PLU
ville de Pamiers

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération arrêtant le PLU de la commune de Pamiers en date du : ***25 octobre 2022***

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Préambule // AVANT-PROPOS

Le PADD est régi par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

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.*
>
> *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
>
> *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

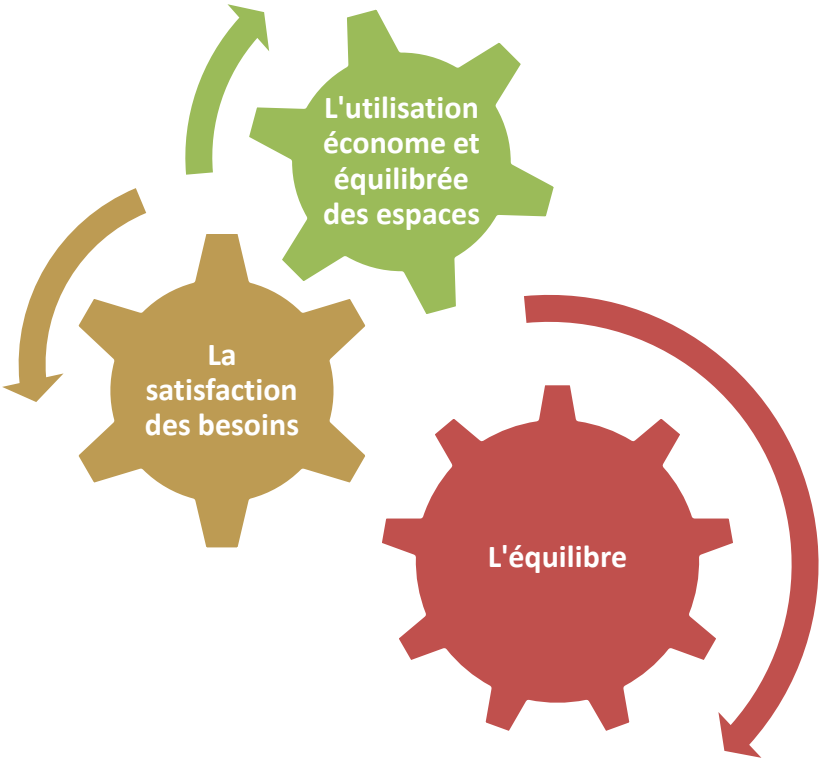
Autrement dit, il est au sein du PLU, l'élément cadre de définition du parti d'aménagement choisi pour le territoire de la commune. Son contenu sera traduit dans l'ensemble des autres éléments composants le dossier de PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être compatible avec les dispositions législatives en vigueur (loi ENE, loi ALUR, loi MACRON, loi ELAN, …), mais également avec les documents de rang supérieur établis à l'échelle supra-communale et notamment le SCoT de la Vallée de l'Ariège en tant que document intégrateur, le SDAGE Adour-Garonne, etc….

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas directement opposable aux Permis de Construire ou aux opérations d'aménagement. Il est cependant important de préciser que, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, qui traduisent le projet en règles et prescriptions, sont les documents de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Préambule // AVANT-PROPOS

Le PADD constitue la base du projet urbain communal au cœur du Plan Local d'Urbanisme (PLU), document cadre pour la mise en œuvre de la politique d'aménagement urbain et de droit des sols de la ville. Le PLU repose sur une approche globale du territoire dans la perspective d'un projet fondé sur des critères de valorisation et de préservation du territoire communal. Le PADD s'inscrit dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, que sont :



L'ÉQUILIBRE

Entre d''une part, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centralités ;
Et d'autre part, par la prise en compte de l'équilibre entre les différentes fonctions de la ville (habiter, travailler, se divertir, ...) afin de limiter les besoins de déplacements motorisés et de développer les transports dits alternatifs.

L'UTILISATION ÉCONOME DES ESPACES

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains ;
La sauvegarde du patrimoine bâti ;
La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

LA SATISFACTION DES BESOINS

En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité, de mixité sociale dans l'habitat, d'amélioration des performances énergétiques et de la qualité des logements ;
En matière d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

Préambule // 3 axes stratégiques

Le PADD vise à définir le cadre d'un développement maîtrisé qui puisse concilier harmonieusement la croissance économique et sociale avec la préservation d'un environnement, garantissant ainsi aux habitants de Pamiers un meilleur cadre de vie.

Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) de la ville de Pamiers s'articule autour de trois principaux axes.

