

## 5. JUSTIFICATION DES CHOIX

### 5.1. ELABORATION DU PLU DE CLERMONT-LE-FORT

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- Mener une réflexion globale sur la problématique d'aménagement urbain sur la commune tout en prenant en compte l'identité des différentes entités urbaines existantes (village et quartiers),
- Proposer un développement urbain qualitatif autour du village en raison de son caractère patrimonial,
- Valoriser les espaces naturels sur le territoire et notamment l'Ariège et la zone humide des Ramiers,
- Protéger les espaces agricoles à valeur agronomique reconnue,
- Favoriser une zone de développement économique,
- Définir les modes et zones d'urbanisation futurs afin de garantir un développement modéré et équilibré,
- Prendre en compte les évolutions de contexte réglementaire
- Mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager,
- Mener une réflexion sur l'organisation des déplacements et du stationnement notamment autour du village.

A noter qu'aujourd'hui, pour donner suite aux dispositions de la loi ALUR, le POS n'est plus applicable et le droit des sols sur Clermont-Le-Fort est régi par le règlement national d'urbanisme (RNU).

### 5.2. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES

Dans la phase de diagnostic, l'analyse des différentes spécificités du territoire et de son fonctionnement ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

A partir de cette analyse, plusieurs scénarios de développement ont été définis afin de confronter la vision des « experts » face à la vision des acteurs du territoire et des élus, l'objectif final étant de construire un scénario qui réponde à la fois aux choix politiques et aux exigences réglementaires.

Zone	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Le Fort	Zone urbaine à caractère patrimoniale : pas de consommation excepté pour le développement d'une zone d'équipements publics (espace de stationnement et cheminement doux)			
Marquemale	Pas de consommation d'espace et 2 logements en renouvellement urbain			
La Riverotte	Pas de consommation d'espace ni de potentiel de densification (risque inondation PPRn)			
Les Maridats - Rabé	Pas de consommation d'espace sur les Maridats mais 5 logts en densification Projet Tonini : 14 logements sur 1,7 ha		Pas de consommation d'espace ni de densification sur les Maridats Projet Tonini : 14 logements sur 1,7 ha	
Les Fraysses	Maintien dans son enveloppe existante	Maintien dans son enveloppe existante	Extension partie Ouest de la voie (sur 35m de profondeur avec tampon de 10m par rapport au fossé) => 0, 24 ha pour 5 logements	Extension partie Ouest et Est de la voie (sur 35m de profondeur avec tampon de 10m par rapport au fossé) : => 0, 44 ha pour 8 logements
En Serié	Maintien dans son enveloppe existante avec un potentiel de densification porté à environ une douzaine de logements	Potentiel de densification porté à environ une douzaine de logements et extension du secteur à hauteur 0,9 ha pour 6 logements	Maintien dans son enveloppe existante avec un potentiel de densification porté à environ une douzaine de logements	Maintien dans son enveloppe existante avec un potentiel de densification porté à environ une douzaine de logements
Bilan de chaque scénario	Environ 20 logements en densification et renouvellement urbain et 14 logements en extension sur 1,7 ha (Tonini) <b>Soit 34 logements</b> <u>Réduction conso de 41%</u>	Environ 20 en densification et renouvellement urbain et 20 logements en extension sur 2,6 ha <b>Soit 40 logements</b> <u>Réduction de 10%</u>	Environ 20 densification et renouvellement urbain et 19 logements en extension sur 1,94 ha <b>Soit 39 logements</b> <u>Réduction de 33%</u>	Environ 20 en densification et renouvellement urbain et 22 logements en extension sur 2,14 ha <b>Soit 42 logements</b> <u>Réduction de 26%</u>

Le scénario souhaité a ensuite été défini au cours de plusieurs réunions de travail avec notamment une prise en compte des échanges issus :

- De la participation citoyenne organisée par les élus sur le devenir du Fort,
- De rencontres avec les personnes publiques associées.

Cette phase de travail a dès lors permis à la commune de définir ses orientations de développement pour les années à venir.

La commune a ainsi opté pour la définition d'un projet fondé sur deux axes principaux :

- **AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE**
- **AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE DE QUALITE DE CLERMONT-LE-FORT**

Les raisons des choix de projet et la compatibilité des orientations du PADD avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT, le PLH.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans le code de l'urbanisme.

Afin de répondre à ces objectifs plusieurs scénarios démographiques ont permis de traduire le projet de territoire de Clermont-Le-Fort.

A partir de ces éléments et pour donner suite à nombreux échanges en réunion durant lesquels ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, a émergé le scénario souhaité par les élus, retranscrit au travers du PADD.

### Au sein du SCOT :



La commune de Clermont-Le-Fort est identifiée comme une commune à développement mesuré soit une densité comprise entre 10 et 15 logements/ha.

### Les orientations du PLH :

La commune a donc un objectif de production de 4/5 logements par an sur les six prochaines années dont 10% de logements sociaux.

groupe	commune	production/an	6 ans
	Clermont	4/5	25
	Goyrans	2/3	15
	Lacroix	19/20	115
	Mervilla	5	30
	Pechbusque	9	54
	Rebigue	1/2	10
	Vieille-T.	7	42
	Vigoulet	10	60
<b>Coteaux sud 1</b>		<b>59</b>	<b>351</b>

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

Orientation 1 : Assurer un développement urbain en cohérence avec l'identité du territoire

Renforcer la centralité du Fort tout en intégrant son caractère patrimonial

Conforter le quartier des Fraysses

Renforcer l'urbanisation sur le quartier du Rabé

Encadrer le développement des quartiers d'En Serié et Marquemale

Valorisation du quartier de la Riverotte

Orientation 2 : Favoriser une diversification de l'habitat

Orientation 3 : Améliorer les déplacements de la commune

Orientation 4 : Conforter l'offre d'équipements et de services au développement de la commune

Orientation 5 : Proposer un développement économique en cohérence avec les atouts du territoire

Renforcer les activités touristiques et de loisirs en prenant appui sur l'attractivité de la Réserve Naturelle Régionale

Permettre une mixité des fonctions dans le tissu résidentiel

## **AXE 2 : Valoriser le cadre de vie de qualité de Clermont-Le-Fort**

Orientation 1 : Promouvoir un développement urbain intégrant les enjeux

Orientation 2 : Maintenir des espaces agricoles pérennes

Orientation 3 : Préserver et valoriser les éléments de la trame verte et bleue de la commune

Orientation 4 : Protéger le patrimoine bâti et intégrer les éléments structurants le paysage

Orientation 5 : Proposer un développement urbain qualitatif

Orientation 6 : Prendre en compte les risques dans les choix de développement

Dans le même temps la commune a fait des choix et le scénario démographique « projet » a été détaillé afin de faire apparaître le projet communal sur 10 ans :

## Scénario retenu :

*scénario croissance retenu (nb de personne par ménage de 2,48 en 2020, 2,4 en 2023 et 2,35 en 2033)*

nombre d'habitants					
1999	2009	2014	2020	2023	2033
464	521	521	518	518	578
				1,0	
					60

nombre de résidences principales					
1999	2009	2014	2020	2023	2033
171	191	202	209	216	246
					30

Le scénario retenu a été établi sur la base de la démographie observée entre 1999 et 2009 : sur 2023-2033 la population se verrait augmenter de 60 habitants avec un besoin de 30 logements répartis suivant les choix fait lors des réunions de concertations :

### Habitat :

**20 à 22 logements en extension sur 2 ha** (Les Fraysses et Le Rabé) **dont 1,7 déjà autorisés**

**8 à 10 logements potentiels en densification** (nette) répartis de la façon suivante :

- 11 divisions parcellaires (En Servié),
- 2 logements potentiels en renouvellement urbain (Marquemale).

Sur les 13 logements en potentiel brut : 2/3 retenus car uniquement division.

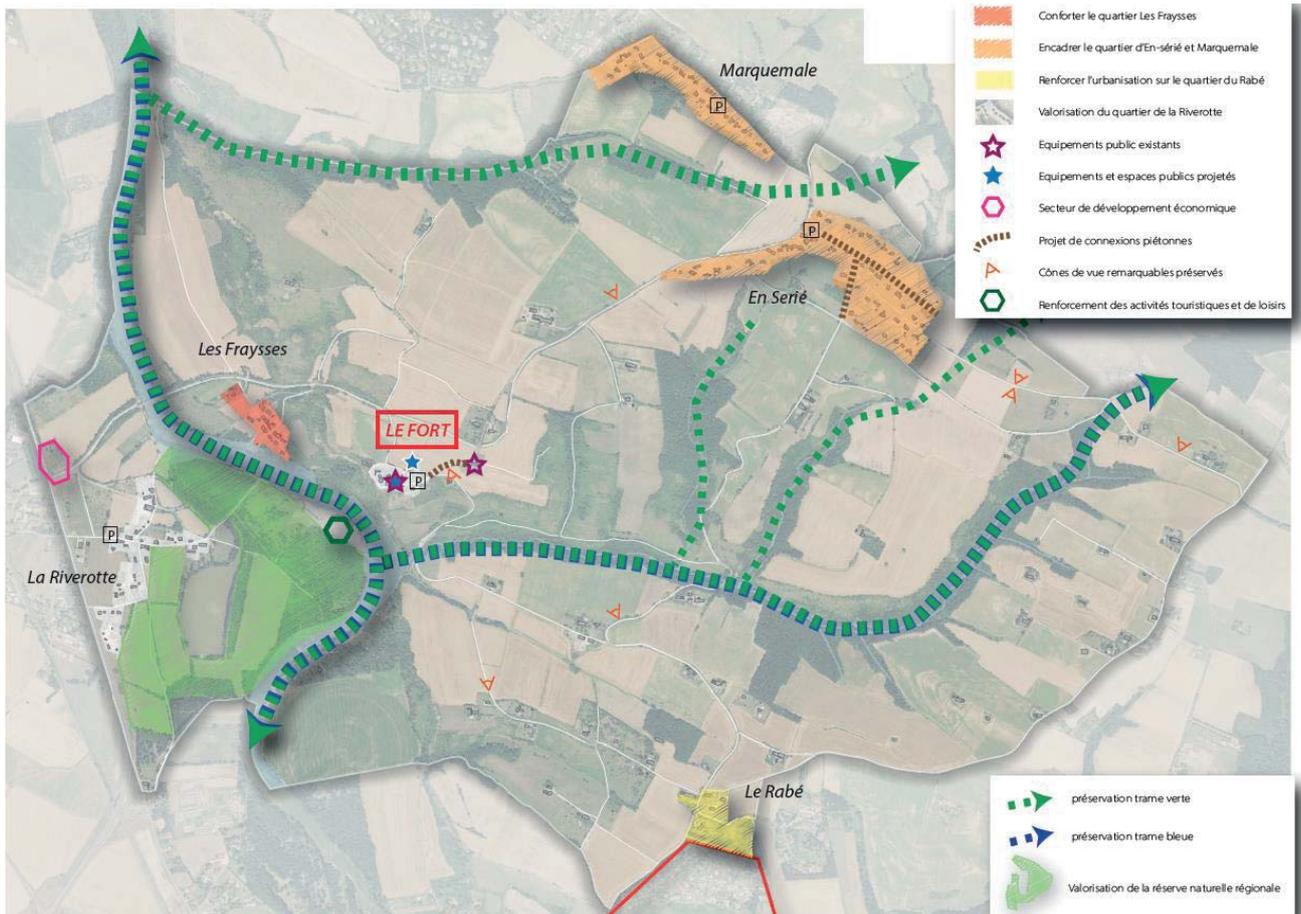
### Activités :

**1 hectare** : accueillera l'entreprise CEMEX qui sera déplacée des bords de l'Ariège, concernant l'ancien site de CEMEX, la commune envisage la renaturation partielle du site tout en favorisant le maintien de l'activité de loisirs présente sur le site. Un espace de stationnement est envisagé.

