

Commune d'AUSSILLON

Département du TARN (81).

B1 – Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Concernant :

L'enquête publiques préalable :

- À la modification n°2 du PLU de la commune d'AUSSILLON.



Enquête publique du 25 septembre 2025 au 27 octobre 2025,
prescrite par arrêté n°2025/179 du maire d'AUSSILLON en date du 03/09/2025.

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur (13 pages) .

Rapport établi par le commissaire enquêteur : Angel CONDÉ.

Destinataire : M. le maire d'AUSSILLON.

Copie : Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS et AVIS du CE.

A - Généralités.....	3
A.1 - L'enquête publique.....	3
A.2 - Le cadre général du projet.....	3
A.3 - L'objet de l'enquête.....	3
B - Conclusions concernant le déroulement de l'enquête publique et le dossier d'enquête publique.....	4
B.1 - Le déroulement de la procédure d'enquête publique.....	4
B.2 - La qualité du dossier et de l'information fournie au public.....	6
B.3 - Conclusion sur le dossier de déroulement de l'enquête publique.....	6
C - Conclusions concernant les avantages et inconvénients du projet de modification du PLU.....	6
C.1 - Les enjeux de cette modification du PLU.....	6
C.2 - Conclusions concernant les Opérations d'Aménagement et d'Orientation.....	7
C.3 - Conclusions sur le règlement écrit :.....	8
C.4 - Conclusions sur les emplacements réservés.....	9
C.5 - Conclusions sur les évolutions du règlement graphique.....	9
C.6 - Bilan avantages et inconvénients.....	10
D - Avis du commissaire enquêteur.....	12

A - GÉNÉRALITÉS

A.1 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'enquête publique représente un véritable instrument d'information et de participation du citoyen. Elle est un des lieux et outils de régulation de la démocratie, où tous et chacun peuvent et/ou doivent s'exprimer.

Elle a pour objectif d'informer la population, de recueillir son opinion et ses suggestions préalablement à l'approbation de certains projets comme les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les expropriations, les installations classées (usine, élevage industriel, parc éolien, plate-forme logistique), les déclassements de voiries, les ventes de chemins ruraux, etc. **Le projet n'est jamais celui du commissaire-enquêteur.** Il émane soit de l'État, soit du Département, soit d'une Commune, soit d'une société publique ou d'une entreprise privée. Le commissaire-enquêteur est au cœur de la procédure. C'est une personnalité **indépendante** qui rend compte des observations et rédige un rapport (document relatant les évènements de l'enquête) et des conclusions motivées (son avis sur le projet) à l'issue de l'enquête. C'est une véritable aide à la décision finale. Ainsi, chacun contribue à l'amélioration du projet !

Ces conclusions et avis font suite au rapport établi par le commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête et l'analyse des observations émises par le public et des réponses apportées par le porteur du projet.

A.2 - LE CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

La commune d'Aussillon est située dans le département du Tarn en région Occitanie. Elle est intégrée au sein de la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet (CACM). Sur le plan historique et culturel, la commune se situe au pied de la montagne Noire (massif montagneux constituant le rebord méridional du Massif central). Elle possède un patrimoine naturel remarquable composé d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

L'objectif principal de cette modification est de mettre en œuvre des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur cinq secteurs stratégiques afin de maîtriser le développement urbain, de répondre aux besoins en logements et d'assurer la densification des zones déjà bâties. Cette modification n°2 est une procédure de modification de droit commun car les changements prévus, notamment l'introduction d'une densité minimale de logements et la création des OAP, augmentent de plus de 20 % les possibilités de construction dans certaines zones. Elle comprend également des ajustements du règlement écrit et graphique, visant à améliorer le cadre de vie, à gérer le stationnement et à mettre à jour les règles d'urbanisme.

A.3 - L'OBJET DE L'ENQUÊTE

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 de cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs considérés comme stratégiques pour le développement futur de la commune (Boulevard de la Maylarié, Les trois fontaines, Rue de la Frégate, Rue du Progrès, Quartier Bradford) ;
- Des ajustements du règlement graphique et littéral notamment pour :

- Favoriser la densification des secteurs déjà bâties ;
- 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 (11 et 12) en lien avec la mise en œuvre prévue de l'OAP « Quartier Bradford ».

