

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.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.4 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

- **Impact du projet sur trame verte et bleue**

La commune de Saint-Thomas possède une trame verte assez importante, grâce aux boisements de plus ou moins grandes tailles et à un réseau de haies relativement dense. La trame bleue est un peu moins représentée puisqu'elle se limite à quelques cours d'eau de petites tailles.

Du point de vue de la biodiversité, on retrouve deux ZNIEFF au nord de la commune. Le sud est parcouru par des corridors écologiques importants, s'appuyant sur les boisements omni présents.

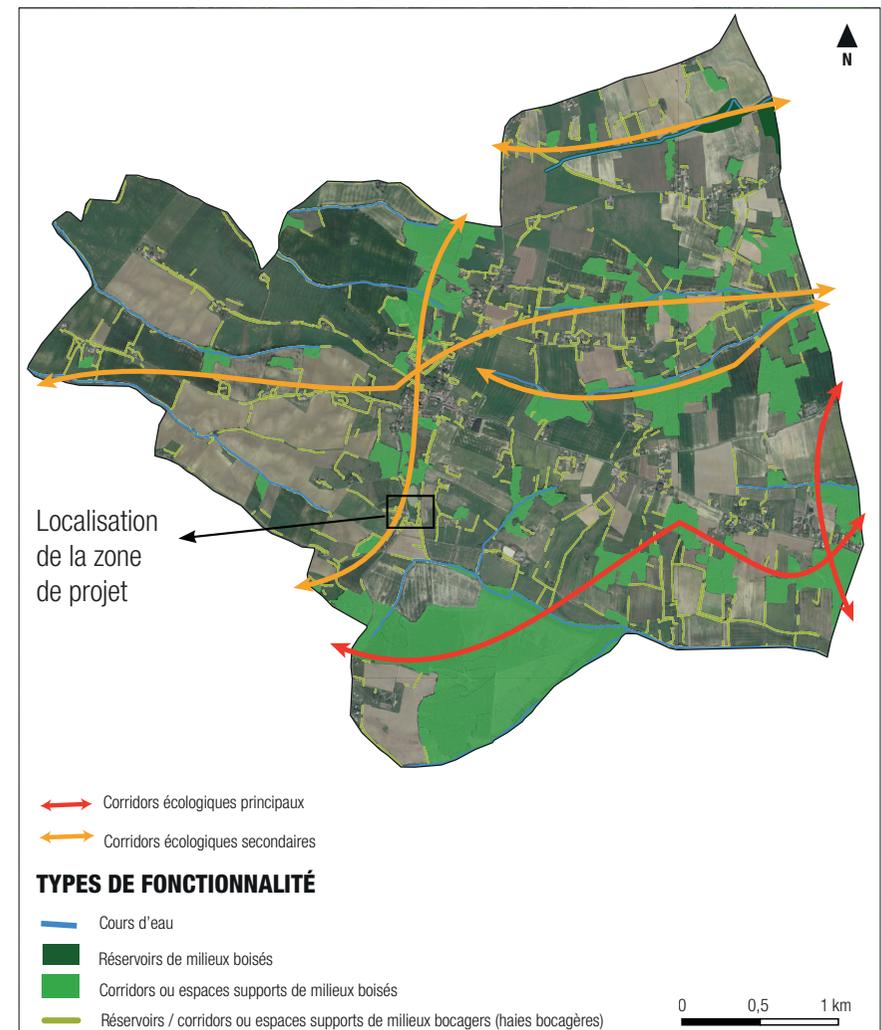
Comme on peut le voir sur la carte ci-contre, la zone concernée par le projet accueille un corridor écologique secondaire, notamment via les boisements et les haies présentes. On remarque néanmoins que la zone entre le lac et le terrain de tennis ne sont pas compris dans la trame verte. Néanmoins, la proximité avec plusieurs corridors et écosystèmes propices à la biodiversité implique de porter une attention particulière aux impacts du projet sur son environnement.

- **Une biodiversité à prendre en compte**

De nombreuses espèces sont présentes sur le territoire communal, notamment des oiseaux, des insectes et la flore. L'ensemble de ces espèces démontre une biodiversité relative sur le territoire.

