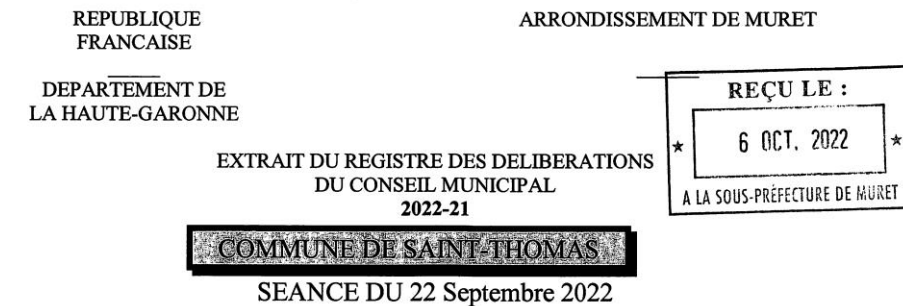


ANNEXES

Page vierge

Annexe 1 : Délibération de prescription de la déclaration de projet



.....
PRÉSENTS :

Mrs Mmes COULY-FEIX C, DESPIS N, DESPIS- -CARMONA L, DUCOURAU N, DURAND R,
FAVOTTO S, FURTAK S, LECERF J.M, LISCH N, PALAS A, RAYO P, REFUTIN A

PROCURATIONS :

Mme DANGLA C à Mme COULY- FEIX C
Mme DELARSE M.S à Mr LECERF J.M
Mr LEMOINE N à Mr PALAS A

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 15/09/22

Monsieur Jean-Marc LECERF est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

.....

Délibération autorisant le maire à prescrire la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme fixant les modalités de concertation

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, R153-15 et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU les articles R.153-20 et R.153-21 du même codes relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 24 Août 2007

CONSIDERANT QUE le projet d'habitat Inclusif revêt un caractère d'utilité publique en ce qu'il présente : le développement d'un habitat inclusif contribuant ainsi aux politiques du logement, de l'aménagement et du développement de nos territoires.

CONSIDERANT que le projet d'habitat inclusif nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour les raisons suivantes : le projet se situe dans un secteur de la commune où le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur ne permet pas sa réalisation, en raison du classement des terrains en zone naturelle et forestière (N).

CONSIDERANT qu'il n'y a pas lieu de procéder à la mise en œuvre de modalités de concertation.

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

1. Autorise le maire à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
2. Indique que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, le 22 Septembre 2022
Pour extrait certifié conforme

Le Maire
Alain PALAS



Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête et désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif



Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 10/07/2025
ID : 031-213105182-20250707-A20-AR

ARRETE N°2025-20 du 7 juillet 2025 PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A UNE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE (DPMEC) DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) POUR LA CREATION D'UN HABITAT INCLUSIF.

Monsieur le Maire de la commune de Saint-Thomas,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L.153-55 2° et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale MRAe n° 2025A055 en date du 18 juin 2025 et le mémoire en réponse de la commune en date du 28 juin 2025 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2022-21 en date du 22 septembre 2022 engageant la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision N° E25000051/31 en date du 01/04/2025 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Monsieur Jean-Claude LONJOU en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Georges MONNOT en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRETE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de SAINT THOMAS pour la création d'un habitat inclusif ;

du jeudi 31 juillet 2025 à 14h00 au lundi 1^{er} septembre 2025 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à la Mairie de Saint Thomas, 1 Le Village 31 470 Saint-Thomas

Article 2

La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-Claude LONJOU en qualité de commissaire enquêteur de cette enquête, et Monsieur Georges MONNOT en tant que commissaire enquêteur suppléant.



Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 10/07/2025
ID : 031-213105182-20250707-A20-AR

Article 3

Pendant toute la durée de l'enquête publique, soit 33 jours consécutifs, le dossier du projet sera consultable en mairie de Saint-Thomas, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, soit à titre indicatif :

- Du lundi au jeudi de 14h à 17h
- Le mercredi de 13h à 17h

Le dossier d'enquête publique sera également consultable en version électronique sur le site internet de la commune à l'adresse <https://www.saint-thomas-31.fr>

Article 4

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur un registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Thomas aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie (rappelés ci-dessus)

Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur envoyées par courrier à l'adresse suivante : COMMISSAIRE ENQUETEUR Mairie de Saint-Thomas – 1, Le village - 31470 SAINT-THOMAS.

Elles peuvent également être envoyées par mail à l'adresse mail suivante : enquetepublique.mairie-saint-thomas@orange.fr

L'heure de clôture de l'enquête publique est fixée à 17h00 le lundi 1^{er} septembre 2025. Tout document reçu après cette heure limite ne pourrait être pris en considération, notamment ceux envoyés le jour de la clôture mais parvenus le lendemain ou au-delà. Le cachet de la poste ne saurait faire foi.

Article 5

Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et sur les lieux suivants : sur la parcelle du projet, située entre le lieu-dit "Berlingueres" et le lieu-dit "Barrat".

Un avis sera en outre inséré, en caractères apparents, dans 2 journaux diffusés dans le Département et habilités à recevoir les annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Par ailleurs, l'insertion dans la presse devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus avant l'expiration d'un délai de huit jours suivant l'ouverture de l'enquête.

Un exemplaire des deux journaux devra également être joint au dossier dès leur parution.

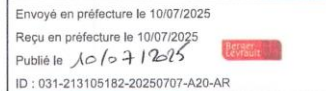
Article 6

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de SAINT THOMAS, aux jours et heures suivants :

- Le jeudi 31 juillet 2025 de 14h00 à 17h00,
- Le lundi 1^{er} septembre 2025 de 14h00 à 17h00.

Article 7

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.



Article 8

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de SAINT THOMAS le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 9

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant <https://www.saint-thomas-31.fr>

- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Article 10

Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de M. le Maire, aux coordonnées suivantes : 1 le Village 31470 Saint Thomas ;

Article 11

Ampliations du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet du Département de la Haute Garonne, sous-préfecture de Muret,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse,
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à SAINT THOMAS
le 7 juillet 2025

Le Maire,
Alain PALAS



DÉCISION DU

01/04/2025

N° E25000051 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 01/04/2025

Vu enregistrée le 31/03/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Saint-Thomas demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Thomas pour la création d'un habitat inclusif ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-I et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er mars 2025 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Claude LONJOU est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Georges MONNOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Saint-Thomas, à Monsieur Jean-Claude LONJOU et à Monsieur Georges MONNOT.

