



# PLU

ville de Pamiers



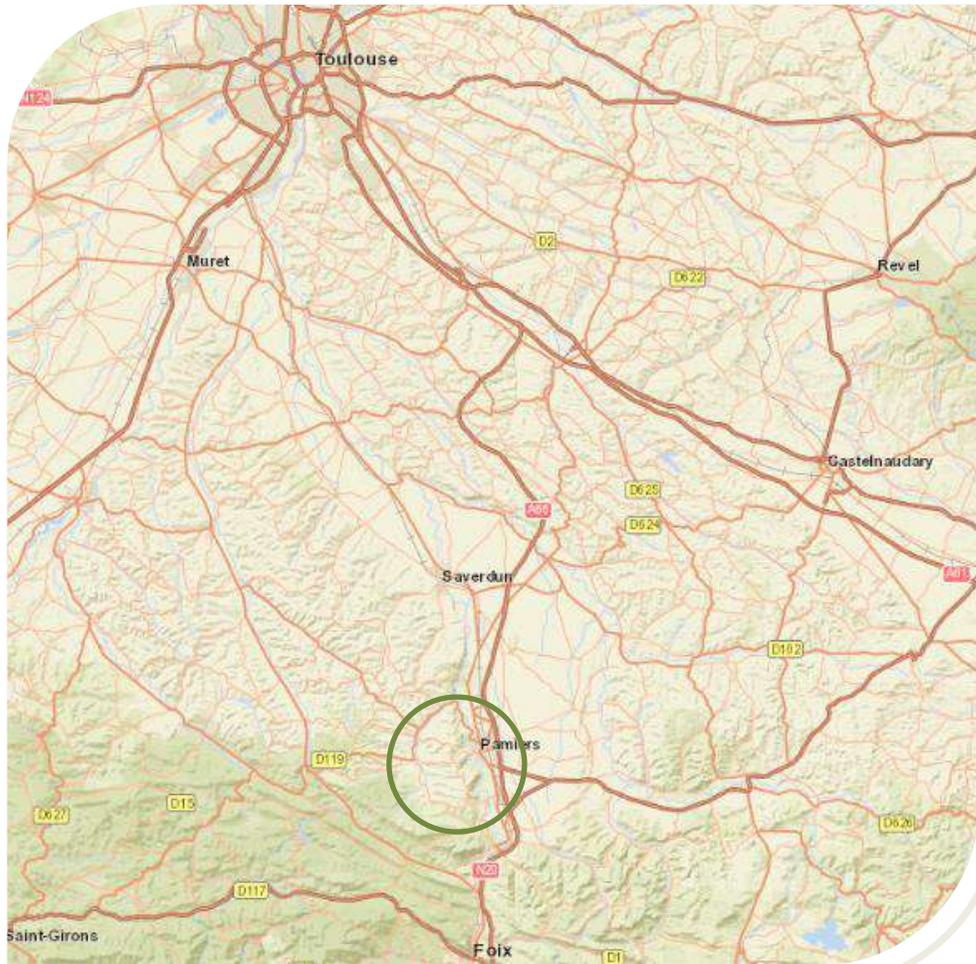
## **Cachets et visas**

*Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU de la commune de Pamiers en date du 19 septembre 2023.*

## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.a Diagnostic territorial

# Préambule // FICHE D'IDENTITE DE PAMIERS



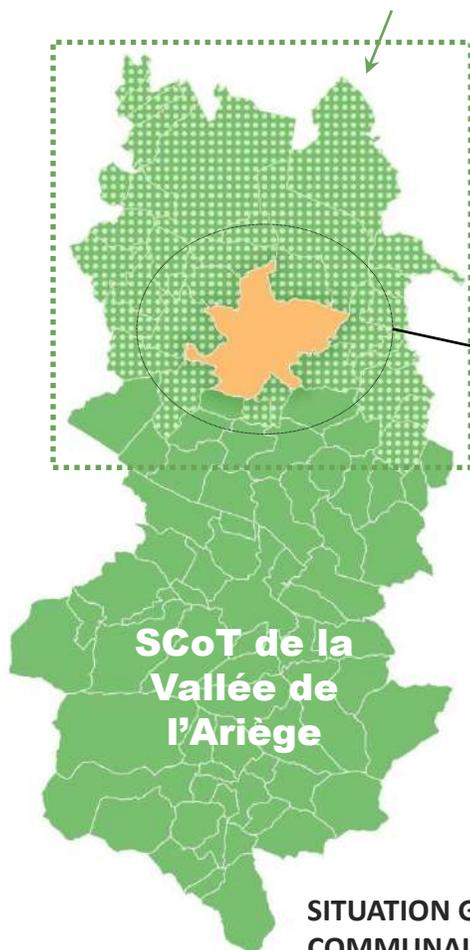
- **Pamiers** : Sous-préfecture du département de l'Ariège, ville la plus peuplée du département
- **Superficie communale** : 4585 hectares
- **Nombre d'habitants** : 15518 habitants en 2014 / 15 659 habitants en 2019
- **Densité de population** : 338,5 hab./km<sup>2</sup> en 2014 / 341,5 hab./km<sup>2</sup> en 2019
- **Communauté de communes** : Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP)
- **Schéma de Cohérence Territoriale** : SCoT de la Vallée de l'Ariège



# Préambule // FICHE D'IDENTITE DE PAMIERIS

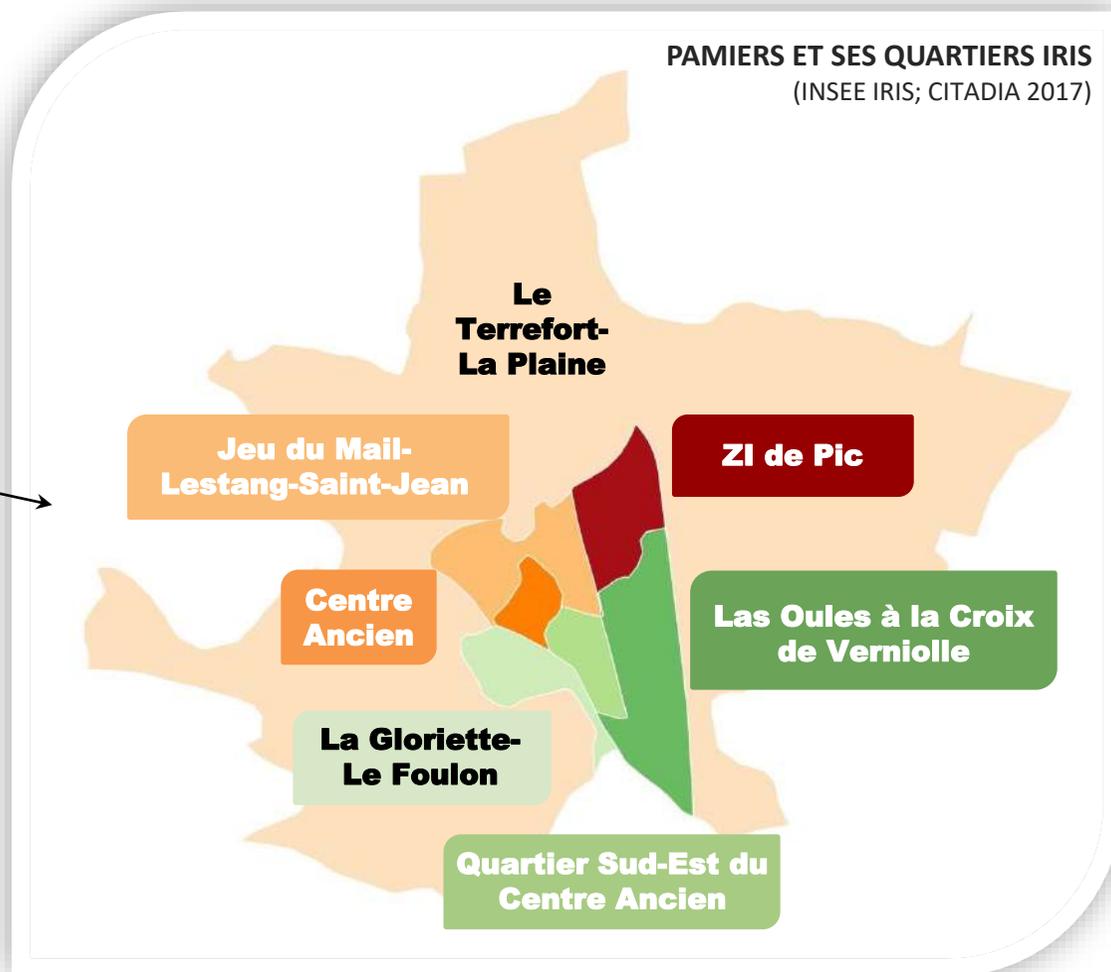
Un diagnostic élaboré à l'échelle du quartier

**CC Portes Ariège Pyrénées**



**SITUATION GEOGRAPHIQUE DE PAMIERIS DANS LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES ET AU SEIN DU SCoT**  
(INSEE; CITADIA 2017)

**PAMIERIS ET SES QUARTIERS IRIS**  
(INSEE IRIS; CITADIA 2017)



# Sommaire

•	Chapitre 1 : Vivre et habiter le territoire	5
	Démographie	6
	Logement & Habitat	23
	Equipements & Infrastructures	45
•	Chapitre 2 : Travailler et se déplacer sur le territoire	57
	Emplois & économie	58
	Mobilités & transports	84
•	Chapitre 3 : Analyse foncière	96
	Morphologie urbaine	97
	Analyse de la consommation d'espace	101
	Analyse du potentiel de densification	103

➤ Lecture actualisée des tendances //

*Le diagnostic du PLU de Pamiers a été réalisé avec des données dont les plus récentes datent de 2015-2016. Suite au 1<sup>er</sup> arrêt du projet de PLU en 2019, une actualisation a été réalisée : elle est présentée à travers des encadrés « Lecture actualisée des tendances » qui mettent en évidence des données plus récentes.*



# PLU

*ville de Pamiers*



1

Vivre et habiter sur le territoire

## POPULATIONS

### 15 518 habitants en 2014

- 20% situé dans le centre ancien;
- 14% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
- 3% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
- 16% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
- 12% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
- 13% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
- 22% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ».

(Données INSEE, Iris)

### 338,5 hab./km<sup>2</sup> sur l'ensemble de la commune

- 92,9 hab./km<sup>2</sup> sur la CC Porte de la Vallée d'Ariège et des Pyrénées,
- 71,4 hab./km<sup>2</sup> sur le SCoT de la Vallée d'Ariège.

### +0,99%/an d'habitants supplémentaires entre 1999 et 2014

dont :

- +1,38%/an d'habitants supplémentaires entre 1999 et 2009 (+131 habitants/an) // +0,17%/an d'habitants supplémentaires entre 2009 et 2014 (+9 habitants/an),
- + 2 101 habitants supplémentaires entre 1999 et 2014 ;
- Solde migratoire entre 1999 et 2014: +1 835 habitants ;
- Solde naturel entre 1999 et 2014 : +266 habitants.

### 0,9 indice de jeunesse

- +20,23% de 14 ans et moins sur le territoire entre 1999 et 2014
- +30,35% de 15 à 29 ans sur le territoire entre 1999 et 2014
- +31,33% de 45 à 59 ans sur le territoire entre 1999 et 2014
- +5,5% de 60 ans et plus sur le territoire entre 1999 et 2014

## STRUCTURE DES MÉNAGES

### 1 397 ménages supplémentaires entre 1999 et 2014

### 2,1 personnes par ménage en moyenne en 2014 contre 2,2 en 1999

### 43,9% de ménages ne comportant qu'une seule personne sur l'ensemble des ménages de Pamiers en 2014 contre 33% en 1999

### 53,8% de familles sur l'ensemble des ménages de Pamiers en 2014

- 36% de familles avec enfant(s) sur le nombre total de familles ;
- 43% de couples sans enfant sur le nombre total de familles ;
- 21% de familles monoparentales sur le nombre total de familles (12% en 1999).

### 44,2% de ménages fiscaux imposés pour l'année 2014

- 27,9% de ménages fiscaux imposés dans le quartier prioritaire « Centre Ancien - La Gloriette »,
- 48,1% de ménages fiscaux imposés sur le département de l'Ariège en 2014.

### 17 464€/UC de revenu médian par unité de consommation en 2014

- 10 149€ /UC de revenu médian par unité de consommation dans le quartier prioritaire « Centre Ancien - La Gloriette »,
- 18 686€ /UC de revenu médian par unité de consommation sur le département de l'Ariège en 2014.

## POPULATIONS

**15 744 habitants en 2013 / 15 659 habitants en 2019 (+ 0,09%/an)**

- 20% situé dans le centre ancien;
- 14% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
- 3% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
- 16% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
- 12% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
- 13% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
- 22% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ».

(Données INSEE 2014, Iris)

**341,5 hab./km<sup>2</sup> en 2019**

- 95,5 hab./km<sup>2</sup> sur la CC Porte d'Ariège Pyrénées,
- 71,4 hab./km<sup>2</sup> sur le SCoT de la Vallée d'Ariège.

**+0,99%/an d'habitants supplémentaires entre 1999 et 2019 dont**

:

- +1,9%/an d'habitants supplémentaires entre 1999 et 2008 (+131 habitants/an) // -0,1%/an d'habitants entre 2008 et 2019
- + 2 242 habitants supplémentaires entre 1999 et 2019 ;
- Solde migratoire entre 1999 et 2019 : + 0,4 %/an ;
- Solde naturel entre 1999 et 2019 : + 0,1 %/an.

