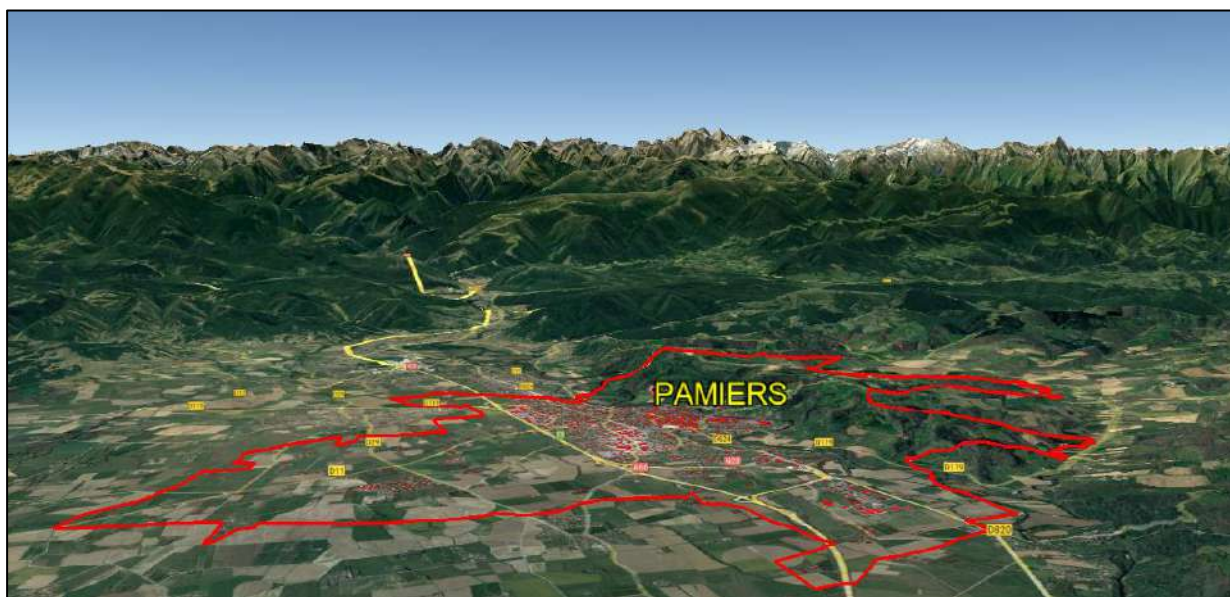


ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) & Création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Pamiers

Tenue du 15 Mars au 14 Avril 2023



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Etabli le 17 mai 2023

Le commissaire enquêteur
Hubert Calmels

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Table des matières

1^{ème} partie : Rapport du Commissaire Enquêteur	9
1. GENERALITES	11
1.1 Cadre Général du projet	11
1.2 Environnement administratif et cadre juridique	11
1.3 Présentation du dossier soumis à enquête et analyse	12
1.3.1 Composition du dossier soumis à enquête	12
1.3.2 Analyse de la forme du dossier	13
1.4 Analyse du projet de PLU	15
1.4.1 Présentation du contexte	15
1.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	19
1.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	19
1.4.4 Les STECAL	21
1.4.5 Le Règlement Graphique	22
1.5 Le DOSSIER D'AVAP	23
1.6 La Concertation	25
1.6.1 La Concertation sur le projet de PLU	25
1.6.2 La concertation sur le projet d'AVAP	26
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	27
2.1 Modalités de l'enquête	27
2.2 Publicité de l'enquête	27
2.3 Visite des lieux	27
2.4 Permanences et recueil des observations	27
2.5 Clôture de l'enquête	28
3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	28
3.1 Avis de la MRAe	29
3.2 Avis des Services de l'Etat	30
3.3 Avis du SCoT de la Vallée de l'Ariège	31
3.4 Avis Communauté de Communes Portes d'Ariège - Pyrénées (CCPAP)	33
3.5 Avis de la chambre d'Agriculture	33
3.6 Avis du CAUE	35
3.7 Avis du SDIS	35
3.8 Avis SDMEA	35
3.9 Avis CRPA sur AVAP	35
4 OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE	37
4.1 Analyse comptable des observations	37
4.2 Relation des observations des personnes reçues lors des permanences	39

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

4.2.1	Mr DAURES, 5 rue des Jacobins (le 21/03/2023)	40
4.2.2	Collectif Trémège	41
4.2.3	Michel LEGRAND et Madame x (Association des Golfeurs de l'Appaméen (AGA))	41
4.2.4	Mr GUEDEAU et Mme (Trémège N°9ter)	43
4.2.5	Mr CASSAING.....	43
4.2.6	Mr RIERA, 18 route de Bouchonne (permanence du 25/03/23).....	44
4.2.7	Mr LOZE	45
4.2.8	Mr ORTEGA Antonin, 60 chemin de Lastourelles.....	46
4.2.9	MATHIS Jean-Pierre et SENIE Audrey.....	46
4.2.10	Mr DEGRACIA Frédéric - SCI AUMENI.....	47
4.2.11	Mr CLARAC Sébastien (visiopermanence du 28/03/23).....	49
4.2.12	Mr Robert RUMEAU (permanence du 5/04/23) 14h00 à 14h15 (15 mn)	51
4.2.13	Mr Gérard DÉJEAN et Mme 14h15 à 14h30 (15 mn)	51
4.2.14	Mr Philippe GOURNAC 14h30 à 14h45 (15 mn)	52
4.2.15	Mr Philippe CLARAC.....	54
4.2.16	Collectif Trémège 15h40 à 15h55 (15 mn)	54
4.2.17	Mr. Jean-Paul MANDROU 16h10 à 16h25 (15 mn)	57
4.2.18	Mme Carmen VELA – impasse des Ailes Pamiers (visiopermanence du 8/04/23.....	58
4.2.19	Mr Claude ALBERT et son fils Guilhem (permanence du 14/04/23)	59
4.2.20	Trois riverains de la zone d'activité de Pic	60
4.2.21	Mme BARTHE	61
4.2.22	Mr TISSANDIER	61
4.2.23	Mme LECTEZ	62
4.2.24	Mr Suarez, société MELVAN, représentant les intérêts de Mr HOISELSTIN Christian ..	63
4.2.25	Mr. DOMINGUEZ	64
4.3	Autre contribution de reclassement (registre numérique).....	66
4.3.1	Mr Jean CLARAC – Chemin de Bourges - observation @30	66
4.4	Observations thème « Protection du patrimoine »	67
4.5	Observations thème Mobilités.....	70
4.5.1	Paviot Jean Luc (@3) - Association Cyclo-Pattes	70
4.5.2	Canal Jean-Claude (@34).....	70
4.6	Observation thème « Conformité du dossier ».....	71
4.7	Questions du commissaire enquêteur	73
4.7.1	STECAL de Brassacou.....	73
4.7.2	Mobilités.....	74
4.7.3	Typologie des logements de centre-ville.....	76
4.7.4	Commerces de proximité dans les quartiers périphériques	76

2^{ème} partie : Conclusions et avis motivé.....79

1	RAPPEL DU PROJET ET DEROULE DE L'ENQUETE.	83
2	ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	84
2.1	Contexte général de la Ville de Pamiers.....	84
	Population	85
	Evolution du parc de logements et besoins	86
	Activités économiques et commerciales	86
	Patrimoine historique et architectural.....	86
2.2	Le projet de PLU	87
2.3	Le projet d'AVAP.....	87
2.4	Avis des Personnes Publiques Associées.....	88
2.5	Contributions du public et suites données.....	89
	Demandes de reclassement	89
	Echéancier de programmation dans les OAP.....	90
	Nuisances	91
	Divers.....	91
	Observations sur l'AVAP.....	92
2.6	Questions du commissaire enquêteur	92
3	CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU	93
3.1	Analyse du projet de PLU	93
3.2	Points négatifs du projet de PLU	94
3.3	Points positifs du projet de PLU	95
3.4	Avis du Commissaire en quêteur sur le PLU.....	95
4	CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE CREATION D'UNE AVAP	97
4.1	Analyse du projet d'AVAP.....	97
4.2	Points négatifs du projet d'AVAP	97
4.3	Points positifs du projet d'AVAP	97
4.4	Avis du Commissaire en quêteur sur le projet d'AVAP	98

3^{ème} PARTIE - ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ARRETE D'OUVERTURE
- 2 : DETAIL DE LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE
- 3 : PUBLICITES ET AFFICHAGES
- 4 : MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
- 5 : REGISTRE D'ENQUETE ET COURRIERS ASSOCIES

PREAMBULE

Par délibération en date du 25 Octobre 2022, la commune de Pamiers a approuvé le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et celui de création d'un Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), et décidé d'organiser une enquête publique unique portant sur ces 2 projets.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné, par décision du 16 janvier, le soussigné, Hubert CALMELS, inscrit sur les listes d'aptitudes de département de Haute Garonne, en qualité de commissaire-enquêteur.

Mr Xavier Fauré, adjoint au maire en charge de l'urbanisme a fixé l'organisation de cette enquête publique par arrêté en date du 17 février 2023

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête, comprend :

- une première partie constituant compte-rendu des conditions de déroulement de l'enquête unique et du recueil des observations, ainsi que l'analyse de celles-ci,
- et une seconde partie comportant l'avis du Commissaire-enquêteur sur les projets d'élaboration du PLU et création d'AVAP, ainsi que ses conclusions motivées.

Sont également annexés à ce rapport les pièces justifiant des modalités d'organisation de l'enquête, des publicités, des engagements pris par la collectivité en réponse aux observations formulées pendant l'enquête ainsi que le registre d'enquête et les documents liés.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) & Création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Pamiers

Tenue du 15 Mars au 14 Avril 2023

1^{ème} partie : Rapport du Commissaire Enquêteur

1. GENERALITES

1.1 Cadre Général du projet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Pamiers a été prescrit en 2009.

La présente mise en révision a fait l'objet d'une délibération en date du 22/12/2017.

Le projet de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a lui été initié dès 2012.

Après de longs débats, ces deux projets de PLU et AVAP, étroitement liés, ont fait l'objet d'un premier arrêt par la collectivité le 28/06/2019, suivi d'une enquête publique unique, qui s'est déroulée du 17/11/2020 au 18/12/2020, conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur en date du 27 janvier 2021.

Les observations remontées à l'occasion de cette enquête publique, liées à la maturité de projets portés par l'équipe municipale nouvellement élue en juin 2020, ont conduit la collectivité à apporter des adaptations au projet de révision générale du PLU et à celui de création d'une AVAP. Toute la procédure à ce fait été relancée.

Concernant le projet de PLU, le scénario d'aménagement retenu en 2019 n'a pas évolué. Il est essentiellement bâti :

- pour l'habitat : sur la stratégie de renouvellement urbain visant la rénovation et la redynamisation du centre-ville,
- pour les développements économique, commercial et touristique : sur les possibilités offertes par le Syndicat de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Vallée de l'Ariège. Il est à noter qu'aucune nouvelle zone commerciale n'est ouverte à l'urbanisation.

Des adaptations (mineures) ont été portées postérieurement à l'enquête publique de 2020 au règlement graphique du PLU (création d'une zone tampon à Trémèze, ...) ; il y a été adjoint des OAP thématiques (une OAP « trame verte et bleue » notamment), les sites de développement de projets photovoltaïque ont été fléchés et les outils juridiques visant le rééquilibrage des dynamiques commerciales entre le centre-ville et la périphérie ont été renforcés.

Concernant le projet d'AVAP, ce sont notamment les projets de création d'une résidence service sénior sur le site de l'ancien hôpital de Pamiers et celle d'un cinéma sur le site de l'ancien évêché qui ont conduit les élus à prendre la décision de modifier le projet d'AVAP.

Ces deux documents ont été arrêtés en conseil municipal du 25 octobre 2022.

Les Personnes publiques associées (PPA) ont été consultées, et Mr Xavier FAURE, adjoint à l'urbanisme a pris le 17/02/23 un arrêté d'ouverture de la présente **enquête publique** qui a donc pour objet la **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pamiers** et la **création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**.

1.2 Environnement administratif et cadre juridique

Cette enquête est régie par :

- le code de l'environnement : article L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, traitant des enquêtes publiques,
- le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 123-1, L 123-10, L 126-1, R121-3, R123-1 et suivants.
- Le code du Patrimoine, notamment l'article L.621-2, pour ce qui concerne la création de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

La commune de Pamiers est partie intégrante de la Communauté de Communes Porte d'Ariège - Pyrénées (CCPAP – 34 communes), elle-même rattachée au SCoT Vallée de l'Ariège (97 communes).

A noter que si elle a conservé jusqu'à ce jour la compétence Urbanisme, comme le permettait la loi ALUR de 2014, la commune de Pamiers devrait transférer celle-ci à la Communauté de Communes Portes d'Ariège-Pyrénées en 2026, alors que le SCoT de la vallée de l'Ariège, aujourd'hui en révision, devrait être prescrit dans sa nouvelle formule en 2025, selon les informations qui m'ont été communiquées.

Enfin, les documents d'urbanismes de la commune se doivent d'être **compatibles** avec les documents suivants :

- S.D.A.G.E. Adour-Garonne et S.A.G.E. des bassins versants des Pyrénées Ariégeoises,
- Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Vallée de l'Ariège,
- Plan de Gestion des Risques d'inondation (P.G.R.I.) Adour Garonne.

et **prendre en compte** les documents suivants :

- le Plan Climat Air Energie Territorial (intégrant le volet Mobilité notamment) approuvé depuis le 20 février 2020,
- le Schéma Régional de Cohérence Environnementale (S.R.C.E.), arrêté par Monsieur le Préfet de Région le 27/03/2015,
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) Occitanie,
- le Programme de développement et de modernisation des itinéraires routiers (PDMI),
- le Schéma Régional Véloroutes et Voies Vertes,
- le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage SDAHGV d'Ariège,
- La Charte de Pays du Pays de Pamiers.

1.3 Présentation du dossier soumis à enquête et analyse

1.3.1 Composition du dossier soumis à enquête

Le projet de PLU soumis à enquête comportait 4 sous-dossiers principaux :

1 - Dossier de présentation et pièces administratives

Cette chemise comportait les arrêté et avis d'ouverture d'enquête.

Elle comportait aussi, à ma demande, une note de présentation du contexte général de cette 2^{ème} enquête publique, ainsi que 2 dossiers explicitant la démarche du PLU d'une part, les principales modifications apportées aux projets de PLU et d'AVAP de 2020 d'autre part.

Ces 3 dernières pièces ont été adjointes au dossier afin de permettre au public de bien appréhender les différences entre les 2 enquêtes menées à 2 ans d'intervalle, portant strictement sur les mêmes objets.

2 - Dossier d'enquête PLU

Ce dossier comportait 6 dossiers principaux

- 0- Pièces relatives à la procédure,
- 1- Rapport de présentation,
- 2- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- 3- Règlement (graphique et écrit),
- 4- Annexes règlementaires,
- 5- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

3 - Dossier d'enquête AVAP/SPR

Ce dossier comportait 5 dossiers principaux :

- 1- Pièces relatives à la procédure,
- 2- Diagnostic,
- 3- Rapport de présentation,
- 4- Pièces graphiques,
- 5- Règlement écrit.

4 – Avis des Personnes publiques associées et mémoire en réponse de la collectivité.

Outre l'avis des personnes publiques associées reçus avant ouverture d'enquête, ce dossier comportait le mémoire en réponse de la collectivité à ces avis, établi à ma demande par le maître d'ouvrage, afin d'informer le public des intentions de la municipalité de Pamiers quant à la suite qui pourrait être réservée à ces avis.

L'ensemble de ces dossiers représentait 108 pièces, comportant au total 2166 pages, 23 planches A0 et 102 planches format A3 (Atlas du règlement graphique notamment – 99 planches).

Ce dossier a été tenu à disposition du public en format papier en mairie de Pamiers et mis en place sous une forme strictement identique sur le registre numérique mis en place pour cette enquête. Ce dernier était accessible pour le public de façon simple et intuitive, l'ensemble représentant un volume de données de 820Mo (dont 350 Mo pour les seules planches détaillées de l'atlas du règlement graphique).

Le sommaire détaillé, comportant nom, taille et nombre de pages de chacune des pièces constitutives du dossier d'enquête est joint en annexe.

1.3.2 Analyse de la forme du dossier

Les deux dossiers d'enquête mis à disposition du public étaient globalement clairs, complets et facilement accessibles, au moins pour la version numérisée via le registre numérique (têtes de chapitres explicites, menus déroulants, etc...).

Seul l'atlas détaillé du règlement graphique a pu poser problème d'accessibilité, compte tenu de la taille de ce fichier (350 M octets) et des temps de téléchargement ou d'affichage à l'écran (excessifs en cas de débit de connexion insuffisant).

Le dossier papier a été tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans le hall d'accueil de la mairie, mais n'a, semble-t-il, été que très peu consulté.

Compte tenu du volume de tels dossiers (plus de 100 pièces élémentaires, plusieurs milliers de pages), il est quasi impossible aujourd'hui au public de prendre connaissance en détail des éléments qui le concernent autrement que par voie dématérialisée.

Si l'accessibilité des pièces des dossiers en elle-même n'a pas posé problème, la possibilité de se repérer facilement sur les planches graphiques du règlement du PLU était beaucoup plus difficile.

L'absence de mention des noms de rues et des numéros de parcelles sur l'ensemble de ces documents a rendu plus que laborieux le repérage des lieux concernés, tant pour les personnes reçues en permanence que pour le commissaire enquêteur lui-même.

En particulier, la planche de repérage de l'atlas susmentionné (qui comportait 99 plans élémentaires...) était inexploitable, comme l'ont fait remarquer la plupart des personnes publiques associées.

Lors des permanences, seul le recours aux outils informatiques en ligne (cadastre dans Géoportail ou via Google Earth) a permis de localiser les parcelles des contributeurs.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

La démultiplication des planches du règlement graphique au format A0 (6 planches) a également été source de quelques difficultés.

Reproche a été fait également, par les personnes publiques associées notamment, de données insuffisamment actualisées par rapport au dossier mis à enquête en 2020 ainsi que de quelques incohérences ou erreurs matérielles. Elles nécessiteront une revue générale des pièces du dossier avant prescription.

La qualité du dossier AVAP a été quasi-unaniment saluée, en particulier pour le diagnostic, précis, complet et remarquablement illustré.

Au global, malgré quelques imperfections, le dossier était complet et de bonne facture, permettant au public d’avoir une vision complète des 2 projets soumis à enquête publique

1.4 Analyse du projet de PLU

1.4.1 Présentation du contexte

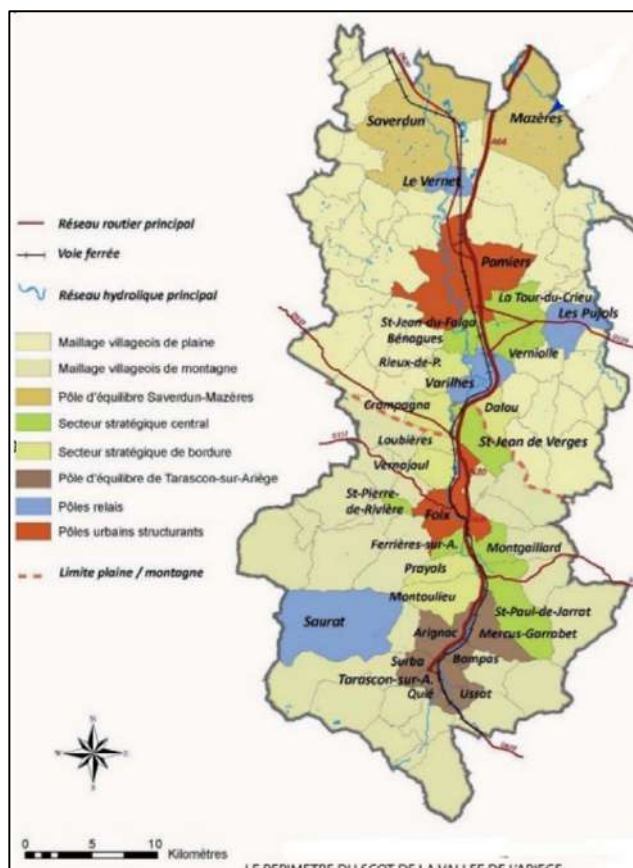
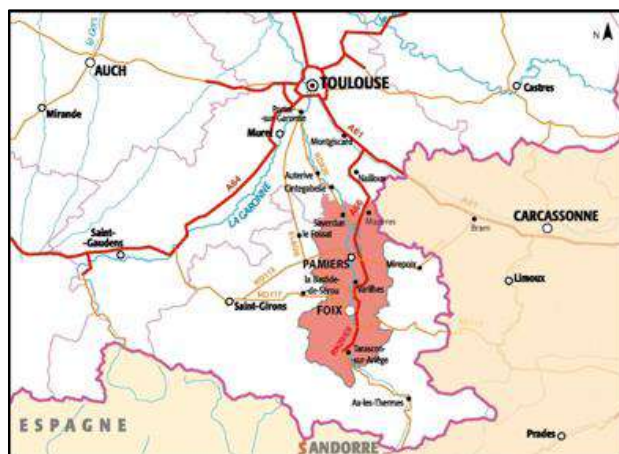
Pamiers est une sous-préfecture de l'Ariège, située à 20km au nord de Foix (préfecture), et à 60km au sud de Toulouse.

Peuplée de 16 000 habitants environ en 2020, c'est le pôle le plus important du département de l'Ariège, tant sur le plan démographique que sur le plan économique.

Pamiers est bien desservie par les infrastructures de transports : RN 20, qui relie Toulouse à l'Andorre et l'Espagne en empruntant l'axe historique de la vallée de l'Ariège, voie ferrée Toulouse - La Tour de Carol, et depuis le début des années 2000, autoroute A66, qui permet de relier Pamiers à la barrière de péage de Toulouse Sud en moins de 45minutes.

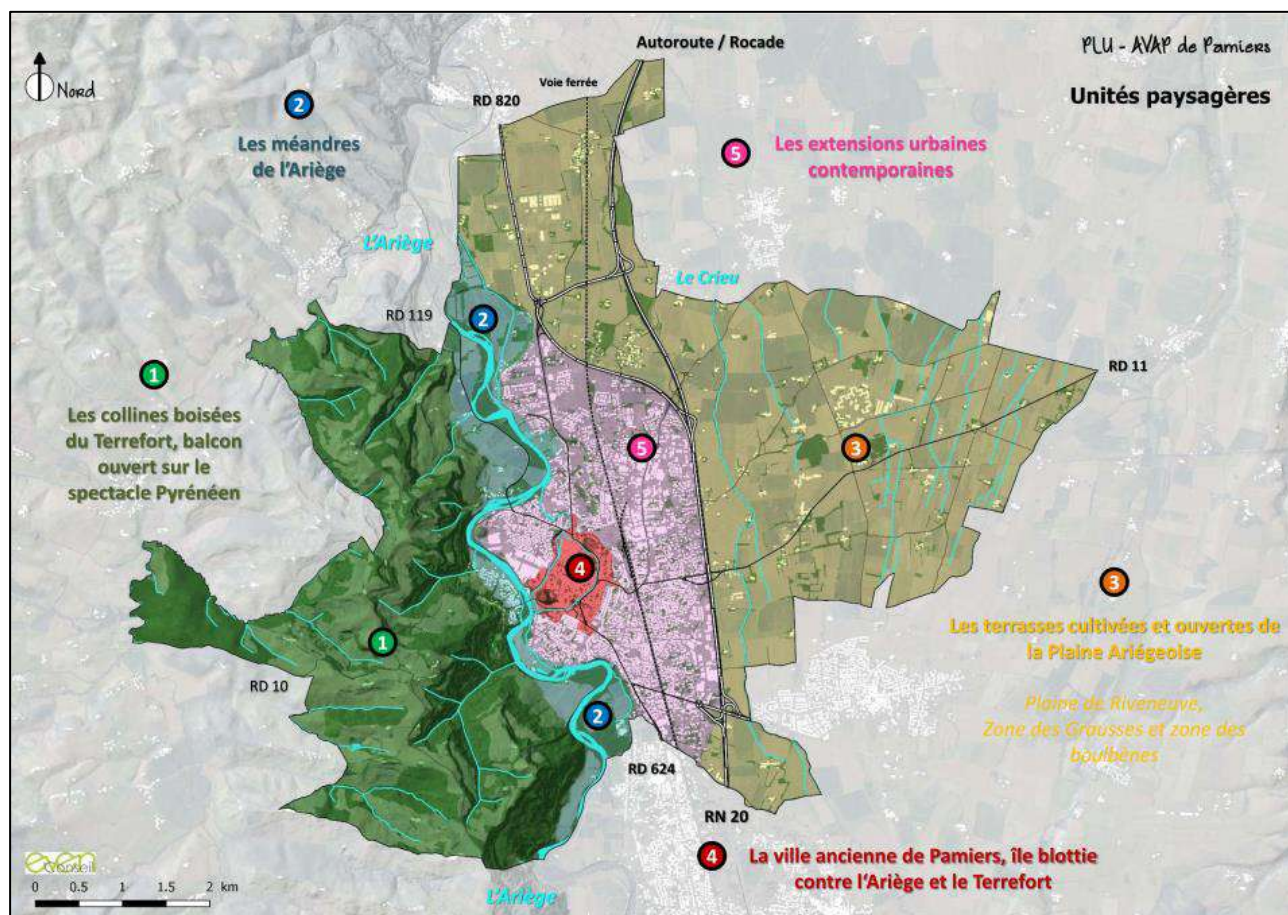
La commune de Pamiers (45,85 km²) appartient à la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP), née de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communautés de communes du Pays de Pamiers et du Canton de Saverdun, soit un bassin de vie de 35 communes et près de 39000 habitants pour une superficie de 415 km².

La CCPAP est intégrée au Pays Vallée de l'Ariège qui regroupe trois communautés de communes autour de Pamiers, Foix et Tarascon-sur-Ariège et qui a mis en œuvre un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 10 mars 2015, correspondant à un bassin de vie de 97 communes. et près de 82 000 habitants pour une superficie de 1080 km². Ce SCoT est aujourd'hui en révision, avec une prévision d'approbation à l'horizon 2025.



La ville est traversée par la rivière Ariège qui, au fil des siècles, a contribué à façonner son organisation : impact physique avec l'évolution du cours de la rivière et des canaux adjacents, impact économique avec le développement de certaines activités liées au cours d'eau (tradition métallurgique notamment). La présence de l'eau a marqué cette cité.

Du point de vue de son environnement, la commune peut être divisée en cinq unités paysagères différentes:



Le contexte communal :

Comme partout, la commune de Pamiers a dû faire face à un étalement urbain important depuis le début des années 1960, souvent opéré de façon opportuniste.

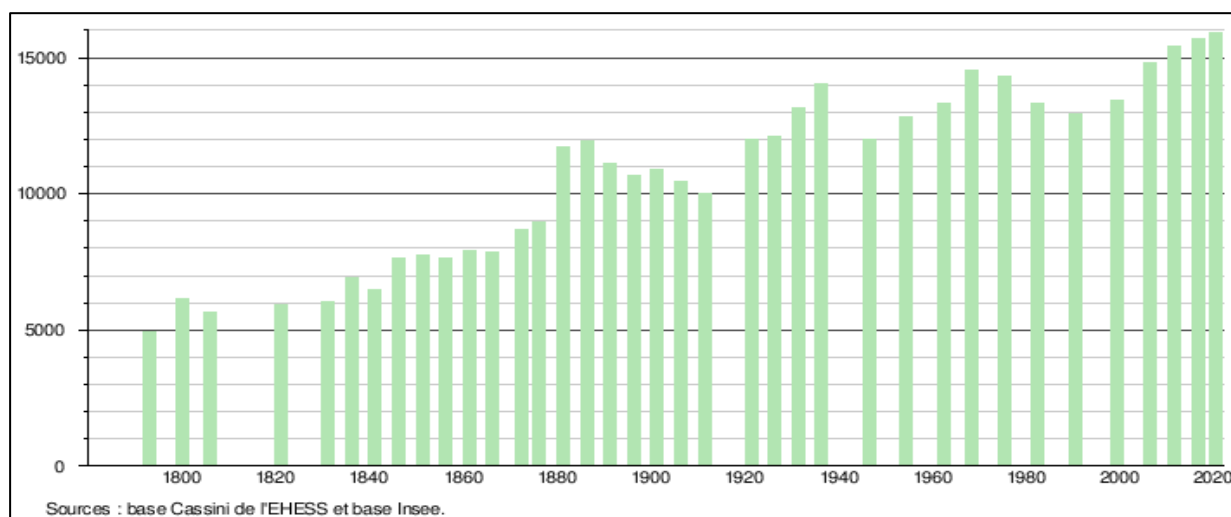
Les limites rurales, naturelles ou anthropiques ont toutefois canalisé cet étalement urbain (dans les secteurs 4 et 5 ci-dessus) qui s'est parfois reporté sur les communes voisines. De ce point de vue, les coteaux (1) et dans une moindre mesure, la plaine agricole (3), ont pu être sauvegardés et présentent des enjeux que le projet de PLU a pris en compte. Pour autant, Pamiers s'est développé générant de nombreux espaces interstitiels au sein de la partie actuellement urbanisée (P.A.U). Ces espaces constituent aujourd'hui un potentiel de développement non négligeable que le diagnostic évalue à 73,5 ha (56,7 en dents creuses et 16,8 en division parcellaire).

Pôle majeur en termes d'activités et d'économie (un emploi ariégeois sur 5 est appaméen), la ville est bien dotée en services et équipements : petite enfance, personnes âgées, infrastructures sportives et de loisirs... Ces équipements et services étant répartis sur la commune, se pose la question des liaisons entre centre-ville et quartier, invoquant les déplacements doux comme alternative à la voiture mais aussi les stationnements. L'offre commerciale de centre-ville est malmenée au profit de structures plus récentes, situées en périphérie, ou dans les communes limitrophes au sud (Saint Jean de Falga, ...)

Encadré par les orientations stratégiques de la politique de la ville et le SCoT Vallée de L'Ariège, tout l'enjeu du PLU consiste au rééquilibrage entre les différents quartiers et la revitalisation du centre-ville tout en préservant les éléments de patrimoine bâti et paysager.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Evolution du nombre d'habitants.



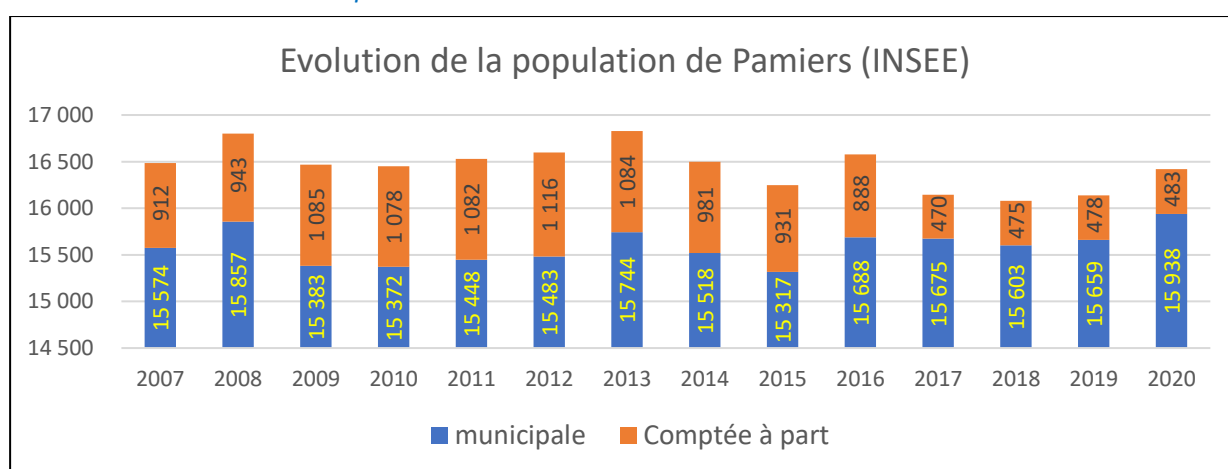
Avec environ 16 000 habitants à ce jour (15 938 h en 2020, dernière donnée INSEE disponible), la commune concentre 10 % de la population ariégeoise. Pamiers reste une commune dynamique et attractive où la courbe démographique est ascendante depuis 30 ans.

Après une décroissance significative entre 1968 (14564 h) et 1990 (12 965 h), en raison notamment des difficultés économiques rencontrées par les entreprises de métallurgie, très présentes sur le territoire communal, la population municipale est repartie à la hausse, et a gagné en moyenne 140 habitants par an depuis 1990.

A noter toutefois que les chiffres de l'INSEE comportent des variations importantes sur les dernières années, auxquelles les éléments du dossier de donnent pas d'explication cohérente.

C'est ainsi que le rapport de présentation (pièce 1a-RP, page 9) évoque une « croissance moyenne annuelle de +0.2% par an sur la période 2009/2014 » (+27 hb/an) ou encore « moins 0.18% sur la période 2014-2019 » dans l'encart d'actualisation page 10. Le point d'étape du Programme Local d'Habitat 2023-2028 de la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées établi par l'Auat en date de septembre 2022 évoque (page 8) une « variation annuelle moyenne de moins 0.2% sur la période 2013-2018 ».

Interpellé par ces différences, j'ai consulté les données INSEE maintenant disponibles pour 2020. La croissance moyenne annuelle sur la période 2015/2020 (dernière année disponible) a été de +0.8%, au lieu de la baisse de 0.2% évoquée dans l'actualisation du PLU ou le PLH..



Je ne saurais donc recommander qu'une grande prudence quant aux commentaires sur les « tassements observés sur la dynamique locale » ou équivalents, tant de la part des personnes publiques associées que des contributeurs, et m'en tiendrai, pour ma part, à une analyse à plus grande échelle (tendances 1990/2020).

