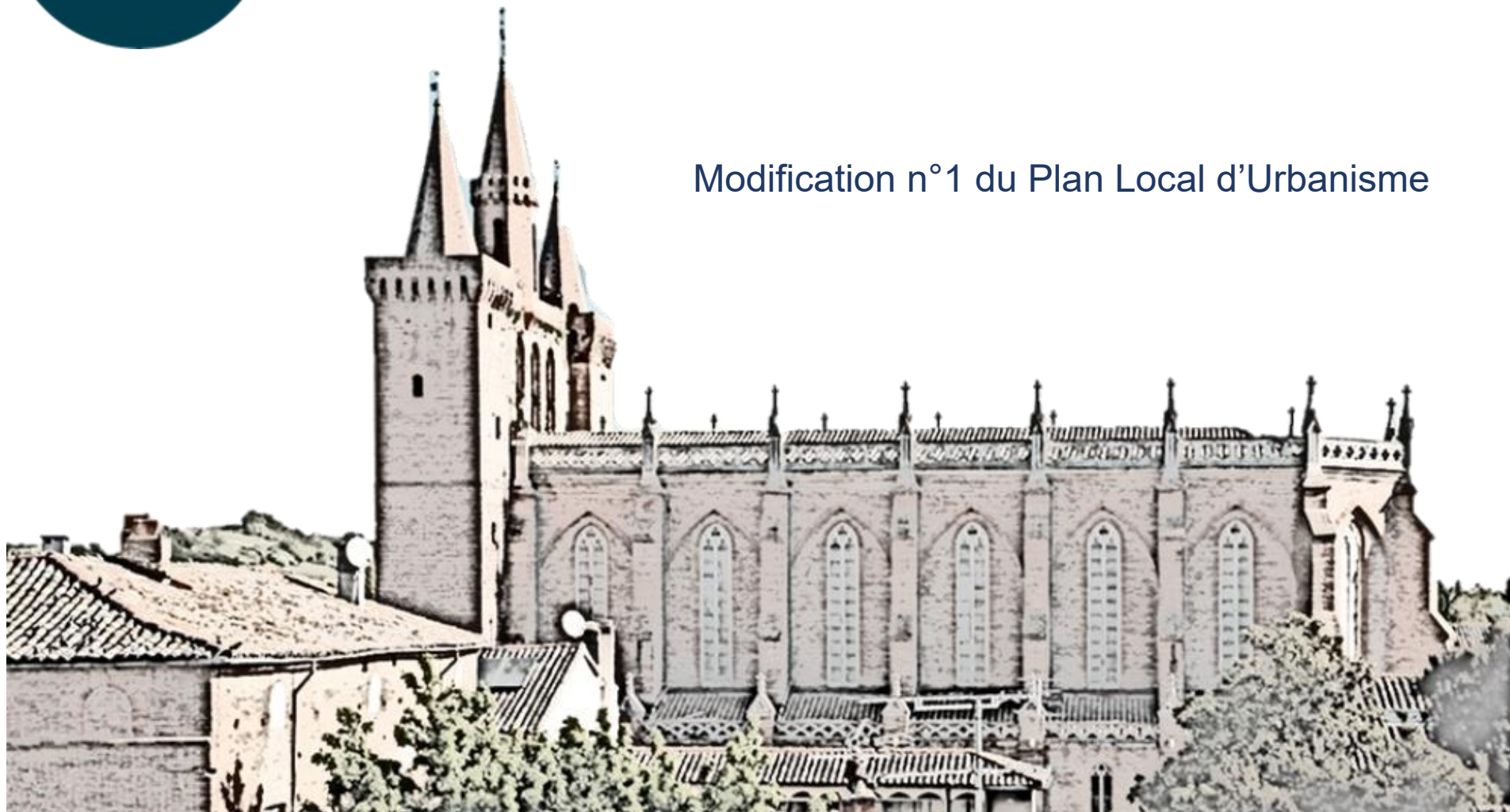




# DOSSIER DE CONCERTATION

Du 02/03/2026 au 11/05/2026

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



# Table des matières

|  |    |
|--|----|
| Table des matières.....  | 2  |
| Edito.....   | 3  |
| Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Sulpice la Pointe.....  | 4  |
| Les évolutions apportées par les différentes modification et révision depuis 2012 .....                | 5  |
| Le processus de modification du PLU .....  | 6  |
| Cadre réglementaire .....  | 6  |
| Un processus qui associe plusieurs acteurs .....   | 6  |
| Les grandes étapes de l'élaboration de la modification .....   | 7  |
| Les ambitions de la modification n°1 .....   | 8  |
| Initier une transition vers un modèle de développement fondé sur la densification .....                | 8  |
| Permettre un équilibre territorial des équipements publics .....                                       | 8  |
| Les thématiques directement concernées .....   | 9  |
| Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Borde Grande / La Boriasse. .... | 9  |
| Les enjeux : .....   | 10 |
| Les pistes d'évolution :.....  | 10 |
| Création d'une zone UC-a.....  | 11 |
| Les enjeux : .....   | 12 |
| Les pistes d'évolution :.....  | 12 |
| Comment participer à la concertation ? .....   | 14 |
| Les enjeux et les objectifs .....  | 14 |
| Les modalités.....   | 14 |

## Edito

*Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue un document stratégique et réglementaire permettant de conduire la politique d'aménagement du territoire à l'échelle communale.*

*Dans la continuité de la révision approuvée en décembre 2019 et des modifications qui l'ont suivie, une nouvelle procédure de modification est engagée afin d'adapter le PLU aux projets actuels et futurs du territoire.*