**0,83 indice de jeunesse en 2018**

- - 3,2 % de 14 ans et moins sur le territoire entre 2008 et 2019
- - 4 % de 15 à 29 ans sur le territoire entre 2008 et 2019
- + 0,5 % de 45 à 59 ans sur le territoire entre 2008 et 2019
- +6,7 % de 60 ans et plus sur le territoire entre 2008 et 2019

## STRUCTURE DES MÉNAGES

**266 ménages supplémentaires entre 2008 et 2019**

**1,9 personnes par ménage en moyenne en 2019 contre 2,08 en 2008**

**46,6 % de ménages ne comportant qu'une seule personne sur l'ensemble des ménages de Pamiers en 2019 contre 39,6% en 2008**

**51,5 % de familles sur l'ensemble des ménages de Pamiers en 2019**

- 17,8 % de familles avec enfant(s) sur le nombre total de familles ;
- 23,3 % de couples sans enfant sur le nombre total de familles ;
- 10,5 % de familles monoparentales sur le nombre total de familles (11% en 2008).

**44 % de ménages fiscaux imposés pour l'année 2019**

- 27,9% de ménages fiscaux imposés dans le quartier prioritaire « Centre Ancien - La Gloriette » (INSEE 2014)
- 46,7% de ménages fiscaux imposés sur le département de l'Ariège en 2019.

**18 700 €/UC de revenu médian par unité de consommation en 2019**

- 10 149€ /UC de revenu médian par unité de consommation dans le quartier prioritaire « Centre Ancien - La Gloriette » (INSEE 2014)
- 20 010€ /UC de revenu médian par unité de consommation sur le département de l'Ariège en 2019.

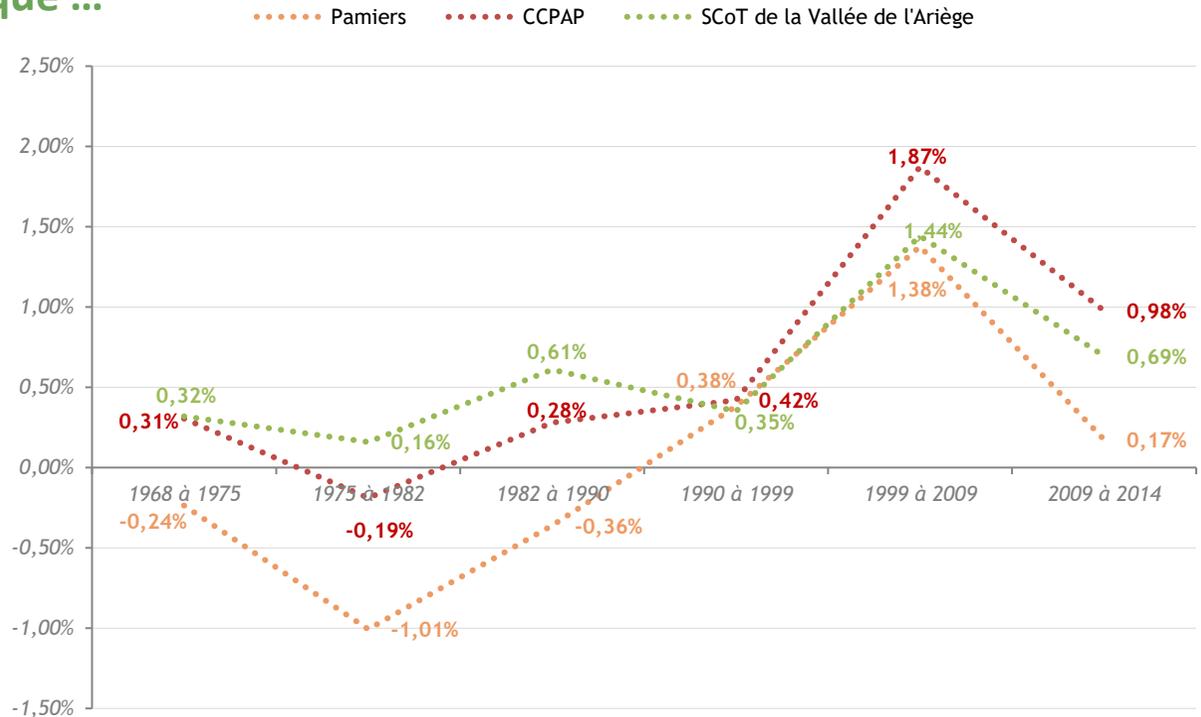
## 1. Une évolution démographique inscrite dans un contexte géographique dynamique ...

Concentrant 10 % de la population ariégeoise, Pamiers est une commune dynamique et attractive où la population ne cesse d'augmenter depuis une vingtaine d'années.

Bien qu'elle ait connu quelques ralentissements dans son évolution démographique, la commune de Pamiers s'inscrit dans un contexte - tant local que régional - où la dynamique socioéconomique est en constante croissance. En effet, les évolutions démographiques de la CCPAP et du SCoT de la Vallée de l'Ariège sont également positives depuis 1982.

Toutefois, la croissance de la population a ralenti au cours de ces dernières années (2009 à 2014). En comparaison avec la CCPAP et le SCoT de la Vallée de l'Ariège, cette réduction du taux d'évolution est plus accentuée sur la ville de Pamiers. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire s'est fait préférentiellement sur les communes limitrophes.

Cette tendance peut se corréliser avec un parc de logements qui progresse plus rapidement sur les communes périphériques que sur Pamiers.



**EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 1968 ET 2014**  
(INSEE RGP de 1968 à 2014 ; CITADIA 2017)

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

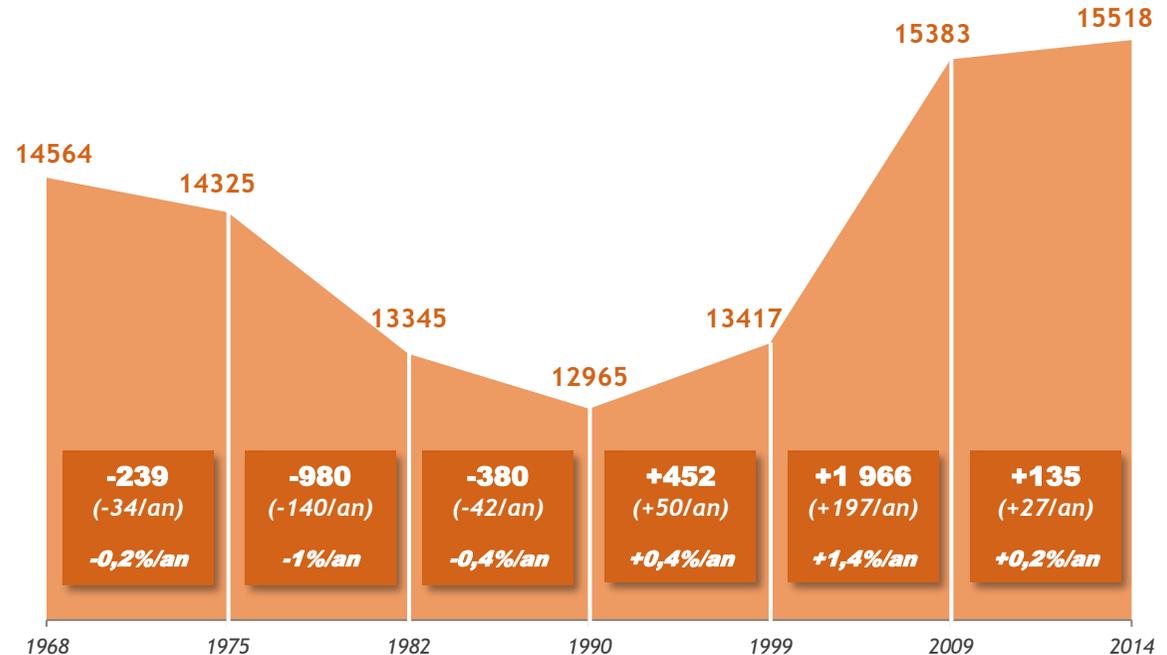
La croissance démographique à l'échelle de Pamiers est devenue négative sur la période 2014-2019 : -0,1% de variation annuelle moyenne de la population soit une perte de 14 habitants/an. Aux échelles supra-communales, un ralentissement est notable (le taux de croissance est passé de 0,9%/an à 0,4%/an pour la CCPAP et pour le SCoT Vallée de l'Ariège, le taux de croissance est passé de 0,7%/an à 0,2%/an sur 2014-2019. La commune de Pamiers poursuit une dynamique de perte d'attractivité par la démographie, le tout inscrit dans un contexte géographique similaire.

## 2. ... et dans une histoire héritée

Entre 1999 et 2015, ce ne sont pas moins de 2101 nouveaux pamariens qui se sont installés sur la commune, soit environ 140 hab./an.

Ces dernières années ont d'ailleurs été les plus dynamiques. Durant la période 1999-2009, La commune dépassait +1%/an de croissance.

Mais avant cette phase de transition impulsée en partie par l'ouverture de l'A66 en 2002, Pamiers a connu des épisodes de décroissance entre les années 1968 et 1990; perdant près de 1600 habitants (soit 73 habitants/an) en moyenne en 22 ans. A cette époque, les évolutions démographiques sont fortement liées aux aléas économiques. Les difficultés économiques rencontrées par les entreprises de métallurgie (fermetures, restructurations...), secteur qui concentrait beaucoup d'emplois locaux, ont majoritairement contribué au déclin démographique de Pamiers.



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE PAMIERS ENTRE 1968 ET 2014

(INSEE RGP de 1968 à 2014 ; CITADIA 2017)

## 3. Une périurbanisation enclenchée à toutes les échelles?

### Dynamique à l'échelle de l'aire urbaine : Extrait « INSEE Flash Occitanie »

Seule grande aire urbaine de l'Ariège, l'aire de Pamiers compte 35 093 habitants au 1er janvier 2014. Sa croissance démographique reste relativement soutenue avec une augmentation de population annuelle supérieure à 1 % entre 2009 et 2014. Comme souvent, la couronne périurbaine (22 communes, 8 500 habitants en 2014) augmente plus rapidement que celle de l'unité urbaine elle-même. Cette dernière gagne cependant 180 habitants par an en moyenne entre 2009 et 2014, pour atteindre 26 582 habitants. La commune de Pamiers compte 15 518 habitants (+ 0,2 % par an entre 2009 et 2014).

Deuxième agglomération de l'Ariège avec 14 560 habitants, Foix enregistre une légère baisse de population entre 2009 et 2014 (- 0,1 % par an). La population de la ville-centre se stabilise à un niveau légèrement inférieur aux 10 000 habitants. Les communes ou petites agglomérations les plus dynamiques sont situées pour la plupart le long de la N20 entre Pamiers et Foix, mais aussi sur la D119 en direction de Mirepoix. Ainsi, La Tour-du-Crieu et Varilhes affichent des taux de croissance autour de 3 %, Verniolle et Saint-Jean-du-Falga près de 1 %. Au nord, les communes situées dans les franges de l'aire urbaine de Toulouse, Mazères, Le Fossat et Saverdun dans une moindre mesure bénéficient également du dynamisme démographique. À l'opposé, certaines unités urbaines perdent des habitants, principalement parce que les villes-centres en perdent : c'est le cas à Lavelanet, mais aussi à Tarascon-sur-Ariège ou à Saint-Girons. La commune de Lavelanet (6 245 habitants) a perdu 1 500 habitants depuis 1990. Néanmoins, certaines petites communes aux alentours de ces unités urbaines bénéficient d'une croissance de leur population.

