



**PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET N°2
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
DE SAINT-GAUDENS**

**Dossier mis à disposition du public du :
21 août 2023 au 21 septembre 2023**

DOSSIER DE CONCERTATION

**PROJET DE RECONVERSION DU
SITE DE LA CLINIQUE D'ENCORE**

Résidence intergénérationnelle COCOON-AGES



21 AOÛT 2023

Table des matières

Propos liminaires	3
LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	5
I-LES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	7
A- LA SITUATION DE L’HABITAT SUR LE TERRITOIRE -focus PLH.....	7
B- LE PORTEUR DE PROJET	10
II- PRESENTATION DU SECTEUR DE PROJET	13
III- LE PROJET ET SES CARACTERISTIQUES	25
IV-LE PROJET ET LE CADRE REGLEMENTAIRE	32
A- LE SCOT DU PAYS COMMINGES PYRENEES /FOCUS HABITAT	33
B- LE PROJET EST EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS FIXES DANS LE PLH.....	40
C- LE PROJET ET LE PADD DU PLU DE SAINT-GAUDENS	42
D- LE ZONAGE ACTUEL (ZONE UE DU PLU)	44
E- LE ZONAGE MODIFIE DANS LA PROCEDURE DE DP MEC	45
F- DE NOUVELLES REGLES ADAPTEES AU PROJET	46
Tableau des principales dispositions règlementaires	48
V-MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT L’INTERET GENERAL DE L’OPERATION	64
ANNEXES INFORMATIVES	66

Propos liminaires

Le présent document constitue le dossier de concertation mis à disposition du public dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Gaudens, pour le projet d'habitat inter-générationnel et activités de services sur le site de l'ancienne clinique située Boulevard d'Encore sur la commune de Saint-Gaudens.

Il s'agit d'une synthèse du dossier de Déclaration de projet dans l'objectif de faciliter la compréhension de l'opération envisagée dans le contexte de la commune de Saint-Gaudens.

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Saint-Gaudens avec le projet d'intérêt général du site de la Clinique d'Encore est régie par l'article L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération N°2023-112 prise en date du 13 avril 2023, les modalités de concertation ont été définies selon les termes suivants :

- Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études (Mairie de Saint-Gaudens et Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges) accompagné d'un registre.
- Installation d'un panneau d'information présentant le projet en Mairie de Saint-Gaudens et au siège de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges.
- Mise à disposition des dossiers sur les sites internet de la commune de Saint-Gaudens et de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges.
- Organisation d'une réunion publique permettant de présenter le projet de Déclaration de projet.

Elles ont été rappelées dans l'avis de concertation préalable affiché et mis en ligne et sont reprises ci-dessous :

- La durée de la concertation est d'un mois (21 août 2023-21 septembre 2023 inclus).
- Le dossier de concertation est mis à disposition du public pendant toute la durée de la concertation :
 - En version papier en Mairie de Saint-Gaudens et au siège de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges. Il y est consultable à l'adresse et aux horaires suivants :

Accueil Communauté de Communes
 4, rue de la République à Saint-Gaudens
Accueil Mairie de Saint-Gaudens
 Rue de Goumetx à Saint-Gaudens
 Du lundi au vendredi
 8h30-12h - 13h30-17h

- En version numérique sur le site internet de la commune et sur celui de la Communauté de communes:
<https://www.stgo.fr>
<https://www.coeurcoteaux-comminges.fr>

- *Le public pourra déposer ses observations et soumettre ses propositions, pendant toute la durée de la concertation, sur :*

-Un registre d'observations en format papier disponible en mairie ou au siège de la Communauté de communes,

- Ou par courrier :

Madame la Présidente

Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges

4, rue de la République 31800 SAINT-GAUDENS

- Ou par courriel : contact@la5c.fr

- *Une réunion publique sera organisée en Mairie de Saint Gaudens le 19 septembre 2023 à 18h30.*

.....
Ce projet d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de 86 logements et de locaux d'activité et de services à la personne, nécessite l'adaptation préalable des règles du PLU en vigueur, afin de pouvoir être mis en œuvre.

En effet, le terrain est classé en zone UE au sein de laquelle les règles d'urbanisme ne permettent pas la réalisation de ce projet. Il est expressément mentionné que « ce secteur (UE), est dédié aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales ».

Ainsi, la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DP MEC) du PLU de Saint-Gaudens permettra de créer un secteur spécifique avec un classement adéquat des terrains dans le PLU. Le règlement graphique et écrit et le rapport de présentation, feront en conséquence l'objet de modifications.

La Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU est portée par la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges.

Elle donne lieu à une concertation du public et à une enquête publique.

Cette mise en compatibilité sera approuvée par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, soit la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges.

LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels". Le champ d'application de l'article L. 300-6 est donc potentiellement très large.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU, complété ou non par une évaluation environnementale.

Dans le cas présent, le projet a fait l'objet d'une « étude Cas par Cas » transmise à l'autorité environnementale qui statuera si le projet est soumis à une évaluation environnementale. Ce formulaire a été déposé le 04 août 2023, le fichier est joint dans les annexes informatives du présent document..



I-LES ELEMENTS DE CONTEXTE

A- LA SITUATION DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE -focus PLH

Le projet de requalification de l'ancienne clinique d'Encore correspond aux orientations issues du diagnostic et du plan d'orientation du PLH de la ville de Saint Gaudens et de la Communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges.

Comme stipulé dans le cadre du dossier « Fonds friche » et le courrier de Madame La Présidente de Cœur et coteaux Comminges, le projet s'inscrit à plusieurs titres dans la politique de développement territorial communautaire. Une ORT est en cours sur la ville de Saint-Gaudens, et une OPAH Renouvellement urbain concerne le cœur de ville.

En matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les équilibres démographiques à l'échelle de la communauté de communes par une répartition démographique cohérente entre communes. Il définit la typologie des logements afin de répondre aux besoins de la population (vieillesse, desserrement des ménages, mobilité professionnelle, etc.). Il respecte les objectifs de répartition démographique prévus à l'échelle du SCoT et déclinés par EPCI.

2 extraits du diagnostic du Programme Local de l'Habitat :

Une distorsion beaucoup trop importante entre structure de l'offre et structure de la demande :

- Des logements anciens trop grands et donc trop chers, désormais en mauvais état, qui ne génèrent pas assez de rentabilité pour susciter les investissements nécessaires à leur remise sur le marché ;
- des logements anciens qui répondent désormais à une demande très sociale, hors des circuits professionnels (habitat indigne) ;
- des enjeux d'accès au marché décent qui concernent autant les propriétaires occupants que les locataires ;
- des logements (semi) récents mieux adaptés qui captent l'intégralité du marché « officiel » mais n'assurent pas toujours une rentabilité suffisante à leur entretien ce qui fait peser des menaces sur le parc en copropriété.

La situation aujourd'hui

- 3 136 logements vacants soit 12% des logements de la communauté
- Des taux de vacances qui avoisinent les 30% dans les parcs construits avant 1970 sauf pour les maisons individuelles non mitoyennes
- Des taux de vacance supérieurs à 8% dans 44 communes et supérieurs à 10% dans 39 communes
- Des situations de mal logement qui se multiplient
- Un marché locatif à 2 vitesses :
 - Un marché de qualité « normale », faiblement tendu dans les immeubles récents,
 - Un marché locatif exploitant l'absence de choix, de qualité très médiocre et qui échappe de plus en plus aux professionnels de l'immobilier
- Qui ne répond que très partiellement et (trop) souvent dans de mauvaises conditions aux besoins du territoire et de ses habitants (faiblesse quantitative et qualitative de l'offre en direction des personnes âgées, des jeunes, des actifs en mobilité professionnelle, des familles monoparentales, des gens du voyage...)
- Une absence de rendement locatif qui fait fuir les investisseurs et bloque toutes perspectives d'amélioration « spontanée »
- Un marché du logement ancien qui incite les ménages à se diriger vers le seul marché sain du territoire : la maison individuelle neuve ou récente en périphérie

Nous complétons ces éléments de contexte avec les données récentes recueillies auprès des services de la ville de Saint-Gaudens, concernant le nombre d'étudiants nous permettant de mesurer le besoin en logements à partir de la démographie scolaire.

En 2022-23, 357 étudiants sont présents sur le territoire dont 64 à Gourdan-Polignan et 293 à Saint-Gaudens.

• **Répartition :**

- Campus connecté, 29 répartis sur 15 formations et années
- Lycée de Bagatelle : 102 répartis sur 10 classes (3 filières BTS de deux années dont 2 à la fois en initial et en alternance)
- Lycée du Casteret : 28 répartis sur 2 classes d'une filière de BTS
- CFAA Piémont-Pyrénées : 29 répartis sur 2 classes d'une filière de BTS
- Lycée Paul Mathou Gourdan : 64 répartis sur 4 classes (2 filières BTS de 2 années)
- IFSI : 74 répartis sur 3 années donc 3 classes
- Collège des médecins généralistes enseignants : 26 internes X 2 promotions semestrielles (novembre et mai)
- Externes en médecine : 2 par roulement
- GRETA Midi-Pyrénées : 3 stagiaires sur BTS ou TP niveau 5 (bac+2)

Les perspectives en 2023-24 :

- École Régionale du Numérique : 10 à 15 stagiaires sur un TP niveau 5 de TS Systèmes Réseaux
- CFAA : 10 à 15 stagiaires sur un TP niveau 5 de formation de formateurs

Les perspectives en 2024-25 :

- Lycée de Bagatelle, une classe de Mise à Niveau (prépa-concours) Cinéma-Audiovisuel, filière rare qui comptera une vingtaine d'étudiants au minimum
- Campus connecté et ses nouveaux locaux (en ville) jusqu'à 40 étudiants et la mise en place de formations Bac+3 en alternance en relais à distance de formations plus éloignées (CCI en particulier)

Le besoin en logements dédiés aux étudiants est estimé à 150 unités, sans compter les besoins issus des nouvelles formations du CFAA et de Bagatelle.

