



Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le

S²LO

ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

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

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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)



ARTELIA / NOVEMBRE 2025 / 4 36 2007

Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le



ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLES.....	5
1.SECTEUR 1 : QUARTIER DES FRAYSSSES	8
1.1.PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
1.2.OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....	8
1.3.PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	8
1.3.1.ORGANISATION GLOBALE DU SITE	8
1.3.2.DENSITÉS ET FORMES URBAINES	9
1.3.3.INSERTION PAYSAGÈRE ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	9
2.SECTEUR 2 : LE FORT	11
2.1.PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	11
2.2.OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....	11
2.3.PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	11
2.3.1.ORGANISATION GLOBALE DU SITE	11
2.3.2.INSERTION PAYSAGÈRE ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	12
3.SECTEUR 3 : ZA RIVEROTTE.....	13
3.1.PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	13
3.2.OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....	14
3.3.PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	14
3.3.1.ORGANISATION GLOBALE DU SITE	14
3.3.2.INSERTION PAYSAGÈRE ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	15

3.3.3.MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	15
4.SECTEUR 4 : ACTIVITES LE LONG DE L'ARIEGE	17
4.1.PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	17
4.2.OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT.....	17
4.3.PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	17
4.3.1.ORGANISATION GLOBALE DU SITE.....	17
4.3.2.INSERTION PAYSAGÈRE ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	18
OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	19

FIGURES

<u>Figure 1- Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP.....</u>	<u>7</u>
<u>Figure 2- Le quartier des Fraysses, en contrebas du Fort, dans la plaine de l'Ariège.....</u>	<u>8</u>
<u>Figure 3- Schéma d'aménagement du secteur des Fraysses</u>	<u>10</u>
<u>Figure 4- Le secteur vient prolonger les équipements du Fort</u>	<u>11</u>
<u>Figure 5- Schéma d'aménagement du secteur du Fort</u>	<u>12</u>
<u>Figure 6- Situation de la zone d'activités prévue sur la Riverotte, le long de la RD820</u>	<u>13</u>
<u>Figure 7- Photo du site depuis le panorama du Fort, au sein des paysages de la Vallée de l'Ariège, à l'arrière des nombreux boisements qui jalonnent la plaine.....</u>	<u>14</u>
<u>Figure 8- Photo du site depuis la RD820</u>	<u>14</u>
<u>Figure 9- Schéma d'aménagement du secteur 3 – Riverotte</u>	<u>16</u>
<u>Figure 10- Le secteur 4, en bordure de l'Ariège, sur l'ancien site de dépôt de matériaux</u>	<u>17</u>
<u>Figure 11- Schéma d'aménagement du secteur 4</u>	<u>18</u>
<u>Figure 12- Trame verte et bleue de la commune de Clermont-le-Fort</u>	<u>24</u>

A. OAP SECTORIELLES

Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le



ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

Quatre secteurs de la commune de Clermont-Le-Fort sont concernés par la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 1- En premier lieu, le Quartier des Fraysses, en bordure de l'Ariège afin d'accompagner la densification des constructions,
- 2- En deuxième lieu, au Fort, centre historique du bourg, pour accompagner la création d'une aire de stationnements,
- 3- Le secteur de la Riverotte pour maîtriser l'implantation d'une zone d'activités le long de la RD820,
- 4- Enfin, la zone de loisirs le long de l'Ariège.