Fait à Toulouse, le 01/04/2025

La magistrate déléguée

Florence NÈGRE-LE GUILLOU



Annexe 3 : Parutions presse et affichages



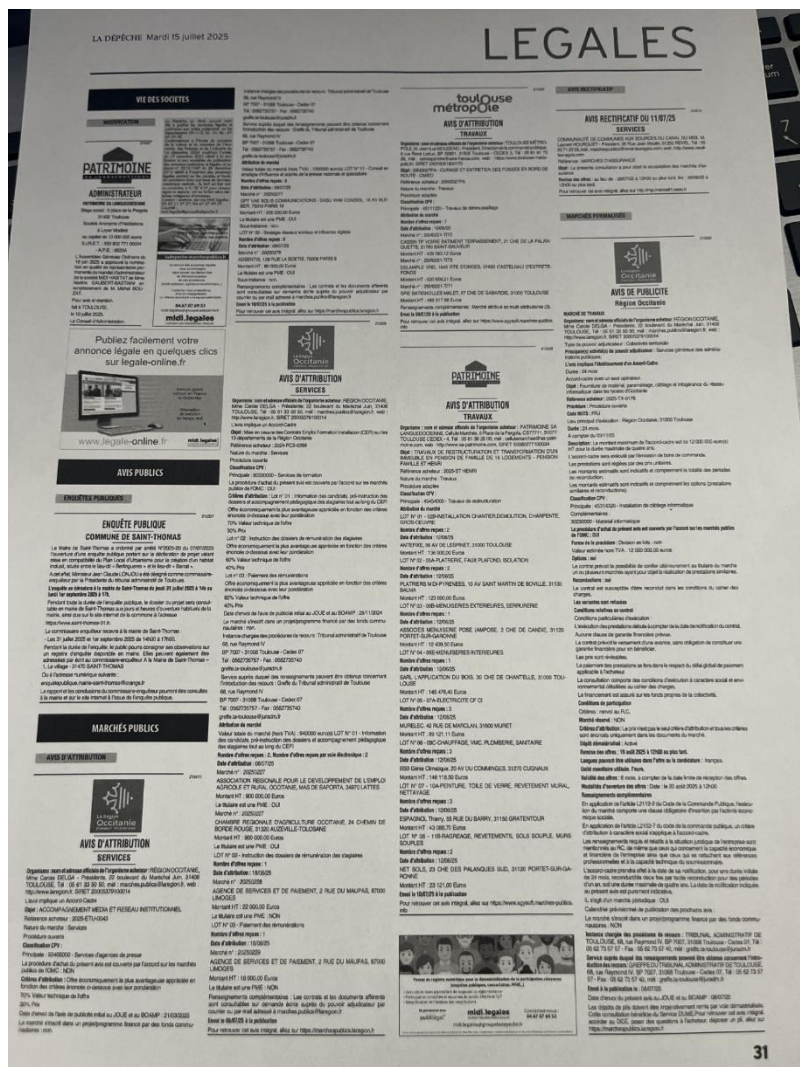
Enquête publique : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-THOMAS (31) portant création d'un habitat inclusif

Tribunal administratif de Toulouse EP : n°E25000051/31

Partie I : Rapport et annexes

Annexe 3 : Parutions presse et affichages

Première parution :





Deuxième parution :

Mairie SAINT THOMAS

De: Service Legales <service.legales@ladepeche.fr>
Envoyé: lundi 4 août 2025 06:31
À: Mairie SAINT THOMAS
Objet: IMPORTANT - JUSTIFICATIF DE PARUTION

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

IMPORTANT - JUSTIFICATIF DE PARUTION

Madame, Monsieur,

Votre avis a été publié aujourd'hui dans nos colonnes.
Le lien ci-dessous vous permet d'accéder à votre justificatif de parution.

Cliquez simplement dessus et vous serez dirigé vers notre édition du jour.

[La Dépêche du Midi, Toulouse du 2025-08-04](#)

(Si vous utilisez un Macintosh, il est impératif de télécharger votre justificatif à partir du navigateur Safari)

Bonne consultation !

evelyne
Notre nom fait référence au parcours de la femme inspirante qui a construit le Groupe La Dépêche du Midi.
Midi légales - service expert d'evelyne
Groupe Dépêche du Midi

Équipe de Toulouse : Tél : 05 62 11 37 37 / Email : service.legales@ladepeche.fr
Équipe de Montpellier : Tél : 04 67 07 69 54 / Email : annonces.legales@midilibre.com

Enquête publique
Enquête publique

Affichages :





Annexe 4 : Premier avis de la MRAe Occitanie



Avis sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour la création d'habitats inclusifs sur la commune de SAINT-THOMAS (31)

N°Saisine : 2024-013732
N°MRAe : 2024AO118
Avis émis le 06 novembre 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 02 septembre 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Saint-Thomas (Haute-Garonne) pour avis sur le projet de mise en compatibilité de son PLU pour réaliser un projet d'habitat inclusif.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en délégation en date du 06 novembre 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus 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.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 25/10/2024.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Thomas (Haute-Garonne) a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à une soumission à évaluation environnementale par la MRAe après examen au cas par cas, par décision n°2023ACO134 du 22/08/2023. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site Internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation territoire et du projet

La commune de Saint-Thomas compte 608 habitants au 01 janvier 2023 et s'étend sur 14,01 km². Elle prévoit de créer un « habitat inclusif », porté par une association, comprenant deux maisons partagées et pouvant accueillir au maximum neuf habitants par maison ainsi que des espaces collectifs.



Tome 2 – Résumé non technique p. 6



Tome 1 – Diagnostic territorial p. 10

Le projet s'implante à 500 mètres au sud du centre-bourg, sans continuité urbaine, à 30 mètres d'un lac, comprenant un « point de pêche », un parcours socio-éducatif et un terrain de tennis.



Tome 1 – Diagnostic territorial p. 16



Tome 1 – Diagnostic territorial p. 16



Avis n° 2024AO1118 de la MRAe Occitanie en date du 05 novembre 2024 sur le projet d'avis sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour la création d'habitats inclusifs à Saint-Thomas (31)

3/6

La mise en compatibilité consiste à déclasser 0,50 ha sur les 3,51 ha de parcelles actuellement classées en Ne (« naturelle équipement ») : les parcelles n°C229 (2,17 ha) et la parcelle C89 (1,34 ha). Ces parcelles seront, en partie, classées en sous-secteur Nel (naturelle équipement inclusif) afin qu'elles puissent accueillir un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié aux « constructions, ouvrages et équipements collectifs nécessaires aux établissements sociaux ou médico-sociaux. ³»



Règlement graphique avant modification (PLU en vigueur)

Règlement graphique après modification (PLU modifié)

Tome 1 – Diagnostic territorial p. 37

3 Avis sur l'évaluation environnementale du PLU

Justification des choix et qualité du rapport :

Le projet avait été soumis à étude d'impact au motif de l'éloignement de celui-ci par rapport au centre bourg alors que la commune indique souhaiter « l'inclusion », la lutte contre l'isolement et le soutien à l'autonomie de personnes fragiles. Or, le projet se situe à 500 mètres et en discontinuité de toute urbanisation.