L'ambition de ce projet porté par Eiffage Immobilier Occitanie va permettre une mise en adéquation de l'offre et de la demande à tous les stades du parcours résidentiel des personnes notamment pour des catégories de population qui ne trouvent pas de bien adapté à la location, par exemple les étudiants comme démontré précédemment, les jeunes travailleurs en formation mais également les seniors.

B- LE PORTEUR DE PROJET

Le Groupe Eiffage est aujourd'hui reconnu dans le monde entier comme un opérateur de premier plan qui met son savoir-faire au profit du développement des territoires. Le Groupe exerce ses différentes activités à travers huit métiers, Immobilier, Aménagement, Construction, Génie civil, Route et Métal, Energie, Concessions.

Le Groupe Eiffage s'appuie sur les connaissances et les expériences de près de 74 000 collaborateurs pour mener plus de 100.000 opérations par an en France et à l'étranger, pour des donneurs d'ordre à la fois publics et privés.

La branche Construction réunit l'ensemble des métiers de l'aménagement urbain, la promotion immobilière, la construction, la maintenance et les travaux services. Riche de la diversité de ses expertises, la branche se distingue par son offre globale et maîtrisée qu'elle met en œuvre notamment sur des opérations complexes.



EIFFAGE Immobilier porte les valeurs engageantes en matière de mixité sociale et intergénérationnelle, de développement durable et d'économie circulaire.

Eiffage Immobilier accompagne les collectivités territoriales dans la restructuration des cœurs de ville, l'émergence de nouveaux quartiers ou encore la reconversion de friches industrielles. En coordination avec Eiffage Aménagement et Eiffage Construction.

Constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, Eiffage Immobilier est un acteur majeur de l'immobilier développant partout en France une offre diversifiée. Partenaire des collectivités locales dans le cadre des projets d'aménagements urbains, le Groupe EIFFAGE accompagne également les opérateurs sociaux dans leurs programmes de logements.

Dans le cas du projet décrit dans le présent document, EIFFAGE construction est en partenariat avec OPH 31 et l'association RECIPROCITE.

Fermes urbaines, jardins partagés, serres, ... autant d'initiatives portées dans les opérations réalisées par EIFFAGE qui renouent avec la nature et montrent l'intérêt des espaces naturels en ville.

Dans le cas du projet décrit dans le présent document, Eiffage Immobilier Occitanie crée des jardins partagés en lieu et place des espaces artificialisés jusqu'alors dédiés au stationnement.

Morceaux choisis : l'esprit du projet porté par EIO

« Le bien-être de tous ne peut se faire par la seule mixité des lieux, c'est une alchimie par laquelle agriculture urbaine, biodiversité, patrimoine, culture... trouvent toute leur place ».

« Recréer du lien social, favoriser le maintien à domicile et contribuer à la qualité de vie des seniors sur la durée ».

Co-développée par Eiffage Immobilier et Récipro-Cité, Cocoon'Ages est une résidence qui associe des logements à une offre de services-animations. Au cœur du projet, le gestionnaire-animateur a pour mission de créer du lien entre les résidents, en organisant des événements et en veillant sur les personnes les plus fragiles.



Ce projet permettra de répondre en partie aux besoins en logements de la commune de Saint-Gaudens inventoriés dans le cadre du PLH en vigueur approuvé en 2022.

Le site de l'ancienne clinique D'Encore réalisée en 1992 et en activité jusqu'en mars 2021, est aujourd'hui à l'état de friche. Ce site présente de nombreux avantages :

-il est situé en **zone urbaine**, desservi par les transports collectifs, et à proximité d'équipements collectifs tels que le Lycée d'enseignement agricole ;

-C'est un secteur à **faible sensibilité environnementale** et en grande partie **artificialisé** ;

-Il s'agit d'un projet de reconversion de friche limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles de la commune.

Le projet prévoit d'accueillir :

- 78 logements sociaux du T1 au T4 répartis dans le bâtiment principal de l'ancienne clinique ;
- Un pôle d'activités et de services dans un bâtiment nouveau d'une surface de 367 m² ;
- 8 logements neufs créés en extension du bâtiment principal et une salle tiers-lieu de vie commune pour la résidence intergénérationnelle Cocoon Ages.

Enfin, le projet qui répond à l'objectif Zéro Artificialisation Nette fixé dans la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, a été lauréat de l'appel à projets « recyclage foncier des friches en Occitanie » en date du 09 juillet 2023.

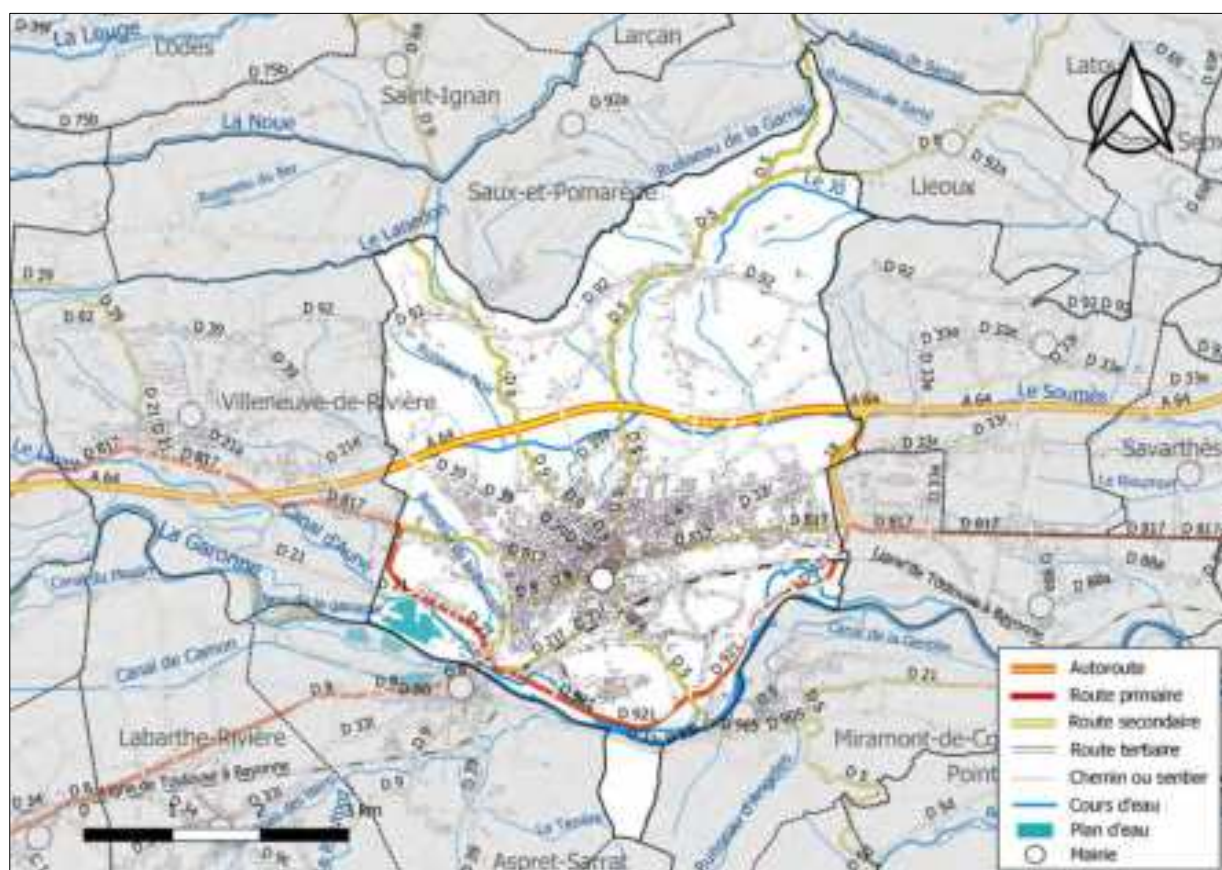
II- PRESENTATION DU SECTEUR DE PROJET

LA COMMUNE

Le secteur concerné par le projet se situe sur la commune de Saint-Gaudens qui s'étend sur une superficie de 27 km² et compte 11 664 habitants en 2020.

Saint-Gaudens constitue une ville-étape sur la liaison historique Toulouse-Tarbes par la route départementale 817, maintenant doublée au nord de la ville par l'autoroute A64. Elle est aussi un carrefour avec la route nationale 125 assurant la liaison Toulouse-Espagne et la ligne de Toulouse à Bayonne dont la gare de Saint-Gaudens la dessert également, entre le centre-ville et la Garonne.

Saint-Gaudens est également la seconde grande aire urbaine du département de la Haute Garonne après Toulouse.



Le diagnostic établi lors de l'élaboration du SCoT qualifie la commune de Saint-Gaudens comme un pôle de service supérieur avec les caractéristiques suivantes :

Un secteur caractérisé par :

- un développement anthropique élevé le long des principaux axes de communication et notamment autour du pôle de services supérieur, avec une densité de population des espaces urbanisés et un nombre de logements commencés très importants ;
- une population croissante avec un solde migratoire positif élevé sur la majorité des communes ;
- une offre de services et d'équipements variée dans toutes les gammes et une majorité de l'offre supérieure localisée sur Saint-Gaudens.