UNE VILLE A REINVENTER

UN URBANISME DURABLE POUR LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE APPAMÉEN

UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE À PRESERVER ET À STRUCTURER

PLU
ville de Pamiers

1 Une ville à réinventer

1.1. Un scénario de développement volontariste qui permet de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers.

- **Mener une politique de renouvellement urbain pour répondre aux besoins en logements.**

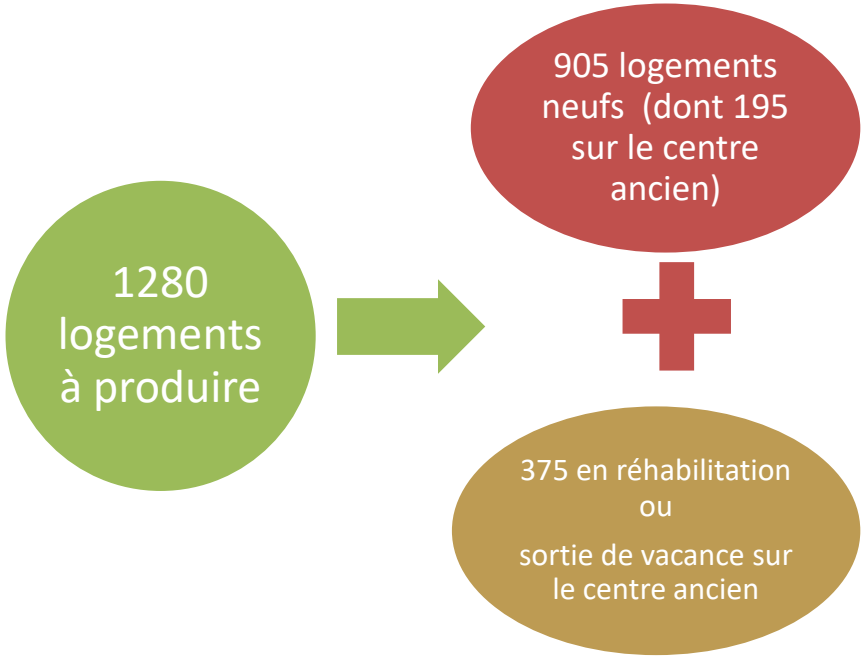
  → Prioriser les actions sur le centre ville (centre ancien / Loumet, quartier du Méandre).

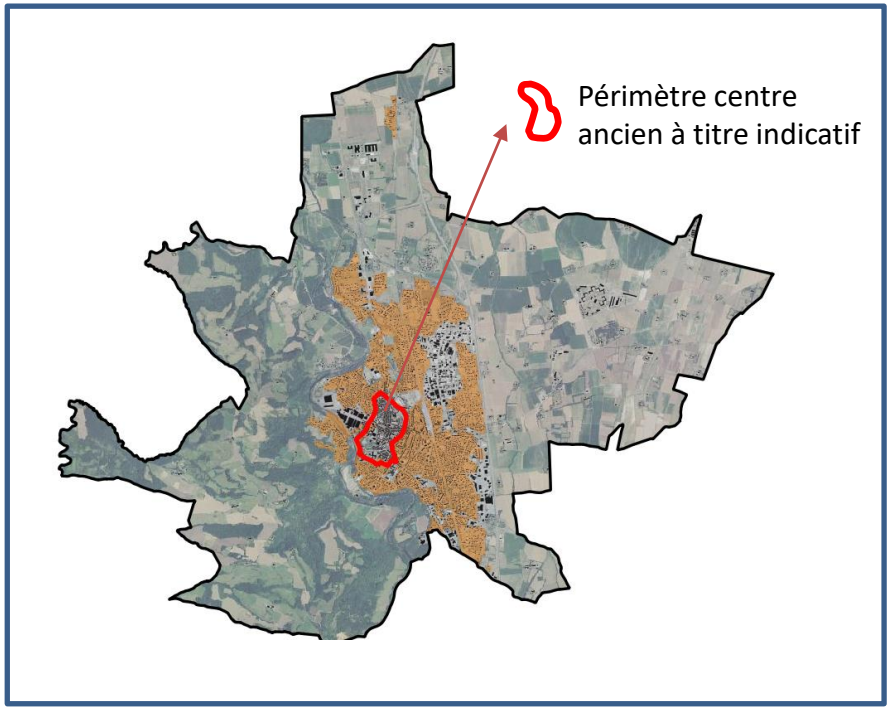
  → Réduire la vacance et lutter contre l'habitat indigne au sein des quartiers centraux : requalification et rénovation de l'habitat vacant (rue Gabriel Péri, îlot Sainte-Claire, etc.)

  → Produire de nouveaux logements sur les espaces libres encore mobilisables : favoriser la densification des tissus urbains existants => conquête des dents creuses dans le centre-ville et dans les espaces pavillonnaires périphériques

1.1. Un scénario de développement volontariste qui permet de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers.

Au regard de la stratégie en termes de Politique de la ville, la production de logements envisagée sur la commune de Pamiers sur la période 2020-2035 s'élève à 1280 logements (neufs ou rénovés), soit 80 logements par an.





