



**CŒUR & COTEAUX  
COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**N°2024-12**

**Objet : Approbation de la déclaration de projet visant la mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens  
Reconversion ancienne clinique Boulevard d'Encore**

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze mars, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, dûment convoqués, se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sous la Présidence de Magali GASTO OUSTRIC, Présidente.

| Conseillers communautaires |            | EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS       |
|----------------------------|------------|---|
| En exercice                | <b>140</b> |   |
| Présents                   | <b>100</b> | Date de la convocation : <b>7 mars 2024</b> |
| Procurations               | <b>16</b>  |   |
| Votants                    | <b>116</b> |   |

**Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances**

|    | Commune              | Nom             | Prénom       |                               |
|----|----------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|
| 1  | AGASSAC              | ANE             | Serge        | Présent                       |
| 2  | ALAN                 | BEAUSOR         | Francis      | Présent                       |
| 3  | AMBAX                | MIQUEL          | Daniel       | Présent                       |
| 4  | ANAN                 | BRIOL           | Laurent      | Présent                       |
| 5  | ASPRET-SARRAT        | NOGUES          | Lydie        | Présent                       |
| 6  | AULON                | DURROUX         | Jean-Claude  | Présent                       |
| 7  | AURIGNAC             | LOSEGO          | Jean-Michel  | Présent                       |
| 8  | AURIGNAC             | DARNISE         | Laurence     | Procuration à JM LOSEGO       |
| 9  | AUSSON               | BARRAU          | Yves-Pierre  | Présent                       |
| 10 | BACHAS               | BRINI           | Bouziane     | Présent                       |
| 11 | BALESTA              | DASQUE          | Jean-Charles | Présent                       |
| 12 | BENQUE               | LASSERRE        | Jean-Claude  | Procuration à G LOUBEYRE      |
| 13 | BLAJAN               | CASTEX          | Jean-Bernard | Absent                        |
| 14 | BOISSÈDE             | FRECHOU         | Alain        | Présent                       |
| 15 | BORDES DE RIVIÈRE    | CAPERAN-LORENZI | Geneviève    | Présente                      |
| 16 | BOUDRAC              | CLARENS         | Gilles       | Présent                       |
| 17 | BOULOGNE SUR GESSE   | BOUBEE          | Alain        | Présent                       |
| 18 | BOULOGNE SUR GESSE   | CAUBET          | Fabienne     | Procuration à A BOUBEE        |
| 19 | BOULOGNE SUR GESSE   | ADOUE           | Jérôme       | Procuration à M GASTO OUSTRIC |
| 20 | BOUSSAN              | BOUBE           | Patrick      | Présent                       |
| 21 | BOUZIN               | PASSAMENT       | Alain        | Absent                        |
| 22 | CARDEILHAC           | BOYER           | Raymond      | Présent                       |
| 23 | CASSAGNABÈRE-TOURNAS | VIGNES          | Philippe     | Présent                       |
| 24 | CASTELGAILLARD       | DUCLOS          | Robert       | Présent                       |
| 25 | CASTERA VIGNOLLES    | POUZOL          | Thierry      | Présent                       |
| 26 | CAZAC                | PRIAULT         | Françoise    | Procuration à M DUPRAT        |
| 27 | CAZARIL-TAMBOURÈS    | LEFRANC         | Gérard       | Absent                        |