#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

*La commune de Foix a enregistré une baisse de sa population entre 2013 et 2019 (- 40 habitants/an). La croissance démographique de l'Ariège s'est portée massivement le long de la N20 et sur de nombreuses communes environnantes aux centralités ariégeoises (Saverdun 1,10%/an, la Tour-du-Crieu 1,48%/an, Dun 2,31%/an...) Les communes principales (hors Varilhes et son taux de croissance de +0,85%/an) ont perdu des habitants sur 2014-2019 : Pamiers (-0,18%), Foix (-0,58%), Lavelanet (-0,68%), Mirepoix (-0,04%), Tarascon-sur-Ariège (-1,94%).*

Population municipale au 1er janvier 2014 et évolution annuelle moyenne

	Population en 2014	Population en 2009	Évolution annuelle moyenne 2009-2014 (%)
Ariège	152 574	151 117	+ 0,2
Occitanie	5 730 753	5 473 597	+ 0,9
France métropolitaine	64 027 784	62 465 709	+ 0,5
<b>Grande aire urbaine du département</b>			
Pamiers	35 093	33 262	+ 1,1
<b>Principales unités urbaines du département</b>			
Pamiers	26 582	25 703	+ 0,7
Foix	14 560	14 647	- 0,1
Saint-Girons	9 652	9 922	- 0,6
Lavelanet	7 207	7 605	- 1,1
Tarascon-sur-Ariège	5 637	5 764	- 0,4

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

### 3. Une périurbanisation enclenchée à toutes les échelles?

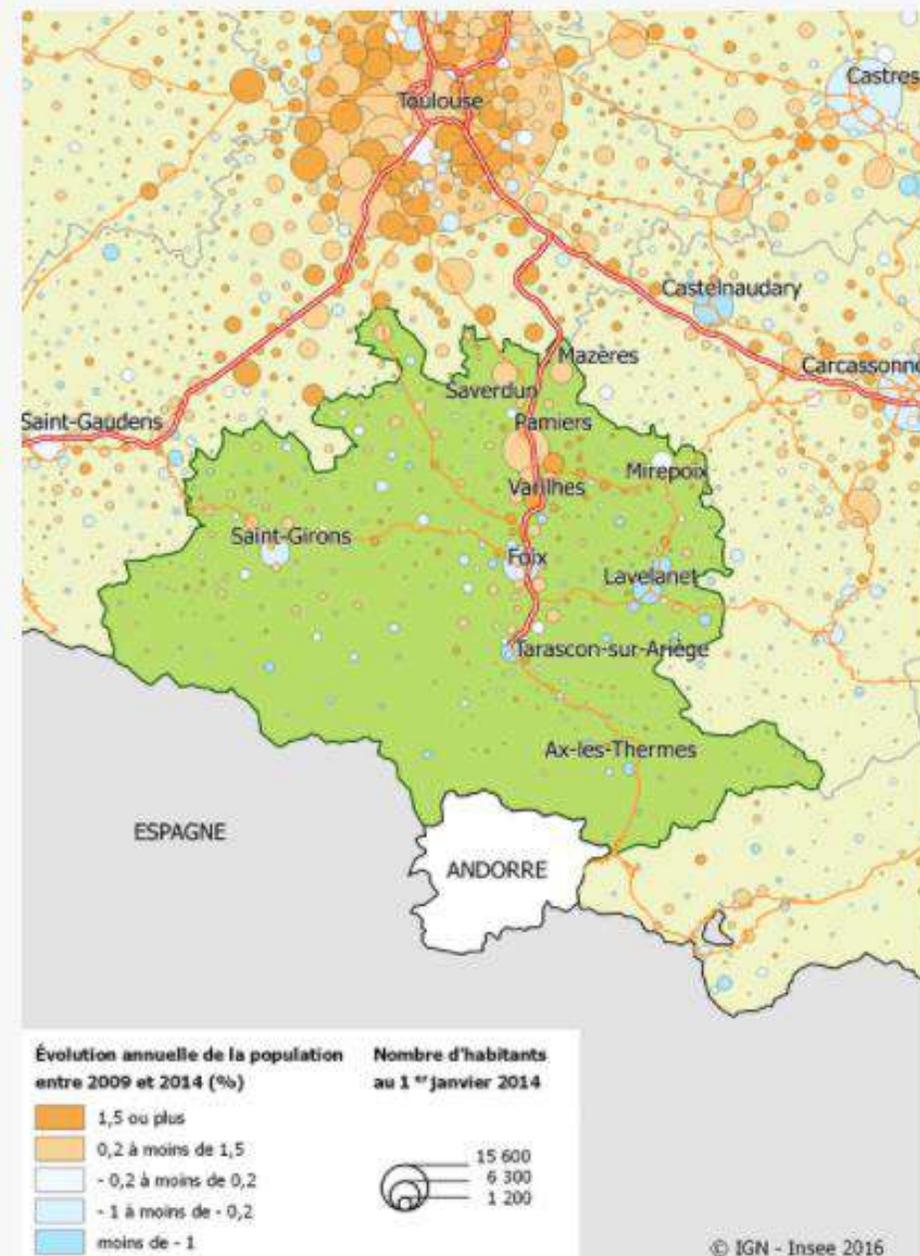
Dynamique à l'échelle de l'aire urbaine : Extrait « INSEE Flash Occitanie »

Population municipale au 1er janvier 2014 et évolution annuelle moyenne

Principales communes	Population en 2014	Population en 2009	Évolution annuelle moyenne 2009-2014 (%)
Pamiers	15 518	15 383	+ 0,2
Foix	9 721	9 861	- 0,3
Saint-Girons	6 284	6 608	- 1,0
Lavelanet	6 245	6 646	- 1,3
Saverdun	4 658	4 481	+ 0,8
Mazères	3 810	3 560	+ 1,4
Varilhes	3 328	2 904	+ 2,8
Tarascon-sur-Ariège	3 322	3 515	- 1,1
Mirepoix	3 148	3 139	+ 0,1
La Tour-du-Crieu	3 071	2 581	+ 3,5

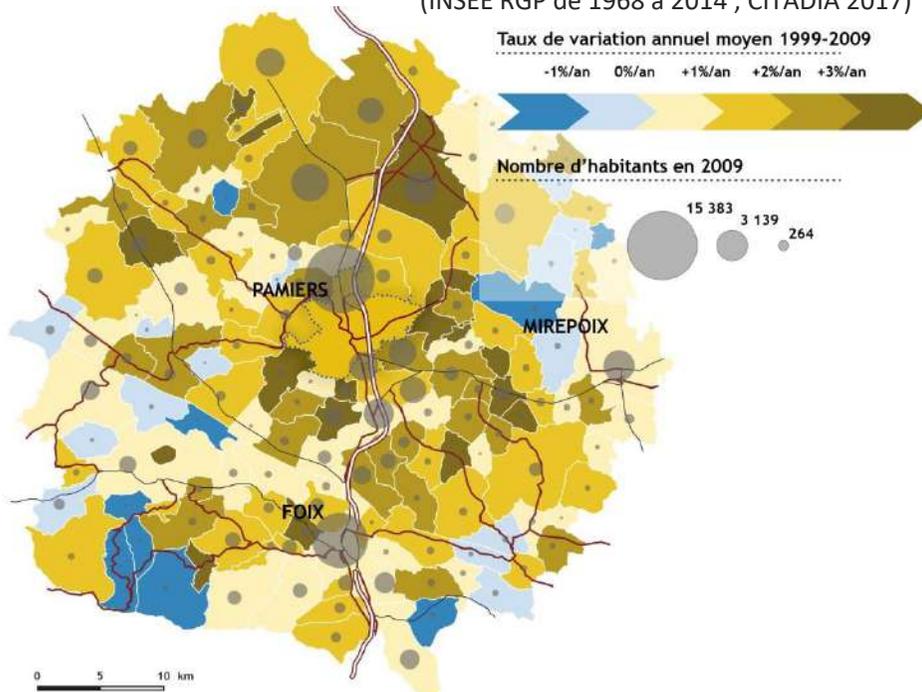
Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale

Figure 3 - Population municipale au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et évolution annuelle entre 2009 et 2014

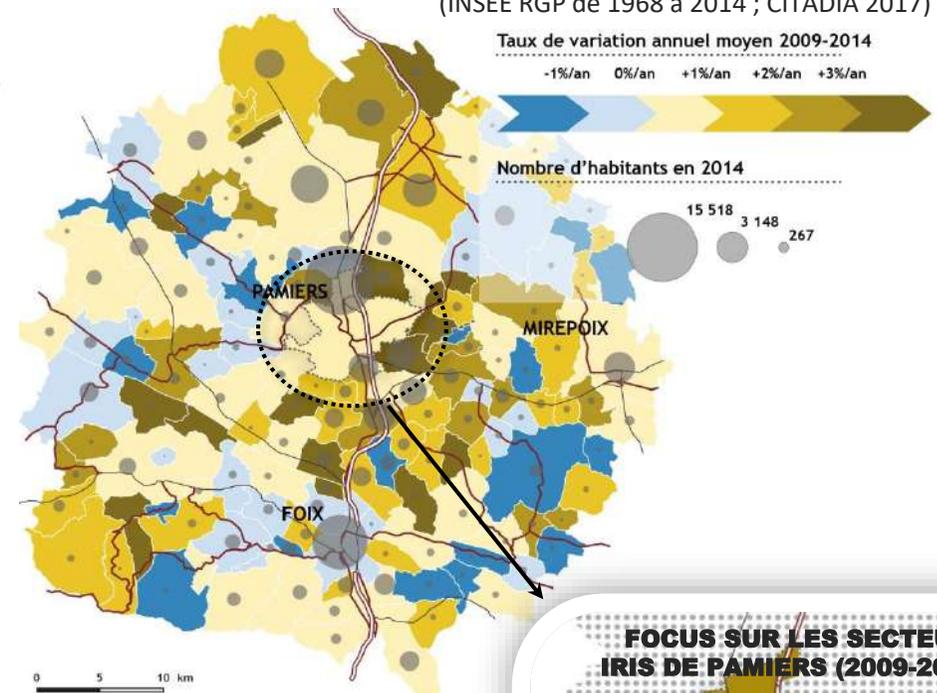


### 3. Une périurbanisation enclenchée à toutes les échelles?

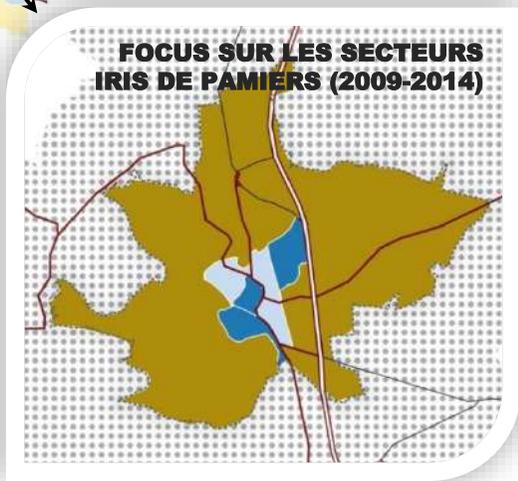
**TVAM DE PAMIERIS ENTRE 1999 ET 2009**  
(INSEE RGP de 1968 à 2014 ; CITADIA 2017)



**TVAM DE PAMIERIS ENTRE 2009 ET 2014**  
(INSEE RGP de 1968 à 2014 ; CITADIA 2017)



**FOCUS SUR LES SECTEURS IRIS DE PAMIERIS (2009-2014)**



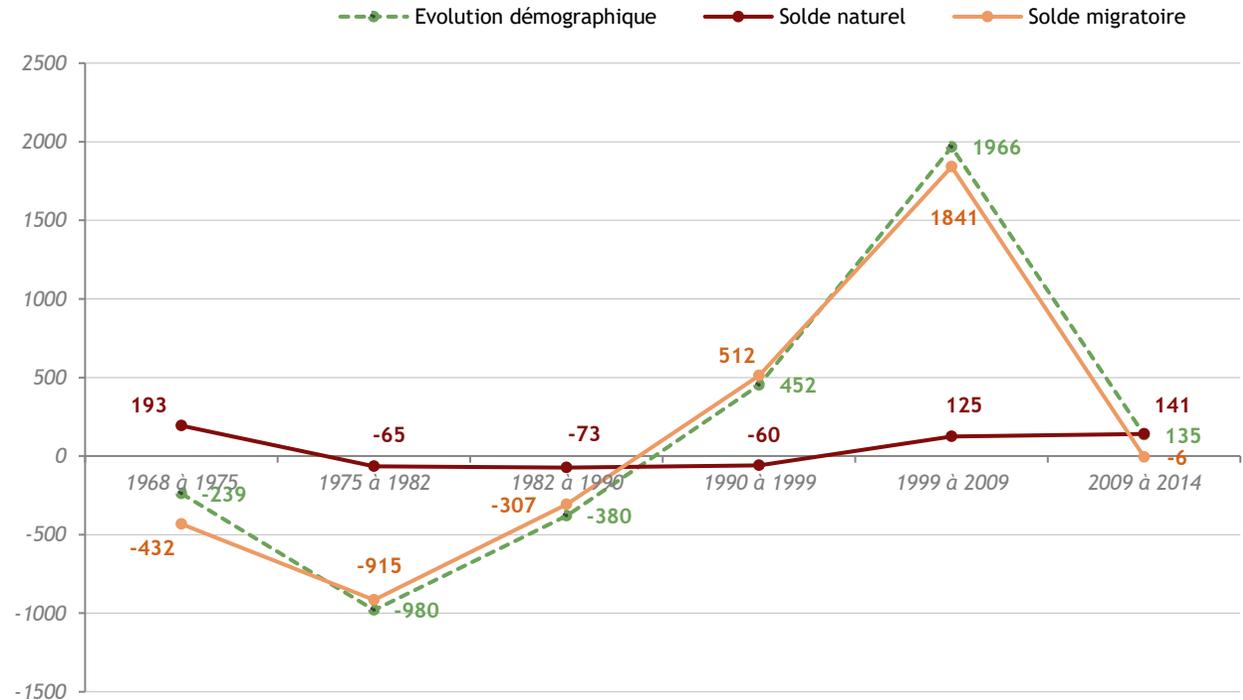
La période 1999-2009 a été une des phases les plus importantes de l'évolution démographique appaméenne. En élargissant l'analyse, beaucoup de communes situées au nord de la ville et le long des axes majeurs de communication, tels que l'A66, la D820, ont vu leur nombre d'habitants croître. Sur ces 5 dernières années, la dynamique démographique s'est ralentie sur la commune de Pamiers, au point de descendre sous les +0,5%/an de croissance (+0,2%/an pour 2009-2014). Cependant les communes périphériques continuent à attirer de la population et ne connaissent pas un ralentissement aussi significatif que le centre-ville. S'observe alors depuis ces dernières années, une périurbanisation au profit des communes voisines et plus rurales. Cette périurbanisation est également observable à l'échelle intracommunale. Le seul secteur de la commune qui attire et maintient la dynamique démographique de Pamiers est la zone périphérique. Les quartiers les plus centraux sont tous démographiquement déficitaires (centre ancien, La Gloriette - le Foulon et le quartier situé à l'Est de la ZI de Pic).

