



Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le



ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLERMONT-LE-FORT

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENTS DURABLES

PROJET DE PLU ARRETE LE 7 DECEMBRE 2023

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-14 ET L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 NOVEMBRE 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)



Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le



ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	8
AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE	9
A. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN EN COHÉRENCE AVEC L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE	9
Renforcer la centralité du Fort tout en intégrant son caractère patrimonial.....	9
Conforter le quartier des Fraysses.....	9
Renforcer l'urbanisation sur le quartier du Rabé	9
Encadrer le développement des quartiers d'En Serié et Marquemale	9
Valorisation du quartier de la Riverotte	10
Favoriser une diversification de l'habitat	10
B. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS SUR LA COMMUNE.....	10
C. CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	10
D. PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN COHÉRENCE AVEC LES ATOUS DU TERRITOIRE	11
Renforcer les activités touristiques et de loisirs en prenant appui sur l'attractivité de la Réserve Naturelle Régionale	11
Permettre une mixité des fonctions dans le tissu résidentiel	11
AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE DE QUALITE DE CLERMONT-LE-FORT	12
A. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN INTÉGRANT LES ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES.....	12
B. MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES PERENNES	13
C. PRÉSERVER ET VALORISER LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE	13
D. PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI ET INTÉGRER LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS LE PAYSAGE	14

E. PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF	14
F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT	14

Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le



ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le



ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

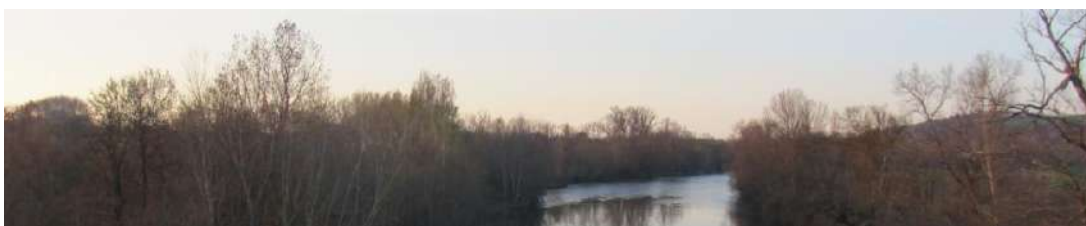
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»



AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

Les enjeux pour la commune sont de permettre l'accueil de population en structurant le développement urbain en fonction de l'identité de son territoire, son niveau d'équipement.

En outre, le projet de la commune vise à renforcer la cohésion territoriale en poursuivant notamment la diversification du logement, pour répondre aux nouveaux besoins induits par les évolutions sociétales de la population en cohérence avec les objectifs du PLH.

A. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'IDENTITE DU TERRITOIRE

La morphologie urbaine de la commune est marquée par son caractère rural. En effet, le territoire compte nombre de constructions isolées liées au caractère agricole du territoire jusqu'au phénomène de périurbanisation qui a émergé dans les années 60/70. Si le Fort joue un rôle identitaire, il n'a pas polarisé le développement de l'urbanisation qui s'est opéré autour de hameaux historiques déconnectés les uns des autres.

Compte tenu de cette particularité, la commune privilégie prioritairement un renforcement des équipements publics sur le Fort et une évolution des quartiers présents sur le territoire adapté à leurs caractéristiques.

Renforcer la centralité du Fort tout en intégrant son caractère patrimonial

Le Fort, centre historique de la commune, présente un ensemble bâti remarquable qui fonde l'identité de Clermont-le-Fort et concentre la majorité des équipements de la commune (mairie, église, salle des fêtes, cimetière, tennis).

Compte tenu des valeurs patrimoniales de ce site remarquable qui fédère les Clermontois comme les visiteurs extérieurs, la municipalité souhaite définir dans un premier temps un projet de développement priorisant un renforcement des équipements publics et ce, en harmonie avec l'existant.