|    |                          |                    |               |  |
|----|--------------------------|--------------------|---------------|--|
| 28 | CAZENEUVE-MONTAUT        | TESSER             | Christian     | Absent                                     |
| 29 | CHARLAS                  | DUCLOS             | Jean-Pierre   | Présent                                    |
| 30 | CIADOUX                  | TOUBERT            | Thierry       | Présent                                    |
| 31 | CLARAC                   | MANENT-MANENT      | Jean-Paul     | Présent                                    |
| 32 | COUEILLES                | FABARON            | Bernard       | Procuration à R DUCLOS                     |
| 33 | CUGURON                  | SANTAMARIA         | Christine     | Présente                                   |
| 34 | EOUX                     | REY                | Monique       | Présente                                   |
| 35 | ESCANECRABE              | ARSEGUET           | Jean-Claude   | Absent                                     |
| 36 | ESPARRON                 | MASSARIN           | André         | Absent                                     |
| 37 | ESTANCARBON              | SOUPENE            | Daniel        | Présent                                    |
| 38 | FABAS                    | DAMIENS            | Gérald        | Présent                                    |
| 39 | FRANQUEVIELLE            | NICOLAS            | Virginie      | Présente                                   |
| 40 | FRONTIGNAN-SAVÈS         | SALLES             | Thierry       | Présent                                    |
| 41 | GENSAC DE BOULOGNE       | SABATHE            | Daniel        | Présent                                    |
| 42 | GOUDEX                   | MANAVIT            | Laurent       | Présent                                    |
| 43 | LABARTHE-INARD           | ALBENQUE           | Jacques       | Suppléé par G FRANCO                       |
| 44 | LABARTHE-RIVIERE         | VOUGNY             | Claire        | Présente                                   |
| 45 | LABARTHE-RIVIERE         | DAVAND             | Sébastien     | Présent                                    |
| 46 | LABASTIDE-PAUMÈS         | BRUMAS             | Catherine     | Présente                                   |
| 47 | LALOURET-LAFFITEAU       | LAFFORGUE          | Jean-Claude   | Suppléé par Martine RIEU                   |
| 48 | LANDORTHE                | CORTINAS           | Lucienne      | Présente                                   |
| 49 | LANDORTHE                | RAMOS              | Jacqueline    | Présente                                   |
| 50 | LARCAN                   | FOURMENT           | Henri         | Présent                                    |
| 51 | LARROQUE                 | RENON              | Jean-Louis    | Sortie temporaire                          |
| 52 | LATOUE                   | BOSC               | Pierre        | Présent                                    |
| 53 | LE CUIING                | DUPUY              | David         | Présent                                    |
| 54 | LECUSSAN                 | MALET              | Bernard       | Présent                                    |
| 55 | LES TOURREILLES          | SARRAQUIGNE        | Denis         | Présent                                    |
| 56 | LESPITEAU                | DUPUY              | Jérôme        | Présent                                    |
| 57 | LESPUGUE                 | FOIX               | Jean-François | Présent                                    |
| 58 | LIEOUX                   | BARUTAUT           | Alain         | Présent                                    |
| 59 | LILHAC                   | SIOUTAC            | Gilbert       | Sortie temporaire                          |
| 60 | L'ISLE EN DODON          | WELTER             | Lionel        | Présent                                    |
| 61 | L'ISLE EN DODON          | GAUTHIER           | Chrystelle    | Procuration à L WELTER                     |
| 62 | L'ISLE EN DODON          | MONFERRAN          | Michel        | Présent                                    |
| 63 | LODES                    | BERREBI            | Véronique     | Présente                                   |
| 64 | LOUDET                   | ATHIEL             | Hervé         | Absent                                     |
| 65 | MARTISSERRE              | TOULON             | Maryse        | Procuration à G SIOUTAC- Sortie temporaire |
| 66 | MAUVEZIN                 | PLANTE             | Thierry       | Procuration à L MANAVIT                    |
| 67 | MIRAMBEAU                | DE MARCHI          | Josiane       | Présente                                   |
| 68 | MIRAMONT DE COMMINGES    | VIGNEAUX           | Laure         | Présente                                   |
| 69 | MOLAS                    | MEDOUS             | Joëlle        | Présente                                   |
| 70 | MONDILHAN                | GASPARD            | Joseph        | Présent                                    |
| 71 | MONTBERNARD              | COUMES             | Pascal        | Présent                                    |
| 72 | MONTESQUIEU-GUITTAUT     | ALVIN              | Philippe      | Présent                                    |
| 73 | MONTGAILLARD SUR SAVE    | CHAINET            | Julien        | Absent                                     |
| 74 | MONTMAURIN               | AMIEL              | Gabriel       | Présent                                    |
| 75 | MONTOULIEU SAINT-BERNARD | SORS               | Camille       | Présent                                    |
| 76 | MONTRÉJEAU               | MIQUEL             | Eric          | Absent                                     |
| 77 | MONTRÉJEAU               | DUMOULIN           | Maryse        | Présente                                   |
| 78 | MONTRÉJEAU               | BRILAUD            | Philippe      | Présent                                    |
| 79 | MONTRÉJEAU               | TARISSAN           | Martine       | Absente                                    |
| 80 | MONTRÉJEAU               | CAPOMASI           | Michel        | Absent                                     |
| 81 | NÉNIGAN                  | CRESPIN            | Damien        | Présent                                    |
| 82 | NIZAN SUR GESSE          | SOLLE              | Mathieu       | Présent                                    |
| 83 | PÉGUILHAN                | LAURENTIES-BARRERE | Céline        | Absente – sortie définitive                |
| 84 | PEYRISSAS                | LOUBEYRE           | Guy           | Présent                                    |