## 4. Une dynamique en dent-de-scie

Pendant une vingtaine d'années (1990 et 2009), la population de Pamiers a principalement grandi grâce aux excédants migratoires.

Mais depuis ces cinq dernières années (2009-2014), Pamiers n'attire plus autant que ce qu'il a été observé précédemment. Le solde migratoire a fortement chuté, passant de +1841 habitants accueillis entre 1999 et 2009 à -6 habitants accueillis entre 2009 et 2014.

La croissance démographique observée ne s'est donc faite que par l'unique solde naturel positif (141 naissances entre 2009 et 2014) ; conséquence des nouvelles arrivées dans les années 1990. Venues s'installer sur le territoire, ces personnes fondent ensuite une famille, justifiant le solde naturel positif de la période suivante.



VARIATIONS ANNUELLES DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2014  
(INSEE RGP de 1968 à 2014 ; CITADIA 2017)

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

La commune de Pamiers dispose d'un solde naturel stable voir en légère augmentation avec 0,23%/an sur 2013-2019 (+ 0,1% entre 2008 et 2013). Cependant, le solde migratoire, déjà en baisse sur 2008-2013, s'est renforcé avec un taux de -0,4% pour 2014-2019. La commune connaît un ralentissement démographique due à la perte de populations nouvelles que le renouvellement seul ne peut compenser.

## 5. Une dynamique en dent de scie

Au regard de l'évolution de la structure plutôt jeune de la population, il s'agirait surtout de nouvelles populations d'actifs qui, profitant du dynamisme économique et du marché immobilier attractif de la commune, viennent s'installer sur Pamiers. La commune permet aussi aux séniors souhaitant se rapprocher des commodités d'accéder à un parc important de petits logements locatifs.

Avant 2012, 10,3% de la population actuelle ne vivaient pas sur Pamiers 1 an auparavant. La commune attire de nouveaux habitants, dont le parcours résidentiel s'effectue en grande partie à l'échelle supra-communale. Pour 7,2%, il s'agit même de parcours résidentiels infra-communaux.

Par ailleurs, 42,9% des ménages sont installés dans leur résidence depuis au moins 10 ans et qui par conséquent sont fixés sur le territoire.

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

*Avant 2019, 8,4% de la population actuelle ne vivaient pas sur Pamiers 1 an auparavant. Soit une baisse de 1,9 points par rapport à 2012. 41 % des ménages sont installés dans leur résidence depuis au moins 10 ans en 2019, soit une population stable dans ses mobilités résidentielles.*

## 6. Une population majoritairement jeune

La structure de la population appaméenne a aussi évolué au fil des années :

- **Sur les tranches d'âges les plus jeunes** : les parts des moins de 14 ans et des 15-29 ans sont toutes deux en forte hausse et restent au-dessus des tendances départementales (16,2% pour les moins de 14 ans et 14,4% pour les 15-29 ans en 2014). La part des 30-44 ans a, quant à elle, nettement diminué ;
- **Sur les tranches d'âges les plus âgées** : tandis que la part des 45-59 ans augmente ces quinze dernières années, la part des 60-74 ans est beaucoup moins représentée. Dans un contexte où le processus de vieillissement devient de plus en plus prégnant sur de nombreux territoire, ce phénomène est important à souligner. La part des 75 ans et plus varie très peu.

### EVOLUTION DE LA POPULATION SELON L'ÂGE SUR PAMIERS ENTRE 1999 ET 2014

(INSEE RGP de 1999 à 2014 ; CITADIA 2017)



#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

*Sur les tranches d'âges les plus jeunes* : les 0-14 ans sont en baisse (16,1% en 2018 contre 17,8% en 2013) alors que les 15-29 ans sont en légère hausse sur 2013-2018 : de 20,1% à 21,3%. La part des 30-44 ans a diminué (16,3% à 17,7%) dans la continuité des statistiques 1999-2014.

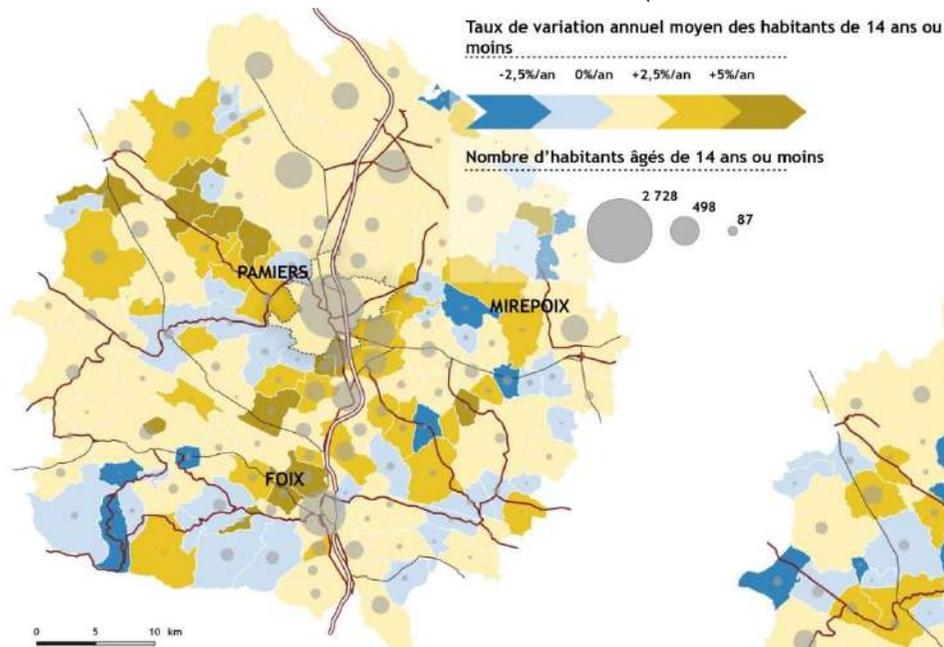
*Sur les tranches d'âges les plus âgées* : les 45-74 ans sont en augmentation (13,9% à 15,3%) alors que les 75 ans et + diminuent légèrement (de 12,8% à 12,4%).

Par rapport à 2014, les tendances sont similaires, néanmoins les 0-14 ans et les 60-74 ans ont inversé leur courbe de répartition. L'arrivée de jeune familles avaient renforcé la part des 0-14 ans sur la période 1999-2014, cependant, la tendance des cinq dernières années montre une baisse d'attractivité démographique auprès des familles avec enfants.

## 7. Un phénomène de vieillissement moins prégnant que sur d'autres territoires

# Démographie //

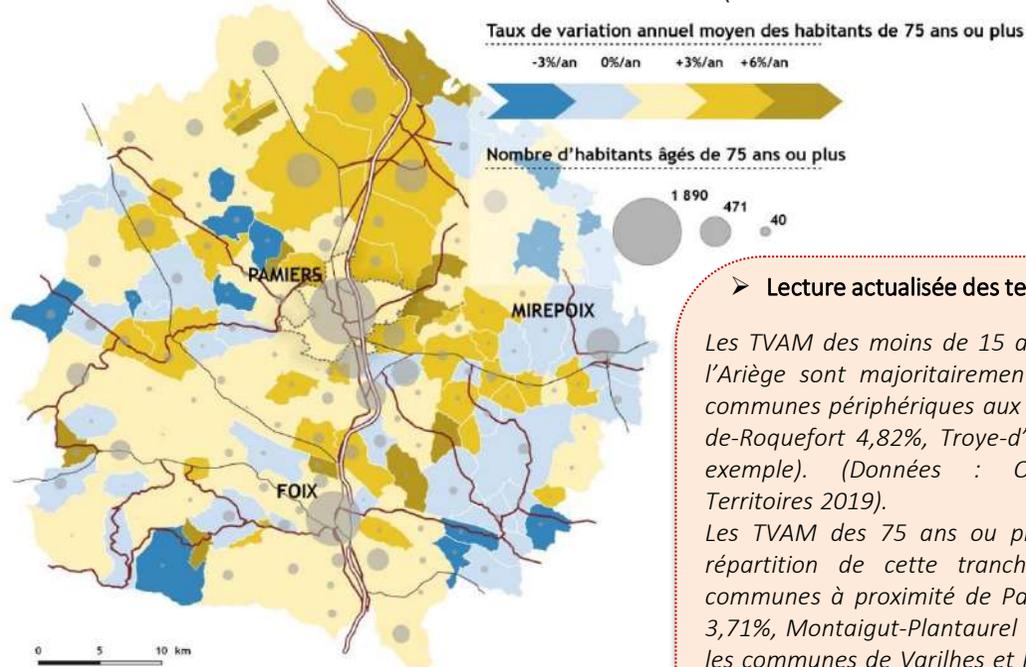
### TVAM DES HABITANTS AGES DE 14 ANS OU MOINS ENTRE 1999 ET 2014 (INSEE RGP de 1968 à 2014 ; CITADIA 2017)



Comme pour l'évolution des 75 ans ou plus sur ce secteur, ce sont les communes situées à proximité de Pamiers et sur les axes structurants qui connaissent les plus fortes croissances et qui attirent les tranches jeunes et âgées.

La tranche d'âge la plus jeune (de moins de 14 ans) est en constante évolution depuis 1999 sur Pamiers (+1,26%/an). De plus, Pamiers est la commune qui concentre le plus de populations âgées de 14 ans ou moins du nord de l'Ariège. Toutefois, ce n'est pas la commune qui possède la plus forte évolution ces dernières années.

### TVAM DES HABITANTS AGES DE 75 ANS OU PLUS ENTRE 1999 ET 2014 (INSEE RGP de 1968 à 2014 ; CITADIA 2017)



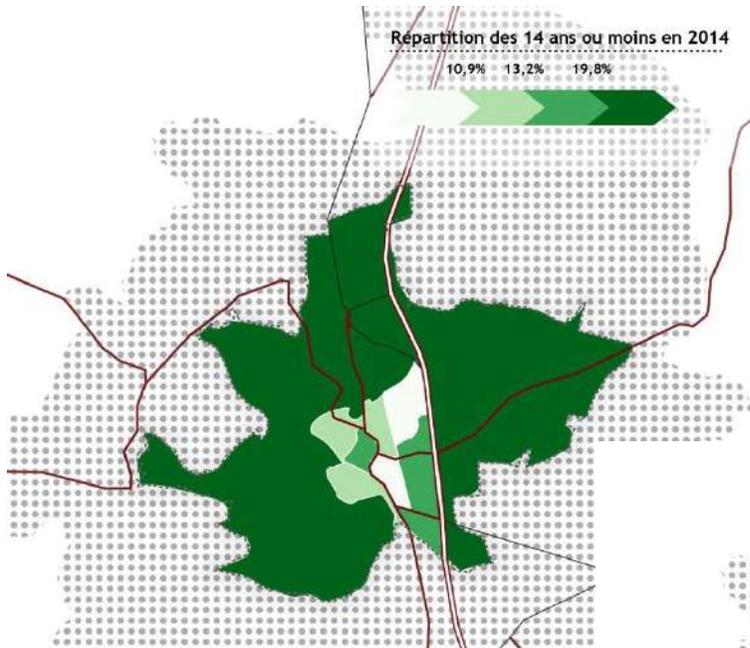
#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

Les TVAM des moins de 15 ans sur le Nord de l'Ariège sont majoritairement positifs sur des communes périphériques aux centralités (Carla-de-Roquefort 4,82%, Troye-d'Ariège 4,37% par exemple). (Données : Observatoire des Territoires 2019).

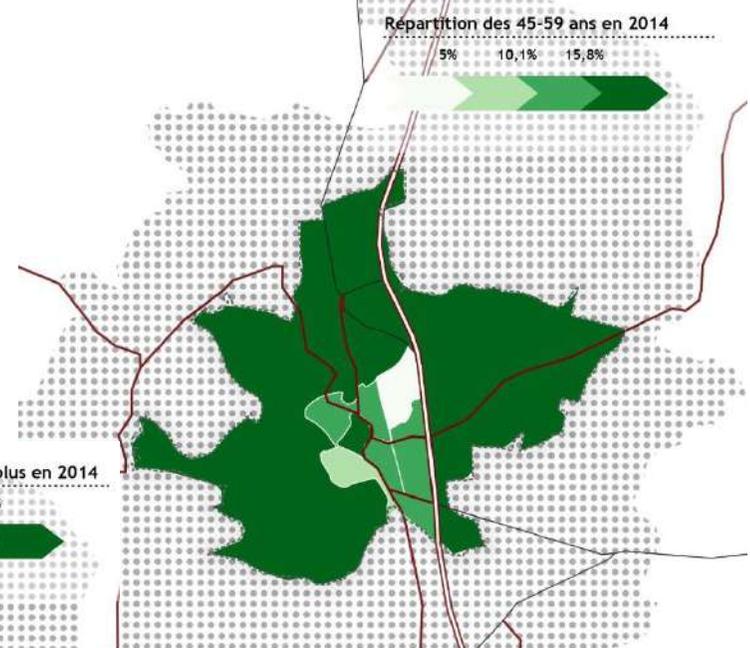
Les TVAM des 75 ans ou plus montrent une répartition de cette tranche d'âge sur les communes à proximité de Pamiers (le Carlarret 3,71%, Montaigut-Plantaurel 7,34%) cependant les communes de Varilhes et Mirepoix génèrent des taux positifs au sein de leurs communes (respectivement 1,9% et 1,54%) mais également dans leurs périphéries immédiates.