*L'évolution du PLU s'inscrit dans une démarche partenariale. Elle repose sur la collaboration des habitants, des acteurs locaux et des partenaires institutionnels, afin de garantir une planification cohérente et partagée. À ce titre, les administrés sont invités à formuler leurs observations et propositions dans le cadre de la période de concertation organisée du **2 mars au 11 mai 2026**.*

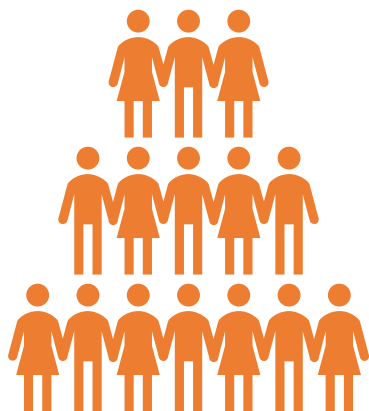
*À l'issue de cette concertation préalable, les éléments de modification seront finalisés et soumis à une enquête publique, envisagée à l'automne 2026, en vue d'une approbation en fin d'année 2026.*

*La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec un objectif intermédiaire consistant à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031. Le ZAN vise à limiter l'artificialisation des sols sans pour autant établir une interdiction totale de construire. Les projets demeurent possibles mais doivent s'inscrire dans une logique de sobriété foncière impliquant notamment :*

- Une densification maîtrisée des tissus urbains existants ;*
- Le réinvestissement des espaces vacants ou sous-occupés ;*
- La désartificialisation ou renaturation de surfaces équivalentes à celles artificialisées.*

# Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Sulpice la Pointe

Quelques chiffres



**8213** habitants  
recensement insee en 2011

**10064** habitants  
recensement insee en 2025

Une augmentation de **22,54%** de la population

**3418** logements d'habitation  
dont 81,5 % de maisons  
individuelles

**4524** logements d'habitation

Une augmentation de **32,36 %** de logements  
entre 2011 et 2025



## Les évolutions apportées par les différentes modification et révision depuis 2012

**19/06/2012 Un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé**

**21/01/2014 1<sup>ère</sup> modification du PLU**

Ouverture à l'urbanisation du secteur Aue pour la partie située entre le chemin du Bousquet et le chemin d'Embrouysset, le secteur Auf pour la partie située entre le chemin d'Embrouysset et le chemin des Pesquiès, le secteur Aug pour la partie au nord du chemin d'Embrouysset et au sud de la RD 630

