

DÉPARTEMENT DU TARN ARRONDISSEMENT DE CASTRES  Parc Georges Spénale 81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE Tél : 05.63.40.22.00 Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 23 juin 2026 Délibération n° DL-260623-107 Bilan de concertation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Date de la convocation : 17 juin 2026 Conseillers en exercice : 29 Présents : 19 Procurations : 10 Votants : 29 Abstention : 5* (*M. Stéphane FILLION, M. Mathieu SYNOWIECKI, Mme Anaïs BONDURAND, M. Charles PICHERY, Mme Manon STEMMELEN de la liste minoritaire « Saint-Sulpice Demain ») Pour : 24 Vote à l'unanimité	L'an deux mille vingt-six, vingt-trois juin, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire. Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Stéphane BERGONNIER, Mme Laurence BLANC, Mme Nathalie MARCHAND, M. Denis DEMERSSEMAN, Mme Nadia OULD AMER, adjoints au Maire - Mme Bernadette MARC, M. André SIMON, M. Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, M. Stéphane MARLIAC, Mme Muriel PHILIPPE, Mme Laurence ORCIVAL, Mme Cyndie SOMPAYRAC, Mme Amélie LACOMBE, M. Stéphane FILLION, M. Charles PICHERY, Mme Manon STEMMELEN, Conseillers municipaux. Excusés : M. Bernard CAPUS (procuration à Mme Amélie LACOMBE), Mme Andrée GINOUX (procuration à Mme Bernadette MARC), M. Alain OURLIAC (procuration à M. André SIMON), M. Jean-Pierre CABARET (procuration à M. Stéphane BERGONNIER), M. Christian RIGAL (procuration à Mme Marie-Claude DRABEK), Mme Marie-Laure GUET (procuration à M. Denis DEMERSSEMAN), M. Cédric PALLUEL (procuration à Mme Hanane MAALLEM), M. Sébastien MOREAU (procuration à Mme Nathalie MARCHAND), M. Mathieu SYNOWIECKI (procuration à M. Charles PICHERY), Mme Anaïs BONDURAND (procuration à M. Stéphane FILLION). Secrétaire de séance : Mme Bernadette MARC

A la demande de M. le Maire, M. Denis DEMERSSEMAN, Adjoint au Maire, rappelle à l'Assemblée que par délibération n° DL-250121-002 du 21 janvier 2025, la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et défini les modalités de concertation selon les critères suivants :

- Affichage en mairie et au pôle Aménagement et Cadre de vie, ainsi que la publication sur le site internet de la Ville de la délibération prescrivant la modification du PLU ;
- Information sur le site internet de la ville et dans les publications municipales ;
- Mise à disposition d'un registre et d'un cahier de concertation dématérialisé au pôle Aménagement et Cadre de vie ;
- Organisation de réunions avec les acteurs locaux ;
- La tenue d'au moins une réunion publique au moment de l'arrêt du projet de modification.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que la concertation est obligatoire pour les procédures suivantes :

- *L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale, du document d'urbanisme unique mentionné à l'article L. 146-1 et du plan local d'urbanisme ;*
- *La modification du schéma de cohérence territoriale, du document d'urbanisme unique mentionné à l'article L. 146-1 et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- *La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, du document d'urbanisme unique mentionné à l'article L. 146-1 et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- *L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*
- *L'élaboration et la révision du schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense ;*
- *La modification du schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense soumis à évaluation environnementale.*
- *La création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- *Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*
- *Les projets de renouvellement urbain.*

La concertation pour la présente procédure de modification du PLU n'est par conséquent pas obligatoire.

Néanmoins l'article L103-3 du Code l'urbanisme précise que « *lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le Président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.* »

La Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, dans un souci de transparence, a souhaité mettre en place une concertation préalable qui s'est tenue du 02 mars 2026 au 11 mai 2026.

Pour répondre aux modalités de concertation, ont été réalisés :

- La publication et l'affichage, dans un journal local *Tarn Libre*, en mairie et à l'espace Auguste Milhès, de la délibération de prescription ;
 - Un communiqué de presse dans le journal *La Dépêche* pour informer de la tenue de la concertation ;
 - La création d'une page dédiée à la modification du PLU sur le site internet de la Ville ;
 - La mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation à l'espace Auguste Milhès ;
 - La création d'une adresse mail dédiée pour constituer le cahier de concertation dématérialisé : jeparticipe.plu@saintsulpicelapointe.fr
 - Le boîitage d'un courrier d'information ;
 - L'organisation de deux réunions de concertation (présentation du projet et échanges) ;
 - L'organisation d'une réunion publique de présentation du bilan de concertation.
-
- La publication sur le Facebook de la Ville, des dates des réunions ;
 - L'affichage sur les panneaux de publicité, présents sur le territoire de la Commune.

Ont été recueillis :

- 3 observations sur le registre ne relevant pas de la procédure de modification.
- 6 courriers ne relevant pas de la procédure de modification.
- 29 mails dont 12 ne relevant pas de la procédure de modification.

Les observations et remarques, recueillies lors des réunions publiques et par les autres supports sont traitées ci-dessous par thématique :

1. Évolutions de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de Borde Grande - La Boriassse

Les échanges et contributions ont porté sur les évolutions envisagées de l'OAP, notamment :

- L'élargissement de la notion d'équipements publics, permettant d'envisager une plus grande diversité de projets d'intérêt général ;
- L'augmentation de la part de logements afin d'anticiper les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- La prise en compte du classement d'un cours d'eau au sein du périmètre, impliquant des contraintes réglementaires spécifiques.

Il a été rappelé que l'OAP fixe des orientations d'aménagement sans créer d'obligation de construire ou de vendre. La mise en œuvre des projets reste conditionnée à la maîtrise foncière.

Les habitants ont également été attentifs à la nature des équipements envisagés, à leur localisation, ainsi qu'aux impacts potentiels en matière de cadre de vie et d'environnement.

2. Création de la zone UCa et encadrement de la constructibilité

La création de la zone UCa constitue un point central des échanges. Cette évolution vise à :

- Limiter la production de nouvelles habitations ;
- Encadrer les droits à construire ;
- Contribuer aux objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.

Il a été précisé que :

- La zone UCa reste une zone urbaine constructible, mais avec des règles plus restrictives ;
- Elle ne constitue pas une extension de l'urbanisation, mais une évolution du zonage existant ;
- Les constructions existantes situées dans le périmètre seront intégrées à cette zone.

Les modalités précises d'encadrement (emprise au sol, implantation, division parcellaire) sont en cours d'élaboration et tiennent compte des contributions recueillies.

3. Projets dits "familiaux"

Une attente forte a été exprimée concernant la possibilité de permettre des projets de construction à destination de membres d'une même famille, notamment dans le cadre de divisions parcellaires en vue de construire.

Il a été souligné que, si cette demande est intégrée aux réflexions en cours, la Collectivité ne peut juridiquement garantir le caractère familial des projets dans la durée.

4. Cadre réglementaire et portée de la procédure

Les participants ont été informés des limites de la procédure de modification, qui :

- Ne permet pas de remettre en cause en profondeur le zonage, ces évolutions relevant d'une révision ultérieure ;
- Laisse applicable le règlement en vigueur jusqu'à l'approbation de la modification ;
- Ne permet pas la mise en œuvre d'un sursis à statuer dans ce cadre.

La modification engagée s'inscrit dans une démarche progressive, en amont d'une révision plus globale du PLU.

5. Information, participation et suite de la procédure

La concertation a également porté sur les modalités d'information et de participation du public.

