

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

**DOSSIER
DE
CONCERTATION
PRÉALABLE**

DÉCLARATION DE PROJET N°1 VALANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLU

pièce
1.

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE
SAINT-THOMAS



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

PLU approuvé le 23/08/2007	
-------------------------------	--

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	3
2. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET	4
3. OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE	5
4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉCLARATION DE PROJET N°1 DU PLU	6
5. INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	12
6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	14
7. ANNEXES.....	24

1. PRÉAMBULE

La commune de Saint-Thomas conduit, par délibération en date du 22 septembre 2022, la première déclaration de projet valant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) dans le but de développer un habitat inclusif qui revêt un caractère d'utilité publique.

Le projet se situe dans un secteur de la commune où le PLU en vigueur ne permet pas sa réalisation, en raison du classement des terrains en zone naturelle (N).

L'ensemble des modifications est détaillé au point 4. du présent document.

Cette démarche relève des articles L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-16, L. 300-6, et R. 104-13 à R. 104-14 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Conformément aux articles R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Thomas a transmis en date du 23 juin 2023 un dossier de demande d'examen au cas-par-cas à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) afin de déterminer de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Par décision n°2023ACO134 du 22 août 2023, la MRAE Occitanie a rendu un avis conforme de soumission à évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme, sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour le projet d'habitat inclusif.

À ce titre, et selon les modalités prévues par les articles L. 103-2 à L. 103-7 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Thomas organise une concertation préalable afin d'associer le public dans l'élaboration du projet.

Le conseil municipal a approuvé par délibération du 07 février 2025 les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable du dossier de déclaration de projet n°01.

La commune de Saint-Thomas mène alors, du 07 avril 2025 au 30 avril 2025, une période de concertation préalable afin de permettre aux habitants, associations locales, et autres personnes concernées par le projet de prendre connaissance des modifications projetées et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par la commune de Saint-Thomas.

Le contenu du présent dossier de concertation préalable est régi par l'article R. 121-20 du code de l'environnement, selon lequel doivent apparaître :

- les objectifs et caractéristiques principales du plan, programme ou projet, y compris, pour le projet, son coût estimatif ;
- le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle ;
- la liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté ;
- un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;
- une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées.

Le présent dossier de concertation préalable est un document informatif permettant aux habitants de prendre connaissance des objectifs et caractéristiques principales du projet de déclaration de projet n°01 valant mise en compatibilité du PLU. Il ne présente pas le projet définitif. Le projet sera mis à la disposition du public pendant un mois lors de l'enquête publique, ce dernier pourra de nouveau émettre ses observations avant finalisation et approbation par délibération de la commune de la mise en compatibilité du PLU.

2. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

La procédure de déclaration de projet, au titre du code de l'urbanisme, est une procédure régie notamment par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Ce dernier stipule que « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».

Lorsque les dispositions d'un PLU ne permettent pas la réalisation du projet, ces dernières nécessitent une évolution qui peuvent être rendues possibles par une mise en compatibilité du PLU avec ladite déclaration de projet. La notion d'intérêt général et collectif constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La commune de Saint-Thomas étant compétente en matière de PLU, la présente procédure est menée par le monsieur le Maire de Saint-Thomas, et le conseil municipal qui est compétent pour adopter la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU, conformément à l'article R. 153-15 2° du code de l'urbanisme.

Cette procédure est rendue possible pour la prise en compte :

- d'un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général (art. L. 300-1 du c. urb.) ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'utilité publique.
- d'un document de rang supérieur.

3. OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Le champ d'application de la concertation préalable est fixé par les articles L. 103-2 à L. 103-7 du code de l'urbanisme. Les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ne peuvent être approuvés que lorsque l'ensemble des modalités de la concertation préalable a été respecté.

D'une durée minimale de 15 jours, la concertation préalable associe le public à l'élaboration du plan. Elle a pour objectif de permettre aux habitants, associations locales, et autres personnes concernées par le projet de prendre connaissance des modifications projetées, de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler des observations ou propositions sur ces modifications.

La concertation préalable du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU se déroulera pendant 24 jours, du 07 avril 2025 au 30 avril 2025.

Le public peut consulter le dossier de concertation préalable disponible à la mairie de Saint-Thomas aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit le lundi et jeudi de 14h00 à 17h00, et le mercredi de 13h00 à 17h00.

Le dossier de concertation préalable est également consultable sur le site internet de la commune de Saint-Thomas à l'adresse suivante : <https://www.saint-thomas-31.fr/> rubrique « Urbanisme ».

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- dans le cahier de remarques en format papier disponible à la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit le lundi et jeudi de 14h00 à 17h00, et le mercredi de 13h00 à 17h00.

Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le conseil municipal établira le bilan de la concertation préalable et les mesures prises par délibération dans un délai de trois mois après la fin de la concertation. Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉCLARATION DE PROJET N°1 DU PLU

La commune de Saint-Thomas a approuvé son PLU par délibération en date du 23 août 2007. Dans le PLU en vigueur, les parcelles concernées par le projet d'habitat inclusif, cadastrées C 229 et C 89, et d'une superficie totale de 3,51 hectares, font l'objet d'un zonage Ne.

Le projet d'habitat inclusif est projeté sur lesdites parcelles, en partie, sur une emprise totale d'environ 1 000 m².