**21/01/2014 2<sup>ème</sup> modification**

Mise en cohérence du document de planification entre les secteurs Aua, Auc0 et U2 et le projet de ZAC des portes du Tarn

**21/01/2014 3<sup>ème</sup> modification**

Classification dans le secteur A1 de plusieurs constructions aujourd'hui classées en zone A qui n'ont plus de vocation agricole, identification d'une propriété composée de deux bâtiments présentant un intérêt architectural, patrimonial et historique au titre de l'art. L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme pour permettre la réalisation de gîtes et d'une salle de réception, la classification en zone U2 d'une parcelle destinée à la réalisation d'un projet d'équipement de service à la population et classé dans le secteur U2s, classification du site de l'école Jeanne d'Arc et Saint Charles dans un secteur dédié aux équipements scolaire en sociaux et logements sociaux et la rectification du périmètre de la zone AU0 de la plaine des Bordes

**17/12/2019 1<sup>ère</sup> révision**

Révision générale du PLU

# Le processus de modification du PLU

## Cadre réglementaire

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est strictement encadrée par le Code de l'urbanisme, principalement aux articles L153-36 à L153-48, qui définissent les conditions, étapes et limites de cette procédure.

Une modification est possible dès lors qu'elle ne remet pas en cause :

- ❖ La structure générale du PLU,
- ❖ Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- ❖ Les grandes orientations stratégiques du territoire.

Elle permet notamment d'ajuster :

- ❖ Le règlement écrit (hauteurs, emprise au sol, stationnement, etc.),
- ❖ Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation),
- ❖ Le zonage, tant que la vocation globale n'est pas modifiée.

## Un processus qui associe plusieurs acteurs

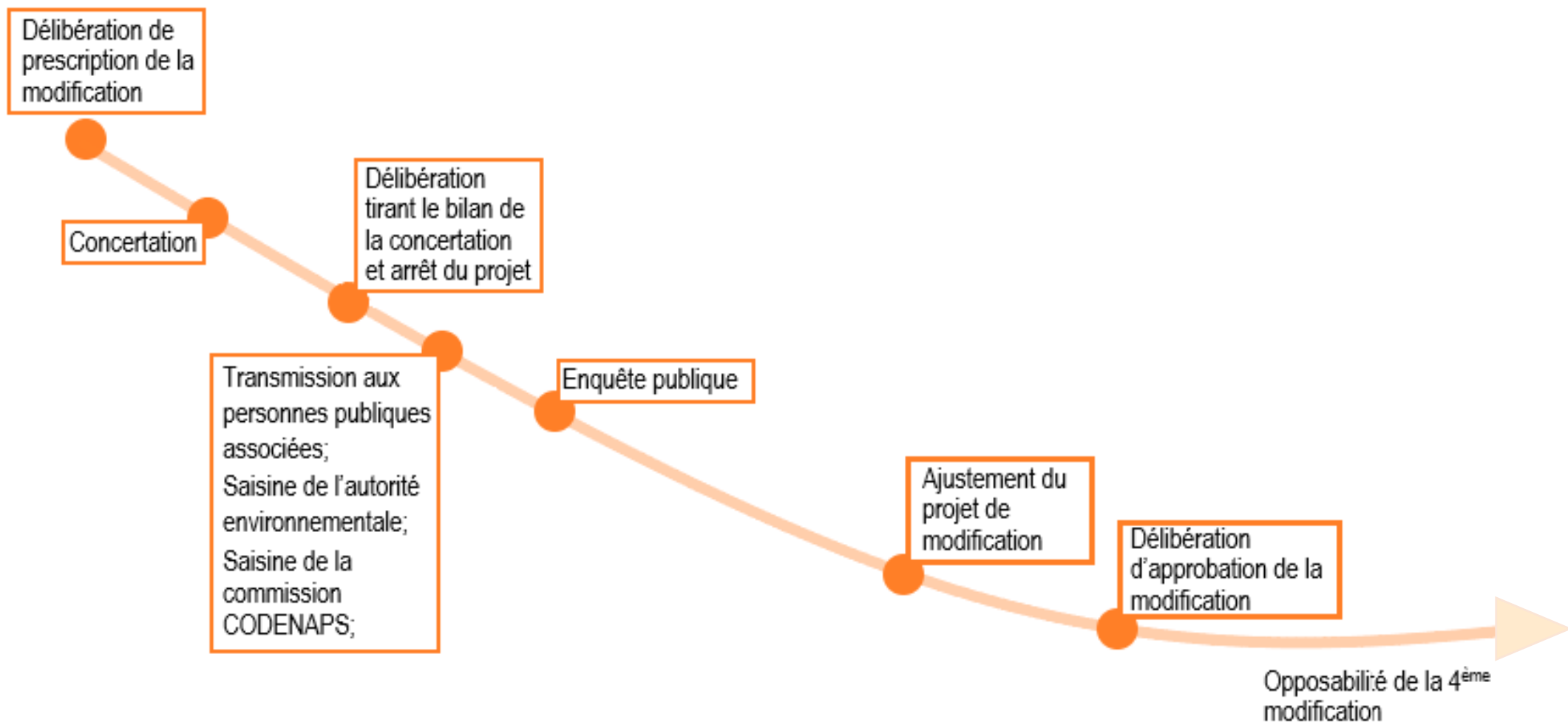
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est élaboré à l'initiative de la collectivité territoriale compétente. Il constitue l'instrument principal de planification urbaine à l'échelle communale et permet de définir les orientations d'aménagement et de développement du territoire.

