

**Ville
d'Aussillon**

Modification de droit commun n°2 du PLU d'Aussillon

Résumé non technique

1. LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU D'AUSSILLON

La commune d'Aussillon dispose d'un PLU approuvé depuis le 5 février 2008, modifié le 18 mars 2016 puis le 19 décembre 2019.

L'objet de la modification de droit commun n°2 porte sur :

- **L'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur des secteurs considérés comme stratégiques pour le développement futur de la commune ;
- **Des ajustements du règlement graphique et littéral** notamment pour favoriser la densification des secteurs déjà bâtis, améliorer le cadre de vie et préserver les paysages mais également répondre à des problématiques rencontrées lors de l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme ;
- **La suppression partielle de deux emplacements réservés** compte tenu de la réalisation de la déviation de Saint-Alby et la possibilité d'une aire de co-voiturage (emplacement réservé n°1) et de la maîtrise foncière publique (commune d'Aussillon) en vue de la déviation ouest d'Aussillon (emplacement réservé n°2).
- **L'inscription de deux emplacements réservés** en lien avec la mise en œuvre prévue de l'OAP « Quartier Bradford ».

L'évolution du PLU porte sur les pièces 3.1 (règlement écrit), 3.2 (règlement graphique) et la création de la pièce n°4 (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

2. L'ÉLABORATION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU d'Aussillon, approuvé en 2008, ne possède aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) alors qu'il s'agit désormais d'une obligation exigée par le Code de l'Urbanisme, *a minima* sur les zones à urbaniser (zones AU).

L'étude de stratégie foncière réalisée en 2023 dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, et portée par la CA Castres-Mazamet, a permis de mettre en évidence des secteurs de projets stratégiques sur la commune d'Aussillon. Suite à cette étude, les élus ont souhaité se doter d'outils pour maîtriser, du moins règlementairement, l'aménagement de certains secteurs identifiés.

Ainsi, dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborés sur 5 secteurs (*voir plan ci-dessous*).



- ① OAP « Boulevard de la Maylarié »**
Zone : 1AUa
Superficie : 12 625 m²
Echéancier : dès l'approbation du PLU
- ② OAP « Les Trois Fontaines »**
Zone : 1AUb
Superficie : 12 000 m²
Echéancier : dès l'accord du Conseil Départemental pour sécuriser l'accès depuis le boulevard du Thoré
- ③ OAP « Rue de la Frégate »**
Zone : UC
Superficie : 1 200 m²
Echéancier : dès l'approbation du PLU
- ④ OAP « Rue du Progrès »**
Zone : UC
Superficie : 4 400 m²
Echéancier : dès l'approbation du PLU
- ⑤ OAP « Quartier Bradford »**
Zone : UEa
Superficie : 15 575 m²
Echéancier : dès l'approbation du PLU

3. LES AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les réflexions de la commune sur certains secteurs stratégiques identifiés nécessitent des réajustements des zones urbaines et à urbaniser. La municipalité souhaite notamment **reporter dans le temps l'aménagement de certaines zones à urbaniser** (la zone 1AU située à l'ouest de l'allée de la Métairie Basse, et la zone 1AUa située au sud de la route d'Aiguefonde, voir plan ci-après), actuellement ouvertes à l'urbanisation, que ce soit pour des raisons de capacité des réseaux mais également d'impacts sur les terres agricoles et la qualité paysagère des sites concernés.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS



Par ailleurs, le secteur correspondant à la cité jardin (voir plan ci-après), réalisée selon le plan de R.E André, doit être réajusté afin de correspondre à la réalité des bâtiments construits et de leur possibilité d'évolution (réalisation d'extensions et annexes).

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT



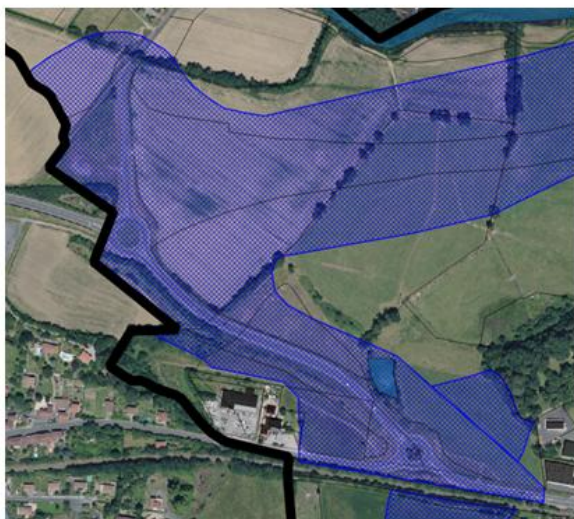
EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS



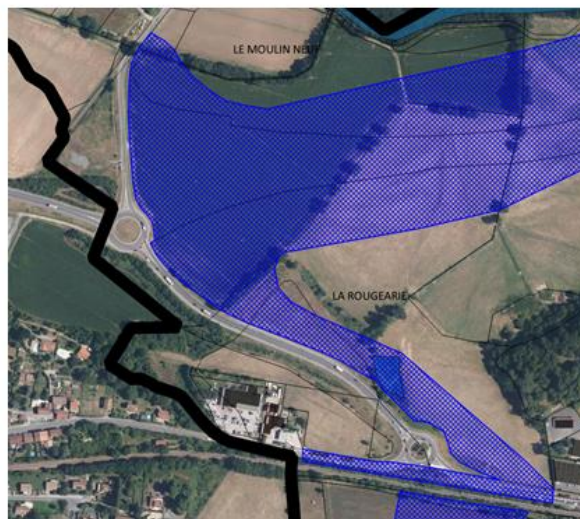
Concernant la **suppression des emplacements réservés** :

- La déviation du quartier de Saint-Alby ayant été réalisé, la partie nord-ouest de **l'emplacement réservé n°1** est supprimé. L'emplacement réservé n°1 sur la parcelle AC92 est supprimé pour permettre la réalisation d'une aire de stationnement ;
- Concernant **l'emplacement réservé n°2**, correspondant au projet de liaison entre la RD621 et la RD118, le secteur situé le plus au nord (parcelle AC85) appartient à la commune d'Aussillon et pourra être directement rétrocédé si le projet d'aménagement venait à se concrétiser.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
AVANT

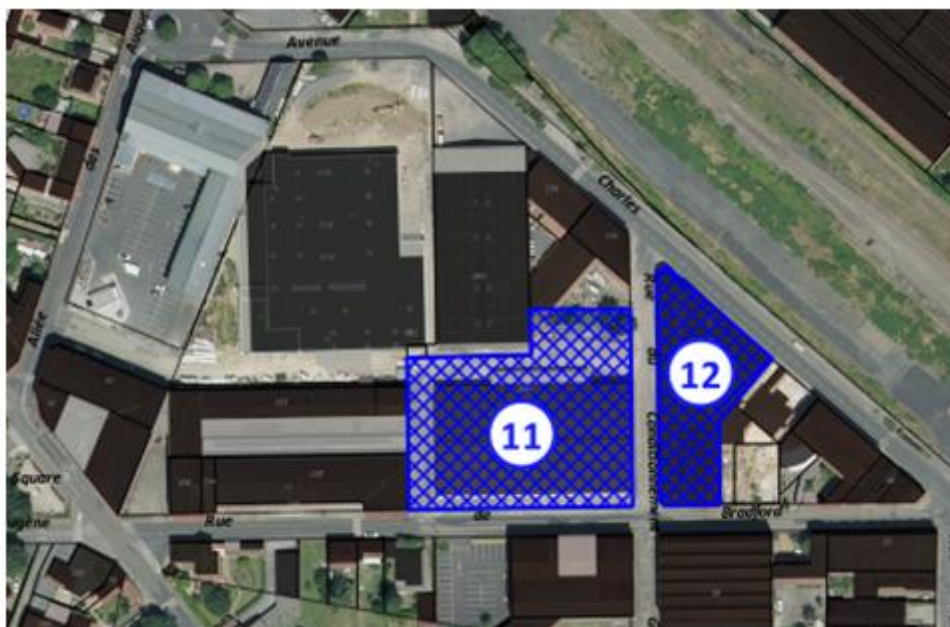


EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -
APRÈS



En parallèle, il est inscrit deux emplacements réservés (*voir plan ci-après*) :

- **L'emplacement réservé n°11** sur le bâtiment appartenant à Cap de Cabro (parcelle A0330), pour une superficie de 5200 m² ;
- **L'emplacement réservé n°12** sur un entrepôt encore en activité et ses bureaux (parcelle A0324), pour une superficie de 2180 m².



4. LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

Les **nombreuses évolutions du code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU en vigueur** (notamment la recodification du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme) ainsi que le retour d'expérience du service d'instruction des autorisations d'urbanisme conduisent la commune à faire évoluer le règlement écrit, sans toutefois remettre en cause les principes fondamentaux du PADD.