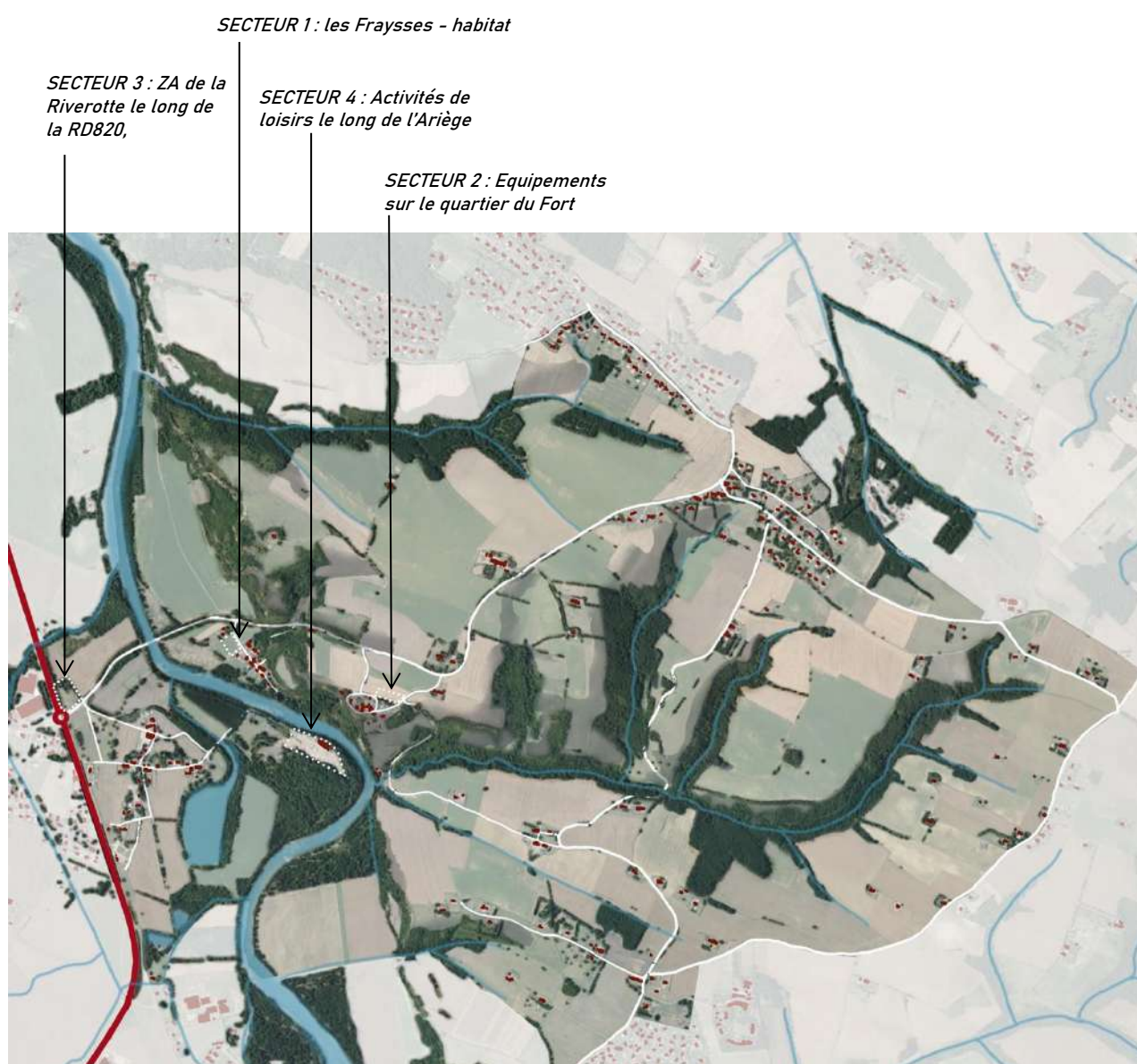


Figure 1- Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

1. SECTEUR 1 : QUARTIER DES FRAYSSSES

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié se situe le long du chemin des Fraysses. Situé dans la plaine de l'Ariège, le quartier est actuellement constitué de maisons anciennes implantées en front de rue, parallèlement à la voie. L'ambiance est champêtre, renforcée par la végétation riveraine du cours d'eau.



Figure 2- Le quartier des Fraysses, en contrebas du Fort, dans la plaine de l'Ariège

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé 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.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1.3.1. Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Les accès se feront depuis le chemin des Fraysses, en préservant le fossé existant. Les flèches représentées sur le schéma d'aménagement illustrent le principe de desserte mais ne figurent pas la position exacte des futurs accès.

L'accès existant au Nord de la parcelle sera maintenu.

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Les fossés existants seront préservés et une bande de 10 m sera maintenue en pleine terre au Sud-Est du secteur de manière à préserver le fossé existant. De la même manière, une bande de 5 mètres sera maintenue en espace vert le long du chemin des Fraysses.

On privilégiera aussi l'infiltration des eaux pluviales au droit des stationnements, qui seront perméables, de type pavés béton à joints engazonnés.

1.3.2. Densités et formes urbaines

Le secteur représente une surface d'environ 0.27 ha. La densité projetée est de 18 logements par hectare, soit la création de 5 logements.

Ce secteur est destiné à l'accueil de logements mitoyens, de type « maisons en bande », prolongeant ainsi la forme ancienne le long du Chemin de Fraysses. On privilégiera l'implantation des constructions parallèlement à la voie, avec des couleurs d'enduit, menuiseries et couvertures proches de celles des constructions existantes.