### Equipements publics :

Un secteur d'extension de 3 000 m<sup>2</sup> est présenté pour l'aménagement d'un cheminement et d'un espace de stationnement derrière le cimetière. Le stationnement pourra être mutualisé avec celui de l'école puisqu'un cheminement doux sera créé (inscription d'un ER sur le zonage) pour sécuriser les déplacements entre le cimetière et l'école.

Ce qui représente une consommation d'espace toutes fonctions confondues de 4,3 ha 3,3 ha dont près de 50% déjà autorisé ; à noter également que près de 2 ha seraient « renaturalisés » dans le cadre du déplacement de la zone de stockage de granulats de la CEMEX en zone Aug et 1 ha est fermé à l'urbanisation



**Carte du PADD – Décembre 2022**

## 5.2.1. Démographie et habitat : Modération consommation d'espace

<b>Enjeux identifiés par le diagnostic</b>	<b>Extrait DOO du SCOT</b>												
<p>Permettre l'accueil de population nouvelle pour maintenir une mixité sociale et générationnelle</p> <p>Favoriser une diversification de l'offre de logements</p> <p>Encadrer le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps</p>	<p><b>Porter une attention particulière aux populations spécifiques</b></p> <p><b>R70</b> Les PLH comportent un volet pour le logement des personnes âgées (mesures favorisant le maintien à domicile, solutions adaptées au grand vieillissement et à la dépendance, structures médicalisées...) et prennent des dispositions pour répondre aux besoins des gens du voyage ainsi qu'aux besoins de sédentarisation. <i>DOO du SCOT</i></p> <p>Le déficit de l'offre actuelle de logements abordables et leur répartition géographique déséquilibrée font de la mixité sociale un objectif prioritaire, commun à l'ensemble des communes du SCOT. Plus spécifiquement, la production de logements locatifs sociaux, notamment par les bailleurs sociaux, répond à la logique de polarisation définie dans le PADD afin que chaque territoire contribue, à hauteur de ses possibilités, à l'accueil des ménages à revenus modestes. <i>Page 58 du DOO du SCOT</i></p> <p><b>P55</b> Les PLH doivent traduire les objectifs de production de logements et les phaser dans le temps.</p> <p><b>Objectifs de production de logements (par an)</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Toulouse Métropole</td> <td>6 460 à 7 550</td> </tr> <tr> <td>Sicoval</td> <td>1 000 à 1 300</td> </tr> <tr> <td>Muretain Agglo'</td> <td>940 à 1 130</td> </tr> <tr> <td>Save au Touch</td> <td>300 à 350</td> </tr> <tr> <td>Coteaux de Bellevue</td> <td>100 à 170</td> </tr> <tr> <td><b>Smeat</b></td> <td><b>8 800 à 10 500</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Page 55 du DOO du SCOT</i></p> <p>Pour répondre au défi de la Ville maîtrisée, la Grande agglomération toulousaine dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables affirme en premier lieu sa volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme son aménagement et son développement, urbain notamment, mais aussi de redonner toute leur place aux espaces « ouverts » (non urbains) de son territoire. <i>Page 11 du DOO du SCOT</i></p>	Toulouse Métropole	6 460 à 7 550	Sicoval	1 000 à 1 300	Muretain Agglo'	940 à 1 130	Save au Touch	300 à 350	Coteaux de Bellevue	100 à 170	<b>Smeat</b>	<b>8 800 à 10 500</b>
Toulouse Métropole	6 460 à 7 550												
Sicoval	1 000 à 1 300												
Muretain Agglo'	940 à 1 130												
Save au Touch	300 à 350												
Coteaux de Bellevue	100 à 170												
<b>Smeat</b>	<b>8 800 à 10 500</b>												

## **Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)**

### **Favoriser une diversification de l'habitat**

La répartition du parc de logements à 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. Toutefois, la commune entend commencer à apporter une réponse au phénomène de rupture du parcours résidentiel sur son territoire en amorçant une diversification de l'offre de logements tant en matière de forme urbaine proposée que de statut d'occupation.

### **Permettre une mixité des fonctions dans le tissu résidentiel**

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.

La loi Climat et Résilience met en place le principe ZAN (zéro artificialisation nette à l'horizon 2050). Au sein du PLU de Clermont-Le-Fort la prise en compte de cette loi permet d'encadrer le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps. Des choix de projets ont été fait sur différents secteurs avec principalement de la densification.

### **Justification :**

La consommation d'espace sur la période 2011-2021 conformément à la loi climat et résilience (hors Tonini) correspond à 2,9 ha pour 12 constructions.

Dans ce contexte où le développement des dernières années a été réalisé au sein des différents quartiers de la commune hors zone du fort, le parti pris a été de garder la zone du Fort historique et de garder la possibilité d'y faire des aménagements publics pour le collectif.

Le souhait de développement pour de l'habitat est alors fondé sur les quartiers :

- Marquemale : Maintenir dans son enveloppe urbaine le quartier et limiter l'implantation du bâti pour éviter la création d'un second front bâti en densification,
- Sérié : Quartier où seule la densification sera possible,
- Fraysses : le secteur retenu qui comprend de la consommation d'espace. Une OAP sera mise en œuvre,
- Le Fort : pour des aménagements communs et collectifs.
- Une partie zone d'activité pour le déplacement d'une activité déjà présente sur la commune

Il s'agit ainsi pour la collectivité de proposer une densification unique sur un secteur, en privilégiant l'identité du Fort pour un développement d'infrastructure collective pour la préservation de son cadre de vie et de miser sur le développement du coup parti sur le secteur du Rabé.

### Traduction réglementaire

Des choix de développement raisonnés et pertinents en lien avec une mixité sociale et une forme urbaine nouvelle :  
Secteur des Fraysses : Offre de logement sociaux avec de la mitoyenneté.

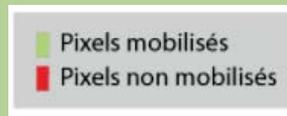
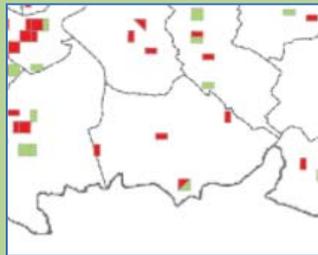
Une orientation d'aménagement et de programmation viendra cadrer ce développement afin qu'il soit en cohérence avec la qualité architecturale du secteur.

Les autres zones peuvent seulement accueillir de la densification et un projet déjà en cours sur le secteur du Rabé : UB, UBa, UA

Des dispositions réglementaires permettront de travailler une cohérence des espaces publics sur le secteur du Fort avec des mobilités douces et des aires de stationnement. (UAP)

### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Afin d'être compatible avec le PLH et le SCOT, la commune a fixé des règles visant à la création de logements locatifs sociaux. Le secteur est le plus susceptible d'accueillir des opérations d'ensemble adaptées à la création de logements locatifs sociaux au regard du potentiel de densification recensé et du seul secteur en extension visant à réduire la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.



72 pixels mobilisés sur les

2,5 pixels prévus

### Compatibilité avec le PLH

Le PLH arrive à son terme, les grandes orientations étaient de 4/5 logements par ans pour Clermont-Le-Fort (25 en 6 ans). Cette donnée reste caduque car le PLH est en révision.



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

#### Justification :

Malgré la qualité de son cadre de vie et les paysages agricoles que propose la commune de Clermont-Le-Fort, la commune connaît une baisse de sa population depuis 2009. Le projet a pour but de prendre la croissance démographique de 1990 à 2009 comme référence.

Au regard de l'impact d'une croissance en baisse depuis 2009 sur le fonctionnement de la commune, le PLU vise à proposer une croissance démographique plus raisonnée en projetant un rythme déjà connu sur le territoire qui renforcera les quartiers déjà structurés.

En parallèle, la commune s'est fixée comme objectif de structurer son développement en poursuivant la diversification de son offre de logements conciliant mixité sociale (consommation d'espace avec une OAP pour définir les objectifs) et maison individuelle (projet déjà en cours).

#### **Traduction réglementaire**

- Implantation des constructions, aspect, densité, traitement des abords...
- Favoriser une diversification des formes urbaines et tendre vers un parc de logements plus performants sur le plan énergétique notamment en encourageant les dispositifs en faveur des économies d'énergies
- Au sein des zones urbanisées il sera possible d'implanter des commerces et ou artisans afin de favoriser le commerce de proximité
- Le secteur du Fort sera valorisé pour le développement touristique avec des aménagements publics nouveaux

#### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La commune a également pris le parti de rendre indispensable la protection stricte des espaces agricoles qui présentent aujourd'hui une valeur agronomique reconnue, une continuité et une pérennité économique. De même pour les entités naturelles en lien avec le cours d'eau. De plus le PPRN vient conforter la prise en compte des éléments paysagers.

Concernant l'ancien site de CEMEX, la commune envisage la renaturation partielle du site tout en favorisant le maintien de l'activité de loisirs présente sur le site. Un espace de stationnement est envisagé.

Les espaces perméables seront priorisés.

### 5.2.3. Equipements et services

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>	<i>Extrait DOO du SCOT</i>
<p><b>Compléter l'offre en matière d'équipements publics pour accompagner le développement du territoire</b></p> <p><b>Maintenir une centralité des équipements au niveau du Fort</b></p> <p><b>Prendre en compte la capacité des équipements et services extérieurs au territoire</b></p>	<p style="text-align: center;"><i>Pages 81 et 82 du DOO du SCoT</i></p> <p><b>P94</b> Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur l'ensemble du territoire.</p> <p><b>P95</b> Les équipements sont accueillis au sein des espaces urbanisés et sous pixels mixtes ou économiques, quelle que soit leur nature.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte de la bonne accessibilité des lieux, de l'offre actuelle ou future en transports collectifs et d'une proximité à l'utilisateur qui favorisera les modes de déplacements doux.</li> <li>- Privilégier une offre diversifiée, en concertation avec les élus du territoire et au regard des polarités établies dans le SCoT. Promouvoir une localisation participant au rayonnement et à l'attractivité des polarités.</li> </ul> <p><b>R90</b> Mener une réflexion à l'échelle métropolitaine sur les grands équipements.</p> <p><b>R91</b> Privilégier les Portes métropolitaines pour l'implantation de ces équipements.</p>
<p><b>Choix retenus dans le PADD (cf. axes 1 et 2 du PADD)</b></p>	
<p><b>Conforter l'offre d'équipements et de services au développement de la commune</b></p> <p>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'équipements.</p> <p><b>Prendre en compte les risques dans les choix de développement</b></p> <p>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.</p>	
<p><u>Justification :</u></p> <p>Au-delà des prescriptions du PADD, le projet reste cohérent avec les éléments présents sur le territoire pour ne pas aller au-delà. Le développement communal se fait en étroite relation avec le nombre de services et d'équipements présents sur Clermont-Le-Fort</p>	

**Traduction réglementaire :**

- -Conforter l'identité du fort en utilisant des outils : type emplacement réservé pour faire émerger des projets d'intérêts publics ainsi qu'une zone particulière UAP
- -Ouvrir Clermont-Le-Fort sur les territoires voisins pour compléter son offre d'équipements, de commerces et de services

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La cohérence recherchée entre développement urbain, équipements et services est compatible avec le DOO qui fixe comme objectif aux communes de développement mesuré de s'appuyer sur un principe de structuration des territoires en bassins de proximité permettant d'offrir à la population un niveau essentiel d'équipements, de services et de commerces répondant aux besoins quotidiens.