Les évolutions portent notamment sur :

- L'infiltration préférentielle des **eaux pluviales** au sein de la parcelle ;
- La limitation d'**un seul accès pour véhicules par unité foncière** donnant sur des voies publiques au gabarit limité pour des raisons de sécurité et de gestion du stationnement public ;
- L'évolution des **implantations des constructions par rapport aux routes départementales** conformément à la demande du Conseil Départemental du Tarn ;
- L'implantation des **constructions par rapport aux limites séparatives** ;
- La limitation de **l'emprise au sol des piscines** pour des raisons de gestion économe du foncier et de la ressource en eau ;
- La **majoration de la hauteur maximale des constructions à usage économique** situées le long du boulevard du Thoré et de la route de Castres afin de favoriser l'évolution des entreprises existantes ;
- L'harmonisation de la **hauteur des annexes** pour une meilleure cohérence entre les zones ;
- L'**insertion paysagère des capteurs solaires**, sur toiture et façade, ainsi que des éléments techniques implantés sur les toitures-terrasses ;
- La **réglementation des clôtures** afin d'améliorer le cadre de vie et la qualité paysagère du tissu urbain existant ;
- La **gestion du stationnement** pour les constructions à usage d'habitation ;
- La suppression de l'article 14 portant sur le **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** ;
- L'ajout d'un **lexique** afin d'explicitier certaines notions présentes dans le règlement littéral.

L'élaboration d'OAP pour les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation nécessite également une **adaptation du règlement écrit pour la zone 1AU et ses deux sous-secteurs**.

Du fait de la création d'un sous-secteur UEa pour intégrer les spécificités de l'OAP « Quartier Bradford », le règlement de la zone UE est également adapté.

L'enjeu de sobriété foncière et d'intensification urbaine nécessite des **prescriptions réglementaires qui favorisent la densification des secteurs déjà bâtis**, notamment des zones UA, UB et UC.

Enfin, il s'est avéré nécessaire de **réglementer l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation situées en zone agricole et naturelle**, notamment en ce qui concerne les extensions et les annexes (implantation des constructions, emprise au sol, hauteur des constructions).

5. L'ÉTUDE D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

La commune d'Aussillon a fait le choix de réaliser **une évaluation environnementale volontaire** du projet de PLU, alors qu'elle n'était soumise qu'à un examen cas par cas dit « ad hoc ». En effet, compte tenu de l'ancienneté du PLU en vigueur et de la volonté de limiter les incidences environnementales du projet de développement, notamment au sein des secteurs soumis à OAP, la commune a souhaité disposer d'un diagnostic environnemental multithématique, proportionnel et adapté aux enjeux pressentis.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la modification du PLU ont fait l'objet d'une journée de terrain le 27 septembre 2024. Ces prospections ont été menées par deux écologues. Elles ont notamment permis de recenser les habitats présents, de réaliser une levée de doute sur la présence potentielle de zones humides dans certains secteurs ou encore d'identifier les éléments environnementaux représentant des enjeux majeurs.

De multiples itérations ont ensuite guidé la traduction opérationnelle du projet. Cette construction a permis **l'application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser »** et a été appuyée par une mise à jour du diagnostic, notamment naturaliste, de manière proportionnelle et adaptée aux enjeux de développement identifiés.

1.1 Les incidences cumulées sur la consommation d'espaces

L'objectif principal de la modification de droit commun du PLU d'Aussillon est de limiter la consommation d'espace et d'optimiser les gisements fonciers existants en privilégiant la **densification des tissus urbains déjà présents en mobilisant en priorité les friches urbaines, les dents creuses et les espaces interstitiels**. Un effort d'anticipation de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est réalisée ainsi qu'un objectif de réduction de la consommation foncière en lien avec la loi Climat et Résilience de 2021. Cette politique permet de **freiner l'extension urbaine** au-delà des franges existantes et de **réduire progressivement l'artificialisation des sols**, tout en prenant en compte les **spécificités locales** comme la topographie et les risques naturels.

Enfin, certains principes généraux d'aménagement des OAP visent à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment à travers la **perméabilité des espaces de circulation et de stationnement**.

1.2 Les incidences cumulées sur l'agriculture et la sylviculture

La commune d'Aussillon, bien que marquée par un relief accidenté, dispose encore de zones agricoles à valoriser, notamment à travers des pratiques respectueuses de l'environnement.

Pour limiter les impacts sur l'agriculture, le PLU prévoit de :

- Réduire la consommation d'espaces agricoles en ciblant prioritairement les surfaces à faible valeur agronomique et en limitant l'artificialisation à proximité immédiate des zones urbaines existantes.
- Encadrer l'évolution des constructions à usage d'habitation situées en zone agricole ou naturelle afin d'éviter le mitage des terres agricoles et de maintenir une cohérence paysagère.

