

PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1

Commune de Saint-Thomas (31)	DATE :	19/02/2025 - 10h00
Procès verbal - Réunion d'examen conjoint avec l'État, la commune, les personnes intéressées et les personnes publiques associées	LIEU :	Mairie de Saint-Thomas

OBJET DE LA RÉUNION DU JOUR :

- Présentation du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- Recueil des avis des personnes publiques associées, échanges et réponses aux interrogations.

PARTICIPANTS À LA RÉUNION :

Structure	Représentant	Fonction	Coordonnées	
			E-mail	Téléphone
Mairie de Saint-Thomas	M. PALAS	Maire	contact@mairie-saint-thomas.fr	06.26.38.13.11
Mairie de Saint-Thomas	M. LECERF	Adjoint	contact@mairie-saint-thomas.fr	06.33.95.51.56
Mairie de Saint-Thomas	Mme DESPIS	Adjointe	contact@mairie-saint-thomas.fr	05.61.91.74.62
HGI-ATD 31	Mme. LEAU	Conseillère en planification urbaine	mathilde.leau@atd31.fr	06.32.12.50.65
Mairie de Bragayrac	M. DESCHAMPS	Maire	mairie@bragayrac.fr	06.13.91.80.56
Mairie de Saiguède	Mme. CAMBEFORT ORTEGA	Maire	mairie@saiguede.fr	05.61.91.68.74
Karthéo	Mme. DUHEN	Directrice d'études	kartheo@circom.fr	05.55.35.05.63
Karthéo	Mme. BILLARD	Chargée d'études	kartheo@circom.fr	05.55.35.05.63



Commune de Saint-Thomas

Mairie, 1 Le Village
31470 Saint-Thomas
05.61.91.74.62
contact@mairie-saint-thomas.fr

Bureau d'études Karthéo

122, avenue de Lavour
31500 Toulouse
05.55.35.05.63
kartheo@circom.fr



EXCUSÉS :

Structure	Représentant	Fonction	Coordonnées	
			E-mail	Téléphone
Muretain Agglo	Mme. TOURNIE MARRE	Responsable de la planification urbaine Direction pôle développement territorial	anne.tournier@agglo-muretain.fr	05.34.46.26.24
Mairie de Saint-Lys	Mme. LE GALL	Instructrice ADS	v.legall@saint-lys.fr	06.59.98.00.14
Conseil régional	M. CELIE	Directeur du service aménagement et immobilier	benoit.celie@laregion.fr	-
Conseil départemental	Mme TEULERE	Urbanisme - PLU	catherine.teulere@cd31.fr	05.34.33.46.05
Chambre des métiers et de l'artisanat	-	-	nsiroit@cm-toulouse.fr	05.61.10.47.47
Chambre d'agriculture Haute-Garonne	Mme MEISSONNIER	Service Urbanisme et foncier	urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr	05.61.10.42.69
Chambre de commerce et d'industrie Haute-Garonne	M. SIGAL	Service Étude et Aménagement du territoire	f.sigal@toulouse.cci.fr	05.61.33.65.21
Agence régionale de santé (ARS) 31	-	-	ars-oc-dd31-direction@ars.sante.fr	
CMA Haute-Garonne	M. DAIME	Animateur économique	gdaime@cm-toulouse.fr	05.61.10.47.11
Direction départementale des territoires (DDT) 31	M. LO	Chargé de territoire	henri-michel.lo@haute-garonne.gouv.fr	07.81.42.33.11
Le service départemental d'Incendie et de secours (SDIS) 31	Mme VIEU	-	murielle.vieu@sdis.fr	05.61.06.37.00
Le syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SMEAT)	M. DOUCET	Directeur	christophe.doucet@smeat-agglotoulouse.fr	06.87.32.47.76
Mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières	Mme. PORTE	Adjointe	v.porte@sainte-foy-de-peyrolieres.fr	05.61.91.73.09
Mairie de Bonrepos-sur-aussonnelle	M. CHEBELIN	Maire	mairie@bonrepos-sur-aussonnelle.fr	05.61.91.72.00
Mairie d'Empeaux	M. CASSAGNE	Maire	mairie.empeaux@wanadoo.fr	05.61.91.43.24