Malgré la soumission à évaluation environnementale qui requiert la justification du choix retenu et la démonstration que le projet est celui de moindre impact environnemental⁴, le rapport ne présente aucune solution alternative. La commune justifie ce choix par la maîtrise foncière des parcelles. Le rapport indique également que le lac est le principal lieu de sociabilité de la commune, celle-ci ne disposant d'aucun commerce, école ou autre équipement. Pourtant, dans son projet de PADD en cours de révision depuis 2022, la commune envisage la création de nouveaux lieux de sociabilité : boulodrome, déplacement de la salle des fêtes et création d'un groupe scolaire. Une réflexion d'ensemble, tenant compte de ces autres projets et justifiant le choix retenu, doit donc figurer dans le rapport.

La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale en justifiant le choix d'implantation du projet à l'aune des autres projets d'équipements envisagés par le PADD en cours de révision, le projet étant situé à 500 mètres et en discontinuité de toute urbanisation, et en étudiant les solutions de substitution raisonnables au projet.

La consommation d'espace :

Par ailleurs, même si le projet de STECAL ne concerne que 0,5 ha, il conviendra de comptabiliser cette nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La MRAe rappelle, en effet, que l'enjeu de gestion économe de l'espace est identifié dans la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que dans le BRADDET Occitanie qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030.

Le rapport indique également que « le projet devra veiller à préserver le stationnement nécessaire aux habitants de la commune, du projet et à leurs visiteurs, sans entraîner de nuisances et de conflits d'usages (places

³ Tome 1- Diagnostic territorial p.34 (extrait du règlement)

⁴ Exigées à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme

réservees à l'habitat inclusif, régulation du stationnement lors des week-ends, etc)⁵». Si de nouveaux stationnements ou une station de traitement des eaux usées devaient être créés, ils devront être intégrés au STECAL. Dans le cas où ils ne le seraient pas, leur superficie devra être comptabilisée en artificialisation et ajoutée également aux consommations d'ENAF.

La MRAe recommande de préciser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée au projet et de démontrer qu'elle s'inscrit dans la trajectoire prévue par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021.

La biodiversité :

Le projet sur pilotis et les clôtures perméables proposées dans le projet devraient permettre de laisser passer la petite faune.

Dans le dossier de cas par cas, aucune étude environnementale n'était présentée, ni sur l'impact potentiel du dispositif d'assainissement sur le lac, ni sur les habitats naturels et espèces inféodées aux milieux concernés par le projet, ni sur les impacts indirects de la fréquentation supplémentaire sur les boisements alentours.

Tel qu'il est présenté, le rapport ne permet toujours pas de mesurer l'impact du projet sur la biodiversité. En effet, aucune information sur les habitats naturels ou sur les inventaires des espèces observées ou potentiellement présentes sur le site du projet, n'est fournie dans le rapport. Seule figure, en annexe du tome 1, une liste d'espèces « recensées sur la commune⁶ ». Or sur cette liste plusieurs espèces protégées ou menacées ont été répertoriées.

Il apparaît donc nécessaire de réaliser un diagnostic écologique de la zone préalablement à la réalisation du projet. Si l'une ou plusieurs espèces protégées sont présentes sur les parcelles d'implantation du projet ou dans les secteurs alentours, des mesures d'évitement ou de réduction devront être présentées dans le PLU. De la même manière, si des habitats naturels à enjeux sont présents, il convient de les éviter. Les espèces de faune et de flore envahissantes qui se dispersent rapidement lors des phases de travaux devront préalablement être identifiées et éliminées. Dans tous les cas, les indicateurs devront être adaptés afin de permettre d'assurer le suivi et mesurer l'évolution des habitats naturels ou espèces concernées avant et après réalisation du projet.

La MRAe signale enfin que si de nouveaux espaces de stationnement sont créés, des revêtements perméables doivent être envisagés.

La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale sur la biodiversité :

- en réalisant un état initial (cartographique et liste) des habitats naturels et espèces présentes sur le site et dans son périmètre d'étude immédiat ;
- en identifiant les incidences sur les milieux naturels et les espèces de faune et de flore inventoriées, en particulier sur les habitats d'intérêt communautaire ou les espèces patrimoniales. En fonction du niveau des incidences, des mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, ainsi que des indicateurs de suivi adaptés doivent être inscrits dans le PLU ;
- en favorisant la perméabilité d'éventuels stationnements nouvellement créés par une disposition adaptée dans le règlement.

L'assainissement :

Concernant ce sujet, la MRAe note que le rapport lève toute ambiguïté sur les pollutions potentielles du lac, ce dernier étant situé sur un point plus élevé que le projet. Par ailleurs, le PLU s'engage à assurer le suivi de la qualité des rejets dans le fossé.

Autres thématiques :

La MRAe rappelle que le Code de l'urbanisme⁷ édicte que « toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de

5 Tome 1- Évaluation environnementale p. 25

6 Tome 1- Évaluation environnementale p. 44 et 45

7 Article L300-1-1

récupération». Même si cette obligation porte sur les opérations d'aménagement, la MRAe considère que, s'agissant d'une déclaration de projet, donc assise sur un projet défini, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU doit comporter des informations sur ce potentiel que le règlement doit ensuite porter.

La MRAe recommande de préciser la manière dont le projet va contribuer à la production d'énergies renouvelables et à la limitation de la consommation d'énergie. Les documents (règlement et indicateurs de suivi) devront permettre d'assurer cette contribution du projet à l'atteinte d'objectifs concrets.

Annexe 5 : Deuxième avis de la MRAe Occitanie



**Avis sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'un
projet de création d'habitats inclusifs à SAINT-THOMAS (31)
- 2ème arrêt**

N°Saisine : 2025-01467
N°MRAe : 2025A055
Avis émis le 18 juin 2025

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 20 mars 2025, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Saint-Thomas (31) pour avis sur le projet de mise en compatibilité de son PLU par déclaration d'un projet d'habitat inclusif. Il s'agit du second arrêt, le projet ayant fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale le 06 novembre 2024.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation en date du 18 juin 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Stéphane Pelet.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus 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.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 18 avril 2025 et a répondu le 28 mai 2025.

