

**P.L.U.**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
Communauté d'Agglomération du Sicoval

**COMMUNE DE CLERMONT LE FORT**

# **Le Plan Local d'Urbanisme**

## **CLERMONT LE FORT**



## **2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Mise en élaboration D.C.M. du 20 octobre 2006

PLU arrêté D.C.M. du

PLU approuvé

# SOMMAIRE

|             |                                                                                                 |          |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I -</b>  | <b>PREAMBULE .....</b>                                                                          | <b>3</b> |
| <b>II -</b> | <b>LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D .....</b>                                                | <b>5</b> |
| II.1.       | LES ENJEUX .....                                                                                | 5        |
| II.2.       | LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....                                                            | 7        |
| II.2.1.     | Promouvoir un développement urbain EQUILIBRE garant du cadre de vie.....                        | 7        |
| a -         | Développer le pôle d'équipements.....                                                           | 7        |
| b -         | Conforter et développer les pôles bâtis.....                                                    | 7        |
| c -         | Permettre un développement contrôlé des habitations situées en zone agricole et naturelle ..... | 8        |
| d -         | Protéger les populations des risques naturels .....                                             | 9        |
| e -         | Accueillir des activités artisanales et commerciales.....                                       | 9        |
| f -         | Développement des communications numériques .....                                               | 9        |
| II.2.2.     | PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE .....                                      | 10       |
| a -         | Préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers .....                                 | 10       |
| b -         | Développer les liaisons douces entre les hameaux.....                                           | 10       |
| c -         | Veiller au maintien de l'activité agricole .....                                                | 11       |
| d -         | Préserver les continuités écologiques .....                                                     | 11       |

## I - PREAMBULE

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et exprime le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager pour les années à venir. Clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

Le Code de l'Urbanisme définit le contenu du PADD à l'article L.123-1-3 :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Ce projet est élaboré dans une logique de développement durable. En effet, suite au Grenelle de l'Environnement, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 Juillet 2010 a renforcé le champ d'intervention du PADD, en matière de développement durable notamment.

Ne se limitant plus à définir les orientations générales d'aménagement du territoire communautaire, le PADD doit en sus, conformément à l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

- définir les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire communautaire.

- fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD intègre également les deux principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en 2001, conformément aux articles L 110, L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre

- Entre d'une part, le renouvellement urbain, développement urbain et rural, et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.

- Au niveau géographique entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile. Avec une utilisation économe de l'espace, la préservation de l'environnement dans son acception la plus large (ressources naturelles, sites et paysages, patrimoine bâti, risques et nuisances, etc.).

- La satisfaction des besoins

- En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques des logements.

- En matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

## **II - LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D**

### **II.1. Les enjeux**

La commune de Clermont le Fort souhaite conforter sa situation, son ambiance et sa fonction de village proche de ses habitants.

Son développement doit s'accompagner d'une nécessaire protection du cadre paysager, base essentielle du maintien du cadre de vie des habitants, de la préservation de la biodiversité et de l'image de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme de Clermont le Fort, dont le PADD constitue un élément essentiel, doit s'inscrire dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (approuvé le 16 mars 2012). Il doit s'inscrire également dans les politiques menées au niveau de la Communauté d'Agglomération du Sicoval : la charte d'aménagement du Sicoval mise en place en 1993, le programme communautaire de développement durable (Agenda 21 à l'horizon 2030) le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 et la charte qualité habitat adoptée en février 2006, en cours de révision.

#### **- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le SCoT, approuvé le 16 mars 2012, est un document cadre de planification stratégique dans une perspective de développement durable.

Dans un rapport de compatibilité, il s'agit notamment de :

- Maîtriser le développement urbain en hiérarchisant l'ouverture à l'urbanisation des sites d'extension urbaine identifiés dans le cadre du SCoT (pixels),
- Mettre en œuvre les trames vertes et bleues pour assurer une continuité des espaces naturels et préserver le cadre de vie des habitants.

