



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PIECE 1B : RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 – JUSTIFICATION ET ANALYSE DES INCIDENCES



## IDENTIFICATION DU DOCUMENT

<b>Titre du document</b>	<b>RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 2 – JUSTIFICATIONS ET ANALYSE DES INCIDENCES</b>
<b>Nom du fichier</b>	RAPPORT_DE_PRESENTATION_TOME 2_JUSTIFICATIONS ET ANALYSE DES INCIDENCES
<b>Version</b>	Arrêt du PLU
<b>Bureau d'études</b>	
<b>Rédacteur</b>	<b>Laurent NION</b> : Urbanisme - assemblage <b>Antoine Abarnou</b> : Paysage / environnement
<b>Chef d'agence</b>	<b>Anthony Lherm</b>

### Bureaux d'études :

#### **ALTEREO - Agence Sud-Ouest**

26 chemin de Fondeyre  
31200 Toulouse  
Tél : 05 61 73 70 50  
Fax : 05 61 73 70 59  
Courriel : [toulouse@altereo.fr](mailto:toulouse@altereo.fr)

## Sommaire

<b>IDENTIFICATION DU DOCUMENT</b> .....	2
<b>BUREAUX D'ETUDES :</b> .....	2
<b>SOMMAIRE</b> .....	3
<b>1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	5
1.1. Justifications des orientations principales du PADD .....	6
1.2. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation ....	16
1.3. Justification de la cohérence du règlement et des OAP avec les objectifs du PADD.....	33
Maitriser le développement urbain communal à l'horizon du PLU .....	33
S'appuyer sur les éléments structurant le socle environnemental de la commune pour encadrer l'urbanisation .....	35
Dessiner les limites entre ville et campagne assurant la préservation des paysages saint-sulpiciens .....	37
Intensifier et réinvestir la ville en travaillant l'espace urbain existant et ses franges déstructurées .....	38
Affirmer le rayonnement du pôle urbain par une dotation en équipements répondant aux enjeux de développement.....	39
Repenser les modes de déplacements actuels pour améliorer la qualité du cadre de vie.....	40
Diversifier le parc de logements.....	41
Développer l'offre sociale et l'accession à la propriété sur la commune .....	43
Produire une offre en logements de qualité.....	44
Préserver les qualités urbaines et architecturales des quartiers, ainsi que les spécificités du centre ancien et des faubourgs .....	45
Requalifier les espaces urbains du centre pour renforcer son attractivité.....	46

Ouvrir davantage la ville sur la confluence, le Tarn et l'Agout.....	47
S'appuyer sur la présence de la nature en ville pour conforter les liens entre quartiers.....	47
Affirmer les polarités économiques spécialisées présentes de part et d'autre de l'A68.....	48
Anticiper le devenir de la zone des Terres Noires à moyen et long terme .....	48
Prendre en compte et intégrer le développement des Portes du Tarn .....	48
Préserver le petit commerce de proximité en cœur de ville .....	49
<b>2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES</b> .....	50
2.1. Formalisme général du règlement.....	51
2.2. Dispositions générales du règlement écrit.....	52
2.3. Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU .....	53
2.4. Dispositions particulières applicables à chacune des zones.....	57
7.4. Les zones à urbaniser « AU ».....	97
7.5. Les zones agricoles « A » et naturelles « N » .....	109
7.5.1. Dispositions générales de la zone N et A.....	109
7.5.2. Les zones A.....	112
7.5.3. Les zones N et sous-secteur de la zone N .....	116
7.6. Récapitulatif des secteurs et des zones du PLU.....	120
7.7. Bilan de la révision générale du PLU.....	121
<b>3. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES</b> .....	125
3.1. Servitude de projet.....	126
3.2. Secteur de mixité sociale.....	127
3.3. Les emplacements réservés .....	128
3.4. Les éléments de patrimoine à préserver .....	132

<b>3.5. Le bâti autorisé à changer de destination.....</b>	<b>141</b>
<b>4. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES</b>	<b>149</b>
<b>5. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS.....</b>	<b>151</b>
<b>5.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale .....</b>	<b>152</b>
<b>5.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....</b>	<b>162</b>
<b>5.3. Compatibilité du PLU avec le SRCE de Midi-Pyrénées .....</b>	<b>165</b>
<b>5.4. Compatibilité avec le PLH en cours d'élaboration de la Communauté de Communes du Tarn et Agout.....</b>	<b>167</b>
<b>6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>168</b>
<b>6.1. La prise en compte des impacts face aux enjeux environnementaux .....</b>	<b>169</b>
<b>6.2. Prise en compte des risques et nuisances par le PLU.....</b>	<b>182</b>
<b>6.3. Impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement .....</b>	<b>187</b>
<b>6.4. Incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable .....</b>	<b>193</b>
<b>6.5. Incidences cumulées du plan avec d'autres projets d'urbanisme.....</b>	<b>200</b>
<b>6.6. Conclusions de l'analyse des incidences du plan sur l'environnement....</b>	<b>200</b>
<b>7. INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>201</b>
<b>8. RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>207</b>
<b>8.1. Présentation générale de la démarche.....</b>	<b>208</b>
<b>8.2. Principaux enseignements du diagnostic.....</b>	<b>210</b>
<b>8.3. Principales dispositions du projet.....</b>	<b>219</b>
<b>8.4. Principaux apports de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>223</b>

# **1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

## 1.1. Justifications des orientations principales du PADD

Le contenu du PADD est fixé par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi. Ces choix ne sont pas neutres, dans la mesure où les principes énoncés impliquent une traduction concrète, d'ordre réglementaire dans le PLU. Ces orientations retenues peuvent conditionner également des choix budgétaires, lorsqu'ils supposent des investissements à long terme, notamment en matière d'équipement.

Comme a pu le mettre en évidence le diagnostic territorial réalisé sur la commune, Saint-Sulpice-la-Pointe s'inscrit aujourd'hui au sein d'un territoire marqué par une forte attractivité liée à la métropole toulousaine. Cette attractivité marque fortement le paysage de la commune : multiplication des lotissements d'habitat, création de plusieurs zones d'activités, etc. Aujourd'hui, Saint-Sulpice-la-Pointe bénéficie de nombreux équipements et services, d'une bonne desserte routière et ferroviaire et d'un environnement naturel et agricole de qualité mais à préserver. Ces dernières années de nombreux aménagements ont été réalisés mais peu souvent intégrés dans une vision urbanistique globale et sur le long terme. Le présent PADD souhaite définir une vision claire et précise sur le développement de la commune pour les 10 prochaines années tout en anticipant les futurs enjeux à long terme : lycée, zones urbaines à développer, zones d'activités à conforter, gare multimodale, etc.

**L'enjeu fort du territoire et de pouvoir conserver son attractivité en gérant de manière durable l'arrivée de nouveaux habitants. Son aménagement doit être repensé afin de rendre la commune plus désirable et durable.**

## Axe N°1 : Penser le développement urbain de Saint-Sulpice-la-Pointe dans une logique de durabilité, respectueuse du socle environnemental de la commune

### Maitriser le développement urbain communal à l'horizon du PLU

L'urbanisation de la commune s'est faite au fil du temps de façon déstructurée. La dernière phase de développement en cours s'effectue sur la partie Sud-ouest de la commune, avec l'aménagement des Portes du Tarn dédiée aux activités économiques. Le futur document d'urbanisme s'inscrit en prenant le contre-pied du développement urbain connu ces dernières années. En somme, le projet de PLU souhaite poursuivre un accueil démographique en confortant le tissu urbain existant de la commune, sans créer une consommation foncière excessive des espaces agricoles, naturels ou simplement non imperméabilisés.

Dans une logique de projet, le PLU permettra de construire un nombre de logement suffisant pour répondre à la fois aux objectifs du SCoT en matière de consommation foncière et aux futurs objectifs du PLH sur le sujet du logement (logements sociaux compris).

C'est pourquoi, le présent projet de PLU ouvre environ 40 hectares à l'urbanisation pour pouvoir construire approximativement 900 logements dont 24% seront dédiés au locatif social. Le projet de PLU se voulant vertueux, les zones à urbaniser seront connectées au tissu urbain et conforteront le centre-ville de Saint-Sulpice-la-Pointe.

### S'appuyer sur les éléments structurant le socle environnemental de la commune pour encadrer l'urbanisation

Le diagnostic du PLU a permis d'identifier les continuités écologiques du territoire (trame verte et bleu, ZNIEFF, Natura 200...). Situées de part et d'autre du tissu urbain de la commune, l'objectif du PLU est de préserver ces espaces de toute urbanisation. Les densités de boisement observées au Sud de la commune sur les collines lauragaises seront protégées afin de conserver le paysage rural de la commune et de préserver les points de vue sur le grand paysage. Les continuités écologiques secondaires, réservoir de biodiversité local, seront prises en considération et servant d'appui à l'élaboration du projet communal. Les boisements, parcs et jardins isolés sur le territoire communal, participants aux paysages et à l'identité locale seront protégés. Le projet prévoit d'assurer le maintien des haies présentes au sein de la campagne, présentant un intérêt paysager et écologique.

Le diagnostic agricole a mis en évidence, le caractère encore très agricole de la commune qui dispose de très vastes espaces sur la partie de Sud de son territoire, au Sud de l'A68. Préserver l'activité agricole, qui occupe une place importante dans l'activité de la commune mais aussi en terme de surface apparaît essentiel. Pour ce faire, les espaces agricoles seront identifiés afin d'affirmer leur vocation.

Pour permettre l'installation d'agriculteurs sur le territoire communal tout en préservant l'identité paysagère, l'implantation des bâtiments sera encadrée au regard de la sensibilité paysagère de la commune. De plus le changement de destination sera rendu possible notamment pour permettre la diversification des activités des exploitants, assurant également la préservation du patrimoine bâti.

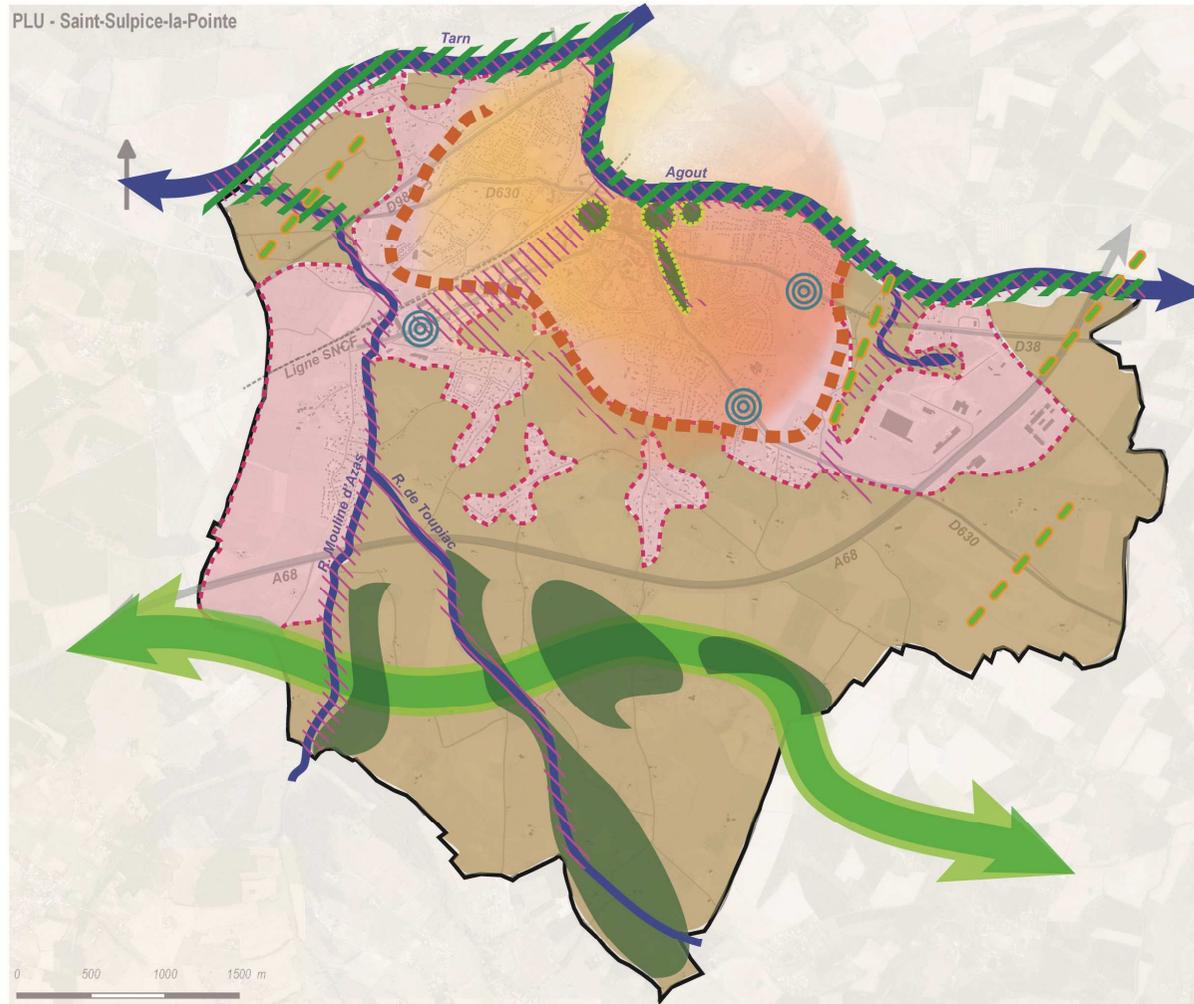
### Dessiner les limites entre ville et campagne assurant la préservation des paysages saint-sulpiciens

Les limites urbaines sont difficilement visibles au sein du paysage communal. Il convient de recréer les limites de l'urbanisation en comblant les dents creuses et espaces résiduels de la ville. L'A68, l'aménagement des Portes du Tarn, la présence d'une zone Natura 2000, de ZNIEFF et de zones inondables doivent venir fixer et encercler le développement urbain de la commune. L'objectif est de pouvoir observer à terme de vraies limites urbaines sur la ville de Saint-Sulpice-la-Pointe.

L'étalement urbain se doit alors d'être limité. Pour se faire, les zones à urbaniser (AU) sont localiser dans la continuité de l'espace urbain existant ou en comblement de l'urbanisation actuelle.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Saint-Sulpice-la-Pointe (81)

Axe N° 1: Penser le développement urbain de Saint-Sulpice-la-Pointe dans une logique de durabilité, respectueuse du socle environnemental de la commune



G2C Territoires, Janvier 2018

### Légende

-  Préserver les espaces de biodiversité identifiés en zone Natura 2000 et inventoriés en ZNIEFF au nord du territoire
-  Protéger les éléments remarquables du territoire participant aux continuités écologiques, de la trame bleue et des zones humides, notamment le long du Tarn, de l'Agout, et des ruisseaux secondaires
-  Préserver les continuités écologiques présentes au sud de la commune, sur les collines lauragaises
-  Préserver les boisements présents sur les collines au sud de la commune
-  Valoriser et préserver la présence de la nature au sein de la ville
-  Respecter les Plans de Prévention des Risques, notamment inondation sur le territoire
-  Affirmer les espaces agricoles qui ceignent la ville et les paysages associés
-  Définir de vraies limites à l'espace urbain pour préserver la campagne et les espaces de nature périphériques, et traiter qualitativement les franges urbaines
-  Conforter la ville au Nord d'une limite entre les quartiers de Cournoissou, Gazanne, En Garric, la Boriassie et Borde Grande
-  Gérer les interfaces entre ville et campagne
-  Améliorer la qualité des entrées de villes principales aux abords des axes structurants

## Axe 2 : Anticiper la mutation de l'espace urbain afin de modérer la consommation d'espace et de renforcer l'urbanité de la ville

### Intensifier et réinvestir la ville en travaillant l'espace urbain existant et ses franges déstructurées

De nombreux secteurs de la commune, au sein de la partie urbaine, présentent des disponibilités foncières importantes. Afin de poursuivre les efforts de modération de la consommation d'espace, le projet de PLU vise à conforter le tissu urbain existant à partir des parcelles résiduelles présentes dans la ville. Ainsi, ce sont environ 24% des nouveaux logements qui seront construits au sein de l'espace urbain par comblement des dents creuses et par densification des parcelles bâties. Certaines dents creuses de grandes superficies, ou présentant des intérêts urbanistiques particuliers, font l'objet d'une réflexion plus précise avec l'élaboration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP veilleront à une densification harmonieuse des quartiers tout en répondant aux problématiques de continuité urbaine.

### Affirmer le rayonnement du pôle urbain par une dotation en équipements répondant aux enjeux de développement

La commune de Saint-Sulpice rassemble les équipements nécessaires pour répondre aux besoins de ses administrés. Néanmoins certains d'entre eux nécessiteront des extensions et de nouveaux équipements devront être aménagés pour garantir un cadre de vie agréable. Ces besoins devront être anticipés dans le cadre du PLU.

L'aménagement des nouveaux quartiers à l'Ouest, au Sud et à l'Est de la commune, impliquent l'arrivée de nouvelles populations et donc de nouveaux besoins sur ces secteurs. Dans l'objectif de créer un projet urbain cohérent et d'offrir les conditions favorables pour un cadre de vie agréable au sein des nouveaux quartiers, la commune a pour projet l'aménagement d'espaces publics de qualité dans tous les secteurs d'OAP. Plus précisément, l'OAP Gazanne Basse accueillera une aire de loisirs pour répondre aux besoins des nouvelles populations. L'OAP Bordes Grande/La Boriasse permettra d'anticiper l'implantation d'un futur lycée mais également de répondre aux besoins des personnes âgées par l'implantation d'équipements. Ces équipements qui s'installeront sur la commune de Saint Sulpice auront une portée intercommunale que ce soit pour le futur lycée ou pour les équipements pour les personnes âgées. L'implantation de ces équipements à l'Est de la commune permettra également de rééquilibrer l'offre en équipement au sein de la commune et ainsi de faciliter les conditions de déplacements sur le territoire et de promouvoir les modes de déplacements actifs.

Les Portes du Tarn ainsi que le site de l'Arçonnerie seront des lieux d'appuis pour accueillir des équipements culturels et de loisirs répondant aux nouveaux besoins des habitants actuels et futurs.

### Repenser les modes de déplacements actuels pour améliorer la qualité du cadre de vie

Saint-Sulpice bénéficie d'une proximité particulière avec la métropole toulousaine via sa gare ferroviaire la plaçant à une vingtaine de minutes du futur grand pôle tertiaire toulousain Euros Sud-Ouest. Cette proximité avec Toulouse et la concrétisation des Portes du Tarn sur la commune, implique la création d'un véritable pôle multimodal permettant d'irriguer les zones d'habitat et d'emploi de Saint-Sulpice vers la gare ferroviaire.

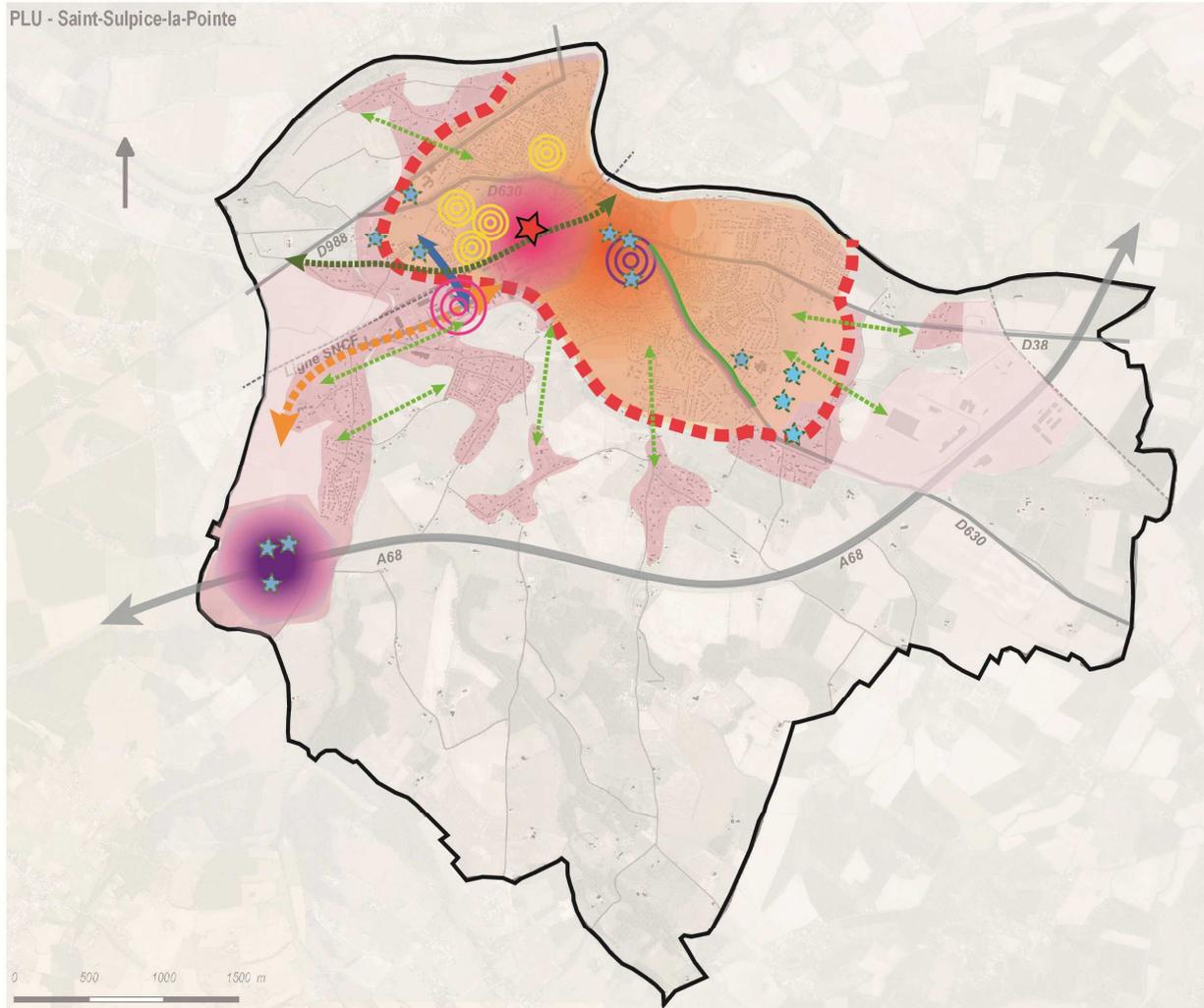
Cependant, la voie ferrée vers Toulouse accroît l'intensification d'un problème urbain : celui de la liaison Est/Ouest inter-quartier. C'est pourquoi il est nécessaire d'aménager un franchissement sécurisé entre le quartier d'Embroussset et l'Avenue des Terres Noires pour fluidifier les circulations sur l'ensemble de la commune.

Aussi, de manière ponctuelle mais récurrente, des mesures seront prises pour améliorer les déplacements des modes actifs. Aujourd'hui, malgré les distances relativement faibles entre les quartiers d'habitats, les commerces et services, l'usage de la voiture reste prépondérant comme mode de déplacement. Afin de favoriser un meilleur partage de l'espace public et pour encourager les modes doux, une nouvelle place aux piétons devra être donnée. En parallèle, les liaisons douces et les voies vertes seront développées, assurant les liaisons entre l'espace rural, la ville. Le transport en commun existant, « Le Sulpicien », continuera d'être développé, notamment avec des liaisons de plus en plus importantes vers les Portes du Tarn, futur poumon économique de la ville.

Les cheminements doux et chemins agricoles, nombreux sur la commune, permettent de circuler au sein de l'espace agricole. Ces espaces sont à valoriser.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Saint-Sulpice-la-Pointe (81)

Axe N°2: Anticiper la mutation de l'espace urbain afin de modérer la consommation d'espace et de conforter l'urbanité de la ville



G2C Territoires, Avril 2017

### Légende



Réinvestir la ville en travaillant l'espace urbain existant et ses franges déstructurées



Encourager la densification et la production de nouveaux logements sur les dents creues présentes de façon diffuse au sein de l'espace urbain



Construire le projet urbain à partir des espaces non bâtis présents à l'intérieur de la ville



Rechercher une intensification urbaine des secteurs situés à proximité du centre et hautement desservis par les réseaux de transports en commun autour de la gare ferroviaire



Améliorer le quartier de la gare afin de créer un véritable pôle multimodal



Anticiper la mutation du site de l'Arçonnerie, situé au coeur de la ville, afin de créer un espace multifonctionnel



Anticiper la mutation de l'espace commercial vieillissant des Terres Noires, afin de permettre la diversification des fonctions sur ce secteur proche du centre et de la gare



Affirmer le rayonnement du pôle urbain par une dotation en équipements répondant aux enjeux de développement de la commune



S'appuyer sur les secteurs en développement des Portes du Tarn pour accueillir des équipements culturels et de loisirs



Créer une continuité entre «Les Portes du Tarn» et le centre de la commune en mettant en place des principes urbains assurant une densification du secteur



Aménager une liaison Ouest-Est depuis le quartier d'Enbrouysset



Développer une coulée verte en s'appuyant sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée



Développer les cheminements doux à l'échelle du territoire communal



Requalifier les abords de l'avenue Charles de Gaulle

### Axe n°3 : Assurer la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat permettant le parcours résidentiel des saint-sulpiciens et l'accueil de nouveaux habitants

#### Diversifier le parc de logements

Saint-Sulpice possède une densité de logement plus importante dans son centre urbain que dans ses extensions, principalement marquées par des lotissements et une forme urbaine correspondant à la maison individuelle en îlot. L'objectif affiché, tant dans le SCoT que dans le PLU, est d'augmenter la densité globale du nombre de logement sur les espaces urbanisés et à urbaniser. Saint-Sulpice a pour but d'atteindre 25 logements à l'hectare en moyenne sur son territoire.

Pour ce faire, les OAP préconisent la création de logements collectifs et intermédiaires composé de plusieurs types de logement : T1, T2, T3, etc. Le résultat souhaité est l'accompagnement du parcours résidentiels des Saint-Sulpicien et des futurs arrivants. La diversification des types de logements procurera également une diversification des formes urbaines et par conséquent la densification de l'espace urbain.

Aussi, afin de prendre en compte le Schéma Départemental d'habitat et d'accueil des gens du voyage, la commune va mettre en place une zone Nst, dit STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) pour créer environ 10 logements afin de sédentariser les populations existantes..

#### Développer l'offre sociale et l'accession à la propriété sur la commune

Le PLH (Plan Local pour l'Habitat) du Vaurais est actuellement en cours d'élaboration. Le PLU a été pensé en étroite collaboration avec le PLH est adopté ainsi son raisonnement et ses préconisations. C'est pourquoi la ville de Saint-Sulpice souhaite créer environ 200 logements sociaux dans ses zones à urbaniser et une quinzaine au sein de ses dents creuses, c'est-à-dire dans le tissu urbain existant de la ville. Ces secteurs sont situés à proximité des commerces et services existants ou en programmation.

#### Produire une offre en logements de qualité

La qualité du parc de logements est un enjeu important pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de Saint Sulpice. Pour cela, le règlement écrit imposera la construction de logements performants et innovants afin de réduire de manière drastique les besoins énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des occupants. L'accès aux réseaux numériques très haut débit est pris en compte dans tous les futurs aménagements.

La qualité architecturale sera encadrée dans le règlement écrit et précisé par des annexes au règlement. Les stationnements seront également règlementés pour permettre le bon fonctionnement urbain de la commune, tant dans ses zones d'habitat que d'activités.

## Axe n°4: Faire de la ville et son centre, un espace fédérateur, ouvert sur la confluence et mieux connectés aux différents quartiers

### Préserver les qualités urbaines et architecturales des quartiers, ainsi que les spécificités du centre ancien et des faubourgs

L'organisation urbaine de la Bastide, parfaitement identifiable, sera préservée dans le cadre du projet de PLU. L'urbanisme de bastide constitue pour la ville de Saint Sulpice un enjeu fort sur le plan identitaire et architecturale qu'il convient de préserver et valoriser dans le cadre du PLU. Les formes urbaines identifiées en extension directe de la Bastide, principalement dans les faubourgs, seront réemployées dans les secteurs à enjeux situés en continuité, notamment sur le site de l'Arçonnerie et les OAP Embrouysset et Terres Noires. Ici, le règlement d'urbanisme imposera des collectifs et des espaces publics vivants de qualité, conformes à ceux que l'on peut observer dans les faubourgs de la commune.

### Requalifier les espaces urbains du centre pour renforcer son attractivité

Le centre-ville de Saint-Sulpice représente un enjeu majeur pour l'équilibre économique et social de la commune. Il doit être, en complémentarité des Portes du Tarn, un pôle structurant qui devra davantage fédérer ses habitants autour des loisirs, commerces et services. L'organisation du centre urbain, notamment de la place Soult et de l'esplanade Octave Médale, devra être repensée pour offrir plus de places aux modes actifs et repenser les stationnements. La requalification de ces espaces urbains représente donc un enjeu important qu'il convient de valoriser dans le cadre du PADD

### Ouvrir davantage la ville sur la confluence, le Tarn et l'Agout

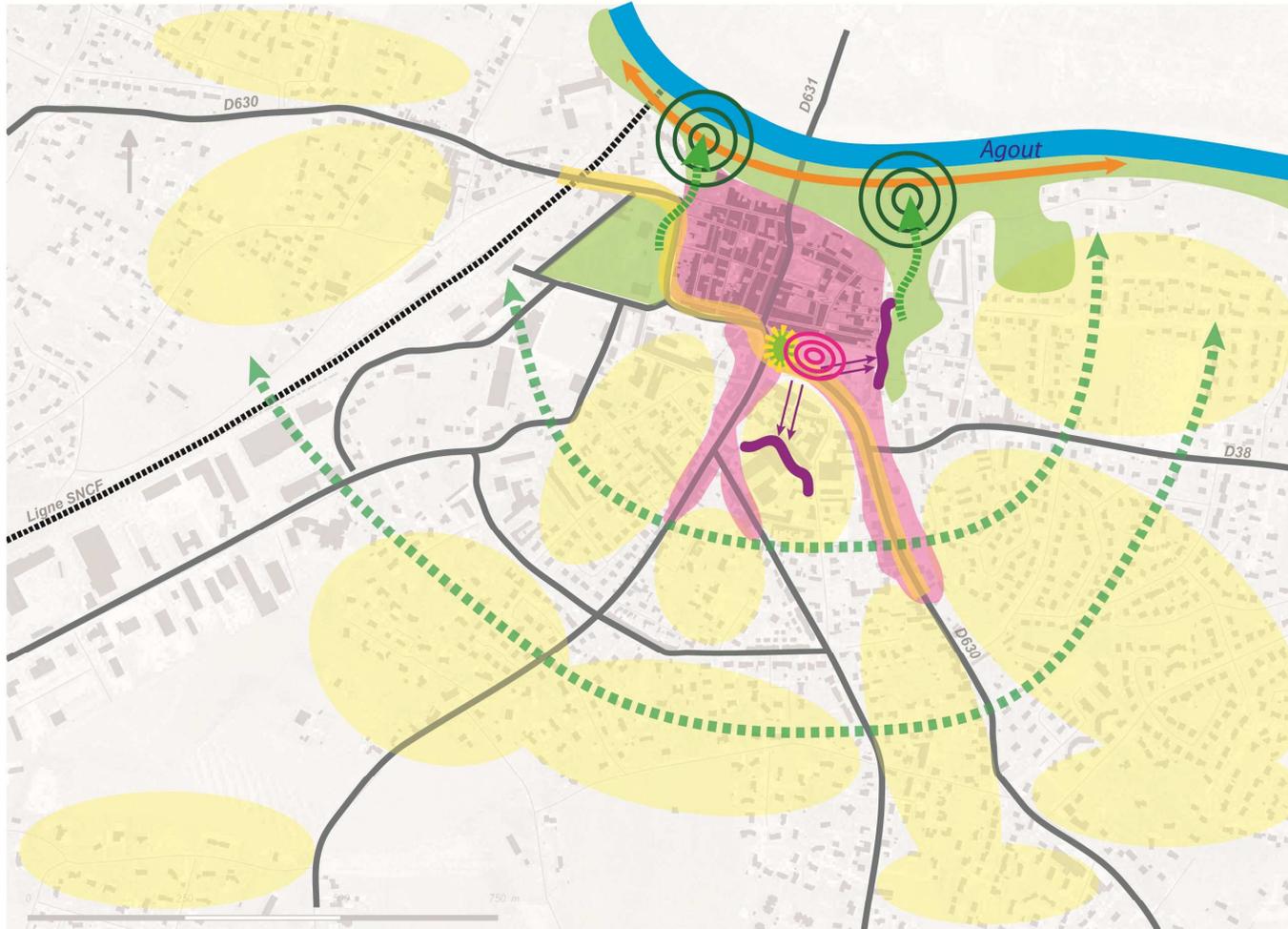
Le projet de PLU identifie des zones dédiées à l'aménagement d'espaces verts ou de loisirs afin d'ouvrir la commune sur l'Agout. On peut citer les Pescayres qui seront traités en espaces verts et feront le lien avec une coulée verte allant en direction du Castéla, se poursuivant sur les berges de l'Agout et reliant le parc de la mairie via le chemin arrivant sur la rue du Couvent dans la Bastide.

### S'appuyer sur la présence de la nature en ville pour conforter les liens entre quartiers

Le territoire est parsemé d'éléments paysagers qui participent à l'identité de la commune et lui offrent un caractère spécifique. Ces marques de nature sont importantes, ainsi le PLU permettra de les protéger.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Saint-Sulpice-la-Pointe (81)

Axe N° 4: Faire de la ville et son centre, un espace fédérateur, ouvert sur la confluence et mieux connectés aux différents quartiers



G2C Territoires, Avril 2017

### Légende

-  Préserver les qualités urbaines et architecturales des quartiers
-  Chercher à préserver l'organisation urbaine des secteurs anciens de la bastide et des faubourgs pour conserver leurs ambiances urbaines spécifiques
-  Requalifier les espaces urbains du centre, notamment en repensant l'organisation de la place Soult et de l'esplanade Octave Médale
-  Travailler à l'embellissement de ces espaces en confortant la présence de la nature et des espaces végétalisés
-  S'appuyer sur les espaces périphériques au centre pour reporter le stationnement, fonctionnaliser et jaloner les parkings, tout en préservant l'accès aux commerces et services
-  Libérer l'espace public pour donner plus de place aux piétons, aux cycles et aux personnes à mobilité réduite
-  Tourner davantage le centre-ville vers les rivières qui le bordent, formant des poumons verts à l'espace urbain dense.
-  Chercher à valoriser les accès existants aux cours d'eau
-  Donner davantage accès aux berges, tout en prenant en compte les contraintes liées aux risques d'inondation et de mouvement de terrain
-  S'appuyer sur la présence de la nature en ville pour conforter les liens entre quartiers

## Axe n°5 : Conforter le positionnement des polarités économiques existantes et émergentes, tout en anticipant leur devenir

### *Affirmer les polarités économiques spécialisées présentes de part et d'autre de l'A68*

Les zones d'activités de Gabor et des Cadaux présentes aux abords de l'autoroute A68 constituent deux zones d'activités en cours de commercialisation. A ce titre, le PADD affiche la volonté de conforter ces secteurs d'activités. Ils resteront ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU afin de combler les dents creuses présentes, en particulier sur le secteur de la ZAC des Cadaux.

Afin de ne pas concurrencer les Portes du Tarn, aucune extension n'est prévue sur ces deux zones d'activités.

### *Anticiper le devenir de la zone des Terres Noires à moyen et long terme*

Cette ancienne zone d'activités est aujourd'hui un secteur en pleine mutation, localisé entre les Portes du Tarn et le centre-ville. Le PADD affiche la volonté d'anticiper sa mutation notamment sur sa partie la plus à l'Est, à proximité du centre-ville afin de mieux répondre aux besoins des habitants. Des outils seront mis en place afin d'anticiper toutes évolutions urbaines sur ce secteur en procurant à cet environnement une deuxième vie basé sur un renouvellement urbain en lien avec le centre-ville de la commune et les Portes du Tarn.

### *Prendre en compte et intégrer le développement des Portes du Tarn*

Les Portes du Tarn sont aujourd'hui en cours de commercialisation. C'est le résultat de nombreuses études menées sur le site pour répondre au mieux aux besoins d'installation d'activités économiques à l'Est de l'agglomération toulousaine. Dans ce contexte, le PADD se doit d'affirmer les Portes du Tarn comme élément structurant du développement économique à l'Est de l'agglomération toulousaine.

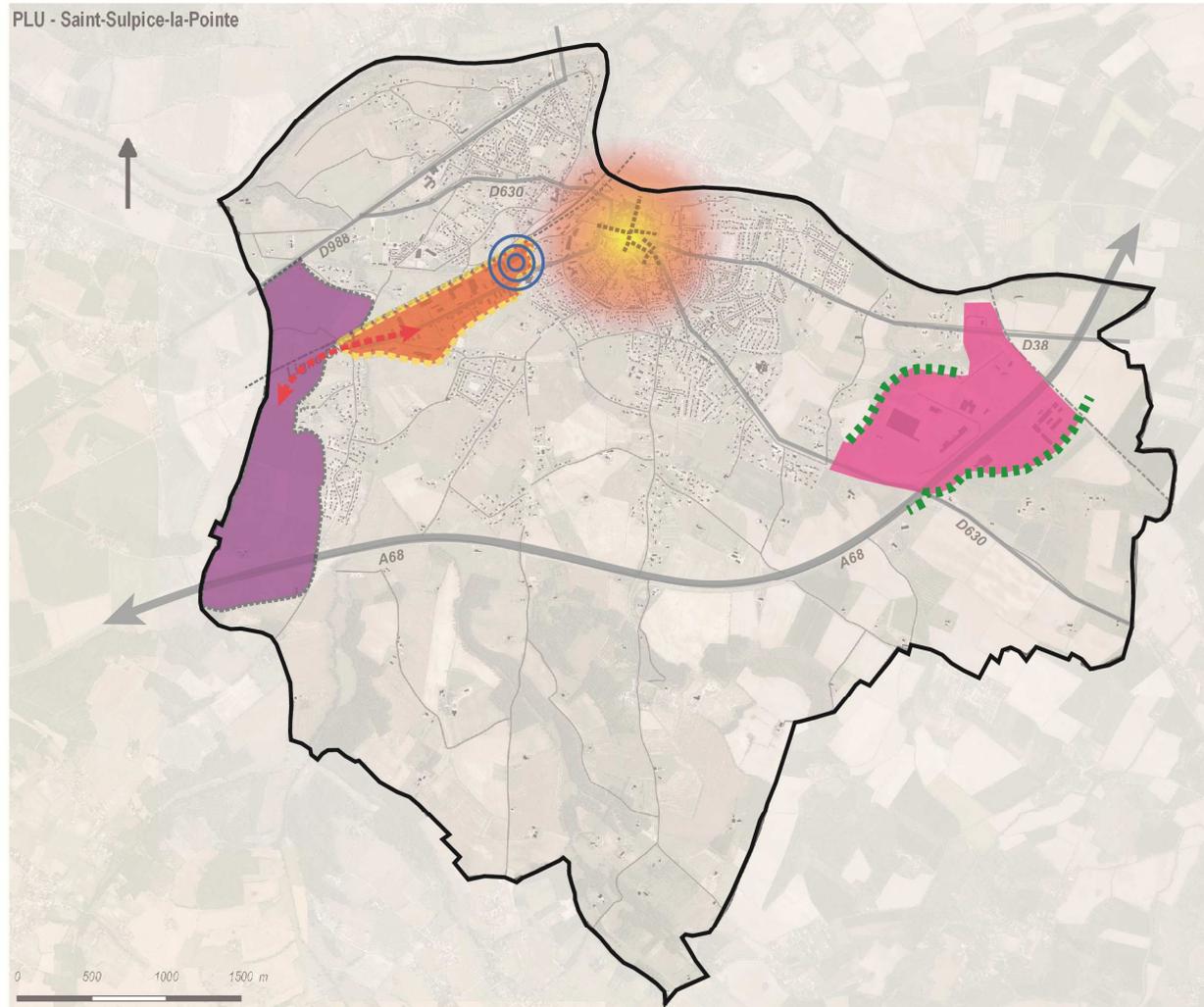
### *Préserver le petit commerce de proximité en cœur de ville*

Plusieurs commerces sont présents dans le centre-ville et représentent pour les habitants existants une offre de service importante pour répondre à leurs besoins premiers. Dans ce contexte leur préservation est un enjeu important.

Dans une logique de conserver la vocation commerciale du centre, les baux commerciaux en pieds d'immeubles seront conservés notamment autour des places Octave Médale, Sout, du Grand Rond, aux abords de la rue de la Loubatière, sur la rue de Reims et le long de l'avenue Rhin et Danube. Le maintien des activités du centre-ville passe également par la requalification des espaces publics afin de conserver un cadre de vie attractif et de répondre aux besoins des habitants. De plus, les projets sur le site de l'Arçonnerie et à l'Ouest de la gare, sont à proximité direct du centre-ville, à l'intérieur même de la première couronne des zones de chalandise des commerces existants dans le centre. Ainsi, ces projets permettront d'accroître le nombre potentiel de clients et permettront également d'améliorer l'image urbaine du centre-ville.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Saint-Sulpice-la-Pointe (81)

Axe N°5: Conforter le positionnement des polarités économiques existantes et émergentes, tout en anticipant leur devenir



G2C Territoires, Avril 2017

### Légende

-  Affirmer les polarités économiques spécialisées présentes de part et d'autre de l'A68
-  Définir des principes permettant d'intégrer qualitativement dans le paysage, l'implantation de nouvelles activités économiques au sein de ces secteurs
-  Affirmer la vocation commerciale et artisanale de la zone des Terres Noires tout en anticipant le devenir de la zone à moyen et long terme
-  Encadrer la mutation du secteur commercial situé entre le chemin de la Messale et l'avenue des Terres Noires, afin de permettre la diversification du quartier à l'avenir
-  Prendre en compte et intégrer le développement des Portes du Tarn
-  Permettre la densification du secteur reliant les Portes du Tarn au centre, nouvelle porte d'entrée de la ville
-  Préserver le petit commerce de proximité en coeur de ville
-  Veillez à préserver les baux commerciaux le long des rues commerçantes de la ville

## 1.2. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

### Article L151-6

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

### Article L151-7

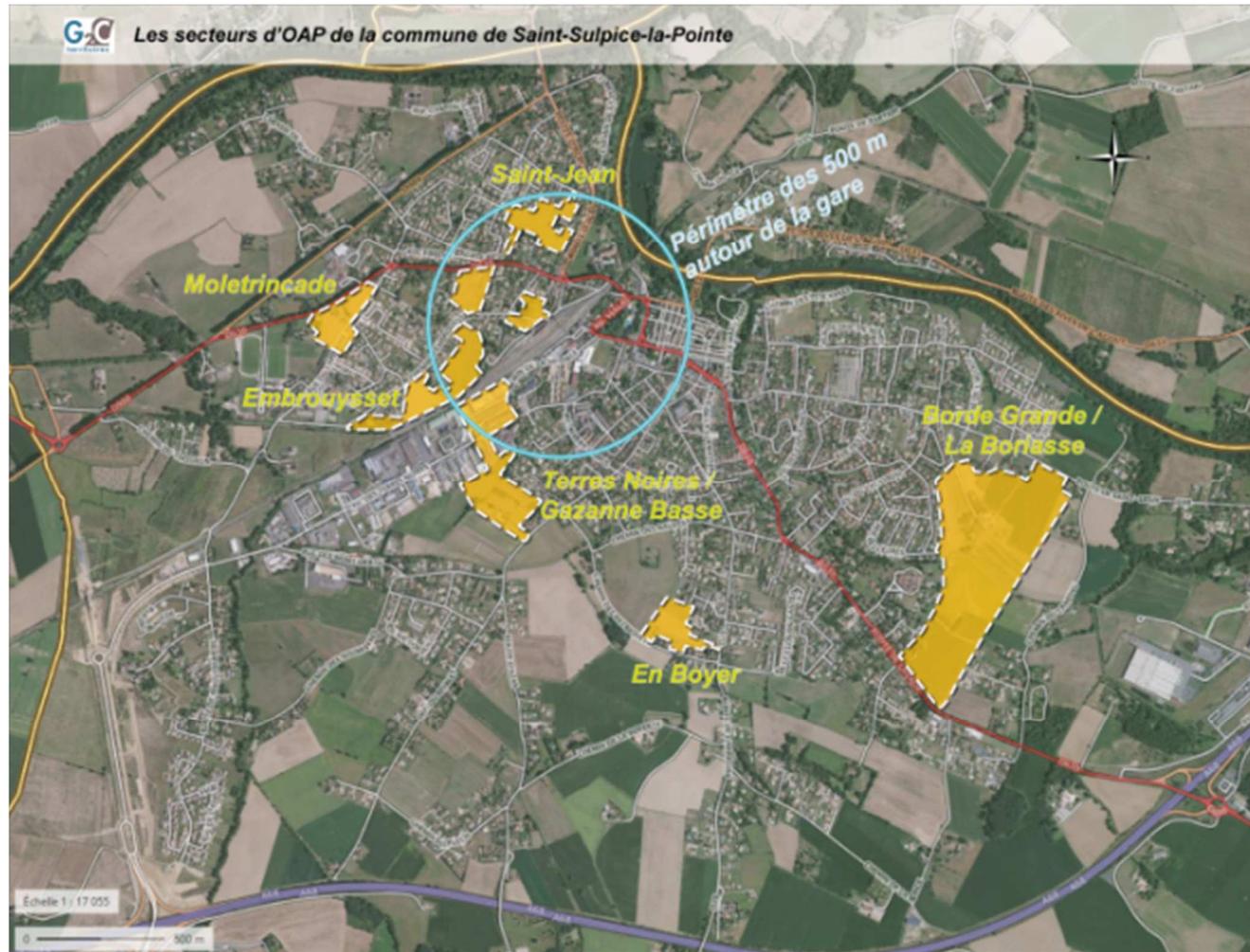
*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

## 1.2.1. Justification générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

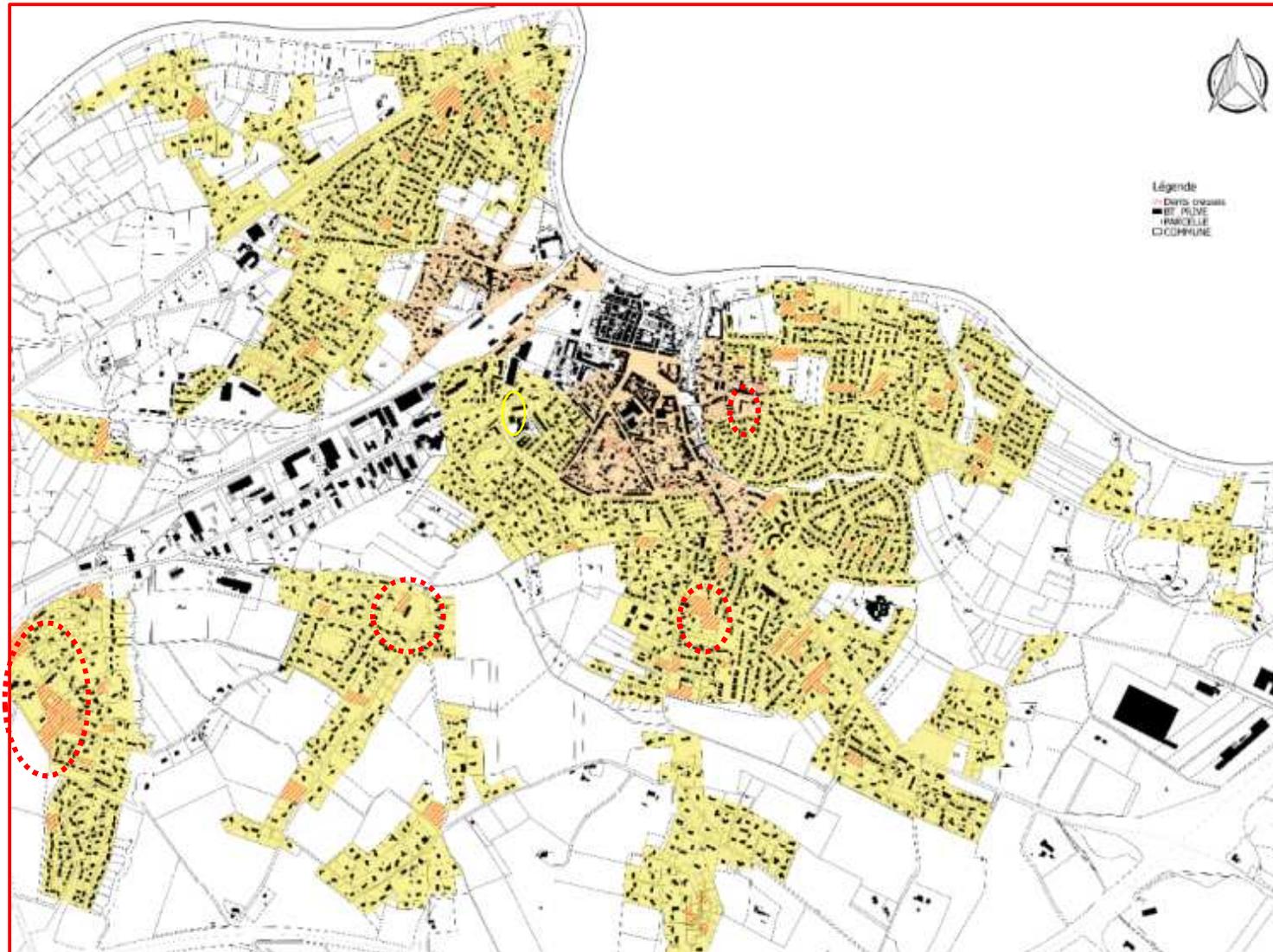
Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent 10 secteurs. La localisation et la définition de ces OAP découlent des objectifs du PADD et de la volonté de travailler en priorité à l'intérieur des espaces actuellement urbanisés. Certaines OAP s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain, d'autres dans une logique de densification autour de la gare et d'autres dans une logique de continuité urbaine. Elles cherchent à garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain de la commune, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de leur environnement, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.

Les 6 principaux secteurs d'OAP sont situés dans les espaces résiduels du tissu urbain existant, ou en continuité de celui-ci. Elles accordent une importance particulière au remailage de la commune.



4 autres secteurs d'OAP sont situés sur des dents creuses et au sein des zones urbanisées de la commune. Compte tenu de la taille de ces « dents creuses », la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permet d'encadrer le développement de ces secteurs et d'assurer notamment des objectifs suffisants de production de logements, mais également d'assurer un maillage avec les quartiers avoisinants.

### LES DENTS CREUSES DU TISSU URBAIN



Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive.** L'objectif est ici d'encourager la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous, tout en respectant l'identité de la commune.
- **Conforter et restructurer les quartiers existants.** Certains quartiers présentent encore des disponibilités foncières parfois enclavées, l'objectif est ici de permettre leur réinvestissement en les restructurant.
- **Préserver l'identité paysagère des différents secteurs.** L'intégration des futures constructions est prise en compte dans les orientations d'aménagements et de programmation de la commune, à la fois au cœur des quartiers et plus largement au regard des espaces environnants.

L'objectif commun à ses différents partis d'aménagement est d'intégrer ces espaces à l'urbanisation existante, afin d'obtenir un développement cohérent.

Le zonage de ces 10 secteurs correspond aux zones AU (à urbaniser), UB et UC du règlement graphique. Ils représentent environ 35 hectares.

## 1.2.2. Justification particulière des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 1.2.2.1. 1AU : Saint-Jean (3,80 ha)

L'urbanisation de cet espace résiduel permettra d'assurer la production de nouveaux logements à proximité de la gare ferroviaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation déclinée sur le site cherchera à intégrer les nouveaux logements au sein du contexte urbain environnement, entre faubourgs et lotissements.

Un seul principe de densité est affiché sur le schéma d'aménagement, celui d'être sur une moyenne de 30 logements par hectare mélangeant habitat pavillonnaire, mitoyen et collectifs.

Un espace public paysager central à l'OAP permettra d'agrémenter le quartier tout en réduisant les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine.

Deux grandes voies viendront structurer l'OAP pour remailler les quartiers Ouest de St-Sulpice.

**Surface : 3,80 ha**

**Programmation urbaine : 90 logements dont 35% de social**

**Echéance : 2019 à 2029**



### 1.2.2.2. 1AU : Embrouysset (9,64 ha dont 8,15 ha pour l'habitat)

Plusieurs espaces résiduels se localisent à proximité du site de la Gare. Ils représentent à ce titre un enjeu important pour intensifier l'urbanisation et répondre aux besoins en logements de la commune.

L'urbanisation de ces espaces assurera la production de nouveaux logements à proximité de la gare ferroviaire. L'orientation d'aménagement et de programmation déclinée sur le site intègre les nouveaux logements au sein du contexte urbain environnement, entre faubourgs, lotissements et gare ferroviaire.

La proximité avec le quartier de la gare permet d'imposer des densités plus fortes et variées en fonction des secteurs. Le parti pris dans les OAP est d'afficher une densité graduée, les espaces les plus proches de la gare étant les plus denses.

Les densités diminueront sur les autres secteurs en fonction de l'éloignement de la gare ferroviaire.

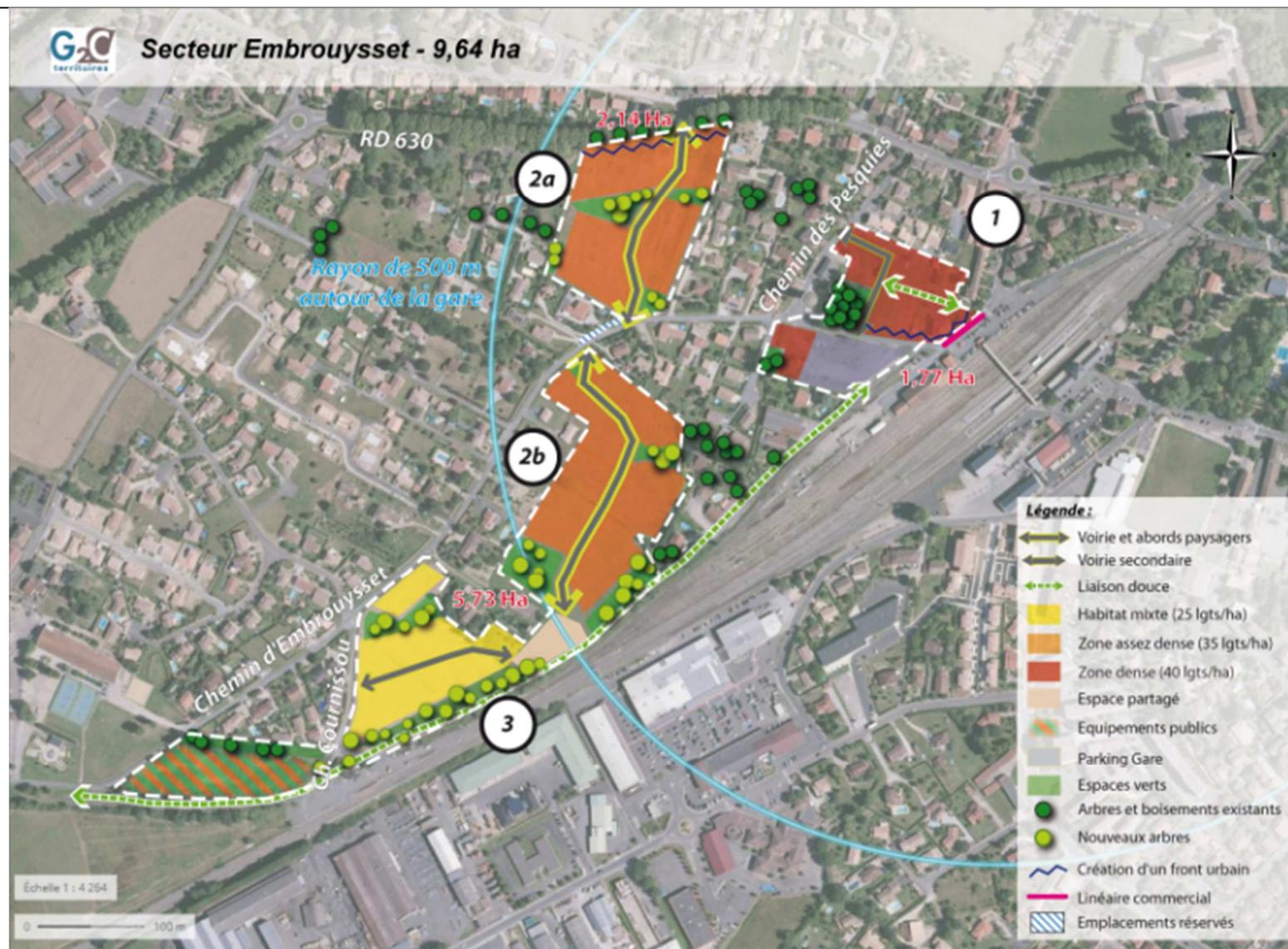
Plusieurs espaces partagés paysagés viendront agrémenter le cadre de vie des futurs résidents du quartier.

Enfin, une voie centrale reliant les principaux secteurs de l'OAP sera créée pour fluidifier le futur quartier résidentiel et désengorger le chemin d'Embrouysset

**Surface : 9,64 ha**

**Programmation urbaine : 241 logements dont 35% de social**

**Echéance : 2019 à 2029**



### 1.2.2.3. 1AU : Gazanne Basse (9,5 ha dont 3,14 pour l'habitat)

L'OAP vient boucler la partie urbanisée au Sud-ouest du centre-ville de Saint-Sulpice. Ce secteur est retenu pour sa proximité avec le centre-ville, la gare ferroviaire et plus particulièrement pour la présence des commerces, services et équipements publics existant comme le groupe scolaire Louisa Paulin.

Ce secteur privilégié sera majoritairement destiné à la création de logements sociaux, à hauteur de 70%.

La collectivité souhaite faire de la zone AU Gazanne Basse un modèle de construction écologique sur son territoire, afin d'obtenir un quartier avec de forte qualité environnementale et architecturale (bâtiments HQE, etc.).

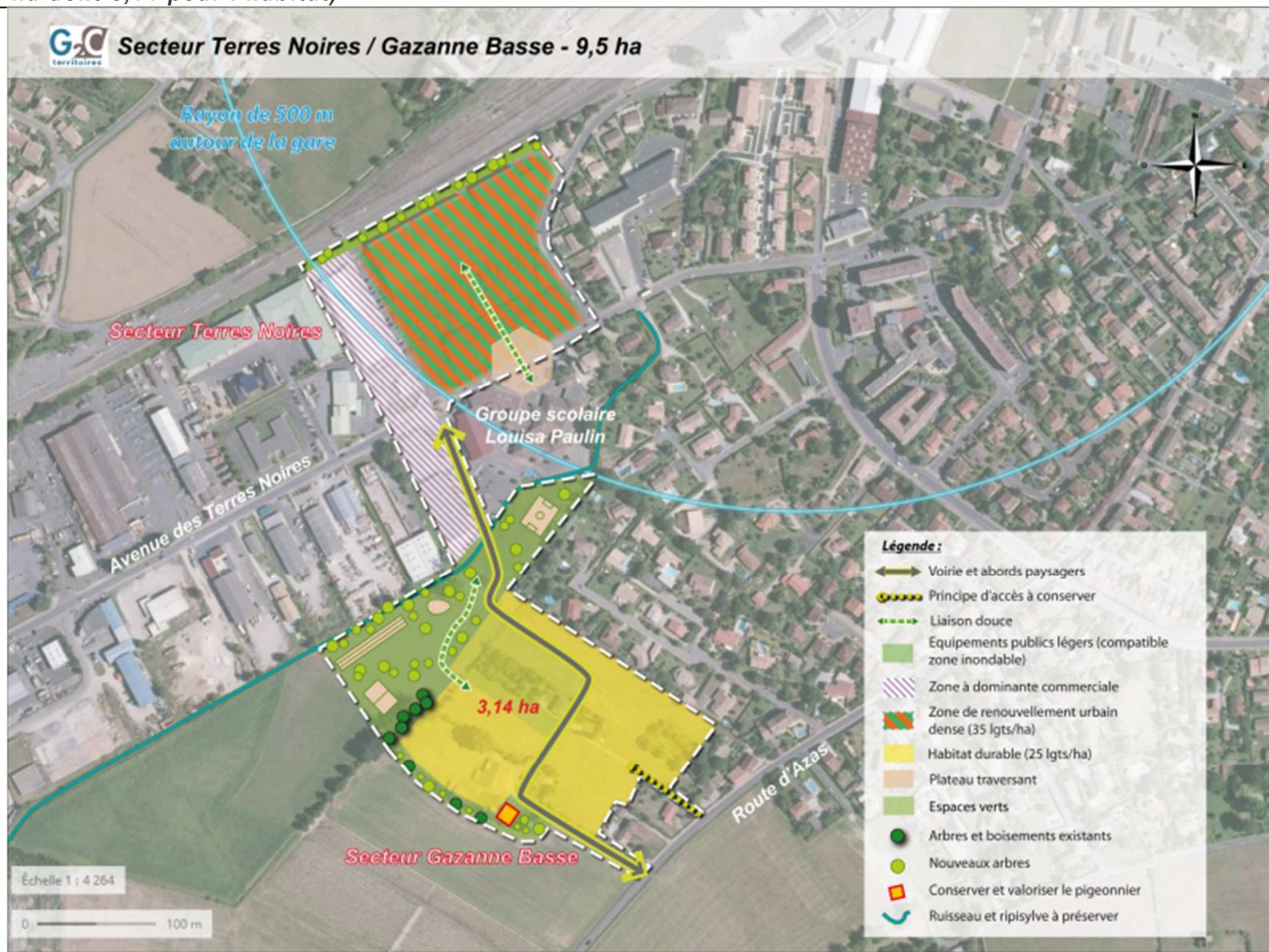
Ce secteur sera maillé par une voie centrale permettant de créer une boucle routière au Sud-ouest du centre-urbain de St-Sulpice. Les espaces concernés par le risque inondation seront aménagés en espaces verts, complétés par équipements légers compatibles avec le risque inondation. Plus au sud, le pigeonnier existant sera maintenu comme marqueur de l'identité locale.