Le règlement associé à la zone Ne ne permet pas la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, mais seulement ceux liés ou nécessaires aux activités sportives ou de loisirs de plein air. Or, une résidence destinée au logement des personnes âgées, qui assure la prise en charge collective des besoins des intéressés par la fourniture de services mutualisés, doit être regardée comme un équipement collectif au sens du droit de l'urbanisme (arrêt du Conseil d'État du 13 février 2013 - commune de La Baule-Escoublac). Ainsi, l'adoption de la présente déclaration de projet entraînera la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sur les parcelles sus-mentionnées.

Il est envisagé la mise en place d'un sous-secteur Nei (« naturel équipement inclusif ») pour le découpage du STECAL.

Le règlement associé au sous-secteur Nei autorisera les constructions, ouvrages et équipements collectifs nécessaires à un projet d'établissement social ou médico-social.

Le territoire étant couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine, approuvé le 15 juin 2012, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation ne sont pas soumises à la dérogation à l'urbanisation limitée.

Cependant, il s'agit dans le cas présent, de réduire une zone naturelle par la création d'un STECAL, accordant des droits à construire à titre exceptionnel au sens l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

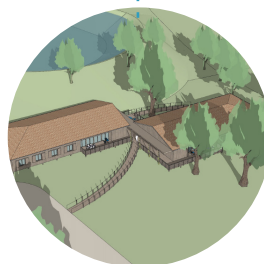
OBJECTIFS DU PROJET



Offrir une alternative dans le parcours résidentiel des plus de 60 ans



Prendre part au vieillissement de la population sur le territoire



Prendre part à la question du « bien vieillir » devenue centrale sur le territoire

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉCLARATION DE PROJET N°1 DU PLU

JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF

L'association ITO s'est donnée comme mission de développer des « quartiers » d'habitat inclusif afin d'accueillir un public âgé de plus de 60 ans bénéficiaires de l'APA, ou âgés de plus de 65 ans en perte d'autonomie, incluant les personnes atteintes de maladies neuroévolutives débutantes.

Le projet situé à Saint-Thomas fait partie d'un réseau de trois « quartiers » d'habitat inclusif construits à proximité. Les deux autres projets se trouvent dans les communes voisines de Sainte-Foy-de-Peyrolières et de Bragayrac, respectivement à moins de 6 et 5 kilomètres de Saint-Thomas.

Le projet d'habitat inclusif de Saint-Thomas a fait l'objet d'une demande d'aide à la vie partagée (AVP) auprès du département de la Haute-Garonne, demande acceptée en novembre 2022.

Les trois lieux sont conçus pour fonctionner en réseau, afin de nouer des liens et des partenariats entre les futurs habitants et les acteurs locaux (notamment les professionnels de santé et les associations locales).

>> À l'échelle locale

- Le projet s'intègre au tissu économique et social local. Il ouvre de nouvelles perspectives via la création de partenariat avec différents entrepreneurs et services, présents à proximité de la commune.
- En créant trois emplois, le projet permet le développement de l'économie sociale et solidaire dans la commune.
- Le projet permettra également de faire intervenir les associations et acteurs présents sur la commune : activité de yoga, création d'un potager via l'association « les jardiniers de Saint-Thomas », médiation animale, etc.
- Les résidents bénéficieront du dynamisme de la vie locale et pourront en être de vrais acteurs.

>> À l'échelle intercommunale

- Le projet s'inscrit dans l'ambition du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Muretain Agglo de développer de l'habitat selon l'évolution de la population.
- La subvention accordée par le conseil départemental assoit le sérieux du projet.
- Le projet répond aux ambitions nationales de développement d'habitats adaptés aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉCLARATION DE PROJET N°1 DU PLU

CONCLUSION SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le projet d'habitat inclusif porté par l'association ITO justifie son intérêt général par plusieurs éléments. D'un point de vue juridique, son statut d'établissement social lui confère une légitimité en temps qu'équipement collectif répondant à l'intérêt général. Le portage par une association à but non-lucratif, couplé au format foyer-logement conventionné avec le département de la Haute-Garonne témoigne d'un équipement qui ne peut se résumer à un projet d'habitat s'adressant seulement à un cercle restreint de personnes. Localement, le projet permettra d'offrir une alternative dans le parcours résidentiel des personnes de plus de 60 ans présentant une perte d'autonomie ou une maladie neuro-évolutive débutante. Une alternative bienvenue dans un territoire où la part des personnes âgées ne cesse d'augmenter et où la question du « bien vieillir » devient centrale.

Le projet s'intègre au tissu économique et social local. Il ouvre de nouvelles perspectives via la création de partenariat avec différents entrepreneurs et services, présents dans ou à proximité de la commune. En créant trois emplois, le projet permet le développement l'ESS au sein de la commune.

À l'échelle intercommunale, il s'inscrit dans l'ambition du PLH de la communauté d'agglomération du Muretain Agglo de développement de l'habitat selon l'évolution de la population. La subvention accordée par le conseil départemental de la Haute-Garonne confirme le sérieux d'un projet d'habitat inclusif répondant aux ambitions nationales de développement d'habitats adaptés aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

Enfin, le projet a été conçu pour réduire au mieux ses impacts sur l'environnement, en faisant appel à des matériaux biosourcés, et en concevant une architecture légère, sobre et pratique, qui vient épouser le paysage et soit réversible à long terme.

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉCLARATION DE PROJET N°1 DU PLU

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet se compose de deux maisons partagées pouvant accueillir au maximum neuf habitants par maison (avec la possibilité d'accueillir des couples) et des espaces communs.