## 5.2.4. Les réseaux et énergie

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>	<i>Extrait DOO du SCOT</i>
<p>Apporter une cohérence entre choix de localisation du développement urbain et capacité des réseaux</p> <p>Actualiser le schéma communal d'assainissement</p>	<p><b>Anticiper les besoins en eau</b></p> <p><b>P23</b> Le développement de l'urbanisation est organisé et conditionné par les capacités (techniques et financières) démontrées ou programmées à court terme en matière d'approvisionnement, de distribution et de stockage en eau potable.</p> <p><b>R26</b> Les communes appréhendent dans leurs projets d'urbanisme et d'aménagement la multifonctionnalité et le maillage des réseaux de distribution en eau desservant leur territoire et anticipent les incompatibilités éventuelles (alimentation en eau potable/lutte contre l'incendie), en terme de conditions de desserte, de performance des réseaux et ouvrages, mais aussi de sécurisation et de secours en cas de crise, notamment à travers l'élaboration ou la révision d'un schéma de distribution d'eau potable.</p> <p><b>Améliorer les performances des réseaux de collecte d'eaux usées et des stations d'épuration</b></p> <p><b>P36</b> Afin d'améliorer la capacité des stations d'épuration, les réseaux séparatifs sont privilégiés dans toute nouvelle opération d'urbanisme ou d'aménagement. La séparation des réseaux existants est encouragée dans les territoires où elle n'est pas encore en place.</p> <p><b>Envisager un développement urbain en fonction des capacités d'assainissement</b></p> <p><b>P38</b> L'ouverture à l'urbanisation de zones non urbanisées est conditionnée aux capacités de traitement, existantes ou programmées à court terme, des stations d'épuration, à leur rendement (qualité des eaux de rejets en milieu naturel) et à l'existence de filières de prise en charge des boues.</p>
<p><b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)</b></p>	
<p><b>Conforter l'offre d'équipements et de services au développement de la commune</b></p> <p>En outre, le développement projeté se fera en cohérence avec les réseaux existants (voirie et réseaux AEP et assainissement collectif).</p>	
<p><u>Justification :</u></p> <p>Développement urbain privilégié sur les secteurs desservis en assainissement collectif et ce, en cohérence avec la capacité résiduelle de la station d'épuration.</p>	

Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation et modalité de gestion).

Recentrage de l'urbanisation facilitant le développement des communications numériques,

Disposition réglementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques (fourreaux, chambres).

**Traduction réglementaire :**

- D'assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux notamment par la prise en compte de la capacité du réseau d'eau potable,
- Conforter le quartier des Fraysses – Zone AU afin de définir le nombre de logements
- Renforcer l'urbanisation sur le quartier du Rabé – PA accepté en cours
- Encadrer le développement des quartiers d'En Serié et Marquemale – Densification avec une limite de recul pour ne pas avoir un second front bâti et limiter l'urbanisation
- Valorisation du quartier Riverotte – Conservation de l'enveloppe actuelle

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La cohérence recherchée entre développement urbain et la préservation des paysages se fait de manière à concentrer les secteurs de développement où les réseaux sont déjà présents pour limiter les extensions.

## 5.2.5. Transports et déplacement

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>	<i>Extrait DOO du SCOT</i>
<p>Sécuriser les déplacements piétons sur les secteurs stratégiques notamment entre équipements publics et sur certains quartiers</p> <p>Faire évoluer l'offre en stationnement en cohérence avec l'organisation urbaine du territoire, le développement du TAD et la dynamique touristique.</p>	<p><b>P110</b> Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) inscrivent dans leur PADD des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes actifs et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale.</p> <p><b>P104</b> Améliorer l'accessibilité aux transports collectifs par les modes actifs : cheminements piétonniers et itinéraires cyclables, garages à vélo sécurisés, jalonnement...</p>
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)</b>	
<p><b>Améliorer les déplacements sur la commune</b></p> <p>Avec le transport à la demande, l'usage de la voiture reste prédominant</p> <p>La commune souhaite faciliter les déplacements doux pour accéder aux équipements tout en structurant son offre autour de stationnement pour gérer les flux notamment touristiques autour du Fort.</p> <p>La commune souhaite également la création de nouveaux arrêts du TAD</p> <p>L'offre de stationnement sera la clé pour un développement des mobilités douces et multimodales</p>	
<p><u>Justification :</u></p> <p>La commune est impactée par la présence de la RD820 qui présente un trafic routier dense au niveau de la traversée du territoire. Mais surtout un axe majeur au sein de la commune qui permet de transiter vers différents équipements. C'est un emplacement stratégique pour implanter un pôle multimodal qui viendra conforter l'utilité de cet axe pour être relié aux territoires voisins.</p> <p>Dans ce contexte, la collectivité a pour volonté de mener une réflexion globale en matière de mobilité afin d'articuler gestion des flux, sécurisation des déplacements, développement des mobilités actives et développement d'une offre adaptée en matière de stationnements ; aux abords de la RD et au sein du Fort.</p> <p>Elle prévoit la mise en place de principes d'aménagements dans la future opération d'aménagement pour créer un lien entre les équipements et le futur lien de stationnement.</p>	

### Traduction réglementaire :

Des choix de développement avec la mise en place d'une zone AUE au sein du Fort pour appréhender l'aménagement mixte de cette zone.

La création d'emplacements réservés pour sécuriser des parties de voirie et pour anticiper des futures liaisons piétonnes en lien avec les futures réflexions de stationnements.

Des dispositions réglementaires permettant de gérer les stationnements en fonction de la destination des constructions.

### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le PLU prévoit des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes doux, facilités par un recentrage de l'urbanisation sur les quartiers qui ont déjà des projets en cours et à proximité des axes de circulations majeurs cohérence avec les orientations du DOO.

**P109** Au sein des territoires du Développement mesuré, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité des équipements et services existants. Les secteurs qui en sont éloignés ne peuvent donc être ouverts tant que les opportunités en continuité du cœur et ceux desservis par les TC ne sont pas urbanisés.

## 5.2.6. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>	<i>Extrait DOO du SCOT</i>
<p><b>Mettre en place des dispositions spécifiques afin de préserver les espaces boisés</b></p> <p><b>Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés</b></p> <p><b>Considérer les impacts potentiels de la révision du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques dans les choix d'urbanisation</b></p>	<p><b>P5</b> Au sein des espaces naturels, aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la <b>P48</b>, sauf exceptions prévues à la <b>P96</b> ou autorisation liée à la <b>P25</b>.</p> <p><b>P6</b> Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des espaces naturels inventoriés dans les territoires d'extension urbaine identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I et II ;</li> <li>- Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux ;</li> <li>- sites inscrits (à composantes naturelles avérées).</li> </ul> <p><b>P10</b> Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) identifient, préservent, voire mettent en perspective une remise en bon état, des espaces de mobilité des cours d'eau nécessaires à la bonne fonctionnalité des corridors écologiques. Les projets d'aménagement limitent leur impact sur les milieux aquatiques en favorisant la plantation de ripisylves sur les cours d'eau, en évitant le recalibrage de cours d'eau et l'artificialisation des berges, en l'absence d'enjeux liés à la sécurité des personnes et des biens, et d'efficacité des techniques végétales.</p> <p><b>R11</b> La trame boisée est confortée, en cohérence avec la couverture boisée existante et dans un souci de continuité paysagère.</p>
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)</b>	
<p><b>Maintenir des espaces agricoles pérennes</b></p> <p><b>Préserver et valoriser les éléments de la trame verte et bleue de la commune</b></p> <p>Plusieurs continuités écologiques sont identifiées sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'Ariège (classée Natura 2000),</li> <li>■ Le ruisseau de Notre-Dame,</li> <li>■ Les boisements situés en bordure des cours d'eau ou sur les fortes pentes,</li> <li>■ La zone humide des Ramiers.</li> </ul> <p>De plus, une partie de la commune est incluse dans la réserve naturelle régionale (RNR) de la Confluence Garonne-Ariège dont l'objectif est la préservation des sites naturels de Venerque aux portes de Toulouse.</p> <p><b>Intégrer les éléments structurants le paysage</b></p>	

### Justification :

Sur le territoire communal, les principales continuités écologiques identifiées sont :

- Des corridors de la trame bleue à hauteur des principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire
- Des corridors de la trame verte arborée autour des grands espaces boisés instaurant une ripisylve autour de certains cours d'eau (ruisseau de Saint-Gélis et ruisseau de l'Infernet et la réserve naturelle régionale à la confluence Garonne-Ariège, ZNIEFF de type 2 aux abords de l'Ariège, )
- Et au sein des éléments de reliefs (ZNIEFF de type 1 : Ruisseau et vallon de notre dame : Il comprend les versants boisés et les fonds de vallons de trois ruisseaux : Notre Dame, Saint-Gélis et l'Infernet (ces deux derniers étant des affluents du ruisseau Notre Dame)
- Des milieux ouverts de plaine constitue majoritairement le territoire de Clermont-Le-Fort : des prairies agricoles

### Traduction réglementaire :

Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (Nce) fondée sur les trames vertes et bleues identifiées dans le diagnostic et en termes de biodiversité et de continuités écologiques : principaux cours d'eau et milieux associés et les ZNIEFF

Prise en compte du Ramier de la Riverotte – Espace naturel remarquable (Nce)

Identification en éléments de paysage (L151-23 du code de l'urbanisme) identifiés de la majorité des boisements et linéaires boisés du territoire.

Identification des espaces boisés lié à la trame arborée au sein des espaces agricoles afin de les identifier et de les classer en N

Délimitation de la zone à urbaniser (AU) hors des zones les plus « sensibles » définies en fonction des critères risques, enjeux environnementaux et paysagers.

Prise en compte du PPRN

### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Les orientations du PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage N sont en cohérence avec les prescriptions du DOO et l'identification des espaces naturels protégés mentionnés par du Nce.

## 5.2.7. Synthèse

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Clermont-Le-Fort s'oriente ainsi vers :

- Une maîtrise de son développement dans l'espace et dans le temps,
- Une amélioration de son fonctionnement urbain, notamment autour du Fort,
- Le maintien de la qualité de son cadre de vie fondée sur un équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains.

A travers son PADD, elle affirme donc aujourd'hui **un développement raisonné et rationalisé**, intégrant toutes les composantes du développement durable, afin de garantir à sa population une valorisation de son cadre de vie.