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Il semble clair par contre que la croissance démographique a été plus forte sur les zones périurbaines que dans le centre, et plus encore sur les communes péri-urbaines limitrophes au sein de la CCPAP que sur Pamiers même.

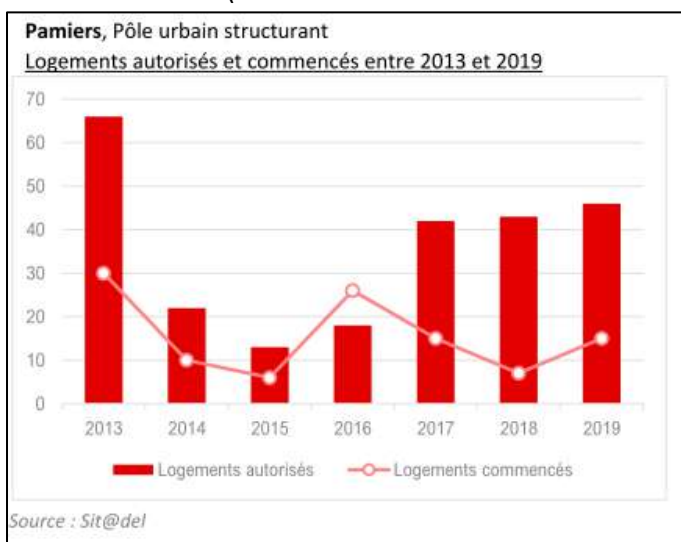
Le centre-ville est démographiquement déficitaire depuis plusieurs années, (quartiers : centre ancien, Gloriette Le Foulon, quartier à l'Est de ZI de PIC), alors que les quartiers périphériques, plus récents, ont absorbé la croissance de population, voire des transferts de population entre le centre et la périphérie.

Evolution du parc de logements

Pamiers comptait 9002 logements en 2019 contre 8648 en 2013 (source : base Picto Stat de la DREAL Occitanie), soit une augmentation moyenne de 0.8%.

Il y a en moyenne une quarantaine de logements autorisés chaque année depuis 2017, avec à peine 1/3 de logements commencés (source – Point d'étape PLH de la CC9AP novembre 2022 -p 9)

La taille moyenne des ménages a elle-aussi évolué puisqu'elle est passée de 2.08 personnes en 2008 à 1.9 personnes en moyenne par ménage en 2019 (soit -9%)



Pamiers est particulièrement concernée par le phénomène de vacance, principalement dans son centre historique, et ce malgré une politique dynamique portée de longue date : renouvellement urbain, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Opérations façades, etc.

Avec 14% de son parc de logements vacants en 2018, Pamiers est la commune de l'intercommunalité où ce taux est le plus important. Il dépasse même 25% dans le centre ancien selon le rapport de présentation

Au fil des années, les ménages semblent se détourner des logements les plus anciens, qui présentent moins d'attraits que le parc plus récent ou rénové (absence d'extérieur, de stationnement, besoins en réhabilitation...). Les trois-quarts des logements vacants sont par ailleurs des logements anciens potentiellement énergivores, car construits avant les années 70. Ces logements constituent une opportunité pour créer une nouvelle offre de logements attractive, dans une volonté de reconquête du bâti existant, de lutte contre l'étalement urbain et de revitalisation de la ville centre.

La population la plus pauvre se trouve à l'Ouest de la ville, principalement dans les quartiers La Gloriette-Le Foulon, le quartier du Jeu du Mail-Lestang-Saint- Jean et le centre ancien où se concentre une grande partie des logements à réhabiliter.

Besoins en logements.

Le besoin en logement, qui constitue la pierre angulaire de la définition des zonages du PLU a été évalué à 1280 logements d'ici à 2035, soit environ 85 logements par an.

Ils seront constitués de 905 logements neufs (dont 195 sur le centre ancien) et 375 logements en réhabilitation ou sortie de vacance sur le centre ancien).

Ces chiffres sont supérieurs au rythme constaté ces dernières années (sensiblement le double), mais largement inférieurs à ceux que prévoyait le SCOT (2852 entre 2015 et 2035, soit 140 logements/an).

Activités économiques et commerciales

Le territoire de Pamiers constitue un pôle économique majeur du SCOT de la vallée de l'Ariège. Sa proximité avec la métropole toulousaine, son positionnement sur des axes de circulation, une tradition industrielle et une volonté clairement affichée ont permis à la ville de privilégier une croissance démographique étroitement liée à la croissance économique.

La commune dispose d'un tissu économique dense, avec notamment une part de PME industrielles importante. Le secteur phare de la commune a été de tous temps la métallurgie. Bien que moindre que par le passé, il le demeure avec notamment la société « Aubert et Duval » qui emploie plus de 1000 salariés en centre-ville.

Le secteur tertiaire reste cependant très dominant, puisqu'il concentrait 84% des emplois en 2020 (source : Picto Stat-DREAL Occitanie).

1.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

En cohérence avec le diagnostic résumé ci-avant, le PADD s'est fixé des objectifs déclinés en trois axes stratégiques.

1. Une ville à réinventer :

- Un scénario de développement volontariste pour recentrer l'urbanisation sur le centre-ville,
- Renforcer le niveau d'équipement,
- Améliorer les mobilités à l'échelle de la ville.

2. Un urbanisme durable pour la préservation du cadre de vie :

- Préserver les espaces agricoles et naturels en accompagnant l'urbanisation,
- Valoriser les paysages emblématiques, les équilibres écologiques du ruban Nord / Sud de la vallée de l'Ariège,
- Valoriser les paysages 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 et les connexions visuelles à son écrin paysager,
- Se protéger contre les risques, préserver les ressources naturelles et s'adapter au changement climatique.

3. Une dynamique économique à préserver et à structurer :

- Développer les activités économiques,
- Développer et valoriser le potentiel touristique de Pamiers,
- Permettre le maintien des activités agricoles.

1.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU intègre 17 OAP sectorielles et 3 OAP thématiques.

Parmi les OAP sectorielles, 16 sont à vocation logement et 1 à vocation de zone économique (Extension de Gabriélat, d'intérêt communautaire).

L'ensemble des OAP réalisées sur les zones urbaines sont règlementées par le règlement écrit, à l'exception de l'OAP « Ancien hôpital », qui fait l'objet d'un projet en cours, et qui est couverte par une OAP « secteur d'aménagement ». Quant aux OAP en zone AU, elles sont couvertes par des OAP « secteur d'aménagement »

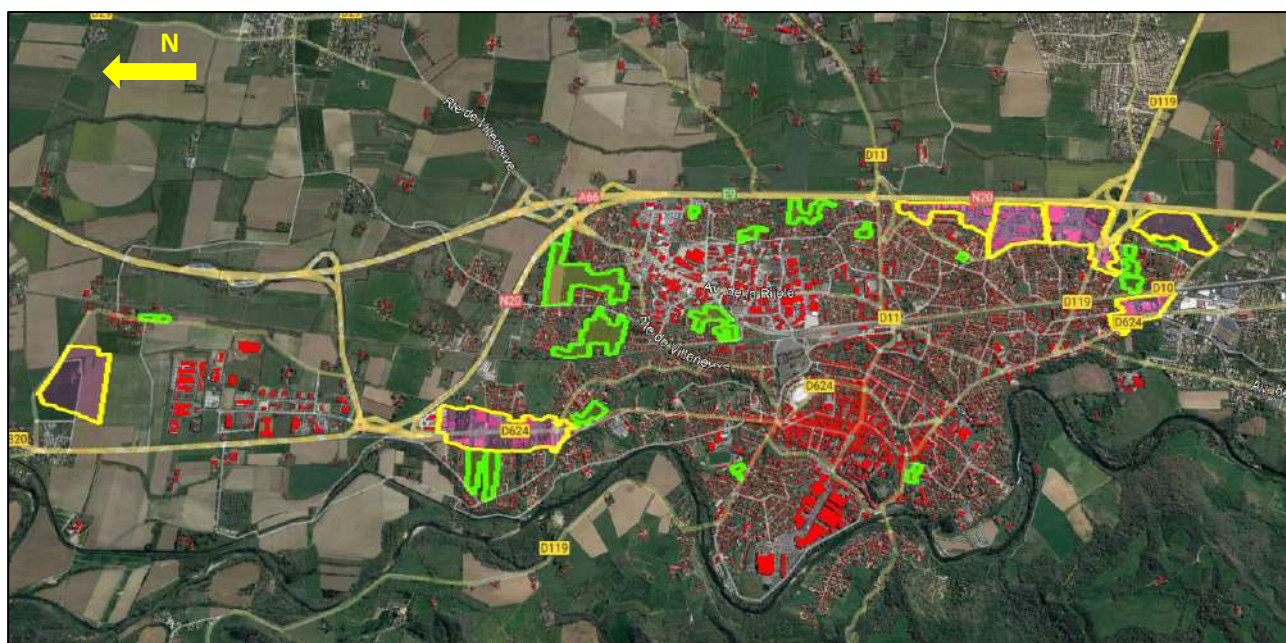
Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Cette stratégie permet de limiter l'étalement urbain et renforce l'enveloppe urbaine existante en priorisant les futures opérations au sein du tissu existant.

L'ouverture à l'urbanisation est échelonnée en trois phases afin de tenir la stratégie de peuplement de la politique de la ville :

- une première phase d'urbanisation dès l'approbation du PLU, qui donnera la priorité au centre ancien et aux dents creuses au sein de la zone U où les OAP ne se sont pas avérées nécessaires au regard des enjeux faibles ou de la faible surface de la dent creuse,
- une deuxième phase d'urbanisation à partir de 2025, qui permettra de bâtir les secteurs d'OAP en zone U,
- une troisième période à partir de 2028 ou 2030 qui concernera notamment l'urbanisation des OAP en zone AU et des terrains situés dans les Zones d'Aménagement Commercial (ZACom).

La carte ci-dessous visualise la localisation de l'ensemble des OAP logement (contour vert) et des OAP « Zone d'activité » (contour jaune) et « ZACom- activités commerciales »



On note que hormis la zone d'activité Gabriélat et un petit projet de logement à Trémège, toutes les OAP sont contenues dans enveloppe Ariège à l'Ouest et RD820/A66 à l'Est et au nord.

Pour rappel, l'extension de la zone de Gabriélat, d'intérêt communautaire, a fait l'objet d'une enquête publique spécifique, diligentée par la Communauté de Communes, en février 2023.

Trois OAP thématiques viennent renforcer le dispositif :

- Une OAP « mobilités », qui traduit la politique de mobilités et les futurs projets de déplacements sur la commune de Pamiers. Elle s'appuie sur le Plan Vélo et sur le Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège. Elle prend aussi en compte les propositions stratégiques formulées dans le cadre de l'étude ANRU,
- Une OAP « Urbanisme commercial », qui 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 : conforter et renforcer le centre-ville et maîtriser le développement commercial en périphérie,
- Une OAP « Trame verte et bleue », qui cherche à répondre aux exigences de la loi Climat & Résilience et à favoriser la mise en œuvre de la politique communale en matière de

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

préservation et renforcement de la Trame Verte et Bleue (valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire de la commune.).

1.4.4 Les STECAL

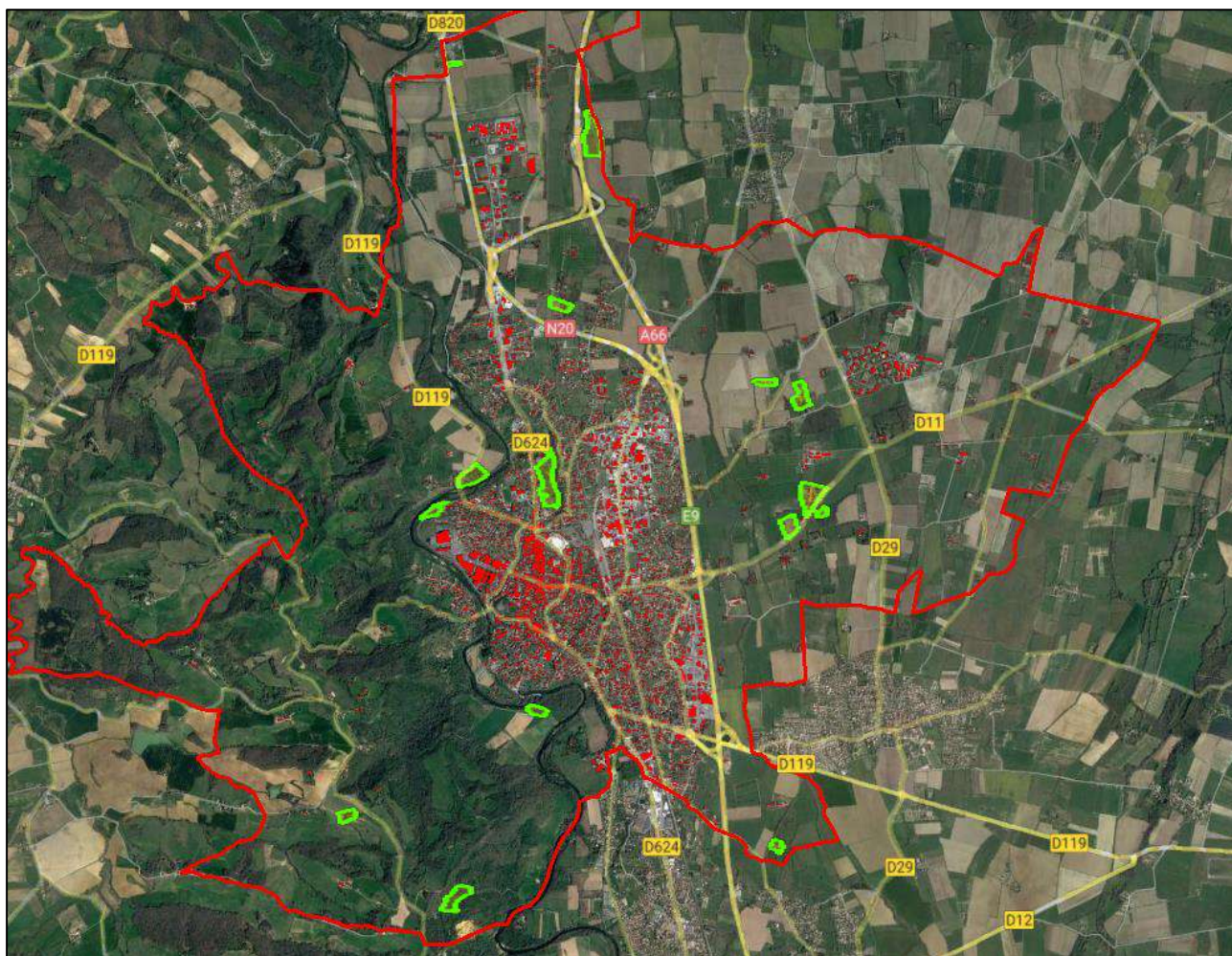
Des STECAL sont inclus au projet de PLU. Ils permettent d'autoriser certaines constructions en zones A et N. Cependant l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol, y sont fortement limitées par le PLU afin de préserver l'environnement. La majorité des STECAL régularise des occupations existantes.

Ils représentent au total 38.6ha, se décomposant ainsi :

- Régularisation de situations existantes : 25ha (casse auto, stand de tir, terrain de golf, centre de loisir « Las Parets », lycée technologique, centre EDF, aire de grand passage, terrain de camping),
- 1 projet d'aire de sédentarisation des gens du voyage (N5C – 0.5ha),
- 3 projets à vocation touristique :
 - Le site de Cailloup (abbaye) (1.5ha), en rive gauche de l'Ariège, à proximité immédiate du centre historique,
 - Un projet de « centre agro écologique » à Brassacou (3ha),
 - Un projet d'hébergement touristique sur les bâtiments en ruine du Fraiche (1.4ha).

Par ailleurs un important STECAL (N7D – 7ha, le seul situé « dans la ville ») correspond à une zone de jardins familiaux et/ou partagés que la municipalité souhaite voir préservés.

La carte ci-dessous visualise l'implantation de ces STECAL



Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

1.4.5 Le Règlement Graphique

Le Règlement Graphique

Le règlement graphique est constitué par :

- Le plan de zonage réglementaire détaillé applicable sur l'ensemble du territoire communal (Zones U, AU, A et N), dénommé « planche des fonctions » (Pièce 3.2.1 du dossier),
- Le plan des « Zones et prescriptions » (pièce 3.2.2 »), rappelant les 4 grandes zones ci-dessus et sur lequel sont reportés tous les éléments prescriptifs (Emplacements réservés, espaces boisés classés, corridor écologique, etc...) ainsi que la limite de l'AVAP,
- Quatre jeux de plans spécifiant les règles d'emprise au sol, de hauteur, de recul d'implantation par rapport aux voiries et enfin par rapport aux limites séparatives.

Un Atlas de 99 planches format A3 à l'échelle du 1/1750^{ème} complète ce règlement graphique

L'ensemble est lourd et relativement peu pratique. Sa mise en ligne sous forme de Système d'Information Géographique devrait rendre sa lecture plus opérationnelle (l'ordonnance N°2021-1310 du 7 octobre 2021 conditionne le caractère exécutoire du PLU prescrit à sa transposition sur le site « Géoportail de l'Urbanisme »).

Commentaire du CE

Le bilan des surfaces figuré au dossier fait apparaître une surface de 100 ha rendus à des zones classées A ou N précédemment classées U ou AU (dont 15ha sur la périphérie immédiate du 1er RCP)

L'ensemble des zones U ou AU de ce nouveau projet de PLU sont comprises entre l'Ariège à l'Ouest et les RD820/A66 à l'Est, à 4 exceptions près :

- L'emprise du régiment parachutiste 1rcp Capitaine Beaumont
- La Zac de Gabriélat et le hameau de Trémège
- Une urbanisation ancienne en rive gauche de l'Ariège, route de Vicaria
- Un écart au nord immédiat de la RD820, entre cette dernière et l'A66, route de Bouchonne, comportant environ 40 habitations relative récentes, classées U1F ou U1G.

Les grands changements de zonage entre PLU en vigueur et projet soumis à enquête portent sur de reclassements de zones N en zones A en rive gauche de l'Ariège.

Le Règlement Ecrit.

Le règlement écrit représente un document de 242 pages.

Il comporte un mode d'emploi explicite.

Il devra toutefois être complété sur quelques points de détails comme demandé par les PPA, et notamment la CCPAP.

1.5 Le DOSSIER D'AVAP

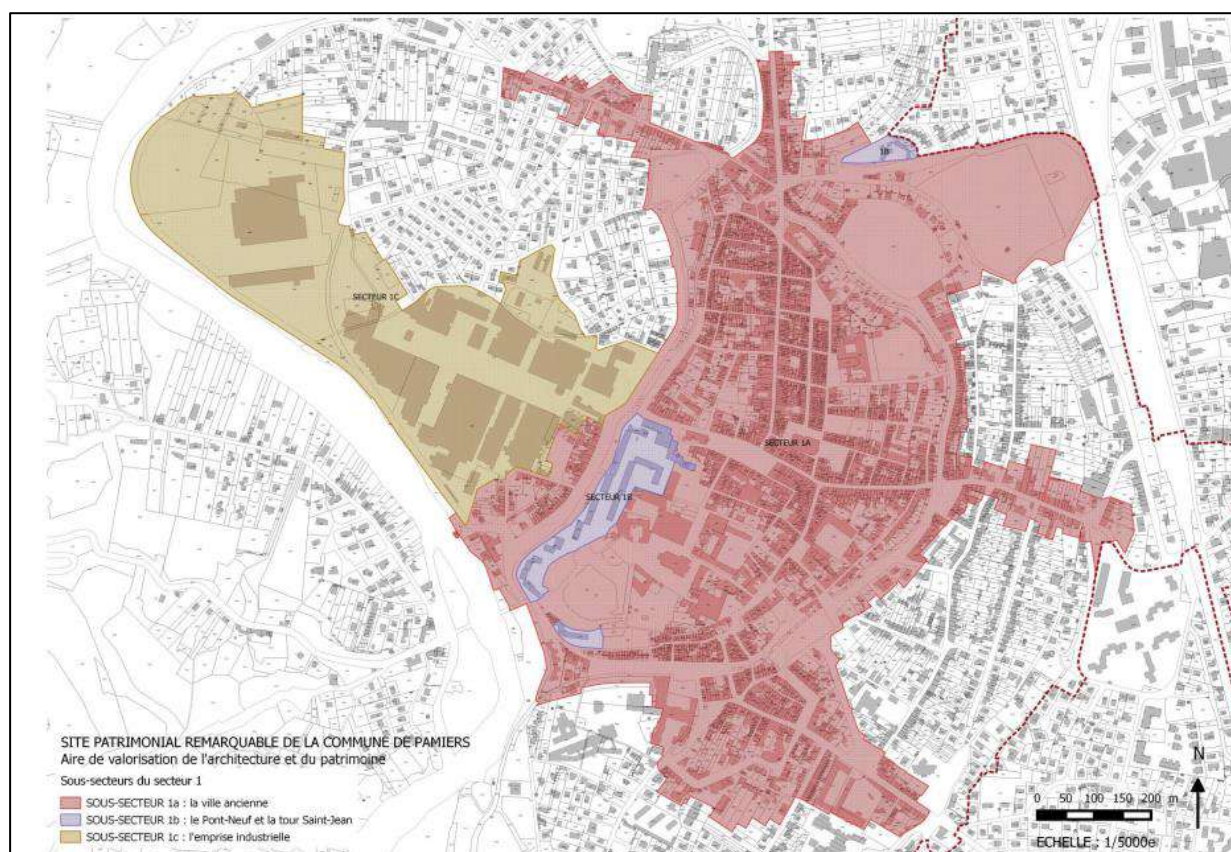
Pamiers présente une grande richesse patrimoniale, à la fois dans ses paysages, dans ses espaces urbains et dans son architecture.

Dès 2002, la commune de Pamiers s'était investie dans l'étude et la rédaction du règlement d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAU). Le projet, entériné par le Conseil Municipal en 2007, avait recueilli les avis favorables de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) et du commissaire enquêteur (2009). Mais ce processus a été interrompu par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, qui a institué les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Consciente de la nécessité de travailler sur un PLU répondant aux objectifs du « contrat de ville » et de la reconquête du centre-ville, la commune a souhaité s'inscrire dans la valorisation de son « patrimoine ordinaire » et de son ambiance urbaine. et s'est engagée en 2017 dans une démarche patrimoniale en lien avec une volonté de développement en termes d'habitat en centre historique et de tourisme.

Le site patrimonial de Pamiers distingue cinq grands secteurs, définis à partir de leurs composantes patrimoniales, paysagères et morphologiques et en cohérence avec le zonage du PLU.

- Le secteur n°1 « La ville historique et ses faubourgs » correspond à la ville de Pamiers dans les limites de son extension du milieu du XIX^{ème} siècle (avant l'arrivée du chemin de fer). Il est décomposé en 3 sous-secteurs : la ville ancienne, le Pont Neuf et la Tour Saint Jean, l'emprise industrielle (usine Aubert-Duval),

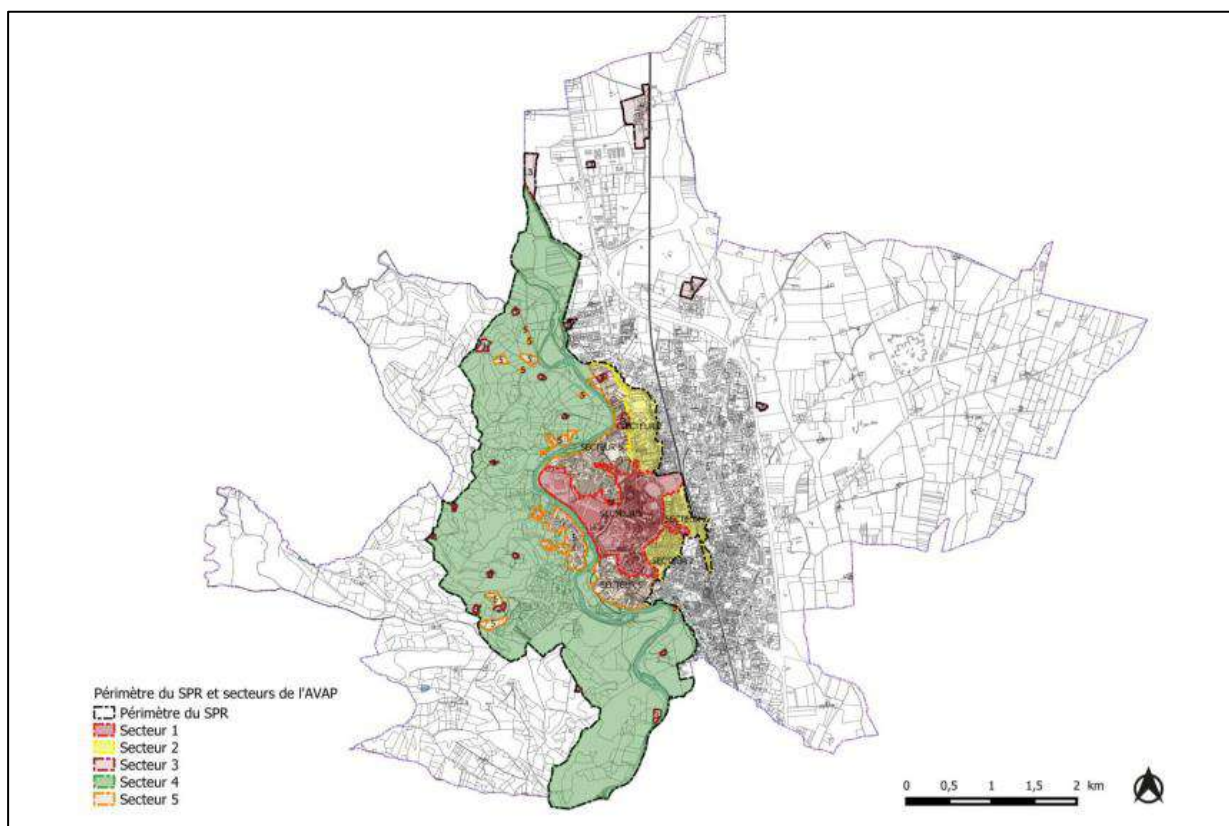


- Le secteur n°2 « Villas et jardins », couvre les extensions à caractère patrimonial de la ville ancienne et de ses faubourgs et les secteurs de jardins à proximité du centre-ville. Il s'agit d'une part des quartiers de villas, élevés entre la fin du XIX^e et la première moitié du XX^e siècle notamment entre la ville et la gare, et d'autre part des témoignages à l'arrière de la route de

Toulouse des anciens jardins maraîchers qui ceinturaient la ville et des jardins structurant les pentes du rebord des terrasses hautes de la plaine de l'Ariège,

- Le secteur n°3 « Hameaux, château, écarts » correspond à un pastillage identifiant les hameaux patrimoniaux, les châteaux, maisons fortes et écarts agricoles inscrits dans le SPR : Trémège, Bouchonne et Cavalerie, château de Ramondé, maisons fortes de Gabriélat, du Fort et de Bourges, fermes en bord d'Ariège et du Terrefort,
- Le secteur 4 « Paysages de l'Ariège et du Terrefort » correspond au cours de l'Ariège et aux coteaux du Terrefort intégrés au SPR jusqu'à la ligne de crête.
- Le secteur 5 concerne les constructions récentes en contact avec le centre historique ayant un impact sur la qualité des paysages associés à la ville ancienne de Pamiers. Ce secteur participe de façon stratégique à la vision d'ensemble du site urbain et paysager de Pamiers dans une approche lointaine, en termes de couronne urbaine, et proche en termes d'entrée de ville. Les enjeux de co-visibilité sont importants.

Les différents secteurs sont visualisés sur la carte suivante.



L'intégration de toute la zone située en rive gauche de l'Ariège (en vert sur le plan ci-dessus), jusqu'à la ligne de crête des coteaux du terrefort conduit à un périmètre très étendu, débordant très largement du centre ancien, puisque représentant au global plus de 1150ha (soit 25% du territoire communal).

A contrario, la limite de l'AVAP/SPR ne recouvre pas totalement les limites traditionnelles de 500m autour des monuments historiques, qui débordaient plus largement que celui-ci à l'Est de la voie ferrée, à hauteur de la RD11. Ces monuments historiques sont au nombre de 9 : la cathédrale Saint-Antonin, l'église Notre-Dame-du-Camp, la tour des Cordeliers, le couvent des Carmélites, la demeure bourgeoise rue Gabriel-Péri, la devanture de la Boucherie Moderne, les canaux, le Monument aux Morts du Square du Souvenir français, l'abbaye du Mas-Vieux à Cailloup.

A noter également que cette AVAP couvre quelques écarts identifiés comme présentant un intérêt patrimonial : le hameau de Trémège (15 ha environ), une partie du hameau de Bouchonne (4ha) et deux constructions isolées (maisons fortes dans la zone d'activité de Gabriélat et leudit Le Fort).

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Le règlement écrit est décomposé en six cahiers :

- le cahier A couvre les prescriptions et recommandations communes à l'ensemble des secteurs,
- Les 5 cahiers B à F couvrent les prescriptions spécifiques à chacun des 5 secteurs.

Chaque secteur fait l'objet d'un premier chapitre réglementaire qui décrit les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères propres au secteur et donne les règles générales accompagnant sa préservation et sa mise en valeur, en termes de constructibilité et d'ambiance urbaine.

L'ensemble est clair et bien illustré.

Pour rappel, en application de l'article L. 642-6 du Code du Patrimoine, tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non et compris dans le périmètre du Site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du Code de l'Urbanisme, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

Les immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques demeurent assujettis à leur régime spécifique d'autorisation de travaux.

1.6 La Concertation

1.6.1 La Concertation sur le projet de PLU

Conformément à l'article 103-2 du code de l'Urbanisme, une concertation a été menée par la commune. Ses modalités en ont été fixées par délibération du conseil municipal en date du 22/10/2017, et étaient les suivantes :

- Mise à disposition d'un registre de concertation (disponible à l'hôtel de ville, aux dates et heures habituelles d'ouverture), affichage en mairie et parution sur le site Internet de la ville,
- Exposition publique,
- Une réunion publique d'information.

Le Conseil Municipal de la commune de Pamiers, par délibération en date du 28 juin 2019, a dressé le bilan de la concertation afférent au projet de révision du PLU.

Cependant, certains projets portés par la nouvelle municipalité et l'évolution de projets privés ont montré la nécessité d'une évolution du projet de PLU. Le Conseil Municipal, par délibération en date du 13 avril 2021, a décidé de reprendre la concertation, à la date de cette même délibération, dans le respect des modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription de la révision du PLU.

Cette concertation a comporté :

- Une réunion publique s'est tenue le 6 juin 2019 à l'amphithéâtre de l'IFSI. Cette réunion s'est enchaînée en 2 temps : la première partie a permis d'exposer l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le PLU a été présenté en seconde partie de réunion. Chacune de ces parties s'est terminée par un temps d'échange avec les participants. Cette réunion a été annoncée par une affiche exposée dans l'espace public, ainsi qu'un article publié sur le site internet de la commune.
- Une réunion publique s'est tenue le 07 janvier 2021 à 18h00 à destination des habitants du hameau de Trémège (33 personnes étaient présentes). Deux supports de présentation ont été projetés : un de la ville, un du collectif Trémège. Elle a été suivie d'une deuxième réunion le 25

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

mars 2021 à 15h30, pour présenter les modifications du projet de PLU aux trémègeois (environ 30 personnes). Un support de présentation a été projeté.

- Une exposition publique, comportant trois panneaux, a été mise en place dans le hall de la mairie de Pamiers, ainsi qu'au cours de la réunion publique d'information du 6 juin 2019. Cette exposition restera en place jusqu'à l'approbation du PLU. Ces panneaux apportaient une information sur le diagnostic du territoire de Pamiers, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement, ainsi que les moyens d'informations à la disposition du public.
- Un registre de la concertation a été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie de Pamiers, durant toute la durée de révision du PLU. Seules 2 demandes ont été formulées sur ce registre.

A noter également que plusieurs articles ont paru dans la presse sur la révision du PLU (La Dépêche du Midi des 23/12/2017, 28/12/2018, 03/03/2019, 10/06/2019, 29/06/2020, 29/10/2020, 17/11/2020, 19/08/2022, ...), et que le projet a été publié sur le site internet de la ville de Pamiers à partir du 02.08.2019, jusqu'au 30 mai 2022.

Selon le bilan qu'en a dressé la municipalité, la grande majorité des demandes ont porté sur le changement de destinations de parcelles, dans une logique de les rendre constructibles, en vue d'y construire des maisons d'habitation ou des abris de jardin.

Ont également été évoqué principalement :

- un ensemble de parcelles non incluses en zone humide,
- la nécessité d'encadrer la place de la voiture en ville, tout en permettant aux résidents de se stationner facilement. Il a également été demandé d'encourager les mobilités douces, notamment le vélo, en créant de vraies pistes cyclables – et non de simples bandes cyclables – et en les reliant aux autres moyens de déplacement.
- plusieurs interrogations ont porté sur le coût de réalisation d'un projet ambitieux de renouvellement urbain, en termes notamment de réfection de voies et d'aménagements pour les mobilités douces. Pour beaucoup, la rénovation urbaine doit être un tremplin au retour des habitants en centre-ville.

Ce bilan a fait l'objet d'une délibération en date du 25 octobre 2022.

1.6.2 La concertation sur le projet d'AVAP

La concertation sur le projet d'AVAP a essentiellement comporté 2 réunions publiques :

- le 16 mai 2018 pour présenter le diagnostic patrimonial environnemental,
- le 6 juin 2019 pour présenter le projet d'AVAP.