Commune de Saint-Thomas

Mairie, 1 Le Village
31470 Saint-Thomas
05.61.91.74.62
contact@mairie-saint-thomas.fr

Bureau d'études Karthéo

122, avenue de Lavour
31500 Toulouse
05.55.35.05.63
kartheo@circom.fr



PRINCIPAUX ÉCHANGES :

- Le bureau d'études Karthéo ouvre la séance et précise le contexte et l'historique de la démarche : il s'agit d'examiner le dossier de procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Thomas. Le projet consiste en la réalisation d'un habitat inclusif seniors porté par l'association ITO, sur la commune de Saint-Thomas.
- Cette réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) a pour objet de recueillir les avis sur la base du dossier complet préalablement transmis par la commune de Saint-Thomas à l'ensemble des PPA par courriel en date du 30/01/2025. Le courrier stipulait la mise à disposition d'une plateforme numérique dédiée et sécurisée de téléchargement du dossier complet.
- Le procès verbal de l'examen conjoint sera joint au dossier soumis à enquête publique.
- Le bureau d'études Karthéo revient sur les raisons pour lesquelles est organisée cette deuxième réunion d'examen conjoint avec l'État, la commune, les personnes intéressées et les personnes publiques associées : l'avis de l'autorité environnementale ne figurait pas dans le dossier soumis à enquête publique, et ce manque n'a pas été soulevé lors de l'enquête publique. Ainsi, sur les conseils de HGI-ATD 31, du bureau d'études Karthéo et des avocats partenaires, la commune de Saint-Thomas a convenu, en s'appuyant sur le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, d'apporter les compléments préconisés par l'autorité environnementale afin de soumettre de nouveau le dossier de déclaration de projet à l'avis de l'État, des personnes intéressées et des personnes publiques associées, notamment la MRAE, pour assurer la sécurité juridique de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Thomas. Le dossier ainsi complété et présenté à l'examen conjoint sera soumis à enquête publique avant son approbation par le conseil municipal.
- Le bureau d'études présente l'ensemble des recommandations émises par la MRAE dans son avis rendu en date du 6 novembre 2024 sur la première évaluation environnementale du dossier et les réponses apportées par la commune de Saint-Thomas conformément à l'article L. 112-1 du code de l'environnement. Il est précisé, en outre, que le rapport environnemental sera complété avant l'enquête publique avec ces éléments. Mme. LEAU, conseillère en planification urbaine HGI-ATD 31, formule deux remarques :
 - Il convient de préciser que la procédure est une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, et non une modification.
 - Il convient de préciser que les objectifs du projet politique (PADD) du projet de PLU en cours de révision de la commune de Saint-Thomas s'inscrivent dans la trajectoire prévue par la loi climat et résilience du 22 août 2021, et que la consommation d'ENAF liée au projet d'habitat inclusif est en compatibilité avec les objectifs du PADD, et que même en intégrant la consommation d'ENAF liée au projet d'habitat inclusif (0,5 hectare) les objectifs de réduction de consommation d'espace fixés par le projet politique (PADD) demeurent conformes aux objectifs établis par la loi climat et résilience. Cette précision sera apportée au rapport environnemental, comme l'a recommandé la MRAE.
- Le bureau d'études Karthéo présente l'objectif du projet, ses éléments techniques et la proposition de mise en compatibilité du PLU.
- Ce projet, situé au sud de la commune de Saint-Thomas, constitue le principal lieu de sociabilité de la commune à proximité immédiate du lac et de son point de pêche, tous reliés au cœur de bourg grâce à un parcours socio-éducatif aménagé, qui permet de sécuriser les déplacements entre les deux sites. Ce projet fait l'objet d'un zonage « Ne » au PLU en vigueur. La commune de Saint-Thomas, actuellement engagée dans la révision de son PLU, souhaite pouvoir développer un projet d'implantation d'habitat inclusif seniors. Compte tenu des différentes aides accordées par le Département, le projet doit pouvoir se réaliser sans attendre la fin de la révision du PLU.
- M. PALAS, explique que le projet fait l'objet d'une volonté politique depuis de nombreuses années, mais que jusqu'à présent, il n'a pu voir le jour. Il insiste sur le fait qu'il y a un réel enjeu autour du logement des personnes âgées sur le



Commune de Saint-Thomas

Mairie, 1 Le Village
31470 Saint-Thomas
05.61.91.74.62
contact@mairie-saint-thomas.fr

Bureau d'études Karthéo

122, avenue de Lavour
31500 Toulouse
05.55.35.05.63
kartheo@circom.fr



territoire, dont beaucoup disposent de peu de ressources, notamment financières.

