



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

COURRIER ARRIVÉ  
le: 03/05/2024  
Par courrier

**Direction départementale  
des territoires**

Toulouse, le **26 AVR. 2024**

Le préfet de la région Occitanie,  
préfet de la Haute-Garonne

à

Madame le Maire  
18 Le Fort  
31810 CLERMONT-LE-FORT

**Objet** : avis de l'État sur le projet de révision du PLU arrêté de la commune de Clermont-Le-Fort.

**P.J.** : rapport de synthèse de la directrice départementale des territoires.

Par une délibération du 23 septembre 2014, la commune de Clermont-Le Fort a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Le projet de PLU a été arrêté, le 7 décembre 2023, et soumis à l'avis des personnes publiques associées, le 29 janvier 2024, objet du présent courrier.

D'une manière générale, le projet de plan local d'urbanisme proposé par la commune de Clermont-Le-Fort nécessite une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux d'un point de vue réglementaire, mais aussi par l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue ». L'analyse des enjeux agricoles devrait, également, être complétée à l'appui d'un diagnostic agricole plus récent.

En outre, le projet arrêté ne s'inscrit pas dans le cadre de la loi climat et résilience en ce qui concerne les objectifs de réduction de la consommation foncière. Le PLU devrait renforcer son ambition, ainsi que les outils permettant de favoriser la mixité sociale et la maîtrise de la densification, ceci afin d'encourager la réalisation de formes urbaines variées, en limitant la consommation foncière. Enfin, le projet de développement de l'activité touristique et de loisirs reste trop flou au regard des enjeux environnementaux liés à la réserve naturelle régionale (RNR).

En conséquence, le projet de PLU nécessite d'être revu en particulier sur les points suivants :

- proposer un projet respectant les objectifs réglementaires de modération de la consommation foncière, et présenter la méthode utilisée pour évaluer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et la consommation planifiée ;
- clarifier les projets de développement de la commune en termes de dimensionnement et de programmation ;
- fermer à l'urbanisation la zone AUg, dans l'attente des études complémentaires indispensables ;
- approfondir la traduction réglementaire des enjeux environnementaux ;
- présenter le projet communal sur la zone NL et adapter le zonage à l'emprise du projet ;
- traduire dans le PLU les ambitions de diversification de l'offre de logements visant à encourager la mixité sociale ;
- actualiser le diagnostic agricole en lien avec les exploitants ;
- mieux prendre compte les enjeux climat-énergie dans le diagnostic et les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU, notamment, en ce qui concerne le développement des énergies renouvelables.

En l'état, j'émet un avis défavorable au plan local d'urbanisme de la commune de Clermont-Le-Fort arrêté et invite la commune à améliorer son projet afin de procéder à un nouvel arrêt du PLU.

Mes services restent à disposition pour accompagner la collectivité dans la prise en compte de cet avis.

*et pour vous apporter aide et conseils.*

Pour le préfet  
et par délégation :  
Le secrétaire général,

Serge JACOB



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de CLERMONT-LE-FORT**

**arrêté par délibération du conseil municipal du 7 décembre 2023**

**RAPPORT DE SYNTHÈSE**

**DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

Située en troisième couronne de l'agglomération toulousaine, à une vingtaine de kilomètres au sud de Toulouse, la commune de Clermont-Le-Fort constitue une commune rurale sud-ouest de la communauté d'agglomération du SICOVAL.

Elle est constituée d'un noyau villageois avec une architecture remarquable de deux monuments historiques sur le Fort et de hameaux dispersés sur le territoire communal. Son cadre de vie, la présence d'un axe routier majeur (la RD 820) et la proximité de la métropole toulousaine en font une commune attractive. Elle est marquée, également, par un relief contrasté entre la plaine et les coteaux de l'Ariège, et elle s'inscrit dans le périmètre de la réserve naturelle régionale « Confluence Garonne-Ariège » et dans celui d'un site Natura 2000 le long du cours d'eau.