Il a été précisé que :

- Une enquête publique sera organisée, sur une durée de 30 jours ;

- Plusieurs supports d'information seront mobilisés (site internet, réseaux sociaux, presse, diffusion locale) afin de garantir une large participation ;
- Les contributions recueillies dans le cadre de la concertation seront prises en compte, y compris celles relevant d'une future révision du document d'urbanisme.

6. Points de vigilance exprimés

Plusieurs préoccupations ont été formulées par les participants, notamment :

- Les impacts environnementaux (gestion du cours d'eau, nuisances potentielles, moustique tigre) ;
- La capacité des réseaux et des voiries à accompagner les évolutions envisagées ;
- La localisation et l'intégration des équipements publics ;
- Le maintien de possibilités de construction adaptées aux besoins locaux.

La concertation a permis de mettre en évidence un intérêt marqué des habitants pour l'évolution du document d'urbanisme, ainsi qu'un attachement à la préservation du cadre de vie.

Les observations recueillies traduisent la nécessité de concilier :

- La maîtrise de l'urbanisation et les objectifs de sobriété foncière ;
- Le maintien d'une certaine capacité d'évolution du tissu urbain ;
- La prise en compte des besoins des habitants et du développement équilibré du territoire.

Elles ont contribué à nourrir la réflexion engagée par la Collectivité dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU et seront, le cas échéant, prises en compte dans la révision à venir.

Conformément à la délibération n° DL-250121-002 du 21 janvier 2025, la Ville a organisé la concertation concernant la modification n°1 du PLU. Elle a constitué en une démarche positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la Commune. L'ensemble du dispositif de concertation a fonctionné dans le respect de ce que les élus avaient souhaité au lancement de la procédure. Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet. L'implication des habitants et des élus a permis de recueillir plusieurs avis qui seront pris en compte dans le projet du futur règlement du PLU. Ces derniers ne remettent pas en cause le projet de modification du PLU de Saint-Sulpice-la-Pointe. Ainsi, il convient donc de dresser un bilan positif de la concertation

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement les articles L153-36 à L153-44 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal n° DL-191217-155 du 17 décembre 2019, portant révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu la délibération du Conseil municipal n° DL-250121-002 du 21 janvier 2025, portant prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe ;
- Vu le bilan et le dossier de concertation qui lui ont été remis ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme, Cadre de vie et Transition » du 10 juin 2026 ;
- Considérant que dans le cadre de la politique d'aménagement et de développement, il convient de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour inscrire les objectifs évoqués ;

DÉCIDE

- De dresser le bilan de la concertation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Saint-Sulpice-la-Pointe.
- De préciser que toutes les modalités de concertation ont été respectées et de poursuivre la démarche de modification n° 1 du PLU.

- D'habiliter M. le Maire ou son représentant, à effectuer toutes les formalités et à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en application de cette délibération.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Raphaël BERNARDIN

La Secrétaire de séance,



Bernadette MARC

Délai et recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le 03/07/2026
ID : 081-218102713-20260623-DL260623107-DE

Vu pour être annexé à la délibération
n° DL-260623-107 du 23/06/2026
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 23/06/2026
Le Maire
Raphaël BERNARDIN



Raphaël Bernardin

DOSSIER DE CONCERTATION

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

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

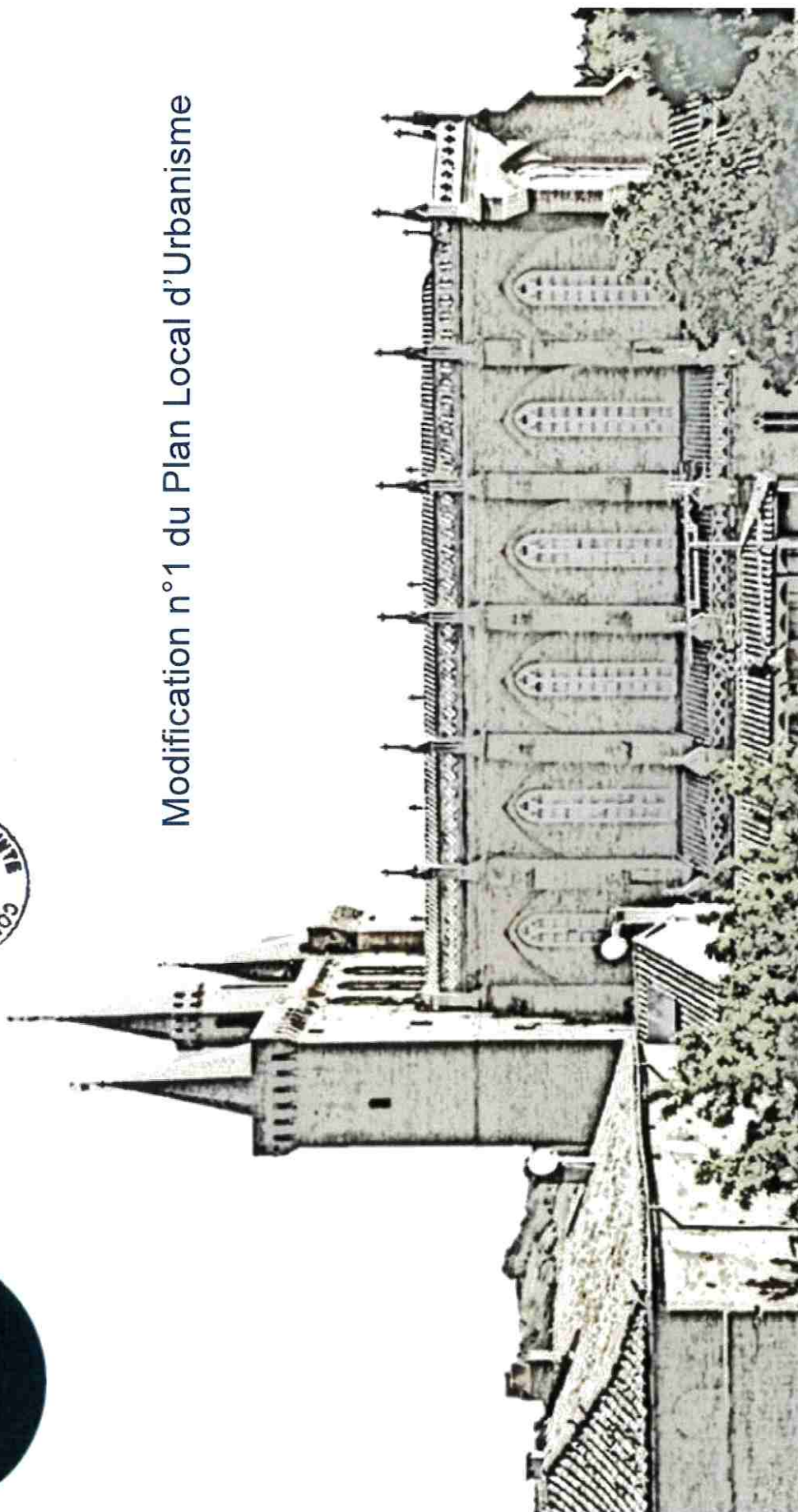


Table des matières

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 Boriassie.	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**.

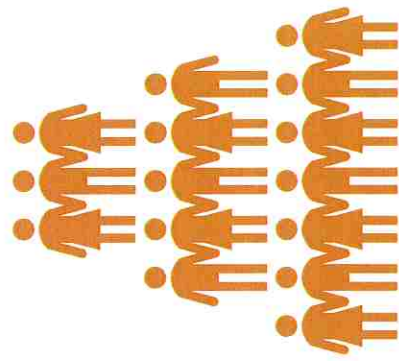
À l'issue de cette concertation préalable, les éléments de modification seront finalisés et soumis à une enquête publique, envisagée à l'automne 2026, en vue d'une approbation en fin d'année 2026.