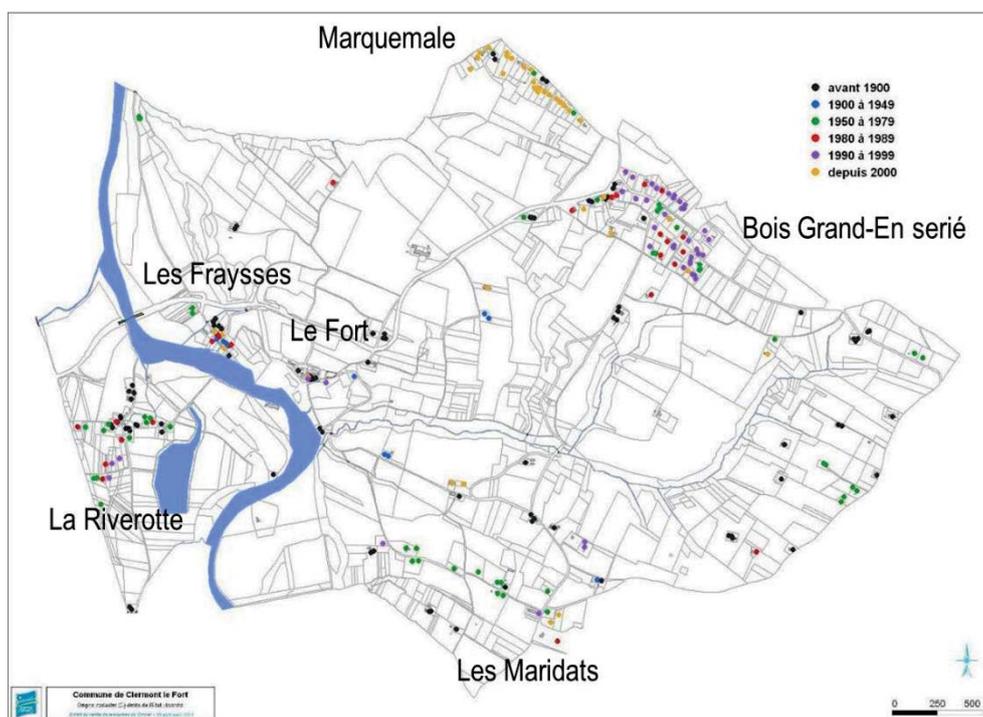
La délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle du PLU se fonde sur les orientations du PADD à savoir notamment :

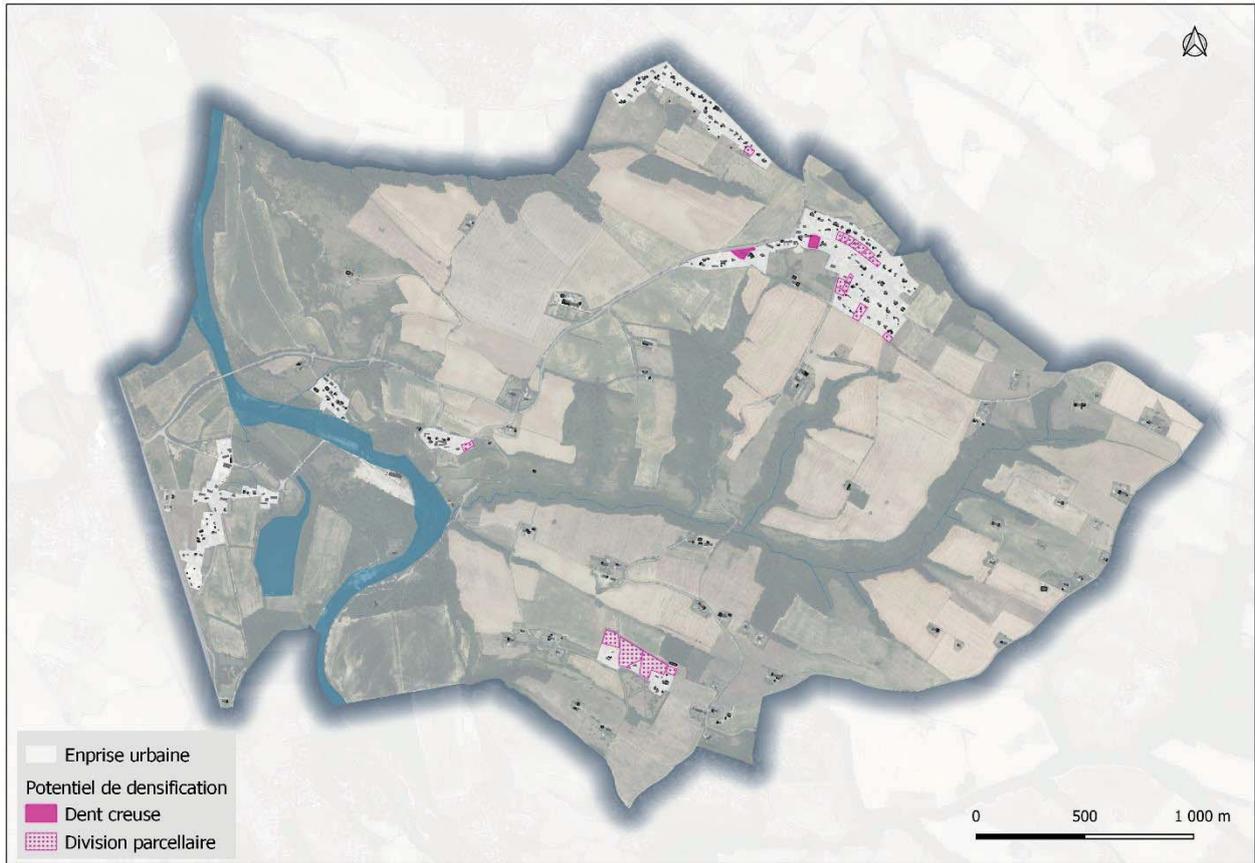
- Un scénario de développement raisonné avec une seule zone AU en extension dédiée à de l'habitat au sein d'un quartier déjà urbanisé et d'une seconde zone AUG destinées à de l'activité : c'est une délocalisation d'une activité présente aux abords du cours d'eau pour aller sur un secteur à enjeux faible,
- La mise en place des outils permettant de proposer des formes urbaines adaptées aux enjeux du secteur : une Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée,
- Une densification possible sur certains hameaux,
- Une diversification de l'offre de logements adaptée à la commune conciliant mixité sociale et maison individuelle,
- Garantir le maintien de l'activité agricole,
- Préserver voire valoriser le patrimoine bâti de la commune,
- Proposer un développement intégré dans son site et gérer les interfaces avec les zones agricoles et naturelles.

### 5.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DEVLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

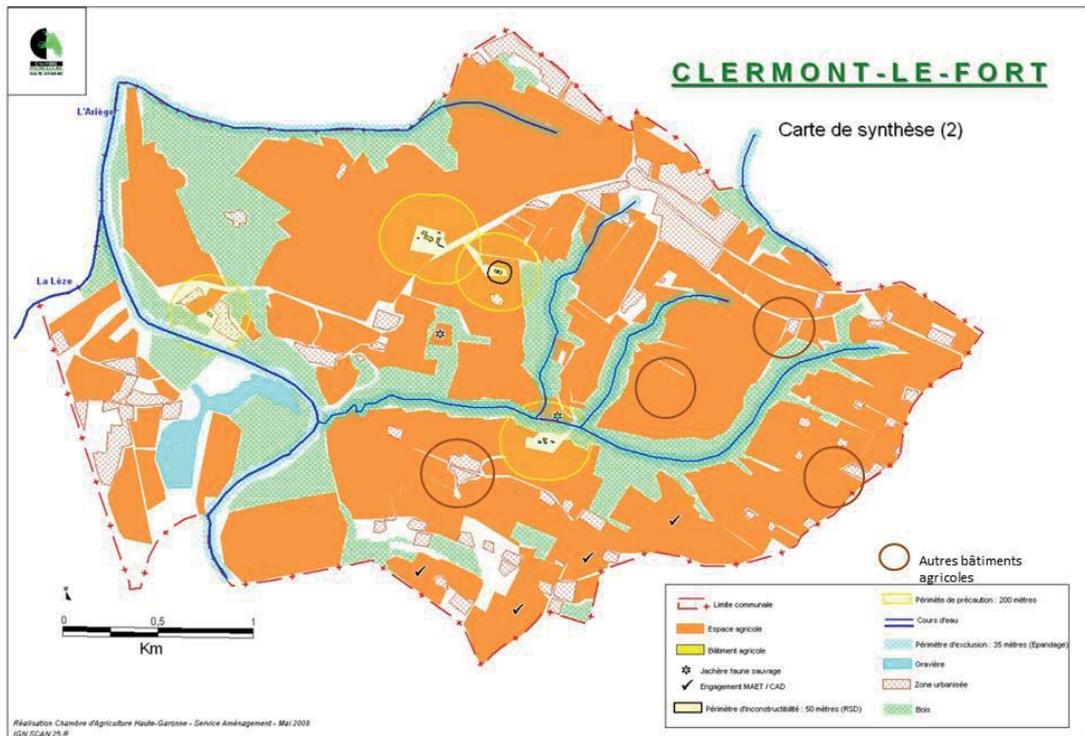
#### 5.3.1. Délimitation des zones résidentielles

Afin de permettre une délimitation des zones résidentielles en cohérence avec ces orientations, la traduction réglementaire du projet s'est appuyée sur les différents éléments issus du diagnostic (tâche urbaine, analyse multicritère par quartier, enjeux agricoles et environnementaux, desserte en matière de réseau, localisation des équipements publics, ...).

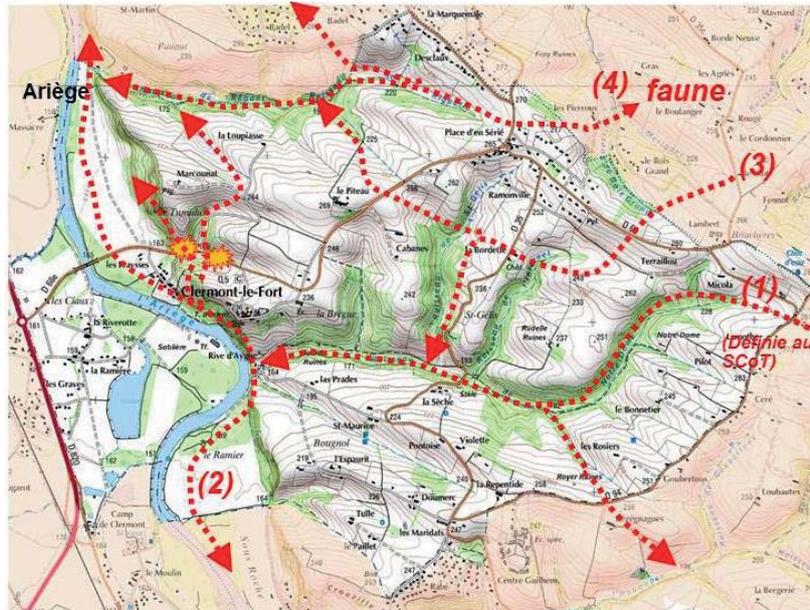




**Tache urbaine et potentiel en densification**



**Localisation des enjeux agricoles**



Trame verte et bleue

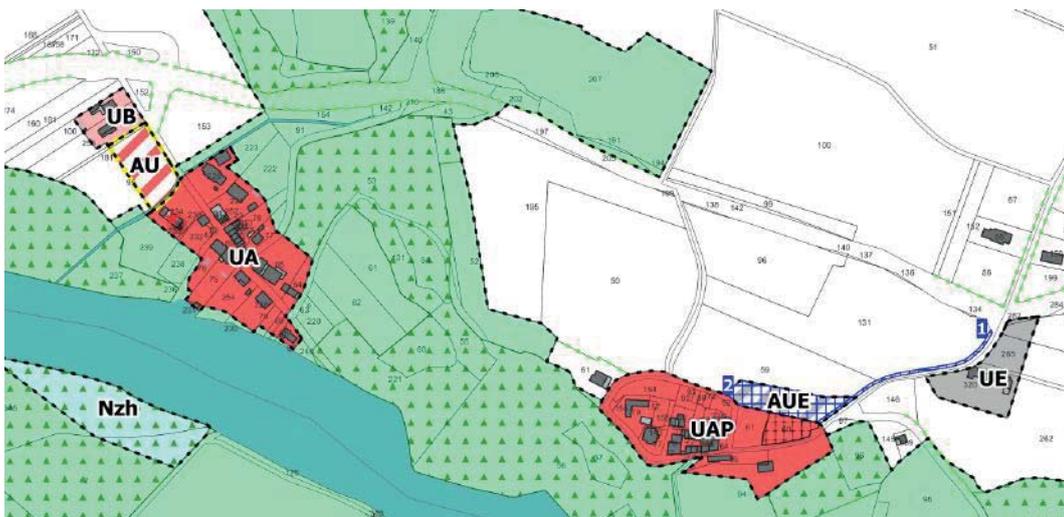
### 5.3.1.1. Les zones urbaines (U)

#### Rappel de la réglementation

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans le cadre du PLU, les zones urbaines ont prioritairement été délimitées au niveau du bourg, en prenant appui sur la tache urbaine et les formes urbaines existantes. Trois zones ont ainsi été délimitées dans le bourg :

