

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

- TOME 1 -  
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

Dossier d'enquête  
publique

# SOMMAIRE

|                 |   |
|-----------------|---|
| PRÉAMBULE ..... | 3 |
|-----------------|---|

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| 1. CONTEXTE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE ..... | 4 |
|------------------------------------------|---|

|           |                                                                        |          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A.</b> | <b>JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET .....</b> | <b>5</b> |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| 1. OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET ..... | 6 |
|--------------------------------------------|---|

|                                                                                       |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.1. Encadrement légal et réglementaire de la procédure de déclaration de projet..... | 6 |
| 1.2. Déroulement de la procédure de déclaration de projet .....                       | 6 |
| 1.3. Contenu du dossier de déclaration de projet.....                                 | 8 |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 2. PRÉSENTATION DU PROJET..... | 9 |
|--------------------------------|---|

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 2.1. Contexte territorial .....        | 9  |
| 2.2. Le projet politique communal..... | 12 |
| 2.3. Caractéristiques du projet.....   | 13 |
| 2.4. Contexte environnemental .....    | 16 |
| 2.5. Contexte économique .....         | 20 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ..... | 22 |
|---------------------------------------------|----|

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1. Définition de l'intérêt général et collectif du projet..... | 22 |
| 3.2. Conclusion sur l'intérêt général.....                       | 25 |

|           |                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>B.</b> | <b>MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU .....</b> | <b>27</b> |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ..... | 28 |
|---------------------------------------------------|----|

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 2. LES PIÈCES DU PLU À MODIFIER ..... | 29 |
|---------------------------------------|----|

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. Le Rapport de présentation.....                            | 29 |
| 2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ..... | 30 |
| 2.3. Le règlement écrit.....                                    | 32 |
| 2.4. Le règlement graphique.....                                | 36 |

# PRÉAMBULE

# 1. CONTEXTE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le 22 septembre 2022, la commune de Saint-Thomas a prescrit une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le projet consiste en la création d'un habitat inclusif au sud de la commune, entre le lac et le terrain de tennis. Le terrain appartient à la commune, qui prévoit de délivrer un bail emphytéotique au porteur du projet, l'association ITO, afin d'offrir une alternative d'habitat aux personnes âgées en perte d'autonomie.

Pour que le projet puisse voir le jour, il est nécessaire de modifier des parcelles classées en zone naturelle (N) pour qu'elles puissent accueillir un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 à R.153-17 du Code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Thomas étant compétente en matière de PLU, elle devra se prononcer par la déclaration de projet sur l'intérêt général du projet de construction d'un habitat inclusif.

La délibération adoptant la déclaration de projet emportera l'approbation des nouvelles dispositions du PLU.

La commune de Saint-Thomas a approuvé son PLU par délibération le 23 août 2007. Celui-ci est entré en vigueur le 24 août 2007.

Les terrains concernés par le projet sont les parcelles section C 89 et C 229, en partie.

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).
- La modification du zonage des parcelles sus-nommées de N à Nei.
- Le règlement écrit afin d'encadrer le projet qui prendra place sous forme de STECAL.

Cette partie constitue le rapport de présentation du projet et la justification de l'intérêt général et collectif de l'opération, condition *sine qua non* de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Le second tome du dossier constituera le dossier de mise en compatibilité du PLU, avec notamment l'ensemble des modifications qui seront apportées aux pièces du PLU en vigueur.

S'ajouteront au dossier une évaluation environnementale ainsi que son résumé non-technique en fonction de l'évaluation « au cas par cas » de la MRAe.

Ces deux documents seront présentés lors de l'enquête publique qui portera à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général et collectif de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

# **A- JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET**

# 1. OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

## 1.1 ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE DE 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 oeuvre 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.

## 1.2 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Même si le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération spécifique pour son lancement, ni de concertation préalable, la commune de Saint-Thomas a prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, par délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2022.

### • Évaluation environnementale

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre d'une déclaration de projet, « lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

De plus, les articles R.104-13 et R.104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après examen « au cas par cas ». De plus, le décret du 13 octobre 2021 modifiant les articles précédemment évoqués, indique que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11.
- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

# 1. OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

## 1.2 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

- **Examen conjoint**

Aucune concertation des Personnes Publiques Associées (PPA) n'est nécessaire tout le long de la procédure. Le code de l'urbanisme, prévoit, au sein de l'article L.153-54 2°, une réunion d'examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (Conseil régional, Conseil Départemental, Autorité Organisatrice des Transports, Chambres consulaires, Établissement public en charge de l'élaboration du SCoT) ainsi que la commune concernée par le projet.

À l'issue de cette réunion d'examen conjoint, un procès verbal sera établi et joint au dossier d'enquête publique.

- **Enquête publique**

Selon les termes de l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme, « le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement ». L'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général et collectif de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence. Le procès verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi que l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire décide la mise en compatibilité du PLU.

- **Concertation**

Conformément aux articles L.103-2, L.103-3 et L.130-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation sont définies par le conseil municipal dans la délibération de prescription de la déclaration de projet. Celle-ci se trouve en annexe du présent dossier. Un bilan de concertation est ensuite effectué avant que le projet soit arrêté.

- **Durée de la procédure**

De la date de prescription par la commune de Saint-Thomas à son approbation, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue pour une durée de 9 mois, comprenant les phases administratives.

# 1. OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

## 1.3 CONTENU DU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET

L'enquête publique devant porter à la fois sur l'intérêt général et collectif de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Thomas est composé de 3 documents distincts :

- Le rapport de présentation justifiant l'intérêt général et collectif du projet (tome 1).
- Le rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU (tome 2).
- **Si demande de la MRAe après examen « au cas par cas »** : le dossier d'évaluation environnementale, permettant de recenser les éventuelles incidences du projet sur l'environnement, et si nécessaire, présentant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées, ainsi que le résumé non-technique associé, reprenant les éléments principaux du dossier de déclaration de projet.

Le dossier comprend donc l'ensemble des éléments du PLU modifiés, les justifications de la modification du PADD et des différentes pièces du PLU.

Selon la demande  
de la MRAe

### CONTENU DU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET

pièce 1

**A RAPPORT DE PRÉSENTATION, TOME 1 :  
JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL  
ET COLLECTIF DU PROJET**

pièce 2

**B RAPPORT DE PRÉSENTATION, TOME 2 :  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi-H**

pièce 3

**C ÉVALUATION DES INCIDENCES DU  
PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

pièce 4

**D RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE**



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

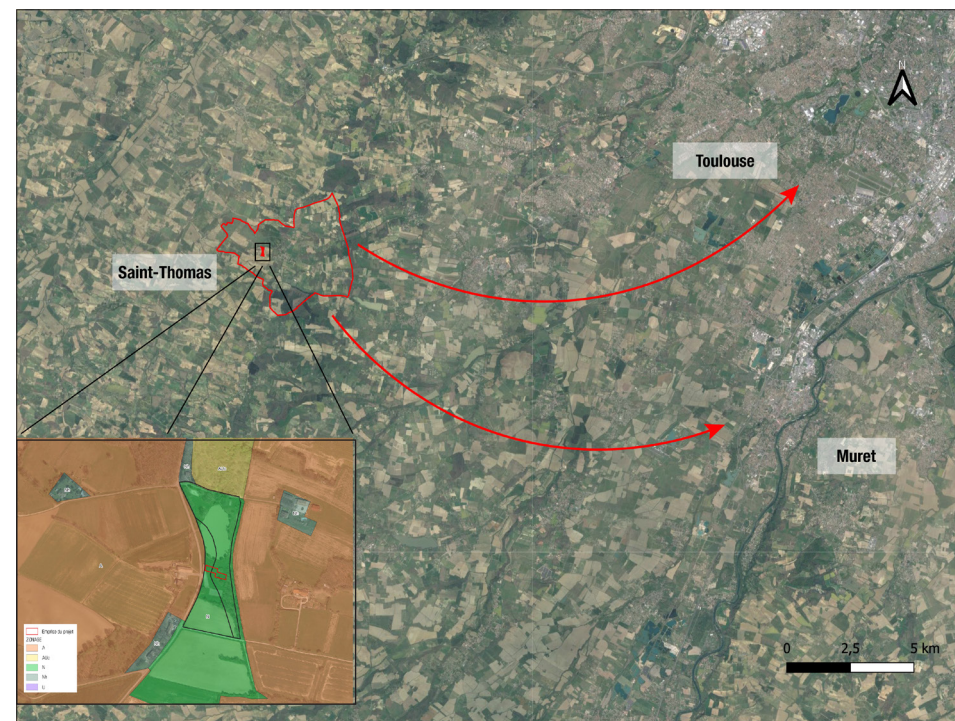
### 2.1 CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Saint-Thomas se situe à l'ouest de la région Occitanie, dans le département de la Haute-Garonne. Territoire inséré dans un contexte rural, la commune de Saint-Thomas se situe à environ 40 kilomètres de Toulouse, capitale départementale et régionale. Au départ de Saint-Thomas, il est possible de rejoindre Toulouse via la N124 ou la D53 et la A64.

