



**Ville
d'Aussillon**

**MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N°2
DU PLU D'AUSSILLON**

**PIÈCE N°4 :
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE
PROGRAMMATION**

Notification aux PPA le 23 juin 2025

Enquête publique du 25 septembre au 27 octobre 2025

Approbation le 17 décembre 2025

P LURALITÉS



 **SIRE Conseil**

EXTRAITS DES ARTICLES L.151-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

« Les OAP définissent, en cohérence avec PADD, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les OAP peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

LA PORTÉE DES OAP

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoires à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

LES SECTEURS SOUMIS À OAP & ÉCHÉANCIER



- 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

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement présentés ci-après sont applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement soumis à une OAP.

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale, de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en matière d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue, à l'espace public en renforçant la présence du végétal par la création de franges arborées, alignements d'arbres et espaces plantés diversifiés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).
- Intégrer l'enjeu sanitaire lié à la prolifération d'espèces végétales à pollen très allergisant durant les travaux d'aménagement (ex : végétalisation rapide des terres nues, entretien des espaces verts des zones de chantier) et en diversifiant les espèces végétales dans l'aménagement de haies afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens.

Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - ✓ L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative.
 - ✓ Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées. Les haies mono-spécifiques ainsi que le recours à des espèces invasives et/ou allergisantes sont proscrites.
 - ✓ Les espaces verts seront conçus pour être facilement entretenus, économes en eau et bien se maintenir dans le temps.
 - ✓ Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Aménagements des voiries

- Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Les voiries principales devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations.

Traitement des eaux pluviales

- Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront prévus. Des dispositifs de stockage des eaux pluviales sur les parcelles seront prévus.
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

OAP « BLVD. DE LA MAYLARIÉ »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- ✓ 20 log/ha minimum (*densité brute*), soit 24 logements minimum
- ✓ 30% minimum de logements conventionnés



R+1 maximum (*préservation du cône de vue*)



R+1+combles maximum



Bande d'implantation des façades sur rue comprise entre 0 et 5 m (*principe de front urbain le long du boulevard*).



Un accès maximum depuis le boulevard de la Maylarié. Des accès possibles depuis la rue G. Gauthier et la Métairie Basse.



Principe de desserte interne à l'opération, avec un objectif de bouclage et de perméabilité.



Liaison piétonne à aménager (*réaménagement prévu du boulevard de la Maylarié*).



Frange arborée à réaliser (*insertion paysagère attendue de l'opération située en entrée de ville*).