Dans le cadre de la 1<sup>e</sup> modification du PLU, une concertation préalable est conduite conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Cette concertation associe à la fois la population et les partenaires institutionnels, tels que l'État et la Communauté de communes Tarn-Agout.

L'objectif de cette démarche est de permettre aux habitants et aux acteurs concernés de formuler leurs observations et propositions sur les orientations envisagées pour l'évolution du territoire communal. Elle vise également à garantir la transparence du processus d'élaboration et à favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des parties prenantes.

À l'issue de cette phase, un bilan de la concertation est établi. Les contributions recueillies sont analysées et intégrées, le cas échéant, aux réflexions menées pour l'élaboration du dossier réglementaire relatif à la modification du PLU.

## Les grandes étapes de l'élaboration de la modification



# Les ambitions de la modification n°1

## Initier une transition vers un modèle de développement fondé sur la densification

Encadrer l'urbanisation périurbaine par une réduction progressive des droits à construire afin de limiter l'étalement urbain, préserver les espaces naturels et agricoles, maîtriser les coûts publics d'aménagement et garantir la compatibilité du PLU avec les objectifs nationaux de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette.

Renforcer la cohérence urbaine, favoriser le renouvellement urbain et limiter la création de nouvelles zones et la densification des zones de faible densité.

## Permettre un équilibre territorial des équipements publics

Développer une armature territoriale équilibrée en redistribuant et modernisant les équipements publics pour offrir à chaque quartier et hameau un niveau de service équitable, performant et adapté aux évolutions démographiques, sociales et environnementales.

L'objectif est de renforcer l'accès aux services publics, de réduire les disparités territoriales et de soutenir une organisation polycentrique du territoire.

# Les thématiques directement concernées

## Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Borde Grande / La Boriassse.



Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 justifie cette OAP comme suit :

« L'OAP vient combler et délimiter l'urbanisation Est de la ville. Cette OAP matérialise un projet urbain structuré par des équipements publics tel que le futur lycée et des espaces verts ouverts sur les terres agricoles.

Les équipements publics envisagés répondront aux besoins à court et moyen terme des habitants de Saint-Sulpice, mais également des communes alentours avec l'anticipation de l'aménagement d'un lycée.