#### **- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)**

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat a permis de constater la forte attractivité du territoire du Sicoval.

Le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 approuvé en décembre 2010 a défini les 5 orientations suivantes à l'échelle du territoire :

- Produire 1000 logements familiaux par an
- Produire 50 % de logements aidés
- Prendre en compte les besoins en logements des publics spécifiques
- Placer l'habitant au cœur de la politique habitat
- Accompagner les communes pour un développement de l'habitat équilibré et solidaire

Un objectif de production de 70 logements/an a été fixé à l'échelle du groupe 1 « Coteaux sud 1 » composé de 8 communes et dont fait partie Clermont le Fort.

Dans ce contexte, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables de la commune sont au nombre de deux :

- Promouvoir un développement urbain équilibré garant du cadre de vie.
  - Renforcer et développer le bourg centre
  - Conforter et développer les pôles bâtis
  - Permettre un développement contrôlé des habitations situées en zone agricole et naturelle
  - Protéger la population des risques naturels
  - Accueillir des activités artisanales et commerciales
- Préserver et valoriser l'environnement et le paysage
  - Préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers
  - Développer les liaisons douces entre hameaux
  - Veiller au maintien de l'activité agricole
  - Préserver les continuités écologiques

## II.2. Les orientations d'aménagement

La commune, qui compte 524 habitants (selon les données du recensement de 2009), envisage un développement démographique avec un accueil progressif d'habitant :

- **Accueillir à moyen terme une population permanente de ménages résidents pour atteindre 640 habitants à l'échéance 2020**
- **Accueillir à long terme une population permanente de ménages résidents pour atteindre 800 habitants à l'échéance 2030**
- Mettre en place une logique de **mixité sociale** afin de favoriser la diversification de la population. Proposer une offre diversifiée et mixte, tant sur le plan des typologies bâties (petits collectifs, maisons de ville, pavillons) que sur celui des types de financement (social, intermédiaire, accession aidée ou libre).
- **Limiter la consommation foncière** pour protéger les espaces agricoles en préservant des enveloppes foncières cohérentes et pertinentes et maîtriser la taille moyenne des parcelles afin de permettre une moindre consommation du foncier.  
Au lieu de poursuivre le développement de logements avec une densité de 3 à 4 logements par hectare (la taille moyenne des parcelles constatée entre 1999 et 2009 a été de 3000 m<sup>2</sup> environ), la commune souhaite s'inscrire dans une densité proche de 10 logements par hectare.

### II.2.1. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE GARANT DU CADRE DE VIE

#### a - Développer le pôle d'équipements

La commune entend maintenir et renforcer l'implantation des équipements publics à proximité du Fort afin d'adapter l'offre de services au développement urbain et d'apporter une dynamique au village.

Pour répondre à des problématiques d'accessibilité, de stationnement, de nuisances sonores et d'optimisation de leur utilisation, certains équipements publics existants seront déplacés à proximité de l'école. Le positionnement à proximité de l'école permet de bénéficier d'une centralité territoriale à l'échelle communale et de « polariser » les équipements publics.

#### b - Conforter et développer les pôles bâtis

Le territoire de la commune de Clermont-Le-Fort est assujéti à de très nombreuses contraintes naturelles et patrimoniales, en particulier au niveau du bourg ancien. Ces contraintes tendent à déterminer le développement de l'urbanisation et limitent les choix d'implantation spatiale.

### O Première phase de développement

Le hameau de Bois Grand constitue un pôle d'habitat important et organisé. Il est proposé d'étendre l'urbanisation en continuité de ce pôle existant. Les deux secteurs sont connectés par la trame viaire existante aux entités déjà urbanisées.

La topographie très contrastée de ces deux zones adjacentes induisent un aménagement distinct : en effet, la route qui sépare les deux entités constitue une ligne de crête. Cependant, leur proximité rend pertinente une réflexion commune sur ces deux zones.