La commune connaît depuis une quinzaine d'années une stabilité du nombre d'habitants accompagnée d'un vieillissement de la population. Ces constats amènent aujourd'hui l'équipe municipale à réfléchir à des formes urbaines plus diversifiées et plus denses dans l'objectif de renforcer l'accueil de population dans les zones urbanisées et d'instaurer un minimum de mixité générationnelle et sociale.

Les observations formulées dans le présent avis s'inscrivent dans les objectifs de modération foncière qui s'imposent depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et précisés dans la loi portant « lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi climat et résilience, du 22 août 2021.

En réponse aux défis majeurs comme le changement climatique, l'érosion de la biodiversité et les perturbations du cycle de l'eau, cette récente loi porte une ambition forte de gestion économe de l'espace. La sobriété foncière, avec un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, devient un axe structurant des politiques publiques au service de la transition écologique. Il s'agit dès lors de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, des mobilités et des risques.

La Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne (DDT) est associée par la commune aux travaux d'élaboration du PLU depuis 2017. Le projet communal a évolué, notamment avec le changement d'équipe municipale lors des élections de 2020. Après chaque réunion, la DDT a transmis des avis d'étape pour préciser les observations formulées lors de ces temps d'échange. La DDT délivre également des avis conformes sur les autorisations d'urbanisme depuis que la commune est revenue au RNU.

Le présent avis de l'État s'inscrit dans la consultation des personnes publiques associées (PPA) suite à l'arrêt du PLU en date du 7 décembre 2023. Cet avis reprend les points relevés dans les avis d'étape précédents qui n'ont pas été intégrés au projet arrêté, complétés de nouvelles observations et demandes d'évolution nécessaires pour gagner en cohérence avec les objectifs d'aménagement durable.

C'est dans cette optique que s'inscrivent les observations synthétisées ci-après.

## **1. Optimiser le développement de la commune en limitant la consommation d'espace**

### **(a) Adapter le scénario de développement résidentiel au contexte communal**

La commune de Clermont-Le-Fort compte environ 518 habitants en 2020 et se fixe l'objectif d'accueillir 60 habitants supplémentaires dans les dix ans à venir, soit un taux de croissance démographique de 1,1 % par an. Ce taux de croissance paraît cohérent avec les tendances observées dans les communes limitrophes et prend en compte l'attractivité du territoire tout en maîtrisant l'accueil de population, mais reste important au regard du statut de la commune dans l'armature territoriale. Dès lors, le maintien de ce taux devrait s'accompagner d'aménagements maîtrisés aux formes urbaines optimisées, en densification comme en extension.

Pour répondre à l'accueil de population, la commune projette la construction d'environ 30 logements, dont 8 à 10 seront réalisés en densification et 20 à 22 en extension urbaine. Deux secteurs d'extension sont prévus pour accueillir ces constructions : une petite opération dans le hameau des Fraysses et une autre dans le hameau « En Rabé ». **Pour ces secteurs d'extension, le PADD devrait afficher les superficies ainsi que le nombre de logements prévus pour chaque secteur ainsi que les densités envisagées permettant l'accueil de nouveaux habitants tout en répondant aux enjeux de préservation des ENAF à court et moyen termes. En effet, en l'état, le PADD reste trop flou pour appréhender correctement le projet communal en matière de constructions nouvelles.**

A noter que les pages 84 et 154 du document 1-B du rapport de présentation identifient le potentiel de division parcellaire au sud du territoire communal, dans le secteur des Maridats, alors que le secteur se situe en zone naturelle dans le projet de règlement graphique du PLU, zone qui n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. **Ces parcelles devront donc être retirées du potentiel de densification présenté, ce qui réduit le potentiel brut de division parcellaire de 12 logements (passant de 27 à 15).**