Conforter le quartier des Fraysses

La commune affiche sa volonté de renforcer le quartier historique des Fraysses dans les limites marquées par la RD68E et la zone inondable au regard à la fois de sa situation par rapport au Fort et de sa desserte en assainissement collectif.

Renforcer l'urbanisation sur le quartier du Rabé

Le renforcement de l'urbanisation sur le quartier du Rabé se fonde sur un projet d'urbanisation actuellement en cours dans le prolongement du lotissement du Rabé situé sur Venerque.

Encadrer le développement des quartiers d'En Serié et Marquemale

Sur ces quartiers pavillonnaires ayant accueilli l'essentiel du développement urbain ces dernières décennies, la commune souhaite privilégier une urbanisation essentiellement en densification permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles.

Valorisation du quartier de la Riverotte

Enfin, si le quartier de la Riverotte ne peut faire l'objet d'un développement urbain en raison du Plan de Prévention du Risque Inondation existant, la commune souhaite favoriser une requalification de ses espaces publics.

Favoriser une diversification de l'habitat

La répartition du parc de logements sur 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.

B. AMELIORER LES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE

Malgré un développement du Transport à la Demande, l'usage de la voiture reste prédominant sur le territoire tant pour les habitants de Clermont-le-Fort que pour les touristes.

La commune souhaite donc à la fois faciliter les déplacements doux pour accéder aux équipements, structurer son offre en matière de stationnement pour gérer notamment les flux liés à la dynamique touristique du territoire. Elle souhaite également proposer un développement facilitant la création de nouveaux arrêts du TAD.

Ainsi la commune s'oriente vers :

- La création future d'un arrêt pour le TAD parking des Claux à la Riverotte,
- La modification des flux de circulation sur les secteurs de la Riverotte et des Fraysses.

En termes de stationnement, l'objectif communal est de prévoir la création de nouveaux stationnements dans le village à proximité du cimetière et d'adapter l'offre de stationnement au futur projet d'aménagement.

A noter qu'il est envisagé également la création d'un pôle multimodal (TAD, parking de covoiturage, rabattement des bus vers la gare) par le Conseil Départemental de la Haute Garonne à proximité de la RD820.

C. CONFORTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

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.

Ainsi, le développement de l'urbanisation sera accompagné d'une réflexion plus globale sur l'organisation et le développement d'espaces et d'équipements collectifs en complément de ceux déjà existants. Il est notamment prévu la mise en place de nouveaux équipements pour satisfaire l'ensemble de sa population (enfants, jeunes, associations et personnes âgées, ...).

Le département, au travers de son schéma d'aménagement numérique (SDAN) et du syndicat mixte Haute Garonne Numérique poursuit le développement de la fibre optique. En 2023, tous les habitants devraient être connectés.

En outre, le développement projeté se fera en cohérence avec les réseaux existants (voirie et réseaux AEP et assainissement collectif).

D. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS DU TERRITOIRE

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

Compte tenu de la forte attractivité de la zone de la Réserve Naturelle Régionale de la Confluence Garonne Ariège, le développement de l'activité touristique et de loisirs sera favorisé.

Il est notamment envisagé le déplacement du stockage de la CEMEX aux abords de la RD820 qui est actuellement situé au cœur de la RNR Confluence Garonne-Ariège. Ce déplacement permettrait de revégétaliser et remettre à l'état naturel le stockage existant et de valoriser cet espace pour des activités nature.

En outre, en cohérence avec le tourisme vert existant sur le territoire, le développement d'une offre en hébergement touristique sera facilité notamment via le changement de destination de certaines bâtisses présentant un intérêt patrimonial.

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.

AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE DE QUALITE DE CLERMONT-LE-FORT

Le territoire de Clermont-le-Fort dispose d'atouts patrimoniaux, naturels, agricoles et paysagers incontestables, qui participent à son attractivité et qu'il convient de protéger et de renforcer. Avec un relief dessiné par une alternance de coteaux et de vallées, la commune présente un paysage dynamique et des perspectives visuelles remarquables.