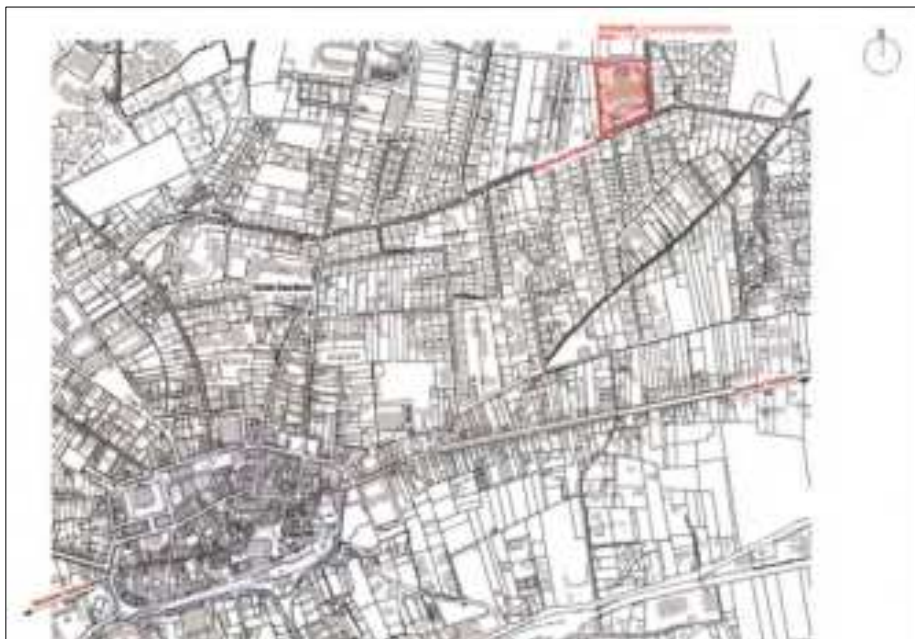
Ce secteur est également caractérisé par :

- un habitat dispersé et une urbanisation longitudinale le long des axes majeurs de communication créant un étalement urbain et des pressions ;
- risque de continuité urbaine ;
- un nombre important de logements vacants (Saint-Gaudens et Montréjeau).

Le site du projet se situe en partie Nord-Est de la commune, dans une zone urbaine composée de constructions à usage d'habitations et d'équipements publics.



Photos du secteur-2023



Localisation de la parcelle AT 133

La parcelle AT 133 est classée en zone UE du PLU approuvé.



Extrait graphique du PLU approuvé

UE : Zone dédiée aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales.



Le site concerné par le projet est celui de l'ancienne clinique D'Encore créé en 1992

LES COMPOSANTES NATURELLES DU SITE (parcelle AT 133)

Les habitats naturels

L'aire d'étude immédiate correspond à un bâtiment dont l'usage était une clinique, désormais en arrêt, et ses espaces verts. Les espaces verts sont composés d'espèces résistantes à la tonte et à l'entretien, qui forment des rosettes ou des feuilles aplaties au sol, qui ne sont pas coupées lors du passage de la tondeuse : Pissenlits (*Taraxacum sp.*), Porcelles enracinées (*Hypochaeris radicata*), Potentilles rampantes (*Potentilla reptans*), Pâquerettes (*Bellis perennis*)... Quelques arbres sont présents dans cet habitat, ce sont des espèces ornementales non indigènes tels que les Chênes rouges d'Amérique (*Quercus rubra*) ou les Cyprès (*Cupressus sp.*). Cet habitat héberge des espèces exotiques envahissantes, dont notamment un massif d'Herbes de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Des massifs d'arbustes sont notés au Nord de la parcelle, ce sont des massifs en mélange d'espèces exotiques et locales : Cotonéaster (*Cotoneaster sp.*), Fusain (*Euonymus fortunei*), Millepertuis arbustif (*Hypericum sp.*), Ronces (*Rubus sp.*).

Le reste de la parcelle est composé de routes goudronnées et de parkings.

Quatre arbres favorables à la biodiversité ont été identifiés sur le site. Ce sont des Peupliers noirs (*Populus nigra*) grands et âgés qui peuvent servir de refuge à une faune adaptée au milieu urbain.

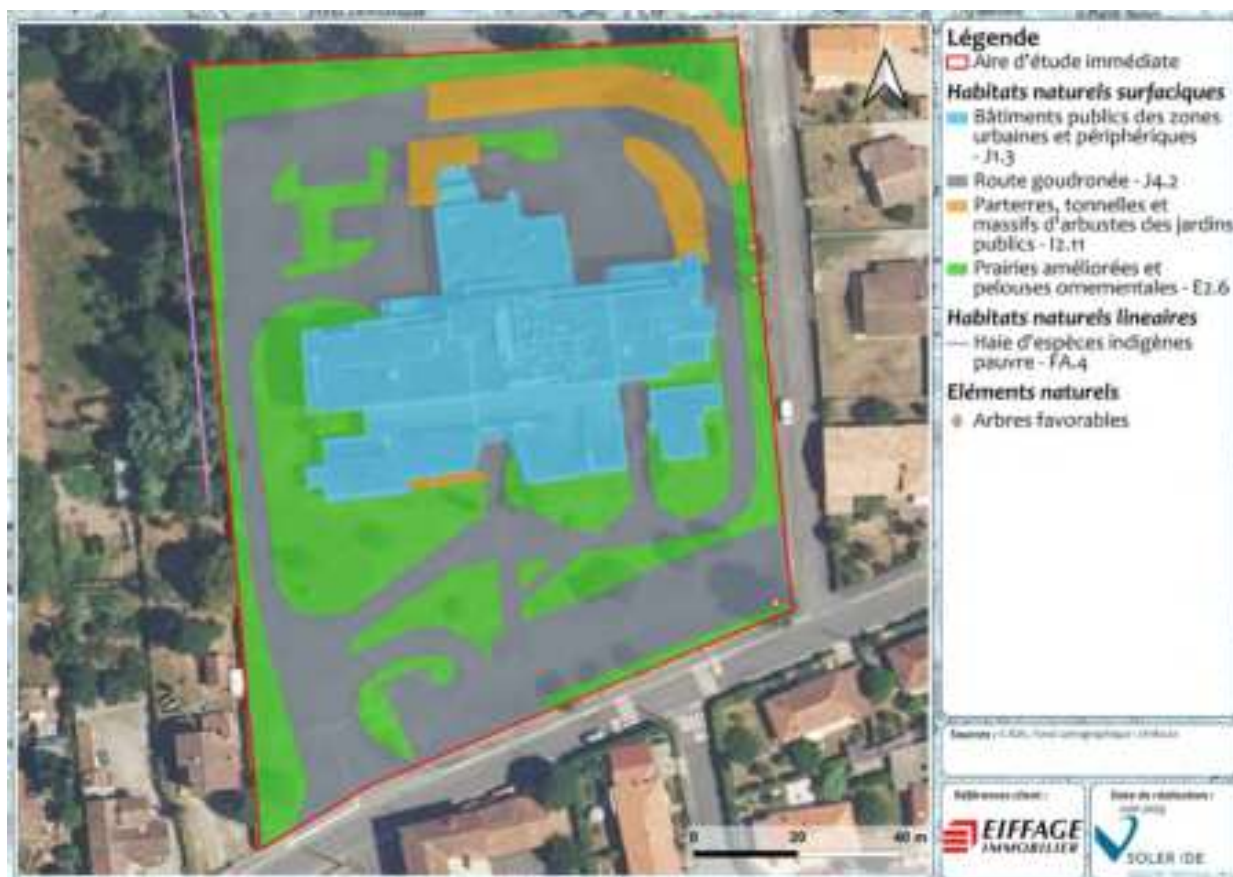


Il est à noter que cette parcelle est enclavée dans un tissu urbain dense et elle est fortement imperméabilisée.

Enfin, la bordure Ouest de la parcelle est longée par une haie d'espèces indigènes, refuge de biodiversité. Cette haie est hors de l'emprise de la parcelle mais des espèces faunistiques peuvent être attirées par cet habitat et ensuite fréquenter le site.

Aucun habitat naturel présent n'est communautaire et la diversité floristique reste faible.

Le tableau ci-dessous reprend en détail l'ensemble des habitats naturels identifiés au droit du projet, avec leur dénomination selon la nomenclature « EUNIS » et leur statut de protection selon la directive européenne « Habitat » 97/62/CE. La figure en page suivante présente la cartographie des habitats naturels au sein de l'aire d'étude immédiate.



Les espèces recensées

Au cours de l'investigation de terrain, aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée. Au total, 27 espèces ont été identifiées lors du passage sur le terrain.

Le site a été fortement entretenu par la tonte et les espèces d'arbres sont majoritairement ornementales, la richesse spécifique du site est faible.

Les bâtiments sont un support pour des espèces végétales grimpantes telles que le Lierre grimpant (*Hedera helix*). C'est une plante qui est un refuge pour la petite faune et qui est une ressource pour les pollinisateurs en période de floraison. Sur la carte suivante l'enjeux des bâtiments est noté très faible et non nul (car c'est une surface imperméabilisée) en raison de la présence de cette plante et quelques jeunes individus de peupliers ayant pris racine sur la toiture gravier.



Végétation spontanée sur la toiture et Lierre grimpant sur la façade

Aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale, avérée ou potentielle, n'a été identifiée au sein de l'aire d'étude immédiate. En effet, les espèces végétales des données bibliographiques présentent des enjeux très faibles à nuls.





Aucune espèce avérée ou potentielle, protégée et/ou patrimoniale n'a été identifiée. L'aire d'étude immédiate compte de nombreuses espèces exotiques envahissantes.

Les espèces recensées (faune)

Au total 8 espèces faunistiques ont été détectées, dont 4 sont protégées.

Ces espèces sont communes et présentent un statut de conservation favorable à l'échelle nationale (LC ; Préoccupation mineure).