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

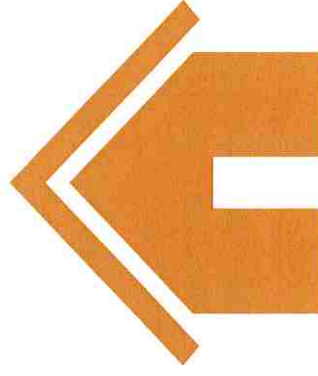
10064 habitants

recensement insee en 2025

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

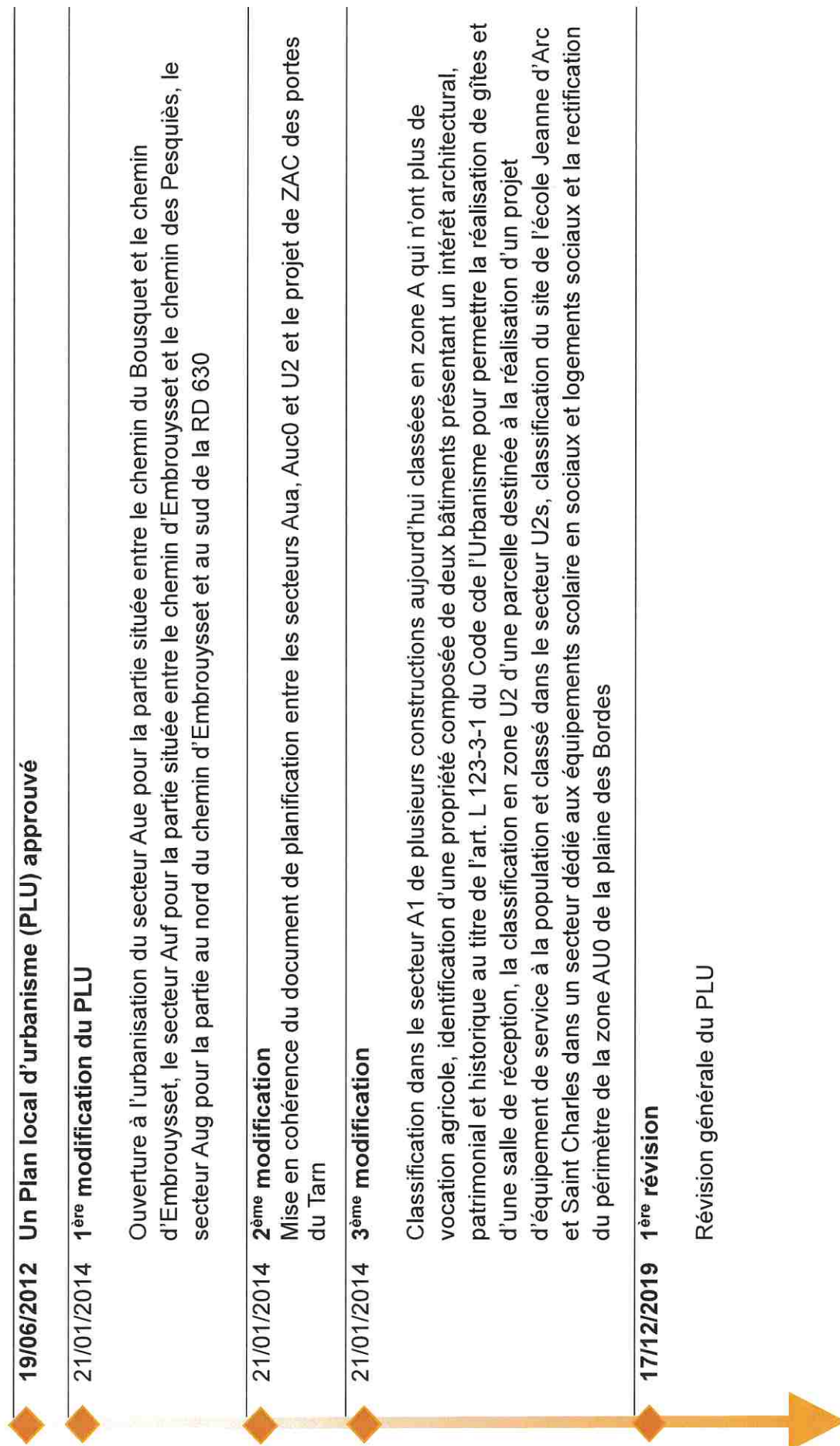
3418 logements d'habitation
dont 81,5 % de maisons
individuelles

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



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

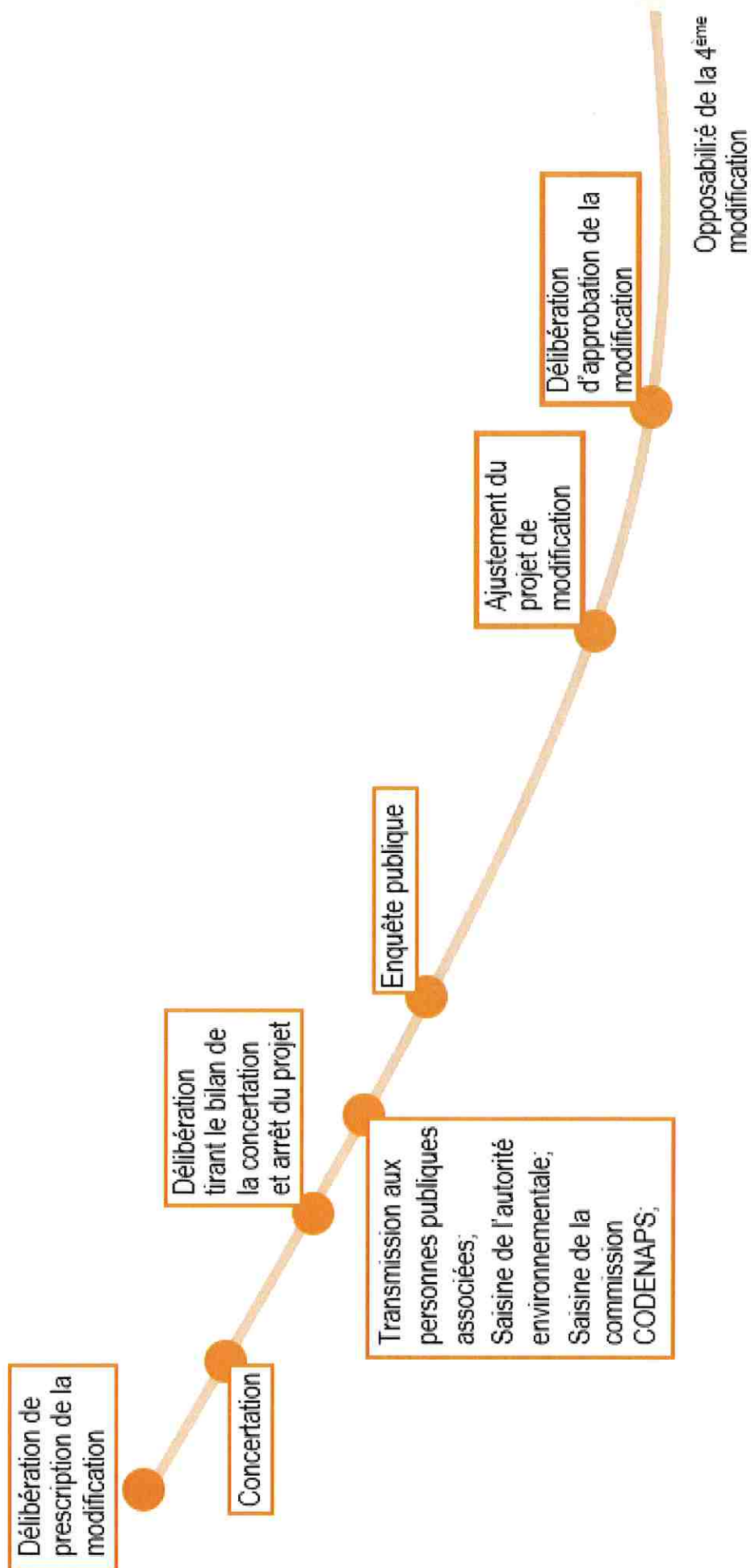
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est élaboré à l'initiative de la collectivité territoriale compétente. Il constitue l'instrument principal de planification urbaine à l'échelle communale et permet de définir les orientations d'aménagement et de développement du territoire.