### O Deuxième phase de développement

- Le hameau des Maridats, en regard du quartier du Rabet sur Vénerque, pourra faire l'objet d'un développement urbain ultérieurement.

Lors de l'ouverture de ces secteurs, un schéma d'ensemble permettra un aménagement cohérent de ce futur pôle d'habitat de la commune.

- Il est également proposé de renforcer la centralité du bourg centre (Le Fort), en favorisant le développement mesuré d'une urbanisation de proximité et de qualité, organisée en périphérie du noyau villageois. La vocation habitat doit être réaffirmée sur ce secteur à haute valeur patrimoniale. La réalisation de cette opération devra être l'aboutissement d'une réflexion globale, à l'échelle de la commune, dans le respect du bâti traditionnel exceptionnel du Fort et échelonnée dans le temps.

Enfin, l'intégration paysagère de cette extension devra également être très soignée, d'autant que plusieurs points de vue rendront perceptible l'opération dans le paysage lointain.

## **c- Permettre un développement contrôlé des habitations situées en zone agricole et naturelle**

### O Préserver et valoriser le patrimoine bâti et le paysage

La mise en place d'une politique de **protection et de mise en valeur du paysage** est une priorité pour la commune. A cette fin, il est envisagé de **limiter l'urbanisation sur les secteurs sensibles et ainsi de contenir la constructibilité**.

Par ailleurs, il conviendra de protéger les perspectives et les points de vue qui font l'identité du pays Lauragais.

Enfin, il est proposé que la **préservation et la valorisation du paysage** passe par la **restauration de quelques bâtiments de caractère** situés en zone agricole. Clermont le Fort dispose en effet d'un patrimoine de très grande qualité (le hameau du Fort, les maisons de maître, les métairies...) qu'il convient de protéger. Ainsi, la commune souhaite autoriser le changement de destination en maison d'habitation sur plusieurs bâtiments identifiés. Ces derniers ont vocation à dégager **une plus-value paysagère** sur le territoire de la commune.

### O Limiter les constructions diffuses

Le territoire communal de Clermont le Fort est parsemé de groupes d'habitations. La plupart n'ont pas vocation à se développer dans l'avenir, cependant, certains présentent des « dents creuses » qui ne sont plus exploitées par l'activité agricole et qui pourraient être comblées.

Les insertions paysagères et architecturales de ces dernières seront cohérentes avec leur environnement immédiat et viseront à réduire au maximum l'impact visuel généré par les nouvelles constructions.

### d - Protéger les populations des risques naturels

De par sa topographie et la présence de l'Ariège, le territoire communal de Clermont le Fort se trouve contraint à la fois par des **risques de mouvement de terrains et des zones inondables** qui comprennent des secteurs déjà urbanisés.

La commune souhaite ainsi veiller à ce que les implantations des constructions futures répondent aux conditions de stabilité nécessitées par les contraintes des sols en fonction du niveau d'aléa connu.

Par ailleurs, la commune entend **protéger les habitants des risques éventuels d'inondations**. Les hameaux de la Riverotte et de la Ramière situés dans la plaine en zone inondable ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions.

### e - Accueillir des activités artisanales et commerciales

La commune est propriétaire de terrains situés dans la plaine, au lieu-dit des Claux, le long de la route nationale 20. Cette zone dispose d'une bonne desserte puisqu'elle a un accès direct sur un axe de communication important. De plus, la proximité avec la RD 820 lui donne une visibilité intéressante pour les futures activités économiques ou commerciales destinées à s'y implanter.

### f- Développement des communications numériques

Clermont le fort est desservi par un réseau cuivre perfectible. A l'échelle du SICOVAL, un projet de développement de la fibre optique est cours à partir d'une boucle structurante qui se situe au nord du territoire. En effet, afin de répondre aux besoins croissants en matière de Très Haut Débit (échange de données, sauvegarde, téléphonie...), la Communauté d'Agglomération du Sicoval a équipé son territoire du Réseau Très Haut Débit Cléo.