- Au regard de la jurisprudence, « 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 13/02/2013 - La Baule-Escoublac (44).
- Le projet est porté par l'OPH 31, permettant ainsi de proposer des logements adaptés à un tarif raisonnable. Y résider s'élèverait aux environs de 600 € par mois, et les résidents seraient éligibles aux aides de l'État. Cette alternative à l'offre de logement déjà présente sur le territoire communautaire (EHPAD, maison de retraite, etc.) permettrait aux personnes âgées résidentes à proximité, en perte d'autonomie, de poursuivre leur parcours résidentiel et de vivre décemment tout en se coupant de la solitude.
- M. PALAS explique que le terrain, sur lequel doit s'implanter le projet d'habitat inclusif, fait l'objet d'un bail emphytéotique entre la mairie et le porteur de projet, afin de conserver, à long terme, la maîtrise du foncier. Il précise également que le projet émane d'une réflexion plus large, puisqu'il s'agit d'un des trois sites retenus, avec les communes de Bragayrac et de Sainte-Foy-de-Peroylières, pour accueillir ces habitats inclusifs.
- L'avis de la Chambre d'agriculture, reçu dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 14/02/2025, est lu en séance, et qui est joint en annexe de ce procès verbal. La Chambre d'agriculture précise que « le STECAL Nei n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole » et confirme son avis favorable rendu le 18 janvier 2024 sur le projet de mise en compatibilité n°1.
- Mme. CAMBEFORT ORTEGA, Maire de la commune de Saiguède, présente en séance, formule un avis favorable sur le projet dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 19/02/2025, et qui est joint en annexe de ce procès verbal. Mme. CAMBEFORT ORTEGA précise que « ce projet d'habitat inclusif va permettre une offre de service nouvelle aux habitants de nos villages ruraux. Il représente pour nous tous un intérêt majeur ».
- M. DESCHAMPS, Maire de la commune de Bragayrac, présent en séance, formule un avis favorable sur le projet dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 24/02/2025, et qui est joint en annexe de ce procès verbal.
- M. CASSAGNE, Maire de la commune d'Empeaux, excusé, formule un avis favorable sur le projet dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 21/02/2025, et qui est joint en annexe de ce procès verbal.
- Mme. TOURNIER MARRE, Responsable de la planification urbaine à le Muretain Agglo, excusée, formule un avis favorable sur le projet dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 10/02/2025, et qui est joint en annexe de ce procès verbal. Mme TOURNIER MARRE précise que « ce type de projet est encouragé par le plan local de l'habitat car il présente une réelle solution pour permettre aux personnes âgées d'accéder à l'autonomie tout en étant accompagnées dans leur projet de vie » et que « le projet de Saint-Thomas se présente comme une alternative de proximité innovante dans le parcours résidentiel des séniors ».
- La direction départementale des territoires de Haute-Garonne, excusée, n'a émis aucune observation sur le projet dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 04/02/2025, et qui est joint en annexe de ce procès verbal.
- La Chambre de métiers et de l'artisanat de Haute-Garonne, excusée, n'a émis aucune observation, et formule un avis favorable sur le projet dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 04/02/2025, et qui est joint en annexe de ce procès verbal.
- La Chambre de commerce et d'industrie de Haute-Garonne, excusée, n'a émis aucune observation, et formule un avis favorable sur le projet dans un mail adressé à la mairie de Saint-Thomas en date du 19/02/2025, et qui est joint en annexe de ce procès verbal.
- Le syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SMEAT), excusé, n'a émis aucune observation sur le projet.
- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de STECAL Nei en date du 14/09/2023, et qui est joint en annexe de ce procès



Commune de Saint-Thomas

Mairie, 1 Le Village
31470 Saint-Thomas
05.61.91.74.62
contact@mairie-saint-thomas.fr

Bureau d'études Karthéo

122, avenue de Lavour
31500 Toulouse
05.55.35.05.63
kartheo@circum.fr



verbal. Compte tenu du fait que le projet n'a pas été modifié depuis, il n'est pas nécessaire de soumettre de nouveau le projet d'habitat inclusif à la CDPENAF.