|     |                         |                |               |                            |
|-----|-------------------------|----------------|---------------|----------------------------|
| 85  | PEYROUZET               | LAGRANGE       | Philippe      | Présent                    |
| 86  | POINTIS-INARD           | TREINQUE       | Didier        | Présent                    |
| 87  | PONLAT-TAILLEBOURG      | FOURTIÉS       | Gilles        | Présent                    |
| 88  | PUYMAURIN               | BIASON         | Valentin      | Suppléé par J LAGLEYSE     |
| 89  | RÉGADES                 | GASTO          | Marlène       | Présente                   |
| 90  | RIEUCAZE                | CAZAUX         | Jean-François | Présent                    |
| 91  | RIOLAS                  | DUPRAT         | Michel        | Présent                    |
| 92  | SAINT-ANDRÉ             | CASTETS        | David         | Présent                    |
| 93  | SAINT-ELIX SEGLAN       | SUSPENE        | Nicolas       | Présent                    |
| 94  | SAINT-FERRÉOL           | BOUAS          | Thierry       | Absent                     |
| 95  | SAINT-FRAJOU            | DAVEZAC        | Alain         | Suppléé par Y BOURRUST     |
| 96  | SAINT-GAUDENS           | DUCLOS         | Jean-Yves     | Présent                    |
| 97  | SAINT-GAUDENS           | GASTO OUSTRIC  | Magali        | Présente                   |
| 98  | SAINT-GAUDENS           | SOUYRI         | Jean-Luc      | Procuration à A ANTUNES    |
| 99  | SAINT-GAUDENS           | RAULET         | Isabelle      | Présente                   |
| 100 | SAINT-GAUDENS           | HEUILLET       | Eric          | Procuration à M ISASI      |
| 101 | SAINT-GAUDENS           | CAZES          | Josette       | Présente                   |
| 102 | SAINT-GAUDENS           | PINET          | Alain         | Procuration à JF AGNES     |
| 103 | SAINT-GAUDENS           | RIERA          | Evelyne       | Présente                   |
| 104 | SAINT-GAUDENS           | GUILLERMIN     | Joël          | Présent                    |
| 105 | SAINT-GAUDENS           | BITEAU         | Marie-Pierre  | Présente                   |
| 106 | SAINT-GAUDENS           | SAFORCADA      | Pierre        | Procuration à E RIERA      |
| 107 | SAINT-GAUDENS           | MALET          | Béatrice      | Présente                   |
| 108 | SAINT-GAUDENS           | AGNES          | Jean-François | Présent                    |
| 109 | SAINT-GAUDENS           | NAVARRÉ        | Annie         | Procuration à J GUILLERMIN |
| 110 | SAINT-GAUDENS           | PUYMEGE        | Vincent       | Procuration à B MALET      |
| 111 | SAINT-GAUDENS           | RICOUL         | Céline        | Présente                   |