Une densité de 25 logements à l'hectare, en compatibilité avec le SCoT, est prévue sur ce secteur.

**Surface (AU) : 3,14 ha**

**Programmation urbaine : 63 logements dont 70% de social**

**Echéance : 2019 à 2029**



#### 1.2.2.4. 1AU : Moletrincade (3,89 ha)

L'OAP vient boucler la partie urbanisée à l'Ouest de la commune. Ce secteur est retenu pour sa proximité avec les équipements publics de la St-Sulpice : écoles, stades, etc. cette proximité permet de proposer sur ce secteur 25% de logements sociaux.

La programmation urbaine est fixée avec une densité de 25 logements à l'hectare composée d'habitat mixte (individuel, intermédiaire...).

Le secteur prolongera les voies existantes de la commune afin de mailler l'environnement routier. Une sécurisation du carrefour sur l'axe d'entrée de ville permettra d'irriguer le futur quartier.

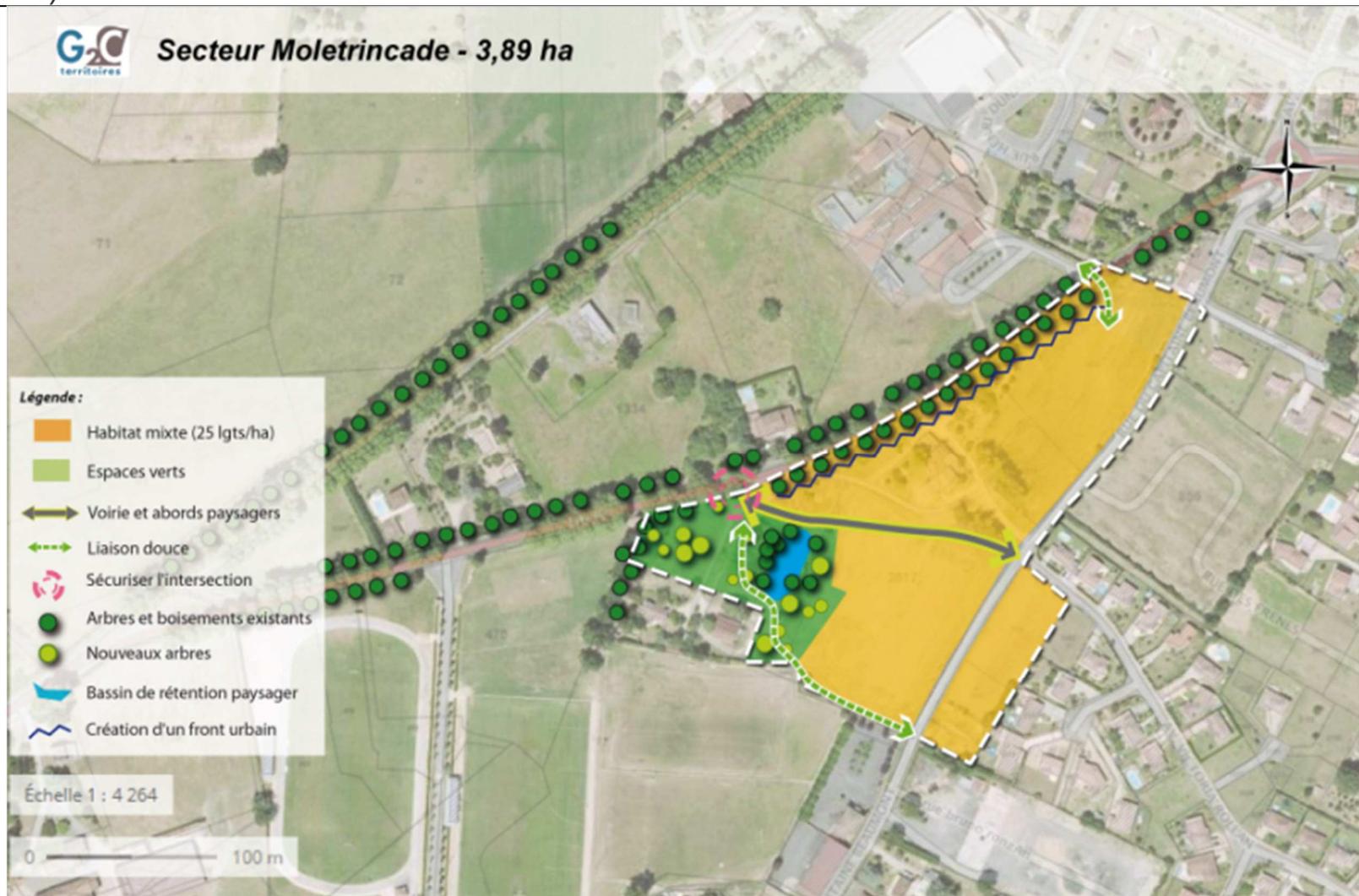
Des espaces verts seront aménagés pour servir de transition avec les zones agricoles au Sud-ouest de l'opération. Les alignements de platanes présents le long de la RD seront également maintenus afin de garantir la qualité d'entrée de ville.

Enfin, des liaisons douces seront créées en direction des principaux équipements publics environnants.

**Surface (AU) : 3,89 ha**

**Programmation urbaine : 78 logements dont 25% de social**

**Echéance : 2024 à 2029**



### 1.2.2.5. 1AU : En Boyer (2,52 ha)

L'OAP vient combler l'urbanisation au Sud de la commune. Ce secteur est destiné à être urbanisé par son positionnement en dent creuse.

Les accès routiers existants et le paysage urbain environnant permettent de venir densifier ce secteur. Au total, 25 logements à l'hectare seront recherchés sur l'ensemble de l'opération, dont des logements collectifs au Nord, à proximité de ceux de l'opération Sporting, opératio d'habitat collectif.

La programmation urbaine ne prévoit pas nécessairement de logements sociaux au vue de l'éloignement relatif des équipements publics, commerces et services du secteur.

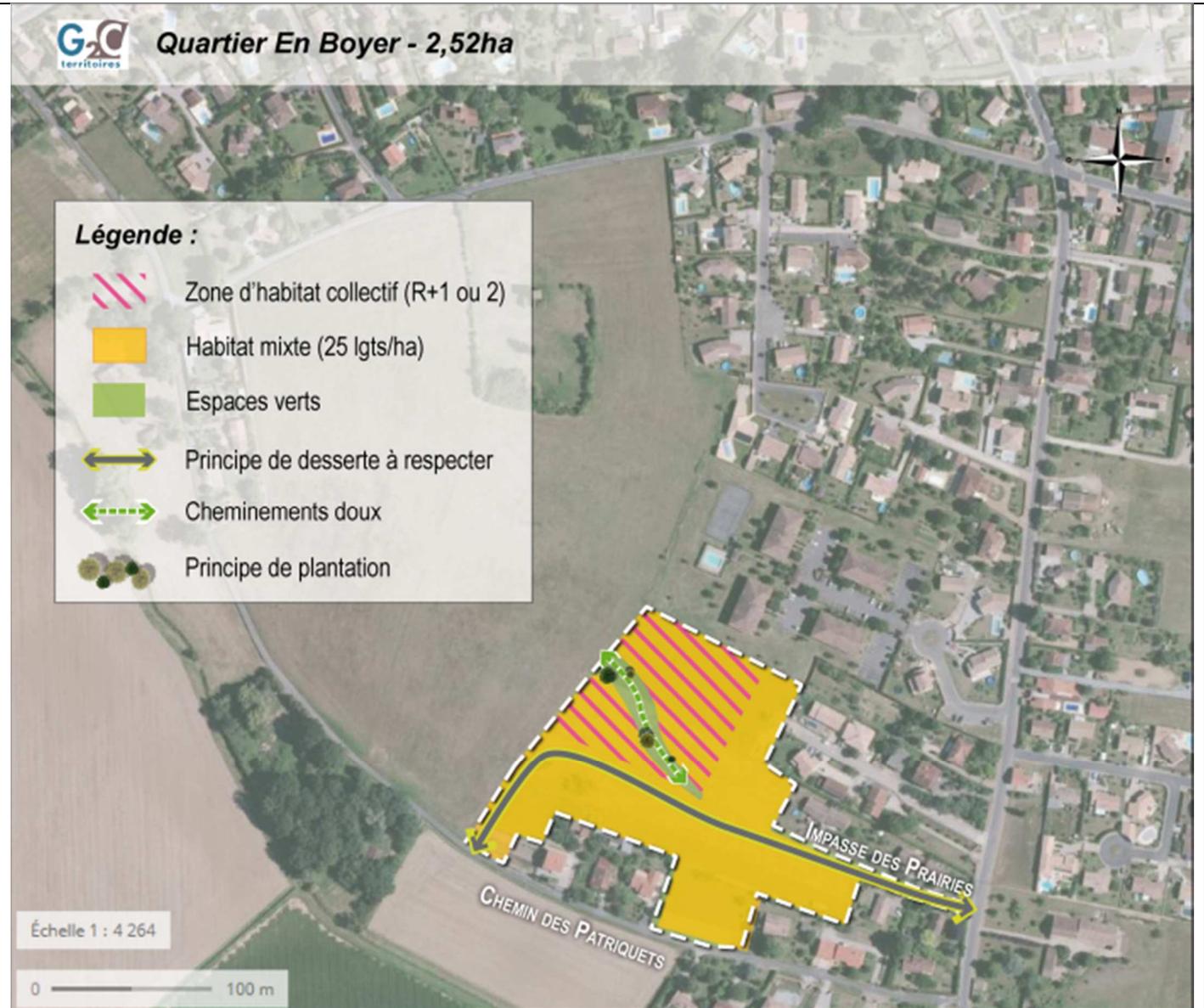
Une nouvelle voie routière desservira l'intérieur de l'opération tout en reliant le Chemin des Patriquets et la route de Garrigues.

Des cheminements doux agrémentés d'espaces verts viendront structurer le quartier et l'ouvrir sur le paysage agricole.

Surface (AU) : 2,52 ha

Programmation urbaine : 50 logements

Echéance : 2024 à 2029



### 1.2.2.6. 1AU/1AUe : Borde Grande / La Boriassie (29,5 ha dont 5,57 ha pour l'habitat)

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 Boriassie se justifie par la continuité résidentiel 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.

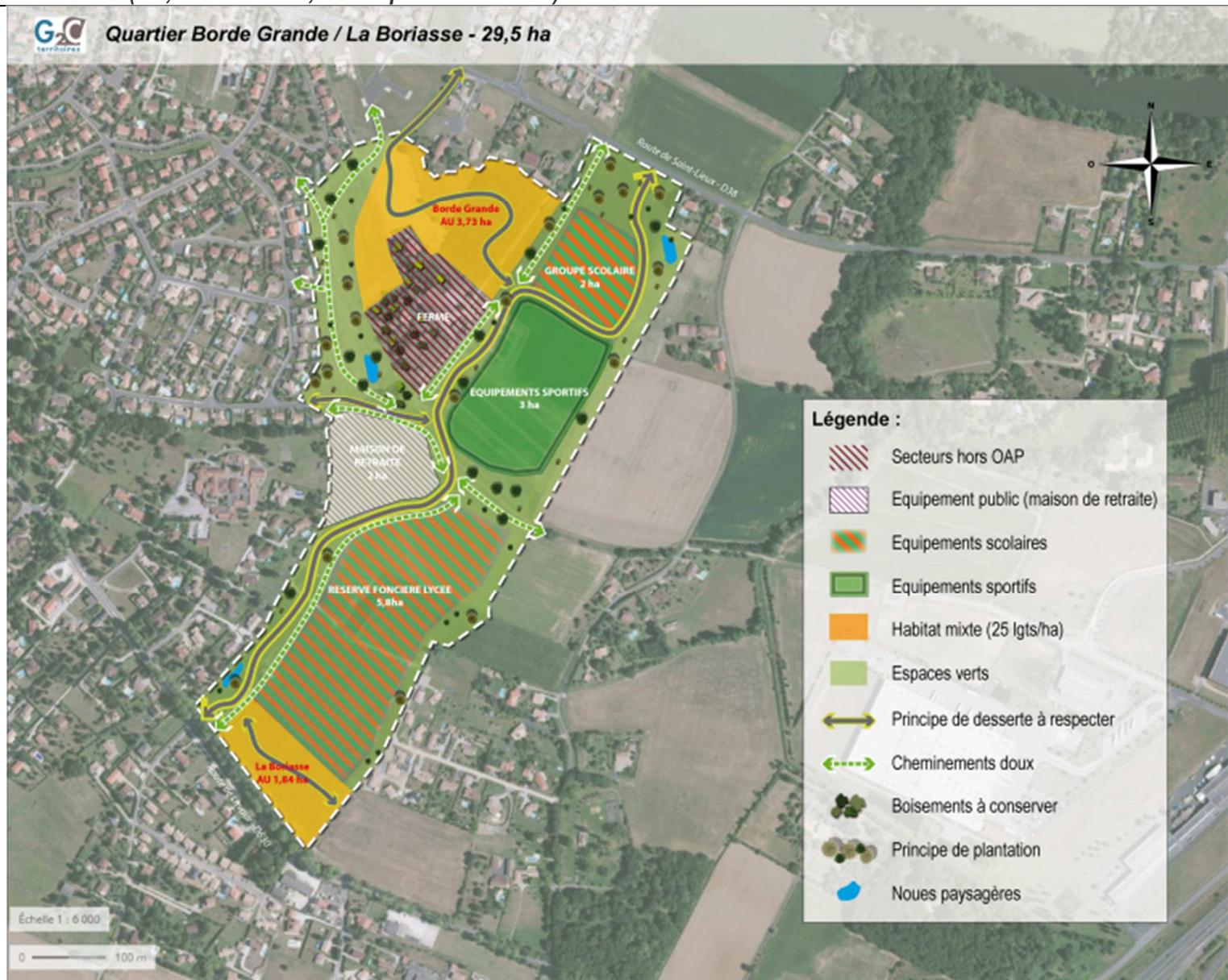
Un grand maillage routier devra être respecté afin de reconnecter l'ensemble des quartiers Est de la ville. Lotissement, route départementale et future opération de la gendarmerie devront être reliés par des connections routières et des voies douces afin de faciliter les circulations sur l'ensemble des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

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

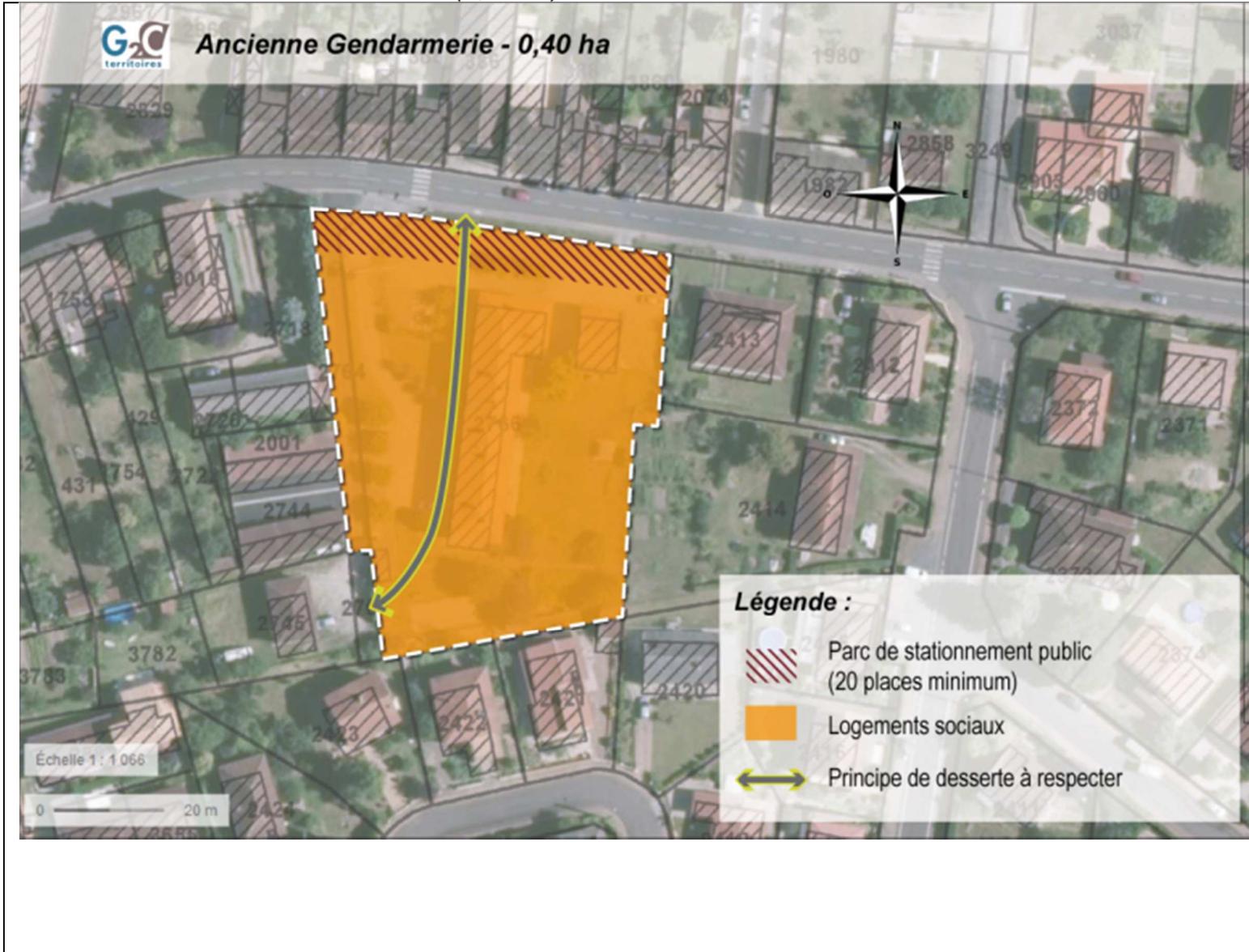
**Programmation urbaine :**

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

**Echéance : 2024 à 2029**



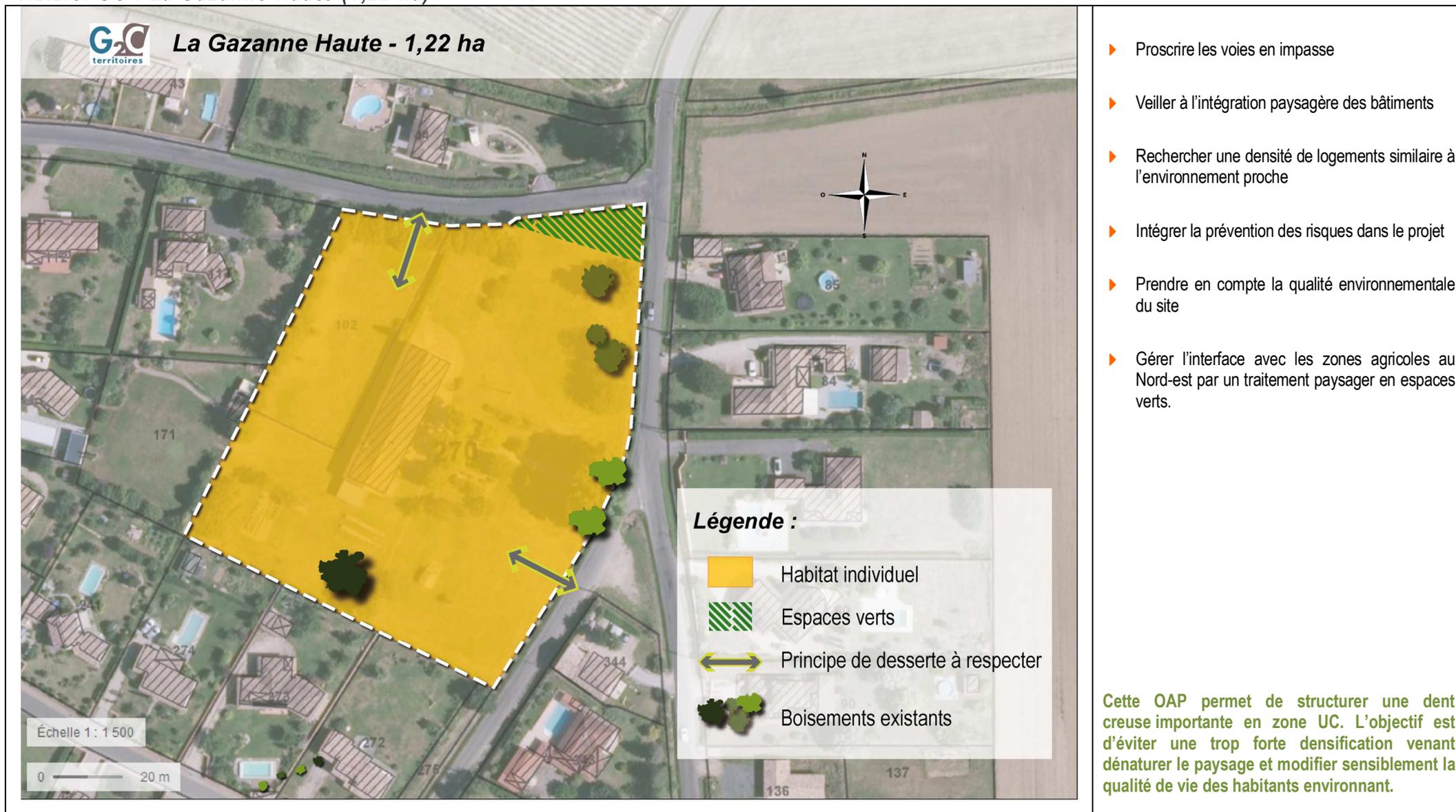
### 1.2.2.7. UB : Ancienne Gendarmerie (0,40 ha)



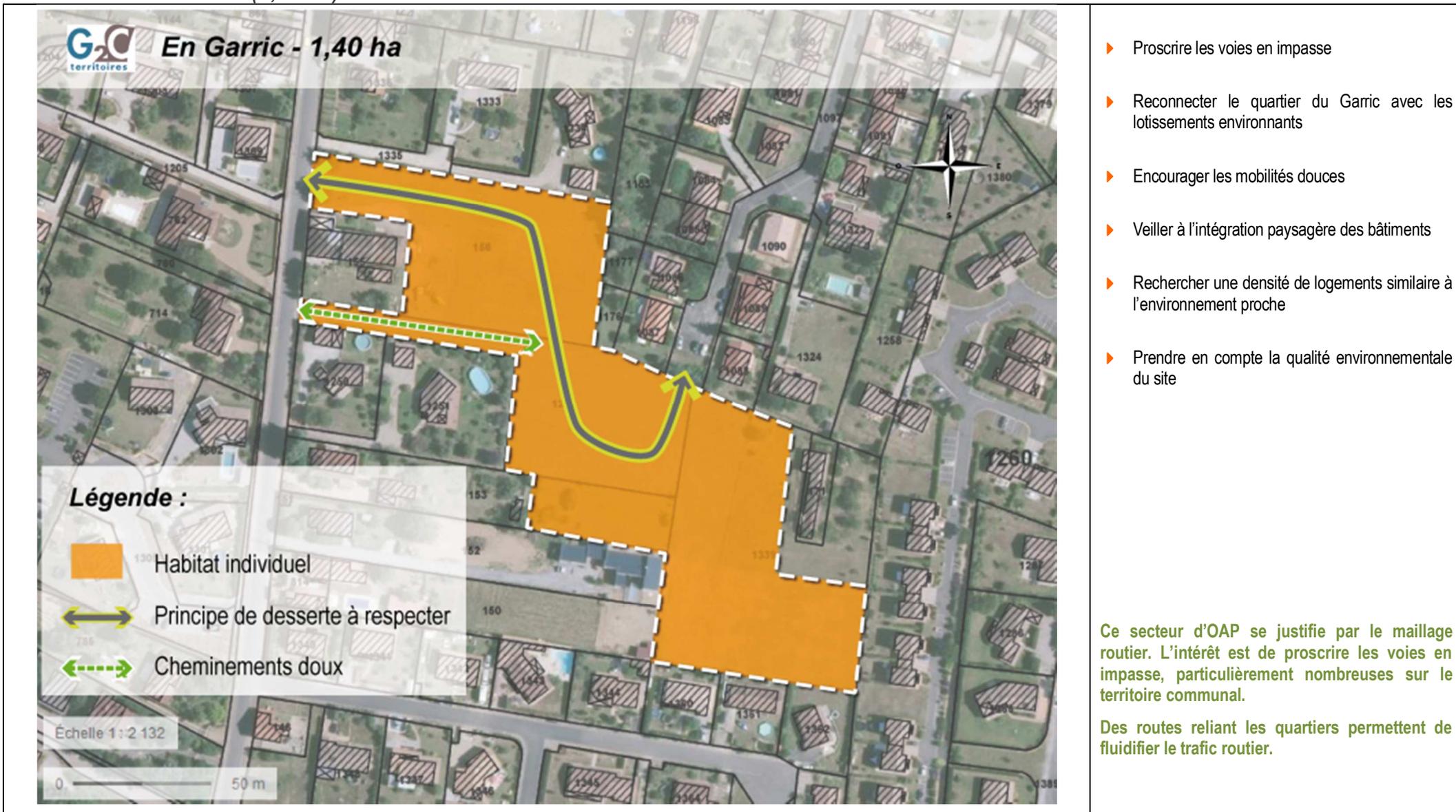
- ▶ Desservir les garages et l'habitation au Sud-ouest, en fond de parcelle
- ▶ Aménager un parc de stationnement public de 20 places minimum
- ▶ Tendre vers une densité de 35/45 logements à l'hectare
- ▶ Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments collectifs et/ou intermédiaire
- ▶ Prendre en compte la qualité environnementale du site : traitement paysager en limite, etc.
- ▶ Intégrer la prévention des risques dans le projet

Cette OAP bénéficie d'une servitude de mixité sociale afin de créer des logements sociaux à proximité directe du centre-ville de St-Sulpice.

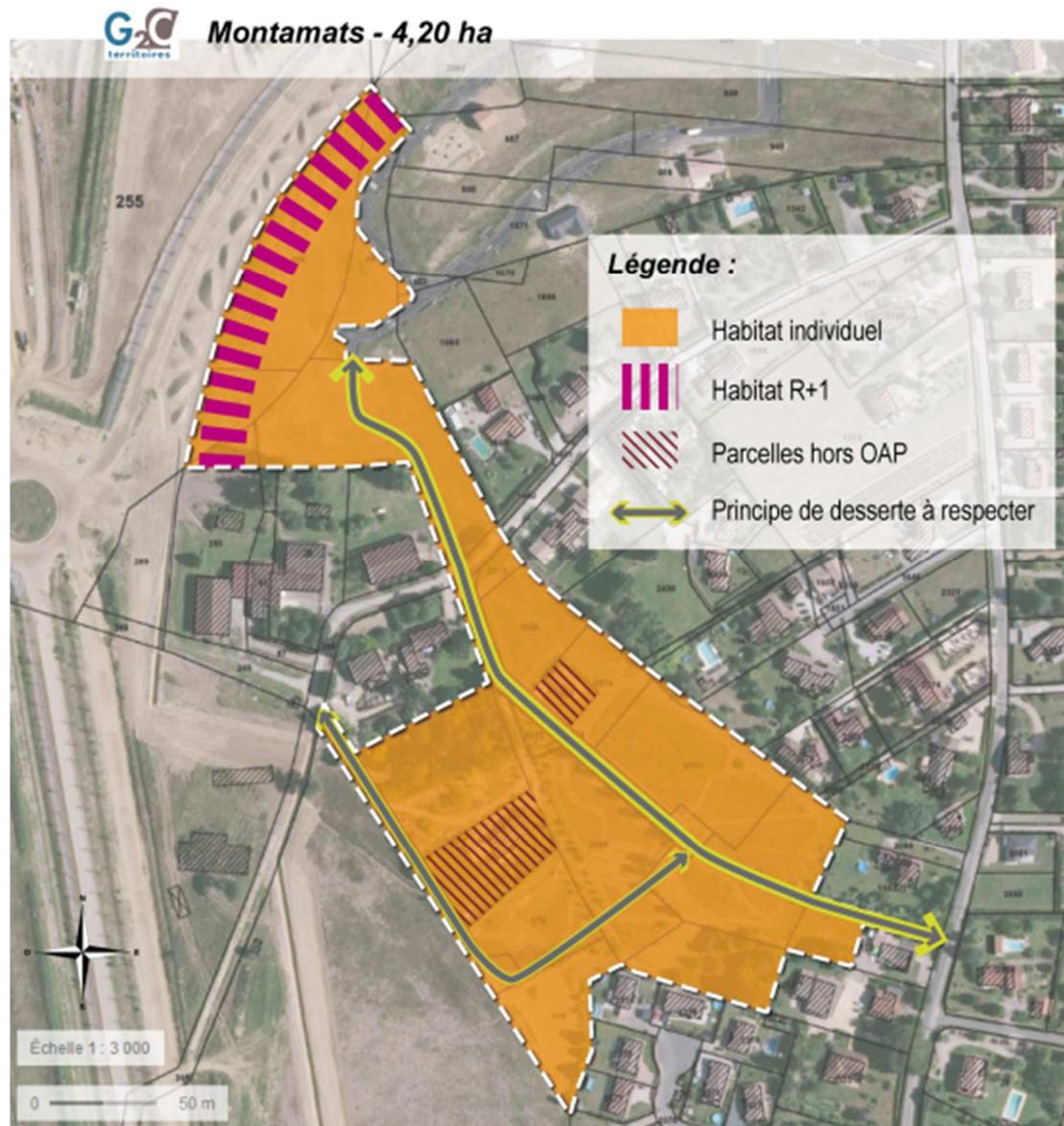
### 1.2.2.8. UC : La Gazanne Haute (1,22 ha)



### 1.2.2.9. UC : En Garric (1,40 ha)



### 1.2.2.10. UC : Montamats (4,20 ha)



- ▶ Proscrire les voies en impasse
- ▶ Reconnecter le quartier avec les lotissements environnants
- ▶ Encourager les mobilités douces entre la ZAC des Portes du Tarn et le secteur d'OAP
- ▶ Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments
- ▶ Rechercher une densité de logements similaire à l'environnement proche
- ▶ Marquer l'entrée de ville depuis la ZAC des Portes du Tarn par des constructions en R+1 avec un traitement architectural et paysager qualitatif

Cet OAP a pour objectif de traiter l'intégration paysagère des nouvelles constructions en entrée de ville depuis le nouvel échangeur de l'A68. Des habitations en R+1 marqueront l'entrée de ville de St-Sulpice.

Des connections routières nécessaires à une meilleure cohérence urbanistique devront être respectées.

Le SCoT du Vaurais quantifie les surfaces constructibles à **35 hectares** pour les 10 ans à venir sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe. Les zones AU et les dents creuses identifiées dans le projet de règlement graphique ouvrent environ **40 hectares** à l'urbanisation jusqu'en 2028. La notion de compatibilité avec les grandes orientations du SCoT est alors respectée.

Le PLH de la Communauté de Communes Tarn-Agout, actuellement en cours d'élaboration, oriente la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe à produire approximativement 200 à 250 logements sociaux d'ici 2028. Cet objectif est pris en compte dans la programmation des logements à créer dans chaque OAP avec un total de **212 logements sociaux**.

Secteur	Superficie (Ha)	Potentiel constructible (moins 20% d'aménagements)	Densité (lgts/Ha)	Nombre de logement			Échéancier	
				Total	dont % de logements sociaux	Sous-total des logements sociaux	2019 - 2024	2024 - 2029
Saint-Jean	3,77	3,02	30	90	35%	32	✓	✓
Embrouysset 1	1,77	1,42	40	57	35%	20	✓	✓
Embrouysset 2	5,14	4,11	35	144	35%	50	✓	✓
Embrouysset 3	1,98	1,58	25	40	35%	14	✓	✓
Gazanne Basse	3,14	2,51	25	63	70%	44	✓	✓
Moletrincade	3,89	3,11	25	78	25%	19		✓
En Boyer	2,51	2,01	25	50	0%	0		✓
Borde Grande	3,73	2,98	25	75	25%	19		✓
La Boriassse	2,17	1,74	25	43	0%	0		✓
<b>Sous-total</b>	<b>28,1</b>	<b>22,48</b>	-	<b>639</b>	-	<b>198</b>		
Dents creuses*	11,87	11,87	20	237	-	-	✓	✓
Renouvellement urbain (Ancienne Gendarmerie)	0,40	0,40	35	14	100%	14	✓	✓
<b>TOTAL</b>	<b>39,97</b>	<b>34,75</b>	-	<b>891</b>	-	<b>212</b>		

\*coefficient de rétention de 30% appliqué

## 1.3. Justification de la cohérence du règlement et des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes et les intentions affichés dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une traduction réglementaire, assurant leur mise en œuvre opérationnelle. Sous chaque objectif du PADD, un tableau reprend la traduction des orientations dans les pièces du règlement (écrit et graphique) et/ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

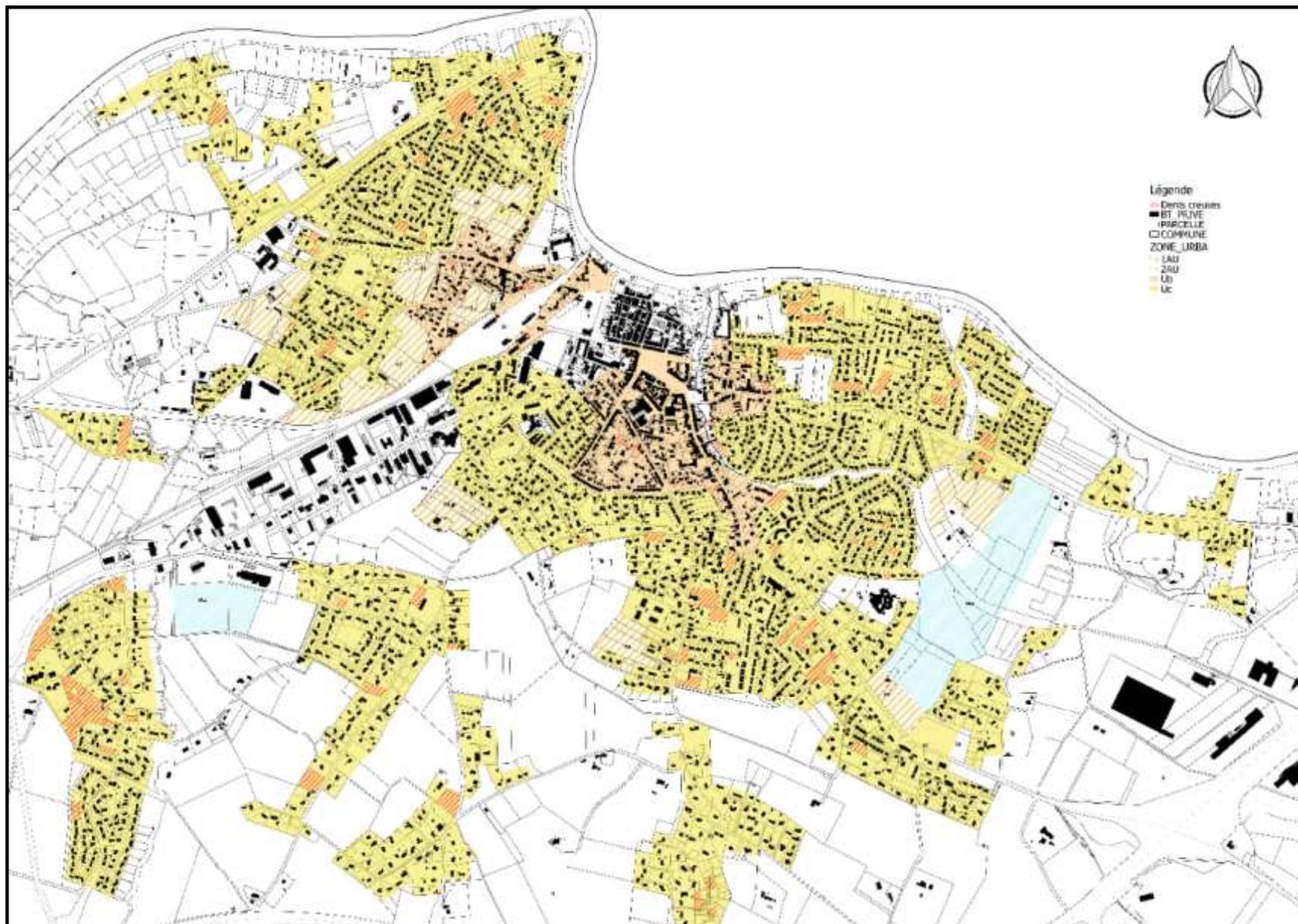
Axe N°1 : Penser le développement urbain de Saint-Sulpice-la-Pointe dans une logique de durabilité, respectueuse du socle environnemental de la commune

### Maitriser le développement urbain communal à l'horizon du PLU

- A. Poursuivre un accueil démographique permettant de conforter le pôle urbain afin de tendre vers une population d'environ 10750 habitants à l'horizon 2028
- B. Assurer la production d'environ 880 logements afin de répondre aux besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, et par l'évolution des ménages saint-sulpiciens
- C. S'inscrire en compatibilité des perspectives démographiques définies à l'échelle du SCoT du Vaurais afin de respecter les scénarios de développement définis au sein du bassin de vie pour la commune
- D. Encadrer l'urbanisation communale en respectant les enveloppes foncières allouées au développement de l'habitat par le SCoT du Vaurais, ne devant pas excéder 67 Ha sur la période 2015 – 2035
- E. Phaser le développement urbain afin de maitriser la croissance de la ville et permettre à la collectivité de répondre aux besoins de tous en matière d'équipements publics et d'infrastructures
- F. Définir une enveloppe foncière à l'horizon du PLU, pour permettre le développement urbain de Saint-Sulpice, de 35 hectares, incluant la densification de l'espace urbain existant et les extensions urbaines projetées.

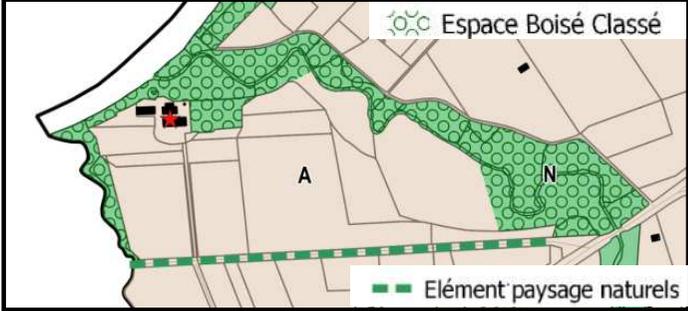
Règlement graphique et écrit	OAP
<p>Le règlement graphique spatialisé environ 40 hectares destinés à la construction de logements.</p> <p>Cette enveloppe foncière comprend les zones AU (environ 28 hectares) et les dents creuses en zones urbaines (environ 12 hectares). Ces zones ou dents creuses sont toutes situées à l'intérieur de l'espace urbanisé de la commune, ou dans certains cas en extension directe et mesurée. En conséquence, les équipements publics, les commerces et les services se trouvent déjà à proximité des futures zones de développement de la commune. L'ensemble du foncier permettra de réaliser environ 900 logements et donc de répondre aux besoins des futurs résidents jusqu'en 2028.</p>	<p>Pour chaque site d'OAP, un échancier est indiqué afin de prioriser l'urbanisation des secteurs.</p>

### LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE SUR LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE



## S'appuyer sur les éléments structurant le socle environnemental de la commune pour encadrer l'urbanisation

- A.** Protéger les éléments remarquables du territoire qui participent au maintien des continuités écologiques supra-communales :
- les espaces de biodiversité identifiés en zone Natura 2000 le long du Tarn et de l'Agout, et leurs ripisylves sur la limite communale nord
  - les entités naturelles qui sont inventoriées en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique des Rivières du Tarn et de l'Agout de Burlats à Buzet-sur-Tarn et de la Basse vallée du Tarn
  - les espaces boisés qui composent la partie sud de la commune, sur les collines lauragaises qui viennent s'estomper sur la plaine tarnaise
- B.** Préserver les continuités écologiques secondaires qui parcourent le territoire :
- le ruisseau de la Mouline d'Azas et les espaces boisés qui l'accompagnent, traversant la commune du Sud au Nord vers le Tarn
  - les espaces humides présents entre l'Agout et le lieu-dit Le Rival au Nord de la commune
  - la présence de la nature au sein de la ville, notamment entre le Castéla, le secteur Pescayres et le quartier du Vacayrial
  - les espaces et les éléments naturels plus ponctuels qui participent à la biodiversité ordinaire : parcs, arbres remarquables, bosquets, haies, alignements d'arbres, jardins...
- C.** S'appuyer sur les principes de préservation de la Trame Verte et Bleue pour assurer la pérennité des paysages de la commune au regard de l'occupation du sol des différents espaces
- D.** Respecter strictement les Plans de Prévention des Risques Naturels qui s'appliquent sur la commune au regard des risques inondation et mouvement de terrain, notamment :
- à proximité du Tarn et de l'Agout
  - aux abords du ruisseau de la Mouline d'Azas
  - au sein de la plaine, à la fois au contact d'espaces urbanisés, à vocation d'activités économiques ou d'habitat.
  - sur les collines au sud de la commune
- E.** Intégrer les risques industriels liés à l'exploitation de la société BRENNTAG, site classé SEVESO Seuil Haut de stockage, de conditionnement et de distribution de produit chimiques.
- F.** Tenir compte des infrastructures pouvant générer des nuisances : autoroute A68, routes à grande circulation, ligne ferroviaire
- G.** Affirmer les espaces agricoles qui ceinturent la ville, participant aux paysages ouverts de plaine, en préservant les terres et les espaces cultivés :
- Prendre en compte les secteurs au fort potentiel agronomique
  - Identifier la vocation agricole des terres cultivées dans les pièces réglementaires du PLU
  - Assurer le développement des exploitations agricoles et leur pérennité économique
  - Encadrer l'occupation du sol des espaces agricoles pouvant participer aux continuités économiques ou présentant des enjeux paysagers marqués

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>A-B-C / Le règlement graphique spatialise une zone naturelle et forestière comprenant plusieurs sous-secteurs (Ne, Ner, Nst, Ni). Ces zones permettent de prendre en compte les Plans de Prévention des Risques Naturels, la Trame Verte et Bleue et les principales continuités écologiques du territoire communal.</p> <p>Viennent s'ajouter ensuite les prescriptions surfaciques et ponctuelles pour protéger les bois ou haies remarquables et pour assurer les continuités écologiques secondaires : des alignements de végétaux, des arbres remarquables ou encore des parcs et jardins.</p> <p><b>Extrait de la zone N (en vert) et des prescriptions surfaciques et ponctuelles dans le règlement graphique)</b></p>  <p>E. Les risques liés à l'exploitation de la société BRENNTAG sont gérés par un zonage et un règlement écrit spécifique afin de prendre en considération les recommandations de la DREAL sur ce secteur. Les zones UXs (pour les parties urbanisées) et la zone N viennent limiter les règles de construction afin de sécuriser l'environnement proche de la société BRENNTAG. Les constructions sont notamment limitées à 20 mètres de hauteur maximum pour prendre en compte les potentielles fumées toxiques.</p> <p>F. Le règlement écrit prévoit des reculs d'implantation majorés par rapport aux infrastructures génératrices de nuisances.</p> <p>G. Le règlement écrit s'attache à réduire la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles notamment pour limiter la perte des terres agricoles au regard de la consommation foncière passée. Le développement futur de l'urbanisation prévu au sein des espaces urbanisés (zones AU) évite le mitage des terres agricoles exploitables. Les projets communaux ne font pas obstacle à la pérennité des exploitations agricoles. Afin d'éviter les conflits d'usage, le règlement écrit impose que l'implantation de bâti d'exploitation soit situé à plus de 50 mètres des habitations existantes.</p>	<p>B-D-E. Sur chaque site d'OAP, des principes de traitement des espaces partagés sont proposés et permettent notamment de préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les éléments naturels à préserver (alignement d'arbres, bosquet, ...),</li> <li>- les préconisations indiquées dans les secteurs soumis au risque inondation de façon à préserver des espaces non imperméabilisés, plantés et arborés,</li> <li>- le traitement de l'interface entre les futures constructions et les infrastructures génératrices de nuisances.</li> </ul>

## Dessiner les limites entre ville et campagne assurant la préservation des paysages saint-sulpiciens

- A. Définir de vraies limites à l'espace urbain pour préserver la campagne et les espaces de nature, qui sont présents en périphérie et qui aujourd'hui s'imbriquent souvent aux noyaux urbains déconnectés de la ville.
- B. Proscrire tout nouveaux développements urbains à l'est et au sud de l'autoroute A 68, où sont encore présents de nombreux espaces agricoles préservés
- C. Préserver les secteurs situés entre le Tarn et la RD 988, autour du ruisseau de la Mouline d'Azas et du lieu-dit du Thouron, présentant des paysages ruraux de qualité
- D. Conforter la ville au Nord d'une limite périphérique entre les quartiers de Courmissou, Gazanne, En Garric, la Boriasse et Borde Grande
- E. Intégrer le nouveau parc d'activités des Portes du Tarn situé à 3km du centre-ville, à l'espace urbain en définissant des principes urbains et paysagers qualitatifs
- F. Gérer les interfaces entre ville et campagne :
  - o Préserver les coupures urbaines entre les espaces bâtis et les espaces agricoles pour conserver des perspectives qualitatives sur les paysages notamment :
    - entre Buzet-sur-Tarn et Saint-Sulpice, au nord-ouest du territoire communal
    - de part et d'autre de l'A68 le long de la route de Saint-Lieux-les-Lavaur
    - en limite communale Est, après le siège de la Communauté de Commune Tarn-Agout
  - o Améliorer la qualité des entrées de villes principales aux abords des axes structurants pour magnifier l'image du territoire notamment :
    - aux abords de la route de Lavaur, entrée historique de la ville
    - depuis la route de Saint-Lieux-les-Lavaur qui dessert de nombreux quartiers pavillonnaires
    - depuis le futur parc d'activités des Portes du Tarn, avec l'avenue des Terres Noires et la mise en service du nouvel échangeur de l'A68
  - o Traiter qualitativement les franges urbaines entre l'espace urbain, les terres cultivés et les espaces naturels pour limiter les impacts environnementaux et les conflits d'usage

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>D. Les terrains ouverts à l'urbanisation sont dans l'empreinte urbaine ou en continuité, sans pour autant accroître sensiblement l'étalement urbain de la commune. Aussi, les terres agricoles et naturelles en nombre sont classées majoritairement classées en zone A et N, afin de limiter l'urbanisation hors espace urbain de Saint-Sulpice et de sauvegarder les exploitations agricoles et boisements.</p> <p>E. L'intégration de la ZAC des Portes du Tarn dans l'espace urbain sera renforcée par la requalification de l'Avenue des Terres Noires et le renouvellement urbain de la zone d'activités du même nom.</p> <p>F. Le règlement maintient les paysages de la commune à travers plusieurs règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maintien d'un coefficient de pleine terre dans le règlement en zone UB, UC, UX et AU,</li> <li>▪ obligation de replanter ou de maintenir les plantations existantes,</li> <li>▪ proposition d'une palette d'essences végétales dans les dispositions générales du règlement,</li> <li>▪ protection d'arbres remarquables en zone U au titre du L151-23 du CU,</li> <li>▪ obligation de planter les aires publiques de stationnement.</li> </ul> <p>Le règlement s'attache également à maintenir des coupures dans l'urbanisation sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en portant l'urbanisation future au sein des espaces déjà urbanisés, limitant ainsi le développement de l'urbanisation le long des axes,</li> <li>▪ en préservant les coupures vertes et bleues via l'identification de la TVB et un zonage adapté en N limitant les nouvelles constructions aux annexes,</li> </ul>	<p>E. Les besoins en logements découlant de la ZAC sont intégrés dans les réflexions sur les OAP.</p> <p>F. Sur chaque site d'OAP, des principes de traitement des espaces partagés sont proposés et permettent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de préciser les éléments naturels à préserver (alignement d'arbres, bosquet, ...),</li> <li>- d'identifier des espaces verts à préserver de façon à former des espaces tampons entre les habitations existantes et futures ou de façon à gérer les limites avec les espaces agricoles et naturels.</li> </ul> <p>Des principes d'aménagement de voies sont proposés de façon à créer des bandes enherbées le long des voies.</p>

▪ en maintenant et en confortant les zones agricoles	
--	--

## Axe 2 : Anticiper la mutation de l'espace urbain afin de modérer la consommation d'espace et de renforcer l'urbanité de la ville

### Intensifier et réinvestir la ville en travaillant l'espace urbain existant et ses franges déstructurées

#### A. Intensifier la ville en s'appuyant sur son organisation actuelle pour :

- Construire le projet urbain à partir des espaces non bâtis présents à l'intérieur de la ville pour créer de nouveaux quartiers, intégrés à l'existant.
- Encourager la production de nouveaux logements sur les dents creuses présentent de façon diffuse au sein de l'espace urbain
- Permettre une densification harmonieuse des quartiers, notamment pavillonnaires, qui présentent un potentiel de division parcellaire important
- Penser l'extension de la ville uniquement dans la continuité de l'espace urbain existant, en définissant des principes urbains forts permettant d'assurer une greffe urbaine des nouvelles opérations, prenant le contre-pied des noyaux urbains constitués ex-nihilo par le passé, ayant favorisé la dilution de la ville au sein de la campagne environnante

#### B. Réinvestir certains secteurs à enjeux pour :

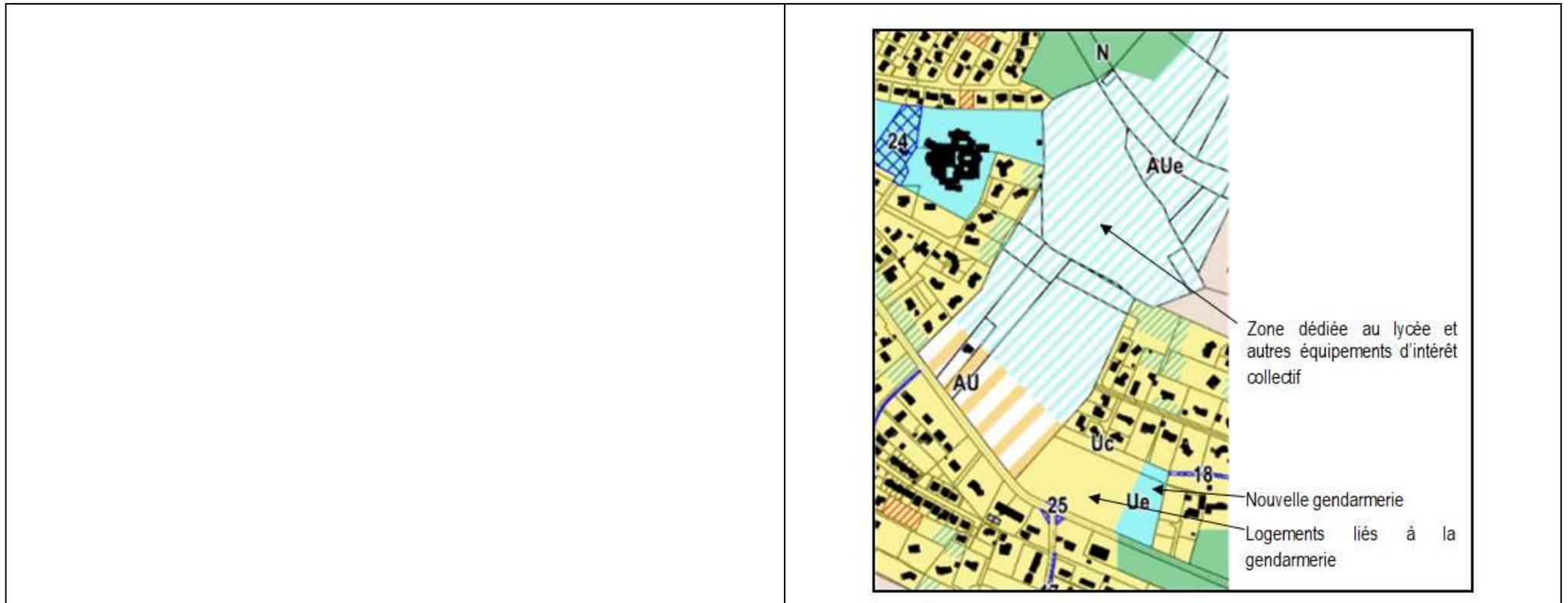
- Anticiper la mutation de l'espace commercial vieillissant des Terres Noires, afin de permettre la diversification des fonctions sur ce secteur proche du centre et de la gare
- Rechercher une intensification urbaine des secteurs situés à proximité du centre et hautement desservis par les réseaux de transports en commun notamment autour de la gare ferroviaire, offrant une multimodalité aux habitants.
- Anticiper la mutation urbaine du site de l'Arçonnerie, situé au cœur de la ville, afin de créer un espace multifonctionnel pouvant accueillir des services, équipements et nouveaux logements à proximité du centre
- Créer une continuité entre « Les Portes du Tam » et le centre de la commune en mettant en place des principes urbains assurant une densification du secteur et une composition urbaine de qualité

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>A. Le règlement graphique identifie les dents creuses à urbaniser ainsi que le potentiel de division parcellaire sur la commune. Ce travail permet de prioriser l'urbanisation dans les dents creuses, puis, si nécessaire, d'ouvrir les zone AU en continuité de l'urbanisation.</p> <p>B. Les secteurs à enjeux sont identifiés dans le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Terres Noires : une zone UR a été élaborée pour permettre le renouvellement urbain de la zone et sa mutation progressive vers des logements principalement collectifs.</li> <li>- Le site de l'Arçonnerie fait l'objet d'une servitude de projet permettant de geler le foncier et ainsi d'anticiper les mutations à venir sur la commune pour élaborer le meilleur programme urbain utile au centre-ville de St-Sulpice.</li> </ul> <p>L'Avenue des Terres Noire fera elle l'objet d'un réaménagement permettant de créer une continuité urbaine entre le centre-ville et la ZAC, tout en sécurisant les modes doux.</p>	<p>B. Les Terres Noires : cette zone fait l'objet d'une OAP permettant de cadrer la programmation urbaine.</p> <p>Les principales dents creuses situées à moins de 500 mètres à vol d'oiseau de la gare ferroviaire font l'objet d'OAP imposant une densité plus importante et un programme compatible avec la multimodalité de la gare de St-Sulpice, tout particulièrement sur le secteur d'Embrouysset.</p>

## Affirmer le rayonnement du pôle urbain par une dotation en équipements répondant aux enjeux de développement

- A. Accompagner le développement urbain de la ville et l'accueil de nouveaux habitants par une dotation en équipements publics adaptée
- B. Affirmer le projet de création d'un lycée public Nord-Est Toulousain, situé à l'Est de la commune
- C. Prendre en compte le projet de création de la nouvelle gendarmerie en entrée de ville sur la route de Lavaur
- D. Anticiper la création de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins des habitants :
  - o Prévoir la création d'un nouveau groupe scolaire et anticiper les besoins futurs de la commune en nouvelles écoles et en extension des équipements existants
  - o Prévoir l'extension du collège P.Suc
  - o Équilibrer les équipements sportifs et scolaires entre l'Ouest et l'Est de la commune en développant le secteur entre Borde Grande et la Boriassse
  - o Répondre aux besoins de la population par la création d'équipements médicaux-sociaux
  - o Prévoir la localisation d'un nouveau cimetière sur le territoire communal associé à un complexe funéraire
- E. S'appuyer sur les secteurs en développement ou en mutation (Portes du Tarn, Arçonnerie...) pour accueillir des équipements culturels et de loisirs

Règlement graphique et écrit	Illustrations
<p>B. Une zone AUE a été prévue à l'Est de la partie urbanisée de la commune pour accueillir les équipements publics nécessaires à l'évolution démographique et au parcours scolaire (lycée) des habitants actuels et futurs. Son règlement est relativement souple afin d'ajuster le dimensionnement des équipements publics au plus près des besoins de la commune.</p> <p>C. La zone AUE et la zone AU du secteur de la Boriassse, prennent pleinement en compte l'arrivée de la nouvelle gendarmerie et des nouvelles constructions de logements associées.</p> <p>D. Les différentes zones AUE sur le territoire serviront à répondre aux besoins en équipements identifiés dans le PADD ci-dessus.</p> <p>E. Le programme de la ZAC des Portes du Tarn est intégré dans le projet de PLU. Les Portes du Tarn pourront accueillir des équipements de culture et loisirs. Afin d'équilibrer la ZAC et le centre-ville, le site de l'Arçonnerie bénéficiera d'une servitude de projet afin de pouvoir réaliser une programmation permettant de développer l'attractivité du centre-ville de St-Sulpice.</p>	<p><b>EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AUTOUR DU SECTEUR DE LA NOUVELLE GENDARMERIE</b></p>



## Repenser les modes de déplacements actuels pour améliorer la qualité du cadre de vie

- A. Améliorer le quartier de la gare afin de créer un véritable pôle multimodal :**
- S'appuyer sur la desserte départementale et communale en matière de transports en commun, et renforcer la visibilité des points d'arrêt
  - Créer une véritable alternative à la voiture individuelle, en proposant de nouveaux espaces relais de stationnement
  - Offrir des espaces dédiés au stationnement sécurisé des vélos
  - Équiper ces espaces de bornes de recharge électrique pour les véhicules propres
- B. Aménager une nouvelle liaison permettant le désenclavement du secteur d'Embrouysset, avec un franchissement de la voie ferroviaire vers la zone des Terres Noires, facilitant les déplacements piétons, cycles et des véhicules légers, sur un axe ouest / est**
- C. Développer les cheminements doux à l'échelle du territoire communal :**
- intégrer à la réflexion urbaine de tous les secteurs de projet, des principes permettant de développer les cheminements doux, facilitant les déplacements alternatifs, et la perméabilité des quartiers
  - prioriser l'aménagement de pistes cyclables et de cheminement entre le centre et les zones d'activités économiques
  - anticiper les liaisons inter-quartiers pour mailler l'espace urbain
  - requalifier les abords de l'avenue Charles de Gaulle, pénétrante principale au centre-ville

- *développer une véritable coulée verte en s'appuyant sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée depuis le quartier de la gare jusqu'aux berges du Tarn. Poursuivre la réflexion avec les espaces de nature présents à proximité du centre-ville.*

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>A. Un emplacement réservé situé devant la gare permettra d'ouvrir le quartier sur la ville et de programmer les aménagements nécessaires à l'aménagement d'un véritable pôle multimodal, nécessaire à la commune.</p> <p>B. Dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Portes du Tarn, la nouvelle liaison sera prochainement aménagée pour désenclaver le secteur d'Embrouysset en reliant ce dernier avec la zone de Terres Noires.</p> <p>C. Des emplacements réservés disposés sur l'ensemble du territoire communal permettront à la commune de densifier son réseau de cheminements doux. Par ailleurs, les aménagements en cours d'études et à venir prennent pleinement en considération les problématiques de sécurisation des modes actifs.</p>	<p>A-C : Sur chaque site d'OAP, des principes de déplacements sont précisés notamment afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'intégrer des liaisons douces,</li> <li>- de préciser les principes de desserte en hiérarchisant le réseau viaire, en favorisant le maillage et les connexions entre les quartiers,</li> <li>- de prévoir des aires de stationnement pour renforcer le secteur de la gare.</li> </ul>

Axe n°3 : Assurer la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat permettant le parcours résidentiel des saint-sulpiciens et l'accueil de nouveaux habitants

## Diversifier le parc de logements

- A. Rechercher la diversification des formes urbaines et la densification de la ville :**
- *Rechercher la diversité des formes urbaines au sein des secteurs de projet de la commune afin de proposer une variété de mode d'habiter*
  - *Accentuer la réalisation d'opérations plus denses, restant désirables en encourageant le développement de l'habitat intermédiaire, optimisant le foncier tout en conservant des qualités de logement appréciables : grandes surfaces, espaces extérieurs privatifs, stationnement privé...*
  - *Renforcer autour de la gare les densités bâties en intégrant au sein des quartiers existants une mixité de forme d'habitat, comprenant du logement collectif de qualité.*
- B. Accompagner le parcours résidentiel des habitants par des typologies de logements variées :**
- *Proposer des typologies variées afin de maintenir la population communale sur le territoire et de poursuivre un accueil qualitatif de nouveaux arrivants*

- *S'appuyer sur la mixité des formes urbaines pour encourager la diversification des typologies de logements*
- *Développer les logements de petites tailles, peu nombreux sur la commune, qui pourtant répondent à la fois aux besoins des jeunes ménages arrivant sur le territoire communal, et aux populations seniors qui recherchent bien souvent des surfaces d'habitation plus modestes, proches des services et des équipements*
- *Compléter l'offre locative qui reste minoritaire au sein du parc communal*

**C.** *Prendre en compte le schéma départemental d'habitat et d'accueil des gens du voyage, et prévoir la réalisation de terrains familiaux pour les familles à sédentariser.*

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>A-B. Plusieurs dispositions du règlement des zones AU à proximité de la gare permettent une densification renforcée (emprise au sol et hauteur plus importantes).</p> <p>C. Il est prévu une zone Nst dédiée à l'accueil des gens du voyage dans le projet de PLU. Cette zone Nst est un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) situé au Sud du territoire, au-delà de l'A68. Sa surface correspond amplement aux besoins identifiés dans le schéma départemental d'habitat et d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>A-B. Les OAP répondent à la diversification du parc du logement en définissant pour chaque site des éléments de programmation du projet. Ces derniers visent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer diverses formes urbaines en lien avec la densité recherchée (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé,...)</li> <li>- Proposer différentes typologies de logements</li> <li>- Promouvoir un aménagement innovant et de qualité</li> </ul>

## Développer l'offre sociale et l'accession à la propriété sur la commune

- A. Développer l'offre sociale sur la commune qui reste très faible, avec seulement 5,5% du parc total en 2013 alors que 80% de la population du département du Tarn est éligible aux logements à loyers modérés.
- B. S'inscrire dans les perspectives de production de logements sociaux et aidés définies par le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes Tarn-Agout, en produisant une offre sociale suffisante à l'horizon du PLU
- C. Intégrer aux secteurs de projet la réalisation de logements sociaux
- D. Encourager la réalisation de programmes d'accession à la propriété

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>A l'échelle des toutes les zones à urbaniser et des dents creuses, environ 23% des futurs logements seront destinés aux locatifs social afin d'accompagner le parcours résidentiel des St-Sulpiciens. Des zones spécifiques, à proximité des équipements structurants de la commune, ont été définis comme prioritaires pour accueillir les programmes des bailleurs sociaux.</p>	<p><b>Le PLH de la Communauté de Communes Tarn-Agout</b>, actuellement en cours d'élaboration, oriente la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe à <b>produire approximativement 200 à 250 logements sociaux</b> d'ici 2028. Cet <b>objectif est pris en compte</b> dans la programmation des logements à créer dans chaque OAP avec un <b>total de 212 logements sociaux</b>.</p>

## Produire une offre en logements de qualité

- A. Encourager la réalisation de logements performant et innovant afin de réduire de manière drastique les besoins énergétiques des bâtiments tout en améliorant le confort des occupants
- B. Favoriser l'accès et le raccordement aux réseaux numériques très haut débit des constructions au fur et à mesure que la desserte est développée
- C. Rechercher la diversification architecturale des nouvelles opérations
- D. Prévoir des places de stationnement adaptées aux logements pour les voitures, et dans le cas d'opération de logements collectifs, les équipements nécessaires pour le stationnement des vélos.