- Le débat étant clos, M. PALAS clôture la réunion à 11h00.

PRINCIPALES INTERROGATIONS :

- **Interrogation n°1 : Quelle est la nature des trois emplois créés dans le cadre du projet d'habitat inclusif ?**

Il s'agira de postes de gouvernante, de responsables de la qualité de vie et de l'animation de la résidence. Le porteur de projet a également été destinataire d'un courrier de la part d'un médecin généraliste, Thomas GIORDANO, installé sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, témoignant de son engagement à élargir sa patientèle pour permettre l'accueil des futurs résidents.

- **Interrogation n°2 : Le règlement écrit du secteur « Nei » est-il compatible avec le projet d'habitat inclusif ?**

Le règlement écrit du secteur nouvellement créé « Nei » a été rédigé en étroite collaboration avec les architectes ayant travaillé sur le projet d'habitat inclusif, afin de répondre au mieux aux besoins identifiés.

- **Interrogation n°3 : Le projet d'habitat inclusif devrait séduire bon nombre de personnes sur la commune de Saint-Thomas et aux alentours. Le projet, pourra-t-il s'étendre ?**

Sur le plan réglementaire, il est obligatoire d'encadrer les modalités du droit à construire, accordé par la mise en place du STECAL « Nei ». Une fois le secteur existant, il sera plus facile d'envisager une modification du document d'urbanisme pour étendre ledit projet, si les besoins le justifient.

SAINT-THOMAS



Commune de Saint-Thomas

Mairie, 1 Le Village
31470 Saint-Thomas
05.61.91.74.62
contact@mairie-saint-thomas.fr

Bureau d'études Karthéo

122, avenue de Lavour
31500 Toulouse
05.55.35.05.63
kartheo@circom.fr



AVIS REÇUS SUR LE PROJET



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

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 un
projet d'habitat inclusif à SAINT-THOMAS (31)

N°Saisine : 2023-011998

N°MRAe : 2023ACO134

Avis émis le 22 août 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre de l'examen au cas par cas relatif au dossier suivant :

- **n°2023 - 011998 ;**
- **Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet pour un projet d'habitat inclusif à SAINT-THOMAS (31) ;**
- **déposée par la personne publique responsable : Commune de Saint-Thomas ;**
- **reçue le 27 juin 2023 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 1^{er} août 2023 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de Haute-Garonne en date du 1^{er} août 2023 ;

Considérant la nature de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Thomas (608 habitants au 01 janvier 2023 et qui s'étend sur 14,01 km², soit une densité de 41,1 hab. au km²).

- qui consiste à créer un « habitat inclusif » porté par une association, comprenant deux maisons partagées pouvant accueillir au maximum neuf habitants par maison et des espaces collectifs ;
- qui consiste à modifier des parcelles classées en zone naturelle (N) (parcelles n°C229 classée en Ne (« naturelle équipement ») d'une superficie de 2,17 ha et parcelle C89 classée en Ne d'une superficie de 1,34 ha soit un total de 3,51 ha) afin qu'elles puissent accueillir un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classé en Nei (naturelle équipement inclusif) d'une superficie de 0,5 ha ;

Considérant la localisation du projet de mise en compatibilité :

- à proximité directe d'un lac (distance < 30 m), qui comprend un « point de pêche », un parcours socio-éducatif et un terrain de tennis ;
- à 500 mètres du centre-bourg ;

Considérant que l'absence d'information sur le dispositif d'assainissement et compte tenu de la nécessité que le projet soit compatible avec la proximité du lac afin que le point de rejet des eaux usées, s'il devait se faire en connexion directe ou indirecte avec cette pièce d'eau, ne puisse pas en altérer la qualité et dans le respect des articles 29 et 42 du règlement sanitaire départemental (RSD) ;

Considérant que la commune doit demander une validation du Service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour toute création d'un dispositif autonome d'assainissement autour du lac afin que le bassin de phytoépuration projeté soit bien la meilleure solution technique pour ce lieu, évitant toute pollution localement ;

