

## Annexe 3 : Définition du projet d'extension du Fort

Dans son avis émis au titre des PPA, le SDAP préconise de retravailler en profondeur le projet d'extension du Fort afin d'intégrer les éléments sur le principe d'aménagement du secteur et de mieux maîtriser sa future urbanisation.

Compte tenu de l'instauration d'une servitude de projet au titre de l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme, dont l'objectif est de suspendre l'aménagement du secteur dans l'attente d'un projet global, il n'avait pas été jugé opportun de faire apparaître les premiers éléments de cadrage de cette urbanisation dans le projet communal puisque la mise en œuvre du projet nécessitera une modification du PLU.

Toutefois, les réunions du 13 et 17 mai 2013 en présence des représentants de la DDT et du SDAP ont permis de clarifier la demande. Il a été convenu que la superficie du secteur serait réduite afin de préserver des perspectives visuelles et qu'un certain nombre de points concernant les justifications, le principe d'aménagement et les dispositions réglementaires seraient complétés dans l'objectif d'assurer plus grande maîtrise de cette extension du Fort. En effet, les enjeux à la fois paysagers et patrimoniaux que porte le secteur impose d'élaborer une réflexion globale, qui devra s'échelonner dans le temps mais dont les premiers éléments doivent être intégrés dans le PLU.

Ainsi, comme convenu, le principe d'aménagement de cette extension du Fort sera développé dans un nouvel item intitulé « Principe d'aménagement du secteur d'extension du Fort » qui sera intégré dans la partie « Conforter et Développer les pôles bâtis » du rapport de présentation (p. 153). Un schéma matérialisant ce principe d'aménagement sera intégré dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU). D'un point de vue réglementaire, des dispositions seront intégrées les articles 6 et 7 de la zone afin d'imposer la mitoyenneté des constructions et une implantation à l'alignement de l'emprise publique. Le règlement graphique sera quant à lui modifié pour prendre en compte la réduction du secteur AUHf demandé dans l'avis du SDAP.

### Une présentation de la zone AUHf plus lisible

Il apparaît important de mieux identifier la destination du secteur AUHf dans l'article 3 des dispositions générales du règlement écrit, relatif à la division du territoire en zone. Cet article sera donc complété.

#### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

...

Les zones à urbaniser sont :

La zone AUE : comprend des terrains destinés à recevoir exclusivement des équipements publics et installations de sports et de loisirs.

La zone AUH : comprend des terrains destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat en extension des quartiers « Bois grand » et « En Sérié ». ~~ainsi que du Fort (secteur AUHf).~~ [Le secteur AUHf comprend des terrains à vocation principale d'habitat, il est destiné à la création future d'une nouvelle rue en extension du Fort.](#)

La zone AUA<sub>0</sub> : comprend des terrains destinés à l'accueil d'activités économiques et artisanales.

...

## Une réduction du secteur d'extension du Fort.

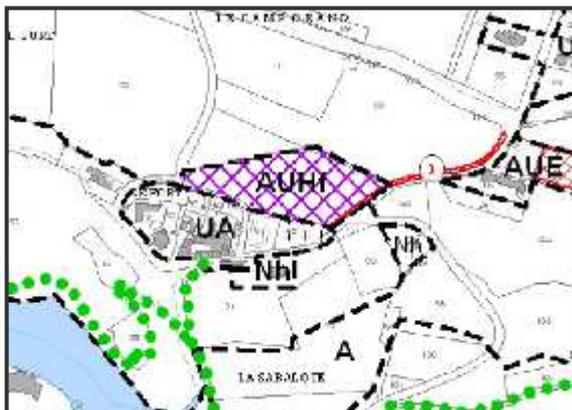
L'emprise du secteur d'extension du Fort doit être réduite pour une meilleure prise en compte de la topographie des lieux et la préservation des qualités paysagères du site.

Les entrées de ville présentent des perspectives visuelles majeures sur des éléments patrimoniaux du Fort. Ces perspectives sont à préserver, il est donc opportun de ne pas intégrer les franges du secteur d'extension du Fort dans la zone constructible.