Elles appartiennent au cortège de milieu urbain. Ce cortège est typique d'une zone avec quelques arbres âgés favorables à la nidification de certaines espèces d'oiseaux. C'est le cas de la Mésange charbonnière. La zone peut être fréquentée par d'autres espèces d'oiseaux telles que les Pies bavardes, les Pigeons ramiers et les Tourterelles turques.

Des espèces comme le Rougequeue noir ou la Bergeronnette grise à affinité anthropique peuvent nicher sur le bâtiment.

Le site est également favorable à une espèce de reptile commune et adaptée au milieu urbain : le Lézard des murailles. Deux individus ont été observés lors du passage de terrain, l'un des deux a été observé mort à l'intérieur du bâtiment. Cette espèce affectionne les zones thermophiles telles que les lisières de bâtiments, les haies et massifs arbustifs peuvent être appréciés. Cette espèce bénéficie d'une protection nationale et présente un statut de conservation favorable à l'échelle nationale et régionale (LC ; préoccupation mineure).

Les milieux de l'aire d'étude immédiate ne sont pas favorables aux amphibiens, en effet, l'entretien des pelouses ornementales et l'absence de strates arbustives n'est pas attractif pour ce groupe taxonomique qui affectionne les milieux arbustifs et arborés lors de leur période de repos en automne et début d'hiver. En effet, ces espèces présentent deux périodes principales dans leur cycle de vie : une phase aquatique pour assurer leur reproduction, une phase terrestre où les amphibiens sont en période de latence sous une pierre, une écorce, sous un peu de terre, etc... Aucun milieu aquatique n'est identifié à proximité, ce qui rend peu probable la présence des amphibiens.

Les mammifères (hors chiroptères communs) des villes tels que les Hérissons d'Europe sont susceptibles de fréquenter le site en raison de la présence d'une haie qui longe la parcelle. Cette espèce apprécie les fourrés et les haies pour le repos et le transit et peut se déplacer sur les pelouses ornementales du site lors de ses déplacements nocturnes. Cependant, le site ne représente pas son optimum écologique en raison de la tonte fréquente et de l'absence de strates arbustives.

Au final, 3 espèces faunistiques protégées patrimoniales potentielles sont susceptibles de côtoyer l'aire d'étude immédiate mais les enjeux associés sont faibles. Les habitats de reproduction ne correspondent pas aux optimaux de ces espèces.

Les chiroptères

Plusieurs arbres ont été identifiés en tant que gîte potentiel pour les chiroptères. Certains comportaient de petites cavités ou des décollements d'écorces. Comme évoqué dans les limites méthodologiques, le diagnostic des arbres n'ayant pu être exhaustif, l'ensemble de ces derniers ont été considérés comme étant favorables pour les chiroptères.



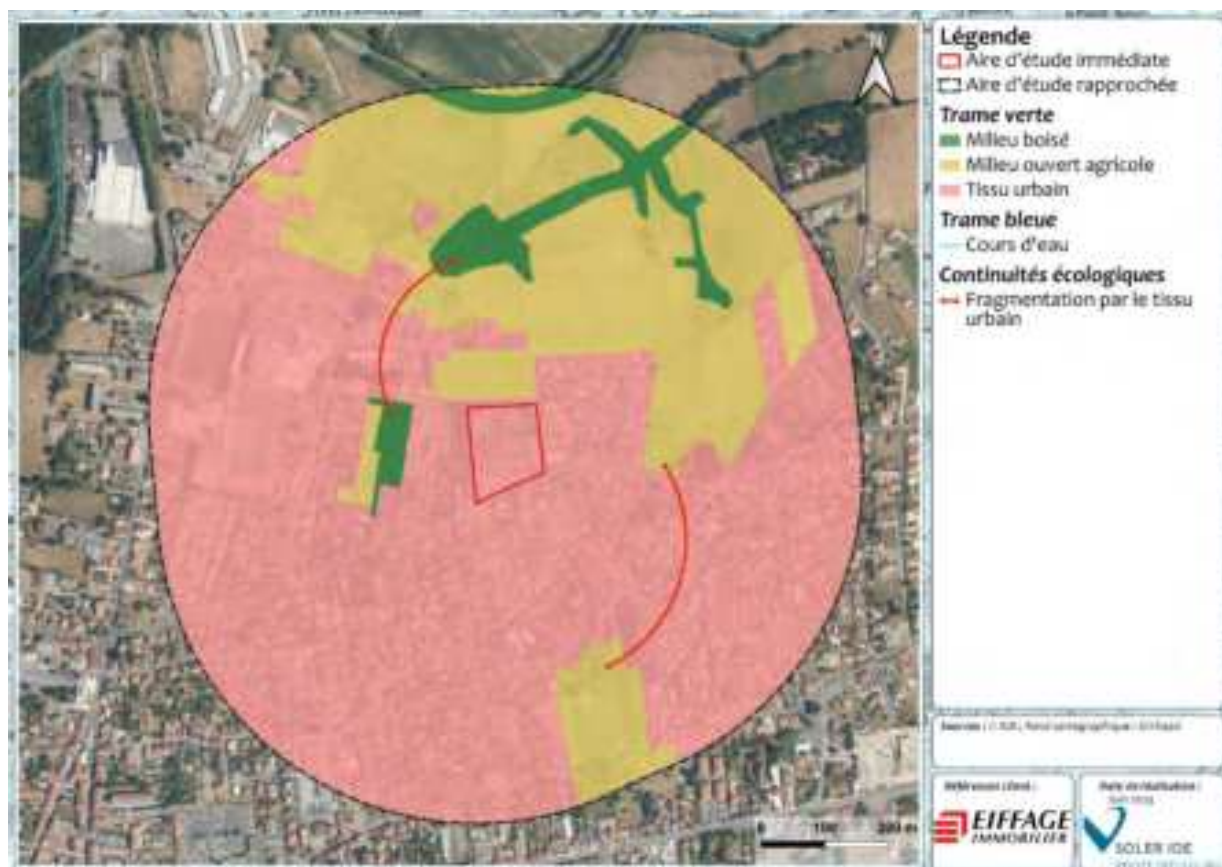
L'extérieur des bâtis présente peu de potentialité en gîtes. En effet, les façades sont bien jointées et les toitures sont constituées de toits terrasse. Seuls les replis de couvertines et certains bardages de type « carrelage », comportant des espacements, constituent des gîtes potentiels. Cependant, aucune trace de présence n'a été relevée en dessous de ces derniers au niveau des façades. Les espacements au-dessus des fenêtres ainsi qu'en dessous des couvertines au niveau des fenêtres peuvent également constituer des zones favorables. Néanmoins, là encore, aucun indice de présence n'a été relevé.

L'intérieur des bâtis ne semble pas présenter de potentialité en gîtes, en effet, les bâtiments sont totalement hermétiques et calfeutrés suite à plusieurs intrusions. La plupart des surfaces présentes sont lisses et dépourvues d'interstices et la majorité des pièces comportent des fenêtres et sont donc trop lumineuses pour être colonisées par les chiroptères. Enfin, les faux plafonds ne sont pas favorables car entièrement hermétiques et composés de béton.



L'aire d'étude immédiate est inscrite dans le tissu urbain de la trame locale. La trame bleue n'est pas présente à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée.

La majorité de l'aire d'étude rapprochée présente un tissu urbain constitué de lotissements plus ou moins denses, avec pour certains des jardins privés ou communs. Au Nord, de grandes parcelles agricoles sont observées, des alignements d'arbres ainsi qu'un petit bois représentent les milieux boisés de la trame verte. Les continuités entre ces milieux naturels et agricoles sont fragmentées par le tissu urbain.



Synthèse : Au vu de ces éléments, l'aire d'étude immédiate ne participe pas à la trame verte du contexte local. Le site s'inscrit dans le tissu urbain et les continuités écologiques locales sont très dégradées.

Thématique	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu
Patrimoine naturel	Aucun zonage réglementaire au sein de l'aire d'étude immédiate	Très faible
Habitat, Flore	- Aucun habitat n'est d'intérêt communautaire. - Aucune plante protégée n'a été identifiée. 5 espèces exotiques envahissantes ont été recensées sur l'aire d'étude immédiate.	Très faible
Zones humides	D'après la bibliographie, aucune zone humide n'est recensée au sein de l'aire d'étude immédiate.	Très faible
Faune	8 espèces recensées, dont 4 protégées. 3 espèces protégées, patrimoniales et potentielles dans les bases de données régionales qui peuvent utiliser l'aire d'étude immédiate comme zone de reproduction et d'alimentation.	Faible
Continuités et fonctionnalités écologiques	- L'aire d'étude immédiate ne participe pas à la trame verte locale et s'inscrit dans le tissu urbain de Saint Gaudens. - L'aire d'étude immédiate ne correspond pas à un corridor écologique ou à un réservoir de biodiversité identifiés par le SRCE Midi-Pyrénées.	Très faible

III- LE PROJET ET SES CARACTERISTIQUES

Le projet porté par la société EIFFAGE Immobilier Occitanie a pour objectif de réaliser une opération de construction de 86 logements ainsi que des locaux dédiés aux activités et services, dans le bâtiment de l'ancienne clinique d'Encore, situé au 7 boulevard d'Encore sur la commune de Saint-Gaudens.

Le maître d'œuvre de l'opération est Penta Studio Architectes dont le cabinet est situé à Toulouse.

L'emprise de la parcelle concernée AT 133 est de 13 648 m².



Extrait du plan cadastral-parcelle AT 133

Plan masse de l'existant



Côté Ouest de la parcelle



Façade principale



Côté Est de la parcelle



Côté Nord de la parcelle

Le plan de composition urbaine actuellement à l'étude

Le plan ci-dessous met en évidence l'organisation des bâtiments sur le site ainsi que les espaces plantés, et les espaces de stationnement.