Cette approche vise à **maintenir le caractère agricole du territoire**, tout en intégrant les enjeux de transition écologique et en limitant les conflits d'usage entre les zones agricoles et résidentielles.

1.3 Les incidences cumulées sur les milieux naturels

L'identification fine et actualisée des enjeux environnementaux a permis l'évitement des incidences prévisibles néfastes significatives sur l'environnement.

La majorité des boisements existants et des arbres remarquables a été préservée. De même, la conservation d'une haie, habitat favorable pour des espèces protégées (avifaune, entomofaune...) a une incidence positive sur l'environnement.

La commune a fléchi des parcelles dans le tissu urbain actuel, ou en extension urbaine, réduisant l'incidence sur la consommation d'espace naturel en périphérie urbaine. Par ailleurs, les parcelles à urbaniser sont des monocultures spécifiques, des jardins privés, abritant des espèces exotiques envahissantes et ornementales ayant un intérêt limité pour la biodiversité.

De plus, pour toutes les zones, les clôtures sur voies peuvent être constituées par un grillage sans soubassement, permettant le **passage de la petite faune** notamment.

Par ailleurs, pour les zones 1AUa et 1AUb, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie soumise à OAP. Enfin, pour toutes les zones à vocation résidentielle, les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m². Ces mesures permettent de réduire l'imperméabilisation des zones.

L'incidence générale sur les milieux naturels est faible.

1.4 Les incidences cumulées sur le paysage

Le PLU d'Aussillon accorde une attention particulière à la préservation des paysages pour préserver la qualité de vie et l'attractivité touristique du territoire. Le projet vise à limiter les impacts visuels des nouvelles constructions tout en valorisant le patrimoine paysager.

Pour limiter les incidences cumulées sur les paysages, le PLU prévoit de :

- Encadrer le développement urbain afin de préserver les paysages naturels et agricoles en limitant le mitage et les constructions isolées.
- Protéger les alignements d'arbres, les haies et les boisements qui jouent un rôle important pour la qualité des paysages et la biodiversité.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables tout en limitant leur impact visuel sur les paysages sensibles.

Cette politique permet de préserver le cadre paysager de la commune tout en répondant aux enjeux de développement durable et d'attractivité locale.

1.5 Les incidences cumulées sur l'assainissement

En matière d'assainissement, la commune d'Aussillon est desservie par la station d'épuration des eaux usées d'Aussillon (code SANDRE : 0581021V001), située à Aussillon et gérée par le Syndicat Mixte des Vallées de l'Arnette et du Thoré. Cette station, mise en service le 1^{er} juillet 2008, dispose d'une **capacité nominale de 9 100 Équivalents Habitants (EH)**. En 2023, elle a traité une charge maximale en entrée de 4 074 EH (équivalent habitat), avec un débit moyen de 933 m³/jour et un débit de référence de 2 341 m³/jour. La production annuelle de boues est d'environ 65 tonnes de matière sèche (TMS).

Les performances de la station sont conformes aux exigences réglementaires, tant en termes d'équipement que de performance, assurant ainsi un traitement efficace des eaux usées de la commune. La capacité épuratoire résiduelle permet de répondre aux besoins induits par le projet de développement communal porté par le PLU.

1.6 Les incidences cumulées sur l'eau potable

La commune d'Aussillon, comptant 5 929 habitants en 2023, est desservie en eau potable par le Syndicat Mixte des Vallées de l'Arnette et du Thoré (SIVAT), qui assure la production, le transfert et la distribution de l'eau en régie publique. La qualité de l'eau distribuée à Aussillon est excellente, avec une conformité microbiologique et physico-chimique de 100 % en 2023, dépassant les moyennes départementales, régionales et nationales. De même, le rendement du réseau est en amélioration, passant de 65,7% en 2022 à 66,9% en 2023. La capacité de résilience du réseau est

également en amélioration entre 2022 et 2023 (indice linéaire de perte de 5,9 m³/j/km en 2022 contre 5 m³/j/km en 2023).

En conclusion, **la commune d'Aussillon bénéficie d'une eau potable de haute qualité**, gérée par le SIVAT. Le PLU veille à la préservation de cette ressource essentielle en intégrant des mesures de protection adaptées, garantissant ainsi la pérennité de l'approvisionnement en eau potable pour les habitants.

1.7 Les incidences cumulées sur la santé humaine

La commune souhaite permettre une mixité fonctionnelle de la zone 1AUxc, en autorisant les activités de bureaux, artisanales et industrielles. Toutefois, **un recul de 50 mètres minimum est imposé entre les futures constructions à usage industriel et les habitations existantes**, afin de diminuer les risques de nuisances pour les riverains.