Sur la commune de Saint-Thomas, le MNHN recense environ 108 espèces, dont 66 espèces animales et 42 espèces végétales. **On répertorie 7 espèces menacées et 29 espèces protégées.** À ce jour, 1 040 observations ont été effectuées sur la commune par 19 observateurs, répertoriant près de 500 espèces, dont le Busard Saint-Martin, le Milan Royal, le Faucon crécerelle, l'Alouette lulu, et le Hérisson d'Europe, etc. Ceci participe à la constitution de différents habitats identifiés et remarquables mais aussi ordinaires ainsi qu'à la richesse biologique de la commune.

ÉLÉMENTS DES TRAMES VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE



2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.4 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

- **Un projet qui s'inscrit dans un espace rural et agricole marqué**

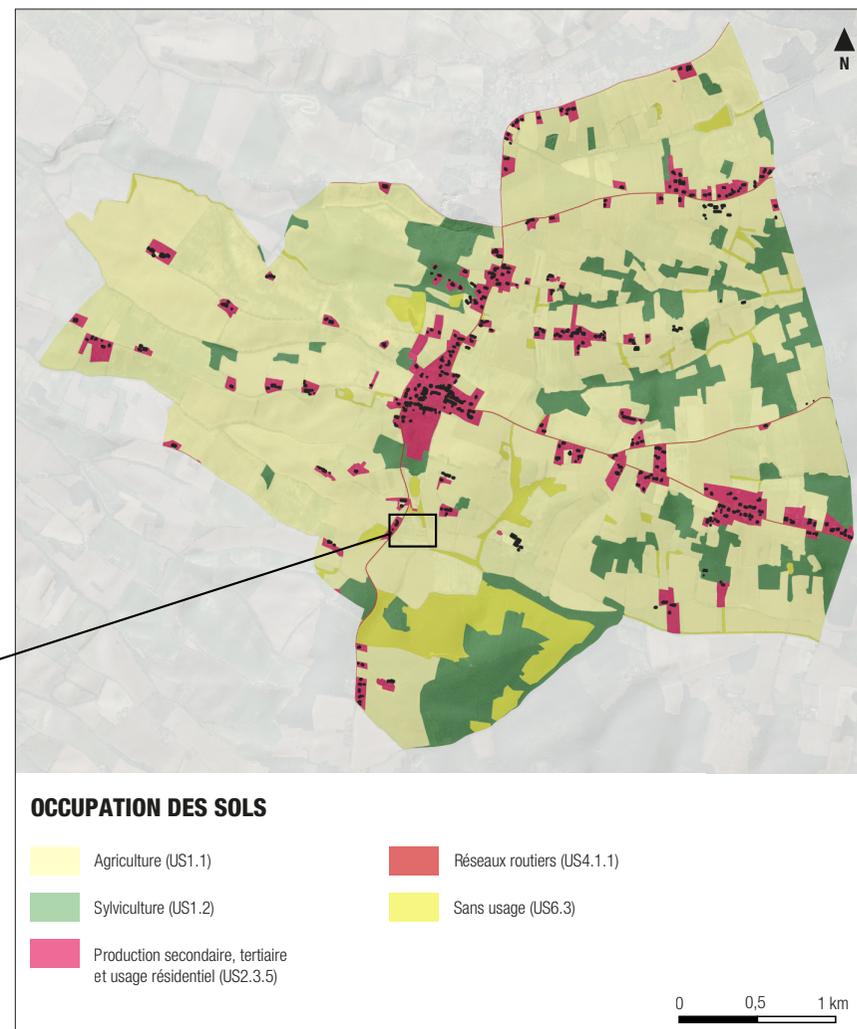
Le territoire de la commune reflète les spécificités d'un territoire rural, où l'agriculture est dominante. Les espaces urbanisés sur la commune de Saint-Thomas représentent une très faible partie de la surface du territoire : environ 6,5 %. Le territoire est donc très peu urbanisé, et quasiment exclusivement réservé à l'agriculture.

Le terrain où le projet est projeté est classé zone naturelle au PLU en vigueur. Lorsqu'on étudie l'occupation des sols, on se rend compte qu'il n'a pas d'usage en particulier, notamment par la présence du lac au nord et du terrain de tennis au sud.

Le terrain est bordé à l'est par des arbres et des haies, ce qui comme évoqué précédemment, en font un refuge tout trouvé pour la faune et la flore locale.