Exemples de formes urbaines : Le Clos Joli, Promologis, Monnier-Jarrot architecte / Villa Lucci, les Chalets, MR3A architectes ; extraits du guide « Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les opérations d'aménagement » – CAUE 31

1.3.3. Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Afin 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.

Le long du chemin des Fraysses, des essences champêtres locales (chêne commun, chêne pubescent, érable champêtre, érable plane, alisier torminal, cormier, merisier, orme champêtre, tilleul) seront plantées.

En limite Sud-Ouest, une haie champêtre sera plantée (haie champêtre composée d'essences locales : aubépine, cornouiller, fusain d'Europe, lilas, noisetier, prunellier, troène des bois, viorne lantane), en complément de la végétation existante.

Enfin, les espaces extérieurs seront largement végétalisés, en privilégiant des sols de pleine terre, dans la continuité de l'espace agricole environnant. Des espèces locales pourront agrémenter les espaces végétalisés, notamment des vergers.



Figure 3- Schéma d'aménagement du secteur des Fraysses

2. SECTEUR 2 : LE FORT

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à aménager se situe au Nord du Fort, à l'arrière du cimetière et du terrain 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.

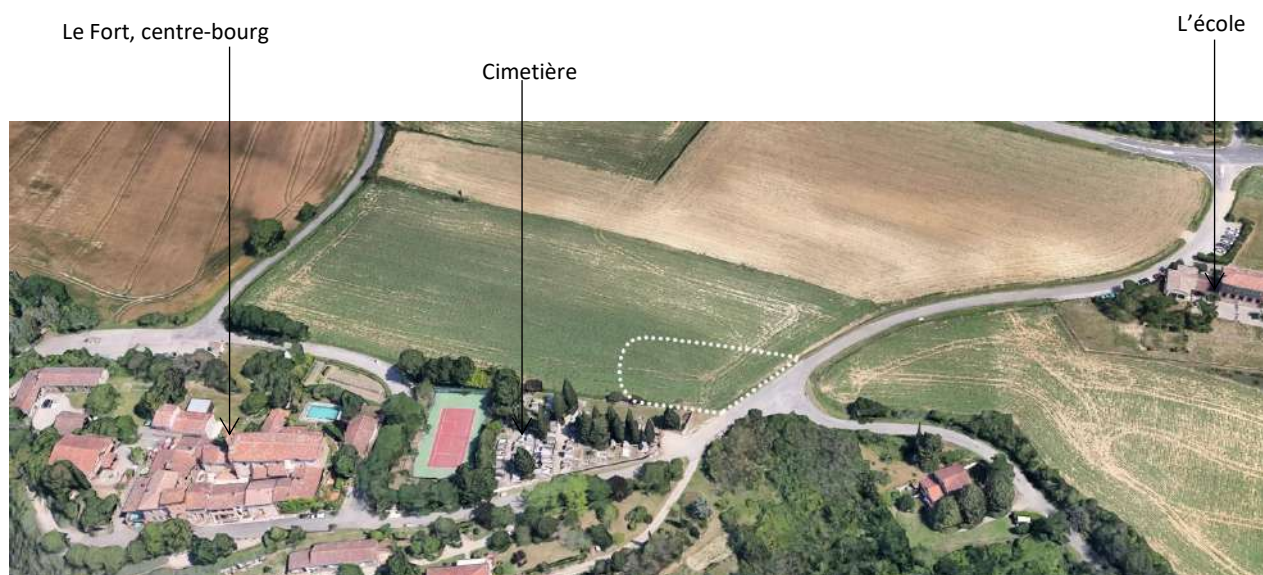


Figure 4- Le secteur vient prolonger les équipements du Fort

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

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. Le paysage étant particulièrement préservé, formant un écrin agricole au Fort, une attention particulière devra être accordée à l'intégration paysagère de l'aire de stationnements.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.3.1. Organisation globale du site

■ Accès et desserte

L'accès se fera depuis le chemin du Fort avec une entrée et une sortie permettant la giration des bus. Un cheminement piéton sera aménagé en direction de l'école.

■ La gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle en privilégiant l'infiltration, l'objectif étant de limiter l'imperméabilisation des sols.

2.3.2. Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Afin d'intégrer les aménagements dans le paysage rural, il s'agira :

- De proposer des stationnements enherbés,
- D'ombrager l'espace par la plantation d'arbres, dans l'esprit des plantations du cimetière (pins parasols, cyprès, chênes...),
- De créer une haie champêtre en limite Nord et Sud, au contact de l'espace agricole (haie champêtre composée d'essences locales : aubépine, cornouiller, fusain d'Europe, lilas, noisetier, prunellier, troène des bois, viorne lantane).