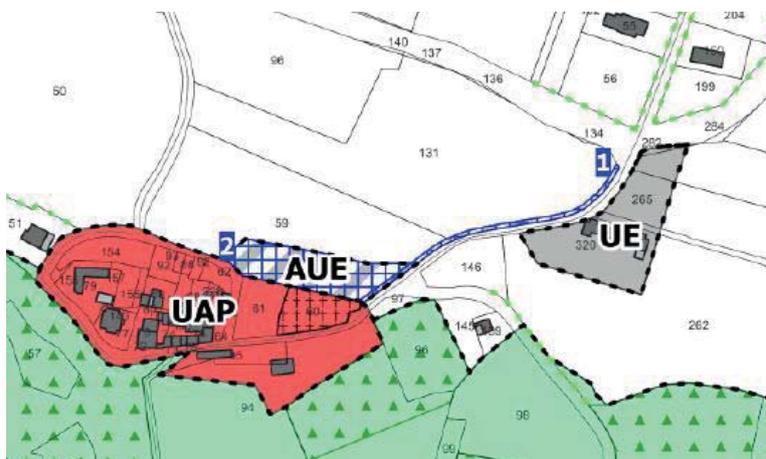
- Zone UA, correspondant aux secteurs à forte valeur patrimoniale à savoir notamment le Fort défini particulièrement avec du UAp. La zone UA comprend un secteur correspondant à l'urbanisation ancienne du quartier des Fraysses,



- Zone UB, correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire. Elle comprend un secteur UBa correspondant au quartier de la Riverotte soumis au risque inondation (zone violette du plan de prévention des risques inondation et mouvements de terrain : zone de contraintes moyennes),



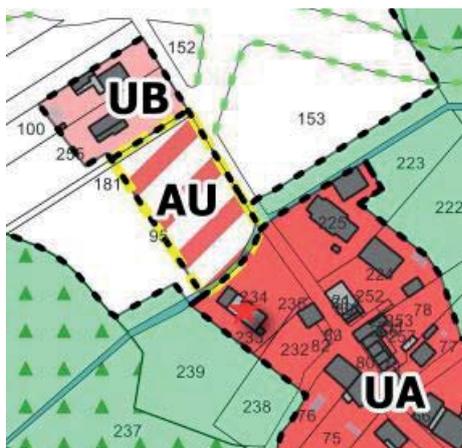
- Zone UE, correspond à un secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics aux abords du Fort.



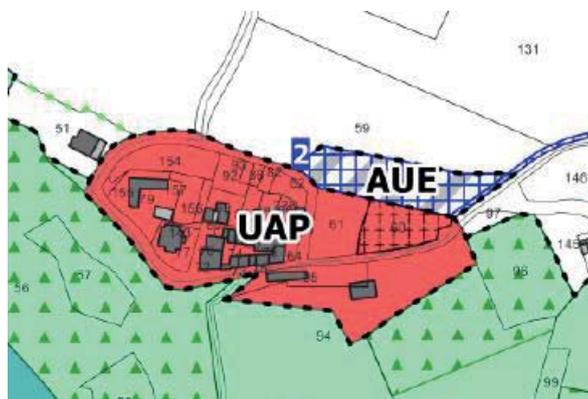
- Zone AUg, correspond aux secteurs de développement économique situé le long de la RD820 : délocalisation d'une entreprise situé au bord de l'Ariège : stockage et vente de granulat (particulier+professionnel) : bureau, commerce+ stockage : hauteur 6m maximum / Amendement Dupont.



- Zone AU, correspond au secteur en extension au sein du quartier les Fraysses, une OAP viendra donner les intentions sur ce secteur.



- Zone AUE, correspond au secteur jouxtant le Fort afin d'établir une OAP pour un projet collectif qui viendra conforter l'attractivité touristique du Fort et donnera la place aux déplacements multimodals.



Rappel de la réglementation

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**5.3.1.2. Les orientations d'aménagements et de programmation permettant une mise en œuvre du PADD**

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, son insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines

Au sein de la commune de Clermont-Le-Fort on comptabilise 3 OAP avec des intentions différentes et bien définies pour chaque secteur détaillé ci-dessus.

#### Rappel de la réglementation

*Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement mais elle s'accompagne de conditions :*

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

#### **De manière globale les OAP fixent des objectifs :**

##### **En matière de desserte et accessibilité**

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte (principe de voirie et/ou gestion des accès) sur les zones en fonction de leur localisation et de leur configuration et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD d'améliorer le fonctionnement urbain. Les OAP prévoient ainsi un maillage viaire permettant d'assurer une continuité urbaine.

##### **En matière de gestion des eaux pluviales**

Il est rappelé la nécessité de gérer les eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

##### **En matière de forme urbaine et densité**

En cohérence avec les orientations du PADD projetant une diversification de l'habitat et la définition d'une urbanisation qualitative du bourg, ont été émises des orientations en termes de densité et de formes urbaines.

##### **En matière d'insertion paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques**

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans les sites dans lesquelles elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD prônant un développement urbain qualitatif.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- Au traitement des abords des zones à urbaniser via des plantations,
- A la prise en compte des éléments structurant le paysage via des prescriptions sur les clôtures, le maintien des boisements et linéaires boisés, ...,
- Au traitement de voiries créées et de leurs abords.

A / Le premier périmètre OAP « aménagement -habitat » concerne le secteur des Fraysses



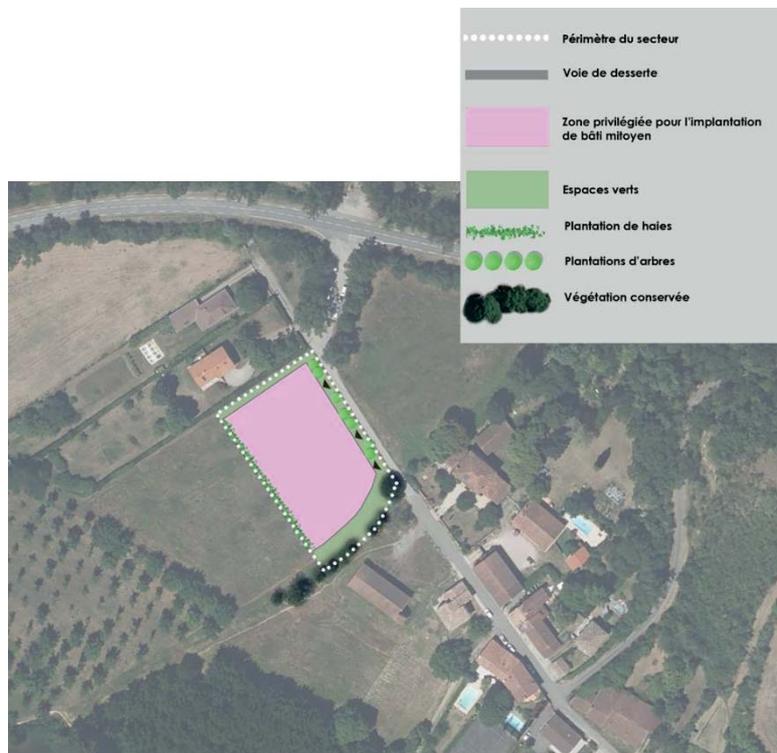
***Le Quartier des Fraysses, en contrebas du Fort, dans la plaine de l'Ariège***

La définition d'une OAP « Aménagement » sur ce secteur vise à permettre une approche plus qualitative de l'aménagement au regard des spécificités du site et de sa situation stratégique tout en conciliant opérationnalité du projet et possibilité de marges de manœuvre aux porteurs de projet.

L'OAP envisagée vise : à permettre une densification qualitative du quartier, en prolongeant la forme urbaine ancienne. Il s'agira aussi de favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone.

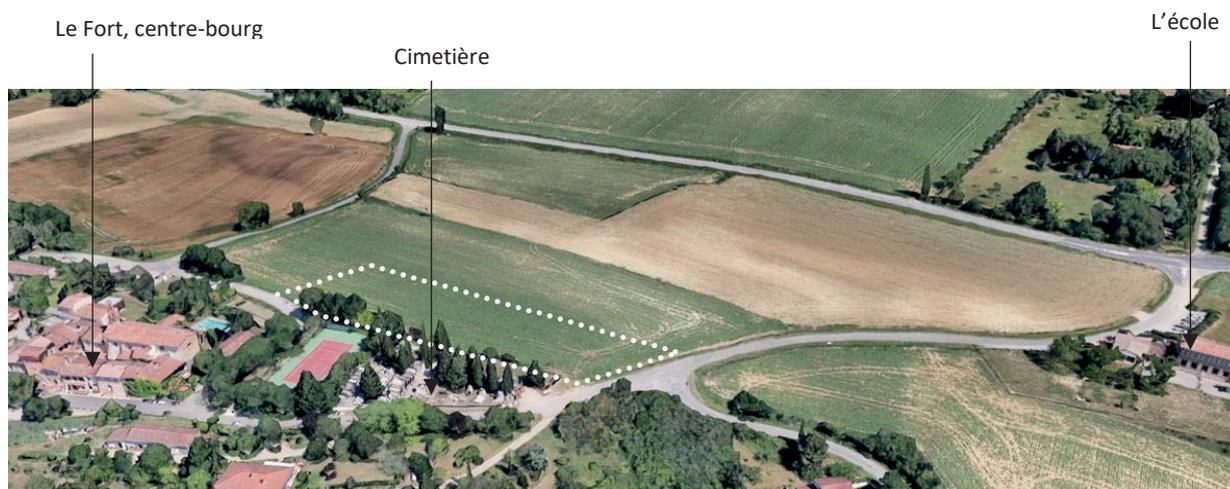
En outre, en cohérence avec les orientations du PADD, elle prévoit :

- De proposer une densité de 18 logements/ha,
- D'intégrer le secteur dans le paysage végétalisé du quartier et pour créer des connexions avec la végétation riveraine du cours d'eau, la végétation existante en limite Sud-Est sera conservée,
- D'organiser la desserte depuis le chemin des Fraysses, en préservant le fossé existant.



B / Le second périmètre OAP « aménagement- équipement » concerne le secteur du Fort

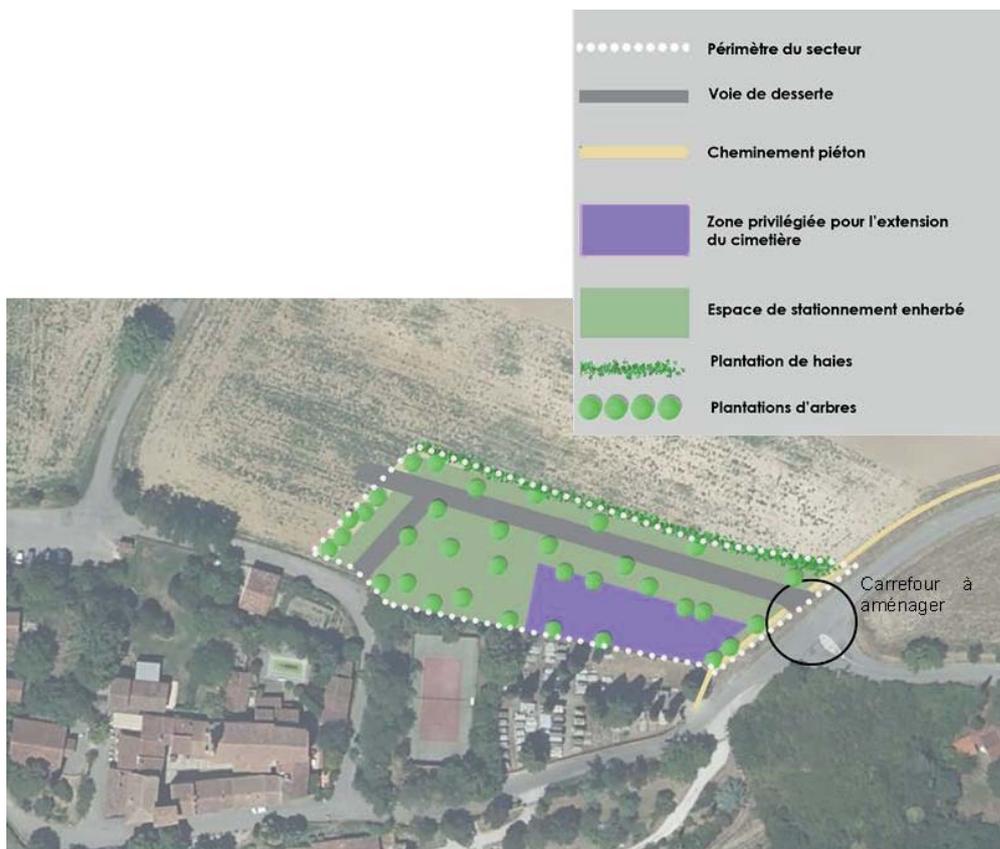
Le secteur à aménager se situe au Nord du Fort, à l'arrière du cimetière et des terrains de tennis. Il est bordé à l'Est par le Chemin du Fort, qui relie le bourg à l'école. Le terrain est en légère pente vers le Nord.