## 8. Des répartitions différentes selon les tranches d'âge

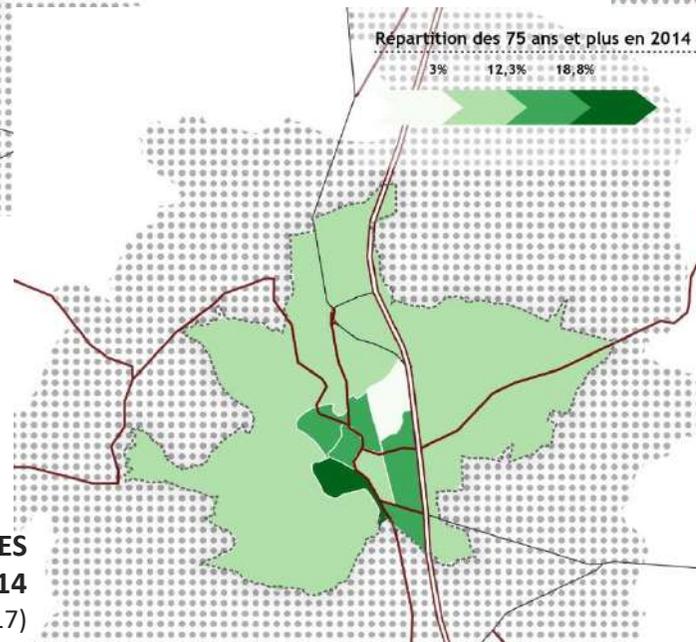
**REPARTITION DES 14 ANS OU MOINS EN 2014**  
(INSEE RGP de 2014 ; CITADIA 2017)



**REPARTITION DES 45-59 ANS EN 2014**  
(INSEE RGP de 2014 ; CITADIA 2017)



**REPARTITION DES 75 ANS OU PLUS ENTRE 1999 ET 2014**  
(INSEE RGP de 2014 ; CITADIA 2017)



L'analyse à l'échelle de chaque quartier de la répartition démographique sous le prisme de l'âge permet de confirmer la diversité sociodémographique de Pamiers. Confirmant des problématiques identifiées précédemment (périurbanisation au sein même de la commune des populations les plus jeunes), cette introspection permet de situer les problématiques à chaque type de population. A chaque catégorie d'âge ses besoins associés.

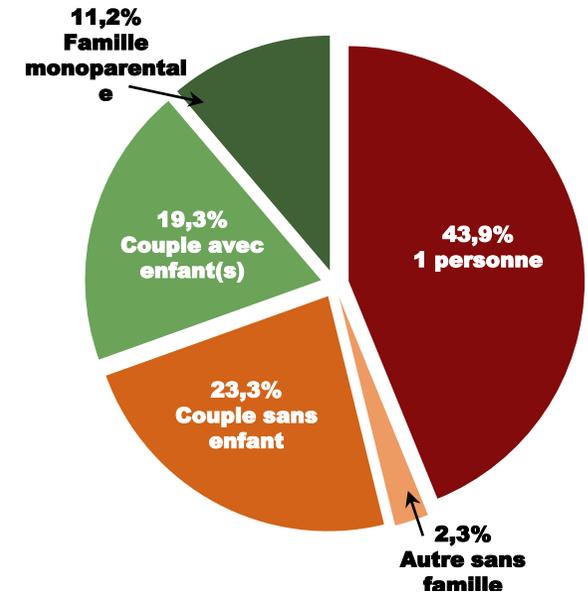
# Démographie //

## 9. Des ménages de plus en plus petits...

Le nombre de ménages n'a cessé d'augmenter ces dernières années ; passant de 7 136 en 2009 à 7 295 en 2014 (soit + 2,22% d'augmentation sur cette période), surtout au sein des ménages d'une seule personne (+ 3,4%) et des familles monoparentales (+0,3%) .

Accentuée par une baisse du nombre de couples avec et sans enfant (-3,7% en 5 ans), cette évolution est révélatrice des processus sociodémographiques en action sur la commune comme les processus de décohabitation (rupture conjugale, mutation professionnelle...), le décès d'une des personnes du couple de personnes âgées principalement ou encore la présence d'une importante population étudiante ou de jeunes actifs attirés par le cadre de vie appaméen pour fonder une famille.

PROFIL DES MENAGES DE PAMIERIS EN 2014  
(INSEE RGP 2014 ; CITADIA 2017)



### FAMILLE AVEC ENFANT(S)



### PROFIL DES FAMILLES AVEC ENFANT(S) DE PAMIERIS EN 2014

(INSEE RGP 2014 ; CITADIA 2017)

#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

Sur 2013-2019, le nombre de ménages supplémentaires a augmenté de + 207 mais dans le même temps, la part des ménages d'une personne a augmenté de 13,3% et la part des ménages avec familles a baissé de 4,6%.

Au final, l'évolution se poursuit au fil de l'eau des processus socio-démographiques déjà enclenchés avec les phénomènes de décohabitation, de jeunes actifs isolés, etc. qui se maintiennent.

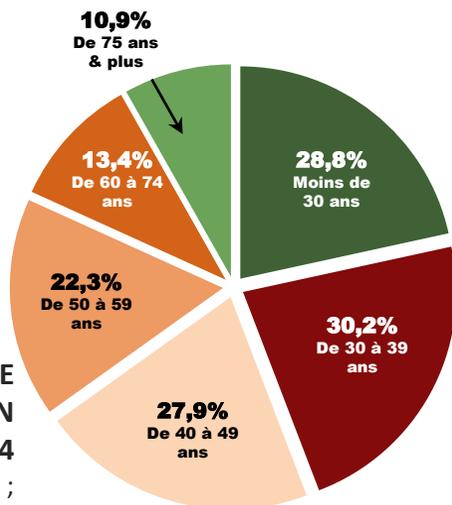
## 10. ... aux ressources assez faibles

Avec des revenus inférieurs aux revenus régionaux (19457€/UC) et nationaux (20369€/UC), les revenus des ménages de Pamiers (17464€/UC) apparaissent relativement faibles en 2014.

En 2014, le revenu moyen annuel à Pamiers est inférieur à la moyenne du département (environ 1 000 euros d'écart) et des communes voisines.

Cette différence peut s'expliquer par la proportion élevée de jeunes appaméens qui entrent dans la vie active (29% des moins de 30 ans se situent sous le seuil de de pauvreté) ainsi que par le nombre important d'employés dans la population active (35,4%) dont le salaire net est le plus bas sur la commune (9,4 euros/heure).

A l'échelle de la commune, le niveau de revenu est très hétérogène selon les quartiers. La commune dispose notamment d'un quartier prioritaire qui concentre en partie, les ménages les plus modestes. Les revenus de ces derniers se situent en dessous de la moyenne départementale.



### TAUX DE PAUVRETE SELON L'AGE EN 2014

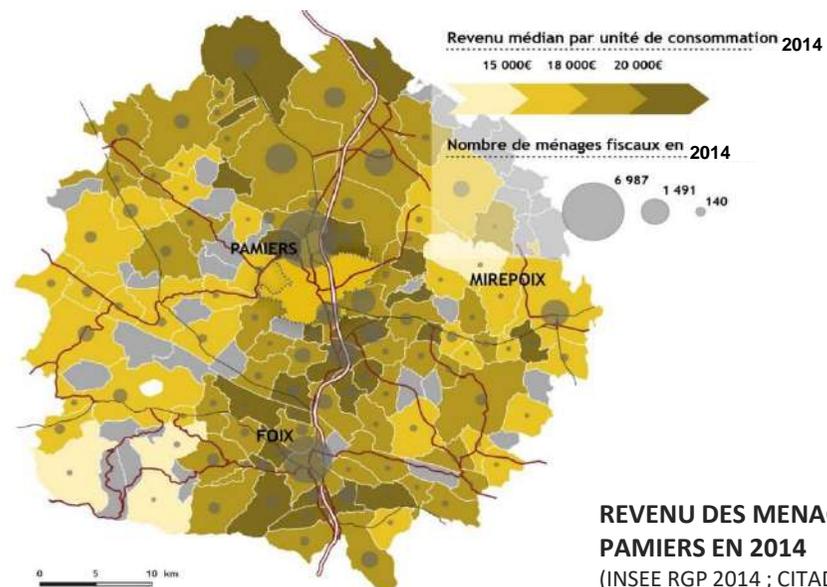
(INSEE FiloSofi 2014 ;  
CITADIA 2017)

## INFOS

# Démographie //

L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles et compositions différentes. Le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



REVENU DES MENAGES DE  
PAMIERS EN 2014  
(INSEE RGP 2014 ; CITADIA 2017)

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

18 700 €/UC de revenu médian par unité de consommation en 2019, soit une baisse de -3,9% par rapport à la médiane de 2014. Le niveau de vie sur Pamiers n'arrive pas à se stabiliser et s'éloigne de la moyenne départementale (environ 1 300€ d'écart). Le taux de pauvreté par tranche d'âge en 2019 est similaire aux statistiques de 2014, seule les 60-74 ans augmentent (passant de 13,4% à 16%, signes d'un renforcement de la pauvreté de certains habitants lors du passage à la retraite.

## 10. ... aux ressources assez faibles

### Une disparité infracommunale de profils socioéconomiques

Pamiers connaît quelques inégalités socioéconomiques internes qui morcellent le territoire. Les écarts de revenus entre les quartiers sont particulièrement importants, marquant les profils de chaque quartier appaméen. A l'instar du centre ancien et de la Gloriette-Le Foulon, où l'on trouve une forte concentration de personnes en situation de précarité. 72,1% des ménages résidant ce quartier ne sont pas imposables en 2013.

Au regard des revenus analysés par quartier en 2014 (données IRIS), ce sont les ménages avec les revenus les plus importants qui ont tendance à s'installer en périphérie proche ou éloignée du centre ancien, dans les quartiers de Terrefort-la-Plaine, de Las Oules à la Croix de Verniolle ou encore du quartier Sud-Est du centre ancien.

La population la plus pauvre se retrouve 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, couverts par le Plan Particulier d'Intervention.

Cette répartition de la population tend à partager le territoire en entités distinctes, conséquence de l'offre en logements. En effet, la partie à l'Ouest de la voie ferrée comprend l'habitat social du quartier La Gloriette-Le Foulon et la partie Est comporte essentiellement du pavillonnaire avec jardin, qui accueille une population avec de plus hauts revenus. Ce fonctionnement en vase clos explique l'écart important qui existe entre les différents quartiers appaméens. De même, des quartiers comme la zone de Pic ou la zone Pyrésud, où se côtoient activité et habitat, ne permettent pas une traversée de flux inter-quartiers. Ces derniers, qui captent une large population d'actifs n'habitant pas sur le territoire, empêchent le développement d'un maillage infracommunal efficace, spatialisant la population selon un critère socioéconomique, et limitant de fait, une cohésion d'ensemble sur le territoire.

REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION EN 2014 (INSEE FiloSofi 2014 ; CITADIA 2017)

	Revenu des ménages de Pamiers	Ménages fiscaux imposés (%)	Indice de Gini
<b>PAMIERIS</b>	<b>17 464 €</b>	<b>44,2</b>	<b>0,4</b>
Centre Ancien	11 252 €	29,2	0,5
Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean	16 420 €	43,1	0,4
Las Oules à la Croix de Verniolle	18 906 €	55,5	0,4
Quartier Sud-Est du Centre Ancien	18 806 €	53,8	0,4
La Gloriette-Le Foulon	11 528 €	N.C	0,5
Le Terrefort-La Plaine	19 232 €	54,3	0,3
<b>FOIX</b>	<b>19 268 €</b>	<b>51,3</b>	<b>0,4</b>
<b>ARIEGE (hors Pamiers et Foix)</b>	<b>18 526 €</b>	<b>48,5</b>	<b>0,3</b>

## ATOOUTS

- Une commune majeure par son poids démographique au cœur d'une des parties les plus attractives d'Ariège
- Une tendance au rajeunissement sur le secteur périurbain
- Une augmentation du nombre de ménages

## POINTS DE VIGILANCE

- Un ralentissement constaté sur la dernière période en matière de croissance démographique
- Des écarts démographiques (évolution, âge) importants suivant les quartiers de Pamiers, notamment entre son centre ancien et ses quartiers périurbains
- Une dynamique démographique fortement dépendante des soldes migratoires
- Malgré l'augmentation du nombre de ménages (portée essentiellement par les ménages d'une seule personne et les familles monoparentales) le nombre de couples sans et avec enfant(s) est en baisse
- Des inégalités marquées entre les revenus nets moyens des différents quartiers
- Une attractivité des communes voisines qui met à mal l'attractivité de la ville centre et le maintien de son niveau d'équipements et de services

## ENJEUX

---

- ➔ L'**accueil de nouveaux résidents** dans les secteurs les plus cohérents au développement urbain ;
- ➔ Le renforcement de la **complémentarité communale** (équipements, économie, organisation des déplacements) ;
  - ➔ L'intégration des **problématiques de décohabitation** dans les nouvelles politiques d'aménagement et d'habitat ;
- ➔ La **gestion des équilibres intergénérationnels et sociaux** au sein des différents quartiers dans les nouvelles politiques d'aménagement.