Ces deux maisons seront construites dans le cadre d'un logement-foyer estampillé « habitat inclusif ». L'habitat inclusif se distingue des établissements médico-sociaux par les principes combinés du « libre choix » et du « chez soi ».

Le public ciblé par le projet (+ de 60 ans en perte d'autonomie, incluant des personnes souffrant de maladies neuro-évolutives débutantes comme parkinson) se verra donc offrir un cadre de vie sécurisant et stimulant afin de vivre en santé le plus longtemps possible.

L'association ITO a obtenu de la part du Conseil Départemental de la Haute-Garonne une aide à la conception d'habitat inclusif : l'aide à la vie partagée (AVP). Cette aide va permettre d'embaucher un référent vie partagée ainsi que deux animateurs qui auront respectivement pour objectif :

- Référent vie partagée : ancrage du projet dans le contexte local, relations avec l'extérieur (commune, associations, acteurs médicaux sociaux), veille à la promotion et au bon développement du projet.
- Les animateurs : relai de proximité pour les habitants, impulsion de la vie sociale (organisation d'activités, notamment sportives), médiation entre les résidents, etc. Une présence sur de larges horaires tout au long de la semaine (week-ends inclus) pour répondre aux spécificités du public).

La construction des maisons est portée par l'OPH31 (bailleur social), avec qui l'association ITO établira un bail associatif. Il sera demandé aux résidents une redevance comprenant le loyer, les charges, l'eau et le coût de l'énergie, pour un total par mois estimé à 580 € (hors APL).

Le choix d'une volumétrie simple et proche de l'habitat vernaculaire est confronté ici à l'importance de la surface au sol imposée par la capacité d'accueil nécessaire (dix-huit résidents plus le personnel encadrant).

Le parti-pris architectural est de rompre cette volumétrie, dépassant l'échelle des bâtiments locaux, en créant deux maisons identiques légèrement décalées et séparées par une percée visuelle qui réduit la masse qu'aurait eu un seul bâtiment.

Le bois est privilégié pour des raisons environnementales mais aussi pour son omniprésence locale. Le système constructif est conçu afin de poser le bâtiment sur le sol, sur des poteaux de très faible hauteur, ceci pour permettre à la nature de continuer à vivre, autour et même sous les constructions.

Les bâtiments sont aussi reliés au sol par des passerelles en bois, accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; des jeux de terrasses, générés par la volonté de créer une percée visuelle, lient les deux parties tout en créant des espaces protégés au nord et ouverts sur l'espace public au sud. Une déclinaison de bardages bois, sans traitement afin de se fondre dans le contexte végétal, renforce l'intégration de l'ensemble.

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉCLARATION DE PROJET N°1 DU PLU

ASPECTS TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX

Le parti-pris est d'implanter les bâtiments du futur projet en favorisant une orientation plein sud au pied du lac, sans empiéter sur la zone boisée.

Un axe est-ouest est donc le choix directeur pour positionner les deux maisons au sud, avec la volonté de réduire l'impact visuel des constructions dans le paysage.

Le projet architectural reprend la morphologie de l'habitat traditionnel local afin de respecter la notion de territoire. Cette intégration paysagère se doit de prendre en compte l'orientation des fermes environnantes. La conception bioclimatique du projet reprend donc les spécificités des bâtiments patrimoniaux alentours : une volumétrie simple, composée de parallélépipèdes couverts de toits à deux pentes en tuile, avec une croupe à l'ouest sur la façade la plus courte pour offrir moins de résistance aux vents dominants (nord-ouest et de moindre mesure est).



5. INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

>> À l'échelle communale

Le territoire reflète les spécificités d'un territoire rural, où l'agriculture domine.

Le territoire est peu urbanisé, environ 6,5 % de sa surface totale.

Le terrain projeté est classé en zone naturelle au PLU en vigueur, ainsi son occupation ne témoigne pas d'un usage en particulier.

Le territoire possède une trame verte assez importante, avec de nombreux boisements de plus ou moins grande taille et un réseau de haies relativement dense.

La trame bleue est quant à elle moins représentée puisqu'elle se limite à quelques cours d'eau de petites tailles.

Du point de vue de la biodiversité, le territoire accueille deux zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) au nord. Le sud du territoire est parcouru par des corridors écologiques importants, s'appuyant sur les boisements omniprésents.



© Karthéo 2022

>> À l'échelle du projet

TRAME VERTE ET BLEUE

Le secteur accueille un corridor écologique secondaire, notamment via les boisements et les haies présentes.

La zone entre le lac et le terrain de tennis n'est pas comprise dans la trame verte.

On note la présence de plusieurs corridors écologiques et habitats propices à la biodiversité, à proximité du site de projet.

L'enjeu réside donc dans la réalisation d'un projet poreux et le moins impactant possible, en privilégiant la sauvegarde des boisements, des arbres isolés et des haies présentes à l'est du site de projet.

Pour ce faire, le projet a été conçu pour réduire au mieux ses impacts sur l'environnement, en faisant appel à des matériaux biosourcés, et en concevant une architecture légère, sobre et pratique, qui vient épouser le paysage et soit réversible à long terme.

RÉSEAUX

La déclivité du terrain et le caractère agricole des activités avoisinantes obligent à porter une attention particulière au traitement des eaux usées.