Ce projet a par ailleurs été publié sur le site internet de la ville de Pamiers à partir du 2 août 2019 jusqu'au 30 mai 2022.

Après la première enquête publique qui s'était tenue du 17 novembre au 18 décembre 2020, suivie d'un avis favorable du commissaire enquêteur en date du 27 janvier 2021, au vu de certaines remarques, la ville a souhaité modifier son projet d'AVAP.

Un nouveau registre d'observation a été mis à disposition du public suivant délibération en date du 13 avril 2021.

Selon le bilan qu'en tire la municipalité dans sa délibération en date du 31 octobre 2022, « au vu des remarques émises tout au long de la concertation il peut être mis en avant que :

- il y a eu une bonne acceptation des enjeux et des principes de l'AVAP
- il n'y a pas eu de remise en cause générale ou partielle des documents établis lors de cette procédure. »

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies après accord entre la mairie et le commissaire-enquêteur lors de contacts téléphoniques, puis d'une réunion en mairie tenue le 10 février 2023.

Elles sont reprises dans l'arrêté N° 2023-02-17 de Monsieur Xavier FAURE, adjoint au maire en charge de l'urbanisme (annexe 2).

L'enquête a été ouverte le 15 mars 2023 à 8h30 et close le 14 avril 2023 à 17h, soit 30 jours calendaires. Le dossier était mis à la disposition du public dans le hall d'accueil de la mairie de Pamiers. Il était consultable également sur le registre numérique.

2.2 Publicité de l'enquête

Elle a été assurée avant et pendant l'enquête par :

- affichage de l'arrêté ouvrant l'enquête publique sur le panneau d'affichage administratif,
- affichage de l'avis d'enquête au format A2 lettres noires sur fond jaune, sur les panneaux d'affichage permanents de la commune et en 15 lieux adaptés,
- information sur le site internet et la page « Facebook » de la commune,
- insertion dans la presse locale de 2 avis successifs :
 - o La Dépêche du Midi : samedi 25 février et jeudi 16 mars 2023,
 - o La Gazette Ariégeoise des vendredi 24 février et vendredi 17 mars 2023.

Par ailleurs, un article rédactionnel a paru dans la Dépêche du midi le jeudi 16 mars 2023.

L'ensemble des pièces justificatives correspondantes ainsi qu'une capture d'écran du registre numérique sont jointes au présent rapport (annexe2).

2.3 Visite des lieux

Le commissaire-enquêteur a procédé avant l'enquête à une reconnaissance des sites jugés sensibles après examen du dossier, a constaté l'affichage, puis a pris connaissance des lieux concernés par les observations des requérants à l'issue de chaque permanence.

2.4 Permanences et recueil des observations

Conformément à l'arrêté d'ouverture, j'ai tenu 4 permanences présentielle en mairie de Pamiers :

- le mardi 21 mars 2023, de 15h00 à 19h00,
- le samedi 25 mars 2023, de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 5 avril 2023, de 14h à 17h00 (sur rendez-vous préalable),
- le vendredi 14 avril 2023, de 14h00 à 17h00.

Par ailleurs, 2 permanences en visioconférence ont été tenues :

- le mardi 28 mars 2023, de 17h00 à 20h00,
- le samedi 8 avril 2023, de 9h00 à 12h00.

Un registre numérique et une adresse mail ont été mis à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-d-avap-pamiers>

Un registre papier était disponible à la mairie de Pamiers, siège de l'enquête, aux heures d'ouvertures.

L'ensemble des observations a été tenu à la disposition du public sur le registre numérique au fur et à mesure de leur recueil, pendant toute la durée de l'enquête.

2.5 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 15 avril à 17heures. Le registre d'enquête a été clos par mes soins.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, j'ai transmis le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique à Monsieur Fauré, adjoint au maire en charge de l'urbanisme de la ville de Pamiers le samedi 22 avril 2023, et l'ai commenté, en présence de ses conseils (bureau d'études Citadia) à l'occasion d'une visioconférence qui s'est tenue le mardi 22 avril 2023 de 9h00 à 11h00.

La ville de Pamiers a produit ses observations mail en date du 10 mai 2023, dont copie annexée.

Etaient joints à sa réponse :

- Le support de présentation de la réunion publique tenue le 18 avril 2023 (4 jours après la fin de l'enquête) sur le réaménagement de l'ancien hôpital,
- Un plan des aménagements cyclables de la commune.

3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Ont été consultées les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes, dans les conditions fixées à l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme :

Pour le dossier de révision de PLU :

- La Préfecture de l'Ariège,
- La Direction Départementale des Territoires l'Ariège (D.D.T.),
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Occitanie (DREAL) - Unité interdépartementale 31/09,
- L'Agence Régionale de Santé (ARS),
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ariège (UDAP),
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Ariège (C.D.P.E.N.A.F.),
- Le Conseil Départemental de l'Ariège,
- La Région Occitanie,
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ariège (CAUE),
- La Chambre d'Agriculture de l'Ariège,
- Le SCoT de la Vallée de l'Ariège,
- La Communauté de Communes Porte d'Ariège Pyrénées (CCPAP),
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ariège,
- Les Communes de Villeneuve du Paréage, Saint Jean de Falga et La Tour du Crieu,
- Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) d'Occitanie,
- L'Institut national de l'origine et de la qualité Occitanie (INAO),

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

- Syndicat Mixte d'Aménagement des Rivières du Val d'Ariège (SYMAR).

Pour le dossier de création de l'AVAP :

- L'Architecte des bâtiments de France (ABF),
- La directions régionales des affaires culturelles (DRAC).

Ont été également consultés :

- Syndicat mixte départemental d'eau et d'assainissement de l'Ariège (SMDEA),
- Gaz Réseau Distribution France (GRDF),
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (centres de Foix et de Pamiers),
- Le Syndicat Mixte d'Etude, de Collecte et de Traitement des Déchets Ménagers du Plantaurel (SMECTOM),
- La SNCF.

Le dossier a également été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), conformément à la législation.

L'ensemble de ces organismes et structures ont été saisis par courriers transmis entre le 8 et le 16 novembre 2022. Les réponses non parvenues avant le 16 février sont donc réputées porter avis favorable.

A la date d'ouverture de l'enquête (15 mars 2023), n'étaient pas parvenues les réponses de la DREAL UT09-31, du Conseil Régional Occitanie, du Conseil Départemental de l'Ariège, de la Chambre de Commerce et d'industrie, des 3 communes de Villeneuve du Paréage, Saint Jean de Falga et La Tour du Crieu, du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) d'Occitanie, de GRDG, du SMECTOM et de la SNCF.

Tous les avis rendus étaient joints au dossier d'enquête et téléchargeables sur le site du registre numérique, y compris celui de la Chambre d'Agriculture parvenu 24heures après l'expiration du délai légal.

Ces avis sont synthétisés ci-après, avec mes commentaires (en italique, police bleue).

3.1 Avis de la MRAe

La MRAe est critique vis-à-vis du dossier de PLU.

Si elle relève que les modifications apportées au PLU soumis à enquête fin 2019 (et non approuvé) sont relativement mineures (150 nouveaux logements sur l'ancien hôpital, réduction de la zone à urbaniser à Gabriélat et effort de renouvellement urbain avec 375 logements en réhabilitation et 195 logements neufs dans le centre ancien), elle regrette que :

- le rapport de présentation soit quasi identique à celui présenté en 2019,
- il n'y ait eu aucune actualisation des données sur les espaces de densification,
- les projections démographiques ou en termes de logement à produire pour 2022 2035 n'aient pas été réalisées,
- n'est pas justifiée l'articulation avec les documents de normes supérieures, pourtant mis à jour depuis (SRADDET, PCAET, SDAGE, PGRI).

Elle qualifie « d'insuffisant » l'état initial et considère que l'évaluation n'est pas aboutie, pas plus que n'est pas démontrée l'absence d'incidences sur l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Elle recommande de justifier le scénario de croissance démographique retenu au regard de l'évolution démographique récente ou à défaut de présenter un scénario plus modéré en lien avec la croissance observée au cours de la dernière décennie.

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces doit s'intégrer dans la trajectoire prévue par la loi « climat » de réduction de 50% de la consommation d'espaces sur la période 2022 2035 par rapport à la décennie 2011 2021.

Elle réitère sa recommandation de revoir la consommation d'espace du projet, qui aboutit à une densité inférieure à l'objectif fixé par le SCoT de 25 logements par hectare pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) habitat.

À ses yeux, le rapport de présentation devrait être complété par des investigations de terrain, une présentation de la hiérarchisation des enjeux de biodiversité sur les zones à urbaniser et l'évaluation environnementale doit prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

Elle est particulièrement critique sur l'absence de justification environnementale de la création des STECAL en zone naturelle (N5A ou A4B), ou encore le choix du site de Montredon-Rivière le Vieux pour une OAP de création de logements, et les extensions de la zone d'activité de Gabriélat (sur laquelle la présence d'une espèce protégée – le lézard ocelot – a été récemment révélée)

Commentaires du CE

Cet avis est particulièrement sévère, et beaucoup plus négatif encore qu'en 2019, pour un projet sensiblement inchangé en termes d'impacts sur l'environnement, puisque les seules modifications significatives portent sur une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation à Gabriélat et à une densification du nombre de logements dans le centre-ville, que la MRAe appelle de ses vœux.

Je note par ailleurs que si la MRAE trouve surabondantes les perspectives de création de logements sur la période 2023 2035, celles-ci sont largement inférieures à celle envisagée au SCoT en vigueur (85 logements/an versus 142/an)

Enfin, la zone de Gabriélat, objet de critiques fortes de la MRAe, tant en termes de consommation d'espaces que de d'impacts potentiels sur la biodiversité est un projet d'intérêt communautaire, identifié au SCoT, porté par la CCPAP, et qui fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une enquête publique spécifique, qui s'est tenue en janvier/février 2023.

3.2 Avis des Services de l'Etat

Dans son courrier en date du 7 février 2023, Madame la préfète de l'Ariège salue tout d'abord le soin apporté à la phase étude du projet, laquelle souligne opportunément les enjeux et besoins du territoire notamment en lien avec l'objectif de rénovation urbaine.

Elle se félicite de la bonne prise en compte de plusieurs recommandations de ses services, en particulier concernant l'objectif prioritaire de revitalisation urbaine, ou encore du bon encadrement des implantations de nouveaux commerces en dehors du centre-ville.

Elle recommande toutefois :

- de consolider l'objectif de limitation des consommations d'espace en démontrant l'optimisation du foncier pour chaque OAP,
- de compléter le rapport de présentation pour justifier des objectifs démographiques qui sont inférieurs à ce prévu par le SCoT en vigueur,
- de démontrer formellement le caractère exceptionnel des STECAL et de justifier que leur taille a bien été optimisée en particulier pour les STECAL de Brassacou et de la Fraiche. Elle relève un problème de risque d'impact sur le milieu naturel sur le STECAL n°13 et préconise de

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

substituer un sous zonage de la zone naturelle pour le STECAL 7D compte tenu de sa taille (7,5 hectares),

- elle s'interroge sur la dénomination « agrivoltaïque » des zones Av prévues au projet de PLU, a priori peu adaptées.

Madame la Préfète fait enfin part de l'avis favorable de la CDPENAF en date du 19 janvier 2023, assorti de 3 observations portant sur :

- la préservation des espaces naturels et forestiers,
- la délimitation des 15 STECAL,
- la rédaction du règlement des extensions création d'annexes et des habitations existantes en zone A et N.

En conclusion, Madame la Préfète émet un avis favorable au projet en incitant fortement la municipalité à prendre en compte les observations ci-dessus.

Elle joint en annexe à son courrier la contribution de ces différents services comprenant

- une fiche d'analyse de la DT (2 pages),
- l'avis de l'ARS (3 pages d'avis et une annexe de 5 pages),
- l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ariège (4 pages).

Dans sa note, la DDT évoque la nécessité de compléter le rapport de présentation par une justification de la compatibilité du PLU avec la loi du 22 août 2021 dite loi CLIRE. Elle demande aussi à ce que les OAP sectorielles en zone U soit repérées sur la planche « fonction » afin d'être bien identifiées, et formule quelques remarques de détail sur des erreurs matérielles ou des précisions utiles.

L'ARS évoque principalement deux sujets :

- des problèmes de procédure pour une mobilisation éventuelle du Puits de la Préboste pour garantir l'alimentation en eau potable de Pamiers, la DUP prise en 2016, non suivie de travaux de raccordement, étant devenue caduque,
- l'insuffisance des dispositions prévues au PLU pour lutter contre les espèces invasives (ambrosies, moustiques tigre, notamment).

La cheffe de l'UDAP 09 regrette que la planche du règlement graphique des « fonctions » (pièce 3_2_1 Fonctions) soit la seule à ne pas représenter le périmètre de l'emprise SPR/AVAP. Elle relève quelques adaptations (a priori mineures) à apporter au règlement, puis déplore le manque de lisibilité des planches de repérage des OAP. Elle émet un avis favorable à la révision du PLU.

Commentaires du CE

L'avis de l'état est globalement positif voire très positif, hormis sur la justification de quelques STECAL, notamment Le Fraiche et Brassacou, de la justification d'un nombre de logements largement inférieur aux préconisations du SCoT, et des problèmes de moindre importance (alimentation en eau en mobilisant le puits de la Préboste, option aujourd'hui abandonnée, report du périmètre SPR sur les planches de fonctions, ...)

3.3 Avis du SCoT de la Vallée de l'Ariège.

Le Syndicat du SCoT rappelle tout d'abord le contexte général de la commune de Pamiers, identifiée comme « Pôle structurant », pour lequel il convient d'intensifier les tissus déjà urbanisés, et pour lequel, au-delà du PLU, des synergies sont à mettre en œuvre au travers de dispositifs territoriaux tels que :

009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

- un contrat de ville ANRU, des dispositifs ACV-ORT,
- un futur PLH communautaire, renforcé par une démarche RHI-THIRORI, ou encore le Permis de Louer,
- une stratégie économique portée par la Communauté de communes ayant compétence en matière de déploiement et commercialisation des ZAE d'intérêt communautaire.

Le syndicat note que « les objectifs d'accueil démographique et d'habitat sont en adéquation avec le SCoT ainsi que le projet de PLH versus 2022 ».

Il s'interroge sur la réalité programmatique des opérations d'intensification urbaine dans les espaces en creux des OAP de logements. Il serait nécessaire à ses yeux « de déployer une stratégie foncière et fiscale pour s'orienter sur des projets résidentiels de qualité. Ces secteurs demanderaient, avant opérations d'urbanisme instruites au titre de l'ADS, d'être accompagnés dans le cadre de la future revue de projets mises en place par la Communauté de communes et l'Etat, au titre du déploiement du futur PLH. »

Il soutient le projet de développement touristique de Cailloup, mais est beaucoup plus interrogatif sur celui de Brassacou, qui présente une emprise foncière importante, pouvant conduire à des surfaces de bâtiments élevées, et globalement insuffisamment justifié.

Le Syndicat de SCoT tient à souligner « le travail fin réalisé sur la définition de l'armature commerciale, entre centralité commerciale, espaces intermédiaires et ZACom » et juge ce projet de PLU « remarquable ». Il s'inquiète toutefois des « règlements écrits des PLU voisins, qui mériteraient d'être complétés en appendice commercial (notamment celui de Saint Jean du Falga). En effet, la relocalisation des enseignes commerciales risquerait demain, de s'accroître sur ces périphéries hors Pamiers. »

Il demande, comme la MRAe, d'abonder le rapport de présentation des enjeux Energie-Climat. le PCAET ayant été approuvé depuis le 20 février 2020.

Il demande quelques compléments de règlement pour renforcer la protection des zones humides, conformément aux préconisations du SCoT sur les « réservoirs de biodiversité ».

Pour le thème Energies renouvelables, le Syndicat du SCoT souhaite que les installations autorisées en matière de diversification énergétique soient précisées dans le zonage agricole (les parcelles devant garder une destination agricole majoritaire ; la production d'énergie renouvelable étant secondaire). Il souhaite également un encadrement des surfaces planchers pour lutter contre les hangars photovoltaïques alibis et évoque aussi « le classement préféré en zone NEnR (plutôt que Av), permettant de verrouiller l'opportunité de ces projets tant que ces derniers n'auraient pas été jugés matures et acceptables par les différents organismes experts : notamment en Pôle EnR et CDPENAF ». Les OAP sur les zones AU à destination d'habitat ou d'activités économiques, « mériteraient d'être complétées à l'aune de préconisations concernant l'adaptation au changement climatique »

Sur le thème « mobilités » enfin, le Syndicat du SCoT mentionne quelques compléments utiles sur les stationnements vélo à créer, les emplacements réservés pour les véhicules électriques, ou encore l'aire de covoiturage de l'A66.

Au vu de l'ensemble des éléments, le Président du Syndicat de SCoT rend un avis favorable sous recommandations de prendre en compte les adaptations mentionnées dans son avis. Il suggère d'organiser a minima, une réunion des partenaires, permettant d'exposer les choix énonçant les modifications apportées au projet de PLU arrêté avant mise en approbation, afin de se garantir d'un accompagnement efficace, et réduire au maximum les risques contentieux.

Commentaire du CE :

Cet avis est globalement positif, et valide notamment la diminution significative du nombre de logements à horizon 2035, largement inférieure aux valeurs figurant au SCoT en vigueur. Quelques observations

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

méritent de mon point de vue d'être particulièrement prises en considération, notamment sur les STECAL touristiques, ou encore la réalité programmatique des OAP.

3.4 Avis Communauté de Communes Portes d'Ariège - Pyrénées (CCPAP)

La CCPAP devrait prendre en 2026 la compétence Urbanisme aujourd'hui assurée par la commune de Pamiers. Elle dispose d'ores et déjà de la compétence en matière de zones d'activité économiques d'intérêt communautaire (zone Gabriélat).

Elle formule donc un avis très détaillé, portant souvent sur des points spécifiques du règlement de PLU (clôtures, stationnements, espaces drainants, plantations, ...), qui ne posent généralement pas de problèmes majeurs.

Elle relève toutefois deux points particuliers sur la compatibilité avec le PLH d'une part, et sur le STECAL N5C2 (« terrains familiaux »).

Sur la compatibilité avec le PLH, la CCPAP relève que ce dernier prévoit la remise sur le marché de 42 logements vacants par an, et que le PLU en prévoit 37.5, ce qu'elle juge « inférieur », mais proche. Elle rappelle aussi que l'objectif du PLH est la production de 84 résidences principales par an, alors que le « projet de PLU prévoit la production de 1280 logements, soit 128/an » et recommande en conséquence de « phaser pour ne pas dépasser 504 logements les 6 premières années »

Elle évoque aussi la possibilité de déplacer le STECAL N5C2 destiné à accueillir une aire de sédentarisation des gens du voyage depuis les abords immédiats du village de Salvayre, aux bord de la RD8200, sur une parcelle dont elle est propriétaire (YB49, acquise dans le cadre du projet d'extension de Gabriélat), a proximité immédiate du hameau de Trémège

Remarque du CE :

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, la commune précise que la prévision de production de 1280 logements du PLU porte sur la période 2022-2035. La production annuelle envisagée est donc, à ses yeux, strictement conforme à celle annoncée par la CCPAP pour le PLH.

Le transfert du STECAL NC2 pour la sédentarisation des gens du voyage sur la parcelle YB49 n'a pas été porté à la connaissance des habitants du hameau de Trémège que j'ai reçu en permanences.

3.5 Avis de la chambre d'Agriculture :

La chambre d'agriculture a transmis 2 avis séparés sur le projet de PLU et sur l'AVAP.

Celui sur le PLU comporte 18 pages.

Elle s'étonne tout d'abord que le projet de PLU focalise sur la production de logements et non pas sur les objectifs d'accueil démographique. Elle observe que les *objectifs constructifs du PLU, certes très en deçà des objectifs assignés par le SCoT, ne lui paraissent pas incohérents avec les tendances observées et les enjeux « politique de la ville »* déclinés sur le territoire de la commune.

Elle juge cohérente l'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) au cours des 10 dernières années telle que produite par le dossier de PLU avec les données de l'Observatoire l'artificialisation pour la période janvier 2010 / janvier 2021, mais elle estime confuse l'articulation des besoins fonciers exprimés avec les surfaces mobilisées affichées.

Elle souhaite un tableau de synthèse permettant d'homogénéiser les surfaces totales des zones, leurs potentialités résiduelles, ainsi que leurs capacités théoriques d'accueil de logement. Elle regrette que le dossier ne permette pas de prendre en compte de manière claire et simple l'adéquation des besoins exprimés avec le foncier mobilisé, ainsi que la compatibilité effective avec les enveloppes attribuées par

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

le SCoT, ou encore avec l'inscription du projet de PLU dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette voulu par le législateur.

En dehors du problème de gestion économe des espaces, la chambre d'agriculture « *prend acte du caractère bien plus vertueux du projet de PLU arrêté par rapport au PLU actuellement applicable* »

Elle évoque l'ambiguïté des chiffres relatifs aux densités entre les différentes pièces du dossier, et mentionne une densité moyenne qu'elle évalue, tous calculs refaits, à « *20.4 logements par ha* », chiffre qu'elle juge « *inférieur à l'objectif du SCoT (25)*. Elle prend acte des importants progrès globalement effectués en matière de densité par rapport au PLU en vigueur, avec globalement des gains de densité de 73% par rapport à la décennie précédente »

Elle marque son désaccord sur la création d'une zone AV « agrivoltaïque », là où le projet correspond à ces yeux à « une activité économique » ou 'Equipement », qui aurait nécessité un classement en zone AU. Mais elle salue le côté *globalement cohérent des limites de zonage U et AU, qui reflète la réalité de l'urbanisation actuelle et favorise la compacité des nouveaux secteurs de développement*. et donne acte que *13 STECAL, représentant 38.6ha, sont sans incidence notables sur les activités agricoles*. La Chambre d'Agriculture tient néanmoins à porter à la connaissance de la commune que les STECAL A4A et B ne sont pas supportés par des exploitations/activités agricoles significatives.

Elle ne formule aucune observation sur les secteurs de protection (cours d'eau, zones humides, milieux boisés, etc).

Elle demande par contre la création d'une fiche détaillée pour chacun des 38 bâtiments susceptibles de changer de destination identifiés au projet de PLU, *intégrant des critères d'évaluation des impacts sur les exploitations et les activités agricoles voisines*.

Elle commente ensuite sur 10 pages les articles du règlement se rapportant aux activités agricoles, pour acter dans la plupart des cas son accord sur les dispositions réglementaires adoptées, *totalelement conformes à ses attentes*, sauf pour quelques points particuliers (limitation des constructions techniques alibis susceptibles d'accueillir des projets photovoltaïques, distance de certains bâtiments aux habitations, ...

Enfin, tout en regrettant une certaine faiblesse du volet agricole du dossier, *insuffisamment mis à jour malgré les observations formulées lors de l'examen du PLU mis à enquête fin 2019*, la Chambre d'agriculture juge *conforme à ses attentes les intentions et objectifs affichés en ce domaine, avec des incidences sur l'espace et les exploitations agricoles limitées*.

Elle émet donc un avis favorable sous 3 réserves :

- compléter le dossier par un document détaillant les bâtiments susceptibles de changer de destination,
- reclasser les zones Av en zones AU,
- modifier les points du règlement écrit évoqués dans son avis.

Commentaires du CE

L'avis de la Chambre d'agriculture est formellement parvenu hors délai, et donc réputé favorable. Dans les faits, la mairie de Pamiers a répondu point par point, et joint la réponse de la Chambre d'agriculture au dossier.

Son analyse est très détaillée, notamment en termes de chiffres de production de logements ou de consommation d'espace, et confirme les éléments figurés au dossier.

Pour le dossier d'AVAP, contrairement au dossier de PLU, la Chambre d'Agriculture constate que toutes les observations qu'elle avait formulées à l'occasion du dossier soumis à enquête publique en 2019 ont été prises en compte, et émet donc un avis favorable à l'AVAP/SPR.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

3.6 Avis du CAUE

Dans un avis de 7 pages, le CAUE de l'Ariège analyse tout d'abord le contexte communal, les évolutions du nombre d'habitants du parc de logement, ainsi que le profil socio-économique de Pamiers et les 3 grands axes de développement qui sont déclinés dans le PADD.

Il constate que ce PADD prévoit la diminution de 30% de la surface consommée par logement et des mesures de préservation des espaces agricoles et naturels, le PLU découlant globalement sur la restitution de 100 ha à ces espaces de zones précédemment ouvertes à l'urbanisation.

Il s'interroge sur la prévalence des OAP sur le règlement écrit et suggère de mieux repérer ces dernières sur le plan des fonctions, ou à défaut, de rappeler le zonage concerné sur chaque fiche d'OAP.

Il se félicite des OAP thématiques, les OAP « commerciale » et « mobilité » notamment.

3.7 Avis du SDIS

L'avis du SDIS de l'Ariège joint au dossier est constitué de de 2 documents :

- Un Guide d'aménagement des points d'eau incendie (26 pages, version 01/09/2019)
- Un Guide Technique en matière d'accessibilité des moyens de secours et de défense extérieure contre l'incendie (10 pages)

3.8 Avis SDMEA

Le SMDEA, compétent en matière d'assainissement des eaux usées, formule un avis de 6 pages, auquel est annexé le tableau détaillé des conditions de desserte par le réseau EU de 17 OAP sectorielle.

Outre quelques rectifications de détail sur des points mineurs, le SDMEA demande une adaptation du règlement écrit sur les modalités d'assainissement, afin de ne pas exclure mais soumettre à l'avis préalable du SDMEA, les possibilités d'assainissement autonome dans des cas particuliers (éloignement des réseaux, postes de relevage internes, etc...).

Il pose aussi la question du financement par la commune et non par le SDMEA des travaux de desserte des secteurs à développer.

3.9 Avis CRPA sur AVAP

La 1^{ère} section de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), réunie le 13 décembre 2022, a émis, à l'unanimité des voix, un avis favorable au projet d'AVAP de Pamiers, sous réserve de la prise en compte des modifications formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans un avis précis et référencé, celle-ci relève que *la ville de Pamiers possède un patrimoine architectural, urbain et paysager emblématique, qui constitue son identité de territoire. Il contribue à la mise en valeur de ses 9 monuments historiques en lien avec ses 2 sites inscrits. L'AVAP présentée permettra de doter, enfin, cette ville d'un outil de gestion patrimoniale bien étayé.*

Son périmètre d'application et son règlement restent tout à fait pertinents quant aux enjeux patrimoniaux réellement identifiés dans le dossier.

Elle formule, outre quelques remarques de forme ou de détail, les principales observations suivantes :

- « au chapitre des constructions remarquables, la désignation de l'ancien hôpital sera précisée conformément à l'identification partielle retenue in fine »
- « Concernant le nombre de bâtiments remarquables, l'ensemble de l'AVAP bénéficiera d'une relecture complète et les informations sur le sujet seront identiques, quel que soit le document (écrit et plans) »

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Elle relève que « la délimitation du périmètre initial conserve la volonté première d'une large protection depuis le relief du terrefort à l'Ouest, l'emprise urbaine au centre dont la ville ancienne et l'amorce des faubourgs en amont des terres cultivées à l'Est. Le cours de l'Ariège produit une répartition de l'espace dont la logique est reprise dans la sectorisation de l'AVAP avec un grand secteur paysager. Les autres secteurs restent cohérents vis à vis des caractéristiques patrimoniales ou tissu urbain de la commune ».

Remarque du CE :

La rédaction concernant la désignation de l'ancien hôpital ne m'apparaît pas claire.

Mme l'Architecte des Bâtiments de France n'évoque pas explicitement le déclassement entre les versions 2019 et 2022 de l'hôtel de Saintenac, dont une partie aurait été requalifiée de « bâtiment intéressant » au lieu de « bâtiment remarquable ».

Autres Avis

La Chambre des métiers donne un avis favorable, et l'**INAO** n'a pas de remarque à formuler, dans la mesure où le projet de PLU n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées »

L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) est déclaré favorable selon le courrier de Mme la préfète de l'Ariège en date du 7 février 2023, mais ne m'est pas parvenu pendant la durée de la procédure, malgré ma demande aux services d'urbanisme de Pamiers.

4 OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, j'ai produit un rapport de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête et l'ai fait parvenir à la mairie de Pamiers le 19 avril 2023, par mail.

Je l'ai commenté à l'occasion d'une visioconférence qui s'est tenue le mardi 22 avril, de 9h00 à 11h00, en présence de Mr Xavier FAURÉ, adjoint à l'urbanisme, et son conseil, Mr Thomas VERMOT, du bureau d'étude CITADIA.

La collectivité a produit un mémoire en réponse par mail en date du 10 mai 2023.

Afin d'attester des engagements pris par cette dernière, celui-ci est intégralement annexé à mon rapport, ainsi que les documents qui l'accompagnaient (annexe 4)

4.1 Analyse comptable des observations

Le nombre de contributions exprimées s'établit ainsi :

- sur le registre numérique : 25 contributions,
- Emails transmis : 5 contributions,
- sur le registre papier : 4 contributions,
- courrier reçus : 5 courriers, soit remis en mairie, soit remis en permanence,
- soit un total de 39 contributions écrites.

Par ailleurs, j'ai eu 25 entretiens avec le public au cours des permanences, soit dématérialisées (2 entretiens), soit présentiels (23), selon le détail suivant :

- Visio permanence des 28 mars : 1 entretien,
- Visio permanence du 8 avril : 1 entretien,
- Permanence du 21 mars : 5 entretiens rassemblant 9 personnes,
- Permanence du 25 mars : 5 entretiens, représentant 5 personnes,
- Permanence du 5 avril : 6 entretiens, rassemblant 8 personnes,
- Permanence du 14 avril : 7 entretiens, rassemblant 10 personnes.

Soit un total de 25 entretiens représentant 34 personnes.

Nombre de contributeurs reçus en entretien ont également contribué sur le registre numérique, voire également sur le registre papier ou par mail, et parfois plusieurs fois.

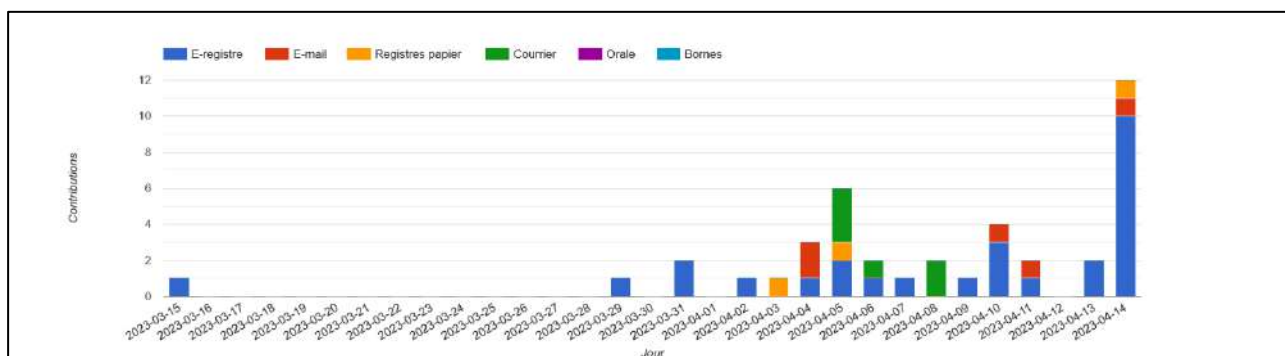
Le tableau ci-après récapitule **l'ensemble des contributeurs, au nombre de 40, compte tenu des doubles comptes. Ils ont formulé au total 54 observations.**

NOM	PRENOM	Structure
ALBERT	Claude & Guilhem	
BARTHE	Mme	
CAMARENA	Martine	
CANAL	Mr	
CLAEYS	Louis	

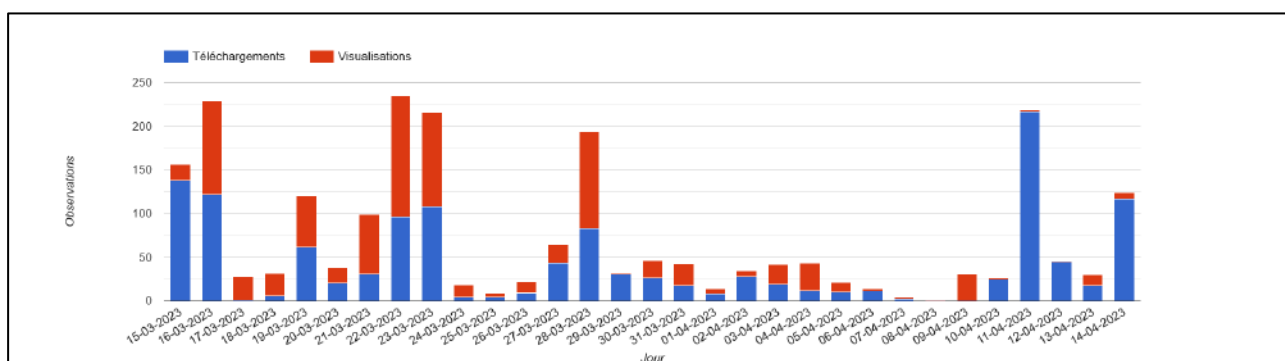
Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

CLARAC	Jean	
CLARAC	Sébastien	
CLARAC	Philippe	
COLLECTIF TREMEGES		
COLLET	Didier	
DAURES	Xavier	
DECRESSIN	Françoise	
DEGRACIA	Frederic	SCI AUMENI
DEJEAN	Gérard	
DOMINGUEZ	Manuel	
ECLACHE	François	
FINE	Agnès	Sté Historique et Archéologique de Pamiers
GOURNAC	Philippe	
GUEDEAU	Mr et Mme	
LAFONT	Dominique	
LEBEAU	Anne	
LECTEZ	Mme	
LEGRAND	Michel	
LOZE	Alain	
MANDROU	Mr	
MARTIGNOLES-BERTHON	Bernadette	
MATHIS	Jean-Pierre	
MINISTERE DES ARMEES		
ORTEGA	Antonin	
PARENT	JJ	
PAVIOT	Jean Luc	Association Cyclos et Pattes
PEDOUSSAT	Daniel	
PINCE	Jacques	
RIERA	Mr	
RUMEAU	Robert	
SUAREZ	Paul-Antoine	Société Melvan SAS
TISSANDIER	Mr	
TYRODE	Alain	
VELA	Carmen	
VENET	Jean-Louis	

L'essentiel des observations ont été portées au registre numérique au cours des 10 derniers jours de l'enquête, avec un pic fort le dernier jour.