Cette estimation des objectifs de développement du parc de logements résulte de la stratégie de renouvellement urbain engagée activement sur la ville de Pamiers.
Les besoins fonciers liés à l'habitat qui découlent de cette stratégie sont de l'ordre de 50 à 55 ha à mobiliser à l'horizon 2035.

1.1. Un scénario de développement volontariste qui permet de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers.

- **Améliorer la qualité urbaine et favoriser l'attractivité du centre-ville**

  → Pallier à la dégradation du patrimoine bâti et à la vétusté de l'habitat au cœur du centre-ancien, grâce à des actions de réhabilitation (opération de revalorisation des façades, préservation et valorisation du bâti ancien, etc.).

  → Requalifier et restructurer l'espace urbanisé, notamment sur le centre-ville, indispensable pour certains quartiers : problèmes d'insalubrité et d'insécurité, peu d'ensoleillement sur certains îlots, peu d'espaces de respiration privatifs, problèmes de stationnement, etc. (centre ancien, quartier de la Gloriette, ilot Rue Gabriel Peri, etc.)

  → Favoriser la dé-densification urbaine et préserver les espaces de respiration publics (parcs, places et jardins publics, etc.), réels atouts dans un centre-ville extrêmement dense (ex: projet de l'Esplanade Milliane, restructuration de la place du Mercadal).

1.1. Un scénario de développement volontariste qui permet de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers.

- **Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins intergénérationnels et de mixité sur l'ensemble du territoire appaméen :**

→ Permettre l'implantation de nouvelles typologies d'habitat et varier les modes d'occupation.

→ Créer du logement de qualité à loyer raisonnable pour répondre aux besoins des populations (séniors, jeunes ménages,…) qui souhaiteraient venir s'installer en centre-ville près des équipements et des commerces.

→ Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants.

→ Maintenir une production de logements sociaux

1.2. Renforcer le niveau d'équipements

- **Préserver les équipements majeurs de Pamiers, structurants à l'échelle du territoire ariégeois :**

  → Établissement d'enseignement supérieur, établissements de santé, gare, cinéma, etc.

- **Maintenir et développer le niveau d'équipements de proximité pour favoriser l'attractivité ainsi que le dynamisme de la ville :**

  → Création et renforcement d'espaces publics

  → Renforcement des services dans le centre-ancien, indispensable pour valoriser la logique de proximité des fonctions et des usages.

- **Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires :**

  → Accompagner la croissance démographique au cours des prochaines années.

  → Restructurer l'offre en équipements scolaires.

- **Permettre au travers du PLU le développement des communications numériques.**

1.3. Améliorer les mobilités à l'échelle de la ville.

- **Affirmer Pamiers comme ville de proximité :**

  → Faciliter les mobilités entre les différents quartiers de la ville et recréer du lien avec le centre ville et les principaux secteurs d'équipements et services.

  → Prendre en compte le Plan Global de Déplacements à l'échelle du SCoT.

  → Développer les transports en commun et aménager les zones d'arrêts pour faciliter l'accessibilité.

  → Favoriser des cheminements doux de qualité : le long des cours d'eau et des canaux par exemple, à considérer comme support d'attractivité.

  → Faciliter les mobilités / les accès aux zones d'activités économiques et commerciales

- **Développer les espaces de stationnement**

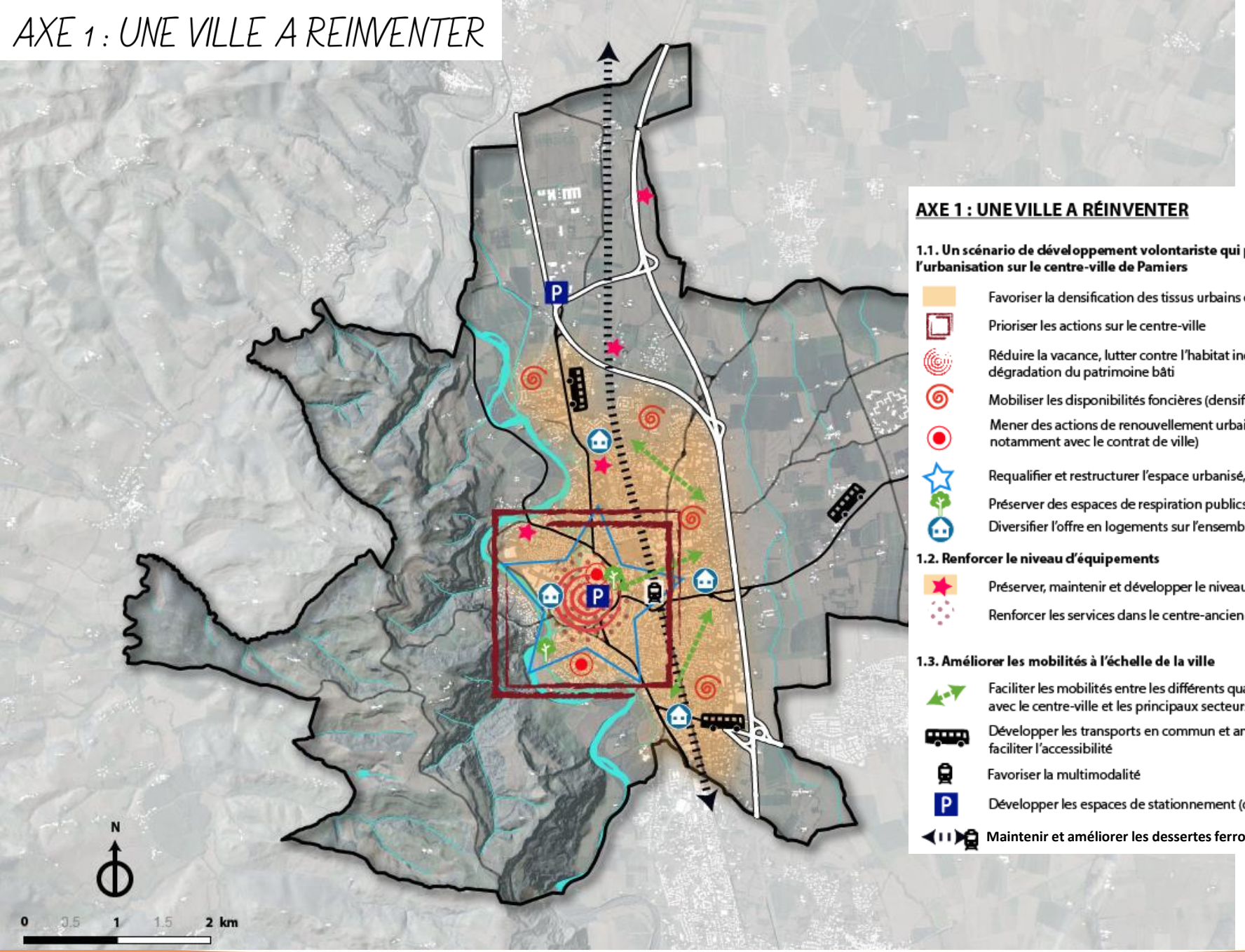
  → Stationnement public/privé : le déficit d'espaces de stationnement privatifs participant à la non-attractivité de certains quartiers

  → Optimiser l'espace réservé aux voitures et mutualiser les places de stationnement (entre les chalands, les actifs, les visiteurs et les habitants).

  → Espaces de stationnement dans le secteur Gare

- **Maintenir et améliorer les dessertes ferroviaires**

AXE 1 : UNE VILLE A REINVENTER



AXE 1 : UNE VILLE A RÉINVENTER

1.1. Un scénario de développement volontariste qui permet de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers

- Favoriser la densification des tissus urbains existants
- Prioriser les actions sur le centre-ville
- Réduire la vacance, lutter contre l'habitat indigne et pallier à la dégradation du patrimoine bâti
- Mobiliser les disponibilités foncières (densification)
- Mener des actions de renouvellement urbain (en lien notamment avec le contrat de ville)
- Requalifier et restructurer l'espace urbanisé, notamment sur le centre-ville
- Préserver des espaces de respiration publics
- Diversifier l'offre en logements sur l'ensemble du territoire

1.2. Renforcer le niveau d'équipements

- Préserver, maintenir et développer le niveau d'équipements
- Renforcer les services dans le centre-ancien

1.3. Améliorer les mobilités à l'échelle de la ville

- Faciliter les mobilités entre les différents quartiers de la ville et recréer du lien avec le centre-ville et les principaux secteurs d'équipements et services
- Développer les transports en commun et aménager les zones d'arrêts pour faciliter l'accessibilité
- Favoriser la multimodalité
- Développer les espaces de stationnement (dont covoiturage)
- **Maintenir et améliorer les dessertes ferroviaires**

PLU
ville de Pamiers

2 Un urbanisme durable pour la préservation du cadre de vie appaméen

2.1. Préserver les espaces agricoles et naturels en accompagnant l'urbanisation

- **Eviter les extensions de la tâche bâtie actuelle**

- **Lutter contre l'étalement urbain périphérique pour une gestion économe de l'espace et tendre vers une modération de la consommation d'espace, et notamment de la surface moyenne consommée par logement, d'au moins 30 %.**

  → Contenir l'urbanisation dans le tissu urbain déjà constitué :
  - mobilisation et phasage des « dents creuses » supérieures à 2000m² en cohérence avec la stratégie de renouvellement urbain,
  - opération de renouvellement urbain, réhabilitation de logements vacants

  → Prendre en compte les barrières physiques artificielles (autoroute A66) et naturelles (rivière de l'Ariège) comme limites Est/Ouest de la tâche urbaine.

  → Stopper l'urbanisation des hameaux afin de préserver leur identité

- **Préserver les espaces agricoles de la plaine de l'Ariège (en lien avec l'axe 3 et le 2.4)**

- **Préserver les espaces agricoles et naturels du Terrefort et de son revers (en lien avec le 2.2 et le 2.3)**

2.2. Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du ruban Nord/Sud de la vallée de l'Ariège

- **Préserver la mosaïque de milieux aquatiques, humides et rivulaires (ripisylves, prairies) pour ses valeurs écologiques et paysagères**

  → Protéger le cours de l'Ariège et de ses affluents descendant des combes du Terrefort comme corridor-réservoir majeurs de la Trame Bleue

  → Protéger les zones humides identifiées comme réservoirs de la Trame Verte et Bleue

  → Protéger les boisements alluviaux et les ripisylves (sans que cela n'aggrave le risque d'inondation en augmentant les obstacles et les effets d'embâcles) : rôle de continuité écologique de la Trame Verte, aide à la lutte contre l'érosion, rôle phyto-épuratoire favorable au maintien d'une bonne qualité globale de la ressource en eau, effet d'écrin paysager, …

- **Valoriser les ambiances paysagères de la vallée de l'Ariège et des motifs identitaires qui lui sont associés : méandres, îles, ripisylves, prairies humides, motifs architecturaux d'aménagements (ponts, dérivations, canaux, …), motif des jardins et du maraîchage (Cahuzac), …**

- **Permettre le maintien et la création mesurée d'accès à la rivière de l'Ariège, aux berges depuis la ville de Pamiers et aux espaces naturels à forte valeur écologique, en lien avec l'entretien du cours d'eau exposé aux risques d'inondation et en lien avec le développement des activités récréatives ou touristiques**

2.3. Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du Terrefort et de son revers boisé

- **Maintenir dans sa globalité l'équilibre de la mosaïque écopaysagère des collines et combes du Terrefort, composée d'un maillage de boisements et de milieux ouverts**

  → Protéger les boisements feuillus (chênaies) et les milieux ouverts (prairies, pelouses sèches) comme réservoirs de la Trame Verte à forte valeur patrimoniale (nombreuses espèces rares, protégées et ordinaires, végétales et animales) : secteur de Plantaurel

  → Préserver la zone humide au sein des prairies agricoles des coteaux à Puchauriol

  → Protéger les secteurs de combes (prairies, boisements) drainées par les ruisseaux (de Moulet, du Loubès, des Négrats, des Verriès, de Landourra, de Blay et de Gabach,….)

- **Préserver et valoriser le revers boisé des pentes du Terrefort, comme élément majeur de composition paysagère, comme balcon sur la ville et comme amphithéâtre ouvert sur le spectacle Pyrénéen**

  → Préserver les jeux d'ouvertures et de fermetures visuelles liées au rythme de la succession de vallons et combes descendant du Terrefort

  → Maintenir les boisements des pentes fortes : rôle d'écrin paysager et rôle dans la stabilisation des sols en surplomb de l'Ariège et de la ville de Pamiers

  → Valoriser et étoffer le réseau de cheminements et d'itinéraires de découverte, reliant le Terrefort à la Ville de Pamiers

- **Valoriser le secteur de Subranel, où le changement d'orientation des vues offre des panoramas exceptionnels sur les Pyrénées**

- **Préserver le patrimoine bâti et les abords du site de Mas-Vieux à Cailloup**

2.4. Valoriser les paysages ouverts et les équilibres écologiques de la plaine agricole de l'Ariège

- **Maintenir dans sa globalité l'équilibre de la mosaïque agricole de la plaine de l'Ariège pour son intérêt économique (économie agricole), paysager et écologique**

  → Protéger le pôle d'intérêt écologique de la Basse Plaine de l'Ariège et de l'Hers, intégré à une grande continuité Verte supracommunale à l'Est de la commune

  → Valoriser la diversité du parcellaire agricole comme supports aux continuités écologiques de la Trame Verte et comme paysages ouverts

  → Protéger le Crieu comme continuité écologique de la Trame Verte et Bleue

- **Valoriser les perspectives visuelles sur les Pyrénées depuis les axes majeurs : A66, RN20**

- **Valoriser le patrimoine bâti : hameau de Trémège, fermes isolées traditionnelles, …**

2.5. Valoriser le patrimoine de la ville de Pamiers (bâti, jardins) et les connexions visuelles à son écrin paysager

- **Valoriser le patrimoine architectural et urbain de la ville historique de Pamiers, en lien avec le SPR adossée au PLU**