Dans le cadre de la 1^{re} 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.

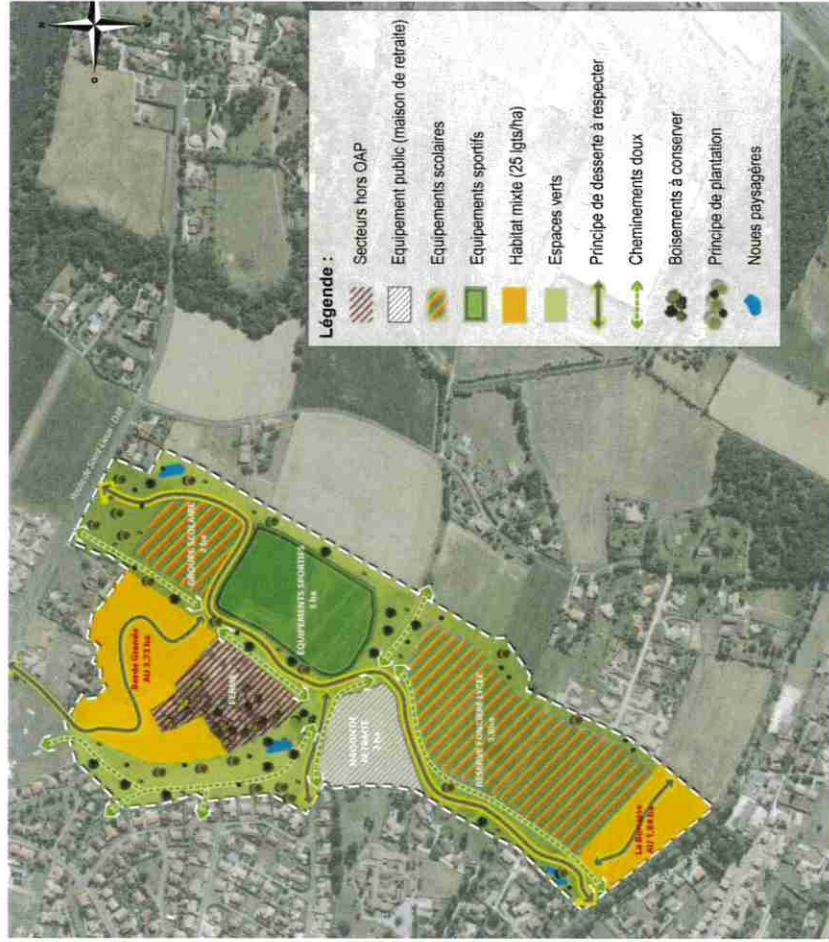
Permettre un équilibre territorial des équipements publics

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 Boriassie.



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 communs 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 Boriassie 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 Boriassie : 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 :

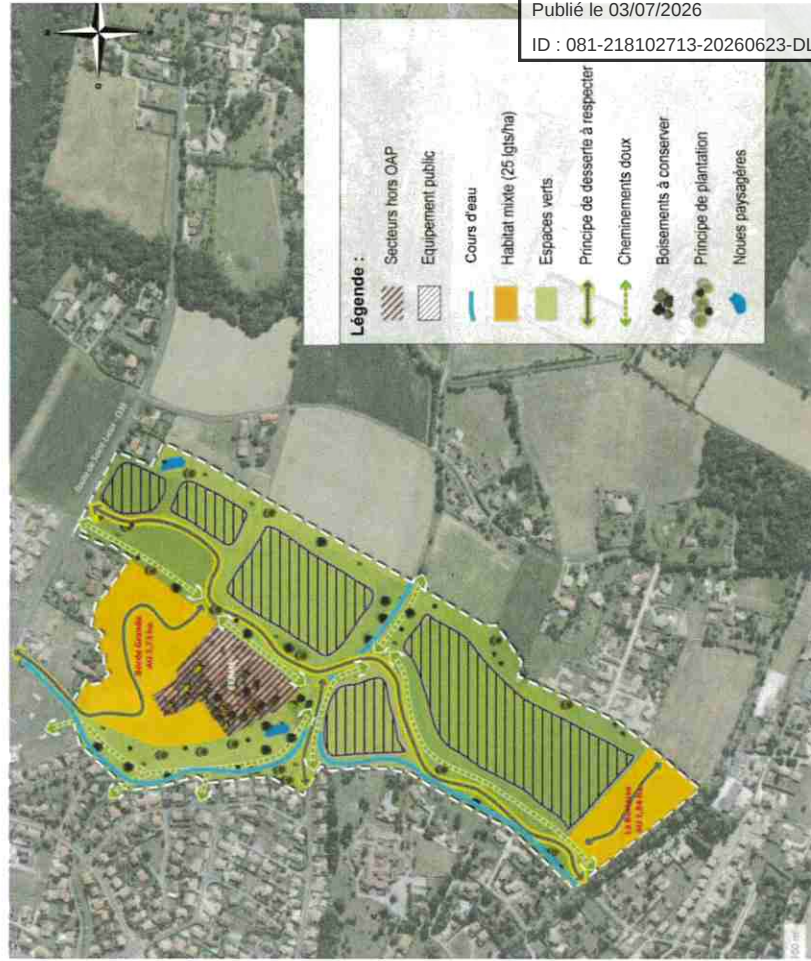
Le rééquilibrage programmatique vise en priorité l'augmentation maîtrisée de la densité urbaine et l'optimisation de l'implantation des équipements publics au sein du périmètre d'étude. Cette évolution s'appuie sur la prise en compte renforcée du cours d'eau, désormais considéré comme un invariant structurant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