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>D. Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation. Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture. Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot. Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.</p> <p>E. Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique est traité dans la section Equipements et Réseaux présente dans les dispositions générales des zones U-AU et A-N.</p> <p>F. Le stationnement est traité dans les dispositions particulières de chaque zone et impose la réalisation de stationnement pour cycles dans les opérations de logements collectifs.</p>	<p>Sur certains sites, les éléments de programmation visent à encourager un aménagement durable et innovant : panneaux solaires, bâtiments HQE,...</p>

Axe n°4: Faire de la ville et son centre, un espace fédérateur, ouvert sur la confluence et mieux connectés aux différents quartiers

## **Préserver les qualités urbaines et architecturales des quartiers, ainsi que les spécificités du centre ancien et des faubourgs**

- A. *Préserver l'organisation urbaine des différents quartiers de la commune*
- B. *Mettre en valeur les spécificités architecturales de chacun des quartiers pour encadrer l'implantation de nouvelles constructions*
- C. *Chercher à préserver l'organisation urbaine des secteurs anciens de la bastide et des faubourgs pour conserver les ambiances urbaines propres à ces ensembles bâtis*

### **Règlement graphique et écrit**

Les zones urbaines sont divisées en sous-zones (UA, UB, UC, etc.) avec des règles d'implantations qui diffèrent dans l'article 4 (Volumétrie et implantation des constructions), afin de préserver les qualités urbanistiques de chaque zone.

## Requalifier les espaces urbains du centre pour renforcer son attractivité

- A. Améliorer le cadre de vie du centre-ville en allégeant les espaces dédiés au stationnement automobile
- B. S'appuyer sur les espaces périphériques au centre pour reporter le stationnement, fonctionnaliser et jalonner les parkings, tout en préservant l'accès aux commerces et services
- C. Libérer l'espace public pour donner plus de place aux piétons, aux cycles et aux personnes à mobilité réduite
- D. Repenser l'organisation de la place Soult et de l'esplanade Octave Médale, en créant un espace urbain agrémenté et convivial en cœur de ville, accompagné d'un mobilier urbain adapté et d'aires récréatives, lieu de vivre ensemble et de rencontres
- E. Travailler sur l'embellissement de ces espaces en confortant la présence de la nature et des espaces végétalisés

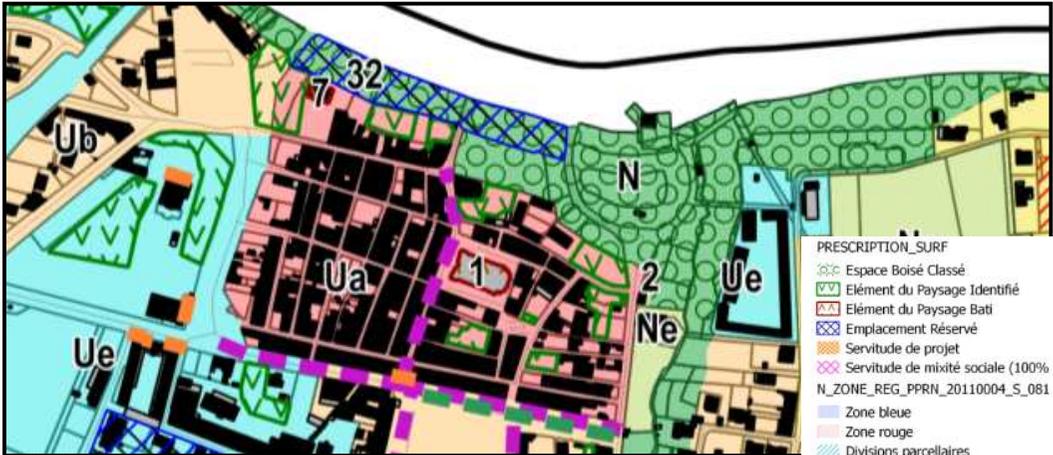
Règlement graphique et écrit	Illustrations
<p>La volonté communale d'améliorer le cadre de vie du centre-ville pour renforcer son attractivité se manifeste de plusieurs par plusieurs outils réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter les commerces par des linéaires commerciaux</li> <li>- Préserver les alignements d'arbres autour de la bastide</li> <li>- Agrandir et moderniser le collège du centre-ville</li> <li>- Mettre en place une servitude de projet sur l'îlot de l'Arçonnerie pour y implanter des logements, services, commerces et loisirs afin d'étendre le centre-ville et de l'ouvrir sur les quartiers périphérique plus au Sud</li> <li>- Définir des emplacements réservés pour améliorer le stationnement et les circulations des modes doux et automobiles</li> <li>- Densifier le tissu urbain autour du centre-ville afin de fédérer la place Soult et de créer un véritable lieu de vie et de rencontre pour les St-Sulpiciens</li> <li>- Continuer et renforcer les transports en commun ainsi que les cheminements doux pour reconnecter les quartiers périphériques avec le centre-ville</li> </ul>	<p>Extrait du règlement graphique reprenant les principales dispositions réglementaires pour renforcer l'attractivité du centre-ville</p>

## Ouvrir davantage la ville sur la confluence, le Tarn et l'Agout

- A. Tourner davantage le centre-ville vers les rivières qui le bordent, formant des poumons verts à l'espace urbain dense
- B. S'appuyer sur le patrimoine historique du Château du Castéla pour conforter la fonction récréative des berges de l'Agout
- C. Donner davantage accès aux berges, tout en prenant en compte les contraintes liées aux risques d'inondation et de mouvement de terrain, en aménageant les espaces moins exposés aux risques
- D. Chercher à valoriser les accès existants aux Tarn et à l'Agout : secteur du Castéla, de Pescayres, passage à proximité de la place du Plo, confluence Tarn / Mouline d'Azas...

## S'appuyer sur la présence de la nature en ville pour conforter les liens entre quartiers

- A. Mettre en réseau les espaces de nature présents au sein de la ville pour créer des continuités entre les quartiers
- B. Intégrer aux secteurs de projets des cheminements doux couplés à des espaces végétalisés pour mailler les quartiers
- C. Affirmer la place des espaces naturels dans la ville pour encourager la présence de la biodiversité en milieu urbain

Règlement graphique et écrit	Illustrations
<p>Des emplacements réservés, participant à l'aménagement des modes doux, servent à ouvrir la ville sur ces principaux cours d'eau et espaces naturels présents à proximité du centre-ville.</p> <p>Des zones N, tout autour de la Bastide, permettent de conserver le paysage et de pouvoir aménager des cheminements piétons pour les offrir.</p>	<p>Extrait du règlement graphique reprenant les principales dispositions sur la nature en ville</p>  <p>PRESCRIPTION_SURF</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Espace Boisé Classé</li> <li>◻ Elément du Paysage Identifié</li> <li>◻ Elément du Paysage Bati</li> <li>◻ Emplacement Réservé</li> <li>◻ Servitude de projet</li> <li>◻ Servitude de mixité sociale (100% de logements sociaux)</li> <li>N_ZONE_REG_PPRN_20110004_S_081</li> <li>Zone bleue</li> <li>Zone rouge</li> <li>Divisions parcellaires</li> <li>Dents creuses</li> </ul> <p>PRESCRIPTION_LIN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Elément paysage naturels</li> <li>— Préservation linéaires commerciaux</li> <li>— Elément de paysage bâti</li> </ul>

## Axe n°5 : Conforter le positionnement des polarités économiques existantes et émergentes, tout en anticipant leur devenir

### Affirmer les polarités économiques spécialisées présentes de part et d'autre de l'A68

- A. Poursuivre l'aménagement des zones d'activités de Gabor et des Cadaux présentes aux abords de l'autoroute A68
- B. Travailler le développement économique au sein des périmètres des zones d'activités existants sans extensions à moyen terme
- C. Définir des principes permettant d'intégrer qualitativement dans le paysage, l'implantation de nouvelles activités économiques au sein de ces secteurs

Règlement graphique et écrit
<p>B. Le projet de PLU ne crée pas de zone Aux (zone à urbaniser à vocation économique). Il incite donc à remplir les dernières parcelles vides sur le secteur des Cadaux et à suivre le programme économique de la ZAC des Portes du Tarn.</p> <p>C. Le traitement environnemental et paysager des zones d'activités est précisé dans le règlement écrit. Il démontre la volonté de la municipalité d'intégrer dans le paysage les nouvelles activités économiques (maintien des plantations existantes, minimum d'espaces verts en pleine terre, végétalisation des aires de stationnement).</p>

### Anticiper le devenir de la zone des Terres Noires à moyen et long terme

- A. Maintenir le commerce de proximité
- B. Anticiper les phénomènes de mutation de la zone pouvant intervenir à l'avenir
- C. Encourager la densification de ce secteur en lien avec la requalification de l'avenue des Terres Noires.
- D. Travailler la qualité architecturale des constructions à travers les outils réglementaires du PLU afin d'améliorer l'image de la zone

Règlement graphique et écrit	OAP
<p>Une zone UR a été créée pour permettre le renouvellement urbain sur la zone des Terres Noires. Le règlement permet une mixité des fonctions et renvoie à la prise en compte de l'OAP.</p>	<p>Une OAP concerne le renouvellement urbain sur la zone des Terres Noires. Celle-ci prévoit une densité relativement importante (de l'ordre de 35 logements à l'hectare), en privilégiant l'habitat collectif. Une frange est réservée à l'implantation de commerces afin de préserver le commerce de proximité au sein du centre-ville.</p>

### Prendre en compte et intégrer le développement des Portes du Tarn

- A. Affirmer le nouveau pôle économique des Portes du Tarn comme bassin d'emploi et d'activité, vitrine du sud tarnais
- B. Tenir compte de la programmation urbaine définie au sein de la zone d'aménagement concertée en matière de commerces et d'équipements
- C. Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments, en termes de volume bâti, de hauteur, d'orientation et d'aspect extérieur
- D. Permettre la densification du secteur reliant les Portes du Tarn au centre, nouvelle porte d'entrée de la ville

Règlement graphique et écrit

Le règlement de ZAC des Portes du Tam est totalement intégré dans le règlement écrit du projet de PLU et spatialisé dans le règlement graphique

## Préserver le petit commerce de proximité en cœur de ville

- A. *Conforter la vocation commerciale du centre-ville, secteur de services et de commerces de proximité*
- B. *Veillez à préserver les baux commerciaux notamment :*
  - *le long de l'avenue Rhin et Danube*
  - *sur la rue de Reims*
  - *autour des places Octave Médale, Soult, du Grand Rond*
  - *aux abords de la rue de la Loubatière*
- C. *Requalifier l'espace public aux abords des commerces pour leur donner plus de visibilité et faciliter leur accessibilité*

### Règlement graphique et écrit

Le règlement écrit précise dans les articles 3 des zones UA et UB, les zones les plus densément bâties de la commune et correspondant au centre-ville et faubourgs, la mise en place de linéaires commerciaux afin de maintenir le commerce de proximité sur les principales rues et places commerçantes.

## **2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

---

## 2.1. Formalisme général du règlement

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

**I - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités**

**II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**III- Équipement et réseaux**

Par délibération la commune de Saint-Sulpice a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population.

Le règlement du PLU comprend 11 grands titres :

- Un titre I, qui a pour objet de rappeler et de préciser des dispositions d'ordre général, soit issues du Code de l'Urbanisme, soit liées à des secteurs particuliers de réglementation, soit dans une optique de bonne compréhension du cadre d'application du PLU (notamment les termes utilisés),
- Un titre II, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser,
- Un titre III, qui énonce les dispositions particulières applicables aux zones urbaines,
- Un titre IV, qui énonce les dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser,
- Un titre V, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles,
- Un titre VI, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones agricoles,
- Un titre VII, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones naturelles,
- Un titre VIII, qui indique la liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Un titre IX, qui indique la liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Un titre X, qui énonce la liste des servitudes au titre des articles L.123-2 du Code de l'Urbanisme
- Un titre XI, qui reprend les annexes

## 2.2. Dispositions générales du règlement écrit

Le titre I du règlement comprend les éléments suivants, organisés en articles :

- Le champ d'application du règlement,
- La portée juridique du règlement du PLU et des autres législations relatives à l'occupation des sols.  
Il comporte notamment le rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui continue à s'appliquer même après mise en application du PLU.
- Les règles dérogatoires.  
Sont ainsi rappelées les dispositions liées aux possibilités d'adaptations mineures des règles et servitudes du PLU et les règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- La description des divisions du territoire en zones de règlement, conformément au Document Graphique du PLU.
- La description de l'organisation du règlement,
- Le rappel des destinations et sous-destinations,
- Les définitions et règles générales,
- Les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol,
- L'extrait des dispositions du règlement national d'urbanisme applicables sur le territoire communal,
- Les règles spécifiques aux lotissements. Sont notamment rappelées les dispositions liées aux permis valant division de terrains.  
Il est à noter que, dans le cas de permis valant division de terrains, le Règlement du PLU s'oppose de façon générale à l'application du principe prévu à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions spécifiques à certains territoires, comprenant les secteurs soumis au PPRn, les secteurs soumis au bruit ainsi que les éléments de paysage.

## 2.3. Dispositions applicables à l'ensemble des zones U et AU

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Equipements et réseaux	<p><b>Accès</b></p> <p><b>LES REGLES SUR LES VOIES CONCERNENT LES VOIES EXISTANTES ET LES VOIES A CREER, PUBLIQUES OU PRIVEES.</b></p> <p>1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.</p> <p>2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p> <p>3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.</p> <p>4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>6 – Lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques ou plus, l'accès présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit sur certaines voies.</p> <p>7 – Les voies desservant plus de 5 logements devront avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.</p>	<p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Adapter la localisation des accès à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration urbaine et paysagère des futures constructions.</p> <p>Aménager les accès de façon à assurer la sécurité de tous les usagers.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>
	<p><b>Voirie</b></p> <p>1- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>2 – En cas d'accès existant desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 3,50 m.</li> <li>• à partir de 5 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 5,00 m.</li> </ul>	<p>Encadrer les conditions de desserte des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers</p>

3 – En cas de création d'un nouvel accès desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour les voies à double sens, et de 4 mètres pour les voies à sens unique. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir ou de passage sécurisé pour les piétons, accessibles aux personnes handicapées.

AMÉNAGEMENT PRÉVU		EMPRISE MINIMALE
Voie en sens unique	Sans stationnement	3,50 m
	Stationnement unilatéral	6,00 m
	Stationnement bilatéral	8,00 m
Voie en double sens	Sans stationnement	6,00 m
	Stationnement unilatéral	8,00 m
	Stationnement bilatéral	10,00 m
Stationnement	Longitudinal	2,00 m x 5,00 m
	Épis, bataille	2,30 m x 5,00 m
	PMR	3,30 m x 5,00 m
Trottoir		1,50 m
Signalisation		À intégrer
Marquage au sol		Obligatoire
Éclairage		Fonctionnel
Raquette de retournement		À prévoir pour voie sans issue

4 – La largeur minimale des emprises et des chaussées des voies pourra être adaptée en fonction de la configuration de la voirie existante, dans le respect des règles en matière de voirie, sécurité, et de défense incendie.

5– Les voies en impasses sont autorisées sous réserve :

- de satisfaire aux règles minimales de desserte et de garantir aux véhicules privés la possibilité d'un demi-tour par l'aménagement d'une aire de retournement ;
- de désenclaver les parcelles situées à l'arrière ;
- de présenter une possibilité quant à leur extension dans un souci de continuité urbaine ;
- d'assurer une continuité piétonne dans le prolongement de l'impasse afin de préserver une connexion avec les quartiers environnant, si les conditions physiques et techniques du projet le permettent.

#### Accessibilité

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie

Assurer la circulation de tous les usagers, y compris les piétons et les cycles.

Favoriser les continuités des maillages pour le désenclavement futur de terrains.

Rechercher les continuités sécurisées avec les espaces environnants afin de favoriser les déplacements de proximité.

Rappel des obligations de prise en compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

	<p>aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit favoriser une alimentation par branchement à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également à favoriser en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>
	<p><b>Eaux usées</b></p> <p>1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe. En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● aux dispositions réglementaires en vigueur,</li> <li>● au règlement municipal d'assainissement,</li> <li>● aux spécifications techniques fournies par la Communauté de Communes du Tarn-Agout compétente en la matière,</li> <li>● à la nature des sols,</li> <li>● être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit pour pouvoir être raccordé au réseau à sa création.</li> </ul> <p>2 – Lors de la création d'un réseau public d'assainissement, les constructions existantes devront s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.</p> <p>3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.</p> <p>4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p>	<p>Favoriser la gestion collective des eaux usées.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>

	<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.</p> <p>2 – Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par gouttières ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.</p> <p>3 - En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.</p> <p>4 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet, et à la charge du porteur de l'opération.</p> <p>5 – En cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.</p> <p>6 - En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.</p>	<p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.</p> <p>Assurer l'intégration paysagère des ouvrages de gestion des eaux pluviales.</p>
	<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p> <p>2 – Les constructions devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique), par la pose anticipée de fourreaux lors des travaux d'enfouissement de réseaux. L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>
	<p><b>Ordures ménagères</b></p> <p>Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitations devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.</p>	<p>Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement</p>

## 2.4. Dispositions particulières applicables à chacune des zones

### 7.3.1. Dispositions particulières applicables en zone urbaine

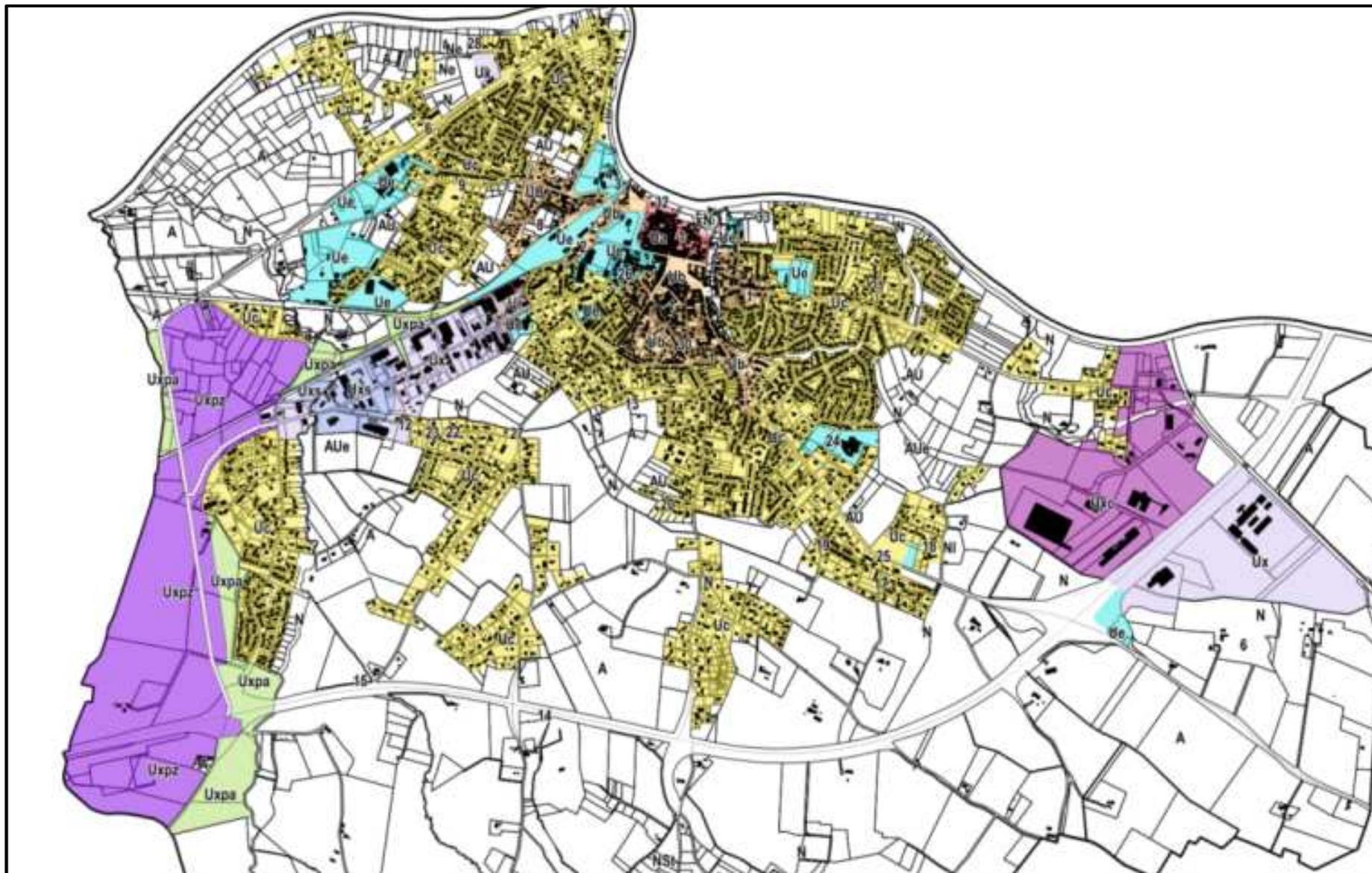
#### 7.3.1.1. Objectifs

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

La zone couvre les secteurs déjà urbanisés de la commune. Les surfaces libres correspondent à des dents creuses. Ponctuellement, des parcelles résiduelles enclavées n'ayant plus les caractéristiques des espaces naturels ou agricoles, présentes au cœur de l'espace urbain ou sur sa périphérie, sont identifiées. La limite de la zone U longe les constructions au plus près, afin d'éviter toute consommation d'espaces agricoles.

Plusieurs zones UE sont présentes au cœur de l'espace urbain du fait de leur vocation et des équipements d'intérêt général qu'elles rassemblent : école, équipements sportifs... Plusieurs zones UX, destinées à l'activité économique sont identifiées sur la commune, à l'Ouest du territoire avec les Portes du Tarn en plein développement et à l'Est avec les zones d'activités des cadaux.

Tous les terrains de la zone U sont desservis par un réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau. L'ensemble des parcelles de la zone U se situe à moins de 200 mètres d'une borne-incendie. La quasi-totalité de la zone U est desservie par le réseau d'assainissement collectif.



Les zones U sont découpées en 11 zones et sous-secteurs :

LES ZONES URBAINES			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
UA	Zone urbaine historique liée à la bastide	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UB	Zone urbaine correspondant au centre-ville et aux faubourgs	UB1	Zone de renouvellement sur l'ilot urbain de l'Arçonnerie
UC	Zone urbaine correspondant aux extensions urbaines	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UR	Zone urbaine de renouvellement urbain	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UE	Zone urbaine d'équipements publics et installation d'intérêt collectif	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UX	Zone urbaine à vocation économique	UXs, UXs1, UXs2, UXs3	Secteur urbain à vocation économique limité par les risques industriels liés à l'usine Brenntag
		UXc	Secteur urbain à vocation économique lié à la ZAC des Cadaux
		UXpz	Secteur urbain lié aux activités industrielles, tertiaires et commerciales de la ZAC des Portes du Tarn
		UXpa, UXpas, UXpas1, UXpas2	Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn et concerné par l'usine Brenntag (s, s1, s2)

D'une manière générale, les dispositions du règlement, relatives à chaque secteur, visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents dans le village.

### 7.3.1.2. Surfaces

Surface totale U	Surface libre	Résiduel constructible
785,42 Ha	11,87 Ha	237 logements

## 7.3.2. La zone UA

### Préambule :

La zone UA correspond au périmètre de la bastide de Saint-Sulpice-la-Pointe, centre-historique de la ville. En dehors de l'habitat, cette zone regroupe d'autres fonctions urbaines dont notamment des services et commerces.

La zone UA est concernée par le risque inondation. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

#### 7.3.2.1. Objectifs

Le secteur UA correspond au centre ancien de la commune. Au sein de la bastide, les constructions y présentent un caractère patrimonial.

Ce centre historique est compact, structuré autour d'un plan en damier Il est caractérisé par la présence d'un bâti aligné, le plus souvent à l'alignement de l'espace public, conférant aux lieux une ambiance minérale, le tout offrant un cadre de vie d'une qualité certaine. Les constructions sont essentiellement mitoyennes.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie avec l'existant. Les surfaces libres de construction sont quasiment inexistantes.

L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

#### 7.3.2.2. Surfaces

Surface totale Ua	Surface libre	Résiduel constructible
6,26 ha	0 ha	0 logement



### 7.3.2.3. Délimitation

Le secteur UA recouvre la bastide historique de la commune, tel qu'elle se présentait durant la deuxième moitié du XXème siècle. Les limites de ce secteur épousent ainsi les contours de la bastide, formés par les berges de l'Agout, le Castela et la Place Sault.

### 7.3.2.4. Principes règlementaires de la zone UA

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>Destinations et sous-destination interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce de gros.</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie.</li> </ul>	<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.</p>
	<b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</li> <li>• Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.</li> <li>• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> </ul>	<p>Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Interdire strictement le stationnement isolé de caravanes, le dépôt de véhicules ou de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air pour préserver le cadre de vie, l'environnement et valoriser le paysage de la commune.</p> <p>Délimiter des secteurs spécifiques pour l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux existants vers un autre usage est interdit : le long de l'avenue Rhin et Danube, sur la rue de Reims, autour de la place Octave Médale.</p>	<p>Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Préserver le petit commerce de proximité en cœur de ville, et préserver les baux commerciaux le long des principales rues commerçantes.</p>
	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ou encore de l'éventuel emplacement réservé.</li> <li>• Les constructions devront s'insérer dans la continuité du bâti existant.</li> </ul> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions seront édifiées sur au moins une limite séparative avec un retrait de 3 mètres autorisé sur les autres limites.</li> </ul> <p><b>Hauteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé.</li> </ul>	<p>Préserver le tissu bâti caractéristique de la Bastide, en marquant un front urbain le long des rues du centre historique.</p> <p>Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.</p> <p>L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée de façon à encourager la densification du centre-ville.</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</li> <li>• Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</li> <li>• L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</li> <li>• Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale.</li> </ul> <p>Façades : La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).</p> <p>Percements : Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.</p> <p>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.</li> <li>• Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 degrés. Les toitures à une seule pente sont autorisées dans le cas d'annexes adossées à un bâtiment principal ou en limite de propriété.</li> <li>• Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,</li> <li>- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.</p> <p><u>Performance énergétique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</li> <li>• Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.</li> <li>• Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot en préservant les passages existants entre l'espace public ou les voies riveraines et les cœurs d'îlot.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures devront s'harmoniser avec les façades des constructions et les clôtures présentes aux environs. En bordure de voie publique, les clôtures seront en harmonie avec l'ensemble urbain. En limites séparatives, les clôtures seront en harmonie avec le registre architectural de la construction principale.</li> <li>• Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.</li> <li>• Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.</li> </ul>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p> <p>Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les arbres supprimés seront replantés.</li> <li>• Le traitement végétal et minéral sera adapté à l’environnement existant.</li> <li>• Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m<sup>2</sup> de stationnement ou pour 4 places de stationnement.</li> </ul>	<p>Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines.</p> <p>Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l’artificialisation des sols et de favoriser l’intégration de ces espaces.</p>
	<p><b>Stationnement</b></p> <p>En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l’assiette du projet, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d’habitation ;</li> <li>• Pour les constructions à usage d’équipements d’intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.</li> </ul> <p>En cas d’impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d’aménager sur le terrain d’assiette de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou fait réaliser les dites places ;</li> <li>• produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l’opération.</li> </ul>	<p>Réduction des obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d’insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions.</p> <p>Ces règles permettent d’assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p>

### 7.3.3. La zone UB

#### Préambule :

La zone UB correspond au centre-ville et aux faubourgs, à vocation mixte.

La zone UB est concernée par le risque inondation. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

Concernant les parcelles aux références cadastrales B-2764 et B-2766, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Ancienne gendarmerie) définie en pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

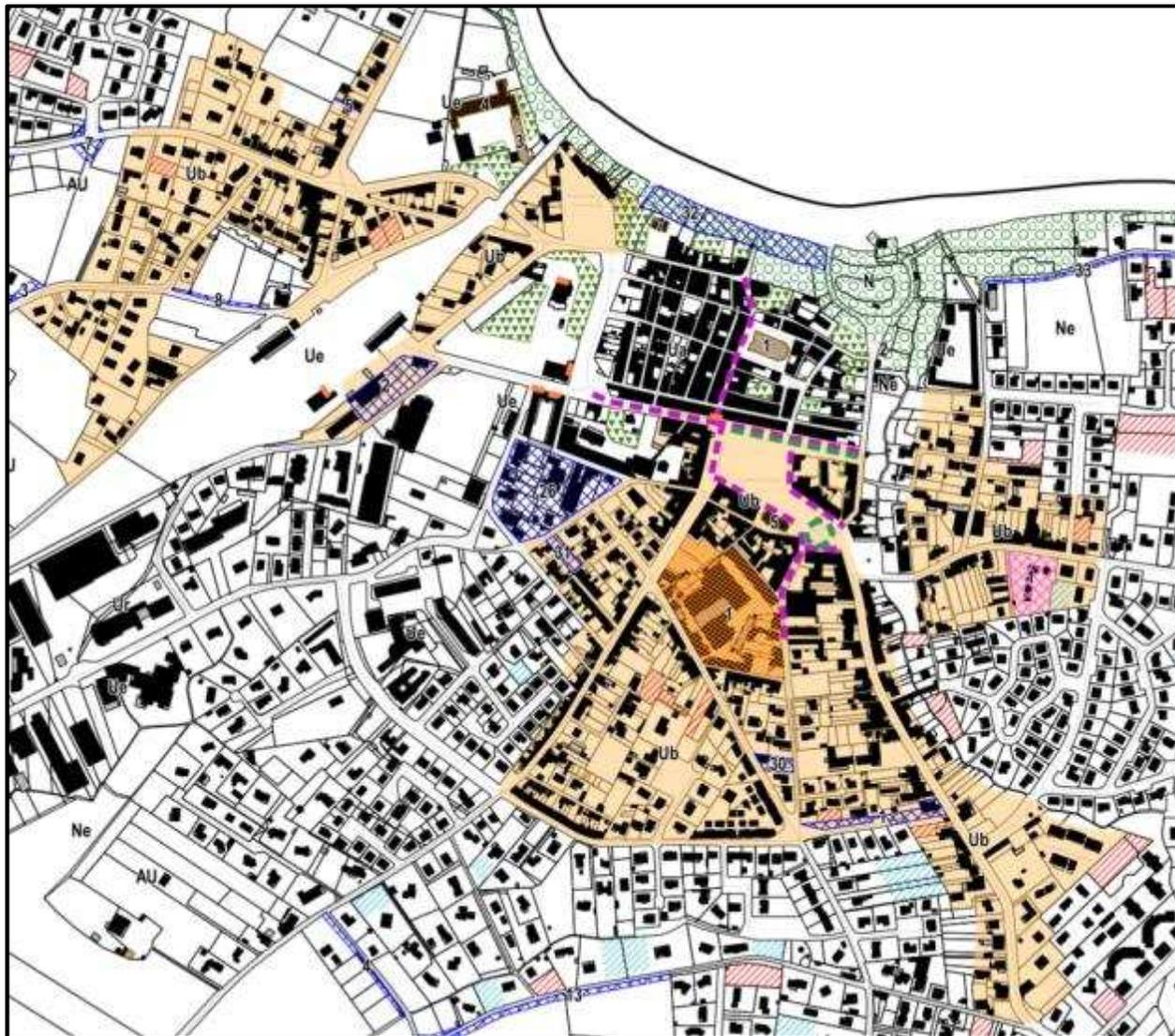
Un sous-secteur UB1 vient recouvrir l'îlot urbain de l'Arçonnerie. Ce sous-secteur fait l'objet d'une servitude de projet. Il s'agit d'une zone de renouvellement sur l'îlot urbain de l'Arçonnerie.

#### 7.3.3.1. Objectifs

La zone UB regroupe les secteurs de la commune qui se sont développés principalement sous la forme de faubourg, autour du centre-ville de St-Sulpice, le long des axes de communication. La zone UB est composée de maisons individuelles, mitoyennes et de collectifs, plus ou moins dans la continuité du tissu urbain ancien. Les densités bâties observées sont variables selon les époques de réalisation des différents quartiers, et de leur forme plus ou moins organisée.

Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

La zone UB1 vient préciser des règles particulières favorisant la densité dans l'objectif de créer un véritable projet urbain pour le centre-ville de Saint-Sulpice-la-Pointe.



### 7.3.3.2. Surfaces

Surface totale Ub	Surface libre	Résiduel constructible
42,05 Ha	0,52 Ha	Environ 13 logements

Surface totale Ub1	Surface libre	Résiduel constructible
1,75 Ha	-	-

### 7.3.3.3. Délimitation

La zone UB intègre les différentes opérations intervenues au XIX siècle, puis début et milieu XXème siècle. Les limites de la zone sont calées par rapport aux densités observées dans le tissu urbain.

Le sous-secteur UB1 reprend le grand îlot urbain autour de l'Arçonnerie, sur lequel s'applique une servitude de projet. L'objectif est de geler toute évolution des constructions sur ce site afin de garantir un projet d'ensemble cohérent sur le secteur.



### 7.3.3.4. Principes règlementaires de la zone UB et sous-secteur UB1

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<p><b>Destinations et sous-destination interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce de gros.</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie.</li> </ul>	<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations.</p>
	<p><b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</li> <li>• Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.</li> <li>• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> </ul>	<p>Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Interdire strictement le stationnement isolé de caravanes, le dépôt de véhicules ou de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air pour préserver le cadre de vie, l'environnement et valoriser le paysage de la commune.</p> <p>Délimiter des secteurs spécifiques pour l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs.</p>
	<p><b>Mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux existants vers un autre usage est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le long de l'avenue Rhin et Danube,</li> <li>• autour des places Octave Médale, Soult, du Grand Rond,</li> <li>• aux abords de la rue de la Loubatière.</li> </ul>	<p>Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Préserver le petit commerce de proximité en cœur de ville, et préserver les baux commerciaux le long des principales rues et places commerçantes.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ou encore de l'éventuel emplacement réservé, soit en observant un recul maximum de 5 mètres de profondeur. Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent s'implanter en continuité de l'existant. L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions et leurs annexes devront : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit s'implanter en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine ;</li> <li>- soit en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Emprise au sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol est réglementée à 60% de l'unité foncière</li> </ul> <p><b>Hauteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</li> </ul> <p><b>Au sein du sous-secteur UB1 :</b> L'emprise au sol n'est pas réglementée. Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 12 mètres à l'égout du toit en respectant une architecture avec attique pour l'étage le plus élevé : R+3+attique.</p>	<p>Préserver l'image traditionnelle et les continuités urbaines lorsqu'elles existent.</p> <p>Favoriser la densification et la valorisation de l'espace constructible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en prévoyant des possibilités d'alignement ou de reculs plus réduits par rapport aux voies et emprises publiques,</li> <li>- en permettant des mitoyennetés bâties.</li> </ul> <p>Encourager l'optimisation du foncier constructible en permettant des densités d'occupation des sols fortes dans les espaces urbains centraux.</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre-ville et les faubourgs.</p> <p>Permettre une densité plus importante dans le secteur en renouvellement urbain, en ne réglementant pas l'emprise au sol et en autorisant des hauteurs plus importantes.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</li> <li>• Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</li> <li>• L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</li> <li>• Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale.</li> </ul> <p>Façades : La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).</p> <p>Percements : Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.</p> <p>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.</li> <li>• Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 degrés. Les toitures à une seule pente sont autorisées dans le cas d'annexes adossées à un bâtiment principal ou en limite de propriété.</li> <li>• Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,</li> <li>- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.</p> <p>Secteur UB1 : non réglementé</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Performance énergétique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</li> <li>• Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.</li> <li>• Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</li> <li>• Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot</li> <li>• Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.</li> </ul> <p><b>Clôtures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.</li> <li>• Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, sans dépasser une hauteur de 80 centimètres, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li> <li>• Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.</li> </ul> <p><b>Au sein du secteur UB1 : non règlementé.</b></p>	<p>Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Limiter à 1,60 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.</li> <li>• 1 arbre devra être planté par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.</li> <li>• Les arbres supprimés seront replantés.</li> <li>• Le traitement végétal et minéral sera adapté à l'environnement existant.</li> <li>• Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m<sup>2</sup> de stationnement ou pour 4 places de stationnement.</li> </ul> <p><b>Au sein du secteur UB1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un traitement paysager qualitatif devra être aménagé sur l'ensemble des opérations projetées.</li> <li>• Des espaces verts plantés devront agrémenter les espaces partagés.</li> </ul>	<p>Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain (pourcentage peu élevé dans les zones urbaines centrales, plus densément bâties)</p> <p>Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Stationnement</b></p> <p>En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée ;</li> <li>• une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;</li> <li>• pour les constructions et bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service : 1 place au minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts ;</li> <li>• Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.</li> </ul> <p>En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;</li> <li>• produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;</li> </ul> <p>Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.</p> <p>Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m<sup>2</sup>, des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble, une aire de stationnement pour deux logements sera annexée à la voirie</p> <p><b>Au sein du secteur UB1 :</b></p> <p>Il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, au-delà de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée.</p>	<p>Fixer des obligations précises en matière de réalisation de places de stationnement pour les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, service et entrepôt.</p> <p>Encourager les modes de déplacements alternatifs en prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation obligatoire de places de stationnement pour deux-roues (vélos) pour les constructions d'habitat collectif,</li> <li>- des places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.</li> </ul> <p>Réduction des obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone de renouvellement urbain pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement.</p> <p>Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p>

## 7.3.4. La zone UC

### Préambule :

La zone UC correspond aux extensions urbaines de la commune.

La zone UC est concernée par le risque inondation. Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur

Concernant les parcelles aux références cadastrales ZB-271, ZB-102, ZB-270, D-1252, D1339, D-153, A-2574, A-2702, A-2311, A-2308, A-2097, A-2695, A-2310, A-2314, A-2701, A-2312, A-2313, A-2694, ZA-273, ZA-274, ZA-54, ZA-261, ZA-270, ZA-181, ZA-269, ZA-257, ZA-178, ZA-179 et ZA-177, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Gazanne Haute / En Garric / et Montamats, définies en pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

#### 7.3.4.1. Objectifs

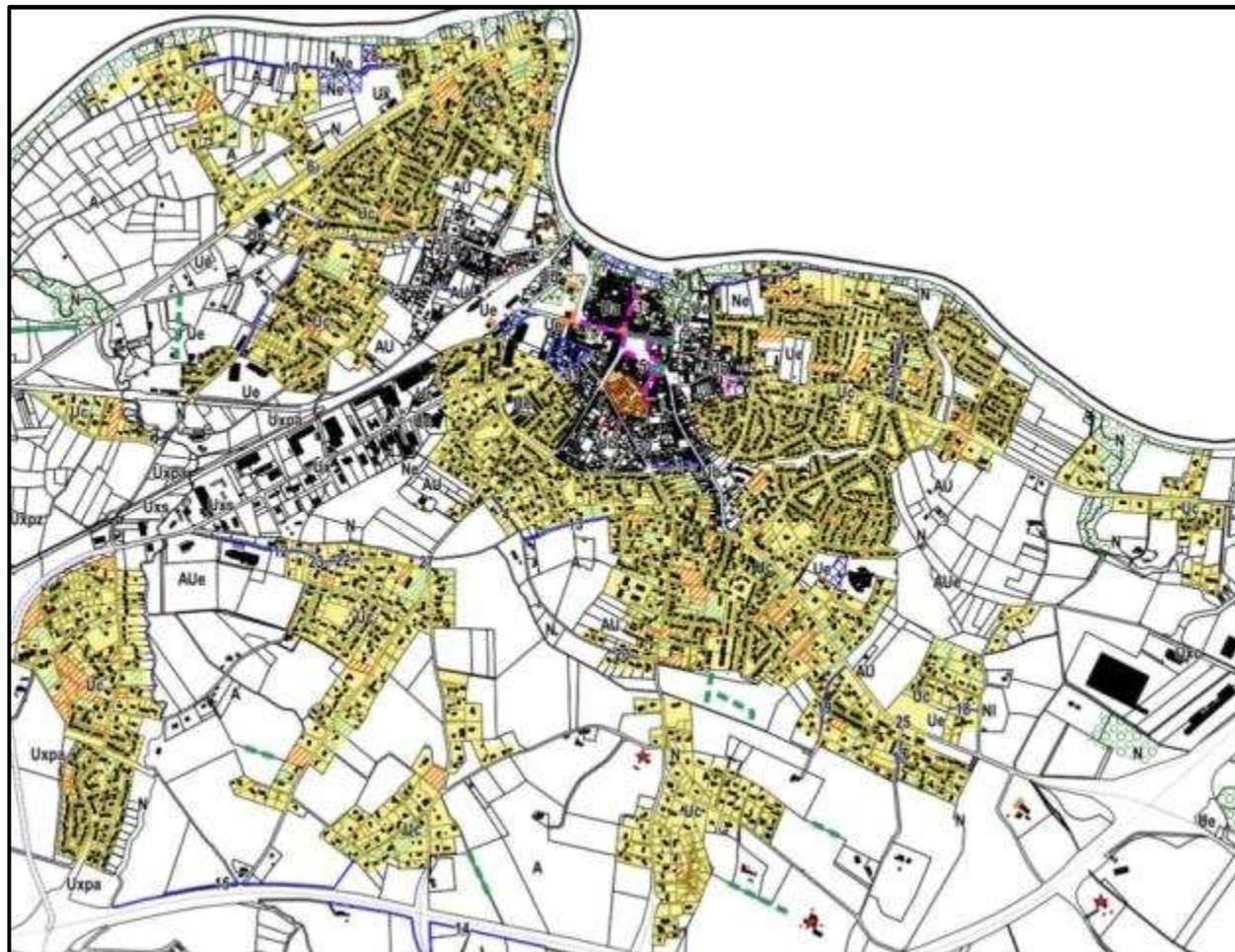
L'objectif est de contenir l'urbanisation de cette zone tout en permettant la densification par comblement des dents creuses et la division parcellaire.

#### 7.3.4.2. Surfaces

Surface totale Uc	Surface libre	Résiduel constructible
384,50 Ha	11,35 Ha	224 logements

#### 7.3.4.3. Délimitation

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.**



### 7.3.4.4. Principes règlementaires de la zone UC

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>Destinations et sous-destination interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce de gros.</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie.</li> </ul>	<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations.</p>
	<b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</li> <li>• Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.</li> <li>• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> </ul>	<p>Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Interdire strictement le stationnement isolé de caravanes, le dépôt de véhicules ou de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air pour préserver le cadre de vie, l'environnement et valoriser le paysage de la commune.</p> <p>Délimiter des secteurs spécifiques pour l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions et leurs annexes devront observer un recul minimal de :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;</li> <li>- 20 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des routes départementales ;</li> <li>- 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement à l'autoroute A68.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions se fera:           <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine,</li> <li>- soit en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul.</li> </ul> </li> </ul> <p>L'implantation des annexes n'est pas règlementée. L'implantation des piscines s'apprécie au bassin avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions entre elles au sein d'un même terrain devra respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.</li> </ul> <p><b>Emprise au sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol est règlementée à 60% du tènement foncier</li> </ul> <p><b>Hauteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.</li> </ul>	<p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions vis-à-vis des axes routiers principaux générateurs de nuisances</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Encourager l'optimisation du foncier constructible en intégrant une distance minimale entre les constructions et en permettant des densités d'occupation des sols fortes dans les espaces</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat. En dehors des parties les plus centrales, la hauteur retenue correspond à des constructions de type R+1</p>



	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Clôtures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.</li> <li>• Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, sans dépasser une hauteur de 80 centimètres, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li> <li>• Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.</li> </ul>	<p>Limitier à 1,60 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.</li> <li>• 1 arbre devra être planté par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.</li> <li>• Les arbres supprimés seront replantés.</li> <li>• Le traitement végétal et minéral sera adapté à l'environnement existant.</li> <li>• Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m<sup>2</sup> de stationnement ou pour 4 places de stationnement.</li> </ul>	<p>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain (pourcentage plus élevé dans les zones urbaines périphériques, moins densément bâties)</p> <p>Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces</p>
	<p><b>Stationnement</b></p> <p>En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée ;</li> <li>• une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;</li> <li>• pour les constructions et bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service : 1 place au minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'entrepôts ;</li> <li>• Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.</li> </ul>	<p>Fixer des obligations précises en matière de réalisation de places de stationnement pour les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, service et entrepôt.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p>En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;</li> <li>• produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;</li> </ul> <p>Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.</p> <p>Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m<sup>2</sup>, des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble, une aire de stationnement pour deux logements sera annexée à la voirie.</p>	<p>Encourager les modes de déplacements alternatifs en prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation obligatoire de places de stationnement pour deux-roues (vélos) pour les constructions d'habitat collectif,</li> <li>- des places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble</li> </ul> <p>Réduction des obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone de renouvellement urbain pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement</p> <p>Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p>

## 7.3.5. La zone UR

La zone UR correspond au renouvellement urbain. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### 7.3.5.1. Objectifs

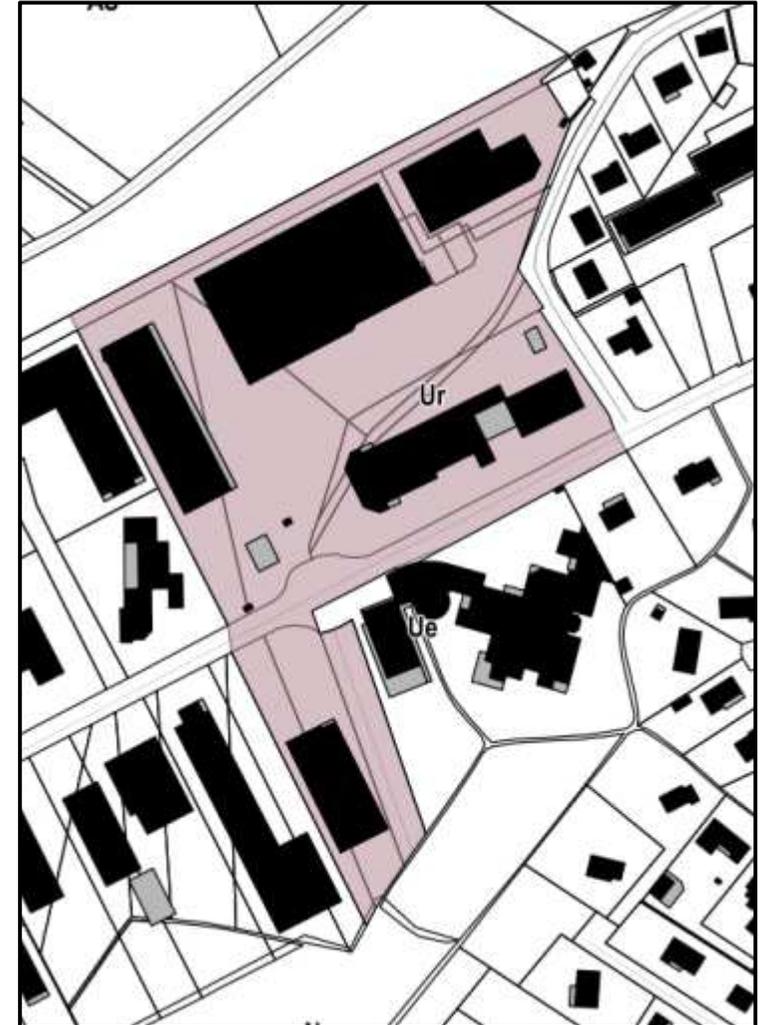
La zone UR est un secteur urbain destiné à bénéficier d'une opération de renouvellement urbain. Ce secteur est composé de commerces de grandes, moyennes et petites surfaces dont l'avenir est incertain suite aux divers projets commerciaux des Portes du Tarn. La commune souhaite anticiper les évolutions urbaines de ce secteur par la création d'une zone UR soumise à OAP. Ce secteur deviendra alors mixte avec la création de logements collectifs et le maintien de commerces de proximité

### 7.3.5.2. Surfaces

Surface totale Uc	Surface libre	Résiduel constructible
3,81 Ha	-	-

### 7.3.5.3. Délimitation

Les limites de la zone UR sont calées sur celle de l'actuel centre commercial, délimitées par la ligne de chemin de fer, la ZI des Terres Noires, et les quartiers résidentiels au Nord.



### 7.3.5.4. Principes règlementaires de la zone UR

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<p><b>Destinations et sous-destination interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie.</li> </ul>	<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations.</p>
	<p><b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</li> <li>• Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante.</li> <li>• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.</li> <li>• Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP</li> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> </ul>	<p>Favoriser le renouvellement urbain en affirmant le caractère multifonctionnel d'un secteur à proximité du centre, pouvant accueillir des services, commerces, bureaux et équipements dans un principe de compatibilité avec l'habitat.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Interdire strictement le stationnement isolé de caravanes, le dépôt de véhicules ou de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air pour préserver le cadre de vie, l'environnement et valoriser le paysage de la commune.</p> <p>Délimiter des secteurs spécifiques pour l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Hauteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</li> </ul>	<p>L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une OAP qui fixe un cadre concernant les éléments de programmation, le traitement des espaces partagés et les déplacements.</p> <p>Seules les hauteurs maximales sont règlementées afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p>
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</li> <li>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</li> <li>L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</li> <li>Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale.</li> </ul> <p>Façades : La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).</p> <p>Percements : Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.</p> <p>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.</li> <li>Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 degrés.</li> <li>Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,</li> <li>En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><u>Performance énergétique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</li> <li>• Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.</li> <li>• Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</li> <li>• Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot</li> <li>• Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.</p> <p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Il devra être compatible avec l'OAP</p> <p><b>Stationnement</b></p> <p>Il devra être compatible avec l'OAP</p>	<p>Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p>

### 7.3.6. La zone UE

#### Préambule :



### 7.3.6.4. Principes règlementaires de la zone UE

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<b>Destinations et sous-destination interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.</li> <li>Les constructions destinées à l'industrie.</li> <li>Les entrepôts.</li> </ul>	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone (dont le projet de création de la nouvelle gendarmerie).
	<b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées sur la zone est autorisée, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>Les châssis et tunnels bâchés.</li> <li>Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> </ul>	<p>Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics de la zone.</p> <p>Seuls les logements liés et nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés sous conditions.</p> <p>Interdire strictement le stationnement isolé de caravanes, le dépôt de véhicules ou de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air pour préserver le cadre de vie, l'environnement et valoriser le paysage de la commune.</p>
	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<b>Volumétrie et implantation des constructions</b> <b>Hauteur</b> : Les nouvelles constructions et les surélévations doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit.	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> <b>Performance énergétique</b> : Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.	Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins 30% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être conservé en espace de pleine terre et planté d'essences végétales locales</li> </ul>	Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain.
	<b>Stationnement</b> Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.	Adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon les capacités d'accueil.

## 7.3.7. La zone UX

### Préambule :

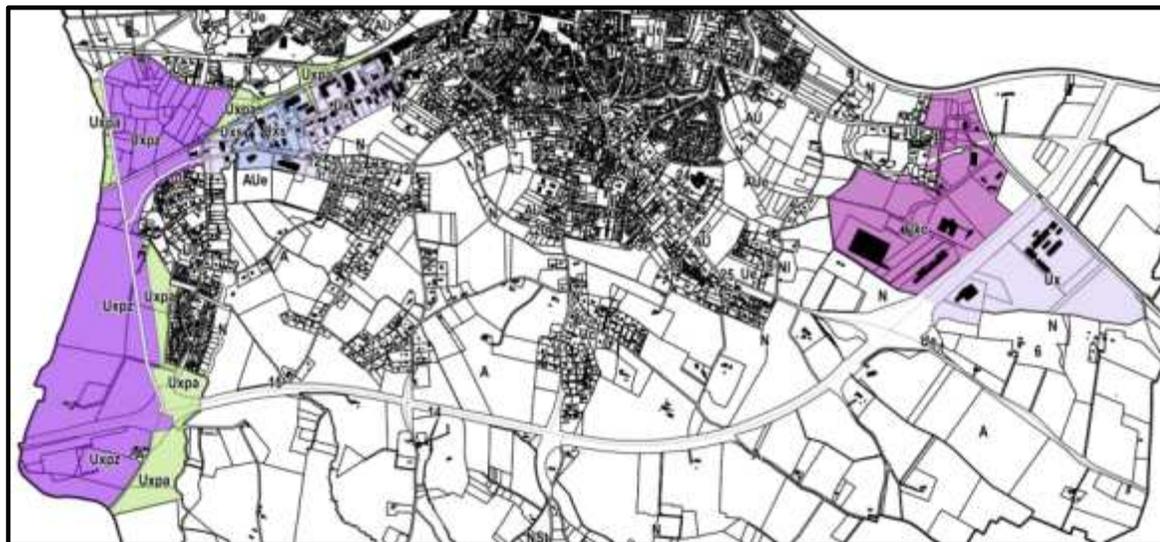
La zone UX correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques de la commune.

