

Approbation

Prescrit le : 13 Février 1998
Projet arrêté le : 08 Juin 2006
Mise à l'enquête le : 24 Février 2007
Approbation le : 23 AOÛT 2007

commune de

SAINT THOMAS

PLU

Déclaration de projet emportant mise
en compatibilité du PLU n°1

  
122 Avenue de Lavour 31500 TOULOUSE

plan local d'urbanisme

département de la Haute Garonne

. 2 .

P . A . D . D .

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les Axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint THOMAS.

Le PADD est l'expression des orientations du projet communal sur lequel s'engage la commune dans le cadre de son document d'urbanisme P.L.U. Le projet doit répondre au souci de développement durable, c'est à dire qu'il doit satisfaire les besoins actuels de développement sans compromettre les possibilités de développement que les générations futures définiront elles mêmes selon leurs nouvelles exigences et leurs propres besoins .

Conformément aux lois SRU du 13 décembre 2000 et Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L110 - Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat et d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité des besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L121-1. Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

"1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part en respectant les objectifs du développement durable.

"2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

"3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° et 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L111-1-1.

Contexte de St Thomas et objectifs

Le projet de développement et d'aménagement d'une commune est à considérer dans son contexte intercommunal et dans le cadre des évolutions de notre société en matière de qualité du cadre de vie.

Contexte, situation géographique

Saint Thomas appartient au canton de Saint Lys, elle se trouve à l'écart des grandes voies de circulation, dans un secteur agricole de l'Ouest toulousain. Elle est traversée par la RD58, axe routier Nord Sud, qui permet de rejoindre aisément la RN124 à l'Isle Jourdain au Nord, et la RD632 vers le Sud. C'est plus directement vers l'Est par les RD 53 et 53a que l'on rejoint la direction de Toulouse et les grands centres d'activités et de commerces, via Ste Foy de Peyrolières et Saint Lys. Le chef lieu de canton : Saint Lys, offre aux saint-thomasiens des commerces de proximité, des services sociaux, maison de retraite, le club du 3^e âge, des équipements scolaires du secondaire, ainsi que des équipements sportifs importants, piscine, terrain de football.

Des modifications importantes ont été portées récemment dans les diverses associations avec d'autres communes. Ainsi est née en Janvier 2003 la Communauté des Communes Rurales des Côteaux du Savés et de l'Aussonnelle -la C.C.R.C.S.A.-, qui regroupait 5 communes au départ puis, une 6^e s'y est rattachée depuis le 1er Janvier 2004, portant la population de ce regroupement à 2560 habitants. Il s'agit de : Bonrepos sur Aussonnelle, Bragayrac, Empeaux, Sabonnères, Saiguède et Saint Thomas. Cette nouvelle entité est bien l'affirmation d'une commune rurale .

Objectifs de développement

L'objectif des élus est de préserver l'identité rurale de la commune, la qualité du cadre de vie qu'elle offre, prendre des mesures pour l'améliorer, tout en visant un développement modéré de son urbanisation. Tendre vers une organisation globale de la commune (*à long terme*) qui prenne en compte sa vocation agricole, et bien sûr la satisfaction des besoins de sa population en équipements collectifs : écoles, sports

En prescrivant leur document d'urbanisme, les élus ont exprimé leur volonté de cesser l'urbanisation au coup par coup, sur l'ensemble de la commune.

Ces choix constituent le fond du Projet de Développement Communal de Saint Thomas, pour atteindre ses objectifs, le PADD vise à mettre en place plusieurs actions :

- 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 .

- 1 - Développer le village centre, afin de préserver le territoire agricole .

Conforter et agrandir la zone agglomérée à partir du noyau ancien.

Selon le relief, la morphologie de son tissu urbain, le développement du village de St Thomas se fera dans un axe Sud Nord, du village jusqu'à la Chapelle. Dans un couloir situé principalement à l'est de la RD58.

Ces extensions du centre doivent participer à une organisation urbaine, globale et future . Elles doivent être pensées comme le support de l'implantation de lieux publics et de liaisons aisées inter quartiers.

Limitier les quartiers excentrés tout en comblant et organisant les quartiers existants

Le corollaire à la centralité est la limitation des quartiers épars, éloignés du village, et, l'arrêt de l'urbanisation linéaire que la constructibilité au coup par coup a suscitée. (L'urbanisation linéaire ferme les paysages, est consommatrice d'espace, ne participe pas à créer des lieux de rencontre.)

Ajoutons à ces deux principes, les contraintes liées à l'agriculture : périmètre de zone irriguée et distance de protection vis à vis des constructions classées.

Des quartiers excentrés seront toutefois délimités afin de combler des "dents creuses" et tenir compte soit d'un foncier morcelé soit d'une volonté d'organiser un ensemble, soit encore d'entériner certaines particularités.