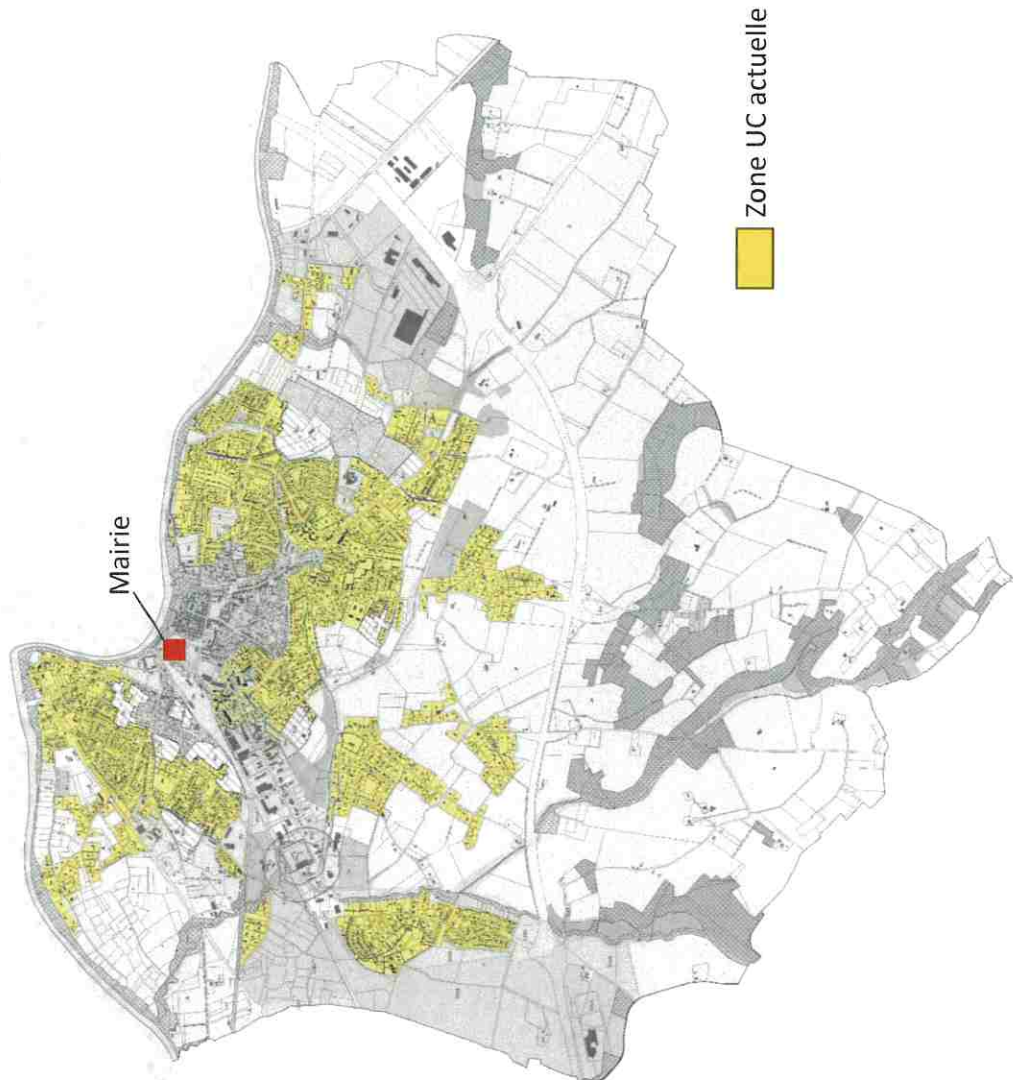
L'ensemble de ces orientations vise à renforcer le rôle du cours d'eau comme élément fonctionnel et fédérateur du projet, tout en garantissant une urbanisation plus dense, mieux organisée, qualitative et conforme aux objectifs de développement durable.



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 des 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)



Zone UC actuelle

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.

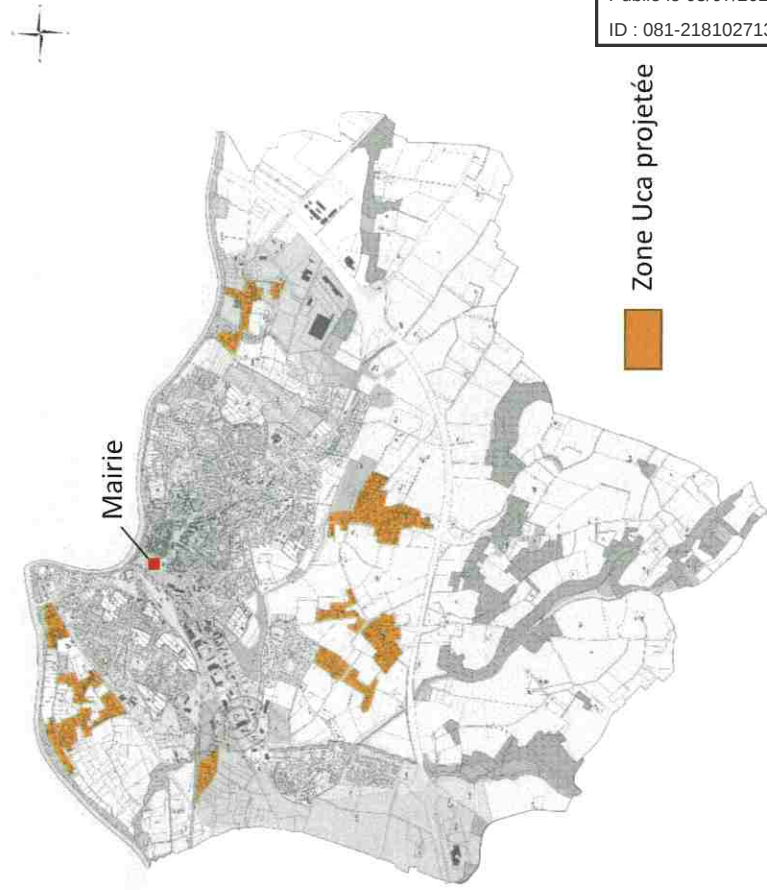
Les pistes d'évolution :

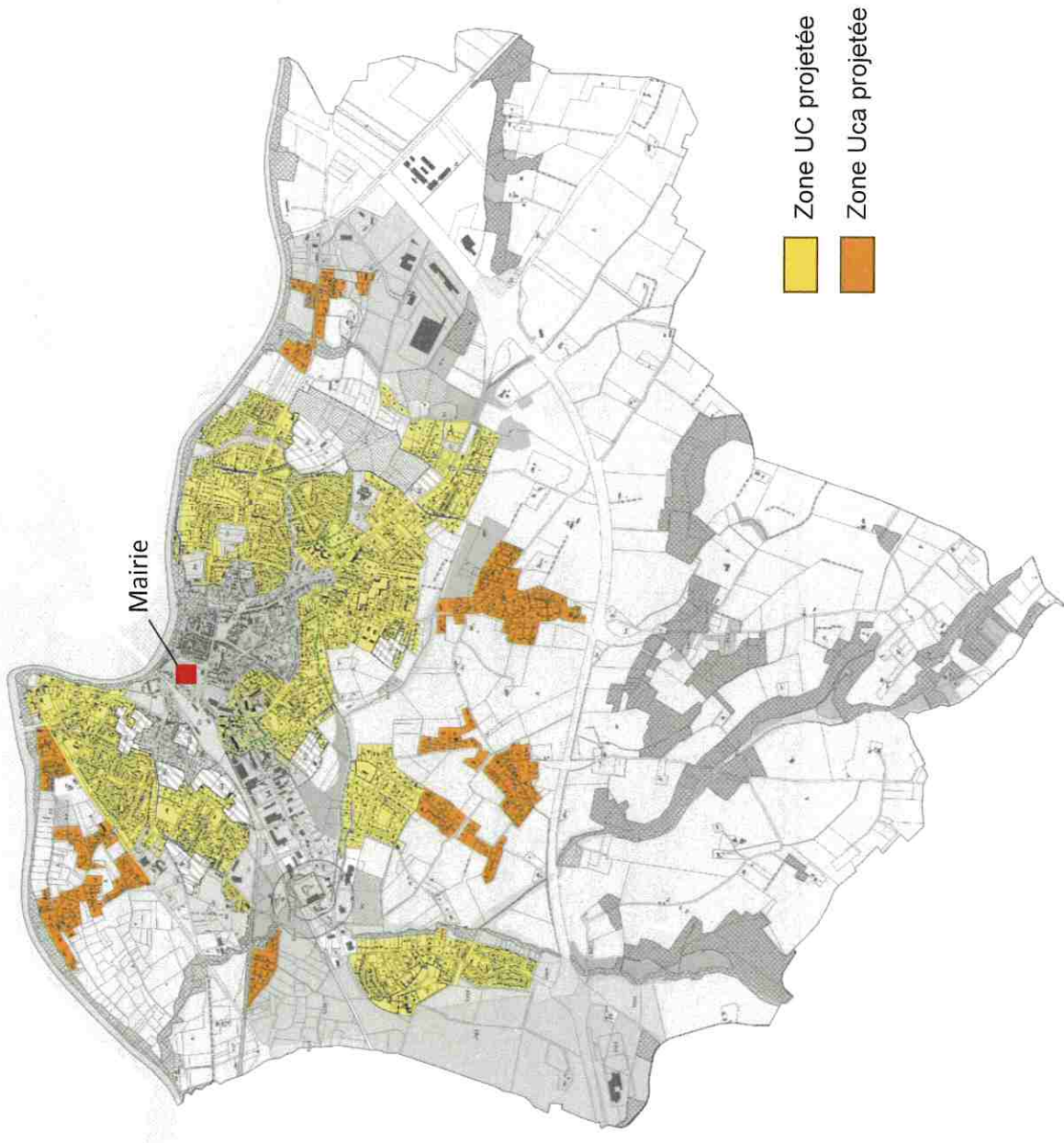
La réduction des droits à construire en frange urbaine contribue directement à renforcer la densification des zones déjà urbanisées, là où les réseaux, services et équipements existent déjà.