Considérant la nécessité d'une analyse multi-sites conditionnant la procédure de mise en compatibilité du PLU qui démontre que le choix retenu est la solution de moindre impact et qu'il y a une impossibilité de réaliser ce projet de constructions sur tout autre site urbanisable de la commune ;

Considérant l'éloignement du projet par rapport au centre du village qui apparaît en contradiction avec la volonté d'inclusion du projet, la lutte contre l'isolement et le soutien à l'autonomie de personnes fragiles ;

Considérant que le site proposé est situé en zone naturelle donc avec des enjeux de limitation de consommation foncières des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et que le projet de PLU en cours de révision prévoit déjà la consommation de 2.3 ha d'ENAF auxquels s'ajouteraient les 0.5 ha liés au projet d'habitats inclusifs, soient au total 2.8 ha quand sur la décennie 2011-2021, la consommation d'ENAF sur la commune était de 5.3 ha ;

Considérant que le projet va induire des aménagements de sentiers pédestres ou équestres dans les bois communaux dont les impacts indirects ne sont pas évalués ;

Considérant que le projet situé à 500 mètres du village, sans continuité avec le bâti existant, en poursuit des aménagements en extension urbaine et pourrait contribuer au mitage du territoire ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet est susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1

Le projet de Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour un projet d'habitat inclusif à SAINT-THOMAS (31), objet de la demande n°2023 - 011998, doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Commune de Saint-Thomas rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis conforme sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Annie VIU conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Cette dernière atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

MONSIEUR ALAIN PALAS
MAIRE DE SAINT-THOMAS
MAIRIE
1, LE VILLAGE

31470 SAINT-THOMAS

Réf : SA.FM.SD.2025_051
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Florie MEISSONNIER/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 14 février 2025

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis déclaration de projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier du 30 janvier 2025, vous nous avez notifié le dossier relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune nécessitant une réunion d'examen conjoint.

Retenus par d'autres engagements nous ne pourrions pas assister à cette réunion, prévue le 19 février 2025, nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

Nous vous adressons ci-après nos observations et avis sur ce dossier.

Le projet consiste à la création d'un STECAL Nei d'environ 5 000 m² pour installer un habitat exclusif seniors sur un peu moins de 1 000 m².

Le STECAL Nei n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

Nous confirmons notre **avis favorable** du 18 janvier 2024 sur le projet de mise en compatibilité n°1.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Sébastien ALBOUY,
Président

Sébastien ALBOUY

✓ Certified by  yousign



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 14 septembre 2023

Service économie agricole

Affaire suivie par : Younes Rahhali

Téléphone : 07.85.44.01.11

Courriel : younes.rahhali@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 14 septembre 2023 sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-THOMAS.

Objet : Création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL)

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 23 juin 2023;

Vu le projet arrêté de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-THOMAS ;

À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un avis favorable sur le projet de STECAL Nei

Détail des suffrages (15 suffrages) : Favorable à l'unanimité

La présidente de séance,


Melanie Tauber

Toulouse le 04 février 2025

Mairie de Saint-Thomas
M. Alain PALAS
Maire
1, le Village
31470 SAINT-THOMAS

Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11

COURRIER ARRIVE
LE 19 FEV. 2025
MAIRIE DE SAINT THOMAS

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0225 006

Objet : Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Thomas

Monsieur le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a bien été destinataire par voie numérique des documents concernant votre projet de création d'un habitat inclusif.

Ces documents n'appellent pas de remarque particulière de notre part. Nous émettons un avis favorable sur ce projet.

Cependant, veuillez nous excuser de ne pouvoir être représenté lors de la réunion d'examen conjoint qui aura lieu le mercredi 19 février dans vos locaux.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre sincère considération.

Le Président,
L. AMOROS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - BP 91030 - 31010 Toulouse Cedex 6 - 05 61 10 47 47 - contact@cm-toulouse.fr - cm-toulouse.fr - creer-et-gerer-son-entreprise.fr
SIRET 130 027 931 00133 - NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

Mairie SAINT THOMAS

De: LO Henri-Michel - DDT 31/ST/PTN/UPP-GAT <henri-michel.lo@haute-garonne.gouv.fr>
Envoyé: mardi 4 février 2025 17:53
À: Mairie SAINT THOMAS
Cc: LAVIELLE Johan - DDT 31/ST/PTN/UPP-GAT
Objet: Absence DDT 31 / Réunion examen conjoint - Déclaration de projet /habitat inclusif

Bonjour,

Je vous informe que nous ne serons pas disponibles à la date du 19 février 2025. Aussi nous regrettons de ne pouvoir participer en tant que représentant de la DDT31, à la réunion d'examen conjoint relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Thomas.