Il s'agit:

- au Sud- Est : d'En Berduquet jusqu'au Pistoulet. Stopper la continuité par la délimitation de deux îlots,
- au Nord- Est à la Marquise et la Chutère. Dents creuses et possibilités existantes à l'arrière de parcelles bâties à la Chutère,
- de deux zones linéaires en bordure de route :
 - . une au Sud, en limite de Bragayrac. Dent creuse et , jusqu'en limite de commune. Pour cette dernière surface, il était prévu, de la rattacher à la vocation agricole des terres se trouvant à l'arrière. L'obligation faite à la construction située en extrémité Sud, de créer un fossé le long de cet arrière de parcelle, empêche aujourd'hui le passage d'engins agricoles.
 - . la seconde au Nord en limite communale. Le village même d'Empeaux se trouve ici, de l'autre côté des RD. Malgré l'éloignement avec le village centre de St Thomas, cette zone a été considérée comme une extension au village d'Empeaux . Sa forme en bande, entérine des parcelles type dents creuses, et se prolonge jusqu'au delà de la dernière maison, pour englober des parcelles étroites. Cette extension a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal. De l'autre côté de la RD, sur Empeaux sont également bâties des constructions.

- 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.

Ecoles

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.

Equipements 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.

Equipements 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.

Commerce : Les équipements collectifs sont un pôle d'animation, de vie et de rencontre des membres d'une commune. Leurs localisations dans le centre contribue à cette animation. Certains équipements privés ont aussi ce rôle: la commune cherche à impulser une activité de commerce multi-services et surtout, conserver la licence bistrot tabac qui existait sur St Thomas jusqu'à ces dernières années, la commerçante ayant pris sa retraite.

L'assainissement

L'élaboration du schéma communal d'assainissement initié par la loi sur l'eau de janvier 1992, a mis en évidence les mauvaises conditions d'assainissement dans le village ancien. Dans un souci environnemental de préservation de ressources naturelles et de la salubrité publique, la municipalité de Saint Thomas a analysé la possibilité financière de réaliser un assainissement collectif. La réalisation de l'assainissement collectif améliorerait considérablement les conditions de salubrité dans le village ancien, c'est aussi un facteur de confort pour les constructions neuves. Pour la collectivité cela permet un meilleur contrôle et maîtrise de la qualité des rejets rôle que la collectivité a à assurer depuis 2005.

Cet équipement permet également une organisation de l'espace urbain plus économe du sol. L'assainissement autonome consomme de l'espace et pousse au pavillonnaire.

Mais le coût d'un tel équipement est lourd. Et la construction des écoles est urgente. La commune se donne encore du délai. Le document d'urbanisme doit laisser ouvertes les possibilités liées à ce type d'assainissement.

(Le quartier de la plaine du Moulin d'Empeaux, attenant au village d'Empeaux pourvu lui, d'un assainissement collectif, pourrait être raccordé à ce réseau, s'il desservait le village centre d'Empeaux. La question a été posé.)

L'engagement financier pour ces ouvrages est important, alors qu'il y a d'autres priorités à satisfaire : écoles. La recherche d'un équilibre financier pour réaliser cet équipement, pousse à un développement urbain plus important que ne le souhaitent les élus. La création d'un assainissement collectif un moment envisagé, a permis de se projeter dans une urbanisation importante et éventuellement plus dense. Les élus sont revenus à une volonté d'évolution modeste et, ont décidé de ne pas s'engager pour le moment dans un tel équipement.

Mettre en adéquation rythme de croissance et équipements.

Pérenniser les équipements : c'est maîtriser leur utilisation dans le temps. C'est une évolution progressive qui maintient un taux de population scolaire régulier.

Il faut donc maîtriser l'ouverture de quartiers en fonction de la capacité des écoles, pour ne pas se faire déborder. Des outils existent : zones à urbanisation future à ouvrir au fur et à mesure, opérations particulières PAE, ZAC, ainsi que la maîtrise du foncier. Se mettre à l'abri du risque que les quartiers prévus dans le PLU se développent tous en même temps, en définissant des quartiers de taille modeste.

La diversité des types de logements et l'offre de locatif favorisent le renouvellement de la population scolaire. Au delà des équipements, la diversité de logements va avec diversité des âges de la population.

Densité, formes urbaines.

Entre le tissu ancien de type continu, et le type pavillonnaire, il y a place pour un tissu intermédiaire au travers d'un bâti et d'une architecture respectueuse de la qualité existante. L'homogénéité, l'identité d'un quartier sont aussi données par le traitement de l'espace public extérieur.

