



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLERMONT LE FORT

**PADD**

**EAU & ENVIRONNEMENT**

**AGENCE DE PAU**

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE CLERMONT LE FORT**

---

**DATE :** MARS 2017

**REF :** 4 36

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE</b>	<b>2</b>
A. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'IDENTITE DU TERRITOIRE	2
Renforcer la centralité du centre-bourg	2
Conforter le quartier des Maridats	2
Encadrer le développement des quartiers d'En Serié et Marquemale	2
Requalifier le quartier de la Riverotte	3
B. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	3
C. AMELIORER LES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE	3
D. CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	4
E. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS DU TERRITOIRE	4
<b>AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE DE QUALITE DE CLERMONT-LE-FORT</b>	<b>5</b>
A. LIMITER L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	5
B. MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES PERENNES	6
C. PRESERVER ET VALORISER LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE	6
D. PROTEGER LE PATRIMOINE BATI ET INTEGRER LES ELEMENTS STRUCTURANTS LE PAYSAGE	6
E. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF	7
F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT	7

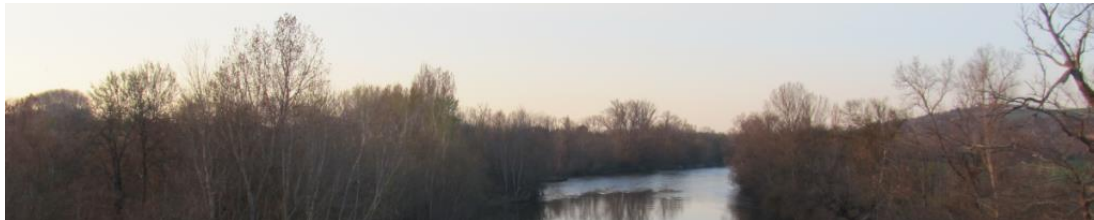
## **PREAMBULE**

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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



## **AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE**

*Les enjeux pour la commune sont de permettre l'accueil de populations en structurant le développement urbain en fonction de l'identité de son territoire, son niveau d'équipement.*

*En outre, le projet de la commune vise à renforcer la cohésion territoriale : Poursuivre la diversification du logement, pour répondre aux nouveaux besoins induits par les évolutions sociétales de la population en cohérence avec les objectifs du PLH 2017-2022.*

### **A. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'IDENTITE DU TERRITOIRE**

La morphologie urbaine de la commune est marquée par son caractère rural. En effet, le territoire compte nombre de constructions isolées liées à au caractère agricole du territoire jusqu'au phénomène de périurbanisation qui a émergé dans les années 60/70. Et si le Fort joue un rôle identitaire, il n'a pas polarisé le développement de l'urbanisation qui s'est opéré autour de hameaux historiques plus ou moins déconnectés les uns des autres.

Compte tenu de cette particularité, la commune prévoit un développement urbain dans le prolongement du bourg et des principaux quartiers présents sur le territoire. Toutefois, de façon à préserver l'identité du territoire, la densification de l'urbanisation sera réalisée de façon différenciée en fonction des caractéristiques de chaque secteur de la commune.

#### **Renforcer la centralité du centre-bourg**

Le Fort, centre historique de la commune présente un ensemble bâti remarquable qui fonde l'identité de Clermont le Fort et concentre la majorité des équipements de la commune.

La commune souhaite renforcer la centralité du Fort via notamment une extension urbaine dans son prolongement. Toutefois, compte tenu des valeurs patrimoniales de ce site remarquable qui fédère les Clermontois comme les visiteurs extérieurs, la municipalité souhaite définir un projet de développement urbain qualitatif, échelonné dans le temps.

A plus long terme, la commune souhaite mettre en œuvre un développement de l'urbanisation permettant une articulation entre le Fort et le quartier des Fraysses, constituant deux des secteurs historiques de la commune.

#### **Conforter le quartier des Maridats**

Situé dans le prolongé du quartier du Rabé situé sur Venerque, le secteur des Maridats-Rabé compte plusieurs habitations sur des parcelles de grandes tailles. La commune souhaite donc favoriser une densification de ces parcelles et à terme initier le développement d'une opération en vis-à-vis de l'urbanisation existante sur la commune de Venerque.

#### **Encadrer le développement des quartiers d'En Serié et Marquemale**

Sur ces quartiers pavillonnaires ayant accueilli l'essentiel du développement urbains ces dernières décennies, la commune souhaite privilégier une urbanisation essentiellement en densification permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles avant d'envisager des extensions futures.

### **Requalifier le quartier de la Riverotte**

Enfin, si le quartier de la Riverotte ne peut faire l'objet d'un développement urbain en raison du PPRI existant, la commune souhaite prioriser l'aménagement de ce secteur au travers d'une requalification de ses espaces publics.

