



# 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***

## **5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

# Sommaire

<b>1. Préambule : Principes fondamentaux</b>	<b>3</b>
<b>2. Cahier des OAP sectorielles</b>	<b>8</b>
• Chemin de Baudet	9
• Chemin de la Mole	10
• Chemin de la Oules	11
• Chemin de Nautifaure	12
• Chemin de Soulayrac	13
• Impasse des Lilas	14
• Impasse Lavoisier	15
• Rue des Cheminots	16
• Rue Henri Fabre	17
• Route de Bouchonne 2	18
• Trémège 1 et 2	19
<b>3. Cahiers des OAP secteurs d'aménagement</b>	<b>20</b>
• Chemin de la Cavalerie – Plateau de la Cavalerie	21
• Chemin de Lastourelles	27
• Route de Bouchonne – Chemin de Lestrade	33
• Montredon – Rivière le Vieux	40
• Ancien hôpital	48
<b>4. Bilan des secteurs d'OAP sectorielles et secteurs d'aménagement</b>	<b>51</b>
<b>5. OAP Zone d'Activités Economiques</b>	<b>53</b>
<b>6. OAP thématique : Urbanisme commercial</b>	<b>60</b>
<b>7. OAP thématique : Mobilités</b>	<b>76</b>
<b>8. OAP thématique : Trame verte et bleue</b>	<b>91</b>



# PLU

*ville de Pamiers*



1

PREAMBULE :  
PRINCIPES FONDAMENTAUX

Ce document de travail expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la commune de Pamiers au cours de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent dossier expose les schémas d'aménagement de l'ensemble des OAP ainsi que le règlement écrit propre à chacun des secteurs concernés par une zone à urbaniser (AU) au PLU.

## Le contenu des OAP :

### **Article L151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### **Article L151-7**

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

## **Article R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

## **Article R151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

**Les OAP peuvent valoir règlement, il peut ne pas y avoir de règlement écrit si les OAP remplissent les critères ci-dessous :**

## **Article R151-8**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

### Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable :

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, ...), viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence. Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (plan de zonage règlementaire).

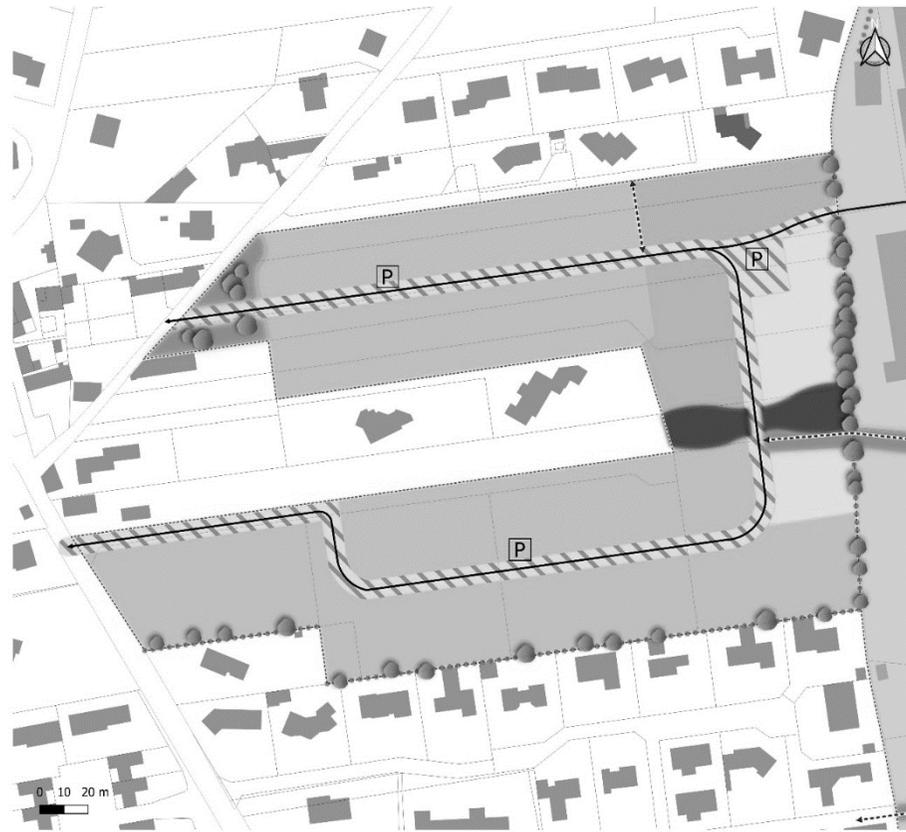
### Des orientations d'aménagement et de programmation valant règlement écrit :

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Les élus de la communauté de communes ont fait le choix que l'ensemble des OAP valent règlement afin de s'inscrire dans une démarche de projet urbain en lien avec les orientations de PADD.

## Mode d'emploi des schémas d'aménagement :

Plan d'aménagement

*Le plan d'aménagement est à respecter en termes de compatibilité et non de conformité. C'est l'esprit général du plan qui doit être respecté.*



Localisation de l'OAP dans la commune

Nom du secteur d'OAP concerné

Les principes d'aménagement à respecter

Programmation : temporalité et nombre de logements

*Les OAP comportent également dans la partie écrite des informations, le nombre de logements attendus par typologie*



# PLU

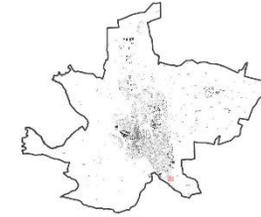
*ville de Pamiers*



2

CAHIER DES OAP  
SECTORIELLES

## Schéma d'aménagement



Chemin de Baudet

### Légende

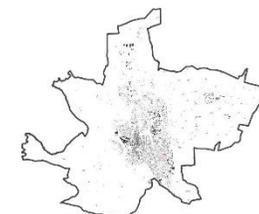
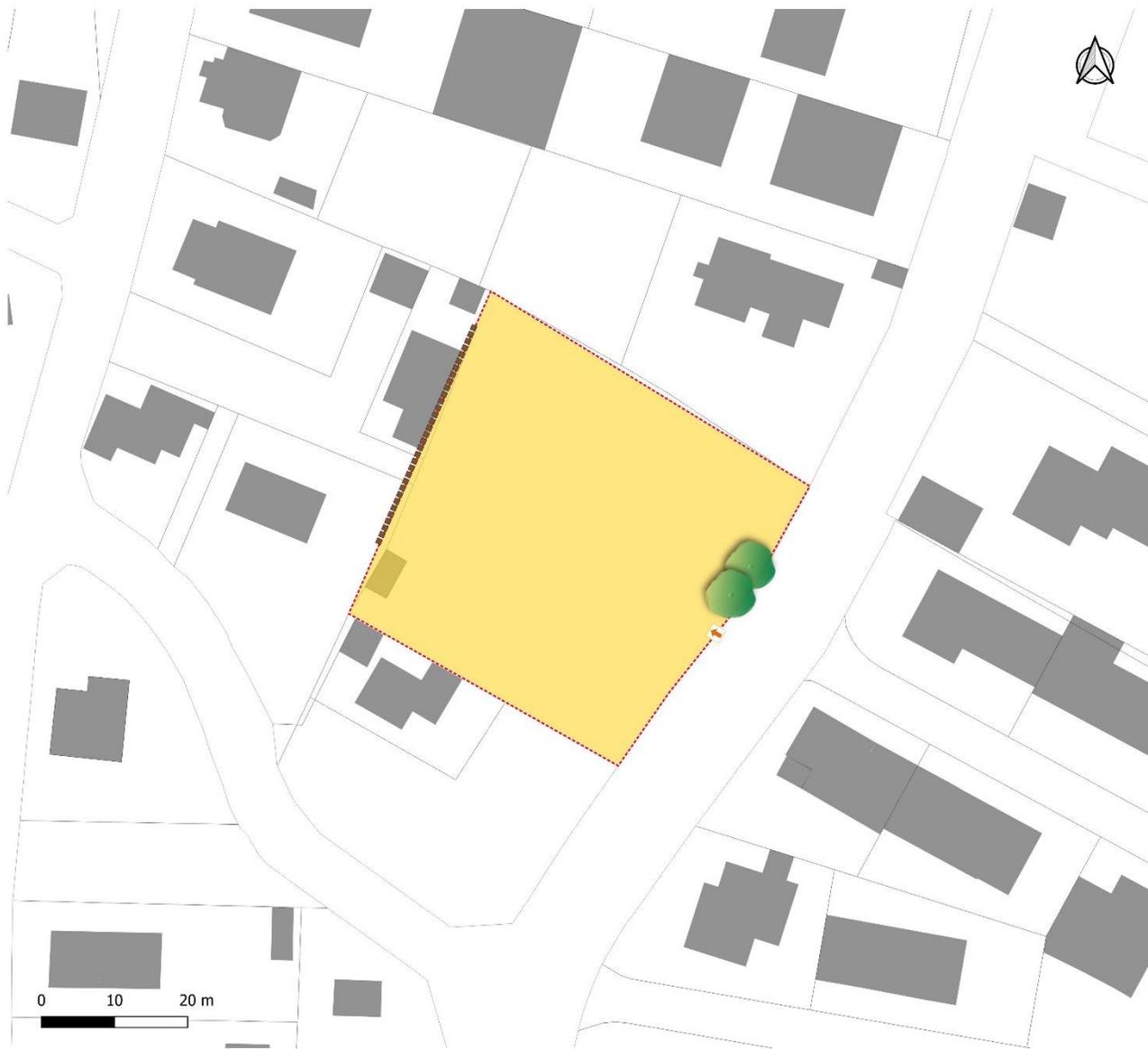
- Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
  - Espace de nature à créer ou à préserver
- Eléments linéaires**
  - Voie de desserte locale
- Eléments ponctuels**
  - Arbre à planter ou à préserver

**Programmation :**

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 10 et 15 logements dont 20% de logements locatifs sociaux

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022





**Chemin de la Mole**

### Légende

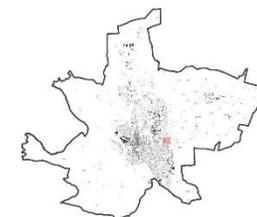
- Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
  - Secteur à dominante pavillonnaire
- Eléments linéaires**
  - Muret en pierre / soubassement à préserver
- Eléments ponctuels**
  - Arbre à planter ou à préserver
  - Principe d'accès

**Programmation :**

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 3 et 5 logements à bâtir

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022





Chemin de las Oules

**Légende**

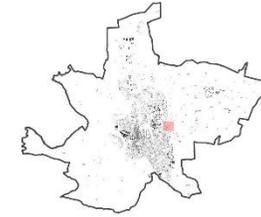
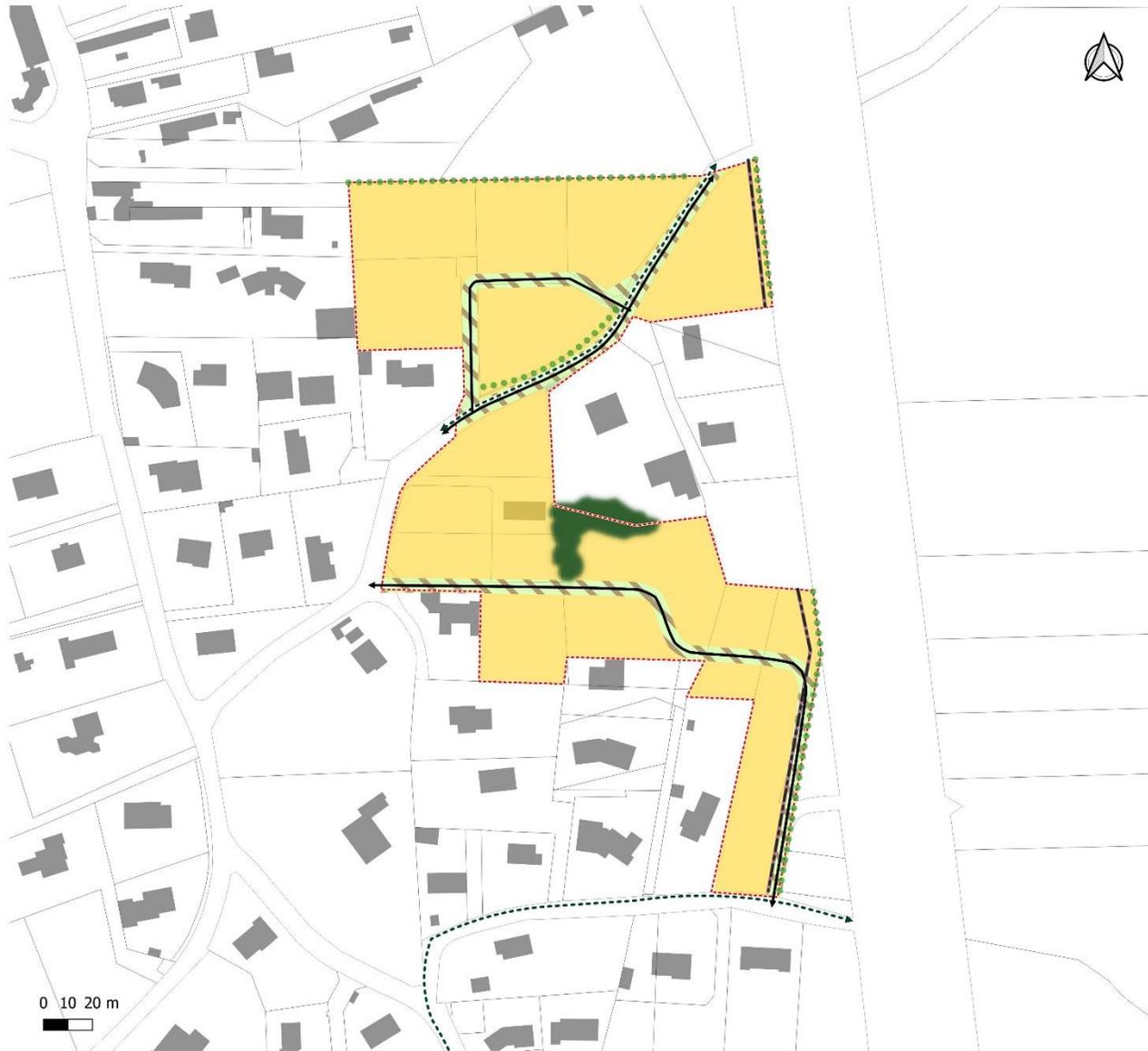
- Périmètre de l'OAP
- Éléments surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat en petit collect
- Espace vert commun et partagé
- Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
- Éléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Éléments ponctuels**
- Aire de stationnement
- Arbre à planter ou à préserver

**Programmation :**

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 8 et 12 logements dont 25% de logements locatifs sociaux

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022 / Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022

## Schéma d'aménagement



Chemin de Nautifaure

### Légende

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante pavillonnaire

■ Espace vert commun et partagé

■ Espace commun et partagé, partiellement végétalisé

■ Espace de nature à créer ou à préserver

#### Eléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer

→ Voie de desserte locale

— Voie de desserte locale

--- Réseau de promenades et modes doux

--- Réseau de promenades et modes doux

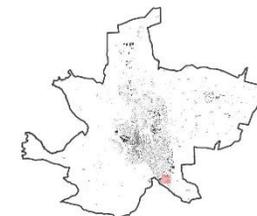
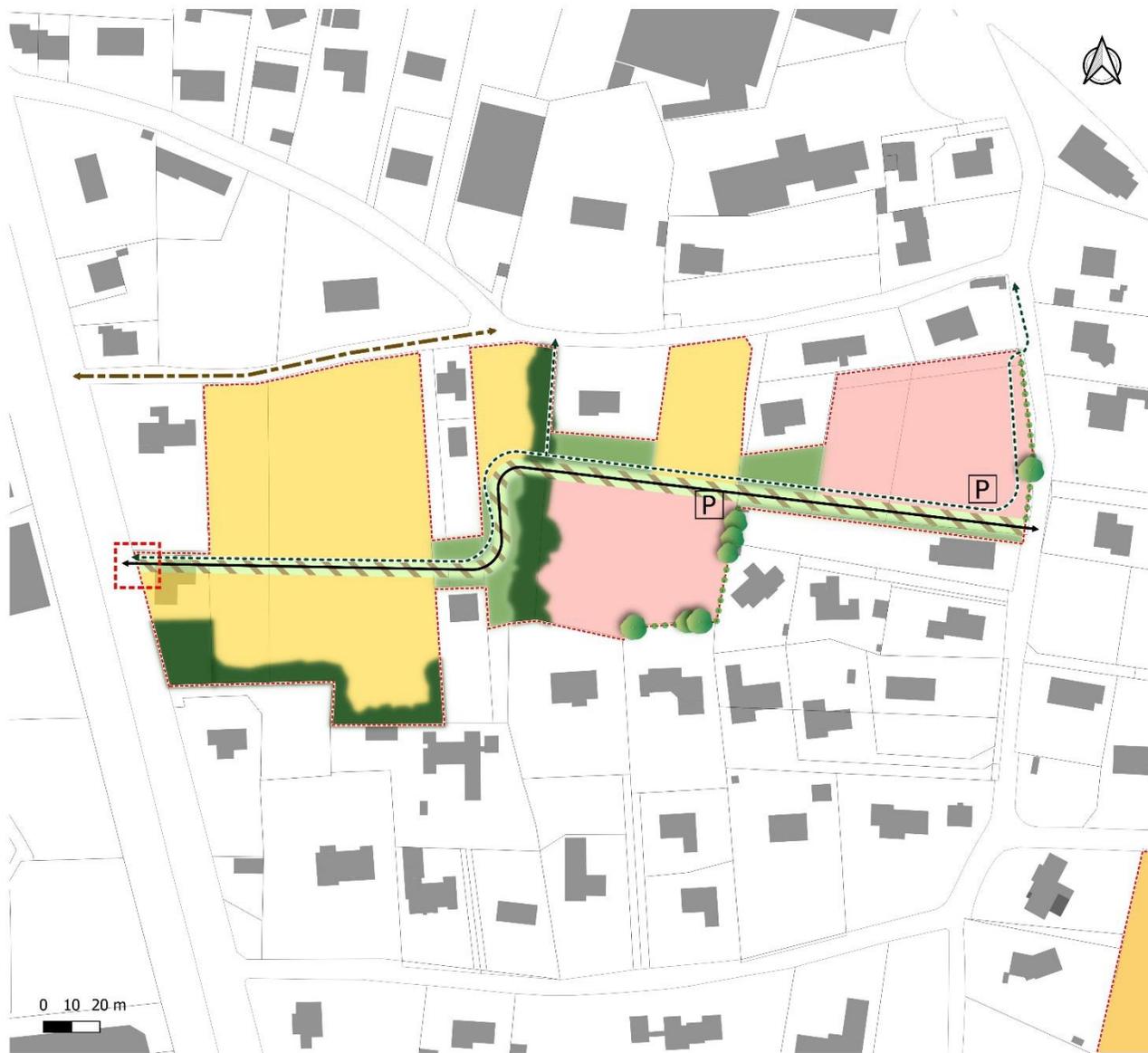
--- Gestion des nuisances sonores

### Programmation :

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 20 et 25 logements dont 22% de logements locatifs sociaux

Maître d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022





Chemin de Soulayrac

### Légende

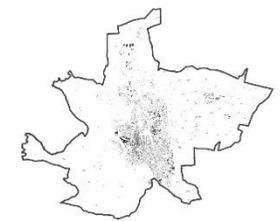
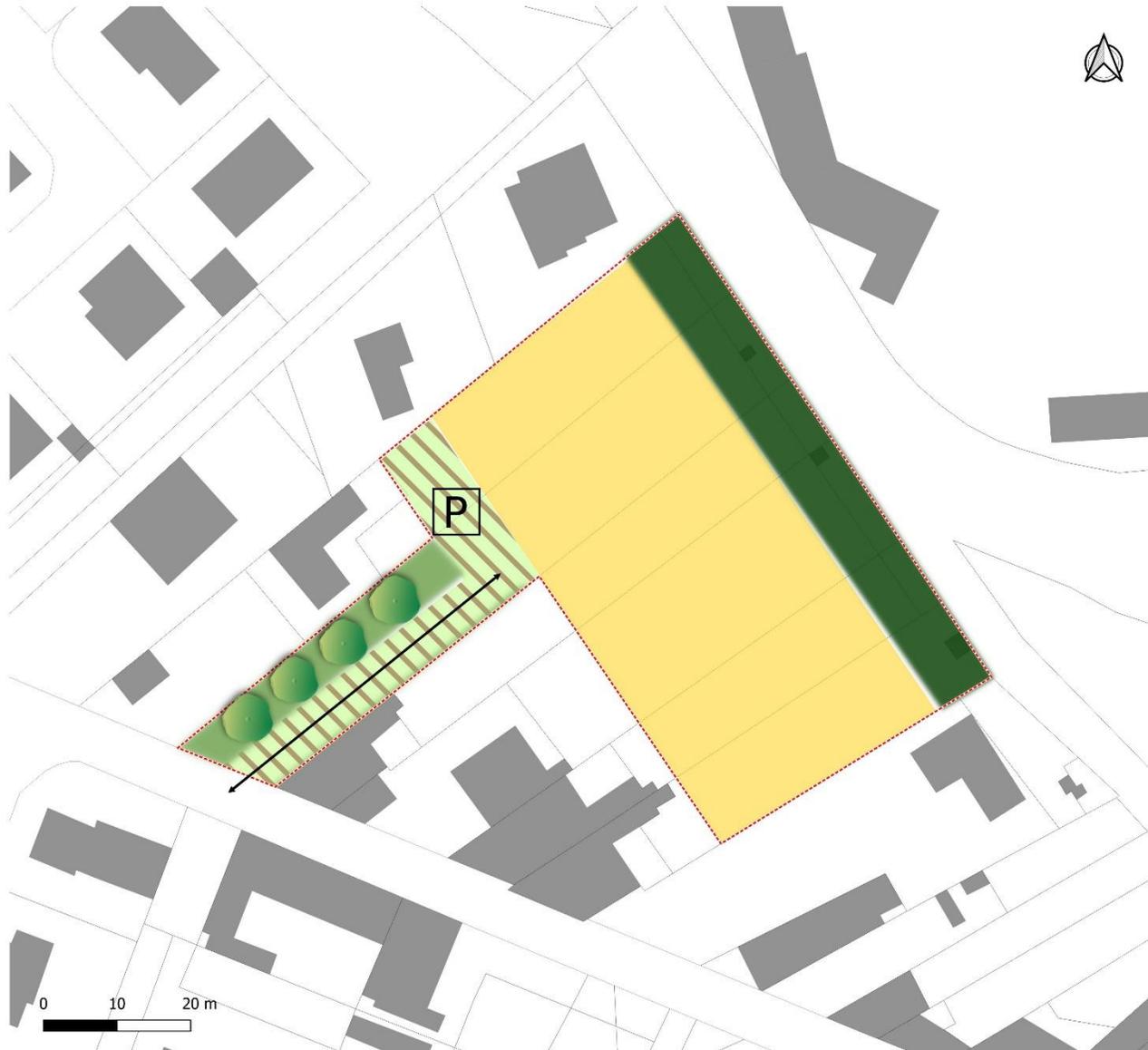
- Périmètre de l'OAP
- Éléments surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat en petit collect
- Secteur à dominante pavillonnaire
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
- Espace vert commun et partagé
- Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Éléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie locale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Éléments ponctuels**
- P Carrefour à créer
- P Aire de stationnement
- Arbre à planter ou à préserver

