

**Appel à projets d'équipes  
« promoteur-concepteur » pour  
la densification, la requalification et  
l'extension du Fort de Clermont-le-Fort**

**Cahier des Clauses Techniques  
Particulières**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-  
GARONNE

MAIRIE DE CLERMONT-LE-FORT

18 Le Fort,  
31810 Clermont-le-Fort  
Tél : 05 61 76 29 45  
Mél : mairie.clermont-le-  
fort@wanadoo.fr

[www.clermont-le-fort.fr](http://www.clermont-le-fort.fr)

Version définitive  
21 janvier 2019



# Sommaire

<b>Article 1 – Objet du marché</b>	<b>2</b>
<b>Article 2 – Contexte technique de la prestation</b>	<b>4</b>
<b>Article 3 – Périmètres de l'étude</b>	<b>5</b>
<b>Article 4 – Éléments programmatiques</b>	<b>8</b>
<b>Article 5 – Livrables et délais d'exécution</b>	<b>13</b>
<b>Article 7 – Comité de pilotage</b>	<b>14</b>
<b>Annexes</b>	<b>15</b>



## **Article 1 – Objet du marché**

### **Finalités poursuivies**

La commune de Clermont-le-Fort, regroupant environ 540 habitants, souhaite définir un projet d'aménagement, de développement et de construction du Fort, qui compte actuellement une dizaine de logements, protégé au titre des abords des monuments historiques et des sites classés<sup>1</sup>.

La commune souhaite disposer d'un projet chiffré d'aménagement et de conception architecturale pour la densification et l'extension urbaine du Fort de Clermont-le-Fort dont une partie seulement relève d'une maîtrise foncière publique. La municipalité a recours à la consultation d'une équipe pluridisciplinaire composée a minima d'un architecte, d'un paysagiste concepteur, d'un économiste et d'un promoteur/aménageur pouvant préciser la faisabilité économique du projet. À travers cette mise en concurrence, la municipalité souhaite identifier le projet d'aménagement et de construction répondant à ses exigences (architecturales, urbanistiques, environnementales, ...) et satisfaisante d'un point de vue économique pour les parties prenantes (commune et propriétaires privés).

À l'issue de cette consultation, le lauréat se verra confier la réalisation du programme de densification et d'extension du Fort correspondant au minimum à l'emprise foncière sous maîtrise publique. Par ailleurs, les invariants du projet d'aménagement concernant le domaine privé feront l'objet d'une traduction dans les pièces opérationnelles du Plan Local d'Urbanisme par voie de modification.

### **Objectifs visés**

Le renforcement urbain du Fort et son extension devront s'inscrire dans le site, et développer des concepts qui garantiront une continuité du village sans en bouleverser la qualité, soit dans le respect de son identité architecturale et paysagère.

Ce site exceptionnel nécessite une attention particulière sur l'approche paysagère. Les cônes de vue sur le clocher du Fort comme sur le village devront être préservés.

Ce projet de greffe urbaine devra s'appuyer sur les formes urbaines historiques et sur les éléments intéressants du paysage constitué (alignements, murets, plantations, perspectives,...), afin de faciliter les mutations foncières et se donner la possibilité de pouvoir engager les opérations par étapes, mais aussi s'appuyer sur la typologie et la morphologie des constructions existantes, caractéristiques du patrimoine bâti du Fort.

Par l'implantation du bâti et la qualité du traitement des espaces publics, l'extension urbaine garantira un maillage cohérent et continu avec le réseau de voiries existant. Des espaces publics favoriseront les déplacements piétons entre le Fort et le nouveau quartier pour n'en faire qu'un.

---

<sup>1</sup> Cf. Document 1 joint au CCTP : DREAL Midi-Pyrénées (2012) : Commune de Clermont-le-Fort, Monographie historiques, Ensemble du site, 38 pages. Ce document fait l'objet de remarques de la part de la commune qui figurent en annexe 1.

Des photos et une vidéo de survol du Fort en drone figurent sur le site internet de la commune de Clermont-le-Fort (<http://www.clermont-le-fort.fr/fr/vie-du-village/urbanisme/photos-et-video-du-village.html>).

La lecture des documents suivants est recommandée : Ministère de la Culture (2017) : Les lotissements – Une histoire de l'habitat individuel groupé de 1940 à nos jours, 296 pages ; CAUE de Haute-Garonne (2009) : Extensions urbaines – La suite dans les idées, 2009, 91 pages ; MASBOUNGI A. (2008) : Faire ville avec les lotissements, Éditions Le Moniteur, juin 2008, Collection projet urbain, 160 pages.



Une attention sera portée sur les choix d'aménagement proposés pour inscrire le projet dans les options du développement durable pour en faire un atout dans la conception générale du projet, notamment en ce qui concerne la recherche d'équilibres entre les espaces minéralisés et les espaces dédiés aux îlots de fraîcheur. Une attention sera également portée sur la gestion des eaux pluviales du site.

Pour ce qui concerne les déplacements dans le Fort et son extension, le maillage de voie, les flux piétons (habitants et touristes), les circulations des véhicules motorisés (bus, voitures, ...) devront tisser des continuités avec le réseau de voies existant. À noter qu'en période estivale, Clermont-le-Fort peut recevoir jusqu'à une centaine de visiteurs par jour.

Dans ce cadre, le stationnement devra prendre en compte les différents usages tout en préservant la tranquillité du cœur de l'opération. Il devra prendre en compte la proximité pour les habitants et la fréquentation touristique.