Ces futures présences d'équipements publics (maison de retraite, groupe scolaire, lycée...) permettent d'envisager sur la zone AU Borde Grande 25% de logements sociaux.

Le secteur AU de La Boriassse se justifie par la continuité résidentielle créée avec l'opération de la nouvelle gendarmerie à l'Est et les habitations individuelles existantes à l'Ouest. Une entrée de ville sera donc marquée à ce niveau sur la RD630.

Globalement les deux zones AU devront respecter une densité de 25 logements à l'hectare avec de l'habitat mixte.

Un grand maillage routier devra être respecté afin de reconnecter l'ensemble des quartiers Est de la ville. Lotissement, route départementale et future opération de la gendarmerie devront être reliés par des connections routières et des voies douces afin de faciliter les circulations sur l'ensemble des 30 hectares d'OAP.

**Surface (AU) : 5,57 ha**

**Programmation urbaine :**

- **Borde Grande : 75 logements dont 25% de social**
- **La Boriassse : 43 logements »**

## Les enjeux :

L'évolution envisagée de l'OAP répond à la nécessité de réajuster les équilibres programmatiques entre, d'une part, l'implantation d'équipements publics structurants et, d'autre part, la production de logements nouveaux tout en s'inscrivant dans une démarche de maîtrise de la dépense publique.

Cette réévaluation permet d'adapter les capacités d'accueil du secteur aux besoins réels identifiés dans les projections démographiques et les stratégies locales d'habitat, tout en assurant la compatibilité du projet avec les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale fixés par les documents supra-communaux.

## Les pistes d'évolution :

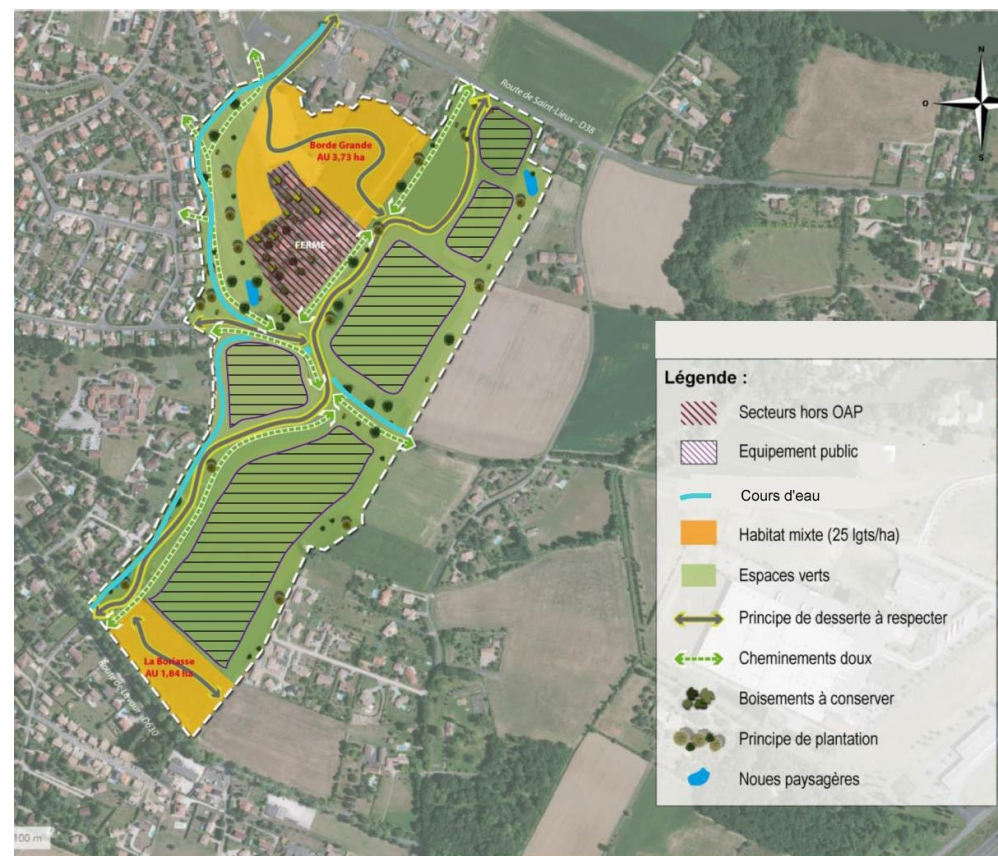
Le rééquilibrage programmatique vise en priorité l'augmentation maîtrisée de la densité urbaine et l'optimisation de l'implantation des équipements publics au sein du périmètre d'étude. Cette évolution s'appuie sur la prise en compte renforcée du cours d'eau, désormais considéré comme un invariant structurant de l'OAP, support d'espaces publics naturels et d'une véritable armature paysagère du quartier.