Enfin, la commune devrait présenter les outils qu'elle envisage de mettre en œuvre dans son volet opérationnel pour encourager la densification dans le tissu urbain constitué. A titre d'exemple, le secteur « En Sérié » présente un potentiel de division parcellaire sur plusieurs parcelles les unes à côté des autres. Pour que la commune maîtrise pleinement la densification de cette partie du territoire et optimise ce potentiel relativement important, elle devrait élaborer une OAP sectorielle de densification. Cette orientation d'aménagement pourra recommander un principe d'aménagement urbain permettant de nouvelles constructions aux formes urbaines compactes (mitoyenneté de type maisons de village) tout en fixant des limites à l'urbanisation, ainsi qu'un développement du secteur qui favorisera une densification mesurée avec des accès aux constructions mutualisés. Cette OAP pourra utilement définir le nombre et le type de logements souhaités, a minima, et les principes d'implantation à articuler avec les formes urbaines groupées à prévoir et le volet réglementaire.

### **(b) Inscrire le scénario de développement résidentiel dans une trajectoire de réduction notable de la consommation foncière**

La loi climat et résilience fixe un objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 50 % entre 2011-2021 et 2021-2031. Cet effort de réduction de consommation d'espace, dans sa traduction à l'échelle locale, ne se fera pas obligatoirement à hauteur de ce taux mais selon un objectif territorialisé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) puis décliné dans le SCoT de la grande agglomération toulousaine (SCoT-GAT) en cours de révision. Les travaux en cours du SCoT-GAT visent à conforter l'armature territoriale en privilégiant l'accueil de population dans les territoires desservis par des transports en commun, au niveau des pôles urbains et communes relais. Les communes de proximité, à l'instar de Clermont-Le Fort, seront alors amenées à contenir leur croissance démographique et urbaine dans une logique de renforcement des pôles et de modération foncière.

La commune de Clermont-Le Fort se fixe une consommation de 3 à 3,5 ha pour les dix ans à venir alors qu'elle affiche une consommation d'espace naturels agricoles et forestiers (ENAF) de l'ordre de 2,9 ha entre 2011 et 2021. **En l'état, la modération d'espace de la commune est en inadéquation avec celle de la loi et du code de l'urbanisme (L153-4).** De plus, au stade de l'arrêt du PLU, les chiffres de consommation planifiée doivent être stabilisés et précis.

Pour une parfaite lisibilité et compréhension de la consommation d'ENAF affichée, le rapport de présentation devra présenter et expliquer en détail la méthode d'évaluation de la consommation foncière passée de la commune entre 2011 et 2021 et de la consommation en cours et planifiée entre 2021 et 2031 et jusqu'à échéance du PLU. Cette présentation devra permettre de reproduire la méthode utilisée pour faciliter la cohérence avec les bilans futurs qui devront être réalisés.

Les secteurs inscrits dans la consommation passée, avant 2021, en cours et planifiée à partir de 2021 doivent être clairement présentés, cartographiés et justifiés. En particulier le statut ENAF ou déjà consommé du secteur actuel de l'entreprise CEMEX doit être précisé au regard de la méthode utilisée. En effet, le PADD indique que l'hectare fléché pour accueillir sur un nouveau site l'entreprise sera compensé par la réhabilitation de l'ancien site de stockage de l'entreprise CEMEX. Or, ce secteur est considéré comme une activité d'extraction selon l'OCSGE et donc non artificialisé (puisque les sites d'extraction ont vocation à être renaturés à échéance). **Il ne sera donc pas possible de compenser la consommation foncière du futur site de l'entreprise CEMEX par la renaturation du secteur actuel.**

De plus, la commune inscrit plusieurs secteurs d'emplacements réservés qui consommeront des ENAF, notamment l'emplacement réservé n°2 relatif à l'extension du cimetière et du stationnement, et l'emplacement réservé n°6 prévu pour la réalisation d'une aire de retournement pour collecter les déchets. Ceux-ci devront être inclus dans la consommation foncière planifiée, en plus des zones à urbaniser.