| 112 | SAINT-GAUDENS           | ISASI          | Manuel        | Présent                    |
| 113 | SAINT-GAUDENS           | ANTUNES        | Arminda       | Présente                   |
| 114 | SAINT-GAUDENS           | LACOUZATTE     | Didier        | Présent                    |
| 115 | SAINT-GAUDENS           | FINI           | Laura         | Procuration à I RAULET     |
| 116 | SAINT-GAUDENS           | CAMPO-CASTILLO | Benoît        | Procuration à MP BITEAU    |
| 117 | SAINT-GAUDENS           | LOUIS          | Yves          | Présent                    |
| 118 | SAINT-GAUDENS           | FAUVERNIER     | Annabelle     | Sortie définitive          |
| 119 | SAINT-GAUDENS           | IMBERT         | Frédéric      | Absent                     |
| 120 | SAINT-IGNAN             | ROUEDE         | Elisabeth     | Présente                   |
| 121 | SAINT-LARY-BOUJEAN      | FARRE          | Régis         | Présent                    |
| 122 | SAINT-LAURENT-SUR-SAVE  | PITOUT         | Daniel        | Absent                     |
| 123 | SAINT-LOUP EN COMMINGES | BOUZIGUES      | Denis         | Présent                    |
| 124 | SAINT-MARCEY            | MILLET         | Chantal       | Absent                     |
| 125 | SAINT-PÉ-DELBOSC        | FORTASSIN      | Jean-Pierre   | Présent                    |
| 126 | SAINT-PLANCARD          | FONTANEAU      | Marie-Hélène  | Présente                   |
| 127 | SALHERM                 | DE GAULEJAC    | Michel        | Présent                    |
| 128 | SAMAN                   | LACROIX        | Julien        | Présent                    |
| 129 | SAMOUEILLAN             | DANGLA         | Jean-Paul     | Présent                    |
| 130 | SARRECAVE               | BOUBÉE         | Evelyne       | Présente                   |
| 131 | SARREMEZAN              | ENEL           | Catherine     | Présente                   |
| 132 | SAUX ET POMARÈDE        | SANSONETTO     | Evelyne       | Présente                   |
| 133 | SAVARTHÈS               | GILLY          | Martine       | Présente                   |
| 134 | SÉDEILHAC               | CASTERAN       | Philippe      | Absent                     |
| 135 | TERREBASSE              | FERRERE        | Jean          | Présent                    |
| 136 | VALENTINE               | NADALET        | Marie         | Présent                    |
| 137 | VILLENEUVE DE RIVIÈRE   | SUBRA          | Émilie        | Absent                     |
| 138 | VILLENEUVE DE RIVIÈRE   | HERY           | Patrick       | Absent                     |
| 139 | VILLENEUVE DE RIVIÈRE   | VERDIER        | Nadine        | Présent                    |
| 140 | VILLENEUVE-LÉCUSSAN     | BATMALE        | Lionel        | Absent                     |