#### 7.3.7.1. Objectifs

Le secteur UX a été délimité afin de définir un secteur réservé aux activités économiques. Le règlement du secteur vise à permettre l'implantation de ces activités et des constructions particulières qu'elles nécessitent, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 7.3.7.2. Surfaces

Surface Ux	Surface Uxs	Surface Uxc	Surface Uxpz	Surface Uxpa
72,46 ha	12,70 ha	59,86 ha	118,70 ha	33,21 ha



#### 7.3.7.3. Délimitation

La zone a été délimitée en s'appuyant principalement sur les zones d'activités existantes de la commune. Selon les zones d'activités (ZAC, lotissements...) et les règles applicables, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **UXs** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa faible du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXs1** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa modéré du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXs2** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa fort du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **UXs3** : Secteur urbain à vocation économique concerné par l'aléa très fort du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **Uxc** : Secteur urbain à vocation économique lié à la ZAC des Cadaux
- **Uxpz** : Secteur urbain lié aux activités industrielles, tertiaires et commerciales de la ZAC des Portes du Tarn
- **Uxpa** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn
- **Uxpas** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn concerné par l'aléa faible du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **Uxpas1** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn concerné par l'aléa modéré du site SEVESO lié à l'usine Brenntag
- **Uxpas2** : Secteur à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn concerné par l'aléa fort du site SEVESO lié à l'usine Brenntag

#### 7.3.7.4. Principes règlementaires de la zone UX

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b></p>	<p><b>Destinations et sous-destination interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière, sauf dans les secteurs UXpa et UXpas</li> <li>• Dans le secteur UXc sont interdites également les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation, les dépôts de ferrailles, véhicules hors d'usage et vieux matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs</li> </ul>	<p>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux constructions et installations d'activités artisanales, commerciales et industrielles, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être liées et nécessaire aux activités présentes sur la zone ;</li> <li>- être liées à des fonctions de gardiennage ;</li> <li>- être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;</li> <li>- être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.</li> </ul> <p><b>Au sein du secteur UXc :</b></p> <p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être liées et nécessaire aux activités présentes sur la zone ;</li> <li>- être liées à des fonctions de gardiennage ;</li> <li>- être intégrées dans le volume des bâtiments d'activité ;</li> <li>- être limitées à un seul logement par activité, sauf contrainte de gardiennage particulière.</li> <li>- ne pas dépasser une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup> par établissement</li> </ul> <p>L'aménagement des aires de stockages et de dépôt de matériaux doit être réalisé en arrière des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas d'impossibilité technique justifiée, les aires de stockages et de dépôt pourront être réalisées à l'avant des constructions par rapport à la voie publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue, sous réserve d'être aménagées de façon qualitative : être intégrées dans des dispositifs paysagers et d'être dissimulées par des plantations.</p> <p>Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.</p> <p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.</p> <p><b>Au sein des secteurs UXs et UXpas (aléa faible SEVESO) :</b></p> <p>Les constructions autorisées dans la zone UX et UXpa sont autorisées dans les secteurs UXs et UXpas sous réserve que leur hauteur n'excède pas 20 m au point le plus haut du bâtiment</p> <p><b>Au sein des secteurs UXs1 et UXpas1 (aléa modéré SEVESO) :</b></p> <p>Les constructions autorisées dans la zone UX et UXpa sont autorisées dans les secteurs UXs1 et UXpas1 sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée. Quelques constructions pourront être autorisées sans densification de l'occupation du territoire. La construction d'Etablissement Recevant du Public est donc à proscrire.</p> <p><b>Au sein des secteurs UXs2 et UXpas2 (aléa fort SEVESO) :</b></p> <p>Des constructions sont autorisées dans les secteurs UXs2 et UXpas2 sous réserve que ce soient des extensions liées à l'activité à l'origine du risque, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées autorisées compatibles (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone.</p> <p><b>Au sein des secteurs UXs3 (aléa très fort SEVESO) :</b></p> <p>Seules sont autorisées les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.</p>	<p>Le PLU autorise uniquement les constructions et installations compatibles avec la vocation du secteur, à savoir les constructions à usage artisanal, commercial, industriel et d'entrepôt.</p> <p>Seuls les logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site et le gardiennage sont autorisés sous conditions.</p> <p>Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Prendre en compte les risques et les aléas liés à la présence du site SEVESO sur l'usine Brenntag</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>Les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble que constitue la ZAC « Les Portes du Tarn ».</p> <p>Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,</li> <li>- que les logements soient intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale (sauf dispositions réglementaires particulières, comme par exemple sécurité...),</li> <li>- que le logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup>, par établissement.</li> </ul> <p>Dans les secteurs à risques, les occupations et les utilisations du sol, sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, elles pourront être refusées ou soumises à prescriptions spéciales relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.</p> <p>Les aires éventuelles de dépôt et stockage devront être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière. Les seules vues ponctuelles sur ces aires pouvant être acceptées sont celles depuis les points hauts des voies publiques (ponts et rampes associées)</p> <p>Sont interdits dans tous les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> </ul> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation</li> <li>• les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et vieux matériaux</li> </ul>	<p>Délimiter des secteurs spécifiques pour l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux voies et emprise publiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hors agglomération, les constructions devront s’implanter en respectant un recul minimal de 100 mètres par rapport à l’axe de l’autoroute A 68 et 15 mètres depuis les routes départementales.</li> <li>- En agglomération, les constructions devront s’implanter en limite ou à 5 mètres de l’emprise publique.</li> </ul> <p><u>Au sein du secteur UXc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul de 100 mètres vis-à-vis de l’axe de l’A68.</li> <li>- Zone de protection contre le bruit (Décret du 9 janvier 1995).</li> </ul> <p>Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance de l’alignement des voies existantes au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>Sur les unités foncières riveraines d’une voie ou d’un espace public, les constructions doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être implantées, en tout ou partie de leurs façades, à l’alignement ;</li> <li>- soit être implantées avec un retrait de 5m minimum par rapport à l’alignement.</li> </ul> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent s’implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.</li> <li>• Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l’aménagement et l’extension de constructions existantes à conditions qu’il n’y ait pas de réduction du retrait existant.</li> <li>• De part et d’autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.</li> </ul> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>A l’intérieur d’une bande de 20 mètres d’épaisseur à compter de l’alignement, les constructions peuvent jouxter une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.</p> <p>Au-delà de cette bande de 20 mètres d’épaisseur, à compter de l’alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou parties de constructions, d’une hauteur inférieure à 3,75 m, peuvent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.</li> <li>• Les constructions ou parties de constructions, d’une hauteur supérieure à 3,75 m, doivent respecter un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.</li> </ul>	<p>Prévoir des reculs d’implantations spécifiques et majorés des constructions vis-à-vis des axes routiers principaux générateurs de nuisances</p> <p>Autoriser l’implantation à l’alignement ou le recul des constructions.</p> <p>Prendre en compte les règles de la ZAC des cadaux</p> <p>Permettre une implantation différente en secteur UXpz et UXpa, dans le respect de l’implantation existante.</p> <p>Imposer une implantation en discontinu, afin de prévoir des espaces suffisants permettant de réduire l’impact de nuisances éventuelles entre activités.</p> <p>Prévoir des reculs d’implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d’eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques</p> <p>Permettre une implantation différente en secteur UXpz et UXpa afin de favoriser une continuité bâtie dans une bande de 20 m d’épaisseur.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra excéder 60% de la surface de l'unité foncière, excepté les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que les constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.</p> <p><b>Hauteur</b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone UX, la hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.</p> <p><u>Au sein des secteurs UXs, UXs1, UXs2, UXs3 et UXpas, UXpas1 et UXpas2 :</u></p> <p>La hauteur des constructions ou extensions, ainsi que des ouvrages spéciaux, est limitée à 20 mètres maximum au faîtage ou au plus haut point de l'édifice (cheminées, silos, etc.).</p> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel non remanié jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 20 mètres.</p> <p>Dans certains secteurs reportés au plan (annexe n°2), cette hauteur maximale est ramenée à 15m ;</p> <p>Dans certains secteurs reportés au plan (annexe n°2), cette hauteur maximale est ramenée à 7,5m ;</p> <p>Dans certains secteurs reportés au plan (annexe n°2), cette hauteur maximale est ramenée à 3,75 m.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>Ces hauteurs peuvent être dépassées ponctuellement pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres...), dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.</p> <p>Des hauteurs ponctuelles différentes, peuvent être autorisées ou imposées, pour la constitution d'un élément spécifique de structuration paysagère, ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Favoriser la densification des unités foncières, particulièrement en zone UXpz et UXpa où aucune emprise au sol maximale n'est imposée pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, de bureaux, et d'équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Fixer des hauteurs maximales en zones économiques adaptées aux vocations économiques (commerciales, artisanales, industrielles) des sites existants.</p> <p>Intégrer le règlement de ZAC des Portes du Tarn dans le règlement écrit du projet de PLU</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>Aspect extérieur des constructions :</u></p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, pourra être autorisé.</p> <p><u>Au sein du secteur UXc :</u></p> <p>L'acquéreur s'engage à intégrer dans son projet les prescriptions contenues dans le cahier des charges des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, annexé au présent PLU.</p> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings), est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.</li> <li>● Les matériaux apparents en façade, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.</li> </ul>	<p>Favoriser la diversité architecturale et permettre l'usage de matériaux écologiquement responsables.</p> <p>Faciliter l'intégration des facteurs énergétiques et climatiques (dispositifs de production d'énergie renouvelable,...)</p> <p>Valoriser les zones d'activités identifiées comme Zones d'Intérêt Régional (les Cadaux/Gabor et Les Portes du Tarn)</p> <p>Intégrer le règlement de ZAC des Portes du Tarn dans le règlement écrit du projet de PLU</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Façades</b> : La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).</p> <p>Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...</p> <p><u>Au sein du secteur UXc :</u></p> <p>L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité dans une gamme de ton clair (blanc RAL9003 ou gris clair RAL 7004, notamment les façades et bandeaux. Il est possible d'utiliser des éléments graphiques de couleurs pour marquer les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches... ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport aux volumes d'ensemble. Des éléments de bois (ossature, panneaux, bardages) soit laqués, soit traités par des lasures de teinte naturelle ou gris clair. Les choix des matériaux, enduits, peintures doivent être précisés explicitement lors de la demande de permis de construire. Dans le cas de bardage, il sera privilégié un bardage horizontal au minimum sur la façade côté entrée de la parcelle. Ces éléments sont indispensables pour assurer une cohésion dans le secteur.</p> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>Les éléments techniques en façade (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, armoires d'éclairage public, armoires à feux ou tout autre, ou armoire technique, accès et ventilation des postes de transformation électriques public ou privé, ou tout autre local technique et de manière générale, l'ensemble des éléments techniques susceptibles d'être visibles), doivent être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.</p> <p><b>Toitures</b></p> <p>Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction.</p> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>Les éléments techniques en toiture (cheminées, ascenseurs, ventilation, désenfumage, sorties de secours et de manière générale toute émergence technique...) doivent également être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.</p> <p><b>Aires de dépôt et de stockage</b></p> <p>Les aires éventuelles de dépôt et stockage devront être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière. Les seules vues ponctuelles sur ces aires pouvant être acceptées sont celles depuis les points hauts des voies publiques (ponts et rampes associées).</p> <p><u>Au sein du secteur UXc :</u></p> <p>Les aires éventuelles de dépôt et de stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et ou masquée à la vue depuis le domaine public (clôtures, plantations de haute tige)</p>	<p>Prendre en compte les règlements des ZAC des portes du Tarn et des cadaux</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS</b></p> <p><b>Ouvrage annexes – dépôts d’ordures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauf intégration à un local technique d’activité, les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc. seront intégrés aux massifs de maçonnerie des entrées des parcelles. Les massifs de maçonnerie seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les portails et portillons seront constitués d’un barreaudage vertical.</li> <li>- Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l’air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par des éléments bâtis ou paysagers.</li> <li>- Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d’énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisations.</li> </ul> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa et UXc:</u> Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un ou plusieurs emplacements sur l’unité foncière, pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent, sur le domaine public ou privé visible depuis les voies et emprises publiques.</p> <p style="text-align: center;"><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Performance énergétique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu’une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</li> <li>- Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d’énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, soit limitée.</li> <li>- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu’ils sont intégrés à la toiture.</li> </ul> <p><b>Clôtures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En façade sur rue et en limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, excepté pour motif technique.</li> <li>- Les clôtures devront s’harmoniser entre elles.</li> </ul> <p><u>Au sein du secteur UXc :</u> Sur l’ensemble de la zone, les clôtures de façades seront traitées en panneaux de grille rigide, teinte vert foncé (RAL 6026). Les portails d’accès seront de même couleur que les clôtures et constitués de grilles sans remplissage en panneaux métalliques. Les constructions de murs d’enceinte sont interdites. La hauteur des clôtures est de 2,20 m au maximum</p>	<p>Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Traiter de façon qualitative les limites et prendre en compte les règles de la ZAC des Cadaux</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues. En limites de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel pourra être subordonnée à l'aménagement d'écran de verdure.</p> <p>Les espaces en pleine terre plantés devront représenter 20% au moins de la superficie de chaque terrain et seront situés de préférence en bordure immédiate des voies et/ou en devanture de la façade bâtie principale.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées avec au moins 1 arbre de grand développement pour 6 places. La disposition de ces arbres est libre mais elle doit faire partie de l'aménagement paysager du parking.</p> <p><u>Au sein du secteur UXc :</u></p> <p>Les espaces libres non imperméabilisés végétalisés doivent représenter environ 30 % de la surface de la superficie de l'unité foncière. 5% de ces espaces seront impérativement traités en massifs plantés ou espace arborés qui devront correspondre à la palette végétale proposée (annexe du CCCT). Les essences à feuillage persistant seront choisies pour les aires d'accueil. Les façades devront privilégier un maximum de surfaces destinées au paysagement.</p> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces boisés classés :</li> </ul> <p>Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou replantées de valeur écologique au moins équivalente, en cas de nécessité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces paysagers :</li> </ul> <p>La surface des espaces paysagers doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière considérée, excepté pour les terrains accueillant des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que des constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de surface minimum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autres espaces extérieurs :</li> </ul> <p>Les espaces extérieurs éventuels n'entrant pas dans la définition des espaces paysagers doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble.</p> <p>En particulier, les aires de stationnement à l'air libre des véhicules automobiles, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Il doit être planté un arbre pour 4 emplacements. En cas d'impossibilité de plantation (stationnement à l'air libre sur ouvrages en superstructure), ces arbres doivent être localisés dans les espaces paysagers. Les aires de stationnement sont entourées de haies, de plantes arbustives ou de murs et sont rendus non visibles depuis les espaces publics. Toutefois, les aires de stationnement qui participent à la valorisation de l'espace public, peuvent être visibles et ouvertes sur l'espace public.</p>	<p>Maintien de la présence végétale au sein des zones d'activités notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre.</p> <p>Principes permettant d'intégrer qualitativement les constructions dans le paysage, notamment pour améliorer les perceptions sur des axes importants, en entrée de ville.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain, en dehors des voies et espaces publics, et correspondre aux besoins des activités autorisées au sein de la zone.</p> <p>En fonction de la destination des constructions, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usages d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;</li> <li>- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- Pour les établissements commerciaux : 1 aire de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places matérialisées pour les 2 roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ;</li> <li>- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par poste de travail ;</li> <li>- Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service et le stationnement des deux roues ;</li> <li>- La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle des établissements auquel ces constructions sont le plus directement assimilables.</li> </ul> <p><u>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</u></p> <p>1/ Aires de stationnement pour véhicules automobiles : afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>- au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement</li> </ul> <p>- au maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>● Pour les constructions destinées à l'habitation : 3 places de stationnement par logement</li> </ul> <p>2/ Aires de stationnement pour des places cycles : sur chaque unité foncière, il doit être aménagé de stationnement pour les deux roues, dont les conditions d'accès depuis la voie publique, ainsi que la localisation par rapport aux entrées des constructions, devront être incitatives par rapport à l'usage de l'automobile. Le nombre minimum de places de stationnement pour les deux roues est de 1 place pour 4 places de stationnement pour véhicules automobiles.</p>	<p>Adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.</p> <p>Inciter et faciliter l'usage du vélo comme mode de déplacement alternatif lors des trajets domicile-travail en prévoyant du stationnement pour les cycles.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Equipements et réseaux</b></p>	<p><b>Accès</b></p> <p>Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser</p> <p><b>Au sein des secteurs UXpz et UXpa :</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application du Code Civil.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagée, de façon à générer la moindre gêne, à la circulation de tous les types d'usagers de la voie publique. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.</p> <p>Le « barreau de liaison » étant destiné à être une voie départementale, les accès directs sur cette voie seront interdits sauf accord dérogatoire du gestionnaire de la voie.</p> <p><b>Au sein du secteur UXc :</b></p> <p>1. Accès :</p> <p>Est interdit tout accès individuel direct nouveau sur la RD630, sur la route de Saint Lieux les Lavaur et la RD 38 sauf usage lié à l'exploitation de la route</p> <p>2. Collecte des déchets urbains :</p> <p>Les aménagements nécessaires devront être étudiés avec le service gestionnaire des collectes (SMICTOM). Il pourra être exigé la réalisation d'abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant. Les déchets industriels de quelque nature que ce soit, et tous ceux non assimilables aux ordures ménagères devront être stockés et conditionnés à l'intérieur de chaque lot avant collecte par des entreprises spécialisées.</p>	<p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p> <p>Limiter les risques de circulation et de croisement avec les axes structurants</p> <p>Mieux gérer la gestion de la collecte des déchets</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Voirie</b></p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part à l'importance et à la destination des constructions et installations projetées,</li> <li>- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.</li> </ul> <p>Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.</p>	<p>Encadrer les conditions de desserte des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers.</p> <p>En cas d'impasse, imposer la création de desserte adaptée au passage d'engins de défense incendie.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>	<p>Imposer le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>
	<p><b>Assainissement</b></p> <p>Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux usées : Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un prétraitement, rendant les rejets compatibles avec la capacité de traitement du réseau public d'assainissement.</li> <li>- Eaux pluviales : Les aménagements, réalisés sur tout terrain, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public, avec un raccordement respectant les caractéristiques du réseau public. Selon la situation du terrain, ces aménagements devront en outre, assurer une partie du tamponnement nécessaire, au respect du tamponnement global à assurer pour l'ensemble de la ZAC « Les Portes du Tarn ».</li> <li>- Réseaux divers : Les réseaux et branchements de distribution d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain ou être dissimulés en façade.</li> </ul>	<p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'eaux usées industrielles ou non domestiques.</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux de manière à préserver les qualités paysagères du secteur.</p>

## 7.4. Les zones à urbaniser « AU »

### 7.4.1. Les zones AU

#### Préambule :

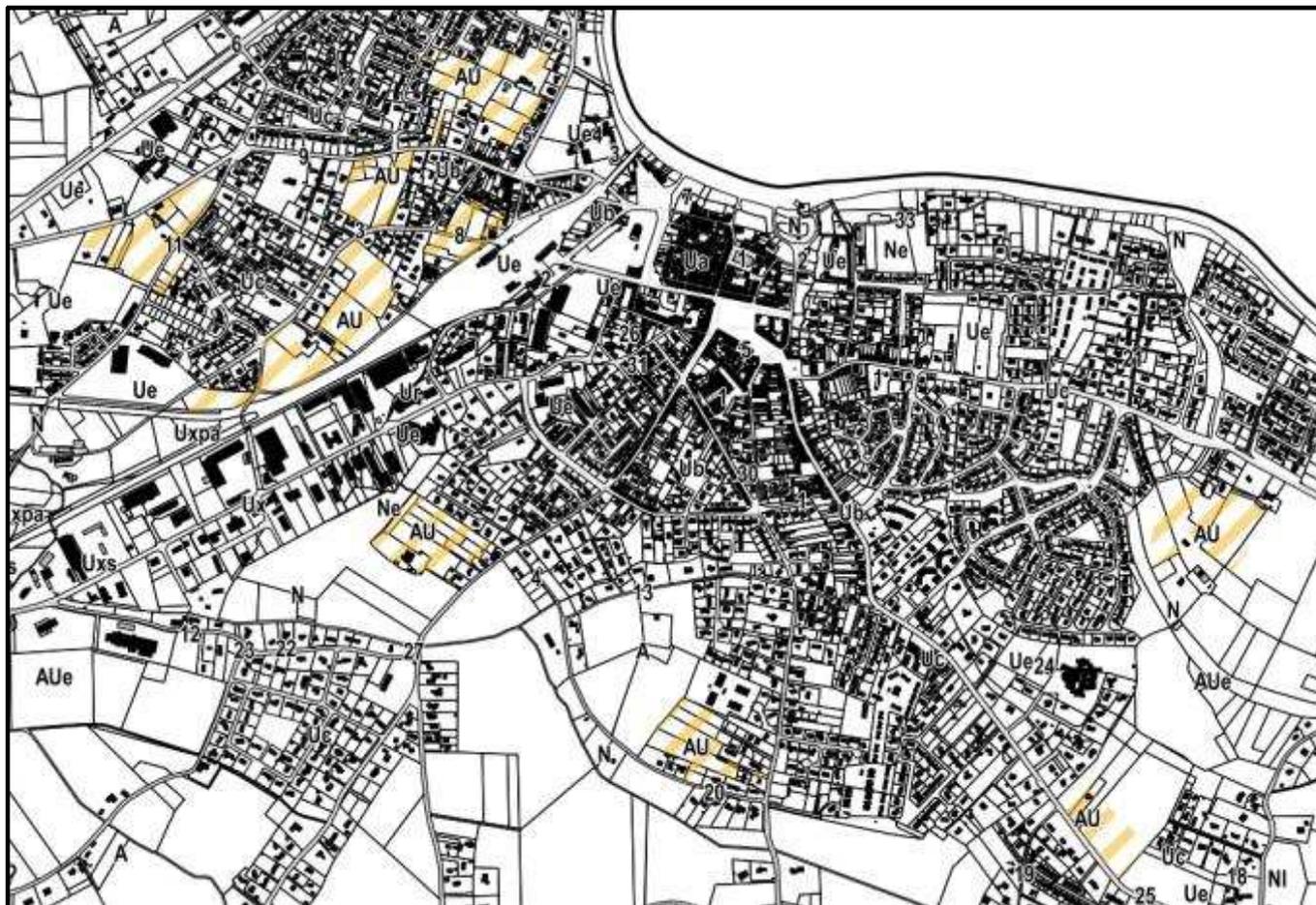
La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, localisées autour du centre urbain de St-Sulpice.

L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 1.2.1.1. Objectifs

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser ont été définies afin d'intégrer de façon harmonieuse les développements urbains de la commune. Elles s'inscrivent dans une logique de comblement de l'espace urbain, respectant son organisation et les espaces agricoles périphériques, dans l'objectif de conserver un espace urbain dense, avec de nouveaux quartiers proches des équipements et services dont est dotée la commune. Les zones AU ont pour principale vocation la construction de logements.



### 1.2.1.2. Surfaces

Surface totale AU	Surface libre	Potentiel constructible
28,85 Ha	28,1 Ha	Environ 639 logements

### 1.2.1.3. Délimitation

Les zones AU sont toutes insérées dans l'espace urbain de Saint-Sulpice-la-Pointe. Elles viennent compléter l'urbanisation à l'Ouest, à l'Est et au Sud de la commune. Les règles régissant l'installation des constructions dans ces dernières visent à assurer la bonne insertion urbaine de ces nouveaux quartiers, toutes enclavées dans le tissu urbain.

Les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation selon un échancier inscrit dans le rapport d'OAP.

### 1.2.1.4. Surfaces et production urbaine sur les secteurs AU

Répartition de la programmation urbaine selon les différentes zones AU à développer pour accueillir de l'habitat :

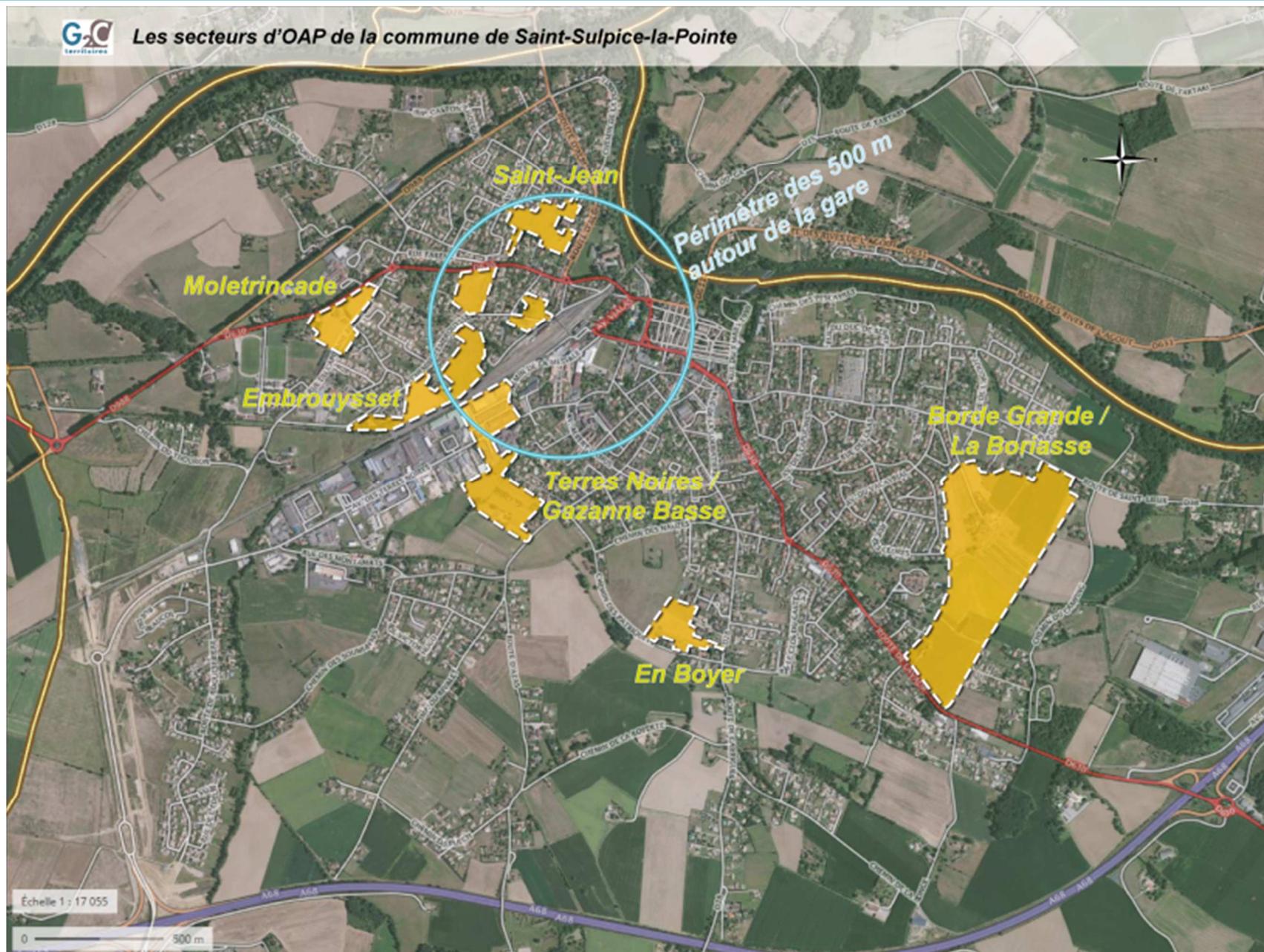
Secteur	Superficie (Ha)	Potentiel constructible (moins 20% d'aménagements)	Densité (lgts/Ha)	Nombre de logement			Échéancier	
				Total	dont % de logements sociaux	Sous-total des logements sociaux	2019 - 2024	2024 - 2029
Saint-Jean	3,77	3,02	30	90	35%	32	✓	✓
Embrouysset 1	1,77	1,42	40	57	35%	20	✓	✓
Embrouysset 2	5,14	4,11	35	144	35%	50	✓	✓
Embrouysset 3	1,98	1,58	25	40	35%	14	✓	✓
Gazanne Basse	3,14	2,51	25	63	70%	44	✓	✓
Moletrincade	3,89	3,11	25	78	25%	19		✓
En Boyer	2,51	2,01	25	50	0%	0		✓
Borde Grande	3,73	2,98	25	75	25%	19		✓
La Boriassie	2,17	1,74	25	43	0%	0		✓
<b>Total</b>	<b>28,1</b>	<b>22,48</b>	-	<b>639</b>	-	<b>198</b>		

### 1.2.1.5. Desserte en réseaux de la zone AU

Toutes les zones AU destinées à la création de logements sont desservies par le réseau d'assainissement collectif et d'adduction d'eau potable.

Desserte des zones AU par le réseau d'assainissement collectif (à gauche) et d'adduction d'eau potable (à droite)





### 1.2.1.6. Principes règlementaires de la zone AU

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>Destinations et sous-destination interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>• Les constructions à usage de commerce de gros.</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie.</li> <li>• Les entrepôts.</li> </ul>	<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles, les entrepôts et le commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations.</p>
	<b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</li> <li>• Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants, qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles respectent les règles édictées par le PPRI en vigueur.</li> <li>• Les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour chaque zone AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU est soumise à un échéancier présent dans le dossier d'OAP.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> </ul>	<p>Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Interdire strictement le stationnement isolé de caravanes, le dépôt de véhicules ou de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air pour préserver le cadre de vie, l'environnement et valoriser le paysage de la commune.</p> <p>Délimiter des secteurs spécifiques pour l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs.</p>
	<b>Mixité sociale et fonctionnelle</b> <p>Les principes définis dans les <b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b> pour chaque secteur doivent être respectés.</p>	

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Les fronts urbains définis dans les OAP pour chaque secteur doivent être respectés.</p> <p><u>Concernant les secteurs Saint-Jean, Embrouysset et Gazanne Basse :</u></p> <p>Les constructions et annexes devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, emplacement réservé ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, ou en observant un recul maximum de 5 mètres de profondeur.</p> <p><u>Concernant les secteurs En Boyer, Borde Grande, La Boriassie, Moletrincade, Raynaudet et Bordes :</u></p> <p>L'implantation des constructions et leurs annexes devront observer un recul minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;</li> <li>● 20 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des routes départementales.</li> </ul> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b></p> <p>1 - L'implantation des constructions se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● soit en limite séparative dans la mesure où il n'y a pas d'ouvertures sur la parcelle voisine,</li> <li>● soit en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul (la distance d'implantation des piscines sera réglementée au bassin).</li> </ul> <p>2 - L'implantation des annexes n'est pas réglementée</p> <p><b>Hauteur :</b></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p><u>Concernant les secteurs Saint-Jean, Embrouysset et Gazanne Basse :</u></p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p><u>Concernant les secteurs En Boyer, Borde Grande, La Boriassie, Moletrincade, Raynaudet et Bordes :</u></p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne devront pas dépasser une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>Préserver l'image traditionnelle et les continuités urbaines lorsqu'elles existent</p> <p>Les secteurs de Saint-Jean, Embrouysset et Gazanne Basse sont les plus proches du centre et sont compris dans un périmètre de 500 m autour de la gare. Il s'agit de manière générale d'y permettre une densité plus importante et favoriser la valorisation de l'espace constructible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en prévoyant des possibilités d'alignement ou de reculs plus réduits par rapport aux voies et emprises publiques,</li> <li>- en permettant des mitoyennetés bâties</li> </ul> <p>Encourager l'optimisation du foncier constructible en permettant des densités d'occupation des sols fortes dans les espaces centraux</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat, entre faubourgs et lotissements.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre-ville et les faubourgs.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</li> <li>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</li> <li>L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et du volume bâti.</li> <li>Les annexes devront présenter une unicité d'aspect (teinte et matériaux) avec la construction principale.</li> </ul> <p>Façades : La couleur des façades et des ouvertures respectera le nuancier annexé au règlement (annexe n°1).</p> <p>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les couleurs des toitures des constructions devront être homogènes avec le bâti existant, en utilisant des teintes rouges, uni, flammées ou panachées.</li> <li>Les toitures devront être composées de deux pans à minima, avec une pente de toit comprise entre 30 et 35 degrés.</li> <li>Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,</li> <li>- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>
	<p><u>Performance énergétique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</li> <li>Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.</li> <li>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</li> <li>Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot</li> <li>Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En limite d'emprise publique, la clôture sera conçue de manière à s'harmoniser entre elles et dans l'environnement immédiat.</li> <li>Les clôtures sur rue seront obligatoirement maçonnées, sans dépasser une hauteur de 80 centimètres, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie et doublée ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li> <li>Dans le cas d'un mur bahut intégral, le haut sera couronné.</li> </ul>	<p>Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Limiter à 1,60 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 arbre devra être planté par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.</li> <li>• Les arbres supprimés seront replantés.</li> <li>• Le traitement végétal et minéral sera adapté à l'environnement existant.</li> <li>• Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre d'essences végétales locales par 50 m<sup>2</sup> de stationnement ou pour 4 places de stationnement.</li> </ul> <p><b>Concernant les secteurs Saint-Jean, Embrouysset et Gazanne Basse :</b></p> <p>20% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.</p> <p><b>Concernant les secteurs En Boyer, Borde Grande, La Boriassse, Molettrincade, Raynaudel et Bordes :</b></p> <p>30% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre</p>	<p>Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p> <p>Maintien de la présence végétale au sein des zones d'activités notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain (pourcentage peu élevé dans les zones à urbaniser centrales ayant vocation à être plus densément bâties).</p>
	<p><b>Stationnement</b></p> <p>En fonction de la destination des constructions, il sera obligatoire de prévoir, au sein de l'assiette du projet, à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation, au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée ;</li> <li>• une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ;</li> <li>• une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services;</li> <li>• pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.</li> </ul> <p>En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• réaliser sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;</li> <li>• produire un contrat de location de place de stationnement à au moins 300 mètres du terrain concerné par l'opération ;</li> </ul> <p>Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.</p> <p>Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m<sup>2</sup>, des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.</p>	<p>Fixer des obligations précises en matière de réalisation de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, commerces et services.</p> <p>Encourager les modes de déplacements alternatifs en prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation obligatoire de places de stationnement pour deux-roues (vélos) pour les constructions d'habitat collectif,</li> <li>- des places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble</li> </ul>

## 7.4.2. Les zones AUE

### Préambule :

La zone AUE correspond aux zones à urbaniser réservées aux équipements publics et installations d'intérêt collectif.

L'aménagement de la zone AUE est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 7.4.2.1. Objectifs

Cette zone AUE répond aux besoins affichés dans le PADD de rééquilibrer l'offre en équipement sur la partie Est de la commune. Elle est destinée à accueillir des équipements d'envergure intercommunale tel qu'un lycée, une maison de retraite et un groupe scolaire. Ce dernier équipement permettra de répondre également aux besoins des communes rurales voisines d'où sa logique d'équipement intercommunale. .

### 7.4.2.2. Surfaces

Surface totale AUE

25,28 ha

### 7.4.2.3. Délimitation et justification de l'ouverture de la zone AUE

La localisation de cette zone AUE est le résultat de plusieurs hypothèses d'implantation du futur lycée de la commune.

Plusieurs sites avaient été initialement présentés :

- un secteur au niveau de Molétrincade d'une superficie de 2.1 ha,
- deux secteurs intégrés au tissu urbain à l'ouest de la voie ferrée sur une superficie respective de 2.1 et 2.8 ha .

Pour mémoire, les conditions demandées pour l'implantation d'un lycée sont les suivantes :

- absence de contraintes fortes (inondabilité en particulier)

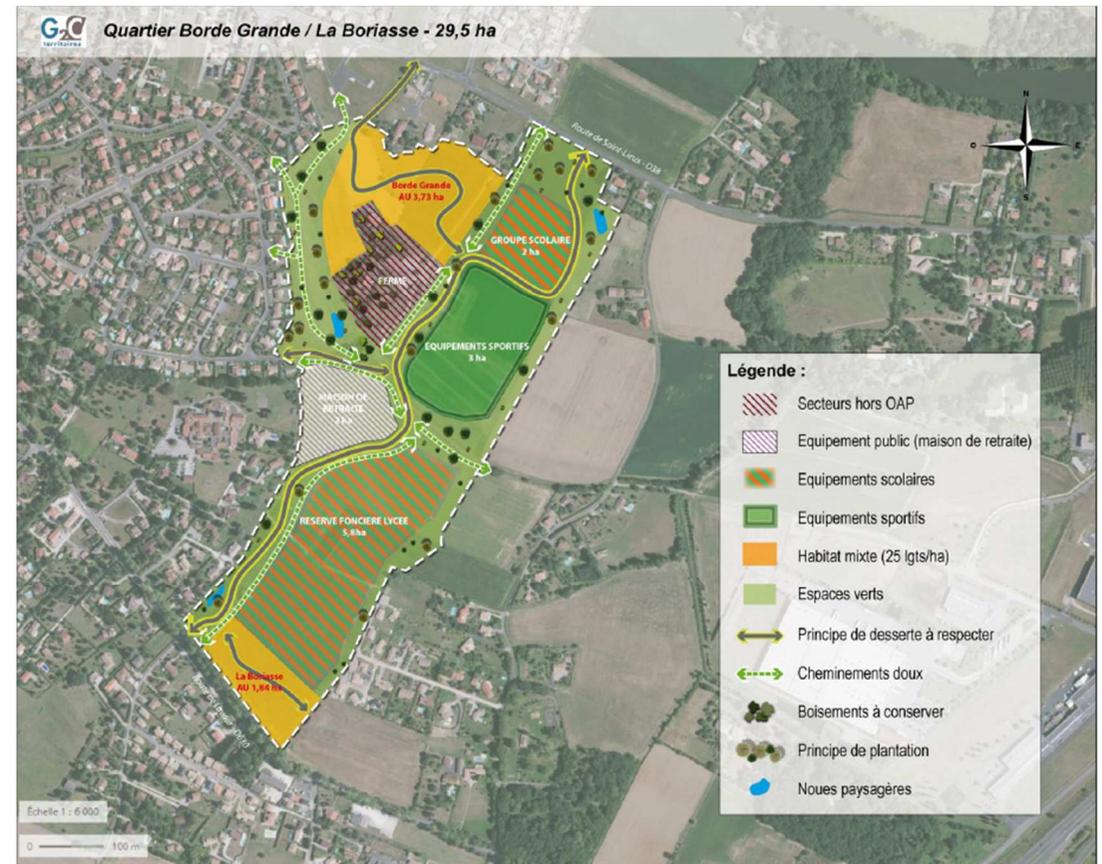


- constructibilité immédiate du site
- accès significatifs sur au moins deux côtés du terrain, dont un principal avec possibilité de création de parkings pour les bus de ramassage scolaire
- la desserte en réseaux d'eaux usées et pluviales à court terme
- la possibilité de disposer à pied d'installations sportives
- l'inclusion possible de la construction du lycée dans un cadre urbain existant ou projeté
- une emprise foncière de 4 à 5 hectares pour le lycée
- 2.75 ha à proximité immédiate du site pour les parkings et les terrains de grands jeux
- Forme du foncier en rectangle
- Terrain sans déclivité

Au regard de ces critères, l'implantation d'un tel équipement sur les sites de Molétrincade ou à proximité de la voie ferrée ne répondaient pas aux exigences souhaitées pour les raisons suivantes. Soit le foncier présent n'était pas suffisamment grand (3 ha sur Molétrincade et moins de 3 ha sur les deux autres sites), soit les conditions d'accès n'étaient pas suffisantes en termes d'accessibilité véhicule et bus (secteur à proximité de la gare). Dans ce contexte, le déploiement d'un tel équipement ne peut se réaliser qu'en entrée Est de Saint Sulpice en cohérence avec les besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic afin de rééquilibrer l'offre en équipement sur la partie Est de la commune.

En effet, le site retenu en entrée Est permet de répondre aux attentes suivantes :

- Absence de contrainte liée notamment à l'inondabilité du secteur : ce secteur n'est concerné par aucun risque
- Disponibilité foncière d'environ 6 ha pour l'implantation d'un futur lycée. La forme rectangulaire du foncier correspond également aux exigences de la Région
- Emprise foncière d'environ 3 ha pour assurer l'implantation d'installations sportives à proximité immédiate du lycée : gymnase terrain de sport, ...
- Desserte immédiate par les réseaux d'eaux potables et usées
- Possibilité de gérer les eaux pluviales par des aménagements paysagers de qualité du type noue paysagère
- Accessibilité aisée depuis un axe structurant d'entrée de ville (route de Lavar, directement connecté à l'A68 (échangeur à moins de 2 km)
- Possibilité de créer une nouvelle voie structurante connectant la route de Lavar au sud et la route de Saint Lieux au nord. Cette nouvelle voie permet d'assurer une connexion sécurisée au lycée et à ses équipements connexes et également de gérer de façon sécurisée le stationnement aux abords de l'équipement. Ce nouvel axe permettra également de limiter les flux motorisés dans la traversée du centre-ville.
- Possibilité de développement de liaisons douces vers les quartiers adjacents et le centre-ville de Saint Sulpice (20 minutes à pied)
- Terrains plats facilement aménageables et à moindre coûts ;
- Intégration de ces équipements dans un véritable projet urbain, associant équipements, services à la population et nouveaux quartiers d'habitat.



En complément de ces équipements structurants, la commune projette également l'implantation d'un groupe scolaire au nord de la zone AUE et d'une nouvelle maison de retraite. Ces deux équipements permettent de répondre aux besoins des habitants de la commune mais pas uniquement. Pour mémoire, la maison de retraite existante à Saint Sulpice draine des populations hors commune et répond ainsi aux besoins des personnes âgées à l'échelle intercommunale. Le diagnostic du PLU a soulevé à ce sujet des besoins évidents pour répondre aux besoins de ces populations, les équipements existants étant aujourd'hui saturés. Pour le groupe scolaire, le constat peut être identique puisque pour rappel la carte scolaire permet aux enfants des communes voisines de venir sur Saint Sulpice pour des raisons notamment de commodités (emplois, accessibilité à l'A 68). De fait la portée intercommunale de ces équipements ne fait aucun doute.

Le déploiement de ces équipements va avoir un impact sur l'activité agricole. Conscient de cet enjeu, la commune a d'une part mis en place un emplacement réservé pour s'assurer la maîtrise du foncier et est rentré en négociation avec le propriétaire foncier qui n'est pas aujourd'hui l'exploitant agricole des terrains concernés. Pour limiter la perte de foncier agricole, la commune s'engage à compenser le foncier agricole perdu auprès de l'exploitant et éventuellement si aucune solution foncière n'est trouvée, à compenser financièrement l'exploitant agricole. De plus, l'urbanisation de ce secteur entrainera l'enclavement de l'exploitation agricole existante sur le site. La commune s'engage également à rechercher un foncier disponible sur la commune ou sur une commune voisine pour assurer l'implantation d'un nouveau siège d'exploitation et ainsi d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole.

#### 7.4.2.4. Principes règlementaires de la zone AUE

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<b>Destinations et sous-destination interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.</li> <li>Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.</li> <li>Les constructions destinées à l'industrie.</li> <li>Les entrepôts.</li> </ul>	Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles, les entrepôts, l'artisanat et le commerce de détail qui sont incompatibles avec la vocation de la zone.
	<b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>Le dépôt de véhicules hors d'usage.</li> <li>Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>Les châssis et tunnels bâchés</li> <li>Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)</li> </ul>	Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics de la zone.  Seuls les logements liés et nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés sous conditions.  Interdire strictement le stationnement isolé de caravanes, le dépôt de véhicules ou de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air pour préserver le cadre de vie, l'environnement et valoriser le paysage de la commune.  Délimiter des secteurs spécifiques pour l'aménagement de terrains de camping et d'espace dédiés aux habitations de loisirs.
	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<b>Volumétrie et implantation des constructions</b> <b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> L'implantation des constructions se fera : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit en limite séparative,</li> <li>soit en retrait de la limite sans être inférieure à 3 m</li> </ul> <b>Hauteur :</b> Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder 4 niveaux (R+3) et une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b> Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales.	Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre favorisant les essences locales.
	<b>Stationnement</b> Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet.	Adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon les capacités d'accueil.

## 7.5. Les zones agricoles « A » et naturelles « N »

### 7.5.1. Dispositions générales de la zone N et A

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Equipements et réseaux	<p><b>Accès</b></p> <p>LES REGLES SUR LES VOIES CONCERNENT LES VOIES EXISTANTES ET LES VOIES A CREER, PUBLIQUES OU PRIVEES.</p> <p><b>1/ Condition d'accès aux voies :</b></p> <p>1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.</p> <p>2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.</p> <p>3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique</p> <p>4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p>	<p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Adapter la localisation des accès à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration urbaine et paysagère des futures constructions.</p> <p>Aménager les accès de façon à assurer la sécurité de tous les usagers.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie.</p>
	<p><b>Voirie</b></p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p>	<p>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent</p>
	<p><b>Accessibilité</b></p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p>Rappel des obligations de prise en compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite</p>

	<p><b>Eau potable</b></p> <p>1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit favoriser une alimentation par branchement à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également à favoriser en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>2 - Les forages privés sont autorisés, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p> <p>3 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>4 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>
	<p><b>Eaux usées</b></p> <p>1 - En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel règlementaire.</p> <p>2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.</p>	<p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur.</p>
	<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.</p> <p>2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.</p>	<p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés.</p>
	<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux de manière à préserver les qualités architecturales et paysages des secteurs.</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager</b></p> <p>Les essences végétales devront respecter les recommandations de l'association des Arbres &amp; Paysages Tarnais : la réalisation de haie doit s'orienter préférentiellement vers des essences champêtres locales en excluant l'utilisation d'essences envahissantes ou des essences contribuant à la banalisation des paysages (Cyrès de Leyland, Laurier palme, etc.). Les essences autochtones sont donc à privilégier en observant la</p>	<p>Privilégier l'utilisation d'essences végétales locales pour préserver les paysages agricoles et naturels.</p>



	végétation spontanée du secteur.	
--	----------------------------------	--

## 7.5.2. Les zones A

### Préambule :

La zone A correspond aux zones dédiées à l'agriculture sur la commune.

#### 7.5.2.1. Objectifs

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

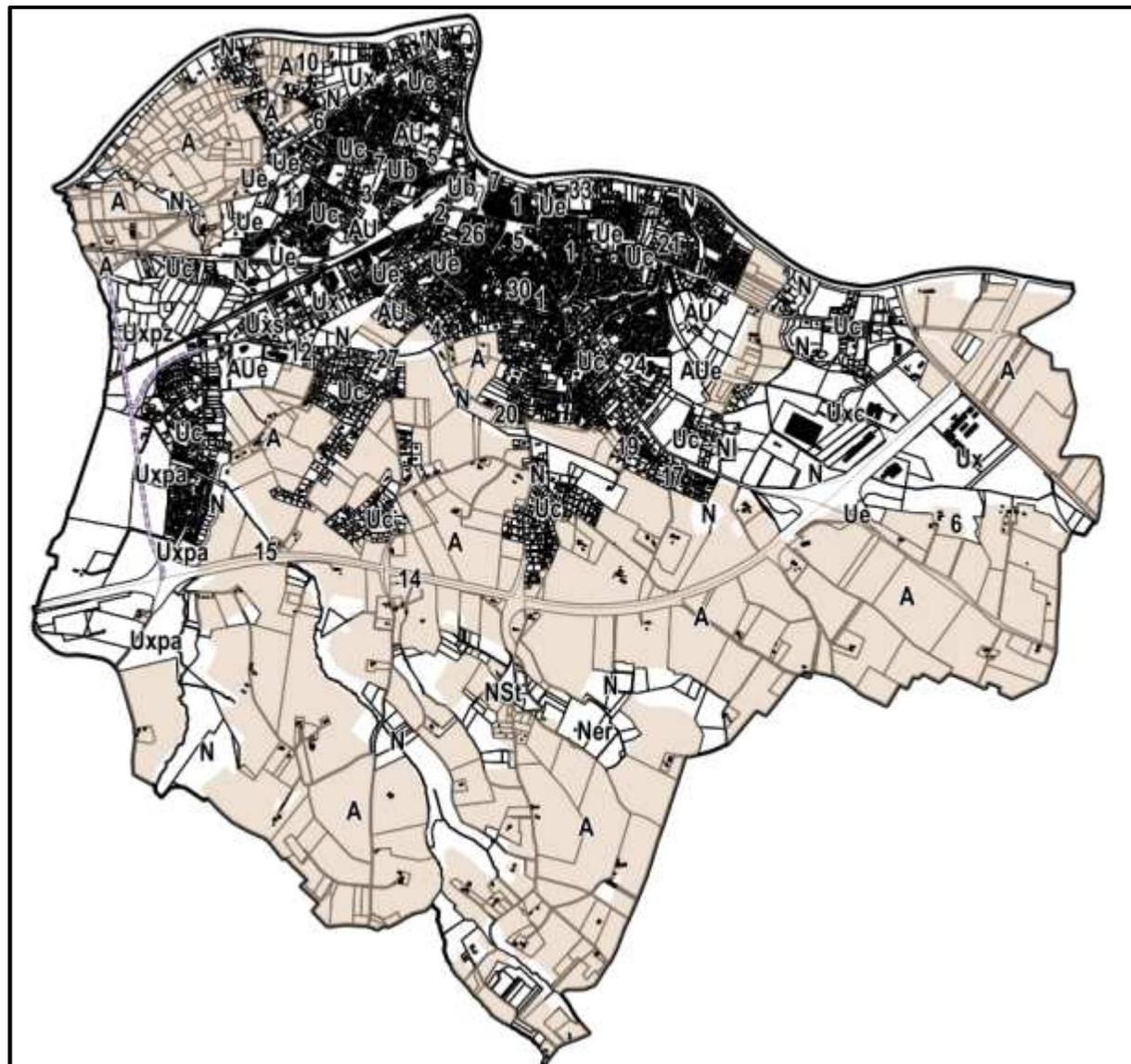
La zone A correspond à la zone agricole ayant pour vocation principale de garantir les possibilités d'exploitations.

#### 7.5.2.2. Surfaces

Total surface zone A
1171,59 ha

#### 7.5.2.3. Délimitation

La zone A recouvre l'ensemble des terres agricoles de la commune vouées à le rester.



### 7.5.2.4. Principes réglementaires relatifs à la zone A

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<p><b>Destinations et sous-destination interdites</b></p> <p>Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non autorisées à l'article A-2.</p>	<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone. Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.</p>
	<p><b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> <li>• Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 50 mètres de la limite des zones U et AU et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des exploitations agricoles existantes et pour l'implantation de serres.</li> <li>• La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche.</li> <li>• les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive.</li> <li>• L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la <b>surface de plancher existante</b> à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.</li> <li>• La réalisation d'annexes (garage, abris, sauf les piscines) à une habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de <b>d'emprise au sol</b> par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</li> <li>• L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées dans la limite de 30% de <b>l'emprise au sol</b> existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total (existant + extension)</li> <li>• La réalisation de piscines liée à 1 habitation existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.</li> </ul>	<p>Eviter les conflits d'usage en imposant le respect d'une distance de 50 mètres entre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la limite des zones urbanisées ou à urbaniser.</p> <p>Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme</p> <p>Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante agricole.</p> <p>Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations,</li> <li>- des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes et de piscines</li> </ul>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.</li> <li>Les extensions dans la continuité de l'existant sont autorisées.</li> </ul> <p><b>Hauteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sont autorisées dans la zone A, les extensions et surélévations des logements existants, sans excéder au total deux étages (R+2) et une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</li> <li>Les autres bâtiments sont limités à 12 mètres à l'égout du toit.</li> </ul>	<p>Faciliter l'extension des constructions existantes dans le prolongement du bâti existant</p> <p>Encadrer les conditions de hauteur des extensions et des annexes d'habitation en zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur intégration paysagère et éviter des surélévations trop importantes.</p> <p>Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.</p>
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>Aspect des constructions :</u></p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p><b>Façades :</b> La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p><b>Toitures :</b></p> <p>Pour les habitations : deux pans minima (30/35%) avec teintes rouges, uni, flammées ou panachées. Le bardage noir est interdit. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,</li> <li>En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.</li> </ul> <p>Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.</p>	<p>Garantir l'intégration des bâtiments agricoles et assurer un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><u>Performance énergétique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</li> <li>• Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.</li> <li>• Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Seules les clôtures agricoles ou fusibles sont tolérées</p>	<p>Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Préserver le caractère rural de la zone.</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>1 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.</p> <p>2 - Les arbres supprimés seront replantés</p> <p>3 - Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de stationnement ou pour 4 places.</p>	<p>Ces prescriptions réglementaires visent à assurer la protection du patrimoine paysager sur la commune. Elles sont complétées dans la Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés (annexée au règlement) par des règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver.</p> <p>Maintenir un couvert végétal et préserver les plantations existantes afin de maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces plantés.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces</p>
	<p><b>Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p>	<p>Adapter le nombre de places de stationnement en fonction des besoins, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.</p> <p>Le règlement impose que le stationnement s'effectue en dehors des voies publiques.</p>

## 7.5.3. Les zones N et sous-secteur de la zone N

### Préambule :

La zone N correspond aux zones naturelles à préserver. La zone N vient également recouvrir les zones rouges du PPRI.

Elles peuvent parfois accueillir des équipements publics et installation d'intérêt collectif.

### 7.5.3.1. Objectifs

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière, et a vocation à protéger les espaces naturels et forestiers de la commune. Cette zone couvre des terrains situés sur les coteaux des vallées de l'Agout et du Tam, ainsi que leurs berges. En y interdisant l'implantation des constructions sauf sous certaines conditions, cette zone permet d'offrir un bon niveau de protection aux différentes entités naturelles recensées sur la commune.

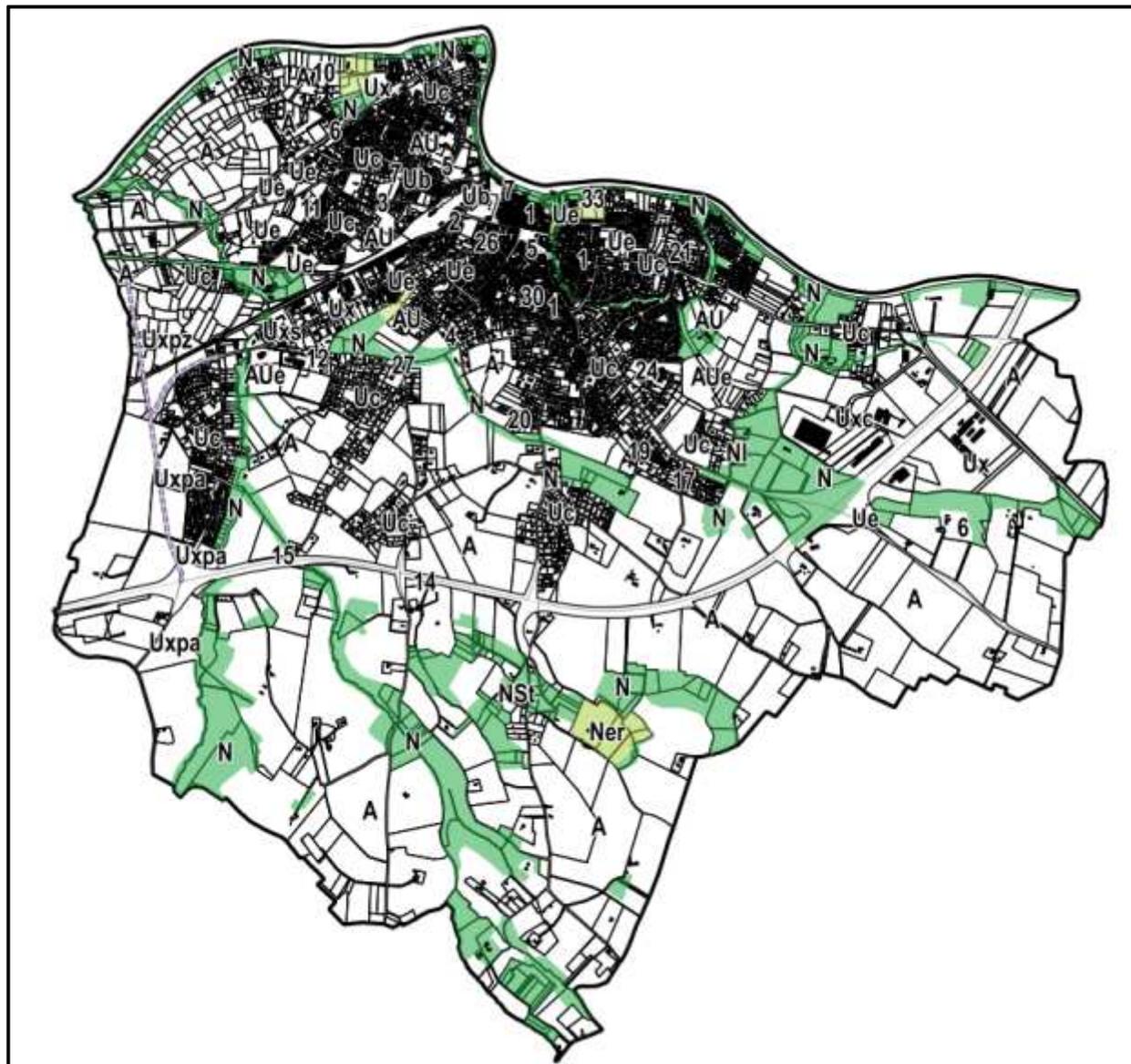
### 7.5.3.2. Surfaces

Zone	Surface en Ha
N	366,35 ha
Ne	7,93 ha
Ner	11,50 ha
Nst	0,59 ha
Nl	1,49 ha

### 7.5.3.3. Délimitation

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- Ne : secteurs naturels liés aux équipements publics ;
- Ner : secteurs destinés à accueillir des panneaux photovoltaïques ;
- Nst : secteur de taille et de capacité limités (STECAL)
- Nl : secteur destiné à l'hôtellerie de plein air.



### 7.5.3.4. Principes réglementaires de la zone N

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b></p>	<p><b>Destinations et sous-destination interdites</b></p> <p>Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions non autorisées à l'article N-2.</p>	<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone.</p> <p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, afin d'éviter le mitage des espaces naturels et la concurrence entre usages des sols.</p>
	<p><b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> <li>Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.</li> </ul> <p>Sont autorisés hors secteurs Ner et Nst :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la <b>surface de plancher existante</b> à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.</li> <li>La réalisation d'annexes (garage, abris, sauf les piscines) à une habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de <b>d'emprise au sol</b> par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</li> <li>L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées dans la limite de 30% de <b>l'emprise au sol</b> existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total (existant + extension)</li> </ul> <p>Sont autorisés en secteur Ner :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.</li> </ul> <p>Sont autorisées en secteur Nst :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et d'habitat adapté.</li> </ul>	<p>Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante naturelle et forestière.</p> <p>Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations,</li> <li>des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes</li> </ul> <p>Dédier un secteur à la promotion d'énergies renouvelables (photovoltaïque).</p> <p>Prendre en compte les recommandations du Schéma Départemental d'habitat et d'accueil des gens du voyage</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p>Sont autorisées en secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions autorisées dans la zone N sous réserve qu'elles soient conformes au Porté à Connaissance de l'Etat du 7 mai 2018 (document annexé au PLU) relatif à la prise en compte du risque technologique autour de l'entreprise Brenntag, classée SEVESO Seuil Haut.</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.</li> <li>• Le dépôt de véhicules.</li> <li>• Le stationnement de caravanes isolées.</li> <li>• Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).</li> </ul>	
	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Hauteur :</b></p> <p>Sont autorisées dans la zone, hors secteurs Ne, Ner, Nst et NI, les extensions et surélévations sans excéder au total un étage (R+1) et une hauteur maximale de 7 mètres, mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit.</p>	<p>Encadrer les conditions de hauteur des extensions d'habitation en zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><u>Aspect des constructions :</u> Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p><b>Façades :</b> La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p><b>Toitures :</b> Pour les habitations : deux pans minima (30/35%) avec teintes rouges, uni, flammées ou panachées. Le bardage noir est interdit. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur la base de deux critères cumulatifs :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension de la construction principale et ou construction d'une annexe accolée,</li> <li>- En cas d'impossibilité technique de construire une toiture à deux pans.</li> </ul>           Dans ce cas de figure, les bacs aciers noirs sont interdits.</p> <p><u>Performance énergétique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.</li> <li>• Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.</li> <li>• Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</li> </ul>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle</p> <p>Dans leur conception, les nouvelles constructions et extensions doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.</p>	<p>Ces prescriptions réglementaires visent à assurer la protection du patrimoine paysager sur la commune. Elles sont complétées dans la Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés (annexée au règlement) par des règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver.</p>
	<p><b>Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p>	<p>Adapter le nombre de places de stationnement en fonction des besoins, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.</p> <p>Le règlement impose que le stationnement s'effectue en dehors des voies publiques.</p>

## 7.6. Récapitulatif des secteurs et des zones du PLU

Les espaces actuellement urbanisés de la commune représentent environ 33% de la superficie de Saint-Sulpice-la-Pointe. Dans ces espaces, on retrouve la ZAC des Portes du Tarn dont la majorité n'est pas encore urbanisée. L'essentiel des zones urbaines se concentre en zone Uc (49%). Cette zone correspond aux tissus pavillonnaires de la commune. **L'ouverture à l'urbanisation prévue à court et moyen termes (zones AU) prévoit une augmentation des espaces urbanisés de 6,89%, et représente seulement 2,26 % du territoire communal.** Concernant les espaces non bâti, **l'agriculture recouvre près de la moitié du territoire communal, avec une surface d'environ 1 170 hectares**, représentant 49% de la superficie communale. L'ensemble des **zones naturelles s'étend sur 16,17% du territoire**. En conclusion, **plus de 60% de la superficie de Saint-Sulpice-la-Pointe est traitée en espace non imperméabilisé.**

PLU projeté		Surface (Ha)	% de la zone	% du territoire communal
<b>Zones urbaines</b>	Ua	6,26	0,80	0,26
	Ub	42,05	5,35	1,75
	Ub1	1,75	0,22	0,07
	Uc	384,50	48,95	16,03
	Ur	3,81	0,49	0,16
	Ue	50,12	6,38	2,09
	Ux	72,46	9,23	3,02
	Uxs	12,70	1,62	0,53
	Uxc	59,86	7,62	2,50
	Uxpz	118,70	15,11	4,95
	Uxpa	33,21	4,23	1,38
	<b>Total</b>	<b>785,42</b>	<b>100</b>	<b>32,74</b>
<b>Zones à urbaniser</b>	AU	28,85	53,30	1,20
	AUe	25,28	46,70	1,05
	<b>Total</b>	<b>54,13</b>	<b>100</b>	<b>2,26</b>
<b>Zones naturelles</b>	N	366,35	94,45	15,27
	Ne	7,93	2,04	0,33
	Ner	11,50	2,96	0,48
	Nst	0,59	0,15	0,02
	NI	1,49	0,38	0,06
	<b>Total</b>	<b>387,86</b>	<b>100</b>	<b>16,17</b>
<b>Zones agricoles</b>	A	1 171,59	100	48,84
	<b>Total</b>	<b>1 171,59</b>	<b>100</b>	<b>48,84</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2 399,00</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 7.7. Bilan de la révision générale du PLU

### 7.7.1. Comparatif des surfaces

Les différentes évolutions relatives aux zones urbaines de la commune sont principalement regroupées au niveau des zones d'activités. En effet, la ZAC des Portes du Tarn, actuellement en cours de commercialisation, a été intégrée dans le tissu urbain de la commune, ce qui vient doubler la surface urbanisée dédiée aux activités. De même, le passage de la ZAC des Portes du Tarn de zone à urbaniser (AU) à zone urbaine (Uxpa / Uxpz) provoque une baisse considérable des terres à urbaniser dans le projet de PLU : -75,5%. Toutefois, nous pouvons noter que les surface des **zones urbanisables ont diminuée de 4,91% dans le présent projet de PLU** par rapport au document actuel.

Nous pouvons également souligner l'**évolution positive du nombre d'hectares dédiés à l'agriculture (+1,89%) et aux zones naturelles (+5,91%)**, ce qui montre que le présent projet de PLU est vertueux.