D'autre part, la zone UE qui accueille en partie l'école paraît surdimensionnée. En l'absence de projet justifié sur ce secteur, le zonage devra être redessiné au plus près du bâti car en l'état, ce zonage ouvre des droits à construire sur l'ensemble du secteur et augmenterait l'enveloppe de consommation planifiée à considérer.

#### (c) Diversifier l'offre de logements et garantir des aménagements qualitatifs optimisant le foncier

Le rapport de présentation fait état d'un parc immobilier très peu diversifié qui manque de petits logements (91 % des logements comportent 4 pièces et plus, avec une omni-présence d'habitat individuel), qui ne facilite pas le parcours résidentiel des habitants. A ce sujet, le rapport de présentation devrait être mis à jour avec les chiffres les plus récents de l'INSEE (2020). Ainsi, la première orientation du premier axe du PADD devrait afficher des ambitions claires en matière de choix de l'offre de logements et de formes urbaines à proposer, afin d'adapter l'offre de logements aux besoins de la population. Elle devrait, également, garantir la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) afin d'atteindre, a minima 10 % de LLS (2,5% en 2020), conformément aux objectifs fixés dans le PLH du SICOVAL, et en cohérence avec les préconisations du SCoT-GAT en vigueur.

Enfin, la commune présente un taux de logements vacants relativement important, de l'ordre de 9,7 %. Il sera important d'analyser cette donnée, pour anticiper d'éventuels projets de réhabilitation permettant ainsi d'accueillir plus de logements en densification. En effet, si le taux de vacance est important et révélateur d'une vacance structurelle, il serait nécessaire de conduire une analyse (localisation, durée, typologie et état du bâti, raisons...) afin d'en comprendre les causes, puis d'identifier les outils et acteurs à solliciter pour mobiliser le potentiel lié à ce phénomène de vacance.

**Les OAP et les pièces réglementaires du PLU devraient comporter les dispositions et des illustrations visant à faire émerger de nouvelles formes urbaines (des maisons de villages mitoyennes permettant des gains énergétiques et limitant la consommation foncière) à travers notamment :**

- le traitement des volumétries : coefficient d'emprise au sol, hauteurs maximales revues à la hausse...
- l'encadrement des clôtures, favorisant les haies support de biodiversité et de nature en ville ou en garantissant leur perméabilité à la petite faune ;

- le traitement des voiries et du stationnement, en vue de réduire la place de la voiture et du stationnement et de porter des aménagements perméables et végétalisés pour limiter l'imperméabilisation des sols, en fixant notamment un maximum de 2 places par construction sur des espaces éventuellement mutualisés ;
- la gestion des cheminements doux permettant de relier les secteurs d'OAP aux équipements publics présents dans le noyau villageois,
- des prescriptions pour assurer la qualité et l'intégration architecturales, environnementales et paysagères, avec des exemples d'ambiance, de typologies d'aménagements en lien avec l'architecture historique de la commune ;
- la proposition d'aménagements ou de principes de conception contribuant à la transition énergétique, à l'intégration des enjeux climat-énergie et à l'atteinte des objectifs du PCAET du SICOVAL : performance énergétique des constructions avec des seuils ambitieux de la RE 2020, conception bioclimatique à réfléchir sur l'orientation des bâtis, les voies, la végétation prévue, production d'énergies renouvelables...

Concernant l'OAP du secteur du Fort relative à l'extension du cimetière et l'aménagement d'une aire de stationnement, celle-ci mériterait d'être complétée en précisant le nombre de places de stationnement dont la justification devrait figurer dans le rapport de présentation.

Ce projet d'espace de stationnement consomme une part importante de parcelle agricole cultivée. **L'OAP aurait pu être proposée sur un périmètre élargi au Fort et au secteur de l'école pour donner une vue d'ensemble** de toutes les aires de stationnement disponibles, et envisager des solutions alternatives pour limiter une telle consommation de surface agricole. La localisation de ce projet pourrait par exemple être envisagée à côté de l'école, en agrandissant le parking existant dans le périmètre de la zone UE et ainsi mutualiser les stationnements, tout en prévoyant un cheminement sécurisé relié au Fort.