Surfaces imperméables :		
Bâtiment existant	2292m ²	
Bâtiment	977m ²	
Zone arrosable	3457m ²	
Cheminement piéton	179 m ²	
	6905 m ²	

Surfaces perméables :		
Jardins privés	1194m ²	
Jardins partagés	2609m ²	
Espaces vert collectif	2940m ²	
	6743m ²	
		13 648m²



Le programme et ses grands principes :

Le programme prévoit :

- Résidence de 86 logements sociaux du T1 au T4
- Locaux d'activités et de services à la personne de 367 m2
- Création de 2 654 m2 de jardins potagers (22 jardins)



Les grands principes définis :

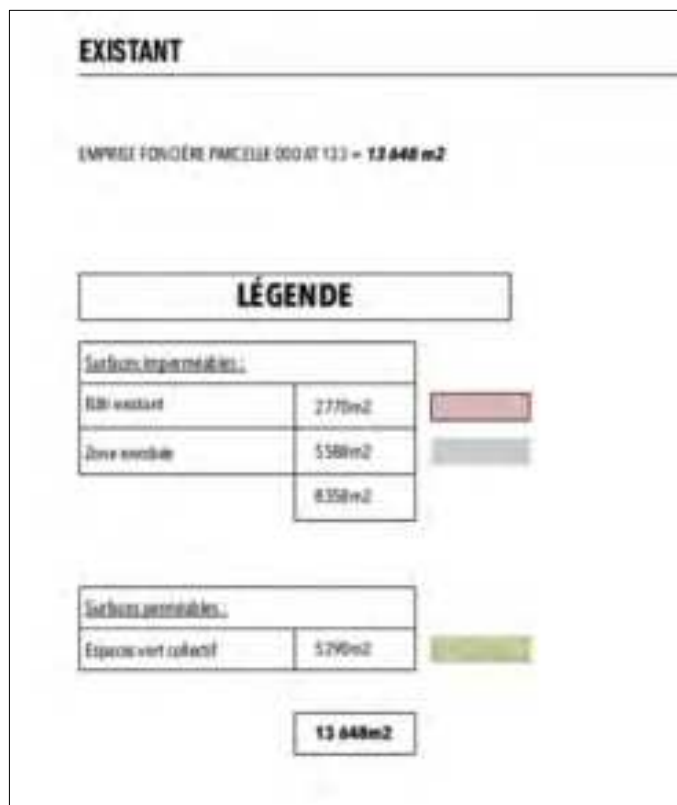
- ✓ La création de jardins partagés dans l'emprise du projet
- ✓ La conservation des arbres existants
- ✓ La plantation de nouveaux arbres en nombre équivalent dans le cas d'arbres supprimés pour des raisons techniques
- ✓ Des panneaux photovoltaïques en toiture (100 à 200 m2)
- ✓ Sur la façade principale, une cour intérieure végétalisée permettra de réduire l'îlot de chaleur

Les jardins partagés se situeront en bordure du boulevard d'Encore.



Plan masse-Version provisoire-04/08/2023

L'opération envisagée permettra de désartificialiser plus de 10% de la surface de la parcelle. Les surfaces imperméabilisées passeront ainsi de 8358 m² à 6905 m².



Les accès au site

Le projet est desservi par le boulevard d'Encore et le chemin rural dit de Luent. Les accès véhicules se feront sur ces 2 voies. La voie piétonne existant en limite de parcelle Nord disposera d'un accès pour permettre l'entrée à la résidence.



Vue sur le boulevard d'Encore longeant la parcelle AT 133



Chemin piéton en limite de fond de parcelle



Chemin rural dit de Luent – côté Est de la parcelle AT 133



IV-LE PROJET ET LE CADRE REGLEMENTAIRE

Projet de reconversion de la clinique d'Encore-DOSSIER DE CONCERTATION

A- LE SCOT DU PAYS COMMINGES PYRENEES /FOCUS HABITAT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Comminges Pyrénées a été approuvé en comité syndical le 4 juillet 2019 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2019.

L'ensemble des collectivités commingeoises s'inscrit dans les 3 ambitions affichées dans le SCoT :

- Développer l'attractivité en pensant les projets à l'échelle du Comminges ;
- Préparer l'avenir en favorisant les complémentarités territoriales et la diversification des filières économiques;
- Consolider les coopérations territoriales.

Une organisation durable des zones urbaines a été formalisée autour des éléments suivants :

- Limiter le mitage et l'étalement urbain
- Réaliser des extensions urbaines économes en foncier
- Favoriser la mixité des usages dans les zones urbaines, notamment dans les bourgs, en renforçant leurs fonctionnalités en tant que lieux de vie
- Réduire notre empreinte climatique Limiter l'érosion de la biodiversité

« Cette organisation urbaine, définie par la mesure C03, engage le territoire dans un effort collectif de réduction de la consommation foncière et d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle renforce la fonctionnalité et le rôle de centralité des bourgs, assure un maillage urbain cohérent et équilibré du territoire. Elle favorise par ailleurs le déploiement d'une mobilité durable par un accès pour tous à une économie, des équipements et des services de proximité, réduisant notre empreinte carbone et notre impact sur le climat. Elle a également pour conséquence de préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, renforçant la préservation de la biodiversité et l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. (Fiche 5 Guide technique) ».

Le SCoT définit des densités de logements à respecter à l'hectare (mesure C03).

« La densité exprime le nombre de logements neufs prévus par hectare. Les capacités d'extensions urbaines ne peuvent être prévues qu'en déduction des taux d'intensification à respecter. La consommation des dents creuses est par exemple une priorité dans les choix de développement de la collectivité. Cette densité est recherchée dans les zones non construites et à requalifier de l'enveloppe urbaine ainsi que les zones d'extension urbaine.

La densité urbaine, telle que définie dans le SCoT, est recherchée prioritairement à proximité des axes de transport en commun, des pôles multimodaux et des espaces urbains présentant ou prévoyant une mixité des fonctions significatives afin de développer les modes doux. Dans la même logique, la densité urbaine est recherchée dans les zones desservies en assainissement collectif ».

Fiche 8 Habitat :

La collectivité peut réutiliser les friches urbaines ou lancer des opérations de restructuration et requalification urbaine (voir fiche 10) afin d'optimiser le foncier des zones U et renforcer l'attractivité globale de la zone. Ce type de projet est à prendre en considération dans le calcul foncier nécessaire à la production de logements.

Afin de répondre au scénario démographique (+10 000 habitants), les besoins en logements sont précisés dans la mesure C55. Ainsi, le SCoT prévoit un besoin de production de 5 400 logements, répartis sur l'ensemble des 3 communautés de communes entre 2015 à 2030.

Ainsi pour la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, le volume à produire à échéance 2030 est de 2980 unités, soit 199 logements par an. Ceci correspond à 55% de la production de logements du territoire de SCoT (3 intercommunalités).

En matière de logements sociaux, le SCoT précise que **l'objectif de production de logements sociaux pour le pôle urbain principal est à atteindre par la réalisation d'opérations de requalification/renouvellement urbain (résorption de logements vacants, requalification d'une friche urbaine, etc.), programmé dans le PLH et décliné réglementairement dans le PLUI.** La production de logements sociaux pour les pôles structurants de bassin de vie doit être prioritairement prévue en requalification/renouvellement urbain (résorption de logements vacants, requalification d'une friche urbaine, etc.).

Pour les logements collectifs : la commune de Saint-Gaudens est considérée comme un pôle urbain principal qui doit concentrer 15% de logements collectifs à produire. (Les pôles structurants de bassin de vie doivent en concentrer 15%).

Le PADD du SCoT se décline autour de 6 axes tels que définis ci-dessous :



AXE 1 : Un territoire naturel remarquable, dont l'environnement est un moteur fort de son attractivité et de son développement

- » **Orientation 1 :** Préserver, remettre en état et valoriser la richesse environnementale du territoire.
- » **Orientation 2 :** Développer le potentiel naturel et énergétique du territoire participant au cadre de vie et au rayonnement.



AXE 3 : Un territoire face au défi du développement d'une agriculture d'avenir

- » **Orientation 1 :** Limiter la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire.
- » **Orientation 2 :** Développer les dynamiques locales en faveur du maintien des agriculteurs et de la facilitation des transmissions et créations d'entreprises agricoles.
- » **Orientation 3 :** Favoriser les évolutions des filières agricoles.



AXE 2 : Un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée

- » **Orientation 1 :** Valoriser les atouts du territoire autour du tourisme et des loisirs.
- » **Orientation 2 :** Développer l'offre d'hébergements touristiques et organiser les déplacements afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire.
- » **Orientation 3 :** Favoriser la mise en réseau des acteurs, la commercialisation des richesses.



AXE 4 : Un territoire d'accueil pour l'activité économique

- » **Orientation 1 :** Développer l'attractivité du territoire pour permettre la création d'emplois et l'accueil de nouvelles entreprises.
- » **Orientation 2 :** Créer une stratégie économique autour du potentiel existant des zones d'activités, en tenant compte des spécificités territoriales et des besoins des entreprises.
- » **Orientation 3 :** Favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique, notamment commerciale, au plus près des habitants pour redynamiser les centres-bourgs.
- » **Orientation 4 :** Faire des ressources naturelles locales un levier de développement économique.



Le projet tel que présenté est en cohérence avec l'axe 5, et l'orientation 1 « **Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités** ».