À ce titre :

- La densification du tissu résidentiel s'appuie sur une reconfiguration des zones d'habitat, permettant d'atteindre une densité cible de 30 logements/ha, tout en préservant une mixité des formes urbaines et une qualité de vie équilibrée.
- Le rééquilibrage des équipements publics conduit à une optimisation de leur implantation, afin de réduire

l'emprise foncière consommée, de rationaliser leur fonctionnement et de permettre l'accueil d'un centre de secours dans de bonnes conditions d'intégration urbaine.

L'ensemble de ces orientations vise à renforcer le rôle du cours d'eau comme élément fonctionnel et fédérateur du projet, tout en garantissant une urbanisation plus dense, mieux organisée, qualitative et conforme aux objectifs de développement durable.



## Création d'une zone UC-a

Le PLU en vigueur définit la zone UC comme une zone urbaine correspondant aux extensions urbaines.

« La zone UC est composée de logements principalement individuels construits à partir des années 70-80. La zone UC regroupe donc toutes les extensions urbaines de la commune, y compris celle enclavées en zone agricole à proximité de l'A68. La délimitation de la zone UC s'appuie sur le bâti existant. Aucune extension de l'urbanisation n'est possible au sein de la zone UC. L'objectif recherché est de contenir au maximum l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie existante afin de favoriser une intensification des espaces résiduels et dents creuses existantes. *L'objectif est de contenir l'urbanisation de cette zone tout en permettant la densification par comblement des dents creuses et la division parcellaire.* » (PIECE 1A : RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 - USTIFICATIONS ET ANALYSE DES INCIDENCES, PLU 2019)



## Les enjeux :

La frange urbaine représente un secteur particulièrement sensible aux phénomènes d'étalement, en raison de sa position en interface entre zones bâties et espaces agricoles ou naturels. L'analyse du fonctionnement urbain fait apparaître que la poursuite du développement dans ces marges induirait :

- Une consommation foncière non compatible avec les objectifs de réduction de l'artificialisation,
- Une dispersion des constructions peu cohérente avec les capacités des réseaux existants,
- Un risque de mitage en lisière agricole.

La création de la sous-zone permet donc d'introduire des droits à construire significativement réduits, contribuant à freiner les extensions périphériques non structurées.