COMPARATIF DES SURFACES	PLU en vigueur (ha)	Projet de PLU (ha)	Evolution (%)
Zone urbaine	661,96	785,42	18,65%
Zone à urbaniser	220,95	54,13	-75,50%
Zone agricole	1 149,88	1 171,59	1,89%
Zone naturelle et forestières	366,21	387,86	5,91%
TOTAL	2 399,00	2 399,00	-

PLU actuel		Surface (Ha)	% de la zone	% du territoire communal
Zones urbaines	U1	10,19	1,54	0,42
	U2	385,73	58,27	16,08
	U3	112,19	16,95	4,68
	UX	153,85	23,24	6,41
	<b>Total</b>	<b>661,96</b>	<b>100,00</b>	<b>27,59</b>
Zones à urbaniser	AU	14,36	6,50	0,60
	AU0	30,00	13,58	1,25
	AUX	24,59	11,13	1,03
	AUX0	152,00	68,79	6,34
	<b>Total</b>	<b>220,95</b>	<b>100,00</b>	<b>9,21</b>
Zones naturelles	N	285,84	78,05	11,91
	N1	2,06	0,56	0,09
	Np	75,54	20,63	3,15
	Ns	2,04	0,56	0,09
	Nv	0,33	0,09	0,01
	Nx	0,40	0,11	0,02
<b>Total</b>	<b>366,21</b>	<b>100,00</b>	<b>15,27</b>	
Zones agricoles	A	26,12	2,27	1,09
	A1	1 123,76	97,73	46,84
	<b>Total</b>	<b>1 149,88</b>	<b>100</b>	<b>47,93</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 399,00</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

PLU projeté		Surface (Ha)	% de la zone	% du territoire communal
Zones urbaines	Ua	6,26	0,80	0,26
	Ub	42,05	5,35	1,75
	Ub1	1,75	0,22	0,07
	Uc	384,50	48,95	16,03
	Ur	3,81	0,49	0,16
	Ue	50,12	6,38	2,09
	Ux	72,46	9,23	3,02
	Uxs	12,70	1,62	0,53
	Uxc	59,86	7,62	2,50
	Uxpz	118,70	15,11	4,95
Uxpa	33,21	4,23	1,38	
<b>Total</b>	<b>785,42</b>	<b>100</b>	<b>32,74</b>	
Zones à urbaniser	AU	28,85	53,30	1,20
	AUe	25,28	46,70	1,05
	<b>Total</b>	<b>54,13</b>	<b>100</b>	<b>2,26</b>
Zones naturelles	N	366,35	94,45	15,27
	Ne	7,93	2,04	0,33
	Ner	11,50	2,96	0,48
	Nst	0,59	0,15	0,02
	NI	1,49	0,38	0,06
<b>Total</b>	<b>387,86</b>	<b>100</b>	<b>16,17</b>	
Zones agricoles	A	1 171,59	100	48,84
	<b>Total</b>	<b>1 171,59</b>	<b>100</b>	<b>48,84</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 399,00</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

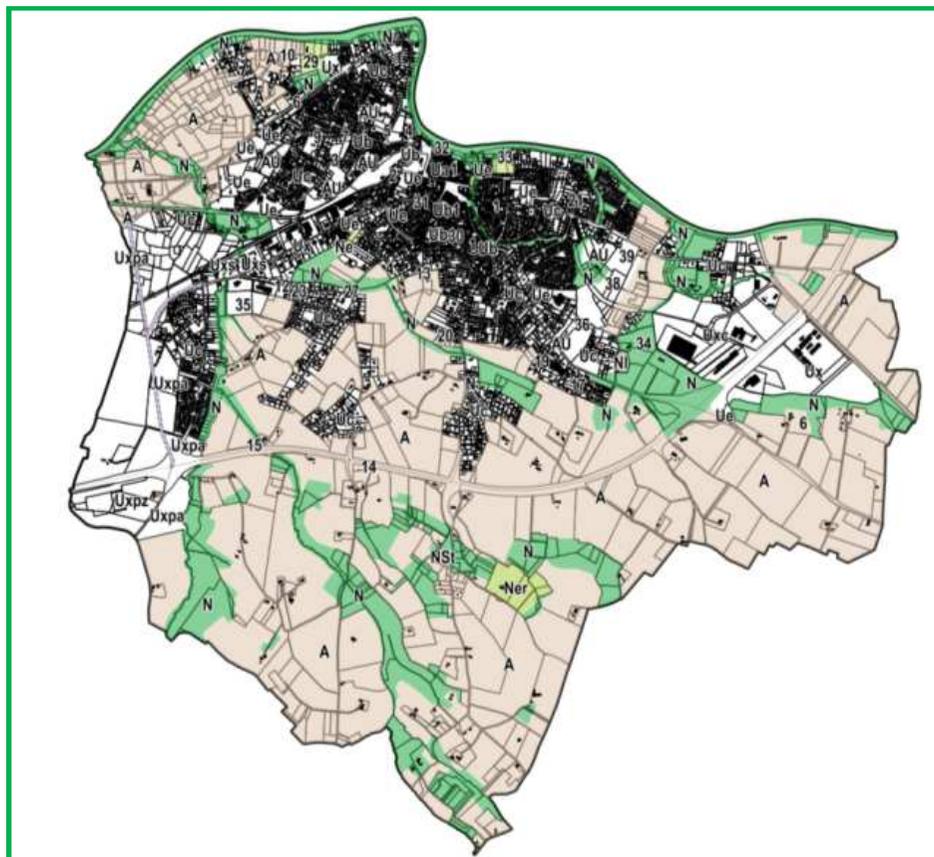
## 7.7.2. Bilan de la révision

La révision du PLU ne s'accompagne pas de modifications négatives pour les grands équilibres existants, entre les espaces voués à l'urbanisation d'une part, et ceux voués aux espaces naturels et agricoles d'autre part.

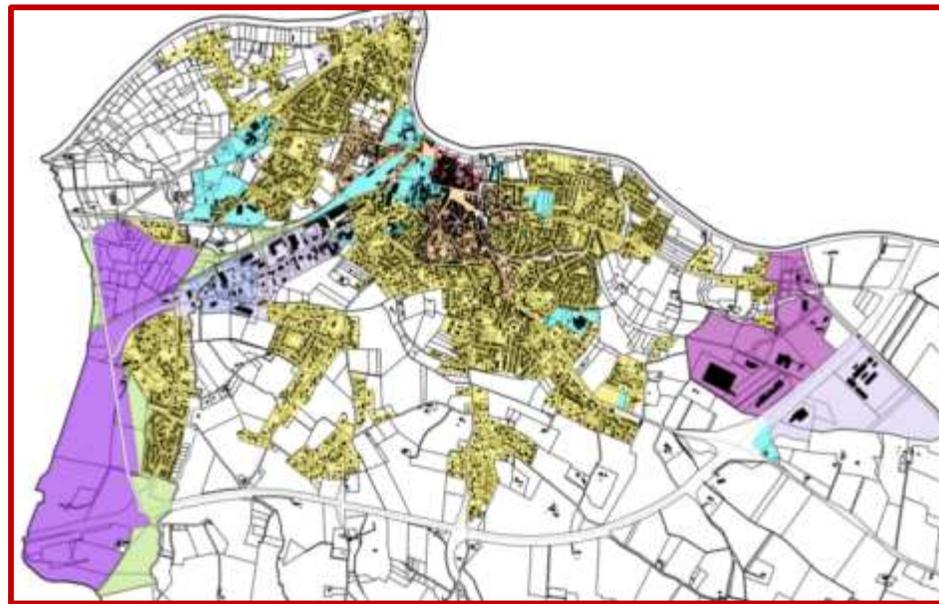
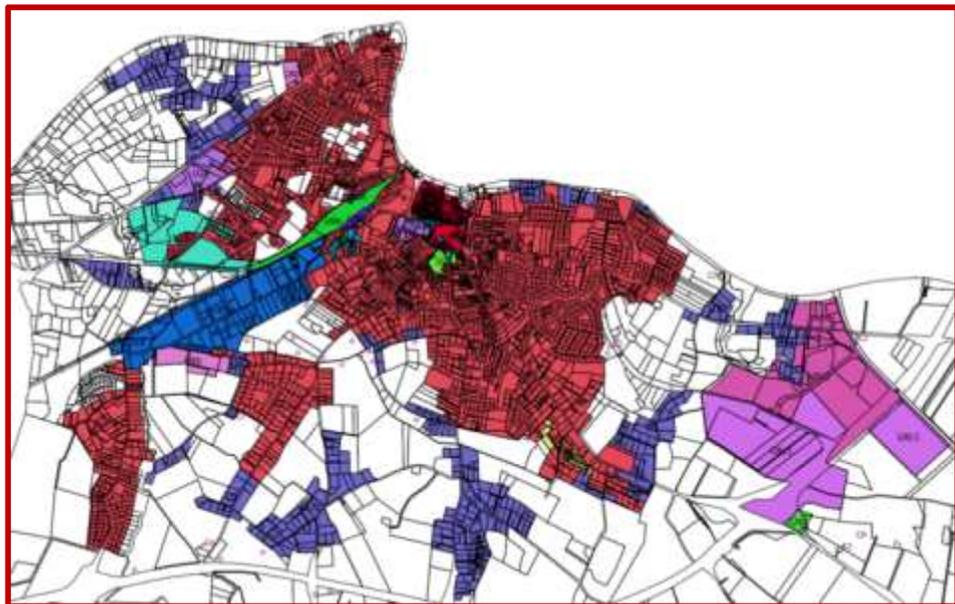
On remarque une faible progression de la surface des zones U liées à l'application du PLU actuel. Cependant, on observe une forte baisse des zones AU (-75). Ces baisses montrent que le présent projet de PLU est vertueux. Il est basé sur la densité urbaine, sur le resserrement de la ville et sur la préservation des terres non imperméabilisées (agricoles ou naturelles). Toutefois, la surface des zones N et A augmentent faiblement dans le projet de PLU (+2,86%).

L'élaboration du PLU a entraîné un basculement de certaines parcelles naturelles et agricoles, en zones urbaines et à urbaniser. A contrario, des parcelles ouvertes à l'urbanisation dans le PLU actuel ont été fermées. Ainsi, **43 hectares ont été redonnés aux zones agricoles et naturelles**.

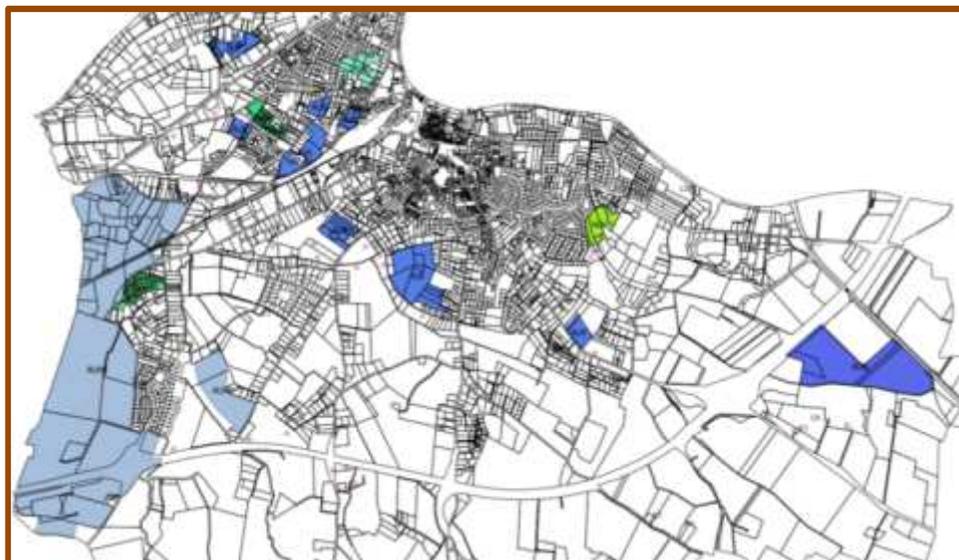
### PLUS 2,86% DE ZONES NON URBANISABLES SUR LA COMMUNE



### PLUS 18,65% DE ZONES URBAINES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU PROJETE



### MOINS 75,50% DE ZONES A URBANISER ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU PROJETE



### **3. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES**

---

## 3.1. Servitude de projet

### Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

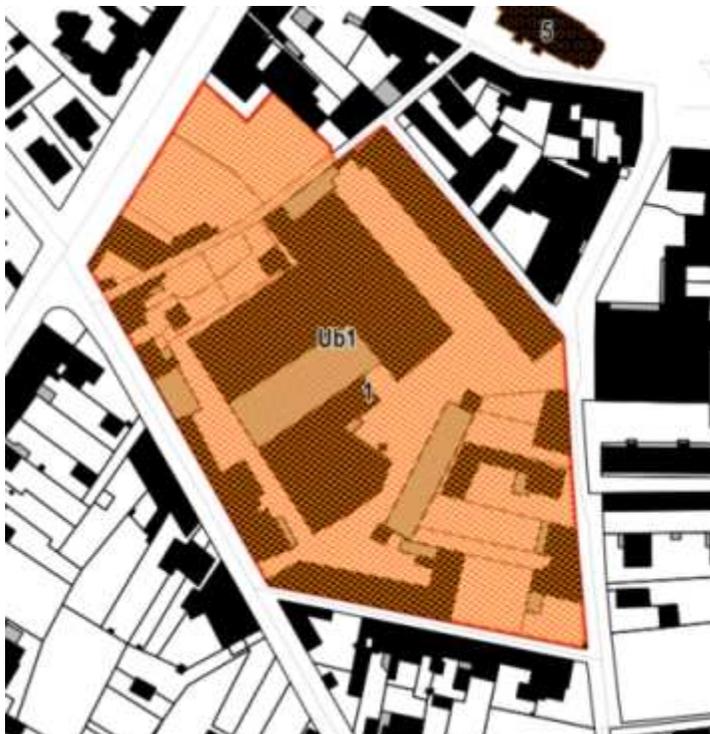
[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

L'îlot urbain autour de l'ancien site industriel de l'Arçonnerie représente le principal secteur à enjeu du centre-ville de Saint-Sulpice. Son positionnement, à la croisée des grands quartiers urbains de la commune, son architecture, son histoire et sa taille, confère au site une importance stratégique dans le futur développement de la ville. La volonté communale est de créer une opération d'ensemble mixte, véritable extension du centre-ville, permettant de renforcer l'identité de la commune et de conforter son dynamisme.

Actuellement le site est en cours de dépollution, une servitude de projet est donc proposée sur l'îlot urbain afin d'anticiper son renouvellement urbain. Ce secteur est classé en zone Ub1 contenant des règles spécifiques liées à sa centralité et son futur rôle dans l'aménagement de la commune. En effet, **le site de l'Arçonnerie est la véritable clé de voute du futur grand projet urbain de la commune.**

### *La servitude de projet sur l'îlot de l'Arçonnerie*



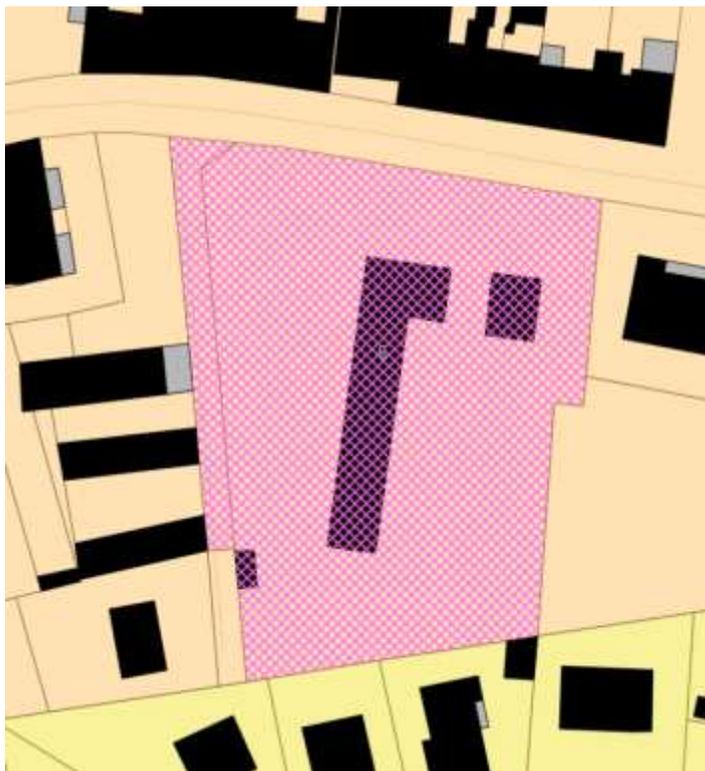
## 3.2. Secteur de mixité sociale

### Article L151-15 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

L'actuelle gendarmerie sera bientôt délaissée au profit d'un nouveau complexe situé en entrée de ville, à l'Est de l'OAP de La Boriassie, le long de la route de Lavaur. Afin d'éviter que le site actuel, propriété du conseil départemental, devienne une friche industrielle, la commune souhaite mettre en place un secteur de mixité sociale afin de créer des logements sociaux. L'actuelle gendarmerie, de par sa proximité avec le centre-ville et de par son environnement plutôt résidentiel et sans logements sociaux existant, s'annonce être un secteur de choix pour créer de la mixité urbaine et de la densité.

*Le secteur de mixité sociale sur la parcelle de l'actuelle gendarmerie*



### 3.3. Les emplacements réservés

#### **Article L151-41 du code de l'urbanisme**

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

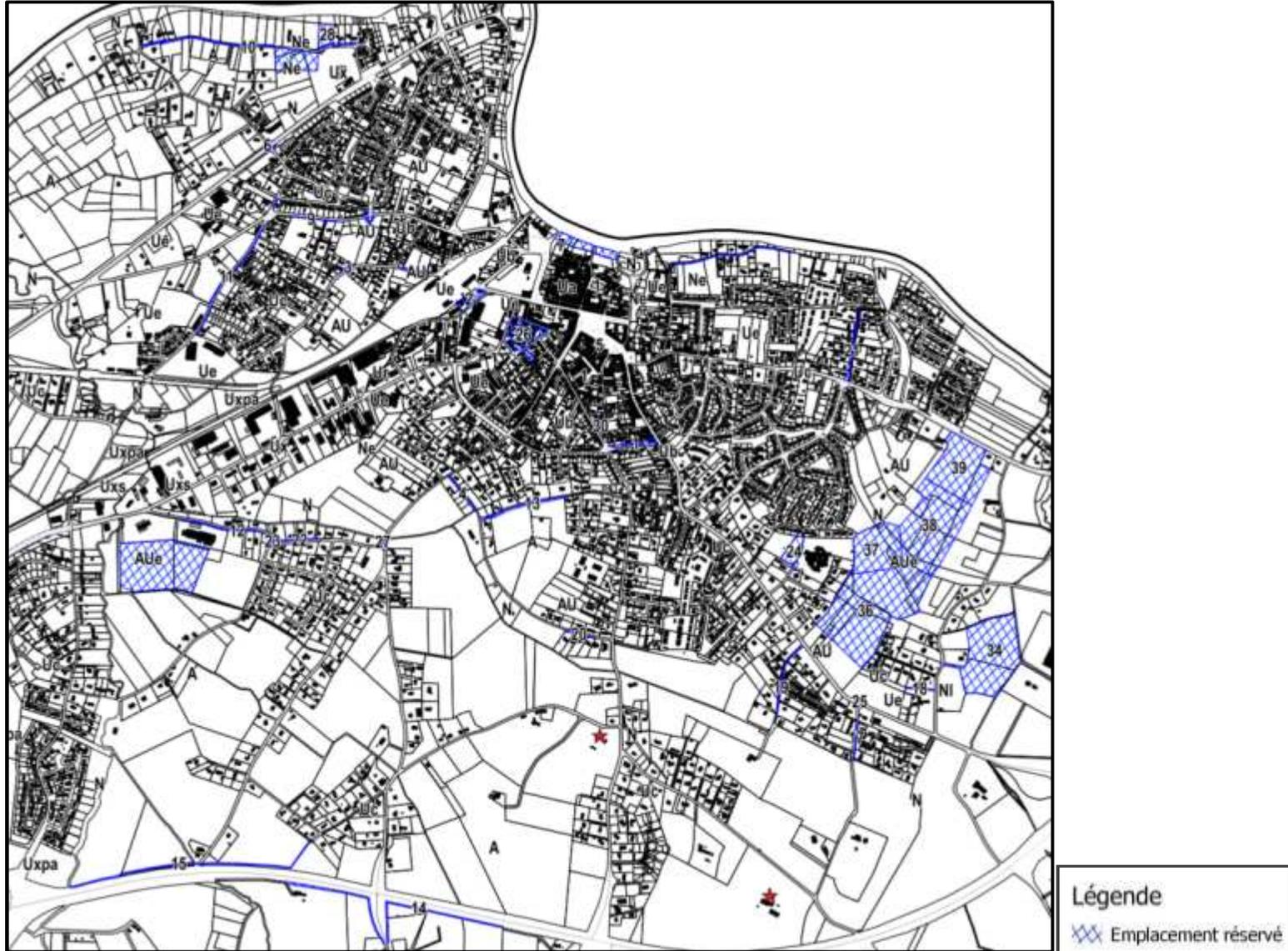
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Les emplacements réservés indiquent la volonté communale de réaménager son territoire. Il peut s'agir d'élargir une voie, de créer un giratoire, un parking ou un chemin. Ces emplacements réservés sont d'intérêt général.

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Destination
ER	Création et élargissement de voie	1	0,18	Commune
ER	Aménagement de la gare multimodale	2	0,38	Commune
ER	Elargissement du chemin d'Embrouysset	3	0,04	Commune
ER	Elargissement du chemin des Patriquets	4	0,08	Commune
ER	Voie douce entre OAP Saint-Jean et Route d'Albi	5	0,01	Commune
ER	Création d'une voirie et d'un giratoire sur la RD988	6	0,07	Commune
ER	Création d'un giratoire (34m de diamètre) et d'une amorce de voie Bouyssou Redon	7	0,07	Commune
ER	Elargissement du chemin d'Embrouysset	8	0,04	Commune
ER	Elargissement de la RD630 route de Montauban	9	0,08	Commune
ER	Elargissement de l'impasse Gaston Phebus	10	0,34	Commune
ER	Elargissement de la rue du Capitaine Beaumont	11	0,17	Commune
ER	Elargissement de la rue des Montamats	12	0,14	Commune
ER	Elargissement du chemin des Nauzes	13	0,22	Commune
ER	Prolongement d'un chemin parallèle à l'A68	14	0,58	Commune
ER	Passage du réseau AEP, le long de l'A68	15	0,41	Commune
ER	Elargissement du chemin de la Monge	17	0,05	Commune
ER	Création liaison piétons cycles entre gendarmerie et chemin du Camping	18	0,04	Commune
ER	Elargissement du chemin de Marquefave	19	0,09	Commune
ER	Elargissement du chemin des Patriquets, c?t? route de Garrigues	20	0,05	Commune
ER	Elargissement du chemin des Tendes	21	0,2	Commune
ER	Elargissement du chemin des Soumiayrs	22	0,08	Commune
ER	Aménagement d'un carrefour, rue des Montamats/chemin des Soumiayr?s	23	0,02	Commune
ER	Création d'un équipement social (vacayrial)	24	0,52	Commune
ER	Aménagement de carrefour (34m de diamètre), chemin de la Monge/RD630	25	0,05	Commune
ER	Equipements publics mixtes pour la commune	26	1,1	Commune
ER	Elargissement du chemin des Soumiayres	27	0,02	Commune
ER	Agrandissement de la STEP	28	0,42	Commune
ER	Suite agrandissement de la STEP	29	1,18	Commune
ER	Equipements publics (aire de jeux, cheminements piétons...)	30	0,07	Commune
ER	Equipements publics / Aire de jeux	31	0,07	Commune
ER	Création d'un chemin sur les berges de l'Agout pour la commune	32	0,66	Commune

ER	Elargissement du chemin des Pescayres	33	0,15	Commune
ER	Aménagement pour sport de plein air	34	4,86	Commune
ER	Aménagement d'un crematorium avec cimetière	35	5,22	Commune
ER	Aménagement du futur lycée	36	8,36	Commune
ER	Création d'une maison de retraite	37	2,77	Commune
ER	Equipements sportifs	38	5,40	Commune
ER	Construction d'un groupe scolaire	39	3,53	Commune

**Localisation des emplacements réservés :**



### 3.4. Les éléments de patrimoine à préserver

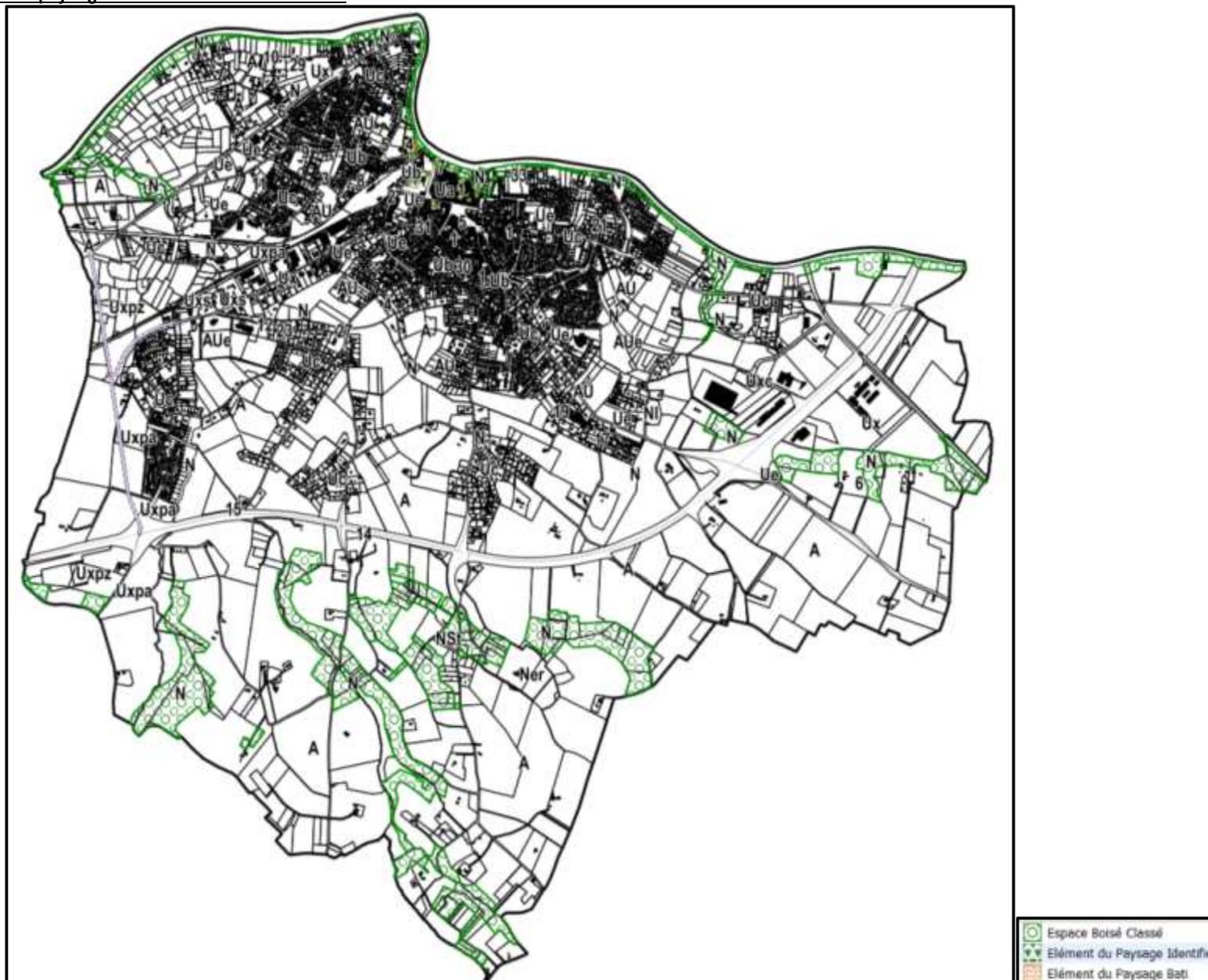
Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux.

Localisation des éléments de paysages identifiés sur la commune :



## Règle générale :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

## Règles relatives aux espaces boisés classés :

### Article L130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

	Nom	Numéro	Superficie (ha)
	Ripisylve Tarn et Agout et Confluence Ruisseau de la Mouiline		
EBC	d'Azas	2	31,1
EBC	Ripisylve Agout	3	6,94
EBC	Bois du Tounoys	4	21,55
EBC	Ripisylve du Toupiac et du Bonnet	5	47,93
EBC	Bois de Rivayrole	6	21,61
EBC	Bois d'En Galaud	7	8,93
EBC	Bois du Tuquets Bas	8	19,38
EBC	Bois d'Au Bardas	9	17,21
EBC	Bois de Pech de Norte	10	0,9
EBC	Bois du Rivals	11	1,96
EBC	Bois de Borde Blanche	12	2,91
EBC	Bois de l'Hopital	13	1,2
EBC	Bois de l'Hopital	14	1,53

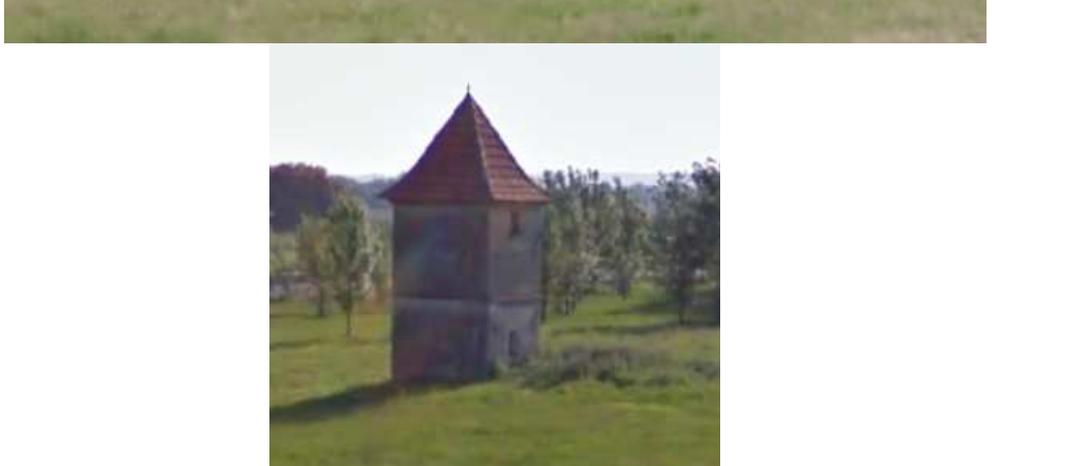
## Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

- 1 – Les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.
- 2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- 3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- 4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Eglise	1	0,1	
EPB	Pigeonnier de l'Office du Tourisme	2	0	
EPB	Eglise du collège	3	0,06	

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Bâtiment principal du collège	4	0,17	
	Marché couvert	5	0,04	
	Château Bardas	6	0,04	
	Maison rue Charles Pontnau	7	0,02	

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Pigeonnier En Boyer	8	0,01	
EPB	Pigeonnier Gazanne Basse	9	0,01	

	Nom	Numéro	Superficie (ha)	Photo
EPB	Pigeonnier du Pech	10	0,01	
EPB	Pigeonnier En Boudes	11	0	

## Règle relatives aux éléments du paysage identifiés :

Les éléments du paysage identifiés, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

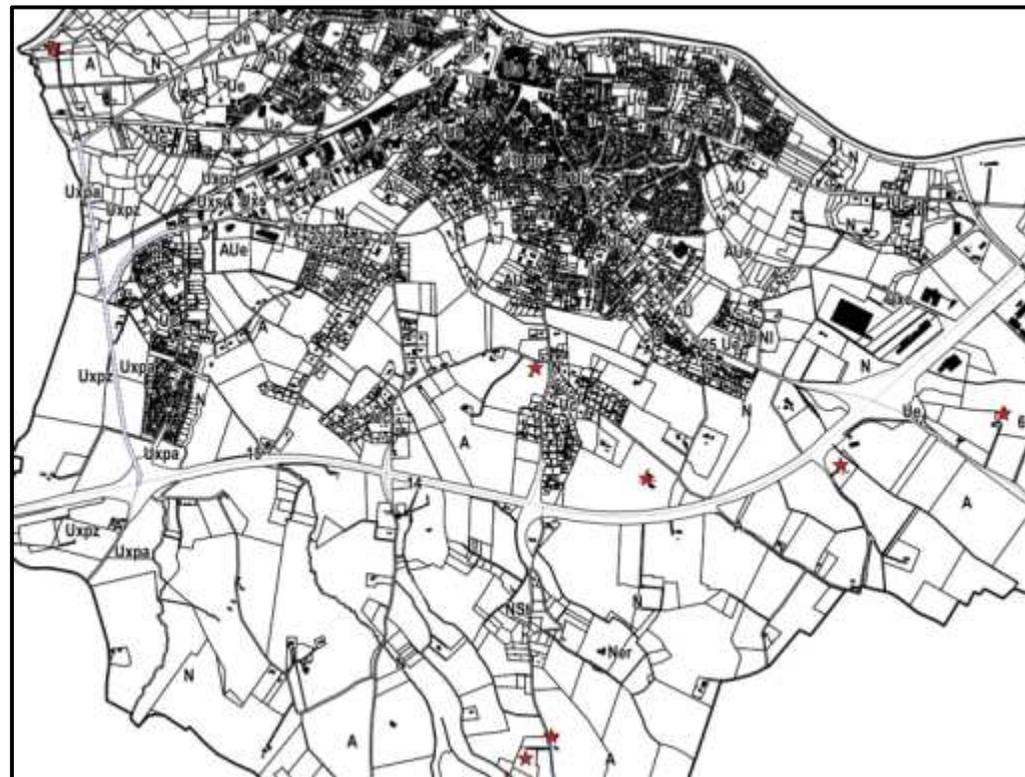
	Nom	Numéro	Superficie (ha)
EPI	Parc de la mairie	1	0,26
EPI	Collège	2	0,11
EPI	Jardin privé	3	0,05
EPI	Jardin privé	4	0,03
EPI	Jardin privé	5	0,1
EPI	Jardin privé	6	0,07
EPI	Jardin privé	7	0,01
EPI	Jardin privé	8	0,08
EPI	Jardin privé	9	0,03
EPI	Jardin privé	10	0,08
EPI	Espaces verts du Plo de la Rustan	11	0,26
EPI	Espaces verts du College	12	0,19
EPI	Espaces verts du College	13	0,07
EPI	Jardin privé	14	0,01
EPI	Parc de la mairie	15	0,31

### 3.5. Le bâti autorisé à changer de destination

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre du PLU, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] désigner, [...], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ». Conformément à l'article R.151-35, « dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

Le changement de destination est permis uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique du PLU. Sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, les bâtiments pouvant changer de destination sont exclusivement situés au sein de la zone agricole A. En ce sens, tout changement de destination est soumis au respect des conditions prescrites au sein du règlement de la zone agricole, à savoir :

- Pour les bâtiments identifiés au document graphique, le changement de destination vers un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, ou encore d'artisanat est autorisé au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Pour les bâtiments identifiés au document graphique, le changement de destination vers un usage commercial est autorisé au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il est lié et reste complémentaire à une activité agricole existante, et qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.



★ Bâti susceptible de changer de destination

Le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination. Leur identification repose sur plusieurs critères : desserte par les réseaux, valeur patrimoniale du bâti, existence d'un projet privé, localisation et accessibilité.

### 3.5.1. Lieu-dit Fonsalce

---

Il existe deux constructions situées à l'angle entre la route départementale n°28 et le chemin rural n°15. Ces deux constructions n'ont plus de vocation agricole mais sont classées en zone A. L'autorisation de changement de destination des bâtiments s'avère opportun.



### 3.5.2. Lieu-dit de la Monge

---

Il existe plusieurs constructions le long du chemin de la Monge, celles-ci n'ont plus la vocation agricole mais sont classées en zone A. L'autorisation de changement de destination des bâtiments s'avère opportun.



### 3.5.3. Lieu-dit Metairie Neuve

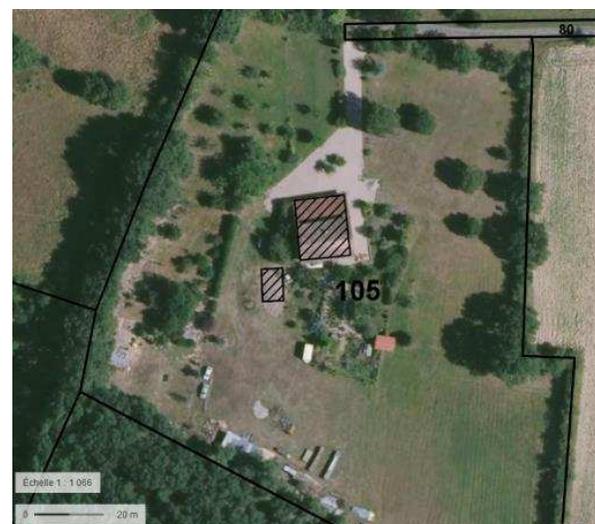
---

Il existe plusieurs constructions (une construction d'habitation et deux annexes) le long de la route départementale n°35, celles-ci n'ont plus la vocation agricole mais sont classées en zone A. L'autorisation de changement de destination des bâtiments s'avère opportun.



### 3.5.4. Lieu-dit Al Rivalou

Il existe deux constructions (une construction d'habitation et son annexe) le long de la route départementale n°28, celles-ci n'ont plus la vocation agricole mais sont classées en zone A. L'autorisation de changement de destination des bâtiments s'avère opportun.



### 3.5.5. Lieu-dit Pradelle

---

Il existe plusieurs constructions (une construction d'habitation et deux annexes) le long de la route départementale n°28, celles-ci n'ont plus la vocation agricole mais sont classées en zone A. L'autorisation de changement de destination des bâtiments s'avère opportun.



### 3.5.6. Lieu-dit Thouron

Il existe plusieurs constructions au Nord de la voie communal du Thouron. Celles-ci n'ont plus la vocation agricole mais sont classées en zone A. L'autorisation de changement de destination des bâtiments s'avère opportun.



### 3.5.7. Lieu-dit Au Bardas

Il existe plusieurs constructions autour du château Bardas. Celles-ci n'ont plus la vocation agricole mais sont classées en zone A. L'autorisation de changement de destination des bâtiments s'avère opportun.



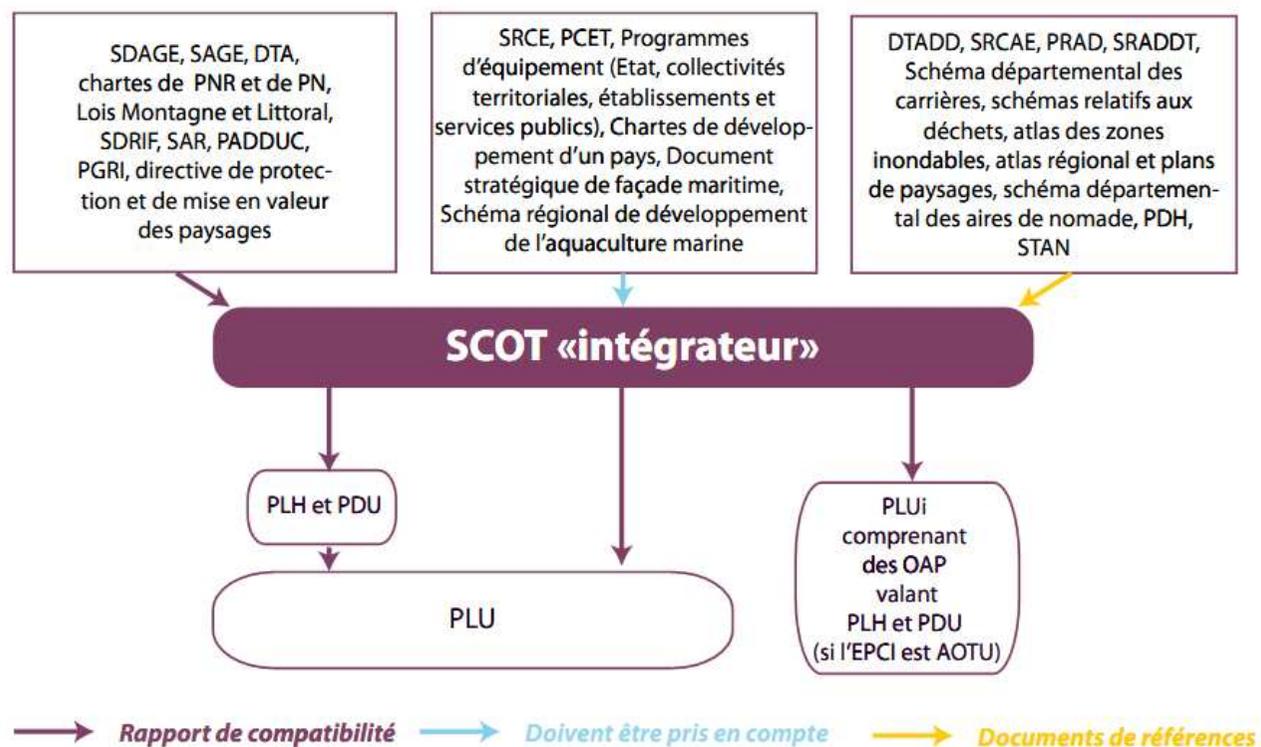
## 4. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

---

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe fait partie de plusieurs territoires de projets intercommunaux, dont la **Communauté de Communes Tarn-Agout (CCTA)** rassemblant 21 communes autour de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe. Le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais** reprend en intégralité les contours de la CCTA. Les réflexions portées à ces deux échelles visent à prendre en compte les bouleversements territoriaux et urbains intervenus au cours des décennies écoulées : périurbanisation, zones d'activités régionales, etc. Les projets portés par ces différentes instances visent notamment à instaurer une plus grande solidarité entre les territoires, s'agissant en particulier des équilibres démographiques et en termes d'emplois, des priorités en matière de desserte et de transports ou de la répartition des logements, commerces, équipements ou services à proposer à la population.

Les équilibres fixés au niveau du grand territoire s'imposent à la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, dans le cadre de la révision de son PLU. En application des dispositions du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Sulpice-la-Pointe doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Vaurais**. Le PLU devra également être compatible avec le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, actuellement en cours d'élaboration.

La description de l'articulation avec les documents de rang supérieur énoncés dans le code de l'urbanisme peut être présentée grâce au schéma ci-dessous, lequel présente la liste des documents à prendre en considération dans le cadre de la démarche, ainsi que la nature du rapport existant entre eux.



## 5. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

---

Conformément au code de l'urbanisme (article L131-4), Saint-Sulpice-la-Pointe étant couverte par un SCoT approuvé, les plans locaux d'urbanisme et les documents tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1) les schémas de cohérence territoriale
- 2) les schémas de mise en valeur de la mer
- 3) les plans de déplacements urbains
- 4) les programmes locaux de l'habitat
- 5) les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

## 5.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT du Vaurais s'applique sur la commune depuis son approbation en 2016. Il s'appuie sur 4 grands fondements suivants :

- Inscrire pleinement le développement du bassin de vie du Vaurais dans une dynamique de Grand Territoire
- Préserver l'identité rurale et patrimoniale du Vaurais
- Renforcer le bassin de vie, et équilibrer son développement en s'appuyant sur les pôles de Lavour et Saint-Sulpice, ainsi que sur le maillage rural
- Valoriser les filières économiques locales

De ce fait, le PADD se structure autour de 4 parties, répondant aux enjeux stratégiques :

- renforcer l'attractivité territoriale (par un développement équilibré et raisonné)
- adapter l'attractivité aux contextes géographiques et paysagers
- organiser la mobilité territoriale au centre de l'armature urbaine
- conforter l'armature urbaine par la structuration du développement économique

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT fixe les moyens à mettre en œuvre afin de répondre aux différents défis identifiés dans le PADD. Il est possible de préciser pour chaque objectif fixé dans le DOO, les moyens mis en œuvre par la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe afin d'y répondre.

Dans le SCoT du Vaurais, il est à noter que la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe est, selon l'armature définie, un des deux pôles urbains centraux du territoire avec la ville de Lavour. A ce titre, la compatibilité du PLU avec le SCoT sera évaluée sur les prescriptions qui concernent ce type de communes.

**Objectifs définis dans le DOO du SCOT** **Traduction et mise en œuvre dans le PLU**

**Axe 1 : Une armature urbaine solidaire et équilibrée**

**1.1 Une production de logements donnant corps aux capacités d'accueil communales**

Le SCoT du Vaurais fixe pour objectif une construction de logements adaptée aux besoins actuels des ménages et à l'accueil de nouvelles populations.

Sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne à l'échelle du territoire, fixée dans le PADD à 2% (intégrant notamment un accueil majoré par la réalisation du projet des Portes du Tarn à hauteur de 0,3% de croissance annuelle moyenne.), le SCoT anticipe un besoin de logements (près de 5 465 logements à produire en 20 ans) pour accueillir 13 000 habitants nouveaux à l'horizon 2035 (dont 2000 nouveaux habitants liés à la réalisation du projet des Portes du Tarn) répartis selon une croissance démographique prospective et différenciée permettant :

- De conforter la polarité urbaine de Lavaur
- D'anticiper le développement du pôle urbain de Saint Sulpice
- De maintenir l'équilibre du maillage rural

Le projet de la commune de Saint-Sulpice s'attache à respecter les objectifs quantitatifs du SCOT du Vaurais au regard du scénario retenu. En effet, le scénario n°3a retenu prévoit un ralentissement de la croissance démographique à 1,5%, comparée aux dix dernières années, accompagné d'un desserrement des ménages. La commune a exprimé la volonté de se conformer aux objectifs de développement du **SCOT du Vaurais**. Ainsi, à horizon 2028, la consommation foncière permise s'établit à 35 hectares. A horizon du SCOT, 67,3 hectares sont autorisés pour le développement résidentiel pour la commune de Saint-Sulpice.

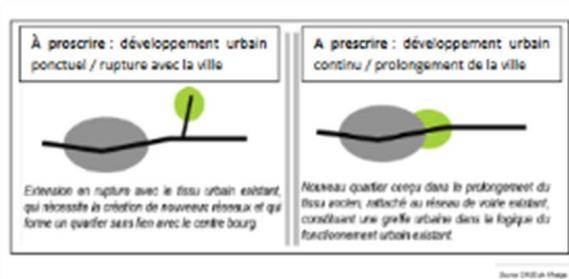
PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT				
	Scénario 1 : Tendence au fil de l'eau de 4,1% de croissance annuelle moyenne s'appuyant sur les dynamiques démographiques de 1999 à 2013	Scénario 2 : S'inscrire dans les perspectives de développement définies par le SCoT du Vaurais, afin d'atteindre environ 13032 habitants en 2035	Scénario 3a: Un ralentissement de la croissance démographique, à 1,5%, comparée aux dix dernières années, accompagné d'un desserrement des ménages	Scénario 3b: Un ralentissement de la croissance démographique, à 1,5%, comparée aux dix dernières années, accompagné d'un maintien de la taille des ménages à 2,5
Population estimée en 2028	8846 (population municipale de 2015_SCoT) x 1,686 (taux d'intérêt composé de 4,1% pendant 13 ans) <b>14914 habitants à l'horizon 2028</b>	4186 habitants supplémentaires projetés en 2035 par rapport à 2015 4186 / 20 ans = 209 habitants supplémentaires en moyenne chaque année Progression à l'horizon du PLU: 209 x 13ans = 2717 habitants <b>11 563 habitants à l'horizon 2028</b>	8846 (population municipale de 2015_SCoT) x 1,214 (taux d'intérêt composé de 1,5% pendant 13 ans) = <b>10 739 habitants à l'horizon 2028</b>	8846 (population municipale de 2015_SCoT) x 1,214 (taux d'intérêt composé de 1,5% pendant 13 ans) = <b>10 739 habitants à l'horizon 2028</b>
Population supplémentaire à 2015	<b>6070 habitants</b> de plus qu'en 2015 soit <b>466 habitants</b> par an	<b>2717 habitants</b> de plus qu'en 2015 soit <b>209 habitants</b> par an	<b>1893 habitants</b> de plus qu'en 2015 soit <b>146 habitants</b> par an	<b>1893 habitants</b> de plus qu'en 2015 soit <b>146 habitants</b> par an
Besoin en logements pour accueillir la population future en 2028	6070 / 2,5 (deserrement envisagé) = <b>2428 logements</b> soit <b>187 logements</b> par an	1674 (résidences principales SCoT) / 20 ans = <b>84 logements / an</b> soit <b>1092 logements</b>	1893 / 2,4 (deserrement envisagé) = <b>789 logements</b> soit <b>61 logements</b> par an	1893 / 2,5 (deserrement envisagé) = <b>757 logements</b> soit <b>58 logements</b> par an
Prise en compte des quatre phénomènes	224 logements à produire	<b>Déjà intégré dans les scénarios du SCoT</b>	224 logements à produire	Pas de desserrement - 0 logements supplémentaires à produire
Logements construits entre 2015 et 2016 (données communales)	- 130 logements	- 130 logements	- 130 logements	- 130 logements
Logements à produire d'ici 2028	<b>2522 logements</b> à produire d'ici 2028	<b>962 logements</b> à produire d'ici 2028	<b>883 logements</b> à produire d'ici 2028	<b>827 logements</b> à produire d'ici 2028
Besoins en foncier 25 log / HA (SCoT)	<b>101 hectares</b>	<b>38 hectares</b>	<b>35 hectares</b>	<b>25 hectares</b>

**1.1.1 Favoriser le renouvellement/réinvestissement urbain :**

Le projet favorise la densification dans les espaces urbanisés définis dans le cadre du PLU. De ce fait, à travers le PADD, l'objectif est de recentrer l'urbanisation dans l'espace actuellement urbanisé, à savoir autour des équipements structurants comme la gare ferroviaire.

Le PADD de Saint-Sulpice a pour objectif de « *Rechercher la diversification des formes urbaines et la densification de la ville* ». De plus, dans les OAP, expression du PADD, les nouveaux quartiers résidentiels proposeront de nouvelles typologies d'habitat pour diversifier le parc de logements. Cette

### 1.1.2 Maîtriser l'extension urbaine résidentielle



### 1.1.3 Des enveloppes de consommation foncière adaptées

**P. 11 : Ces densités moyennes<sup>9</sup>, se rapportent à l'espace résidentiel cessible des opérations d'aménagement (superficie des espaces dédiés à l'habitat y compris les espaces privatifs et les espaces communs). Les documents d'urbanisme devront par conséquent définir leur développement en tenant compte des objectifs de densité moyenne définis ci-après, densité moyenne exprimée à l'échelle communale<sup>9</sup> hors renouvellement / réinvestissement urbain.**

- Niveau 3 - les pôles urbains centraux :
- 20 logements moyens par hectare pour Lavaur,
- 25 logements moyens par hectare pour St Sulpice.

### 1.2 Une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social

ambition s'inscrit en accord avec la prescription 5 du SCOT : « les futurs secteurs à dominante résidentielle ne doivent plus faire appel à la seule typologie de la maison individuelle ».

La maîtrise de l'extension urbaine se manifeste par l'ambition de recentrer l'urbanisation dans l'espace urbanisé actuellement constitué et de prioriser les secteurs de développement en dents creuses. En aucun cas il est prévu de développer ponctuellement de nouveaux espaces résidentiels ex nihilo, détaché de l'urbanisation.

Certains secteurs de développement de l'urbanisation prévu se situent en continuité des zones urbanisées. De ce fait et comme préconisé dans le SCOT (P8), ces secteurs font également l'objet d'OAP qui s'attache à intégrer et relier les futurs quartiers résidentiels au sein de l'existant. Il est proposé également un maillage viaire maillé et hiérarchisé, des cheminements doux convergents vers les espaces résidentiels et publics. Des aménagements d'espaces collectifs sont proposés (placettes, aire de loisirs, etc.) ainsi que des espaces verts et l'implantation d'arbres.

Le projet répond également à la prescription 9, puisque dans le règlement et conformément au code de l'urbanisme (L151-20), l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à l'accueil d'une population supplémentaire.

Le projet des élus correspond tout à fait à la P10 du SCOT, qui fixe, à l'échelle des nouveaux quartiers à usage résidentiels, une densité minimale à respecter, soit, pour la commune de Saint-Sulpice, 25 logements à l'hectare.

Il est préconisé des densités différentes sur certains secteurs d'OAP afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels et des formes urbaines de la commune.

La commune de Saint-Sulpice n'est pas concernée par la loi SRU et ne doit pas atteindre d'objectifs en matière de production de logements sociaux. Néanmoins, des logements communaux verront voir le jour pour répondre aux futurs objectifs du PLH, à savoir environ 200 logements sociaux sur les 10 prochaines années.

## Axe 2 : Adapter l'attractivité aux contextes géographiques et environnementaux

### 2.1 Eléments constitutifs de la TVB : les cœurs de biodiversité

2.1.1 Identifier les cœurs de biodiversité

2.1.2 Réglementer les cœurs de biodiversité

L'Etat Initial de l'Environnement du PLU de Saint-Sulpice prend appui sur la cartographie du SCOT du Vaurais et du SRCAE pour la déclinaison locale de la TVB. Les éléments de la Trame Verte et Bleue déclinée localement sont les suivants :

- la trame verte et bleue formée par l'Agout et le Tarn,
- le ruisseau de la Mouline d'Azas avec sa ripisylve boisée formant un corridor vert et bleu à protéger,
- les différents cours d'eau de la commune.

Ces éléments sont repris dans le PADD, dont un des objectifs est de « S'appuyer sur les principes de préservation de la Trame Verte et Bleue pour assurer la pérennité des paysages de la commune au regard de l'occupation du sol des différents espaces ».

Le projet de PLU veille à préserver de toute urbanisation les cœurs de biodiversité identifiés dans la carte opposable des Trames Verte et Bleue du SCOT.

Réglementairement, ces continuités écologiques ont été matérialisées sur le plan de zonage par des zones N, strictement inconstructibles. Les haies boisées, les continuités de ripisylves et les alignements d'arbre ont été protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (prescriptions).

Ainsi, conformément au SCOT, les éléments constitutifs de la TVB ont été mis en évidence et protégés. La commune a également préservé ses bois remarquables par une inscription en espaces boisés classés, majoritairement situés en zone N, véritables cœurs de biodiversité. Ces bois sont majoritairement situés au Sud de l'autoroute A68.

### 2.2 Eléments constitutifs de la TVB : les corridors écologiques

2.2.1 La trame verte

2.2.2 La trame bleue

L'Etat Initial de l'environnement met en évidence la trame verte et bleue à plusieurs échelles, comme préconisé dans la prescription 33. Les corridors verts identifiés sont classés en zone N et sont inconstructibles.

La trame bleue a été identifiée et matérialisée dans le règlement graphique par un zonage en N.

Le diagnostic relatif au fonctionnement écologique de la commune a permis de mettre en évidence l'existence d'une riche biodiversité « ordinaire », concentrée au niveau du réseau de haies qui parcourt l'espace agricole de la commune, notamment le long des petits ruisseaux formant des continuités internes à l'espace agricole.

Au sein des nouveaux quartiers, des espaces de nature seront aménagés pour garantir les continuités hydrauliques, accompagnées d'espaces plantés, assurant l'intégration paysagère et écologiques des nouvelles opérations.

Le SCOT prescrit la mise en adéquation des réseaux face à la capacité d'accueil et l'accroissement de la population. Le projet d'accueil de la population de la commune de Saint-Sulpice est en adéquation avec les possibilités de raccordement des réseaux d'eau potable.

- dans le règlement écrit, toute construction nouvelle qui implique une utilisation d'eau potable soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable
- l'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite
- l'infiltration à la parcelle est favorisée par la mise en place d'un coefficient de pleine terre dans les zones UB et UC.

Par ailleurs, le projet, qui s'articule autour de la densification de l'espace urbain déjà constitué, limite l'étalement urbain dans une logique d'optimisation des réseaux existants.

L'imperméabilisation des sols est limitée, grâce aux obligations prescrites à l'article 6 du règlement : obligation de replantage et

## 2.4 La gestion des espaces agricoles

## 2.5 Le paysage, un enjeu associé à la TVB

## 2.6 Prise en compte de la nature en ville

## 2.7 Prise en compte du Climat et de l'énergie

coefficient de pleine terre limitant l'imperméabilisation.

Conformément à la prescription 49 du SCOT, les critères de performance énergétique sont encouragés (RT2012) dans le règlement écrit ainsi que les toitures photovoltaïques.

Les schémas d'implantation proposés dans les OAP suggèrent une implantation bioclimatique.

Le SCOT, dans sa prescription 51, prescrit la mise à jour des dispositions réglementaires applicables concernant les annexes et extensions limitées des constructions. A ce titre, le projet précise dans son règlement écrit les dispositions réglementaires applicables à l'article 2 concernant ces éléments dans les zones A et N :

- extensions : 30% de la surface plancher existante, ne pouvant pas excéder 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- annexes : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale

Le projet s'attache à préserver les espaces agricoles dans la mesure où les terres exploitées ou potentiellement exploitables, ainsi que les sièges d'exploitation et les pratiques agricoles ont été mise à jour de façon exhaustive dans le diagnostic agricole.

Dans le PADD de Saint-Sulpice est souhaité le maintien des paysages de la commune à travers l'orientation suivante : « Affirmer les espaces agricoles qui ceinturent la ville, participant aux paysages ouverts de plaine, en préservant les terres et les espaces cultivés ». Le projet s'attache à valoriser la nature en ville à travers plusieurs éléments :

- maintien d'un coefficient de pleine terre dans le règlement en zone UB, UC, UX et AU.
- obligation de replanter ou de maintenir les plantations existantes
- proposition d'une palette d'essences végétales dans les dispositions générales du règlement
- protection d'arbres remarquables en zone U au titre du L151-23 du CU
- obligation de planter les aires publiques de stationnement
- prise d'appui sur les éléments naturels existants via les OAP, par la conservation des arbres existants et cheminements piétons
- proposition de bandes enherbées le long des voies dans les OAP

Le projet de PLU de Saint-Sulpice traduit la prise en compte du climat et de l'énergie à travers :

- des préconisations énergétiques concernant les constructions dans le règlement écrit (RT2012)
- autorisation de toitures ornée de photovoltaïque dans le règlement
- dans les OAP, le développement d'un réseau de cheminements piétons convergeant vers les équipements, la proposition d'un principe d'implantation bioclimatique
- la réalisation d'une zone naturelle dédiée aux énergies photovoltaïques

Le SCOT impose la délimitation des formes urbaines existantes sur le territoire. Ce travail a été conduit lors de l'analyse typo

## 2.8 Formes urbaines et possibilités d'extensions

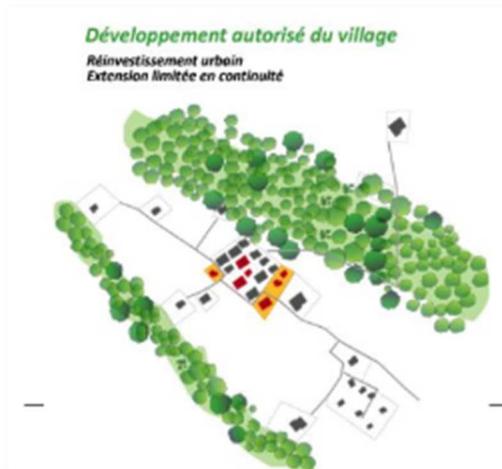
**P. 64 :** Les documents d'urbanisme locaux doivent clairement délimiter les formes urbaines existantes sur leur territoire et afficher des objectifs de répartition de la population entre les centres villes ou bourgs, les villages et les hameaux.

### 2.8.1 Le centre-ville et le bourg

### 2.8.2 Le village

### 2.8.3 Les hameaux

### 2.8.4 L'écart



## 2.9 Le phasage du développement dans les PLU

morphologique en phase de diagnostic. De façon indirecte, étant donné que le projet est de recentrer l'urbanisation sur elle-même, l'accueil de la population s'effectuera en priorité sur les grandes dents creuses de la commune. Les hameaux n'auront pas vocation à s'étendre et à accueillir une population nouvelle.

Conformément à la prescription 65 du SCOT, le projet s'attache à prioriser le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le projet de densification de la ville s'établit dans les limites de son enveloppe foncière. Selon le SCOT, au moins 90% du développement futur doit porter sur le centre-ville, 10% dans les hameaux. L'enveloppe foncière allouée est entièrement dédiée à la consolidation de l'espace urbain de St-Sulpice, soit 100% de l'enveloppe foncière.

Conformément au SCOT, le projet de développement respecte le schéma de principe ci-contre. L'ensemble des OAP du PLU va dans le sens du réinvestissement foncier avec des extensions urbaines limitées et situées en continuité directe de l'espace urbain.

A l'inverse, les hameaux délimités sur la base de la définition du SCOT (5 constructions minimum à usage d'habitation) ne constituent pas le développement urbain privilégié de la commune de Saint-Sulpice, comme exprimé dans les objectifs du PADD, à l'axe 1.3 : Dessiner les limites entre ville et campagne assurant la préservation des paysages saint-sulpiciens

- G. Définir de vraies limites à l'espace urbain pour préserver la campagne et les espaces de nature, qui sont présents en périphérie et qui aujourd'hui s'imbriquent souvent aux noyaux urbains déconnectés de la ville.
- H. Proscrire tout nouveaux développements urbains à l'est et au sud de l'autoroute A 68, où sont encore présents de nombreux espaces agricoles préservés
- I. Préserver les secteurs situés entre le Tarn et la RD 988, autour du ruisseau de la Mouline d'Azas et du lieu dit du Thouron, présentant des paysages ruraux de qualité
- J. Conforter la ville au Nord d'une limite périphérique entre les quartiers de Cournoissou, Gazanne, En Garric, la Boriassse et Borde Grande

Concernant les « écarts », l'ensemble de ces constructions ont été classées en zone Agricole ou Naturelle. De ce fait, seules les extensions limitées et les annexes sont autorisées. Conformément au code de l'urbanisme, ces dernières sont réglementées dans le règlement écrit : extension autorisée dans la limite de 30% de la surface plancher existante et ne pouvant pas excéder 50 m<sup>2</sup>/les annexes sont autorisées dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale. Le PLU est donc conforme à la prescription du SCOT.

Le PLU prévoit un phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation via ses OAP :

Secteur	Superficie (Ha)	Nombre de logement	Échéancier	
			2019 - 2024	2024 - 2029
Saint-Jean	3,77	90	✓	✓

Embrouysset 1	1,77	57	✓	✓
Embrouysset 2	5,14	144	✓	✓
Embrouysset 3	1,98	40	✓	✓
Gazanne Basse	3,14	63	✓	✓
Moletrincade	3,89	78		✓
En Boyer	2,51	50		✓
Borde Grande	3,73	75		✓
La Boriassse	2,17	43		✓
<b>Sous-total</b>	<b>28,1</b>	<b>639</b>		
Dents creuses*	11,87	237	✓	✓
Renouvellement urbain (Ancienne Gendarmerie)	0,40	14	✓	✓
<b>TOTAL</b>	<b>39,97</b>	<b>891</b>		

## 2.10 Communications numériques

## 2.11 Se protéger vis-à-vis des risques, nuisances, pollution

### 2.11.1 Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Inondation

Risques technologiques (RAS)

Pollution par les eaux usées

L'enveloppe foncière allouée aux OAP a été calculée en fonction de la temporalité du SCoT, de sorte que la commune n'utilise pas l'enveloppe foncière complète allouée sur le temps long du SCoT, qui est de 67,3 hectares à horizon 2035.