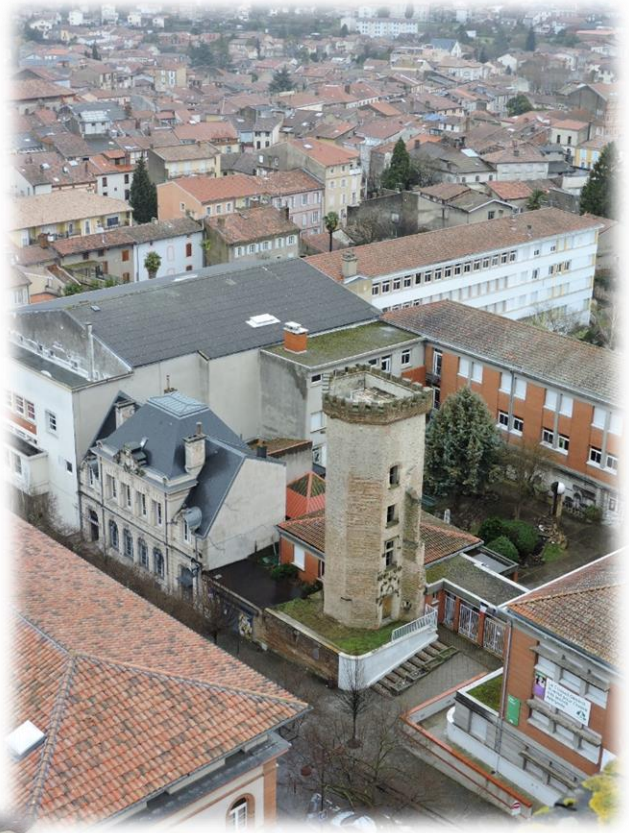
  → Protéger et valoriser la concentration d'immeubles patrimoniaux

  → Protéger et mettre en valeur la boucle du Canal et des motifs associés (franchissements, abords, promenades, espaces récréatifs, …)

  → Valoriser le maillage d'espaces publics patrimoniaux : Castella, Milliane, Calvaire, …

  → Requalifier les friches urbaines et intégrer de nouveaux espaces publics : friche commerciale promenade des maquisards, lavoir-fonderie, …

  → Autoriser les opérations de curetage et de renouvellement urbain pour redonner de l'air au centre historique, tout en tenant compte du patrimoine à préserver (SPR)



2.5. Valoriser le patrimoine de la ville de Pamiers (bâti, jardins) et les connexions visuelles à son écrin paysager

- **Préserver le patrimoine végétal urbain, comme motif paysager identitaire et comme support de la Trame Verte en ville**

  → Protéger les parcs et jardins remarquables, en lien avec le SPR

  → Protéger les jardins et la zone naturelle de Cahuzac/Magnagounet

  → Protéger les alignement arborés qui agrémentent les routes et espaces publics

  → Favoriser la végétalisation des espaces libres imbriqués dans le tissu urbanisé, pour ménager des respirations paysagères et des espaces favorables aux Trames Vertes et Bleues en ville

- **Requalifier les entrées de ville qui ont été banalisées par l'urbanisation résidentielle et économique**

2.6. Se protéger contre les risques, préserver les ressources naturelles et s'adapter au changement climatique

- **Prendre en compte les risques connus (inondations, mouvements de terrains, incendies, risques technologiques) en amont des choix d'urbanisme**

  → Poursuivre notamment les travaux d'aménagement et de sécurisation des berges de l'Ariège ainsi que des terrasses exposées aux risques naturels

- **Protéger la ressource en eau, pour assurer les différents usages**

  → Protéger les captages d'eau potable

  → Garantir une bonne adéquation entre la capacité de la commune à gérer l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) et le rythme de développement urbain envisagé dans le PLU