#### (d) Relocaliser l'entreprise CEMEX et valoriser la Réserve Naturelle Régionale (RNR)

La commune envisage le déplacement de l'entreprise de stockage de granulats CEMEX, actuellement le long de l'Ariège et au cœur de la RNR Confluence Garonne-Ariège, aux abords de la RD 820, en créant la zone d'activité ZA Riverotte. Cette évolution doit permettre de renaturer et revégétaliser les bords de la rivière et de limiter les nuisances engendrées par l'activité de la CEMEX dans le quartier résidentiel de la Riverotte.

Pour permettre un aménagement de ce secteur situé le long de la RD 820, route classée à grande circulation par le décret 2010-578 du 31 mai 2010, **une étude « Amendement Dupont » devra être réalisée et annexée au PLU**. Elle démontrera la prise en compte des nuisances en lien avec cet axe de circulation et les mesures prises en compte pour limiter ces nuisances.

Le projet de renaturation n'est pas précisé dans le PLU. Or, le site étant localisé au cœur de la RNR, en bord d'Ariège, et ayant vocation à être comptabilisé comme renaturation au sens du bilan de consommation d'espace (Cf. Partie 1b sous réserve des compléments de méthode à préciser), **le PLU devra expliciter le projet de renaturation prévu et justifier du gain écologique envisagé**. De plus, le PADD annonce le développement de l'activité touristique et de loisirs en lien avec la RNR. Dans ces conditions, la commune devrait, a minima, présenter son projet de renaturation du site en bord d'Ariège dans le rapport de présentation. Un STECAL devrait être instauré si le projet prévoit de nouvelles constructions en lien avec les activités envisagées et le zonage NL devrait se référer à l'emprise stricte des installations nécessaires à l'activité touristique et de loisirs (bâti existant et futur) avec des règles spécifiques dans le règlement écrit du PLU. Une OAP sectorielle spécifique au projet de renaturation et de loisirs pourrait alors être proposée en expliquant quelles activités de loisirs et de tourisme le secteur accueillera et quelles sont ses ambitions de renaturation. Le projet de renaturation devra recevoir au préalable un avis favorable de la RNR.

En ce qui concerne le nouveau secteur d'accueil de l'entreprise CEMEX, sur la ZA Riverotte, le site étant localisé en zone bleue (aléas faibles) du PPRi Ariège-Lèze, **le projet devra se référer à cette servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, et prendre en compte les contraintes liées au risque inondation**. De plus, le secteur de la ZA Riverotte correspond à une zone anciennement anthropisée et en cours de reconquête naturelle par la végétation. Elle se situe à moins de 150 m d'une zone humide. **Avant**

**tout aménagement de la zone, un état initial de l'environnement avec inventaires zone humide et faune/flore devra être réalisé pour garantir l'absence d'impact écologique.** De plus, au regard de la proximité du nouveau site avec la RD820, axe routier majeur, **le rapport de présentation devra expliciter l'absence de nuisances de la future installation avec cet axe et les zones riveraines**, en particulier en termes de desserte, de trafic routier et d'envol de poussières, **et préciser les dispositions, à traduire dans l'OAP et le règlement écrit**, pour éviter les nuisances (végétalisation des aires de stationnement et des limites séparatives en respectant les angles de visibilité des voies, couverture des zones de stockage, ...).