On relèvera les formulations suivantes, utiles de les mentionner pour mesurer le degré de cohérence du projet avec les objectifs du SCoT. *Les politiques du logement sont définies comme un enjeu majeur du SCoT car elles garantissent la cohésion sociale sur le territoire. L'offre de logements doit être renforcée et répartie sur l'ensemble du territoire du SCoT. Elle doit être diversifiée pour permettre au territoire de proposer un logement à tous ceux qui font le choix de s'y installer. L'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins en lien avec l'évolution des populations constitue une stratégie spécifique, et le projet de logements, objet de la présente procédure de DP MEC pour Saint-Gaudens est en bonne cohérence avec celle-ci.*

Pour ce faire, le SCoT fixe 2 objectifs :

-Favoriser la mixité sociale de l'habitat en proposant de nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins des habitants : proposer une gamme d'habitats variée, pour accompagner les cycles de vie et d'évolution des ménages ainsi que les mutations socio-économiques. Il est cité dans les actions envisagées : la création de logements de différentes tailles, intergénérationnels,, .. logements locatifs, ...). Il est également question de pouvoir accompagner les populations vieillissantes en créant, notamment des logements adaptés. Il s'agit également de créer des formes urbaines adaptées aux besoins de la population (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, taille des ménages, etc ...).

-Conforter et adapter le parc de résidences secondaires.

Le développement de l'habitat doit être conforté dans les polarités (les effets induits conduiront à une réduction du trafic automobile, réduction de la consommation énergétique, sauvegarde de l'environnement) définies dans le modèle de développement du PADD du SCoT, grâce à une politique du logement diversifiée.

Le projet porté par EIFFAGE Immobilier Occitanie s'inscrit dans la politique de logements définie dans le PADD du SCoT du Pays du Comminges.

Le DOO du SCoT

Le DOO comprend trois grands types de mesures :

- les mesures de compatibilité (C) : il s'agit de mesures opposables dans un rapport de compatibilité aux documents de rang inférieur : documents d'urbanisme (PLU, PLUI, CC) ou de plans et programmes thématiques (PLH, PDU, etc.).
- les mesures recommandées (R) : il s'agit de mesures incitatives ou indicatives qui ne sont pas opposables, mais peuvent être appliquées au travers des documents d'urbanisme ou toute autre démarche par tout maître d'ouvrage. Elles facilitent par ailleurs la mise en application des objectifs du PADD.
- les mesures d'accompagnement (A) : il s'agit de mesures sans caractère opposable aidant à la bonne application et au suivi du projet, et relevant du maître d'ouvrage du SCoT ou d'autres acteurs.

Le Pôle urbain principal

Le « Pôle urbain principal » correspond à l'unité urbaine des communes de Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine et Villeneuve-de-Rivière. Il est le moteur de l'attractivité du territoire en portant une forte dynamique économique, une offre importante de services et de commerces et la présence de la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire.

Son influence s'étend sur l'ensemble du périmètre du SCoT, et au-delà. Pour ce pôle, le SCoT fixe les objectifs suivants :

- mettre en œuvre des objectifs ambitieux en matière d'accueil de population par un urbanisme qualitatif de proximité articulé avec une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle, la mixité des fonctions (emplois, habitat, services) ainsi que l'amélioration du cadre de vie ;
- concentrer d'importants moyens afin d'offrir des espaces économiques d'envergure, de qualité et participant à l'attractivité du Pays ; (C43, C45, R41)
- diversifier sa gamme d'équipements et de services et développer des équipements et services structurants (C64) de manière à faire émerger et renforcer l'offre pour le territoire et limiter les déplacements vers les grandes agglomérations ;
- renforcer son rôle de pôle d'échanges et de diffusion par ses connexions avec les agglomérations environnantes par un important réseau de communications adapté à tous, ainsi que son rôle de porte d'entrée du territoire. (C67, C69, R51, R56)

- A la lecture du DOO du SCoT, nous pouvons considérer que le projet répond à l'objectif suivant : adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire, en favorisant la mixité sociale et générationnelle.

Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire

C58

Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à diversifier le parc de logements et à favoriser la mixité sociale et générationnelle :

- atteindre sur les communes du pôle urbain principal au moins 20 % de production de logements sociaux, notamment par des opérations de requalification/renouvellement urbain ;
- tendre vers 20 % de production de logements sociaux, sur chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification / renouvellement urbain).

R46

Afin de diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle, les communes rurales peuvent également développer leur parc de logements sociaux et/ou communaux.

Les communautés de communes non dotées de Programme Local de l'Habitat (PLH) peuvent engager la réalisation de ce type de document. Cet outil permettrait de clarifier les objectifs au niveau intercommunal de manière à proposer une offre de logements diversifiée et répondre aux objectifs de production de logements locatifs et sociaux, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en tenant compte de différents paramètres : potentiel de renouvellement urbain et densification, accessibilité aux modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, services et emplois présents ou projetés, capacité des réseaux (notamment assainissement collectif), etc.

C59

Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à développer le parc de logements collectifs et groupés :

- atteindre au moins 15 % de production de logements collectifs pour les communes du pôle urbain principal ;
- tendre vers une production de 15 % de logements collectifs, pour chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification/renouvellement urbain) ;

Aussi, les documents d'urbanisme adaptent les formes urbaines aux différents contextes des communes rurales, dans le respect des objectifs de densités affichés ainsi que des formes urbaines existantes et de l'identité du Pays Comminges Pyrénées.

Le projet concerné par la procédure de DP MEC du PLU de Saint-Gaudens, s'inscrit dans le volume de production de logements attendus dans le pôle urbain central, tant en termes quantitatif qu'en termes de typologie.

Il répond à un des enjeux majeurs : le renforcement d'une attractivité résidentielle économe en foncier, et il est cohérent avec la stratégie définie autour notamment de principes de répartition du développement selon l'armature territoriale retenue pour le scénario de développement à 2030.

En conclusion, le projet par sa situation géographique stratégique, parce qu'il est économe en foncier et parce qu'il est destiné à répondre aux besoins en logements du territoire, est cohérent avec les axes du PADD et les objectifs fixés dans le DOO du SCoT tels que cités ci-dessus.

B- LE PROJET EST EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS FIXES DANS LE PLH

Afin de démontrer la cohérence du projet de reconversion de la clinique d'Encore en logements, nous relèverons l'orientation N° 4 portant sur l'adaptation de l'offre de logements aux profils des ménages, et les 2 actions qui y sont notamment liées : Action 3.1 et Action 5.2.

Orientation	N°4
Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles	

ACTION 3.1	Orientation : Diversifier l'offre de logements
	Répondre aux appels à projet en matière de logements locatifs sociaux adaptés

Description de l'action	
Constat	Certains organismes (MSA par exemple) développent des appels à projet pour faciliter le développement d'une offre adaptée de logements (à vocation sociale) à certaines populations. Les types de réponses qui peuvent être développés dans ce cadre (résidences innovantes et de qualité) sont particulièrement adaptés à la situation de la 5C.
Objectifs	Contribuer à des opérations qualitatives et à la diversification du parc de logements. Développer l'habitat inclusif sur le territoire.

Ambition
Contribuer au développement d'une offre sociale dans les bourgs-centres pour répondre aux besoins démographiques (vieillesse, jeunes) et sociaux ;

ACTION 5.2	Orientation : Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles
	Améliorer l'accueil des étudiants et des jeunes travailleurs
Description de l'action	
Constat	Les 350 étudiants (500 attendus à terme) de la SC rencontrent des difficultés à trouver un logement. Le constat est particulièrement négatif pour les alternants et apprentis. Par ailleurs, le territoire n'est pas attractif envers les opérateurs et ne correspond pas aux critères d'intervention des bailleurs sociaux, des gestionnaires privés et du Crous.
Objectifs	Faciliter et accélérer la mise en relation étudiants / bailleurs privés ; Vérifier la qualité des logements proposés.

Le projet porté par EIFFAGE Immobilier Occitanie est en cohérence avec le PLH en vigueur sur le territoire.

C- LE PROJET ET LE PADD DU PLU DE SAINT-GAUDENS

Le PADD du PLU de Saint-Gaudens est structuré autour de 6 axes listés ci-après :

Axe 1 : Conforter le rôle de « ville centre » dans l'organisation territoriale du Pays de Comminges

Axe 2 : Encourager et poursuivre les actions engagées en faveur du renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre notamment de la politique de la ville

Axe 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

Axe 4 : Accompagner le développement urbain en agissant sur les mobilités et les infrastructures de transports

Axe 5 : Maintenir, pérenniser et diversifier les activités économiques locales et les services

Axe 6 : Préserver le cadre de vie patrimonial, architectural et naturel, protéger les ressources naturelles et prévenir les risques

Les objectifs retenus dans l'axe 3, sont déclinés comme suit au regard des enjeux identifiés :

Principaux enjeux	Objectifs du PADD	
Une production de logements suffisante, adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des générations actuelles et futures, poursuite de l'augmentation du nombre d'habitants, résorber la vacance	Objectif n°1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et aux moyens des populations et rééquilibrer un marché immobilier en difficulté et parfois concurrentiel entre centre et périphérie	- Favoriser l'accès social à la propriété et notamment aux primo-accédants - Encourager une action importante sur les logements vacants et/ou sous-occupés dans le centre urbain, notamment ceux situés au-dessus des commerces du centre-ville et dans le parc « de Robien » - Encourager une diversification des types de logements produits (individuel, individuel groupe, habitat intermédiaire et collectif) dans les nouvelles opérations d'aménagement
Renouvellement urbain, aménagement urbain qualitatif (espace public, forme urbaine, ...), valorisation des richesses patrimoniales et architecturales, optimisation des réseaux urbains, valorisation des ZAE, valorisation du cadre de vie ... pour une valorisation globale du cadre de vie	Objectif n°2 : Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments	- Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement (création de voies au profil adapté aux lieux, végétalisation des espaces publics et des parcelles, ...) pour préserver la qualité des paysages urbains - Limiter l'urbanisation sur les secteurs de pente forte (secteurs des cotaux Nord) - Gérer le bâti existant sans pour autant autoriser de nouvelles constructions sur les secteurs d'habitat isolé dans les grands espaces agricoles et naturels - Favoriser l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif et raccordables dans un avenir proche - Favoriser un habitat plus dense sur les secteurs proches du centre-ville avec des transports alternatifs à la voiture - Assurer une implantation qualitative des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles dans le paysage - Favoriser le développement de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement - Utiliser dans la mesure du possible des matériaux de construction locaux (bois, pierre, ...) ou produits localement (tuile canal, brique foraine, ...)