Bien cordialement,

--

Henri-Michel LO
ST/PTN/UPP-GAT
Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne

Cité Administrative 2 Bd Armand Duportal BP 70001 31074 TOULOUSE CEDEX 9
Mobile : +33 6 30 96 24 30
www.ecologie.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne

TR: Procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n 1

À partir de Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Date Mer 19/02/2025 14:51

À Kartheo KARTHEO <kartheo@circom.fr>

A l'attention
Cordialement

Chantal BARRANGER
Secrétariat



Mairie de SAINT-THOMAS

1 Le Village

31470 SAINT-THOMAS

Tél : 0561917462

Mail : contact@mairie-saint-thomas.fr

Ouverture au public : lundi-jeudi de 14h à 17h et mercredi de 13h à 17h

de Camille DUHEN

De : Frederic SIGAL <f.sigal@toulouse.cci.fr>

Envoyé : mercredi 19 février 2025 14:32

À : Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Objet : RE: Procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n 1

Bonjour,

Après avoir pris connaissance du document de présentation, nous n'avons pas d'observations à formuler.

Notre avis est donc réputé favorable.

Cordialement,



Frédéric Sigal

Service Etude et Aménagement du Territoire
CCI de Toulouse

TR: Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

À partir de Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Date Mer 19/02/2025 16:28

À Kartheo KARTHEO <kartheo@circom.fr>

Cordialement

Chantal BARRANGER
Secrétariat



Mairie de SAINT-THOMAS

1 Le Village

31470 SAINT-THOMAS

Tél : 0561917462

Mail : contact@mairie-saint-thomas.fr

Ouverture au public : lundi-jeudi de 14h à 17h et mercredi de 13h à 17h

De : mairie saiguede <mairie@saiguede.fr>

Envoyé : mercredi 19 février 2025 16:26

À : Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Objet : RE: Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

Monsieur le Maire,

Mesdames, Messieurs les élus.

C'est avec plaisir que j'ai suivi cette réunion d'information "déclaration de projet" ce matin.

Ce projet d'habitat inclusif va permettre une offre de service nouvelle aux habitants de nos villages ruraux. Il représente pour nous tous un intérêt majeur.

Le lieu choisi par la commune pour ce projet de résidence à destination des aînés nous paraît particulièrement adapté aux souhaits et attentes des habitants du monde rural.

En effet, avec l'age, nombre d'entre eux ne peuvent conserver les grands espaces de leur habitation, souvent peu ou pas adaptés au vieillissement. Pour autant, ils ne se décident pas à quitter le monde rural pour la ville et vivent fréquemment dans de piètres conditions. Cet habitat intermédiaire n'est pas encore assez développé.

Il proposera également des tarifs attractifs, car l'Ehpad demeure trop onéreux pour beaucoup d'entre eux. (petite retraite agricole généralement).

Ce lieu leur permettra de profiter d'une nouvelle vie avant l'Ehpad.

La conception de ce projet permet la prise en compte du milieu naturel et sa préservation tout en permettant la cohabitation humaine avec la faune et la flore présentent dans l'environnement proche.

Ce lieu de vie proche du lac appelle à la quiétude. Il viendra toutefois facilement à la rencontre de la convivialité villageoise, de la jeunesse qui fréquente les installations sportives à proximité et pratique la pêche, cela favorisera le Bien Vivre ensemble, mais aussi viendra favoriser l'échange intergénérationnel.

Nous espérons que ce projet aboutira rapidement et que nous pourrions en voir la concrétisation avant la fin de ce mandat.