B - CONCLUSIONS CONCERNANT LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

B.1 - LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Cette enquête est régie par :

- Le code de l'urbanisme : notamment les articles L 153-36, L 153-41, L153-44 et suivants ;
- Le code de l'environnement : article L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, traitant des enquêtes publiques.

L'enchaînement des décisions décidant de l'ouverture de cette enquête publique a comporté les étapes suivantes :

- Arrêté du Maire d'AUSSILLON n°2025/063 en date du 16/04/2025 prescrivant la modification n°2 de droit commun du PLU de la commune ;
- Consultation des Personnes Publiques Associées ;
- Réunion publique en date du 29/04/2025 ;
- Courrier du Maire d'AUSSILLON enregistré au TA de Toulouse le 13/08/2025 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Décision de la Présidente du Tribunal de Toulouse du 01/09/2025 désignant M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Christian RESSEGUIER comme suppléant ;
- Arrêté du Maire d'AUSSILLON n°2025/179 en date du 03/09/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de la commune d'AUSSILLON. (Annexe 03)
- Impression de l'avis d'enquête publique avec les mentions obligatoires et affichage sur les divers sites concernés.
- Les publications ont été faites en nombre et délais conformes aux textes.

Déroulement de l'enquête :

- L'enquête s'est déroulée sur 33 jours du jeudi 25 septembre 2025 au lundi 27 octobre 2025 – 17H30.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie d'AUSSILLON, Boulevard de la Mairie – 81200 AUSSILLON ;
- Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la commune :<https://www.ville-aussillon.fr/urbanisme>. En format papier à la mairie d'AUSSILLON aux jours et heures habituelles d'ouverture : **Lundi** : 9h00 à 12h00 et de 14h

- à 17h00, **Mardi** : 9h00 à 12h00, **Mercredi** : 9h00 à 12h00 et de 14h à 18h00, **Jeudi** : 9h00 à 12h00, **Vendredi** : 9h00 à 12h00. Un RDV pouvait être pris pour les après-midi. ;
- Les permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées à la salle du conseil municipal de la mairie d'AUSSILLON ;
 - Le jeudi 25 septembre 2025 de 9H00 à 12H ;
 - Le jeudi 16 octobre 2025 de 9H00 à 12H00 ;
 - Lundi 27 octobre 2025 de 14H00 à 17H00 .
 - Une adresse électronique a également été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : modif-plu@ville-aussillon.fr
 - Les observations et propositions du public ont été accessibles sur le site suivant : <https://www.ville-aussillon.fr/urbanisme>. L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté du maire, dans un esprit coopératif et sans incident majeur à signaler.

Lors des permanences il y a eu 9 visites pour indiquer leurs observations écrites (1), orales (8), électroniques (0) ou remettre leur courrier au commissaire enquêteur (1).

A ces contributions, il convient de rajouter les remarques et recommandations des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés ainsi que les questions posées par le CE.

Organisme	Date retour	Avis	Observations
CDPENAF	25/07/2025	Favorable	Avec observations
DDT 81	04/07/2025	Favorable	
SCot d'Autan et de Cocagne	07/08/2025	Favorable	
DRÉAL	04/04/2025	Favorable	Avec observations
Parc Régional du Haut-Languedoc	29/04/2025	Favorable	
Bâtiments de France	03/06/2025	Favorable	Avec observations
CCI du TARN	31/07/2025	Défavorable	Avec observations
Chambre de métiers du TARN	26/06/2025	Favorable	Avec observations
SCot du Vaurais	18/07/2025	Favorable	
INAO	28/08/2025	Favorable	
Département du TARN	26/05/2025 et 06/08/2025		Avec observations

La commune d'AUSSILLON avait donné un délai de deux mois pour recevoir l'avis des PPA. À la fin de l'enquête publique (27/10/2025) il n'y a eu aucun avis de : La Région Occitanie, la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet, la Chambre d'Agriculture, du SCOT du Pays de Lauragais, du Syndicat mixte des Hautes Terres d'OC, du SCOT Carcassonne Agglomération, de la SNCF Réseau Occitanie, du Centre Régional de la Propriété Forestière, les Mairies de Mazamet, Aiguefonde, Payrin-Augmontel, Pont de l'Arn.