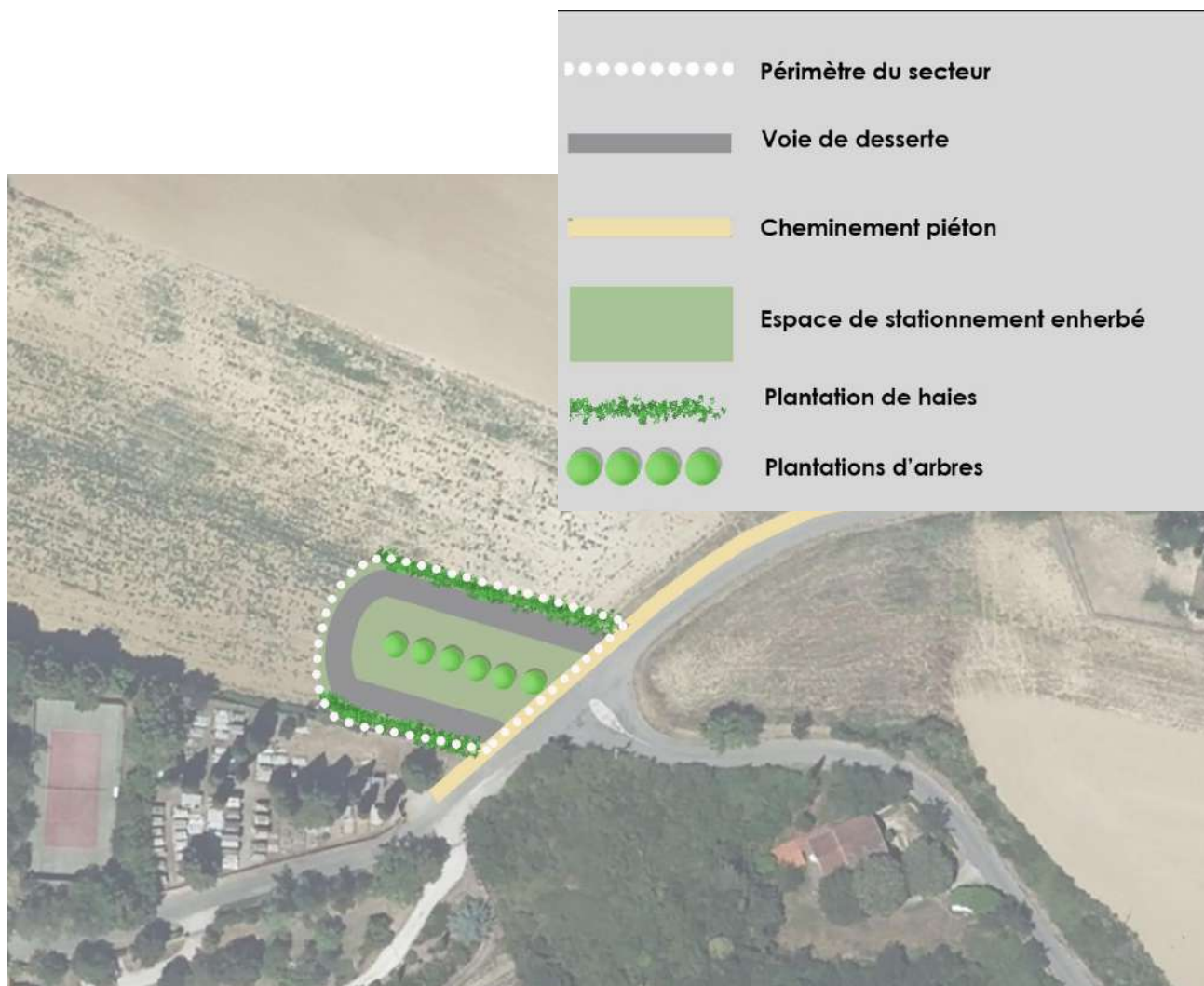


Figure 5- Schéma d'aménagement du secteur du Fort

3. SECTEUR 3 : ZA RIVEROTTE

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur se situe le long de la RD820, à quatre voies classées à grande circulation, aux abords du rond-point. Il est bordé, au Sud, par la RD68e 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 unité de production de granulats.

La zone prend place au sein des paysages de la vallée de l'Ariège, composés d'une mosaïque de parcelles cultivées, d'anciens lacs de gravière et de boisements. Le site est aujourd'hui en mutation, en partie colonisé par des essences pionnières comme les bouleaux et les peupliers.

Aux abords de la RD820, des constructions sont implantées, notamment des activités, à l'image de l'usine et des entrepôts situés côté Ouest de la voie.

Le secteur représente une surface d'environ 1 ha et pourra être desservi directement depuis la RD68e.



Figure 6- Situation de la zone d'activités prévue sur la Riverotte, le long de la RD820

Entrepôts face au site sur la commune de
Labarthe sur Lèze



Figure 7- Photo du site depuis le panorama du Fort, au sein des paysages de la Vallée de l'Ariège, à l'arrière des nombreux boisements qui jalonnent la plaine



Figure 8- Photo du site depuis la RD820

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

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.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3.3.1. Organisation globale du site

■ Accès et desserte

L'accès se fera par la RD68e, au droit du carrefour avec le Chemin des Claux. Les véhicules venant de la RD820 ne pourront pas tourner à gauche directement vers le site. Ils devront emprunter le Chemin des Claux, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Le carrefour sera aménagé et sécurisé dans ce sens et l'accès devra être validé par le gestionnaire de la voirie.

La largeur de l'accès devra permettre à deux semi-remorques de se croiser (un rentrant et un sortant) afin de ne pas bloquer la circulation sur la RD68e.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD820.

- La gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle en privilégiant l'infiltration.

3.3.2. Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

L'insertion paysagère et urbaine sera assurée par :

- Le maintien et le confortement de la végétation des lisières Est, Ouest et Nord, avec des essences similaires,
- La plantation d'un alignement d'arbres de haut jet d'essences locales, sur la limite Sud,
- Le retrait des constructions à 30m de l'axe de la RD820 avec plantations denses d'arbres de haut jet d'essences locales dans la bande de recul (limite Ouest). La clôture sera préférentiellement implantée à l'arrière de l'espace planté,
- Un retrait des constructions de 20m des limites de propriété au Nord, maintenu en espace vert. La clôture sera préférentiellement implantée à l'arrière de l'espace planté,
- Un retrait des constructions de 10m des limites de propriété au Sud, maintenu en espace vert. La clôture sera préférentiellement implantée à l'arrière de l'espace planté,
- Une implantation du bâti privilégiée parallèlement ou perpendiculairement à la RD820, sur la base de volumes simples,
- Une hauteur des constructions limitée à 12m au faîtage.

3.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUg concernée par cette orientation d'aménagement et de programmation est conditionnée par l'évolution du présent PLU.

A l'approbation du PLU, la zone est fermée à l'urbanisation. Des études complémentaires restent à réaliser pour que l'aménagement de ce site soit favorable à l'implantation d'une unité de production de granulats.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera par une évolution du présent document d'urbanisme.



Figure 9- Schéma d'aménagement du secteur 3 – Riverotte

4. SECTEUR 4 : ACTIVITES LE LONG DE L'ARIEGE

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur est accessible depuis le Chemin de la Riverotte. Il est situé sur les berges de l'Ariège et bordé de boisements. Ancien site de dépôt de matériaux, il est aujourd'hui en partie investi par une aire d'activités en cours de structuration et a fait l'objet d'une première phase de rénovation et de végétalisation. Il accueille des activités de canoë-kayak, des jeux de piste et des animations ainsi que l'accueil de groupes.



Figure 10- Le secteur 4, en bordure de l'Ariège, sur l'ancien site de dépôt de matériaux

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur permettra de compléter les activités présentes sur le site (activité de loisirs), tout en valorisant la Réserve Naturelle Régionale Confluence Garonne-Ariège. Une attention sera portée sur la renaturation du site, en lien avec les milieux environnants. Ce site accueille aujourd'hui une activité de stockage de granulats qui sera délocalisée afin de redonner un espace de nature aux abords du cours d'eau de l'Ariège.

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

4.3.1. Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis le Chemin de Riverotte, au droit de l'accès existant. Des aires de stationnement seront aménagées en entrée de site, puis en limite Sud, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en privilégiant l'infiltration directe. Les espaces de stationnement seront ainsi conçus avec des matériaux perméables.

■ Répartition des activités :

Les principaux équipements s'implanteront sur la partie Nord du site, aux abords des constructions existantes. La partie centrale sera fortement végétalisée.

4.3.2. Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

La végétation existante en limite du site sera conservée.

En limite Ouest, une haie champêtre sera plantée (haie champêtre composée d'essences locales : aubépine, cornouiller, fusain d'Europe, lilas, noisetier, prunellier, troène des bois, viorne lantane), en transition entre l'aire de stationnement et l'espace naturel.