Ce secteur est destiné à l'implantation d'une aire de stationnements en entrée de bourg, mutualisée entre le Fort et l'école. Un cheminement piéton est ainsi prévu pour relier cet espace à l'école, le long du Chemin du Fort. Une partie du secteur sera dédiée à l'extension du cimetière. Le paysage étant particulièrement préservé, formant un écrin agricole au Fort, une attention particulière devra être accordée à l'intégration paysagère de ces équipements.

En cohérence avec les orientations du PADD, elle prévoit :

- Un accès qui se fera depuis le chemin du Fort ; il nécessitera la création d'un giratoire, permettant la giration des bus,
- La gestion des eaux-pluviales devront être traitées sur la parcelle en privilégiant l'infiltration, l'objectif étant de limiter l'imperméabilisation des sols,
- L'insertion paysagère afin d'intégrer l'aménagement dans le paysage rural.



C / Le troisième périmètre OAP « aménagement- activité économique » concerne le secteur aux abords du Fort

Le secteur se situe le long de la RD820, voie classée à grande circulation, aux abords du rond-point. Il est bordé, au Sud, par la RD68 menant au bourg de Clermont-Le-Fort. On retrouve, à l’Ouest de la RD820, une zone d’activités sur la commune de Labarthe sur Lèze. A l’Est, s’implante le Quartier de la Riverotte, ancien hameau rural ainsi qu’une l’unité de production de granulats.

Elle s’implantera au sein d’un contexte paysager fort. L’orientation d’aménagement et de programmation permet de valoriser cet aspect.



*Situation de la zone d’activités prévue sur la Riverotte, le long de la RD820*

Le développement envisagé vise à urbaniser des espaces stratégiques bordant la RD820 en zone d'activités économiques tout en favorisant une intégration des constructions dans le paysage de la plaine de l'Ariège. En outre, une réflexion sur la desserte de ce secteur a été menée afin de sécuriser les accès à la zone et au bourg.

En cohérence avec les orientations du PADD, elle prévoit :

- Un accès se fera par la RD68, au droit du carrefour avec le Chemin de Caux,
- Une gestion des eaux pluviales qui privilégie l'infiltration,
- Une insertion paysagère fine et cohérente : grande présence paysagère.



### 5.3.2. Dispositions édictées par le règlement écrit

#### 5.3.2.1. La destination des constructions, usage des sols et nature des activités

En cohérence avec la volonté d'une mixité des fonctions urbaines, des destinations autres que la destination habitation sont autorisées dans les zones urbaines à vocation résidentielle avec toutefois des différences entre certaines zones :

Destination ou sous-destination autorisées et conditions éventuelles	Zones concernées	Justification
<i>Exploitation agricole et exploitation forestière</i>	<i>UBa</i>	Dans le secteur UBa, les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat

<p><b>Habitation</b></p> <p>Logement</p> <p>Hébergement</p>	<p><b>UAP, UA, UB</b></p>	
<p><b>Commerce et activité de service</b></p> <p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Restauration</p> <p>Commerce de gros</p> <p>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</p> <p>Hôtels</p> <p>Autre hébergement touristique</p> <p>Cinéma</p>	<p><b>UAP, UA, UB</b></p> <p>(Ne sont pas autorisés : le commerce de gros et les cinémas)</p>	<p>Le PLU vise à permettre un développement de ce type d'activités en cohérence avec la mixité des fonctions existante et/ou recherchée sur ces zones résidentielles du bourg en y intégrant toutefois le critère lié aux nuisances.</p>
<p><b>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b></p> <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p>Salle d'art et de spectacle</p> <p>Equipements sportifs</p> <p>Lieux de culte</p> <p>Autres équipements recevant du public</p>	<p><b>UAP, UA, UE</b></p>	<p>Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles situées au niveau du bourg.</p>
<p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <p><b>Industrie</b></p> <p><b>Entrepôt</b></p> <p><b>Bureau</b></p> <p><b>Centre de congrès et d'exposition</b></p> <p><b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b></p>	<p><b>UAP, UB</b></p> <p>(Ne sont pas autorisés : industrie, entrepôt, centre de congrès et exposition)</p> <p><b>UA</b></p> <p>(Ne sont pas autorisés ; industrie et centre de congrès et exposition)</p>	<p>Les constructions à destination d'entrepôt en UA sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une autre activité autorisée dans la zone sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant</p> <p>Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles et l'objectif de mixité des fonctions.</p>

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'à une autorisation d'urbanisme ou à un ouvrage d'intérêt public.

En matière de prise en compte des enjeux environnementaux, un recul de 10 m minimum est exigé le long des cours d'eau pour les constructions afin de maintenir des espaces tampons.

En termes de mixité sociale, un secteur AU sera détaillé au sein d'une OAP pour permettre à la commune d'intégrer cet enjeu.

### **5.3.2.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions émises prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...) ainsi que les orientations définies par le PADD sur ces thématiques.

UAP	UA	UB	UBA	AU	UE	AUE	AUG
Mixité fonctionnelle	MR						
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>							
<b>Article 3 : volumétrie et implantation des constructions</b>							
Emprise au sol	MR	6,3 m stable ou acrotère porté à 2 m si risque inondable au PR	CS : 20%				
Hauteur maximale		20m limite emprise K0320					7 m cabane ou acrotère CFS < 500m <sup>2</sup>
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		15 m mini limite emprise K0361 et K035 3m mini des limites emprises des autres voies et emprises publiques dérégulation : salices			MR		78 m mini avec R0620 30 m mini autres voies et emprises publiques
Implantation par rapport aux limites séparatives		Soit en limite séparative si largeur cumulée < 10m soit L5H/2 avec un minimum de 3 m					3 m mini emprise dispositions spécifiques OAP
<b>Article 4 : volumétrie et implantation des constructions</b>							
Aspect extérieur, façades et toiture des constructions							
Façades		renvo palette SCOWAL et possible bois biosérial					Fluoje à nu de matériaux destinés à être enluis est interdit. Les façades lisses et planes des bâtiments doivent être traitées dans des tons uniformes à la teinte principale.
Couvertures		2 pers minimum pour construction principale pente : 25%-35% toile carol ou ossimiles et palette SCOWAL dérégulation pente et volumes standards			MR		Les toitures seront dans des tons non réfléchissants / non brillants. Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront marqués par le bois d'un acrotère sauf impossibilité technique.
Adaptation de la construction au terrain	NR	Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les obstacles ou rampes ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,00 mètre mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'établissement ou d'aménagement nécessaires à la réalisation du projet.					
Côtures		renvo palette SCOWAL et mur redout					
Limite emprise publique		Hauteur max : 1,80 m soit mur bout 0,60m avec dispositif à débrouille soit grillage pouvant être doublé d'une baie mélangée					
Limite séparative		soit grillage doublé d'une baie mélangée d'essences locales, voir d'une baie mélangée d'essences locales. hauteur max : 3 m Murs de soutènement < 0,30 m					
limite zone A et N		Gradation de la pelote faune terrestre ou le perçement d'ouvertures de 15cm x 50cm minimum au niveau du sol tous les 20 m					
Obligations imposées en matière de surfaces performantes énergétiques et environnementales		Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement Soit être masqués à la vue (gaine, coffrage, bois-vent...)					L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les cha- façes.
<b>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b>							
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éro-arrimables	MR	30% de plaines terre					
Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.		Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale. De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé : - Pour des critères de sécurité, - Dans le cas d'un engorgement de votre ou de votre terrain par des eaux souterraines, - Pour des raisons de sécurité des personnes. Pour les opérations d'aménagement d'espaces boisés, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et des arbres doivent être réalisés en fonction de la situation et de la nature des arbres à préserver. Après des consultations non contradictoires Les axes de stationnement pour véhicules motorisés comprenant 3 places ou plus doivent être implantés de façon isolée et être plantés à raison d'un ratio d'un mètre sur un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit sous forme de bosquets.					Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale. De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé : - Pour des critères de sécurité, - Dans le cas d'un engorgement de votre ou de votre terrain par des eaux souterraines, - Pour des raisons de sécurité des personnes. Pour les opérations d'aménagement d'espaces boisés, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et des arbres doivent être réalisés en fonction de la situation et de la nature des arbres à préserver. Après des consultations non contradictoires Les axes de stationnement pour véhicules motorisés comprenant 3 places ou plus doivent être implantés de façon isolée et être plantés à raison d'un ratio d'un mètre sur un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit sous forme de bosquets.
Obligation imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs		30% de plaines terre					MR
Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction		Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction					MR
<b>Article 6 : Stationnement</b>							
Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction		Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction					MR

**Equipements et réseaux**

UAP	UA	UB	UBA	AU	UE	AUE	AUG
			<p align="center"><b>Article 7 : Desserte par la voies publiques ou privées</b></p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et la destination des constructions ou aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est traversé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>				
			<p align="center"><b>Article 8 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>Tout nouveau accès sur les RDEDO, ROSEB et FOSEB est interdit.</p> <p>Toute construction ou installation qui le nécessite devra être autorisée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>				
Eau potable			<p>Tout construction ou installation qui le nécessite devra être autorisée au réseau public et assainissement.</p>				
Eaux usées							
Eaux pluviales			<p>Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront convenues sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, valves d'infiltration, ...).</p> <p>Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées vers les canalisation, fossés ou réseaux publics à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les aménagements réalisés, au travers de dispositifs de traitement, devront être adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (pentes, tranchées drainées, chaussées à structure extensible, ...).</p>				
Autres réseaux							
Infrastructures et réseaux de communications électroniques			<p>Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.</p>				
			<p>Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fibreux, chemins, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.</p>				NR

### 5.3.3. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes

#### 5.3.3.1. Une articulation avec les orientations du PADD

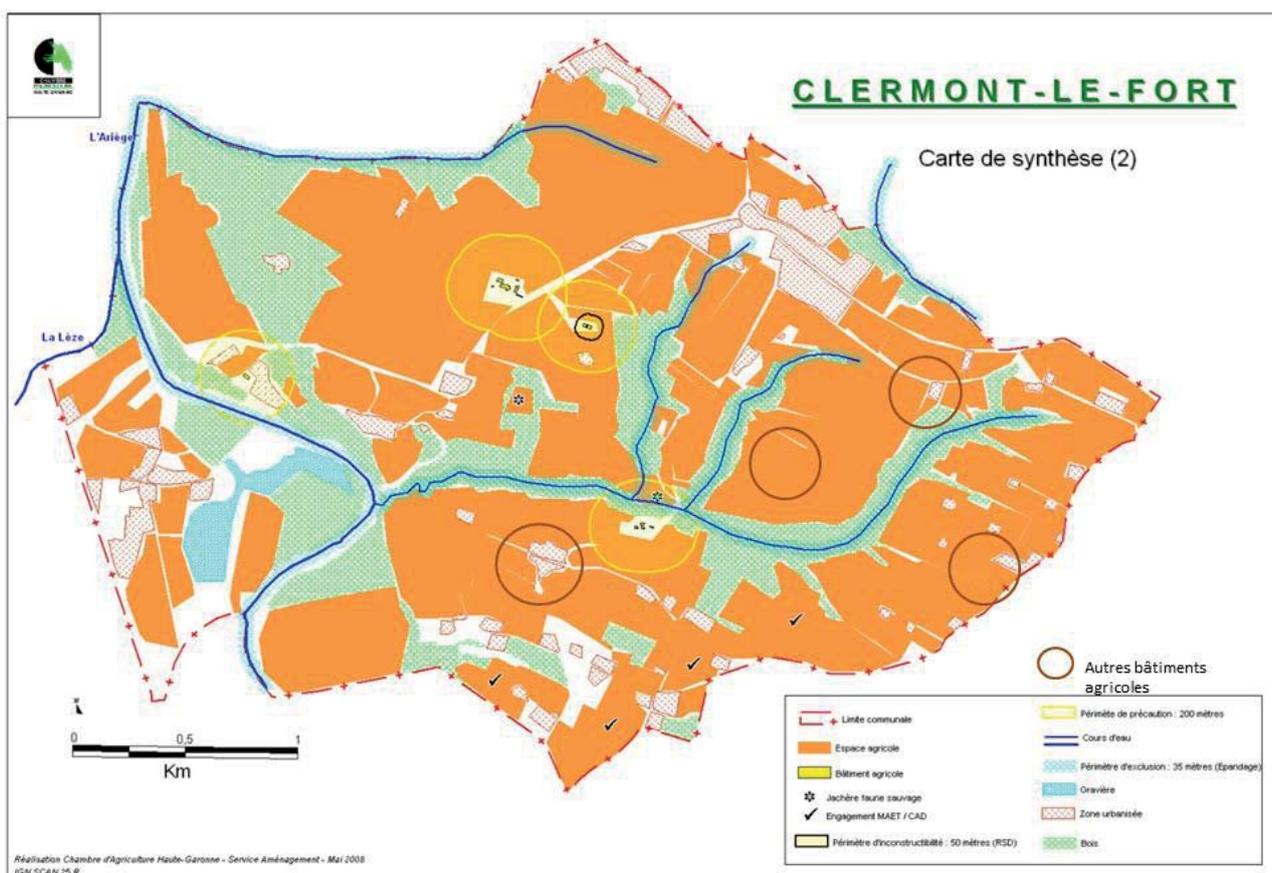
Un des objectifs du PLU est de garantir le maintien de l'activité agricole via la préservation de zones agricoles homogènes favorables à l'exploitation extensive des terres en limitant la fragmentation des îlots agricoles.

Pour cela, sur la base d'un travail effectué en phase diagnostic en concertation avec les élus notamment, une identification des enjeux agricoles a été réalisée en superposition des tâches urbaines existantes. Cette dernière a permis :

- De localiser les secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la définition des zones A du PLU,
- De pouvoir intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

#### 5.3.3.2. Principes de délimitations des zones

Couvrant 74% du territoire, les zones A circonscrivent la grande majorité des terres à vocation agricole du territoire (hors zones de développement urbain, abords de cours d'eau et principaux espaces relevant d'un intérêt en termes de biodiversité).



### 5.3.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivants :

- Préserver l'activité agricole du territoire,
- Encadrer les évolutions des constructions d'habitations existantes en zone agricole,
- Favoriser une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

#### 5.3.4.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole. Ainsi, en plus des constructions à destination agricole et des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, le règlement de la zone A du PLU autorise :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution des constructions d'habitations présentes dans la zone. Pour autant, le règlement vise à encadrer les évolutions possibles pour limiter l'impact sur les zones agricoles conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

A noter qu'un recul de 10m est imposé aux constructions le long des cours d'eaux afin de préserver des espaces tampons permettant de limiter les pressions sur ces derniers et leurs milieux associés.

En outre, pour les secteurs concernés par le PPRN, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPR annexé.

### 5.3.5. Des zones naturelles (N,Nce, NL et Nzh) adaptées aux spécificités de la commune

#### 5.3.5.1. Une articulation avec les orientations du PADD

Dans le PADD, la commune affiche sa volonté de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques.

Afin de prendre en compte ces orientations, un travail d'analyse a été réalisé afin :

- D'identifier les milieux présentant un fort enjeu environnemental sur le territoire (mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine naturel, milieux boisés, milieux humides, etc.),
- De caractériser la sensibilité environnementale de chacun des quartiers.

### 5.3.5.2. Principes de délimitation des zones

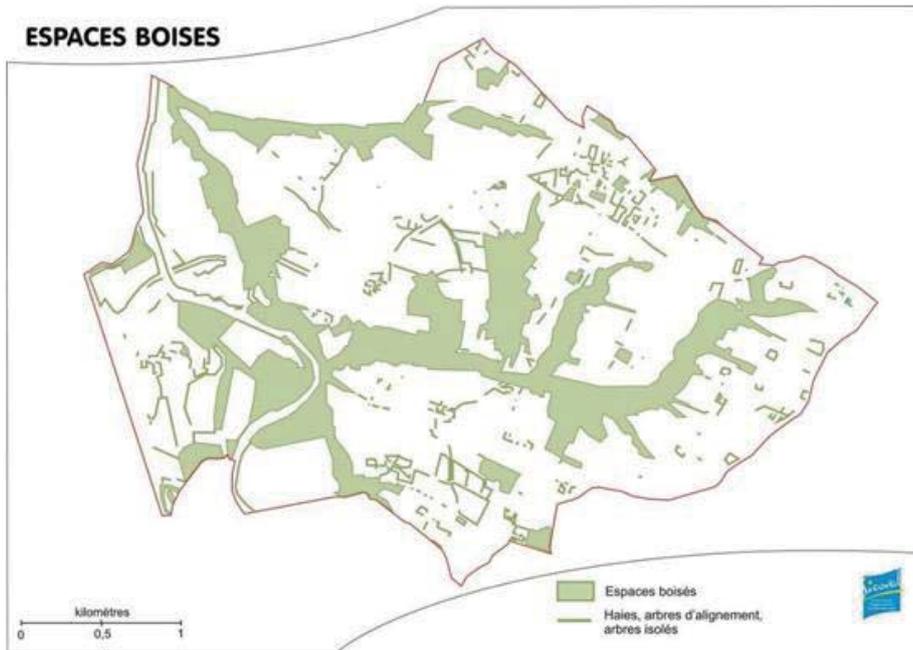
Afin de prendre en compte les différentes spécificités des zones naturelles, la délimitation des zones naturelles s'est effectuée selon les modalités suivantes :

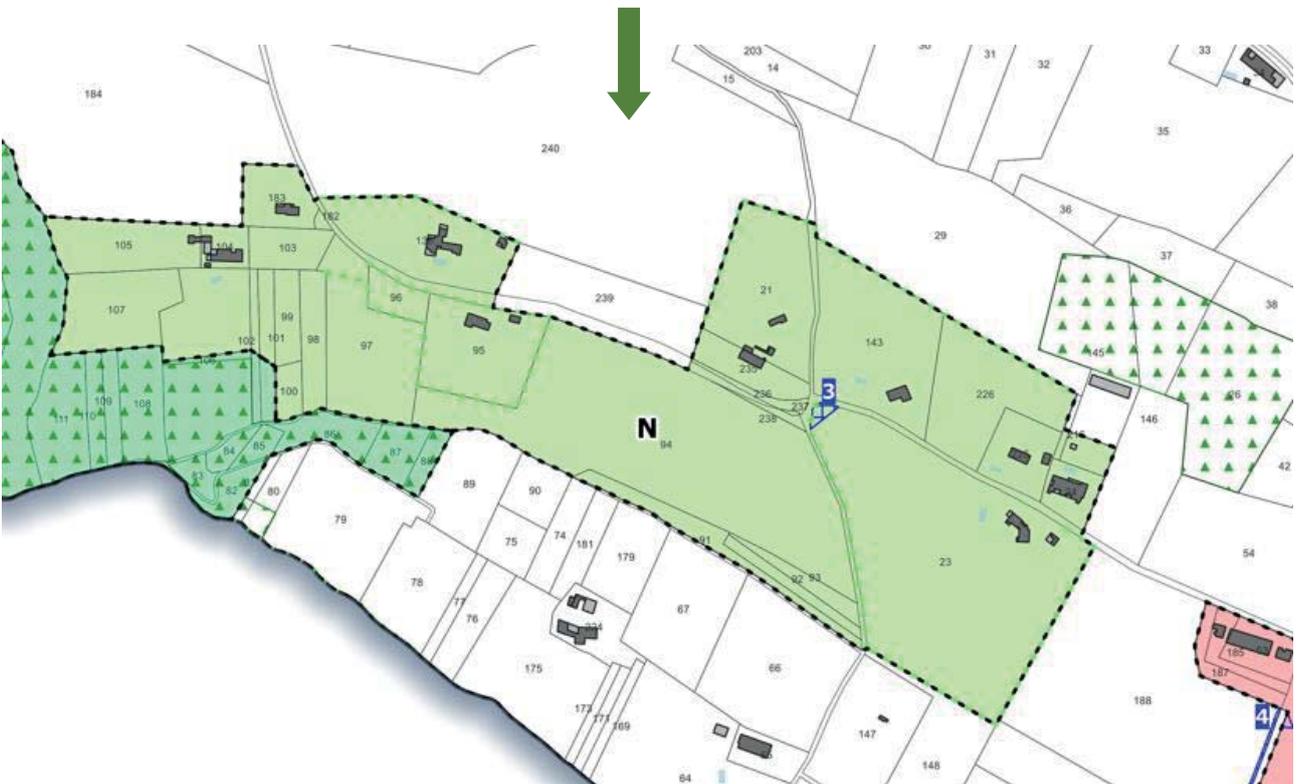
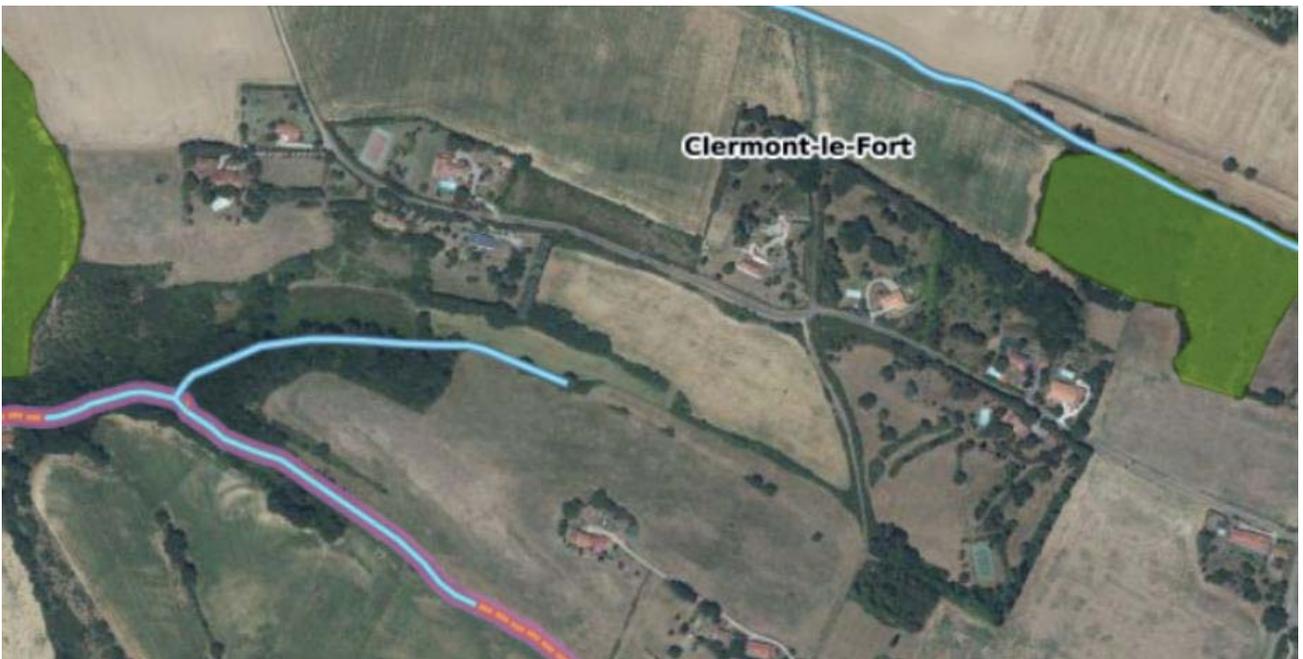
Zones	Secteurs concernés
<b>N</b> : zone naturelle	<i>Espaces naturels pouvant accueillir des constructions en extension et notamment caractérisés par une ambiance boisée</i>
<b>Nce</b> : zone naturelle de protection des continuités écologiques et de la biodiversité	<i>Principales continuités écologiques identifiées reprenant l'ensemble du réseau hydrographique du territoire et ses milieux associés ainsi que la ZNIEFF</i>
<b>NL</b> : secteur dédié aux activités de loisirs aux abords du cours d'eau	<i>Espaces naturels aux abords de l'Ariège pouvant accueillir des installations nécessaires à l'activité touristique et de loisirs de la zone</i>
<b>Nzh</b> : zone naturelle comportant une zone humide	<i>Espaces naturels identifiés et caractérisés par une zone humide. Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides seront interdits.  Seuls les travaux de restauration ou de valorisation seront admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents</i>