Respectueusement

Catherine cambefort-ortega

le maire

De : Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Envoyé : mercredi 19 février 2025 12:19

À : mairie@bonrepos-sur-aussonnelle.fr; MAIRIE D'EMPEAUX (mairie.empeaux@wanadoo.fr); MAIRIE Bragayrac; mairie saiguede; mairie.aurade@wanadoo.fr; mairie saiguede; Mairie de Sainte Foy de Peyrolieres; seysses-saves@wanadoo.fr

Objet : Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

Bonjour

Nous remercions Madame et Messieurs les Maires présents ce jour à la réunion de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, suite à l'invitation du 30 janvier dernier. Voudriez vous nous renvoyer votre avis en retour.

Pour ceux qui n'ont pas pu assister à la réunion ce matin, nous souhaiterions aussi recevoir votre avis.

Vous remerciant par avance de votre retour

Cordialement

Nadine DESPIS

Adjointe



Mairie de SAINT-THOMAS

1 Le Village

31470 SAINT-THOMAS

Tél : 0561917462

Mail : contact@mairie-saint-thomas.fr

Ouverture au public : lundi-jeudi de 14h à 17h et mercredi de 13h à 17h

TR: RE : Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

À partir de Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Date Lun 24/02/2025 11:31

À Kartheo KARTHEO <kartheo@circom.fr>

Bonjour,
Un autre avis de la commune d'Empeaux

Cordialement
Cordialement

Nadine DESPIS
Adjointe au Maire



Mairie de SAINT-THOMAS

1 Le Village

31470 SAINT-THOMAS

Tél : 0561917462

Mail : contact@mairie-saint-thomas.fr

Ouverture au public : lundi-jeudi de 14h à 17h et mercredi de 13h à 17h

De : MAIRIE D'EMPEAUX <mairie.empeaux@orange.fr>

Envoyé : vendredi 21 février 2025 17:25

À : Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Objet : RE : Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février



Bonjour,

Nous émettons un avis favorable au projet de maisons inclusives sur la commune de SAINT-THOMAS.

Cordialement

Le Maire,
Robert CASSAGNE

*Mairie d'EMPEAUX
3 allée du 8 mai 1945
31470 EMPEAUX
Tél : 05.61.91.43.24*

Horaires d'ouverture au public : mardi et vendredi de 13h30 à 17h30.

Le : 19 février 2025 à 12:19 (GMT +01:00)

De : "Mairie SAINT THOMAS" <contact@mairie-saint-thomas.fr>

À : "mairie@bonrepos-sur-aussonnelle.fr" <mairie@bonrepos-sur-aussonnelle.fr>, "EMPEAUX" <mairie.empeaux@wanadoo.fr>, "MAIRIE Bragayrac" <mairie@bragayrac.fr>, "mairie saiguede" <mairie@saiguede.fr>, "mairie.aurade@wanadoo.fr" <mairie.aurade@wanadoo.fr>, "Mairie de Sainte Foy de Peyrolieres" <mairie@sainte-foy-de-peyrolieres.fr>, "seysses-saves@wanadoo.fr" <seysses-saves@wanadoo.fr>

Objet : Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

Bonjour

Nous remercions Madame et Messieurs les Maires présents ce jour à la réunion de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, suite à l'invitation du 30 janvier dernier. Voudriez vous nous renvoyer votre avis en retour.

Pour ceux qui n'ont pas pu assister à la réunion ce matin, nous souhaiterions aussi recevoir votre avis.

Vous remerciant par avance de votre retour

Cordialement

Nadine DESPIS

Adjointe



Mairie de SAINT-THOMAS

1 Le Village

TR: Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

À partir de Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Date Lun 24/02/2025 11:33

À Kartheo KARTHEO <kartheo@circom.fr>

De : Maire de Bragayrac <mairie@bragayrac.fr>

Envoyé : lundi 24 février 2025 10:14

À : Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Cc : Mairie Bragayrac <mairie@bragayrac.fr>

Objet : RE: Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

Bonjour,

J'émet un avis favorable sur la déclaration de projet qui nous a été présentée le 19 février 2025 en mairie de Saint Thomas.

Cordialement

G DESCHAMPS, Maire

De : Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Envoyé : mercredi 19 février 2025 12:19

À : mairie@bonrepos-sur-aussonnelle.fr; MAIRIE D'EMPEAUX (mairie.empeaux@wanadoo.fr) <mairie.empeaux@wanadoo.fr>; Mairie Bragayrac <mairie@bragayrac.fr>; mairie saiguede <mairie@saiguede.fr>; mairie.aurade@wanadoo.fr; mairie saiguede <mairie@saiguede.fr>; Mairie de Sainte Foy de Peyrolieres <mairie@sainte-foy-de-peyrolieres.fr>; seysses-saves@wanadoo.fr

Objet : Avis sur la déclaration de Projet - invitation du 19 février

Bonjour

Nous remercions Madame et Messieurs les Maires présents ce jour à la réunion de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, suite à l'invitation du 30 janvier dernier. Voudriez vous nous renvoyer votre avis en retour.