Pour l'instant, les élus de St Thomas souhaitent préserver une certaine tranquillité qui se traduit par une évolution modeste et une urbanisation aérée, ils souhaitent éviter le pavillonnaire dense. Même s'il avait été choisi un assainissement collectif, la silhouette désirée correspondrait à du parcellaire de 1500 à 1800 m².

Le choix d'un assainissement autonome sur l'ensemble de la commune, a été arrêté et, le minimum des surfaces autorisées est de 2500 m².

- 3 - Les déplacements .

Sécuriser

Il s'agit avant tout de traiter les problèmes de sécurité dans les déplacements qui se posent aujourd'hui.

Pour cela, des Emplacements Réservés sont à prévoir :

- pour élargir des voies ou créer des trottoirs du centre vers en Palas, la Chapelle,
- aménager le carrefour des RD53 et 53a à l'Est du village.

Certaines dessertes et accès à risques, seront repensés ,

- regrouper les sorties véhicules sur les RD comme à en Berduquet
- et même interdire certains accès tout en désenclavant des terrains par une organisation adaptée,
- à Camparo pas de sortie sur la départementale ou limitées, préférer une desserte à l'échelle du quartier,
- à Pistoulet pas de sortie sur la RD55

Améliorer les arrêts de bus et leurs accès.

Puis hiérarchiser les types de déplacements existants et futurs:

Organiser et sécuriser : les déplacements à l'intérieur de la zone agglomérée, et les emplacement des équipements collectifs.

* les voies principales qui traversent le village, qui mènent vers les équipements centraux: mairie, école, et drainent aussi le transit .

----> nécessité de sécuriser la circulation piétonne qui longe la voie

----> casser la vitesse

----> traiter, réduire les points de conflits (croisements accés)

* des voies secondaires, ce sont les voies de desserte des quartiers (existants et futurs), elles doivent répondre aux critères de sécurité de cohabitation voitures piétons, les points d' intersection avec la voie principale seront traités. Ces voies doivent permettre le désenclavement de parcelles, et privilégier le rapprochement avec les quartiers limitrophes, et les équipements publics. Les quartiers futurs doivent être conçus comme des extensions de l'existant, "fonctionner avec", ne pas rester enfermer.

* des déplacements piétonniers :

Un maillage piétonnier inter quartiers dans la partie centrale doit être pensé. Et l'on saisira aux passages des opportunités d'espaces publics à aménager ou à créer , des éléments à mettre en valeur :

- la chapelle,

- les pigeonniers,
- le chemin arboré avant le cimetière,
- le chemin, rural qui descend vers le lac,
- la création d'espaces de rencontre dans les quartiers futurs (en imposant dans les opérations d'aménagement, des espaces extérieurs collectifs) pourcentage de la surface du foncier et liaisons à saisir : passage à l'arrière du tennis et de la salle des fêtes.

Les liaisons avec l'extérieur. Anticiper sur l'évolution des modes de transports.

Les déplacements vers l'extérieur de la commune se font essentiellement en voiture particulière.

A l'heure où l'on améliore les moyens de transports collectifs. On peut imaginer (dans le futur) de plus nombreuses navettes donc un besoin d'aires d'arrêt de bus sécurisées .

Préserver la possibilité de pistes cyclables en parallèle des axes de circulation importante ; pour répondre à un éventuel développement des déplacements à vélo vers les lieux de loisirs et de sports inter-communaux.

Les déplacements loisirs.

N'oublions pas les activités de loisirs , cyclo-tourisme, randonnées pédestres, équestres, qui peuvent soutenir une activité économique d'agro-tourisme, modeste, mais qui tend à se développer. Activités initiées par des contrats de pays ou autres regroupements.

Les déplacements piétonniers doivent être un maillage non seulement entre quartiers urbanisés, mais aussi vers l'extérieur, vers le lac, les bois communaux, pour se raccrocher à des sentiers pédestres ou équestres qui se dessinent sur un territoire plus vaste que la seule commune. St Thomas est traversé par un chemin de Grande Randonnée, le GR86.

- 4 - Maintien des territoires agricoles car socle de l'activité économique qui caractérise la commune de St Thomas, et accueil d'activités compatibles avec la qualité des lieux et l'échelle de la commune.

Respecter la vocation première qui est l'agriculture : c'est préserver l'identité rurale de Saint Thomas.

Prendre en compte les contraintes liées à l'agriculture :

- existence d'un périmètre d'irrigation l'ASA,
- périmètres de protection autour de bâtiments d'élevage.

Ces deux contraintes limitent les périmètres des quartiers excentrés qui se sont constitués autour de centres d'exploitation.

Prendre en compte également la morphologie des exploitations agricoles et du parcellaire en périphérie du village centre pour l'extension immédiate de celui-ci.

Les activités de loisirs liées au cadre naturel, comme activités équestres, participent à l'identité rurale.