De plus, la commune propose l'inscription de deux emplacements réservés (en zone UEa) en lien avec la mise en œuvre prévue de l'OAP « Quartier Bradford ». La commune sera ainsi prioritaire pour acquérir ces biens en cas de vente par les propriétaires. L'objectif est de favoriser le renouvellement urbain et la requalification des bâtiments industrielles et économiques du centre-ville et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants de la commune. Il s'agit notamment de **limiter le trafic des poids-lourds** qui viennent charger et décharger leur cargaison au niveau des entrepôts logistiques situés le long de l'avenue Charles Sabatié.

Enfin, le PLU s'inscrit dans une logique de réduction des émissions de gaz à effet de serre par **le développement des énergies renouvelables et la réduction de la consommation énergétique des bâtiments**, contribuant ainsi à améliorer la qualité de l'air et à renforcer la résilience du territoire face aux impacts du changement climatique.

1.8 L'évaluation spécifique des incidences du projet communal sur Natura 2000

La commune d'Aussillon n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est localisée à environ 0,7 kilomètre de la commune. Il s'agit de la SIC « Causse de Caucalières et Labruguière » (FR7300945) qui représente une superficie totale de 2 001 hectares.

Le potentiel constructible non bâti le plus proche de la SIC « Causse de Caucalières et Labruguière » se situe à environ 2 kilomètres à vol d'oiseau.

Le projet communal s'est ainsi assuré de ne pas autoriser le développement de l'urbanisation sur les secteurs susceptibles d'abriter les habitats ayant justifiés la désignation du site Natura 2000. De plus, le projet communal a porté une attention particulière aux éventuelles incidences néfastes sur les capacités de traitement de la station d'épuration en réponse à l'augmentation de la population communale.

La modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir d'incidences néfastes notables prévisibles sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

6. LE RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ÉTÉ RETENU

La commune d'Aussillon et les secteurs de projet faisant l'objet d'une modification du PLU ne sont **pas directement concernés par un site NATURA 2000**.

Globalement, les diverses modifications apportées au PLU n'auront pas d'incidence notable sur l'environnement. Notamment, **elles n'augmentent pas le développement urbain** tel qu'il est envisagé dans le PADD du PLU en vigueur. A noter que la commune a engagé une **réflexion prospective**, en amont de la procédure de modification, afin de mieux appréhender les besoins de la population en matière de logements et calibrer au plus juste les besoins fonciers afin d'accueillir dans les meilleures conditions les habitants de la commune et ceux venant de l'extérieur.

Les zones naturelles et agricoles ne sont pas impactées par le projet de modification du PLU. Il n'est pas créé d'urbanisation diffuse et le règlement des zones A et N limitent désormais **le mitage** (distance maximum des annexes par rapport à la construction principale). La **suppression partielle de deux emplacements réservés** permet également de restituer des terrains à vocation agricole ou naturelle. Il est même proposé une reclassification en zone à urbaniser fermée deux secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation (les zones 1AU de la Métairie Basse et 1AUa du Plô Saint-André) afin de **limiter la consommation foncière à court et moyen termes**. Cela permet également à la commune de prendre le temps de la réflexion sur l'avenir de ces secteurs au regard des exigences de la loi Climat & Résilience et des futures prescriptions du SCoT Autan Cocagne en matière de sobriété foncière.

L'analyse environnementale sur les secteurs nouvellement soumis à une OAP ont permis d'intégrer des **prescriptions spécifiques** (préservation de boisements existants et d'arbres remarquables, création de franges arborées et de haies champêtres, maintien de zones perméables, etc.) afin de limiter les incidences environnementales et paysagères des projets d'aménagement.

L'intégration des **équipements solaires** est désormais mieux encadrée au niveau des toitures et des façades (hors zone UEa où ils sont interdits afin de faciliter la démolition/reconstruction des bâtiments existants dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain).

Une réflexion est également portée sur les **mobilités alternatives** (vélo/piéton) et les secteurs de projet se situent tous à proximité de transports en commun (gare TER, lignes LIO 753 / 762 / 768, réseau de bus de la CACM).

La commune a souhaité **anticiper l'application du SCoT Autan Cocagne** (actuellement en phase arrêt), notamment sur les densités attendues des futures opérations d'aménagement. L'évaluation environnementale a permis également de s'assurer de la compatibilité du projet de modification du PLU avec les **documents hiérarchiquement supérieurs** (SRADDET Occitanie, SDAGE Adour-Garonne).

Enfin, la **séquence « Eviter-Réduire-Compenser »** (ERC) a été appliquée tout au long de la procédure de modification du PLU, en particulier dans le cadre de l'élaboration des OAP.