L'objectif à terme est que tous les citoyens disposent du très haut débit. D'autres boucles sont en projet, elles permettront notamment de desservir Clermont le Fort.

## II.2.2. PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

### **a - Préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers**

#### **OProtéger la zone humide du Ramier**

Les zones humides du corridor de l'Ariège, dont fait partie le Ramier de Clermont-le-Fort, font l'objet d'un projet porté par l'association « Confluences », qui pourrait aboutir à la création d'une réserve naturelle régionale.

Il s'agit d'une zone humide qui est identifiée en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).

Contribuant à la mise en œuvre de ce projet, la Communauté d'Agglomération du Sicoval a acquis 45 hectares situés sur le territoire communal de Clermont le Fort et incluant une grande partie du méandre de l'Ariège. La commune a également acquis 10 hectares de terrains au même endroit afin d'assurer une continuité. Les objectifs de ce projet se concentrent sur le maintien voire la réintroduction d'activités agricoles aux pratiques adaptées à la préservation du site naturel et de la biodiversité et sur l'entretien des paysages naturels.

#### **OValoriser les boisements**

Le taux de boisement de la commune est un des plus élevés du SICOVAL. Les masses boisées se concentrent sur les fonds de vallée et constituent une structuration forte du territoire. Il s'agit de valoriser ce patrimoine végétal qui fonde l'identité de la commune et participe à sa qualité paysagère. C'est également un des supports majeurs de la biodiversité sur la commune qui sera protégé dans le cadre du PLU.

### **b - Développer les liaisons douces entre les hameaux**

Afin de favoriser le lien social entre les différents pôles d'urbanisation, il convient de développer des liaisons douces entre les hameaux, et de sécuriser les routes départementales pour les piétons et les cycles.

La commune est également parcourue par de nombreux chemins de randonnées qui permettent d'apprécier la qualité de ses paysages et constituent un atout pour le développement des loisirs sur la commune, dans le respect de son équilibre écologique.

### **c - Veiller au maintien de l'activité agricole**

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

Elle est cependant fragilisée de par la position de la commune dans l'aire urbaine toulousaine qui exerce une certaine pression foncière sur le territoire. Il est donc nécessaire d'être particulièrement vigilant à ne pas consommer l'espace agricole outre mesure, mais à œuvrer pour son maintien et sa valorisation. C'est pourquoi le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace agricole et naturel et propose une urbanisation par pôles cohérents afin d'éviter un morcellement de l'espace agricole.

Par ailleurs il faudra également veiller à ne pas contraindre les activités agricoles par une urbanisation qui pourrait accentuer les problèmes liés aux conflits d'usage.