La commune de MAZAMET n'a pas envoyé son avis écrit mais elle a participé à la réunion de présentation de la modification du PLU au Personnes publiques associées. Elle avait formulé des remarques dont certaines ont été reprises dans le dossier pour l'enquête publique.

La MRAe a été consulté et dans son courrier en date du 01/10/2025 elle a indiqué qu'elle n'avait aucune observation à formuler.

La procédure d'enquête publique pour le projet de modification n°2 du PLU de la commune d'AUSSILLON s'est déroulée de façon rigoureuse conformément aux textes en vigueur.

B.2 - LA QUALITÉ DU DOSSIER ET DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC

L'affichage a été conforme aux préconisations décidées lors de la réunion du 02/09/2025. La collectivité est très sensible à la participation du public et est allée au-delà de la réglementation pour informer de public. Elle a affiché l'avis d'enquête publique sur l'ensemble des bâtiments municipaux accueillant du public ainsi que plusieurs affiches bien visibles sur les sites concernés par les OAP.

Le dossier soumis à la présente enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable. L'ensemble des pièces sont claires et accessibles au public, en particulier la partie reprenant les caractéristiques principales des cinq OAP avec des zooms permettant au public de mieux comprendre ce qui allait être entrepris.

B.3 - CONCLUSION SUR LE DOSSIER DE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Après analyse et exploitation du dossier d'enquête publique et prise en compte des observations du public, je considère que :

- Le public a disposé d'une information aisément accessible et disponible durant toute la durée de l'enquête ;
- Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie d'AUSSILLON ont permis d'apporter un complément d'information à quiconque le souhaitait ;
- L'enquête publique s'est correctement déroulée.

C - CONCLUSIONS CONCERNANT LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

C.1 - LES ENJEUX DE CETTE MODIFICATION DU PLU.

Celle-ci porte sur l'élaboration de 5 Opérations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) sur certains secteurs que la commune comme stratégique afin de favoriser l'augmentation des possibilités de construire en imposant une densité minimale y compris dans des secteurs déjà bâties. Pour ces OAP il est prévu un nombre de logements qui est estimé entre 73 et 96.

Elle prévoit des ajustements de son règlement écrit afin de renforcer la densification dans les secteurs UA, UB et UC avec des règles plus contraignantes pour les surfaces actuelles non bâties supérieure à 1 500 m². Ces précisions dans le règlement écrit permettront au service instructeur de mieux répondre au public notamment avec les divers schémas qui seront ajoutés.

Pour les emplacements réservés 1 et 2 des travaux sur la route départementale ayant été réalisés, il est prévu d'en réduire l'assiette afin de la faire correspondre seulement aux besoins futurs et de permettre l'aménagement d'une aire de covoiturage.

En ce qui concerne la création des emplacements réservés 11 et 12, la commune souhaite avoir tous les outils pour cette maîtrise foncière dans le quartier « Bradford »

C.2 - CONCLUSIONS CONCERNANT LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ORIENTATION.

Lors des précédentes modifications du PLU (en 2016 pour celle du droit commun et en 2019 avec la procédure simplifiée) aucune OAP n'avait été prescrite. De plus dans le cadre de la mise en œuvre du PLH par la communauté d'agglomération Castres-Mazamet, une étude foncière avait été menée en 2023 et avait mis en évidence des secteurs de projets stratégiques pour la commune d'AUSSILLON. En outre la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les OAP opposables au permis de construire et, par conséquent les constructions devront être compatibles avec les orientations qui seront définies dans l'OAP concernée.