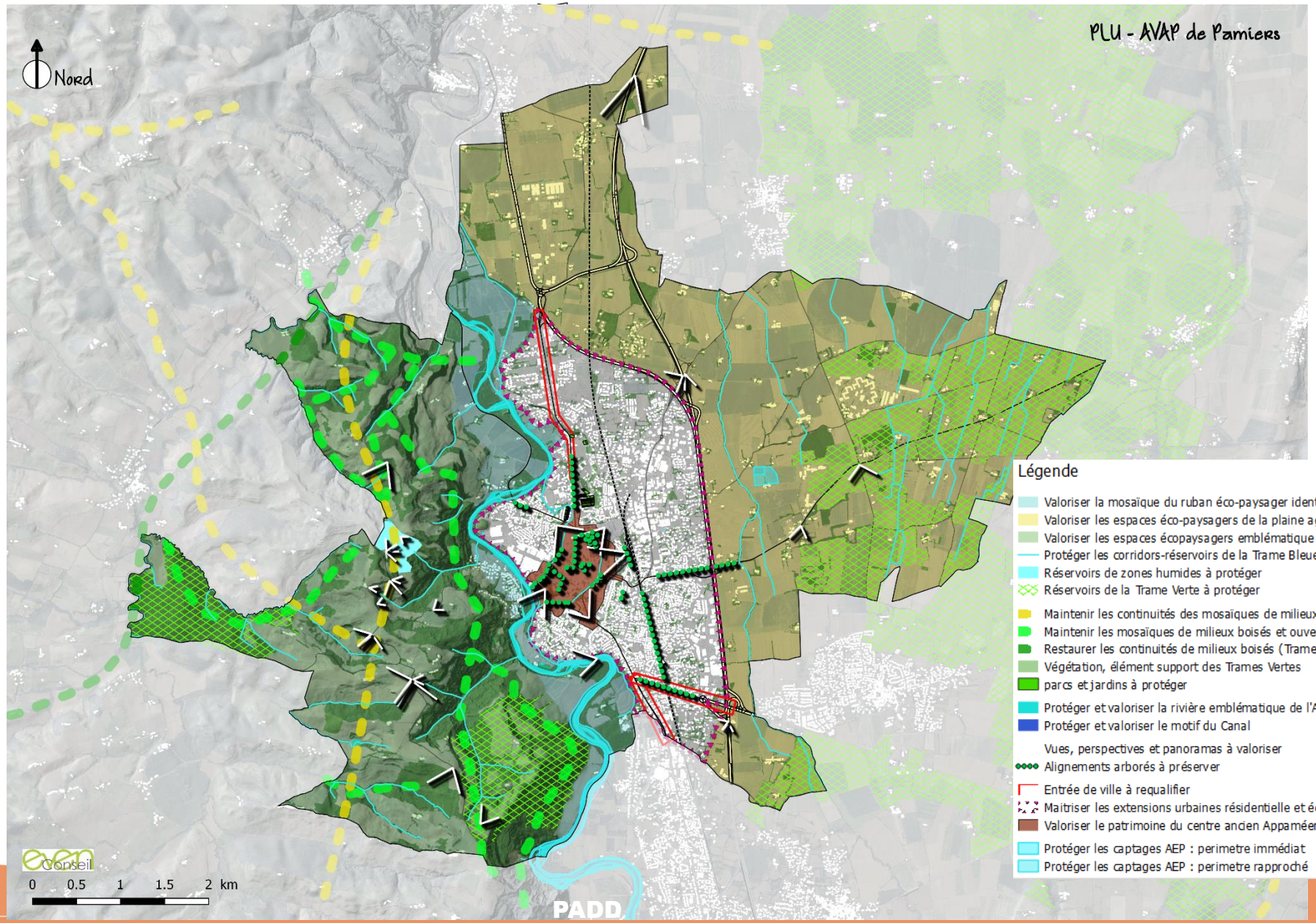
  → Protéger les linéaires des cours d'eau et les zones humides (en lien avec le 2.2 et le 2.4)

- **Poursuivre les efforts d'adaptation au changement climatique**

  → Poursuivre les démarches engagées visant à améliorer la performance énergétique du parc de logement et des bâtiments publics

  → Autoriser la mise en œuvre de dispositifs visant à produire et utiliser des énergies renouvelables hors sol, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect du patrimoine bâti

AXE 2 : UN URBANISME DURABLE POUR LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE APPAMEEN



PLU

ville de Pamiers

3 Une dynamique économique à préserver et à structurer

3.1. Développer les activités économiques

- **Relancer l'activité commerciale et économique du centre-ville :**

  → Rééquilibrer l'offre en commerces entre le centre ville et les zones d'activités périphériques

  → Maintenir et renforcer les commerces de proximité (offre alimentaire notamment) dans le centre-ville comme levier répondant aux besoins actuels et futurs des habitants (dans le cadre d'un centre-ville renouvelé).

- **Respecter le SCoT en termes de développement des zones d'activités (ZACOM Devant Mouchet) , en veillant à :**

  → Programmer et phaser le développement

  → Gérer les déplacements dans ce secteur stratégique

- **Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités**

3.2. Développer et valoriser le potentiel touristique de Pamiers

- **Permettre le développement du tourisme et des loisirs (secteur de Cailloup, secteur de Palaich,…)**

- **Exploiter les atouts paysagers, patrimoniaux et naturels pour déployer le tourisme de la commune :**

  → Requalifier les berges de l'Ariège en un espace public partagé et aménagé : multi-usages.

  → Favoriser la redécouverte du patrimoine architectural, culturel, industriel et paysager sous un aspect touristique (lien SPR)

- **Diversifier l'offre touristique en permettant le développement de l'agro-tourisme.**

3.3. Permettre le maintien des activités agricoles appaméennes

- **Préserver durablement l'agriculture :**

  → Concilier la préservation des grands secteurs agricoles avec le développement de la commune (économique, touristique, équipements et loisirs, …)