[Le préfet de département a également été consulté]et a répondu en date du 24 avril 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

AVIS

La commune de Saint-Thomas compte 608 habitants au 01 janvier 2023 et s'étend sur 14,01 km². Elle appartient à la communauté d'agglomération du « Muretain Agglo ». Elle prévoit de créer un « habitat inclusif », porté par une association et l'OPH 31, comprenant deux maisons partagées et pouvant accueillir au maximum neuf habitants par maison ainsi que des espaces collectifs.

Le projet avait été soumis à évaluation environnementale, par la MRAe, suite à un examen au cas par cas. L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale du PLU avait conclu à la nécessité de :

- justifier le choix d'implantation du projet déconnecté du reste du bourg ;
- faire un point sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier suite à la création de ce STECAL de 0,5 ha, cette superficie ayant vocation à être décomptées dans les consommations futures des espaces artificialisées ;
- préciser les inventaires de biodiversité et les impacts du projet sur les milieux et espèces présents sur le site compte tenu des sensibilités potentielles recensées sur le territoire de la commune de Saint-Thomas² ;
- favoriser la perméabilité des stationnements ;
- indiquer la contribution du projet à la production d'énergies renouvelables ou/et à la limitation de la consommation d'énergies.

Les réponses ont été regroupées dans les pages 46 à 47 du document 31518-RP-Tome 2 Evaluation environnementale. Cependant, les quelques explications apportées ne permettent toujours pas de démontrer l'absence d'impact du projet sur l'environnement :

- Aucune solution alternative n'est présentée dans le dossier. Le rapport estime que la MRAe voit uniquement l'éloignement « comptable » du projet situé à 500 mètres du bourg. Mais la distance n'est pas l'unique argument justifiant la demande de recherche de ces solutions alternatives de la part de la MRAe. D'une part, il s'agit d'une obligation réglementaire suivant l'article R 151-3 – alinéa 4 du code de l'environnement. D'autre part, cette distance engendreras des déplacements motorisés, sources de pollutions. Enfin si des impacts sur une ou plusieurs espèces à enjeux sont constatés, une solution alternative doit également être recherchée.
- Or sur la biodiversité, le rapport prévoit de réaliser un inventaire ultérieurement, à une date inconnue. Il est simplement indiqué que la « collectivité s'est engagée à modifier le rapport d'évaluation environnementale en ce sens, notamment en complétant l'État initial de l'Environnement sur le volet étude de la biodiversité de la commune et du site de projet. » Mais aucun inventaire sur les milieux et espèces ne figure dans le dossier. De ce fait, le dossier ne démontre toujours pas l'absence d'impact sur la biodiversité.
- Si le rapport indique qu'aucune nouvelle aire de stationnement ne sera créée, il ne précise pas quels aménagements sont prévus pour contribuer à une mobilité décarbonée pour effectuer les 500 mètres entre le bourg et les nouveaux logements.
- La contribution du projet aux énergies renouvelables et à la limitation de la consommation d'énergies se limite à l'application de solutions « bioclimatiques » sans que le rapport ne précise en quoi consistent ces solutions ni les règles prévues dans le PLU pour assurer leur mise en œuvre.

L'insuffisance des réponses apportées dans cette nouvelle version de l'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU ne permet toujours pas d'évaluer les impacts du projet sur l'environnement ni de conclure sur le niveau d'impacts résiduels du projet sur l'environnement une fois appliquées les mesures proposées.

La MRAe recommande d'apporter les éléments attendus dans le précédent avis en répondant précisément aux questions formulées ci-dessus.

2 le MNHN recense environ 108 espèces, dont 66 espèces animales et 42 espèces végétales. On répertorie 7 espèces menacées et 29 espèces protégées

Annexe 6 : Procès-verbal examen conjoint

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	06.35.38.13.11
Mairie de Saint-Thomas	M. LECERF	Adjoint	contact@mairie-saint-thomas.fr	06.33.05.51.56
Mairie de Saint-Thomas	Mme DESPIS	Adjointe	contact@mairie-saint-thomas.fr	05.61.01.74.62
HGI-ATD 31	Mme. LEAU	Conseillère en planification urbaine	mthilde.leau@atd31.fr	06.32.12.50.65
Mairie de Bragayrac	M. DESCHAMPS	Maire	mairie@bragayrac.fr	06.13.01.60.56
Mairie de Salgues	Mme. CAMBEFORT ORTEGA	Maire	mairie@salgues.fr	05.61.01.68.74
Karthéo	Mme. DUHEN	Directrice d'études	kartheo@clrecom.fr	05.55.35.05.63
Karthéo	Mme. BILLARD	Chargée d'études	kartheo@clrecom.fr	05.55.35.05.63

	Commune de Saint-Thomas Mairie, 1 Le Village 31470 Saint-Thomas 05.61.01.74.62 contact@mairie-saint-thomas.fr	Bureau d'études Karthéo 122, avenue de Lavour 31500 Toulouse 05.55.35.05.63 kartheo@clrecom.fr	
---	--	---	--

Enquête publique : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-THOMAS (31) portant création d'un habitat inclusif

Tribunal administratif de Toulouse EP : n°E25000051/31

Partie I : Rapport et annexes

EXCUSES :

Structure	Représentant	Fonction	Coordonnées	
			E-mail	Téléphone
Murats Agglo	Mme. TOURME MARRE	Responsable de la planification urbaine Direction pôle développement territorial	anne.tourme@agglo-murats.fr	05.34.46.26.24
Mairie de Saint-Lys	Mme. LE GALL	Instructrice ADS	v.lagaill@st-lys.fr	06.59.98.00.14
Conseil régional	M. CELIE	Directeur du service aménagement et immobilier	benoit.celie@larregion.fr	-
Conseil départemental	Mme TEULERE	Urbanisme - PLU	catherine.teulere@cd31.fr	05.34.33.46.05
Chambre des métiers et de l'artisanat	-	-	ecolo@cm-toulouse.fr	05.61.90.47.47
Chambre d'agriculture Haute-Garonne	Mme MESSONNIER	Service Urbanisme et foncier	urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr	05.61.90.42.60
Chambre de commerce et d'industrie Haute-Garonne	M. SIGAL	Service Etude et Aménagement du territoire	tsigal@toulouse.cci.fr	05.61.33.65.21
Agence régionale de santé (ARS) 31	-	-	ars-oc-ds31-direction@ars.santa.fr	
CMA Haute-Garonne	M. DAIME	Animateur économique	gdalme@cm-toulouse.fr	05.61.90.47.11
Direction départementale des territoires (DDT) 31	M. LO	Chargé de territoire	henri-michel.lo@haute-garonne.gouv.fr	07.61.42.33.11
Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) 31	Mme VIEU	-	murielle.vieu@dis.fr	05.61.06.37.00
Le syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SIMEAT)	M. DOUCET	Directeur	christophe.doucet@simeat-agglomeration-toulouse.fr	06.67.32.47.76
Mairie de Saint-Foy-de-Peyrolles	Mme. PORTE	Adjointe	v.porte@st-foy-de-peyrolles.fr	05.61.91.73.00
Mairie de Bonrepos-sur-Aussoult	M. CHEBELIN	Maire	mairie@bonrepos-sur-aussoult.fr	05.61.91.72.00
Mairie d'Empesat	M. CASSAGNE	Maire	mairie.empesat@wanadoo.fr	05.61.91.43.24