Le graphique suivant indique le nombre de visualisations et de téléchargements des pièces constitutives du dossier d'enquête publique sur le registre numérique. On note un téléchargement important de documents dans les derniers jours, en particulier le 11 avril.



Globalement, la **mobilisation est relativement faible compte tenu de la taille de l'agglomération de Pamiers** (plus de 16000 habitants) pour une enquête de PLU aux conséquences fortes pour les citoyens, surtout accompagnée d'une AVAP d'une superficie aussi importante.

Une partie de l'explication à cette faible participation se trouve peut-être en ce qu'elle fait suite à une enquête publique sur le même objet en 2020, qui n'a pas abouti sur une prescription du PLU.

4.2 Relation des observations des personnes reçues lors des permanences.

De façon classique pour une enquête publique de PLU, la majorité des contributions formulées portent sur des problèmes particuliers, soit de reclassement de zones précédemment ouvertes à l'urbanisation et reclassées en A ou N au projet de PLU, soit de nuisances liées à la proximité d'activités, soit à des problèmes de programmation des OAP et de dates d'ouvertures à l'urbanisation des parcelles concernées.

Particularité de cette enquête, la quasi-totalité (sauf 1), de ce type de contributeurs (relativement peu nombreux à l'échelle d'une agglomération de la taille de Pamiers), sont venus me rencontrer à l'occasion d'une des 4 permanences et des 2 visiopermanences que j'ai tenues. J'ai donc choisi de relater les échanges que j'ai eu en permanences avec chacun d'eux, en les complétant par les éléments écrits que la plupart d'entre eux ont transmis ultérieurement, et parfois en de multiples exemplaires (3 pour certains...). Ceci permet d'avoir une vision synthétique de chacune de ces demandes. J'ai complété cette relation des entretiens en permanence par une contribution écrite formulant une demande du même type émanant d'une personnes que je n'ai pas reçue en entretien.

La deuxième grande catégorie de contributeurs s'est mobilisée sur le thème de la sauvegarde du patrimoine historique de Pamiers. J'en fait donc un thème particulier.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Deux contributeurs abordent le thème de la mobilité.

Une contributrice, dans un document très étayé, pose le problème de la légitimité du périmètre AVAP, de ces contraintes, et plus globalement de la régularité de la procédure. Elle fait l'objet d'un traitement spécifique de ma part.

Enfin j'ai conclu mon PV de synthèse par mes propres questionnements sur les projets de PLU et d'AVAP, qui résultent de mon analyse du dossier et de l'avis des Personnes Publiques Associées, de mes échanges avec le public et de mes différentes visites des lieux.

Lorsque l'entretien s'est accompagné de commentaires de ma part, celui-ci est reporté en *caractères italiques police de couleur bleue* en dessous de sa relation.

La municipalité ayant répondu point par point, je reprends ci-après l'intégralité des réponses qu'elle a apportées aux observations (*police violette, caractère gras et italique*), complétée, le cas échéant, de mes propres commentaires (*police bleue, caractère gras et italique*).

4.2.1 Mr DAURES, 5 rue des Jacobins (le 21/03/2023)

Architecte urbaniste à la retraite.

Il souhaiterait que la partie nord de sa parcelle K1207 (sur une largeur de ~15m) puisse être classée en zone U et non rester en « jardin à protéger ». Elle a aujourd'hui une fonction de parking (6 places environ).



Extrait photo aérienne



Extrait Atlas planche 51



Photo CE prise le 14/04/2023

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Cet entretien a été complété par 3 contributions de Mr DAURES sur le registre numérique :

- @29 du 13/04, reprenant la demande exposée ci-dessus,
- @33, du 14/04, joignant en complément une photo du parking, similaire à celle-ci-dessus,
- @39 du 14/04, doublon des demandes 29 et 33, pour des « problèmes de messagerie ».

Réponse de la collectivité : Même si cet espace est utilisé pour du stationnement, il constitue avec le reste du terrain un espace ouvert et végétalisé qui permet de garder des poches d'aération dans le tissu urbain du centre-ville. La commune est donc défavorable à cette requête et souhaite maintenir la protection.

Commentaire du Commissaire enquêteur : La nécessité de ne pas densifier plus encore le centre ancien et de maintenir des poches d'aération me paraît justifiée.

4.2.2 Collectif Trémège

Il est représenté par 3 habitants de ce hameau de 100/130 habitants, venus s'informer. Questions posées :

- Pourquoi y-a-t-il une zone U5A (équipements collectifs). Elle ressemble beaucoup à une ITE, alors que principe de l'abandon de la voie ferrée en desserte de Gabriélat 2 avait été annoncé. Cf page 62 pièce 1c_RP_Justification des choix et cf. page 20 Présentation au SCoT

La zone U5A est effectivement vouée à une ITE, comme l'indique la page 62 de la pièce 1c du rapport de présentation.

- Quel est le rôle et la fonction du STECAL N5A ? Aire accueil gens du voyage ? Aire de grand passage ?

La zone U5A est dédiée à l'aire de grand passage des gens du voyage.

- Pourquoi le droit de préemption porte-t-il sur les parcelles 49, 50, 51 et 148 ? alors qu'elles ne sont plus classées AU dans le nouveau PLU

Le périmètre du DPU sera mis à jour en cohérence avec le zonage et annexé au PLU le jour de l'approbation de ce dernier

- Sur la parcelle YB074 : garder la haie

La parcelle YB074, qui correspond entièrement à une haie, peut être reclassée en Ap.

- Pourquoi des procédures et projets séparés pour la déviation de Salvayre, la ZA de Gabriélat et le projet de PLU ?

Le PLU n'est qu'un outil de planification. Il ne peut pas porter directement la mise en œuvre des projets de déviation ou d'aménagement de zone d'activités.

- Vérifier carte origine-destination carte p90

La carte sera vérifiée et ajustée si besoin. Toutefois, elle n'est qu'un élément du diagnostic et n'impacte pas les droits à construire.

Ils remettent 2 documents (projet de contribution et arrêté préfectoral du 11/02/2020 instaurant droit de préemption sur la ZAD), et reviendront déposer une contribution.

Cf mes commentaires au §4.2.16 ci-après, à l'occasion de l'entretien en permanence du 5/04/23.

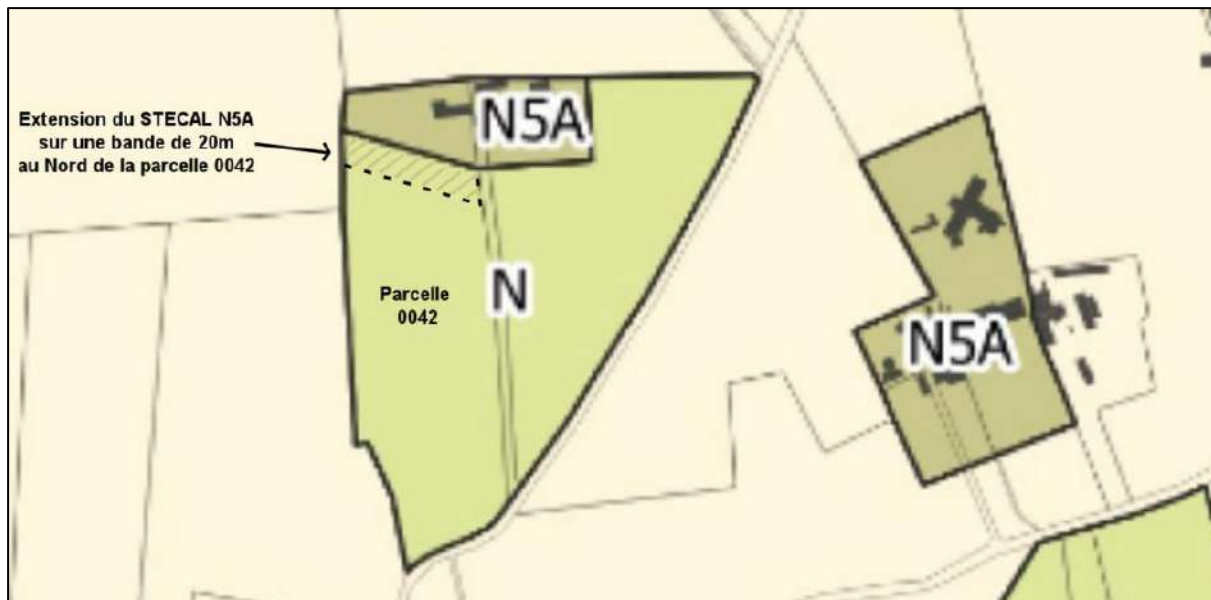
4.2.3 Michel LEGRAND et Madame x (Association des Golfeurs de l'Appaméen (AGA))

Leur demande porte sur un agrandissement de 10m vers le sud du STECAL N5A (pour installer un auvent et un point d'eau). Ils prévoient de déposer une contribution

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Cette contribution a été déposée le 29/03 sous le N°@2 par Sébastien SIMONET.

« Dans le cadre du projet de déménagement du Golf au lieu-dit Salettes ne serait-il pas judicieux d'étendre la zone Stecal N5A à une petite partie de la parcelle mitoyenne qui devrait être dédiée au Practice de Golf afin de pouvoir faciliter les demandes inhérentes au projet en terme de besoins de stockage (matériels de tonte, de ramassage de balles, utilitaires et autres outillages), de création de sanitaires et même peut être pour la partie practice couvert ? Il s'agirait d'étendre la zone N5A sur une bande de 20m maximum au Nord de la parcelle 0042, sur toute la largeur de cette parcelle).



Cet ajustement peut être réalisé car son envergure et son impact sont mineurs.

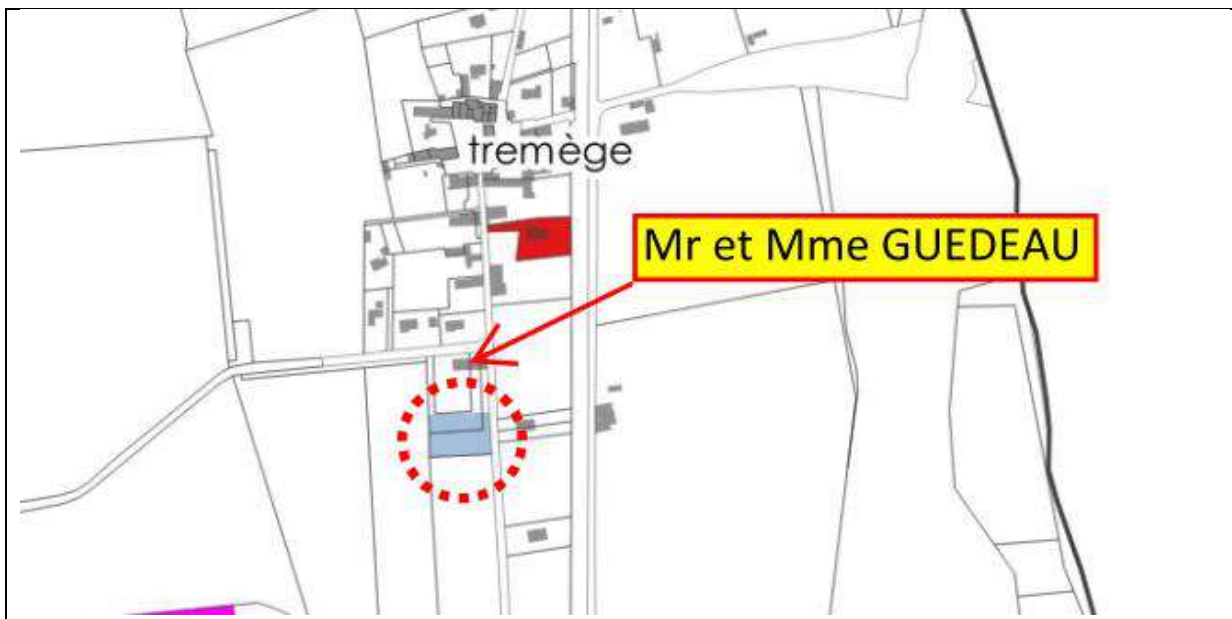
Si cette modification est possible, il serait bien de basculer de 'Admises sous condition' à 'Autorisées' la Sous-destination 'Equipements sportifs' pour la zone N5A (page 194 du Règlement écrit), cela simplifierait et accélérerait très certainement les démarches futures sans avoir à attendre une révision de PLU s'il s'avérait que le zonage N basique soit bloquant. Le but de ces éventuelles modifications, si elles sont envisageables, est uniquement d'éviter de nouveaux ralentissements du projet de déménagement de l'activité Golf de Pamiers, liés à des contraintes administratives.

En zone N5A, les « équipements sportifs » sont admis sous réserve que les installations soient légères et/ou démontables et qu'elles soient nécessaires à l'amélioration de l'accueil du public. Il s'agit de conditions qui apportent des garanties quant au respect du site et qui limitent les impacts sur l'environnement. Ces conditions ne sont pas bloquantes pour le projet exposé (abris pour matériel, practice ouvert...). La commune ne souhaite donc pas assouplir le règlement de ce STECAL, d'autant plus qu'elle accepte déjà de l'étendre.

Commentaire CE : Ces aménagements me paraissent marginaux et sans incidence.

4.2.4 Mr GUEDEAU et Mme (Trémège N°9ter)

Question sur le droit de recul/voirie applicable (quelle catégorie ?) sur leurs parcelles,
Pourquoi leur terrain est-il classé en habitat isolé (cf. carte 1f2- destinations).



Extrait carte des destinations- pièce 1f2 du PLU – Carte des destination

Ils déposeront une contribution.

Cette contribution (@5) a été déposée le 02/04/2023

« Pourquoi une partie de la parcelle YB 0007 est située dans la zone U5A : quel en est l'objectif ? Nous souhaiterions que celle-ci soit classée en zone agricole ?

Ces parcelles sont classées en U1G afin de permettre le développement du hameau et parce qu'elles sont équipées. En outre, la parcelle située au sud (YB0119) est aujourd'hui en cours de construction avec 8 lots, contrairement à ce que montre les plans de zonage (ces constructions n'apparaissent pas sur le fond cadastral le plus récent qui est disponible).

A noter que ce classement en zone U n'empêche pas les propriétaires de maintenir ces terrains non bâtis.

Pourquoi une partie des parcelles YB113 et YB171 est identifiée sur la carte destination des espaces consommés comme habitat isolé alors que celles-ci sont des lieux d'habitation ? Nous notons une incohérence avec la carte précisant la fonction des zones qui classe ces parcelles en U1G »

Effectivement, ces parcelles pourraient être requalifiées sur la carte concernée mais cela n'impacte pas les droits à construire définis dans le PLU.

Commentaire CE : Ces aménagements me paraissent tout à fait marginaux et sans incidence

4.2.5 Mr CASSAING

Agriculteur à Trémège – installé depuis 2006

Avec autant de terrains affectés à la zone industrielle, il a une grosse inquiétude sur le fait de pouvoir disposer de suffisamment de terres pour poursuivre à terme l'exploitation de sa propriété agricole

« L'agrivoltaïsme risque de tout consommer »

« Il y a peu de terres sur Pamiers et la SAFER manque d'offres »

Pas de réponse précise à apporter. Le projet de PLU a été construit de manière à respecter un équilibre entre préservation et développement, à concilier les différents enjeux et besoins du territoire.

Globalement, par rapport au PLU 2009 :

- 35,5 hectares de zone A ou N ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser :
- 141,2 hectares de zones U et AU ont été reclassés en zones agricoles ou naturelles

Ainsi, ce sont plus de 100 hectares qui ont été préservés de toute urbanisation afin de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace, les objectifs du SCoT et les objectifs de la stratégie de Politique de la Ville. Cette baisse importante s'explique en lien avec la redéfinition d'un véritable projet urbain sur la commune de Pamiers et sur la clarification de l'occupation de certains espaces.

Commentaire CE : La réflexion de Mr Cassaing n'appelle effectivement pas de réponse dans le cadre de la procédure de PLU. Le chiffre de 100 ha mentionné par la collectivité dans sa réponse appellera par contre commentaire de ma part au 4.3.15 ci-après.

4.2.6 Mr RIERA, 18 route de Bouchonne (permanence du 25/03/23)

Propriétaire de la parcelle AH15, sur laquelle il réside, il souhaiterait savoir si la voie de liaison mentionnée dans l'OAP « Montredon Rivière le vieux » sera à double sens ou pas. Il s'inquiète des nuisances sonores liées au trafic potentiel, ainsi que de possibles emprises sur son terrain si une liaison à double sens devait être créée entre la route de Bouchonne et la route de Villeneuve



Extrait pièce 5 – Cahier des OAP page 40

La parcelle AH15 ne sera pas directement impactée puisque le principe de cette liaison est d'utiliser le chemin situé juste au sud de cette parcelle. Concernant l'aménagement final de cette liaison, cela n'est pas encore précisé mais le but est d'améliorer le maillage du quartier pour mieux gérer l'ensemble des flux et de desservir cette zone AU1A.

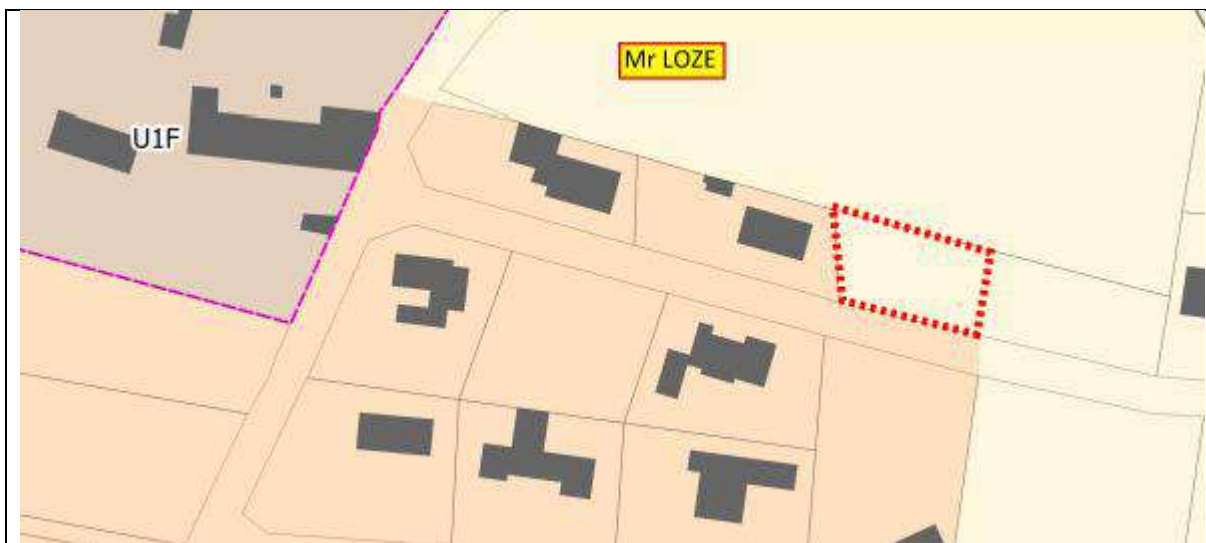
Commentaire CE : Si la collectivité rassure Mr RIERA sur l'absence d'emprise directe sur sa parcelle, elle ne répond pas à sa préoccupation en matière de risque de nuisances sonores. On peut toutefois estimer que le trafic restera modéré.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

4.2.7 Mr LOZE

Propriétaire en indivision avec sa sœur de la parcelle ZI82 (1510m²)

Précédemment en Zone U, et maintenant en zone A au nouveau PLU, Il demande le reclassement (au moins partie entourée ~740m²) – cf page 56 atlas



Extrait Atlas page 56

Cette demande a été reprise sur le registre numérique le 31/03 (référence @4) et par email (référence E25)

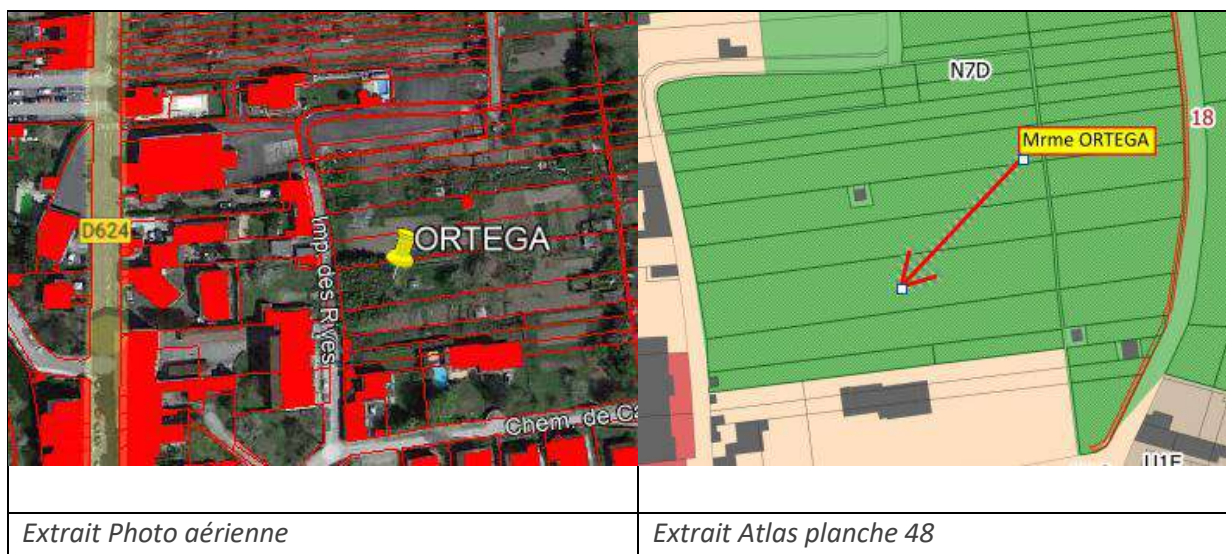
L'objectif consiste à limiter l'étalement urbain et la réduction des espaces agricoles, en privilégiant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante. La commune est donc défavorable à cette extension.

Commentaire CE : Cette parcelle est située dans un des rares écarts (Bouchonne) classés U situé hors de l'emprise définie par l'Ariège à l'Ouest et l'A66 / RD820 à l'EST et au Nord. Elle est donc éloignée du centre-ville, et à proximité de l'autoroute A66 (moins de 200m). La position de la ville m'apparaît cohérente.

4.2.8 Mr ORTEGA Antonin, 60 chemin de Lastourelles

Parcelles H1914 (1736m²) et H1913 (600m²), propriété de Mme ORTEGA Jeanne.

Il a déposé un certificat d'urbanisme qui lui a été refusé. Il souhaitait savoir quel était le classement au nouveau PLU. *Réponse : STECAL N7D (cf page 48 de l'Atlas).*



Il déposera une contribution. *Remarque CE : observation pas déposée*

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA (pièce jointe au dossier d'EP, page 4), il est indiqué que la collectivité créera une zone N et un règlement spécifiques, compte tenu de la taille de ce STECAL (7.5ha) – demande de la DDT

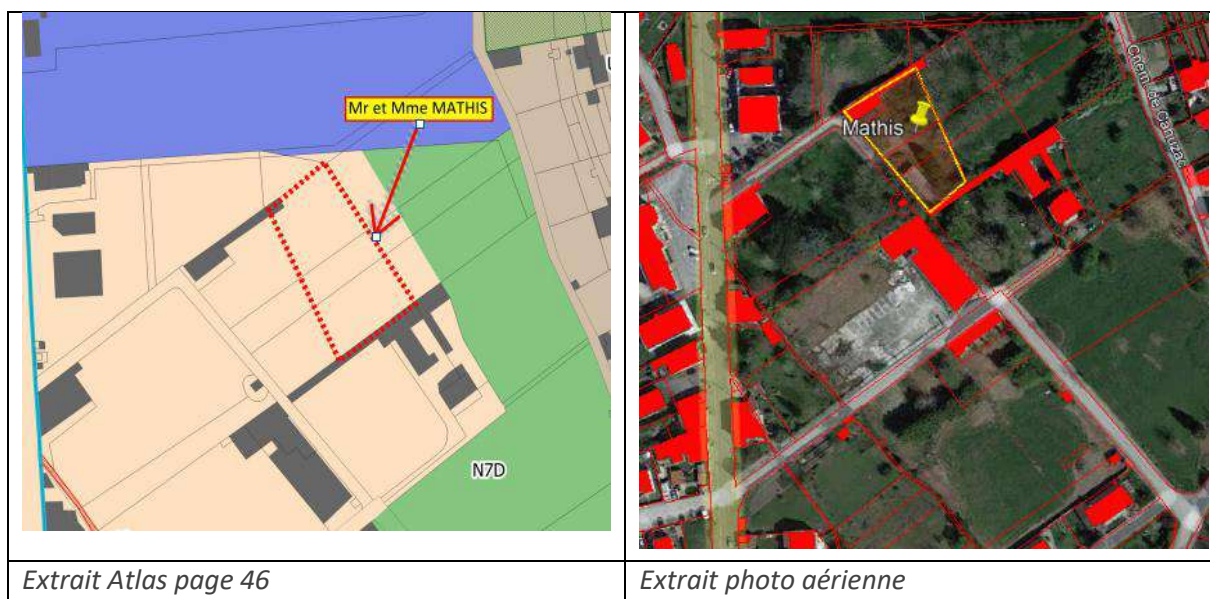
La commune n'a pas de réponse complémentaire à apporter et confirme la volonté de supprimer ce STECAL et de le remplacer par un zone N spécifique.

Commentaire CE : Dont acte.

4.2.9 MATHIS Jean-Pierre et SENIE Audrey

Ils sont propriétaires des parcelles H3050,3053, 3054 et 2091, et s'étonnent d'être en zone U alors que dans le projet précédent ils étaient en AU1G.

Vérification faite, le classement paraît inchangé par rapport au projet 2020, ce qui a semblé les rassurer. Ils s'interrogent sur la façon dont seraient desservies les parcelles 51, 52 et 55 si ce n'est pas eux qui les achetaient.



Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Remarque CE : pas d'observation déposée

Ces parcelles sont en U car elles ne constituent pas un secteur étendu qui justifierait l'établissement d'un zonage AU. Toutefois, les parcelles 51, 52 et 55 ne sont constructibles que si elles sont desservies.

Commentaire CE : RAS.

4.2.10 Mr DEGRACIA Frédéric - SCI AUMENI

Il est propriétaire des parcelles K1012 et K1013 (516m²+ 561m²).

Le chemin en rive droite d'Ariège est privé à partir de la parcelle K256 (cf page 54 atlas).

Le projet de PLU porte ER N°31 pour un cheminement qui passe sur sa parcelle et les parcelles voisines (1006, 1009, 1010). Tel que figuré sur le plan, il est dans le lit de l'Ariège.



Extrait pièce 3_2_2 « Zones et prescriptions » du PLU

Il ne doute pas de l'intérêt de tels cheminements, mais conteste leur tracé, qui peut et doit éviter sa propriété, en rejoignant l'abbaye de Cailloups et en traversant l'Ariège en amont, au droit de la cité de la Gloriette en cours de restructuration, ou en aval, à partir de la zone de loisir existante.

Il est effectivement important que des cheminements soient créés le long de l'Ariège pour permettre au plus grand nombre de se déplacer sur des itinéraires apaisés et d'accéder à cette rivière. La traversée de l'Ariège est bien positionnée au droit de la cité de la Gloriette. En revanche, aménager ce cheminement que sur la rive gauche n'aurait pas de sens car le but est d'offrir un accès aux habitants qui sont sur la rive droite. A noter que la carte de l'OAP Mobilités (page 79) devra être mise en cohérence avec le tracé de cet emplacement réservé.

Mr Degracia ne comprend pas non plus l'ER N°11, qui pourrait accéder à l'Ariège plus à l'Ouest.

Cet ER a pour but connecter le chemin du Bac et le chemin des Baraques pour des déplacements doux et pour faciliter la collecte des ordures ménagères.

Il est en conflit avec la mairie sur l'acquisition de la parcelle K1014 (préemption) et actuellement en recours au TA.

Il se déclare ouvert à la discussion (pourquoi la mairie n'a-t-elle pas réuni les 5/6 propriétaires impactés ?), mais pas au passage en force. Il évoque des projets immobiliers non déclarés (opération d'ensemble par propriétaire K1006 ?)

Il contribuera par écrit.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

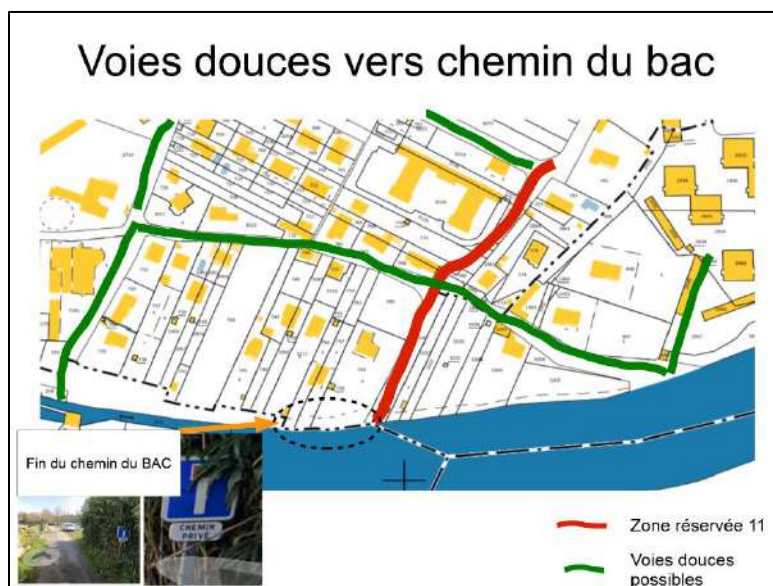
Mr DEGRACIA a déposé deux contributions respectivement @20 sur l'emplacement réservé ER31 et @21 sur l'ER 11.

Pour l'ER31, qui figure sur la pièce « 3.2.2_Zones et prescriptions », portant cheminement le long de l'Ariège, Mr Degracia conteste le tracé, qui pourrait mieux desservir l'abbaye de Cailloup et l'incohérence avec son libellé (mention de « liaison piétonne le long du canal depuis la prise d'eau du Foulon »).

Il rappelle que le tracé de cet ER 31 impacte directement les parcelles des riverains, et restreint ses droits d'accès à l'eau.

Pour l'ER 11 « Création d'une liaison douce entre l'avenue de l'Ariège, le chemin des baraques et le chemin du bac », il en demande l'annulation aux motifs :

- Le chemin du bac ne rejoint pas la fin de l'ER11
- La largeur de l'emprise (11 m sur la page 53 de l'Atlas) lui paraît prohibitive pour une voie douce.



« La zone réservée N°11 lui semble donc inutile pour les intentions affichées par la documentation de ce PLU et n'engendrerait que des dépenses importantes alors que les moyens sont déjà disponibles depuis de nombreuses années sans actions réelles »

Il joint à son envoi la contre-proposition ci-dessus

L'emplacement réservé 11 rejoint bien le chemin du Bac, contrairement à ce que semble indiquer la carte ci-dessus (cf. photo ci-dessous)



Commentaire CE : La partie Sud de l'ER11 assure bien une liaison entre le chemin des Baraques et le chemin du Bac, avant la partie privative évoquée par Mr Degracia, comme j'ai pu le constater lors d'une visite sur site.

Pour l'ER31, je partage l'analyse sur l'intérêt majeur de cheminements apaisés le long de l'Ariège et la desserte de l'abbaye de Cailloup, site remarquable, situé à proximité immédiate du centre-ville si une passerelle sur l'Ariège était réalisée.

Je m'interroge toutefois sur la cohérence du tracé de cet ER31, qui comporte 2 traversées de l'Ariège, situées à moins de 500m de distance, tel que visualisé sur l'extrait de plan ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

A long terme : Cailloups vers amont (trait vert), avec 2^{ème} passerelle sur l'Ariège (?)

Mail de réservation du créneau de visioconférence :

Ci-joint quelques documents graphiques.

Cordialement

Sébastien Clarac

Sont joints plusieurs documents graphiques (cf annexe contribution @32), dont extrait ci-dessous



Révision du PLU et création d'une AVAP
Rapport du Commissaire Enquêteur

Il a déposé un permis d'aménager en début d'année, suite à un précédent permis déposé par son père, décédé récemment.

Il considère que ses parcelles (en vert, ~12300m²) constituent une dent creuse, dont ni les aspects paysagers, ni les aspects environnementaux ou d'usage ne justifient le classement en zone Ap.

La zone est desservie par les réseaux, contrairement à d'autres OAP, qui ne le sont pas (cf avis SMDEA et liste des OAP non raccordées).

Il a fait intervenir un écologue sur ses parcelles, qui a confirmé le non-classement en zone humide.

Les fossés situés à l'Est sont à sec.

La parcelle H3246 (le long du chemin de Bourges, au sud) et la H 3248 (idem, au nord, propriété de son oncle) sont en cours de construction ou permis déposé, ce qui renforce l'aspect « dent creuse ».