## PARC DE LOGEMENTS

### 8721 logements en 2014

- + 1 780 logements depuis 1999 (+119 logements/an) ;
- 2,1 personnes/logement
- 16 931 habitants individuels recensés (68,5% du parc total)

### 7296 résidences principales en 2014

- 25,2% situé dans le centre ancien ;
  - 16,3% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
  - 2,6% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
  - 13,9% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
  - 12,2% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
  - 11,9% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
  - 18% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ».
- 3 276 résidences principales occupées par un propriétaire (44,9% du parc principal) ;
  - 3 780 résidences principales en location (51,8% du parc principal) ;
- 33,9% des résidences principales de plus de 5 pièces en 2014 ;
  - - 0,5% depuis 1999 ;
  - 4 pièces en moyenne par résidence principale en 2014 comme en 1999.

### 12 nouveaux logements pour 10 habitants

**supplémentaires** (tendance 1999-2014), chiffre indiquant un fort desserrement des ménages

### 1294 logements vacants en 2014

- 14,8 % du parc résidentiel total ;
- + 470 logements vacants depuis 1999 (+31 logements/an) ;

- 27,9% situé dans le centre ancien ;
- 15,8% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
- 0% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
- 20% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
- 11% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
- 13,5% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
- 11,8% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ».

### 132 résidences secondaires et logements occasionnels en 2014

- 1,5% du parc résidentiel total ;
  - - 109 logements depuis 1999 (-7 logements/an) ;
- 46,6% situé dans le centre ancien ;
  - 14,6% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
  - 2,4% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
  - 6,6% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
  - 11,5% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
  - 11,4% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
  - 7% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ».

## DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

### 354 logements construits entre 2004 et 2015

- -10,5% de croissance de la construction neuve entre 2004 et 2015 ;
- 52,5% de logements commencés collectifs sur les constructions de 2004-2015,
- 97,7 m<sup>2</sup>/logement commencé en moyenne sur les constructions de 2004-2015.

## MIXITE SOCIALE

### 927 résidences principales HLM louées non meublées en 2014

## PARC DE LOGEMENTS

### 9 002 logements en 2019

- + 2 061 logements depuis 1999 (+103 logements/an) ;
- 1,7 personnes/logement

### 7296 résidences principales en 2014 / 7498 résidences principales en 2019

- 25,2% situé dans le centre ancien;
- 16,3% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
- 2,6% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
- 13,9% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
- 12,2% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
- 11,9% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
- 18% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ». (Donnée INSEE 2014)
  
- 3 225 résidences principales occupées par un propriétaire (43% du parc principal) en 2019 ;
- 4 029 résidences principales en location (53,7% du parc principal) ;
  
- 27,8% des résidences principales de plus de 5 pièces en 2019 ;
- - 2,2%/an depuis 1999 ;
- 4 pièces en moyenne par résidence principale en 2019 comme en 1999.

### 1257 logements vacants en 2019

- 14 % du parc résidentiel total ;
- + 492 logements vacants depuis 2008 (+44 logements/an) ;

- 27,9% situé dans le centre ancien;
- 15,8% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
- 0% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
- 20% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
- 11% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
- 13,5% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
- 11,8% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ». (Donnée INSEE 2018)

### 246 résidences secondaires et logements occasionnels en 2019

- 2,7% du parc résidentiel total ;
- - 123 logements entre 2008 et 2013 // + 133 logements entre 2013 et 2019
  
- 46,6% situé dans le centre ancien;
- 14,6% situé dans le secteur du « Jeu du Mail-Lestang-Saint-Jean »,
- 2,4% situé dans le secteur de la « ZI de Pic »,
- 6,6% situé dans le secteur des « Oules à la Croix de Verniolle »,
- 11,5% situé dans le secteur du « Quartier Sud-Est du Centre Ancien »,
- 11,4% situé dans le secteur de « La Gloriette-Le Foulon »,
- 7% situé dans le secteur du « Terrefort-La Plaine ». (Donnée INSEE 2018)

## DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

### 354 logements construits entre 2004 et 2015

- -10,5% de croissance de la construction neuve entre 2004 et 2015;
- 52,5% de logements commencés collectifs sur les constructions de 2004-2015,
- 97,7 m<sup>2</sup>/logement commencé en moyenne sur les constructions de 2004-2015.

## MIXITE SOCIALE

### 894 résidences principales HLM louées non meublées en 2014

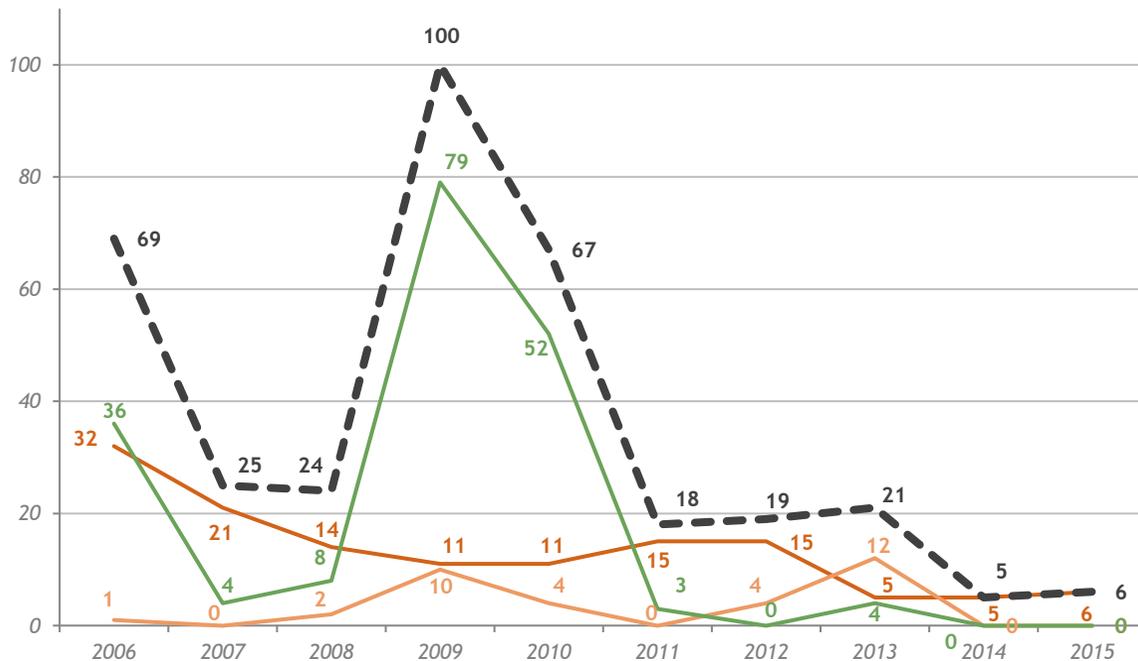
## 1. Dynamiques du parc et de sa construction : une baisse significative depuis 2009

La mise en parallèle de l'évolution démographique et de la production de nouveaux logements a permis de constater que le parc de logements se développe plus vite que ce qu'accueille Pamiers en nouveaux habitants. Alors que Pamiers a accueilli 135 habitants supplémentaires entre 2009 et 2014, le parc de logements a quant à lui progressé de 230 logements. Il y a donc 2 fois plus de logements produits que de nouveaux habitants.

### DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION SUR PAMIERS ENTRE 2006 ET 2015

(Sitadel 2006-2015 ; CITADIA 2018)

- Nombre de logements commencés individuels purs
- Nombre de logements commencés individuels groupés
- Nombre de logements commencés collectifs
- • Total nombre de logements



#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

Entre 2015 et 2019, le nombre de logements commencés est de :

Année	2016	2017	2018	2019	Total
Individuels purs	9	11	4	13	<b>37</b>
Individuels groupés	17	2	3	2	<b>24</b>
Collectif		2			<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>63</b>

Ces dernières années, la production de logements commencés individuels purs est la plus importante (37 logements) mais l'année 2016 a également été une année de production de logements individuels groupés. Entre 2013 et 2019, le parc de logements a progressé 102 logements alors que la population a baissé de - 198 habitants, à corréliser avec le desserrement des ménages.

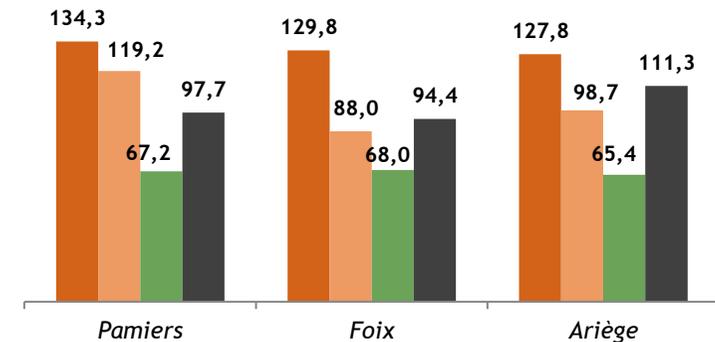
## 1. Dynamiques du parc et de sa construction : une baisse significative depuis 2009

A noter que la superficie moyenne pour chaque logement construit entre 2006 et 2015 est de 97,7 m<sup>2</sup>, ce qui est inférieure aux tendances départementales. Mais au regard de la moyenne de surface bâtie par logement individuel pur, ce sont les logements appaméens qui sont les plus consommateurs d'espace; un constat qui se modère avec un ratio de construction plus important de logements collectifs que d'individuels purs pour ces dernières années.

### SURFACE BÂTIE EN MOYENNE PAR LOGEMENT COMMENCE (en m<sup>2</sup>) ENTRE 2006 ET 2015

(Sitadel 2006-2015 ; CITADIA 2018)

- Surface par logements commencés individuels purs
- Surface par logements commencés individuels groupés
- Surface par logements commencés collectifs
- Surface par logements commencés



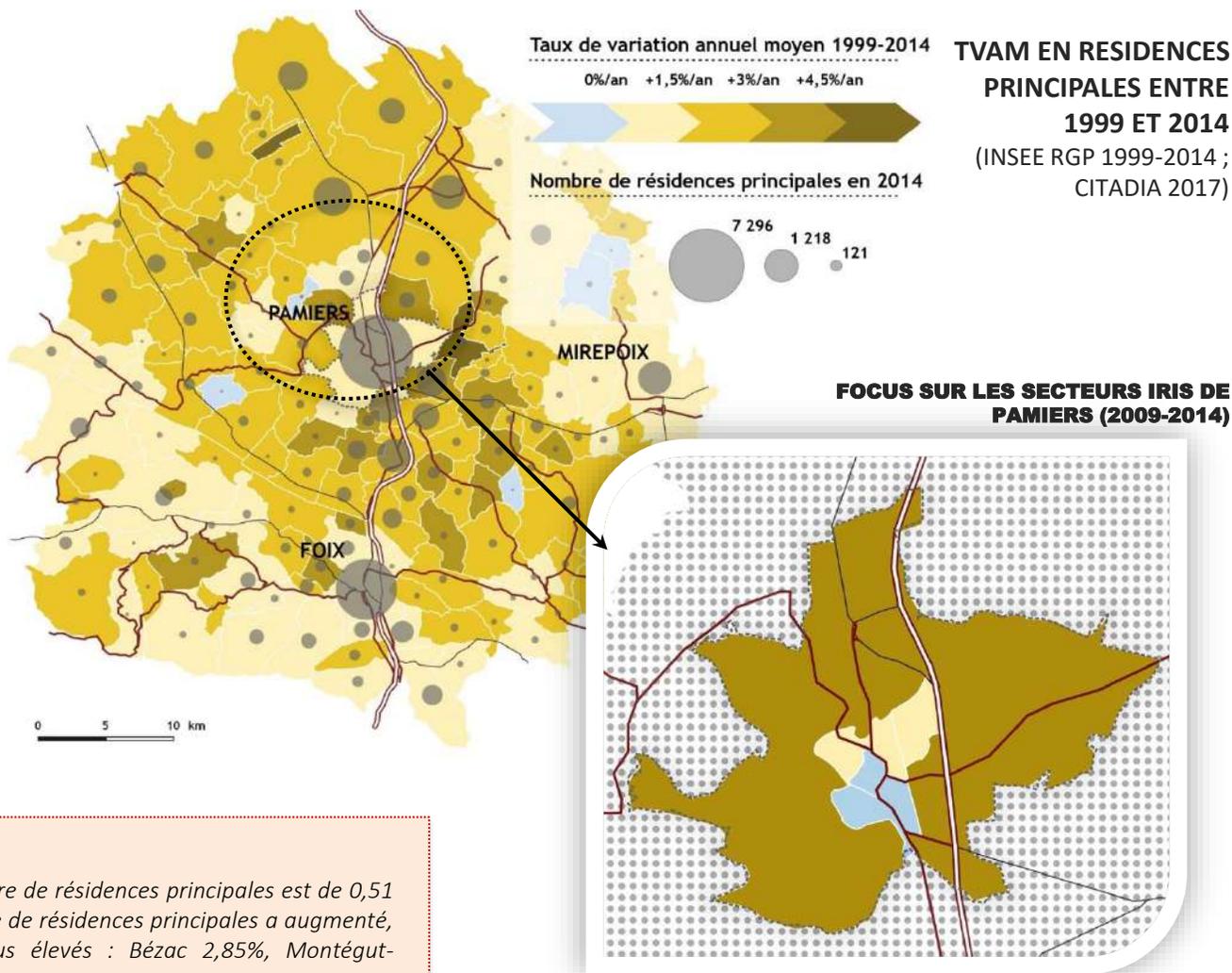
## 2. Un parc de logements en augmentation : la périphérie au premier plan

A l'heure où le modèle d'habitat de prédilection des ménages français est symbolisé par l'acquisition d'une maison individuelle et située sur une territoire de vie où se trouvent emplois et équipements, permettant de limiter les besoins en déplacements et donc les frais engendrés par ces derniers, Pamiers et ses communes périphériques bénéficient d'une attractivité certaine.