L'installation d'un système d'assainissement autonome par bassin de phytoépuration est envisagée. Le filtrage des eaux se fait via différentes essences de plantes et d'algues, puis l'eau est rejetée dans le fossé situé en contre-bas de la parcelle.

Le projet n'aura pas d'impact sur le lac de Saint-Thomas qui se trouve en amont des parcelles concernées.

5. INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

BIODIVERSITÉ

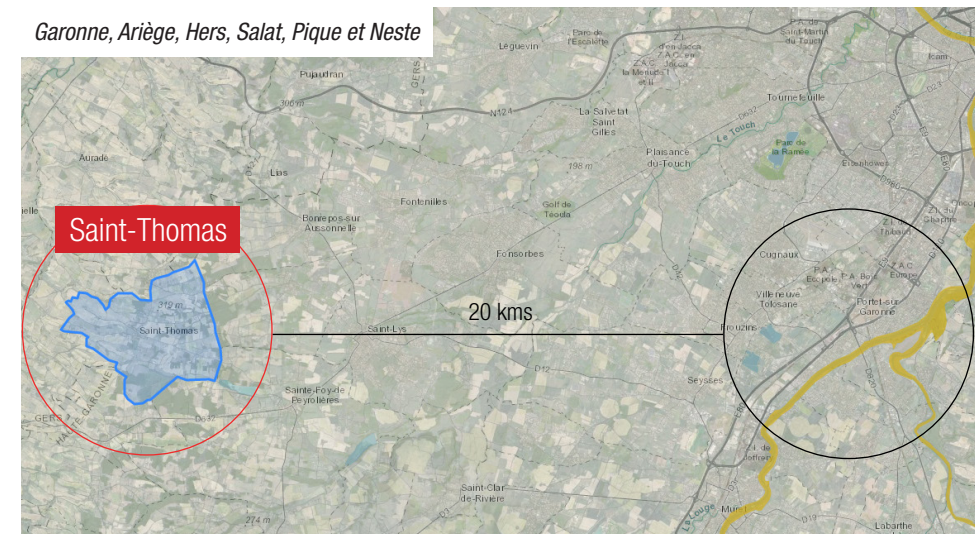
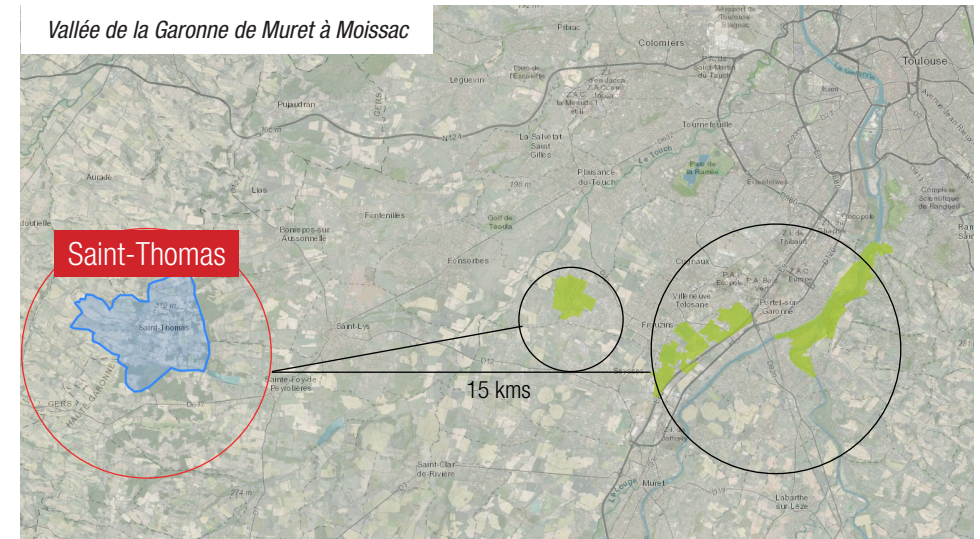
Le territoire n'accueille pas de sites Natura 2000. Néanmoins, deux portions de site Natura 2000 sont localisés dans un rayon de 20 kilomètres :

- FR7312014 : Vallée de la Garonne de Muret à Moissac.
- FR7301822 : Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste.

On note une déconnexion géographique entre la zone d'implantation du projet et les sites Natura 2000 les plus proches. Ainsi, aucune incidence directe ou indirecte n'est à prévoir sur les habitats naturels et la flore des sites sus-nommés.

De plus, aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été inventoriée sur la commune, ni sur le secteur de projet.

Le projet ne remet donc pas en cause l'état de conservation de la population des espèces d'intérêt communautaire.



6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

L'adoption de la présente déclaration de projet entraînera plusieurs modifications des documents opposables du PLU de la commune de Saint-Thomas :

- la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- le rapport de présentation initial du PLU sera complété du dossier de déclaration de projet (justification de l'intérêt général et rapport de mise en compatibilité).
- la modification du règlement graphique afin de créer un nouveau sous-secteur Nei (Naturel équipement inclusif), dont l'ajustement du règlement écrit permettra de développer le projet d'habitat inclusif, en limitant au maximum les impacts sur la consommation des sols. C'est tout l'intérêt de passer par un STECAL avec un règlement propre, pour circonscrire son utilisation à ce projet d'équipement collectif, répondant à l'intérêt général.

Sont présentées ci-après les évolutions apportées aux différentes pièces du dossier de PLU.

Afin de permettre au lecteur d'évaluer la teneur des modifications et amendements portés à ces dernières, un code couleur est mis en place.