Dans le PADD, dans l'axe 3.3 « B. Favoriser l'accès et le raccordement aux réseaux numériques très haut débit des constructions au fur et à mesure que la desserte est développée », l'objectif est de s'inscrire en cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, porté par le Département du Tarn. Le projet est compatible avec le SDTAN.

Le projet prend en compte la thématique du risque naturel, présent sur le territoire, de plusieurs façons :

- identification précise dans l'Etat Initial de l'Environnement et report sur le plan de zonage graphique
- interdiction des constructions dans la zone inondable en aléa fort (zone rouge) du PPRI Agout Aval approuvé par arrêté préfectoral du 24 décembre 2002 matérialisé par un zonage indicé spécifique en NI
- réglementation spécifique dédiée au secteur inondable et renvoi au règlement du PPRI approuvé
- dans le règlement écrit, le projet cherche à limiter l'imperméabilisation des sols par l'institution d'un coefficient de pleine terre différencié selon les caractéristiques des secteurs.
- dans les dispositions générales applicables du règlement écrit, à l'article 8, il est prescrit que « les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont

<p>Gonflement des argiles</p> <p>Sols pollués (RAS)</p> <p>Nuisances</p> <p>Gestion des déchets (RAS)</p>	<p>autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. »</p> <p>Le projet prend en compte la thématique des risques de pollution par les eaux usées. Au regard des objectifs d'accueil de la population et de la répartition de l'urbanisation future (exprimé dans les OAP), le projet s'attache à regrouper l'urbanisation pour permettre le raccordement à la STEP existante à l'Ouest de la commune, dont ses capacités d'extensions ont été prises en compte dans le règlement graphique. Ainsi, le projet favorise le raccordement au réseau d'assainissement collectif existant. Par ailleurs, l'assainissement autonome est autorisé mais devra être conforme à la législation en vigueur.</p> <p>Le projet prend en compte le risque de mouvement de terrain (PPRn tassements différentiels approuvé le 13 janvier 2009 pour l'ensemble du département :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identification du risque dans l'état initial de l'environnement</li> <li>- urbanisation future dans les secteurs en aléa faible et non en aléa moyen</li> </ul> <p>Le projet prend en considération les recommandations du SCOT concernant les nuisances liées à la présence d'un bâti agricole et facilite leur intégration paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le règlement : les exploitations agricoles (constructions et installations nécessaires) sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à plus de <b>50 mètres</b> de toute construction à usage d'habitation</li> <li>- la réglementation de la hauteur (12 mètres au faîtage maximum), des toitures permettent une intégration paysagère harmonieuse.</li> </ul>
---	---

Objectifs définis dans le DOO du SCOT	Traduction et mise en œuvre dans le PLU
<b>Axe 3 : Des déplacements vecteurs d'une politique de développement territorial</b>	
<p><b>3.1 Développer une structure urbaine et villageoise optimisant le développement des transports publics</b></p>	<p>Les secteurs de développement urbain, ainsi que leur densité, participeront fortement à encourager la pratique des modes alternatifs à la voiture, notamment l'usage des transports en commun. L'aménagement des secteurs d'Embrouysset et St-Jean, particulièrement proche du pôle multimodal, seront majorés en termes de densité urbaine, conformément à la prescription n°87 du SCoT.</p> <p>Le bus « le St-Sulpicien » sera également favoriser par une densité augmentée sur l'ensemble de l'espace urbain (environ 25 logements par hectare) : plus de densité = plus d'usage des modes alternatifs à l'automobile.</p>
<p><b>3.2 Anticiper la montée en puissance des relations avec les territoires voisins</b></p>	<p>Le projet de la commune de Saint-Sulpice ne s'inscrit pas en contradiction avec ce point.</p>

<b>3.3 Garantir la possibilité s'un développement multimodal dans les secteurs de la gare de Lavaur et Saint-Sulpice</b>	La commune de Saint-Sulpice prévoit de continuer les aménagements liés à la gare multimodale. En ce sens, des emplacements réservés et la programmation des OAP situées à proximité de la gare, participeront à concrétiser un développement multimodal sur ce secteur.
<b>3.4 Mieux circuler entre l'espace rural et les pôles structurants du SCOT du Vaurais</b>	Le projet de la commune de Saint-Sulpice ne s'inscrit pas en contradiction avec ce point.
<b>3.5 Développer une ville des courtes distances en favorisant les modes de déplacements doux prioritairement au sein des territoires polarisés</b>	Le projet s'inscrit pleinement en accord avec la prescription 94 du SCOT, qui incite à l'usage des modes doux et permettre l'interconnexion entre les quartiers et/ou les secteurs de développement. A ce titre, dans les OAP, des réseaux de cheminement doux sont proposés entre les futurs quartiers résidentiels et les équipements. De plus, ces liaisons sont également proposées à l'intérieur des quartiers via des emplacements réservés. Les cheminements doux proposés convergent vers le centre-ville et s'articulent autour d'éléments structurants telles que les pôles d'équipement identifiés ou ceux à venir.
<b>3.6 Identifier les coupures d'urbanisation</b>	Le projet s'attache à maintenir des coupures d'urbanisation de plusieurs façons sur son territoire déclinées du PADD et traduites réglementairement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en portant l'urbanisation future au sein des espaces déjà urbanisés, limitant ainsi le développement de l'urbanisation le long des axes</li> <li>- en préservant les coupures vertes et bleues via l'identification de la TVB et un zonage adapté en N limitant les nouvelles constructions aux annexes</li> <li>- en maintenant et en confortant les zones agricoles</li> </ul>
<b>3.7 Valoriser la trame verte et bleue par une pratique des modes doux compatible avec la qualité de l'environnement</b>	Le SCOT recommande l'aménagement de cheminements doux prenant appui sur la trame verte et bleue. Le projet de PLU y participe en de nombreux cas : exemple avec la voie verte entre St-Sulpice et Buzet où les modes doux sont praticables dans cette trame verte ; les berges de l'Agout où un emplacement réservé permettra d'aménager cet espace et de le rouvrir aux Saint-Sulpiciens.
<b>3.8 Favoriser des principes urbains et paysagers</b>	La commune, dans son règlement écrit, tient compte de la structuration de son armature urbaine pour faciliter la lecture du territoire : règles sur l'alignement des constructions, les essences végétales, les couleurs des façades, etc.

Objectifs définis dans le DOO du SCOT	Traduction et mise en œuvre dans le PLU
<b>Axe 4 : Conforter l'armature urbaine par la structuration du développement économique</b>	
<b>4.1 Calibrer et phaser les projets économiques d'ordre supérieur sur des secteurs stratégiques</b> 4.1.1 Le parc d'activités les portes du Tarn sur les communes de Saint-Sulpice et Lavaur 4.1.2 La zone d'activités Cadaux/Gabor à proximité de l'échangeur de Saint-Sulpice le long de l'A68.	La ZAC des Portes du Tarn est entièrement prise en considération dans l'élaboration du PLU. Son intégration dans l'espace urbain sera renforcée par la requalification de l'Avenue des Terres Noires et le renouvellement urbain de la zone d'activités du même nom. Les besoins en logements découlant de la ZAC sont également intégrés dans les réflexions sur les OAP.  Les zones d'activités Cadaux/Gabor continueront lors parcours de commercialisation. Gabor étant déjà entièrement commercialisé, seul la ZAC des Cadaux devrait continuer à voir son paysage évoluer.

<p><b>4.2 Favoriser un aménagement qualitatif et économe en foncier des zones d'activités</b></p> <p>4.2.1 Optimisation foncière (RAS)</p> <p>4.2.2 Déplacements (RAS)</p> <p>4.2.3 Intégration paysagère du site (RAS)</p> <p>4.2.4 Gestion environnementale du site (RAS)</p> <p>4.2.5 Offre de service</p>	<p>Le PLU n'ouvre pas d'autres terrains à l'urbanisation pour les activités que ceux des deux ZAC Portes du Tarn et Cadaux. L'urbanisation de ces deux dernières est l'unique priorité pour les années à venir.</p> <p>Des cheminements doux sur les zones d'activités existantes seront créés afin d'améliorer et sécuriser les circulations des modes actifs.</p> <p>Les zones d'activités sont soumises aux mêmes règles que les zones urbaines concernant le choix des essences végétales. Les essences locales seront privilégiées, certaines sont déconseillées comme le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. Enfin les économies d'énergies sont encouragées sur chaque zone d'activités : autorisation des panneaux photovoltaïques, etc.</p>
<p><b>4.3 Favoriser le maintien et le développement des activités économiques liées à l'agriculture</b></p>	<p>La commune répond aux prescriptions 108, 109, 110, 111 et 112 du SCOT de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet s'attache à réduire la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles notamment pour limiter la perte des terres agricoles au regard de la consommation foncière passée. Cet objectif est affiché dans le PADD.</li> <li>- le développement futur de l'urbanisation prévu au sein des espaces urbanisés (zones AU) évite le mitage des terres agricoles exploitables</li> <li>- les projets communaux ne font pas obstacle à la pérennité des exploitations agricoles. Au contraire, le PADD affiche l'ambition de pérenniser l'agriculture.</li> <li>- Afin d'éviter les conflits d'usage, le règlement écrit impose que l'implantation de bâti d'exploitation soit situé à plus de 50 mètres des habitations existantes.</li> </ul>
<p><b>4.4 La gestion des zones artisanales de proximité</b></p>	<p>La commune de Saint-Sulpice n'ouvre pas de nouvelles zones artisanales. Cependant, dans son règlement, le projet permet l'installation de commerces et d'activités en zone U et AU : « Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles. »</p>
<p><b>4.5 Assurer un développement commercial cohérent à l'échelle du territoire du Vaurais</b></p> <p>4.5.1 Conforter la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs afin de limiter les déplacements contraints</p> <p>4.5.2 Assurer un aménagement commercial équilibré du territoire motivé par le renforcement des centralités (RAS)</p>	<p>Le projet ne prévoit pas d'autres zones commerciales que celles existantes ou futures.</p> <p>Le projet permet l'installation de commerces de proximité en zone U et AU. La vocation commerciale du centre-ville est consolidée par la mise en place de linéaire commerciaux et des règles souples en matière de stationnement en zone UA et UB.</p>

Pour conclure, **le projet de PLU de Saint-Sulpice-la-Pointe est compatible avec le SCOT du Vaurais.**

## 5.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

Depuis la loi sur l'eau de 1992, la France possède deux outils de planification dédiés à la gestion de la ressource en eau : les SDAGE et les SAGE. Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels). Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales. Le SDAGE et le PDM (Programme de Mesures) sont des plans d'actions qui répondent à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral en 3 cycles de gestion de 6 ans : 2010-2015, 2016-2021, 2022-2027, etc.

### 5.2.1. Les orientations générales du SDAGE et du SAGE

#### 5.2.1.1. Principes et objectifs

Le SDAGE est un document d'orientation qui définit :

- des orientations ayant une portée réglementaires : il s'impose aux décisions de l'Etat en matière de police de l'eau, aux décisions des collectivités, des établissements publics ou autres usagers pour tous les programmes assurant la gestion de l'eau;
- des actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin;
- des règles d'encadrement des SAGE qui doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les SDAGE.

Le SAGE est compatible avec le SDAGE et a pour vocation de :

- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les masses d'eau concernées dans un délai déterminé;
- définir la répartition de l'eau disponible entre les différentes catégories d'usagers, le cas échéant en déterminant des priorités d'usages en cas de conflits;
- identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles;
- coordonner les actions d'aménagement, de protection de la ressource, d'entretien des masses d'eau et de lutte contre les inondations.

Le SAGE est établi par la Commission Locale de l'Eau (CLE), composée d'élus, d'usagers et des services de l'Etat. Il est soumis à enquête publique et approuvé par le préfet. Il s'agit d'un outil élaboré par les acteurs locaux et approuvé par l'Etat. **Les documents d'urbanisme tels que les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SAGE.**

La commune de Saint-Sulpice est concernée par le SAGE de l'Agout approuvé le 15 avril 2014 (mise en œuvre 2013-2023) et par le SDAGE Adour Garonne (2016-2021.) Le SAGE décline les grandes orientations du SDAGE en enjeu, qui sont les suivants :

- Maîtriser l'état quantitatif de la ressource en eau à l'étiage
- Les inondations (réduction de l'aléa)
- Qualité physico-chimique des eaux et son amélioration

Enjeux du projet de SAGE	Orientations fondamentales du SDAGE
<b>Enjeu C :</b> Qualité physico-chimique des eaux	<b>Orientation D :</b> Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques
<b>Enjeu D :</b> Hydromorphologie et fonctionnalités écologiques des cours d'eau	<b>Orientation B :</b> Réduire les activités humaines sur les milieux aquatiques
<b>Enjeu E :</b> fonctionnalités des zones humides	<b>Orientation C :</b> Gérer durablement les eaux souterraines. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
<b>Enjeu A :</b> Maîtriser l'état quantitatif de la ressource en eau à l'étiage	<b>Orientation E :</b> Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
<b>Enjeu B :</b> Inondations	
<b>Enjeu F :</b> Mise en oeuvre du SAGE, accompagnement des collectivités et communication publique	<b>Orientation A :</b> Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance  <b>Orientation F :</b> Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

- D) Hydro morphologie et fonctionnalités écologiques des cours d'eau – enjeu de maintien des fonctionnalités écologiques des cours d'eau
- E) Maintien des fonctionnalités des zones humides
- F) Structuration des acteurs et mise en œuvre du SAGE

Source : bassin-agout.fr

**En présence d'un SCOT intégrateur, le SCOT est compatible avec le SDAGE et le SAGE. Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU est compatible avec le SCOT (cf. 12.9.1 Compatibilité avec le SCOT du Vaurais).**

### **5.2.1.2. Prise en compte dans l'élaboration du PLU de Saint-Sulpice**

Les orientations du SDAGE et du SAGE ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU de Saint-Sulpice, regroupées dans les grands points suivants :

#### **Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance**

Le PLU participe à créer les conditions favorables à une bonne gouvernance en optimisant la gestion globale de l'eau dans le document d'urbanisme. Le SDAGE et le SAGE préconisent une gestion concertée des acteurs de l'eau de l'échelle du bassin de vie à travers la structuration en syndicats. Le Syndicat Mixte assure les services publics de l'eau et de l'assainissement pour les communes qui lui ont transféré leurs compétences, dont Saint-Sulpice. Il s'agit en ce sens d'optimiser l'organisation géographique de la ressource en eau et tendre vers une gestion équilibrée de cette dernière. Il produit chaque année un bilan annuel qui permet d'avoir un suivi et des données économiques sur la gestion de l'eau sur la commune de Saint-Sulpice. Les services de ce syndicat ont été associés à l'élaboration du PLU afin de pouvoir s'assurer de la compatibilité des réseaux avec le projet communal.

#### **Améliorer la gestion quantitative :**

L'urbanisation sur la commune est relativement similaire à celle observée ces dix dernières années. Elle est destinée à accueillir les 2 000 nouveaux habitants environ sur les 10 prochaines années. Cette nouvelle population fera augmenter la consommation de la ressource en eau à 240 000 litres par jour (sur une moyenne de 120 litres / jours / habitants). Le projet communal a été élaboré en tenant compte de la nécessité de proposer un accès à une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante. En cohérence avec le SDAGE et le SAGE, ce projet tend à assurer la pérennité de la ressource. Dans un premier temps, il a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable, dans le but de limiter les investissements trop lourds pour la collectivité (ensemble des zones AU), mais aussi d'optimiser le nombre de foyers raccordés (ensemble des zones U). Les secteurs urbanisables ont été définis exclusivement à proximité du réseau d'adduction en eau potable existant et sur des zones suffisamment desservies. Cette mesure permettra de limiter les pertes des réseaux de distribution (gaspillage des ressources). En zone U et AU, le raccordement est obligatoire pour les constructions.

Par ailleurs, le suivi qualitatif et quantitatif réalisé par le Syndicat Intercommunal de l'eau de la montagne noire est restitué au sein d'un rapport annuel permettra à la commune de disposer d'une visibilité sur les prélèvements réels effectués sur les nappes d'eau et la consommation annuelle de ses habitants.

La problématique liée à l'écoulement des eaux a également été prise en compte. Dans le règlement écrit, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Une gestion des eaux de ruissellement est également préconisée, dans la mesure des aménagements nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser en l'absence ou en l'insuffisance de réseau.

#### **Maîtriser le risque inondation :**

Concernant le risque inondation identifié, le projet s'attache à réduire la vulnérabilité liée à l'aléa avec un zone en N interdisant toute nouvelle construction. Le développement de l'urbanisation est par ailleurs porté dans des secteurs hors périmètre à risque.

### **Réduire la pollution :**

La station d'épuration de Saint-Sulpice a été mise en service en 2015 et est donc très récente. Il s'agit d'une STEP de type filtre planté de roseaux (phyto épuration) d'une capacité de 55 EQH extensible à 83 EQH. Elle est apte à recevoir de nouveaux branchements. Cette STEP permet de respecter le cycle de de l'eau en assurant le rejet d'effluents dans le milieu naturel.

Les rejets seront principalement domestiques via un système d'assainissement autonome ou collectif. De même, le règlement impose le respect du libre écoulement des eaux pluviales. Le règlement n'interdit pas l'implantation d'ICPE mais émet des conditions d'occupation qui participent à protéger l'environnement naturel du site.

Dans le règlement, l'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. De plus, toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

### **Préserver les zones humides**

L'objectif du PLU de Saint-Sulpice est de réduire la pression foncière sur les zones inondables et humides en densifiant la partie actuellement urbanisée. Le règlement du PLU est prévu pour intégrer les différentes facettes des enjeux de l'eau dans tous les futurs projets.

Les zones humides cf inventaire départemental des zones humides ont été protégées au titre de la trame verte et bleue. Ce classement en zone N protège également les petites ripisylves bordant les différents cours d'eau, avec un périmètre de part et d'autres des cours d'eau.

La préservation d'espaces libres de constructions, et l'obligation d'en aménager une partie en espace plantés (au sein du règlement) pour les zones urbaines et à urbaniser (toutes vocations confondues) participent à la prise en compte des enjeux et objectifs du SDAGE et du SAGE.

**Le PLU est ainsi compatible avec les orientations fondamentales fixées par le SDAGE, le SAGE et le SCOT.**

### 5.3. Compatibilité du PLU avec le SRCE de Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014. L'articulation du PLU avec ce document régional se traduit notamment par **la prise en compte des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des sous-trames identifiés au sein de la trame verte et bleue communale et du projet de PLU.**

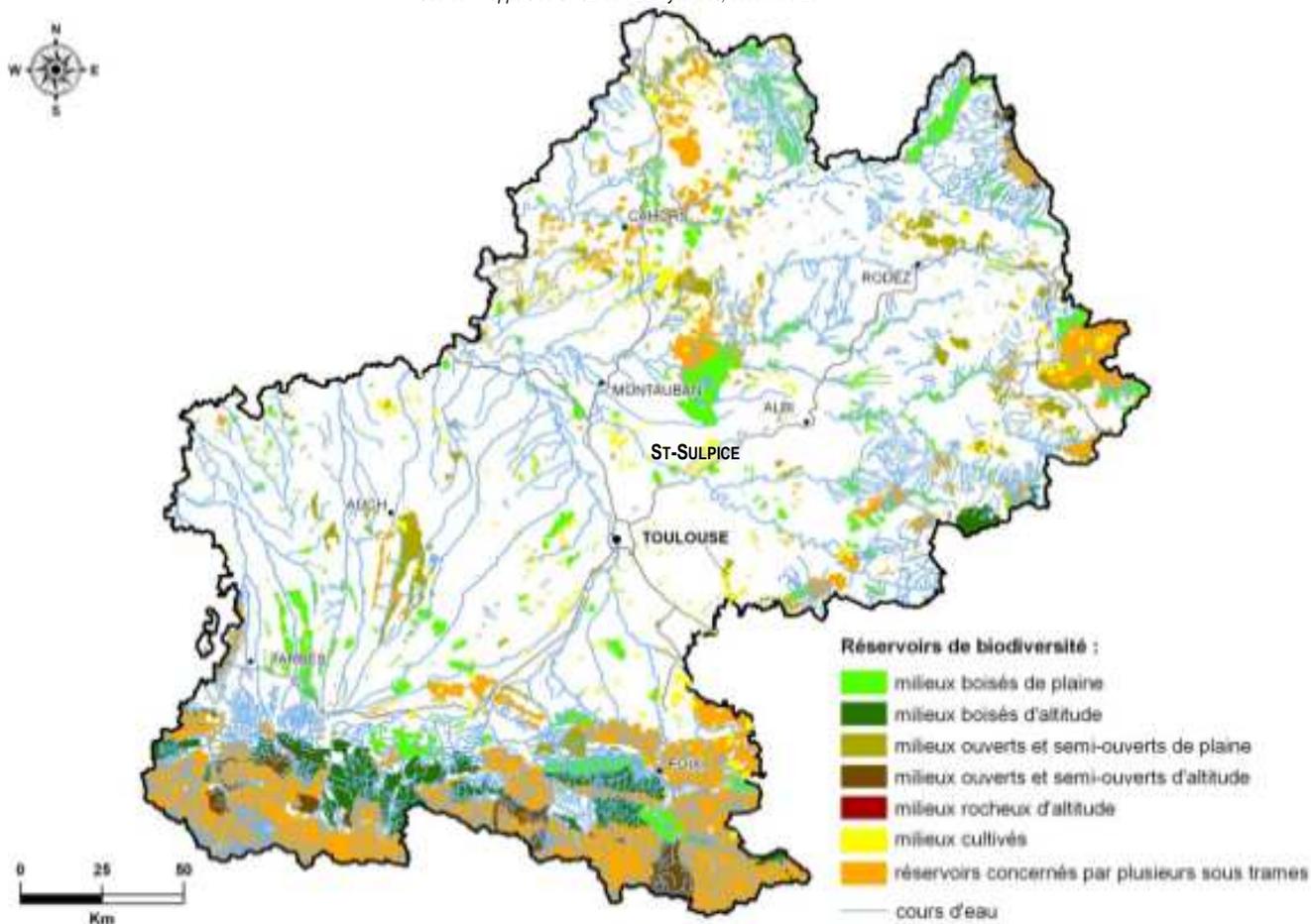
Afin de répondre aux enjeux et objectifs stratégiques du SRCE, le projet communal participe, par ses prescriptions réglementaires et ses choix spatiaux de développement urbain, au **maintien des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés au sein du SRCE** (traduction du maillage de la trame verte et bleue régionale à l'échelle du territoire communal), garantissant ainsi le maintien et les possibilités de déplacements des espèces recensées sur le territoire.

Le territoire de Saint-Sulpice se situe, à cette échelle d'étude régionale, **parmi les grands corridors et des réservoirs de biodiversité** puisque la commune se localise à la confluence des deux principaux cours d'eau du département : l'Agout et le Tarn. On note la présence d'un obstacle ponctuel sur l'Agout : le barrage au niveau du Castela. Ce barrage vient amoindrir les continuités écologiques sans être totalement infranchissable pour les espèces aquatiques.

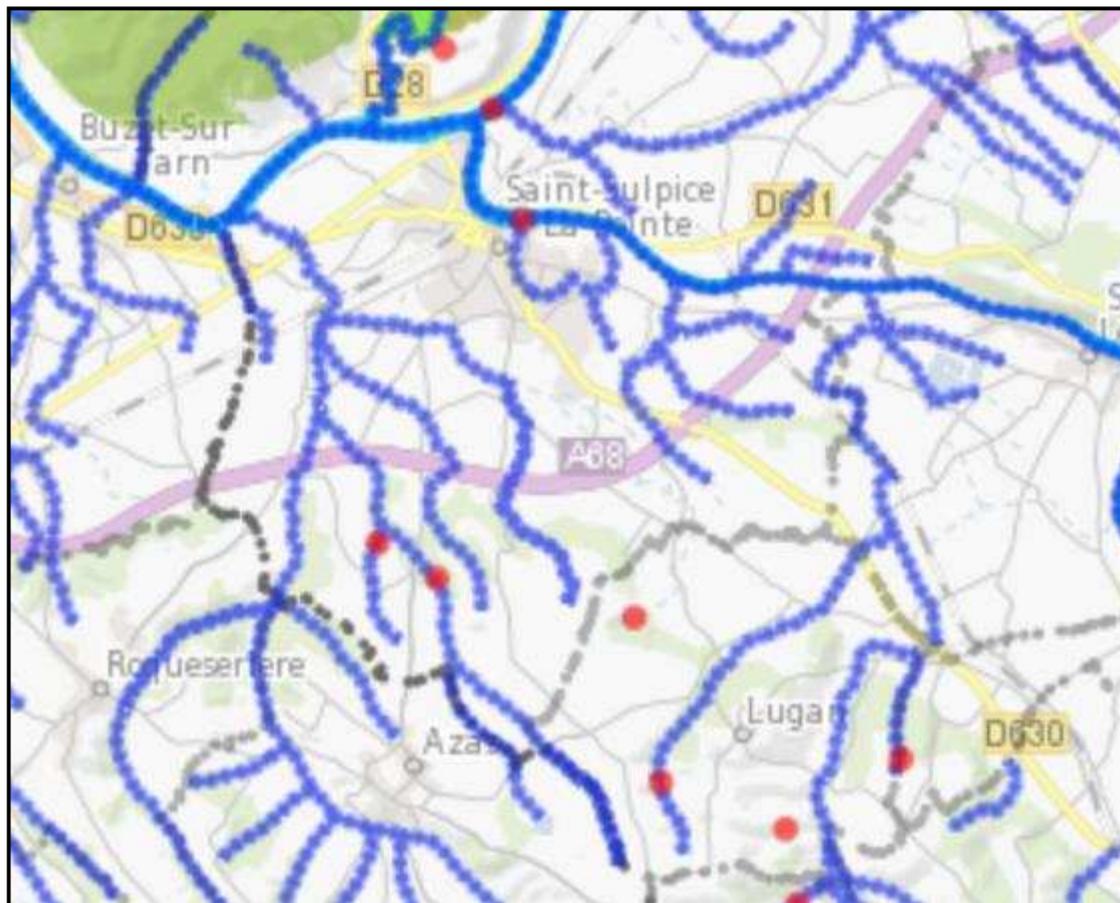
D'autres cours d'eau sont répertoriés comme des continuités écologiques à préserver comme celui de La Mouline d'Azas par-exemple.

Représentation de l'ensemble des réservoirs de biodiversité de la TVB du SRCE Midi-Pyrénées

Source : Rapport du SRCE de Midi-Pyrénées, décembre 2014



### ZOOM SUR LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE



- Obstacles aux continuités
  - SRCE MP Obstacles ponctuels  
  - ~ SRCE MP Obstacles linéiques  
  - SRCE MP Obstacles surfaciques  
- Cours d'eau
  - ∨ SRCE MP Cours d'eau linéiques  
    - ∨ à préserver
    - ∨ à remettre en bon état
  - SRCE MP Cours d'eau surfaciques à préserver  
  - ∨ SRCE MP Corridors écologiques linéiques  
    - boisé d'altitude à préserver
    - boisé de plaine à préserver
    - boisé de plaine à remettre en bon état
    - milieu ouvert d'altitude à préserver
    - milieu ouvert de plaine à préserver
    - milieu ouvert de plaine à remettre en bon état
    - milieu rocheux d'altitude à préserver
  - ∨ SRCE MP Réservoirs de biodiversité  
    - boisé d'altitude
    - boisé de plaine
    - ouvert d'altitude
    - ouvert de plaine
    - rocheux d'altitude

## 5.4. Compatibilité avec le PLH en cours d'élaboration de la Communauté de Communes du Tarn et Agout

Le PLH de la Communauté de Communes du Tarn et Agout est en cours d'élaboration. Les orientations du document ont été validées en avril 2017. Le programme d'action est en cours d'élaboration.

Les principales orientations du PLH sont les suivantes :

1. *faire face à la dynamique démographique et territoriale*
2. *diversifier l'offre de logements avec le locatif abordable*
3. *mobiliser les ressources de l'existant et lutter contre le mal logement*
4. *répondre aux besoins spécifiques de publics en difficulté*
5. *assumer la compétence habitat dans le nouveau contexte de la loi Notre*

Concernant le point 1, le PLU de Saint-Sulpice intègre les données quantitatives et qualitatives du SCOT, qui prescrit le nombre de logements à construire. Dans les OAP, les secteurs qui vont être ouverts à l'urbanisation tendent vers une diversification du parc de logement aujourd'hui mono spécifique et propose du groupé, du mitoyen et du collectif dans l'objectif d'attirer une population nouvelle. Le PLU est ainsi compatible avec l'orientation 1 du PLH.

Concernant le point 2 et 4, le PLH a l'intention de prioriser les polarités (Lavaur et Saint Sulpice) pour le développement de logements abordables. Ainsi, la commune souhaite construire plus de 200 logements sociaux.

Concernant le point 3, le PLH préconise le renouvellement de l'offre en logements dans l'existant, à hauteur de 20%. C'est pourquoi 28% des futurs logements seront créés par renouvellement urbain ou investissement des dents creuses. Concernant la promotion de l'efficacité énergétique, le règlement de la commune de St-Sulpice prévoit de nombreuses dispositions pour : favoriser l'ensoleillement en réglementant les distances en limite séparative, respecter la RT2012, autoriser les toitures en photovoltaïque et les énergies renouvelables...

Concernant l'orientation 5, la commune de Saint-Sulpice fait partie du projet et respectera les prérogatives gérées à l'échelle intercommunale.

## 6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

## 6.1. La prise en compte des impacts face aux enjeux environnementaux

Le plan local d'urbanisme traduit le projet urbain de Saint-Sulpice à l'horizon des 10 années à venir. L'octroi de droits à construire et les règles imposées aux occupations et utilisations du sol en zone urbaine ou à urbaniser permettront principalement l'élaboration de nouvelles constructions, destinées à l'accueil de populations, d'activités ou d'équipements. Le respect strict des dispositions prévues par le code de l'urbanisme en zone agricole et en zone naturelle permettra en revanche de protéger la vocation de ces espaces à long terme, en évitant la concurrence avec d'autres modes d'occupation du sol. Il est possible d'évaluer les incidences de l'octroi de droits à construire, par composante de l'environnement.

### **NOTA :**

*L'analyse des incidences prévisibles du projet de PLU sur l'environnement est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Ces tableaux mettent en parallèle les incidences prévisibles de ce dernier sur l'environnement avec les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire.*

*Ainsi pour chaque thématique présentée, l'estimation du degré d'incidence pressentie sur l'environnement a reposé sur la démarche d'analyse suivante :*

***Enjeu/Sensibilité x Effet = Incidence, où :***

- *l'effet* correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par les modifications apportées au document sur l'environnement. Par exemple, un projet qui conduit à la réduction de quelques m<sup>2</sup> d'espaces boisés aura un effet moindre qu'un projet qui induit sa suppression ;
- *l'enjeu* est lié au degré de sensibilité du site vis-à-vis de la thématique considérée. Par exemple : la préservation d'une zone Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort.

## 6.1.1. Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire

### Incidences potentielles sur les sols

La commune de Saint-Sulpice se situe dans l'entité géomorphologique de la plaine du Tarn, un paysage marqué par le cours d'eau du même nom et ses plaines. Elles correspondent à des terrasses du quaternaire ancien, elle se compose de terrains alluvionnaires tendres qui ont été érodés par la rivière et ses affluents en crues. Les reliefs aux abords se composent de terrains sédimentaires du tertiaire, coteaux molassiques argilo-calcaires plus denses. Les sols très argileux des coteaux sont aussi fertiles mais plus difficiles à travailler car plus lourds que les terres d'alluvions en plaine. De plus, ils sont à l'origine de potentiels **mouvements de terrains dus aux retraits/gonflements des argiles en fonction des saisons**.

A ce titre, la commune de Saint-Sulpice est soumise à l'aléa de tassements différentiels et au PPR Argile prescrit le 3 septembre 2003 et approuvé le 13 janvier 2009 :

PPRN	Aléa	Prescrit le	Enquête le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Deprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
81PREF20030020 - PPR ARGILE	Tassements différentiels	03/09/2003	25/09/2007	13/01/2009				

PPRN	Aléa	Prescrit le	Enquête le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Deprescrit / annulé / abrogé le
81DDT20160001 - Révision PPR Berges Tarn	Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines)	13/09/2017					
81PREF20030020 - PPR ARGILE	Tassements différentiels	03/09/2003	25/09/2007	13/01/2009			
81PREF20040001 - PPR BERGES TARN AVAL	Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines)	18/07/1997		10/12/1999			

Source : PAC des risques majeurs

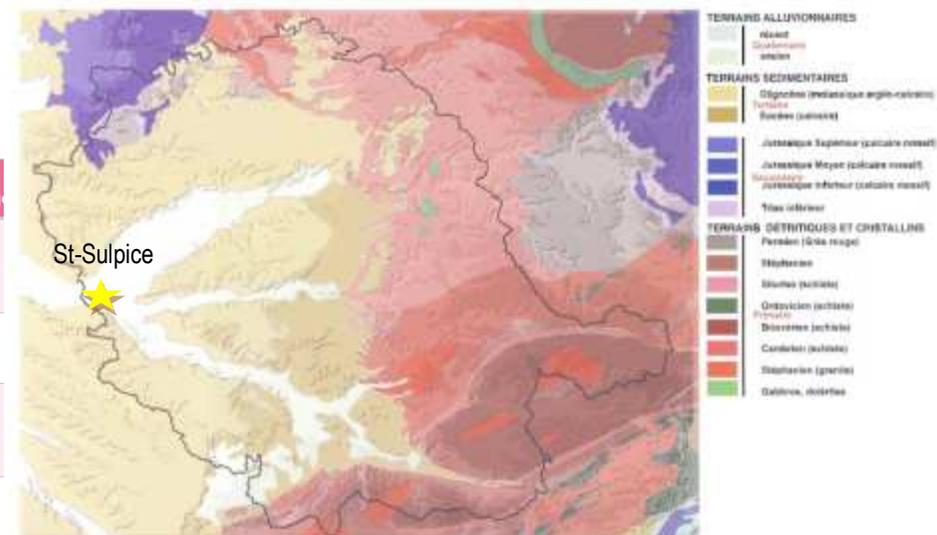
Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti.

Les incidences potentielles sont les suivantes :

- risques de nivellements/tassements des sols
- risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels

### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction des possibilités d'urbanisation sur les territoires les plus sensibles : concentration des possibilités de constructives au sein du tissu urbain de Saint-Sulpice, classement en zone N des berges du Tarn et de l'Agout
- réduction des possibilités d'urbanisation en zone d'aléa moyen avec un zonage N ou A
- maintien de la couverture végétale et des pratiques culturales dans le zonage (A et N) qui contribue à lutter contre l'érosion des sols en retenant l'humus
- rappel des préconisations du PPR en mairie : information préventive



Avant	Après
Modéré	Faible

### *Incidences potentielles sur l'Air, Gaz Effet de Serre et pollution*

L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard de l'attractivité croissante de la métropole toulousaine et malgré le projet des Portes du Tam qui devrait créer nombre d'emplois, les distances domicile/travail devraient relativement augmenter. Pour autant, l'implantation de nouvelles constructions ne générera pas forcément une hausse du volume de GES émis sur le territoire puisque Saint-Sulpice, actuellement relié à Toulouse via le chemin de fer, sera prochainement à quelques minutes du futur grand quartier d'affaires de la métropole : Euro Sud-Ouest positionné dans le secteur de la gare Matabiau. Nous pouvons imaginer que les futurs employés de ce secteur se déplaceront en train plutôt qu'en automobile pour rejoindre le cœur de la métropole. En somme, l'utilisation de l'automobile devrait tout de même s'accroître avec la fréquentation quotidienne des commerces et équipements.

Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables. Par ailleurs, il est à noter que la volonté d'accueil démographique du projet reste modérée par rapport aux récents recensements. Le covoiturage est par ailleurs de plus en plus utilisé par les habitants.

Les incidences potentielles sont les suivantes :

- Accroissement du niveau local d'émission de gaz à effet de serre
- Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables

### **Mesures d'évitement et de réduction envisagées**

- Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, en priorisant la densification des espaces bâtis et de nouveaux développements à proximité du centre-ville ;
- Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre-ville, les équipements et les secteurs d'urbanisation future ;
- Mise en place et renforcement d'une ligne de bus (le Saint-Sulpicien) qui reliera prochainement la ZAC des Portes du Tam à la gare et au centre-ville de Saint-Sulpice
- La commune encourage l'énergie verte avec la spatialisation d'une zone Ner de plus de 11 hectares dédiée aux énergies renouvelables

Avant	Après
Modéré	Modéré

### *Incidences potentielles sur les eaux superficielles*

La commune de Saint-Sulpice est concernée par le risque inondation (zone rouge au PPRI). Plusieurs secteurs sensibles sont identifiés sur la commune, particulièrement sur les pourtours de la bastide en centre-ville. L'implantation de nouvelles constructions peut avoir des incidences sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol et des conséquences sur les écoulements superficiels du fait de l'imperméabilisation des sols.

Les incidences potentielles sont les suivantes :

- modification des conditions d'infiltration
- exposition accrue au risque inondation

## Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction des surfaces imperméabilisées par :
  - o l'institution d'un pourcentage de pleine terre dans les secteurs UB, UC, AU et UX
  - o la réglementation de l'emprise au sol maximale des constructions dans les zones UB, UC, AU et UX, A et N.
  - o l'obligation de replanter les arbres supprimés
- Les conditions d'emprise au sol fixées pour les extensions et les annexes en zone A et N sera de nature à limiter l'accroissement des surfaces imperméabilisées en zone agricole et naturelle.
- Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions du règlement pour l'ensemble des zones :
  - o « les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière »
  - o « en l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser »
- Mise en place d'une zone naturelle reprenant le PPRI et inconstructibilité de la zone pour réduire la vulnérabilité liée à l'aléa inondation
- Aucune zone à urbaniser située dans les zones rouges du PPRI.

Avant	Après
Modéré	Faible

## Incidences potentielles sur les eaux souterraines

La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE de l'Agout. Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques et humides, mais également une meilleure gestion de la ressource. L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaires, avec l'apparition de pressions nouvelles sur le réseau ou une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public (ne sera pas le cas en zones urbaines et à urbanisées). L'accroissement des besoins en eau par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire peut conduire à une modification du faciès des habitats humides établis en continuité des espaces urbains.

Aussi, l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation pourra avoir des conséquences notables sur la qualité des dispositifs de défense incendie. La baisse de pressions statiques induite par des raccordements excessifs sur des canalisations de faibles capacités peut être source de dysfonctionnements et de non conformités des hydrants. La mise en conformité de ces derniers pourrait accroître les pressions sur la ressource.

Aujourd'hui, la commune fait partie d'une Zone de Répartition des eaux, qui correspond à une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquarifères caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Le rendement du réseau de distribution des eaux est bon et les pertes d'eau sont faibles, ce qui explique le taux de renouvellement relativement faible des réseaux.

### Assainissement collectif

Saint-Sulpice est couverte par un assainissement collectif rendu possible par la STEP récente.

### Assainissement non collectif

La gestion de l'assainissement collectif est gérée en régie par la CC du Tam Agout.

## Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.
- réduction de la pollution des eaux pour toute construction ou ouvrage dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau
- interdiction de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales
- interdiction d'évacuer les eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux
- Gestion des eaux de ruissellements à la source via des dispositifs adaptés au contexte. Par ailleurs, tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits afin de permettre l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Le règlement prévoit ainsi : -en l'absence ou en l'insuffisance de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à réaliser-les aménagements réalisés ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales
- Réduction des surfaces urbanisées et de l'imperméabilisation des sols : la commune a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé et adapté pour limiter les prélèvements et préserver quantitativement la ressource en eau (espaces de pleine terre, emprise au sol réglementée)
- le projet de développement de Saint-Sulpice n'engendrera pas de risque de pollution des eaux. Les rejets domestiques des nouvelles constructions du bourg seront traités par la station d'épuration dont les capacités de traitement sont suffisantes.
- réduction du risque incendie par un calibrage suffisant des canalisations dans le règlement

Avant	Après
Faible	Faible à nul

## 6.1.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques

### *Incidences sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité*

Le projet de PLU impacte peu la consommation des espaces naturels et forestiers, puisque les développements prévus de l'urbanisation vont se réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés. La consommation des espaces se réalisera donc en densification de grandes et petites dents creuses.

L'urbanisation des zones AU (28 hectares) représente l'impact direct et prévisible le plus important.

Les OAP réalisées pour les zones AU mettent en place des orientations pour limiter l'impact de l'urbanisation sur ce milieu et favoriser l'intégration paysagère du bâti. Le maintien d'espaces verts au sein des OAP minore également la consommation des espaces naturels au sein de l'enveloppe bâtie, la mise en place de desserte sous forme de bouclage limite l'utilisation des aires de retournement et l'artificialisation des sols. Par ailleurs, le règlement impose la présence d'espaces de pleine terre (entre 20 et 30% selon les OAP). Des préconisations sur les végétaux sont également proposées en annexe du règlement écrit. Dans l'OAP, il est proposé de s'appuyer sur la végétation existante, qu'il s'agira de conserver pour structurer le futur développement résidentiel. Les cheminements doux proposés limitent également l'imperméabilisation des sols et la destruction des espèces.

Les zones AU concernent majoritairement des terres nues mais situées dans la partie urbanisée de la commune.

Aucun développement n'est envisagé sur les entités naturelles remarquables de la commune.

Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités.

## Incidences sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations. Le projet de PLU induit des impacts très limités sur la préservation des continuités écologiques dans la mesure où la très grande majorité des secteurs de développement se situe au sein des enveloppes bâties existantes.

L'urbanisation nouvelle prévue engendrée par le PLU engendrent néanmoins les incidences suivantes :

- Destructions de milieux d'individus
- Perturbation des cycles de vie et des espèces

### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

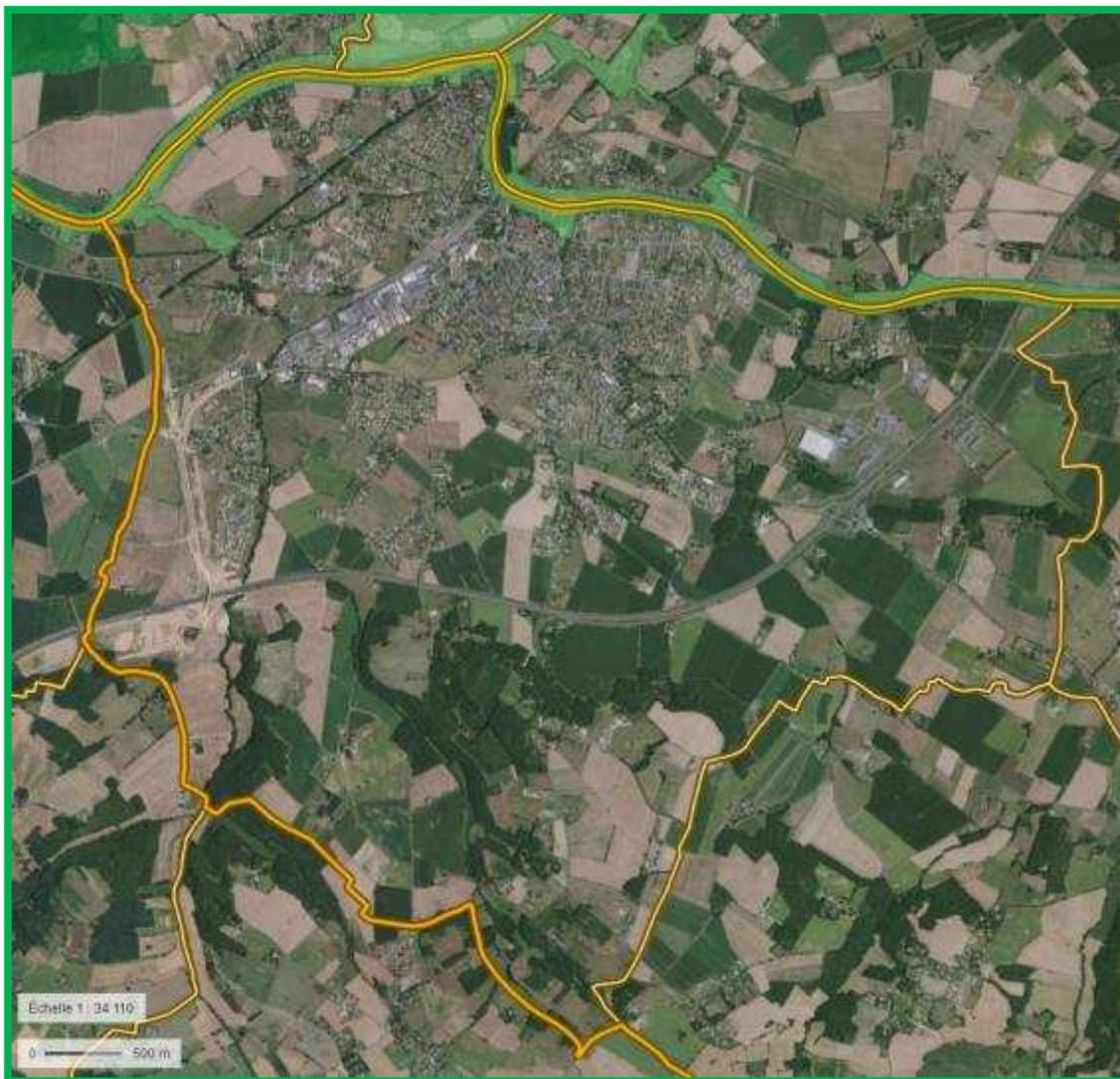
- réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles grâce au regroupement des zones urbanisables dans l'enveloppe bâtie
- maintien du classement des secteurs agricoles en zone A
- préservation des milieux sensibles : Espaces boisés classés. Dans le cadre du PLU, **la commune a classé en EBC environ 190 hectares**, en particulier le long des principaux cours d'eau et sur les coteaux au Sud de la commune.
- classement des espaces naturels en zone N
- maintien des corridors écologiques par la préservation de la trame verte et bleue (en zone N) et protections des haies remarquables et ripisylves au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- protection des zones humides
- plantations devant respecter la palette d'essence végétale locale dans les espaces de pleine terre imposés
- préservation d'espaces libres de construction (emprise au sol, coefficient de pleine terre) pour limiter l'imperméabilisation et favoriser la préservation de la flore existante.

L'ensemble de ces dispositions assure la protection des milieux naturels. Le projet s'attache ainsi à limiter l'impact sur les continuités écologiques identifiées et à favoriser la préservation des espèces animales et végétales.

Avant	Après
Faible	Faible

## Incidences au regard des protections environnementales existantes...

La commune de Saint-Sulpice est concernée par des protections environnementales sur son territoire :



### Parcs naturels régionaux

■ Parc naturel régional

### Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type I

■ ZNIEFF type I, première génération  
■ ZNIEFF type I, deuxième génération

### Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type II

■ ZNIEFF type II, première génération  
■ ZNIEFF type II, deuxième génération

Sources : Géoportail et INPS

Une ZNIEFF de type 2 reprend également ces cours d'eaux et ripisylves ainsi qu'une partie du petit « delta » formé par le cours d'eau de la Mouline d'Azas.

Partant du constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 restent modérée. En effet, la proximité de l'homme additionnée à l'urbanisation croissante de la commune provoque des nuisances et pollutions sur ces milieux sensibles et naturels.

#### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- définition fine de la trame verte et bleue à l'échelle supra communale et déclinaison locale
- protection de la trame verte et bleue avec un zonage en N et mise en place d'une prescription surfacique EBC (espace boisé classé)
- zone tampon de part d'autre des cours d'eau en classement N sur le Tarn, l'Agout et l'embouchure du ruisseau de la Mouline d'Azas
- définition du projet et du développement de l'urbanisation au sein ou en continuité directe des espaces déjà urbanisés

Avant	Après
Modéré	Faible

#### ... Et incidences au regard des zones NATURA 2000

Une zone Natura 2000 directive habitat est présente le long des cours d'eau Agout et Tarn recouvrant également leur ripisylve. Cette zone Natura 2000 présente une très grande diversité d'habitats et d'espèces dans ce vaste réseau de cours d'eau et de gorges. Les intérêts majeurs sont concentrés sur la loutre d'Europe et la moule perlière d'eau douce sur l'Agout et le Gijou.

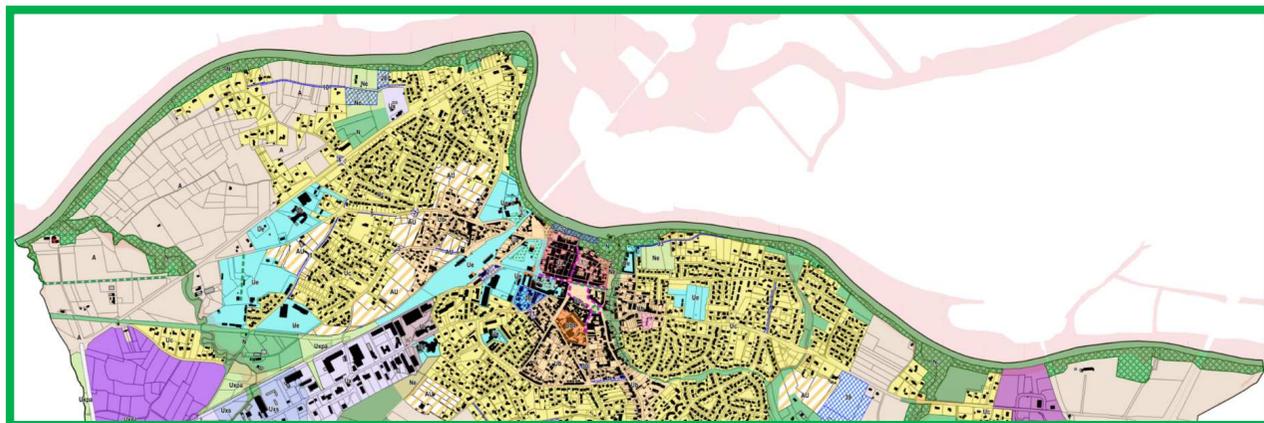
Il est à noter qu'aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne se trouve dans l'emprise de ces périmètres de protection et d'inventaire. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole. Par ailleurs, seule l'artificialisation ou la destruction d'habitats naturels au sein des zones naturelles ou forestière pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations. Hors, le présent projet de PLU vient conforter la zone Natura 200 avec des zones naturelles (N) et des prescriptions surfaciques en Espace Boisés Classés (EBC).



Sites NATURA 2000 (Directive Habitats) ^

■ Site d'importance communautaire (SIC)

Sources : Géoportail et INPS



■ N : Zone naturelle et forestière

▨ Espace Boisé Classé

Sources : Géoportail et INPS

### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- classement en zone N des cours d'eau Tarn et Agout et de leur ripisylve
- mise en place d'une prescription surfacique EBC (espace boisé classé) sur l'ensemble des zones Natura 2000.
- définition du projet et du développement de l'urbanisation au sein ou en continuité directe des espaces déjà urbanisés

### Zoom sur la Pointe de Saint-Sulpice

Zone Natura 2000



Zone N et EBC recouvrant la zone Natura 2000



Photo de la confluence du Tarn et de l'Agout



### Périmètre de protection et d'inventaire, dont NATURA 2000 :

- Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des eaux de ruissellement et des pressions sur le réseau d'adduction en eau, en :
  - Prévoyant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, tant en zone urbaine qu'en zone à urbaniser et limitant les possibilités constructives en zone agricole et forestière aux seules constructions nécessaires aux activités en zone A et N ;
  - Maîtrisant les consommations en eau, grâce aux dispositions prévues à l'art.4 de la zone, afin d'assurer le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP. Interdiction de fait des forages privés dans ces deux types de zones ;
  - Maîtrisant les écoulements superficiels et assurer une bonne gestion des eaux pluviales :
    - l'infiltration des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées sur le site ;
    - débit rejeté dans le réseau public limité ;
    - conservation des fossés et le maintien de leur libre écoulement ;
- Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en zone U et AU. Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées doivent y être assurés lorsqu'il existe (art.B des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser) : tissus bâtis agglomérés et secteurs ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme desservis par le réseau.
- Mise en compatibilité du projet communal et des capacités du réseau d'assainissement des eaux usées : charge supplémentaire à traiter à horizon 2028, compatible avec la capacité résiduelle de la STEP.
- Réduction des possibilités d'artificialisation des sols par l'intégration d'obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

### Rupture de continuités écologiques :

- Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles et protection des zones NATURA 2000 du Tarn et de l'Agout par un classement en zone N ;
- Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce à la densification des espaces bâtis et au développement de l'urbanisation nouvelle en continuité directe des tissus existants ;
- Réduction des possibilités constructives au Sud de l'A68 et le long des berges des cours d'eau ;
- Protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC.

vant	Après
Modéré	Faible

## **6.1.3. Incidences sur la préservation des paysages naturels ou urbains, des grandes perspectives paysagères des sites et du patrimoine bâti**

La commune de Saint-Sulpice se compose de plusieurs entités paysagères :

- les espaces urbanisés,
- le paysage à dominante agricole
- le paysage de coteaux boisés

On identifie sur la commune un certain nombre d'éléments bâtis à dimension patrimoniale (croix, église...).

Le projet communal s'articule autour de la préservation du patrimoine paysager, naturel et bâti comme énoncé dans le PADD.

Les incidences potentielles du PLU sont les suivantes :

- perte d'identité et dégradation du cadre de vie
- dégradation du patrimoine bâti urbain et des espaces agricoles
- dégradation des points de vue
- destruction du petit patrimoine

### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- protection des points de vue, des éléments d'intérêt paysagers (haies, espaces libres, arbres remarquables) au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme
- maintien du caractère historique de la bastide
- une urbanisation champêtre et aérée par une réglementation de l'emprise au sol, des espaces de pleine terre et des plantations en zone U et AU
- maintien et création d'espaces verts dans les OAP
- protection du patrimoine bâti d'intérêt patrimonial à conserver au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme
- maintien de la morphologie urbaine historique de la commune (réglementation des limites par rapport aux voies, aux limites séparatives...)
- valorisation du paysage par un itinéraire de cheminements piétons (OAP) et par l'établissement d'emplacements réservés
- réglementation des hauteurs afin de conserver les perspectives paysagères dans le règlement écrit
- les articles relatifs à la hauteur ou à l'aspect extérieur des constructions ont également été rédigés de manière à favoriser l'intégration des futures constructions en harmonie avec les bâtiments existants
- l'aspect extérieur des constructions fait également l'objet de préconisations destinées à assurer le maintien des qualités esthétiques des différents secteurs, grâce à l'article 5.

Avant	Après
Modéré	Faible

## 6.1.4. Incidences sur le milieu humain

### *Incidences sur l'activité et les espaces agricoles et sur leur fonctionnalité*

Saint-Sulpice est marquée par l'activité agricole avec une grande part du territoire valorisée par les cultures. Les zones prévues à l'ouverture à l'urbanisation au sein de la partie urbanisée sont sur de terres agricoles enclavées ou logiquement destinées, de par leur proximité avec certains équipements publics (gare, groupe scolaire, etc.) à être urbanisé. Ainsi, le projet implique une diminution de surfaces agricoles sur la commune pour un classement en zone AU.

Les incidences potentielles du PLU sont les suivantes :

- Consommation d'espaces agricoles

### Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- classement de 1 175 hectares en zone agricole
- un règlement de la zone agricole qui bloque tout mitage des espaces agricoles par de nouvelles constructions tout en garantissant les possibilités d'évolution, d'extension et de diversification des activités agricoles et des possibilités d'implantations de nouvelles.
- la consommation des espaces agricoles prévue s'opère en comblement des dents creuses, soit dans l'espace urbanisé de Saint-Sulpice
- afin de prévenir tout conflit de voisinage et d'usage entre les exploitations agricoles et les autres types d'implantation (habitat, équipement, activités autres), le règlement prend en compte le respect des distances de salubrité (bâtiments d'élevage, plans d'épandage) : implantation à au moins 100 mètres des tiers et des zones destinées à l'habitation et applique un principe de précaution sur tous les bâtiments d'exploitation

Avant	Après
Faible	Faible

## Incidences sur les déplacements et les transports

Les mobilités quotidiennes se caractérisent par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a une incidence sur l'organisation de la commune et les modes de déplacements. L'accueil d'une population supplémentaire engendre un stationnement supplémentaire pouvant encombrer l'espace public.

Les incidences potentielles du PLU sont donc les suivantes :

- augmentation du trafic routier (congestionnement) et de la dangerosité de certains axes
- réorganisation des voies de desserte

## Mesures d'évitement et de réduction envisagées

- priorisation de la densification des espaces bâtis et développement de cheminements doux proposant une alternative à l'utilisation de la voiture
- réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre-bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future
- encouragement aux déplacements piétonniers
- une prise en charge du stationnement hors des voies publiques à la parcelle pour les habitations en zone U et AU
- maintien et renforcement de la ligne de bus le Saint-Sulpicien pour encourager les transports en commun
- création d'une centralité urbaine autour de la gare ferroviaire dans l'objectif de faciliter l'usage du TER
- prise en compte, dans le règlement et pour l'ensemble des zones des modalités d'accès et de desserte pour garantir un paysage urbain de qualité :
  - « pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.»
  - « les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique »
  - « les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des immeubles à desservir »
  - « les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ».

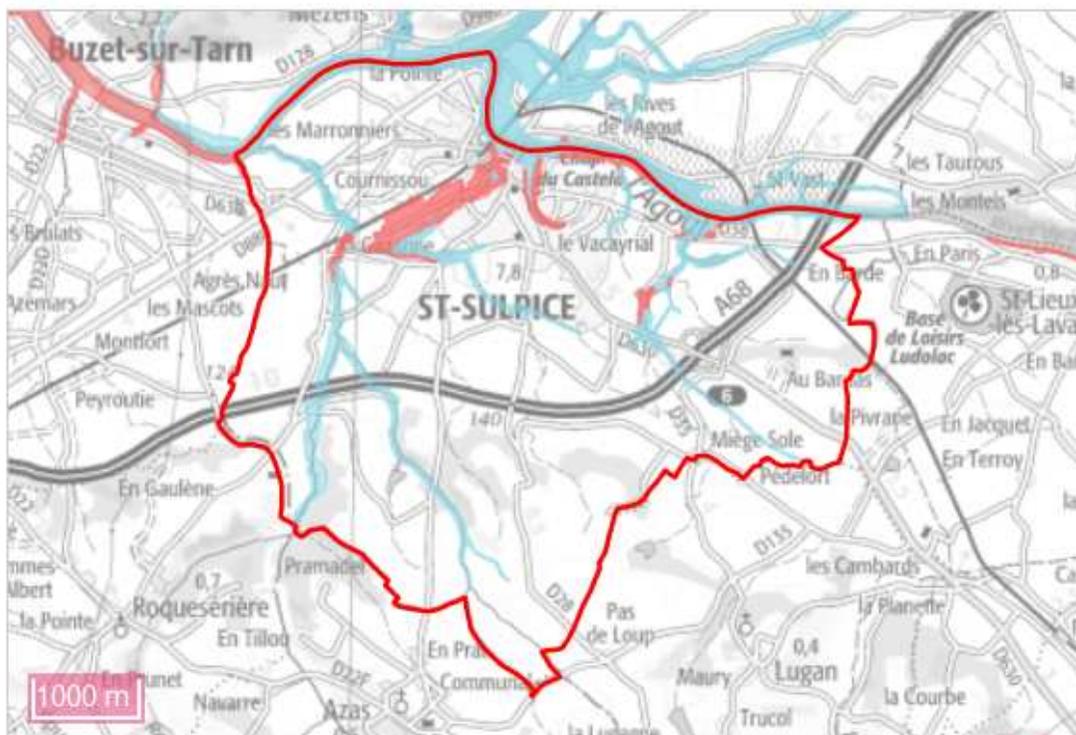
Avant	Après
Modérée	Faible

## 6.2. Prise en compte des risques et nuisances par le PLU

La commune de Saint-Sulpice est concernée par plusieurs risques sur son territoire :

### 6.2.1. Le risque d'inondation

Saint-Sulpice est concernée par le risque inondation avec des zones rouges où la construction est strictement interdite. La principale zone rouge longe la voie ferrée sur sa partie Sud.