Cette opération est aussi l'opportunité pour : requalifier et réorganiser les espaces publics à proximité ; proposer une densité en adéquation avec la gestion économe des sols et les caractéristiques du tissu urbain environnant ; créer du logement social intégré ; intégrer éventuellement des locaux à usages commercial et/ou artisanal ; intégrer du logement intergénérationnel pouvant même être modulable ; étudier l'orientation, la forme des constructions, l'imbrication des bâtiments, etc. de façon à préserver l'intimité des occupants des logements en leur offrant des espaces extérieurs individualisés prolongeant les lieux de vie des logements tant en rez-de-chaussée qu'en étage (jardinet, terrasses généreuses,...) ; considérer la qualité des espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins) et le traitement de leurs intimités ; anticiper le traitement des clôtures ; gérer l'interface espace public/espace privé ; considérer le traitement des franges urbaines.

Architecturalement, le parti développé devra assurer le respect de l'échelle et du rythme des formes urbaines existantes sans pour autant produire une uniformité. La greffe proposera une cohérence avec les constructions existante du Fort : la matérialité et les tonalités des façades et des toitures, les matériaux mis en œuvre, les variétés de détails (décrochements, redent, décalage, etc.) contribueront à la richesse urbaine et donneront l'impression que le village a été simplement étiré sur sa partie nord. L'emploi de la brique de terre cuite sera encouragé.

Les équipes pluridisciplinaires seront donc attendues sur les choix proposés en termes d'implantation du bâti, de qualité du traitement des espaces publics, de respect des échelles dans les formes urbaines, de typologies architecturales pour les futures constructions, de maillage des espaces publics entre voiries, stationnements et cheminements doux, de prise en compte d'une approche bioclimatique des constructions et des espaces publics pour un confort d'usages des futurs habitants, du traitement des limites entre public/privé et entre zones urbanisées et zones agricoles, et sur la gestion des déplacements dans le Fort et son extension pour tisser des continuités avec l'existant.

Autant d'éléments pour faire de cette opération une référence urbaine et d'intégration architecturale, démontrant la capacité à greffer un projet neuf sur un site patrimonial sensible.



## Article 2 – Contexte technique de la prestation

Dans le cadre des réflexions menées pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal en cours, la commune de Clermont-le-Fort veut renforcer et conforter son noyau villageois où se situent la plupart des équipements publics de la commune et qui compte actuellement une dizaine d'habitants, mais aussi envisager son extension. Ces réflexions prolongent et approfondissent celles qui avaient été engagées en 2007<sup>2</sup>.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, adopté par le Conseil Municipal en mai 2017, ambitionne d'assurer un développement urbain en cohérence avec l'identité du territoire, notamment à travers le renforcement de la centralité du centre-bourg<sup>3</sup>.

« 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 (mairie, église, salle des fêtes, cimetière, tennis).

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 en harmonie avec l'existant, échelonné dans le temps.

À 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 avec le quartier de la Riverotte ».

*Commune de Clermont-le-Fort (2017) : PLU – PADD, mars 2017, p.2.*

Dans cette perspective, avec l'appui du Conseil d'Aménagement d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et du bureau d'études ARTELIA chargé d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du PLU<sup>4</sup>, la Commune a organisé, entre mai 2017 et juillet 2018, une démarche de participation citoyenne afin d'associer la population à la réflexion sur le développement du Fort. Cette démarche a permis de formaliser les ambitions programmatiques de la commune (cf. article 4, infra).

Dans le prolongement de cette démarche, la Commune de Clermont-le-Fort a décidé de mobiliser une expertise professionnelle pour identifier un projet répondant à ses exigences puis engager sa mise en œuvre opérationnelle.

<sup>2</sup> Cf. Document 2 joint au CCTP : Lettre de l'Architecte des Bâtiments de France au Maire de Clermont-le-Fort du 23 mai 2007.