La partie centrale sera constituée d'espaces de pleine terre enherbés ; elle pourra accueillir des activités sous la forme de clairières, délimitées par des arbres d'essences locales dans la continuité de la ripisylve environnante.

Les espaces de stationnement seront ombragés par des arbres d'essences locales de type chêne commun, chêne pubescent, érable champêtre, érable plane, alisier torminal, cormier, merisier, orme champêtre, tilleul.

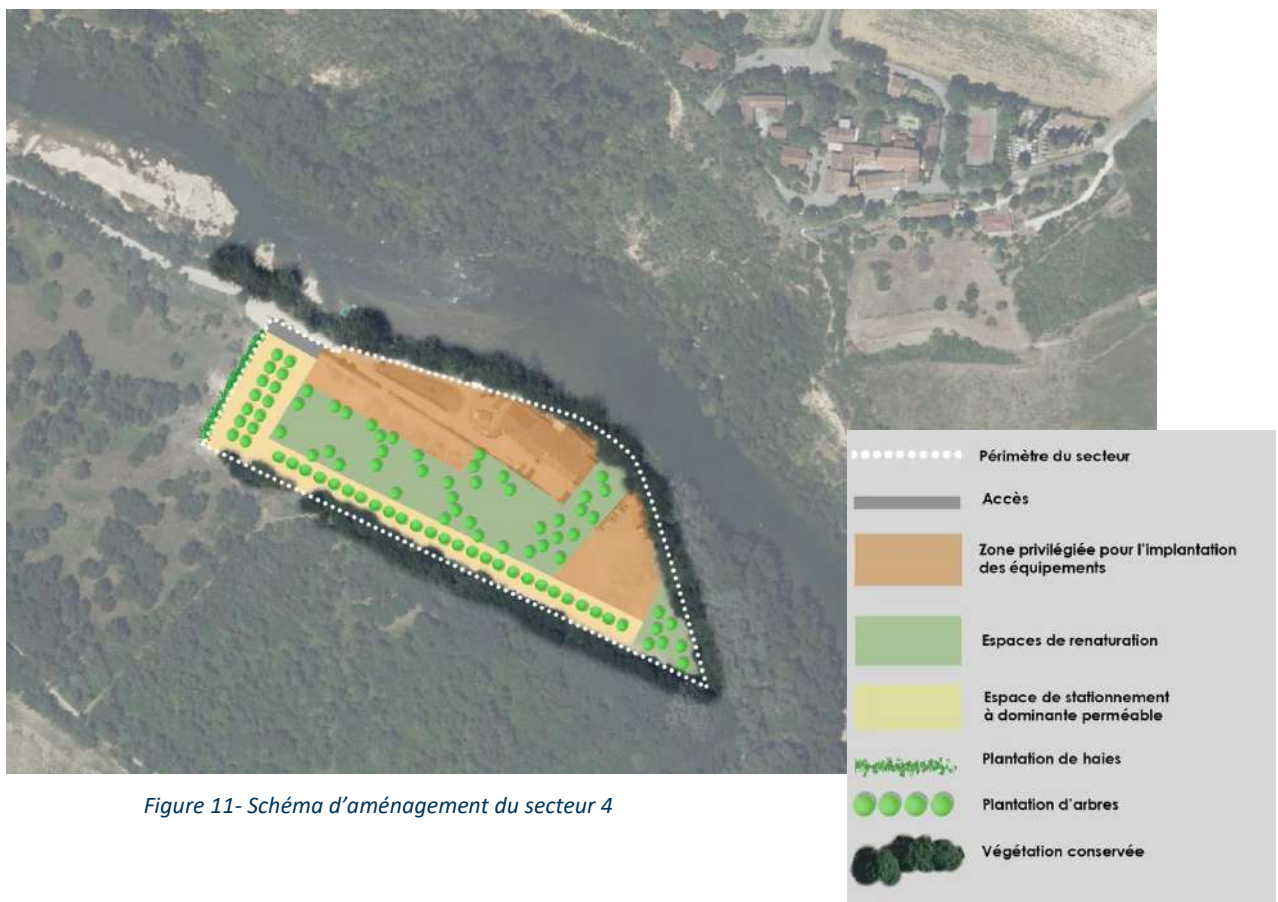


Figure 11- Schéma d'aménagement du secteur 4

B. OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le



ID : 031-213101488-20251104-CM20251132_1-DE

ENJEUX ET OBJECTIFS :

La définition et la protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Véritable clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont-Le-Fort, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe des orientations générales du projet politique souhaité par les élus de la commune à l'horizon 2035 en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

En réponse aux opportunités et aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD s'articule autour de 2 axes d'interventions transversaux ;

- Axe 1 – Un développement urbain équilibré,
- Axe 2 – Valoriser le cadre de vie de qualité de Clermont-Le-Fort.