La commune de Pamiers marque son pouvoir attractif par sa capacité à proposer une offre de logements diversifiée et abordable au regard des offres de l'agglomération toulousaine. Ainsi, elle devient un des pôles majeurs ariégeois.

Pour autant, bien qu'elle possède un des parcs les plus importants du département, la croissance de son parc principal n'est pas aussi rapide que ses communes périphériques qui depuis 15 ans, connaissent plus de 1,5%/an de croissance. De même, à l'échelle infracommunale, ce sont les quartiers périphériques du centre-ville qui voient leur parc augmenter fortement ces 5 dernières années.

# Logement & Habitat //



### ➤ Lecture actualisée des tendances //

Entre 2013 et 2018, le taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales est de 0,51 % contre 0,17 % entre 2008 et 2013. Bien que le nombre de résidences principales a augmenté, les communes périphériques possèdent des taux plus élevés : Bézac 2,85%, Montégut-Plantaurel 3,58%, La Tour-du-Crieu 2,03%.

### 3. Un parc résidentiel de ville moyenne

# Logement & Habitat //

En 2014, le parc de logement de Pamiers se caractérisait ainsi :

- 7296 résidences principales (83,7% du parc) ;
- 132 résidences secondaires et logements occasionnels (1,5% du parc) ;
- 1294 logements vacants (14,8% du parc).

Le parc de Pamiers possède un profil qui reste comparable aux villes moyennes : une forte vacance associée à une faible part de résidences secondaires.

Parmi elles, 46,6% sont situées dans le centre ancien. Cette part s'explique notamment par la délocalisation en périphérie des commerçants, avec héritage des locaux commerciaux convertis en résidences secondaires ou logements occasionnels.

#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

##### Le parc de logement de Pamiers en 2019 :

- 7498 résidences principales (83,3% du parc)
- 246 résidences secondaires et logements occasionnels (2,7% du parc) bien en-deçà de la moyenne départementale
- 1257 logements vacants en 2019 (14 % du parc) au-dessus de la moyenne départementale

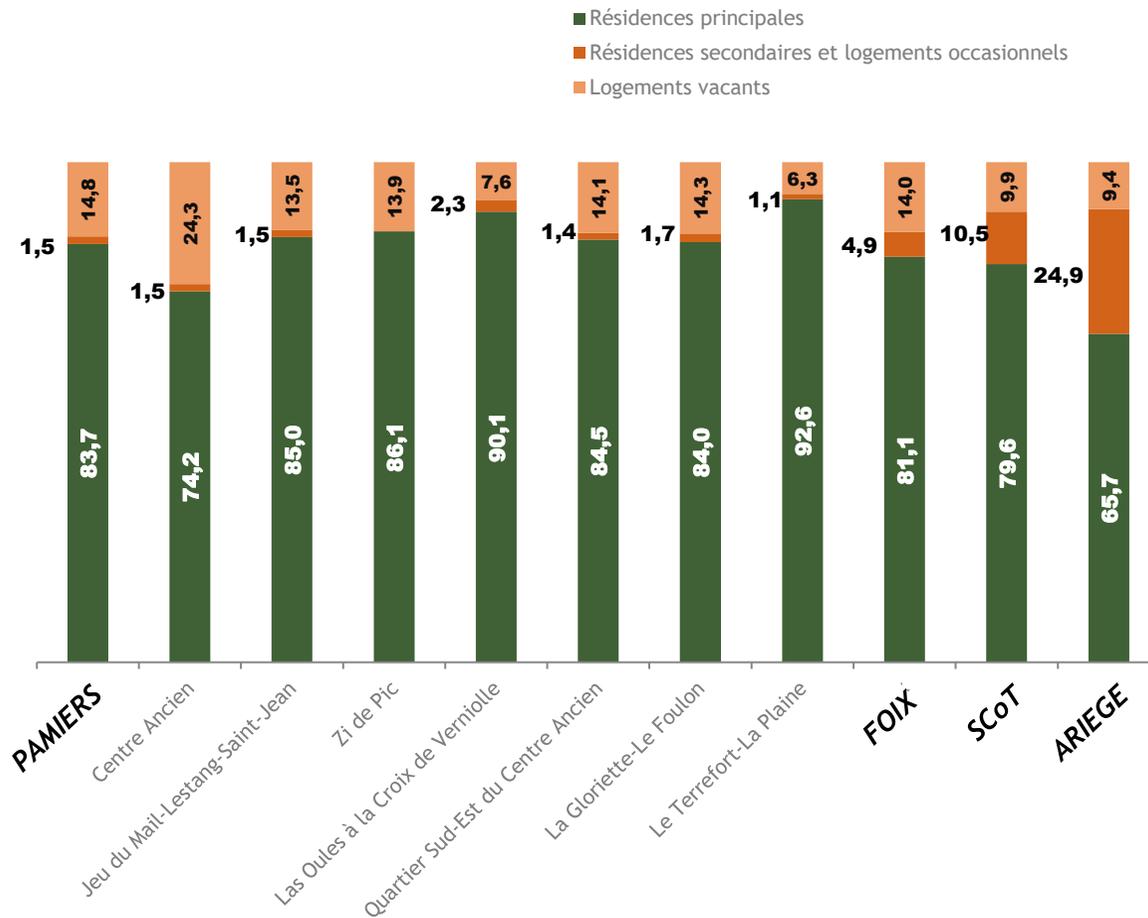
##### Le parc de logement de la CCPAP en 2019 :

- 17 825 résidences principales (86% du parc)
- 713 résidences secondaires et logements occasionnels (3,4% du parc)
- 2199 logements vacants en 2019 (10,6 % du parc).

##### Le parc de logement de l'Ariège en 2019 :

- 72 667 résidences principales (65,7% du parc)
- 27 154 résidences secondaires et logements occasionnels (24,6% du parc)
- 10 706 logements vacants en 2019 (9,7 % du parc).

#### PROFIL DU PARC RESIDENTIEL EN 2014 (INSEE RGP 2014 ; CITADIA 2018)



## 4. Une prédominance de la maison individuelle

En 2014, plus de la moitié des résidences principales (55,9% du parc principal) concernent des maisons individuelles ; induisant une préférence et une dominance de la maison individuelle dans les modes d'habiter appaméens.

C'est aussi une des origines de la forte proportion de résidences de grande taille. Près de 60% du parc résidentiel possède plus de 4 pièces/logement en 2014.

Les nouveaux arrivants qui viennent s'installer sur la commune recherchent de grands logements pour fonder leur famille.

Toutefois, il est nécessaire de conserver une certaine hétérogénéité dans l'offre proposé pour satisfaire l'ensemble de la population appaméenne. Il serait intéressant de veiller à ce qu'une offre de logements inférieurs au T3-T4 soit confortée au sein du parc appaméen (notamment en centre-ville), pour éviter le plus possible que certaines catégories de populations (jeunes actifs, retraités), en recherche de petites surfaces et de proximité (équipements, commerces) quittent la commune.

Le parc de Pamiers est également très ancien. Plus de 42,7% des logements sont antérieurs aux années 1970, notamment dans le centre-ancien et les faubourgs.

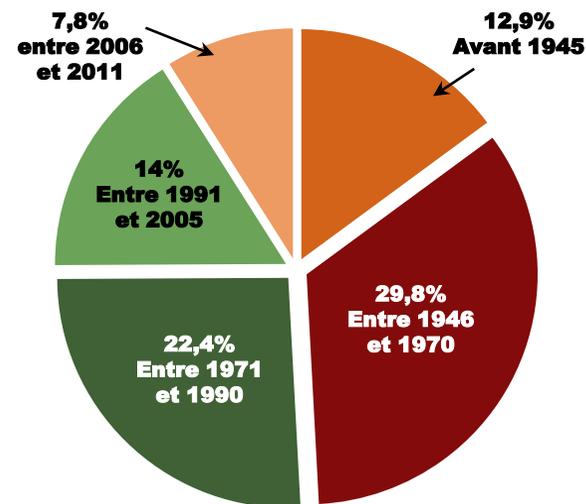
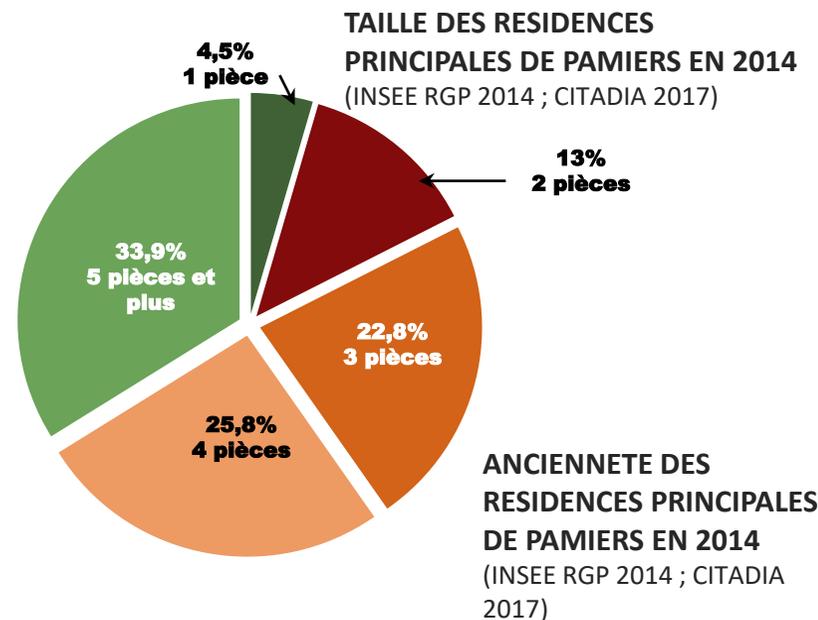
### ➤ Lecture actualisée des tendances //

53,7% des logements sont des maisons en 2019 sur la commune de Pamiers. Cela représente une part moyenne, en légère baisse depuis 2008 (-0,06%). En comparaison, la CCPAP dispose d'une part de maisons de 73,3% en 2019 et l'Ariège s'approche des 80%.

Ces 5 dernières années, l'évolution annuelle du nombre d'appartements est en hausse de +2,35% alors que le type maison est en baisse de -0,37% sur 2013-2018. Il y a une redistribution de l'offre de type de résidence, venant conforter une diversification de l'offre et une réponse aux besoins de logement en lien avec le desserrement des ménages.

La typologie des résidences principales entre 2013 et 2018 permet de constater la baisse des grands logements (5 pièces et plus) passant de 2 445 à 2 063, soit une baisse annuelle de -3,12%. Les populations de Pamiers se tournent vers des logements plus petit, les T2 évoluent de +4,6%/an et les T3 de 3,2%/an entre 2013 et 2018.

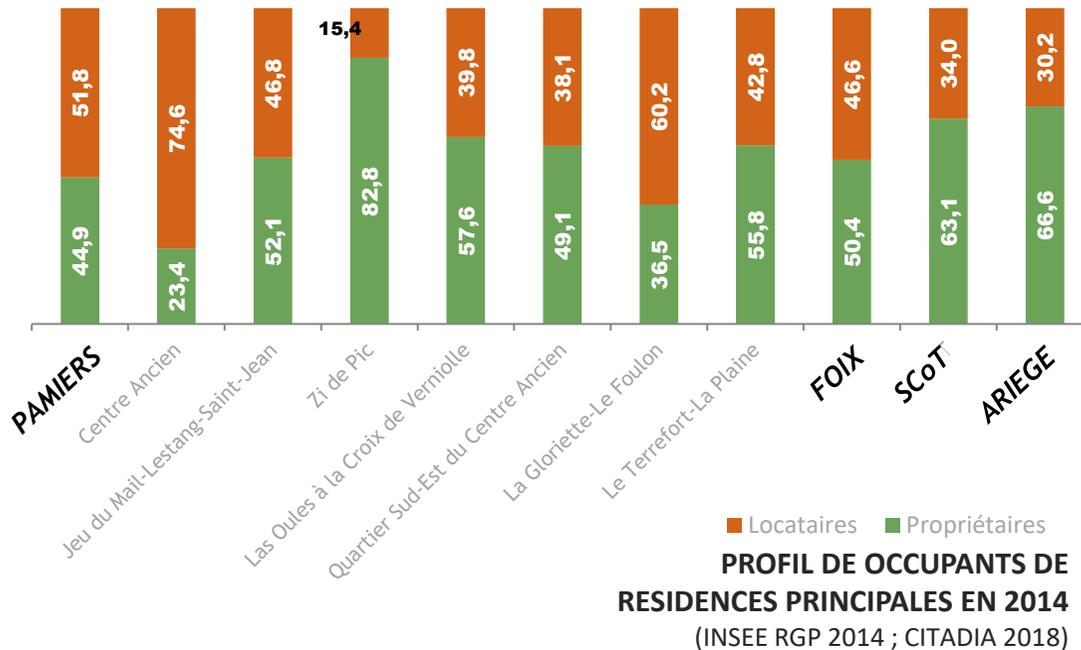
# Logement & Habitat //



## 5. Un parc locatif conséquent

Alors que l'accèsion à la propriété se renforce timidement, et soutient la croissance du parc de logements, le parc locatif demeure conséquent. En effet, la croissance des prix des logements, beaucoup plus rapide que celle des revenus, dégrade petit à petit la solvabilité des ménages accédants, contraints d'allonger la durée de leur emprunt (INSEE).