La commune de Saint-Thomas appartient à la Communauté d'Agglomération Le Muretain Agglo depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Créée en 2004, la Communauté d'Agglomération (ex Communauté de communes du Muretain) comptait alors 14 communes, puis 16 en 2014 avec l'arrivée de Le Fauga et de Fonsorbes. Elle en compte 26 aujourd'hui, avec la fusion des communes des Communautés de communes d'Axe Sud et des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle.

La commune de Saint-Thomas accueille 608 habitants (au 01/01/2023) et s'étend sur 14,01 km<sup>2</sup>, soit une densité de 41,1 hab. au km<sup>2</sup>.

### LOCALISATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

### 2.1 CONTEXTE TERRITORIAL

- **Le projet d'habitat inclusif porté par l'association ITO**

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 neuro-évolutives 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).

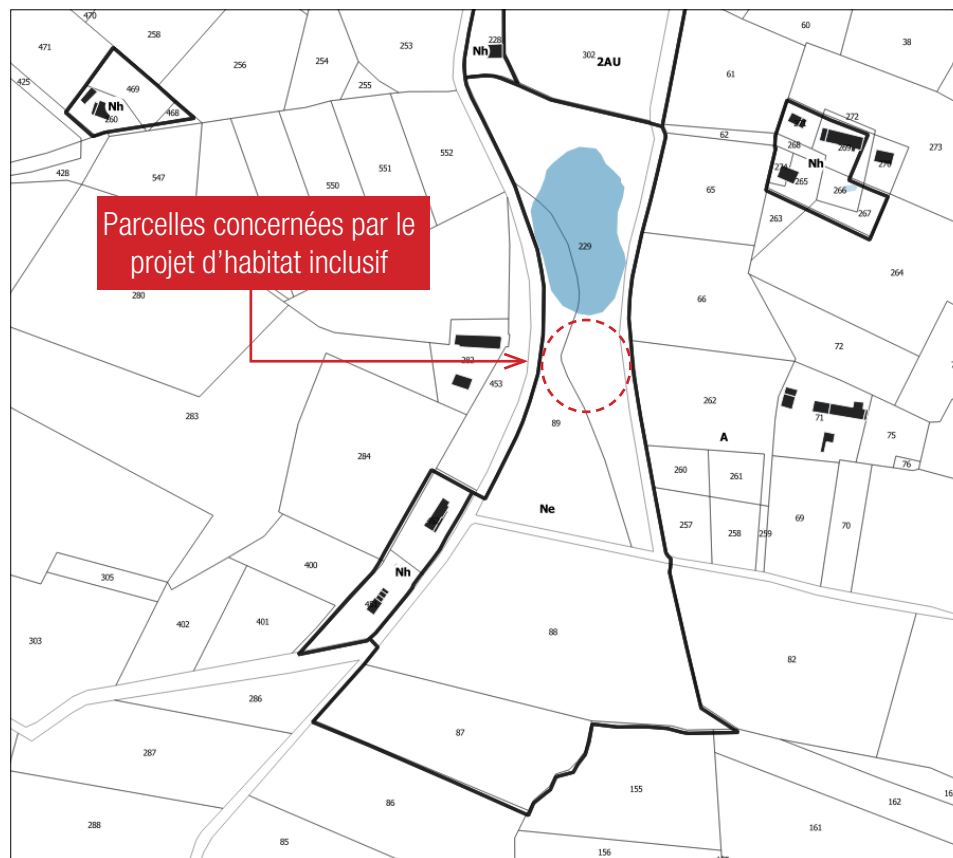
#### LOCALISATION DU PROJET D'HABITAT INCLUSIF



Extrait photo aérienne et cadastre

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

PARCELLES CONCERNÉES PAR LE PROJET  
ET ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR



Zonage actuel (PLU de Saint-Thomas)

**TABEAU RÉCAPITULATIF DU ZONAGE  
ET DES PRESCRIPTIONS**

| Parcelle | Zonage | Emprise (ha) |
|----------|--------|--------------|
| C229     | Ne     | 2,17         |
| C89      | Ne     | 1,34         |

Source : PLU de Saint-Thomas

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.2 LE PROJET POLITIQUE COMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Thomas recense les différents objectifs du territoire et expose les orientations qui suivent. Il permet d'apporter des éclairages quant à l'opportunité du projet et son inscription dans le développement de la commune.

- **Orientation : Satisfaire les besoins en équipements publics et maîtriser le rythme de croissance de la commune**

Le PADD envisage 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'avéreront nécessaires.

- **Orientation : Sécuriser et hiérarchiser les différents types de déplacements**

Concernant les circulations, la commune souhaite développer les circuits piétonniers et les espaces publics partagés. On peut notamment citer la volonté de créer des espaces de rencontre, en imposant dans les opérations d'aménagement des espaces extérieurs collectifs (via un pourcentage de la surface du foncier) ainsi que les liaisons à saisir.