Au sein de ces deux axes, on retrouve dans l'axe 2 des notions qui seront détaillées au sein de cette OAP trame verte et bleu :

A- Promouvoir un développement urbain intégrant les enjeux patrimoniaux, environnementaux et agricoles,

B- Maintenir des espaces agricoles pérennes,

C- Préserver et valoriser les éléments de la trame verte et bleue de la commune,

D- Protéger le patrimoine bâti et intégrer les éléments structurants le paysage,

E- Proposer un développement urbain qualitatif,

F- Prendre en compte les risques dans les choix de développement.

La biodiversité et la trame verte et bleue, au sein du territoire sont particulièrement riches.

Dans ce contexte rural à forte naturalité, il convient donc de préserver la bonne santé de la biodiversité locale et les continuités écologiques existantes à travers des orientations complémentaires au règlement.

De manière générale, le règlement prévoit trois types de prescriptions spatialisées opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (notion de conformité à respecter) :

- Les réservoirs de biodiversité à enjeu et principaux corridors écologiques sont classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) au règlement graphique. Des sous-secteurs permettent de traduire les objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue et les réservoirs à enjeux fort (Nce, Ace, ...).
- Les boisements anciens, les linéaires boisés structurants associés ou non aux cours d'eau ainsi que les zones humides sont identifiées en élément à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme et des dispositions réglementaires visant à leur préservation sont mises en place dans le règlement écrit.
- La mise en œuvre de prescriptions graphique venant protéger des éléments de paysage comme les zones humides, les haies ainsi que les boisements ayant un intérêt. Ces outils sont issus du code de l'urbanisme comme des prescriptions patrimoniale et environnementale.

La commune de Clermont-Le-Fort est en majorité constituée **d'un espace agricole représentant 635,62 ha du territoire communal** mais également **un couvert forestier important avec 284 ha de forêt classée en Nce** avec pour les boisements les plus importants une prescription graphique L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique.

On retrouve également de **la zone N classique pour les espaces naturels sans végétation et non déclaré au RPG pour une surface de 49,66 ha.**

La préservation de ces milieux est primordiale et passe par un zonage spécifique, au même titre que pour l'espace agricole.

Les objectifs de cette orientation d'aménagement et de programmation sont :

Préserver les milieux agricoles qui constituent des réservoirs de biodiversité à enjeu

Pour cela, il s'agit, pour tout projet pouvant émerger sur ces espaces au regard de ce qui est autorisé dans les zones concernées :

- De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces milieux,
- D'implanter les constructions à proximité des voies de communication existantes,
- De limiter les covisibilités,
- De construire aux distances réglementaires des cours d'eau (cf. règle du règlement écrit).

Intégrer des formes paysagères déjà visibles dans le paysage local

Les haies bocagères jouent de multiples rôles. Outre leur intérêt paysager dans un contexte agricole affirmé, elles ont un intérêt reconnu dans la protection des sols contre l'érosion, la lutte contre les pollutions diffuses d'origine agricole, la régulation du climat en constituant un effet « brise-vent » et apportant des zones d'ombres, mais elles ont également une valeur écologique importante.

En effet, elles constituent des habitats naturels pour de nombreuses espèces et contribuent à assurer la continuité écologique à différentes échelles. Dès lors, il apparaît important de :

- Maintenir la trame bocagère existante au-delà des haies qui ont été identifiées au règlement graphique,
- Favoriser sa consolidation entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles (clôture végétalisée en fond de parcelle, etc.),
- Privilégier la plantation de haies en multi strates (arbres tiges, arbres en cépées, arbustes, vivaces, couvre-sol),
- Privilégier la plantation de plants et arbres provenant du label « végétal local ».