	Commune de Saint-Thomas	Bureau d'Etudes Karthéo	
	Mairie, 1 Le Village 31470 Saint-Thomas 05.61.91.74.62 contact@mairie-saint-thomas.fr	122, avenue de Lavour 31500 Toulouse 05.55.35.05.63 kartheo@aircom.fr	

2

Annexe 7 : Avis de la CDPENAF



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 14 septembre 2023

Services écosystème agricole

Affaire suivie par : Youssef Rabhi
Téléphone : 07.85.64.01.11
Courriel : youssef.rabhi@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 écrit 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 N°1

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

La Présidente de séance

Mélanie Taubert

Annexe 8 : Certificat d'affichage

DEPARTEMENT
DE LA
HAUTE-GARONNE



SAINT-THOMAS
MAIRIE
DE
SAINT-THOMAS
31470

Tél. : 05 61 91 74 62

Saint-Thomas le 03 Septembre 2025,

Certificat d’Affichage

Je soussigné , Alain PALAS, Maire de la Commune de Saint-Thomas, certifie que
l’avis d’enquête publique portant déclaration de projet valant mise en compatibilité
du Plan Local d’Urbanisme pour la création d’un habitat inclusif entre le lieudit
« Berlinguères » et le lieudit « Barrat » , a été intégralement affiché dans le panneau
d’affichage , situé devant la Mairie de la Commune de Saint-Thomas et sur le site
entre le lieudit « Berlinguères » et le lieudit « Barrat » , à compter du 31 Juillet 2025
et tout au long de l’enquête soit jusqu’au 1er Septembre 2025, inclus .

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le Maire,
Alain PALAS



Mairie de Saint Thomas – 1, Le Village – 31470 Saint Thomas
Tél : 05.61.91.74.62 – Mail : contact@mairie-saint-thomas.fr

Annexe 9 : Questions posées à l'association ITÔ

Madame Noële Sarda
Monsieur Fabrice FAURE
Association ITO
Rue des Peupliers
31 820 Pibrac

Objet : Demande de renseignements dossier d'enquête publique
Habitat inclusif – Commune de Saint-Thomas (31)

Madame la présidente, Monsieur le trésorier,

J'ai été désigné par le Tribunal administratif de Toulouse pour mener l'enquête publique portant sur la déclaration de projet de création d'habitat inclusif emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Thomas.

J'ai ouvert au public l'enquête le 31 juillet, enquête qui sera clôturée le 1^{er} septembre 2025.

Après prise de connaissance du dossier mis à l'enquête par la mairie de Saint-Thomas et échanges avec Mme Nadine Despis, adjointe au maire, je souhaiterais avoir certaines précisions importantes qui ne figurent pas dans le dossier. (Pour votre information, le dossier est mis en ligne sur le site de la commune)

Ces éléments et vos réponses seront prises en compte dans le cadre de la rédaction de mon rapport et de mes conclusions.

Vous trouverez ci-dessous, un ensemble de questionnements auxquels je souhaiterais obtenir votre approche.

- 1 - L'association ITÔ intègre-t-elle un réseau d'établissements intervenant dans le champ de la gestion de ce type d'établissement « résidence autonomie » ?
- 2 - L'association ITÔ présente-t-elle des références en matière de gestion de ce type d'établissement ?
- 3 - Pourriez-vous me confirmer la grille tarifaire présente dans le rapport d'enquête précédent : loyer + charges : 580 € + vie partagée : 770 € + courses : 300 € (hors inflation et hors aides diverses) ?
- 4 - Est-il prévu dans les prestations proposées la prise de repas en commun ? Dans l'affirmative, qui produit les repas ?
- 5 - Établissez-vous une convention avec la Commune portant sur les modalités d'exploitation des maisons ?
- 6 - Dans l'hypothèse de pertes d'exploitation qui pourraient être induites par des vacances d'occupation, la collectivité peut-elle être appelée en subventionnement de ce déficit ? Si tel n'était pas le cas, comment l'association peut-elle résorber ce déficit ?
- 7 - Dans l'hypothèse de défaillance de votre association qu'est-ce qui est envisagé ?
- 8 - Dans les cas où les résidents nécessitent un changement d'établissement pour des raisons de santé ou d'handicap, qu'est-il envisagé ?

- La vision intercommunale de la proposition d'habitat inclusif sur 3 communes Ste Foy de Peyrolières, Bragayrac et Saint-Thomas implique-t-elle pour un démarrage le bouclage définitif des 3 dossiers ou les projets peuvent-ils s'engager de manière séquencée ?

Je vous remercie pour les réponses que vous vous voudrez bien apporter à ces points d'interrogation.

Je vous prie de croire, madame la présidente, monsieur le trésorier, à l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Plaisance du Touch, le 4 août 2025

Jean-Claude LONJOU
Commissaire enquêteur

Copie : Madame Nadine DESPIS, adjointe au maire

Annexe 10 : Réponses ITÔ

REPONSE ITÔ par courriel en date du 12 août 2025

1- L'association ITÔ intègre-t-elle un réseau d'établissements intervenant dans le champ de la gestion de ce type d'établissement « résidence autonomie » ?

Nous n'intégrons pas de réseau d'établissement. Les maison Itô ne sont pas des résidences autonomie mais des habitas inclusifs au sens de L'article 20 de la loi n° 2015-1776 (ASV) et de L'article 109 de la loi ELAN.

2- L'association ITÔ présente-t-elle des références en matière de gestion de ce type d'établissement ?

Nous n'avons aucune référence dans la gestion de ce type d'établissement puisque le dispositif est nouveau et le cadre est précisé régulièrement.
Les fondateurs de l'association Itô ont de solide compétence quant à la gestion d'habitats inclusifs.