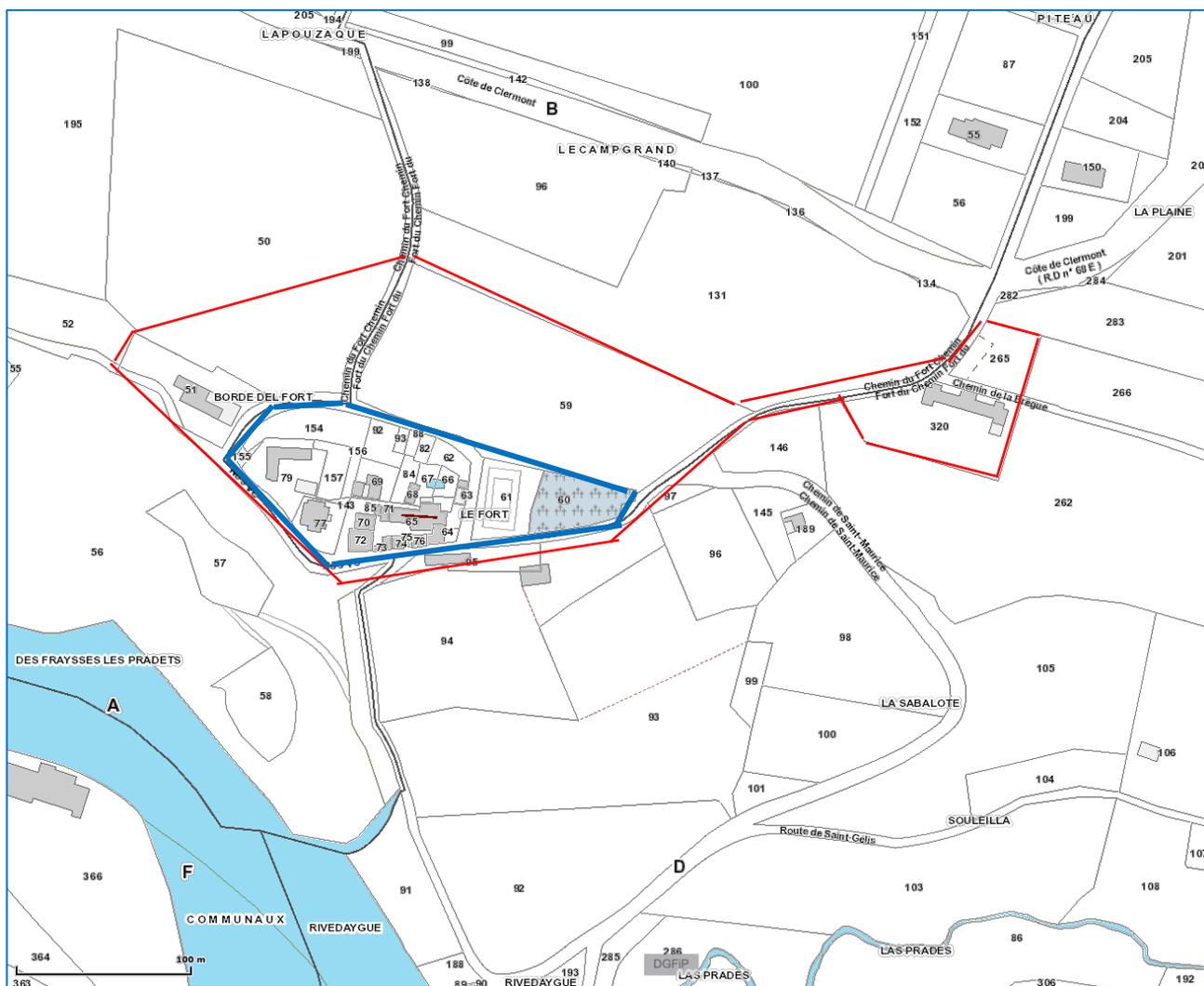
<sup>3</sup> Cf. Document 3 joint au CCTP : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Mars 2017).  
Cf. Document 4 joint au CCTP : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (support visuel de présentation en réunion publique, mai 2017).

<sup>4</sup> Cf. Document 5 joint au CCTP : PLU – Diagnostic (version provisoire) pour disposer d'une présentation complète du contexte et des caractéristiques de la commune de Clermont-le-Fort.

### Article 3 – Périmètres de l'étude

Le périmètre de l'étude porte sur<sup>5</sup> :

- L'actuelle circulade du Fort (cf. couleur bleue sur la carte infra) ;
- Les terrains limitrophes (A51 -bâtiment appartenant à l'État suite à l'expropriation de ses habitants pour risque d'éboulement -, B61 – terrain de tennis -, B60 – cimetière -, une partie de la parcelle A50 et la parcelle A59) ;
- L'école (D320 – bâtiment de l'école – et D265 – parking et terrain enherbé devant l'école -) ;
- Les voiries faisant jonction entre ces ensembles.



<sup>5</sup> La carte est disponible dans le document 6 annexé au CCTP.



La répartition de surfaces et des titres de propriété sur les parcelles figurant dans le périmètre de l'étude est présentée dans le tableau ci-après :

Parcelle	Superficie (m2)	Propriétaire (État)	Propriétaire (Commune)	Propriétaire (privé)
A50	26 670			
A51	2 572			
B59	14 790			
B60	1 620			
B61	1 598			
B62	314			
B63	63			
B64	295			
B65	662			
B66	176			
B67	294			
B68	62			
B69	508			
B70	101			
B72	175			
B73	60			
B74	49			
B75	35			
B76	56			
B77	714			
B79	1 400			
B82	147			
B84	266			
B85	55			
B88	94			
B92	417			
B93	90			
B131	20 896			
B143	46			
B154	1 062			
B155	76			
B156	155			
B157	484			
D94	10 629			
D95	1 101			
D97	280			
D146	2 000			
D262	23 351			
D265	1 370			
D320	3 466			



Le **programme sur emprise publique** concerne les parcelles suivantes dont l'affectation actuelle est précisée dans le tableau ci-après :

Parcelle	Superficie (m2)	Propriétaire (État)	Propriétaire (Commune)
A51	2 572	<b>Bâtisse expropriée + terrain</b>	
B60	1 620		<b>Cimetière</b>
B61	1 598		<b>Terrain de tennis</b>
B65	662		<b>Eglise</b>
B69	508		<b>Mairie</b>
B70	101		<b>Restaurant</b>
B72	175		<b>Logement communal (ancien presbytère)</b>
B73	60		<b>Logement communal (ancienne mairie)</b>
B77	714		<b>Salle des fêtes</b>
B85	55		<b>Restaurant</b>
B92	417		<b>Terrain communal</b>
B143	46		<b>Espace public</b>
B154	1 062		<b>Parking</b>
B156	155		<b>Espace public</b>
D265	1 370		<b>Terrain communal</b>
D320	3 466		<b>Ecole + logement communal</b>

Le **programme sur emprise privée** concerne les parcelles figurant sur la page précédente et mobilise un nombre réduit de propriétaires distincts.