Les éléments supprimés sont indiqués par une police rouge barrée (exemple : ~~urbanisme~~).

Les ajouts sont quant à eux reportés en police bleue (exemple : urbanisme).

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

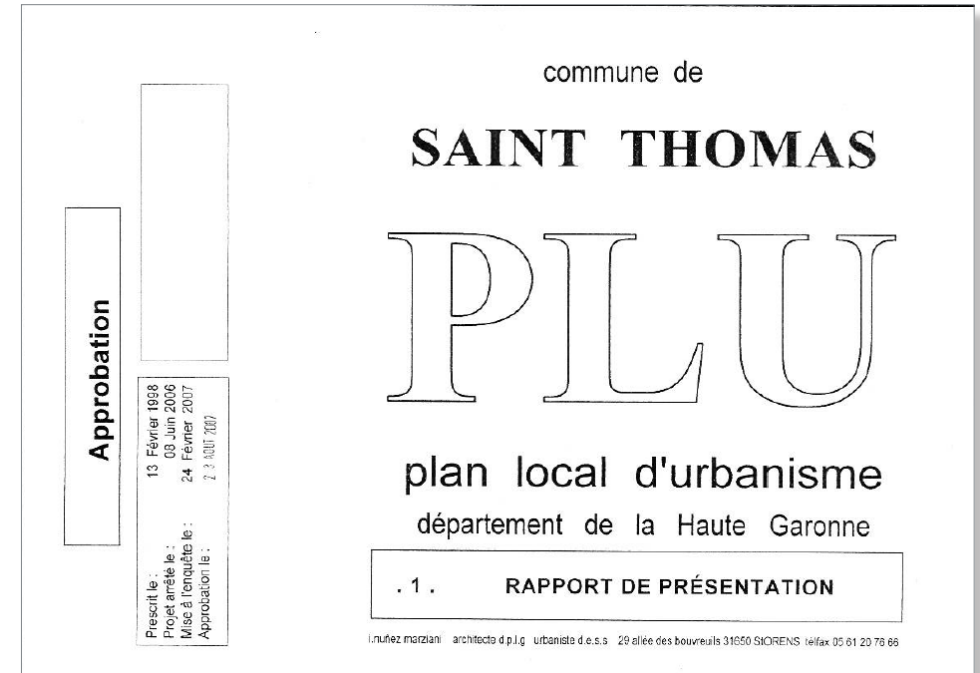
Conformément à l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité. »

La note de présentation de la déclaration de projet sera annexée au rapport de présentation. Une mention de la présente mise en compatibilité du plan avec la déclaration de projet y sera également ajoutée en préambule. Le texte suivant sera ajouté :

« Le PLU de la commune de Saint-Thomas a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 août 2007.

Par délibération en date du XXXX le conseil municipal de Saint-Thomas approuve la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet visant à permettre la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) appelé « Nei », la modification du règlement et du zonage en conséquence, afin d'accueillir un projet d'habitat inclusif relevant du statut d'équipement collectif public ou privé. »



Source : PLU de Saint-Thomas

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

LE PROJET POLITIQUE : LE PADD

Le PADD de la commune de Saint-Thomas est décliné en cinq grandes orientations :

1. Organiser le développement autour du village centre, afin de préserver le territoire agricole.
2. Satisfaire les besoins en équipements publics et maîtriser le rythme de croissance.
3. Améliorer la sécurité routière.
4. Maintenir et accueillir des activités économiques.
5. Préserver son environnement naturel.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PADD

Le PADD envisage, dans sa deuxième orientation, le développement d'équipements publics et d'habitat afin d'être en adéquation avec l'évolution de la population, en fonction des opportunités qui se présentent.

Le lac de Saint-Thomas est considéré comme le socle d'une activité de loisirs, de détente et de sports. Le foncier étant communal, des équipements supplémentaires, bâtis ou non, devraient pouvoir en compléter le site lorsqu'ils s'avèreront nécessaires. Le projet d'habitat inclusif seniors, situé à proximité immédiate d'un espace de nature/loisirs rentre pleinement dans la volonté politique de s'adapter à l'évolution de la population.

En l'état actuel de la rédaction, les besoins liés au vieillissement de la population ne sont pas spécifiés, pas plus qu'un équipement allant dans ce sens.

Il est donc proposé d'ajouter l'accompagnement au vieillissement comme élément engendrant de nouveaux besoins en termes d'équipements collectifs, pour introduire le projet d'habitat inclusif.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au PADD, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police **bleue**.
- Les suppressions sont reportées en police rouge **barrée**.

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

- 2 - Satisfaire les besoins en équipements publics et maîtriser le rythme de croissance.

Prévoir des équipements publics dont la commune a besoin, les inclure dans l'organisation du tissu urbain existant et à venir.

Écoles

Même avec le regroupement pédagogique, l'accroissement de population que connaît ce secteur géographique est fort. Les installations actuelles sur St Thomas, ne permettent pas une extension.

La localisation d'un tel équipement doit prendre en compte :

- une surface suffisante, pour un groupe de 3 classes au minimum.
- des conditions de sécurité satisfaisantes lors des heures de sorties et rentrées. Faciliter les accès aux véhicules comme aux piétons.

Plusieurs possibilités ont été envisagées.

- La création d'un groupe scolaire qui aurait structuré un quartier futur, a été examinée.
- La réappropriation du site actuel en déplaçant le boulodrome.