La collectivité souhaitant maîtriser son évolution elle s'est dotée de ces outils d'où la création de ces 5 OAP répondant aux orientations du PADD :

- Une demande de qualité sur ces opérations en exigeant un haut niveau de qualité environnementale, architecturale, urbaine et paysagère ;
- Les principes généraux exigent de bien traiter le rapport à l'espace public en renforçant la présence du végétal, notamment par la création de franges arborées et d'alignements d'arbres;
- L'aménagement paysager doit privilégier les haies libres ou champêtres (essences caduques et persistantes, de préférence locales) et proscrire les espèces invasives et/ou allergisantes ce aussi bien pendant les travaux que pour les plantations ;
- L'OAP « Boulevard de la Maylarié » limite la hauteur à R+1+combles maximum dans le but explicite de préserver le cône de vue vers le vieux village d'Aussillon. Elle exige également la réalisation d'une frange arborée en raison de l'insertion paysagère attendue de cette opération en entrée de ville.
- L'OAP « Rue du Progrès » exige la préservation des boisements existants et des arbres remarquables
- Une limite maximale pour les imperméabilisations des surfaces (matériaux perméables pour les divers parking, chemin piétonniers et espaces communs) par l'utilisation des matériaux perméables ;
- Doivent être prévues des solutions de traitement des eaux pluviales et l'intégration de dispositifs de stockage sur les parcelles , en cohérence avec l'orientation du PADD visant à aménager des ouvrages de rétention pour les eaux pluviales ;
- L'OAP « Quartier Bradford » vise à améliorer le cadre de vie en s'attaquant à une friche stratégique. Le PADD visait à limiter les démolitions des bâtiments industriels peu intéressants du XIXe siècle, en permettant le renouvellement sur certains quartiers. L'OAP « Bradford » facilite cette mutation en interdisant les sous-destinations « entrepôt » et « industrie ».
- Cette dernière disposition est rejetée par la CCI du TARN car cela pénalisera les entreprises existantes de logistique et pourra créer des conflits de voisinage avec les logements qui seront créés.

- De même M. BONNET Max émet aussi son opposition car il loue un des bâtiments concernés par l'OAP et l'emplacement réservé. La réponse de la collectivité devrait le rassurer car cette acquisition ne se fera pas immédiatement sauf si le propriétaire est vendeur. Un tel projet de requalification demandera du temps et surtout une concertation.
- Ces OAP permettent le renouvellement urbain. L'OAP « Rue de la Frégate » (zone UC) vise le renouvellement d'une petite parcelle en tissu urbain. L'OAP « Quartier Bradford » (zone UEa) est un exemple de restructuration ou d'aménagement de quartier à mettre en valeur.
- Elles facilitent la densification et assurent le développement de la commune. Les OAP définissent des objectifs de densité (20 log/ha minimum pour la Maylarié, entre 15 et 30 log/ha pour Les Trois Fontaines). Cette densification est cruciale pour conforter les urbanisations existantes en lien avec les objectifs démographiques du PLH.
- Elles participent au maintien de la diversité de l'habitat en imposant les typologie de logements : 60 % minimum de T2 et T3 pour les OAP « la Frégate » et « Progrès ». De même il est imposé 30 % de logements conventionnés pour l'OAP « La Maylarié » ;
- Elles produiront une offre nouvelle et ciblée pour fidéliser les ménages locaux (jeunes couples, familles) qui quittent le territoire.
- L'OAP « Rue de la Frégate » et l'OAP « Quartier Bradford » autorisent l'implantation de commerces, services ou équipements en rez-de-chaussée, soutenant ainsi le développement économique local dans le milieu urbain existant.
- L'aménagement de liaisons douces sont prévues dans l'OAP « la Maylarié » et l'OAP « Quartier Bradford » prévoit l'aménagement d'une liaison piétonne et cyclable le long de la rue du Conditionnement.
- L'OAP « Bradford » étant situé près de la gare de Mazamet, une réflexion devra être menée lors de la revalorisation de ce quartier pour intégrer une intermodalité au niveau de la gare au vu des espaces existants.
- Des aires de stationnement mutualisés sont prévues et le nombre d'emplacements est prescrit. Cela permet de maîtriser l'emprise foncière dédiée à la voiture.

C.3 - CONCLUSIONS SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT :

La modification du règlement écrit porte sur des ajustements notamment pour favoriser la densification des secteurs déjà bâties (une densité minimale de logements imposée pour certaines unités foncières non bâties, une majoration de la hauteur des constructions en zone économique), améliorer le cadre de vie et préserver les paysages (limitation des hauteurs de clôtures, visibilité des panneaux photovoltaïques depuis l'espace public, gestion du stationnement) mais également répondre à des problématiques rencontrées lors de l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme (destinations et sous-destinations autorisées, réglementation des extensions et annexes des constructions existantes en zones agricole et naturelle).