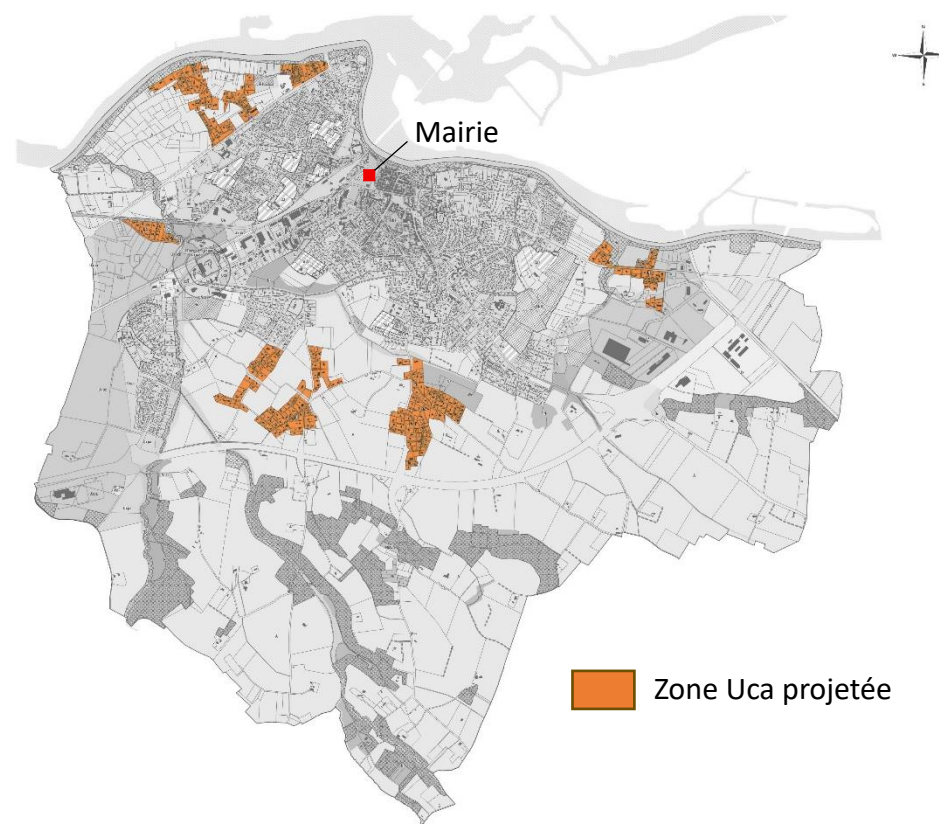
## Les pistes d'évolution :

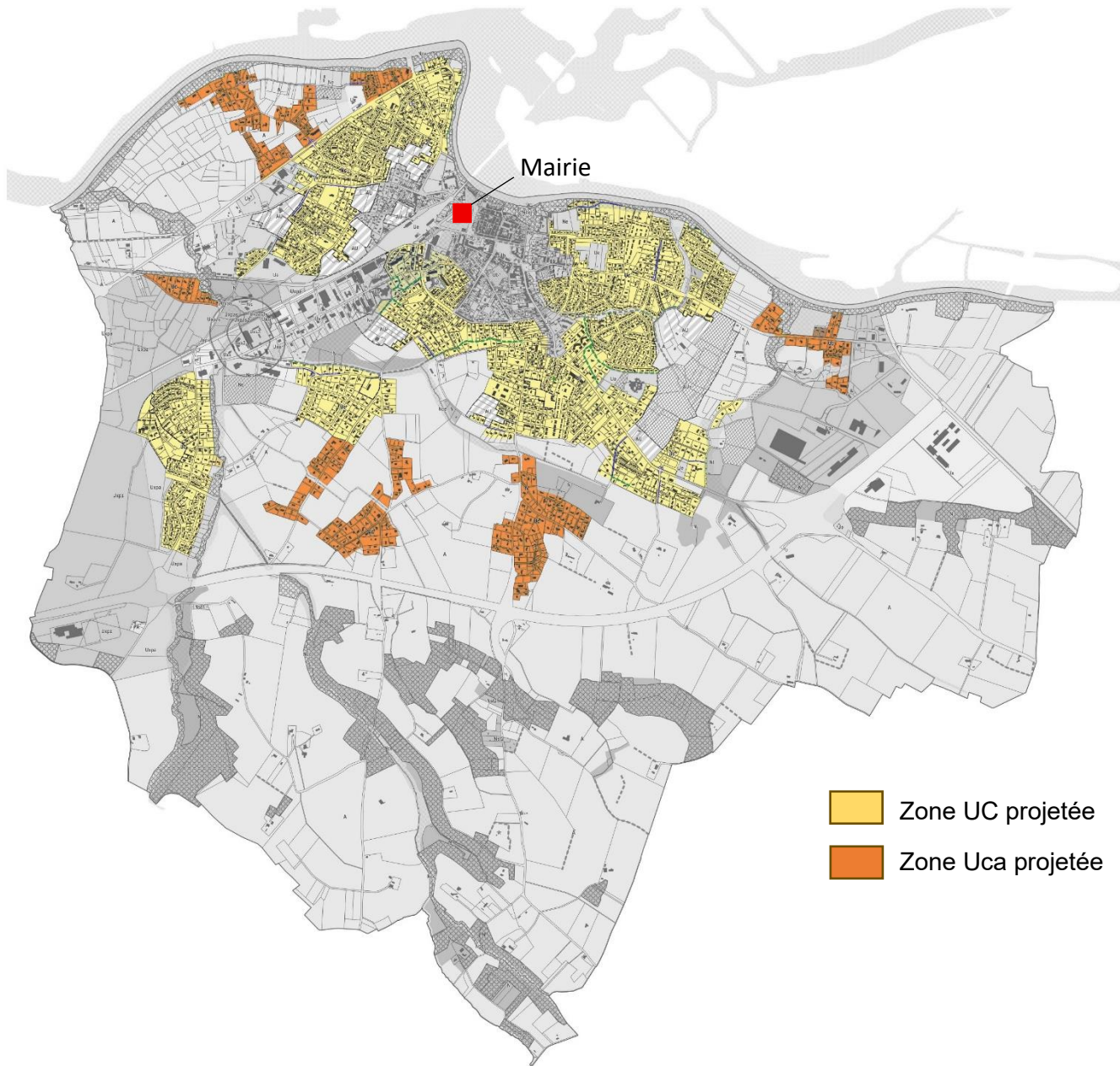
La réduction des droits à construire en frange urbaine contribue directement à renforcer la densification des zones déjà urbanisées, là où les réseaux, services et équipements existent déjà.