Équipements de sports et de loisirs (salle des fêtes, boulodrome) :

Les équipements actuels existants pèchent par le succès de leur utilisation.

Préserver le voisinage des inconvénients de l'utilisation de la salle des fêtes, a amené à rechercher l'éloignement de cet équipement par rapport aux habitations. La commune possède des terrains communaux qui peuvent répondre à cette préoccupation, notamment au lieu dit Bedats en limite Est du territoire.

D'autres localisations sont à préserver. Le lac de Saint Thomas paraît être le socle tout désigné d'une activité de loisirs, de détente et de sports à l'échelle de la communauté de communes. Le foncier étant communal, des équipements supplémentaires, bâtis ou non devraient pouvoir en compléter le site lorsqu'ils s'avèreront nécessaires, par exemple le boulodrome.

Équipements administratifs, sociaux et techniques : Mairie, équipements sociaux, équipements communs à la communauté de communes. Aujourd'hui, il n'y a pas de besoin recensé mais sont à prévoir pour l'évolution probable de nouveaux besoins, : l'extension du cimetière, un lieu d'implantation pour un futur (ou éventuel) atelier municipal. De plus l'amélioration de certains équipements existants, (amélioration-agrandissement ou nouvelle implantation pour les écoles, salle polyvalente, boulodrome), peut libérer des locaux et des lieux.

Un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sera institué afin de saisir les opportunités qui pourraient se présenter au fur et à mesure du temps, des besoins.

Dans le cadre de la CCRCSA communauté des communes rurales et de ses compétences en matière d'environnement, un emplacement pour implantation d'une déchetterie peut être proposé sur le territoire de Saint Thomas.

P.A.D.D. St Thomas

- page 4 -

- 2 - Satisfaire les besoins en équipements publics et maîtriser le rythme de croissance.

Prévoir des équipements publics dont la commune a besoin, les inclure dans l'organisation du tissu urbain existant et à venir.

Écoles

Même avec le regroupement pédagogique, l'accroissement de population que connaît ce secteur géographique est fort. Les installations actuelles sur St Thomas, ne permettent pas une extension.

La localisation d'un tel équipement doit prendre en compte :

- une surface suffisante, pour un groupe de 3 classes au minimum.
- des conditions de sécurité satisfaisantes lors des heures de sorties et rentrées. Faciliter les accès aux véhicules comme aux piétons.

Plusieurs possibilités ont été envisagées.

- La création d'un groupe scolaire qui aurait structuré un quartier futur, a été examinée.
- La réappropriation du site actuel en déplaçant le boulodrome.

Équipements de sports et de loisirs (salle des fêtes, boulodrome) :

Les équipements actuels existants pèchent par le succès de leur utilisation.

Préserver le voisinage des inconvénients de l'utilisation de la salle des fêtes, a amené à rechercher l'éloignement de cet équipement par rapport aux habitations. La commune possède des terrains communaux qui peuvent répondre à cette préoccupation, notamment au lieu dit Bedats en limite Est du territoire.

D'autres localisations sont à préserver. Le lac de Saint Thomas paraît être le socle tout désigné d'une activité de loisirs, de détente et de sports à l'échelle de la communauté de communes. Le foncier étant communal, des équipements supplémentaires, bâtis ou non devraient pouvoir en compléter le site lorsqu'ils s'avèreront nécessaires, par exemple le boulodrome.

Équipements administratifs, sociaux et techniques : Mairie, équipements sociaux, équipements communs à la communauté de communes. **Aujourd'hui, l'un des besoins recensés est l'accompagnement de la population vieillissante, et en perte d'autonomie, pour lui permettre de continuer à vivre sur le territoire. Il apparaît nécessaire d'œuvrer sur la question du " bien vieillir ", afin d'offrir à ces publics de nouvelles alternatives pour assurer leur parcours résidentiel sur la commune, et dans des conditions de vie dignes.** D'autres évolutions sont probables, créant à l'avenir de nouveaux besoins, :

~~l'extension du cimetière, un lieu d'implantation pour un futur (ou éventuel) atelier municipal. De plus l'amélioration de certains équipements existants, (amélioration-agrandissement ou nouvelle implantation pour les écoles, salle polyvalente, boulodrome), peut libérer des locaux et des lieux.~~

Un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sera institué afin de saisir les opportunités qui pourraient se présenter au fur et à mesure du temps, des besoins.

Dans le cadre de la CCRCSA communauté des communes rurales et de ses compétences en matière d'environnement, un emplacement pour implantation d'une déchetterie peut être proposé sur le territoire de Saint Thomas.

P.A.D.D. St Thomas

Équipements administratifs, sociaux et techniques : Mairie, équipements sociaux, équipements communs à la communauté de communes. **Aujourd'hui, l'un des besoins recensés est l'accompagnement de la population vieillissante, et en perte d'autonomie, pour lui permettre de continuer à vivre sur le territoire. Il apparaît nécessaire d'œuvrer sur la question du « bien vieillir », afin d'offrir à ces publics de nouvelles alternatives pour assurer leurs parcours résidentiel sur la commune, et dans des conditions de vie dignes.**

PADD avant modification (PLU en vigueur)

PADD après modification (PLU modifié)

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques du PLU est régi par les articles R. 151-9 à R. 151-16 du code de l'urbanisme.

L'article R. 151-14 stipule notamment que « le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section. »

La délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière est régie par les articles R. 151-17 à R. 151-26 du code de l'urbanisme.