OCCUPATION DES SOLS SUR LE TERRITOIRE



Source : INPN // Diagnostic du PLU en cours de révision © Karthéo 2022

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.4 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

- **Le risque inondation**

La commune de Saint-Thomas est concernée par le risque naturel. La présence de nombreux rus et ruisseaux rend une partie du territoire vulnérable à des crues à débordement lent de cours d'eau. La commune n'est toutefois pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Elle n'est pas non plus concernée par l'application d'un Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI).

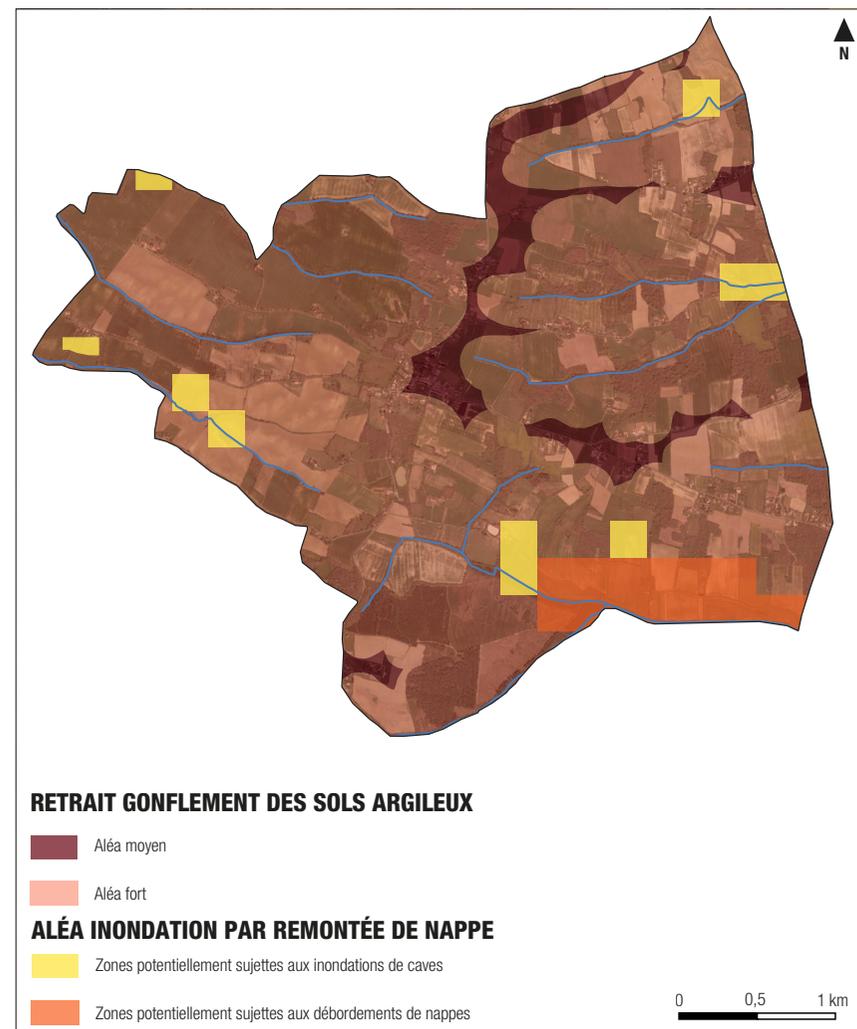
- **L'aléa de retrait-gonflement des sols argileux**

La commune de Saint-Thomas est concernée par des aléas moyens à forts sur l'ensemble du territoire communal. Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

- **Les risques et nuisances technologiques et industriels**

De par sa localisation rurale, la commune est peu impactée par les risques et nuisances dus à des installations industrielles. Il n'y a pas de site SEVESO au sein ou à proximité du territoire communal, ni de sites classés ICPE. À noter néanmoins que plusieurs ICPE se situent à moins de cinq kilomètres de la commune.

RISQUES NATURELS SUR LE TERRITOIRE



Source : Géorisques /// Diagnostic du PLU en cours de révision © Karthéo 2022

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.4 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Au vu des enjeux environnementaux présents sur la commune, le projet d'habitat inclusif semble avoir un impact limité.

Le principal point de vigilance se porte sur la présence de plusieurs corridors écologiques et habitats propices à la biodiversité, à proximité du site de projet.

L'enjeu réside donc dans la réalisation d'un projet poreux et le moins impactant possible, en sauveguardant notamment les boisements, les arbres isolés et les haies présents à l'est du site de projet.