Source: BRGM

[Pour plus de détail](#)



Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

#### Zonage réglementaire - PPRN Risque Inondation

-  Prescription hors zone d'aléa
-  Prescriptions
-  Interdiction
-  Interdiction stricte

Quatre évènements historiques d'inondation sont identifiés sur la commune :

Date de l'évènement (Date début / Date Fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national	
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)
03/11/1994 - 07/11/1994	non précisé,Crue pluviale (temps montée indéterminé),Lave torrentielle, coulée de boue, lahar	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
08/03/1927 - 11/03/1927	Crue pluviale lente (temps montée $t_m > 6$ heures),rupture d'ouvrage de défense	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
11/09/1875 - 12/09/1875	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Crue pluviale éclair ( $t_m < 2$ heures)	de 100 à 999 morts ou disparus	inconnu
11/09/1875 - 12/09/1875	Crue pluviale éclair ( $t_m < 2$ heures),Crue pluviale (temps montée indéterminé)	de 100 à 999 morts ou disparus	inconnu

## 6.2.2. Le risque mouvement de terrain

Un glissement de terrain est recensé sur les berges de l'Agout, à proximité du Castela :



Source : BRGM-MEDDE

Pour plus de détail



Cette carte illustre l'ensemble des mouvements de terrain recensés dans votre commune.

- Glissement
- Eboulement
- Coulee
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion des berges

En conséquence, la commune est soumise à un PPRN Mouvement de terrain :



Source: BRGM

Pour plus de détail 

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

-  Commune concernée par un PPRN Risque Mouvement de terrain prescrit
-  Commune concernée par un PPRN Risque Mouvement de terrain approuvé

PPRN	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Deprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
81DDT20160001 - Révision PPR Berges Tarn	Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines)	13/09/2017						
81PREF20030020 - PPR ARGILE	Tassements différentiels	03/09/2003	25/09/2007	13/01/2009				
81PREF20040001 - PPR BERGES TARN AVAL	Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines)	18/07/1997		10/12/1999				

## 6.2.3. Les risques technologiques

### *Le risque transport de matières dangereuses (TMD)*

Saint-Sulpice-La-Pointe est concernée par :

- les axes routiers de la commune (notamment l'axe de la A68)
- la voie ferrée
- le gazoduc traversant le territoire communal

La prévention de ce risque s'effectue essentiellement au travers de la réglementation rigoureuse qui encadre cette activité (condition de circulation et de stationnement, formation des chauffeurs, conditionnement des produits et équipement des véhicules...).

Notons que des accidents de TMD peuvent se traduire en tout point de la commune (desserte locale).

### *Le risque industriel*

A Saint-Sulpice-La-Pointe un établissement est concerné : la société Brenntag située sur la zone industrielle des Terres Noires. Son activité principale est la réception, le stockage, le conditionnement, la distribution, et le transport de produits chimiques. Suite à un récent accident, l'établissement a été classé SEVESO Seuil Haut de stockage, de conditionnement et de distribution de produits chimiques.

Le PLU tient compte de ce risque avec des règles spécifique au sein de la zone UXs.

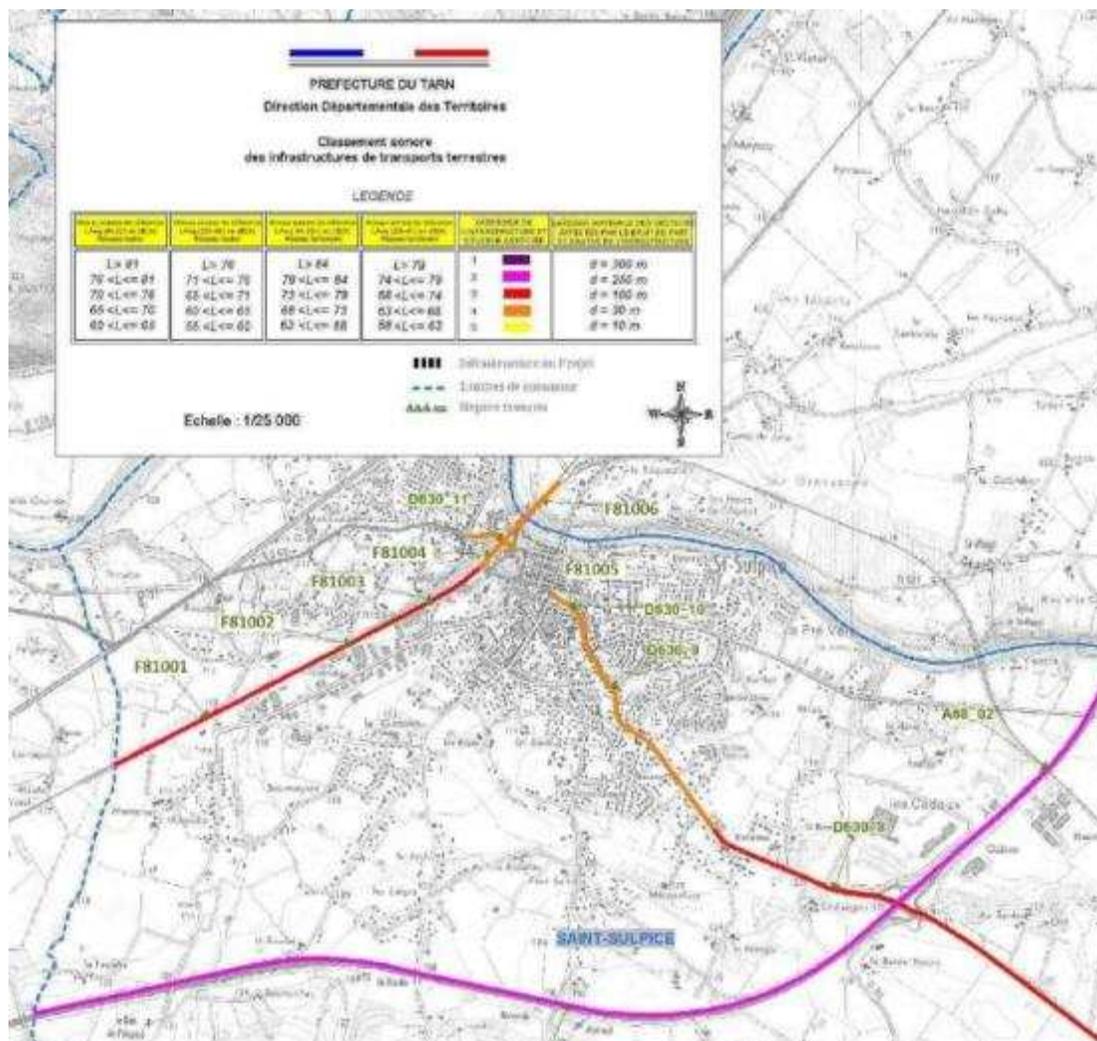
Au total, on recense 10 installations industrielles ayant des effets sur l'environnement :



## 6.2.4. Les nuisances sonores

Saint-Sulpice est concerné par l'application des arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures de transport terrestres (voir carte ci-dessous). Ce classement porte sur les voies ferrées et sur les voies routières dont le trafic journalier moyen est supérieur à 5000 véhicules/jour.

L'A68 et la partie Ouest de la voie ferrée sont classés en catégorie 2 (recul de 250m par rapport à la limite extérieure de l'axe), la D630 et le Nord de la voie ferrée sont classés en catégorie 3 (recul de 100m), la partie centrale de la D630 hors bastide, est classée en catégorie 4 (recul de 30m). De nombreuses habitations sont incluses dans ces périmètres de nuisances, y compris des développements récents, c'est une problématique importante de la commune.



## 6.3. Impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement

### 6.3.1. L'impact sur l'offre en habitat

Le projet de PLU va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat. En effet, la commune s'est fixé l'objectif d'accueillir une population diversifiée avec environ 2000 de nouveaux habitants (par rapport aux chiffres de l'INSEE en 2015 : 8778 habitants). Au travers de cet objectif, il s'agit de contribuer au dynamisme de la commune, et au maintien de ses équipements, commerces et services. Le projet de la commune projette la création d'environ 880 logements à l'horizon du PLU. En plus de définir une offre supplémentaire en logements et adaptée à la foi à son dynamisme et ses capacités d'accueil, le PLU cherche à développer une offre d'habitat diversifiée à la fois en termes de densité et de typologie d'habitat. En ce sens, la commune projette de développer son parc de logements en offrant des possibilités d'installation pour différentes catégories de population. Cette intention se traduit par l'établissement de plusieurs outils dans le PLU :

- faciliter l'urbanisation dans les dents creuses en mettant en place des dispositions réglementaires permettant une densification raisonnée des zones urbaines
- développer de nouvelles zones d'habitat majoritairement au sein d'espaces bâtis (zones AU)
- diversifier les types d'habitat et les types de population accueillie, en facilitant le développement de l'habitat collectif et groupé induisant des densités variées (OAP)

La mise en place d'OAP et d'un règlement qui prévoient des principes de déplacements automobiles (principes de voirie), piétons, de création d'espaces communs et d'espaces verts, de recul par rapport aux voiries et de traitement des abords des axes, de traitement des limites urbaines, va également avoir un impact positif sur la qualité de la production de logements. Ces orientations, qui devront être respectées, garantissent en effet une qualité de vie dans les futurs quartiers.

Ces choix d'urbanisation ont pour but d'offrir de bonnes conditions d'accueil à la population en privilégiant une urbanisation au plus près du centre-urbain de Saint-Sulpice et de sa gare ferroviaire.

#### 6.3.1.1. L'impact sur les logements sociaux

En 2016, selon le dernier recensement du Ministère de la Cohésion Territoriale, 194 logements sociaux sont présents sur la commune, soit 5,5% du parc de logement total.

À Saint-Sulpice, 168 demandes de logements sociaux ont été recensés, seulement 34% des demandes ont pu être traitées favorablement. Pour recontextualiser ces données, rappelons qu'à l'échelle du département du Tarn, ce sont près de 80% de la population qui peut prétendre à un logement social.

Nous pouvons donc observer une carence en logement sociaux. Cette donnée est notamment intégrée dans la programmation des OAP puisque le projet de PLU prévoit de construire environ 200 logements sociaux, soit près de 24% des futurs logements de la commune. **Pourtant, notons que Saint-Sulpice-la-Pointe n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU.**

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	0	0	0
T2	31	66	16
T3	79	61	26
T4	68	37	12
T5	16	4	3
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DU TARN	179	24
S.C.L.A. LES MAISONS CLAIRES	13	1
PACT du Tarn	2	0

\* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

Source : [demande-logement-social.gouv.fr](http://demande-logement-social.gouv.fr) - 2018

### 6.3.2. L'impact sur les équipements et les infrastructures

L'accueil démographique sur la commune va générer des besoins en matière de déplacements. La hausse des flux prévisibles va se traduire par un développement du trafic automobile, malgré la présence du réseau de transport collectif « le Saint-Sulpicien ». L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux, en conséquence le PLU prévoit :

- le maintien du réseau de transport en commun ;
- le développement de la gare multimodale ;
- la réduction des déplacements en priorisant la densification dans les espaces bâtis autour du centre-ville ;
- la réduction des obligations de recours à la voiture, grâce à la sécurisation d'itinéraires de déplacements et le développement de cheminements doux ;
- l'encouragement aux déplacements piétonniers par le réaménagement du centre-ville.

Par ailleurs, le PLU prévoit une zone pour l'accueil d'un potentiel futur lycée afin de répondre aux futurs besoins des jeunes de Saint-Sulpice et d'accompagner leurs parcours scolaire localement.

### 6.3.3. L'impact sur l'activité économique et l'emploi

---

L'accueil d'une population nouvelle engendre la nécessité d'apporter des activités sur la commune, que ce soit pour offrir plus d'emploi, ou de façon indirecte, répondre aux besoins quotidiens des habitants. Sur Saint-Sulpice, la ZAC des Portes du Tarn représente une forte opportunité de création d'emploi. Pour conforter cette économie locale et développer d'autres activités, le PLU mobilise plusieurs outils :

- Permettre le développement des commerces et activités de service dans les secteurs urbanisés de la commune (dans le règlement écrit) et plus particulièrement dans le centre-ville (zone UA et UB) ;
- Intégrer pleinement le projet des Portes du Tarn dans les règlements écrit et graphique ;
- Soutenir l'activité agricole, grâce à la préservation des espaces agricoles et la prise en compte des projets des exploitants dans le projet de développement communal, en autorisant :
  - ✓ les nouvelles implantations à vocation agricole en zone A ;
  - ✓ la diversification de l'activité en identifiant le bâti pouvant changer de destination notamment vers un usage d'hébergement hôtelier ou vers un usage commercial restant complémentaire à l'activité agricole (vente directe).

### 6.3.4. L'impact du projet sur les risques de pollution

---

#### 6.3.4.1. Le Plan Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) du Tarn

Le département du Tarn s'est doté d'un plan climat air énergie territoriaux qui a été adopté le 21 juin 2012. Les principaux objectifs affichés sont liés à la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre et à la production d'énergie renouvelable. Le présent projet de PLU est conforme au PCAET du Tarn. Il y contribue grâce à plusieurs leviers :

- Les zones à urbaniser sont situées dans ou en limites de zones urbaines afin de réduire les déplacements des habitants vers les offres de services et de commerces.
- La densification du tissu urbain de la commune favorisera la pratique des transports en commun à court, moyen et long terme.
- Plusieurs aménagements favoriseront les circulations sécurisées des modes doux au sein de la commune et entre les principaux quartiers.
- L'extension urbaine est très limitée, les ressources agricoles seront donc préservées.
- Les nouvelles constructions et extension de bâtiment devront être conformes au règlement thermique de 2012 afin de réduire leur consommation d'énergie.
- Les milieux naturels, bois et rivières, sont matérialisés dans le zonage du PLU. Le règlement permettra leur sauvegarde et leur préservation et valorisation.
- Les nouvelles constructions ne pourront s'effectuer sur des terrains en zone inondable.
- L'imperméabilisation des sols sera limitée par l'application de l'article 6 du PLU exigeant entre 20 et 30% de terre perméable sur chaque tènement foncier.

**D'une manière générale, le présent PLU protégera les continuités écologiques (trames vertes et bleues) et luttera contre le changement climatique.**

### 6.3.4.2. La qualité de l'eau

Le développement de l'urbanisation peut venir altérer la qualité de l'eau, en augmentant le volume des rejets d'eaux usées, et en augmentant les possibilités de ruissellement du fait de la progression des surfaces imperméabilisées.

Le règlement du PLU, au travers de l'article B des dispositions générales, met en place des dispositions visant à limiter les risques de pollution, en édictant des règles relatives à l'assainissement, portant sur les modalités de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

#### 1/ Alimentation en eau potable :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit favoriser une alimentation par branchement à un réseau collectif sous pression, s'il existe et présente des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également à favoriser en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2/ Assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, s'il existe. En l'absence de réseau public, il sera réalisé un assainissement individuel conforme :

- aux dispositions réglementaires en vigueur,
- au règlement municipal d'assainissement,
- aux spécifications techniques fournies par la Communauté de Communes du Tarn-Agout compétente en la matière,
- à la nature des sols,
- être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit pour pouvoir être raccordé au réseau à sa création.

2 – Lors de la création d'un réseau public d'assainissement, les constructions existantes devront s'y raccorder dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ou infiltré sur l'unité foncière.

2 – Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par gouttières ou chéneaux, sont conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement urbain.

3 - *En l'absence de réseau collectif adapté, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation des fonds voisins et des équipements ou ouvrages publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.*

4 - *Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet, et à la chargeur du porteur de l'opération.*

5 – *En cas de réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, propre à assurer une insertion harmonieuse de l'ouvrage au sein des espaces bâtis.*

6 - *En fonction des caractéristiques hydrauliques du secteur et de l'importance du projet, il pourra être imposé que la gestion des eaux pluviales soit assurée par un dispositif de stockage spécifique.*

### **6.3.4.3. La qualité de l'air**

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peut avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques. Dans cette optique, plusieurs orientations ont été retenues :

- Favoriser l'urbanisation des espaces à proximité immédiate des équipements et des services
- Conforter l'espace urbain constitué, en densifiant les espaces bâtis
- Préserver le reste du territoire de l'urbanisation.

Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements sur le territoire en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Également, les principes de desserte retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU s'appuient sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies. De plus, elles visent à favoriser les déplacements doux sur la commune en prévoyant des cheminements piétons connectés à l'habitat, aux voies et aux équipements existants et en favorisant également la mise en place de voies mixtes permettant les déplacements des piétons.

### **6.3.4.4. La gestion des déchets**

Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer.

Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant que les voies de desserte et d'accès devront satisfaire les règles minimales de ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants.

De plus, dans la zone U et AU, le PLU fixe des règles destinées à anticiper les besoins induits, en matière de gestion du ramassage des ordures. Il est ainsi prévu que toutes les opérations d'ensembles menées dans la zone intègrent un site destiné au stockage des ordures ménagères, afin de faciliter leur enlèvement :

*Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.*

### 6.3.5. L'impact du projet sur les ressources naturelles et les besoins en énergies

Le projet de développement de Saint-Sulpice nécessite des conditions sanitaires satisfaisantes et une qualité des ressources.

Ce développement va en effet générer une augmentation de l'utilisation des ressources naturelles. Celles-ci doivent présenter des capacités suffisantes pour répondre au projet mais elles doivent également être utilisées de manière raisonnée, l'objectif étant de ne pas nuire ni épuiser ces ressources.

#### 6.3.5.1. L'eau potable

Les besoins en eau induits par le développement urbain programmé à l'horizon 2028 ont été chiffrés dans le cadre du diagnostic. La maîtrise de la croissance démographique permise par le phasage des opérations programmées doit permettre de réguler dans le temps la hausse de la pression sur la ressource en eau.

La distribution en eau potable sur la commune est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noir (SIEMN). Fondée en 1956, cette structure regroupe 79 communes réparties entre plusieurs départements (Aude, Haute-Garonne et Tarn).

L'eau délivrée aux habitants est produite par l'Institution des Eaux de la Montagne Noir (IEMN) qui possède plusieurs ressources, à savoir, la retenue des Cammazes et le barrage de la Galaube. L'eau est traitée aux usines de Picotalen situées dans le département du Tarn. De par la topographie du territoire, le réseau du territoire est exclusivement gravitaire.

Le PLU de la commune s'assure de la bonne cohérence entre les besoins en eau de son projet et la capacité du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but de garantir de bonnes conditions sanitaires pour toute construction et éviter ainsi les risques d'altération et les pollutions des milieux naturels. Les choix et conditions de développement prévus dans le PLU ont été définis au regard de la présence du réseau d'eau potable, afin d'assurer l'approvisionnement de toutes les constructions prévues. Ce réseau dessert en effet l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation, à proximité immédiate.

Le phasage défini dans la programmation urbaine permettra à la commune de conforter ses équipements à moyen terme si besoin, pour garantir une desserte optimale de tous les secteurs à l'horizon du PLU.

Enfin, afin de s'assurer des bonnes conditions de desserte en eau potable et d'éviter tout risque de saturation du réseau, il est indiqué dans l'article 9 du règlement, que toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Par ailleurs, le règlement graphique spatiale une zone Ne autour de l'actuel STEP afin d'anticiper son agrandissement pour répondre aux futurs besoins de la population et de la ZAC des Portes du Tarn.

#### 6.3.5.2. Le recours aux énergies renouvelables

Le développement projeté de la population va générer une consommation plus importante en énergie. Dans le but de tendre vers une économie des énergies, la commune a souhaité inciter au développement des énergies renouvelables. Dans les zones urbaine et à urbaniser, l'article 5 du règlement écrit préconise des dispositions en terme de performance énergétique (sous réserve de la protection des sites et des paysages) :

- 1 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.
- 2 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée soit limitée.
- 3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.
- 4 - Les constructions et leurs aménagements doivent permettre d'assurer une ventilation naturelle des cœurs d'îlot.
- 5 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de permis groupés, une attention particulière devra être portée sur la ventilation naturelle du quartier.

## 6.4. Incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Les dispositions du PLU peuvent potentiellement, en servant de base à l'instruction de demandes d'occupation ou d'utilisation du sol, engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. La désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

- des premières orientations formulées dans le cadre du PADD ;
- de la sensibilité des différents sites susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation ou d'accueillir des projets d'aménagement structurants.

Au regard de la synthèse des sensibilités écologiques et environnementales dressée dans le cadre de l'état initial de l'environnement, seules les zones se situant au sein ou au contact de secteurs à enjeux présumés forts doivent faire l'objet d'une analyse approfondie. Ainsi, 4 secteurs seraient susceptibles de faire l'objet d'une analyse complémentaire. Il s'agit :

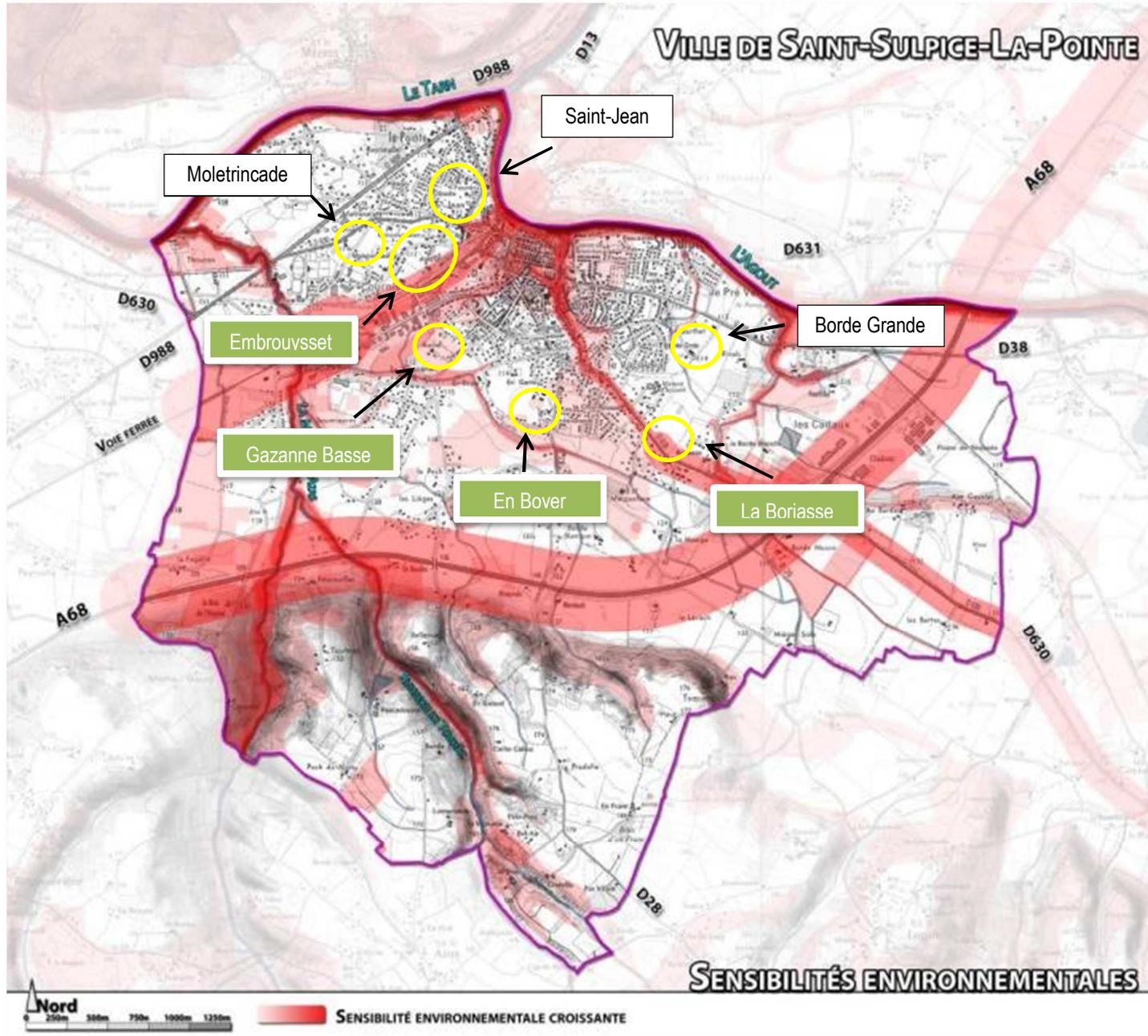
- des secteurs d'urbanisation future **d'Embrouysset** et de la **Gazanne Basse**, devant faire l'objet d'un aménagement à court terme (à partir de 2019).
- des secteurs d'urbanisation future **En Boyer** et **La Boriasse**, devant faire l'objet d'un aménagement à moyen terme (à partir de 2024).

Pour rappel, la carte des sensibilités environnementales superpose les **protections territoriales** avec **les enjeux écologiques** et les **données patrimoniales**. Couplet aux zones à urbaniser, la carte met alors en exergue les phénomènes suivants :

Zones AU	Protections territoriales avec les enjeux écologiques et les données patrimoniales
Embrouysset	⇒ D'importantes nuisances induites par la proximité entre habitats et axes de communication
Gazanne Basse	⇒ Un patrimoine dense et varié, à préserver
En Boyer	⇒ Les phénomènes de remontées de nappes le longs des cours d'eau et dans des poches agricoles formant des points bas humides
La Boriasse	⇒ Les phénomènes de remontées de nappes le longs des cours d'eau et dans des poches agricoles formant des points bas humides

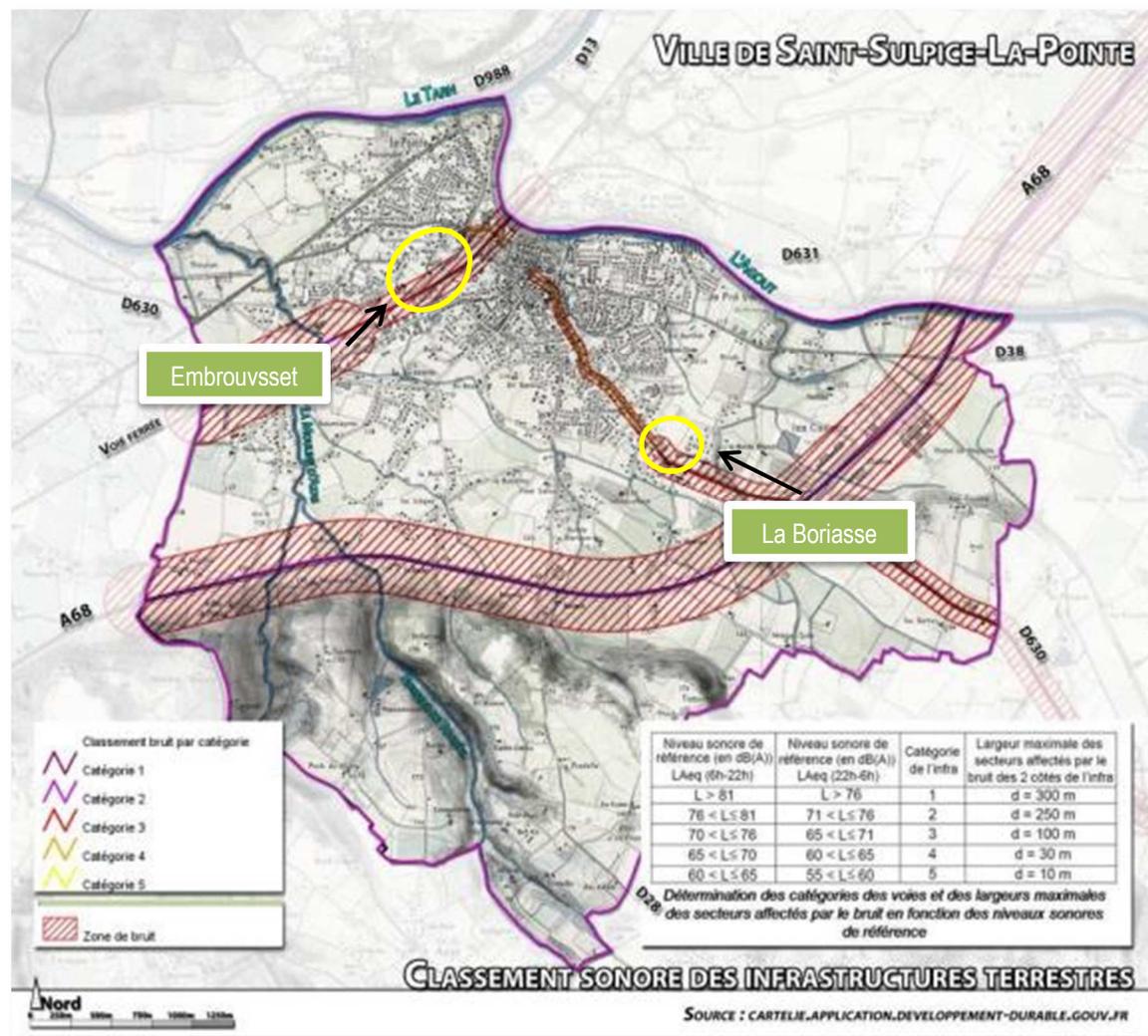
Les phénomènes suivant : PPRI, PPR mouvement de terrain, ICPE, ressources en eau fragilisée, mitage urbain et fragmentation des terres agricoles, ne concernent pas les zones AU du présent projet de PLU.

Même si le territoire de Saint-Sulpice-la-Pointe peut être considéré comme **sensible**, celui-ci sera **mieux organisé** dans le projet de PLU **pour amoindrir les risques, nuisances et conflits d'usages**.



## 6.4.1. Embrouysset et La Boriasse

Les zones AU d'Embrouysset et de La Boriasse sont concernées par l'application des arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures de transport terrestres (voir carte ci-dessous).



Le bruit est la **principale nuisance** ressentie par les français. Les sources de bruit sont très majoritairement liées aux infrastructures de transport et aux activités industrielles. Ce classement porte sur les **voies ferrées** concernant le secteur d'Embrouysset et sur les **voies routières** dont le trafic journalier moyen est supérieur à 5000 véhicules/jour sur le secteur de la Boriassie.

Saint-Sulpice est particulièrement concernée par cette nuisance, le développement urbain s'effectuant au même endroit que le passage des grandes infrastructures, au niveau de ce pincement de la plaine du Tam. L'A68 et la partie Ouest de la voie ferrée sont classés en catégorie 2 (recul de 250m par rapport à la limite extérieure de l'axe), la D630 et le Nord de la voie ferrée sont classés en catégorie 3 (recul de 100m), la partie centrale de la D630 hors bastide, est classée en catégorie 4 (recul de 30m). De nombreuses habitations sont incluses dans ces périmètres de nuisances, y compris des développements récents, c'est une problématique importante de la commune.

Cependant, **ces deux secteurs AU ne viennent pas augmenter les incidences liées au classement sonore**. Par ailleurs, l'habitat et toutes autres constructions projetées sur **ces secteurs AU devront être conformes aux prescriptions sur l'isolement acoustique** définies par l'Arrêté Préfectoral. Ainsi, les futurs habitants ou usager des équipements publics, commerces et service, seront protégés du bruit.

## 6.4.2. En Boyer

---

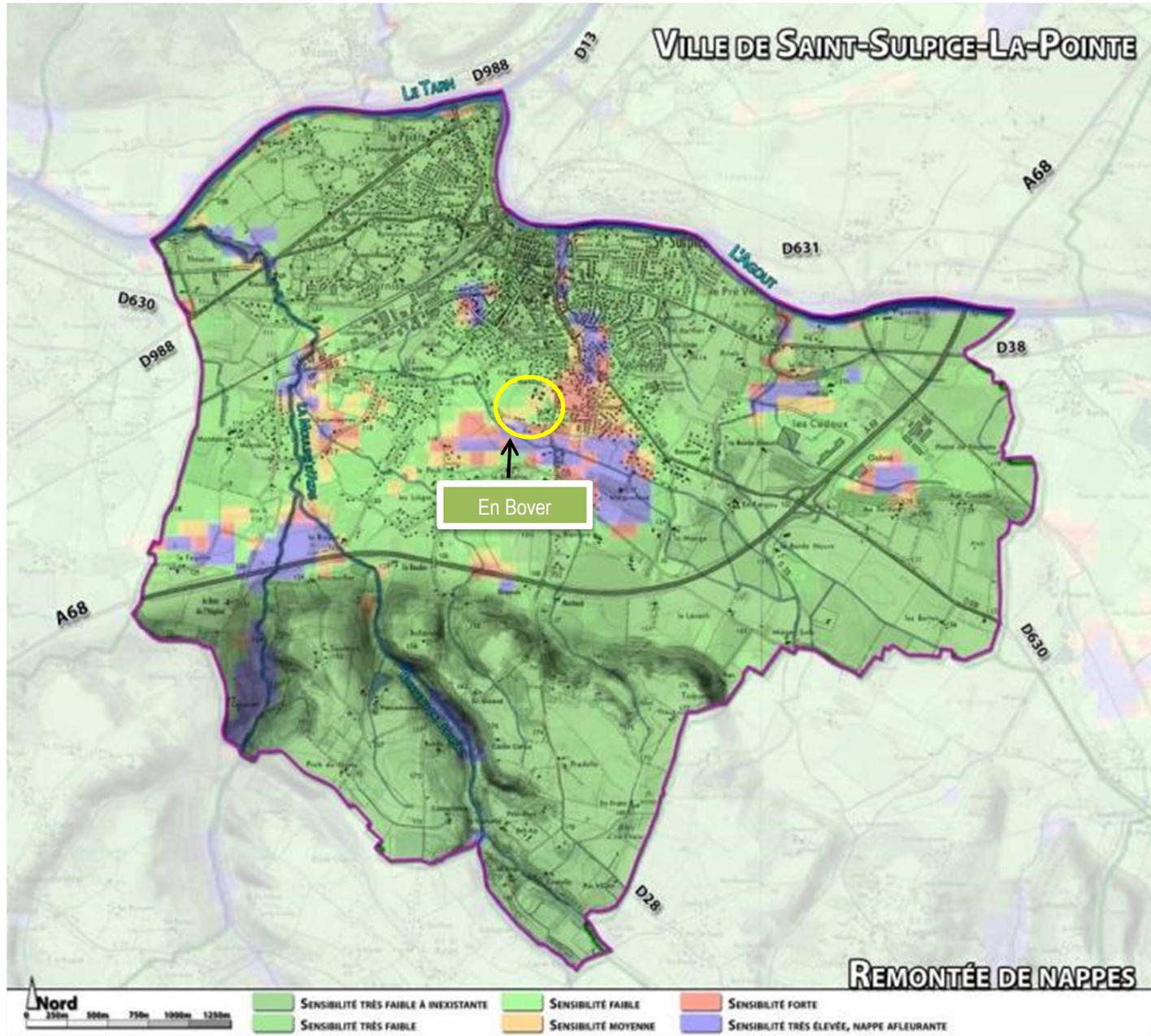
Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a établi dans le département du Tarn une carte de la sensibilité des formations superficielles au phénomène de remontée de nappes.

La sensibilité au risque de remontée de nappe au niveau du secteur d'En Boyer est faiblement à moyennement important puisqu'il est classé en « sensibilité faible » et « sensibilité moyenne ». Ce classement signifie que la nappe se situe à un niveau relativement éloigné de la surface de sol, soit bien supérieur aux 3 mètres correspondant au classement le plus restrictif « nappe afluante ».

En tenant compte du mode de constitution de ce type de cartographie sur le territoire français, il convient cependant de tempérer les conséquences de cet affichage.

La réalisation de ces cartes de sensibilité à la remontée de nappe ne prend pas en compte le caractère captif de certaines nappes. En effet, sur certains secteurs, la nappe est située sous des argiles flandriennes qui interdisent les remontées d'eau souterraines.

Concernant le secteur AU d'En Boyer, on estime que **son incidence sur la remontée de nappe est relativement faible**. Des études plus précises sur le secteur pourront déterminer si des risques sont réellement présents. A ce jour, il n'y a aucune contre-indication à l'urbanisation de ce secteur.



### 6.4.3. Gazanne Basse

---

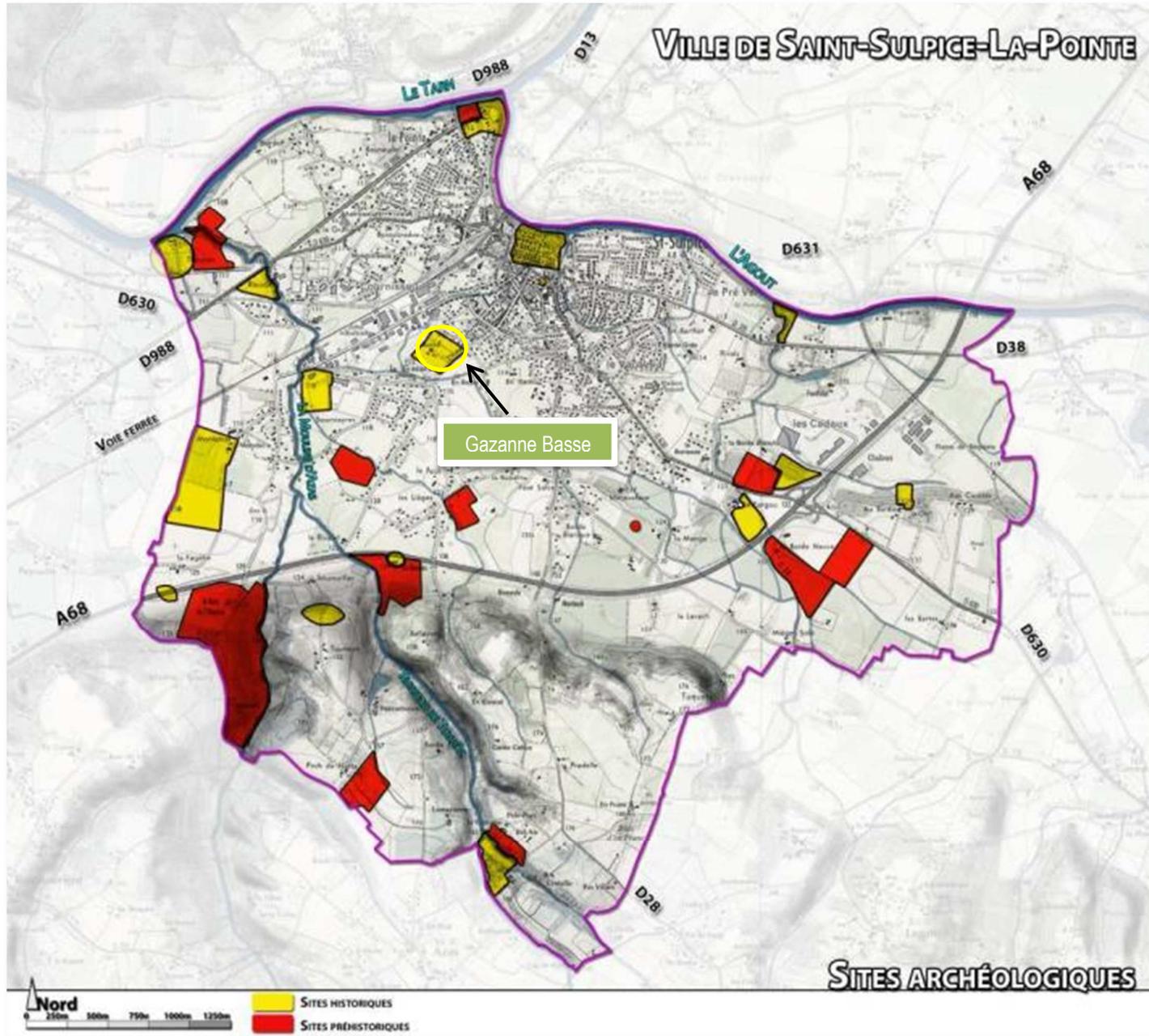
On recense **plus d'une vingtaine de sites archéologiques** sur le territoire. Répartis sur l'ensemble de la commune, ce **dense héritage** témoigne de la **très ancienne occupation humaine** de ce lieu à la confluence du Tarn et de l'Agout. L'ensemble des collections préhistoriques, notamment découvertes par G. Farenc, sont conservées au Musée Toulouse-Lautrec à Albi ou au syndicat d'initiative de Saint-Sulpice.

Le secteur AU de la Gazanne Basse est concernée par un site historique, une Nécropole dont la description est la suivante :

#### **81 271 104 AH Nécropole (?) de la Gazanne-Basse (Lagazanne-Basse)**

En 1898 E. Cabié avait découvert et partiellement fouillé un ensemble de fosses qui peuvent avoir un caractère funéraire (tessons d'urnes, quelques ossements humains). Les parois intérieures étaient le plus souvent rubéfiées et des zones de foyers avaient été isolées. De très nombreux fragments d'amphores avaient été découverts. S'il s'agit d'une nécropole on peut proposer une datation à celle-ci du Deuxième Age du Fer voire de la période gallo-romaine. L'état de conservation du site nous est inconnu et des constructions récentes ont peut-être endommagé le site autour de Lagazanne-Basse

Le secteur de la Gazanne Basse n'aura pas d'effet néfaste sur le site historique de la nécropole. En effet, le dispositif national d'archéologie préventive, issu de la loi du 17 janvier 2001, modifiée en 2003 puis récemment en 2016 par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, permet au préfet de région de réaliser des diagnostics ou fouilles. C'est lui qui fixe les procédures réglementaires des opérations archéologiques. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra peut-être de mettre en évidence d'autres découvertes d'urnes ou d'ossements et ainsi, d'accroître nos connaissances sur le passé de la commune.



## 6.5. Incidences cumulées du plan avec d'autres projets d'urbanisme

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines. La maîtrise de la consommation d'espaces à l'échelle intercommunale pourra intervenir grâce aux réflexions menées dans le SCoT.

D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune. En effet, le projet permet de classer 2,9% de terres agricole en plus et 4,59% de terres naturels. La diminution de la zone à urbaniser permet de **réduire la consommation d'espaces d'environ -75,49%**. Cependant, la ZAC des Portes du Tam, actuellement en cours de commercialisation, a été intégré dans le tissu urbain de la commune, ce qui vient doubler la surface urbanisée dédiée aux activités.

Actuellement, il n'y a pas d'autres projets majeurs pouvant avoir une incidence sur la commune de Saint-Sulpice, hors la ZAC des Portes-du-Tam qui est également positionnée sur la commune voisine de Buzet-sur-Tam.

## 6.6. Conclusions de l'analyse des incidences du plan sur l'environnement

La démarche d'élaboration du PLU a permis la réalisation d'un état initial de l'environnement complet, facilitant l'identification des principaux enjeux environnementaux au niveau local avec une analyse du milieu physique, naturel et humain ainsi que des risques et du paysage.

Sur cette base, la démarche d'évaluation environnementale a participé à la formulation d'un projet cohérent au regard de la capacité d'adduction ou de collecte des réseaux publics, mais également favorable à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Les choix de développement ont ainsi été ajustés au fur et à mesure de la mise en évidence de leur incidence potentielle sur l'environnement. Des orientations en faveur de la protection et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers ont pu faire l'objet d'une traduction réglementaire.

**L'analyse conclut à un éventuel impact du projet sur l'environnement faible ; les principes et dispositions réglementaires retenus pour celui-ci permettent de supprimer et réduire, parfois compenser les éventuelles incidences résiduelles du projet sur l'environnement.**

**En effet, le projet génère un impact sur la consommation d'espaces agricole et une augmentation de la consommation en eau, mais celui-ci reste très limité et ne remet pas en cause les équilibres et atouts environnementaux et paysagers de la commune, au vu des dispositions retenues.**

Dès lors, le projet n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement, et en particulier :

- sur la préservation de la qualité du milieu physique ;
- sur la préservation de la biodiversité, et des milieux naturels remarquables et ordinaires ;
- sur la gestion des ressources naturelles ;
- sur la préservation du cadre de vie, du patrimoine paysager et architectural,
- sur l'aggravation de risques, pollutions ou nuisances.

## 7. INDICATEURS DE SUIVI

---

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- La préservation des éléments du patrimoine et de la trame verte et bleue.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	<b>Attractivité démographique</b>	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
		Population municipale, recensement de la population						
	<b>Fonctionnement du bassin d'emploi</b>	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population	INSEE	% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	<b>Attractivité économique</b>	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois	annuelle, N-3			Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	<b>Dynamiques résidentielles</b>	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance recensement de la population		% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	<b>Diversité du parc de résidences principales</b>	Taux de logement HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	<b>Dynamique de la construction</b>	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	Semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
<b>Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux</b>	<b>Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)</b>	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Gestionnaire	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Gestionnaire	nombre d'élèves	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité des équipements

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
<b>S'assurer du maintien de l'activité agricole</b>	<b>Ampleur et rythme de l'artificialisation</b>	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Service urbanisme compétent	m <sup>2</sup> par an	annuelle, N-1			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6 en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
		Registre des permis de construire Déclaration de projet	Service urbanisme compétent	Nombre	annuelle, N-1			Analyse du nombre de projets agricoles réalisés, implantation de nouvelles exploitations

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de la trame verte et bleue et des éléments de patrimoine	Efficacité des outils de protection	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire Déclaration de projet sur les terrains présentant des éléments de paysage	Service urbanisme compétent	éléments	annuelle, N-1			Non destruction des éléments protégés Maintien du patrimoine présent sur la commune
		Registre des permis de construire Déclaration de projet	Service urbanisme compétent	Nombre	annuelle, N-1			Maintien des haies, des éléments boisés, des arbres remarquables

## 8. RESUME NON TECHNIQUE

---

## 8.1. Présentation générale de la démarche

### 8.1.1. Renseignement à caractère général

Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme	Mairie de Saint-Sulpice-la-Pointe
Procédure concernée	Révision du PLU
Nombre d'habitants concernés et évolution au cours des 2 dernières périodes intercensitaires	8 091 habitants en 2010 8 778 habitants en 2015 Soit une variation annuelle moyenne de +8,49% entre 2010 et 2015.
Superficie du territoire	23,99 km <sup>2</sup>
Le Porter à connaissance a été transmis à la commune le 12 décembre 2016. Ce document précise la liste des documents à prendre en compte ou s'imposant selon un rapport de compatibilité dans le cadre de la révision du PLU	
Documents s'imposant selon un rapport de compatibilité	SCOT du Vaurais SDAGE Adour Garonne SAGE PGRI PLH (en cours d'élaboration)
Documents à prendre en compte	PCAET du département du Tarn

## 8.1.2. Objectifs de la révision du Plan Local d'urbanisme

---

Par délibération du conseil municipal, il a été prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le 26 février 2015.

La commune a notamment indiqué dans sa délibération de prescription des **objectifs**, à savoir :

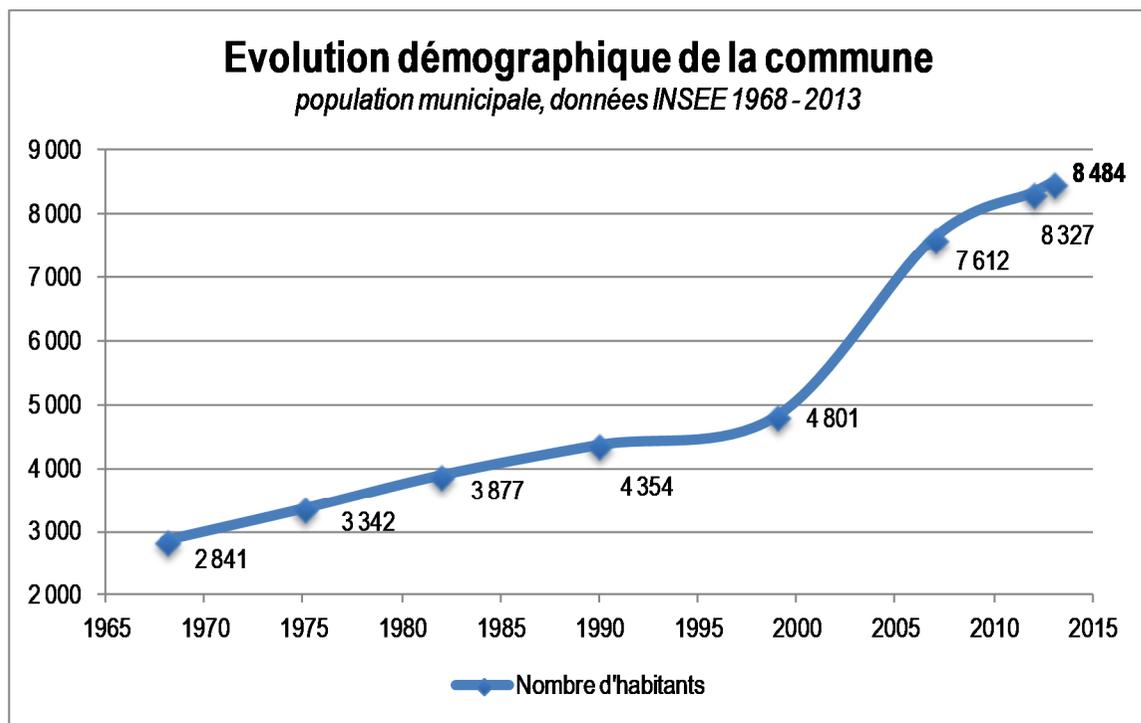
- Intégrer les nouvelles dispositions issues du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec les exigences du Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais en cours d'élaboration ;
- Proposer les meilleures réponses sur le territoire communal aux enjeux de développement durable posés notamment par les lois Grenelle, en maîtrisant les impacts des choix de développement sur les espaces naturels et agricoles ;
- Bénéficier d'un règlement simple et adapté au contexte local.

La mise en place du PLU permettra également de prendre en compte le nouveau contexte législatif : la loi Grenelle II et la loi ALUR vu que le Plu actuel a été approuvé le 8 avril 2005.

Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durable de l'urbanisation. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

## 8.2. Principaux enseignements du diagnostic

### 8.2.1. Une croissance démographique exponentielle depuis la fin des années 90



Saint-Sulpice-la-Pointe a connu une croissance constante de sa population depuis les années 1960. De **2841 habitants en 1968**, la population municipale dépasse les 4000 habitants dès 1990. Au cours de la décennie 1990, la population aura tendance à stagner, avec une croissance faible, et atteindra **4800 habitants à l'aube des années 2000**.

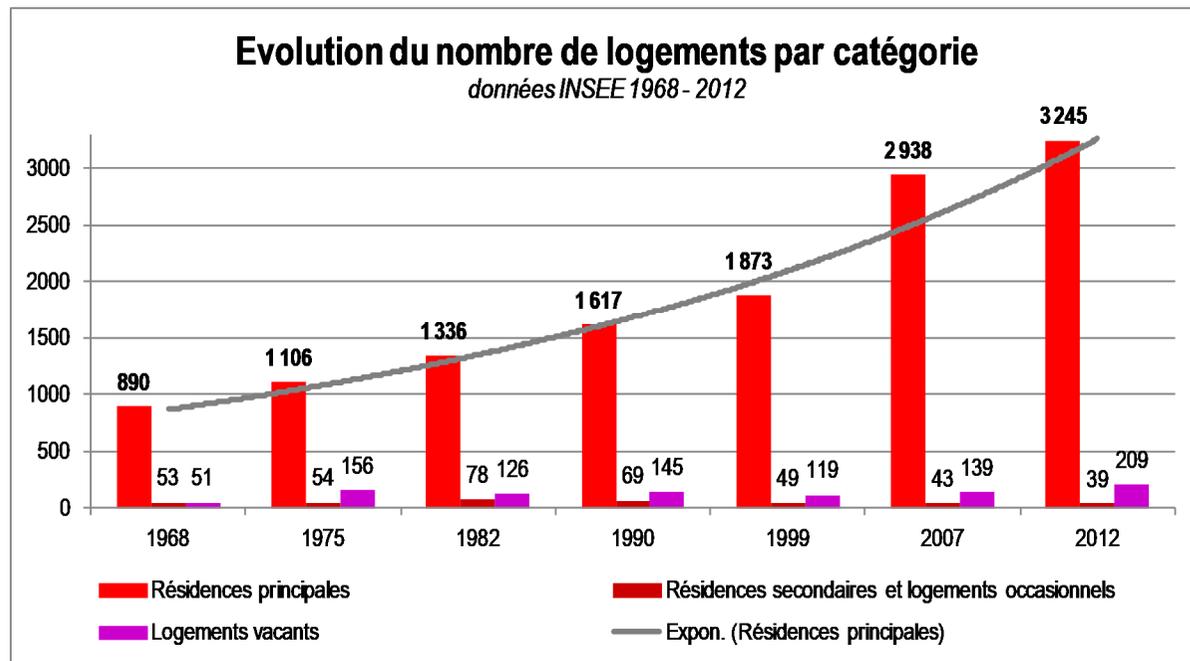
C'est au cours de cette fin de siècle, que l'ouest tarnais connaîtra l'arrivée de l'autoroute A68, permettant de relier l'agglomération toulousaine, à Albi, en desservant l'ensemble de nombreuses communes de la plaine du Tarn, par la multiplication des échangeurs de sortie d'autoroute. Cette infrastructure va rapprocher de façon considérable Toulouse et ses espaces périphériques, dont la commune de Saint Sulpice qui avait connu jusque là un développement plutôt mesuré.

Mais la pression foncière que connaîtront les communes présentes le long de la route nationale d'Albi sur le nord de la Haute-Garonne (Saint-Jean, Rouffiac Castellauro, Garidech, Montastruc-la-Conseillère...), au cours des années 1990, gagnera petit à petit le sud du département du Tarn. Le prix du foncier bien plus accessible sur la commune de Saint-Sulpice, et l'aspiration de nombreux habitants à venir s'installer « à la campagne » pour construire leur maison, favorisera sa forte croissance démographique et le développement de son urbanisation.

A partir des années 2000, la croissance démographique va connaître une dynamique particulièrement soutenue. **Entre 1999 et 2013, soit 14 ans, la population municipale passera de 4801 à 8484 habitants, soit une croissance de plus de 3680 habitants sur la période. En moyenne, ce sont 263 nouveaux saint-sulpiciens qui ont été accueillis chaque année.**

Au vu de la polarité stratégique que constitue Saint-Sulpice au sein du grand territoire, par sa desserte en infrastructures de transport routières et ferroviaires, ses équipements, la réalisation du parc d'activités Les Portes du Tarn, sa proximité à l'agglomération toulousaine, et les perspectives démographiques projetées à l'échelle du SCoT, la commune a vocation à s'affirmer davantage au cours des prochaines décennies, comme un véritable pôle urbain. Le SCoT projette une croissance démographique d'environ +4200 habitants pour les 20 prochaines années. Saint-Sulpice devrait se rapprocher des 12500 habitants à l'horizon 2035.

## 8.2.2. Un développement urbain qui s'est accompagné d'une croissance soutenue du parc de logements



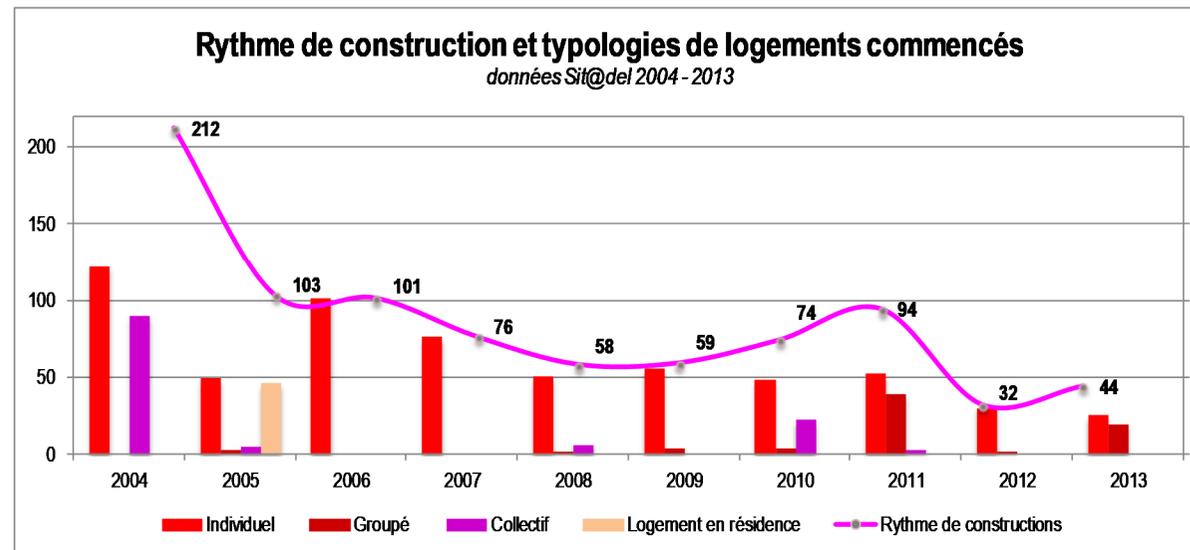
La croissance démographique que connaît la commune depuis la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, s'est accompagnée d'un développement urbain important. Les espaces pavillonnaires se sont constitués à un rythme soutenu sur l'ensemble de la périphérie du cœur de ville.

Cette urbanisation s'est peu à peu étendue en direction des espaces agricoles et de la campagne environnante, laissant apparaître aujourd'hui des fronts urbains peu structurés, parfois en rupture avec la morphologie de la « ville continue ».

**Ainsi la commune comptait en 2012, 3493 logements soit 2499 logements de plus qu'en 1968.** La croissance du parc de logements a été constante jusqu'aux années 1990 avant de connaître une forte dynamique à partir des années 2000. **Entre 1999 et 2007, ce n'est pas moins de 31% du parc de logements actuel qui a été construit, soit un peu moins d'un tiers en 8 ans.**

Le rythme de construction a ralenti ensuite, même s'il est resté dynamique : 10% du parc a été réalisé entre 2007 et 2012. Ces chiffres illustrent concrètement la forte croissance qu'a connue la commune et les chamboulements territoriaux qui l'ont accompagné. **42% du parc de logement, soit un peu moins de la moitié, a été construit depuis le début du siècle,** témoignant des dynamiques formidables qui concernent la commune, et au vu de l'histoire de Saint-Sulpice qui a mis plusieurs siècles pour se constituer.

Les données de la base Sit@del nous indiquent le nombre de logements commencés sur la période 2004 – 2013, et leur répartition selon les typologies d'habitat. Le rythme de construction très fort du début des années 2000 a peu à peu ralenti notamment à partir de 2007, puis les deux années qui ont suivi, affectées par la crise financière de 2008.



Le début des années 2010 a été assez dynamique en termes de construction avant que ces tendances ne repartent à la baisse en fin de période. Cependant, les projets récents sur la commune témoignent d'une reprise marquée de la construction sur le territoire communal, avec l'aménagement de nombreux lotissements (secteur des Portes du Tarn domaine de Belle Vigne, secteur de Courmissou, En Barthet...), et d'une opération de logements collectifs en cœur de ville à proximité du secteur de la gare (résidence des Terres Noires).

Il est intéressant de noter que malgré la prédominance des constructions individuelles, une certaine diversification s'observe, avec la production de logements groupés, collectifs et en résidence, au cours de la période.

### 8.2.3. Un territoire dynamique à proximité de l'agglomération toulousaine

La commune de **Saint Sulpice s'inscrit dans le bassin de vie de l'agglomération toulousaine**, à proximité de la métropole régionale de Toulouse. Elle bénéficie des **dynamiques de périurbanisation** qui sont particulièrement marquées sur le nord de l'agglomération toulousaine, qui expliquent **son attractivité et la croissance remarquable de sa démographie depuis le début du siècle**. De plus, Saint-Sulpice offre un cadre de vie de qualité, entre campagne tarnaise et espaces urbanisés connectés, offrant services, logements et emplois, répondant aux besoins de sa population.

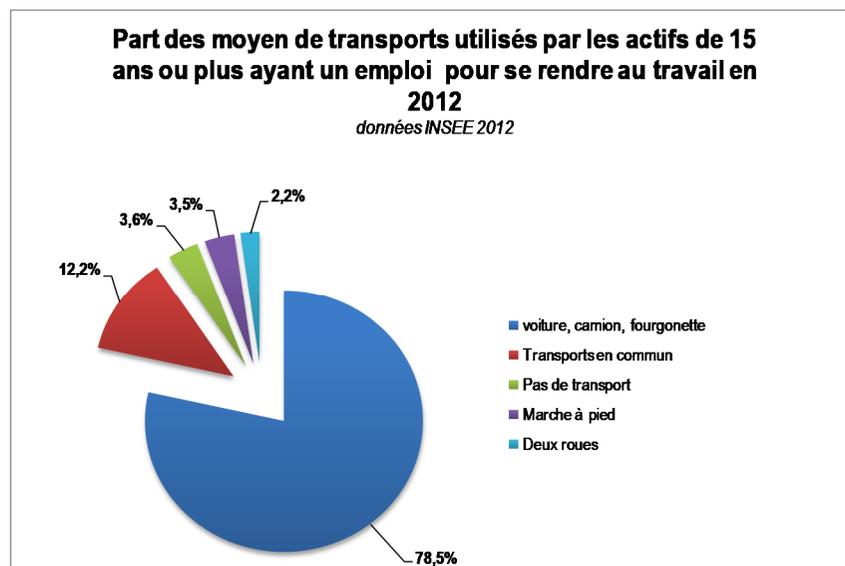
Ces dynamiques ont favorisé le développement de ce petit pôle urbain. L'INSEE identifie **Saint-Sulpice comme faisant partie de la couronne urbaine de Toulouse**, grand pôle urbain remarquable du territoire pour ses fonctions, les dynamiques qui lui sont propres et son rayonnement. Ce pôle urbain périphérique à Toulouse s'inscrit également dans un bassin de vie à l'échelle du sud du département du Tarn, **identifié par le SCoT Tarn-Agout parmi les deux pôles urbains centraux avec Lavaur**, devant assurer une offre de services d'un bon niveau pour la population environnante, ainsi qu'un développement économique important.