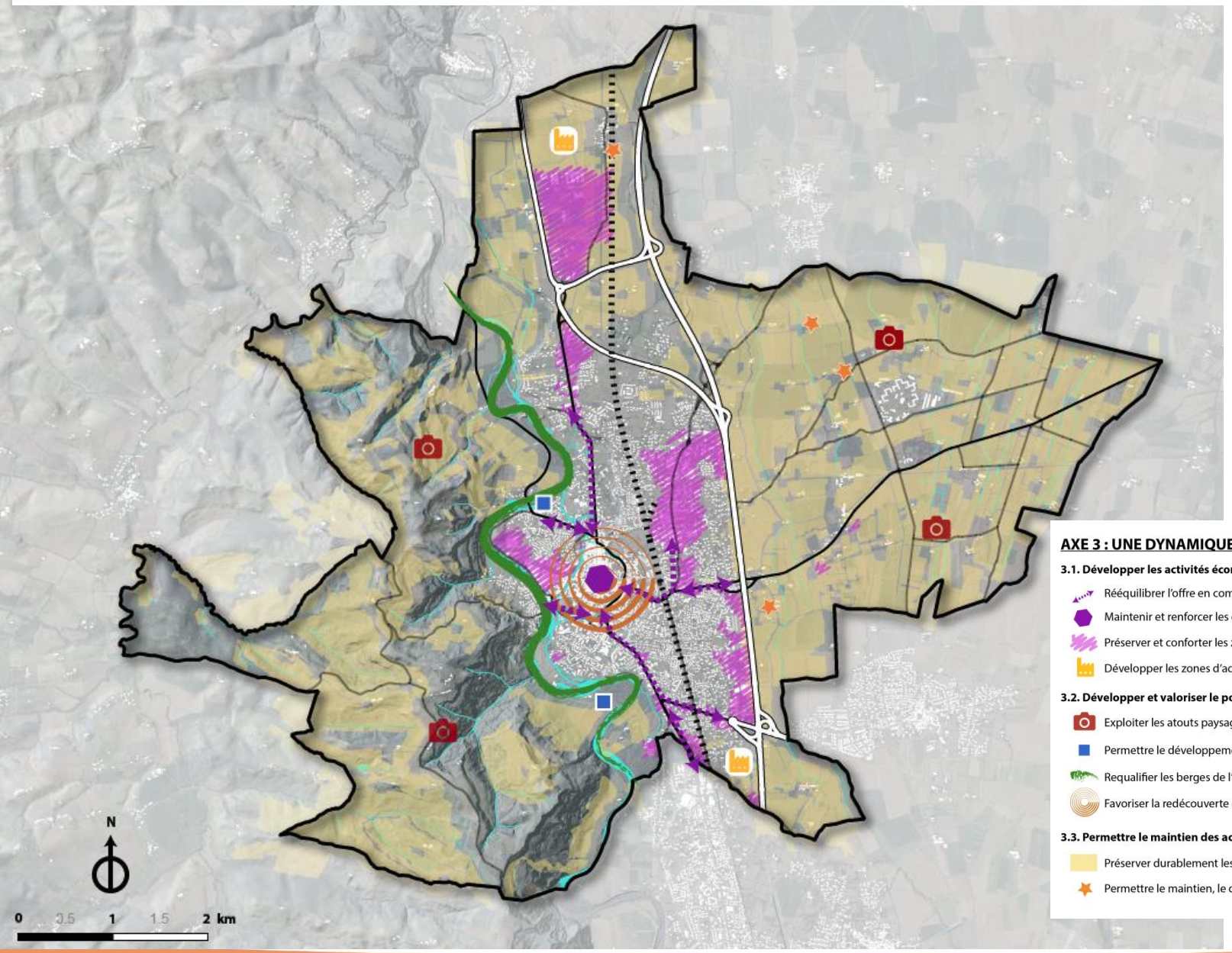
  → Favoriser l'urbanisation au sein des tissus urbains existants de la ville, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles ;

  → Permettre le maintien, le développement et la diversification des exploitations agricoles

  → Permettre le changement de destination de bâtiments en zone agricole à condition de ne pas nuire au développement des exploitations.

  → Limiter le phénomène de mitage des espaces agricoles.

AXE3 : UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE A PRESERVER ET A STRUCTURER



AXE 3 : UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE À PRÉSERVER ET À STRUCTURER

3.1. Développer les activités économiques

- Rééquilibrer l'offre en commerces entre le centre-ville et les zones d'activités périphériques
- Maintenir et renforcer les commerces de proximité dans le centre-ville
- Préserver et conforter les zones d'activités existantes
- Développer les zones d'activités

3.2. Développer et valoriser le potentiel touristique de Pamiers

- Exploiter les atouts paysagers et naturels
- Permettre le développement du tourisme et des loisirs
- Requalifier les berges de l'Ariège en un espace public partagé et aménagé
- Favoriser la redécouverte du centre-ville sous un aspect touristique

3.3. Permettre le maintien des activités agricoles appaméennes

- Préserver durablement les terres agricoles
- Permettre le maintien, le développement et la diversification des exploitations agricoles