Le projet sera soumis, comme une très grande majorité du territoire communal, à un aléa fort du risque de retrait-gonflement des sols argileux, qui devra être pris en compte dans la construction du bâtiment et des accès.

Enfin, la commune est relativement préservée des risques industriels et technologiques, ce qui peut être un atout pour le projet et les résidents qui y seront accueillis.

ILLUSTRATION DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER SUR LE TERRITOIRE



2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.5 CONTEXTE ÉCONOMIQUE

- **Une commune à dominante résidentielle, dépendante de plusieurs pôles**

La commune de Saint-Thomas appartient à la zone d'emploi de Toulouse, mais sa proximité avec les communes de Saint-Lys (10 minutes) et de Muret (30 minutes) renforce leur polarisation pour les habitants de Saint-Thomas lorsqu'il s'agit d'activité et d'emploi.

En 2019, le territoire communal concentrait un total de 47 emplois, soit 0,13 % des emplois de la CA du Muretain Agglo. Le territoire présente donc un profil essentiellement à dominante résidentielle.

Le secteur du tertiaire représente la majorité des emplois présents sur la commune, à hauteur de 65,8 %. Des chiffres qui sont néanmoins à nuancer au vu du faible nombre d'entreprises (41 recensées en 2019).

Le centre-bourg ne disposant d'aucun commerce (il existe une épicerie ambulante), les pôles commerciaux de proximité se situent sur les communes de Saint-Lys, de Muret, et de l'agglomération Toulousaine, à l'échelle départementale.



3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3.1 DÉFINITION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET

- **L'établissement social, un équipement collectif répondant à l'intérêt général**

Le projet porté par l'association ITO est un foyer-logement (article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation) estampillé « habitat inclusif ». Il doit permettre d'accueillir des personnes âgées de plus de 60 ans, en perte d'autonomie ou développant une maladie neuro-évolutive.

Ce projet répond donc également au statut d'établissement social comme définit par l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles : « sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux, au sens du présent code, les établissements et les services, dotés ou non d'une personnalité morale propre, énumérés ci-après :

« [...]

6° les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ». Cette double qualification vient renforcer la vocation d'intérêt général du projet et son identification comme équipement collectif ».

Une décision du Conseil d'État est venue clarifier le statut d'équipement collectif de ce type de projet. Le 13 février 2013, le Conseil d'État a statué sur l'autorisation de construction d'une résidence seniors sur la commune de la Baule-Escoublac, précisant que ce projet devait être regardé « non comme une construction à usage d'habitation collective mais comme un équipement collectif au sens des dispositions précitées », et donc autorisé dans une zone du plan d'occupation de sols destinée aux équipements collectifs publics ou privés.

On peut donc considérer le projet d'habitat inclusif comme étant un projet d'équipement collectif répondant à l'intérêt général, notamment de par son statut d'établissement social. Le conventionnement avec le département et l'accès à une Aide à la Vie Partagée (AVP) confirme également l'intérêt général du projet.

- **Offrir un cadre au « bien vieillir »**

La commune de Saint-Thomas bénéficie d'une certaine vitalité démographique, notamment grâce à un solde migratoire positif. Le nombre de personnes de plus de 60 ans est néanmoins en augmentation. Le vieillissement de la population est donc un sujet majeur, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'envisager la question de « comment vieillir sur le territoire ».

L'association ITO est un acteur local qui souhaite développer des solutions d'habitat en zones péri-urbaines et rurales pour des populations considérées comme « vulnérables ».

Le projet, localisé à Saint-Thomas, fait partie d'un ensemble de trois projets d'habitat inclusif, tous situés à proximité les uns des autres. Axé sur la problématique du sport-santé, le but est d'offrir un cadre sécurisant et stimulant aux résidents.

Lors de la perte progressive d'autonomie, les alternatives pour les personnes concernées se résument souvent à deux choix : une prise en charge par la famille (aidants) au sein du foyer ; ou le placement dans une institution spécialisée type EPHAD. Il apparaît donc urgent d'oeuvrer sur le « bien vieillir », afin d'offrir à ces personnes de nouvelles alternatives pour assurer leur parcours résidentiel, à proximité et dans des conditions de vie dignes.

C'est ce que propose le projet de l'association ITO, où la vie au sein d'un habitat inclusif permettra aux résidents d'être stimulés en bénéficiant de nombreuses activités.