L'article R. 151-17 stipule notamment que « le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. »

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

La modification attendue concerne les parcelles C 229 et C 89 en partie, classées en zone naturelle équipement (Ne).

Le principe est de créer via un STECAL un sous-secteur Nei (Naturelle équipement inclusif) dont le périmètre permettra le développement du projet d'habitat inclusif, en ayant le moins d'incidence possible sur la zone.

La zone Ne existant déjà dans le PLU, il s'agit à la marge de modifier et/ou d'ajouter des règles spécifiques au sous-secteur Nei.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au PADD, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police **bleue**.
- Les suppressions sont reportées en police rouge **barrée**.

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Les modifications portent sur :

- **Titre 1 - Dispositions générales**
Article 3 - Division du territoire en zones : ajout du sous-secteur Nei dans la liste des sous-secteurs en zone naturelle.
- **Titre 2 - Dispositions applicables aux différentes zones**
Zone N - Caractère de la zone : modification de la description de la zone Ne pour ajouter la mention d'un indice -i- à la zone Ne.
- **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** : ajout de la mention d'activités « sociales » dans la qualification des équipements collectifs et création d'une règle spécifique au sous-secteur Nei.
- **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : ajout d'une règle d'implantation au sous-secteur Nei.
- **Article N 9 - Emprise au sol** : ajout d'une règle d'emprise au sol dédiée au sous-secteur Nei.
- **Article N 10 - Hauteur des constructions** : ajout d'une règle de hauteur dédiée au sous-secteur Nei.
- **Article N 11 - Aspect extérieur** : ajout d'une règle de préservation de la perméabilité des clôtures pour la petite faune.
- **Article N 13 - Espace boisés classés - Espaces libres - Plantations** : ajout d'un coefficient d'espace de pleine terre.

TITRE 1

Dispositions générales

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé :

- en zones urbaines : U,
- en zones à urbaniser : AU,
- en zones agricoles : A.
- en zones naturelles : N.

Il comporte également les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver concernés par les articles 13, ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général. Ces emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du règlement et sont énumérés sur la « liste des Emplacements Réservés » pièce 4-3 du Règlement.

-1- Les zones urbaines, sont :

- la zone UA,
- la zone UB, avec un secteur UBa,
- la zone UC, avec un secteur UCa.

-2- Les zones à urbaniser, sont :

- la zone 1AU zone ouverte,
- la zone 2AU zone non ouverte.

-3- Les zones agricoles, sont :

- la zone A.

-4- Les zones naturelles, sont :

- la zone N, répartie sur quatre secteurs : Ne, Nh, Nr et N.
- Et deux trois secteurs sous-secteurs Nhr, et Nha et Nei.

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à différents espaces naturels et forestiers, sur la commune de St Thomas qu'il convient de protéger.

Plusieurs secteurs sont à distinguer :

- Ne couvre le lac de St Thomas et des terrains attenants au lieu dit «Barrat». Ainsi que d'autres terrains communaux situés en limite Est de la commune au lieu dit «Bedats», et au Sud du territoire en lisière du lieu dit «Borde du Bosc». Ce secteur a une vocation de loisirs, de sports et culture et d'équipements d'intérêt intercommunal. Les occupations, et constructions liées à ces activités sont les seules autorisées. **Un indice Ne-i- est ajouté, pour les occupations et constructions liées à des équipements d'intérêt public et collectif (habitat inclusif).**

[...]

SECTION I

- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

[...]

2.2 - Sur Ne, à condition qu'elles s'intègrent au milieu naturel de la zone :

Les constructions à usage d'équipement collectif, ainsi que les ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de sports, loisirs et culture. Les constructions et installations à vocation de déchetterie à condition qu'elles soient à vocation intercommunale.

Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

Pour le sous-secteur Nei, les constructions, ouvrages et équipements collectifs nécessaires aux établissements sociaux ou médico-sociaux.

[...]

SECTION II

- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à :
 - 15 mètres pour les routes départementales
 - 10 mètres pour les autres voies
2. D'autres implantations sont possibles :
 - Dans le secteur Nh l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - Dans le sous-secteur Nei, les constructions devront être implantées avec une marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée au moins égale à 5 mètres quel que soit le type de routes.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximum autorisée est de 0.10.

Sur le reste de la zone cet article n'est pas réglementé.

Dans le sous-secteur Nei, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 %.

Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

4. Sous-secteur Nei : la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues, elles seront constituées par des haies vives, ou par des grillages- **qui devront préserver le passage de la petite faune et permettre leur intégration dans l'environnement.**

Article N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, articles L.130.1, R.130.1 et suivants.