## **B. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

La répartition du parc de logements sur Clermont le Fort met en relief la prépondérance de la maison individuelle et confirme le positionnement de la commune comme territoire d'accueil de famille. Néanmoins, compte tenu des évolutions sociétales (décohabitation, hausse des familles monoparentales...), la baisse de la taille des ménages se poursuit et peut générer un décalage entre l'habitat existant et les nouveaux besoins en logements de la population.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du PLH du SICOVAL 2017-2022, la commune souhaite favoriser une diversification de son offre de logement tant en matière de forme urbaine proposée que de statut d'occupation afin de pouvoir à la fois accueillir de nouveaux habitants aux profils diversifiés et répondre aux besoins induits par la baisse de la taille des ménages qui est amenée à se poursuivre.

## **C. AMELIORER LES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE**

Malgré un développement du Transport à la Demande mis en place par Tisséo, l'usage de la voiture reste prédominant sur le territoire tant pour les habitants de Clermont le Fort que pour les touristes. La commune souhaite donc à la fois faciliter les déplacements doux pour accéder aux équipements, structurer son offre en matière de stationnement pour gérer notamment les flux liés à la dynamique touristique du territoire. Elle souhaite également proposer un développement facilitant la création de nouveaux arrêts du TAD.

Ainsi la commune s'oriente vers :

- La mise en place d'une liaison douce entre le Fort et le quartier des Fraysses avec la création de nouvelles places de stationnement le long de la RD68E à proximité du chemin de la Côte pour absorber une partie des flux touristiques en lien avec la Réserve Naturelle Régionale. En parallèle, le développement prévu sur le secteur du Fort et la jonction réalisée avec le quartier des Fraysses vise à faciliter la création future d'un arrêt pour le TAD.
- La modification des flux de circulation sur le secteur de la Riverotte par une réorganisation de la desserte,
- La mise en place d'une liaison interquartier entre le quartier d'En Sérié et Marquemale

En termes de stationnement, l'objectif communal est d'anticiper sur les nouveaux besoins liés à son développement en prévoyant à la fois la création de nouveaux stationnements dans le village ainsi que la réalisation de stationnements dans les nouvelles opérations d'aménagement.

De plus, il est projeté de développer des aires de stationnement sur différents quartiers de la commune afin de limiter les difficultés liées au stationnement sur voie dans les secteurs pavillonnaires et mettre en place des solutions sécurisées pour la desserte des arrêts de transport en commun.

## **D. CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir sur le territoire, la commune prévoit de faire évoluer son offre en matière d'équipement. Elle souhaite toutefois le faire en cohérence avec sa volonté de renforcer la centralité du Fort.

Ainsi, le développement de l'urbanisation sur le Fort sera accompagné d'une réflexion plus globale sur l'organisation et la développement d'espaces et d'équipements collectifs sur ce secteur en complément de ceux déjà existants. Il est notamment prévu la mise en place d'équipements à destination des jeunes et des associations.

En matière de communications numériques, a été mis en place un schéma d'aménagement numérique (SDAN) à l'échelle du département dont l'objectif est de dispenser le Très Haut Débit sur l'ensemble du département d'ici à 2030. Ce schéma d'aménagement numérique prévoit le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de la commune de Clermont le Fort et programme les travaux pour la période 2020-2023. Le PLU s'attachera à favoriser cette démarche.

## **E. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS DU TERRITOIRE**

Tout en assurant la pérennité des activités existantes, la commune souhaite favoriser l'émergence de nouvelles activités économiques dans la vallée de l'Ariège en cohérence avec la présence de la réserve naturelle régionale et la richesse naturelle du territoire. Elle souhaite ainsi valoriser à la fois l'effet vitrine qu'offre la RD820 et la qualité environnementale du territoire.

La commune souhaite également favoriser le développement d'une offre en hébergement touristique en cohérence avec le tourisme vert existant sur le territoire en facilitant notamment le changement de destination de bâtisses présentant un intérêt patrimonial.

En outre, le projet de PLU vise à favoriser une mixité des fonctions dans les secteurs résidentiels pour se donner les moyens d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités nécessaires aux besoins de sa population et compatible avec la proximité des habitations (commerces, services à la population, artisanat,...) pour compléter l'offre de proximité déjà existante.

## AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE DE QUALITE DE CLERMONT-LE-FORT

*Le territoire de Clermont le Fort dispose d'atouts patrimoniaux, naturels, agricoles et paysagers incontestables, qui participent à son attractivité et qu'il convient de protéger et de renforcer. Avec un relief dessiné par une alternance de coteaux et de vallées, la commune présente un paysage dynamique et des perspectives visuelles remarquables.*

*Le projet prévoit d'associer développement du territoire et valorisation des espaces naturels et agricoles comme des paysages sensibles.*

### A. LIMITER L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les orientations de développement de la commune se fondent sur une logique de gestion économe de l'espace et de réduction des impacts du développement sur l'activité agricole, en cohérence avec les orientations du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Cette volonté se traduit à la fois par un développement favorisant une densification des secteurs déjà urbanisés et des choix de développement limitant l'impact sur l'activité agricole. Le projet communal se fonde ainsi sur objectifs chiffrés suivants :

Objectifs de développement de la commune de Clermont le Fort sur les dix ans à venir	
<i>Objectif démographique</i>	<i>Nombre de logements envisagés</i>
170 habitants supplémentaires environ	70 logements environ <i>(moyenne 2,4 personnes par logement)</i>
Répartition du potentiel de développement prévu	
<i><u>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier</u></i>	<i><u>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</u></i>
Environ 10 logements (en division parcellaire)	60 logements environ pour une consommation foncière d'environ 7 ha
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	
<i>Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : 10 logements sur 2,30 ha</i>  <b>2300 m<sup>2</sup>/logement</b>  (soit 4 logements/ha environ)	<i>Consommation projetée dans le PLU : 60 logements sur 7 ha</i>  <b>1150m<sup>2</sup>/logement</b> en moyenne  (soit 9 logements/ha environ)

## **B. MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES PERENNES**

L'activité agricole est prédominante sur le territoire communal et est essentielle pour le maintien d'une activité économique locale mais aussi pour la préservation d'un paysage de qualité. Ainsi, elle fait partie intégrante du patrimoine local.

Le projet communal vise ainsi à réduire la consommation foncière, enjeu majeur pour protéger les espaces agricoles qui ont une valeur agronomique reconnue, tant pour la préservation d'espaces ouverts que pour le maintien de cette activité socio-économique. Ainsi, les choix de développement vers lesquels la commune s'oriente visent à allier développement du territoire et préservation des entités agricoles majeures.

De plus, des dispositions spécifiques sont prévues sur le traitement des limites des fronts d'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels. Ainsi, la mise en place d'espaces de transitions paysagers visant notamment à limiter les conflits d'usage entre l'activité agricole et les habitations seront mis en place.

## **C. PRESERVER ET VALORISER LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE**

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels de la faune et de la flore. Cette trame doit se traduire par un maillage entre les réservoirs de biodiversité afin de former un réseau écologique. Plusieurs continuités écologiques sont identifiées sur le territoire communal :

- l'Ariège (classée Natura 2000)
- le ruisseau de Notre-Dame,
- les boisements situés en bordure des cours d'eau ou sur les fortes pentes,
- la zone humide des Ramiers,

De plus, la commune compte des zones humides au niveau du corridor de l'Ariège (dont le ramier de Clermont le Fort fait partie) qui font l'objet d'une réserve naturelle régionale dont l'objectif est la préservation du site naturel et la promotion d'une activité agricole compatible avec le secteur.

La commune souhaite préserver ces différentes entités naturelles majeures ainsi que les continuités écologiques, en cohérence avec les orientations du SCoT et du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) tout en facilitant la découverte de ces espaces via des aménagements adaptés à la sensibilité du site.

## **D. PROTEGER LE PATRIMOINE BATI ET INTEGRER LES ELEMENTS STRUCTURANTS LE PAYSAGE**

La commune compte un patrimoine remarquable marqué par la présence d'un Fort, bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques. Au-delà de cet élément structurant, la commune dispose de nombreux éléments de petit patrimoine qui participent directement à l'identité de la commune. Ces éléments de patrimoine local (bâti ancien, petit patrimoine...) seront conservés et valorisés dans le cadre du PLU.



Par ailleurs, La commune présente un relief de coteaux qui ouvre des perspectives paysagères de qualité. La commune souhaite œuvrer à leur préservation en protégeant les principaux repères visuels et les points de vue sur les vallons et coteaux pour les mettre en valeur et les faire découvrir à la population.

## **E. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF**

Dans sa volonté d'associer développement urbain et préservation de l'identité du territoire, la commune souhaite assurer via le PLU une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions en cohérence avec les caractéristiques de chaque quartier.

En parallèle, elle souhaite également mettre en place des dispositions favorisant une diversification des formes urbaines et tendre vers un parc de logements plus performants sur le plan énergétique notamment en favorisant des formes urbaines plus denses, en encourageant les dispositifs en faveur des économies d'énergies,...

## **F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT**

Afin de ne pas augmenter la population exposée aux risques, les orientations de développement et les possibilités de densification ont été déterminées au regard des contraintes existantes sur le territoire, à savoir notamment les risques inondation et mouvements de terrain.