D'un point de vue réglementaire, cette protection du paysage urbain se traduira par une réduction du secteur AUHf sur le plan de zonage. Initialement d'une superficie d'1,2 ha, ce secteur est réduit à 0,8 ha. Les franges du secteur sont basculées en zone agricole.

Règlement graphique PLU arrêté



Règlement graphique modifié



### Arbres classés en EBC dans le PLU modifié

L'étude du site a par ailleurs permis d'identifier des arbres qui seront à préserver dans le cadre de la future opération, en raison de leur rôle dans la structuration du paysage.

De plus, ces boisements limiteront les covisibilités entre le Fort et sa future extension.

Il a donc été décidé de protéger les éléments les plus remarquables par leur classement en Espaces Boisés Classés. D'autres arbres sont identifiés comme étant d'importance mais ils se situent dans le cimetière, il n'a donc pas lieu d'y instaurer une protection spécifique.



### Le parti pris d'aménagement :

Le parti pris d'aménagement de cette extension du Fort consiste en une « greffe de village », l'objectif étant de créer un véritable morceau de village en cohérence avec l'ambiance du Fort existant. Ce modèle de développement urbain, en rupture avec le modèle du lotissement traditionnel, s'organisera autour d'une nouvelle voie qui se connectera à la trame viaire existante.

Cette opération devra respecter et valoriser la morphologie du bâti existant, il y a nécessité de ne pas nuire à l'identité du Fort et par extension à l'image de la commune de Clermont. A cet effet, la nouvelle rue devra porter une image villageoise, et présenter une densité perçue proche de celle du Fort.

Le projet urbain devra donc reprendre la typologie et la morphologie des maisons de village existantes, caractéristiques du patrimoine bâti du Fort.

Afin de mettre en œuvre ce parti pris d'aménagement, l'urbanisation de l'extension du Fort devra être compatible avec les principes suivants :

- Le projet sera compatible avec le niveau de densité recommandé par le SCOT pour les secteurs d'extension des centre-bourg, à savoir 15 logements/ha
- Les constructions seront de type « maisons de village ». Elles seront mitoyennes sur les deux limites latérales et devront être implantés à l'alignement du domaine public.
- Les constructions ne dépasseront pas R+1 afin de favoriser l'intégration de l'opération dans le paysage local,
- Les perspectives visuelles identifiées au schéma d'aménagement devront rester libres de toute construction.
- La transition entre les parcelles bâties et l'espace agricole seront assurée par la réalisation d'un bande végétale.
- Les alignements d'arbres repérés au schéma d'aménagement seront conservés
- La desserte du nouveau quartier fera l'objet d'un maillage cohérent et continu avec le réseau viaire existant et prendra toute sa force grâce à l'implantation du bâti et la qualité du traitement de ses espaces publics.

## Un règlement écrit plus contraignant

Comme vu précédemment, l'intégration urbaine et paysagère de cette extension du Fort passe par la réalisation d'une forme urbaine concourant à une identité villageoise. Il est donc indispensable de traduire réglementairement les principes relatifs à l'implantation à l'alignement du domaine public de constructions mitoyennes. A cet effet, les articles 6 et 7 de la zone AUH seront complétés par des dispositions spécifiques au secteur AUHf.

### **ARTICLE AUH 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum de l'emprise publique et à 15 m minimum de l'emprise publique de la RD68.

Sur le secteur AUHf, toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement de l'emprise publique.

#### **2. Toutefois :**

2.1. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m.

2.2. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

2.3. Cependant, à l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

### **ARTICLE AUH 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres ;

- soit en limite séparative, à l'exception de la limite avec la zone UB.

Sur le secteur AUHf, dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée pour toute sa hauteur, d'une limite latérale à l'autre.

#### **2. Toutefois :**

2.1. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

2.2. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction.

# SCHEMA D'AMENAGEMENT : SECTEUR D'EXTENSION DU FORT