Ces terrains sont sans aucune vocation agricole depuis plus de 30 ans.

Pamiers manque de terrains constructibles et des terrains au nord des siens (H1265 et >) ont été acquis par la mairie pour des projets urbains.

Si les terrains au sud sont en zone rouge au PPRI, les siens en zone bleue.

Il va déposer une contribution écrite et demande le reclassement de zone Ap en zone U.

[Mr Sébastien Clarac a déposé une contribution écrite \(le 28 mars - référence @32\)](#)

Il développe l'argumentaire évoqué en entretien en :

- Contestant le classement en Np de ses terrains, qui ne présentent pas d'intérêt paysager particulier, n'étant notamment pas situé dans le Terrefort,
- Relevant des erreurs dans le zonage d'assainissement, avec notamment maints terrains ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'OAP alors qu'ils ne sont pas raccordés au réseau EU, contrairement aux siens, à proximité immédiate de la station d'épuration.
- Considérant que ces terrains constituent manifestement une dent creuse compte tenu des constructions récentes et/ou des permis de construire accordés sur les parcelles voisines bordant le chemin de Bourges

Du fait de son envergure, cet ensemble de plusieurs hectares ne peut être considéré comme une dent creuse. Son classement en zone naturelle se justifie pleinement et le choix de la zone Np s'explique par le besoin de ne pas renforcer le mitage de cet espace. En effet, ce secteur est dans la zone bleue du PPR et il convient donc de préserver ce champ d'expansion des crues, conformément au SDAGE.

En outre, même s'il était possible, le reclassement de ce secteur en zone AU nécessiterait de modifier l'économie générale du PADD (objectif de production de logements, consommation d'espace...), de définir une nouvelle OAP et de réaliser une nouvelle évaluation environnementale.

Commentaire CE : Il s'agit effectivement d'un espace important (1.2 ha environ pour les seuls terrains de Mr Sébastien Clarac), qui, s'ils ne sont pas situés à proximité immédiate du centre, n'en sont plus éloignés de ce dernier que certaines OAP.

Sous réserve de la qualité de desserte via le chemin de Bourges, ils auraient sans doute pu justifier d'une ouverture à l'urbanisation s'ils n'étaient pas situés en zone inondable.

Les constructions récentes le long du chemin de Bourges (une habitation neuve et un chantier en cours), comme j'ai pu le constater sur site le 5 avril 2023, et celles à peine plus anciennes (une vingtaine sont postérieures à 2000), à l'aval immédiat des terrains de Mr Clarac, explicitent l'incompréhension qui est la sienne quant à ce « déclassement dont il s'estime victime »

4.2.12 Mr Robert RUMEAU (permanence du 5/04/23) 14h00 à 14h15 (15 mn)

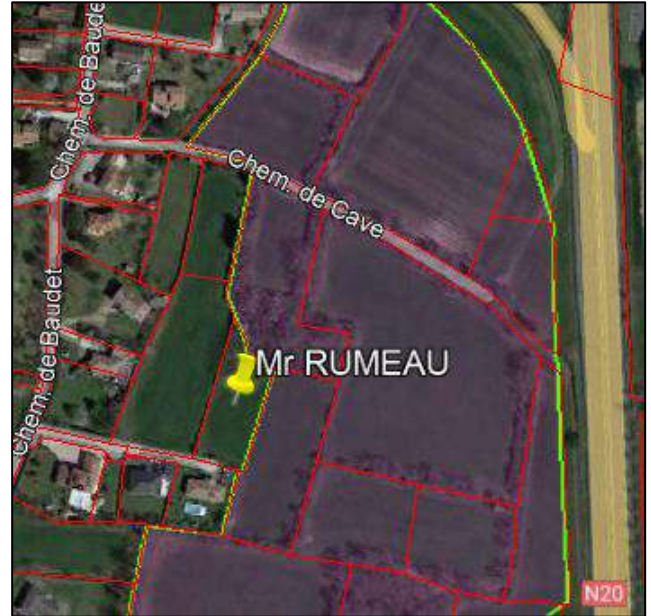
Message réservation : Renseignements sur parcelles

Mr et Mme RUMEAU sont propriétaires de la parcelle AS8, de 2055m².

Ils ont vendu terrains à proximité (à l'est de cette parcelle) et ont appris qu'il n'y aurait plus de zone d'activité ? Vérification faite, les parcelles évoquées sont dans l'OAP36 « ZACOM Zone Sud Projet »

La parcelle AS8 est urbanisable, mais dans le cadre de l'OAP logement « Chemin de Baudet », ce qui implique un aménagement cohérent en concertation avec les parcelles voisines.

Question posée sur validité d'un PC accordé à leurs enfants dans une OAP logement. *Non identifiée dans les délais alloués à cet entretien sur Rendez-vous*



Si le PC a été accordé, il reste valide.

Commentaire CE : RAS

4.2.13 Mr Gérard DÉJEAN et Mme 14h15 à 14h30 (15 mn)

Message de réservation : Bonjour, nous nous interrogeons sur la zone U1G concernant la maison au 15 route de Mirepoix, suite à un sursis à statuer.

Mr et Mme Déjean ont déposé un PC pour changement de destination (bureau / commercial).

Ils avaient eu un accord préalable sur la création d'une vitrine en avril 2022, puis sursis à statuer a été opposé à leur PC.

La RD119 est très circulée (>3000veh/jour) et la proximité de l'OAP commerciale « La Bouriette » justifie leur projet.

Une agence immobilière, installée centre-ville, voulait y transférer des bureaux => elle va s'installer ailleurs et quitter Pamiers, car « je n'ai pas pu transformer en local commercial » dans les délais requis. Dommage.

Il demande que sa parcelle soit incluse dans l'OAP Commerciale La Bouriette

Il demande également si une autorisation préalable est nécessaire pour changement de destination (si elle est autorisée par le règlement bien sûr).



Cet entretien avec Mr Déjean a été suivi par une contribution déposée par mail (N°E40) par leur conseil (Cabinet ALZIEU-PUIG) le 14/04/2023

Dans ce courrier, les conseils de Mr Déjean :

- contestent le bien fondé du motif évoqué dans la décision de sursis à statuer (souhait que le bien ne se transforme pas en local commercial),

- constatent que ce local ne peut plus avoir de vocation d'habitation compte tenu de son environnement économique (activités commerciales) et de sa proximité avec une voie circulée (3000veh/j sur la RD119),
- souhaitent qu'à défaut d'une activité commerciale, une activité libérale, de secteur tertiaire, puisse y être exercée.

L'objectif de la commune consiste à favoriser le développement des commerces et services de proximité dans le centre et d'implanter les activités qui ne seraient pas adapter (grande surface, entrepôts...) dans les espaces de périphérie, comme l'indique la stratégie fixée en introduction de l'OAP urbanisme commercial.

Commentaire CE : La stratégie de la commune m'apparaît tout à fait pertinente au regard du diagnostic mené à l'occasion de cette révision du PL, tel que décrit dans le rapport de présentation, et traduit dans le PADD. Il ne m'apparaît pas en l'espèce que l'intégration du local de Mr Déjean dans l'OAP commerciale « La Bouriette » soit de nature à remettre en cause cette stratégie. Il s'agit en l'occurrence d'une rectification marginale, cohérente par rapport à la limite de la ZACom et les commerces implantés sur le côté Sud de la RD119, en face du local de Mr Déjean.

4.2.14 Mr Philippe GOURNAC 14h30 à 14h45 (15 mn)

Il vient accompagné de Mr Jacques SOULA, directeur du développement économique de la ville de Pamiers.

Mr Gournac présente un projet d'activité sportive (padel) dans l'OAP commerciale « ZACom Roques » sur la parcelle AC2 (10889m²). Sa zone de chalandise est de 30km environ autour de Pamiers, et son implantation doit être située à proximité immédiate des axes routiers. Son projet comporte un bâtiment de 1300m² (club house, 4 terrains vitrés) et il souhaiterait s'installer à court terme.

Pour Mr Soula, cette activité n'est pas en contradiction avec la vocation de la zone, pas en concurrence avec les commerces de centre-ville, et la mairie soutient ce projet.

Mais l'OAP ZACom Roques prévoit l'ouverture à l'urbanisation au-delà de 2030.

Mr Soula milite pour une ouverture sans contrainte de date.



La commune est favorable à un projet de cette nature mais le requérant ne maîtrise pas le foncier. La commune ne souhaite donc pas modifier l'échéancier de l'urbanisation de ce site.

Commentaire CE : Dont acte. Mais je note qu'en l'absence de document de planification cohérent à l'échelle intercommunale, cette position pourrait conduire à des implantations de ce type d'activités en des lieux sans doute moins pertinents, tant pour les opérateurs que pour la commune en particulier.

Mr Nicolas SCHOEPF (Représentant le 1er RCP) 14h50 à 15h05 (15 mn)

Il a déposé une contribution écrite (réf. C15 - 7 pages).

Les armées sont propriétaires sur 2 sites :

- Quartier Capitaine Beaumont, pour une superficie de 62.6 ha, entièrement sur la commune de Pamiers,
- Zone du Saut de la Tour de Crieu, pour une superficie de 63.2ha (dont 5.5ha sur la commune).

Le 1 RCP a besoin de réajuster ses projets et les classements dans le projet de PLU en zones N ou A des parcelles précédemment U5m en périphérie du 1er RCP leur posent problèmes.

Il demande donc de reclasser de Atvb en Um environ 13ha au nord (sur parcelle ZO 1) et 2.5ha au sud (sur parcelles ZO 55 et ZO 83) (entouré en jaune ci-contre).



Le code de l'urbanisme ne permet pas de classer en zone U un secteur de nature agricole de cette envergure, d'autant plus que les intentions de la Défense Nationale n'est pas d'urbaniser la zone mais de l'utiliser à des fins d'entraînement. La commune propose donc de reclasser ce secteur en zone Nm, zone naturelle dédiée à la Défense Nationale.

Sur la Tour de Crieu, environ 5.5ha dont l'emprise est située sur la commune de Pamiers (sur les 63ha mentionnés dans le courrier) sont classés en Atvb dans le nouveau PLU.

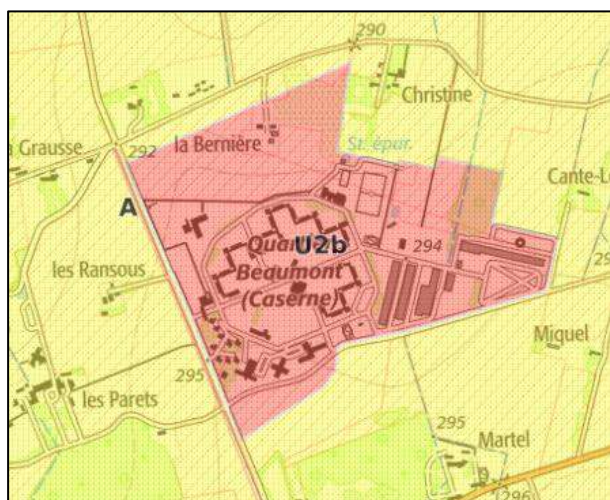
Ils demandent un classement en Amtvb ou Nmtvb.

Même réponse que ci-avant

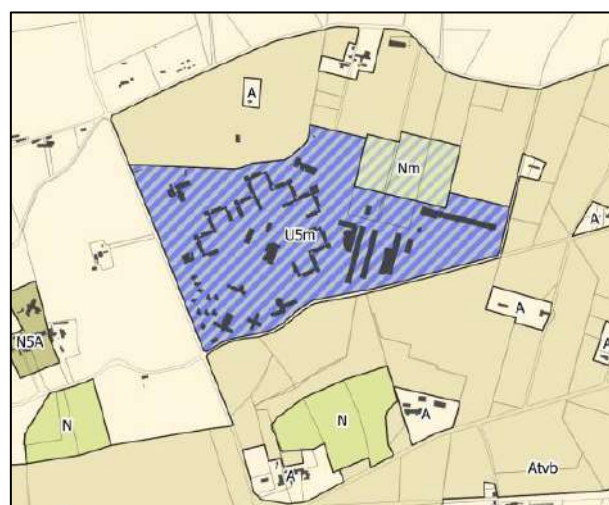
Concernant les enjeux concernant la trame verte et bleu, ils sont concernés par 3 corridors (2 sur Capitaine Beaumont et 1 à la Tour du Crieu). Le ministère des armées a déclenché une étude environnementale et entamé une réflexion sur ces enjeux.

Commentaire CE : Les zones susmentionnées étaient classées U2b dans le PLU en vigueur, selon extrait de plan ci-dessus, accessible ce jour sur le site internet de la ville de Pamiers

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=d8de8132-4e9f-4a0a-b3d5-cf9d980c321c>



Extrait PLU 2009 site internet ville de Pamiers



Extrait pièce 3_2-1 Carte des fonctions

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Le CE invite la commune à se rapprocher du ministère des armées quant au classement à adopter in fine.

Le CE note toutefois que 15ha environ (parcelles au nord et au sud du camp, à usage de terrain d'entraînement, entourées en jaune sur le plan page précédente) ne changeront pas vraiment de fonction.

4.2.15 Mr Philippe CLARAC

Sans rendez-vous, mais a profité du créneau libre mentionné au secrétariat

Il est propriétaire de la parcelle AB91 de 8937m², à l'ouest RD624.

Il avait un acquéreur potentiel pour magasin bio sur partie de cette parcelle (surligné Blanc).

Il demande le reclassement de la parcelle en zone commerciale.

Il évoque le besoin d'une entrée de ville de qualité (et revoir le giratoire ?)

L'amélioration d'une entrée de ville ne peut justifier la construction de nouveau commerce. Le choix de la ville de Pamiers consiste à limiter le développement et l'extension du commerce de périphérie pour renforcer son centre-ville.



Par ailleurs propriétaire de serres plus au sud, il demande le classement des parcelles 1185 à 1189 en zone Agricole (elles sont cultivées, il y a une serre) et non en zone N, comme dans le projet de PLU



Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation de ces terres.

Mr Clarac a également déposé une contribution sur le registre papier (@32), reprenant strictement les demandes formulées lors de l'entretien

Commentaire CE : Dont acte

Le vrai problème de cette entrée de ville me paraît être plus lié à l'usine de matériaux SEAC Prefabay de l'autre côté de la RD624, qui jouxte la ZACom « Roques », que l'implantation d'un éventuel commerce. La priorité donnée à l'implantation de commerces en centre-ville s'entend, et est cohérente avec l'OAP thématique.

4.2.16 Collectif Trémègne 15h40 à 15h55 (15 mn)

Le collectif venait chercher réponse aux questions posées en permanence du 24/04.

Je leur ai fourni les éléments de réponse suivants, émanant d'un entretien post permanence précédente avec Mr Coquillas, directeur du service Urbanisme :

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

- le STECAL NA5 correspond à une aire destinée aux gens du voyage,
- la zone U5A correspond à une ITE (maintenue), mais la voie ferrée est supprimée sur extension Gabriélat au droit de Trémège,
- les travaux engagés sur Gabriélat 2 sont à ce jour limités aux zones classées A au PLU en vigueur, Discussion sur validité arrêté de préemption. A priori limité aux zones Urbanisables, et donc parcelles déclassées ne devraient plus être concernées.

[Le collectif dépose un document de 9 pages, enregistré sous la référence C14 et portée au registre numérique](#)

Dans ce document, le collectif déclare en préambule ne pas s'opposer à la totalité du projet d'aménagement, mais est préoccupé par l'extension de Gabriélat 2, après avoir été successivement lourdement impacté par la voie ferrée, l'autoroute A66 (sans murs anti-bruit), le remembrement associé, l'implantation d'ICPE et de sites Seveso sur les premières tranches de Gabriélat.

Cette extension, avec en filigrane la déviation de Salvayre, va consommer encore des terres agricoles (plus de 40ha), impacter le milieu naturel (avifaune, chiroptères, espèces protégées, ...) et le collectif déplore que ces projets soient portés indépendamment, sans vision globale des impacts.

1 - Une première préoccupation porte sur le projet de voie ferrée, pour lequel il a été annoncé en réunion publique qu'elle était « improbable ». Ils s'inquiètent de la zone classée U5A (à vocation d'équipements publics dans le projet de PLU) et des activités récentes aux abords de l'ITE. Ils demandent à ce que la voie ferrée ne soit pas prolongée au droit de leur hameau sur l'extension de Gabriélat, (en notant que 8 habitations sont en cours de construction).

Ils produisent un extrait de plan (pièce PA4 p 226/432 du dossier d'enquête publique tenue en février 2023 pour l'extension de Gabriélat) sur lequel est visualisée une possible voie ferrée (?) au droit de 8 habitations en cours de construction

Ils demandent à ce que la voie ferrée ne soit pas prolongée au droit de ces nouvelles constructions.



Cette enquête publique est dédiée au PLU et ne se substitue pas à celle réalisée en février 2023 sur le projet d'extension de Gabrielat. En outre, la zone U5A est dédiée à l'ITE et ne s'étend pas à l'ouest du hameau mais reste contenu sur sa frange sud.

2- Le collectif cite l'avis de la MRAe qui a jugé « très insuffisante la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet d'extension de Gabriélat 2 ». Il déplore que des solutions alternatives sur d'autres ZA de l'agglomération n'aient pas été étudiées et demande à ce que des mesures d'évitement soient étudiées. Il rappelle les éléments d'impact sur le milieu naturel (fragmentation et destruction d'habitats pour 60 espèces d'oiseaux, lézard ocellé, ...). Ils relèvent aussi une appréciation insuffisante des nuisances acoustiques, et demandent globalement une réévaluation des impacts de l'extension de Gabriélat 2.

Cette enquête publique est dédiée au PLU et ne se substitue pas à celle réalisée en février 2023 sur le projet d'extension de Gabrielat.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

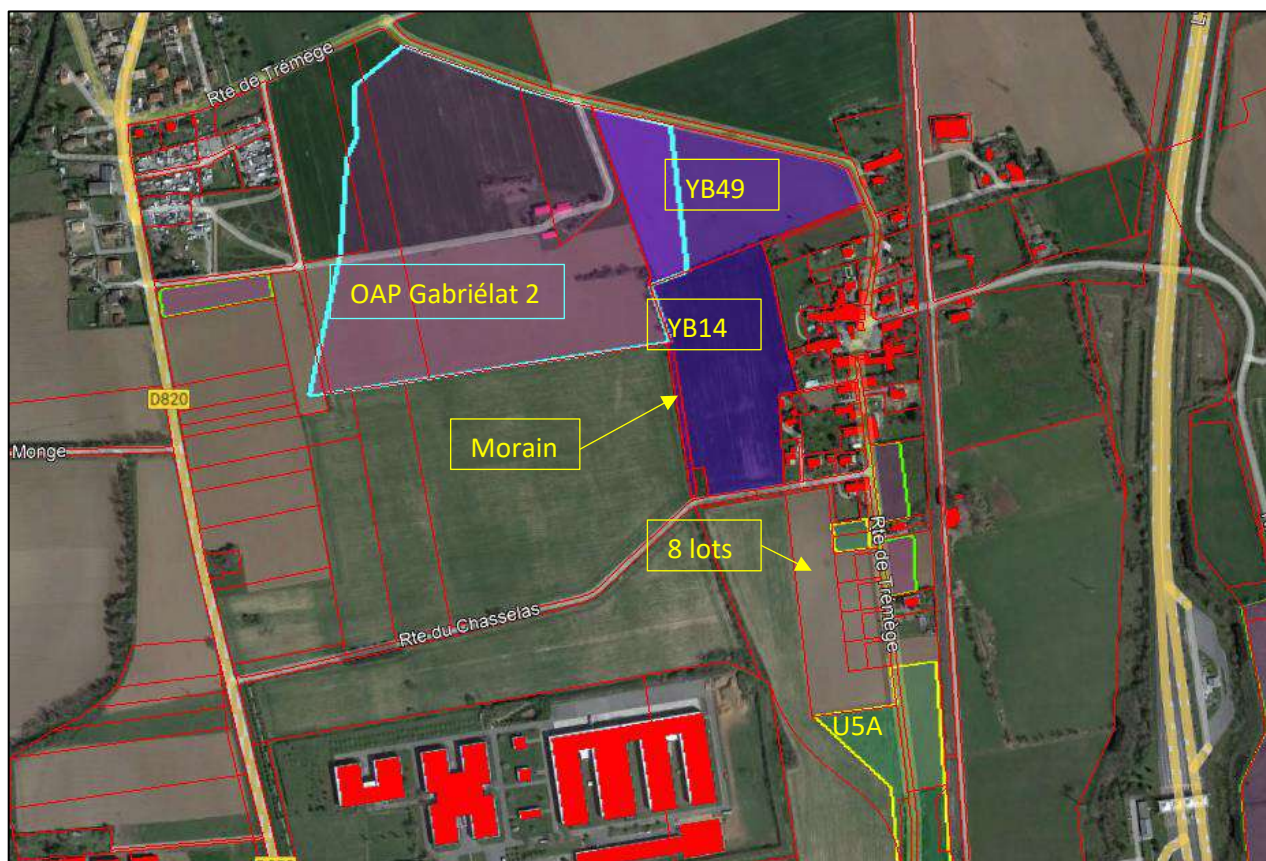
3 – Le collectif salue la modification de périmètre de l'AVAP/SPR avec la création d'une zone tampon classée Ap sur notamment la parcelle YB148. Il s'étonne toutefois que la parcelle YB49 (au nord) n'ait pas le même classement (classée A). Il demande aussi la préservation du morain (mur en pierre sèche de la parcelle YB74).

Zone Ap demandée sur les parcelles YB148, YB49 et YB74 en bleu sur l'extrait ci-dessous.

La zone Ap a été délimitée en cohérence avec le périmètre de l'AVAP/SPR.

Le morain situé sur la parcelle YB74 pourra être identifié et protégé.

Concernant la parcelle YB49, elle pourrait recevoir les futurs terrains familiaux (cf. réponse apportée à l'avis de la CCPAP)



4 – le collectif demande à ce que soit abaissée à 10m la hauteur maximale des bâtiments au plus proche du hameau et à 20m maximum en bordure de RN820, ce afin de préserver les vues sur le Terrefort depuis le hameau de Trémège, classé dans le périmètre AVAP/SPR. Il regrette aussi les incohérences entre le dossier d'extension de Gabriélat et le présent PLU, qui laissent planer des doutes sur la zone tampon.

Cette enquête publique est dédiée au PLU et ne se substitue pas à celle réalisée en février 2023 sur le projet d'extension de Gabriélat.

Il s'inquiète aussi de l'arrêté préfectoral de février 2022 portant création de la ZAD de Gabriélat 3 et instituant un droit de préemption sur des parcelles classées en zone agricole au projet de PLU (YB148, 49 et 51).

La création de cette ZAD ne relève pas du projet de PLU.

5 – concernant la mobilité, le collectif demande une révision du projet de voirie lourde, trop proche des habitations.

En conclusion, le collectif demande une nouvelle étude d'impact globale tenant compte de l'ensemble des projets (Gabriélat 1, 2 et 3, déviation de Salvayre, ...) et intégrant tous les aspects (risques technologiques, nuisances, incidences sur le milieu naturel, ...

Remarque du CE portée au PV de synthèse : Dans son mémoire en réponse à l'avis des PPA (celui de la CCPAP, page 24), la collectivité de Pamiers acte le positionnement sur la parcelle YB49, dont la CCPAP est maintenant propriétaire, d'un équipement dénommé « terrains familiaux », destiné à une aire d'accueil des gens du voyage. Il ne m'est pas apparu que le collectif Trémège en soit informé, et moi-même ne l'ai identifié qu'à l'occasion de la rédaction du présent PV de synthèse.

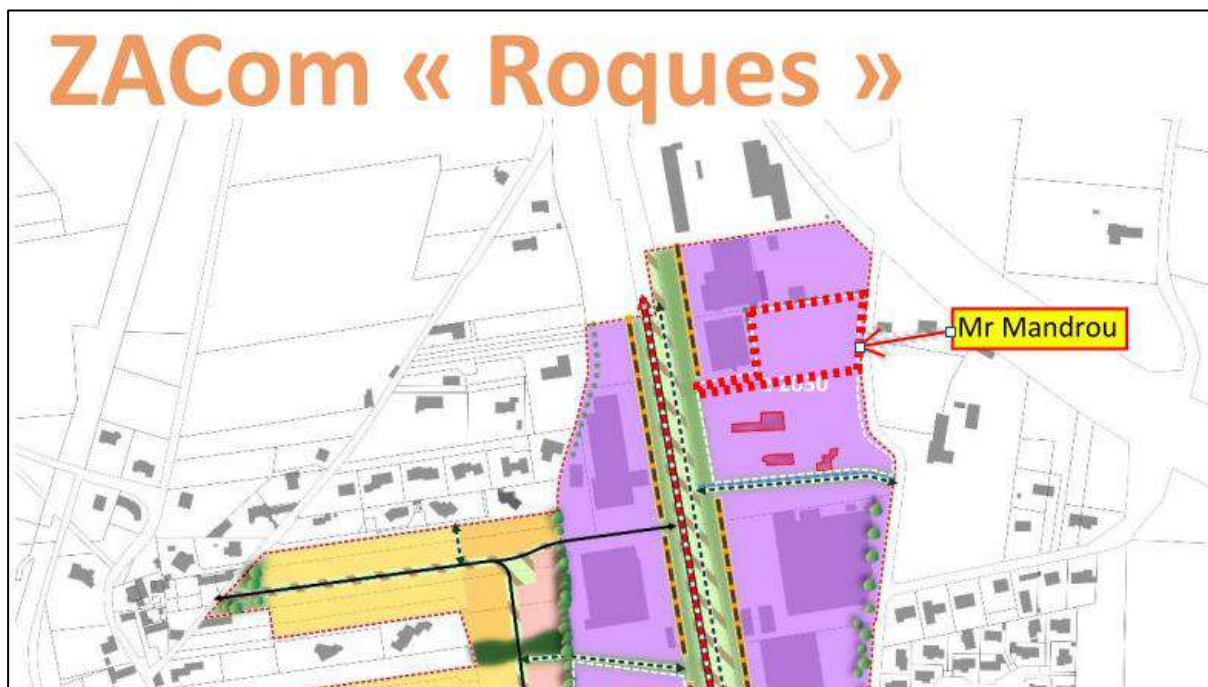
Commentaire du CE sur les réponses apportées par la collectivité : Les problèmes évoqués ci avant par le collectif l'ont également été à l'occasion de l'enquête spécifique qui s'est déroulée du 27 janvier au 28 février pour « la création de 12 lots destinés à accueillir des constructions à usage d'activité ainsi que la mise en place de voiries reliant notamment le hameau de Trémège et la zone d'activité de Gabriélat existante à la route départementale RD 820 », dans le cadre du permis d'aménager déposé par la Communauté des Communes des Portes d'Ariège Pyrénées.

On peut toutefois comprendre que le public ne fasse pas bien la différence entre porteurs de projets. Je prends acte de l'identification et la protection du morain situé sur la parcelle YB74, qui sera reclassée en AP comme indiqué par la collectivité en réponse au 4.3.2 ci avant.

4.2.17 Mr. Jean-Paul MANDROU 16h10 à 16h25 (15 mn)

Propriétaire d'une parcelle sur le périmètre de l'OAP Commerciale ZACom Roques, il veut pouvoir vendre son terrain rapidement, pour des activités sportives.

Il trouve injustifié le blocage jusqu'à l'horizon 2030 imposé par l'OAP.



Il va déposer une contribution écrite

Remarque du CE : Même problématique que Mr Gournac (ouverture >2030).

Mr Mandrou a déposé une contribution sur le registre papier le 13/04 (référence @42), reprenant la demande de pouvoir commercialiser plus rapidement cette parcelle de 6100m², située à proximité immédiate d'une usine à ciment, à côté de commerces et à proximité immédiate de la nationale. Appaméen d'origine, il suggère aussi la transformation de l'évêché du Castella en pôle universitaire, ce qui redynamiserait le centre-ville

La commune ne souhaite pas modifier ce phasage tant que le projet n'est pas clairement défini.

Commentaire du CE : même commentaire que pour l'observation 4.2.14 ci avant

4.2.18 Mme Carmen VELA – impasse des Ailes Pamiers (visiopermanence du 8/04/23)

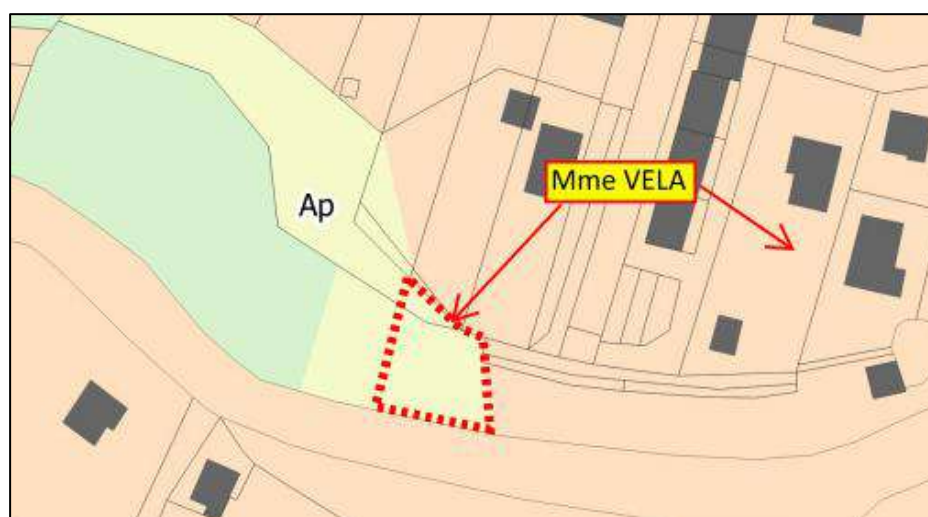
Message de réservation : parcelles F590 + F788 + F609 + F765 + F790.

Mme VELA souhaite savoir quel est le classement de la propriété de ses parents, récemment décédés/ Vérification faite en direct avec elle, les parcelles F590, F765 et F790 sont en zone U1G. La parcelle 609 est classée Ap et la parcelle 788 partiellement N (partie Ouest) et Ap (partie Est).

Elle va déposer une contribution demandant le classement en zone U1G jusqu'au cabanon existant sur la parcelle F788.



Ci-dessous, extrait Atlas page 26, avec demande de reclassement en zone U1G (pointillé rouge), confirmé dans la contribution écrite de Mme VELA du 11/04/23 (ref @26)



L'extension de cette zone urbaine peut être réalisée car son impact serait mineur. Parallèlement, la commune propose de rectifier les limites de la zone AP qui coupe une parcelle située au nord-ouest de la parcelle de Mme VELA

Commentaire du CE : Dont acte

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

4.2.19 Mr Claude ALBERT et son fils Guilhem (permanence du 14/04/23)

Mr Albert a acheté le domaine du Fraiche en 1988. Il y avait alors 40 vaches laitières.



Extrait Photo aérienne - Domaine du Fraiche (~40 ha) dont STECAL A4A (environ 1.5ha)

Depuis le 01/01/2023, son fils Guilhem a repris le domaine à la suite de la cessation d'activité du précédent fermier, Mr André Quaranta.

Ils souhaitent monter un projet agricole (20 vaches, 7/8 chevaux de Mérens, quelques moutons, volailles et potager), associé à un établissement d'accueil touristique (hébergement 24 chambres, restauration).

Outre le bâtiment d'hébergement, construit sur les restes des bâtiments d'origine (incendiés il y a de nombreuses années), le projet comporte un bâtiment agricole, installé sur le versant sud du domaine, à environ 100m (avec panneaux photovoltaïques sur le toit) et un terrain de tennis.

Il s'agit d'un projet purement familial, installé au cœur du domaine de 40ha d'un seul tenant qui l'entoure.

Le projet est soutenu par la municipalité selon ses dires, et un PC avait été déposé en 2020, mais a été refusé en attente de la révision du PLU, dans lequel un STECAL spécifique est prévu pour permettre la réalisation de ce projet.

Ils souhaitent rencontrer le CE pour présenter ce projet et le convaincre de son bien-fondé.

Dont acte

Un STECAL a été établi pour ce projet.

Commentaire du CE : Ce STECAL fait l'objet de nombreuses critiques de la part des personnes publiques associées, en ce qu'il permet une installation d'une activité touristique, avec des capacités d'accueil non négligeables, dans un secteur aujourd'hui entièrement dédié à l'agriculture.

Son aspect « activité agricole » est d'ailleurs mis en doute par plusieurs des PPA, dont la chambre d'Agriculture.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Je n'ai pas eu connaissance de l'avis détaillé de la CDPENAF, malgré mes demandes répétées, et je le déplore.

Redonner vie à une ancienne ferme aujourd'hui en ruine (suite à un incendie) sur un domaine de 40 ha d'un seul tenant peut avoir du sens s'il s'appuie sur une activité agricole avérée.