Voici un aperçu succinct des CV des fondateurs :

Noële Sarda (Pibrac 31) : Présidente de l'association ITO est dirigeante, depuis 8 ans, de la SAS Apprendre Autrement ! un organisme de formation spécialisé dans la formation des professionnels du secteur social et médico-social (Aides à domicile, aides-soignants, assistants de soins en gérontologie...). Elle intervient également pour la fonction publique territoriale pour la formation des professionnels de l'aide à la personne (bientraitance, maladies neuroévolutives, thérapies non médicamenteuses, limites professionnelles...).

- **Diplômes** : Diplôme d'Etat de Dirigeant de l'Economie Médico-Sociale (DEMS) – Espace Sentein (niveau 7), Diplôme de Formateur Responsable Pédagogique – CAFOC (niveau 6), Conseillère en Economie Sociale Familiale (niveau 5), certificat d'auditeur interne.
- **Formations** : Toscane Accompagnement sur les organisations de travail fondées sur l'autonomie des équipes (Lille 2020/2021), Validation Therapy de Naomi Feil, approche Carpe Diem de Nicole Poirier (Québec).
- **Compétences** : Piloter, manager et accompagner des structures dans des organisations de travail collaboratif (mise en place d'équipes autonomes dans un SAAD), impulser ou

créer de nouveaux projets (contribution au projet de création d'une plateforme de répit en Ariège), développer des programmes de formation, animer des formations.

- **Domaines d'intervention** : SAAD, résidence autonomie, EHPAD.
- **Secteur** : Formation Professionnelle pour Adultes.

Fabrice Fauré (Plaisance du Touch 31) : Trésorier de l'association ITO, gérant du Service Aide et d'Accompagnement à Domicile Cassioppée (31) depuis 2013. Cassioppée est implanté sur Plaisance du Touch (31), Saint-Gaudens (09), Samatan (32). Les personnels de sa structure interviennent pour soutenir à domicile les personnes âgées ou en situation de handicap pour des actes essentiels ou courants de la vie quotidienne.

- **Diplôme** : Diplôme en mathématiques et informatique appliquée (Université Paul Sabatier à Toulouse).
- **Compétences** : Diriger (gestion administrative, financière, ressources humaines), manager (mettre en place des équipes autonomes et des équipes spécialisées dans l'accompagnement des personnes atteintes de maladies neuroévolutives), co-construire le projet de service, communiquer, créer des partenariats avec les autres acteurs pour harmoniser les interventions à domicile, développer des projets innovants à domicile (Capteurs/vidéos), veiller à la qualité de vie au travail, et à la qualité des prestations réalisées, diffuser et faire appliquer les RBPP.
- **Domaines d'intervention** : SAAD.
- **Secteur** : Médico-Social.

3- Pourriez-vous me confirmer la grille tarifaire présente dans le rapport d'enquête précédent : loyer + charges : 580 € + vie partagée : 770 € + courses : 300 € (hors inflation et hors aides diverses) ?

Dans le cadre du logement foyer, le résident paye une redevance. Elle est fixée par un arrêté chaque année. En 2025 elle est de 642,24€. Cette redevance comprend :

- un équivalent loyer
- l'électricité, l'eau
- le chauffage
- assurance

Les habitants, s'il ils y sont éligibles, pourront bénéficier de l'Aide au logement de la CAF

L'aide à la vie partagé sera financé intégralement par le conseil départemental 31.
Les courses seront assurées et payées par les habitants avec l'aide de l'animatrice pour l'organisation. Le montant de 300€ est une estimation.

4- Est-il prévu dans les prestations proposées la prise de repas en commun ? Dans l'affirmative, qui produit les repas ?

Le principe de l'habitat inclusif donne la priorité au libre choix de la personne.
Nous encouragerons la préparation et la prise des repas en commun sans que cela soit une obligation.
Un animateur formé, stimulera, organisera et aidera à la préparation des repas et de façon générale à toutes les tâches de la vie quotidienne.

5- Établissez-vous une convention avec la Commune portant sur les modalités d'exploitation des maisons ?

Il n'est pas prévu de convention avec la commune.

Notre association signera une convention d'exploitation avec OPH (bailleur social).

Elle a également déjà signée une convention avec le conseil départemental de la Haute-Garonne sur l'attribution de l'aide à la vie sociale (AVP) qui financera le personnel d'animation intervenant au sein des maisons.

6- Dans l'hypothèse de pertes d'exploitation qui pourraient être induites par des vacances d'occupation, la collectivité peut-elle être appelée en subventionnement de ce déficit ?

Si tel n'était pas le cas, comment l'association peut-elle résorber ce déficit ?

La collectivité ne sera jamais appelée pour le subventionnement de la vacance.

Cette vacance est déjà prévu dans le budget de fonctionnement proposé au bailleur social. Il est en cours d'affinage.

7- Dans l'hypothèse de défaillance de votre association qu'est-ce qui est envisagé ?

En cas de défaillance du gestionnaire, le bâti resterait la propriété du bailleur social jusqu'au terme du bail emphytéotique conclu avec la commune de Saint-Thomas, après quoi il serait transféré à cette dernière. Une autre association pourrait alors assurer la gestion, à condition de respecter les règles propres à l'habitat inclusif, notamment la dérogation permettant l'attribution exclusive des logements à des personnes âgées de plus de 60 ans en perte d'autonomie ou à des personnes en situation de handicap.

8- Dans les cas où les résidents nécessitent un changement d'établissement pour des raisons de santé ou d'handicap, qu'est-il envisagé ?

Comme pour un logement dit "classique", ils pourraient résilier leur bail avec une diminution voir une annulation de leur préavis pour raison de santé.

1. Cadre juridique

- Article 15, I de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014) :
Le locataire peut réduire son préavis à un mois s'il justifie :
- De son état de santé rendant nécessaire un changement de domicile (constaté par un certificat médical).
- Cette disposition s'applique aux locations vides et meublées constituant la résidence principale.

?

2. Conditions

- Fournir un certificat médical détaillant que l'état de santé nécessite le déménagement (le motif médical précis n'a pas à être révélé, seul le lien avec la nécessité de changer de logement).
- Le préavis réduit s'applique à partir de la réception de la lettre de congé par le bailleur.
- Le motif de santé doit concerner le locataire ou un membre de son foyer vivant habituellement dans le logement.

?

3. Préavis annulé (zéro mois)

- Pas prévu directement par la loi ALUR, mais possible si :
- Le bailleur accepte expressément une résiliation sans préavis (accord écrit).