Le projet prévoit d'associer développement du territoire et valorisation des espaces naturels et agricoles comme des paysages sensibles.

A. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRANT LES ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES

Les orientations de développement de la commune se fondent sur une logique de prise en compte des impacts du développement sur l'activité agricole, l'environnement et les continuités écologiques, en cohérence avec les orientations du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Cette volonté se traduit à la fois par un développement intégrant une part du développement en densification des secteurs déjà urbanisés et des choix de développement prenant en compte la dimension environnementale et agricole. Le projet communal se fonde sur objectifs chiffrés suivants :

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 (Sur la base d'une taille moyenne des ménages à 10 ans de 2,35 personnes/ménages)
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 (Dont un peu moins de 1,7 ha faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLU)
Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace pour l'habitat et de l'équipement	
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)	
Consommation d'espace projetée pour le développement économique	
Autour de 1 ha compensé par la réhabilitation de l'ancien site de stockage de la CEMEX	

B. MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES PERENNES

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

Le projet communal vise ainsi à réduire la consommation foncière, enjeu majeur pour protéger les espaces agricoles qui ont une valeur agronomique reconnue, tant pour la préservation d'espaces ouverts que pour le maintien de cette activité socio-économique. Ainsi, les choix de développement vers lesquels la commune s'oriente visent à allier développement du territoire et préservation des entités agricoles majeures.

De plus, des dispositions spécifiques sont prévues sur le traitement des limites des fronts d'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels. Ainsi, la mise en place d'espaces de transitions paysagers (haies végétales par exemple) visant notamment à limiter les conflits d'usage entre l'activité agricole et les habitations seront mis en place.

En outre, la commune souhaite faciliter l'émergence de circuits courts en permettant l'installation de nouveaux agriculteurs s'inscrivant dans une logique de respect de l'environnement sur le territoire.

C. PRESERVER ET VALORISER LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels de la faune et de la flore. Cette trame doit se traduire par un maillage entre les réservoirs de biodiversité afin de former un réseau écologique. Plusieurs continuités écologiques sont identifiées sur le territoire communal :

- L'Ariège (classée Natura 2000),
- Le ruisseau de Notre-Dame,
- Les boisements situés en bordure des cours d'eau ou sur les fortes pentes,
- La zone humide des Ramiers.

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. La commune souhaite y favoriser la promotion d'une activité agricole respectueuse de l'environnement compatible avec le secteur.

La commune souhaite préserver ces différentes entités naturelles majeures ainsi que les continuités écologiques, en cohérence avec les orientations supracommunales telles que le SCoT tout en facilitant la découverte de ces espaces via des aménagements adaptés à la sensibilité du site.

D. PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI ET INTEGRER LES ELEMENTS STRUCTURANTS LE PAYSAGE

La commune compte un patrimoine remarquable marqué par la présence d'un Fort, bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques. Au-delà de cet élément structurant, la commune dispose de nombreux éléments de petit patrimoine qui participent directement à l'identité de la commune. Ces éléments de patrimoine local (bâti ancien, petit patrimoine...) seront conservés et valorisés dans le cadre du PLU.

Par ailleurs, la commune présente un relief de coteaux qui ouvre des perspectives paysagères de qualité. La commune souhaite œuvrer à leur préservation en protégeant les principaux repères visuels et les points de vue sur les vallons et coteaux pour les mettre en valeur et les faire découvrir à la population.

E. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF

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 règlementaires adaptées (implantation des constructions, aspect, densité, traitement des abords, ...).

En parallèle, elle souhaite également mettre en place des dispositions favorisant 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, ...

F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

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.

Ces risques sont identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs (PPRN) couvrant les risques d'inondation des rivières Ariège-Lèze et de mouvements de terrain qui règlemente les occupations et utilisations des sols.

Par ailleurs les risques associés à la sécheresse font l'objet d'arrêtés nationaux qui spécifient quelles sont les communes françaises déclarées en état de catastrophe naturelle sécheresse suite aux « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols »