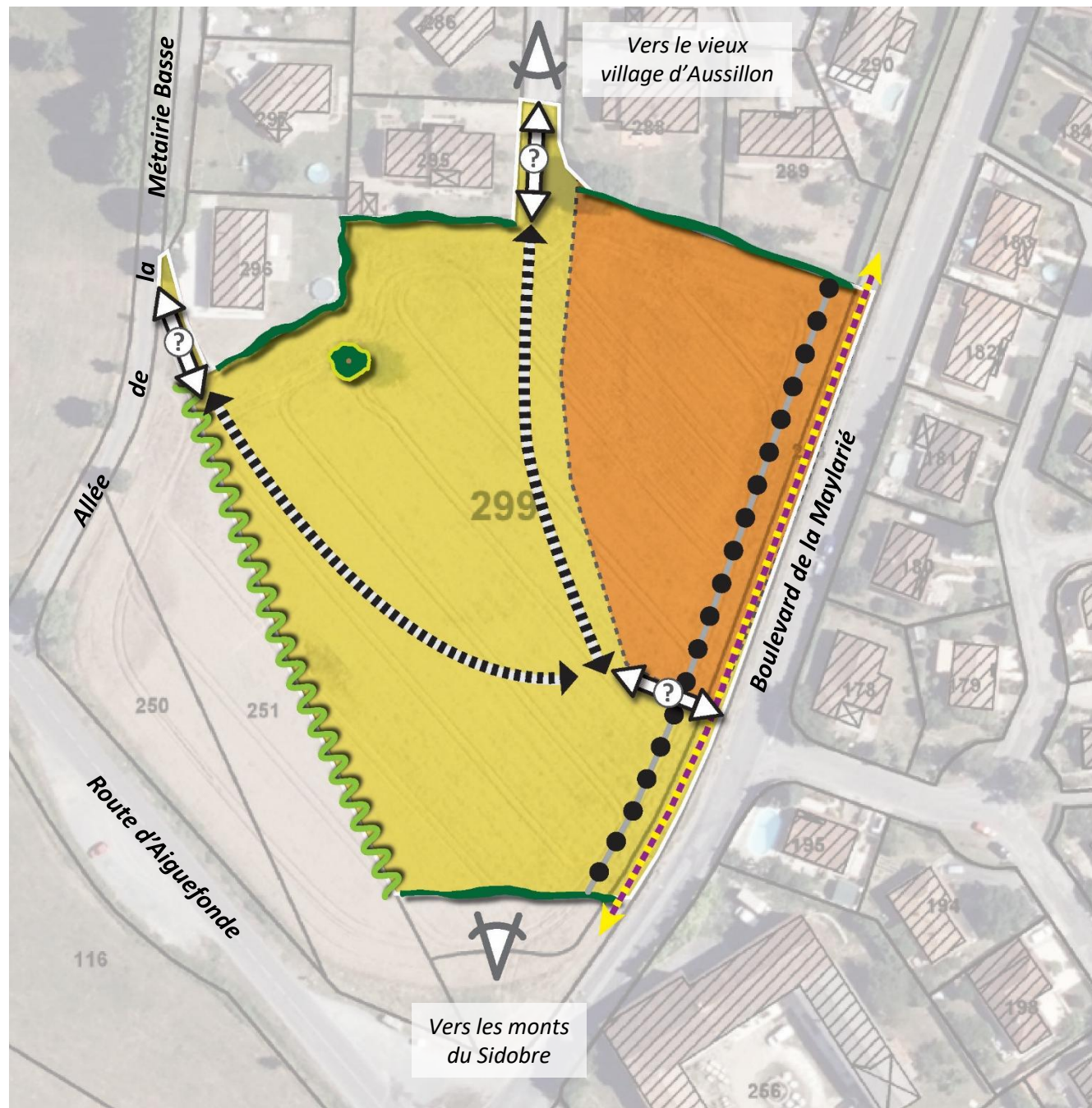
Haie à planter en frange d'opération.



Arbre existant à préserver.



Cônes de vue à respecter (*limitation des hauteurs des constructions selon un axe nord-sud*).





OAP « LES TROIS FONTAINES »


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


- ✓ Une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- ✓ 15 log/ha minimum, 30 log/ha maximum (*densité brute*), soit entre 18 et 36 logements

 R+1 maximum  R+1+combles maximum

 Un accès en double sens de circulation à réaliser depuis le boulevard du Thoré, avec un principe de voie partagée.
Point de collecte mutualisée des déchets à réaliser, dans la mesure du possible, en entrée d'opération.

 Principe de desserte interne à l'opération, avec la réalisation d'une plateforme de retournement.
Servitude du réseau pluvial à prendre en compte.

 Liaisons piétonnes à aménager vers la route de Castres.

 Aménagement d'une aire mutualisée de stationnements (*localisation indicative*), possibilité de stationnements le long de la voie de desserte.

2 places par logement + 1 place visiteur pour 3 logements.

 Haie à planter en limite d'opération.

 Arbres existants à préserver (*présence de cavités*).





OAP « RUE DE LA FRÉGATE »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- ✓ 6 logements minimum
- ✓ 60% minimum de T2 et T3

 R+1+combles maximum


 Principe de front urbain le long de l'avenue de Toulouse et la rue de la Frégate.