## Article 4 – Éléments programmatiques

### Principe général d'aménagement<sup>6</sup>

- **Renforcement du Fort dans son rôle de centre-bourg** de la commune de Clermont-le-Fort à travers l'accueil de nouveaux habitants (par densification du bâti existant, des parcelles non bâties existant et par extension) ; la valorisation des équipements existants et la création de nouveaux équipements ; l'articulation avec le réseau de transport public (dans un projet d'extension du réseau) ; le renforcement de l'attractivité pour les habitants des hameaux de la commune.
- **Prolongement et valorisation du Fort** : valorisation du Fort existant dans sa circulade à travers une densification du bâti (esprit « rue de village ») en fonction des disponibilités foncières et une requalification des espaces publics (valorisation du patrimoine communal comme le puits et amélioration de l'intégration des équipements techniques – poste électrique -) ; extension urbaine dense économe en foncier, hors du Fort actuel mais en lien direct avec lui, avec la création de nouveaux espaces publics (incluant la création d'une voirie nouvelle).
- **Conservation et amélioration de la vocation touristique du Fort** (gestion de la fréquentation) : amélioration des conditions d'accueil des visiteurs en fin de semaine et en période estivale (stationnement d'une cinquantaine de véhicules en période haute) ; amélioration des conditions d'accueil des élèves pendant l'année scolaire (stationnement simultané de quatre cars scolaires) ; optimisation de la mutualisation avec le stationnement des usagers et des résidents (actuels et futurs).
- **Maintien de l'insertion du bâti dans un environnement arboré** (enjeu d'insertion paysagère) : plantations d'essences à prévoir pour redonner le plus rapidement possible le sentiment d'écrin de verdure au Fort (pré-végétalisation).
- **Redynamisation du lien historique entre le Fort et les Fraysses** : valorisation des déplacements doux entre les quartiers du Fort et des Fraysses (Chemin de la Mirande démarrant à la jonction des parcelles A50 et A51).

### Nombre de logements envisagés

- **À l'intérieur de l'actuelle circulade du Fort** : environ 15 logements à positionner sur les terrains communaux (parking nord B154, terrain en contrebas de la mairie B92, partie du terrain de tennis B61) et, le cas échéant, sur des terrains privés (jardins entourant le bâti récent B82, plusieurs propriétaires sur B93, B88, B62 et B63).
- **À l'extérieur de l'actuelle circulade du Fort, en lien direct avec celle-ci** : dans un premier temps, environ 15 logements à positionner sur un terrain privé (parcelle B59, 14 800 m<sup>2</sup>, un seul propriétaire) puis, dans un second temps, entre 10 et 20 logements à positionner sur le même terrain privé.

<sup>6</sup> Cf. Document 7 joint au CCTP : Carte de la commune de Clermont-le-Fort.  
Cf. Document 8 joint au CCTP : Courbes topographiques autour du Fort de Clermont-le-Fort.



### *Nature des logements envisagés*

- **Logements locatifs sociaux** : 3 à 4 sur la période de mise en œuvre de l'actuel Programme Local de l'Habitat, soit entre 2019 et 2022 (10% de la production de logements sur la commune sur la période) ; 3 à 4 sur la période du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 (prévisionnel du maintien du barème de 10% de la production de logements de la commune sur la période). Soit une construction des 6 à 8 logements sociaux à l'intérieur de la circulade actuelle (mise à disposition d'ici 2022) a priori sur le foncier appartenant à la commune.
- **Logements en accession à la propriété à prix abordable** : 7 à 8 sur la période de mise en œuvre de l'actuel Programme Local de l'Habitat, soit entre 2019 et 2022 (20% de la production de logements sur la commune sur la période) à l'intérieur de la circulade actuelle ; 7 à 8 sur la période du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 (prévisionnel du maintien du barème de 20% de la production de logements de la commune sur la période) à l'extérieur de la circulade actuelle.
- **Logements en accession libre ou en locatif** (pas de commercialisation de lots libres).

### *Publics ciblés en priorité*

- **Jeunes adultes avec et sans enfants** : l'offre locative actuelle sur le Fort est essentiellement communale (ancien presbytère, ancienne mairie, logement à l'école) et attire un public de jeunes adultes (pour partie en colocation). Les nouvelles constructions devront permettre à ce public de s'installer durablement sur le Fort (déménagement vers des locaux plus grands et accession à la propriété). Elles pourront également accueillir les jeunes adultes issus des ménages déjà présents sur la commune et ceux en provenance d'autres communes. Les logements proposés devront être adaptés à cette population.
- **Personnes âgées** : plusieurs personnes âgées de la commune vivent dans des habitations inadaptées et se trouvent isolées. Les nouvelles constructions pourraient permettre d'accueillir une partie de ce public dans des locaux correspondant mieux à leur mode de vie. Des solutions innovantes, de type logement intergénérationnel et/ou logements avec des espaces communs pouvant accueillir des services, peuvent être imaginées. Les logements proposés devront être adaptés à cette population.
- **Professionnels** : mise à disposition de locaux modulables pour une utilisation ponctuelle par les professions libérales travaillant actuellement depuis leur domicile sur la commune et désireuses de rompre leur isolement (espace de *co-working*) ; accueil de nouvelles professions libérales (kinésithérapeutes, médecins, architectes, ...). Les bâtiments proposés devront permettre de conjuguer habitat individuel et locaux adaptés aux professionnels.