**Dans l'attente des études indispensables en termes de renaturation du site actuel de l'entreprise Cemex en bord d'Ariège, d'inventaires écologiques sur le nouveau site, d'évaluation des nuisances et mesures, et de l'étude dite « Amendement Dupont », la zone AUg devra être fermée à l'urbanisation, la faisabilité du projet, dans sa globalité, n'étant pas démontrée.**

## **2. Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine agricole et environnemental**

### **(a) Mettre à jour et compléter le volet agricole du PLU**

Le diagnostic agricole repose sur une étude de la chambre d'agriculture datant de 2008. Il existe un nombre important de données agricoles disponibles depuis le dernier recensement agricole de 2020. **Le diagnostic agricole devra donc être mis à jour en exploitant et en prenant en compte les données les plus récentes** (surface agricole utile SAU, nombre d'exploitations, bâtiments existants et maîtrise foncière). En effet, l'objectif d'un diagnostic agricole est d'aboutir à une cartographie des zones agricoles à enjeux permettant de les prendre en compte dans le choix des zones à urbaniser. Il doit également prendre en compte des thématiques telles que le mode d'agriculture (AB ou conventionnel), la taille moyenne des parcelles, la topographie, la présence de drainage, le potentiel d'irrigation, le mode de culture, l'âge des exploitants, les éventuels projets à venir des exploitants (agrandissement, transmission...).

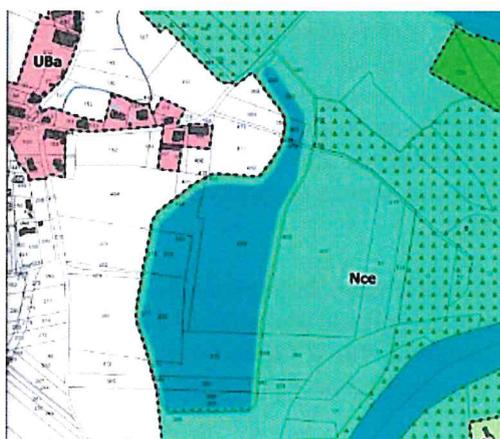
Le faible nombre d'exploitations sur le territoire communal facilite la réalisation d'un diagnostic complet qui pourrait s'appuyer sur une phase d'entretiens avec les agriculteurs.

### **(b) Compléter la préservation de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires**

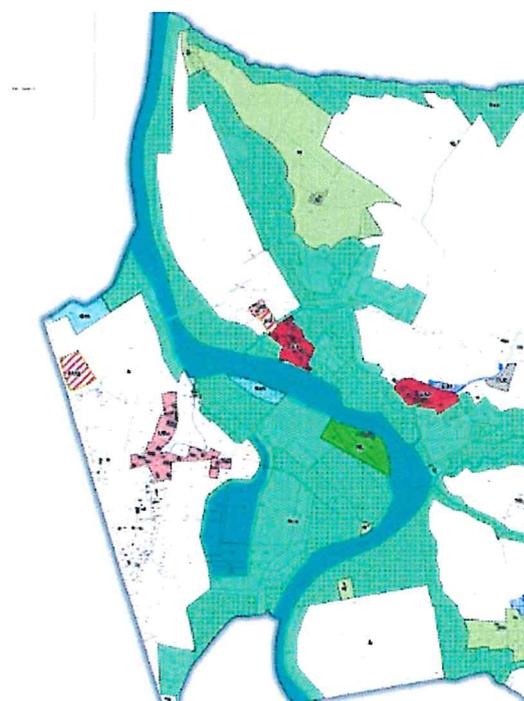
Le diagnostic identifie une trame verte et bleue assurant, sur le territoire communal, les fonctions essentielles de réservoir biologique et de corridor écologique. Elle fait l'objet d'un classement Nce avec des prescriptions particulières dans le règlement écrit. Les ambitions de préservation et de mise en valeur de l'environnement sont inscrites dans l'axe 2 du PADD, et les espaces boisés ainsi que les ripisylves font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Pour une parfaite protection, ils devront faire l'objet d'un sur-zonage espaces boisés classés (EBC), notamment pour ceux classés par le SCoT-GAT en « espaces naturels protégés », ainsi que ceux localisés dans le périmètre de la RNR, d'autant plus que le taux de boisement de la commune reste relativement faible (17%).

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être conservé pour les alignements d'arbres, haies, parcs et jardins, avec des prescriptions associées.

