



**Réunion du 16 avril 2026 à 18h30, salle G. Spénale
à Saint-Sulpice-la-Pointe
Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Compte rendu des échanges avec le public

La collectivité remercie l'ensemble des participants pour leur présence nombreuse ainsi que pour la qualité des échanges. Cette mobilisation témoigne de l'intérêt porté par les habitants et les acteurs du territoire aux évolutions réglementaires en cours.

1. Points abordés lors des échanges

De nombreuses questions ont été soulevées, portant notamment sur les thématiques suivantes :

1.1. Modifications concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Intégration du cours d'eau dans le périmètre de l'OAP**
Entre 2020 et 2024, le fossé présent sur le site de l'OAP a été classé *cours d'eau* par les services de l'État. À ce titre, les interventions telles que le busage ou la couverture, le curage lourd, le recalibrage ou la rectification du lit, la création d'ouvrages (seuils, ponts, buses), les rejets, prélèvements, remblais ou comblements sont soumis à la réglementation du Code de l'environnement. Il convient donc d'intégrer cette classification dans les documents du PLU afin de prendre en compte la protection des cours d'eau.
- **Le passage d'équipements publics précisément ciblés à une notion plus large d'« équipements publics ».**
Le passage d'une liste d'équipements publics précisément ciblés à une notion plus large d'« équipements publics » vise à permettre à la commune d'envisager, le cas échéant, l'implantation de projets différents de ceux initialement prévus dans l'OAP, tout en relevant de l'intérêt général.
- **Évolution de la part de logements (de 25 % à 30 %).**
Cette évolution de la densité de logements au sein de l'OAP a pour objectif d'anticiper et d'intégrer les orientations prévues dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) actuellement en cours de révision.

- **Nature des équipements publics susceptibles d'être réalisés.**
 Tout équipement public jugé pertinent au regard des besoins de la commune et du secteur pourra être envisagé.
 L'enjeu principal est de contribuer à un rééquilibrage de l'offre de services sur l'ensemble du territoire communal.
- **Définition et régime applicable aux secteurs situés hors OAP.**
 Les secteurs dits « hors OAP » ne sont pas concernés par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
 Ils restent soumis exclusivement à la réglementation du PLU en vigueur, et sont classés en zone A (zone agricole).
- **Absence de maintien de l'emplacement réservé pour un lycée (ER n°39 – Molétrincade du PLU de 2012).**
 L'objectif de l'OAP est de favoriser un meilleur équilibre territorial des équipements publics.
 À ce jour, la majorité des équipements publics est concentrée au nord de la commune. L'implantation de nouveaux espaces dédiés aux services publics au sein de l'OAP répond pleinement à cette logique de rééquilibrage.
- **Absence de liaison viaire avec le chemin du camping.**
 La modification engagée est ciblée sur les équipements publics et l'intégration du cours d'eau.
 La création d'une connexion routière entre le chemin du camping et l'OAP par le chemin des Mésanges n'a pas été retenue, d'une part en raison du caractère privé de cette voie, et d'autre part car cette question ne relève pas des objectifs de la procédure de modification en cours.

1.2. Création d'une zone Uca.

- **Caractère extensif ou non de la zone Uca.**
 La création de la zone Uca correspond à un changement de zonage de certains secteurs actuellement classés en zone UC.
 Elle ne constitue en aucun cas une extension de la zone constructible.
- **Objectifs poursuivis par la création de la zone Uca.**
 La loi *Climat et Résilience* fixe une trajectoire de sobriété foncière visant la réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) jusqu'à l'objectif de zéro artificialisation nette.
 Les espaces perméables s'inscrivent dans cette logique.

La création de la zone Uca a pour objectif de limiter la construction de nouvelles habitations et constitue une première étape vers la réduction de la consommation foncière.

- **Rôle de la zone Uca dans la limitation des divisions parcellaires.**
Les divisions parcellaires demeureront possibles.
Toutefois, la limitation des constructions nouvelles empêchera certaines divisions réalisées dans une finalité exclusivement constructible, notamment pour la création de nouvelles maisons individuelles.
- **Outils réglementaires mobilisables.**
Différents leviers réglementaires peuvent être utilisés pour atteindre ces objectifs, tels que la limitation de l'emprise au sol des constructions ou la fixation de règles de recul maximal par rapport aux voies.
- **Actualisation du dossier de concertation.**
Le dossier de concertation sera mis à jour afin d'améliorer la lisibilité, notamment concernant la cartographie de la zone Uca et les secteurs concernés par le changement de zonage.

1.1. Cadre et modalités de la modification du PLU.

- **Opportunité de conduire une modification avant la révision prévue en 2028**
Cette modification vise principalement à assouplir les dispositions applicables à l'OAP afin de ne pas bloquer, d'ici 2028, d'éventuels projets d'équipements publics autres que ceux initialement envisagés.
Elle permet également de limiter la création de nouvelles habitations dans les secteurs situés hors zone d'agglomération.
- **Numérotation de la procédure.**
Le Code de l'urbanisme ne prévoit aucune disposition spécifique relative à la numérotation des procédures d'évolution d'un PLU.
Toutefois, afin d'éviter toute confusion entre le PLU approuvé en 2012 et celui de 2019, il a été décidé d'attribuer le numéro 1 à la présente modification.
- **Coût de la procédure et recours à un prestataire externe.**
La procédure de modification est menée en interne.
Le recours à un bureau d'études spécialisé sera toutefois nécessaire pour intégrer les données actualisées au Géoportail de l'urbanisme, plateforme légale de publication et de consultation des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique.

- **Prise en compte des contributions relevant de la révision.**

Les contributions relevant du champ de la révision du PLU seront conservées afin d'alimenter les réflexions futures.

Elles sont enregistrées, datées et archivées.

Le délai maximum de réponse du service urbanisme est fixé à sept jours.

2. Remarques et points de vigilance formulés.

Plusieurs observations complémentaires ont été exprimées par les participants :

- En cas de projet d'EHPAD, il est souhaité que son implantation évite une proximité immédiate avec un axe de circulation structurant ;
- Des inquiétudes ont été exprimées concernant la prolifération potentielle du moustique tigre en lien avec le cours d'eau, ainsi que les nuisances éventuelles liées aux rejets d'eaux usées ;
- Une attention particulière a été demandée concernant le dimensionnement des réseaux et des voiries (VRD), afin d'anticiper et de répondre aux besoins futurs du secteur.