- La gestion des eaux pluviales avec des systèmes de stockage sur la parcelle permet de pouvoir les réutiliser pour l'arrosage des jardins et potagers.
- L'implantation des capteurs solaires sur toitures plates, balcons et façades est autorisée à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et avec une intégration paysagère. Cela permet de valoriser le patrimoine végétal et bâti et de limiter les nuisances, en assurant l'insertion paysagère des éléments techniques.

- La précision sur les hauteurs maximales des clôtures (1,80 m sur voies) et les types autorisés (interdiction des occultants souples). contribue à améliorer le cadre de vie et la qualité paysagère du tissu urbain existant.
- L'exigence de ne pas masquer la visibilité au droit des accès et carrefours répond à la nécessité de garantir la sécurité.
- L'harmonisation et la limitation de la hauteur des annexes à 3,5 mètres au faîte ou 3 mètres à l'acrotère vise à améliorer le cadre de vie en assurant une meilleure cohérence entre les zones et en limitant l'impact visuel de ces constructions.
- La limitation de l'emprise au sol des piscines (plage comprise à 80m²) soutient la gestion économe du foncier et de la ressource en eau.
- En zone A la réduction à 50m² d'emprise au sol pour les annexes permettra de maintenir l'activité agricole sans qu'elle puisse être dévoyée par une volonté d'urbanisation à l'habitat.
- Pour favoriser la densité des secteur déjà bâti, une densité minimale est imposée pour les surfaces non bâties supérieure à 1500 m². Ceci dans un but d'atteindre les 15 logements à l'hectare. En outre cela permet de conforter l'urbanisation existante et par la même l'accès aux divers services publics.
- Avec l'interdiction des activités industrie et entrepôts dans le nouveau secteur UEa, la collectivité est cohérente avec ce qu'elle promeut pour le renouvellement urbain du quartier de « Bradford » qui se trouve à proximité de la gare de Mazamet.
- Pour favoriser l'activité l'évolution des entreprises existantes le long du boulevard du Thoré la hauteur maximale des constructions a été portée à 15m au lieu des 12m actuels. Il sera ainsi possible d'accueillir des activités dans le tissu urbain existant.
- Pour les voies publiques de faible largeur (<8m) il n'est prévu qu'un seul accès par unité foncière. Cela améliorera la sécurité et la gestion du stationnement public.
- La précision du nombre de place de stationnement par logement participera et la possibilité de mutualisation seront des vecteurs pour un autre mode de déplacements que la voiture.

C.4 - CONCLUSIONS SUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.

Les emplacement n°1 et 2 ont été modifiés et non supprimés. Les parcelles AC86, 89, 90 et 92 ont été retirées de l'emplacement réservé n°1 compte tenu que la déviation de la RN112 a été aménagé. Cela permettra de pouvoir créer une aire de covoiturage sur la parcelle AC92 diminuant ainsi l'émanation du CO₂ et participant au ralentissement du réchauffement du climat.

La création des 2 emplacements réservés sur le quartier de « Bradford » (ER11 et 12) a vu son opportunité contestée aussi bien par la CCI du TARN que par les propriétaires. Les bâtiments sont occupés et génèrent des loyers. Les activités présentes sont essentiellement de logistique mais le flux de poids-lourds engendrent des nuisances. Bien que cette ne soit pas prévue à brève échéance, la mairie d'AUSSILLON, entend marquer fortement sa volonté de maîtriser ce foncier. C'est pourquoi elle a créer ces 2 emplacements réservés.

C.5 - CONCLUSIONS SUR LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.

La collectivité a relevé 3 secteurs stratégiques qui nécessitaient des ajustements. Pour le quartier de la Maylarié la partie où se trouve l'OAP devient 1AUa pour permettre son aménagement rapidement.

