

2. PRÉSENTATION DU PROJET

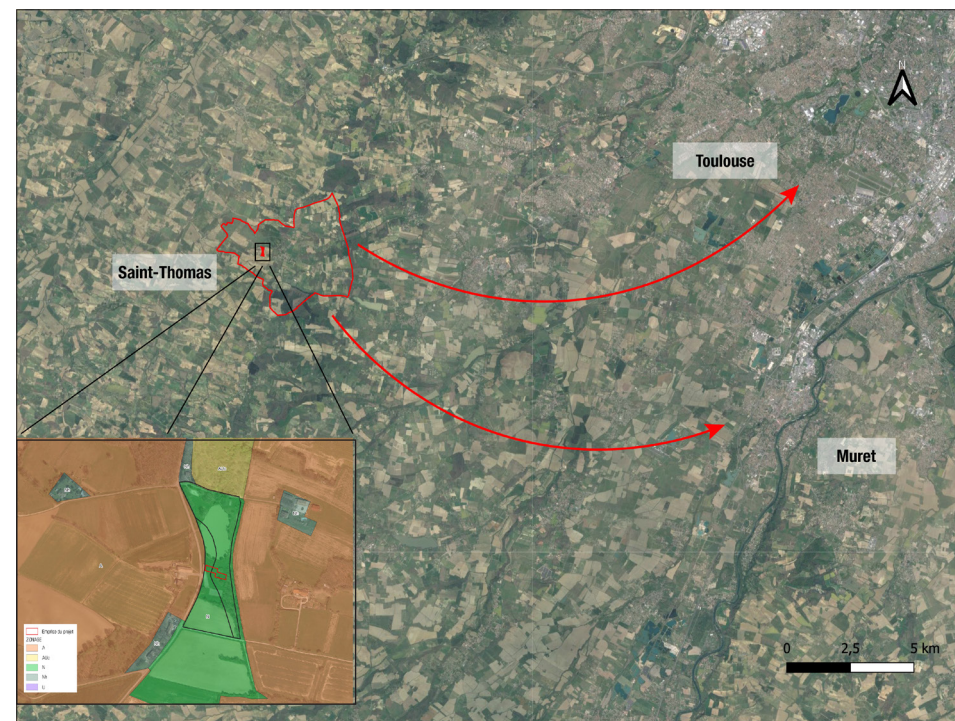
2.1 CONTEXTE TERRITORIAL

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^{er} 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 km², soit une densité de 41,1 hab. au km².

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).

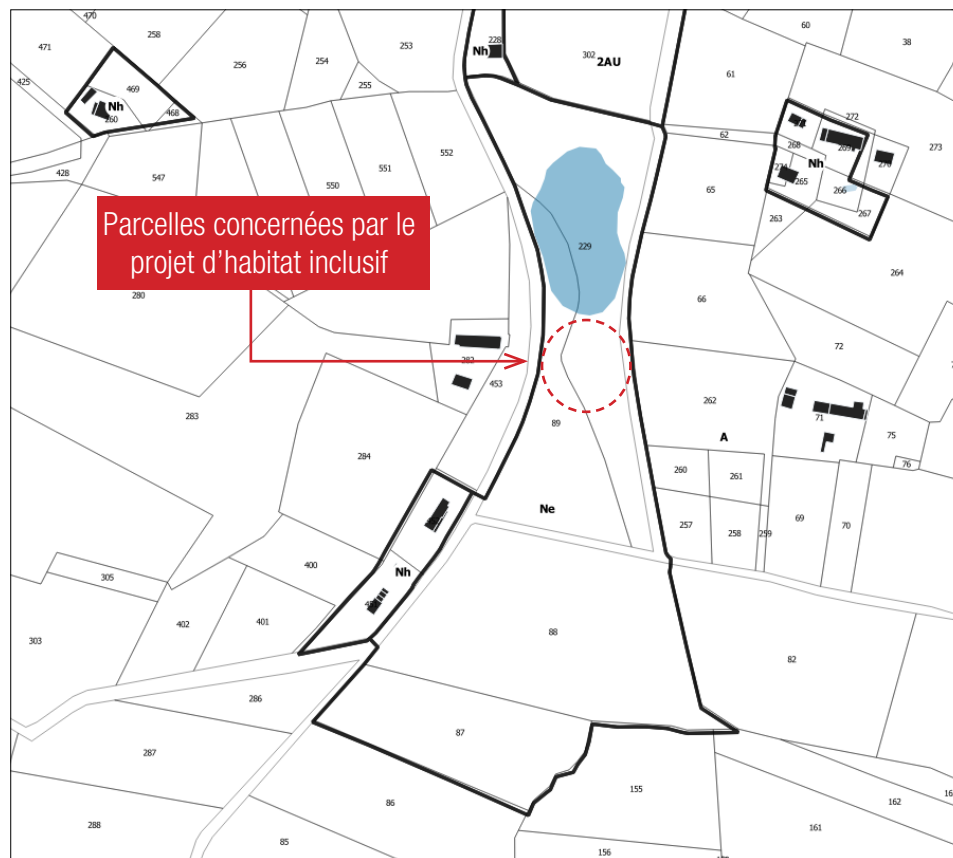
LOCALISATION DU PROJET D'HABITAT INCLUSIF



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.

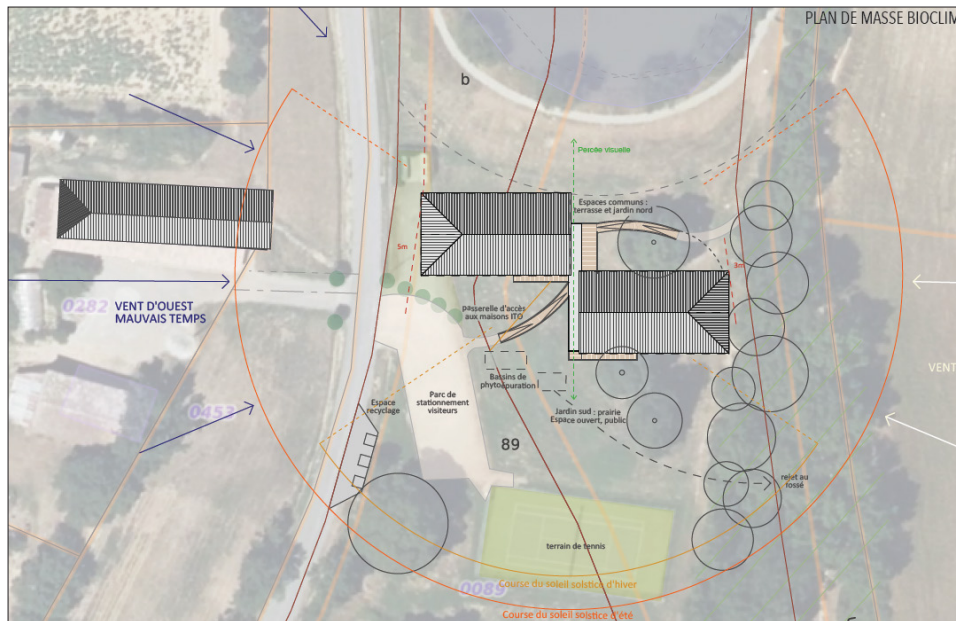
Les bâtiments sont aussi reliés au sol par des passerelles en bois, accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; des jeux de terrasses, générés par la volonté de créer une percée visuelle, lient les deux parties tout en créant des espaces protégés au nord et ouverts sur l'espace public au sud.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

ILLUSTRATIONS DU PROJET



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.