### *Évolutions envisagées des équipements publics actuels*

- **Salle des fêtes** (B77 et B143) :

Maintien sur son emplacement actuel ; restructuration du bâtiment de façon à modifier son orientation principale (création d'une ouverture vers le sud), sa structure (création d'une terrasse donnant sur la place du village au sud) ; son usage (grande salle pour des manifestations + salles pour des activités en petits groupes) ; aménagement de l'espace paysager du calvaire.



*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'évolution du positionnement du bâtiment sur son emplacement et son articulation avec la place du village (schéma). Le projet architectural complet ne relève pas du présent appel à projets. Il en est de même de la réalisation des travaux qui sera ultérieurement couplée avec l'amélioration de la place du village (cf. infra).*

- **Place du village** (devant B77 et B72) :

Amélioration de l'identification de la place (actuellement utilisée pour le parking des riverains) ; valorisation de cet espace comme lieu de centralité (point de convergence de cheminements pédestres, articulation avec les équipements existants – salle des fêtes, mairie, restaurant, église -) ; valorisation de cet espace en tant que « balcon sur l'Ariège » (au-delà de l'actuel point de vue panoramique) ; articulation entre la place et la salle des fêtes à améliorer ; mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'évolution des fonctionnalités de la place du village.

*La réalisation des travaux ne relève pas du présent appel à projets qui seront ultérieurement couplés avec la restructuration de la salle des fêtes.*

- **Terrain de tennis** (B61) :

Utilisation de l'emplacement actuel utilisé par le tennis pour partie pour l'implantation de logements (partie nord de la parcelle) et pour partie en tant qu'espace de rencontre/de convivialité pour les habitants actuels et futurs du Fort (enjeu de maintien et de valorisation des espaces de verdure existants).

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à la construction de logements sur le terrain de tennis et quant à la nouvelle affectation de cet espace public. Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Cimetière** (B60) :

Extension du cimetière à prévoir, de l'ordre du quart de la surface actuelle (soit de l'ordre de 400 m<sup>2</sup>, côté nord) ; espace de stationnement à proximité de l'entrée du cimetière ; accès pour les personnes à mobilité réduite.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'agrandissement du cimetière sur la parcelle privée. Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Parvis de la salle des fêtes et de la mairie Restaurant :**

Restaurant (B70 et B85)

Maintien de l'activité de restauration dans les locaux actuels ; amélioration de l'articulation avec l'espace public lors du positionnement de tables en extérieur (déplacements à pied) ; amélioration des conditions d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'inscription de ce bâtiment dans le projet d'ensemble et quant à l'accessibilité de ce bâtiment pour les personnes à mobilité réduite. Les travaux associés ne sont pas à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*



Mairie (B69 et B156) et Église (B65) <sup>7</sup> :

Amélioration des conditions d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'accessibilité de ces bâtiments pour les personnes à mobilité réduite. Les travaux associés ne sont pas à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Borde del Fort** (A51, bâtiment appartenant à l'État suite à une procédure d'expropriation en raison du risque mouvement de terrains) :

Mise en valeur du patrimoine.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'inscription de ce bâtiment dans le projet d'ensemble. Les travaux associés ne sont pas à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets*

- **Logements communaux :**

Ancien presbytère (B70 et B72), ancienne mairie (B73), logement au premier étage de l'école (D320, hors plan).

*Pour information seulement.*

*Équipements à prévoir dans le projet*

- **Espace de jeux pour les 0-6 ans** (en extérieur) :

Espace ludique pour les enfants et espace de rencontre entre les parents ; enjeu de sécurisation des déplacements pour les enfants et leurs parents depuis les lieux d'habitation (déplacements à pied en landeau et en poussette).

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'emplacement de cet espace (foncier communal ou foncier privé). Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Espaces de jeux pour les 7-14 ans** (en extérieur) :

Espace sportif utilisable dans le temps scolaire (terrain pour les activités sportives en lien avec l'école située sur la parcelle D320) et dans hors temps scolaire (utilisation ponctuelle pour les jeunes résidant au Fort) ; implantation à proximité directe de l'école sur le terrain communal (D265, 1 370m<sup>2</sup>).

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant aux caractéristiques de cet équipement. Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Espace non constructible face à l'actuel parking** (respect du cône de vision depuis/vers le Fort, point de départ vers le quartier des Fraysses via le Chemin de la Mirande) :

Utilisation en tant qu'espace de convivialité pour les habitants actuels et futurs habitant du Fort (parcelle A50).

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'utilisation de cet espace. Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

<sup>7</sup> Cf : Document 9 annexé au CCTP - CUMIN J. et PRAR N. (2004) : Église Saint-Pierre – Étude de faisabilité de restauration intérieure de l'église pour une remise en valeur des œuvres décoratives, avril 2004, 46 pages.