Secrétaire de séance : Alain FRECHOU



## Délibération n° 2024-12

### APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET VISANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SAINT-GAUDENS - RECONVERSION ANCIENNE CLINIQUE BOULEVARD D'ENCORE

Monsieur le Vice-Président Jean FERRERE présente le rapport suivant :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 et suivants, R153-15 et suivants, L300-1 et L300-6 concernant une déclaration de projet menée par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, compétente en matière de PLU/PLUi, documents en tenant lieu et carte communale ;

Vu la délibération n°2017-53 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 13 avril 2023 ayant prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 (DPMEC n°2) du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Saint-Gaudens afin de permettre la reconversion de l'ancienne clinique située boulevard d'Encore ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges N°2023-206, en date du 19 octobre 2023 ayant tiré le bilan de la concertation de la DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens ;

Vu l'avis du 04 septembre 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dispensant d'étude d'impact le projet de reconversion de l'ancienne clinique ;

Vu la réunion d'examen conjoint organisée le 16 octobre 2023, conformément à l'article L153-52 du Code de l'Urbanisme :

- **Considérant** que les personnes publiques suivantes ont émis un avis favorable au projet, car étant absente lors de la réunion ou n'ayant pas émis d'avis écrit, à savoir :
  - La Région Occitanie ;
  - Le Département de la Haute-Garonne ;
  - Les Chambres des Métiers et de l'Artisanat (CMA), du Commerce et de l'Industrie (CCI), de l'Agriculture.
- **Considérant les avis favorables sans remarque** des PPA présents :
  - L'Etat, Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
  - Le Syndicat des Eaux de la Barousse ;
  - Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS 31) ;
  - La commune de Saint-Gaudens.
- **Considérant l'avis favorable assorti d'une observation** du PETR Pays Comminges Pyrénées en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette observation porte sur la surface dédiée au commerce dans le bâtiment de service fixée à 100 m<sup>2</sup> sans préciser s'il est possible de réaliser plusieurs commerces, ce qui irait à l'encontre du projet initial.  
La Communauté de Communes a décidé de donner une suite favorable à cette remarque en précisant dans le règlement écrit que la surface de vente de 100 m<sup>2</sup> est un maximum pour l'ensemble des commerces qui pourraient s'installer dans ce bâtiment.

Vu l'arrêté n°2023-31 de la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 26 octobre 2023 soumettant à enquête publique le projet de DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens, pendant 31 jours du 22 novembre au 22 décembre 2023,

**Vu l'absence d'observations du public** concernant la DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens émises pendant l'enquête ;

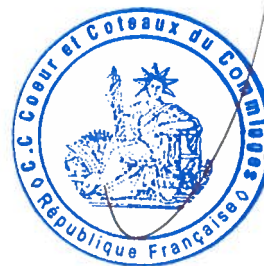
**POUR :** 116  
**CONTRE :** //  
**ABSTENTION :** //

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 14 mars 2024.

Pour extrait conforme,

La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC



La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.

**Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice** en date du 22 janvier 2024 donnant **un avis favorable** assorti de deux réserves. Ces réserves portent sur les points suivants :

- Ajouter à l'article 7 du règlement écrit un schéma de principe du merlon paysager marquant la limite entre le boulevard d'Encore et le terrain d'assiette du projet.  
**La Communauté de Communes décide de répondre favorablement à cette réserve** en intégrant un schéma dans le règlement écrit ;
- Préciser le nombre de places de stationnement dédiées aux commerces dans le secteur UBd du PLU, où se situe le projet.  
**La Communauté de Communes décide de répondre favorablement à cette réserve** en réécrivant dans le règlement écrit les règles de stationnement de l'ensemble de la zone UBd et notamment celles concernant les commerces.

Madame la Présidente rappelle les **raisons qui ont conduit la Communauté de Communes à engager la DPMEC n°2 du PLU de Saint-Gaudens** et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Le projet consiste en la reconversion des anciens bâtiments de la clinique située boulevard d'Encore pour en faire une résidence multi générationnelle de 78 logements sociaux, avec une salle commune et un tiers lieu du vivre ensemble.

Ce projet comprendra aussi la construction de 8 logements supplémentaires en rez-de-chaussée accessible et d'un bâtiment d'environ 367 m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'accueil de services, bureaux et commerces de proximité.

Enfin, il prévoit la renaturation d'une partie des parkings afin de créer des jardins partagés.

Considérant que le projet revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il contribue d'une part à reconvertir un site à l'abandon, en une opération de mixité urbaine, fonctionnelle et d'habitat intergénérationnel, et qu'il répond d'autre part aux besoins du territoire notamment en matière de logements ;

Considérant les avis favorables des PPA et de la commissaire enquêtrice ainsi que l'absence d'observations du public ;

Considérant les réponses favorables apportées à l'observation du PETR Comminges-Pyrénées et aux réserves de la commissaire enquêtrice, réponses qui lèvent les 2 réserves de l'avis de la commissaire enquêtrice ;

Considérant que le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme avec le projet soumis à enquête publique, tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé, conformément aux dispositions susvisées du code de l'urbanisme ;

Considérant que la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'urbanisme ;

**Après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :**

- **D'APPROUVER la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gaudens**, telle qu'elle est annexée à cette délibération afin de permettre la reconversion de l'ancienne clinique située boulevard d'Encore.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la Communauté de Communes pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et sa transmission à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Gaudens.

Conformément à l'article L153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie de Saint-Gaudens et au siège de la Communauté de Communes, aux jours et heures d'ouverture habituels.