Enfin, il apparaît que l'espace boisé accolé à la berge Est du "Lac" (en partie au sein de la RNR) n'est pas identifié comme un EBC dans le règlement graphique contrairement aux autres boisements présents sur le territoire. Il devra être pris en compte pour une meilleure protection.



D'autre part, en ce qui concerne les espèces protégées, plusieurs stations de Nigelle de France (*Nigella gallica* Jordan), flore protégée, sont présentes sur la commune. Ces stations ont été repérées sur des parcelles en zones N, Nce et A. **Le règlement écrit devra prendre en compte la présence de cette espèce (localisée par les étoiles et les périmètres verts sur la vue aérienne ci-dessous) en rendant incompatible tout projet d'artificialisation ou de retournement des terres.**



De plus, la commune est concernée par **des périmètres soumis aux obligations légales de débroussaillage dans le cadre du risque « feux de forêts »**. En application de l'article L.131-16-1 du Code forestier, les périmètres inscrits dans le géoportail (voir lien ci-dessous) **devront être repris par le PLU.**

[https://www.geoportail.gouv.fr/carte?c=1.444205.43.45935800000004&z=14&i0=GEOGRAPHICALGRIDSYSTEMS.PLANIGNV2::GEOPORTAIL:OGC:WMTS\(1\)&i1=CADASTRALPARCELS.PARCELLAIRE\\_EXPRESS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS\(1\)&i2=DEBROUSSAILLEMENT::GEOPORTAIL:OGC:WMTS\(1\)&permalink=yes](https://www.geoportail.gouv.fr/carte?c=1.444205.43.45935800000004&z=14&i0=GEOGRAPHICALGRIDSYSTEMS.PLANIGNV2::GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&i1=CADASTRALPARCELS.PARCELLAIRE_EXPRESS::GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&i2=DEBROUSSAILLEMENT::GEOPORTAIL:OGC:WMTS(1)&permalink=yes)

Enfin, la commune devrait proposer une OAP thématique « trame verte et bleue » déclinant, en fonction du niveau d'enjeux présentés par les différents espaces, les mesures de protection, de remise en état et de valorisation à mettre en œuvre. Cette recommandation s'inscrit dans les dispositions de la loi climat et résilience (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme) qui étoffe le rôle des OAP en prévoyant :

- une mission obligatoire de mise en valeur des continuités écologiques. Désormais, les OAP doivent définir en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Une OAP thématique sur les continuités écologiques permet ainsi d'affirmer un projet communal global de préservation des continuités écologiques en faveur de la préservation de la biodiversité et de lutte contre le changement climatique ;
- une mission facultative pour protéger les franges urbaines et rurales. Les OAP peuvent ainsi définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace. Ces zones de transition végétalisées visent à limiter les situations de conflit d'usage entre riverains et agriculteurs.

### (c) Approfondir les enjeux liés au climat et à l'énergie

Le rapport de présentation identifie les objectifs du PCAET du Sicoval. Cependant, dans son ensemble, le PLU n'intègre pas tous les enjeux énergie-climat ni la prise en compte du PCAET du Sicoval. A cet égard, le PLU aurait vocation à être complété sur plusieurs points.

Un diagnostic pourrait être conduit et des pistes d'action à l'échelle communale pourraient être identifiées. Le PLU proposé n'analyse pas le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) sur le territoire par filière (potentiel régional pour la biomasse, potentiel local pour l'énergie solaire, la géothermie, l'éolien). Le document n'identifie pas de secteurs sur lesquels pourraient se développer préférentiellement des projets photovoltaïques au sol ou, à l'inverse, certaines parties des paysages de coteaux ouverts à préserver, ainsi que les continuités écologiques, identifiées dans le PADD, permettant de réguler les implantations.

Il serait donc opportun d'intégrer un objectif de développement des énergies renouvelables au sein du PADD, en priorisant le développement sur les zones artificialisées actuelles et futures, et de traduire ces objectifs dans les OAP. En effet, le PADD actuel ne fait pas référence aux les énergies renouvelables.