Pour ceux qui n'ont pas pu assister à la réunion ce matin, nous souhaiterions aussi recevoir votre avis.

Vous remerciant par avance de votre retour

Cordialement

Nadine DESPIS

Adjointe

De : Tournier Anne

Envoyé : lundi 10 février 2025 14:09

À : Palas Alain

Objet : RE: Réunion examen conjoint des PPA - Déclaration de projet

Bonjour,

Comme convenu , ci-joint l'analyse du projet :

Le projet d'habitat inclusif est porté par l'association ITO. Il fait partie d'un ensemble de trois projets d'habitat inclusif, tous situés à proximité les uns des autres 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).

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. Une demande pour l'agrément de 18 PLS est en cours.

Le public ciblé par le projet sont des personnes de plus de 60 ans en perte d'autonomie, pouvant souffrir de maladies neuro-évolutives débutantes comme parkinson. Le but est de leur offrir un cadre 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. 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 projet actuellement en zone Naturelle du PLU en vigueur a été conçu pour être le moins impactant possible sur le terrain. Les deux maisons seront construites à partir de matériaux biosourcés et sur pilotis, ce qui rend leur démontage puis leur recyclage possible. De plus, l'espace créé en dessous des maisons par les pilotis permettra à la biodiversité de traverser le projet, devenu poreux pour s'intégrer au paysage et ne pas être un obstacle.

La mise en compatibilité du PLU prévoit la création d'un Secteur de taille et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL) avec un zonage Nei pour autoriser les constructions prévues.

Ce type de projet est encouragé par le Plan Local de l'Habitat car il présente une réelle solution pour permettre aux personnes âgées d'accéder à l'autonomie tout en étant accompagnées dans leur projet de vie.

Le projet de Saint-Thomas se présente comme une alternative de proximité innovante dans le parcours résidentiel des seniors.

Bien à vous

Anne TOURNIER MARRE

Responsable de la Planification urbaine

Direction Pôle développement territorial

Le Muretain Agglo

anne.tournier@agglo-muretain.fr

tél : 05 34 46 26 24 / 07 60 16 87 74

De : Mairie SAINT THOMAS <contact@mairie-saint-thomas.fr>

Envoyé : lundi 3 février 2025 18:17

À : Tournier Anne

Objet : Réunion examen conjoint des PPA - Déclaration de projet

Bonjour,

Ci-joint convocation examen conjoint des PPA -Déclaration de Projet.

Cordialement

Le Maire,

Alain PALAS



Mairie de SAINT-THOMAS

1 Le Village

31470 SAINT-THOMAS

Tél : 0561917462

FEUILLE DE PRÉSENCE

Date : 19.02.2015
Territoire : DECRO SAINT-THOMAS

NOM, PRÉNOM	STRUCTURE ET FONCTION	TÉLÉPHONE	MAIL	SIGNATURE
DUHEN Cornille	Karthéo urbanisme	05 55 35 05 63	kartheo@circom.fr	
BILLARD Adèle	Karthéo urbanisme	05 55 35 05 63	kartheo@circom.fr	
leau Mathilde	H61-ATD	05 84 15 86 56	mathilde.leau@td81.fr	
PERLERS Alain	Maire			
LEBERT Jean-Paul	Adjoint au Maire	06 33 35 51 56		
DESCHAMPS Gilbert	Commune Bragaynac	06 13 91 80 56	maire@bragaynac.fr	
PARBÉANT ORRÉAN ^{Eveline}	SAI GUEDÉ Maire	05 61 91 68 74	maire@sai-guede.fr	
DESPI'S Nadine	Adjointe S ^t THOMAS	05 61 91 74 62		

Coordonnées du bureau études :



19, rue Pierre et Marie Curie
87000 Limoges
05.55.35.05.63
kartheo@circom.fr