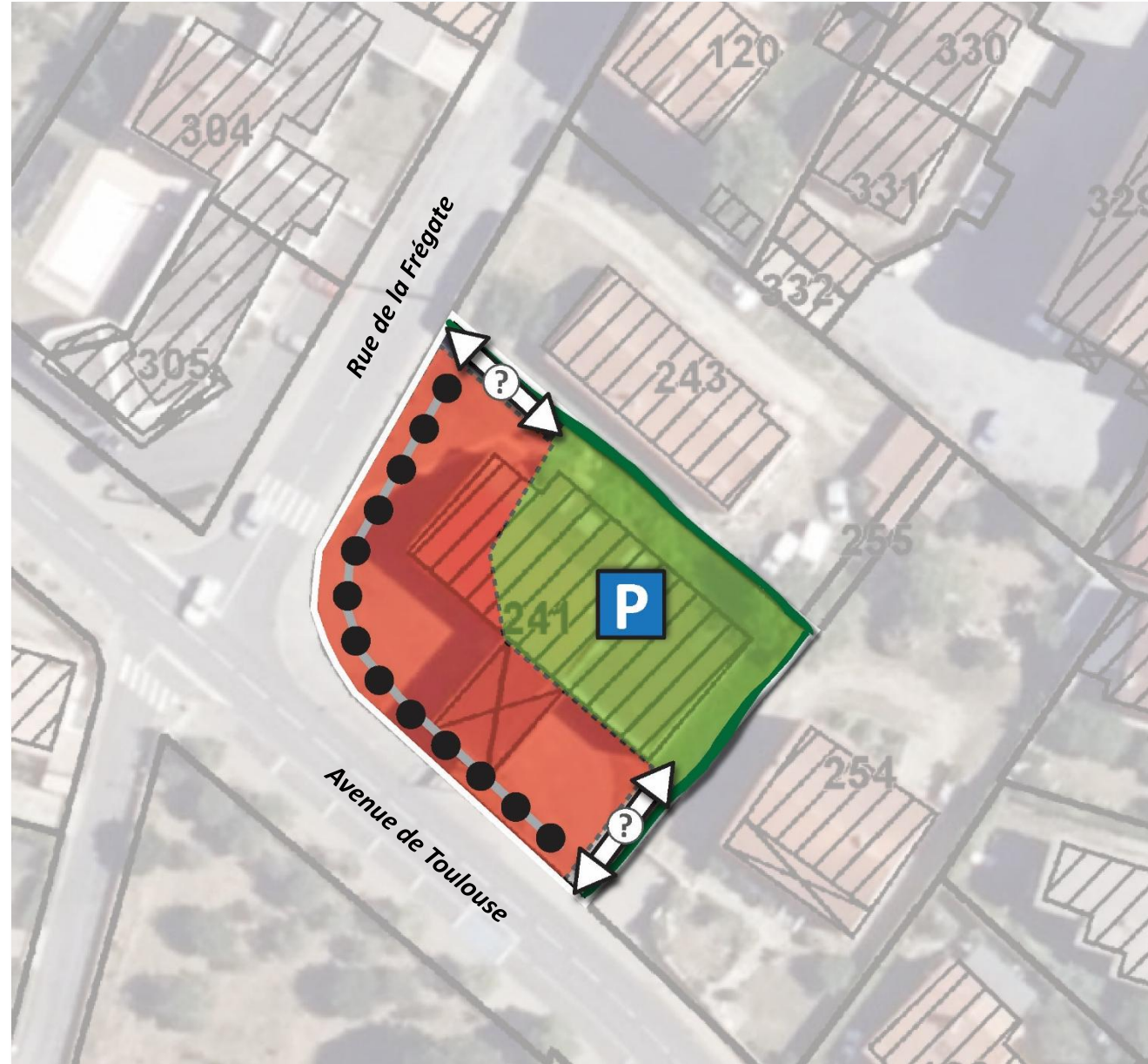
 Un ou deux accès possibles, à réaliser au plus loin de l'intersection entre l'avenue de Toulouse et la rue de la Frégate pour des raisons de sécurité.

Aménagement d'une aire mutualisée de stationnements en cœur d'îlot.

 1,5 place minimum par logement.

Stationnement-minute à prévoir en cas de réalisation de commerces / services en rez-de-chaussée, en cœur d'îlot ou le long des voies publiques.


 Cœur d'îlot perméable à aménager (sauf pour la voie de desserte interne) et traitement paysager à réaliser sur les franges bâties de l'opération





OAP « QUARTIER BRADFORD »


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble possibles
- ✓ Sous-destinations « entrepôt » et « industrie » interdites
- ✓ Panneaux photovoltaïques en toiture interdits afin de faciliter la mutation des bâtiments existants

 R+3 maximum
Rez-de-chaussée commercial, services et/ou équipement autorisé

 Maintien de l'alignement des constructions le long des voies publiques, décrochement possible pour la création d'espaces communs et / ou de stationnements ou en raison de contraintes techniques.

 Liaison piétonne et cyclable à aménager le long de la rue du Conditionnement.
Perméabilité à assurer vers le centre commercial.

 Espace public à aménager au cœur du quartier Bradford
(localisation indicative).