- **Déchets des ménages :**

Collecte des bacs sur un point de regroupement ou à partir d'une borne enterrée.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant au futur emplacement de ce point de regroupement ou de la borne enterrée. Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Local technique (optionnel, à l'appréciation de l'équipe) :**

Création d'un espace de stationnement couvert pour le camion-plateau et d'un atelier contigu pour l'agent des services techniques de la commune (localisation à définir). Un espace de stockage existe par ailleurs sur le quartier de La Riverotte.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'emplacement de cet équipement (foncier communal ou foncier privé). Les travaux associés ne sont pas à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

#### *Déplacements*

- **Déplacements doux :**

Zone piétonne à l'intérieur de la circulade actuelle ; chemins piétonniers à imaginer pour les autres déplacements (vers les espaces de jeux et vers l'école) ; articulation avec le chemin existant vers les Fraysses - Chemin de la Mirande - et son évolution possible) ; déplacements à vélo à prévoir.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'emplacement des infrastructures pour les déplacements doux. Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Transport public :**

Arrêt du Transport à la Demande adapté aux personnes à mobilité réduite à prévoir au Fort à proximité d'un espace de stationnement (prolongement de la ligne TAD 119) ; sens de circulation des cars à prévoir (TAD, bus scolaires pour l'école, cars scolaires en visite au Fort).

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'emplacement des infrastructures pour le transport public. Les travaux associés ne sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

#### *Stationnement*

- **Stationnement des résidents actuels (côté sud) :**

Recherche d'une solution pour piétonner la première circulade du Fort tout en permettant un accès « arrêt minute » (riverains, ...) ; prévoir un stationnement permanent de leurs véhicules à une distance acceptable ; mutualiser et intégrer les stationnements.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'emplacement des espaces de stationnement. Les travaux associés sur le foncier public sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*



- **Stationnement pour les futurs résidents :**

Solution à rechercher pour piétonniser l'actuelle circulade tout en proposant un stationnement sur le domicile ou à proximité ; mutualiser et intégrer les stationnements.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'emplacement des espaces de stationnement. Les travaux associés sur le foncier public sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

- **Stationnement actuel pour les visiteurs (côté nord) :**

Utilisation de cet espace pour l'implantation de logements ; transfert du parking sur un autre espace à identifier (parking contenant une cinquantaine de places dont une partie de places fixes et une partie en stationnement temporaire) ; intégration paysagère à soigner ; stationnement perméable à privilégier ; mutualiser et intégrer les stationnements.

*Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant à l'emplacement des espaces de stationnement. Les travaux associés sur le foncier public sont à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets.*

## **Article 5 – Livrables et délais d'exécution**

### *Livrables*

- **Phase 1 - « Appel à candidatures »**

Un dossier de candidature présentant :

> Une note de présentation détaillée des membres de l'équipe pluridisciplinaire avec leurs références.

> Une note méthodologique démontrant la compréhension des enjeux du projet et la capacité de l'équipe à intégrer des démarches novatrices d'un point de vue urbain, architectural et environnemental (dix pages maximum).

> Pour chacun des membres de l'équipe pluridisciplinaire, des références pertinentes et probantes de projets similaires en architecture, en paysage et en aménagement d'espaces publics.

Le **dossier de candidature** est à remettre au plus tard le **26 février 2019**.

- **Phase 2 – « Formulation du projet »** (pour les trois équipes retenues à l'issue de la phase d'appel à candidatures)

Une **visite sur site** sera proposée **mi-mars** aux équipes pluridisciplinaires sélectionnées.

Un dossier de projet présentant :

> Un plan d'ensemble et coupe de l'aménagement du Fort et de son extension à l'échelle du paysage (échelle 1/1000<sup>ème</sup>) mettant en évidence la stratégie d'aménagement proposée.

> Un plan d'ensemble d'organisation des masses bâties et d'aménagement des espaces publics à l'échelle du village et une coupe explicitant les principes d'intégration dans la pente et les points de vue dégagés (échelle 1/500<sup>ème</sup>).

> Par secteur, des plans et coupes de l'organisation des formes urbaines (public/privé, plein/vide, espaces communs) à l'échelle du village (échelle 1/200<sup>ème</sup>).

> Des perspectives et croquis d'ambiance des volumes et des typologies architecturales.



> Une offre financière précisant : le programme de constructions susceptible d'être réalisé ; le coût des aménagements (ratios) ; le coût des constructions (ratios) ; le coût des acquisitions (foncier public et foncier privé).

Les équipes pluridisciplinaires invitées à formuler un projet **exposeront leurs propositions devant le comité de pilotage le 23 mai 2019** par les outils graphiques de leur choix (avec un minimum de trois panneaux au format A1 accompagnés une notice explicative et descriptive format A3 et d'une notice économique). Ces supports seront utilisés par les élus municipaux dans le cadre de la présentation à la population des projets à l'occasion des élections européennes (26 mai 2019).

### *Délais d'exécution*

Le phasage du marché et les délais d'exécution sont précisés dans le tableau ci-dessous.

	janv-19	févr-19	mars-19	avr-19	mai-19	juin-19
Information sur le marché	21-janv					
<b>Phase 1 - Appel à candidatures</b>						
Réception des candidatures		26-févr				
Sélection des équipes pluridisciplinaires			05-mars			
<b>Phase 2 - Formulation du projet</b>						
Visite de terrain avec les équipes sélectionnées			mi-mars			
Echanges entre le comité de pilotage et les équipes pluridisciplinaires sélectionnées						
Remise des projets par les équipes pluridisciplinaires sélectionnées					mi-mai	
Présentation des projets devant le comité de pilotage					23-mai	
Présentation des projets à la population par la municipalité						26-mai
Négociation et sélection du projet lauréat						

## **Article 7 – Comité de pilotage**

Un comité de pilotage est constitué pour : définir le contenu du Dossier de Consultation des Entreprises ; sélectionner les équipes pluridisciplinaires invitées à formuler un projet à l'issue de la phase d'appel à candidatures ; orienter et enrichir les travaux des équipes pluridisciplinaires ; sélectionner l'équipe désignée comme lauréate ; préparer la traduction opérationnelle du projet retenu.