*Mais je recommanderai qu'une attention toute particulière soit accordée à celle -ci, afin que le projet ne se limite pas à un simple établissement d'accueil de touristes avec « vue sur les Pyrénées », ce qui n'est pas la vocation première de cette zone selon la stratégie développée dans le PADD. La réalisation préalable des bâtiments agricoles (un hangar de 72m*15m, selon les plans qui m'ont été présentés en permanence le 14/04 par MM Albert père et fils) pourrait conditionner l'autorisation d'accueil du public*

4.2.20 Trois riverains de la zone d'activité de Pic

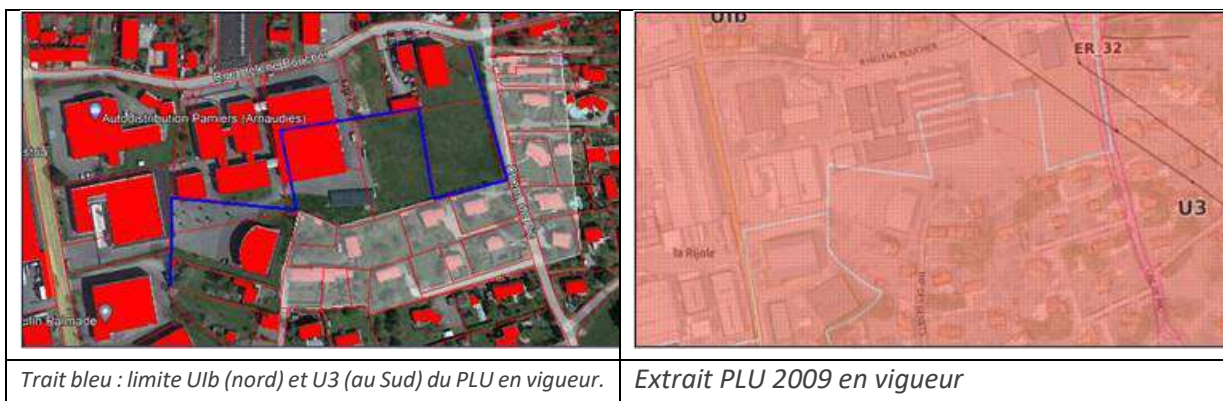
Ils font référence à la contribution @22 de Mr JJ Parent, déposée le 10/04/23, qu'ils souhaitent commenter.

Riverains de la zone d'activité du Pic, les parcelles limitrophes au nord de leurs résidences sont classées U3DB au projet de PLU, alors que la parcelle AM18 était classée U3 au PLU en vigueur, et la parcelle AM166 était classée UIb.

Ils déplorent des nuisances sonores et des risques chimiques liés à l'usine Akzonobel, ICPE sous le régime de la déclaration actuellement, mais qui devrait passer sous le régime de l'autorisation dans le cadre du projet d'extension déposé par Akzonobel. Ils notent également des nuisances olfactives.

L'ancien règlement permettait la seule installation d'activités artisanales en zone mixte alors que le nouveau règlement en zone U3Db autorise des activités non limitées. De plus, il imposait des « une zone tampon obligatoire » en limite d'habitat, alors qu'elle disparaît dans le nouveau règlement, qui permet même des hauteurs maximales de bâtiment de 19m.

Ils demandent le maintien des prescriptions du règlement aujourd'hui en vigueur.



La zone U3Db arrive en limite des habitations (surlignées en blanc : celles qu'ils considèrent directement impactées). Cf planche 76 Atlas PLU

Ils dénoncent un urbanisme d'opportunité

Plusieurs réunions d'échanges ont eu lieu avec les porteurs de projets pour concevoir un projet acceptable et bien intégré. Des dispositions particulières pourraient être ajoutées dans le règlement du PLU pour garantir une bonne prise en compte du voisinage (par exemple : règle de prospect, masque végétal...)

Commentaire du CE : L'implantation d'installations ICPE à proximité immédiate de zones habitées conséquentes est légitimement source d'inquiétudes. Au-delà des indispensables échanges entre

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

porteur de projet et municipalité, je recommanderai une information régulière des riverains sur les aménagements projetés.

4.2.21 Mme BARTHE

Souhaitait savoir quel était le zonage de la parcelle H1404 dont elle est propriétaire (chemin de Lestrade).

Réponse : Classée U1G, elle est constructible



Elle est située en limite sud de l'OAP « Route de Bouchonne » (cf atlas page 59)

N'appelle pas de réponse de la commune

Commentaire du CE : RAS

4.2.22 Mr TISSANDIER

Se présentant comme un appaméen de longue date, Mr Tissandier souhaite faire part de ses réflexions générales sur le projet de PLU soumis à enquête.

Il a été choqué par des belles phrases du dossier, comme « valoriser les connexions visuelles sur un écran paysager ». Il estime qu'il serait bien plus efficace de traiter d'abord tout ce qui enlaidit le paysage appaméen. Il cite par exemple la véritable décharge publique que constituent les accès au remarquable site de Cailloup en rive gauche de l'Ariège, ou encore la casse auto sauvage près de l'aire des gens du voyage, un peu plus en aval en rive droite.

Le PLU ne peut pas agir sur les occupations existantes.

Si le dossier se targue de conditions de desserte très favorable aux plans routiers et ferroviaires, il pointe l'ineptie que constitue une autoroute à péage, très chère (>6€ aller simple), ce qui la rend inaccessible financièrement pour une large part de la population, globalement paupérisée

Jusque dans les années 70, Pamiers était une ville animée, avec des événements remarquables, qui permettaient de dynamiser les commerces de centre-ville tout autant que les dispositions mises en avant dans le dossier de PLU. Il mentionne notamment les 2 événements majeurs que constituaient la quinzaine commerciale et le loto.

Ce sujet n'est pas de la compétence de la commune et du PLU.

Ce sujet ne relève pas du PLU, mais pourrait faire l'objet d'initiatives en ce sens de la commune.

Là où il y avait autre fois en centre ancien un commerce en RDC et 1 ou 2 logements spacieux dans les étages, on démultiplie aujourd'hui les studios de 20m² (jusqu'à 6 ou 7 par immeuble). Le programme de

reconquête du centre-ville est certes louable, mais qui, à part les populations les plus défavorisées, va s'installer dans ces studios du centre ancien, qui plus est sans aucune offre de stationnement.

Voir réponse ci-après concernant la maîtrise de la taille des logements

On a rasé les Gloriettes, mais quel promoteur va s'engager sur la réalisation de logements de taille moyenne ou grande, destinés aux familles.

Le dossier se targue de la place laissée à la nature en ville et au vélo. Mais le réseau de pistes cyclable n'est constitué que de quelques rares tronçons correctement aménagés, très souvent discontinus et accidentogènes dès qu'ils se terminent, généralement brutalement. Il est impossible d'y rentrer ou d'en sortir en sécurité. Il évoque aussi les cheminements piétons condamnés ou mal entretenus (rue Delmas, Gloriette – La gare, ...)

L'objectif est justement d'améliorer ces cheminements.

Le dossier évoque « l'attractivité des communes voisines, qui serait la cause du déclin des commerces de centre-ville à Pamiers ». Mais dans le même temps, on laisse ouvrir des commerces en périphérie (14 lots ouverts très récemment près du village auto), et on a à disposition des navettes gratuites pour permettre aux habitants défavorisés de centre-ville d'aller faire leurs courses aux grandes surfaces de la périphérie.

La maison Larroque (ancien bureaux Enedis) est une coquille vide.

Pourquoi ne pas installer un petit marché couvert (simple halle) sur la place de la République ?

La prochaine ouverture de l'école maternelle Sainte Claire va provoquer des bouchons.

Pourquoi ne pas imaginer une liaison directe entre la route de la vallée de la Lèze et la zone Gabriélat, avec un nouveau pont sur l'Ariège, qui serait structurant ?

La réalisation d'un nouveau pont n'est pas du ressort de la ville de Pamiers.

Remarque du CE : J'ai invité Mr Tissandier à mettre toutes ces observations par écrit, sur le registre papier ou sur le registre numérique. Le délai restant à courir jusqu'à la clôture de l'enquête ne le permettait malheureusement pas. La retranscription ci-dessus résulte de notes prises à la volée lors de l'entretien. J'ai essayé d'en traduire l'esprit, mais ne peut garantir la restitution de l'intégralité des propos tenus, ni la parfaite exactitude des lieux mentionnés.

Commentaire du CE : La plupart des observations de Mr Tessandier ne relèvent effectivement pas de la procédure de révision du PLU. Mais il n'est pas inutile que ces remarques soient portées à la connaissance des élus et des services, qui peuvent avoir les compétences requises dans le cadre d'autres procédures, y compris de police municipale ou d'animation commerciale.

Ses réflexions sur la continuité des pistes cyclables ne m'ont pas semblées sans fondement.

4.2.23 Mme LECTEZ

Propriétaire d'un immeuble de caractère, avec une cour intérieure de grande qualité (parcelle 2544), 9 rue Saint Antonin, en centre ancien.

La plupart des immeubles voisins ont fait l'objet de rénovations récentes.

Elle constate depuis quelques mois des nuisances sonores très importantes (bruit de fond de type climatiseur, pompe à chaleur (?), de jour comme de nuit, avec des « sursrégimes » fréquents.

Commentaire du CE : son problème ne relève pas de la présente enquête publique, mais je l'ai invitée à se rapprocher des services municipaux (urbanisme) qui pourront l'orienter (police, médiateur ?).

Son problème me semble toutefois devoir constituer un point d'attention tout particulier dans le cadre du PLU. Il serait contraire aux objectifs recherchés d'une revitalisation du centre-ville que de laisser se détériorer la qualité de vie des logements de bon standing existants, comme ce semble être le cas du logement de Mme LECTEZ, d'après les photos qu'elle m'a montrées.

En particulier, la nature des installations bruyantes (climatiseurs, pompes à chaleur) doit être encadrée et contrôlée dans le projet de PLU, pour ne pas générer des nuisances sonores rédhibitoires.



Dans le centre-ville, l'intégration des installations techniques relève notamment de l'AVAP.

Dont acte

4.2.24 Mr Suarez, société MELVAN, représentant les intérêts de Mr HOISELSTIN Christian

Monsieur Suarez, de la société MELVAN, spécialisée dans le portage de projets d'énergies renouvelable, représente ici les intérêts de Mr Christian HOISELSTEIN, empêché ce jour.

Propriétaire d'un terrain agricole de 7ha environ, en jachère depuis près de 15 ans, à proximité immédiate de l'autoroute A66, Mr Melvan aurait souhaité un classement spécifique de type Av



Il remet une contribution écrite de 3 pages (transmise par mail et enregistrée sous la référence@38)

L'établissement d'un zonage Av doit faire l'objet d'un projet solide, préalablement discuté avec la ville de Pamiers et les instances concernées.

Dont acte

4.2.25 Mr. DOMINGUEZ

Il est propriétaire de plusieurs parcelles acquises récemment (H1410-1413 ?), incluses dans l'OAP « Route de Bouchonne – Chemin de Lestrade » (pages 33-39 de la pièce 5 du dossier de PLU).

Cette OAP est constituée de 5 îlots, devant comporter de 85 à 100 logements, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue au 1^{er} janvier 2028 pour les îlots A et E, les autres îlots n'étant ouverts que sous conditionnalité d'ouverture des 2 premiers cités (A et E). cf. page 35 pièce 5 OAP du PLU.

Concerné par l'îlot B, Monsieur Dominguez s'insurge contre cette clause, qui rendrait de facto les terrains qu'il a récemment acquis inconstructibles si le propriétaire des terrains de l'îlot A n'est porteur d'aucun projet immobilier à court/moyen terme, ce qui semble être le cas, selon ses informations.

Il considère qu'il y a là inégalité de traitement préjudiciable à ses intérêts, ce d'autant plus que les terrains de l'îlot A ne peuvent être desservis que via les îlots B et D depuis le chemin de Lestrade.

Je fais remarquer à Mr Dominguez que, au contraire, à l'examen du plan et de Google Earth, les îlots A et E semblent raccordés directement à la route de Bouchonne, dont les caractéristiques paraissent plus confortables que le simple chemin de Lestrade pour desservir un programme de 100 logements.

Tout en en convenant, Monsieur Dominguez maintient qu'il ne pourra réaliser aucun projet si les propriétaires des terrains des îlots A et E ne sont pas porteurs de projet. Il demande à avoir des instructions précises sur les types d'aménagements souhaités de la part de la municipalité, auxquels il est prêt à se conformer dans le cadre des intentions affichées à l'OAP, mais qui ne le rendent pas dépendants des intentions et du calendrier des propriétaires des terrains des îlots A et E, dont le risque existe qu'ils ne se réalisent jamais

Extrait page 34 pièce 5 - OAP



Extrait page 35

B/ Échéancier d'ouverture à l'urbanisation					
	Ilot				
	A	B	C	D	E
1/Échéancier	L'échéancier 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.				
2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation	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				

La commune souhaite effectivement faire évoluer le phasage des OAP pour améliorer leur opérationnalité.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Monsieur Dominguez avait déposé une contribution la veille de cette dernière permanence (le 12/04/2023 -réf. @28) dans laquelle il formulait les mêmes remarques.

« Je suis propriétaire de terrains cadastrés section H n°1411,1412,1413,1409 et 1418 d'une superficie globale d'environ 13000 m2 à Montredon, 09100 PAMIERS, zone AU1B, sur lequel je prévoyais l'aménagement d'un lotissement car cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat.

Observations :

La décision du nouveau PLU de rentrer cette zone en orientation d'aménagement programmé, retarde considérablement la création d'un tel projet.

Ce projet de lotissement s'intégrait dans une zone pavillonnaire déjà existante. Le projet répondait à l'esprit des lois de Grenelle.

Ce nouveau PLU plus restrictif ferait la part belle aux communes voisines qui peuvent se développer. Entre les 114 Ha à bâtir que le SCOP permet et les 50 Ha à bâtir prévus dans le nouveau PLU, n'y a-t-il pas un juste milieu ? Diminuer la surface constructible globale aura pour effet de rendre plus difficile encore l'achat de terrains.

Propositions :

Maintenir cette zone en AU1B et limiter l'application de l'OAP sur cette zone sur une durée raisonnable, par exemple 2025 »

L'envergure de cette zone ne permet pas d'établir un classement en zone urbaine, mais requiert un classement en zone à urbaniser (AU). En outre, chaque zone AU doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, avec un phasage.



Commentaire du CE. Le requérant, reçu en permanence le 14/04, ne remet pas spécialement en cause l'existence de l'OAP, mais la conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone dans laquelle sont situées ses parcelles (grisée ci-dessus – ilots C et D) à la réalisation préalable des ilots A et B, dont il craint qu'ils ne se réalisent jamais. Je prends acte de l'engagement pris ci avant par la municipalité de revoir ces phasages, et attire plus généralement son attention sur la faisabilité des OAP sans en avoir la maîtrise foncière.

4.3 Autre contribution de reclassement (registre numérique).

4.3.1 Mr Jean CLARAC – Chemin de Bourges - observation @30

Il est propriétaire des parcelles H1260 et H 3248, dans le secteur de Bourges, classées U3 au PLU en vigueur.

Elles avaient fait, avec plusieurs parcelles voisines, l'objet d'un permis d'aménager délivré le 22/01/2014, qui n'a pas été réalisé.

Incluses dans le périmètre du permis d'aménager, les parcelles H 3227 et H 3245 ont obtenu un permis de construire.

La parcelle H 3248 a fait l'objet d'une demande de division parcellaire en vue de construire, accordée par la Mairie le 3 juin 2021. La parcelle H 3246, qui était comprise dans cette demande, a obtenu un permis de construire et l'habitation est actuellement en construction.

A ces yeux, aucun document concernant l'AVAP ne fait paraître d'intérêt particulier dans cette zone justifiant le classement en zone Np. Il demande quelle est la justification de cette classification Np de ces terrains ?



Nota CE : Les terrains de Jean CLARAC jouxtent ceux de Sébastien CLARAC (cf § 3.2.11)

Le secteur est en zone bleue du PPR : il convient donc de préserver les zones d'expansion des crues comme le demande le SDAGE.

*Commentaire du CE : même problématique que les terrains attenants, propriété de Sébastien Clarac
CF § 2.2.11*

4.4 Observations thème « Protection du patrimoine »

De nombreux contributeurs se sont mobilisés pour la préservation du patrimoine appaméen, puisque 14 contributions écrites abordent ce thème. Il s'agit de :

Martine CAMARENA (E6 et E7), Agnès FINE (@8 – au nom de la société historique), Louis CLAEYS (R9), Daniel PEDOUSSAT (C10), Bernadette MARTIGNOLES-BERTHON (@12), Didier COLLET (@17), François ECLACHE (@18), Jean-Louis VENET (@19), Jacques PINCE (C23-24), Alain TYRODE (C27), Jean-Claude CANAL (@31), Anne LEBEAU (@35), Françoise DECRESSIN (@37) et Dominique LAFONT (R41)

Elles reprennent pour l'essentiel les arguments développés dans la contribution @8, émise par la Société Historique.

Tout en se félicitant de l'existence d'une AVAP (SPR) à Pamiers, la Société historique soulève deux problèmes concernant deux bâtiments emblématiques de Pamiers.

Le Vieil Hôpital

Elle note que dans la première version de l'AVAP, ce bâtiment avait été listé sur proposition du cabinet Kargo « bâtiment remarquable » et donc « strictement interdit à la démolition ». Or, dans le dossier issu de la révision de l'AVAP, la Société Historique remarque le déclassement du monument dans la perspective de sa vente à la société Eiffage pour y construire, après démolition, une séniorale.

La vente ayant été actée, la Société Historique formule le vœu que la municipalité et l'Architecte des Bâtiments de France **imposent à Eiffage la conservation de l'intégralité des parties XVIIIe siècle de l'ancien hôpital**, « *un monument important pour l'histoire de Pamiers, fondé au XIVe siècle. Sa position isolée du tissu urbain, ouvrant aujourd'hui sur des canaux restaurés, le met en valeur et le fait figurer de longue date sur les parcours de visite de l'Office de Tourisme. Il est, avec le clocher de l'église du couvent des Augustins, le dernier représentant de l'histoire du quartier de Loumet.* »

La Société Historique de la Basse-Vallée de l'Ariège demande que, « outre le perron, le fronton en terre cuite et ses quatre élégantes baies du XVIIIe siècle, soient conservées les trois élévations en U ordonnancées à travées avec ses modénatures représentatives du patrimoine architectural appaméen :

- pour les ailes en retour : les baies arquées segmentaires à encadrements de briques, les chaînages d'angle, les cordons et les génoises rythmant la façade ;
- pour l'élévation principale nord, les encadrements moulurés à clefs saillantes et les clefs ouvragées XVIIIe siècle surmontant les baies cintrées.

Cette exigence serait conforme aux recommandations de l'AVAP pour l'ensemble des façades des maisons du centre-ville tant au niveau des dimensions que des matériaux et couleurs adoptés. Faute de quoi, l'ensemble de ces recommandations ayant pour fonction de préserver une unité paysagère du bâti historique de la ville apparaîtrait totalement incohérent à tous les habitants. Deux poids, deux mesures : des conseils pressants donnés aux particuliers dont la Municipalité s'exonérerait sur un des bâtiments les plus emblématiques de la ville ».

Le projet relatif à l'hôpital a été travaillé avec l'ABF. Ainsi, plusieurs éléments du site seront préservés (escalier monumental, cour, grille...) et les volumes seront préservés (hauteur, emprise...).

Le support de la réunion publique sur ce projet est joint à cette présente réponse

Hôtel de Falentin de Saintenac (ancien Evêché)

Cet hôtel est constitué de plusieurs maisons datant du XIVe au XVIIIe siècle. Dans les préconisations de la première mouture de l'AVAP de 2020, il est qualifié de « remarquable ». Dans la nouvelle version, il devient "intéressant", mais en partie "construction non protégée" C'est-à-dire pouvant être démolie sans autorisation spéciale. Or, la partie de bâtiment concernée, l'aile sud, côté Castella, comprend une grande salle médiévale excavée à voûtement en arc brisé, unique à Pamiers dans ses proportions ; le grand portail d'entrée est également voué à la destruction. (photos annexées à la contribution)



Figure 2 - AVAP - Hôtel Saintenac, en gris "construction non protégée", en rouge "construction patrimoniale remarquable".

Le projet de cinéma est aujourd'hui abandonné faute de moyens financiers, mais la disgrâce de l'hôtel de Saintenac perdure dans l'AVAP puisque selon les nouvelles prescriptions « Les constructions non protégées par l'AVAP peuvent être conservées, améliorées, démolies ou remplacées. Leurs modifications, extension, démolition et reconstruction sont donc autorisées mais elles restent soumises aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. »

A ce titre, la **Société Historique demande une modification de la qualification de cette partie du bâtiment qui ne peut en aucun cas être qualifié de « constructions récentes qui n'ont pas de caractère patrimonial »**. Cette erreur d'analyse doit être corrigée. La grande salle médiévale et les vestiges encore inconnus à ce jour doivent être conservés.

La Société Historique conteste également la modification consistant à augmenter la surface éventuellement constructible dans les jardins existants. *Quel sens donner à cette modification, incohérente au regard du constat développé dans l'ensemble du PLU relatif à l'abondance du bâti à restaurer dans le centre-ville ? En outre, elle est contraire à la loi du (dite « loi Climat et Résilience »), promulguée le 22 août 2021 qui tend à diminuer partout les surfaces artificialisées. Cette modification semble particulièrement problématique s'agissant du jardin du bâtiment de l'Ancien évêché qui ne devrait en aucun cas être amputé de sa surface actuelle compte tenu de sa situation exceptionnelle dans le centre-ville.*

La Société historique conclut en regrettant le manque de propositions ambitieuses concernant le tourisme dans la ville ancienne, qui peut être un apport économique considérable pour la ville.

Remarque du CE : La collectivité ne répond pas à la requête de reclassement en « construction patrimoniale remarquable » de l'intégralité de l'Hôtel Saintenac. Il m'apparaît, au vu des photos et arguments développés, qu'il y a lieu de réexaminer ce classement.

Monsieur **Louis Claeys** reprend les mêmes arguments sur l'ancien évêché, en s'opposant à toute modification et encore moins démolition de cet ensemble unique (bâtiment et jardins).

Il évoque de plus le clocher du couvent des Augustins à Lourmet, qu'il souhaite voir conservé dans le domaine public, puis dégagé des maisons adjacentes afin de rendre aux appaméens cette partie de leur patrimoine historique.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Mme **Martine Camerana** reprend le propos sur l'ancien hôpital, et parle de « désastre » s'il ne devait être conservé que le fronton de brique rouge.

Monsieur **Daniel Pedoussat** milite pour la préservation de l'ancien hôpital, le clocher des Augustins, la partie ancienne de l'évêché avec sa belle salle médiévale, ainsi que « l'immeuble Gent, bâti à l'emplacement du rempart intérieur médiéval et qui possède une tour dans sa cour, fait unique à Pamiers ».

Mme **Bernadette Martignoles-Berthon**, Madame **Françoise Decressin**, Madame **Dominique Laffont**, Monsieur **Alain Tyrode** et Monsieur **Didier Collet** reformulent les mêmes arguments que la contribution de la Société Historique, en évoquant, pour ce dernier, le fait que la réunion publique de présentation du projet lié à l'ancien hôpital se tienne après la fin de la présente enquête.

Mr **Jean-Louis Venet** (@19). S'est installé depuis peu (1 an) dans le centre-ville de Pamiers, suite aux travaux de restauration entrepris par la municipalité, attiré par la proximité des services et des commerces. Monsieur Venet dresse d'abord le constat que Pamiers est une ville pauvre (29173^{ème} sur 36717 communes) et que le centre-ville est dégradé : commerces fermés, immeubles denses et vétustes, hébergeant souvent une population en difficulté d'insertion.

Il salue les intentions du nouveau PLU visant à redynamiser le centre-ville avec la réhabilitation lourde de certaines zones du centre, à attirer des nouvelles populations solvables tout en offrant de biens meilleures conditions de logements aux personnes pouvant prétendre aux logements sociaux, à recentraliser des commerces...Le projet de résidence sur le vieil hôpital lui paraît contribuer à cet objectif. Il conviendrait, bien entendu, de prendre en compte la richesse architecturale de l'édifice par des prescriptions soutenables lors d'instruction des permis de construire par la mairie et l'ABF, comme cela a déjà été le cas lors de la réhabilitation de la Villa Major.

Il mentionne toutefois la nécessité, comme prévu dans l'AVAP :

- de mieux maîtriser les enseignes commerciales,
- de limiter les éléments techniques sur les façades sur rues, des particuliers comme des commerces,
- de préserver le patrimoine de la rue Gabriel Péri, (2 monuments historiques). Il s'inquiète notamment de la forte dégradation de la façade de la « Boucherie moderne », qu'il conviendrait de sauver.



Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Il développe ensuite plusieurs suggestions sur :

- Le potentiel des canaux, tant en espace public qu'en termes de biodiversité,
- Le manque de végétaux dans les principales rues et places du centre,
- Le réaménagement des places de la ville, incluant un volet paysager (celles-ci ont mal vieilli),
- La recherche de liaisons de mobilité douce et en tout premier lieu celle des piétons, autour du centre-ville, avec de nouveaux ponts sur les canaux, à rechercher.

En conclusion, il se déclare favorable au projet d'AVAP et de PLU.

Remarque qui n'appelle pas de réponse

Remarque du CE : A défaut de réponse à la contribution de Mr Venet, il me semblerait opportun que la collectivité se préoccupe de la sauvegarde de la façade de la boucherie moderne, classée monument historique, qui menace ruine à court terme.

Des solutions de type « transfert de la seule façade » en un lieu adapté, en tant que témoignage de l'histoire de Pamiers, pourraient peut-être faire l'objet d'investigations.

Jean-Claude Canal (@31) évoque les retombées économiques importantes que le patrimoine historique de Pamiers pourrait avoir en termes de tourisme. Tout en saluant les initiatives entreprises (opération « découverte du canal », résidence sénior sur l'ancien hôpital), il insiste sur la nécessité de ne pas démolir cet ancien hôpital et « ne pas détruire ce qui est là ».

Il évoque aussi les atouts offerts par les bords du canal, ses espaces verts et ses bâtiments remarquable et les opérations réussies rue Gabriel Perri (maison Pédoussat)

Remarque qui n'appelle pas de réponse

4.5 Observations thème Mobilités

4.5.1 Paviot Jean Luc (@3) - Association Cyclo-Pattes

L'association salue tout d'abord toutes les équipes qui ont contribué à l'établissement du dossier en vue du prochain PLU pour sa qualité.

Mais elle regrette que le dossier ne traite pas ou très peu l'objet vélo dans les zones commerciales ou artisanales et industrielles périphériques, et que ne soient évoqués nulle part dans les règlements du projet de PLU les articles R1113-11 à -18. Du Code de la construction et de l'habitation qui imposent la création de stationnement destinés aux vélos dans tous les bâtiments.

Ces obligations pourront être rappelées dans le règlement

Il est regrettable de voir des installations très récentes voire en cours de construction tant route de Toulouse, route de Foix, Chemin des Ménestrels que Chemin de Peyreblanque qui n'ont rien prévu pour le stationnement sécurisé des vélos, en opposition totale au Code de la Construction et de l'Habitation

4.5.2 Canal Jean-Claude (@34)

Mr Canal analyse les déplacements est-ouest dans le centre historique et conclut qu'il faudrait une fois pour toutes décider si le quartier « Loumet sert d'entrée de ville ou de sortie ; mais pas les 2 ». Il préconise dans cet esprit de :

- changer le sens de circulation dans la portion de rue Piconnières allant de la rue de Loumet à la rue de Lagasse, et dans la rue de Lagasse qui la prolonge
- mettre la rue saint-Antonin à sens unique nord-sud

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

- mettre le cours Rambaud à sens unique ouest-est

Le schéma de circulation n'est pas du ressort du PLU

Commentaire du CE : Dont acte

4.6 Observation thème « Conformité du dossier »

La contribution de **Mme Lebeau** (@35) est particulièrement documentée. Elle comporte 4 pages dactylographiées, et est accompagnée de 2 annexes sur :

- la concertation (23 pages, extraites de la délibération du 13 avril 2021 portant sur la concertation PLU/AVAP et les arrêts de ces 2 documents). Cette annexe est assortie de différentes photos ou extraits de plans commentés.
- 18 pages comprenant textes et photos concernant son dossier particulier de demande d'autorisation de travaux sur toiture en centre ancien,

Deux thèmes sont principalement développés par Mme Lebeau comme de nature à entacher d'irrégularité les procédures des projets de SPR/AVAP et de PLU :

- la concertation durant leur élaboration a été insuffisante,
- les dossiers ne sont pas conformes.

Concertation insuffisante :

Mme Lebeau considère que la concertation décidée en conseil municipal le 13 avril 2021 a été notoirement insuffisante :

- 3 panneaux d'exposition (élaborés avant juin 2019, et ne présentant donc pas le contenu des nouveaux projets) dans le hall de la mairie,
- Un registre de concertation mis à disposition du public mais sans présentation des nouveaux dossiers (aucune observation du public sur le SPR/AVAP et 2 sur le PLU),
- Deux réunions sur l'extension de la zone d'activités de Gabriélat, à la demande des habitants du hameau de Trémège, qui sont riverains.

La commune conteste le caractère insuffisant de la concertation.

Elle rappelle que les enjeux liés à la création de l'AVAP sont lourds de conséquences pour les habitants (autorisation spéciale après avis de l'ABF au lieu d'avis simple, délais allongés, lourdes amendes, ...) et que dans le cas de Pamiers, le périmètre de l'AVAP est multiplié par 3.

Le dossier lui-même est confus : multiplicité des planches pour disposer de l'ensemble des informations, périmètre du SPR non reporté sur la planche des fonctions (pièce 3_3_1 du PLU), comme relevé par la Préfecture et l'UDAP dans les avis des PPA.

Le PLU est malheureusement, par nature, un document complexe. Toutefois, des améliorations pourront être apportées pour le rendre plus lisible

Elle déplore que les élus du conseil municipal (dont elle fait partie) n'aient reçu les dossiers PLU et AVAP que 5 jours avant le vote d'arrêt de ces documents et constate, à la lecture des autres contributions sur cette enquête publique, qu'il n'y a pas eu de concertation avec les associations.

Après une concertation très légère lors de la séquence ayant précédé la 1^{ère} enquête publique (photo jointe en son annexe 1), cette concertation est devenue « totalement indigente » depuis lors.

Sur la conformité des dossiers :

Mme Lebeau relève que les dossiers n'ont pas été actualisés avec des chiffres et des données récentes et comportent un grand nombre d'erreurs et d'incohérences, comme l'ont fait remarquer les Personnes Publiques Associées.

Le diagnostic a été actualisé avec de nouvelles données.

L'étude environnementale est très insuffisante et la Mission Régionale d'Autorité environnementale demande de nombreux compléments. « *Au global, l'addition de tous ces points à modifier oblige à reprendre quasiment toutes les pièces des deux dossiers, ce qui est beaucoup trop pour éviter un nouvel arrêt* »

« *Certaines parties sont même moins claires qu'en 2019 comme le fait remarquer la MRAE, ou ont disparu comme notamment les capacités de densification dans la zone urbanisée qui a diminuée de 30 ha sans explication.*

Voir les réponses apportées à la MRAE.

La municipalité a répondu aux observations de la MRAE. Cette réponse a été tenue à la disposition du public dans la pièce 6 du dossier d'enquête

Seules les modifications intéressant la nouvelle équipe municipale ont été faites sans justification (notamment l'ancien hôpital et une partie de l'ancien évêché ont été retirés de la liste des bâtiments à protéger dans le SPR/AVAP).

La liste des bâtiments remarquables comprend tantôt 150 bâtiments, tantôt 169 voire 170. Il est donc impossible de savoir quelle est la bonne liste et quels sont les propriétaires concernés par cette protection renforcée. La municipalité retire les bâtiments sur lesquels elle porte des projets pour ne pas être empêchée mais n'interroge pas les propriétaires privés sur leurs projets éventuels.

Certains bâtiments classés remarquables dans le SPR/AVAP ne le sont pas du tout (voir photo du 24 rue Maurice Eychenne en pièce jointe). D'ailleurs, les critères qui ont prévalu au classement remarquable ne sont pas clairement explicités dans les dossiers.

La liste des bâtiments remarquables à protéger comporte aussi des bâtiments qui ont déjà disparu (ancien poid public par exemple) »

Tripler la surface soumise à l'avis de l'ABF (voir planche -en pièce jointe) ne semble pas suffisamment justifié (avantages/inconvénients).

Le centre-ville de Pamiers s'effondre dans plusieurs rues et les immeubles présentent de nombreux problèmes structurels. Le SPR/AVAP ne s'empare pas de ce sujet dramatique.

A côté de ces graves préoccupations, le règlement proposé semble se concentrer sur l'apparence et non sur le fond.

La photo de la devanture de l'ancienne boucherie classée ou inscrite monument historique est parlante à ce sujet (voir photo en pièce jointe), la devanture classée est fissurée dans un angle et la maison est soutenue par des étais.

Autre exemple, lorsqu'une demande d'autorisation de remanier la totalité d'une toiture parce qu'il y a des fuites d'eaux pouvant dégrader la structure, est déposée, l'ABF donne une autorisation pour seulement un quart de la surface (voir pièce jointe – annexe 2).

Mme Lebeau relève enfin contradiction entre la production de logements du diagnostic (35 logements/an sur la période 2004/2015), et les objectifs du PLU, qui en prévoit plus du double (80 ans) jusqu'en 2035.

Elle en conclut que le nombre de logements à produire est à revoir et à justifier, et la surface à artificialiser à redimensionner, comme le demande l'autorité environnementale.

Les objectifs de production de logements sont effectivement plus forts que la production constatée lors de ces dernières années mais plus faibles que ce qui est attendu par le SCoT. Ainsi, le projet de PLU trouve un juste équilibre.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

« Pour l'ensemble de ces raisons, les dossiers présentés à l'enquête publique sont à revoir en grande partie et nécessiteront après corrections un nouvel arrêt ».

Les éléments précités ne remettent pas en cause la conformité du dossier. Ils traduisent seulement des désaccords sur le projet et la méthode.

Commentaire du CE : Les éléments de concertation constituaient la pièce 1 du dossier d'enquête publique et comportaient les éléments requis par la législation. Force est de constater que la participation des appaméens sur les registres mis à leur disposition a été particulièrement faible, comme l'a été également la participation à la présente enquête (moins de 50 contributeurs pour 16000 habitants).