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.

- **Orientation : Préserver l'identité paysagère de la commune qui contribue à la qualité du cadre de vie**

L'urbanisation doit prendre en compte les limites et obstacles rencontrés : talus, boisements, etc, dans le but de préserver une certaine harmonie paysagère. En ce sens également, les constructions devront reprendre les règles du bâti existant, que ce soit la forme et l'aspect du centre-bourg ou l'architecture des habitations agricoles, des fermes et des granges.



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

La déclaration de projet est envisagée en vue de permettre la création d'un habitat inclusif porté par l'association ITO, sur les parcelles mentionnées plus haut.

Le site envisagé se trouve au sud de la commune, à 500 mètres du centre-bourg et à proximité immédiate d'un point de pêche, d'un parcours socio-éducatif et d'un terrain de tennis.

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.

Chaque maison dispose d'une grande cuisine et d'un salon commun, l'espace étant conçu comme modulable pour répondre aux besoins des habitants (accueil de la famille, visite d'un professionnel de santé, etc). Chaque maison bénéficiera d'une terrasse ombragée exposée sud et elles partageront un jardin privé commun, dédié aux différentes activités.

- **Un habitat inclusif**

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).

- **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).

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

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.

### ILLUSTRATIONS DU PROJET

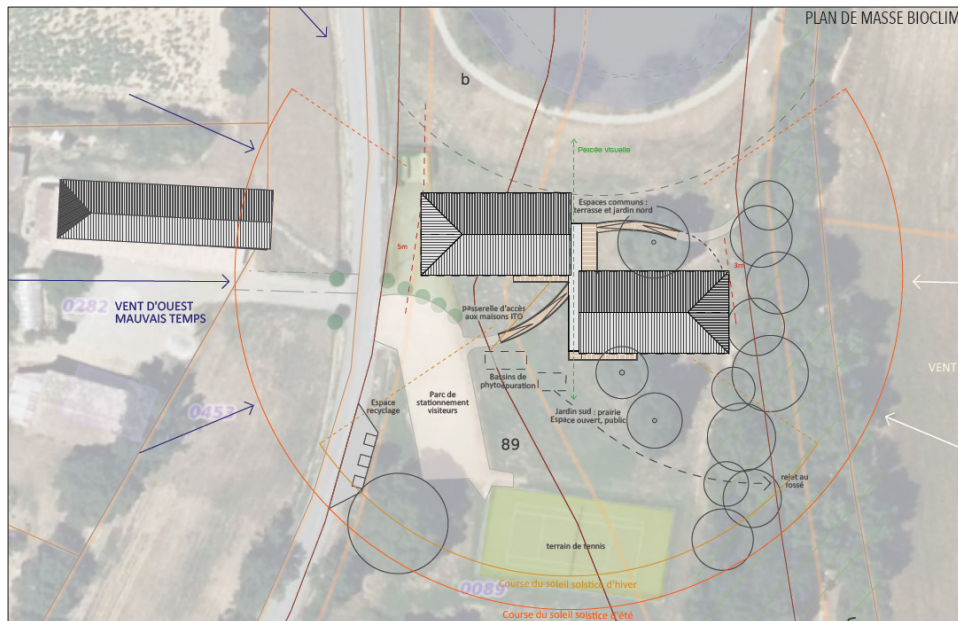


Source : Atelier Sauveterre - Agence Collart - Christophe Benichou



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

ILLUSTRATIONS DU PROJET



ILLUSTRATIONS DU PROJET





## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Loin de relever du hasard, le choix de la forme et de l'emplacement des deux maisons a été réfléchi afin qu'elles s'intègrent au mieux au contexte du terrain.

Pour pérenniser les éléments arborés du terrain (arbres, haies à l'est), les architectes ont conçu deux maisons s'insérant entre les arbres isolés présents sur le terrain.

À l'est du terrain, la deuxième maison borde la trame d'arbres et de haies qui abrite notamment le sentier pédagogique menant au cœur du village.

Comme évoqué précédemment, le projet se veut poreux sur le long terme, afin de ne pas représenter un obstacle pour la petite faune et même, à l'inverse, pouvoir servir de refuge. La structure sur pilotis et la réglementation des clôtures assureront aux espèces la possibilité de traverser sans gêne le périmètre du projet.



© Maps



↑  
Sauvegarde des arbres remarquables en insérant les bâtiments entre.

Les haies et arbres en arrière-plan ne seront pas impactés pour préserver les continuités écologiques et le cheminement vers le centre du village.