**Programmation :**

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 34 et 40 logements dont 30% de logements locatifs sociaux

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022

## Schéma d'aménagement



Impasse des Lilas

### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
  - Secteur à dominante pavillonnaire
  - Espace vert commun et partagé
  - Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
  - Espace de nature à créer ou à préserver
- Eléments linéaires**
  - Voie de desserte locale
- Eléments ponctuels**
  - Aire de stationnement
  - Arbre à planter ou à préserver

**Programmation :**

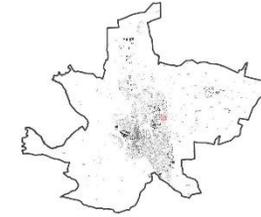
- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 5 et 8 logements à bâtir

**Nb: Secteur intégré au périmètre de l'AVAP => Cf. règlement PLU +Règlement de l'AVAP**

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022



## Schéma d'aménagement



Impasse Lavoisier

### Légende

Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

Secteur à dominante pavillonnaire

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé

Espace commun et partagé, partiellement végétalisé

Espace de nature à créer ou à préserver

#### Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie secondaire à restructurer / à créer

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale à terme

Réseau de promenades et modes doux

#### Eléments ponctuels

Aire de stationnement

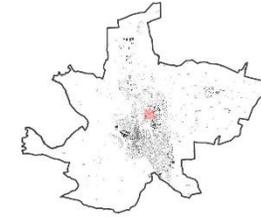
### Programmation :

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 13 et 18 logements dont 15% de logements locatifs sociaux

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022



## Schéma d'aménagement



Rue des Cheminots

### Légende

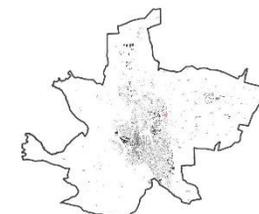
- Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat en petit collect
- Secteur à dominante pavillonnaire
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace vert commun et partagé
- Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Bâtiment à démolir à terme
- Eléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie principale à restructurer / à créer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Eléments ponctuels**
- P Aire de stationnement
- Arbre à planter ou à préserver
- Principe d'accès

### Programmation :

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 38 et 45 logements dont 30% de logements locatifs sociaux

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022





Rue Henri Fabre

### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat en petit collectif
  - Secteur à dominante pavillonnaire
  - Espace vert commun et partagé
- Eléments linéaires**
  - Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Eléments ponctuels**
  - Arbre à planter ou à préserver

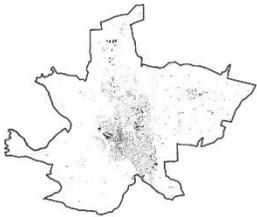
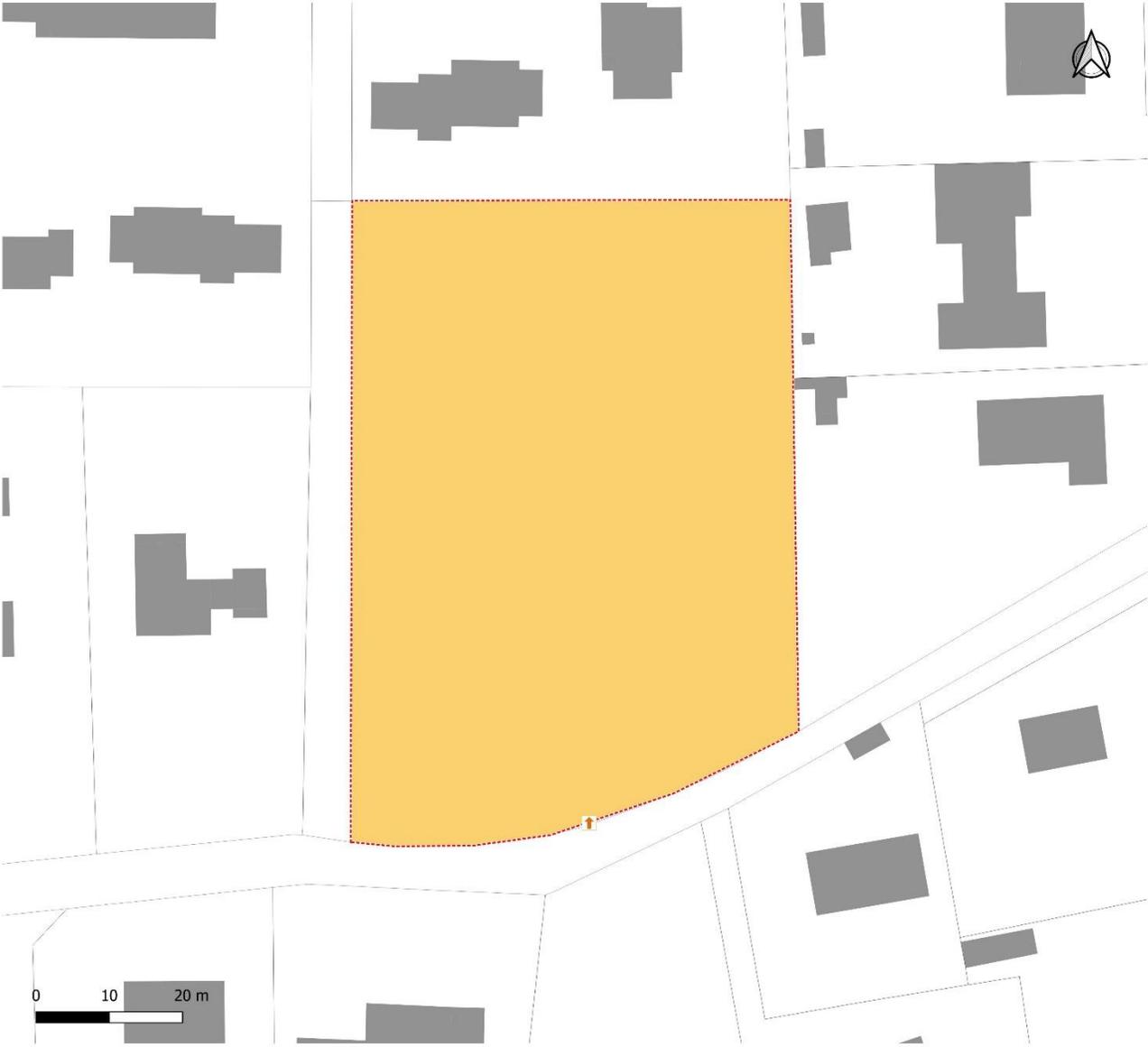
**Programmation :**

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 5 et 8 logements à bâtir

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022



## Schéma d'aménagement



Route de Bouchonne 2

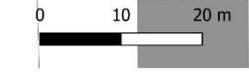
### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Éléments surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
- Éléments ponctuels**
  - Principe d'accès

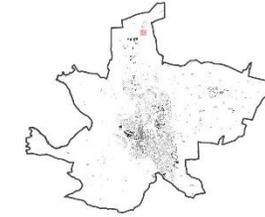
**Programmation :**

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 12 et 17 logements à bâtir

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022



## Schéma d'aménagement



Tremege

### Légende

Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

Secteur à dominante pavillonnaire

#### Éléments linéaires

Alignement avec le bâti adjacent de la zone d'activités Gabrielat

0 10 20 m

### Programmation :

- Ouverture à l'urbanisation au 1er janvier 2025
- Entre 5 et 8 logements à bâtir

Maitre d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022





# PLU

*ville de Pamiers*



3

CAHIER DES OAP  
SECTEURS D'AMENAGEMENT

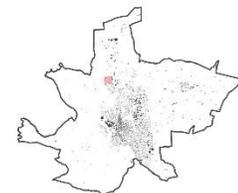
# Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

## 1. Schéma d'aménagement



Schéma des ilots

-  Ilot A
-  Ilot B



Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

### Légende

-  Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
  -  Secteur à dominante d'habitat en petit collectif
  -  Secteur à dominante pavillonnaire
  -  Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
  -  Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
  -  Espace vert commun et partagé
  -  Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
  -  Espace de nature à créer ou à préserver
- Eléments linéaires**
  -  Haies et espaces de transition paysagère à créer
  -  Voie de desserte locale
  -  Voie de desserte locale
  -  Réseau de promenades et modes doux
- Eléments ponctuels**
  -  Aire de stationnement
  -  Arbre à planter ou à préserver

Maître d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFIP 2022/ Réalisation: Ctdia Conseil le 30.09.2022.



# Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

## 2. Éléments de programmation

### A/ Mixité fonctionnelle

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant, en mobilisant le foncier encore disponible.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Entrepôts</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les destinations et sous-destinations non interdites sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vocation résidentielle de la zone.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li> </ul>

### B/ Echancier d'ouverture à l'urbanisation

	Ilot	
	A	B
<b>1/Echancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des îlots A et B au 1er janvier 2028	
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'urbanisation de chaque ilot est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des îlots, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation de l'ensemble du site.	
<b>3/ Programmation</b>	Sur l'ensemble du site, entre 48 et 68 logements devront être bâtis. L'opération comprendra à minima 11 logements locatifs sociaux sur l'îlot A.	
Forme urbaine	Habitat individuel accolé par deux de densité faible, Habitat individuel groupé de densité moyenne, Habitat intermédiaire ou collectif de densité faible	Habitat individuel accolé par deux de densité faible
Nbre de lgts	32 à 44	16 à 20
	11 logements locatifs sociaux	
Densité brute	12 à 14 logts/ha	

- Une mixité des formes urbaines est attendue sur la zone, avec :
  - Entre 26 et 34 logements correspondant à un habitat individuel accolé par deux de faible densité.
  - Entre 8 et 12 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne.
  - Entre 14 et 18 logements correspondant à un habitat intermédiaire ou collectif de densité faible.
- La capacité d'accueil totale en matière d'habitat est comprise entre 48 et 64 logements, soit une densité brute moyenne de l'ordre de 12 à 14 logements/ha.

# Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

## C/ Mixité sociale

L'opération comprendra à minima 11 logements locatifs sociaux, sur l'îlot B.

## 3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine

### A/ Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant et organisation des constructions

#### Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées en privilégiant les essences locales pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions :

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 sur la totalité du secteur.

##### Adaptation au sol :

Non réglementé.

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes (hors garages) s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour favoriser une implantation économe en énergie.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

	Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel groupé	Habitat individuel
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b>	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 20 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 15 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Bande d'implantation de 3 à 10 mètres	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b>	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) par rapport à l'une des limites latérales.		Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. S'il existe un retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, il doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ).	Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ).



# Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

## B/ Principes de qualité architecturale

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C/ Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés en privilégiant les essences locales).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- La haie bocagère existante entre la zone bâtie et la zone d'activités devra être maintenue et renforcée afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone d'activités.
- Un espace de nature sera à créer afin de compléter et maintenir la continuité verte existante.
- 30% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non imperméabilisés. Cette surface sera rabaissée à 20% pour l'habitat collectif, intermédiaire et groupé.

### FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (plâlage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Les teintes vives sont interdites. Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

### TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur à 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges. La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture. La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les couvertures métalliques de type tôle ondulée et bacacier de couleur rouge, ou ocre, sont autorisées pour les annexes.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'avoir une teinte mâte.

Les creusées de toit sont autorisées.

Les débords de toit seront compris entre 0,20 et 0,40 cm.

### CLOTURES

La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1m.

La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie.

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.



# Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

## 4. Qualité environnementale et prévention des risques

### A/ Continuités écologiques

Non réglementé

### B/ Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Les bassins de rétention sont proscrits, des solutions alternatives devront être étudiées : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...
- Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

### C/ Gestion des risques et nuisances

Les dispositifs de défense incendie devront répondre aux exigences du guide technique en matière d'accessibilité des moyens de secours et de défense extérieure contre l'incendie (cf. guide technique annexé au présent document).

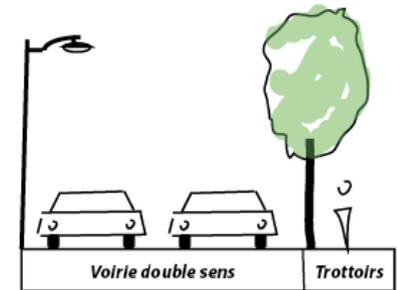
### D/ Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre changement d'intensité et/ou l'extinction de l'éclairage public à certaines heures.

## 5. Organisation des déplacements

### A/ Desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

- Une voie de desserte interne sera créée en bouclage avec le chemin de la Cavalerie et le chemin du Plateau de la Cavalerie. Sa largeur minimale sera de 6 mètres.
- Un point d'accès à la surface commerciale et à la RD24 sera à créer.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- La chaussée double sens sera considérée comme une voirie partagée (véhicules et cycles).
- Des cheminements doux mailleront le quartier afin de favoriser des modes de déplacement alternatifs à la voiture.
- Profil type des voies de desserte locale :



- Les caractéristiques de desserte et voirie devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).

### B/ Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

# Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

- Il est imposé :
  - Pour l'habitat individuel : la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Pour l'habitat groupé, il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
  - Pour l'habitat intermédiaire ou en petit collectif : la création de 1,5 places minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.
- Dans le cas de création de bureaux à vocation d'activité, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bâtiments collectifs intégreront des espaces dédiés au stationnement des cycles.

## C/ Desserte par les transports en commun

*Non règlementé.*

## 6. Desserte des terrains par les réseaux

Les caractéristiques de desserte des terrains par les réseaux devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).

### A/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B/ Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C/ Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

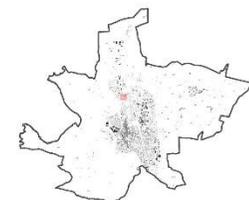
La pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques sera imposée.

## 1. Schéma d'aménagement



Ilot A

Ilot B



Chemin de Lastourelles

### Légende

- Périmètre de l'OA
- Éléments surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat en petit collectif
  - Secteur à dominante pavillonnaire
  - Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
  - Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
  - Espace vert commun et partagé
  - Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
  - Espace de nature à créer ou à préserver
- Éléments linéaires**
  - Haies et espaces de transition paysagère à créer
  - Voie de desserte locale
  - Voie de desserte locale
  - Réseau de promenades et modes doux
  - Réseau de promenades et modes doux
  - Front bâti
- Éléments ponctuels**
  - Ⓟ Aire de stationnement
  - Arbre à implanter ou à préserver

Maître d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFIP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022



## 2. Éléments de programmation

### A/ Mixité fonctionnelle

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant, en mobilisant le foncier encore disponible.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Entrepôts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les destinations et sous-destinations non interdites sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vocation résidentielle de la zone.</li> <li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>• Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li> </ul>

### B/ Echancier d'ouverture à l'urbanisation

	Ilot		
	A	B	
<b>1/Echéancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de l'îlot A au 1er janvier 2028. L'îlot B pourra être ouvert après l'îlot A ou simultanément, mais pas avant.		
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	Sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation de l'ensemble du site, l'urbanisation de chaque ilot est soumise à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.		
<b>3/ Programmation</b>	Sur l'ensemble du site, entre 15 et 28 logements devront être bâtis. L'opération comprendra 3 logements locatifs sociaux minimum sur l'îlot B.		
Forme urbaine	Habitat individuel de densité faible	Habitat individuel groupé de densité moyenne	Habitat intermédiaire ou collectif de densité faible
Nbre de lgts	5 à 7	2 à 6	10 à 15
Densité brute	12 à 16 logts/ha		

- Une mixité des formes urbaines est attendue sur la zone, avec :
  - Entre 3 et 7 logements correspondant à un habitat individuel de faible densité.
  - Entre 2 et 6 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne.
  - Entre 10 et 15 logements correspondant à un habitat intermédiaire ou collectif de densité faible.
- La capacité d'accueil totale en matière d'habitat est comprise entre 15 et 28 logements, soit une densité brute moyenne de l'ordre de 12 à 16 logements/ha.

## C/ Mixité sociale

L'opération comprendra 3 logements locatifs sociaux à minima sur l'îlot B.

## 3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine

### A/ Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant et organisation des constructions

#### Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Un espace public et partagé mixte (traitement minéral et végétal) sera aménagé et accueillera du stationnement.

#### Volumétrie et implantation des constructions :

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 sur la totalité du secteur.

##### Adaptation au sol :

Non réglementé.

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes (hors garages) s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour favoriser une implantation économe en énergie.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable en privilégiant les essences locales,
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

	Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel groupé	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 20 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 15 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Bande d'implantation de 3 à 10 mètres	
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (D=H/2) par rapport à l'une des limites latérales.		Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. S'il existe un retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, il doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2).	Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (D=H/2).

## B/ Principes de qualité architecturale

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C/ Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés en privilégiant les essences locales).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- L'écran végétal existant avec la RD624 sera renforcé afin de limiter les nuisances engendrées par cette voie pour le futur quartier. Cette marge non aedificandi au Sud de la zone permet de tenir compte des caractéristiques topographiques de ce secteur.
- 30% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non imperméabilisés. Cette surface sera rabaissée à 20% pour l'habitat collectif, intermédiaire et groupé.

### FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (plâlage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Les teintes vives sont interdites. Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

### TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur à 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges. La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture. La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les couvertures métalliques de type tôle ondulée et bacacier de couleur rouge, ou ocre, sont autorisées pour les annexes.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'avoir une teinte mâte.

Les creusées de toit sont autorisées.

Les débords de toit seront compris entre 0,20 et 0,40 cm.

### CLOTURES

La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1m.

La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie.

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

## 4. Qualité environnementale et prévention des risques

### A/ Continuités écologiques

Non règlementé

### B/ Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Les bassins de rétention sont proscrits, des solutions alternatives devront être étudiées : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...
- Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

### C/ Gestion des risques et nuisances

Les dispositifs de défense incendie devront répondre aux exigences du guide technique en matière d'accessibilité des moyens de secours et de défense extérieure contre l'incendie (cf. guide technique annexé au présent document).

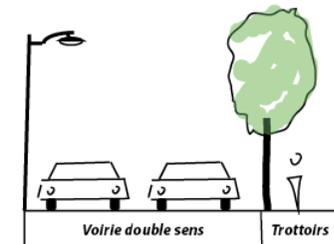
### D/ Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre changement d'intensité et/ou l'extinction de l'éclairage public à certaines heures.

## 5. Organisation des déplacements

### A/ Desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

- L'accès au futur quartier s'effectuera selon un principe de bouclage entre l'impasse des Merles et le chemin de Lastourelles, par la création d'une voie locale à double sens.
- La possibilité d'établir une liaison douce en marge Est de la zone sera maintenue.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- La chaussée double sens sera considérée comme une voirie partagée (véhicules et cycles).
- Profil type des voies de desserte locale :



- Les caractéristiques de desserte et voirie devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).

### B/ Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé :
  - Pour l'habitat individuel : la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Pour l'habitat groupé, il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
  - Pour l'habitat intermédiaire ou en petit collectif : la création de 1,5 places minimum par logement.

- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.
- Dans le cas de création de bureaux à vocation d'activité, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bâtiments collectifs intégreront des espaces dédiés au stationnement des cycles.

## C/ Desserte par les transports en commun

*Non règlementé.*

## 6. Desserte des terrains par les réseaux

Les caractéristiques de desserte des terrains par les réseaux devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).

### A/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B/ Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C/ Electricité et télécommunications

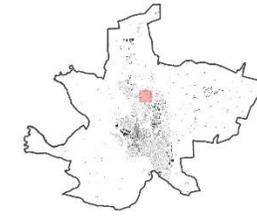
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

La pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques sera imposée.

# Route de Bouchonne – Chemin de Lestrade

## 1. Schéma d'aménagement



Route de Bouchonne 1

### Légende

- ◌ Périimètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat collectif
  - Secteur à dominante pavillonnaire
  - Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
  - Espace vert commun et partagé
  - Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
  - Espace de nature à créer ou à préserver
- Eléments linéaires**
  - Haies et espaces de transition paysagère à créer
  - ➡ Voie secondaire à restructurer / à créer
  - ➡ Voie de desserte locale
  - ➡ Voie de desserte locale
  - ➡ Voie de desserte locale
  - ➡ Voie secondaire à restructurer / à créer
  - ➡ Voie secondaire
  - ⋯ Réseau de promenades et modes doux
  - ⋯ Réseau de promenades et modes doux
- Eléments ponctuels**
  - ⓐ Aire de stationnement
  - Arbre à planter ou à préserver
  - ➡ Principe d'accès

Maître d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022.



# Route de Bouchonne – chemin de Lestrade

## 1. Schéma d'aménagement



Schéma des ilots



# Route de Bouchonne – chemin de Lestrade

## 2. Éléments de programmation

### A/ Mixité fonctionnelle

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant, en mobilisant le foncier encore disponible.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Entrepôts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les destinations et sous-destinations non interdites sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vocation résidentielle de la zone.</li> <li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>• Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li> </ul>

### B/ Echancier d'ouverture à l'urbanisation

	Ilot				
	A	B	C	D	E
<b>1/Echancier</b>	L'échancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des îlots A et E au 1er janvier 2028. Les îlots B, C et D pourront être ouverts après les îlots A et E ou simultanément, mais pas avant.				
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'urbanisation de chaque îlot est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des îlots, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation de l'ensemble du site. Au vu de la superficie globale de ce secteur, il est nécessaire d'établir un phasage dans les aménagements : découpage de la zone selon les cinq îlots.				
<b>3/ Programmation</b>	Sur l'ensemble du site, entre 85 à 100 logements devront être bâtis. L'opération comprendra à minima 19 logements locatifs sociaux.				
Forme urbaine	Mixité entre l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé, et l'habitat intermédiaire et/ou collectif.				
Nbre de lgts	85 à 100				
Densité brute	14 à 16 logements/ha				

- Une mixité des formes urbaines est attendue sur la zone, avec :
  - Entre 15 et 20 logements correspondant à un habitat individuel (ou accolé par deux) de faible densité.
  - Entre 48 et 52 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne.
  - Entre 22 et 28 logements correspondant à un habitat intermédiaire ou collectif de densité faible.
- La capacité d'accueil totale en matière d'habitat est comprise entre 85 et 100 logements, soit une densité brute moyenne de l'ordre de 14 à 16 logements/ha.



# Route de Bouchonne – chemin de Lestrade

## C/ Mixité sociale

Sur l'ensemble du site, entre 85 à 100 logements devront être bâtis, dont 19 logements locatifs sociaux à minima.

## 3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine

### A/ Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant et organisation des constructions

#### Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions :

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 sur la totalité du secteur.

##### Adaptation au sol :

Non réglementé.

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes (hors garages) s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour favoriser une implantation économe en énergie.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable en privilégiant les essences locales
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

	Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel groupé	Habitat individuel
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 20 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 15 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Bande d'implantation de 3 à 10 mètres	
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (D=H/2) par rapport à l'une des limites latérales.		Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. S'il existe un retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, il doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2).	Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (D=H/2).



# Route de Bouchonne – chemin de Lestrade

## B/ Principes de qualité architecturale

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C/ Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés en privilégiant les essences locales).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les haies bocagères implantées dans le secteur seront conservées au maximum afin de favoriser l'intégration paysagère de la future opération et de conserver une continuité entre elles.

### FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (plâlage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.

Les teintes vives sont interdites. Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

### TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur à 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges. La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture. La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encadrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les couvertures métalliques de type tôle ondulée et bacacier de couleur rouge, ou ocre, sont autorisées pour les annexes.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'avoir une teinte mâte.

Les creusées de toit sont autorisées.

Les débords de toit seront compris entre 0,20 et 0,40 cm.

### CLOTURES

La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1m.

La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie.

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.



# Route de Bouchonne – chemin de Lestrade

## 4. Qualité environnementale et prévention des risques

### A/ Continuités écologiques

Non réglementé

### B/ Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Les bassins de rétention sont proscrits, des solutions alternatives devront être étudiées : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...
- Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigrés.

### C/ Gestion des risques et nuisances

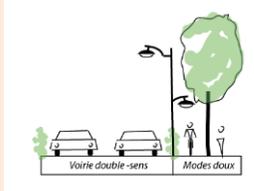
- *Pas de contrainte particulière.*
- *Les dispositifs de défense incendie devront répondre aux exigences du guide technique en matière d'accessibilité des moyens de secours et de défense extérieure contre l'incendie (cf. guide technique annexé au présent document).*

### D/ Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre changement d'intensité et/ou l'extinction de l'éclairage public à certaines heures.

## 5. Organisation des déplacements

### A/ Desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

Ilot A	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité à partir de la route de Bouchonne par la création d'une voie secondaire.</li></ul>
Ilot B	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité par prolongement de la voie nouvellement créée dans l'îlot A, en bouclage avec le chemin de Lestrade.</li><li>• Création d'une voie de desserte locale à double sens connectée avec la nouvelle voirie.</li></ul>
Ilot C	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité à partir de la voie secondaire nouvellement créée dans l'îlot B selon un axe Nord/Sud, par la réalisation d'une voie de desserte locale à double sens.</li></ul>
Ilot D	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité par prolongement de la voie secondaire aménagée lors de l'urbanisation de l'îlot A, en liaison avec le chemin de Lestrade.</li><li>• Prolongement également de la voie de desserte locale conçue dans le cadre de l'aménagement de l'îlot C, en bouclage avec la voie secondaire nouvellement créée au Sud de l'îlot.</li></ul>
Ilot E	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité à partir de la route de Bouchonne, en bouclage avec la voie secondaire aménagée dans l'îlot D.</li></ul>
SECTEUR d'OAP	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le principe de desserte doit constituer un bouclage de la voirie entre les différents îlots (A, B, C, D et E).</li><li>• Les voies structurantes seront créées en appui de la route de Bouchonne et du chemin de Maurens. Elles intégreront une bande piétonne.</li><li>• Les voies de desserte interne seront aménagées à partir des voies secondaires, sans impasses lorsque cela est possible.</li><li>• Profil type des voies structurantes : </li><li>• Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</li><li>• Les caractéristiques de desserte et voirie devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).</li></ul>

# Route de Bouchonne – chemin de Lestrade

## B/ Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé :
  - Pour l'habitat individuel : la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Pour l'habitat groupé, il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
  - Pour l'habitat intermédiaire ou en petit collectif : la création de 1,5 places minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.
- Dans le cas de création de bureaux à vocation d'activité, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bâtiments collectifs intégreront des espaces dédiés au stationnement des cycles.

## C/ Desserte par les transports en commun

*Non règlementé.*

## 6. Desserte des terrains par les réseaux

Les caractéristiques de desserte des terrains par les réseaux devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).

### A/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un

réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

## B/ Assainissement

### Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

## C/ Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

La pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques sera imposée.

## 1. Schéma d'aménagement



## 1. Schéma d'aménagement



Schéma des ilots

## 2. Éléments de programmation

### A/ Mixité fonctionnelle

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit de conforter un espace d'habitat en lien avec le tissu urbain déjà existant, en mobilisant le foncier encore disponible.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Entrepôts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les destinations et sous-destinations non interdites sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vocation résidentielle de la zone.</li> <li>• Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>• Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.</li> </ul>

### B/ Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Ilot	
	A B C D
<b>1/Echéancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des îlots A et D au 1er janvier 2028. Les îlots B et C pourront être ouverts après les îlots A et D ou simultanément, mais pas avant.
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'urbanisation de chaque îlot est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des îlots, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation de l'ensemble du site. Au vu de la superficie globale de ce secteur, il est nécessaire d'établir un phasage dans les aménagements : découpage de la zone selon les cinq îlots.
<b>3/ Programmation</b>	Sur l'ensemble du site, entre 138 et 155 logements devront être bâtis, dont 30 logements locatifs sociaux à minima.
Forme urbaine	Mixité entre l'habitat individuel, l'habitat individuel groupé, et l'habitat intermédiaire et/ou collectif.
Nbre de lgts	138 à 155
Densité brute	14 à 18 logements/ha

- Une mixité des formes urbaines est attendue sur la zone, avec :
  - Entre 25 et 28 logements correspondant à un habitat individuel (ou accolé par deux) de faible densité.
  - Entre 38 et 42 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne.
  - Entre 75 et 85 logements correspondant à un habitat intermédiaire ou collectif de densité faible.
- La capacité d'accueil totale en matière d'habitat est comprise entre 138 et 155 logements, soit une densité brute moyenne de l'ordre de 14 à 18 logements/ha.

## C/ Mixité sociale

Sur l'ensemble du site, entre 138 et 155 logements devront être bâtis, dont 30 logements locatifs sociaux à minima.

## 3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine

### A/ Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant et organisation des constructions

#### Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées en privilégiant les essences locales pour améliorer le cadre de vie du quartier.
- Des espaces libres communs seront plantés et aménagés pour valoriser la qualité de vie du quartier et favoriser le lien social.

#### Volumétrie et implantation des constructions :

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 sur la totalité du secteur.

##### Adaptation au sol :

*Non règlementé.*

##### Implantation des constructions :

##### **Règles générales :**

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

##### Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

##### Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

##### Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

##### Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les annexes (hors garages) s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour favoriser une implantation économe en énergie.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable en privilégiant les essences locales.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

	Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel groupé	Habitat individuel
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer</b>	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 20 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 15 mètres (excepté si un alignement est imposé).	Bande d'implantation de 3 à 10 mètres	
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle</b>	Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ) par rapport à l'une des limites latérales.		Les constructions seront édifiées au moins sur une limite séparative latérale. S'il existe un retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, il doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ).	Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ).

## B/ Principes de qualité architecturale

- L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C/ Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés en privilégiant les essences locales).
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Les haies bocagères implantées dans le secteur ainsi que les bosquets boisés seront conservés au maximum afin de favoriser l'intégration paysagère de la future opération.

### FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (plâlage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « érasée » est interdite.

Les teintes vives sont interdites. Les teintes préconisées sont celles annexées au présent règlement.

### TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.

Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur à 35%.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges. La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture. La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastres à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

Les couvertures métalliques de type tôle ondulée et bacacier de couleur rouge, ou ocre, sont autorisées pour les annexes.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'avoir une teinte mâte.

Les creusées de toit sont autorisées.

Les débords de toit seront compris entre 0,20 et 0,40 cm.

### CLOTURES

La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1m.

La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m.

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie.

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

## 4. Qualité environnementale et prévention des risques

### A/ Continuités écologiques

Non réglementé

### B/ Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Les bassins de rétention sont proscrits, des solutions alternatives devront être étudiées : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...
- Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigrés.

### C/ Gestion des risques et nuisances

- *Pas de contrainte particulière.*
- *Les dispositifs de défense incendie devront répondre aux exigences du guide technique en matière d'accessibilité des moyens de secours et de défense extérieure contr l'incendie (cf. guide technique annexé au présent document).*

### D/ Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre changement d'intensité et/ou l'extinction de l'éclairage public à certaines heures.

## 5. Organisation des déplacements

### A/ Desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

Ilot A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voie de desserte secondaire reliée avec la route de Bouchonne et l'impasse Blaise Pascal.</li> <li>• Amorce de la voie de desserte locale en direction du Nord du secteur.</li> </ul>
Ilot B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation d'une voie de desserte locale à double sens selon un axe Nord/Sud.</li> </ul>
Ilot C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité à partir de l'impasse Blaise Pascal à travers l'aménagement d'une voie de desserte secondaire.</li> <li>• Prolongement de la voie de desserte locale conçue lors de l'urbanisation de l'îlot B, selon un axe Nord/Sud.</li> <li>• Création d'une voie de desserte locale transversale permettant de relier l'impasse Blaise Pascal avec la rue de Montredon.</li> </ul>
Ilot D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouclage de la voie secondaire réalisée dans l'îlot C avec la route de Bouchonne à l'Ouest du secteur.</li> <li>• Prolongement de la voie de desserte locale prévue dans l'îlot C et connexion avec la voie secondaire au Nord de celle-ci.</li> </ul>
SECTEUR d'OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les voies structurantes auront un principe de bouclage avec la Route de Bouchonne et l'Impasse Blaise Pascal.</li> <li>• Les voies de desserte interne seront aménagées à partir des voies secondaires, sans impasses lorsque cela est possible.</li> <li>• Profil type de la voie structurante :                     <div data-bbox="1632 915 1881 1100" data-label="Image"> </div> </li> <li>• Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</li> <li>• Les caractéristiques de desserte et voirie devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).</li> </ul>

## B/ Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé :
  - Pour l'habitat individuel : la création de 2 places de stationnement minimum par logement. Pour l'habitat groupé, il pourra s'agir d'une place dans le garage et d'une place située devant le garage (recul de 5 m imposé pour l'entrée du garage).
  - Pour l'habitat intermédiaire ou en petit collectif : la création de 1,5 places minimum par logement.
- Il est également prévu, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.
- Dans le cas de création de bureaux à vocation d'activité, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bâtiments collectifs intégreront des espaces dédiés au stationnement des cycles.

## C/ Desserte par les transports en commun

*Non règlementé.*

## 6. Desserte des terrains par les réseaux

Les caractéristiques de desserte des terrains par les réseaux devront répondre aux exigences du cahier des charges de la ville de Pamiers sur la création de lotissements (cf. cahier des charges de création de lotissements annexé au présent document).

### A/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques

suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B/ Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

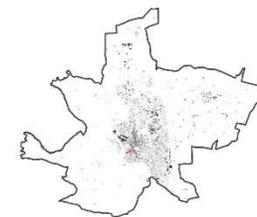
### C/ Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

La pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques sera imposée.

## 1. Schéma d'aménagement



Ancien hôpital

### Légende

- Implantation du bâti (donnée à titre indicatif)
- ▭ Périimètre de l'OAP
- Éléments surfaciques**
- ▨ Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
- ▨ Bâtiment à démolir à terme
- Éléments ponctuels**
- ▭ P Aire de stationnement



Maître d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFP 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 30.09.2022



## 2. Éléments de programmation

### A/ Mixité fonctionnelle

Le secteur est à vocation à dominante résidentielle et accueillera préférentiellement, sur un site en renouvellement urbain :

- des logements ;
- des hébergements (internat, résidence sénior), avec leurs locaux d'exploitation (bureaux, cuisine, laverie...) et de leurs locaux techniques (local poubelle...).

### B/ Echancier d'ouverture à l'urbanisation

<b>1/Echéancier</b>	<b>Opération en cours</b>
<b>2/ Phasage</b>	Néant
<b>3/ Programmation</b>	Logements, résidence service sénior et internat
Forme urbaine	Habitat collectif
Nbre de lgts	Environ 150 : → Environ 40 dans le bâtiment Ouest → Environ 110 dans le(s) bâtiment(s) Est
Densité brute	238 logts/ha

### C/ Mixité sociale

L'opération comprendra environ 40 logements locatifs sociaux qui seront réalisés dans le bâtiment Ouest.

## 3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine

### A/ Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant et organisation des constructions

#### Traitement des espaces partagés :

- Les espaces communs et partagés sont majoritairement végétalisés (des espaces minéraux sont toutefois admis pour des cheminements, des petites placettes...) et plantés d'arbres et arbustes.
- Les places de parking sont ombragées par des arbres et recouvertes par des revêtements semi-perméables.

#### Volumétrie et implantation des constructions :

##### Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est équivalente à la hauteur des bâtiments pré-existants sur le site. Elle peut être ajustée de manière modérée pour des questions de faisabilité technique.

##### Emprise au sol :

L'emprise des constructions est définie sur le schéma de l'OAP.

##### Implantation des constructions :

L'implantation des constructions est définie sur le schéma de l'OAP.

### B/ Principes de qualité architecturale

- Les principes de qualité architecturale sont encadrés par l'AVAP.

### C/ Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Les principes patrimoniaux et paysagers sont encadrés par l'AVAP.

## 4. Qualité environnementale et prévention des risques

### A/ Continuités écologiques

Les espaces libres sont partiellement végétalisés

### B/ Gestion des risques et nuisances

Les dispositifs de défense incendie devront répondre aux exigences du guide technique en matière d'accessibilité des moyens de secours et de défense extérieure contre l'incendie (cf. guide technique annexé au présent document).

### C/ Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre changement d'intensité et/ou l'extinction de l'éclairage public à certaines heures.

## 5. Organisation des déplacements

### A/ Desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

- L'aménagement du site n'est pas conditionné à des aménagements spécifiques car il est totalement inséré dans l'espace urbain et est desservi par la D10 et la rue de la Maternité.

### B/ Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (résidents et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

### C/ Desserte par les transports en commun

*Non règlementé.*

## 6. Desserte des terrains par les réseaux

### A/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### B/ Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### C/ Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

La pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques sera imposée.



# PLU

*ville de Pamiers*



4

BILAN DES OAP SECTORIELLES  
ET SECTEURS D'AMENAGEMENT

# Tableau récapitulatif

Libellé du secteur d'OAP	Surface (ha)	Nombre de logements individuels (ou accolés par deux)	Nombre de logements individuels groupés	Nombre de logements intermédiaires et/ou collectifs	Nombre de logements total	dont logements sociaux	Densité brute (log/ha)	Surface nette (ha)	Densité nette (log/ha)
<b>SECTEURS DANS LA ZONE A URBANISER (AU)</b>									
Route de Bouchonne 1	6,40	18	50	24	92	19	14,4	4,21	21,9
Montredon – Rivière le Vieu	9,70	26	40	80	146	30	15,1	7,55	19,3
Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie	4,30	30	10	15	55	11	12,8	3,49	15,8
Chemin de Lastourelles	1,50	5	4	12	21	3	14,0	1,09	19,3
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>21,90</b>	<b>87</b>	<b>104</b>	<b>131</b>	<b>314</b>	<b>63</b>	<b>14,3</b>	<b>16,34</b>	<b>19,2</b>
<b>SECTEURS DANS LA ZONE URBAINE (U)</b>									
Rue des Cheminots	3,10	9	11	18	38	11	12,3	2,80	13,6
Rue Henri Fabre	0,40	1		4	5		12,5	0,41	12,2
Impasse Lavoisier	0,92	7	6		13	2	14,1	0,73	17,8
Chemin de Nautifaure	2,54	23			23	7	9,1	2,18	10,6
Chemin de las Oules	0,60			10	10	2	16,7	0,41	24,4
Chemin de la Mole	0,22	4			4		18,2	0,22	18,2
Chemin de Baudet	0,99	12			12	2	12,1	0,92	13,0
Chemin de Soulayrac	2,34	10		26	36	10	15,4	1,77	20,3
Impasse des Lilas	0,39	7			7		17,9	0,25	28,0
Tremege 1 et 2	0,64	3			3		4,7	0,64	4,7
Route de Bouchonne 2	0,50		12		12		24,0	0,51	23,5
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>12,64</b>	<b>76</b>	<b>29</b>	<b>58</b>	<b>163</b>	<b>34</b>	<b>12,9</b> (moyenne)	<b>10,84</b>	<b>15,0</b> (moyenne)
<b>SECTEURS DANS LA ZONE URBAINE (U) / grand projet</b>									
Ancien hôpital	0,63			150	150	40	238,1	0,63	238,1
<b>TOTAL ZONE U avec grand projet</b>	<b>13,27</b>	<b>76</b>	<b>29</b>	<b>208</b>	<b>313</b>	<b>74</b>	<b>23,6</b> (moyenne)	<b>11,47</b>	<b>27,3</b> (moyenne)





# PLU

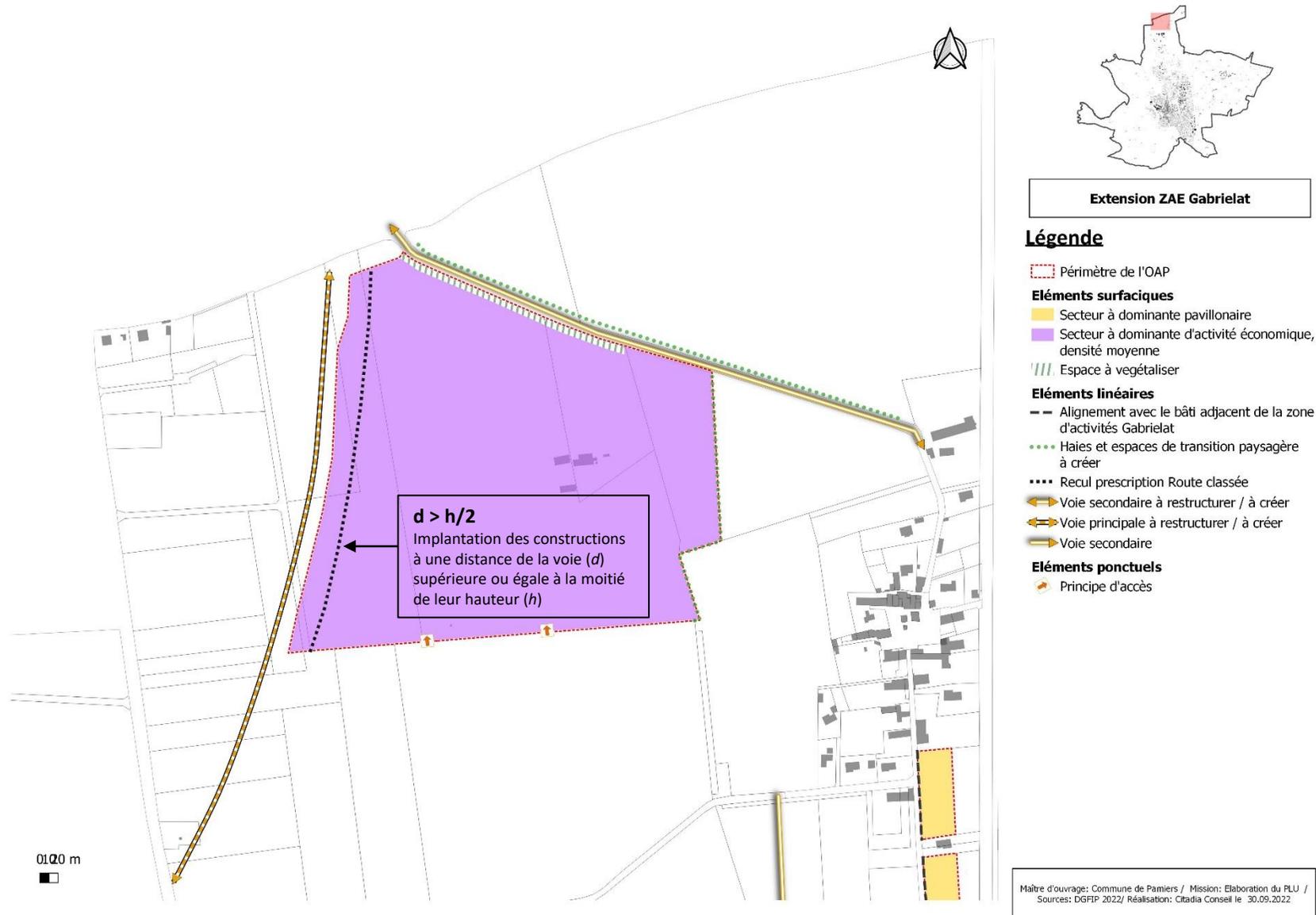
*ville de Pamiers*



5

OAP Zones d'Activités Economiques

## 1. Schéma d'aménagement



## 2. Éléments de programmation

### A/ Mixité fonctionnelle

Le secteur est à vocation économique à dominante industrielle. Il s'agit de conforter la ZAE Gabrielat déjà existante, afin d'accueillir davantage d'entreprises et de pérenniser l'activité.

Interdictions	Limitations
<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <p><b>Les destinations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Habitation*</li> </ul> <p><b>Les sous destinations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté celles mentionnés dans la partie « limitations »</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Bureaux, excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations »</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition.</li> </ul>	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :</p> <p>Les constructions de la sous-destination « activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont admises à condition que leur fonctionnement requiert des espaces de stockage relativement importants ne pouvant pas trouver leur place dans les espaces urbains mixtes.</p> <p>Les constructions à usage de bureaux sont autorisées si elles sont liées à une autre vocation autorisée dans la zone.</p>

*\* à noter que les constructions autorisées dans la zone (comme l'industrie) peuvent admettre des locaux accessoires dédiés à des logements de fonction à condition que ces locaux soient intégrés à la construction principale et que leur surface plancher totale, à l'échelle de l'unité foncière, n'excède pas 60 m<sup>2</sup>. Pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).*

### B/ Echancier d'ouverture à l'urbanisation

**Dès l'approbation du PLU.**

### C/ Mixité sociale

**Sans objet.**

## 3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine

### A/ Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant et organisation des constructions

#### Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet.
- Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées en privilégiant les essences locales pour améliorer le cadre de vie du quartier.

#### Volumétrie et implantation des constructions :

##### Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18m sur la partie est et 30 mètres sur la partie ouest, en cohérence avec la zone d'aménagement économique de Gabrielat.

##### Adaptation au sol :

**Sans objet.**

##### Implantation des constructions :

**Par rapport aux voies et emprises publiques :** au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 6 mètres.

**Le long de la future route départementale** (qui longe la zone sur la frange ouest), les constructions seront implantées à une distance  $d$ , supérieure ou égale à la moitié de la hauteur  $h$  de la construction ( $d \geq h/2$ )

**Par rapport aux limites séparatives :** les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. **En cas de retrait**, la distance comprise entre la construction

et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera, dans tous les cas, au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### Espaces non imperméabilisés :

Chaque lot devra comporter sur au moins 30 % de sa surface des zones perméables par l'emploi de revêtement drainant et l'aménagement d'espace vert.

## B/ Principes de qualité architecturale

- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C/ Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.
- Les espaces extérieurs et les accès aux bâtis devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération.
- D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Le principe de haies végétalisées en privilégiant les essences locales sera favorisé à l'Est, afin de traiter la frange entre zone d'activités et zone agricole/ résidentielle.
- Les clôtures végétalisées en limites séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

### FACADES

Les matériaux destinés à être enduits devront obligatoirement être recouverts. Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir des secteurs d'activités économiques de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

### TOITURES

Les toitures en pente et / ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

### CLOTURES

#### En limite riveraine latérale ou en fond de parcelle:

Les clôtures sont constituées d'un grillage de couleur vert sombre, à maille rigide plastifiée. Cette clôture pourra être réalisée sur un soubassement de 0,40 de hauteur maximale. La hauteur totale de la clôture, depuis le niveau du sol fini, sera de 1,90 m au maximum. Le soubassement réalisé en parpaings ou en béton sera enduit des deux côtés. Ces clôtures sont destinées à être noyées dans une haie végétale.

#### Sur Rue :

La clôture sera assurée par une grille ouvragée, de couleur vert sombre. Cette grille sera posée sur un soubassement de 0,40 m de hauteur réalisé en galets ou avec un placage de galets en façade sur voie de desserte. La hauteur totale de la grille depuis le niveau du sol fini sera de 1,90 m au maximum. Elle fermera tout le linéaire de la façade principale, de part et d'autre du portail et du porche d'entrée. Dans le cas où ce linéaire de façade serait supérieur à 100 mètres linéaires, cette grille occupera une longueur minimale de 100 m répartie de part et d'autre du portail.

## 4. Qualité environnementale et prévention des risques

### A/ Continuités écologiques

Non règlementé

### B/ Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- Les bassins de rétention sont proscrits, des solutions alternatives devront être étudiées : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...
- Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

### C/ Gestion des risques et nuisances

Les dispositifs de défense incendie devront répondre aux exigences du guide technique en matière d'accessibilité des moyens de secours et de défense extérieure contre l'incendie (cf. guide technique annexé au présent document).

### D/ Adaptation au changement climatique

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre changement d'intensité et/ou l'extinction de l'éclairage public à certaines heures.

## 5. Organisation des déplacements

### A/ Desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

- Une voirie sera aménagée à l'est, permettant de connecter la ZAE existante et l'extension. Cette voirie se connectera au nord, sur la Route de Trémège.
- L'accès au futur quartier s'effectuera selon un principe de bouclage entre la RD820 et la future voirie citée ci-dessus, par la création d'une voie à double sens Est/Ouest.
- Au nord-ouest le secteur est traversé par la future déviation du Hameau de Salvayre.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### B/ Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement seront implantées obligatoirement à l'arrière du bâtiment par rapport aux voies d'accès. Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

#### 1 – Commerce, bureaux et activités de services

- Une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de vente ou de surface de plancher

#### 2- Entrepôts

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt

#### 3- Hôtels / Restaurants

- Restaurants : 1 place de stationnement pour 4 places assises de restaurant
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

#### 4- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

## 5– Stationnement des deux roues

Bureaux : 1 place de stationnement pour deux roues pour 5 salariés,

Commerces de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

## 6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

### 7-Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

## C/ Desserte par les transports en commun

*Non réglementé.*

## 6. Desserte des terrains par les réseaux

### A/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

## B/ Assainissement

### Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

## C/ Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



# PLU

*ville de Pamiers*



6

OAP THEMATIQUE  
Urbanisme commercial

# Contexte

Cette OAP vise à structurer une stratégie et des principes d'aménagement commercial, dans l'attente de la mise à jour du SCoT de la Vallée de l'Ariège.

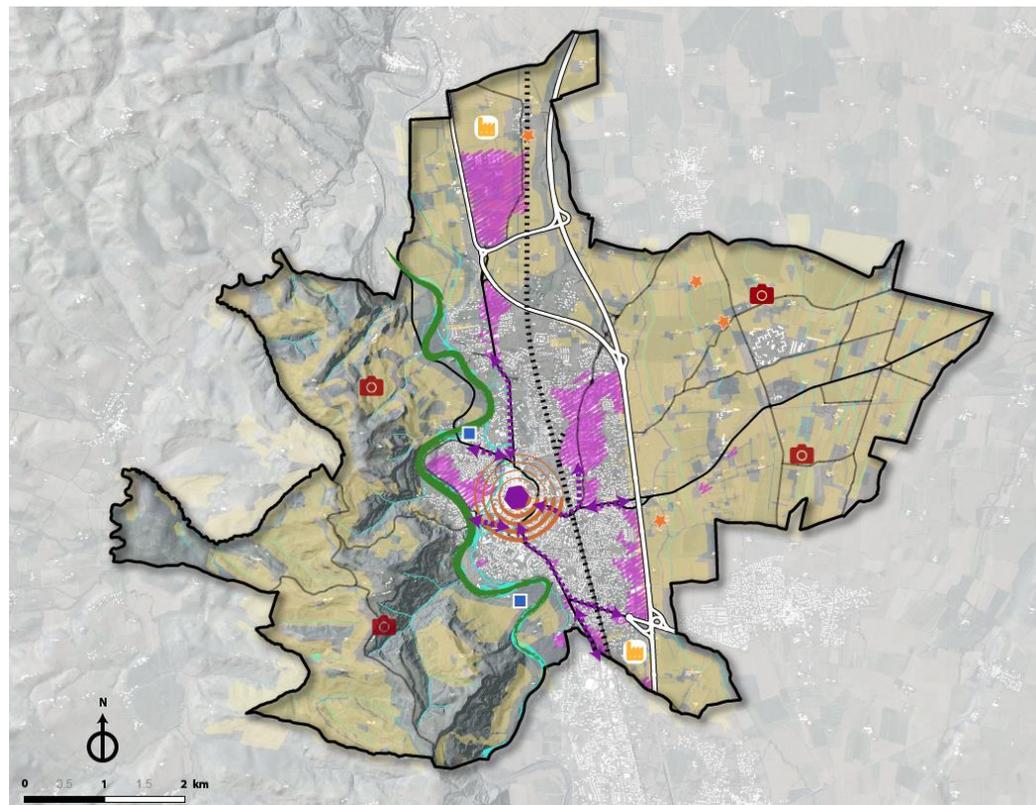
Elle s'inscrit en cohérence avec les orientations stratégiques retenues dans le cadre du PADD à savoir :

> **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 et à gérer les déplacements dans ce secteur stratégique.

> **Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités.**

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



# Stratégie

Cette OAP vise à intégrer les besoins identifiés à l'échelle de la commune en matière de stratégie commerciale, en hiérarchisant notamment la structure actuelle et future afin de préserver une cohérence et un équilibre entre, d'une part, le centre-ville de Pamiers et, d'autre part, les zones d'aménagement commercial (ZACom) situées en périphérie.

Le **centre-ville de Pamiers** constitue le secteur d'implantation préférentiel pour :

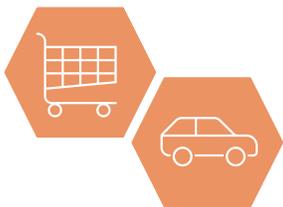


Les commerces vendant, en direct, des biens peu volumineux pouvant être transportés à pied ou à vélo (alimentation, équipements de la personne, petits équipements de la maison...)



Les commerces alliant vente en ligne et vente en direct de biens peu volumineux, ou présentant des produits vendus sur internet (show-rooms)

Les **zones commerciales de périphérie** sont vouées à accueillir :



Les commerces vendant, en direct, des biens volumineux, nécessitant l'usage de la voiture (ameublement...)



Les drives et entrepôts de retrait de marchandises volumineuses achetées sur internet

# Orientations générales

pour le centre-ville et pour  
les Zones d'Aménagement Commercial

# Axe 1 : Dynamiser le commerce du centre-ville

## ↳ Objectif 1.1 : Favoriser l'implantation de commerce et leur maintien

Les dynamiques à l'œuvre témoignent de la vulnérabilité de l'offre commerciale du centre-ville de Pamiers. Le renforcement de cette offre est un enjeu fort pour l'animation et le cadre de vie de ce centre. C'est pourquoi la stratégie retenue est de désigner le centre-ville comme un secteur d'enjeux prioritaire.



### ORIENTATION 1.1.a / implantations préférentielles

Les commerces de détail dont la fréquence d'achat est quotidienne ou hebdomadaire, les restaurants ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'implantent préférentiellement dans le centre-ville.

### ORIENTATION 1.1.b / rez-de-chaussée de grande taille

Les commerces de détail, les restaurants ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle constituent les destinations à privilégier pour l'occupation des rez-de-chaussée qui sont situés dans le centre-ville et qui offre une surface de plancher importante (de l'ordre d'au moins 200m<sup>2</sup>).

### ORIENTATION 1.1.c / changement de destination

Dans le centre-ville, les rez-de-chaussée sur rue actuellement dédiés à des commerces de détail, à des restaurants ou à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ont vocation à être préservés. Il convient donc d'éviter leur transformation en logements ou autres destinations qui, par la fermeture de leur vitrine, condamnerait de façon quasi-définitive, la commercialité du lieu.



*L'orientation 1.1.c complète le règlement écrit du PLU qui interdit, le long des rues les plus stratégiques d'un point de vue commercial, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.*



*La ville de Pamiers a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ouvrant au droit de préemption commercial.*

# Axe 1 : Dynamiser le commerce du centre-ville

## ↳ Objectif 1.2 : Renforcer l'attractivité et l'accessibilité du centre-ville

La dynamique commerciale d'un centre-ville ne se décrète pas et orienter l'implantation des commerces et préserver les locaux commerciaux ne peut suffire. Pour que le centre-ville de Pamiers dispose d'un tissu commercial dynamique, il convient de veiller à l'attractivité globale du centre-ville et à son accessibilité.



### ORIENTATION 1.2.a / place des piétons

Les aménagements et requalifications des espaces publics du centre-ville seront menés dans un souci de donner la priorité aux piétons et de favoriser les déambulations, en apaisant et sécurisant leurs parcours, en veillant à une adaptation du mobilier urbain, tant en quantité (éviter de trop nombreux obstacles) qu'en qualité (les bancs favorisent la marche à pied) et en renforçant la présence de la nature en ville.

### ORIENTATION 1.2.b / stationnement vélo

Les aménagements et requalifications des espaces publics du centre-ville ainsi que les constructions nouvelles intégreront des dispositifs dédiés au stationnement vélo (points d'attache, abris...).

### ORIENTATION 1.2.c / stationnement voiture

Si les aménagements urbains ont pour but de favoriser davantage les modes actifs (marche à pied et vélo notamment), il convient toutefois à préserver des capacités de stationnement voiture dans ou à proximité immédiate du centre-ville et de conforter ou développer les dispositifs de stationnement courte durée, de façon à ce que le centre-ville de Pamiers reste « compétitif » face aux zones commerciales de périphérie.

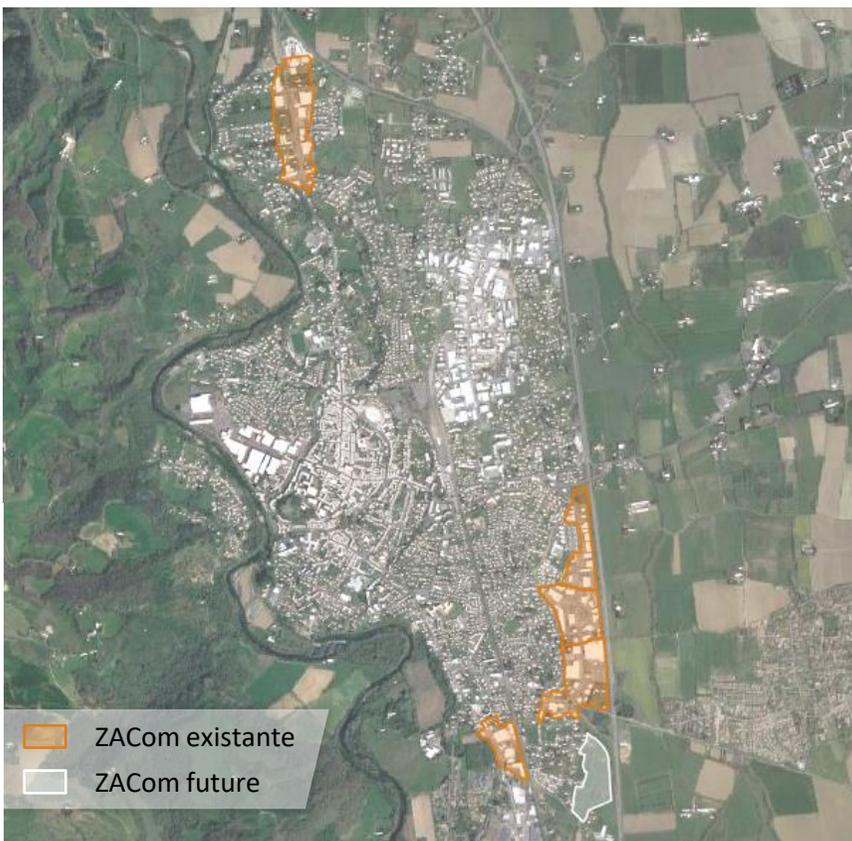


*L'attractivité du centre-ville repose aussi, en grande partie, sur les politiques d'animation commerciale : confortement des marchés, développement du Web-to-store, adaptation des horaires d'ouverture des commerces, signalétique...*

## Axe 2 : Conforter les zones commerciales

### ↳ Objectif 2.1 : Proposer une offre commerciale complémentaire au centre-ville

La commune de Pamiers dispose de plusieurs espaces commerciaux de périphérie qui sont identifiés par le SCoT de la vallée de l'Ariège comme des Zones d'Aménagement Commercial (ZACom).



#### ORIENTATION 2.1.a / implantations préférentielles

Les zones d'aménagement commerciales (ZACom) sont principalement dédiées à l'implantation de commerces de détail dont la fréquence d'achat est hebdomadaire ou mensuelle et dont les biens vendus sont volumineux ainsi qu'à l'implantation des drives ou autres entrepôts de retrait de marchandises volumineuses achetées sur internet.

Ces ZACom sont dédiées à l'implantation de commerces d'une surface de vente d'au moins 300 m<sup>2</sup>.

#### ORIENTATION 2.1.b / diffusion commerciale

Lutter contre la diffusion commerciale dans les zones d'activités qui ne constituent pas des zones d'aménagement commerciales (ZACom). L'activité de vente d'une industrie ou une entreprise artisanale peuvent toutefois être admis si elles concernent des biens produits sur le site, si la taille des locaux accessoires ou annexes dédiés à cette activité de vente est limitée et si elle ne génère pas un flux de clientèle trop conséquent.

#### ORIENTATION 2.1.c / double implantation

Encourager les enseignes s'implantant dans une zone d'aménagement commerciale (ZACom) à installer un corner ou à ouvrir une boutique complémentaire dans le centre-ville.

# Axe 2 : Conforter les zones commerciales

## L'Objectif 2.2 : Limiter l'impact environnemental des zones commerciales

La Loi Climat & Résilience d'août 2021 renforce les exigences en matière de sobriété foncière et les mesures en faveur du développement des énergies renouvelables et de la désimperméabilisation des sols.



### RAPPEL DE LA LOI CLIMAT & RESILIENCE (2021)

> Interdiction de construction de nouveaux projets commerciaux, qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité. Les demandes de dérogation pour les projets d'une surface de vente supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> seront examinées par le préfet.

> A partir de 2023, des panneaux photovoltaïques ou des toitures végétalisées devront recouvrir 30 % de la surface des bâtiments commerciaux dont l'emprise au sol dépasse 500 m<sup>2</sup>. Cette disposition concerne à la fois les constructions neuves, les extensions et les rénovations lourdes.

> A partir de 2024, au moins 50 % de la surface des parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> devront intégrer des dispositifs concourant à l'ombrage (végétation ou ombrières photovoltaïques) ainsi que des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (revêtements spécifiques, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés...)

### ORIENTATION 2.2.a / sobriété foncière

La priorité est de mobiliser les capacités foncières des ZACom existantes avant d'implanter de nouveaux commerces dans la ZACom future. Ces capacités peuvent correspondre à des parcelles non bâties et aussi à des parcelles déjà partiellement bâties mais densifiables (sur les aires de stationnement par exemple) ou à des friches. La mutualisation des espaces extérieurs (aires de stationnement, zones de livraison...) est à rechercher.

### ORIENTATION 2.2.b / désimperméabilisation & végétalisation

La Loi Climat & Résilience étant suffisamment exigeante et précise à ce sujet, il convient de s'y reporter (cf. encart ci-contre).

### ORIENTATION 2.2.c / transition énergétique

La Loi Climat & Résilience étant suffisamment exigeante et précise à ce sujet, il convient de s'y reporter (cf. encart ci-contre).

### ORIENTATION 2.2.d / entrée de ville

Les implantations commerciales en entrée de ville requièrent une attention particulière et des exigences renforcées en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère. Il s'agit notamment de développer une forte densité végétale entre les voies et les constructions, d'éviter les murs de clôture pleins ainsi que les simples grillages, et de privilégier des façades et enseignes sobres.



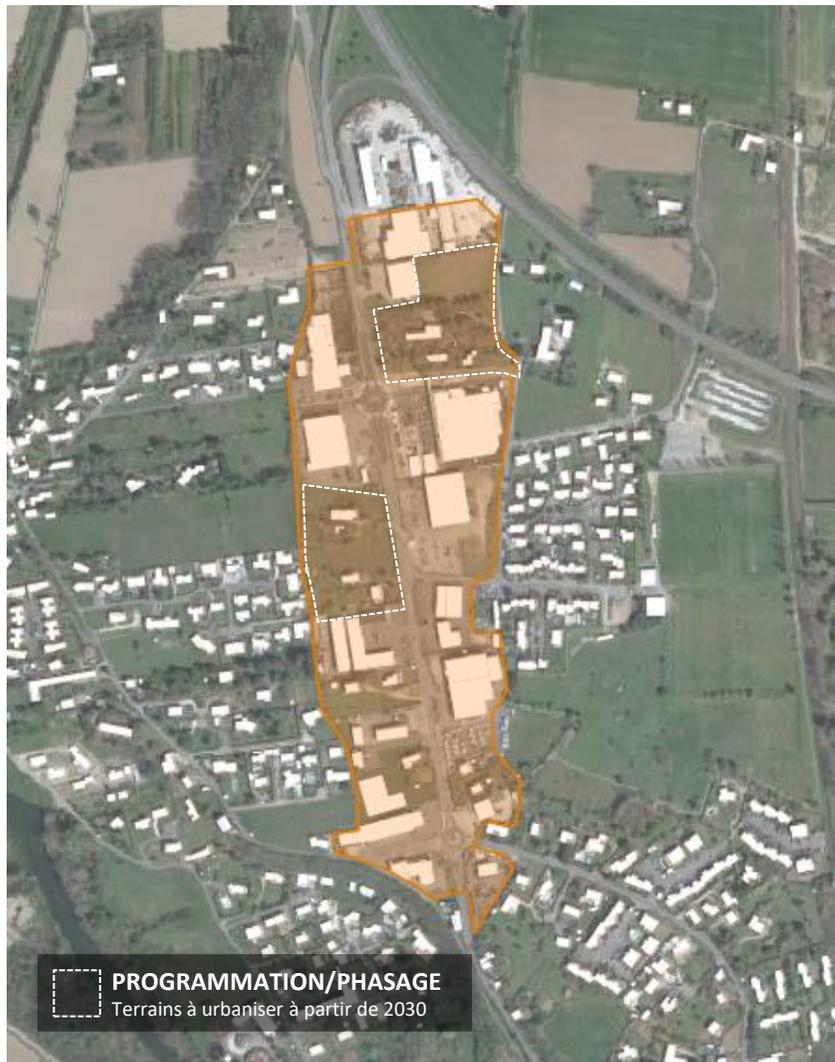
Pour rappel, le Règlement Local de Publicité de Pamiers complète le PLU et cette présente OAP. Il convient donc de s'y reporter pour respecter les règles en matière d'affichage publicitaire, d'enseigne et de pré-enseigne.



# Orientations spécifiques pour chaque Zone d'Aménagement Commercial

Ces orientations spécifiques complètent (et ne remplacent pas) les orientations générales exposées ci-avant.

# ZACom « Roques »



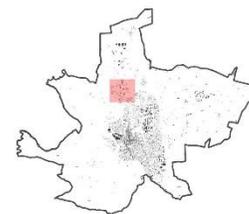
## ORIENTATION ROQ.1 / entrée de ville

La ZACom « Roques » étant située de part et d'autre de l'entrée de ville nord de Pamiers, **une attention particulière doit être menée pour améliorer les abords de la D624**. Il s'agira, par exemple, de travailler sur la végétalisation et l'éclairage public, d'aménager des pistes cyclables...

## ORIENTATION ROQ.2 / aménagement

Les principes d'aménagement de la ZACom sont définis ci-après.

# ZACom « Roques »



Roques

## Légende

- Périmètre de l'OAP
- Eléments surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat en petit collectif
- Secteur à dominante pavillonnaire
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou semi-groupé
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace vert commun et partagé
- Espace commun et partagé, partiellement végétalisé
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Bâtiment à démolir à terme
- Espace à végétaliser
- Eléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydroliques (noue)
- Voie secondaire à restructurer / à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti
- Eléments ponctuels**
- Arbre à planter ou à préserver

### PROGRAMMATION/PHASAGE

Terrains à urbaniser à partir de 2030

01.00 m



Maître d'ouvrage: Commune de Pamiers / Mission: Elaboration du PLU / Sources: DGFIP, 2022/ Réalisation: Citadia Conseil le 05.10.2022



# ZACom « Pyresud »



## ORIENTATION PYR.1 / modes actifs

La ZACom « Pyresud » étant située à proximité immédiate des espaces résidentiels, **des aménagements favoriseront les déplacements actifs**. Il s'agira, par exemple, d'aménager une piste cyclable et des cheminements piétons sécurisés.

## ORIENTATION PYR.2 / patrimoine

Le silo / château d'eau situé le long de la D624 sera **préservé et mis en valeur** afin de marquer l'entrée dans la ville de Pamiers.



# ZACom « Le Chandelelet »



**Pas d'orientation spécifique**

Cette zone a été aménagée récemment

# ZACom « Village auto »



## ORIENTATION VII.1 / désimperméabilisation et végétalisation

La ZACom « Village auto » étant très minérale, **les implantations de nouvelles constructions et les extensions sont conditionnées à la désimperméabilisation des aires de parkings et à un renforcement de la végétalisation.** Il s'agira, par exemple, de planter plus d'arbres, de remplacer les revêtements des parkings par des dalles semi-perméables...

## ORIENTATION VII.2 / masque végétal

**Le masque végétal** située entre la ZACom « Village auto » et la route N20 sera **préservé** afin de réduire l'impact paysager de la zone sur cet axe très fréquenté et valoriser ainsi l'image de Pamiers.



# ZACom « La Bouriette »



## ORIENTATION BOU.1 / masque végétal

Le masque végétal située entre la ZACom « La Bouriette » et la route N20 sera préservé et renforcé afin de réduire l'impact paysager de la zone sur cet axe très fréquenté et valoriser ainsi l'image de Pamiers.



# ZACom « Zone Sud » - en projet



## Pas d'orientation spécifique

Des principes d'aménagement seront définis ultérieurement dans le cadre d'une OAP sectorielle et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone



# PLU

*ville de Pamiers*



7

OAP THEMATIQUE : Mobilités

# Contexte

Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des grands principes d'aménagement sur une thématique précise du PLU. Elles permettent de définir une programmation à l'échelle de la commune ou d'un secteur.

Une OAP thématique « Mobilités » a été défini dans le cadre du PLU de Pamiers. Cette OAP est essentiellement traduite par un document graphique.

L'OAP thématique Mobilités traduit les futurs projets de déplacements de la Commune et les propositions stratégiques formulées dans le cadre de l'étude ANRU.

Dans le cadre de cette OAP mobilité, il conviendra de :

- prendre en compte le traitement des entrées de ville support des mobilités. Les entrées de ville constituent la première impression que l'on a de la ville. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces est un élément important dans l'identité de la ville et dans l'image que celle-ci renvoie.
- souligner de manière qualitative les seuils de ville participant à caractériser l'identité de la commune.



La présente OAP fait sienne les orientations :

> du Plan Vélo de la Vallée de l'Ariège ;

> et du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège.

Les orientations principales de ces plans sont annexées à la présente OAP

Les principes d'aménagement définis dans l'OAP permettent de répondre aux objectifs d'amélioration des déplacements inscrits au PADD dans l'axe : « **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 PGD en cours de réalisation 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

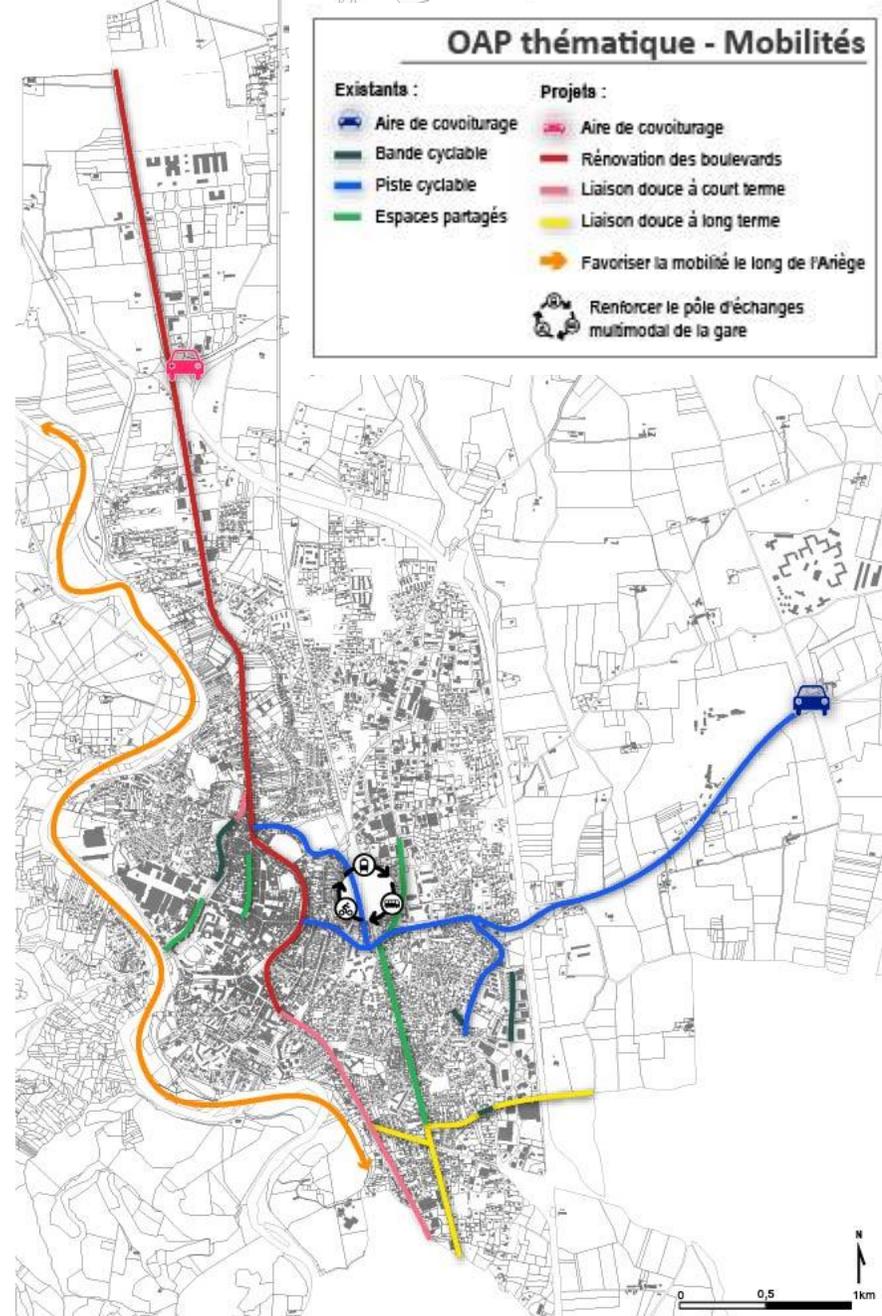
- Stationnement public/privé : le déficit d'espaces de stationnement privés participant à la non attractivité de certains quartiers
- Optimiser l'espace réservé aux voitures et mutualiser les places de stationnement (entre les chalands, les actifs, les visiteurs et les habitants).
- Espaces de stationnement dans le secteur Gare

### ● Maintenir et améliorer les dessertes ferroviaires

# Les grands principes

Cette OAP fixe les grands principes de déplacements à développer durant l'application du PLU :

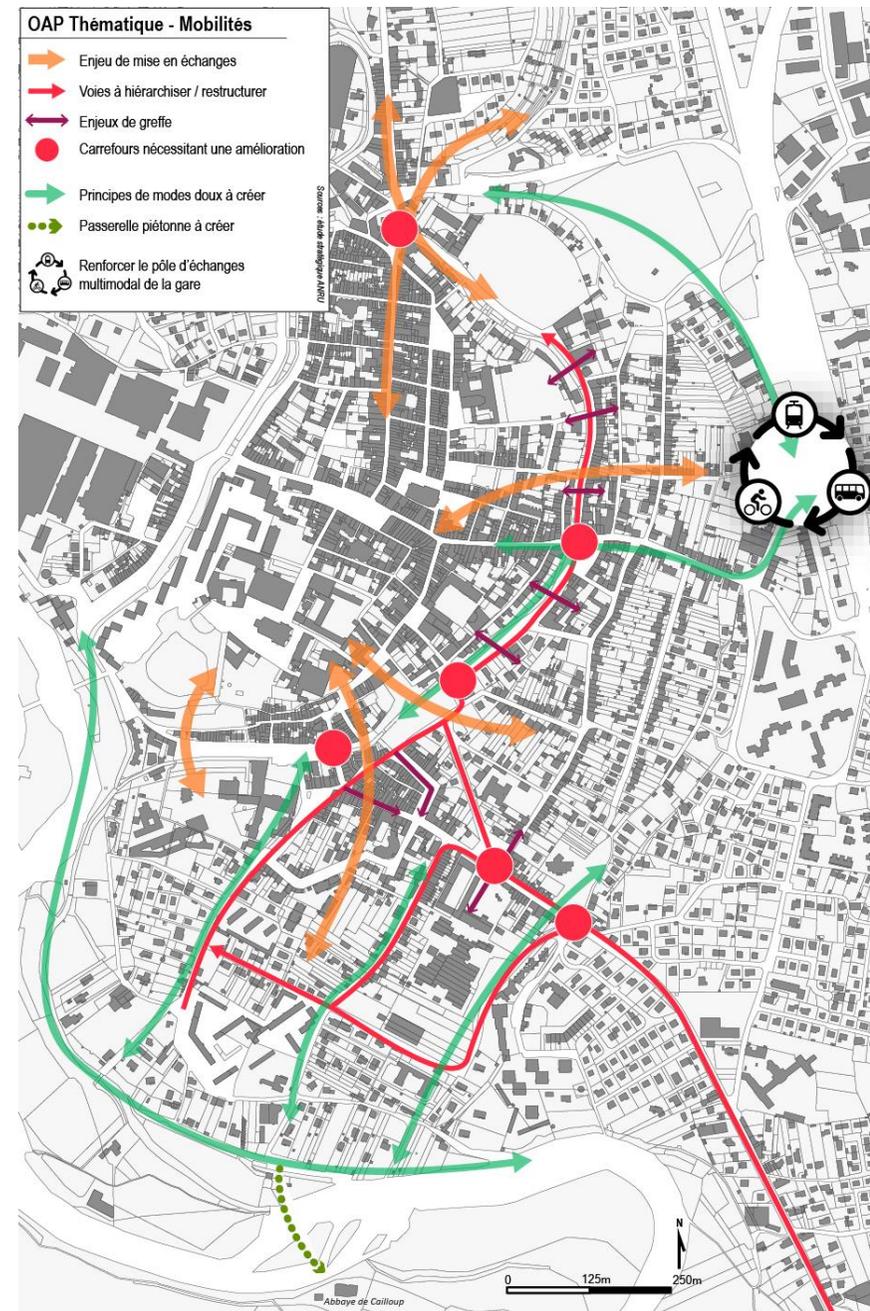
- créer une nouvelle aire de covoiturage au nord de la Commune ;
- requalifier la RD624 en un boulevard urbain structurant et fonctionnel ;
- développer de nouveaux cheminements pour modes doux sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine ;
- valoriser l'Ariège à travers une desserte pour cycles et piétons ;
- intégrer les OAP sectorielles dans un schéma de déplacements global ;
- renforcer le pôle d'échanges multimodal de la gare : aménagement d'une gare routière, création d'une maison du vélo...



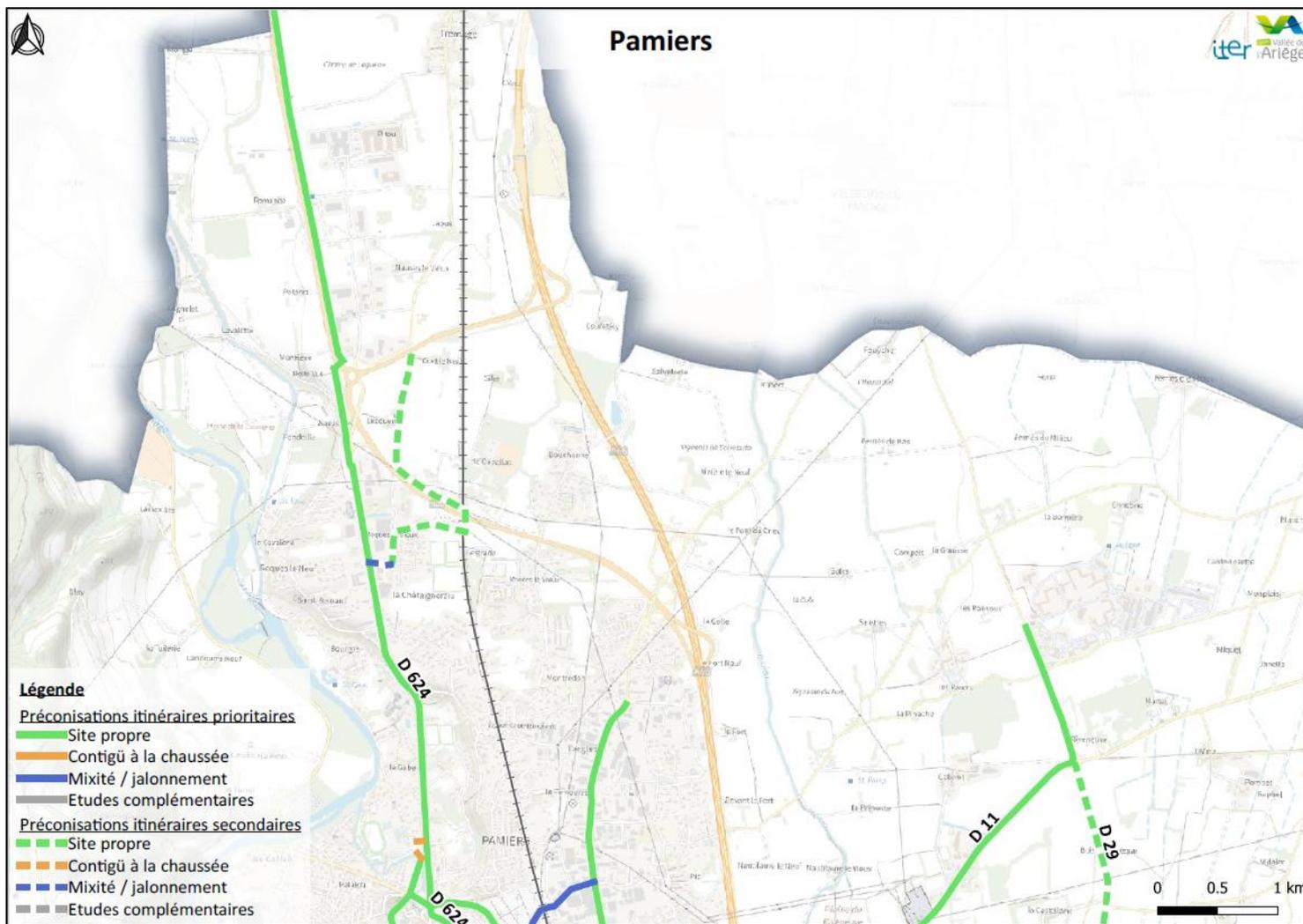
# Zoom sur les secteurs du centre-ville et du Méandre

Les éléments issus de cette OAP ont été définis dans le cadre de l'étude ANRU, visant à l'amélioration des déplacements dans le centre-ancien et le Méandre. Les objectifs principaux sont :

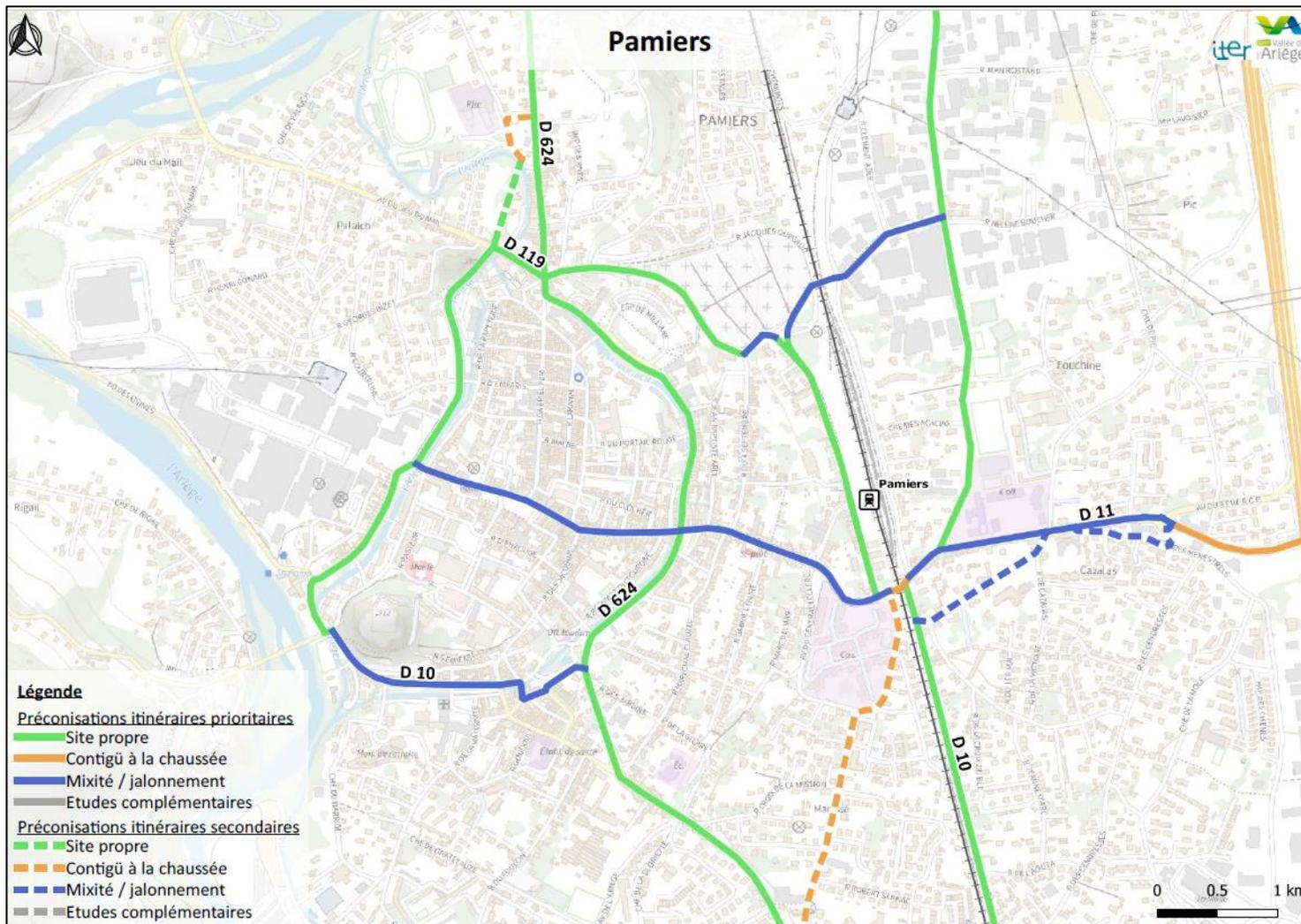
- fluidifier les déplacements entre le centre-ville et les quartiers limitrophes ;
- faciliter les échanges entre le quartier du Méandre et le centre-ville ;
- restructurer les principales voies de desserte et les grands axes ;
- améliorer et sécuriser les carrefours structurants ;
- limiter les effets de fracture créés par certains axes (Boulevard Alsace Lorraine par exemple) ou carrefours ;
- mettre en place davantage de cheminements pour modes doux.



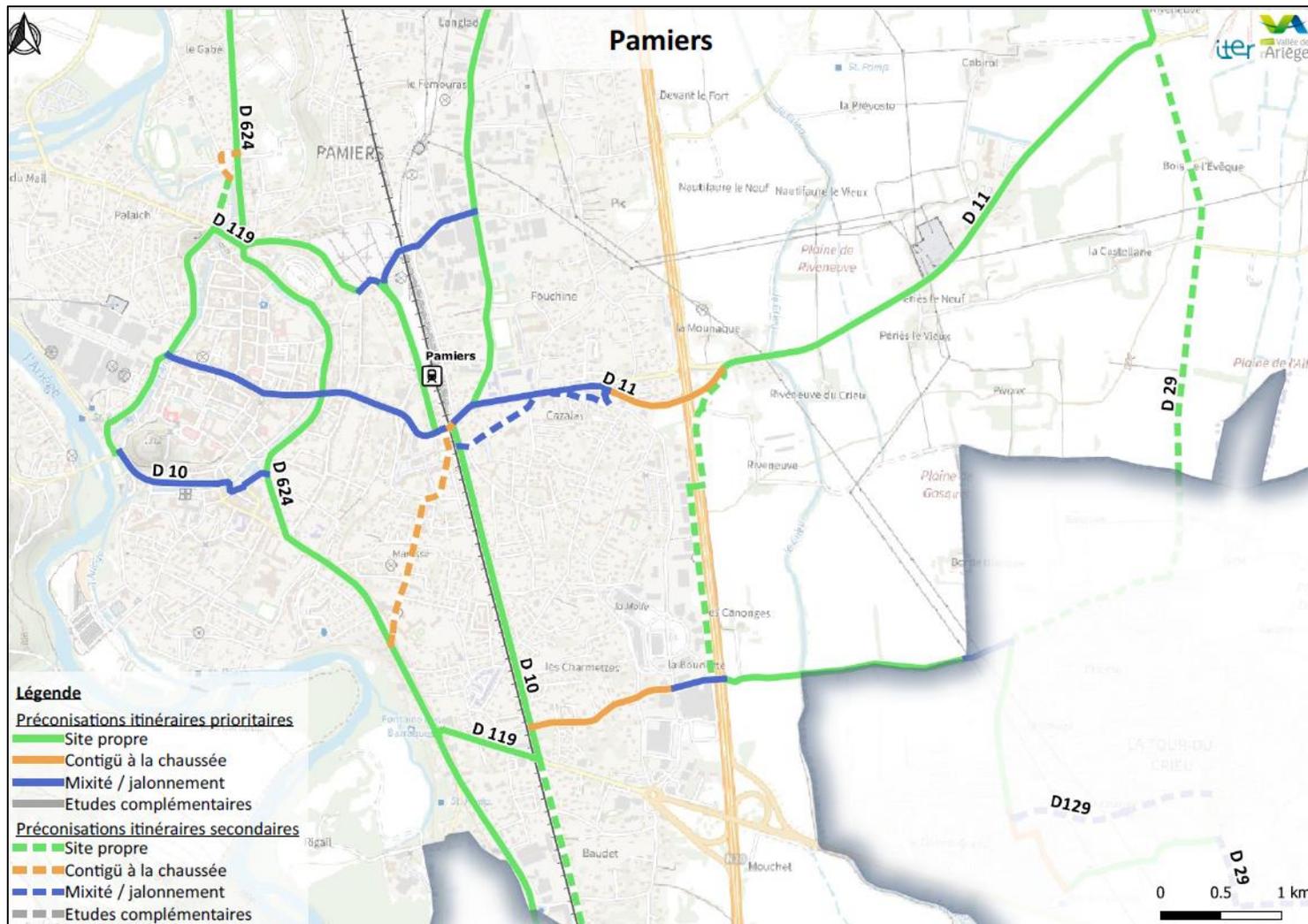
# Annexe 1 : extrait du plan vélo de la Vallée de l'Ariège



# Annexe 1 : extrait du plan vélo de la Vallée de l'Ariège



# Annexe 1 : extrait du plan vélo de la Vallée de l'Ariège



# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 2.2 Organiser et développer les transports en commun

### Étendre la desserte des navettes urbaines de Pamiers



**Rendre l'offre des navettes urbaines plus attractive et diversifier les publics cibles, à l'échelle de l'agglomération de Pamiers** (cf. action n°512 du PCAET).

Afin d'être en mesure de concurrencer la voiture individuelle, les transports en commun urbains doivent devenir beaucoup plus attractifs. Cette amélioration de l'attractivité passe par :

- > une augmentation des fréquences afin de toucher plusieurs publics,
- > la mise en place de cadencements afin de simplifier la lisibilité de l'offre,
- > le rallongement de lignes pour desservir de nouveaux pôles générateurs de déplacements,
- > la mise en place de systèmes de correspondances pour favoriser un « effet réseau » entre les différentes lignes et avec le réseau régional (TER et cars),
- > la mise en accessibilité des arrêts, des véhicules et des dispositifs d'information voyageur et le renforcement de la lisibilité des points d'arrêts, la mise en place et la valorisation d'une offre de parking-relais en rabattement depuis les entrées de ville (cf. action 3.5),
- > la régulation de l'usage de la voiture dans les centres urbains.

#### Objectifs

- > Offrir un niveau d'offres élevé et qualitatif pour favoriser un report modal vers les transports en commun.
- > Desservir les principaux pôles générateurs de déplacements : cœur de ville, établissements scolaires, zones commerciales, grandes administrations, principales communes du pôle urbain (Saint-Jean-du-Falga, la Tour-du-Crieu).
- > Améliorer l'intermodalité au sein du pôle d'échanges multimodal de la gare de Pamiers.

#### Rappel du diagnostic : transports en commun urbains

- Une offre organisée pour les captifs.
- Des problèmes de cohérence territoriale.
- Des problèmes de lisibilité.

# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 2.2 Organiser et développer les transports en commun

### Étendre la desserte des navettes urbaines de Pamiers



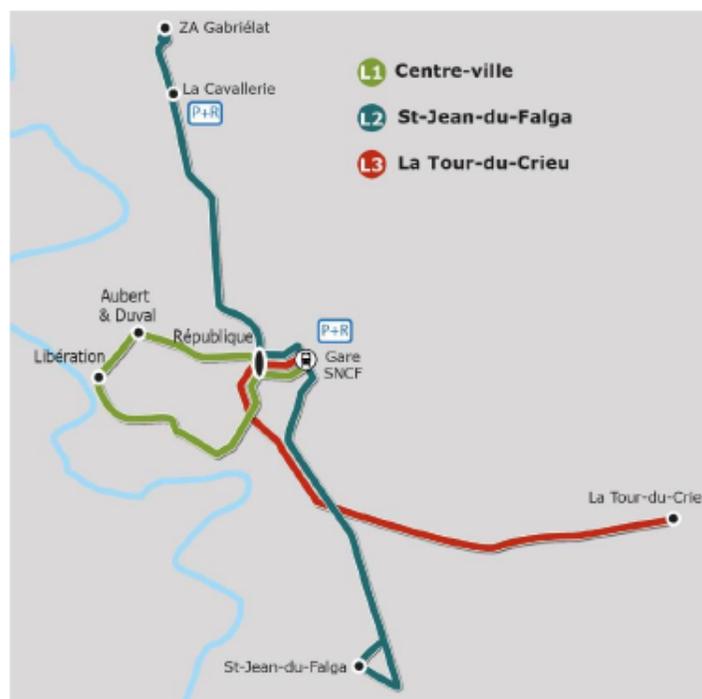
#### Projet

En anticipation de la constitution de la ou des futures Autorités Organisatrices de la Mobilité (AOM) et de la mise en place d'une offre de transport en commun urbain à l'échelle de la Vallée de l'Ariège (cf. action 1.2), l'offre de la navette de Pamiers peut, dans un premier temps, être étendue et améliorée afin d'offrir des liaisons entre la Tour-du-Crieu, Saint-Jean-du-Falga et la gare de Pamiers.

Trois lignes régulières permettraient la constitution d'un réseau :

- > **L1 « Gare SNCF - centre-ville »** : itinéraire permettant la desserte du centre-ville et de ses principaux pôles générateurs de déplacements (place de la République, collège Joseph Paul Rambaud, lycée Pyrène, mairie, médiathèque, PEM de la gare). La configuration du centre historique (rue étroite et nombreux sens uniques) nécessite une ligne fonctionnant en boucle. La boucle est réalisable en moins de 20 minutes ce qui permet un cadencement à la demi-heure avec une seule navette.
- > **L2 « Gare SNCF - Saint-Jean-du-Falga – ZA Gabriélat »** : itinéraire nord-sud permettant la desserte de Saint-Jean-du-Falga et de la zone d'activités Gabriélat. L'aller-retour est réalisable en 45 minutes environ ce qui permet un cadencement à l'heure avec une seule navette.
- > **L3 « Gare SNCF-La Tour-du-Crieu »** : itinéraire permettant la desserte de la zone commerciale de Pamiers et son prolongement à la Tour-du-Crieu depuis le PEM de la gare. L'aller-retour est réalisable en 30 minutes environ ce qui permet un cadencement à l'heure avec une seule navette ou à la demi-heure avec deux navettes.

RESTRUCTURATION ENVISAGEABLE POUR LE RÉSEAU DE NAVETTES SUR PAMIERS



# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 2.5 Organiser et développer les transports en commun

### Aménager des points d'interconnexion entre les offres de mobilité



Connecter les réseaux de transport et les offres de mobilité pour renforcer les maillages et démultiplier les possibilités d'usage à partir des gares SNCF (cf. action n°513 du PCAET).

#### Objectifs

- > Faciliter l'intermodalité entre les différentes offres de mobilité.
- > Optimiser l'accès aux différents services de transports.
- > Améliorer la lisibilité des différentes offres.

#### Rappel du diagnostic : une intermodalité à construire

- Des pôles d'échanges non optimisés.
- Peu d'intermodalité horaire, billettique et tarifaire.
- Une information voyageur limitée.

#### Projet

La mise en place d'un bouquet de services doit être accompagné par un développement des points d'interconnexion entre les différentes offres de services de mobilités et par un renforcement des Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) existants.

Ces points d'interconnexion doivent faciliter l'intermodalité entre les services existants (bouquet de services de la future Autorité Organisatrice de la Mobilité et offres régionales) et favoriser l'accessibilité à pied et à vélo. L'aménagement de ces points d'interconnexion nécessite de les recenser, de les cartographier et de les catégoriser par importance (simple, structurant, PEM).

La convergence des différents services de mobilité doit être renforcée sur ces pôles. L'organisation des transports scolaires pourra également être repensée afin de se structurer autour de ces points d'interconnexions.

Les équipements nécessaires pour chaque catégorie de points d'interconnexion doivent être définis : arrêts couverts, bancs, poubelles, stationnement vélo sécurisé ou non, bornes de covoiturage, point d'arrêt autostop, stationnement VL, recharge véhicule électrique, information dynamique... L'aménagement des arrêts et des PEM doit se faire en respect avec les obligations de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Une priorisation des aménagements à réaliser doit être établie en lien avec le déploiement progressif du bouquet de services.

#### Coûts estimatifs

Etude pré-opérationnelle : détermination des points d'interconnexion, de leurs rôles, des aménagements à prévoir et estimation des coûts : 15 k€ - 20 k€

#### Pilotes / Partenaires

La ou les futures Autorités Organisatrices de la Mobilité en partenariat avec les EPCI, les communes, le Département et la Région.

Des financements d'État et de la Région sont envisageables (dispositifs ANRU, Action Cœur de Ville et Bourg Centre).

#### Calendrier

Suite à la constitution de la ou des AOM et au déploiement de bouquets de services.



Indicateurs de suivi : nombre de points d'interconnexion aménagés.



# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 3.1 Accompagner la transformation des usages de la voiture

Mettre en œuvre un schéma départemental des aires de covoiturage



**Recenser les aires de covoiturage existantes, définir les besoins et aménager de nouvelles aires** (cf. action n°531 du PCAET).

### Objectifs

- > Limiter l'usage individuel de la voiture pour réduire son impact environnemental.
- > Proposer une offre complémentaire pour les captifs.

### Projet

Mettre en place un schéma des aires de covoiturage afin de recenser les aires existantes (officielles ou informelles) et de définir les besoins d'aménagement de nouvelles aires et d'entretien des aires existantes. Réaliser une charte d'aménagement pour l'ensemble des acteurs compétents.

Le développement d'aires est une condition nécessaire au développement de la pratique du covoiturage, mais il doit également être accompagné d'outils de mise en relation entre covoitureurs (cf. actions 3.2 et 3.3), de système d'incitation financière et de campagne d'information et de sensibilisation.

En fonction de leur localisation et à la condition que l'offre de transport en commun soit suffisamment attractive, les aires de covoiturage pourront être transformées ou complétées par des parking relais.

### Coûts estimatifs

- > Aménagements :
  - Création d'une aire : 3 k€ / place.
  - Adaptation d'un parking en aire : 5 k€ / aire.

### Pilotes / Partenaires

Département de l'Ariège en partenariat avec la Région, les intercommunalités et les communes.

### Rappel du diagnostic : une hégémonie de la voiture

- Une augmentation du trafic forte et continue.
- Des pratiques d'autosolisme fortement ancrées.
- Une dépendance à la voiture qui impacte l'environnement et le budget des ménages.



### Indicateurs de suivi

- > Nombre de places de covoiturage aménagées.
- > Nombre d'aires de covoiturage existantes

### Calendrier : Mise en œuvre immédiate



# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 3.2 Accompagner la transformation des usages de la voiture

### Déployer un réseau d'autostop organisé



Développer et sécuriser les pratiques de voitures partagées en proposant des solutions d'autostop organisé (cf. action n°531 du PCAET).

#### Objectifs

- > Favoriser les pratiques de voitures partagées.
- > Désenclaver les zones rurales et de montagne.

#### Projet

L'autostop organisé également appelé covoiturage spontané est un mode de covoiturage adapté pour les petits trajets du quotidien.

Il s'agit d'organiser et de sécuriser les pratiques d'autostop sur les territoires isolés afin de favoriser les pratiques de covoiturage spontanées. Contrairement aux autres pratiques de covoiturage, il n'y a pas d'arrangement préalable entre les utilisateurs et généralement pas d'échange d'argent.

Des stations d'autostop sont aménagées afin de rendre visible l'autostoppeur et de faciliter l'arrêt d'une voiture sur des lieux stratégiques : au niveau des traversées de villages sur les axes transversaux et sur les axes secondaires, en intermodalité avec les arrêts des transports en commun, au sein des pôles urbains.

La sécurisation de la pratique peut être assurée par des systèmes d'inscription qui permettent aux usagers de se reconnaître.

Différentes structures proposent des systèmes (sites internet, applications pour smartphone) ainsi que des kits d'information et de communication sur le système. Des campagnes de communication régulières sont indispensables pour faire connaître le système et en expliquer le fonctionnement.



#### Rappel du diagnostic : une hégémonie de la voiture

- Une augmentation du trafic forte et continue.
- Des pratiques d'autosolisme fortement ancrées.
- Une dépendance à la voiture qui impacte l'environnement et le budget des ménages.

#### Coûts estimatifs

- > Adhésion à la structure d'accompagnement : 1 à 3 k€.
- > Aménagements des arrêts : 300 € à 1 000 € par arrêt.
- > Campagne de communication annuelle : 5 à 10 k€.
- > Le recrutement d'un animateur (0,5 à 1 ETP) permet d'initier la démarche en assurant sa promotion : 10 à 30 k€.

Indicateurs de suivi : nombre d'abonnés.

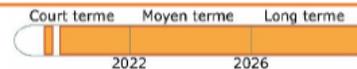
#### Pilotes / Partenaires

**Dans un premier temps** : les intercommunalités et/ou le Département de l'Ariège.

**Dans un second temps** : la ou les futures Autorités Organisatrices de la Mobilité en partenariat avec les EPCI.

Un partenariat peut être envisagé avec les autres collectivités ariégeoises déjà adhérentes (CC de Mirepoix, Couserans-Pyrénées et le Parc naturel régional des Pyrénées ariégeoises).

Calendrier : mise en œuvre immédiate.



# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 3.5 Accompagner la transformation des usages de la voiture Inciter les pratiques d'intermodalité voiture-transport en commun



Créer des parkings relais reliés par les transports en commun, mettre en place des panneaux d'information incitant les automobilistes à utiliser les parkings relais (cf. action n°535 du PCAET).

### Objectifs

- > Favoriser le report modal de la voiture vers les transports en commun.
- > Limiter les trafics en cœurs de ville et cœurs de bourg.

### Projet

L'offre de transports en commun va principalement se concentrer sur les communes de fond de vallée où se concentrent les pôles générateurs de déplacements.

Pour en faire bénéficier les habitants des communes périurbaines ou rurales non desservies, le rabattement doit être organisé afin de renforcer la complémentarité entre voiture et transport urbain.

Le report modal nécessite cependant des solutions d'intermodalité suffisamment attractives et concurrentielles par rapport à un déplacement intégralement effectué en voiture.

Ce qui implique :

- > Une offre en transport en commun élevée et performante.
- > Des politiques de stationnement et des plans de circulation dissuasifs sur les cœurs de ville et cœurs de bourg.
- > Des parkings relais en bout de ligne, en amont des éventuels problèmes de congestion.

De l'information en temps réel sur les difficultés de circulation et les conditions de transfert vers les transports collectifs (horaires), via des panneaux d'affichage dynamiques peuvent également renforcer l'attractivité du parking relais.

### Rappel du diagnostic :

- Une augmentation du trafic forte et continue.
- Une dépendance à la voiture qui impacte l'environnement et le budget des ménages.
- Une intermodalité à construire.

### INFORMATION SUR LE PARKING RELAIS DE LA VILLE DE LAMBESC



**Pilotes / Partenaires :** la ou les futures Autorités Organisatrices de la Mobilité en partenariat avec les EPCI.

### Coûts estimatifs

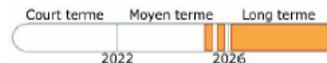
Aménagement de parking relais.  
En option : mise en place d'un système d'information dynamique.

### Indicateurs de suivi

Fréquentation des parkings relais.

### Calendrier :

Une fois l'offre cible de transport en commun atteinte.



# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 4.4 Revenir vers un urbanisme de proximité Optimiser le réseau routier existant



**Requalifier les routes à fort trafic traversant les agglomérations et les centres bourgs afin d'améliorer le partage de l'espace public en faveur des modes actifs.**

### Objectifs

- > Requalifier des axes au profil très routier.
- > Sécuriser et apaiser les traversées d'agglomération.

### Projet

Le réaménagement de la RN 20 a permis de dévier des flux routiers importants qui traversaient, auparavant, les agglomérations de Foix et de Pamiers. L'ancienne RN 20 n'a cependant pas été requalifiée et elle garde un profil très routier qui laisse peu de place aux modes actifs : trottoirs étroits, absence d'aménagements cyclables, traversée difficile, vitesse de circulation élevée...

Les bourgs traversés par des routes départementales subissant un trafic important sont confrontés à un problème similaire. La qualité de vie et l'attractivité des centres bourgs pâtissent des nuisances et de l'insécurité générées par ces forts trafics.

La requalification de ces axes en boulevard urbain doit permettre d'apaiser la circulation et de garantir un meilleur partage de l'espace public au profit des piétons et des cyclistes (Bonnac, Pamiers, Saint-Jean-du-Falga, Saint-Jean-de-Verges, Foix, Montgailhard, Saint-Paul-de-Jarrat). Cependant, en cas de fermeture de la 2\*2 voies (entretien, chutes de neige), ces axes doivent être en mesure de supporter des flux importants et des aires de stationnement pour les poids lourds doivent être prévues.

Ces requalifications des traverses d'agglomération doivent être inscrites dans les documents d'urbanismes en tant qu'enjeu fondamental en termes de mobilité, de mise en valeur des espaces publics et d'attractivité.

Un travail similaire peut être effectué sur Tarascon-sur-Ariège bien que la déviation reste encore au stade de projet. Le trafic important actuellement supporté par la RN 20 nécessiterait cependant de penser cette requalification en 2 phases :

- > avant la réalisation de la déviation : apaiser le flux de circulation en réduisant la vitesse de circulation et facilitant les traversées,
- > après la réalisation de la déviation : requalifier l'axe historique pour effacer la coupure urbaine.

### Rappel du diagnostic :

- Des cœurs de ville à préserver/sauvegarder/réhabiliter.
- Un potentiel de report modal de la voiture vers les modes actifs important.

### Pilotes / Partenaires

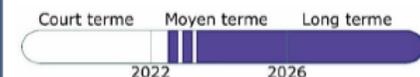
Les gestionnaires de voirie : État, Département, intercommunalités et communes.

### Coûts estimatifs

Des études préliminaires sont nécessaires pour estimer les coûts.

Une partie des aménagements peuvent bénéficier de soutien financier de la part de la Région dans le cadre du dispositif Bourg Centre ainsi que du Département.

### Calendrier : Moyen à long terme.



# Annexe 2 : extrait du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège

## 4.5 Revenir vers un urbanisme de proximité Organiser les déplacements liés au transport de marchandises



Réaliser une charte pour la livraison de marchandises, créer des espaces de retrait colis en gare et pôles d'échanges, accompagner le développement du fret ferroviaire.

### Objectifs

- > **Organiser** et **optimiser** les livraisons de marchandises.
- > **Limiter** et **faciliter** les déplacements liés au retrait de colis.
- > **Enclencher** une réflexion sur le fret ferroviaire.

### Rappel du diagnostic :

- Des **cœurs de ville** à préserver/sauvegarder/réhabiliter.
- Une **activité économique** à maintenir et à développer au sein des territoires.

### Projet

Pour limiter les conflits d'usage en milieu dense, vecteurs d'allongement de temps de parcours et d'augmentation de la pollution, la réalisation d'une charte « Livraisons » permet de fixer certains principes :

- > encadrement des plages horaires de livraisons (en dehors des heures de pointe),
- > encadrement des lieux de stationnement,
- > incitation à l'utilisation de véhicules décarbonés (électriques, vélos...) pour les territoires les plus contraints (centre-ville).

La livraison des colis aux particuliers représente une part toujours plus importante des livraisons de marchandises, en lien avec le développement de l'e-commerce. Des points relais sont déjà proposés au sein des commerces de proximité. La création d'espaces de retrait de colis dans les gares ou les pôles d'échanges permettrait d'accompagner cette évolution et de limiter les trafics liés au « dernier kilomètre ».

Ces points relais permettent de centraliser les dépôts (optimisation des livraisons), et d'éviter aux consommateurs un déplacement supplémentaire, en apportant ce service sur les trajets du quotidien.

Enfin, une réflexion sur l'avenir et le développement du fret ferroviaire peut être engagée avec les acteurs institutionnels et économiques.

### Pilotes / Partenaires

Les gestionnaires des pôles d'échanges en partenariat avec les acteurs privés de la logistique de proximité.

### Coûts estimatifs

- > **Réalisation de la charte** : 10 à 15 K€.
- > **Création d'espaces « Retrait colis »** : mise à disposition d'espaces dédiés sur les pôles d'échanges. Coûts d'investissements et de fonctionnement à la charge des acteurs privés du secteur.

### Calendrier : Mise en œuvre immédiate.





# PLU

*ville de Pamiers*



8

OAP THEMATIQUE  
Trame Verte et Bleue

## Préambule

### ● Loi Climat et Résilience n°2021-1104

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur les champs de la Trame Verte et Bleue.

Ainsi, « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » - art L.151-6-2 CU-art 200 loi Climat.

C'est dans ce cadre qu'il est proposé au sein du PLU de Pamiers, cette OAP thématique « Trame verte et bleue ».

#### Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement de l'ensemble du territoire communal.

### ● Lien avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en avant la volonté de la commune de Pamiers de mettre en valeur les continuités écologiques du territoire.

En effet, dans son Axe 2 « Un urbanisme durable pour la préservation du cadre de vie appaméen » la commune prévoit de :

- **Préserver** les **espaces agricoles** et **naturels** en accompagnant l'urbanisation ;
- **Valoriser** les **paysages emblématiques** et les **équilibres écologiques** du ruban Nord/Sud de la **vallée de l'Ariège** ;
- **Valoriser** les **paysages emblématiques** et les **équilibres écologiques** du **Terrefort** et de son revers boisé ;
- **Valoriser les paysages ouverts** et les **équilibres écologiques** de la **plaine agricole de l'Ariège** ;
- **Valoriser le patrimoine** de la ville de Pamiers (bâti, jardins) et les connexions visuelles à son écrin paysager ;
- **Se protéger contre les risques**, préserver les ressources naturelles et s'adapter au changement climatique.

Cette OAP thématique décline donc les principes ou orientations clés visant aussi à valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire de la commune.

# Préambule

## ● Définition de la Trame Verte et Bleue

La **Trame Verte et Bleue** (TVB) est un outil d'aménagement du territoire instauré par le Grenelle 1 et 2 et l'Environnement visant à constituer ou reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle nationale, pour permettre aux espèces de réaliser leur cycle de vie et de survie (s'alimenter, se reproduire, circuler, se reposer). Elle a plusieurs objectifs écologiques :

- **Conserver et améliorer** la **qualité** des différents **milieux naturels** et de **réduire** la **fragmentation** des habitats ;
- **Garantir** la **libre circulation** des espèces ;
- **Accompagner** les **évolutions du climat** ;
- **Assurer** la fourniture des **services écologiques** rendus par la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue est constituée de **continuités écologiques terrestres** et **aquatiques** composées de **réservoirs de biodiversité** et de **corridors écologiques** :

- **Les réservoirs de biodiversité** sont les zones les plus riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle biologique. Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- **Les corridors écologiques** sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité et qui sont eux-mêmes constitués de corridors linéaires et de corridors en pas japonais. Ils sont constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager...).

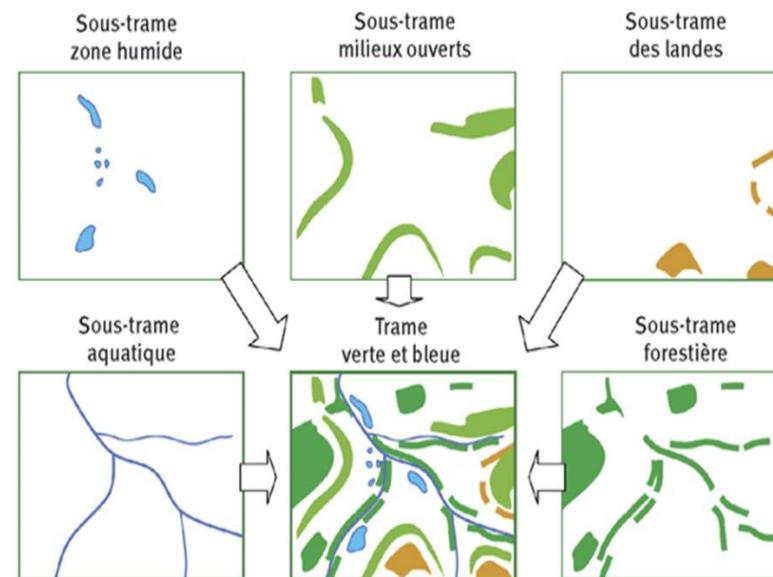
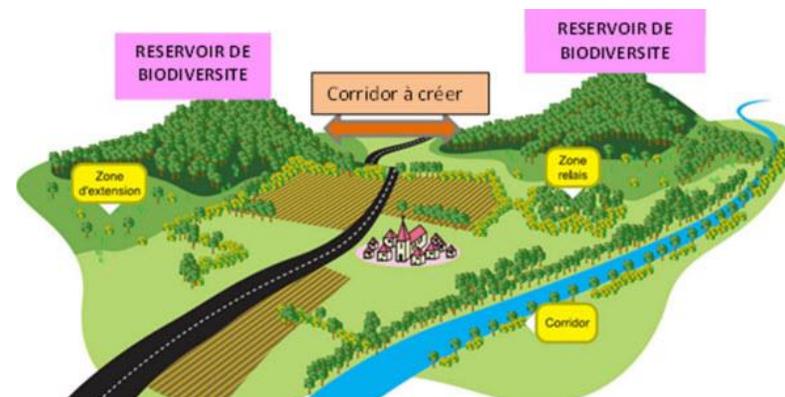
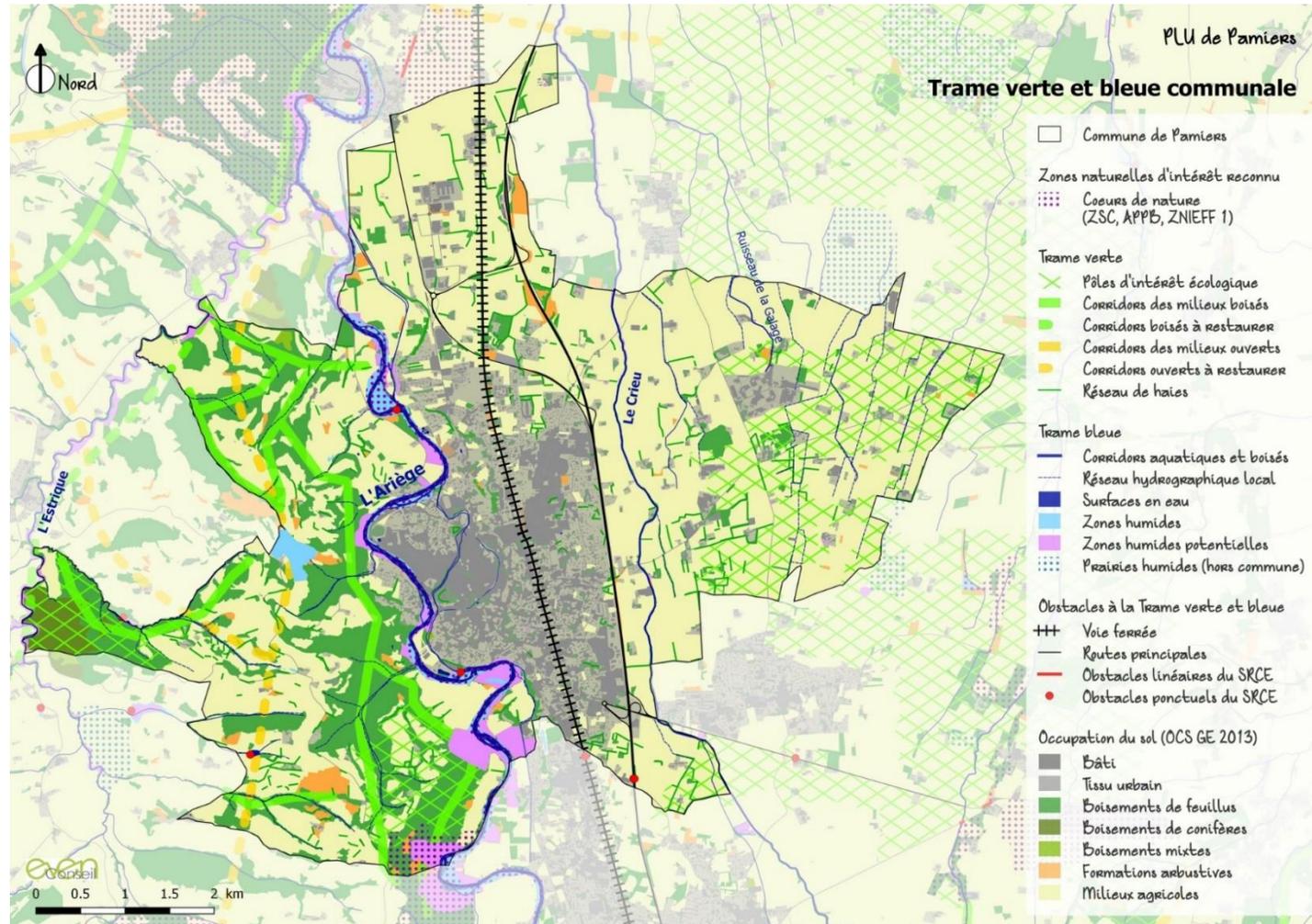