L'aménagement des espaces de vie (privés et communs) sera pensé pour répondre aux problématiques de ces publics, comme les pertes de mémoire ou la désorientation par exemple. La présence quotidienne d'animateurs formés à ces questions sera un relais efficace avec les proches et les professionnels du secteur médico-social.

3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3.1 DÉFINITION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET

Loin d'enfermer ou de couper les futurs résidents du contexte local, l'habitat inclusif s'ouvre sur le territoire pour tisser de nouveaux liens et offrir de nouvelles opportunités à nos aînés.

- **Un réseau d'acteurs institutionnels et associatifs mobilisés pour le projet**

L'association ITO a su mobiliser de nombreux acteurs autour du projet d'habitat inclusif. Le soutien du Conseil Départemental de la Haute-Garonne via le versement de l'AVP entérine le sérieux de ce projet, qui répond à l'échelle de la commune de Saint-Thomas aux termes de la circulaire interministérielle n° DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif : « l'ambition du Gouvernement est de développer l'habitat inclusif en contribuant ainsi aux politiques du logement, de l'aménagement et du développement de nos territoires. La perte d'autonomie et le handicap doivent devenir des enjeux transversaux pour tous les projets de territoire des collectivités territoriales en orientant leurs choix en matière d'urbanisme, d'espace public et de mobilités notamment ».

Le projet étant orienté vers le « sport-santé », l'association ITO s'est rapprochée d'acteurs l'aidant à cadrer au mieux cette ambition. Contact a été pris avec l'association effORMip, qui a créé en Haute-Garonne une maison Sport-Santé. Ce dispositif multi-partenarial a pour but de mener des actions d'informations des publics sur les bienfaits du sport, de former les professionnels (médecins, encadrants sportifs) à ces problématiques et à accompagner les personnes souhaitant reprendre une activité physique dans un cadre médical.

Le projet permettra également de faire intervenir les associations et les acteurs de la commune de Saint-Thomas : activité de yoga adapté, animation avec l'Amicale des aînés, création d'un potager via l'association « Les jardiniers de Saint-Thomas » ou encore médiation animale grâce à l'association Equim'aide. Les résidents bénéficieront du dynamisme de la vie locale et pourront en être de vrais acteurs.

Enfin, la spécificité des publics accueillis dans le cadre de l'habitat inclusif demande un support médico-social de proximité. L'association ITO a noué un partenariat avec le Docteur Giordano, établi à Sainte-Foy-de-Peyrolières. La commune accueille une maison de santé et dispose donc d'un réseau de professionnels de santé intéressant. Les résidents pourront bénéficier de ce réseau, qui lui-même bénéficiera au Docteur Giordano afin d'élargir sa patientèle.

Enfin, le projet a reçu un fort soutien de la part de la municipalité de Saint-Thomas et des deux autres communes accueillant un projet d'habitat inclusif. Ce projet est en cela d'intérêt général car il permettra à la population locale vieillissante de rester à proximité, dans un cadre familial, privilégié et sécurisant. La commune prend ainsi sa part dans la transformation des modes d'habiter pour qu'ils coïncident avec l'évolution et les attentes de la population.

- **Une opportunité économique et sociale pour la commune**

L'installation du projet d'habitat inclusif sur la commune de Saint-Thomas va permettre de créer de nouveaux emplois dans la commune. Les porteurs du projet prévoient d'embaucher 3 personnes en CDI, dont deux postes d'animateurs vie partagée, qui équivaldront à deux équivalent temps plein (ETP). Le troisième poste, celui de référent vie partagée, sera dans un premier temps à temps partiel avec la volonté de le faire évoluer en temps plein via le développement des deux autres sites d'habitat inclusif à proximité. Ces trois emplois seront à pourvoir dès l'ouverture de l'habitat inclusif, avec une formation en interne prévue par l'association ITO. Ce sont donc de nouveaux emplois appartenant à l'économie sociale et solidaire (ESS) qui viendront dynamiser la vie économique et sociale de la commune de Saint-Thomas.

L'opportunité économique et sociale se joue également dans les partenariats que les porteurs de projets souhaitent tisser avec les acteurs locaux. En effet, il est prévu que des ateliers soient animés par des intervenants extérieurs, majoritairement présents dans la commune ou à proximité. Les résidents pourront consommer localement, en achetant par exemple un certain nombre de produits à l'épicerie ambulante. Le but étant d'intégrer au mieux ce projet à

3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3.1 DÉFINITION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF DU PROJET

l'écosystème économique et social local.