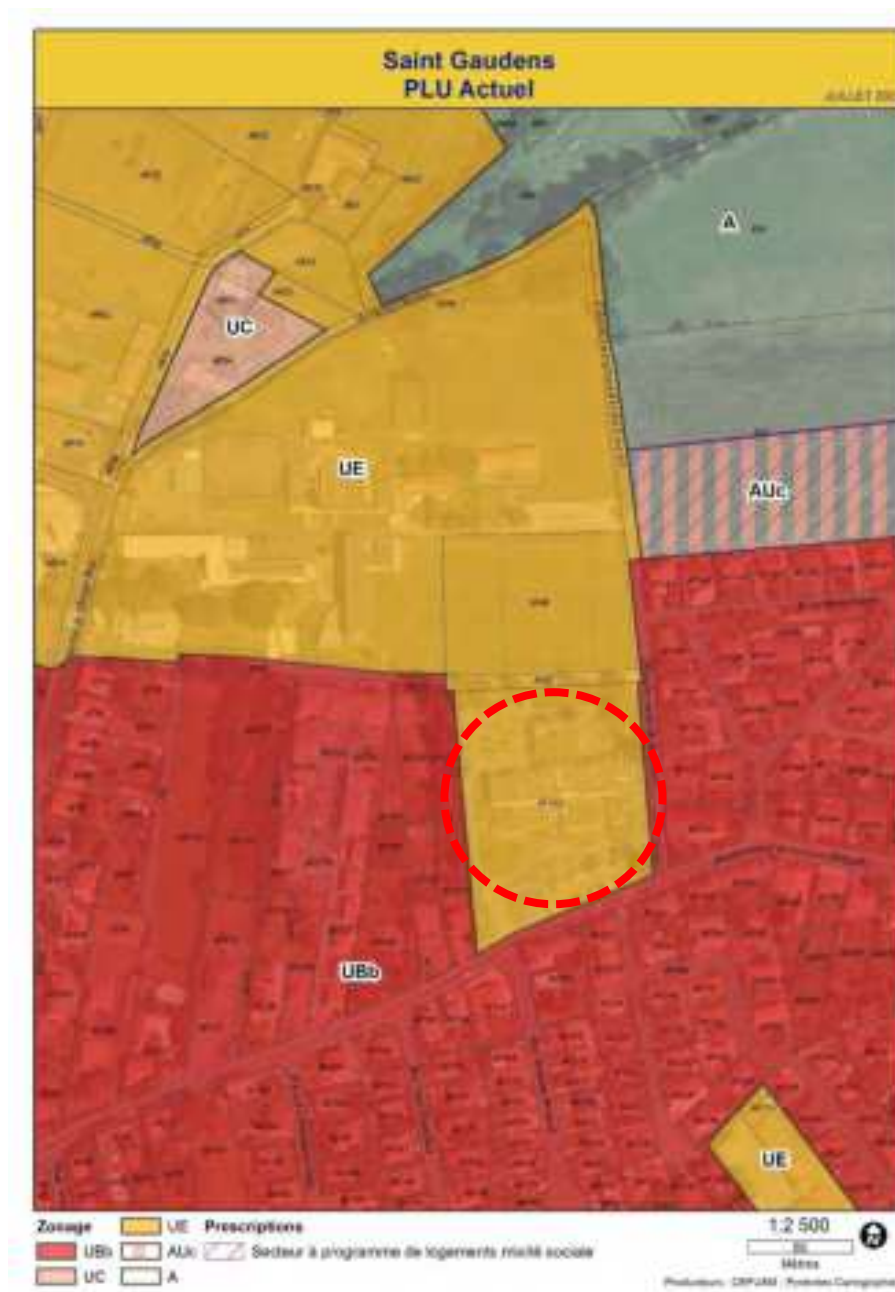
AXE 3 : Adapter l'offre en logements aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures

-  Tâche urbaine
-  Prioriser le développement du centre-ville et en contrepartie directe des secteurs d'extensions urbaines récentes
-  Maîtriser le développement résidentiel sur les terres dans l'enveloppe urbaine existante
-  Diversifier le parc de logements / Agir sur la vacance / Valoriser le logement par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction / Imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des constructions



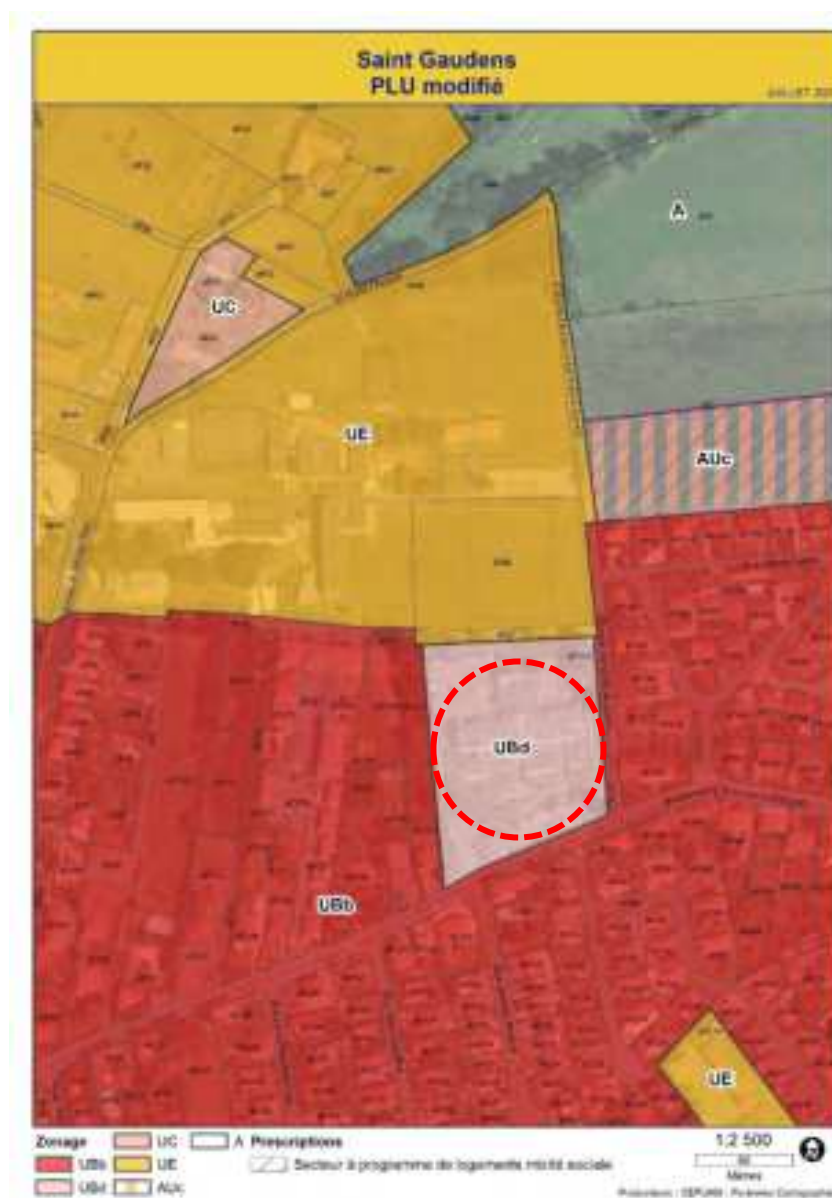
Le projet est en cohérence avec les axes et objectifs du PADD tels que définis.
Il est en cohérence avec les actions et objectifs de l'axe 3.

D- LE ZONAGE ACTUEL (ZONE UE DU PLU)



E- LE ZONAGE MODIFIE DANS LA PROCEDURE DE DP MEC

Conformément aux objectifs communaux formalisés dans le P.A.D.D, le règlement dédié à la zone et le document graphique modifié du P.L.U. permettront donc de créer un secteur spécifique en zone UB, avec des dispositions spécifiques au projet concerné par la présente procédure de DP MEC PLU.



F- DE NOUVELLES REGLES ADAPTEES AU PROJET

Les règles envisagées pour permettre l'implantation du projet dans la zone

Pour rendre possible l'opération il convient de créer un secteur en zone urbaine à vocation habitat et services.

Le PLU approuvé est composé de 4 types de zones (U, AU, A, N), elles-mêmes différenciées en secteurs comme précisé dans le tableau ci-dessous extrait du règlement écrit du PLU (page 8).

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/... selon la vocation 2/... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/... selon le gradient de densité du bâti	Mixtes /habitat dominants : UA, UB, UC,... Activités : UX, UXa,... Equipements : UE,... Loisirs : UL
A URBANISER Dites « 1AU »	1/... selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) 2/... selon la vocation et la densité du bâti	Court terme : AU... Moyen terme : 2AU
AGRICOLES Dites « A »	1/... selon la vocation	Agricoles : A...
NATURELLES Dites « N »	1/... selon la vocation	Naturelles : N, Np... Naturelles (jardins familiaux) : Nj... Naturelles loisirs : Nl...

Chaque zone contient des dispositions règlementaires réparties en 9 articles.

La procédure de DP MEC N°2, objet de la présente concertation, reprend le même cadre et dispositif rédactionnel.