Illustration du principe de la Trame Verte et Bleue

# Préambule

- Formalisation de la Trame Verte et Bleue communale



# Préambule

## ● Mode d'emploi de l'OAP TVB

L'OAP Trame Verte et Bleue définit des **objectifs** et des **orientations** visant à inclure le **développement de la biodiversité**, la **nature en ville**, la **gestion du cycle de l'eau**, la **régulation du microclimat** et la **qualité des paysages** dans les projets d'aménagement. L'OAP TVB comprend :

- **Des objectifs d'aménagement stratégiques** qui s'appliquent à l'ensemble de la commune : il s'agit du cadre général d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets d'aménagement et de construction ;
- **Des objectifs d'aménagement territorialisés** qui viennent préciser les objectifs généraux d'aménagement dans des secteurs spécifiques du territoire : aux abords des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques), des cours d'eau et autour des axes de mobilité ;
- **Des orientations d'aménagement** qui précisent comment les objectifs peuvent être mis en œuvre dans tout projet.

1

Je localise mon projet sur le plan de zonage (règlement graphique) pour identifier :

- Le zonage correspondant et les dispositions du règlement qui sont applicables ;
- Le cas échéant, le périmètre d'une OAP sectorielle qui le concerne.

2

Je conçois mon projet, pour sa dimension environnementale dans le cadre de la Trame Verte et Bleue en respectant :

- Les objectifs d'aménagement stratégiques ;
- Les objectifs territorialisés d'aménagement ;
- Les orientations d'aménagement ;
- Le cas échéant l'OAP sectorielle dans le périmètre de laquelle mon projet serait compris.

3

Je présente et discute mon projet avec les collectivités. Mon projet doit être compatible avec l'OAP Trame Verte et Bleue :

il ne doit pas être contraire aux objectifs et orientations d'aménagement qui y sont définis, mon projet doit être conforme au règlement du PLU : il doit respecter les règles qui y sont définies.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

Dans l'ensemble du territoire communal, que ce soit dans les zones naturelles et agricoles ou dans les zones urbaines et d'urbanisation future, les projets doivent **contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat et à la fabrication d'un paysage de qualité.**

En réponse à ces objectifs, les orientations générales se déclinent selon **5 thèmes** énonçant chacun des principes d'aménagement :

- **Le sol partagé entre la faune, la flore et les humains** : réconcilier l'eau et la ville, développer la biodiversité ;
- **Le végétal, entre biodiversité et paysage** : développer et préserver une végétalisation de qualité ;
- **Le bâti comme support de nature** : concevoir des architectures support de biodiversité ;
- **Les clôtures comme relais de biodiversité** : imaginer des limites qui contribuent à la trame verte et bleue ;
- **La lumière artificielle** : une rupture de corridor écologique et un gaspillage à éviter.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

*Le sol naturel, riche en diversité biologique, représente une composante essentielle de la biodiversité et un habitat majeur pour la faune et la flore. La qualité du sol dépend souvent de la présence de l'eau qui participe aussi à l'attrait du cadre de vie. Les changements d'usage des terres (urbanisation, mise en culture, déforestation) sont l'une des premières causes de la perte d'habitat et de la fragmentation pour l'ensemble des organismes vivants.*

*Le sol naturel devra le plus possible être ménagé de manière à garantir le respect du cycle naturel de l'eau, la régulation du microclimat, le développement du végétal et des espaces à vivre de qualité.*

### 1 PRÉSERVER LE SOL NATUREL

Sur les projets d'aménagement ou de réaménagement, les espaces de sols naturels devront être préservés. Ceux-ci pourront être végétalisés, afin de constituer des zones de refuge et de chasse pour la petite faune.

### 2 ACCORDER ESPACES IMPERMÉABLES ET SURFACES VÉGÉTALES

Les surfaces imperméables devront être accompagnées d'une trame végétale et/ou perméable (arbres, pieds d'arbres végétalisés...) afin de limiter la création de surfaces imperméabilisées trop importantes.

### 3 PRIVILÉGIER DES MATÉRIAUX DE SOL SEMI-PERMÉABLES

Les matériaux semi-perméables devront être privilégiés afin de favoriser la perméabilité des sols. Ce type de matériaux permet également de minimiser les bruits d'impact dans sur les cheminements ou les espaces d'aire de jeux.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

### 4 DÉSARTIFICIALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

La désartificialisation des aires de stationnement se fait par des matériaux à faible coefficient de ruissellement. L'imperméabilisation partielle de l'aire de stationnement est acceptée si elle permet une immersion localisée, temporaire, sûre et sans nuisance, l'écoulement des eaux se faisant vers un sol poreux et végétalisé.

### 5 LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

L'aménagement des cheminements piétonniers et des aires de stationnement peuvent aussi limiter l'artificialisation des sols. L'évaluation de l'usage futur et du taux de fréquentation des lieux permettra d'adapter au mieux le revêtement perméable.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

Les pavés engazonnée



COUÏD'INVESTISSEMENT	COUÏT D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
120 € HT/m <sup>2</sup>	10 à 20 €/m <sup>2</sup> /an	Difficile dans les interstices qui piègent les débris
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
	Salissant par temps pluvieux	
USAGES		

Les pavés drainants



COUÏD'INVESTISSEMENT	COUÏT D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
25 à 50€/m <sup>2</sup>	10€/m <sup>2</sup> /an	Désherbage manuel
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
	Risque de colmatage	
USAGES		

Biodiversité

Rafrachissement urbain

Gestion de l'eau pluviale

Impact carbone

Parking

Voie piétonne

Aménité paysagère

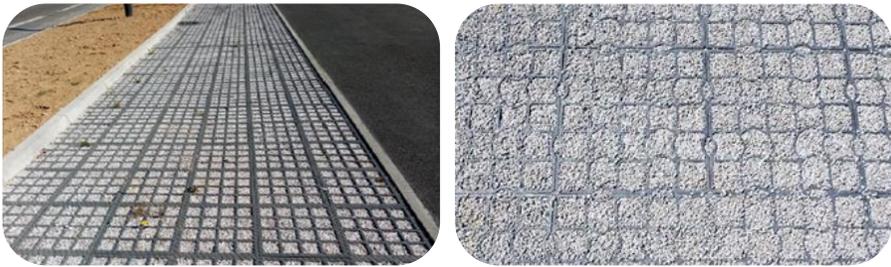
Accessible avec dispositif



# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

Les dalles alvéolées remplies de gravillons



COU D'INVESTISSEMENT	COU D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
20 à 50 €/m <sup>2</sup>	5 à 15€/m <sup>2</sup> /an	Désherbage manuel, Contrôles visuels pour vérifier le colmatage
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
       	Salissant par temps pluvieux	
USAGES	  	

Le béton clair



COU D'INVESTISSEMENT	COU D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
50€/m <sup>2</sup>	5 à 20 €/m <sup>2</sup> /an	Peu d'entretien
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
     	Difficulté de réintervention du fait de sa teinte	
USAGES	   	



Biodiversité



Rafraîchissement urbain



Gestion de l'eau pluviale



Impact carbone



Parking



Voie piétonne



Aménité paysagère



Accessible avec dispositif



Voie cyclable



# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

L'enrobé drainant clair



COUÛT D'INVESTISSEMENT	COÛT D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
150€/m <sup>2</sup>	5€/m <sup>2</sup> /an	Peu d'entretien
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
	Difficulté de réintervention du fait de sa teinte	
USAGES		

Le platelage bois



COUÛT D'INVESTISSEMENT	COÛT D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
90 à 120€/m <sup>2</sup>	10€/m <sup>2</sup> /an	Désherbage manuel
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
	Glissant par temps pluvieux	
USAGES		

 Biodiversité
  Rafraîchissement urbain
  Gestion de l'eau pluviale
  Impact carbone

 Parking
  Voie piétonne
  Aménité paysagère
  Accessible avec dispositif
  Voie cyclable



# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

Les copeaux de bois



COU D'INVESTISSEMENT	COU D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
6 à 15€/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup> /an	Désherbage manuel
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
	Rechargement de matière régulier, non PMR	
USAGES		
		

Le sol souple



COU D'INVESTISSEMENT	COU D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
40 à 100 €/m <sup>2</sup>	5€/m <sup>2</sup> /an	Nettoyage
INTÉRÊT	POINTS DE VIGILANCE	
	/	
USAGES		
		



Biodiversité



Rafrachissement urbain



Gestion de l'eau pluviale



Impact carbone



Parking



Voie piétonne



Aménité paysagère



Accessible avec dispositif



Activités et jeux



# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

*Pour les aires de stationnement notamment. Un revêtement semi-perméable non végétalisé sera possible pour une utilisation intensive et un revêtement engazonné est envisageable pour le stationnement occasionnel lors d'événements exceptionnels tels que des fêtes de villages, mariages, etc. Il est également important d'identifier les sols préexistants. Les revêtements poreux ne sont utilisables et efficaces que si le sol a une perméabilité suffisante permettant l'infiltration. Dans le cas contraire, le sol pourra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant l'infiltration dans le sol.*

### 6 GÉRER LES EAUX PLUVIALES À LA SOURCE

Cette gestion pourra se faire via le stockage l'eau de pluie à la parcelle ou en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration grâce à des ouvrages à l'air libre : noues, surcreusements et décaissés, tranchées de restitution, chaussées, réservoirs, espaces multi-usages, puits perdus, fossés, limiter l'impact des réseaux techniques dans les espaces de pleine terre.

### 7 INTÉGRER L'ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT DANS LA CONCEPTION DU PROJET

Les projets d'aménagement devront tenir compte de la topographie et exploiter le relief par l'implantation des bâtiments parallèlement à la pente et favoriser le ralentissement dynamique de l'écoulement par la rétention de l'eau (redent, méandre, microtopographie). Les clôtures devront être rendues perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation. Les clôtures et murs pleins perpendiculaires au sens de l'écoulement sont à éviter.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

8

### ASSURER L'ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT VERS DES ESPACES DE PLEINE TERRE

L'écoulement des eaux de ruissellement devra être orienté vers des espaces de pleine terre ou des surfaces semi-perméables en favorisant une gestion gravitaire, en limitant les obstacles, en ralentissant l'écoulement (plantation en fascine, redent, méandre, microtopographie...) en évitant de contrarier le passage et de concentrer les écoulements.

9

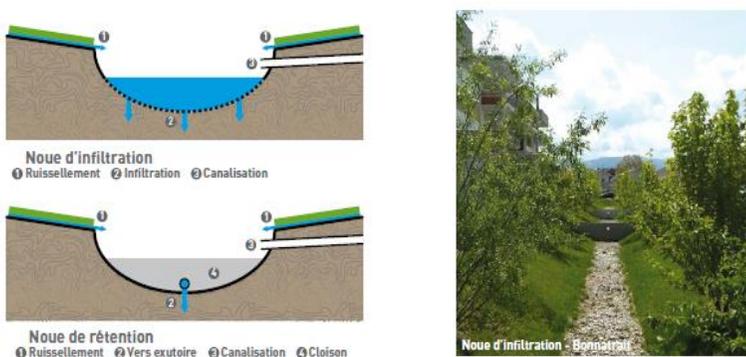
### COMPENSER LES SURFACES IMPERMÉABILISÉES INDISPENSABLES

Les surfaces imperméabilisées indispensables devront être compensées en aménageant des espaces permettant une immersion localisée, temporaire et sans nuisances, ainsi que de petits dispositifs tels que les jardins de pluie inondables.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

Les noues et fossés



**Noue d'infiltration**  
 ① Ruissellement ② Infiltration ③ Canalisation

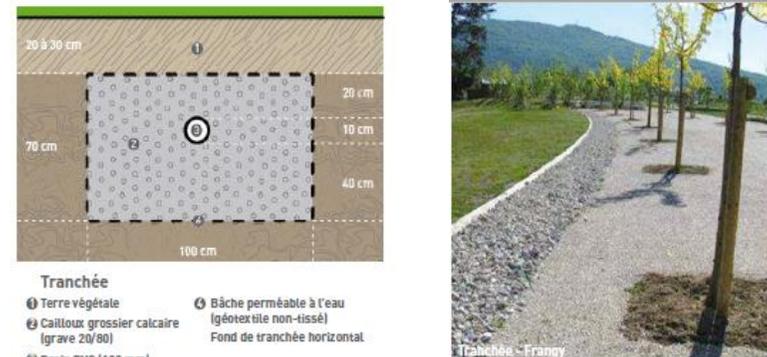
**Noue de rétention**  
 ① Ruissellement ② Vers exutoire ③ Canalisation ④ Cloison

Noue d'infiltration - Bonnotrait

Les fossés et les noues permettent de collecter l'eau de pluie, par des canalisations ou par ruissellement en ralentissant leur écoulement. L'eau est stockée, puis évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire à un débit régulier (réseau de collecte, cours d'eau...). Leur différence repose sur leur conception et leur morphologie.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dépollution des eaux pluviales simple et efficace par décantation et filtration dans le sol</li> <li>Stockage, écrêtement des débits et régulation</li> <li>Bonne intégration dans le paysage, (végétation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretien et nettoyage régulier (tonte, ramassage des feuilles...) pour éviter le colmatage et la stagnation des eaux (risque de nuisance olfactive)</li> <li>Risque de pollution du sol : infiltration impossible si présence d'une nappe à moins d'un mètre du fond</li> </ul>

Les tranchées



**Tranchée**  
 ① Terre végétale  
 ② Cailloux grossiers calcaire (grave 20/80)  
 ③ Drain PVC (100 mm)  
 ④ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)  
 Fond de tranchée horizontal

Tranchée - Frangy

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Selon le type, les tranchées retiennent l'eau de pluie et l'évacuent vers un exutoire, ou l'infilrent dans le sol. Ces deux techniques peuvent se combiner.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Technique peu coûteuse</li> <li>Bonne intégration paysagère (diverses formes et revêtements de surface)</li> <li>Dépollution des eaux pluviales simple et efficace par filtration ou infiltration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretien et nettoyage régulier spécifique indispensable pour éviter le colmatage et la stagnation de l'eau (risque de nuisances olfactives)</li> <li>Risque de pollution du sol : infiltration impossible si présence d'une nappe à moins d'un mètre du fond</li> </ul>



# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

Les bassins à ciel ouvert

Les bassins à ciel ouvert sont des ouvrages de stockage, de décantation et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Il existe différents types de bassin : les bassins en eau en permanence, les bassins secs qui se vidangent entièrement, les bassins d'infiltration, l'eau s'infiltré dans le sol.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stockage, écrêtement des débits de pointe et régulation</li> <li>• Très bonne intégration paysagère</li> <li>• Aspect plurifonctionnel : aire de jeu, de détente, espaces verts...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien et nettoyage régulier (tonte, ramassage des feuilles...) pour éviter le colmatage et la stagnation des eaux (risque de nuisance olfactive)</li> </ul>

Les puits d'infiltration

Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol. L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement. Il y a deux types de puits d'infiltration : le puits comble, le puits creux.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technique peu coûteuse</li> <li>• Bonne intégration paysagère (diverses formes et revêtements de surface)</li> <li>• Dépollution des eaux pluviales simple et efficace par filtration ou infiltration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien et nettoyage régulier spécifique indispensable pour éviter le colmatage et la stagnation de l'eau (risque de nuisances olfactives)</li> <li>• Interdiction d'infiltration en présence d'une nappe à moins d'un mètre (risque de pollution)</li> </ul>



# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 1. UN SOL PARTAGÉ ENTRE LA FAUNE, LA FLORE ET LES HUMAINS : RÉCONCILIER L'EAU ET LA VILLE, DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

Les toitures stockantes

**Toiture végétalisée**

- ① Éléments poreux
- ② Pare-vapeur
- ③ Isolant thermique
- ④ Étanchéité
- ⑤ Ouvrage émergent
- ⑥ Zone stérile
- ⑦ Dispositif de séparation entre la zone stérile et la zone végétalisée
- ⑧ Couche de drainage et stockage des eaux pluviales
- ⑨ Couche filtrante
- ⑩ Substrat

**Toiture stockante**

Ce sont des toits plats ou légèrement inclinés (pente entre 0,1 et 5 %) avec un parapet en pourtour de toiture qui permet le stockage temporaire des eaux pluviales. L'eau est évacuée à un débit régulé par le biais d'un dispositif de vidange, et par évaporation et absorption (dans le cas d'une toiture végétalisée).

Les toits en pente douce peuvent être aménagés à l'aide de caissons cloisonnant la surface (création de barrages). Les toitures peuvent être végétalisées en extensif, semi-intensif et intensif.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régulation des débits</li> <li>• Pas d'emprise foncière</li> <li>• Bonne intégration dans le tissu urbain</li> <li>• Adaptée à l'échelle de la parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux visites d'entretien par an (risque d'obstruction des évacuations)</li> <li>• Réalisation sur une toiture existante : vérifier la stabilité et l'étanchéité</li> </ul>

Les structures-réservoir

**Injection répartie**      **Injection localisée**

- ① Enrobé drainant
- ② Enrobé imperméable
- ③ Matériaux stockants
- ④ Géotextile
- ⑤ Géomembrane

**Structure réservoir**

Les structures réservoirs permettent le stockage temporaire de l'eau de pluie dans un ouvrage souterrain (le corps de la structure). L'eau est ensuite évacuée par infiltration directe dans le sol ou par restitution vers un exutoire (réseau de collecte ou milieu naturel). Le revêtement de surface peut être poreux ou étanche. Ces ouvrages se situent généralement sous la voirie (rue, parking, trottoir, voie piétonne, etc.).

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecrêtement des débits</li> <li>• Aucune emprise foncière supplémentaire</li> <li>• Filtration des polluants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cout parfois plus élevé</li> <li>• Surveillance et entretien régulier des ouvrages d'injection (risque de colmatage)</li> <li>• Technique tributaire de l'encombrement du sous-sol</li> </ul>



# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 2. LE VÉGÉTAL ENTRE BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE : DÉVELOPPER ET PRÉSERVER UNE VÉGÉTALISATION DE QUALITÉ

*Les végétaux, constituants des écosystèmes au même titre que les sols, jouent un rôle important dans la lutte contre les pollutions atmosphériques urbaines en fixant le CO<sub>2</sub>. C'est en multipliant le nombre et la surface des espaces naturels de qualité, c'est-à-dire riches en ressources pour les plantes et les animaux, qu'une nature minimale peut s'installer, jusqu'au cœur des quartiers les plus denses.*

*Les jardins représentent ainsi un enjeu important pour la santé et le bien-être des appaméens et augmentent la satisfaction liée au cadre de vie du fait d'aménagements fonctionnels encourageant la pratique d'activités récréatives et sportives. Les espaces verts renforcent localement la cohésion sociale en créant des opportunités de contact, d'événements, d'actions pédagogiques et participatives, et dynamisent ainsi l'économie locale.*

*Les projets d'aménagement et de construction porteront donc une grande attention à la qualité des plantations.*

### 1 ADAPTER LES MATÉRIAUX DE SOL AUX USAGES

Il convient d'adapter les types de revêtements de sol aux différents usages qui s'y rapportent [VOIR LE POINT 1](#)

### 2 MAINTENIR LES ÉLÉMENTS NATURELS PRÉEXISTANTS

Les éléments naturels préexistants devront être maintenus (arbres, haies, bandes enherbées, berges naturelles).

### 3 PRÉSERVER DES ESPACES DE NATURE REMARQUABLE

Les espaces de nature remarquable, espaces de végétation spontanée et de la flore indigène devront être préservés afin de laisser la flore parvenir à maturité. Les techniques de fauche alternative (en dehors des périodes de reproduction au printemps, gestion en mosaïque avec des décalages de fauche dans le temps) devront être privilégiées.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 2. LE VÉGÉTAL ENTRE BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE : DÉVELOPPER ET PRÉSERVER UNE VÉGÉTALISATION DE QUALITÉ

### 4 COMPOSER LE PAYSAGE À PARTIR DE PLUSIEURS STRATES VÉGÉTALES

Les trames végétales devront être composées de plusieurs strates comportant diverses essences locales, de préférence fleurissantes et nourricières, plus favorables à l'accueil de la faune et porteuses d'un paysage de qualité.

### 5 DIVERSIFIER LES COMPOSITIONS VÉGÉTALES

L'organisation en bande linéaire mono essence sera évitée et des haies champêtres (haie mixte ou mélangée composée d'arbustes du terroir) seront préférées. Les alignements d'arbres accompagnant les voies pourront servir de liaisons écologiques pour des espèces relativement mobiles (oiseaux par exemple). Les aménagements végétalisés pourront être organisés en îlots répartis de façon aléatoire sur la parcelle afin de constituer des relais intéressants pour la faune. Les aménagements encourageront ainsi l'expansion des plantations de manière à constituer de véritables places végétalisées.