- **Ou en cas de force majeure : hospitalisation longue et imprévisible, dépendance lourde nécessitant un départ immédiat en EHPAD ou établissement médical.**

→ La jurisprudence a admis dans certains cas que la force majeure supprime le préavis (ex. : Cour d'appel de Rennes, 2016 – entrée urgente en maison de retraite).

9- La vision intercommunale de la proposition d'habitat inclusif sur 3 communes Ste Foy de Peyrolières, Bragayrac et Saint-Thomas implique-t-elle, pour un démarrage, le bouclage définitif des 3 dossiers ou les projets peuvent-ils s'engager de manière séquentielle ?

Au vu de notre volonté d'adapter chaque habitat à son environnement et aux souhaits des communes, nous réalisons chaque projet de façon séparée.

Celui de sainte Foy de Peyrolières est le plus avancé.

Bien évidemment nous gardons comme objectif une gestion intercommunale qui permettra une mise en commun et une diversité des services rendus.

En espérant avoir été le plus clair possible à vos interrogations.

Bien à vous,

Association Itô

Noële Sarda & Fabrice Fauré

Annexe 11 : Procès-verbal de synthèse

Commissaire enquêteur
2025
Monsieur Jean-Claude LONJOU

Plaisance du Touch, le 2 septembre

à

Monsieur le Maire de la commune de SAINT-THOMAS

1, Le Village
31 470 SAINT-THOMAS

Lettre RAR

Objet : procès-verbal de synthèse des observations du public et du commissaire enquêteur à la suite de l'enquête publique unique relative à la déclaration de projet n°1 de création d'un habitat inclusif valant mise en compatibilité du PLU de la commune

Réf. : - décision n°E25000051/31 du 01/04/2025 de la présidente du TA de Toulouse
- arrêté n° 2025-20 du 7 juillet 2025 portant ouverture d'enquête du Maire de la commune
- enquête publique du jeudi 31/07/2025 à 14h 00 au lundi 01/09/2025 à 17h 00

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint mon procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique citée en objet.

Les réponses et les précisions que vous voudrez bien apporter sur chaque point contribueront à forger mon avis et à établir le rapport que je dois vous transmettre avant le 1 octobre 2025. Mon mémoire des questions et votre mémoire en réponse seront intégrés à ce rapport.

Il n'a été déposé aucune contribution sur le registre papier et aucune n'a été transmise par courriel ou par courrier.

Je souhaiterais que vous puissiez répondre à certains de mes questionnements issus de l'analyse du dossier technique mis à l'enquête.

Afin de tenir les délais qui me sont impartis, je souhaite recevoir votre mémoire en réponse sous quinze jours, comme prévu réglementairement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur,
Jean-Claude LONJOU



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-THOMAS pour la création d'un habitat inclusif
du 31 juillet 2025 (14h00) au 01 septembre 2025 (17h00)

A - L'ENQUETE

A.1 - Rappel de l'objet de l'enquête

Cette enquête est relative à une déclaration de projet pour la création d'un habitat collectif situé au sud du centre-bourg de la commune, entre un lac d'agrément et un terrain de tennis, entre le lieu-dit « Berlingueres » et le lieu-dit « Barrat ».

Ce même type de projet est prévu sur deux autres communes proches : Sainte Foy de Peyrolières et Bragayrac.

A Saint-Thomas, le terrain appartient à la commune, qui proposerait un bail emphytéotique à l'Office d'HLM 31, maître d'ouvrage des bâtiments qui louerait à l'association ITÔ, qui gèrerait les 18 logements prévus afin d'offrir une alternative d'habitat aux personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation d'handicap.

Pour que ce projet puisse voir le jour, il est nécessaire de modifier le zonage des parcelles d'assiette du foncier nécessaire au projet, classées en zone naturelle (N) tout en créant un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) d'une superficie de 5 000 m².

Cette déclaration de projet relève du code de l'urbanisme qui est une procédure permettant de déclarer d'intérêt général la réalisation d'un projet et d'adapter les documents d'urbanisme qui n'avaient pas prévu ce projet.

Cette procédure est fixée par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

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.

Il convient de préciser que ce projet fait l'objet d'une seconde enquête publique, la première ayant été engagée et clôturée sans attendre l'avis de l'autorité environnementale.

A.2 - Déroulé de l'enquête

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à enquête publique.

Par décision n°2023ACO134 de la MRAe en date du 22 août 2023 ce projet de zonage a été soumis à évaluation environnementale.

Un premier arrêt de la MRAe est intervenu à la suite de la première évaluation environnementale le 6 novembre 2024 (n°2024AO118).

Le deuxième arrêt de la MRAe est intervenu à la suite de la deuxième évaluation environnementale le 18 juin 2025 (n°2025AO55).

Un mémoire en réponse de la commune au dernier avis a été communiqué à la MRAe le 28 juin 2025.

Le commissaire enquêteur (CE) titulaire chargé de conduire cette enquête publique désigné par le tribunal administratif de Toulouse le 1 avril 2025 est Monsieur Jean-Claude LONJOU avec Monsieur Georges MONNOT comme commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et aux stipulations de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête n°2025-20 du 7 juillet 2025 ; le siège de cette enquête est situé à la mairie de SAINT-THOMAS.

Le dossier d'enquête et un registre papier y fut déposé pendant toute l'enquête. Il est consultable en ligne sur le site de la Mairie.

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué sur le panneau d'affichage à côté de la mairie et sur le site.

L'avis d'enquête a fait l'objet de parutions dans 2 journaux locaux (la Dépêche du Midi édition 31 le 15/07/2025 et le 04/08/2025 et le Petit Journal Toulousain le 10/07/2025 et le 07/08/2025).

Il a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

A.3 – Permanences

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences au siège de l'enquête à la mairie de SAINT-THOMAS aux dates indiquées dans l'arrêté :

Jeudi 31 juillet 2025 de 14h00 à 17h00

Lundi 1^{er} septembre 2025 de 14h00 à 17h00.

A.4 – Conditions de dépôt des contributions du public

Les contributions du public pouvaient être déposées soit sur le registre papier ouvert au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Thomas, soit par courriel, soit par courrier, soit oralement lors des permanences du commissaire enquêteur.

B - OBSERVATIONS DU PUBLIC

A la clôture de l'enquête, je n'ai enregistré aucune contribution ou observation sur le registre papier, (soit par écrit direct, soit par transmission courrier ou courriel).

Aucune demande d'information ne m'a été sollicitée lors de mes deux permanences.

C – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La demande déclaration d'intérêt général du projet d'habitat inclusif emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune a été rendue nécessaire uniquement du fait de la localisation choisie pour réaliser cet équipement à vocation sociale.

