



**CŒUR & COTEAUX**  
**COMMINGES**  
 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**N°2023-112**

**Objet : Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'urbanisme de Saint-Gaudens**

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

Conseillers communautaires		EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
En exercice	<b>140</b>	
Présents	<b>88</b>	Date de la convocation : <b>06 avril 2023</b>
Procurations	<b>16</b>	
Votants	<b>104</b>	

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

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

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



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

Secrétaire de séance : Alain BOUBEE

**Délibération n° 2023-112**

**ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS**

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants, L.300-1 et L.300-6 concernant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;

Vu le transfert de la compétence PLU/PLUI des communes-membres à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017,

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

Vu l'arrêté n°2018-21 en date du 23 mars 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Schéma directeur d'assainissement des eaux usées ;

Vu l'arrêté n°2018-59 en date du 18 décembre 2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

Vu l'arrêté n°2019-28 en date du 04 décembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS afin d'annexer l'arrêté préfectoral n°DREAL-2019-31-139 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu la délibération n°2019-180 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 03 octobre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement de la zone AUF, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2019-243 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2019 portant engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de SAINT-GAUDENS afin de modifier le règlement des zones A et N, conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2020-06 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'arrêté n°2020-07 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-199 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu la délibération n°2020-200 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 16 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GAUDENS ;

Vu l'engagement de procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Saint-Gaudens par délibération du 5 juillet 2021,

Vu le projet présenté par la société EIFFAGE Immobilier Occitanie décrit dans la note technique jointe à la présente délibération et repris succinctement ci-dessous :

L'objectif est de réaliser une opération de reconversion en logements sociaux de la friche de la Clinique désaffectée depuis mars 2021, située au 7 boulevard d'encore sur la commune de Saint-Gaudens.

Cette opération est conçue pour une résidence intergénérationnelle dont la gestion sera assurée par l'OPH 31 et l'animation du vivre ensemble par la société d'ingénierie sociale « Réciprocité », à travers un programme nommé Résidence « Cocoon'Ages ».

Le projet qui s'étend sur une emprise de 1,3 ha en zone urbaine du PLU prévoit la réalisation de 86 logements sociaux (dont 8 à RDC avec une ergonomie destinée à des personnes à mobilité réduite) ainsi qu'une salle commune, tiers lieu du vivre ensemble. Le projet sera complété par la création d'un pôle d'activité et de services d'environ 367 m2 de surface, dédié aux services à la personne. L'opération consistera également à requalifier tous les espaces extérieurs actuellement composés d'aires de stationnement et d'espaces plantés pour y permettre notamment la création de jardins partagés à disposition des résidents.

Les publics visés pour cette opération de construction d'habitat intergénérationnel concernent : les étudiants, les jeunes travailleurs, des familles, les seniors.

Vu la demande présentée par l'OPH 31 le 28 mars 2023,

Considérant que le projet de création de 86 logements dans les locaux désaffectés de l'ancienne clinique située 7, boulevard d'encore à Saint-Gaudens s'inscrit à plusieurs titres dans la politique de développement territorial communautaire et du dispositif Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) actif sur la ville de Saint-Gaudens : accueil d'une nouvelle population, amélioration du cadre de vie des habitants du territoire ;

Considérant que le projet présenté répond pour partie aux situations de mal-logement observées sur le territoire et s'inscrit pleinement dans les orientations du PLH 2022-2027 : création de nouveaux logements en milieu urbain, élargir l'offre de logement à destination des personnes âgées, des étudiants et des actifs.

Considérant que le règlement de la zone UE du PLU de Saint-Gaudens dans laquelle est situé le projet, n'autorise pas les constructions à usage d'habitation excepté pour les hébergements liés à des activités de santé et les logements de fonction de ces établissements ;

Considérant que la réalisation de cette opération nécessite de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS et que cette évolution peut être mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet, avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ;

**Considérant l'intérêt général du projet** au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la commune de Saint-Gaudens et la communauté de communes Cœur et Coteaux Comminges au premier rang desquels le soutien à des investissements forts pour répondre correctement aux besoins insatisfaits en matière de logements adaptés aux populations ;

Considérant que cette opération de construction à usage d'habitation portant sur la reconversion d'une ancienne friche est l'occasion pour la commune, de requalifier un site par la création de logements sociaux en lieu et place d'un bâtiment désaffecté, et de répondre ainsi à un besoin en logement non satisfait aujourd'hui pour certaines populations présentant des difficultés d'accès à un logement ;

Considérant que cette opération de construction à usage d'habitation est bien desservie par les transports collectifs et qu'elle est connectée au tissu urbain de la commune ;

Considérant que cette opération conduit à développer une offre en logements et services à la personne, diversifiée et adaptée aux besoins actuels des populations de la commune et plus largement de la communauté de communes, en lien avec la feuille de route définie dans le PLH à horizon 2027 ;

Considérant enfin que le projet parce qu'il s'inscrit dans un processus de reconversion urbaine à destination d'un meilleur cadre de vie pour les populations dont les besoins en logements et services sont reconnus, il est possible de soutenir que ledit projet présente un caractère d'intérêt général.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire DECIDE :**

- **D'ENGAGER** une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du PLU de Saint-Gaudens ;
- **DE FAIRE** évoluer le règlement écrit et graphique du PLU de Saint-Gaudens
- **DE PRÉCISER** les objectifs poursuivis par cette procédure :
  - Étudier et démontrer le caractère d'intérêt général du projet, selon les termes et objectifs décrits ci-dessus ;
  - Mettre en compatibilité le PLU de SAINT-GAUDENS afin de permettre la réalisation d'une opération portant création de 86 logements et des bâtiments annexes à usage de locaux de services à la personne – 7, boulevard d'Encore à Saint-Gaudens en faisant évoluer le règlement écrit et graphique.
- **DE PRÉCISER** les modalités de la concertation avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :
  - Mise à disposition d'un dossier au fur et à mesure de l'avancée des études à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens), accompagné d'un registre permettant à toute personne de formuler ses observations sur chaque lieu.
  - Installation d'un panneau d'information présentant le projet à la mairie de Saint-Gaudens (rue de Goumetx) ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges (4 rue de la République, 31800 Saint-Gaudens).
  - Mise à disposition des dossiers sur les sites internet de la commune de Saint-Gaudens ([www.stgo.fr](http://www.stgo.fr)) et de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges ([www.coeurcoteaux-comminges.fr](http://www.coeurcoteaux-comminges.fr)).
  - Organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet de déclaration de projet.
- **DE DIRE** que les dépenses relatives au financement des études seront à la charge du porteur de projet. La communauté de communes prendra à sa charge les frais relatifs à l'organisation administrative de la procédure dont les diverses publications légales obligatoires et les frais d'enquête publique.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet du département de la Haute-Garonne, arrondissement de Saint-Gaudens et notifiée à :

- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) chargé du SCot Comminges Pyrénées ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une réunion d'examen conjoint sera organisée avec les services de l'État et les différentes Personnes Publiques Associées.

L'ensemble du dossier de déclaration de projet sera ensuite soumis à enquête publique qui portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GAUDENS.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet :

- D'une publication à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et à la mairie de SAINT-GAUDENS pendant un mois ;
- D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

**POUR : 104**

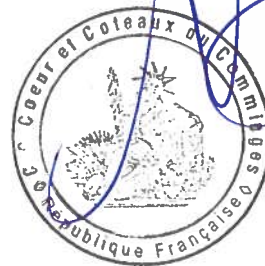
**CONTRE : //**

**ABSTENTION : //**

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 13 avril 2023.

Pour extrait conforme,  
La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC



La Présidente,

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