Les zones urbaines du PLU approuvé sont établies de la façon suivante :

Nom des zones		Vocation
UA		Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux.
Uac		La zone UA comprend un secteur « Uac » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.
UB		La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectifs d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).
	UBa	Le secteur « UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importantes et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.
	UBb	Le secteur « UBb » – situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.
	UBc	Le secteur « UBc » – situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

Nom des zones	Vocation
UC	La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. La vocation est principalement réservée à l'habitat.

Nom des zones	Vocation
UE	Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,...).
UL	La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède.
UI	Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située à la périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée.
Uxa	Le secteur Uxa englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

Justifications du choix de la zone :

Le projet correspondant à une opération de logements et de locaux de services est situé en zone à dominante pavillonnaire et limitrophe de la zone UBb.

Au vu de la programmation envisagée (habitat) et de la forme urbaine proposée, un nouveau secteur indicé de la zone UB semble approprié puisque le caractère de la zone limitrophe UBb correspond à un habitat pavillonnaire. La zone UB étant définie comme une « zone d'habitat plus ou moins dense », cette formulation permet d'envisager un nouveau secteur. (La zone UC correspond aux écarts de la tâche urbaine, ne semble pas appropriée en raison de la faible densité telle que décrite dans le caractère de la zone).

Par ailleurs, créer une nouvelle zone spécifique pour un habitat collectif ne semble pas correspondre à la conception de la nomenclature existante des zones du PLU.

Pour les raisons ci-avant évoquées le projet sera classé en zone UBd.

Tableau des principales dispositions règlementaires

Articles	Zone UE actuelle	Secteur UBd créé pour le projet
Vocation de la zone	Zone dédiée aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales.	La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification). La zone UB est divisée en trois secteurs : « Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes. « Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante. « Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager. « Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à une opération d'habitat collectif et activités de services.
Art 1	1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles	1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.

	avec la salubrité et la sécurité du quartier. 2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros. 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2. 4- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières. 5- Les terrains de camping et de caravaning. 6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs. 7- Les Habitations Légères de Loisirs. 8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. 9- Les dépôts de toute nature. 10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.	2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros. 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières. 4- Les terrains de campings. 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs. 6- Les Habitations Légères de Loisirs. 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. 8- Les dépôts de toute nature. 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges. Dans les secteurs UBa, UBb, UBc : 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros. Dans le secteur UBd : 1. Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.
Art 2	Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes : 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE. 2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article UE 1. 3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions,	Dans les seuls secteurs UBa et UBb : 1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum (au total par opération). 2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale. Dans le seul secteur UBc : 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

	installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone. 4- Les constructions à usage d'habitation (hébergements des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales. 5- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. 6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrage techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité. 7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000. Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés : Dans les zones d'aléa fort : Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.	
--	---	--

	Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.	
Art 3	Non réglementé.	1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.
Art 4	A- Emprise au sol des constructions Non réglementé. B- Hauteur des constructions Non réglementé. C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée. D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Toute construction devra être implantée : - Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales; - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.	A- Emprise au sol des constructions En secteur UBa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle. Dans les secteurs UBb et UBd : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. En secteur UBc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle. B- Hauteur des constructions En secteur UBa : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. En secteur UBb :

	E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non règlementé.	La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit. En secteur UBc : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. En secteur UBd : La hauteur maximale des constructions d'habitation ne pourra excéder 10 m à l'acrotère, hors édicules techniques. La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services ne pourra excéder 4 m, hors édicules techniques. Dans l'ensemble de la zone UB : La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3, 50 mètres au faîtage. Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine. C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques En secteur UBa et UBb : L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée. En secteur UBc : Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée. En secteur UBd : Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m. Dans l'ensemble de la zone UB : Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
--	---	--

		Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus. Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans les secteurs UBa et UBb : Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres. Dans le secteur UBc : Toute construction devra être implantée : - Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales; - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. Dans le secteur UBd : Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m. Dans l'ensemble de la zone UB : A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
--	--	--

		E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non règlementé.
Art 5	1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords. 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise. 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus. 5) Les parties de constructions édifiées en	DISPOSITIONS GENERALES 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords. 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise. 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus. 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur. 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs

	superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur. 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte : -La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle, -La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités. 7) Les toitures et les ouvertures -La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. -Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué. 8) Clôtures Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.	qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte : -La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle, -La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités. 7) Les toitures et les ouvertures : Pour tous les secteurs de la zone UB : -La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. -Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. En secteur UBa, UBb, UBc, d'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué. En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés. Les façades La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés. Les clôtures Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.
--	--	---

	Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.	Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures donnant sur l'espace public seront : -D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. -D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante. Les clôtures en limites séparatives pourront être soit : -En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive. -En mur ou en pierre (non surmontés de grilles). -En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.
Art 6	1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés. 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale. 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes (publiques ou privées) est à privilégier. 4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites. 5) Les espaces libres : -Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.	1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale. 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites. 4) Les espaces libres : -Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. -Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.

	-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbres de haute tige par tranche de 200 m2 de terrain libre. -Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. -En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.	-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m2 de terrain libre. -Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. -En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
Art 7	Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. 1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. 2) Etablissement de santé ou d'action sociale : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.	Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour les locaux d'habitation Dans le secteur UBa : 1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement. 2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. 3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément

	Ces chiffres peuvent être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.	prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée. Dans les secteurs UBb et UBc : 1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher Dans l'ensemble de la zone UB : Dans les secteurs UBa, UBb, UBc : 1- Il est par ailleurs exigé : -Un local deux roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. -Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage. -Une place visiteur pour 5 logements. Pour le secteur UBd : Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé : -0,3 places par logement de type T1 et T2. -1 place par logement de type T3, T4, T5. -1 place visiteur par tranche de 20 logements. Il est par ailleurs demandé en secteur UBd : -Un local deux roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. -Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie
--	---	---

		publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage. Pour les commerces, hors secteur UBd Il est exigé une place pour 150 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes. Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes. Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier en secteurs UBa, UBb, UBc : Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : En secteurs UBa, UBb, UBc : Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation. En secteur UBd : Il est demandé de réaliser 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
Art 8	1) Accès : Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à	1) Accès : Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale.

	éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. 2) Voirie : La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces	L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. 2) Voirie : La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. 3) Accessibilité : La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.
--	---	--

	sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. 3) Accessibilité : La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.	
Art 9	A- Eau potable Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable. Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur. B- Assainissement Eaux Usées domestiques Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement	A- Eau potable Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable. Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur. B- Assainissement Eaux Usées domestiques Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Eaux Usées non domestiques Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité

	au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Eaux usées non domestiques Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. Eaux Pluviales Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...). C- Electricité La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible. D- Télécommunication	compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. Eaux pluviales Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). C- Electricité La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible. D- Télécommunication Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).
--	---	--

	Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).	
--	--	--

Les incidences potentielles sur l'environnement :

L'ensemble des dispositions doit permettre de répondre aux exigences de qualité urbaine, de réglementation adaptée à l'opération.

Au vu de la situation du projet sur une friche en milieu urbain et dans une zone de la commune de Saint-Gaudens déjà dédiée à l'habitat, l'évolution du document d'urbanisme par le biais de la mise en compatibilité, objet de la présente concertation, pour permettre la création d'une opération de logements accompagnée de locaux de services, ne porte pas atteinte à l'environnement.

V-MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU (n° 350077). Il ressort de cette décision que, « eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ». Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

Le recours à ces procédures, en particulier à la mise en compatibilité par le biais de la déclaration de projet, impose de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet : elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

Le développement d'une opération de logements sociaux répond à un intérêt général et constitue pour le territoire Saint-Gaudinois un enjeu important en termes de développement territorial. Cette opération répond à un besoin en logements à destination des jeunes, personnes âgées, ... identifié dans tous les documents-cadre du territoire de la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges.

L'intérêt général de ce projet correspond à 3 objectifs majeurs

-L'ambition politique d'inscrire le développement de l'habitat au premier rang des préoccupations du territoire en cohérence avec les objectifs du scénario de développement retenu dans le SCoT approuvé.

-La valorisation d'un site actuellement à l'état de friche s'inscrit dans une démarche de réinvestissement urbain en lien avec les obligations législatives en matière de réduction de la consommation foncière.

-La création d'une opération de logements accompagnée de locaux de services dédiés aux habitants répond aux besoins identifiés tant à l'échelle du SCoT du pays Comminges qu'au regard du PLH approuvé fixant les objectifs de production de logements à 2027.

Les atouts du projet

- 1- Le projet constitue une opportunité de développement urbain sans extension urbaine.
- 2- Le projet répond à plusieurs considérations d'ordre social et économique qui participent à sa qualité d'intérêt général.
- 3- Il apporte une valeur ajoutée dans le champ du développement territorial, et de la nature en ville en créant des espaces jardins ouverts à la population.
- 4- Il apporte une valeur ajoutée dans le champ du développement social en favorisant l'accès au logement pour des populations qui en ont besoin : les jeunes, les seniors, les personnes âgées, notamment.
- 5- C'est un site accessible et desservi, qui permet par une opération de reconversion urbaine, de ne pas consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers conformément à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Aucun intérêt social majeur ne s'oppose à sa réalisation, le dossier ne fait mention d'aucune atteinte irréversible à l'environnement, aucune atteinte à d'autres intérêts publics (sauvegarde des monuments et des sites), aucune atteinte à un intérêt d'ordre public, écologique ou d'ordre social.

ANNEXES INFORMATIVES

- 1)La délibération engageant la procédure de DP MEC et fixant les modalités de concertation*
- 2)Le diagnostic environnemental du site (document intégral)*
- 3)Le dossier au cas par cas déposé le 04 août à la MRAE*
- 4)Le récépissé de dépôt du dossier à la MRAE*
- 4)Le panneau d'exposition*
- 5) Plan de zonage actuel et plan de zonage modifié*