2. Espaces libres - Plantations.

2.1 La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

2.2 Dans les secteurs Ne **et Nei**, 20 % au moins de l'unité foncière sera traité en espace vert aménagé, **espace de pleine terre.**

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

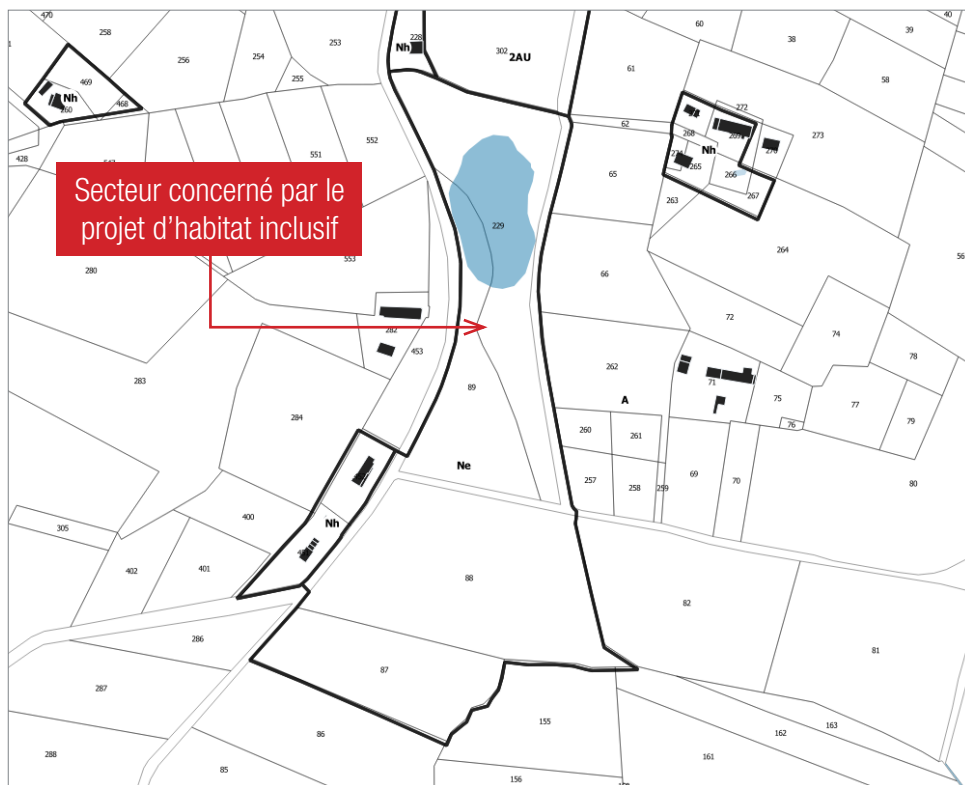
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La présente déclaration de projet emportera la mise en compatibilité de ce document graphique. Les modifications seront effectives une fois que la présente déclaration de projet sera approuvée.

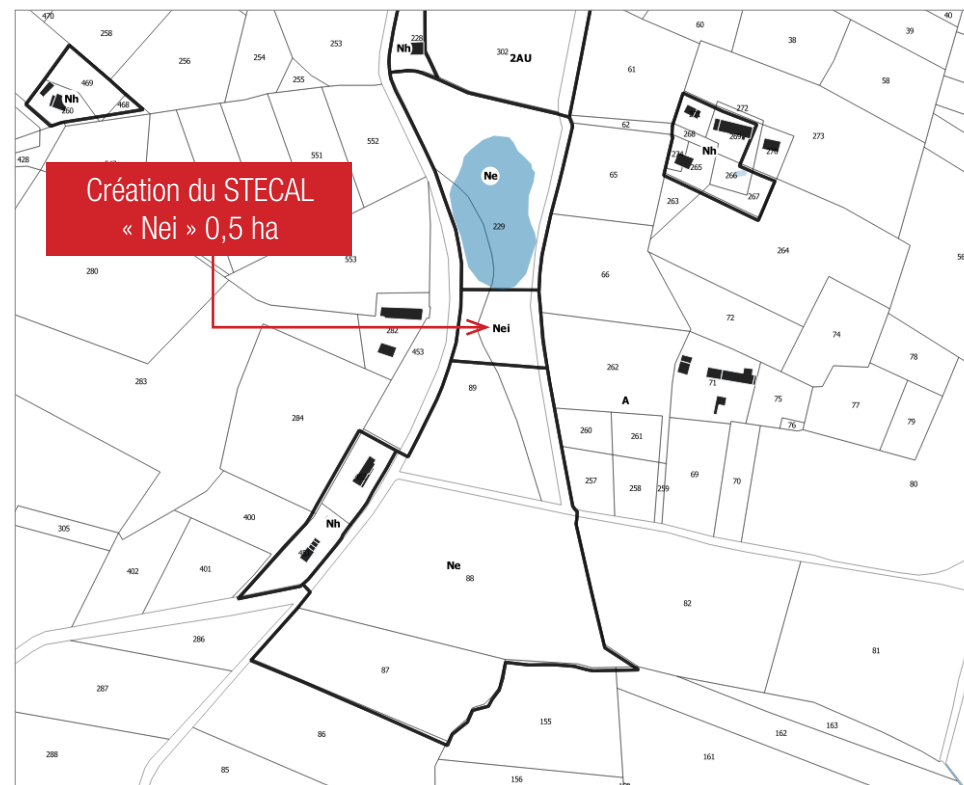
Afin d'appréhender les modifications à apporter au règlement graphique, la page suivante présente un extrait du zonage du PLU actuel ainsi qu'un extrait du zonage projeté après approbation de la déclaration de projet.

6. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Règlement graphique avant modification (PLU en vigueur)



Règlement graphique après modification (PLU modifié)

7. ANNEXES

- Actes administratifs
 - Arrêté de prescription de la déclaration de projet n°01 valant mise en compatibilité du PLU.
 - Délibération fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable du projet de déclaration de projet n°01 valant mise en compatibilité du PLU.
- Avis conforme de soumission à évaluation environnementale, rendu en application de l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme, sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet par décision n°2023ACO134 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).
- Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Éléments du projet