Saint-Sulpice bénéficie actuellement de **deux zones d'activités économiques** sur son territoire communal :

- La zone d'Activités Economiques Cadaux / Gabor d'envergure intercommunale, qui dispose d'un accès privilégié depuis l'autoroute A68 Albi – Toulouse, qui traverse le territoire, et place cette ZAE à 20 minutes de Toulouse et rend l'aéroport de Blagnac accessible en 30 minutes.
- La zone d'activité des Terres Noires, communale
- Un projet d'intérêt régional en cours de réalisation d'un parc d'activité « Les Portes du Tarn »

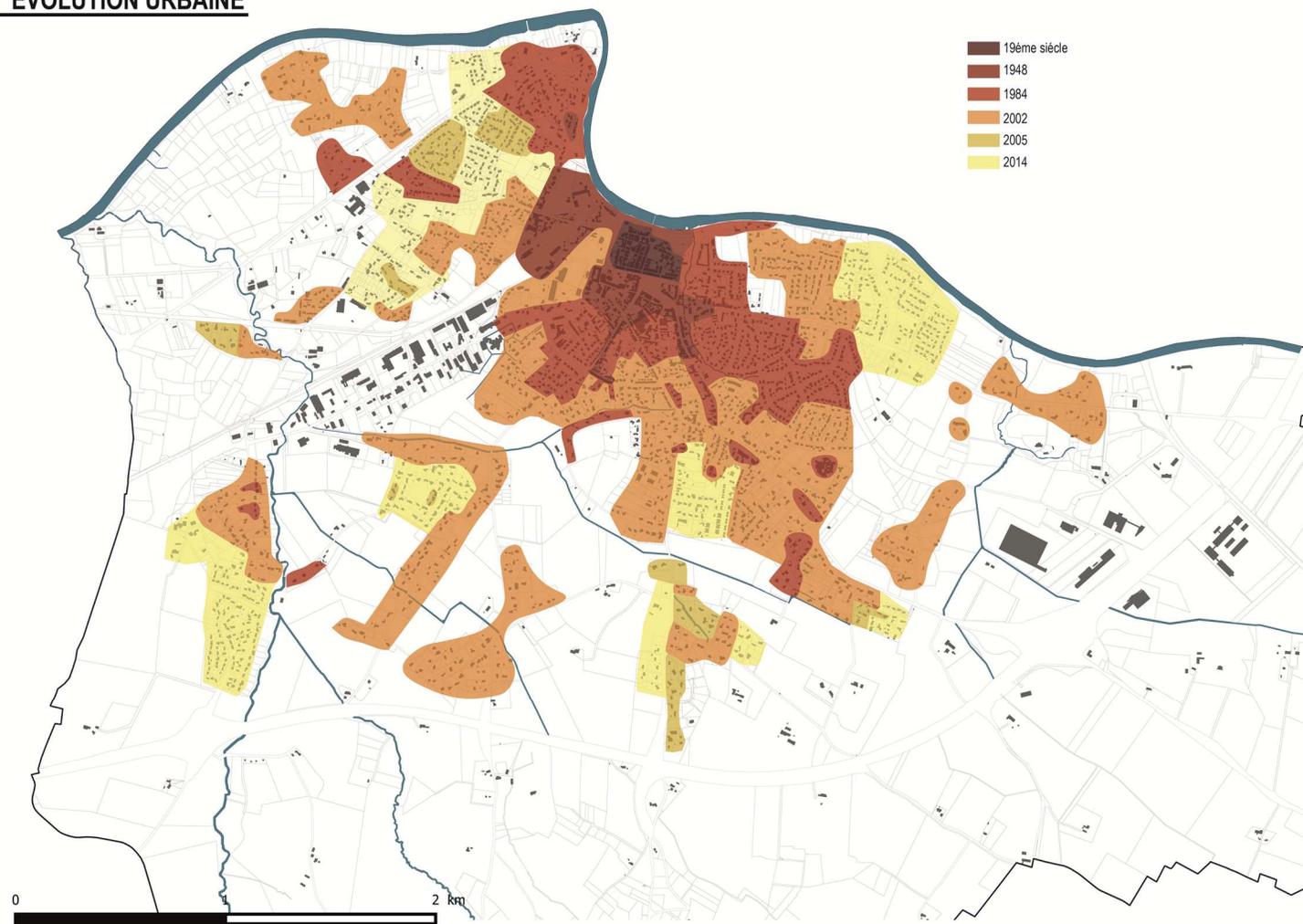
La commune **par son caractère résidentiel marqué connaît d'importantes migrations pendulaires** liées au fait que bon nombre d'habitants travaillent en dehors de Saint-Sulpice comme en attestent les chiffres de l'INSEE sur l'étude concernant le lieu de travail des actifs ayant un emploi :

- Seulement 27% des actifs de la commune travaillent à Saint-Sulpice. Cependant ce chiffre témoigne de la présence de nombreuses activités sur la commune.
- 73% des actifs travaillent dans une autre commune que celle de résidence : 15% sur une commune du département et **56% sur une commune présente en dehors du Tarn. De nombreux actifs travaillent sur l'agglomération toulousaine** qui rassemble de nombreuses activités et emplois.



### 8.2.4. Un espace urbain qui s'est peu à peu déstructuré

## EVOLUTION URBAINE



La construction de Saint-Sulpice-la-Pointe s'est déroulée sur plusieurs siècles. Mais ce qui est marquant sur ce territoire, c'est l'accélération qu'a connue l'urbanisation de la commune depuis les années 1990. Espace historique et centre ancien de la commune, la bastide construite entre 1243 et 1247 présente des caractéristiques particulière et témoigne du passé : ruelles, maisons à colombages, sa place à couvert qui a disparu pour permettre la construction de l'église et son pont suspendu d'abord en bois puis reconstruit suite à une importante crue en métal témoignent d'une époque. Elle constitue une entité forte et remarquable autour de laquelle la ville s'est structurée. Le clocher de l'église Notre Dame apparaît comme un repère paysager fort de la commune. Le château du Castela construit au XIII<sup>ème</sup> siècle est aujourd'hui en ruine suite aux guerres religieuses mais constitue un élément patrimonial important de la commune.

Au fil du temps, la commune n'a cessé d'accueillir de nouveaux habitants nécessitant la construction de nouvelles habitations, implantées d'abord à proximité du cœur historique. Jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, le développement s'est fait de façon concentrique autour de la bastide.

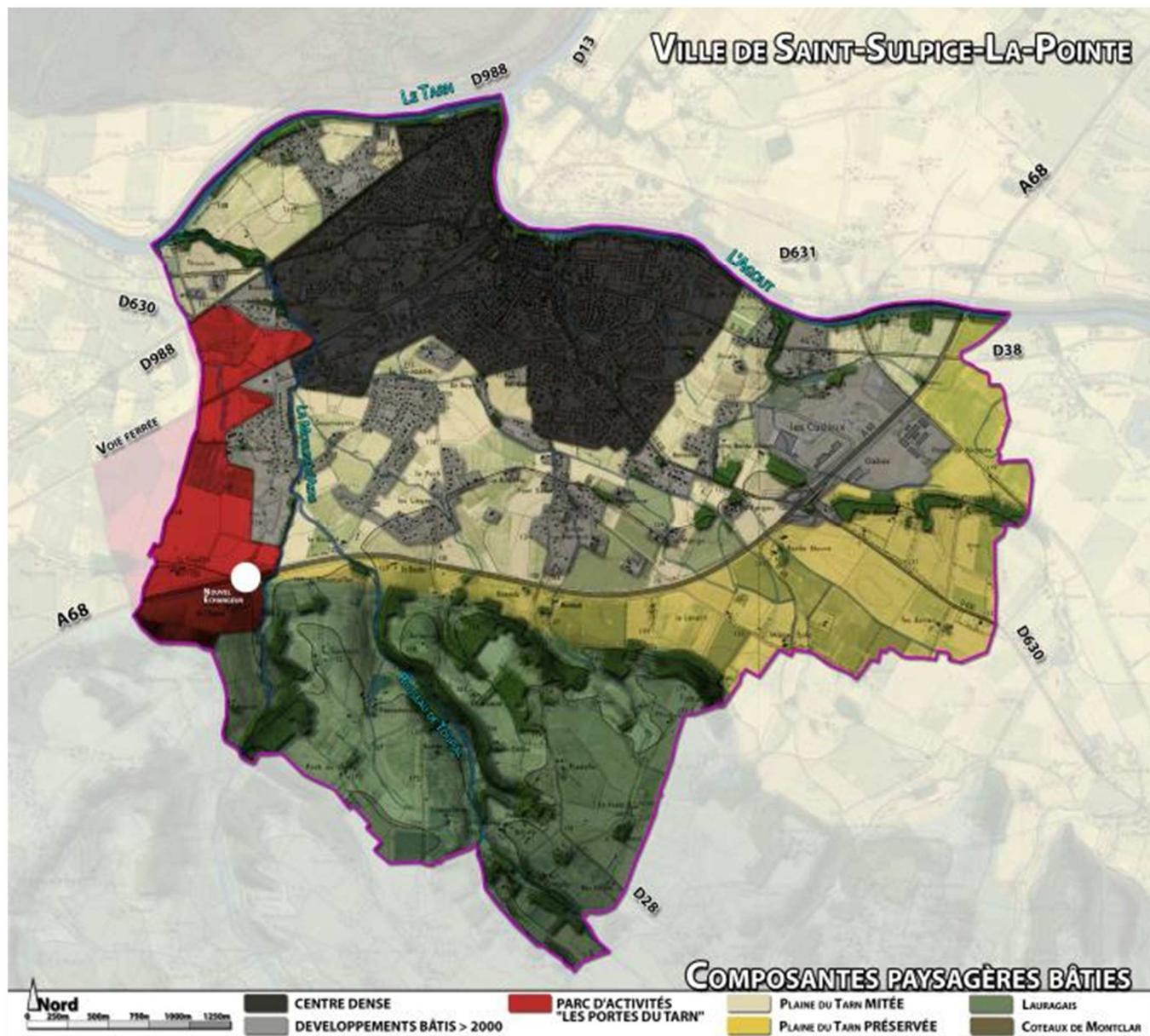
A partir des années 1980 bien que l'urbanisation a continué à se faire autour de la ville constituée, on observe un début d'urbanisation le long des voies. Ces ensembles de quelques habitations finiront par devenir des « noyaux urbains » autour desquels l'urbanisation se développera par la suite.

Le fort accroissement démographique qu'a connu la commune à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, si bien que la population a doublé entre 1980 et aujourd'hui, a fortement marqué le paysage de la commune par les nombreuses constructions réalisées au cours des dernières années.

Depuis les années 2000, l'urbanisation s'est principalement développée le long des voies et au gré des opportunités

foncières sur les espaces agricoles prenant la forme de lotissements pavillonnaires. Les documents d'urbanisme précédent ont permis l'urbanisation sur des espaces agricoles déconnectés du centre-ville. Cette urbanisation n'est pas aujourd'hui sans poser problème. Si l'aménagement du territoire a longtemps été pensé à partir d'une approche très urbaine, ces dernières années, la prise en compte du développement durable et des problématiques environnementales a inversé le regard porté sur les territoires, avec une approche agro-environnementale visant à préserver les espaces agricoles et naturels. Cette nouvelle façon de concevoir l'urbanisme nous amène aujourd'hui à nous questionner sur ces enjeux environnementaux. Le PLU se devra d'y attacher une importance particulière.

### 8.2.5. Au sein de la plaine, les composantes paysagères bâties



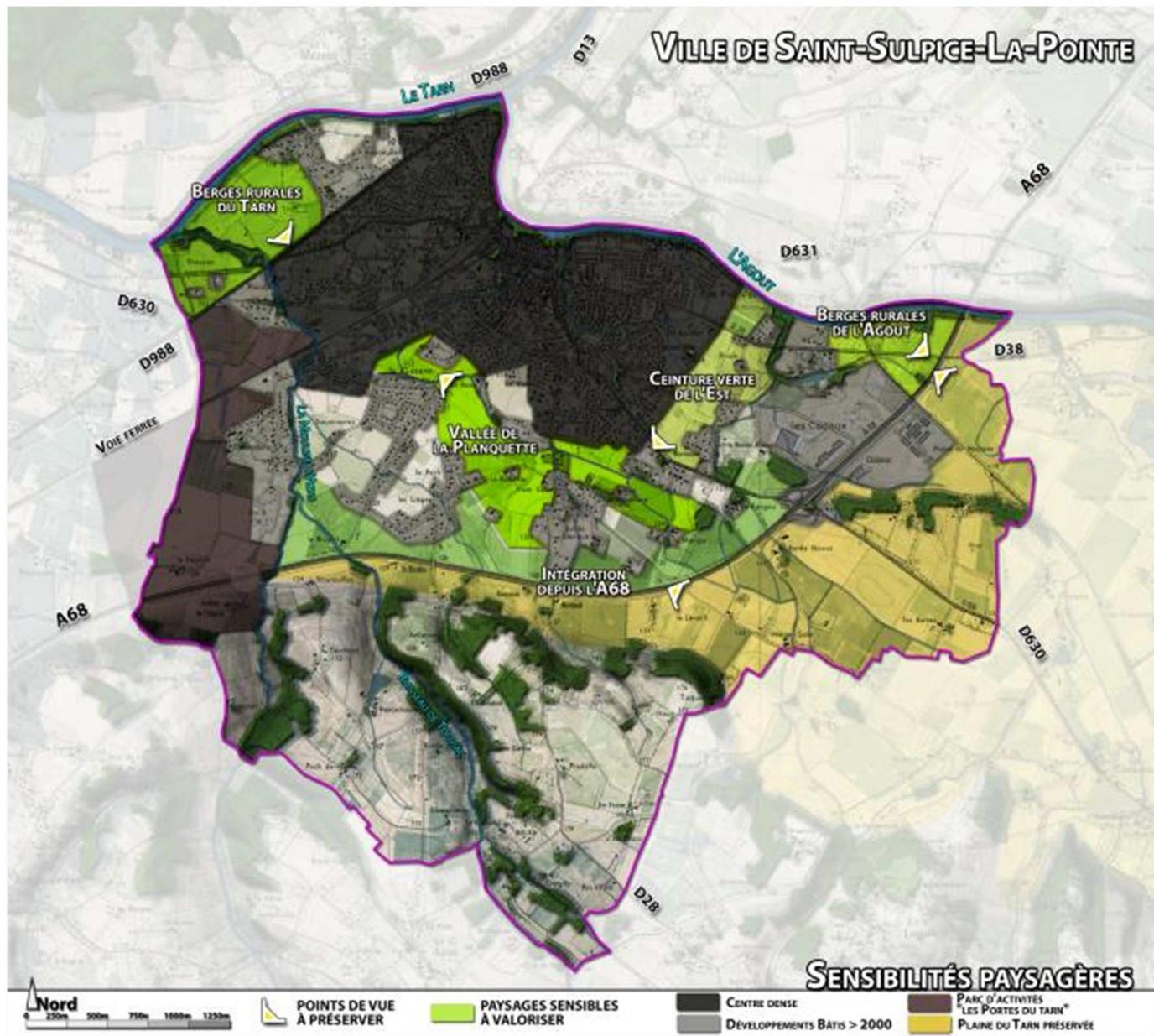
Le paysage est issu de la rencontre de l'homme avec le territoire. L'action du temps a modifié le socle physique mais c'est aussi **l'action de l'homme sur le territoire** qui en détermine l'aspect résultant. Pour cela, le détail par **l'étude des composantes paysagère bâties** est nécessaire pour comprendre comment l'homme a façonné son cadre de vie, aboutissant au paysage vécu à l'instant T. L'analyse des composantes paysagères bâties montrent globalement **3 types de formes bâties** :

- Le **centre dense**, espace urbanisé (composés de constructions en continuité) jusque dans les années 2000
- les **développements bâtis** à partir des années 2000, en **discontinuité** du centre dense, à l'origine du **phénomène de mitage**. Fragmentation de l'espace agricole de la plaine, fermeture des vues, **désorganisation du paysage**, perte de repère... Le **linéaire d'interface entre les habitations et l'espace agricole** s'en trouve multiplié, augmentant le risque de **conflits d'usages**. Ces développements se sont introduits dans l'espace rural de la plaine du Tarn de manière « brusque et incohérente », ceci sur presque toute sa largeur maintenant (3,5Km au minimum), du Tarn à l'A68, axe qui définit une **limite déjà franchie** de l'espace anthropisé.

Cette analyse de l'implantation des zones bâties montre que ce n'est pas seulement le resserrement de la plaine qui fait que cette zone est bâtie sur toute la largeur. C'est bien le **type de développement, consommateur d'espace et de paysage qui en est la véritable cause**. En effet, un développement au contact du centre dense aurait permis de conserver une continuité agricole continue entre la ville et l'A68, servant par la même à intégrer les espaces urbanisés, limitant ainsi drastiquement les nuisances. Quelques zones d'activités auraient pu faire le lien avec l'autoroute pour disposer d'un accès facilité et d'une bonne visibilité.

- Le **parc d'activités des Portes du Tarn** est une grande opération réalisée de manière réfléchie sous forme de projet d'ensemble, prenant apparemment en compte le territoire, le paysage et l'environnement. Située stratégiquement sur un axe fréquenté entre les départements de la Haute Garonne et du Tarn, cette opération va réaliser **un lien d'urbanisation continue entre l'A68 et le centre-ville, par le biais d'un nouvel échangeur, puis le long d'une nouvelle départementale**.

## 8.2.6. Sensibilités paysagères



Au vu des enjeux soulevés par l'étude des limites urbaines, des composantes paysagères de Saint-Sulpice et des enjeux environnementaux issus du diagnostic territorial, des **espaces spécialement sensibles du point de vue du paysage** ont émergés. Les sensibilités paysagères s'expriment avec plus ou moins d'enjeux, en fonction du **rôle** des différents espaces, de leur **position**, de leur **visibilité globale** et des **pressions** qu'ils subissent.

Pour cela et dans le but de **rendre une lisibilité à l'entité de la plaine de Tarn mitée**, **6 espaces paysagers sensibles** ont été définis. Au contact du centre urbain dense, au travers des développements bâtis du 21<sup>e</sup> siècle, ils doivent **organiser** clairement les espaces pour **redonner une cohérence au paysage** (requalification paysagère).

Ces 6 espaces permettent :

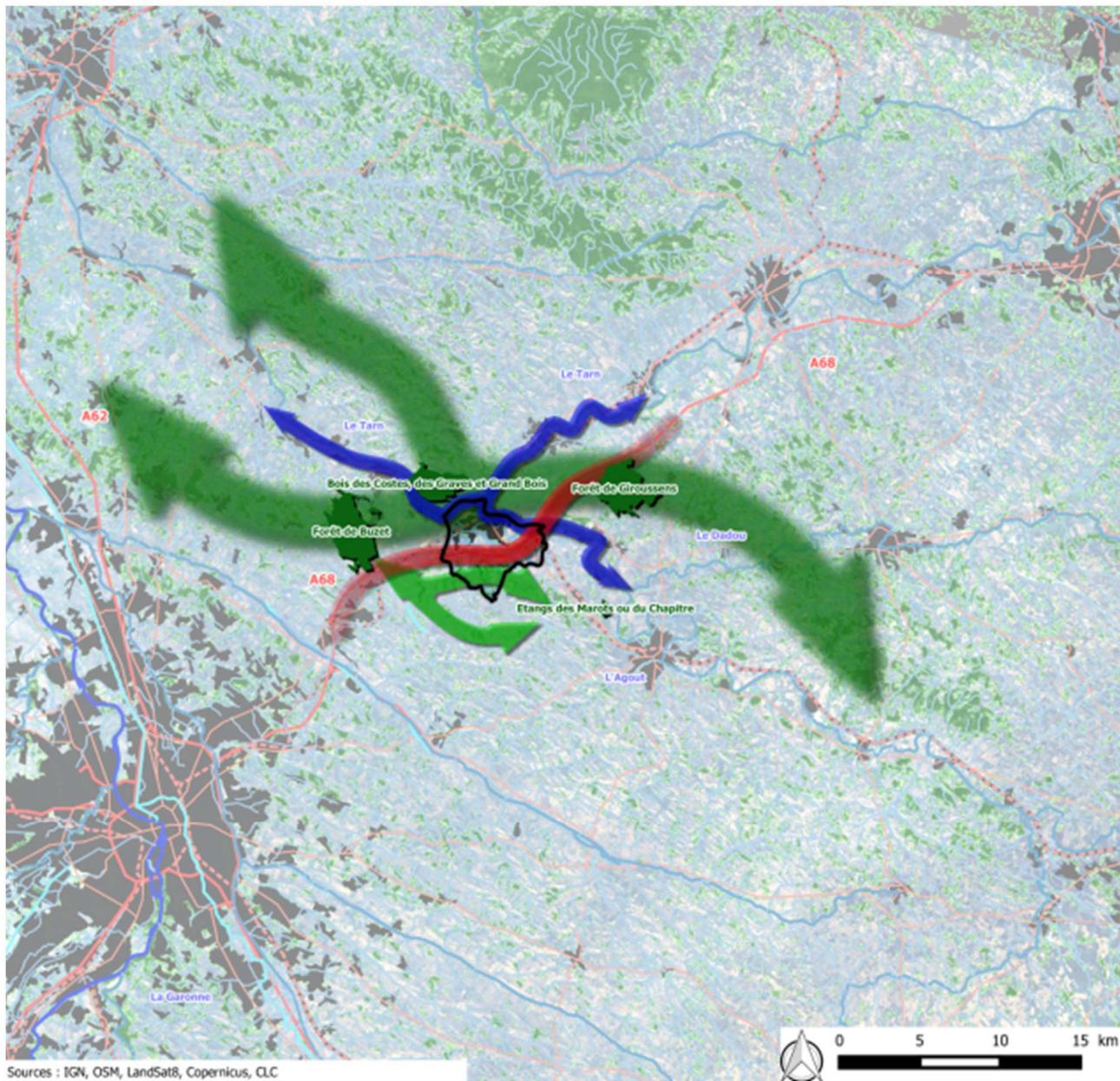
- De **préserver les paysages identitaires**
- De **conserver les points de vue** les plus importants
- De mieux gérer les **interfaces**
- D'afficher une **continuité verte en limite urbaine** (constructions en continuité)
- De **minimiser les nuisances et les risques**

Ces 6 paysages sensibles sont :

- La vallée de la Planquette
- La ceinture verte de l'Est
- La frange d'intégration depuis l'A68
- Les berges rurales de l'Agout
- Les berges rurales du Tarn
- La Plaine du Tarn préservée

Ces espaces agricoles à préserver au contact de zones habitées peuvent être orientés vers des **productions biologiques**, puis du **maraichage** dans l'idée de la mise en place de **circuits-courts** : **pour que la proximité vécue comme une nuisance se transforme en avantage**. De plus, à l'horizon 30ans, ces espaces pourront devenir les parcs urbains de la ville verte de Saint-Sulpice-la-Pointe

## 8.2.7. Synthèse des enjeux supra-territoriaux concernant la commune



Les enjeux Trame Verte et Bleue à échelle régionale découlent assez logiquement du contexte écologique supra-territorial :

**Les cours d'eau de l'Agout et du Tarn impliquent un enjeu de préservation de continuités régionales aquatiques.** Même si cela ne concerne que la frange nord de Saint-Sulpice-la-Pointe, le réseau hydrographique et les eaux de ruissellement direct doivent être gérées pour ne pas impacter la qualité de l'eau de ces deux grands corridors aquatiques.

Le SRCE Midi-Pyrénées a identifié les quatre ZNIEFF entourant la commune comme étant des réservoirs de biodiversité. **Les corridors écologiques décrits dans ce document passent principalement au nord de la commune.** Dans le SCoT du Vaurais, il apparaît que **des continuités écologiques sont présentes au sud de Saint-Sulpice-la-Pointe** qui permettent de rallier les ZNIEFF de la « Forêt de Buzet » et des « Etangs des Marots ou du Chapitre ».

Ainsi, malgré le passage de l'A68 sur la commune formant une nette barrière au déplacement des espèces, **les espaces naturels de la Trame Verte sont pleinement inclus dans le réseau écologique régional.** Néanmoins, l'autoroute fragmentant de fait les continuités écologiques régionales en dehors de la commune, **valoriser les structures permettant de franchir l'autoroute reste un enjeu significatif.**

### Légende

#### Éléments de Trame Verte et Bleue

■ Réservoirs de biodiversité (SRCE)

■ Densité de boisements

Réseau hydrographique

— Fleuves

— Rivières

— Canaux

— Autres cours d'eau

#### Éléments fragmentants

— Autoroutes

— Routes principales

— Voies ferrées

■ Emprise urbaine

■ Barrière significative à la dispersion (concernant Saint-Sulpice)

#### Enjeux supra-territoriaux

Trame Verte :

— Continuités écologiques régionales (SRCE)

— Continuités écologiques à portée inter-communale (SCOT)

Trame Bleue :

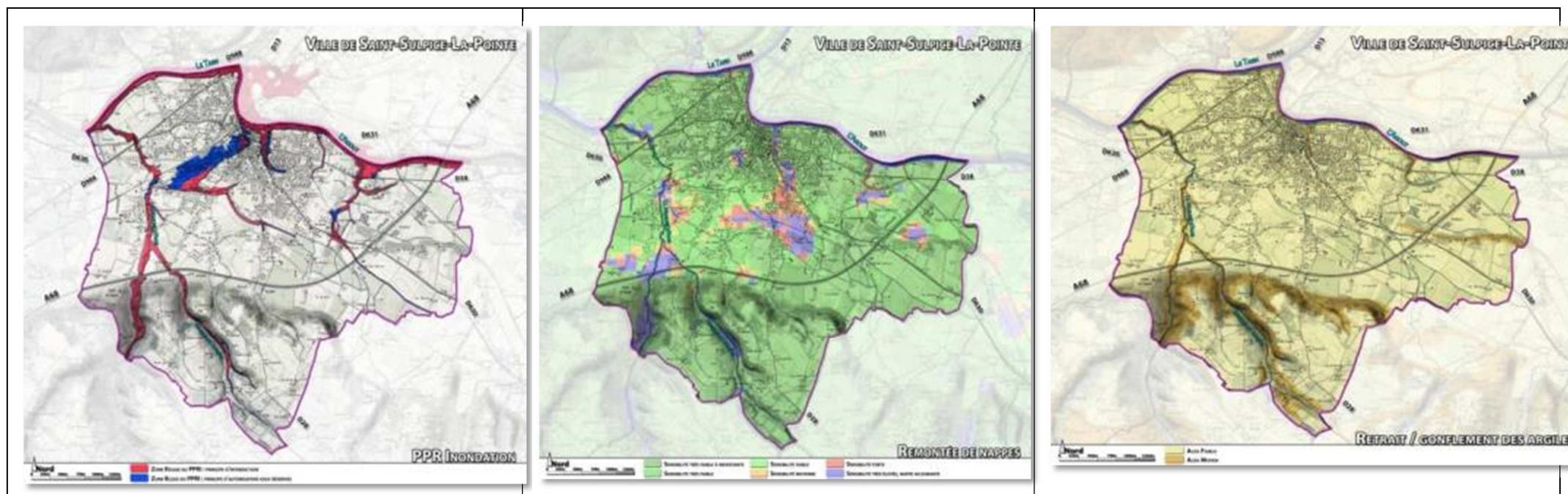
— Continuités écologiques régionales (SRCE)

## 8.2.8. Un territoire exposé aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

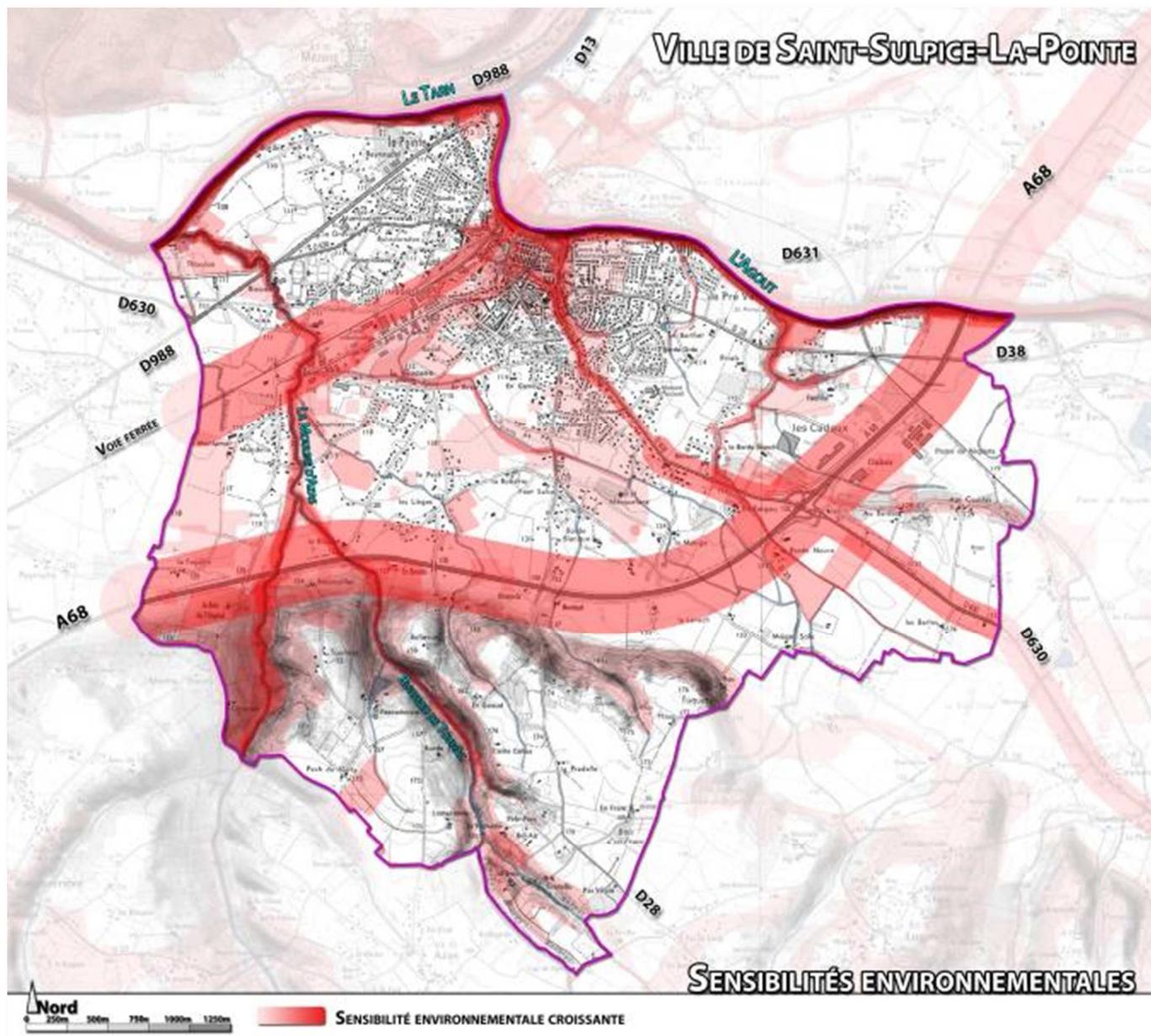
De manière générale, les secteurs habités de la commune sont faiblement exposés aux risques naturels et aux risques technologiques ainsi qu'aux nuisances.

En effet, le risque inondation reste limité autour des cours d'eau. Le niveau d'enjeu de cette thématique peut toutefois être qualifié de forte, celle-ci ayant des conséquences directes la sécurité des populations vis-à-vis du risque. Par ailleurs, la commune dispose d'un socle géologique faiblement sensible aux phénomènes de remontée de nappes.

Enfin, 9 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) se trouvent sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice. Une ICPE est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement. Parmi celles-ci, l'une d'entre elles est classée SEVESO Seuil Haut, il s'agit de Brenntag SA, distributeur de produits chimiques.



## 8.2.9. Synthèse des sensibilités écologiques et environnementale de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe



Synthèse des sensibilités écologiques saucataise

Synthèse des sensibilités environnementales

La superposition des **protections territoriales** avec les **enjeux écologiques** et les **données patrimoniales** mettent en exergue les phénomènes suivants :

- Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** sur les grands cours d'eau en limite communale (espace peu bâtis) mais surtout les petites rivières intérieures, qui présentent **plusieurs habitations en zone rouge**.
- Les **phénomènes de remontées de nappes** le long des cours d'eau et dans des poches agricoles formant des **points bas humides**.
- Des abords de cours d'eau encaissés avec des berges à fort dénivelé concernées par le **PPR mouvement de terrain** et le phénomène de retrait/gonflement des argiles, auquel s'ajoute le coteau Sud : zones globalement non bâties.
- Des **ICPE** dont une installation **SEVESO, risque industriel qui se cumule avec le risque d'inondation** au niveau de la zone des Terres Noires.
- Une **ressource en eau fragilisée** par la grande hausse de la demande.
- un **patrimoine** dense et varié, à préserver.
- un **mitage marqué depuis les années 2000** entre la zone urbaine et l'A68. Ces développements constituent une intrusion construite et habitée au sein du monde agricole, le long des axes, en se rapprochant de l'autoroute : désorganisation du territoire accentuant les nombreuses problématiques.
- Sur l'espace mité, une **fragmentation des espaces agricoles**.
- **D'importantes nuisances induites par la proximité entre habitats et axes de communication**

Le territoire de Saint-Sulpice-la-Pointe peut donc être considéré comme **sensible**. Ceci car la commune se situe au niveau du pincement de la plaine du Tarn qui **concentre lieux de vie, axes de communications, agriculture et cours d'eau**. Il en résulte un **espace en manque d'organisation qui cumule risques, nuisances et conflits d'usages**. Ce désordre peut aussi avoir un impact sur la **qualité des paysages et l'identité du territoire**.

## 8.3. Principales dispositions du projet

### 8.3.1. Les perspectives démographiques et besoin en logement

Les chiffres retenus pour le besoin en logement et en foncier ont été basés sur le SCoT. Il prévoit l'accueil de près de **13 000 habitants** à horizon 2035. À ces objectifs démographiques répond une production de logements qui a été fixée à environ **900 logements** sur la commune. Le PLH, en cours d'élaboration, n'est pas assez avancé pour définir une programmation précise des besoins en logements. Toutefois, le présent projet de PLU anticipe les principaux thèmes du PLH : diversification des types de logements pour correspondre aux parcours résidentiels des Saint-Sulpiciens, création de logements sociaux répartis équitablement sur le territoire, etc.

Dans ce cadre, une simulation des répartitions possibles des objectifs chiffrés du SCoT, tenant comptes des équilibres démographiques actuels, peut être proposée. Cette démarche consiste à identifier un nombre de logements à produire sur le territoire communal à horizon 2028, au regard du poids actuel du parc de logements de Saint-Sulpice au sein de son intercommunalité.

BESOINS FONCIERS	
	Scénario 2: S'inscrire dans les perspectives de développement définies par le SCoT du Vaurais, afin d'atteindre environ 13032 habitants en 2035
Population estimée en 2028	11 563 habitants à l'horizon 2028
Population supplémentaire à 2015	2717 habitants de plus qu'en 2015
Logements à produire d'ici 2028	962 logements à produire d'ici à 2028
Besoins en foncier bruts 25 log / HA	38 hectares

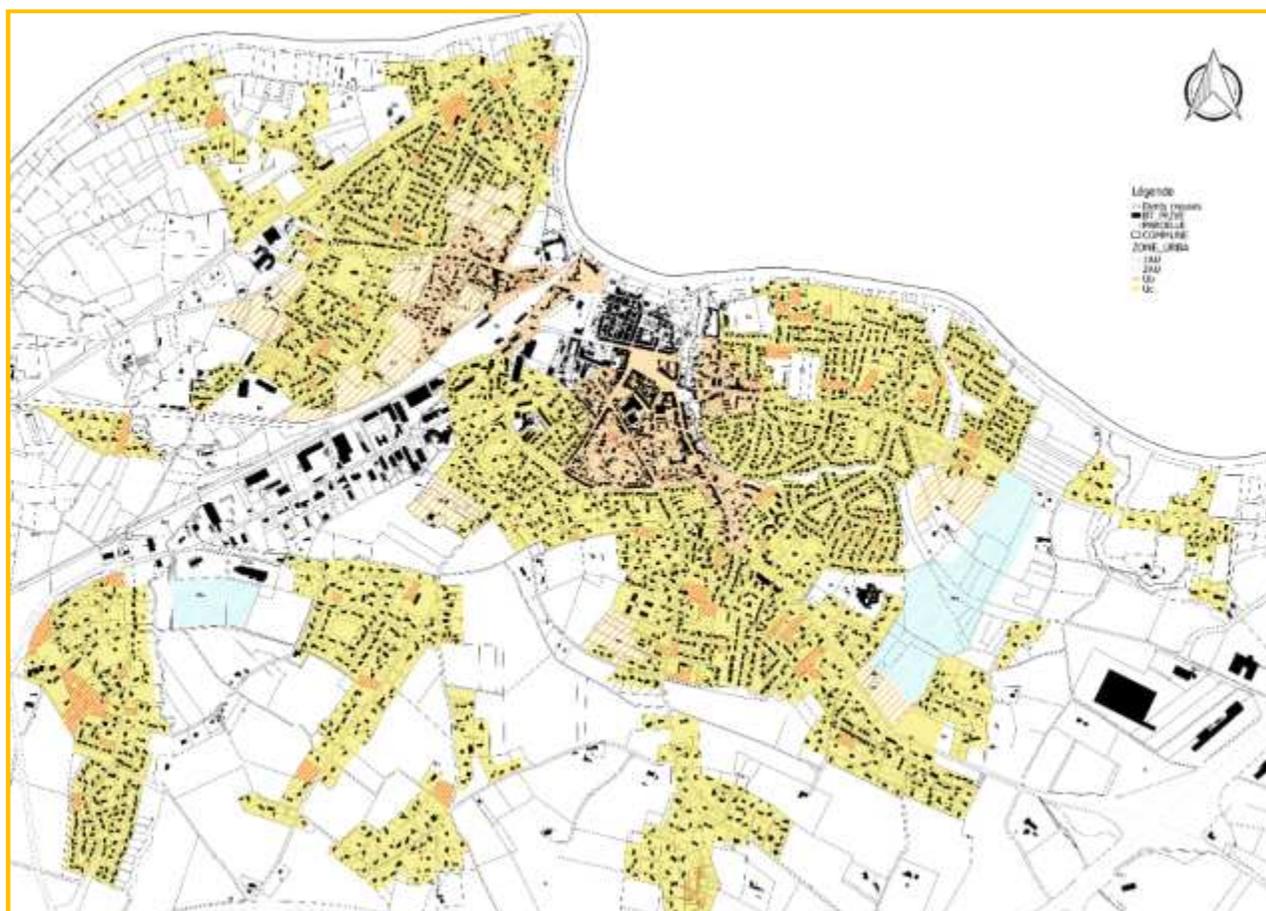
Pour répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2028, en tenant compte des préconisations du SCoT en matière de typologies de logements et de consommation de l'espace à destination des constructions neuves, **il convient de mobiliser environ 38 hectares**.

### 8.3.2. Les possibilités d'accueil en logement

Le choix de la municipalité s'est porté sur un scénario de développement équilibré, à partir d'une hiérarchie entre les différents quartiers. Cette hiérarchie a été établie sur la base de critères cumulatifs, dont une desserte suffisante par le réseau d'alimentation en eau potable, la proximité avec le centre-ville et la gare ferroviaire. Ainsi, les dents creuses du tissu urbain de Saint-Sulpice (Saint-Jean, Embrouysset...) feront l'objet d'une urbanisation prioritaire.

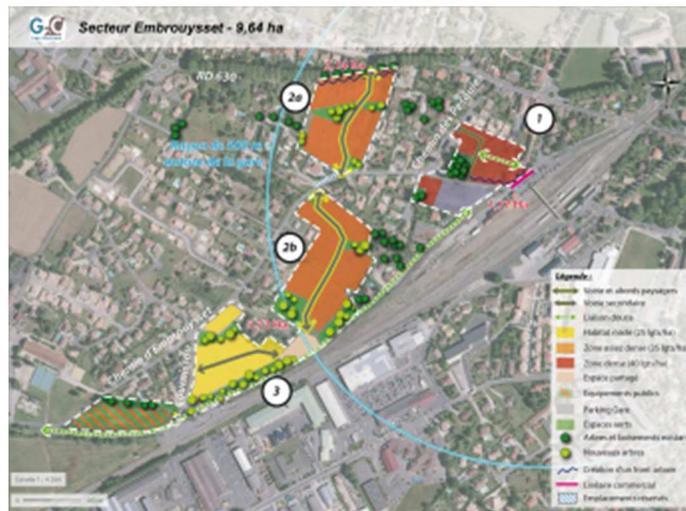
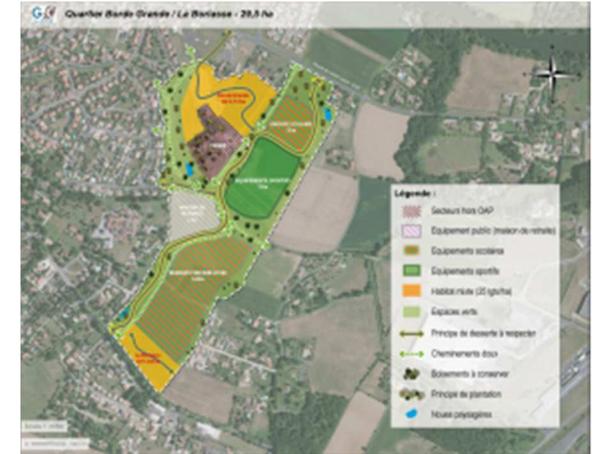
Le scénario global d'accueil de logement repose sur la densification de la commune et une extension extrêmement limitée à l'Est et à l'Ouest, en continuité de la partie urbanisée. Certains espaces tels que l'Arçonnerie, la Gendarmerie actuelle ou la zone commerciale des Terres Noires, font également partis des possibilités d'accueil de logement. Ces secteurs participeront au renouvellement urbain de la commune. Ils accueilleront notamment des logements sociaux et des logements collectifs privés pour accroître la densité du centre-ville et ainsi favoriser sa mixité et la pratique des équipements publics, commerces et services du centre. Les logements individuels classiques seront proposés avant tout dans les secteurs les plus éloignés du centre-ville, conformément à l'aspect urbain actuel de la commune.

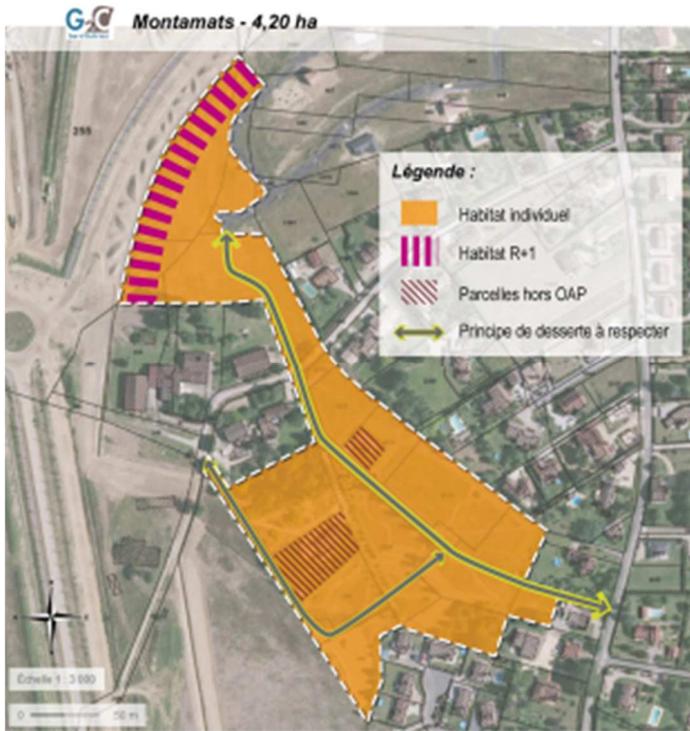
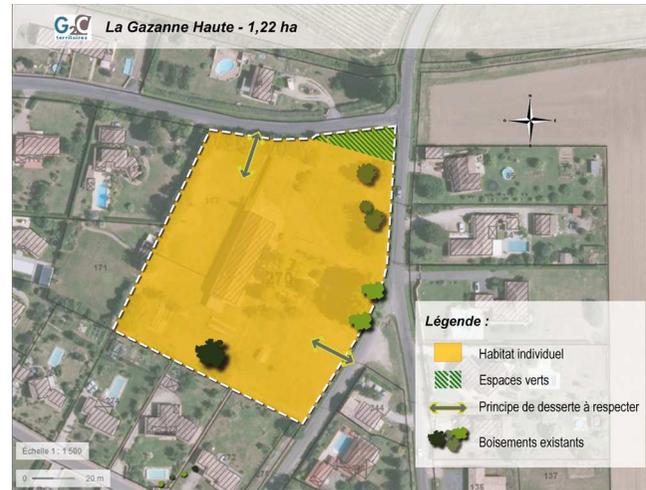
#### LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE SUR LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE



Afin de poursuivre sa politique d'accueil démographique, en axant principalement son développement en densification, la commune, en accord avec les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs d'urbanisation à court et moyen terme. Ceux-ci sont exclusivement regroupés dans la partie urbanisée de la commune (Saint-Jean, Embrouysset...) ou en limite directe du tissu urbain (Moletrincade, La Boriassse...). Ils sont dédiés à l'habitat en majorité et parfois sont composés d'espaces réservés pour le développement d'équipements publics (maison de retraite, lycée...). Certaines dents creuses ou zones identifiées en renouvellement urbain, bénéficient également d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer leur développement à venir. Ils visent à répondre aux besoins identifiés pour les dix années à venir.

### LES OAP DE LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE



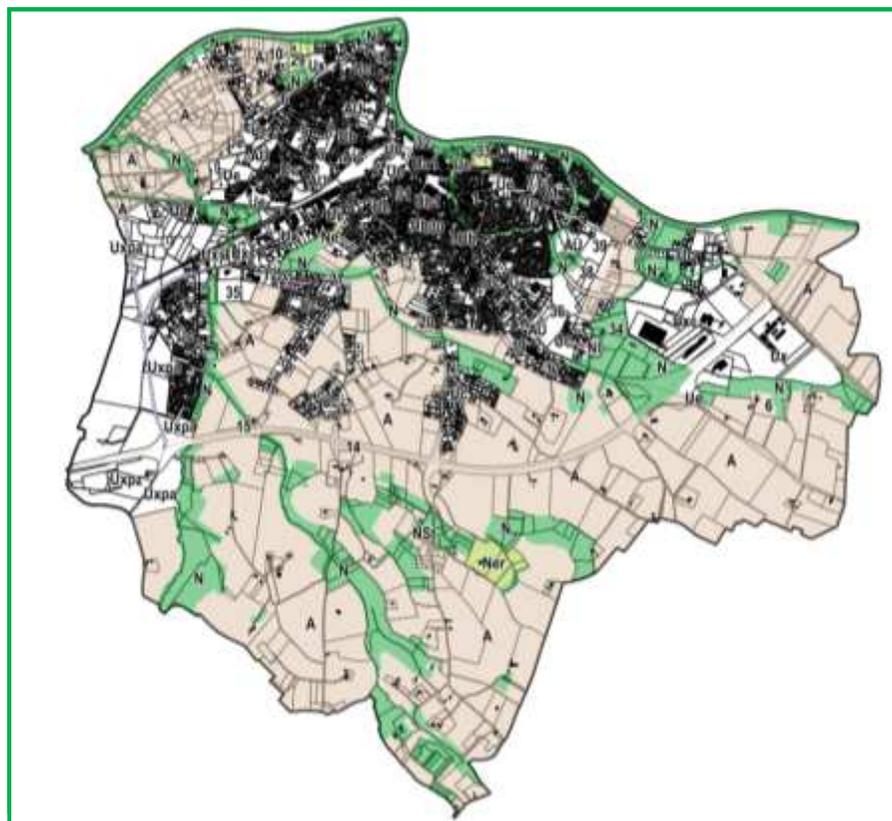


### 8.3.3. Préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles

La révision du PLU a permis une meilleure identification des espaces naturels, forestiers et agricoles. Pour preuve, les zones à urbaniser de la commune ont diminués de 75,5%. Cette forte diminution vient enrichir les espaces naturels, forestiers et agricoles. En effet, les zones dédiées aux surfaces agricoles ont augmentés de 1,89%, celles classées naturelles et forestières ont augmentés de 5,91%.

COMPARATIF DES SURFACES	PLU en vigueur (ha)	Projet de PLU (ha)	Evolution (%)
Zone urbaine	661,96	785,42	18,65%
Zone à urbaniser	220,95	54,13	-75,50%
Zone agricole	1 149,88	1 171,59	1,89%
Zone naturelle et forestières	366,21	387,86	5,91%
TOTAL	2 399,00	2 399,00	-

#### LES ZONES NON URBANISABLES DE LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE



### 8.4. Principaux apports de l'évaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale revêtait un caractère obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU, dans la mesure où la commune se trouve concernée par un site Natura 2000.

### 8.4.1. Etat initial de l'environnement

---

La démarche d'évaluation environnementale a démarré avec la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. L'objectif a été de réaliser un diagnostic de l'état actuel de l'environnement, de son fonctionnement, de son évolution naturelle, puis des potentialités offertes vis-à-vis du développement du territoire.

Elle a notamment permis la définition et la hiérarchisation des enjeux et contraintes susceptibles de s'appliquer au projet de PLU. Elle a également permis d'analyser les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement. Cette étape a enfin fourni l'occasion d'analyser l'articulation future du PLU avec les plans et programmes listés à l'article L.122-4 du code de l'environnement.

S'agissant d'une expertise globale, la méthodologie mise en œuvre est une analyse globale portant sur le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain ainsi que le diagnostic du paysage et du patrimoine.

Ces analyses se sont déroulées en 3 étapes principales :

- Recherche bibliographique, analyse approfondie des documents existants
- Une expertise de terrain, avec notamment la visite des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU
- Une phase de synthèse et d'interprétation des données.

L'état initial de l'environnement validé par la commune a servi de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. Il a également fait l'objet d'une présentation au public, grâce à la réalisation de panneaux de concertation dédiés.

### 8.4.2. Elaboration du PADD

---

La synthèse des enjeux environnementaux du territoire a guidé les choix retenus au niveau des orientations générales du PADD. Elle a permis la formulation d'orientations et d'objectifs de préservation des espaces naturels remarquables ou ordinaires, de la trame verte et bleue et des espaces de transition entre la ville et les espaces naturels. Les secteurs à fort enjeu environnemental identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement pourront ainsi être protégés et mis en valeur, le cas échéant.

### 8.4.3. Evaluation des incidences sur l'environnement

---

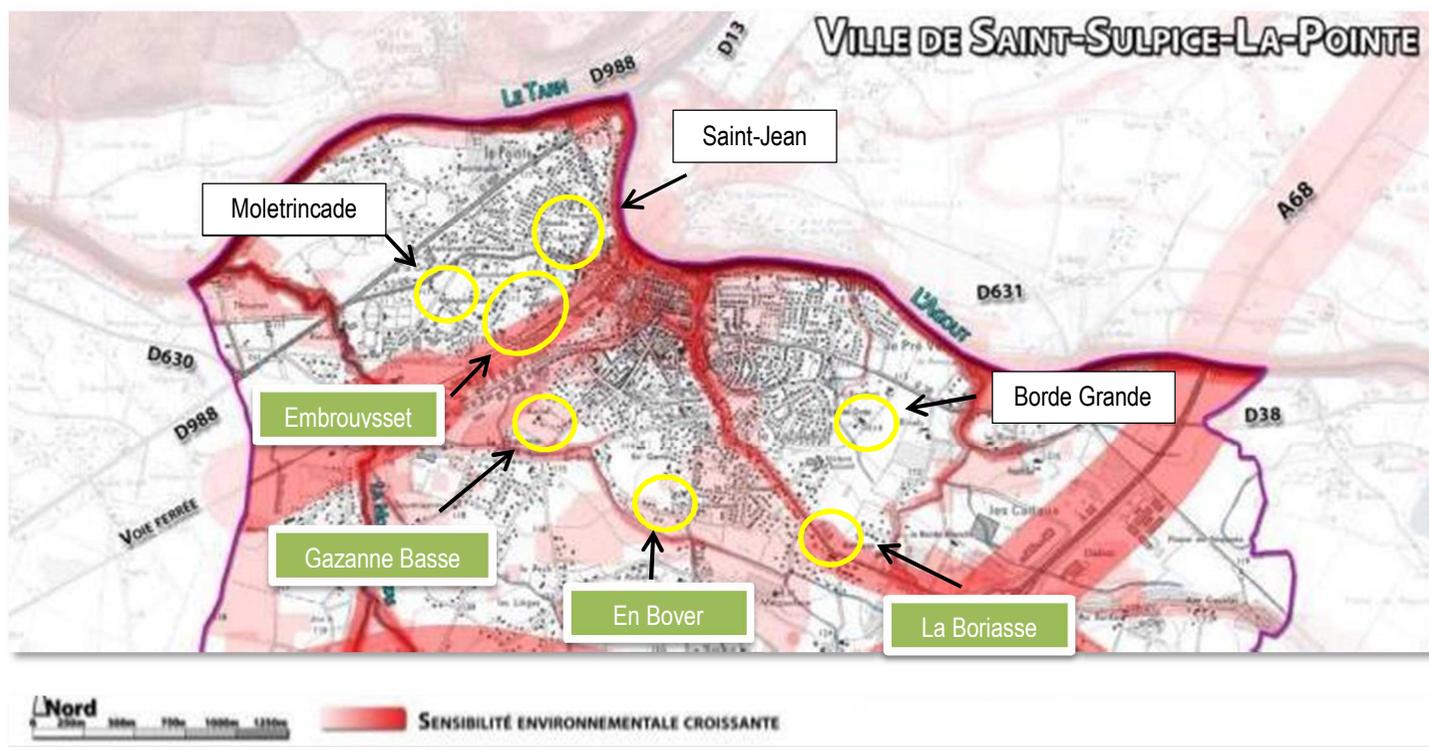
Les orientations et les objectifs fixés ou arrêtés dans le PADD ont été analysés au regard de leur incidence potentielle sur l'environnement de manière à détecter, dès la formulation de la stratégie d'aménagement et de développement durables, les impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement. Cette phase a également permis de présenter les mesures correctives adaptées en vue de réduire ou supprimer les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Par ailleurs, c'est au cours de cette étape que les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan ont été analysées, grâce à de nouvelles visites de terrain et au recours à des références bibliographiques complémentaires.

Au regard de la synthèse des sensibilités écologiques et environnementales dressée dans le cadre de l'état initial de l'environnement, seules les zones se situant au sein ou au contact de secteurs à enjeux présumés forts doivent faire l'objet d'une analyse approfondie. Ainsi, 4 secteurs seraient susceptibles de faire l'objet d'une analyse complémentaire. Il s'agit :

- des secteurs d'urbanisation future **d'Embrouysset** et de la **Gazanne Basse**, devant faire l'objet d'un aménagement à court terme (à partir de 2019).
- des secteurs d'urbanisation future **En Boyer** et **La Boriasse**, devant faire l'objet d'un aménagement à moyen terme (à partir de 2024).

Pour rappel, la carte des sensibilités environnementales superpose les **protections territoriales** avec les **enjeux écologiques** et les **données patrimoniales**. Couplet aux zones à urbaniser, la carte met alors en exergue les phénomènes suivants :

Zones AU	Protections territoriales avec les enjeux écologiques et les données patrimoniales
Embrouysset	⇒ D'importantes nuisances induites par la proximité entre habitats et axes de communication
Gazanne Basse	⇒ Un patrimoine dense et varié, à préserver
En Boyer	⇒ Les phénomènes de remontées de nappes le longs des cours d'eau et dans des poches agricoles formant des points bas humides
La Boriasse	⇒ Les phénomènes de remontées de nappes le longs des cours d'eau et dans des poches agricoles formant des points bas humides



L'évaluation des incidences du document en cours d'élaboration a permis une évolution des dispositions envisagées s'avérant incompatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement de la commune. Des mesures de suppression ou de réduction des incidences ont ainsi été mises en œuvre :

- Les logements et toutes autres constructions projetées sur les secteurs AU devront être conformes aux prescriptions sur l'isolement acoustique définies par l'Arrêté Préfectoral. Ainsi, les futurs habitants ou usager des équipements publics, commerces et service, seront protégés du bruit.
- Concernant le secteur AU d'En Boyer, on estime que son incidence sur la remontée de nappe est relativement faible. Des études plus précises sur le secteur pourront déterminer si des risques sont réellement présents. A ce jour, il n'y a aucune contre-indication à l'urbanisation de ce secteur.
- Le secteur de la Gazanne Basse n'aura pas d'effet néfaste sur le site historique de la nécropole. En effet, le dispositif national d'archéologie préventive, issu de la loi du 17 janvier 2001, modifiée en 2003 puis récemment en 2016 par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, permet au préfet de région de réaliser des diagnostics ou fouilles. C'est lui qui fixe les procédures réglementaires des opérations archéologiques. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra peut-être de mettre en évidence d'autres découvertes d'urnes ou d'ossements et ainsi, d'accroître nos connaissances sur le passé de la commune.

#### 8.4.4. Mesures de suppression et d'atténuation des incidences du projet retenu

Les mesures de suppression ou d'atténuation des incidences potentielles, préconisées suite à l'analyse des incidences du projet retenu, relèvent de grands principes d'intervention, présentés dans le cadre du rapport de présentation. Ces mesures visent essentiellement l'encadrement des conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur les terrains constructibles du fait de l'application des dispositions du PLU, via les dispositions du règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, les principales mesures mises en œuvre visent plusieurs points précis :

- **L'évitement de la destruction de milieux naturels et agricoles** : Le PLU en vigueur autorise l'implantation de constructions sur des parcelles abritant des boisements ou sur des zones agricoles dans le prolongement de plusieurs hameaux. L'implantation de constructions dans ces secteurs est susceptible d'altérer la fonctionnalité des corridors écologiques qui ont pu y être mis en évidence. C'est pourquoi, afin d'éviter ce type d'incidence négative sur la trame verte et bleue, les droits à construire octroyés par le PLU actuel ont été supprimés dans le projet de PLU. D'une manière plus générale, les berges des cours d'eau, fossés font l'objet de mesures de protection, via une inconstructibilité de principe des abords et la désignation d'espaces boisés classés.
- **La réduction de la consommation d'espaces** : Suite à la définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, le règlement du PLU et son plan de zonage ont été révisés. Les superficies constructibles du PLU ont logiquement dû être réduites (-4,91%).
- **La protection de la trame verte et bleue** : La destruction des boisements et plantations à l'intérieur ou en lisière des espaces urbanisables a été identifiée comme une incidence potentiellement négative du projet. Des dispositions ont par conséquent été adoptées de manière à protéger ces entités. Leur protection figure parmi les prescriptions formulées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, ces ensembles ont été identifiés sur les documents graphiques, avec une progression significative de la surface classée en EBC. Enfin, le principe de constitution d'une trame boisée au sein des futurs espaces à aménager a été retenu dans les OAP. Les dispositions mises en œuvre permettent donc de concilier le projet de développement de la collectivité avec les objectifs de préservation des ensembles naturels remarquables.
- **La mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des différents risques naturels connus à ce jour** : Le risque d'inondation identifié via le PPRi est entièrement pris en compte dans l'élaboration du règlement graphique par le zonage naturel. Par ailleurs, une zone UXs a été créée avec un règlement spécifique, pour répondre aux risques et aléas liés à l'usine BRENNTAG.
- **La mise en cohérence du projet urbain avec la configuration actuelle ou programmée des réseaux d'eau potable.**

A noter que l'analyse des incidences menée permet de conclure à l'**absence d'incidence négative significative**, de nature à exiger la mise en œuvre de mesures compensatoires.

## 8.4.5. Traduction de la démarche d'évaluation environnementale dans le rapport de présentation

---

Les différentes étapes de la démarche d'évaluation environnementale ont été formalisées dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'article R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme. La complexité inhérente au caractère itératif de la démarche d'évaluation environnementale a conduit à ne présenter que la synthèse du travail réalisé en matière d'analyse des incidences, ainsi que les principes retenus en vue de supprimer ou réduire les incidences potentielles du projet de document d'urbanisme. Enfin, les indicateurs de suivi, le résumé non technique et la présentation de la manière dont a été effectuée l'évaluation environnementale ont été élaborés dans le cadre de la rédaction de ce document.

## 8.4.6. Détail des sources utilisées

---

### Ouvrages et sites consultés :

- Porter à Connaissance de l'État,
- Dossier de PLU de la Commune de Saint-Sulpice, approuvé en 2008,
- Le SCoT du Vaurais, approuvé en décembre 2016 ;
- SDAGE « Adour-Garonne 2016-2021 » approuvé en décembre 2015,
- Fiche ZNIEFF de l'INPN,
- Atlas cartographique du SRCE Occitanie, approuvé en décembre 2014.

# 9.

---