Permettre le développement d'autres activités de loisirs qui correspondent à une demande : les randonnées, l'accueil, camping à la ferme, qui accompagnent l'agriculture.

La sauvegarde de bâtiments anciens de qualité participe à la mise en valeur des paysages, ils peuvent abriter des activités non liées à l'agriculture ou aux loisirs. L'essentiel étant que l'aménagement soit respectueux du bâti et du cadre où il se situe.

Accueillir des activités dans la partie agglomérée et dans les quartiers existants et futurs.

Il s'agit d'activités à l'échelle de la commune, de commerces, d'artisanat, de services, des professions indépendantes, utilisant atelier, local de stockage, bureau, sur la même parcelle que l'habitation ou en extension de celle-ci.

Il ne faut pas se fermer à des opportunités qui peuvent se présenter dans la mesure où ces activités sont compatibles avec la vocation principale du quartier, qui est l'habitat. Ceci dans les zones urbaines actuelles comme dans les extensions prévues.

Certains quartiers en entrée de village, le centre du village, offrent des effets de vitrine stimulant les activités d'échanges.

Le principe de respect de l'environnement immédiat demeure, qui permettra d'apprécier l'impact. La condition première, étant de ne pas nuire à la tranquillité du voisinage. Nuisances sonores dues à l'activité elle-même et nuisances dues à l'augmentation de la circulation.

Ces activités ainsi parsemées sont des initiatives ponctuelles, les bâtiments qui les accueillent doivent rester à l'échelle du bâti existant, et dans le respect de l'architecture environnante.

Rappelons que l'implantation d'une zone d'activités dans le cadre de la communauté des communes a été localisée sur la commune de Bonrepos sur Aussonelle

- 5 - Préserver l'identité paysagère de la commune. -Cette identité rurale qui contribue à la qualité du cadre de vie.-

Préserver la lisibilité des sites.

A cette fin, la délimitation de l'enveloppe globale de la zone urbaine et urbanisable a tenu compte des entités paysagères. Elle a pris pour limites : les contraintes fortes du relief, la présence de quelques espaces boisés (face au cimetière, à Hourmaron, à Pancete, à Berlingueres) que l'on protégera, et la volonté de stopper une urbanisation linéaire le long de routes qui entame l'activité agricole et est génératrice d'étalement urbain. Cette urbanisation le long des voies, ferme la vue sur les paysages, c'est pour préserver la seule ouverture de vue sur les côteaux du Gers, qu'une interruption à l'urbanisation est proposée entre la Chapelle et en Palas, côté ouest de la route départementale.

Protéger les espaces naturels, agricoles, et les espaces boisés.

La protection des espaces agricoles a sous-tendu tous les choix qui ont été faits, et constitue l'objectif précédent n°4 du présent PADD.

Mise à part la forêt d'exploitation de Borde du Bosc dont l'impact paysager est fort en cette extrémité Sud de la commune, les espaces boisés existants sur St Thomas, sont peu nombreux. Pour cela ils seront protégés. Il faut également les protéger lorsqu'ils atténuent l'impact de certaines constructions.

Préserver le patrimoine bâti de qualité, le petit patrimoine, et le patrimoine archéologique recensé

Le bâti ancien sur St Thomas est de grande qualité, le PLU instaure des mesures pour le respecter.

Il s'agit : - d'un bâti isolé sur la commune : corps de fermes , habitat et hangars,
- et d'un bâti constituant un tissu urbain structuré : le village.

Le village centre, est composé d'un bâti en terre cuite d'une qualité architecturale d'intérêt. Les façades, les corps de bâtiments constituent un ensemble à protéger

Des règles d'architecture et d'urbanisme assureront une continuité. Les caractéristiques seront mises en évidence et dirigeront les règles : dans le village, maintien du tissu urbain continu, avec mitoyenneté, bâti en bordure des voies. Matériaux , hauteurs, spécificité de matériau des clôtures sur rues dans le village.

Le petit patrimoine est aussi à protéger : les pigeonniers sont protégés et, pourraient profiter à la vue de passants.

Un permis de démolir sur le village et sur les ensembles ponctuels sera instauré dans le but de prévenir les constructeurs sur les exigences de qualité.

Prise en compte des risques naturels

Le seul risque naturel sur la commune de Saint Thomas relevé par les élus lors du travail d'élaboration du présent PLU, est le glissement et affaissement des terrains constatés sur les versants des coteaux à l'ouest de la ligne de crêtes.

Ce phénomène a provoqué des désordres sur une construction ancienne et sur la stabilité des talus qui longent les chemins communaux.

Il sera déconseillé de bâtir sur ces sites. Ce phénomène vient conforter le choix qui a été fait de ne pas urbaniser sur ces coteaux.