### 5.3.5.3. Une préservation des espaces naturels dit « ordinaire » (N) et une prise en compte renforcée des espaces sensibles (Nce)

La zone naturelle « N » délimitée permet de préserver des espaces présentant une sensibilité paysagère que représentent les principaux parcs et jardins associés à des éléments de patrimoine.

## ESPACES BOISES





La zone naturelle de préservation des continuités écologiques (Nce), non bâtie, intègre les principaux espaces sensibles identifiés sur le territoire qui constituent notamment la trame bleue (réseau hydrographique et milieux associés) et la ZNIEFF.



*Emprise de la zone ZNIEFF de type I*

#### **5.3.5.4. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

En raison de la vocation naturelle de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées notamment sur la zone NCe pour ne pas ne pas générer d'incidences notables sur ces espaces. Ainsi, excepté dans la zone NCe qui est non bâtie, le PLU permet :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la traversée de fossés ou cours d'eau,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque (PPR), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPR.



## 5.4. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

### 5.4.1. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration des mobilités

Le PLU définit 5 emplacements réservés dont :

Les cinq emplacements concernent les déplacements sur la commune en lien direct avec les orientations du PADD « améliorer les déplacements sur la commune » et « conforter l'offre d'équipements et de services au développement de la commune ».

Il s'agit ainsi d'emplacements réservés destinés à la création de cheminement piéton, sécurisation et création de carrefour et extension du cimetière avec aire de stationnement aux abords du Fort.

### 5.4.2. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire

L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

En cohérence avec l'orientation définie dans le PADD sur la préservation voire valorisation du patrimoine bâti de la commune, le PLU identifie :

- Quatre éléments de patrimoine à protéger,
- Un ensemble patrimonial remarquable à protéger.

Cette identification a trois conséquences importantes :

- La soumission a permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment concerné,
- La soumission à déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément protégé,
- Le respect des dispositions spécifiques dans le règlement écrit visant à ce que tous travaux ou constructions ne remettent pas en cause ces éléments caractéristiques et ces ensembles paysagers.

### 5.4.3. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques

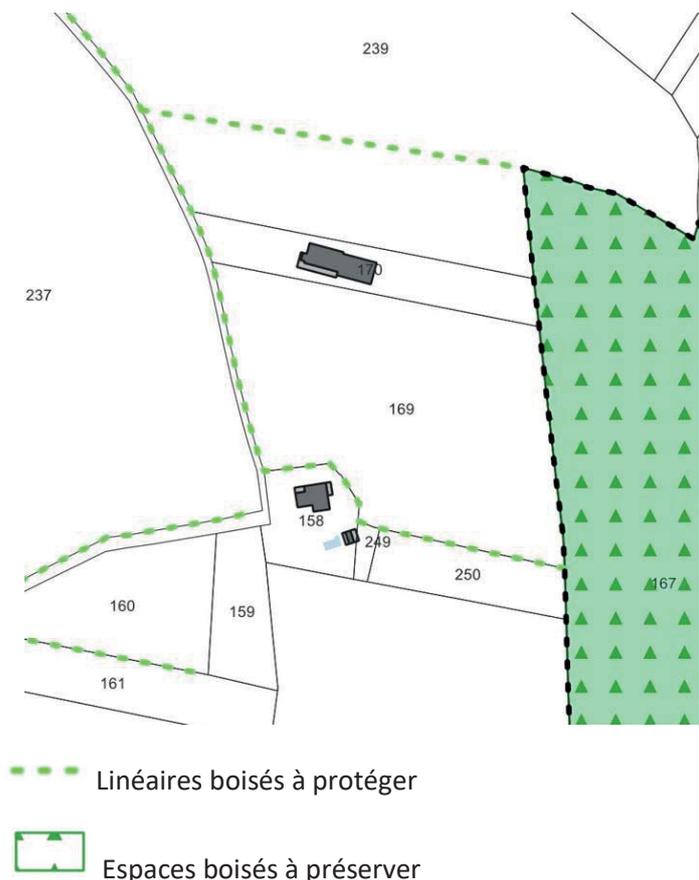
Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les principaux éléments boisés (espaces et linéaires boisés) du territoire qui contribuent à assurer la continuité écologique sur le territoire, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

Le règlement émet des dispositions précisant que les boisements identifiés doivent être maintenus et qu'en cas d'abattage, remplacés par des essences locales.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut néanmoins être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Ce classement a été privilégié par rapport à celui en Espaces Boisés Classés afin de faciliter leur gestion et la réalisation d'éventuels travaux liés aux réseaux (lignes électriques, réseau d'assainissement, etc.) ou à la gestion des cours d'eau.



## 6. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

### 6.1. METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers générés par le PLU, il a été distingué :

- -Le potentiel offert en **densification ou renouvellement urbain** des espaces bâtis

Ce potentiel étant issu de **renouvellement urbain**, de la **division de parcelles** déjà bâties (espaces de jardins majoritairement clôturés ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle) ou d'un **comblement de dents creuses** présentes dans le tissu urbain (parcelles ou groupes de parcelles non bâties, insérées dans le tissu urbain et ce, sur la base de l'OCS) il a été estimé qu'il s'agissait d'un potentiel ne générant pas de réduction d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

- -Du potentiel offert dans les **espaces interstitiels ou en extension**.

Ce potentiel concerne :

- Des îlots non bâtis enclavés dans le tissu urbain mais présentant encore une vocation agricole ou naturelle du fait notamment de leur superficie
- -es extensions de la tâche urbaine existante.

Il a été estimé qu'il s'agissait d'un potentiel générant une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

### 6.2. UNE COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

#### 6.2.1. Rappel du PADD

Pour rappel, le PADD prévoit un recentrage du développement au sein d'un quartier nommé les Fraysses consommation d'espaces NAF basé sur :

- L'accueil d'environ 30 logements à l'horizon 10 ans, dont 8 à 10 logements en densification dans le tissu urbain existant,
- Un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de 33% par rapport aux dix dernières années toutes fonctions urbaines comprises.

Objectifs de développement de la commune de Clermont le Fort sur les dix ans à venir	
Objectif démographique	Nombre de logements envisagés
Environ 60 habitants supplémentaires	Environ 30 logements <i>(sur la base d'une taille moyenne des ménages à 10 ans de 2,35 personnes/ménages)</i>
Répartition du potentiel de développement prévu	
<u>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier</u> Entre 8 et 10 logements en densification dans le tissu urbain existant	<u>Potentiel avec consommation supplémentaire d'espace agricole naturel et forestier</u> Entre 20 et 22 logements pour une consommation foncière autour de 2 ha <i>(dont un peu moins de 1,7 ha faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLU)</i>
Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace pour l'habitat et de l'équipement	
<i>Projet de PLU : Entre 2 ha et 2,5 ha (dont 1,7 ha faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme antérieure à la révision du PLU)</i>	
Consommation d'espace projetée pour le développement économique	
<i>Autour de 1 ha compensé par la réhabilitation de l'ancien site de stockage de la CEMEX</i>	

## 6.2.2. Une traduction réglementaire en cohérence avec le PADD

### 6.2.2.1. Un projet d'accueil de logements compatible avec les orientations définies

Conformément au PADD, le PLU vise à la fois à recentrer le développement de l'urbanisation au niveau du quartier des Fraysses, et à encadrer le développement des hameaux (avec seulement une densification possible pour certains) et à modérer la consommation d'espaces NAF comme explicité dans le tableau ci-après :

### 6.2.2.2. Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLU est le suivant :

Bilan chiffré du PLU		
<b>Potentiel <u>sans</u> consommation d'espace</b>	Renouvellement urbain	2 logements (Marquemale)
	Dents creuses	0
	Division parcellaire	11 logements (En Serié)
	<b>Total</b>	<b>13 logements environ</b>
<b>Potentiel <u>avec</u> consommation d'espace</b>	Zone UB	14 logements sur 1,7 ha déjà autorisés (Le Rabé faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLU)
	Zone AU	5 logements sur 0,3 ha
	<b>Total</b>	<b>Environ 30 logements environ sur 3,3 ha</b>
	Zone AUE	0,3 ha pour de l'équipements publics
	Zone AUg	1 ha pour de l'activité (déplacement de l'entreprise CEMEX)

Zones du PLU	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLU	Espace à vocation agricole	Espaces boisés	Espace naturel dit ordinaire
Zones résidentielles générant de la consommation d'espace	<b>3,27 ha</b>	0,34 ha déclarés au RPG 2021	? ha	1 ha
<b>Total</b>	<b>3,27 ha</b>	<b>0,34 ha</b>	<b>1,84 ha</b>	<b>1,09 ha</b>

Les zones urbaines et à urbaniser induisent la réduction de :

- 0,27 ha d'espaces situés dans le quartier des Fraysses sur la parcelle 95 qui est en espace naturel
- 0,3 ha en zone AUE déclarée pour 0,27ha au RPG 2021 ainsi que 0,0248 ha en végétation, et le reste en naturel. Elle possède une opération d'aménagement en cours sur la parcelle 59,
- 1 hectare en zone AUg dont 0,22ha en végétation, 0,0367 déclaré au RPG et le reste en naturel. Elle possède également une OAP.
- 1 hectare7 en zone UB qui fait office d'une autorisation d'urbanisme antérieure au PLU (parcelle 51) a 1,6ha en végétation et le reste en naturel.