Par ailleurs, la précision de secteurs favorables à l'implantation d'installations d'EnR s'avère aujourd'hui nécessaire. La loi d'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023 prévoit en effet la création de zones d'accélération d'EnR devant être délimitées par les communes elles-mêmes, ces zones d'accélération pouvant par la suite être intégrées dans les documents d'urbanisme par modification simplifiée. L'élaboration du PLU est l'occasion de mener ces réflexions et d'inscrire dès à présent des secteurs qui pourront être proposés en zones d'accélération.

L'ensemble de ces remarques vise à intégrer dans le PLU des enjeux de politiques publiques importants, que sont le développement des EnR, la préservation des paysages et du patrimoine. Pour cela, le PLU pourrait fixer des objectifs chiffrés d'implantation d'EnR notamment pour le photovoltaïque qui constitue un gisement EnR à enjeu pour le territoire du SICOVAL pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PCAET.

### **3. Observations diverses**

Les risques sécheresse et sismique engendrent des contraintes constructives mais pas en matière d'urbanisme.

Une nouvelle carte d'exposition au phénomène retrait-gonflement des argiles a été publiée en 2019. L'exposition du territoire à ce phénomène est visualisable sous : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=406ba143-fc2f-4ab1-916e-ac09ded15738>

De nouvelles dispositions ont été introduites par la loi ELAN relatives au risque retrait/gonflement d'argile. Outre le PPR sécheresse quand il existe, les futurs projets devront tenir compte de cette

nouvelle cartographie et des nouveaux textes d'application précisant notamment les règles constructives.

\* \* \*

Le projet de révision du plan local d'urbanisme proposé par la commune de Clermont-Le-Fort présente un projet d'aménagement qui nécessite une meilleure prise en compte des enjeux agricole (il devrait être complété par un diagnostic récent) et environnementaux d'un point de vue réglementaire mais aussi par l'élaboration d'une OAP thématique « trame verte et bleue ». En outre, le projet arrêté ne s'inscrit pas dans le cadre de la loi climat et résilience en ce qui concerne les objectifs de réduction de la consommation foncière, sachant que la méthode de mesure n'est pas présentée ni justifiée. Il ne se dote pas d'outils suffisant permettant de favoriser la mixité sociale et la maîtrise de la densification qui pourraient encourager la réalisation de formes urbaines variées en limitant la consommation foncière. Enfin, le projet de développement de l'activité touristique et de loisirs reste trop flou au regard des enjeux environnementaux liés à la RNR.

En conséquence, **la dimension opérationnelle et la lisibilité concrète du projet communal nécessitent d'être revues** en particulier sur les points suivants :

- proposer un projet respectant les objectifs réglementaires de modération de la consommation foncière ;
- présenter la méthode utilisée pour évaluer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et la consommation planifiée ;
- clarifier les projets structurants de la commune en termes de dimensionnement et de programmation ;
- fermer à l'urbanisation la zone Aug, dans l'attente des études complémentaires indispensables,
- préciser le projet communal sur la zone NL et adapter le zonage à l'emprise du projet ;
- traduire dans le PLU les ambitions de diversification de l'offre de logements visant à encourager la mixité sociale ;
- approfondir la traduction réglementaire des enjeux environnementaux ;
- actualiser le diagnostic agricole en lien avec les exploitants ;
- mieux prendre compte les enjeux climat-énergie dans le diagnostic et les pièces opérationnelles et réglementaires du PLU, notamment en ce qui concerne le développement des énergies renouvelables.

En l'état du projet de développement communal, j'émet un **avis défavorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Clermont-Le-Fort arrêté et invite la commune à améliorer son projet afin de procéder à un nouvel arrêt du projet de PLU.

Mes services restent à disposition pour accompagner la collectivité dans la prise en compte de cet avis.

La directrice départementale des territoires

Laurence Pujo