### 6 OFFRIR DES ESPACES DE RESSOURCEMENT ET DE SENSIBILISATION À LA BIODIVERSITÉ

Les espaces de ressourcements et de sensibilisation peuvent prendre diverses formes, tels que des circuits thématiques (sentier de l'eau, observatoires de la faune sauvage, parcours de santé, des chemins de randonnée), et de centres d'intérêt (points de vue pittoresques, animaux de la ferme, aires de jeux, squares, parcs, jardins partagés...)

### 7 VÉGÉTALISER L'ESPACE DE REcul DU BÂTI LE LONG DES CHEMINEMENTS

Afin de créer une continuité végétale au niveau des voies vertes piétonnes.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 2. LE VÉGÉTAL ENTRE BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE : DÉVELOPPER ET PRÉSERVER UNE VÉGÉTALISATION DE QUALITÉ

### 8 RÉDUIRE LES SURFACES IMPERMÉABILISÉES DANS L'AMÉNAGEMENT DES CHEMINEMENTS

Réduire Les surfaces imperméabilisées devront être réduites dans les aménagements de cheminements. L'usage de matériaux perméables et semi-perméables sera à privilégier afin de favoriser les surfaces poreuses et végétalisées.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 3. LE BÂTI COMME SUPPORT DE NATURE : CONCEVOIR DES ARCHITECTURES SUPPORT DE BIODIVERSITÉ

*Dans les secteurs urbanisés, un sol artificiel peut prendre le relais du sol naturel et accueillir une nature ordinaire, voire une production alimentaire. Ainsi, les éléments bâtis peuvent être support d'une nature de proximité, comme par exemple les façades végétalisées, les rugosités des matériaux et les modénatures de façade.*

### 1 VALORISER LES EAUX DE PLUIE

Des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol devront être créés pour usages ultérieurs (arrosage, lavage, usages intérieurs, rafraîchissement). Ces dispositifs devront cependant s'intégrer dans leur environnement.

### 2 AMÉNAGER LES TOITURES AVEC DES DISPOSITIFS ASSURANT DRAINAGE DES EAUX ET DÉVELOPPEMENT DE LA NATURE POUVANT ÊTRE COUPLÉS À DES PANNEAUX SOLAIRES

Le type de substrat devra être choisi selon les capacités structurelles du bâtiment, l'entretien et le coût nécessaire, et le bon développement de la biodiversité.

### 3 CONCEVOIR DES DISPOSITIFS D'INTERFACE ENTRE BÂTI ET SOL

Les sols naturels devront être mis en relation avec les sols artificiels par la végétalisation des terrasses basses, bacs plantés sur les balcons, et façades végétalisées.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 4. LES CLÔTURES COMME RELAIS DE BIODIVERSITÉ : IMAGINER DES LIMITES QUI CONTRIBUENT À LA TRAME VERTE ET BLEUE

*Les clôtures sont des éléments très importants du paysage et de la biodiversité. Elles peuvent constituer des obstacles à l'écoulement de l'eau de ruissellement. Pour la faune sauvage, elles constituent souvent une fragmentation de son biotope. Suivant leur nature, leur configuration et leur implantation, les clôtures peuvent être infranchissables ou devenir un piège dangereux pour les animaux.*

### 1 INSTALLER DES CLÔTURES PERMETTANT LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

Des clôtures poreuses assurant le passage de la faune sauvage au sol devront être installées (percées au minimum d'ouvertures de 20 x 20 cm, espacés tous les 5 mètres lorsque le soubassement est plein par exemple). Les haies vives ou des dispositifs (grillages...) doublées de haies vives sont à privilégier.

### 2 PRIVILÉGIER LE MAINTIEN DES AMÉNAGEMENTS EXISTANTS S'ILS SONT IDENTIFIÉS COMME SUPPORT DE NATURE

Les aménagements existants (murs, murets et clôtures...) pourront être maintenus dès lors qu'ils sont identifiés comme d'intérêt patrimonial et support de biodiversité et qu'ils ne représentent pas de limites artificielles franches.

# Les objectifs d'aménagement stratégiques

## 5. LA LUMIÈRE ARTIFICIELLE : UNE RUPTURE DE CORRIDOR ÉCOLOGIQUE ET UN GASPILLAGE À ÉVITER

*L'assouplissement des horaires d'ouverture, le travail de nuit, les loisirs festifs de nuit, sont autant d'éléments perturbateurs de l'écosystème naturel. L'amélioration de notre qualité de vie en ville la nuit ne doit en effet pas se faire au détriment de la biodiversité et de son rythme cyclique naturel. Il est donc essentiel de développer les activités nocturnes sans créer de nouveaux conflits d'usages, et accorder les temps urbains et les activités humaines aux besoins de ressourcement nocturne de la faune et de l'homme.*

*L'éclairage public peut être source de rupture des corridors écologiques pour les espèces qui fuient la lumière et qui sont donc contraintes dans leurs déplacements. Il perturbe le repos des espèces diurnes ainsi que l'activité de nombreuses espèces nocturnes. La destruction massive d'insectes attirés par les éclairages, la perturbation des rythmes et des migrations, la réduction du succès reproductif ainsi que la diminution des ressources alimentaires des oiseaux seront ainsi limités.*

*Il s'agira de limiter l'impact de l'éclairage tout en assurant la sécurité et le confort des activités humaines. Pour l'éclairage des cheminements piétons, des dispositifs alternatifs sont à rechercher afin d'éviter la destruction massive d'insectes attirés par la lumière.*

### 1 ADAPTER L'ÉCLAIRAGE AUX FONCTIONNALITÉS DES ESPACES

Les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence) devront être régulées. Des espaces de non-éclairage pourront également être mis en place afin de limiter les incidences sur les espaces les plus sensibles.

### 2 PROSCRIRE L'ÉMISSION DE LA LUMIÈRE VERS LE CIEL

La diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire, de même que l'éclairage non fonctionnel des façades et des arbres.

# Les objectifs d'aménagement territorialisés

En complément des objectifs stratégiques, des **objectifs territorialisés** viennent s'appliquer pour les projets situés **aux abords des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, des cours d'eau et des futures continuités écologiques** et aussi, aux abords des **voies paysagères**, autour des **arrêts de transport en commun**.

Sur ces différents territoires, les projets pourront contribuer, en plus des objectifs énoncés dans les orientations générales à :

- **Consolider le socle paysager et développer de nouvelles continuités écologiques ;**
- **Valoriser le grand paysage en réseau ;**
- **Intensifier la trame paysagère autour des axes de mobilité.**

## 1. CONSOLIDER LE SOCLE PAYSAGER ET DÉVELOPPER DE NOUVELLES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le territoire de Pamiers bénéficie de la présence de grandes entités paysagères qui constituent aujourd'hui son socle naturel à préserver : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux.

### ● Réservoirs de biodiversité

Sur le territoire de Pamiers, plusieurs réservoirs de biodiversité ont été répertoriés :

- La rivière Ariège, sa ripisylve et les zones humides associées au cours d'eau ;
- Les milieux boisés et semi-ouverts du Plantaurel, et plus largement des coteaux du Terrefort ;
- Les rares surfaces en eau et zones humides situées au sein des coteaux du Terrefort.

Ils remplissent les fonctions d'habitat, de circulation, de repos, d'alimentation et de reproduction.

### ● Corridors écologiques

Pour la Trame verte, des corridors écologiques sont identifiés au sein des coteaux du Terrefort. Ils représentent des voies de passage privilégiées pour les espèces inféodées aux milieux boisés. Des corridors de milieux ouverts à semi-ouverts sont également présents, bien qu'affaiblis par la recolonisation des boisements au sein des coteaux due à la diminution de la pression de pâturage (déprise agricole).

### ● Cours d'eau et canaux

La rivière Ariège, qui constitue un couloir de déplacement pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques et boisés (poissons migrateurs, mammifères semi-aquatiques, chiroptères...).

Les autres cours d'eau, ruisseaux et canaux, pour lesquels la présence d'une ripisylve arborée joue un rôle important dans le déplacement des espèces terrestres, tout particulièrement au sein de la plaine agricole.

# Les objectifs d'aménagement territorialisés

## 1. CONSOLIDER LE SOCLE PAYSAGER ET DÉVELOPPER DE NOUVELLES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

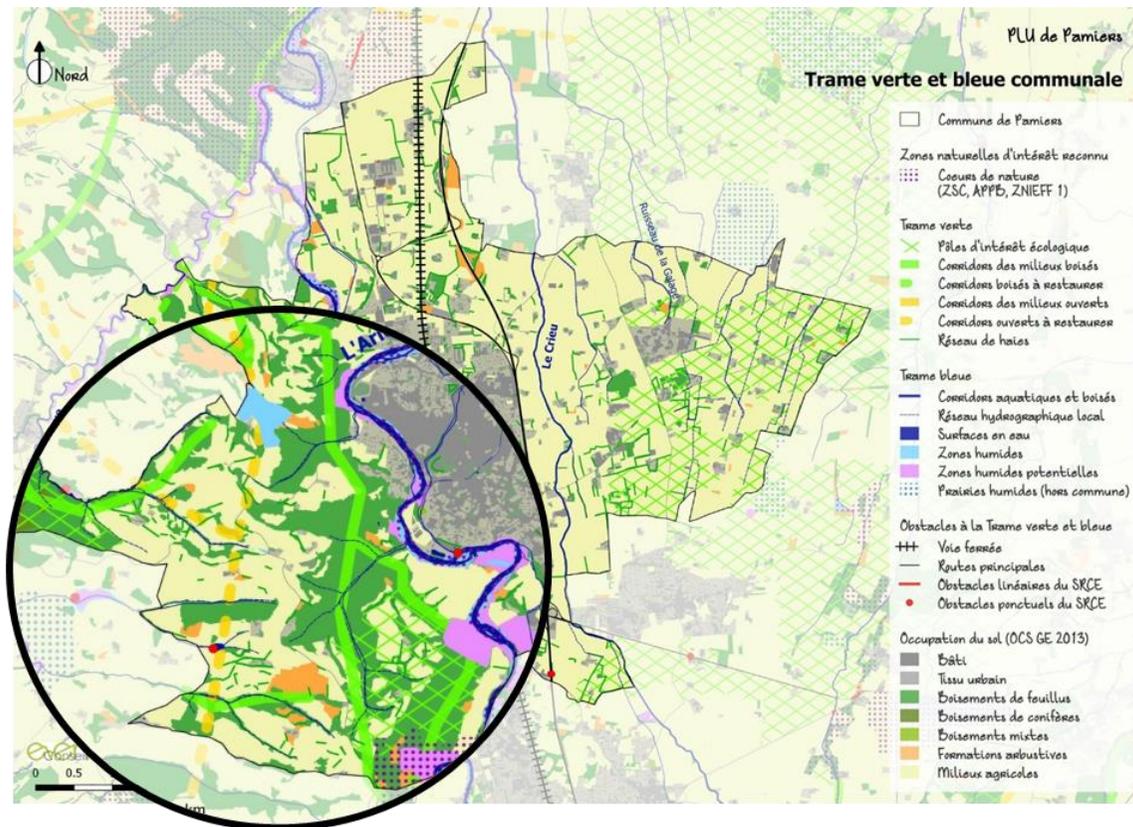
### 1 VEILLER À LA PRÉSERVATION DES COMPOSANTES BOISÉES ET À LEUR BONNE GESTION

Les projets de construction ou d'aménagement :

- Veilleront à ne pas ajouter d'éléments fragmentant la sous-trame boisée ou le cas échéant, prévoir des ouvrages de franchissement pour la faune, en particulier dans le cas de nouvelles infrastructures linéaires de desserte ;
- Devront étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments fragmentant existants pour favoriser le déplacement de la faune dans le cadre des projets de constructions ou d'aménagement (ex : enterrement de lignes électriques..) ;
- Devront proposer dans le cadre des constructions des aménagements favorables à la nidification (nichoirs, gîtes etc.).

Dans le cadre des aménagements extérieurs :

- Veiller à conserver au maximum les haies, arbres existants ;
- Favoriser pour toutes les plantations un cortège d'essences locales et pour les haies, des plantations comportant plusieurs strates.



# Les objectifs d'aménagement territorialisés

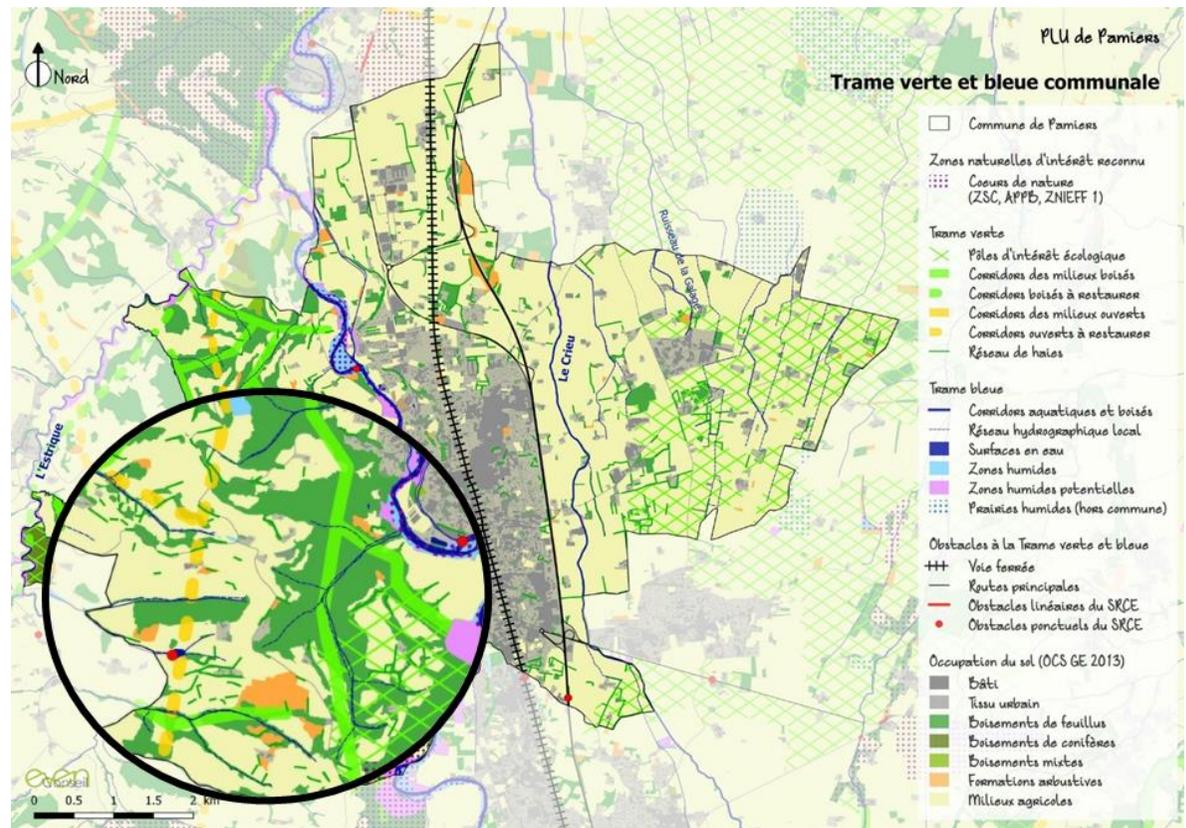
## 1. CONSOLIDER LE SOCLE PAYSAGER ET DÉVELOPPER DE NOUVELLES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### 2 VEILLER À LA PRÉSERVATION DES COMPOSANTES AGRICOLES ET À LEUR BONNE GESTION

Veiller à ne pas compromettre le maintien de l'activité agricole contribuant à la préservation d'espaces naturels ouverts entretenus par leur entretien particulièrement au sein des coteaux du Terrefort.

Saisir l'opportunité de projets de constructions et d'aménagements pour restaurer les espaces dégradés, enfrichés sous réserve de prise en compte de la biodiversité qui s'y est développée.

Conserver la perméabilité écologique du site par des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune.



# Les objectifs d'aménagement territorialisés

## 1. CONSOLIDER LE SOCLE PAYSAGER ET DÉVELOPPER DE NOUVELLES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### 3 VEILLER À LA PRÉSERVATION DES COMPOSANTES HUMIDES ET À LEUR BONNE GESTION

Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique des zones humides identifiées) doit être préservé.

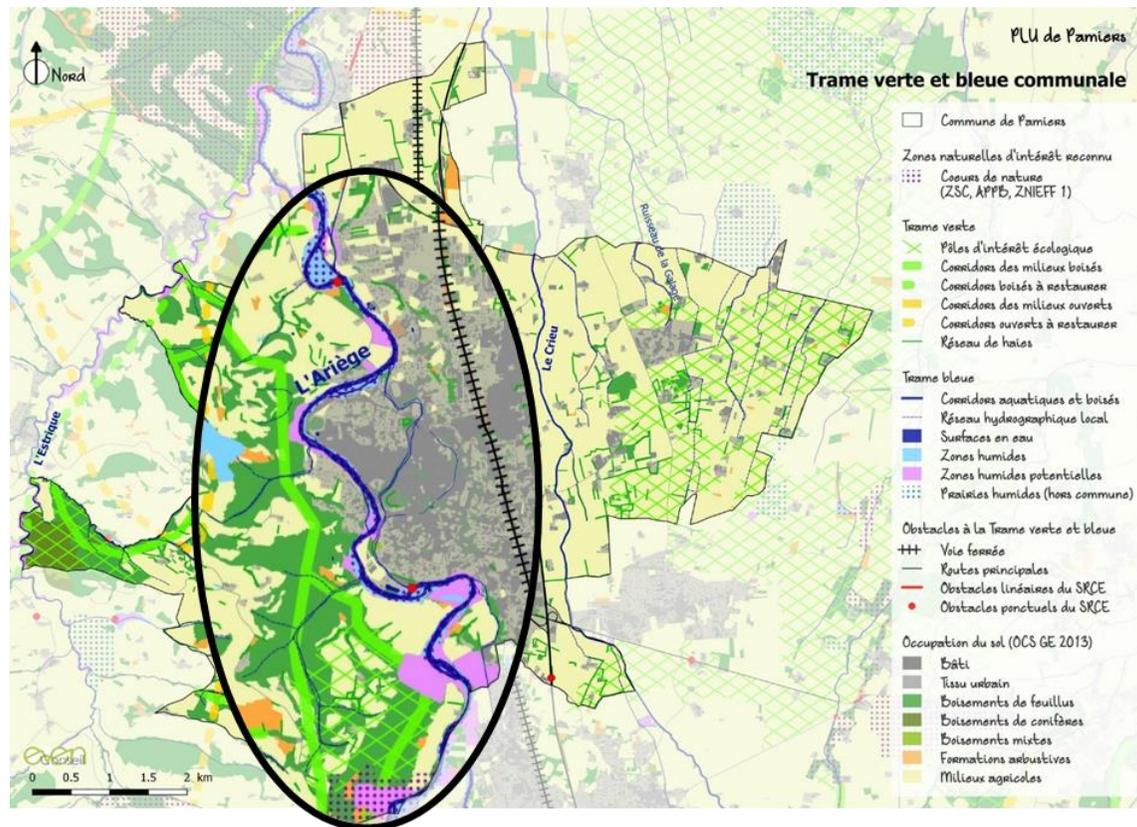
Aucun aménagement en amont ou aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou provoquant son assèchement.

Les projets de construction ou d'aménagement devront particulièrement veiller à ne pas ajouter d'obstacles à l'écoulement dans les petits cours d'eau existants.

Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

Dans le cadre des projets de constructions ou d'aménagement, étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments fragmentant existants pour favoriser le déplacement de la faune (seuils, barrages) voire de remise à ciel ouvert de tronçons enterrés.

Dans les projets de constructions situés dans les corridors, prévoir des aménagements extérieurs multifonctionnels et privilégier des ouvrages ouverts de gestion des eaux pluviales comme des noues, fossés à ciel ouvert, bassins de rétention permettant de renforcer la fonctionnalité des corridors.



# Les objectifs d'aménagement territorialisés

## 1. CONSOLIDER LE SOCLE PAYSAGER ET DÉVELOPPER DE NOUVELLES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

4

### À PROXIMITÉ DES CORRIDORS, LES AMÉNAGEMENTS DEVRONT ENRICHIR CES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants doit pouvoir se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité. Dans le cas de construction, une attention particulière doit être portée à l'aménagement des transitions de manière à ne pas interrompre les fonctionnalités des espaces naturels en termes d'eau et de biodiversité. Les cheminements piétons-cycles aménagés pourront être supports de végétalisation et des revêtements perméables seront à privilégier.

5

### CONCEVOIR DES ESPACES DE LOISIRS ET DES CHEMINEMENTS AUX ABORDS DE COURS D'EAU

Le fonctionnement hydrologique et de la nature géologique des sols devront être pris en compte dans les projets. L'imperméabilisation devra être limitée en utilisant les nombreuses techniques disponibles : revêtements perméables, graviers, dalles alvéolées, pavés drainants, etc.

6

### CONCEVOIR LES FRANGES ET LES LISIÈRES EN RESPECT AVEC LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE DU MILIEU NATUREL

La frange urbanisée pourra être végétalisée de façon diversifiée et pourra par exemple intégrer la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux, etc. La transition entre les milieux pourra être progressive et pourra permettre d'intégrer le projet dans le paysage et, à l'inverse, de faire pénétrer la nature dans le tissu urbain constitué : au niveau de bâtiments, le long des voies, en appui sur les lisières.

# Les objectifs d'aménagement territorialisés

## 2. VALORISER LE GRAND PAYSAGE EN RÉSEAU

*Les voies communales traversent les structures paysagères (vallée, zones urbanisées, zones d'activité, quartiers pavillonnaires...). Elles en offrent une lecture riche et variée du paysage communal.*

*Néanmoins, ces voies représentent des obstacles pour la biodiversité. L'importance du trafic automobile induit un risque de mortalité des espèces par collision et le plus souvent un dérangement important entravant leur circulation.*

### 1 RENFORCER LA QUALITÉ DU PAYSAGE VÉGÉTAL AUTOUR DES VOIES

Les aménagements paysagers pourront accompagner les voies vertes notamment. Ils pourront s'inspirer des structures paysagères traversées tant dans la composition que dans le choix des végétaux.

### 2 RÉSORBER LES OBSTACLES AU DÉPLACEMENT AU SOL DES GRANDES ESPÈCES ET DES PETITES ESPÈCES

Des passages supérieurs pour les grandes espèces devront être créés et les ponts existants pourront être réaménagés pour en faire un ouvrage « mixte attractif » pour la petite et grande faune tout en conservant les usages pour les activités humaines. Les abords du passage devront être végétalisés et des clôtures ou écrans nécessaires pourront être installés pour guider les animaux jusqu'au passage.

### 3 AMÉNAGER LES INTERFACES ENTRE LES VOIES ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Ces points particulièrement sensibles devront faire l'objet d'une très grande attention dans le cadre des projets d'aménagement situés à leurs abords. Ces projets viendront amplifier la présence de la nature et contribuer à la mise en scène des corridors écologiques.

### 4 AMÉNAGER LES INTERFACES ENTRE VOIES ET AXES DE TRANSPORT

Les projets d'aménagement autour de ces lieux d'interface pourront être conçus comme des exemples de nature en ville et des points de repère au sein de la commune.