Il est composé :

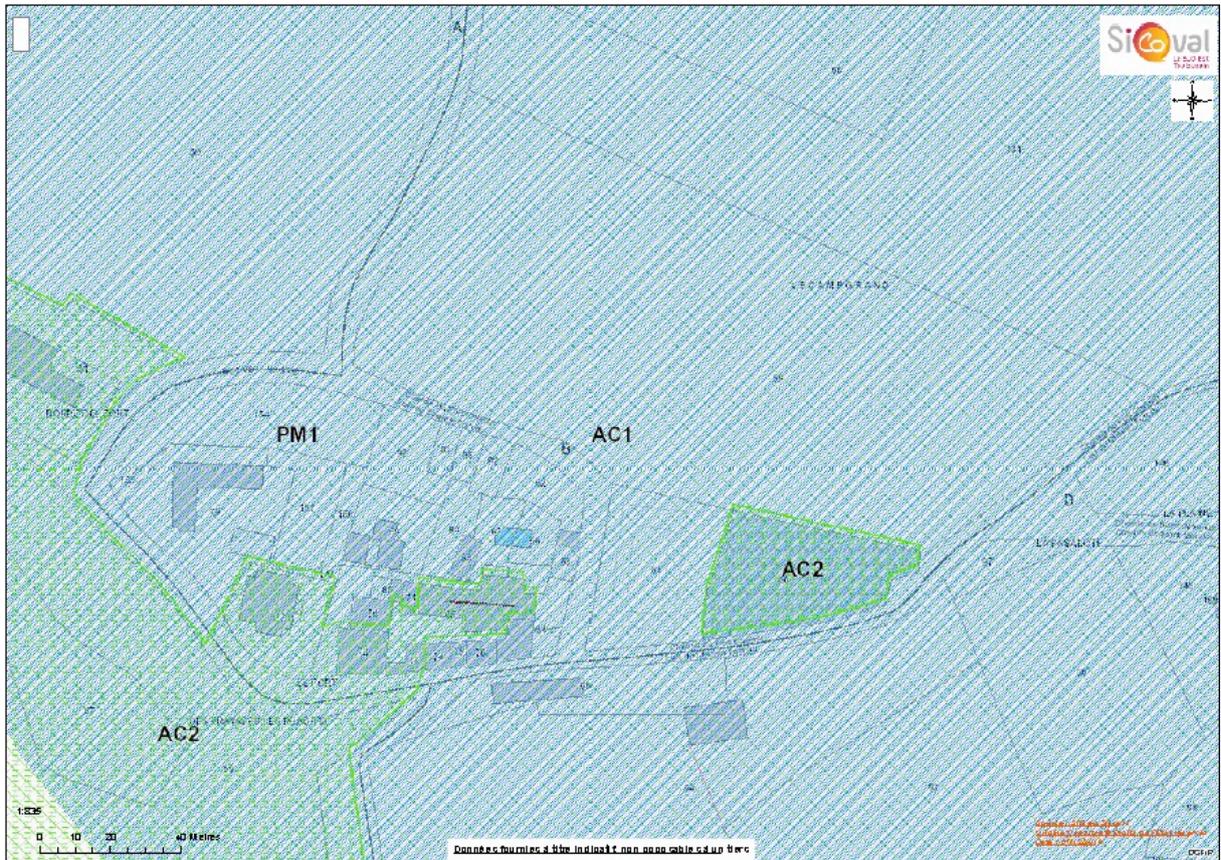
- Des élus représentants de la Commune de Clermont-le-Fort.
- De représentants de la Direction Départementale du Territoire de la Haute-Garonne (DDT31).
- De l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- D'un représentant du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne (CAUE31).
- D'un représentant de la Communauté d'Agglomération Toulouse Sud-Est (Sicoval, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, Service urbanisme).