Une partie de l'explication à cette faible participation se trouve peut-être en ce qu'elle fait suite à une enquête publique sur le même objet en 2020, qui n'a pas abouti sur une prescription du PL ni d'AVAP.

Concernant la production de logements, je trouve équilibré le chiffre retenu de 80 logements par an, qui représente une réduction de 50% par rapport aux objectifs du SCoT en vigueur, et le double de la production de ces dernières années. J'y reviendrai dans mes conclusions.

Je reviendrai aussi sur la requalification de bâtiments, notamment l'ancien l'Hôtel de Saintenac.

4.7 Questions du commissaire enquêteur

4.7.1 STECAL de Brassacou

Dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, vous évoquez la limitation de surface de plancher de ce projet agricole ludo-pédagogique, dont la taille est apparue très importante aux services (3.06ha). Plus généralement, vous évoquez « des fiches de présentation des STECAL réalisées dans le cadre de la présentation du PLU à la CDPENAF » susceptibles d'être annexées au document « 1.c - Justification du PLU ».

Pouvez-vous me communiquer cette fiche pour le projet de Brassacou, et accessoirement pour le projet de Fraiche, en précisant les surfaces maximales de plancher envisagées ?

Les fiches STECAL (Brassacou, Fraiche...) qui ont été transmises à la CDPENAF est annexée à cette présente réponse. Concernant le STECAL de Brassacou, la commune est d'avis de le retirer au regard des enjeux du site et des avis des PPA.

Commentaire du CE : Les fiches mentionnées n'étaient pas jointes à l'envoi du mémoire en réponse, mais mon été transmises, suite au renouvellement de ma demande, le 15 mai, au moment du bouclage du présent rapport.

Concernant Brassacou, je prends acte de l'intention de la commune de le retirer au regard des enjeux du site et des avis des PPA. J'émettrai une réserve formelle concernant ce retrait, que je juge nécessaire compte tenu de son positionnement dans une zone naturelle et paysagère sensible, qui plus est mentionnée comme corridor écologique d'importance au SRCE

Par ailleurs, l'avis formel de la CDPENAF ne vous était parvenu avant l'ouverture de l'enquête et n'a pas été joint au dossier d'EP. S'il vous est parvenu depuis, pouvez-vous me le communiquer ?

L'avis de la CDPENAF ne nous est malheureusement pas parvenu alors que la commune, accompagnée du bureau d'études, a présenté le projet de PLU arrêté lors de la CDPENAF du 19 janvier 2023

Commentaire du CE : Dont acte

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

4.7.2 Mobilités

Votre projet prévoit une OAP thématique « Mobilités » (pages 77 à 90 de la pièce 5 du dossier de PLU) dans laquelle il est difficile de mesurer les dispositions retenues pour favoriser les déplacements modes doux, en particulier pour les liaisons depuis le centre vers les zones commerciales ou zones d'activités situées en périphérie

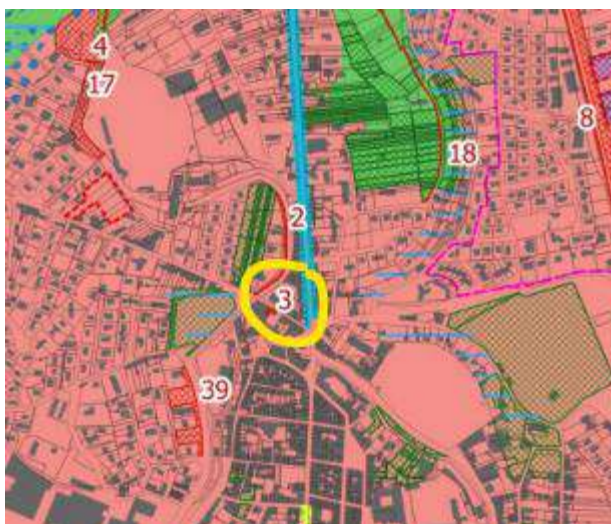
La réalisation d'une OAP thématique Mobilités n'est pas une obligation légale mais résulte du souhait de la commune de faciliter la mise en œuvre du Plan Vélo de la Vallée de l'Ariège et du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège.

Si l'étude ANRU a focalisé sur le centre ancien et le quartier du méandre et que les intentions de liaisons y sont figurées à une échelle adaptée (zoom p79 pièce 5), les autres éléments, (plan des grands principes, p78 – extraits du plan vélo pages 80 à 82) ne m'ont pas permis d'identifier des itinéraires continus en matière de piste cyclables, dont on aurait sans doute pu/dû retrouver les intentions dans les emplacements réservés.

Le projet de PLU réserve plusieurs emplacements pour l'aménagement de cheminements doux. Si ces emplacements ne correspondent pas (ou ne semblent pas correspondre) aux tracés affichés sur l'OAP, c'est parce que cette dernière n'a pas vocation à définir les aménagements de façon précise. Le but de l'OAP est de fixer des orientations, des grands principes. En outre, l'aménagement de pistes cyclables ne nécessite pas systématiquement la réservation d'emplacement. En effet, dans certains cas, le foncier est déjà maîtrisé par la collectivité et l'emprise des voies suffisamment grande pour aménager ces pistes. En outre, le Plan Vélo ne prévoit pas des sites propres sur tous les axes : certains itinéraires cyclables sont prévus sur des voies partagées.

Je note d'ailleurs que la liste de ces derniers dans la planche « Types de zones et prescriptions » du règlement graphique (pièce 3_2_2 du dossier) présente des incohérences entre tableau récapitulatif et représentation graphique (pas de ER n°3, 2 ER n°31, ...).

L'emplacement réservé n°3 est bien représenté sur le plan et il apparaît dans la liste :



26	Extension de la place des sports de Magnagout
27	Elargissement du chemin des Capelles
28	Elargissement de la rue de la Chastagnerie
29	Extension de la zone d'activité Bayle
3	Projet de réorption de la friche "L'ouest", fondrière
30	Elargissement de la route de Toulouse
31	Liaison piétonne le long du canal depuis la prise d'eau du Foult
31	Liaison piétonne le long du canal depuis la prise d'eau du Foult
32	Liaison piétonne entre la rue Marc Dalmat et l'avenue du Général
33	Echangeur de la voie rapide au droit de la partie nord du Chen
34	Antenne de sortie de la déviation de Pamiers vers le hameau de
35	Extension de complexe du "Des de mai"
36	Les Carrouges - liaison douce entre deux voies cyclables
37	Création d'un rond point sur l'ancienne RD28, fusau du dévial (commune de Borne) et création d'une aire de covoiturage
38	Liaison douce RD28
39	Promenade des rivauxais - aménagement urbain et aire de
40	Équipement public et stationnement
41	Régul Chemin rive Gauche Ariège
42	Création d'une poche de stationnement en centre-ville
43	Création d'une voie reliant l'ancienne RD20 au chemin de la Ca
44	Créer une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Par

Toutefois, si des incohérences étaient avérées, la collectivité propose de les corriger.

Dont acte : le non-respect de l'ordre croissant dans la numérotation m'avait laissé penser à un oubli, et l'échelle de la carte des fonctions rend laborieuse l'identification d'un emplacement réservé de 127 m²

Le rapport de présentation présente bien une carte des pistes cyclables (p89 pièce 1a_RP_Diagnostic), mais celle-ci date de 2018, et est manifestement antérieure au plan vélo susmentionné.

Compte-tenu des enjeux liés à cette OAP mobilités, pouvez-vous produire un document mettant en corrélation les emplacements réservés et le schéma des pistes cyclables actualisé ?

La carte des itinéraires cyclables existants sera mise à jour si une carte plus récente existe. En revanche, le Plan Vélo n'offre pas d'une carte aussi précise à l'échelle de la ville de Pamiers.

De même, je n'ai pas trouvé dans le dossier d'éléments concernant l'organisation des transports scolaires des résidents de la commune vers les établissements du centre-ville ou ceux extérieurs à l'enveloppe urbaine (lycée agricole route de Belpech notamment).

Comme indiqué ci-avant, cette corrélation n'est pas systématique : le maillage d'emplacements réservés ne traduit pas de manière stricto sensu le maillage du Plan Vélo.

Ma remarque portait sur le peu d'éléments dans le dossier sur l'organisation des transports scolaires, sans lien aucun avec les emplacements réservés.

Des documents relatifs au Plan vélo et circulation douce de la communauté de communes sont joints à cette présente réponse.

Commentaire du CE : Je n'ai pas trouvé dans les documents transmis par la mairie d'éléments convaincants quant à la traduction dans le PLU d'une volonté de promouvoir les déplacements actifs (vélo notamment) entre le centre-ville et les zones d'activités ou commerciales situées en périphérie.

Les emplois (et nombre d'établissements scolaires, dont le lycée Général et Technologique) sont distants de 3km au plus du centre-ville que la municipalité veut revitaliser. Même l'extrémité nord de la ZAC de Gabriélat se situe à moins de 4km.

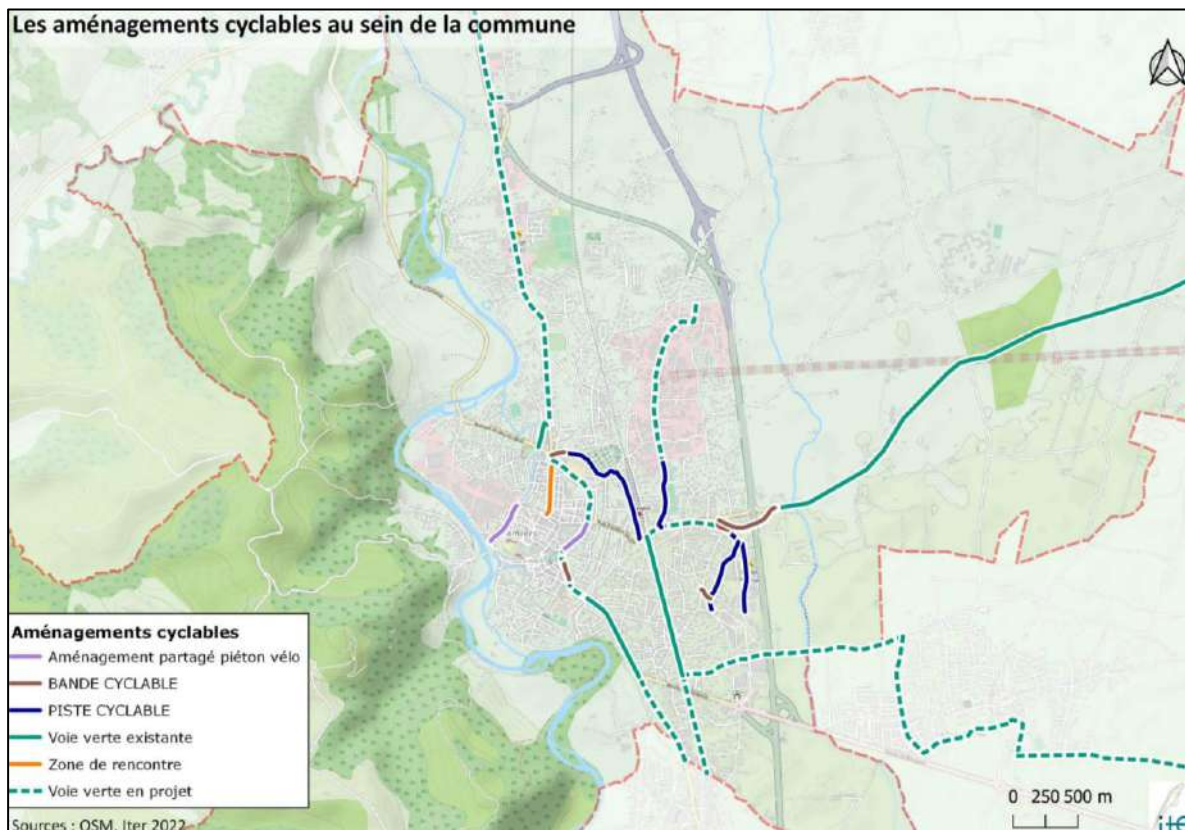
Ces gammes de distances sont particulièrement adaptées à des déplacements en vélo, surtout avec l'émergence des assistances électriques, puisqu'elles représentent des temps de déplacement de moins d'un quart d'heure, sous réserve d'itinéraires continus et sécurisés.

Ce mode de transport pourrait de plus répondre aux besoins d'un large partie de la population du centre, dont je lis dans le dossier que les revenus sont plus faibles que la moyenne.

Mais l'aménagement d'itinéraires continus et sécurisés est la condition sine qua non de leur attractivité.

Le plan que m'a transmis la municipalité en annexe à son mémoire en réponse et reproduit ci-après traduit bien quelques intentions. Mais hormis les aménagements le long de la RD11 vers le LGTA Ariège-Pyrénées à l'Est de la RN20, il me semble que la continuité de cet itinéraire entre RN20 et voie ferrée n'est pas avérée à échéance adaptée, pas plus que l'aménagement le long de la RD824 à destination de Gabriélat, alors que nombres d'emplois y seront positionnés.

J'émettrai donc une recommandation sur ce sujet



4.7.3 Typologie des logements de centre-ville

Quelques contributeurs ont fait état d'une paupérisation du centre-ville qui serait liée à des subdivisions opérées dans le centre-ancien pour mettre sur le marché des immeubles comportant « 6 ou 7 studios de 20m² » là où il y avait autrefois « 1 logement de grande capacité dans les étages et 1 commerce de rez-de-chaussée ». Ma visite des quartiers anciens à l'occasion de chacune de mes permanences me laisse à penser qu'il peut y avoir là un réel problème.

Quels sont les outils mobilisés dans le PLU vous permettant de juguler ce phénomène, s'il était avéré ?

Le PLU ne permet pas vraiment de contrôler ce qui se passe à l'intérieur des constructions et des logements. Il ne peut réglementer que les destinations, les règles d'implantation et de volumétrie... Toutefois, il serait possible de maîtriser la typologie de logements créés (R151-14 du code de l'urbanisme) en imposant une part de grands logements dans le centre-ville mais ceci ne garantirait pas forcément la venue de ménages plus aisés. Cette solution ou d'autres (règles de stationnement) mérite d'être bien étudiée.

Je recommanderai d'investiguer toutes les pistes réglementaires en ce sens (stationnement, part de logements de taille minimale, ...).

4.7.4 Commerces de proximité dans les quartiers périphériques

Le PLU affiche très clairement sa volonté de revitaliser le commerce dans le centre-ville (interdiction de surfaces de moins de 300m² dans les ZACOM, changements de destinations des bâtiments très encadrés).

Compte-tenu des développements de population que permettent les OAP dans certains secteurs (plus de 200 logements à terme sur Lestrade et Montredon), ne serait-il pas pertinent de ménager une possibilité d'installation de « petits commerces de proximité », type épicerie de quartier ou boulangerie, par exemple ?

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Si oui, quelles dispositions proposez-vous en ce sens ?

Les extensions des commerces existants sont autorisées dans les zones périphériques mais il convient de limiter l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs car la priorité consiste à conforter le centre-ville.

Commentaire du CE : Les extensions ne me paraissent pas répondre aux besoins de certains types de commerce de proximité (boulangeries, par exemple), qui n'existent pas aujourd'hui dans certains secteurs, mais qui deviendraient certainement utiles lorsque les OAP logement commenceront à densifier certains secteurs (route de Bouchonne, par exemple). Un règlement par trop rigide pourrait interdire les souhaitables implantations de ce type. A défaut d'être traité dans le cadre de la présente révision de PLU, ce point méritera examen dans le cadre du PLUi porté par la CCPAP.

Etabli le 17 mai 2023

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Calmels', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hubert Calmels

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) & Création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Pamiers

Tenue du 15 Mars au 14 Avril 2023

2^{-ème} partie : Conclusions et avis motivé

PREAMBULE

Dans mon rapport, constituant la première partie du présent document, j'ai présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. J'ai ensuite comptabilisé et analysé toutes les observations recueillies pendant l'enquête et développé mes propres questionnements, ainsi que les réponses apportées par la collectivité.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet d'élaboration du PLU et sur la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Pamiers, avis éclairé par sa propre lecture du dossier, de sa perception de la situation locale, et par son appréciation sur les questions soulevées et les demandes formulées par le public lors de l'enquête. Il intègre aussi son analyse des avis formulés par les Personnes Publiques Associées.

Ces deux parties du rapport, bien qu'étroitement liées et indissociables, étant susceptibles d'être lues indépendamment, je rappellerai brièvement en introduction l'objet et le déroulé de l'enquête avant d'analyser le dossier et formuler mon avis motivé.

1 RAPPEL DU PROJET ET DEROULE DE L'ENQUETE.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Pamiers a été prescrit en 2009.

Sa mise en révision a fait l'objet d'une délibération en date du 22/12/2017.

Le projet de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a lui été initié dès 2012, après des démarches amorcées en 2002, restées sans suite.

Après de longs débats, ces deux projets de PLU et AVAP, étroitement liés, ont fait l'objet d'un premier arrêt par la collectivité le 28/06/2019, suivi d'une enquête publique unique, qui s'est déroulée du 17/11/2020 au 18/12/2020, conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur en date du 27 janvier 2021.

Les observations remontées à l'occasion de cette enquête publique, liées à la maturité de projets portés par l'équipe municipale nouvellement élue en juin 2020, ont conduit la collectivité à apporter des adaptations au projet de révision générale du PLU et à celui de création de l'AVAP. Toute la procédure a, de ce fait, été relancée.

Ces deux documents ont été arrêtés en conseil municipal du 25 octobre 2022 et les Personnes publiques associées (PPA) ont été consultées.

Le tribunal administratif de Toulouse a désigné, par décision du 16 janvier 2023, le soussigné Hubert Calmels, comme commissaire enquêteur.

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été promulgué le 17 février 2023 par Monsieur Xavier FAURÉ, adjoint en charge de l'urbanisme de la mairie de Pamiers, précisant que l'enquête serait ouverte le 15 mars 2023 à 8h30 et close le 14 avril 2023 à 17 heures, soit une durée de 30 jours calendaires. L'avis correspondant a été affiché en mairie et sur le terrain, publié dans la presse locale (La Dépêche du Midi et La Gazette Ariégeoise), mis en ligne sur le site internet de la commune de Pamiers et sur un registre numérique mis en place à cette occasion, sur lequel l'intégralité du dossier d'enquête était consultable et téléchargeable (au format PDF).

Le dossier d'enquête était de bonne facture et comportait 4 dossiers distincts :

- Dossier de présentation et pièces administratives,
- Dossier d'enquête PLU,
- Dossier d'enquête AVAP/SPR,
- Avis des Personnes publiques associées et mémoire en réponse de la collectivité.

L'ensemble de ces dossiers représentait 108 pièces, comportant au total 2166 pages, 23 planches A0 et 102 planches format A3 (Atlas du règlement graphique notamment – 99 planches).

J'ai tenu quatre permanences en présentiel aux dates prescrites, à savoir le 21 mars 2023 de 15h00 à 19h00, le 25 mars 2023 de 9h00 à 12h00, le 5 avril 2023 de 14h à 17h (sur rendez-vous), et le 14 avril 2023 de 14h à 17h.

J'ai par ailleurs assuré 2 permanences en visioconférence le mardi 28 mars de 17h00 à 20h00, et le samedi 8 avril de 9h00 à 12h00.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Le public pouvait formuler ses observations sur le registre papier tenu à disposition en mairie de Pamiers, par courrier, par mail ou par voie électronique sur le registre numérique mis en place à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-d-avap-pamiers>.

La mobilisation du public a été très modeste, puisque que je n'ai reçu que 25 contributeurs à l'occasion des permanences (soit 34 personnes compte tenu des groupes ou familles), et n'ai relevé que 39 contributions écrites. Compte tenu des doubles comptes (personnes rencontrées et ayant de plus contribué par écrit, parfois plusieurs fois, ...), j'ai enregistré 40 contributeurs différents, représentant 54 observations.

Ce chiffre m'apparaît faible pour une révision de PLU et l'instauration d'une AVAP sur une agglomération de 16 000 habitants.

Une partie de l'explication à cette faible participation se trouve peut-être en ce qu'elle fait suite à une enquête publique sur le même objet en 2020, qui n'a pas abouti sur une prescription du PLU et de l'AVAP.

Les avis des personnes publiques associées figuraient au dossier d'enquête, ainsi que le mémoire en réponse de la Commune, précisant la suite qu'elle envisageait leur donner.

2 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

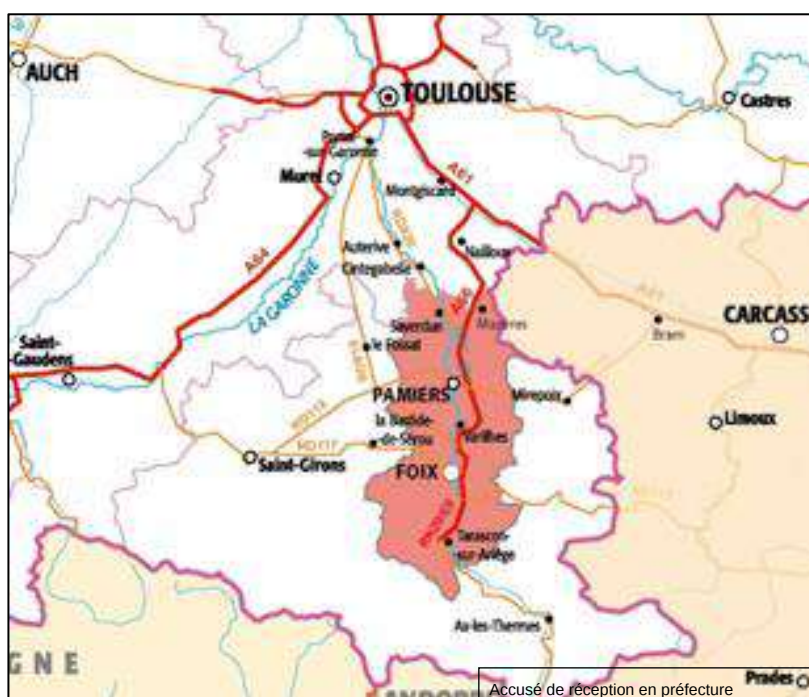
2.1 Contexte général de la Ville de Pamiers

Sous-préfecture de l'Ariège, située à 20km au nord de Foix (préfecture), et à 60km au sud de Toulouse, Pamiers est bien desservie par les infrastructures de transports : N 20, qui relie Toulouse à l'Andorre et l'Espagne, voie ferrée Toulouse - La Tour de Carol, et depuis le début des années 2000, autoroute A66, qui permet de relier Pamiers à la barrière de péage de Toulouse Sud en moins de 45minutes.

Pamiers est le pôle le plus important du département de l'Ariège, tant sur le plan démographique que sur le plan économique.

Pamiers (45,85 km²) est rattachée à la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP – 35 communes, 39 000 hb), elle-même intégrée au SCoT Vallée de l'Ariège (97 communes – 82 000hb).

Pôle majeur en termes d'activités et d'économie (un emploi ariégeois sur 5 est appaméen), la ville est bien dotée en services et équipements. Mais comme en bien d'autres agglomérations similaires, l'offre commerciale de centre-ville est malmenée au profit de structures plus récentes, situées en périphérie, ou dans les communes limitrophes.



Accusé de réception en préfecture
069-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Population

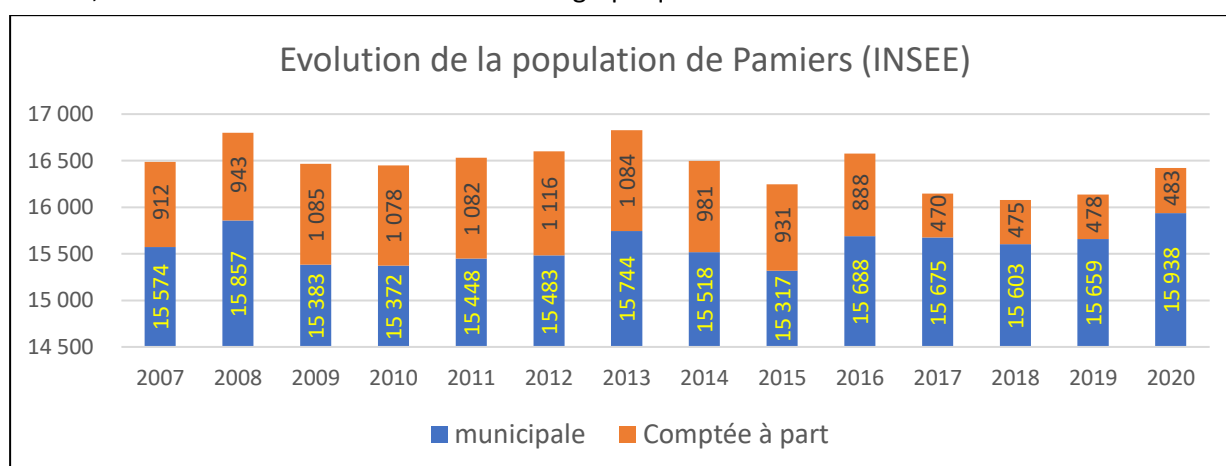
Pamiers est une ville importante de longue date, puisque sa population a dépassé les 10 000 habitants dès la fin du XIX^{ème} siècle. Elle a marqué une croissance continue jusqu'au milieu des années 1960, portée par une activité industrielle marquée (métallurgie notamment), pour atteindre un pic à 14 564 hb au recensement de 1968, avant d'entamer un long déclin jusqu'à un point bas de 12965 hb au recensement de 1990 (soit une baisse de 11% en 22ans)

Depuis lors, la croissance est constante, soutenue au début des années 2000 par l'ouverture de l'autoroute A66 Toulouse-Pamiers. La ville comptait en 2020 près de 16000hb (population communale : 15938 hb), soit une croissance moyenne annuelle de 0.8% sur la période 1990-2020.

Le rapport de présentation (pièce 1a-RP, page 9) évoque une « croissance moyenne annuelle de +0.2% par an sur la période 2009/2014 » (+27 hb /an), alors que le point d'étape du Programme Local d'Habitat 2023-2028 de la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées établi par l'Auat en date de septembre 2022 évoque (page 8) une « variation annuelle moyenne négative de 0.2% sur la période 2013/2018 ».

Nombre de personnes publiques associées, voire de contributeursn évoquent « un tassement de la croissance, voire une « surévaluation des besoins en logement résultant d'hypothèses d'augmentation de la population surestimées ».

Interpellé par ces différences et compte tenu des enjeux liés à ces hypothèses d'évolution de population sur le « calibrage » du PLU, j'ai mené mes analyses à partir des relevés officiels disponibles sur le site de l'INSEE, dont les chiffres sont visualisés dans le graphique ci-dessous.



La croissance moyenne annuelle sur la période 2015/2020 (dernière année disponible) a été de +0.8%, soit strictement du même ordre de grandeur que la trajectoire de la période 1990-2020

Nota : le graphique ci-dessus montre bien la variabilité des analyses sur les périodes de 5 ans, selon que l'on retient comme base 2013 (point « haut » à 15744hb), conduisant à une baisse moyenne de 0.2% (15603hb en 2018), ou une base en 2015 (point « bas », à 15317hb), conduisant à une hausse moyenne de +0.8% (15938hb en 2020). Pour mathématiquement exacts qu'ils soient, les chiffres de +ou - 0.2% des documents précités donnent une image fragile des évolutions en ce domaine.

Il semble clair par contre que la croissance démographique a été plus forte sur les zones périurbaines que dans le centre, et plus encore sur les communes limitrophes au sein de la CCPAP que sur Pamiers même.

La population de Pamiers est relativement jeune par rapport au département de l'Ariège, puisque la part des moins de 20 ans y est de 21.9% (au lieu de 20.5%) et celle des plus de 60 ans de 27.7% (au lieu de 33.5%), ce qui lui confère un indice de jeunesse très proche de celui de l'Occitanie (79.2 contre 77.7), largement supérieur à celui du département (61.1).

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Mais cette population, relativement jeune, est aussi relativement pauvre, en particulier dans le centre ancien (revenu par ménage de 11 252€ en 2014, contre 17464€ sur l'ensemble de la commune), soit un écart à la moyenne de moins 35% en défaveur du centre, ce qui me paraît caractériser tout particulièrement la problématique du PLU.

Evolution du parc de logements et besoins

Pamiers comptait 9002 logements en 2019 contre 8648 en 2013 (source : base Picto Stat de la DREAL Occitanie), soit une augmentation moyenne de 0.8% (à rapprocher des évolutions de population)

Pamiers est particulièrement concernée par le phénomène de vacance, principalement dans son centre historique, et ce malgré une politique dynamique portée de longue date : renouvellement urbain, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Opérations façades, etc.

Avec 14% de son parc de logements vacants en 2018, Pamiers est la commune de l'intercommunalité où ce taux est le plus important. Il dépasse même 25% dans le centre ancien selon le rapport de présentation.

Corrélé au paramètre précédent du revenu moyen des ménages, il montre bien l'indispensable effort de reconquête à mener sur le centre ancien.

Activités économiques et commerciales

Le territoire de Pamiers constitue le pôle économique majeur du SCoT de la vallée de l'Ariège et, par tant, du département (un emploi ariégeois sur 5 est appaméen). Sa proximité avec la métropole toulousaine, son positionnement sur des axes circulation, une tradition industrielle et une volonté clairement affichée, ont permis à la ville une croissance démographique étroitement liée à la croissance économique.

L'importance des zones commerciales le long de ces axes routiers structurants, dont l'aire de chalandise déborde très largement de la seule commune de Pamiers, a eu pour corollaire une déprise encore plus accentuée qu'ailleurs des petits commerces de centre-ville, littéralement sinistrés aujourd'hui.

Ces implantations périphériques de commerces et d'activités (Zone d'intérêt communautaire de Gabriélat – plus de 100ha, embranchée fer), génèrent de plus un trafic domicile-travail important, « prisonnier » aujourd'hui de la voiture, compte tenu du déficit de réels itinéraires alternatifs continus et sécurisés pour les modes actifs (vélo) entre le centre et les faubourgs.

Patrimoine historique et architectural

Pamiers présente une grande richesse patrimoniale, à la fois dans ses paysages, dans ses espaces urbains et dans son architecture.

Un très important travail d'inventaire, unanimement salué, a permis aux acteurs de prendre conscience de cette richesse, constituée bien sûr de 9 monuments historiques, connus de tous, mais aussi de plus de 150 bâtiments qualifiés de « remarquables », d'un très grand nombre de bâtiments identifiés comme « intéressants », de près de 3km de canaux (aujourd'hui classés, occupant une place privilégiée dans le centre ancien), ou enfin les collines du Terrefort en rive gauche de l'Ariège et la rivière elle-même, toutes deux d'une grande qualité paysagère (au moins potentielle, car certains secteurs sont fortement dégradés, telle les abords de l'aire des gens du voyage en amont de la RD119, où l'accès au site de Cailloup depuis la RD10)

2.2 Le projet de PLU

La législation ayant fortement évolué depuis 2009, le PLU en vigueur n'était d'une part pas conforme au SCoT qui a été approuvé en 2015, et d'autre part inadapté aux phénomènes de déprise du centre-ville évoqués ci-avant.

Ceci a conduit la municipalité à engager sa révision de PLU avec un PADD comportant 3 axes principaux susceptible de répondre à cette problématique spécifique :

- **axe 1** : reconquête du centre-ville tant par le PLU que par la création d'une AVAP, tant il est vrai que la richesse patrimoniale de Pamiers pourrait constituer un levier d'attractivité pour le centre,
- **axe 2** : préserver ses paysages (le couloir de la vallée de l'Ariège, le Terrefort, les abords de ses canaux, caractéristiques de la ville) et un patrimoine architectural particulièrement riche en centre-ville avec 9 monuments historiques et une multitude de bâtiments qualifiés de « remarquables » ou de « intéressants ».
- **axe 3** : préserver l'économie et la structurer, en maintenant bien sûr l'attractivité des zones existantes (Zone d'activité de Gabriélat, d'intérêt communautaire, les grandes zones commerciales le long de la RN20 à l'Est ou de la RD624 au Nord), mais également en développant le tourisme et en préservant l'agriculture.

Ces intentions affichées dans le PADD sont traduites dans un règlement graphique qui conduit à diminuer d'une centaine d'hectares les zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur, assorti d'un règlement écrit complet et étoffé.

La maîtrise de l'urbanisation est également assurée par le biais d'une quinzaine d'OAP sectorielles encadrant les constructions, dont une spécifique portant sur la création de 150 logements dans une résidence services seniors sur le site même de l'ancien hôpital, au cœur du centre ancien.

Trois OAP thématiques traitent respectivement des activités commerciales (implantations préférentielles pour ne pas dire quasi exclusives des petits commerces en centre-ville, où la vocation commerciale des rez-de-chaussée sur rue est préservée), des mobilités (favoriser les modes actifs, aire de covoiturage au nord, renforcement du pôle multimodal de la gare) et en enfin une OAP « trame verte et bleue » pour préserver la biodiversité, respecter le cycle de l'eau, contribuer à la régulation du climat et à la qualité des paysages.

Le projet de PLU comporte enfin 15 STECAL pour régulariser des situations existantes ou encadrer de nouveaux projets « hors la ville ».

Au global, le projet de PLU prévoit la construction de 1280 logements (85 logements/an) sur la période 2020/2035 (contre 140/an au SCoT) et la restitution au milieu agricole ou naturel (Zones A ou N) de 100ha de zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur (zones U ou AU)

2.3 Le projet d'AVAP

En étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, la municipalité a défini un périmètre d'AVAP très étendu (1150 ha, 25% du territoire communal), débordant très largement du centre ancien ou des seuls périmètres enveloppe des 500m autour des monuments historiques (~350ha). Quelques écarts d'intérêt, comme les hameaux de Trémège, de Bouchonne et 2 maisons fortes, y ont été incorporés.