- **Répondre aux enjeux de l'habitat et du vieillissement au sein de la CA du Muretain Agglo**

La Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo a développé plusieurs axes de travail concernant le logement au sein du PLH 2022-2027.

La commune de Saint-Thomas, de par sa faible densité et son caractère rural, n'est pas soumise à la loi SRU et donc à un pourcentage obligatoire de logements sociaux. Néanmoins, l'un des principaux axes de travail du PLH est de soutenir la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux afin de mieux correspondre aux besoins de la population locale.

Le PLH propose donc que 10 % de la production de logements locatifs sociaux se fasse dans les communes de moins de 1 000 habitants, par solidarité au sein de l'intercommunalité et pour mieux cibler la demande. Dans ce cadre, l'intercommunalité a la volonté de proposer des produits locatifs sociaux à l'attention de publics spécifiques. Cela se matérialise notamment avec l'action n°13 du PLH : « *Intégration du vieillissement et du handicap dans la politique de l'habitat* ».

Le PLH encourage donc les communes à soutenir des projets porteurs d'innovation sociale, notamment le maintien à domicile via l'adaptation des logements et le développement de projets d'habitat inclusif.

Pour rappel, la classe d'âge des 60-75 ans est l'une de celle qui a le plus progressé dans certaines communes (+18 % entre 2011 et 2016). La commune de Saint-Thomas n'échappe pas à cette tendance, bien que son solde migratoire lui permette d'assurer le renouvellement des générations. Entre 2009 et 2019, l'indice de jeunesse de la population communale est passé de 1,73 à 1,40, avec une forte augmentation des plus de 60 ans, concomitante à une

diminution des 20-60 ans. La commune doit donc prendre sa part dans l'accompagnement du vieillissement de la population sur le territoire.

Le vieillissement de la population se lit d'ailleurs dans l'offre de structures d'accueil pour personnes âgées :

- 1 maison de retraite à Sainte-Foy-de-Peyrolières.
- 2 EHPAD et 1 maison de retraite à Saint-Lys.
- 1 EHPAD bientôt livré à Fonsorbes.
- 1 EHPAD à Lherm.
- 1 EHPAD également à Frouzins.
- 2 EHPAD et 1 résidence médicalisée, ainsi qu'une résidence-service (privée) en construction à Muret.

Au milieu d'une offre médicalisée et assez onéreuse, le projet de Saint-Thomas se présente comme une alternative de proximité innovante dans le parcours résidentiel des séniors.

3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3.2 CONCLUSION SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le projet d'habitat inclusif porté par l'association ITO justifie son intérêt général par plusieurs éléments.

D'un point de vue juridique, son statut d'établissement social lui confère une légitimité en temps qu'équipement collectif répondant à l'intérêt général. Le portage par une association à but non-lucratif, couplé au format foyer-logement conventionné avec le département de la Haute-Garonne témoigne d'un équipement qui ne peut se résumer à un projet d'habitat s'adressant seulement à un cercle restreint de personnes.

Localement, le projet permettra d'offrir une alternative dans le parcours résidentiel des personnes de plus de 60 ans présentant une perte d'autonomie ou une maladie neuro-évolutive débutante. Une alternative bienvenue dans un territoire où la part des personnes âgées ne cesse d'augmenter et où la question du « bien vieillir » devient centrale.

Le projet s'intègre au tissu économique et social local. Il ouvre de nouvelles perspectives via la création de partenariat avec différents entrepreneurs et services, présents dans ou à proximité de la commune. En créant trois emplois, le projet permet le développement l'ESS au sein de la commune.

À l'échelle intercommunale, il s'inscrit dans l'ambition du PLH de la CA du Muretain Agglo de développement de l'habitat selon l'évolution de la population. La subvention accordée par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne confirme le sérieux d'un projet d'habitat inclusif répondant aux ambitions nationales de développement d'habitats adaptés aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

Enfin, le projet a été conçu pour réduire au mieux ses impacts sur l'environnement, en faisant appel à des matériaux biosourcés, et en concevant une architecture légère, sobre et pratique, qui vient épouser le paysage et soit réversible à long terme.