## Annexes

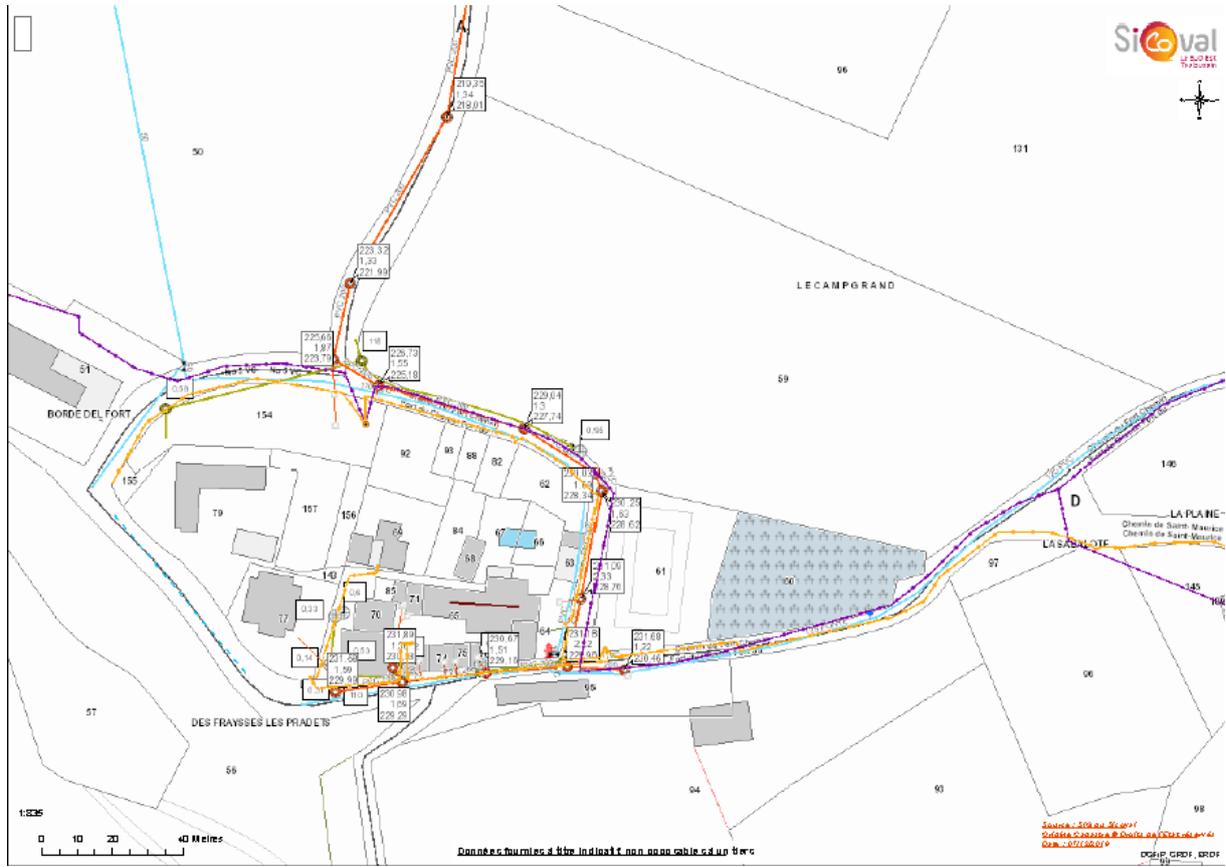
### Annexe 1 - Vue aérienne sur le site d'étude



**Annexe 2 – PPRS et PPR du site d'étude**



**Annexe 3 – Plan des réseaux**





#### **Annexe 4 – Monographie historique**

Les soubassements de la **porte** de Clermont-le-Fort sont de l'époque romane comme le chevet de l'église.

La porte elle-même est postérieure à la Guerre de Cent ans. Un acte d'inféodation daté de 1469 définit les emplacements que le seigneur Odet d'Isalguier accorde à ses vassaux pour qu'ils y construisent leurs maisons à l'intérieur du Fort qui comportait deux rues publiques, l'une au sud de l'église, la rue du milieu au nord et un chemin des fossés.

La porte et la tour carrée qui la surmonte durent être édifiées après 1469 par le seigneur lui-même. Quand, au XVIIe siècle, on démantela les fortifications, on coiffa la tour d'un pigeonnier pointu.

La porte a été acquise par la commune en 1925 alors qu'elle menaçait ruine.

En 1929, une première restauration eut lieu dirigée par Thillet, architecte départemental, mais mal exécutée et maladroitement recrépie. La restauration ne fut satisfaisante qu'en 1933 : on a alors supprimé le pigeonnier, restitué les toits débordants de la tour et harmonisé les façades des bâtiments contigus.

Les **salles hautes de la tour** ont été récemment aménagées en pièces de l'appartement établi dans l'ancienne mairie.

**Le bâtiment à l'ouest de la porte** fut aménagé au XVIIIe siècle pour devenir le *presbytère*.

C'était probablement le pied à terre du seigneur car le bâtiment et la porte ne figurent pas sur le compoix de 1615. Il a été décoré du blason des Isalguier.

**Le bâtiment à l'est** fut aménagé en 1840 pour être la première école avec le logement de l'instituteur à l'étage. Il a été utilisé comme mairie jusqu'à récemment. Le blason est celui des consuls.

La **salle des fêtes** a été construite en 1956 : c'était à l'origine un préau destiné à abriter le bal lors de la fête locale. Les murs latéraux et l'appendice abritant les toilettes ont été aménagés dans les années 1980.

**Au sud de la salle des fêtes** est le point culminant du Fort. Ce fut sans doute le site d'une *motte castrale* qui préexista à la construction du *castel viel*. On voit sur ce sommet le soubassement d'une croix enlevée dans les années 1980 : ce *calvaire* existerait depuis 1667.

**Au nord du Fort**, l'espace utilisé aujourd'hui comme parking a été un fossé complétant la fortification du côté le plus accessible. Il était encore rempli d'eau au XIXe siècle. On l'appelait « *la baladasse* ». (latin *vallu* > *vallatu* > *vallat*).

**A l'est du Fort**, les bâtiments qui sont des hangars contiennent des vestiges de fortifications.

**Dans le champ au nord**, appelé *Camp del Fort*, a été découverte une meule de moulin : le compoix indique un moulin pastelier en bordure de la route du port à Montgiscard ; en effet, la route passait plus au sud que le tracé actuel de la RD 68E.

L'emplacement du tennis s'appelle dans l'ancien cadastre « *le sol de moussieu* ». Il a été utilisé comme terrain de boules vers 1938. Il a été transformé en tennis en 1982.

Le cimetière figure sur le cadastre de 1808. Le champ qui le jouxte s'appelle le *Camp de Fumeterre*.