Cette orientation permettrait de :



- Optimiser les capacités résiduelles du tissu urbain existant,
- Encourager la requalification, la rénovation et les opérations de renouvellement urbain,
- Améliorer la performance des infrastructures existantes sans générer de nouvelles charges d'équipement,

- Concentrer l'effort de production de logements dans des secteurs compatibles avec les capacités de transport, de voirie et d'équipements publics.





Mairie

-  Zone UC projetée
-  Zone Uca projetée

# Comment participer à la concertation ?

## Les enjeux et les objectifs

- ❖ Informer les habitants et les acteurs du territoire des évolutions
- ❖ Permettre aux habitants et aux acteurs concernés de formuler leurs observations et propositions sur les orientations envisagées pour l'évolution du territoire communal

## Les modalités

### S'informer

- Sur la page dédiée sur le site internet de la ville pour retrouver le dossier de concertation.
- Participer aux 2 réunions de concertation :  
1° réunion de concertation le **16/04/2026 à 18h30 salle Georges Spénale**  
2° réunion de concertation le **07/05/2026 à 18h30 salle Georges Spénale**
- Participer à la réunion publique avant arrêt du projet le **21/05/2026 à 18h30 salle Georges Spénale**

[www.saintsulpicelapointe.fr/jeparticipe.PLU](http://www.saintsulpicelapointe.fr/jeparticipe.PLU)

### Contribuer

Vous pouvez écrire pour faire connaître votre avis :



En écrivant dans le cahier de concertation :

*L'Espace Auguste MILHES  
416 rue du Capitaine Beaumont  
81370 Saint-Sulpice-la-Pointe*

(9h-12h / 13h30 – 17h30 excepté le vendredi fermeture à 17h)



En écrivant par courrier postale :

*Mairie de Saint-Sulpice-la-Pointe  
Parc Georges Spénale  
81370 Saint-Sulpice-la-Pointe*



En écrivant par mail à l'adresse dédiée :

[jeparticipe.PLU@ville-saint-sulpice-81.fr](mailto:jeparticipe.PLU@ville-saint-sulpice-81.fr)