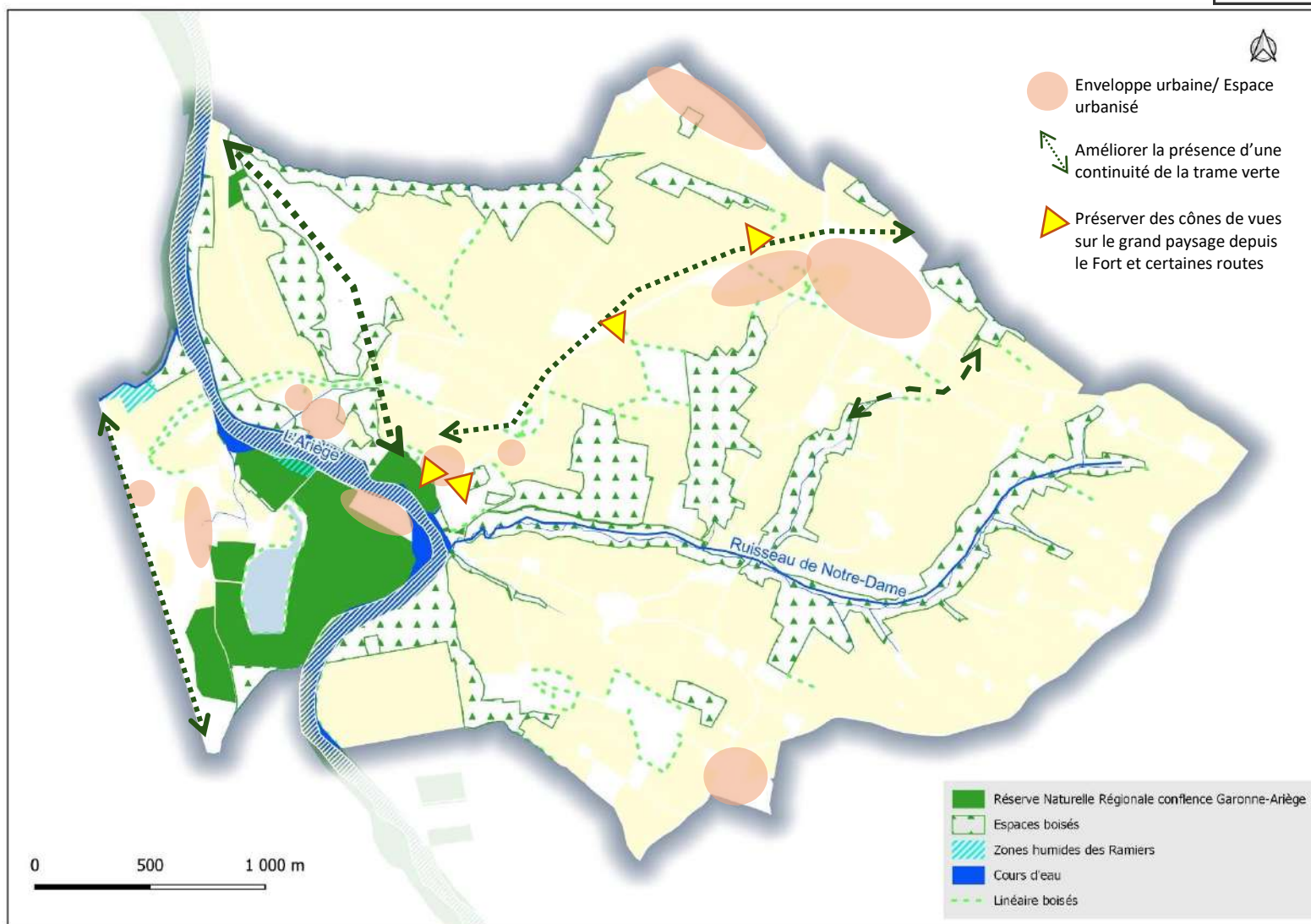
L'intégration paysagère des constructions

Pour les projets futurs, il s'agira de veiller à l'intégration paysagère en :

- Respectant la topographie des terrains :
 - Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain : éviter au maximum les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement),
 - Prendre en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain et les situer au même niveau que la voie d'accès,
- Conservant au maximum la végétation arborée existante,
- Plantant des arbres participant à l'intégration paysagère du bâti et la constitution de la trame verte (arbre-habitat)
- Privilégiant les clôtures végétales à essences variées,
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, tout projet de construction ou aménagement veillera à préserver au mieux les formations arborées et/ou arbustives existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés).

Pour les bâtiments agricoles et forestiers, il s'agira de :

- Regrouper les constructions en les implantant dans la continuité des sièges d'exploitation existants (sauf normes sanitaires ou contraintes topographiques imposant une implantation différente),
- Mutualiser les bâtiments d'exploitations,
- Planter les abords afin de créer des filtres végétaux.



Trame verte et bleue de la commune de Clermont-le-Fort