Par contre, tout ce qui est déjà construit devient UC. Tout ce qui est hors de l'OAP « La Maylarié » et non construit est maintenu en zonage 2 AU et il en est de même pour la zone située entre le village et la route d'Aiguefonde qui a été reclassée en 2AU au lieu de 1AUa. Ce reclassement est essentiellement dû à la capacité insuffisante des réseaux existants et d'avoir du temps pour une réflexion approfondie des ouvertures à l'urbanisation. Je pense que la collectivité a eu raison de modifier ces zonages pour avoir une vision plus globale de ses besoins dans prochaine révision générale du PLU ou d'un PLUi.

Le classement de l'OAP « les trois fontaines » en zone 1AUb permettra à la collectivité de mieux maîtriser l'aménagement de cette grande parcelle (12 000 m²) mais qui se trouve dans un environnement pavillonnaire et avec des contraintes importantes en matière d'accès avec la route de Castres d'un côté et le boulevard du Thoré de l'autre, voies très circulantes. Ce nouveau zonage permettra à la collectivité de discuter avec le futur aménageur afin d'intégrer les futurs bâtiments dans ce secteur pavillonnaire tout en permettant son équilibre financier.

Le classement de l'OAP « Bradford » en zone UEa qui interdit les activités logistique et industrie est en cohérence avec la volonté de la mairie de maîtriser la rénovation de ce quartier tout en permettant des activités économiques moins nuisibles que celles existantes de se développer et d'associer une mixité avec des logements. Tout cela dans un but de rendre ce quartier stratégique pour la ville plus attractif et d'en faire un cœur de quartier plus vivant et plus sécurisé pour les piétons.

Le zonage de la Cité du Jardin a été modifié car une partie des constructions situées le long du boulevard Albert Gaches et les rues Thiers et Charcot ne correspondent plus aux grandes parcelles. Ce changement de zonage de Ucb à UC permettra une plus grande densification du tissu urbain.

Je considère que ces évolutions du règlement graphique contribuent à une densification plus importante et harmonieuse de l'urbanisation pour la commune. Elles ont su prendre en compte la réalité sur terrain des parcelles bâties. Elles renforcent la préservation du cadre paysager et le cadre de vie notamment par la hauteur des bâtiments autorisée, la réglementation des clôtures et la visibilité des panneaux photovoltaïques depuis l'espace public.

C.6 - BILAN AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS.

Ce projet de modification n°2 du PLU de la commune d'AUSSILLON **présente les avantages suivants :**

1. Respect des orientations du PADD et du PLH ;
2. Recherche d'une offre de logement mieux ciblée (T2,T3) afin de répondre aux jeunes couples et familles ;
3. Densification du tissu urbains en imposant une densité minimale de 15 logement à l'hectare ;
4. Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction dans les zones urbaines (UA, UB et UC) afin de répondre à la sobriété foncière ;
5. Limitation de l'emprise au sol des piscine limitant ainsi l'impact sur la ressource en eau;
6. Limitation de l'extension et annexe des constructions situées en zone A afin qu'elles ne puissent pas être dévoyée de l'activité agricole ;

7. Maîtrise de l'extension par la commune en reportant dans le temps certaines zones à urbaniser (passage de 1AU à 2AU) ;
8. Meilleure intégration architecturale afin de respecter le cône de vue du l'ancien village (OAP de la Maylarié) et de la zone pavillonnaire « OAP les 3 Fontaines » ;
9. Amélioration de l'aspect extérieur avec une réglementation des clôtures et des panneau photovoltaïques ;
10. Création de 5 OAP pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation et respecter la réglementation ;
11. Volonté de créer une mixité (logements, commerces, activités de services) ;
12. Réhabilitation de friches (OAP La Frégate) sur un axe passant ;
13. Rénovation du quartier de Bradford avec une requalification de l'espace public ;
14. Les entreprises existantes sont favorisées dans leur extension avec la majoration de la hauteur des bâtiments notamment le long du boulevard du Thoré et de la route de Castres ;
15. Prise en compte des déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
16. Précisions des règles de stationnement pour diminuer les conflits d'usage ;
17. Meilleure gestion des eaux pluviales en préconisant leur infiltration ou le stockage pour une autre utilisation que le rejet dans les réseaux. ;
18. Régularisation du règlement écrit par la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
19. Précision du règlement écrit pour une meilleure compréhension par le public et une simplification lors de l'instruction des permis de construire notamment pour l'occupation, l'utilisation des sols et la construction de piscines ;
20. Prise en compte du milieu naturel et de la biodiversité par la sauvegarde des arbres remarquables existants, l'installation de gîtes à chiroptères, passage pour la petite faune.
21. Adaptation du zonage à constructions existantes ;

Mais présente aussi quelques inconvénients :

1. Une atteinte à la propriété privée pour le foncier avec la création des 2 nouveaux emplacements réservés (OAP Bradford) ;
2. Interdiction des activités Industrie et logistique créant de fortes contraintes pour les entreprises existantes ayant ces activités actuellement ;
3. Démolition du bâtiment de l'ERn°11 plutôt qu'une sauvegarde du patrimoine industriel existant avec sa verrière ;
4. Création de 5 OAP sans avoir la maîtrise foncière ou la volonté des propriétaires de vendre ou d'aménager ;
5. Malgré un recul démographique important sur la commune avec un vieillissement de la population, une ouverture à la construction importante ;
6. Le projet ne fait pas ressortir la vision conjointe des 2 communes (AUSSILLON et MAZAMET) sur l'évolution du quartier de la Gare de Mazamet alors qu'il est contigu au quartier de Bradford ;

Conclusions :

Le projet de modification n°2 du PLU d'AUSSILLON contribue à une meilleure densification de son urbanisation aussi bien pour les bâti existant que pour les nouvelles constructions.

Je constate qu'un réel effort a été fait la capacité d'accueil avec des logements plus adaptés (T2, T3) pour répondre à la demande et enrayer le recul démographique.

Je considère que les orientations aussi bien du PADD que du PLH ont bien été respectées et qu'il y a peu d'incidences environnementales. En effet des mesures ont été prises pour favoriser le milieu naturel et la biodiversité (aménagement de haies séparatives, clôtures sans soubassement, gîtes à chiroptères).

L'activité économique des entreprises existantes a été prise en compte par la hausse des construction sur le boulevard du Thoré et la possibilité d'accueillir les entreprises de logistiques et industrielles sur la zone artisanale et industrielles AUxc mieux adaptée à leur développement.

Je considère que le projet de modification n°2 du PLU d'AUSSILLON présente des avantages largement supérieurs aux inconvénients.

D - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Cet avis avec ses considérants, résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées ci-dessus :

- Vu l'arrêté du Maire d'AUSSILLON n°2025/063 en date du 16/04/2025 prescrivant la modification n°2 de droit commun du PLU de la commune ;
- Vu la consultation des Personnes Publiques Associées ;
- Vu l'arrêté du Maire d'AUSSILLON n°2025/179 en date du 03/09/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU de la commune d'AUSSILLON ;
- Vu la complétude du dossier soumis à l'enquête ;
- Vu la réunion préalable d'organisation et de présentation du dossier mardi 02 septembre 2025 dans les locaux de la mairie d'AUSSILLON ;
- Vu la visite des lieux effectuée par la commissaire enquêteur le 16 septembre 2025 ;
- Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
- Vu les observations écrites et orales du public.

Considérant :

- Que le dossier présenté à l'enquête publique, est conforme aux dispositions réglementaires, contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la nécessité et la cohérence du projet
- Que la légalité ainsi que le déroulement réglementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté du maire d'AUSSILLON n°2025/179 en date du 03/09/2025, sont établis ;
- Que les procédures ont été respectées et l'enquête publique s'est déroulée sans incident ;
- Que le bilan des avantages du projet de modification n°2 du PLU de la commune d'AUSSILLON est largement supérieur à celui des inconvénients

En conclusion :

J'émets un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°2 du PLU de la commune d'AUSSILLON..

Assorti 2 recommandations.

- De travailler avec la commune de MAZAMET pour la revitalisation du quartier de la gare, à cheval sur ces 2 communes et incluant l'OAP de

- « Bradford » afin d'intégrer la proximité de la gare et ses incidences sur l'intermodalité des transports.
- D'associer l'ensemble des partenaires les entreprises existantes, le propriétaires dont la CCI du TARN à une concertation sur la mise en valeur de ce quartier.

Fait à ALBI le 21/11/2025.

Le Commissaire enquêteur

Angel CONDÉ