C'est bien autour de cette thématique positionnelle que des interrogations sont légitimement posées dans les deux avis de l'autorité environnementale (MRAe), ainsi que par le commissaire enquêteur précédent lors de la première enquête.

Par ailleurs, l'intérêt général du projet nécessite une confrontation avec différents paramètres et notamment celui de l'analyse des besoins sociaux en matière de structure d'habitat inclusif sur le territoire qui viendrait quantifier le besoin et fiabiliser la perspective économique d'une telle structure.

D'où les cinq questionnements suivants :

C1- Question n° 1 :

La position excentrée du centre-bourg interroge d'autant que l'on parle d'habitat inclusif qui doit s'entendre certes, au niveau de l'établissement mais également au niveau des liens étroits à tisser entre les futurs résidents et la vie locale.

Dans le dossier, il fait référence à une vie locale autour du lac mais le principal des activités festives, culturelles, de sociabilité, de proximité avec les équipements publics mairie se situe au centre-bourg distant de plus de 500 mètres via un chemin piétons cycles impraticables du fait de sa consistance et de sa déclivité pour des personnes âgées ou en situation de handicap physique. Dans le mémoire de réponse de la commune à l'avis de la MRAe, il est affirmé « *qu'une analyse multi-site a été menée dans le rapport initial. Elle a démontré qu'aucun autre emplacement*

compatible avec les besoins du projet n'était disponible dans le tissu urbanisé, en raison notamment de la rétention foncière en coeur de bourg. »

On ne retrouve pas trace dans le dossier d'enquête de cette analyse multi-site. Il convient de rappeler que Saint-Thomas présente un taux de logements vacants très importants d'environ 10% et qu'elle s'est dotée d'un droit de préemption urbain.

Le PLU de la commune est en cours de révision ; ne serait-il pas opportun de mettre en place des outils permettant la réservation de terrain ou de propriété immobilière au profit de ce projet, permettant une négociation avec les propriétaires du centre-bourg ?

C2- Question n° 2 :

Le besoin d'accueil d'une population vieillissante, que ce soit en zones urbaines ou rurales est avéré par de nombreux rapports officiels. Les personnes vieillissantes et leurs familles de plus en plus éloignées sont intéressées par une offre d'accueil collectif mais les rapports soulignent également que les entrées dans ces structures s'effectuent à des âges de plus en plus tardifs (amélioration des conditions de santé, des dispositifs de maintien à domicile, etc.) et vers des structures médicalisées.

Le projet d'établissement soumis à enquête s'adresse à des personnes moins âgées, remplissant les conditions d'accès à un habitat inclusif, tel que défini à l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles.

Une étude dite « d'analyse des besoins sociaux » a-t-elle été réalisée permettant de fiabiliser le besoin réel de ce type d'équipement à court et moyen termes ? Généralement ces analyses (à partir de questionnaires) sont portées par les CCAS, Saint-Thomas étant rattaché à celui de Saint-Lys. Cette étude est d'autant plus nécessaire, que le projet fait partie d'un projet plus global qui comprend 3 communes situées dans un périmètre très proche (Sainte-Foy, Bragayrac et Saint-Thomas).

Pour information, l'association ITÔ m'a indiqué qu'elle n'avait pas mené d'« étude de marché » portant sur un besoin spécifique relatif à votre territoire mais à un niveau plus global, celui du Département.

C3- Question n° 3 :

Ce type d'habitat (et son exploitation), qui paraît relativement consommateur en matière de financements publics mais qui seuls permettent de le rendre accessible au plus grand nombre, ne vient-il pas se substituer, dans les faits, à un manque de logements en locatif social, qui permettraient aux personnes intéressées de trouver un habitat à loyer modéré en adéquation avec ses attentes ?

C4- Question n°4 :

Compte tenu des difficultés financières rencontrées par l'Etat du fait de son endettement et du Conseil Départemental fort dépendant des dotations de l'Etat qui cherche à se désengager, n'y a-t-il pas un risque dans la pérennité économique de ce type d'établissement et dans le maintien d'une redevance modique pour le résident ?

C5- Question n°5 :

Concernant la question « mobilité et stationnement », la commune a répondu lors de son mémoire en date du 28 juin 2025, en réponse à l'avis de la MRAe (page 5) que :

« Le projet n'entraîne pas de création de nouveaux stationnements. Il s'appuie sur une aire existante située à proximité immédiate.

Concernant la mobilité douce, le site est relié au coeur du bourg par un parcours socio-éducatif, adapté à la marche et accessible à tous ».

Selon vous, n'y-a-t-il pas une difficulté en matière du droit des sols concernant le stationnement, dans la mesure où le stationnement qui sera nécessaire à la vie de l'établissement doit être prévu et dimensionné sur la parcelle nécessitant le permis de construire ? Or, l'aire de stationnement telle qu'aujourd'hui aménagée et fréquentée (aire de déchèterie, parking du tennis) relève de facto et sous réserve d'analyse plus approfondie du domaine public et donc ne peut être considérée comme faisant partie du projet.

Vous indiquez que le site et donc le projet est relié au coeur du bourg par un parcours socio-éducatif « adapté à la marche et accessible à tous ».

Selon vous, cet unique chemin de liaison au centre-bourg remplit-il les conditions techniques d'accessibilité permettant de le qualifier « d'accessible à tous » (je pense aux personnes à faible mobilité, qui représenteront une partie des potentiels résidents) ?

Fait le 02 septembre 2025,
Le commissaire enquêteur,

Jean-Claude LONJOU

Annexe 12 : Mémoire en réponse de la mairie

Le mémoire en réponse de la commune de SAINT-THOMAS en date du 11 septembre 2025 reprend le document PV de synthèse (cf annexe 5) en ajoutant à la suite de chaque question sa réponse.

N'est donc annexé ici que le document d'envoi.

Les réponses sont reprises in extenso dans la Partie I du rapport paragraphe 4-4 « Analyse des observations ».



Saint-THOMAS, le 11 septembre 2025

Monsieur LONJOU Jean-Claude
24 rue de la Hille
31830 PLAISANCE DU TOUCH

Lettre Recommandée avec AR

Objet : Votre procès-verbal de synthèse avec nos réponses à la suite de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de la commune

Monsieur LONJOU,

Nous accusons réception de votre procès-verbal de synthèse, arrivé en Lettre RAR, le 8 septembre 2025, qui fait suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 31 juillet 2025 au 1^{er} septembre 2025.

Vous trouverez ci-dessous les réponses et les précisions qui vous permettront d'établir votre rapport.

Nous vous prions de croire, Monsieur LONJOU, en nos respectueuses salutations

Le Maire,
Alain PALAS