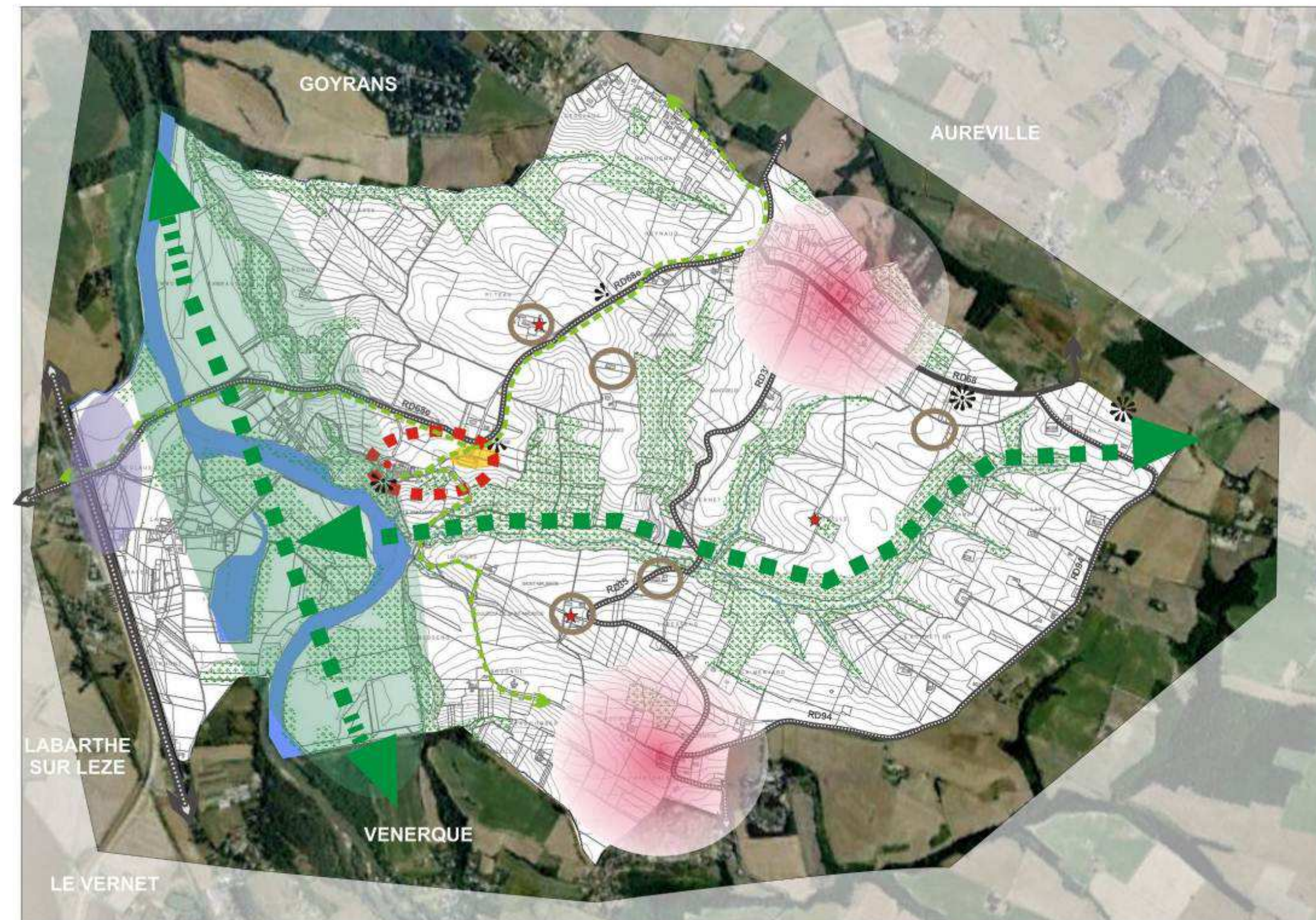
### **d- Préserver les continuités écologiques**

Le maillage vert et bleu sur la commune est constitué par différents espaces complémentaires et qui s'articulent en toute continuité :

- l'ensemble des boisements importants, que l'on retrouve principalement autour des cours d'eau et sur les pentes les plus fortes,
- l'Ariège et le ruisseau de Notre Dame et leurs berges,
- le site du Ramier, qui est le lieu d'un projet ambitieux visant à sa valorisation paysagère et écologique.

Ces continuités écologiques permettent la circulation des organismes vivants et s'inscrivent dans un contexte plus global de continuités à l'échelle du bassin versant.

# PADD DE CLERMONT LE FORT



## LÉGENDE

-  Routes départementales
-  Mairie

### PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE GARANT DU CADRE DE VIE

-  Renforcer la dynamique et la centralité du Fort
-  Pôles bâtis à conforter et développer
-  Créer une zone artisanale
-  Pôle d'équipements à développer

### PRÉSERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

-  Protéger et valoriser le Ramier
-  Points de vue à valoriser
-  Espaces naturels et agricoles
-  Bois existants à préserver
-  Ne pas contraindre les activités agricoles
-  Continuités écologiques à protéger
-  Développer et sécuriser les liaisons douces entre les hameaux
-  Préserver le patrimoine bâti remarquable