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.





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/ieparticipa.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 :
ieparticipa.PLU@ville-saint-sulpice-81.fr

Vu pour être annexé à la délibération
n° DL-260623-107 du 23/06/2026
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 23/06/2026
Le Maire
Raphaël BERNARDIN

Raphaël Bernardin



BILAN DE LA CONCERTATION

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sulpice-la-Pointe

Modification prescrite par délibération
n° DL-250121-002 du 25/01/2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal du 23/06/2026

Préambule

Par délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2024, la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a prescrit la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et défini les modalités de la concertation préalable.

Cette modification vise à :

- **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.

Cette concertation s'est déroulée du 2 mars 2026 au 11 mai 2026.

Le présent document a pour objectif de dresser le bilan de cette concertation.

Table des matières

Préambule	2
1. Objectifs de la concertation	4
2. Modalités de mise en œuvre de la concertation	4
2.1 Moyens d'information :	4
2.2 Moyens d'expression :	10
3. Déroulement de la concertation	14
4. Bilan des contributions	14
5. Analyse des observations	15
Conclusion	15

1. Objectifs de la concertation

L'objectif de cette concertation a été d'informer le public sur le projet de modification et d'exposer les motivations. Elle visait également à favoriser l'appropriation du projet par les habitants et les acteurs locaux de la commune en leur permettant de s'exprimer et de formuler des observations. À ce titre, elle permet de recueillir avis, attentes et propositions, afin d'enrichir le futur règlement dans un souci de transparence.

La concertation garantit ainsi une démarche ouverte, participative et partagée.

2. Modalités de mise en œuvre de la concertation

2.1 Moyens d'information :

➤ Parution dans la presse locale de la délibération



IMPRIMERIE COOPÉRATIVE DU SUD-OUEST - LE TARN LIBRE
Rue Alain-Colas - BP 24 - 81027 ALBI Cedex 9
Tél. 05 63 48 75 48
www.letarnlibre.com

ATTESTATION DE PARUTION

Albi, le 16 février 2026

PARUTION :

Département : 81

Journal : TARN LIBRE

Date de parution : 20 février 2026

Référence n°L2600110

AVIS AU PUBLIC

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA- POINTE

Arrêté engageant une modification du plan local d'urbanisme

Par délibération n° DL-250121-002 du 25/01/2025, le maire de Saint-Sulpice-la-Pointe a engagé une modification du plan local d'urbanisme nécessitée par le projet de modification de l'OAP Grande Bonasse et la création d'une zone UC-a.
Cette délibération est consultable en mairie.

➤ Parution dans la presse locale

Publié le 24/03/2026 à 05:14

Article rédigé par **Correspondant de la rédaction du Tarn**

 La Dépêche du Midi



00:00 / 01:30

Powered by majelan X

La Ville de Saint-Sulpice-la-Pointe engage la modification de son Plan local d'urbanisme (PLU) afin d'adapter le document aux besoins actuels du territoire. Cette nouvelle étape vise principalement à mieux organiser les équipements publics, à maîtriser l'étalement urbain et à favoriser l'utilisation des zones déjà urbanisées, dans le respect des objectifs nationaux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette. Elle implique également l'ajustement de certaines programmations existantes, notamment autour de l'OAP Borde Grande / La Boriassie et la création d'une nouvelle zone UC-a destinée à renforcer le contrôle de l'urbanisation en frange agricole. Pour associer les habitants à cette évolution, la Ville organise une concertation publique du 2 mars au 11 mai 2026. Durant cette période, chacun pourra s'informer et donner son avis. Le dossier de concertation sera accessible sur le site de la Ville, et plusieurs temps d'échange sont prévus : deux réunions de concertation les 16 avril et 7 mai 2026, ainsi qu'une réunion publique le 21 mai 2026 avant l'arrêt du projet. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique de planification de l'urbanisme communal. Sa fonction est de déterminer la destination et les droits à construire de chacun des terrains de la commune. Les contributions pourront être déposées dans le cahier de concertation à l'Espace Auguste Milhès ou adressées par courrier à la Mairie ou encore par mail à jeparticipe.PLU@ville-saint-sulpice-81.fr.

Saint-Sulpice-la-Pointe. Le PLU évolue pour freiner l'étalement urbain

Ajouter aux sources préférées sur Google



Urbanisme - Aménagement, Tarn, Saint-Sulpice-la-Pointe

Publié le 03/06/2026 à 05:14, mis à jour à 05:21

Article rédigé par [Correspondant de la rédaction du Tarn](#)

La Dépêche du Midi

Écouter cet article



00:00 / 02:13

Powered by majolan

La municipalité a présenté jeudi 21 mai, salle Georges-Spénale, le bilan de la concertation autour de la modification du Plan local d'urbanisme (PLU). Une réunion publique qui a permis de revenir sur les orientations retenues avant la poursuite de la procédure administrative. L'objectif affiché est clair : recentrer le développement urbain sur le cœur de ville et limiter l'étalement urbain, dans un contexte marqué par la loi Climat et Résilience et les objectifs de sobriété foncière. Les élus ont rappelé qu'il s'agit d'une modification "à la marge" du document actuel, et non d'une révision complète du PLU, laquelle devrait intervenir autour de 2028. Parmi les secteurs concernés figure l'OAP Borde Grande, dans le secteur de la galerie basse à Borde Grande. La commune souhaite y conserver une vocation d'équipement public sans figer précisément les futurs aménagements. Le projet prend également en compte la présence d'un cours d'eau et les contraintes réglementaires associées. Sur le volet habitat, la part de logements prévue passerait de 25 à 30 %, sans extension de surface constructible. Autre évolution importante : la création d'une zone UCA, issue de certains secteurs actuellement classés en UC. Cette nouvelle classification vise à limiter les droits à construire afin de réduire le mitage urbain et de mieux maîtriser les réseaux et la qualité du cadre de vie. La municipalité a précisé qu'il s'agit toujours d'une zone constructible, mais avec des règles plus restrictives. Les plans seront également actualisés afin d'intégrer des habitations construites légalement depuis 2018. Les échanges avec les habitants ont largement porté sur la préservation du cadre de vie, la densification, les impacts environnementaux ou encore les projets familiaux de construction. La commune a indiqué vouloir rechercher un équilibre entre intérêt général et demandes particulières, sans garantir pour autant l'acceptation systématique des projets. La procédure doit désormais se poursuivre avec une présentation du bilan au conseil municipal puis une transmission aux personnes publiques associées et à la préfecture. Une enquête publique de trente jours est envisagée à partir de septembre. La municipalité prévoit une communication via la presse locale, les réseaux sociaux, les panneaux municipaux et le site internet de la ville.