Ce périmètre d'AVAP a été décomposé en 5 secteurs : « La ville historique et ses faubourgs », « Villas et jardins », « Hameaux, château, écarts », « Paysages de l'Ariège et du Terrefort » et enfin les constructions

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

récentes en contact avec le centre historique ayant un impact sur la qualité des paysages associés à la ville ancienne de Pamiers.

Chaque secteur fait l'objet d'un premier chapitre réglementaire qui décrit les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères qui lui sont propre, et donne les règles générales accompagnant sa préservation et sa mise en valeur, en termes de constructibilité et d'ambiance urbaine.

L'ensemble est clair et bien illustré.

2.4 Avis des Personnes Publiques Associées.

Les personnes publiques associées ont été consultées dans les conditions fixées à l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme. Elles ont, pour l'essentiel, donné des avis favorables sur les projets de PLU et d'AVAP.

Madame la Préfète de l'Ariège se félicite de la bonne prise en compte de plusieurs recommandations de ses services, en particulier concernant l'objectif prioritaire de revitalisation urbaine, ou encore du bon encadrement des implantations de nouveaux commerces en dehors du centre-ville.

Elle recommande toutefois de consolider l'objectif de limitation des consommations d'espace en démontrant l'optimisation du foncier pour chaque OAP, de compléter le rapport de présentation pour justifier des objectifs démographiques qui sont inférieurs à ce prévu par le SCoT en vigueur, ou encore de mieux ajuster les STECAL de Brassacou et de La Fraiche et de transformer celui dédié aux jardins (STECAL7D) en sous-zonage N, compte tenu de sa trop grande taille (7,5ha).

Madame la Préfète fait enfin part de « l'avis favorable de la CDPENAF en date du 19 janvier 2023 », mais sans que celui-ci ne soit joint à son courrier ni ne me soit parvenu depuis.

Le Syndicat du SCoT rappelle tout d'abord que la commune de Pamiers est identifiée comme « Pôle structurant », pour lequel il convient d'intensifier les tissus déjà urbanisés, et pour lequel, au-delà du PLU, des synergies sont à mettre en œuvre au travers de dispositifs territoriaux (contrat de ville ANRU, des dispositifs ACV-ORT, le futur PLH communautaire, ...)

Le syndicat note que « les objectifs d'accueil démographique et d'habitat sont en adéquation avec le SCoT ainsi que le projet de PLH versus 2022 » et tient à souligner « le travail fin réalisé sur la définition de l'armature commerciale, entre centralité commerciale, espaces intermédiaires et ZACom »

Il soutient le projet de développement touristique de Cailloup, mais est plus interrogatif sur celui de Brassacou (emprise foncière importante, et globalement insuffisamment justifié).

Il demande quelques compléments de règlement pour renforcer la protection des zones humides, quelques précisions sur les mobilités (mention aire de covoiturage, stationnements vélo, bornes électriques) ou encore le zonage dédié à l'accueil des projets photovoltaïques.

Il émet un avis favorable avec simples recommandations.

La Communauté de Communes Portes d'Ariège - Pyrénées (CCPAP, qui devrait prendre la compétence urbanisme en 2026), liste des corrections ou adaptations (mineures) à apporter au dossier (règlement écrit en particulier) et soulève 2 points particuliers : la compatibilité avec le PLH (dans les faits, la compatibilité est avérée, comme précisé dans le mémoire en réponse de la collectivité) et sur le déplacement du STECAL N5C2 (destiné à accueillir une aire de sédentarisation des gens du voyage) depuis les abords immédiats du village de Salvayre vers la parcelle YB49, à proximité immédiate du hameau de Trémège.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

La chambre d'agriculture a transmis 2 avis séparés sur le projet de PLU et sur l'AVAP, le premier très étoffé.

Elle s'étonne tout d'abord que le projet de PLU focalise sur la production de logements et non pas sur les objectifs d'accueil démographique, mais « juge cohérente l'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) au cours des 10 dernières années telle que produite par le dossier de PLU avec les données de l'Observatoire l'artificialisation pour la période janvier 2010 / janvier 2021 »

Elle « prend acte du caractère bien plus vertueux du projet de PLU arrêté par rapport au PLU actuellement applicable » avec notamment « des importants progrès effectués, avec globalement des gains de densité de 73% par rapport à la décennie précédente »

Elle émet donc un avis favorable sous les 3 réserves de compléter le dossier par un document détaillant les bâtiments susceptibles de changer de destination, le reclassement des zones Av en zones AU, et quelques modifications (mineures) de points du règlement écrit.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sans réserve sur le projet d'AVAP.

Le CAUE de l'Ariège constate que le PADD prévoit la diminution de 30% de la surface consommée par logement et la restitution de 100 ha de zones précédemment ouvertes à l'urbanisation à des espaces naturels et ou agricoles. Il s'interroge sur la prévalence des OAP sur le règlement écrit et suggère de mieux repérer ces dernières sur le plan des fonctions, ou à défaut, de rappeler le zonage concerné sur chaque fiche d'OAP.

Il se félicite des OAP thématiques, les OAP « commerciale » et « mobilité » notamment

Les avis du **SDIS** et du **SDMEA** n'appellent pas de commentaires particuliers, pas plus que ceux de la Chambre des Métiers ou de **l'INAO**, favorables sans observations.

Avis spécifique de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA)

La CRPA, réunie le 13 décembre 2022, a émis, à l'unanimité des voix, un avis favorable au projet d'AVAP de Pamiers, sous réserve de la prise en compte des modifications formulées par l'Architecte des Bâtiments de France

Dans un avis précis et référencé, celle-ci relève que « la ville de Pamiers possède un patrimoine architectural, urbain et paysager emblématique, qui constitue son identité de territoire. Il contribue à la mise en valeur de ses 9 monuments historiques en lien avec ses 2 sites inscrits. L'AVAP présentée permettra de doter, enfin, cette ville d'un outil de gestion patrimoniale bien étayé.

Son périmètre d'application et son règlement restent tout à fait pertinents quant aux enjeux patrimoniaux réellement identifiés dans le dossier. »

2.5 Contributions du public et suites données

Comme indiqué précédemment, les contributions ont été peu nombreuses et sont donc reprises de façon explicite ci-après.

Demandes de reclassement

Mr Daures demande qu'une partie (200m²) d'une parcelle classée en « jardin à protéger » dans le centre ancien soit reclassée en zone constructible. Cette demande est rejetée par la municipalité, au motif que même utilisé en parking, cet espace reste ouvert et en partie végétalisé, ce qui contribue à garder des poches d'aération dans un tissu urbain particulièrement dense en centre ancien, avis que je partage,

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

tout comme celui de rejeter le reclassement de 750m² demandé par Mr Loze de zone A en zone U, en limite nord du hameau de Bouchonne, hameau qui constitue déjà un écart par rapport à la zone urbaine. La demande de Sébastien Clarac est plus conséquente puisque concernant une superficie de l'ordre de 12 000m², pour laquelle un permis d'aménager avait été délivré (mais non réalisé, suite au décès de son père) et qui se retrouve aujourd'hui reclassée en zone Np. La mairie objecte le classement en zone bleue du PPRI de ce secteur, ainsi que sa taille, qui ne l'apparente pas à une dent creuse et nécessiterait une OAP, de nature à modifier l'économie générale du projet. Si je peux entendre ces arguments, je peux comprendre aussi le ressentiment de Mr Clarac face à cette « injustice », alimentée par l'attribution récente d'un permis de construire (le chantier est en cours) sur la parcelle limitrophe, (propriété de son cousin, qui demande lui aussi quelles raisons on conduit à classer sa parcelle en Np). Ce déclassement fait de plus suite à la construction, postérieurement aux années 2000, d'une vingtaine d'habitations à l'aval immédiat de ses parcelles, sur des terrains présentant les mêmes caractéristiques que le sien.

La municipalité donne une suite favorable à une demande de reclassement d'une petite partie de parcelle (500m², propriété de Mme VELA), enclavée entre la RD10 et l'impasse des Ailes). Il s'agit d'un ajustement marginal, et sans réelle incidence.

Est rejetée par contre la demande formulée par Mr Déjean d'un reclassement en zone commerciale (ZACom de la Bouriette) d'un local en bordure de RD119, pour lequel il a déposé une demande de permis de construire pour changement de destination. Cette demande correspond à une rectification marginale, cohérente par rapport à la limite de la ZACom de l'autre côté de la RD 119, et à laquelle je recommanderai de donner une suite favorable. Ce local de moins de 200m² de surface au sol me paraît aujourd'hui peu adapté à un usage d'habitation.

La municipalité rejette également la demande de Mr Philippe Clarac de classer dans la ZACom de Roques une parcelle de 2000m² située en bord de RD624, au motif de la proximité de l'entrée de ville d'une part, et de la nécessité de privilégier le retour des petits commerces en centre-ville. Ces arguments m'apparaissent cohérents.

Les demandes d'extension du STECAL N5 (Golf) ou encore de déclassement « Habitat Isolé » (Mr et Mme Guédeau) sont sans incidences et actées par la collectivité.

La plus grande zone pour laquelle il est demandé changement de zonage porte sur 15ha environ et concerne des terrains de l'armée sur le site du 1^{er} RCP « quartier Capitaine Beaumont », pour lesquels les autorités militaires souhaitent le maintien du classement en vigueur (U) en lieu et place du classement A proposé au projet de PLU.

La commune objecte que le code de l'urbanisme ne permet pas de classer en zone U un secteur de nature agricole de cette envergure, d'autant plus que les intentions de la Défense Nationale ne sont pas d'urbaniser la zone, mais de l'utiliser à des fins d'entraînement. Elle propose de reclasser ce secteur en zone Nm.

J'invite la commune à se rapprocher du ministère des armées quant au classement à adopter in fine.

Je note toutefois que ces 15ha (parcelles au nord et au sud du camp, à usage de terrain d'entraînement), ne changeront pas vraiment de fonction, et qu'il conviendrait de relativiser dans les mêmes proportions (15ha) le chiffre annoncé de « 100 ha de zones précédemment urbanisables restituées à l'agriculture ou au milieu naturel » du rapport de présentation.

Echéancier de programmation dans les OAP

Deux contributions portent sur la demande de ne pas reporter à 2030 les dates d'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées dans la ZACom de Roques (MM Gournac et Mandrou), rejetées par la municipalité au motif de projet sans maîtrise foncière pour l'un, insuffisamment défini pour le second.

Je note qu'en l'absence de document de planification cohérent à l'échelle intercommunale, cette position pourrait conduire à des implantations de ce type d'activités en des lieux sans doute moins pertinents, tant pour les opérateurs que pour la commune.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Mr Dominguez demande à revoir les modalités d'ouverture à l'urbanisation de différents îlots de l'OAP « Route de Bouchonne – Chemin de Lestrade », sur laquelle il possède plusieurs parcelles, d'une superficie totale de 13 000m². Cette ouverture est conditionnée à la réalisation préalable de 2 autres îlots, dont il craint qu'ils ne voient pas le jour à une échéance raisonnable. La municipalité acte une modification des OAP pour améliorer leur opérationnalité, ce qui me paraît indispensable compte tenu des problèmes de maîtrise ou de rétention foncière possibles sur une bonne partie de ces OAP logement.

Nuisances

La contribution principale sur ce thème émane du collectif du hameau de Trémège, inquiet de la proximité de la zone d'activité de Gabriélat. La plupart des observations formulées relèvent de l'enquête publique spécifique menée en février 2023 à l'initiative de la CCPAP, et n'appellent pas de commentaires particuliers ici, autre que le reclassement en zone Ap, marginal, d'une parcelle correspondant à une haie (morain), actée par la municipalité.

Trois riverains de la ZAC du Pic déplorent les nuisances (sonores, olfactives...) et les risques générés par la présence de l'usine AkzoNobel à proximité immédiate de leurs habitations (une douzaine d'habitations concernées directement). La mairie évoque l'ajout de dispositions particulières dans le règlement pour garantir une bonne prise en compte du voisinage. Je recommanderai en outre une concertation avec les riverains et une information régulière sur les travaux projetés.

Mr Riéra s'inquiète des nuisances liées au trafic potentiellement généré par l'OAP route de Bouchonne.

Divers

Mr Degracia (SCI Aumeni) conteste le tracé de l'emplacement réservé N°31, qui empièterait sur ces parcelles et celles de ses voisins en bordure d'Ariège. Il souhaite un positionnement en aval de sa propriété, tel qu'envisagé au projet de PLU mis à enquête en 2020. Il demande également l'annulation de l'ER11.

La municipalité rejette ses demandes au motif que l'ER11 rejoint le chemin du Bac et que l'ER 31 permet des cheminements le long de l'Ariège.

Si la réponse sur l'ER11 m'apparaît convaincante, celle sur l'ER31 l'est moins à mes yeux, et je recommanderai d'analyser l'opportunité d'un tracé à l'aval de la chaussée, comme explicité dans mon rapport (cf. observation N°10)

Mr Albert et son fils sont venus en permanence présenter leur projet d'activité agricole et d'accueil touristique sur le domaine du Fraïche, objet du STECAL A4A, d'une superficie de 1.5ha environ. Pour intéressant qu'il soit, il est positionné dans un large secteur entièrement dédié à l'activité agricole. J'inviterai donc la municipalité à conditionner ce projet à la réalité de sa partie « agricole », qui n'est pas parue avérée à plusieurs PPA.

Quelques observations de détail ont porté sur les mobilités (Association Cyclopattes, M. Canal), et une très argumentée (Mme Lebeau) a contesté la conformité du dossier (insuffisamment actualisé, comportant des erreurs, concertation AVAP insuffisante, besoins de logements surestimés...).

Un porteur de projet photovoltaïque aurait souhaité le classement en zone Av. A raison, la collectivité observe que ce projet n'était pas suffisamment abouti au moment de l'élaboration du PLU, et doit être discuté avec les instances concernées (pôle EnR notamment) en préalable.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Observations sur l'AVAP

Les contributions les plus conséquentes concernent la nécessité de protection du patrimoine historique de Pamiers. La Société Historique de Pamiers s'élève contre les reclassements opérés sur l'ancien hôpital de Pamiers et sur l'hôtel Saintenac, pour lequel une partie des bâtiments classés « remarquables » dans le projet initial de 2020 (et donc « strictement interdit à la démolition ») ne le sont plus dans le projet de PLU soumis à l'enquête en 2023.

La collectivité mentionne dans sa réponse que le projet relatif à l'hôpital a été retravaillé avec l'ABF. Ainsi, « plusieurs éléments du site seront préservés (escalier monumental, cour, grille...) et les volumes seront préservés (hauteur, emprise...) ». Elle joint le support de la réunion publique tenue le 18 avril 2023 sur ce projet.

Elle ne répond par contre pas à la requête sur l'hôtel Saintenac, et je ferai une réserve d'une analyse concertée sur cet éventuel reclassement.

Pour le reste, hormis Mme Lebeau, aucune observation n'a été faite par le public, malgré l'importance du périmètre (25% du territoire communal) sur les éléments de règlement de l'AVAP et des éventuelles contraintes qui en résulteront pour les citoyens.

2.6 Questions du commissaire enquêteur

Après analyse du dossier, des avis des personnes publiques associées et recueil des observations du public, j'avais posé 4 questions à la collectivité :

1 - Sur la pertinence de créer un STECAL A4B (3ha) à vocation « agricole ludo-pédagogique » au lieu-dit Brassacou. Celui-ci, positionné dans un espace boisé, en hauteur sur la rive gauche de l'Ariège, situé dans un corridor écologique et une zone aujourd'hui préservée, m'apparaissait aller à l'encontre des intentions affichées au PADD et réaffirmées dans l'OAP thématique « Trame verte Trame bleue ». Il était également fortement interrogé par les PPA.

Dans sa réponse, la collectivité mentionne son intention de le retirer. Je ferai de ce retrait une réserve à mon avis, tant son implantation en ce lieu m'est apparue inadaptée.

2 – Sur les mobilités.

Je m'étais inquiété de la traduction dans le projet de PLU des intentions affichées dans l'OAP « Mobilités ». Je n'ai que partiellement retrouvé, dans le règlement graphique, la volonté de promouvoir les modes doux, notamment pour les relations entre le centre-ville et les zones d'emploi situées au nord de Pamiers.

La municipalité a précisé dans sa réponse à mon PV les emplacements réservés prévus à cet effet, et fourni un plan un peu plus détaillé des réseaux de pistes cyclables à terme, mais sans échéance précise quant à la finalisation de ces itinéraires.

Les éléments de réponse transmis par la mairie me semblent insuffisamment étayés. La continuité de l'itinéraire cyclable vers le lycée agricole le long de la RD11 n'est pas avérée à échéance adaptée pour sa partie comprise entre RN20 et voie ferrée, pas plus que l'aménagement le long de la RD824 à destination de Gabriélat, alors que nombres d'emplois y seront positionnés.

3–Typologie des logements de centre-ville

Quelques contributeurs ont fait état d'une paupérisation du centre-ville qui serait-liée à des subdivisions opérées dans le centre-ancien pour mettre sur le marché des immeubles comportant « 6 ou 7 studios de 20m² » là où il y avait autrefois « 1 logement de grande capacité dans les étages et 1 commerce de rez-de-chaussée ». Ma visite des quartiers anciens à l'occasion de chacune de mes permanences m'a laissé à penser qu'il pouvait y avoir là un réel problème.

La municipalité envisage, en réponse, des éventuels ajouts au règlement, imposant une part de grands logements dans le centre-ville, ou encore d'étudier des règles liées au stationnement (nombre de place minimum par logement).

Je recommanderai d'investiguer toutes les pistes règlementaires en ce sens.

4 - Commerces de proximité dans les quartiers périphériques

J'avais aussi évoqué l'opportunité de ménager la possibilité d'installation de quelques commerces de proximité bien particuliers (type boulangerie de quartier, par exemple) dans des zones excentrées où des OAP logements vont conduire à des augmentations de population significatives à terme (+200 logements sur le secteur Lestrade/Montredon, par exemple).

La municipalité rappelle que les extensions des commerces existants sont autorisées dans les zones périphériques, mais qu'il convient de limiter l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs car la priorité consiste à conforter le centre-ville.

3 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU

3.1 Analyse du projet de PLU

Les dispositions générales du PLU m'apparaissent pertinentes, avec une bonne maîtrise des zones ouvertes à l'urbanisation, clairement contenues dans l'enveloppe actuelle constituée par l'Ariège à l'Ouest et l'A66/RN20 à l'Est, et une volonté affirmée de reconquête du centre ancien, dans lequel le taux de vacance est aujourd'hui particulièrement élevé (25% !).

Cette reconquête est clairement affichée comme la priorité de PLU, et les OAP sectorielles et thématiques ont été conçues en cohérence avec cet objectif :

- Les OAP logements en positionnant un important programme (150 logements) dans le centre ancien et en fixant des échéanciers décalés aux horizons 2025/2028 pour les opérations plus excentrées,
- L'OAP commerciale en privilégiant sans ambiguïté les commerces de proximité en centre-ville et en bridant fortement les ouvertures en périphérie,
- L'OAP mobilités en mettant l'accent sur les modes doux en centre ancien et entre celui-ci et la périphérie, même si l'échéancier sur ce dernier point m'apparaît insuffisamment précisé.

Les actions entreprises dans le cadre du programme de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) et les dispositifs Action Cœur de Ville (ACV) / Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) sont de nature à donner à la ville les moyens de cette reconquête.

Ma principale interrogation sur ce projet de PLU a porté sur l'adéquation entre le programme de logement tel qu'il est défini (1280 logements à horizon 2035) et les besoins à moyen terme compte tenu des perspectives d'évolution de la population. Entre les mentions de « tassement observé récemment » rapportées par les personnes publiques associées, ou les chiffres de croissance de la population qui varient fortement suivant les sources documentaires (plus 0.2% pour la période 2009/2014 selon le

Approbé par le Bureau Municipal de l'Urbanisme
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

rapport de présentation, moins 0.2% pour la période 2013/2018 selon le PLH, +0.8% pour la période 2015/2020 selon les chiffres officiels de l'INSEE le plus récents), il est difficile de s'y retrouver.

Je note par ailleurs que le rythme des constructions de logements dans les secteurs définis par les OAP sont soumis à aléas du fait de l'absence de maîtrise foncière.

Dans ces conditions, le programme tel que défini, qui prévoit 85 logements/an et qui donne priorité à la réhabilitation du centre-ville (déjà largement engagée dans le cadre du programme ANRU), constitue un compromis raisonnable.

Il conviendra par contre de réinterroger ces chiffres dans le cadre de la révision en cours du SCoT Vallée de l'Ariège et du PLH de la CCPAP.

Une autre interrogation a porté sur les STECAL de Brassacou et de Fraiche.

La justification de ces deux projets a été soulevée par les personnes publiques associées et, dans son mémoire en réponse à mon PV de synthèse, la commune a fait part de son intention de retirer celui de Brassacou compte tenu « des enjeux du site et de l'avis des PPA », position que je juge sage.

La mairie m'a fait parvenir le 15/05 seulement, au moment de la finalisation du présent avis, la fiche détaillée de ce STECAL dans laquelle il est fait part du soutien de multiples associations naturalistes à ce projet (ANA, Le Chabot, ...) ainsi que d'universitaires (Université Paul Sabatier, UMR Montpellier,...), courriers en date de 2018 à l'appui. Il y est aussi détaillé la consistance du projet, qui comporterait entre autres 2 bâtiments de respectivement 350m² et 360m² d'une hauteur maximale de 12 mètres et un parking de 800m².

Pour louables et vertueuses que soient les intentions affichées en matière d'intégration dans le paysage, ce projet me paraît, à ce stade, envisagé dans un site particulièrement sensible au plan du milieu naturel (comme l'a relevé la MRAe), et la hauteur des bâtiments évoquée (12m) est bien importante pour une intégration sur un emplacement offrant des vues lointaines depuis la rive droite de l'Ariège.

Une étude approfondie des incidences sur l'environnement me paraît devoir être menée en préalable.

Le STECAL de Fraiche m'interroge lui sur la juste répartition entre activités agricoles, justifiées dans ce secteur, et activités d'accueil touristique, qui se devraient de rester raisonnables et limitées.

Il m'est apparu que l'échéancier de réalisation d'itinéraires cyclables continus et sécurisés était insuffisamment précisé pour les indispensables liaisons entre le centre-ville, où sont localisés des populations à revenu modeste, et les lieux d'emploi de la périphérie (zone d'activité de Gabriélat, zones commerciales...).

Enfin, la paupérisation du centre-ville, souvent évoquée dans le dossier et/ou par les PPA, me paraît pouvoir être amplifiée par une multiplication des subdivisions en petits appartements d'immeubles comportant autrefois un commerce en rez de chaussée et des logements plus conséquents dans les étages. Je recommanderai une réflexion sur les outils réglementaires dont pourrait se doter la commune pour contrer ce phénomène.

3.2 Points négatifs du projet de PLU

- Le projet comporte quelques incohérences dans le règlement ou le rapport (relevées par les PPA), qu'il conviendra de rectifier ou compléter,
- La programmation de certaines OAP est fragile en l'absence de maîtrise foncière, ce qui pourrait entraîner des retards, voire des impossibilités,
- La taille des logements en centre-ville est insuffisamment contrôlée par le règlement, avec un risque de création de trop de logements de taille réduite,

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

- L'OAP mobilités n'est pas assez précise en termes d'échéancier, en particulier pour les liaisons entre centre-ville et zones d'activités, de commerces et établissements scolaires excentrés,
- Bien que peu différent de sa version mise à enquête en 2020, le projet de PLU fait l'objet de vives critiques de la MRAe, pour des carences de l'évaluation environnementale,
- Les STECAL de Fraiche et de Brassacou n'ont fait l'objet que de justifications peu convaincantes dans le dossier de PLU mis à enquête, et celui de Brassacou est implanté dans un secteur qualifié de sensible au plan du paysage et du milieu naturel.

3.3 Points positifs du projet de PLU

- en prévoyant la construction de 85 logements par an à horizon 2035, il est nettement plus vertueux que le SCoT en vigueur (140 logements), et s'inscrit dans une meilleure gestion de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Il affiche une **volonté forte de reconquête du centre ancien**, en cohérence avec les lois ALUR, CLIRE et les objectifs de diminution de l'artificialisation des sols, avec une panoplie d'outils cohérente (programme ANRU, OAP échelonnées, OAP commerciale,). Il est bien articulé avec la création de l'AVAP, qui doit permettre de revaloriser, à terme, ce centre ancien.
- les limites prévues pour les zones urbanisées et à urbaniser sont globalement resserrées par rapport au PLU actuellement opposable, et contenues dans l'enveloppe urbaine actuelle,
- le projet communal est compatible avec les prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège et celles du Plan de Prévention des Risques Naturels,
- Hormis sur la zone d'activité de Gabriélat, d'intérêt communautaire et portée par la CCPAP, il ne consomme pas de terres agricoles. Il restitue d'ailleurs 100 ha de zones précédemment ouvertes à l'urbanisation (85ha hors cas particulier du 1RCP) à des espaces maintenant classés A ou N.
- L'OAP Trame verte -Trame bleu permet une réelle prise en compte de préoccupations environnementales, déclinées sur l'ensemble du territoire

3.4 Avis du Commissaire en quêteur sur le PLU

En préalable, je précise que mon avis considère actés les engagements pris par la municipalité dans son mémoire en réponse aux observations formulées par les PPA, ainsi que ceux pris en réponse aux avis formulés par le public et à mes propres questions, tels que relatés dans le Mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations, annexé à cet effet au présent rapport.

Je considère donc :

- que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU Pamiers contribuera au développement harmonieux de la commune et au maintien de l'attractivité et de la qualité de son territoire,
- que les consommations d'espaces naturels ou agricoles sont raisonnables et mesurées au regard du contexte et des objectifs de la commune, et que le zonage proposé au règlement graphique lutte efficacement contre le mitage de son territoire et l'artificialisation des sols, conformément aux objectifs de la loi,
- que l'environnement est correctement préservé, tant dans le règlement écrit que dans sa traduction graphique,
- que l'activité agricole ne sera impactée que très marginalement,
- que les avis des Personnes Publiques Associées, sous réserve de leur bonne prise en compte dans le document final, tel qu'évoqué dans le **mémoire en réponse figurant au**

009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

dossier, permettent de compléter et ajuster le dossier de PLU sans en modifier l'économie générale,

- que les observations du public et mes propres questionnements (pour partie, le reste faisant l'objet des réserves et recommandations ci-après) ont été correctement pris en compte dans le mémoire en réponse que la collectivité m'a transmis le 10 mai 2023.

J'émetts en conséquence un **AVIS FAVORABLE au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de Pamiers** tel qu'amendé par les engagements pris dans les mémoires en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées figurant au dossier d'enquête et au mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse des observations formulées pendant l'enquête en date du 10 mai 2023, ce dernier intégralement annexé au présent rapport, en ce qu'il conditionne expressément le présent avis,

ASSORTI D'UNE RESERVE ET DES SIX RECOMMANDATIONS SUIVANTES

RESERVE

- **réserve N°1 : Supprimer le STECAL de Brassacou** dans le PLU. Il doit à mes yeux être conditionné à une évaluation environnementale préalable.

RECOMMANDATIONS

- **Recommandation n°1** : Compléter l'OAP Mobilités par les dispositions à prévoir à court terme (horizon 2025/2028) pour assurer des liaisons continues et sécurisées destinées aux modes actifs (vélo notamment) entre le centre ancien et la zone d'Activité de Gabriélat d'une part (corridor de la RD624) et entre le même centre ancien et le LGTA Ariège-Pyrénées (corridor de la RD11) d'autre part, notamment pour sa partie comprise entre RN20 et voie SCNF. Un échancier devrait accompagner ce complément.
- **Recommandation N°2** : Conditionner le STECAL de Fraiche à la réalité d'une activité agricole,
- **Recommandation N°3** : Modifier le périmètre de la ZACom « La Bouriette » pour y inclure la parcelle AP61 appartenant à Mr Déjean,
- **Recommandation N°4** : Reprendre l'analyse de l'emplacement réservé N°31 et privilégier un accès direct au site de Cailloup depuis le centre ancien avec un positionnement optimisé de la passerelle aval. Mener une analyse sur l'opportunité ou pas de la réalisation de la passerelle amont telle que figurée au projet.
- **Recommandation N°5** : Compléter le règlement du PLU pour garantir la bonne prise en compte des contraintes de voisinage de la zone habitée jouxtant l'implantation de l'usine AkzoNobel sur la Zone d'activité de Pic, en concertation avec les riverains.
- **Recommandation N°6** : Explorer les compléments à apporter au règlement pour lutter efficacement contre la multiplication de logements de taille trop petite dans le centre ancien.

4 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE CREATION D'UNE AVAP

4.1 Analyse du projet d'AVAP

L'instauration d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine est le fruit de plus de 10 ans d'études.

Elle s'est appuyée sur un travail d'inventaire remarquable et particulièrement détaillé, qui a mis en lumière la grande richesse du patrimoine de Pamiers, en particulier dans le centre ancien.

Ce travail a été mené en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, et a débouché sur un périmètre très étendu, intégrant, à juste titre, les coteaux du Terrefort en rive gauche de l'Ariège, aux paysages bien préservés, et quelques écarts (Trémège, Bouchonne, maisons fortes).

J'ai été étonné par la faible participation du public tant dans la phase concertation qu'à l'occasion de l'enquête elle-même. Il ne s'est que très peu mobilisé alors que les contraintes qui pourraient en découler pour les citoyens ne sont sans doute pas marginales (avis requis de l'ABF préalablement à tous travaux).

Hormis un contributeur (Conseiller d'opposition), les seules observations émanent de Société Historique ou de ses représentants, défendant les éléments du patrimoine, emblématiques à leurs yeux, que constituent en particulier l'ancien hôpital et l'hôtel de Saintenac.

L'explication à cette faible participation tient peut-être à la succession à moins de 2 ans d'intervalle de 2 enquêtes publiques portant sur les mêmes objets.

Pour contraignant qu'il soit, ce périmètre d'AVAP peut constituer un atout pour renforcer l'attractivité du centre-ville de Pamiers, dont j'ai trouvé le patrimoine étonnamment riche, tant à la lecture du dossier qu'à l'occasion des visites que j'ai pu effectuer sur site lors de cette enquête.

Mais sa mise en valeur nécessitera un lourd travail de reconquête du centre ancien, largement engagée dans le cadre du programme ANRU notamment, mais qu'il conviendra de poursuivre et conforter.

A l'instar d'actions de longue haleine menées dans d'autres villes moyenne de Midi-Pyrénées (Albi, Rodez, etc...), cette richesse patrimoniale pourrait constituer un atout déterminant si elle est correctement valorisée.

Il reste à préciser le devenir de l'hôtel de Saintenac, puisque le projet de résidence sénior sur le site de l'ancien hôpital semble avoir évolué, au moins partiellement, dans le sens des préoccupations exprimées par les contributeurs.

4.2 Points négatifs du projet d'AVAP

- Périmètre très étendu (25% du territoire communal), débordant très largement du centre ancien, imposant des contraintes à un nombre important de citoyens,
- Manque de clarté sur le devenir de l'ancien hôpital et sur l'hôtel de Saintenac.

4.3 Points positifs du projet d'AVAP

- Périmètre très étendu (25% du territoire communal), débordant très largement du centre, susceptible de préserver les paysages environnants, et mettre en valeur tout le centre ancien,
- travail de recensement du patrimoine très approfondi et de grande qualité,
- réflexion poussée sur la mise en place des secteurs différenciés,

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20230919-23_16598-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

- véritable opportunité d'une préservation et une mise en valeur des bâtiments et sites les plus remarquables de la commune,
- projet parfaitement cohérent avec le projet de PLU et les objectifs que la commune s'est fixés dans son PADD.

4.4 Avis du Commissaire en quêteur sur le projet d'AVAP

Je considère donc :

- que le projet de création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) pourra contribuer au développement harmonieux de la commune et à l'amélioration significative de l'attractivité et de la qualité de son territoire, indispensable en particulier en centre ancien,
- que la décomposition en 5 secteurs me paraît adaptée aux spécificités de l'espace communal,
- que la cohérence avec le projet de PLU est avérée, et que l'ensemble des deux documents sont de nature à permettre une reconquête du centre-ville de Pamiers, objectif premier de la révision du PLU.

J'émet donc un avis favorable assorti de la réserve suivante :

- **réserve N°1** : Réexaminer la qualification de l'hôtel de Saintenac, qui mérite d'être préservé au mieux et donc classé en « bâtiment remarquable » dans son intégralité.

Etabli le 17 mai 2023

Le commissaire enquêteur



Hubert Calmels

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) & Création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Pamiers

Tenue du 15 Mars au 14 Avril 2023

3^{-ème} partie : Annexes au rapport du CE

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, ARRETE D'OUVERTURE ET PUBLICITES

- Décision du Tribunal Administratif désignant le Commissaire-Enquêteur
- Arrêté du 17/02/2023 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique unique
- Avis d'enquête publique.

2 : DETAIL DE LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

3 : PUBLICITES ET AFFICHAGES

- Certificat d'affichage
- Insertion La Dépêche du Midi du 25/02/23
- Insertion La Gazette Ariégeoise du 24/02/23
- Insertion La Dépêche du Midi du 16/03/23
- Insertion La Gazette Ariégeoise du 17/03/23
- Article de La dépêche du Midi du 16/03/2023
- Capture d'écran site du registre numérique du 15/03/23

4 : MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

- Mail de transmission du PV de Synthèse à la mairie de Pamiers du 22/04/23
- Mail de transmission du mémoire en réponse de la Mairie en date du 11/05/23
- Mémoire en réponse de la Collectivité

5 : REGISTRE D'ENQUETE ET COURRIERS ASSOCIES

- Export brut de l'intégralité des observations recueillies pendant l'enquête