Les plus lus

Lis

Commentés

Musées. Patrick, 79 ans, veut vendre les maquettes de son musée pour 100 000 euros : le maire lui suggère plutôt de céder ses trains miniatures pour un euro "symbolique" à une association

Canicule et fortes chaleurs. REPORTAGE. "Je leur dis que j'ai soif, même si ce n'est pas vrai..." : face à la canicule, ces aides à domicile sont en première ligne pour éviter la déshydratation des personnes les plus fragiles

Patrick Bruel. Patrick Bruel : poker, immobilier, huile d'olive... comment le chanteur s'est constitué une fortune de plusieurs dizaines de millions d'euros

Kylian Mbappé. "Tu joues pour tous les Français" : Michel Platini estime que Kylian Mbappé ne devrait pas prendre position contre le Rassemblement national quand il représente les Bleus

Disparition de Lyhanna dans le Gers. REPLAY. Disparition de Lyhanna dans le Gers : le principal suspect, Jérôme B., est visé par une plainte pour viols sur mineure depuis août 2025

➤ Mise en ligne sur le site internet de la commune



MON CADRE DE VIE • URBANISME ET AMÉNAGEMENT • JÉRÉPARTICE PLU

Jéparticipe.PLU

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 de l'avenir du territoire.

L'inclusion du PLU s'inscrit dans une démarche participative. 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

lundi 2 mars au lundi 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.



Les enjeux et les objectifs

Informar	Contribuer
Informar les habitants et les acteurs du territoire des évolutions. Pour cela, plusieurs actions sont mises en place : • Consulter le dossier de concertation ➔ BOISER DE CONCERTATION.pdf • Participer aux 7 réunions de concertation ➔ le 16 avril 2026 à 18h30 salle Georges Spira ➔ Compte-rendu Réunion 16-04-26.pdf ➔ Préavis Réunion concertation 06-04-26.pdf ➔ le 7 mai 2026 à 18h30 salle Georges Spira • Participer à la réunion publique le 21 mai 2026 à 18h30 salle Georges Spira, avant Comité du projet.	Permettre aux habitants et aux acteurs concernés de formuler leurs observations et propositions sur les orientations envisagées pour l'évolution du territoire communal. Vous pouvez le faire en écrivant : • Dans le cahier de concertation présent à : Espace Accueil Mairie 416 rue du Capitaine Beaumont 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe • Par courrier postal à : Mairie de Saint-Sulpice-la-Pointe Place Georges Spira 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe • Par mail à : jeparticipe.PLU@ville-saint-sulpice-81.fr



• JÉPARTICIPE.PLU •

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...

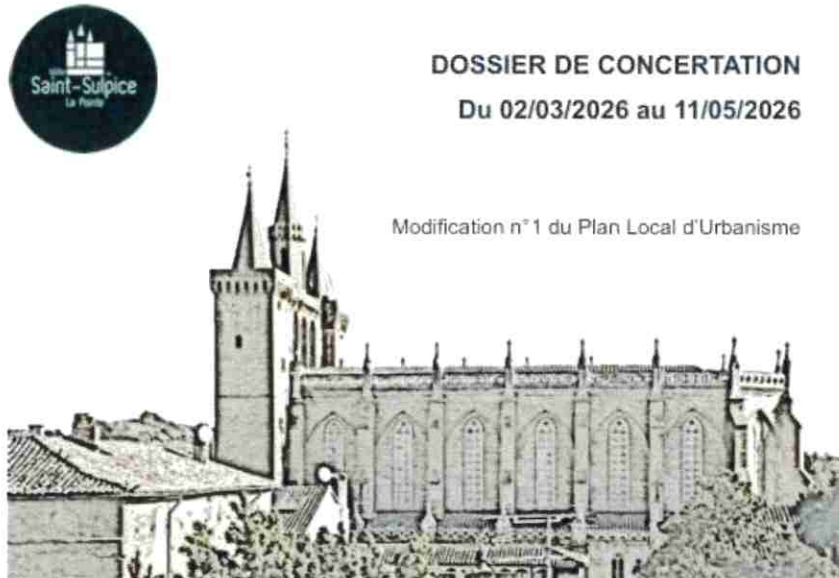


ACTUALITÉS

Actualités



➤ Dossier de Concertation (annexe 1)



➤ Courrier distribué aux habitants



Saint-Sulpice-la-Pointe, le 31 mai 2026

Madame, Monsieur,

Permettez-moi tout d'abord d'adresser mes remerciements les plus sincères à toutes celles et tous ceux qui nous ont accordé leur confiance lors de l'élection municipale du 15 mars dernier.

Pendant la campagne électorale, nous nous sommes engagés à poursuivre notre action dès les premiers jours du mandat. C'est dans cet esprit que je m'adresse aujourd'hui à vous, dans le cadre de l'ouverture de la démarche de refonte du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune.

Cette évolution est essentielle pour adapter notre document d'urbanisme aux besoins actuels du territoire. Elle vise notamment à mieux organiser les équipements publics, à maîtriser l'étalement urbain et à favoriser l'utilisation des zones déjà urbanisées, conformément aux objectifs nationaux de sobriété foncière et de zéro artificialisation nette.

Cette modification implique également l'ajustement de certaines programmations existantes, notamment autour de l'ONAP Borde Grande / La Boissasse, ainsi que la création d'une nouvelle zone UCa destinée à renforcer le contrôle de l'urbanisation en frange agricole.

Parce que l'avenir de notre commune se construit avec vous, une **concertation publique est ouverte jusqu'au 11 mai**. Durant cette période, chacun pourra s'informer, poser des questions et exprimer son avis.

Le dossier de concertation sera accessible sur le site de la Ville. De plus, plusieurs temps d'échange sont également prévus :

- **Des réunions de concertation** : les 16 avril et 7 mai 2026
- **Une réunion publique** : le 21 mai 2026, avant l'arrêt du projet

Vous pourrez contribuer à cette démarche en déposant vos observations dans le cahier de concertation à l'Espace Auguste Milbès, en adressant un courrier à la Mairie, ou en envoyant un message à l'adresse suivante : je.martin@ville-saint-sulpice-81.fr.

Je compte sur votre participation active pour enrichir cette réflexion collective et construire ensemble le Saint-Sulpice-la-Pointe de demain.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Raphaël BERNARDIN



Maire de Saint-Sulpice-la-Pointe

Per: Georges Spérandi - 0370 Saint-Sulpice-la-Pointe
T. 05 63 48 22 00

ville-saint-sulpice-81.fr

➤ Réseaux sociaux (facebook)



Intro

Bienvenue sur la page officielle de la mairie de Saint-Sulpice-la-Pointe.

Page - Services publics & administration

Parc Georges Spénale, Saint-Sulpice-la-Pointe, France

05 63 40 22 00

mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

stsulpice81

saintsulpicelapointe.fr

Actuellement ouvert

Photos

Toutes les photos



Informations concernant les données de statistiques de Page
 Confidentialité · Conditions générales · Publicités · Choix publicitaires · Cookies · Plus



3

J'aime

Commenter

Saint-Sulpice la Pointe

14 avril à 18:00

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La Ville de Saint-Sulpice-la-Pointe engage une refonte de son Plan local d'urbanisme (PLU), un document essentiel qui définit les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les années à venir.

Cette évolution a pour objectifs de :

- mieux organiser les équipements publics
- maîtriser l'étalement urbain
- favoriser l'utilisation des zones déjà urbanisées
- préserver les espaces agricoles et naturels
- répondre aux enjeux de sobriété foncière et de transition écologique

Parce que l'avenir de notre commune se construit avec ses habitants, une concertation publique est ouverte jusqu'au 11 mai 2026. Cette période permet à chacun de s'informer, poser des questions et partager ses observations.

Dates à retenir :

Réunions de concertation : Jeudis 16 avril et 7 mai 2026 à 18h30 à la salle Georges Spénale

Réunion publique : Jeudi 21 mai 2026 à 18h30 à la salle Georges Spénale

Le dossier de concertation est consultable sur le site internet de la Ville <https://www.saintsulpicelapointe.fr/jeparticipe.plu>

Vos contributions peuvent également être transmises :

- dans le cahier de concertation à l'Espace Auguste Milhès
- par courrier adressé à la mairie
- par mail à jeparticipe.PLU@ville-saint-sulpice-81.fr



2

J'aime

Commenter

- Mise à disposition d'un registre de concertation au service Urbanisme – Aménagement à l'Espace Auguste Milhès

[illegible]

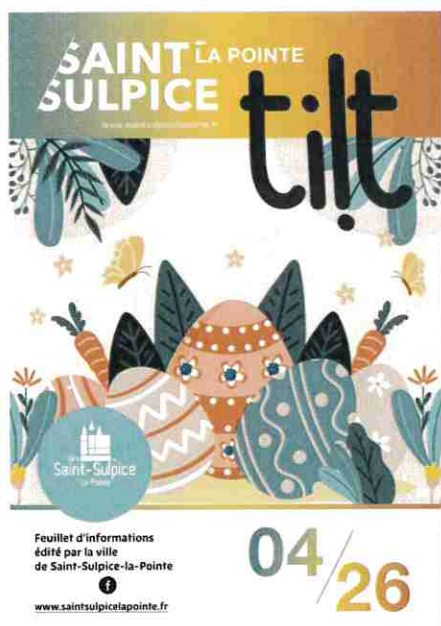
- Réception des contributions par courrier électronique
L'adresse mail dédiée jeparticipe.PLU@saint-sulpice-la-pointe-81.fr été créée en vue de permettre une contribution dématérialisée.
- Organisation de réunions de concertation et d'une réunion publique (support de présentation en annexes 2 et 3)



1ère réunion de concertation du 16/04/2026

(Compte-rendu en annexe 4)

Cette 1ère réunion a été relayée dans le journal mensuel municipal d'information (tilt) et dans les panneaux sucettes de publicité disposés sur le territoire de la commune.



Environ 70 personnes étaient présentes lors de cette rencontre. Les échanges ont permis d'apporter des précisions, notamment sur :

- La nature des équipements publics de l'OAP d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) Borde Grande ;
- La densité des espaces dédiés aux habitations de l'OAP ;
- Les objectifs de la création d'une zone UCa ;
- Les outils règlementaires mobilisables pour la zone UCa.



2ème réunion de concertation du 07/05/2026

(Compte-rendu en annexe 5)

Lors de cette rencontre, environ 50 personnes étaient présentes. Les échanges ont permis d'apporter des précisions, notamment sur :

- L'impact sur les terrains situés dans le périmètre de l'OAP Borde Grande ;
- Sur les possibilités de construction de la future zone UCa.

Cette 2ème réunion a été relayée dans le journal mensuel municipal d'information (tilt) et dans les panneaux sucettes de publicité disposés sur le territoire de la commune.



Réunion Publique du 21 mai 2026 – Présentation du bilan de concertation

(Compte rendu en annexe 6)

Lors de cette rencontre, environ 40 personnes étaient présentes. Les échanges ont permis d'apporter des précisions, notamment sur :

- Mise à jour des documents cartographiques avec l'intégration de toutes les constructions qui ont été réalisées situées dans le périmètre et qui seront intégrées à la future zone UCa ;
- Sur la volonté de la commune de maîtriser le développement urbain sans l'interdire dans la zone UCa ;
- Le mode de communication qui sera utilisé pour l'enquête publique.

Cette 3^{ème} réunion a été relayée dans le journal mensuel municipal d'information (tilt) et dans les panneaux sucettes de publicité disposés sur le territoire de la commune.



3. Déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil municipal n° DL-250121-002.

Les réunions ont permis de présenter le projet, d'échanger avec les habitants et de répondre aux interrogations.

4. Bilan des contributions

Les contributions ont été recueillies via le registre, les mails et les réunions publiques. Elles ont porté sur les évolutions du PLU, leurs impacts et certaines préoccupations liées au cadre de vie.

Thématique	Sujet	Points clés abordés
Zone UCa	Objectifs	Limiter les constructions nouvelles, réduire la consommation foncière (sobriété, ZAN)
	Nature du zonage	Transformation de zones UC existantes, sans extension urbaine
	Constructibilité	Possibilité de construire maintenue mais restreinte
	Divisions parcellaires	Toujours possibles mais freinées
	Projets familiaux	Demande forte pour constructions intra-familiales
	Intégration des constructions édifiées depuis le 2019	Inclusion dans la future zone UCa pour celle impactées
	Règlement	En cours d'élaboration
	Application réglementaire	Interrogation sur sursis à statuer
	Attentes des habitants	Souhait de constructibilité raisonnée
OAP	Nature et portée	Document d'orientation non contraignant individuellement
	Maîtrise foncière	Inquiétudes (vente, expropriation)
	Périmètre de l'OAP	cours d'eau intégrés
	Équipements publics	Passage à une définition élargie
	Logement	Augmentation de la part (25 % → 30 %)
	Équilibre territorial	Besoin de mieux répartir les équipements
	Voirie / desserte	Liaison viaire a dimensionner en fonction des besoins
	Statut du secteurs hors OAP	Maintien du régime PLU (zone agricole)
Autres	Objectifs	Réduction de l'artificialisation (loi Climat et Résilience)
	Procédure PLU	Modification avant révision 2028
	Concertation	Participation importante du public
	Calendrier	Interrogation sur période d'enquête
	Communication	Manque d'information signalé
	Environnement	Inquiétudes (cours d'eau, moustiques, rejets)
	Projets	EHPAD, réseaux, voiries

5. Analyse des observations

Les observations témoignent de l'intérêt du public pour le projet.

Elles ont été analysées et seront prises en compte dans la mesure du possible, sans remettre en cause les orientations générales du projet.

Conclusion

Conformément à la délibération n° DL-250121-002 la ville a organisé la concertation concernant la modification n°1 du PLU. Elle a constitué en une démarche positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la commune. L'ensemble du dispositif de concertation a fonctionné dans le respect de ce que les élus avaient souhaité au lancement de la procédure. Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet. L'implication des habitants et des élus a permis de recueillir plusieurs avis qui seront pris en compte dans le projet du futur règlement du PLU. Ces derniers ne remettent pas en cause le projet de modification du PLU de Saint-Sulpice-la-Pointe. Ainsi, il convient donc de dresser un bilan positif de la concertation.

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le 03/07/2026

ID : 081-218102713-20260623-DL260623107-DE