Le parc locatif représente 51,8% des résidences principales en 2014. Cette part est au-dessus des autres villes moyennes d'Ariège et de la moyenne départementale (30,2%). Le parc locatif joue un rôle important quant à l'attractivité de la commune.



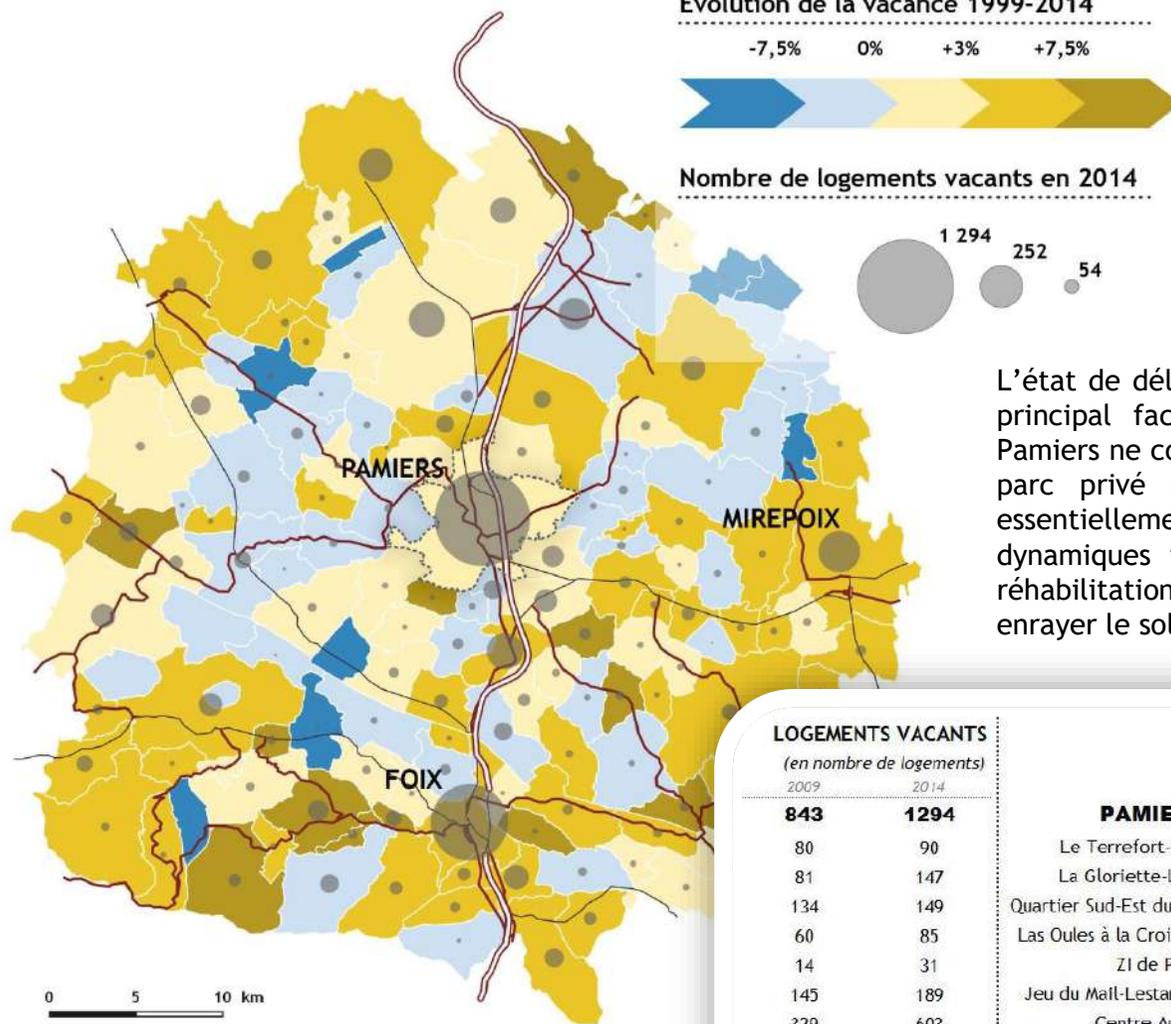
## INFOS

La Communauté de Communes a mis en place dans les années 2000 un Programme d'Intérêt Général sur son territoire. Ce programme permet de mobiliser les aides de l'ANAH dans le but de revaloriser le parc existant et donc de remettre sur le marché des logements inadéquats (accessibilité, vétusté...).

Via la présence d'une offre locative, Pamiers offre à la population une diversité d'habitat, générant, entre les propriétaires, les locataires, une certaine mixité résidentielle, urbaine et sociale à l'échelle communale.

## 6. Une vacance très présente

**EVOLUTION DE LA VACANCE ENTRE 1999 ET 2014**  
(INSEE RGP 1999-2014 ; CITADIA 2017)



Depuis 1999, la vacance est en progression sur la commune de Pamiers. Entre 1999 et 2014, le commune compte 470 logements vacants supplémentaires, soit une hausse de 36% en 15 ans, une hausse qui dépend fortement des évolutions des quartiers centraux de Pamiers.

Tandis que certains quartiers connaissent de faible part de vacance (6,9% sur Terrefort - La Plaine en 2014), d'autres quartiers sont particulièrement touchés par cette vacance. Le centre ancien est le plus concerné avec plus de 600 logements, soit 46,7% du parc vacant de Pamiers.

L'état de délabrement d'un certain nombre de logements anciens est le principal facteur de cette forte vacance en centre-ville. En effet, Pamiers ne compte pas moins de 414 logements entrant dans le champ du parc privé potentiellement indigne (PPI) selon le SCoT. Il s'agit essentiellement d'un parc ancien qu'il sera bon de réhabiliter à l'aide des dynamiques immobilières et de différentes politiques territoriales de réhabilitation (cf PLH, OPAH, PIG, Contrat de Ville...) afin de ne pas enrayer le solde migratoire toujours plus important.

### LOGEMENTS VACANTS

(en nombre de logements)

2009    2014

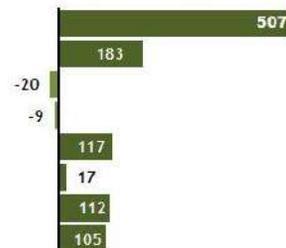
<b>843</b>	<b>1294</b>
80	90
81	147
134	149
60	85
14	31
145	189
329	603

### PAMIERIS

Le Terrefort-La Plaine	183
La Gloriette-Le Foulon	117
Quartier Sud-Est du Centre Ancien	17
Las Oules à la Croix de Verniolle	112
ZI de Pic	105
Jeu du Mall-Lestang-Saint-Jean	
Centre Ancien	

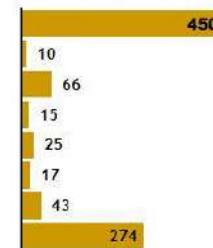
### ENSEMBLE DU PARC

(en logements supplémentaires)



### LOGEMENTS VACANTS

(en logements supplémentaires)



## 6. Une vacance très présente

### Les actions en faveur de la reconquête du centre-ville en matière de lutte contre la vacance

Dans le centre ancien, environ 600 logements vacants et / ou insalubres sont dénombrés et concernerait près de 1250 à 1500 habitants. Pour remettre ces logements sur le marché, la municipalité mène actuellement en partenariat avec la CCPAP une vaste opération pour l'Amélioration de l'Habitat et le Renouvellement Urbain. La municipalité de Pamiers, via l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), acquiert des maisons et des immeubles afin de les mettre à disposition d'investisseurs privés ou publics pour les réhabiliter, tout en conservant la maîtrise de la qualité des ouvrages.

Afin de mieux cibler les besoins et les sensibilités des habitants, une enquête de proximité a été établie. Elle concerne les habitants des îlots situés au Nord du centre-ville. La désertion du centre-ancien révèle un cadre de vie peu attrayant qui alimente en retour cette désertion; ce qui pose la question des actions à mener afin de favoriser la mixité sociale, non plus cette fois-ci au bénéfice des catégories socioprofessionnelles les plus défavorisées mais à destination des classes plus aisées qui s'installent préférentiellement en périphérie du centre-ville. Comme précédemment évoqué, les disparités infracommunales de revenus sont particulièrement marqués avec :

- Le centre-ville accueillant les classes les plus précaires;
- Les secteurs des faubourgs accueillant les ménages les plus aisés.

## INFOS

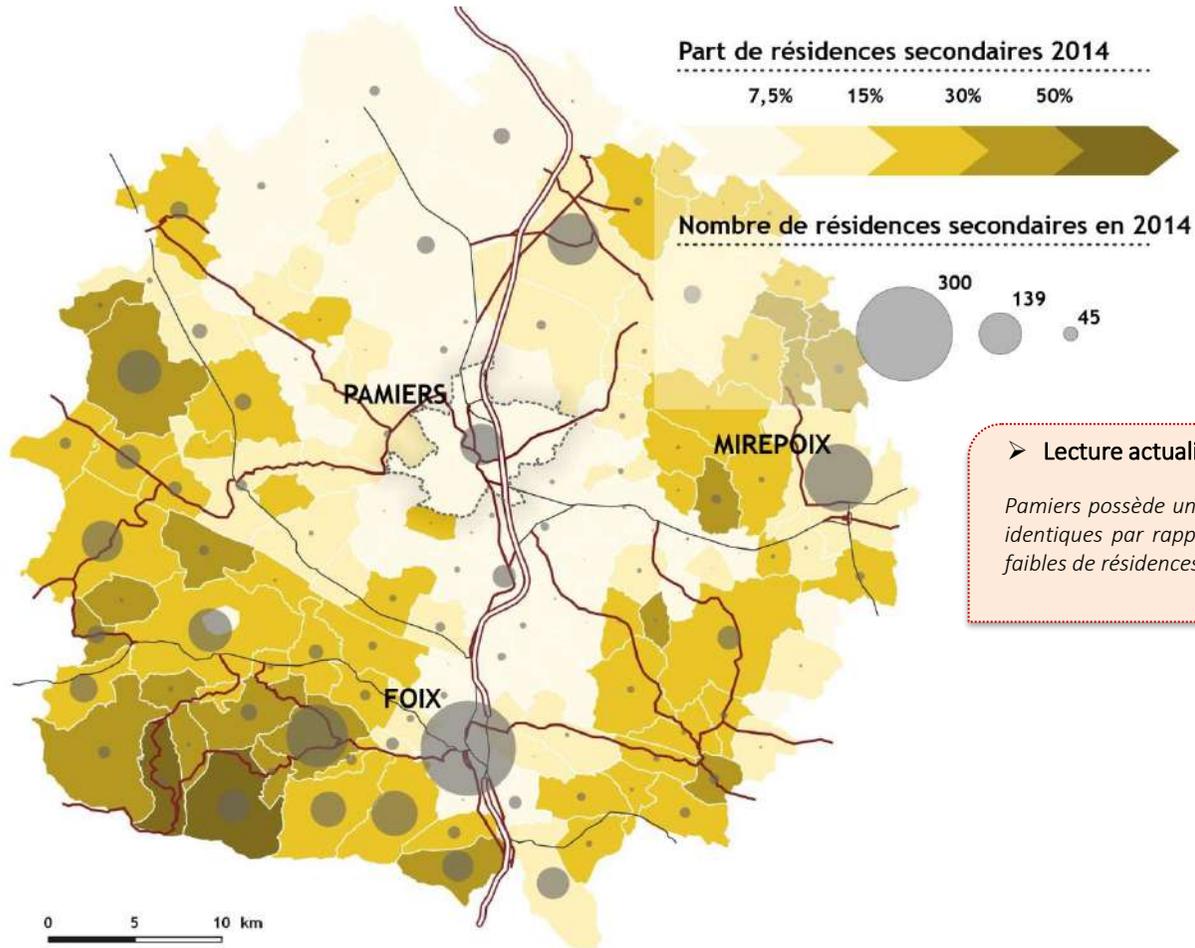
La vacance des logements est un phénomène complexe recouvrant des situations différentes. Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), un logement vacant est un « logement sans occupant au premier janvier de l'année et vide de meubles ». Différentes catégories sont donc identifiées telles que les logements disponibles sur les marchés de la vente, de la location et de l'occupation gratuite; les logements provisoirement indisponibles pour cause de travaux ou d'indivision et les logements hors marché (grande vétusté voire démolition)



## 7. Un parc secondaire peu représenté

### POIDS DE LA RESIDENCE SECONDAIRE EN 2014

(INSEE RGP 2014 ; CITADIA 2017)



Ne dépassant pas les 2% en 2014, Pamiers accueille une très faible part de résidences secondaires au sein de son parc.

Les communes situées sur l'axe autoroutier et ses environs ne sont pas les communes qui concentrent le plus de résidences secondaires dans leur parc.

#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

*Pamiers possède une part de résidences secondaires de 2,8% en 2018. Les tendances sont identiques par rapport à 2014, les communes situées sur l'axe autoroutier ont des parts faibles de résidences secondaires (inférieures à 5% des résidences des communes).*

## 8. Le parc social

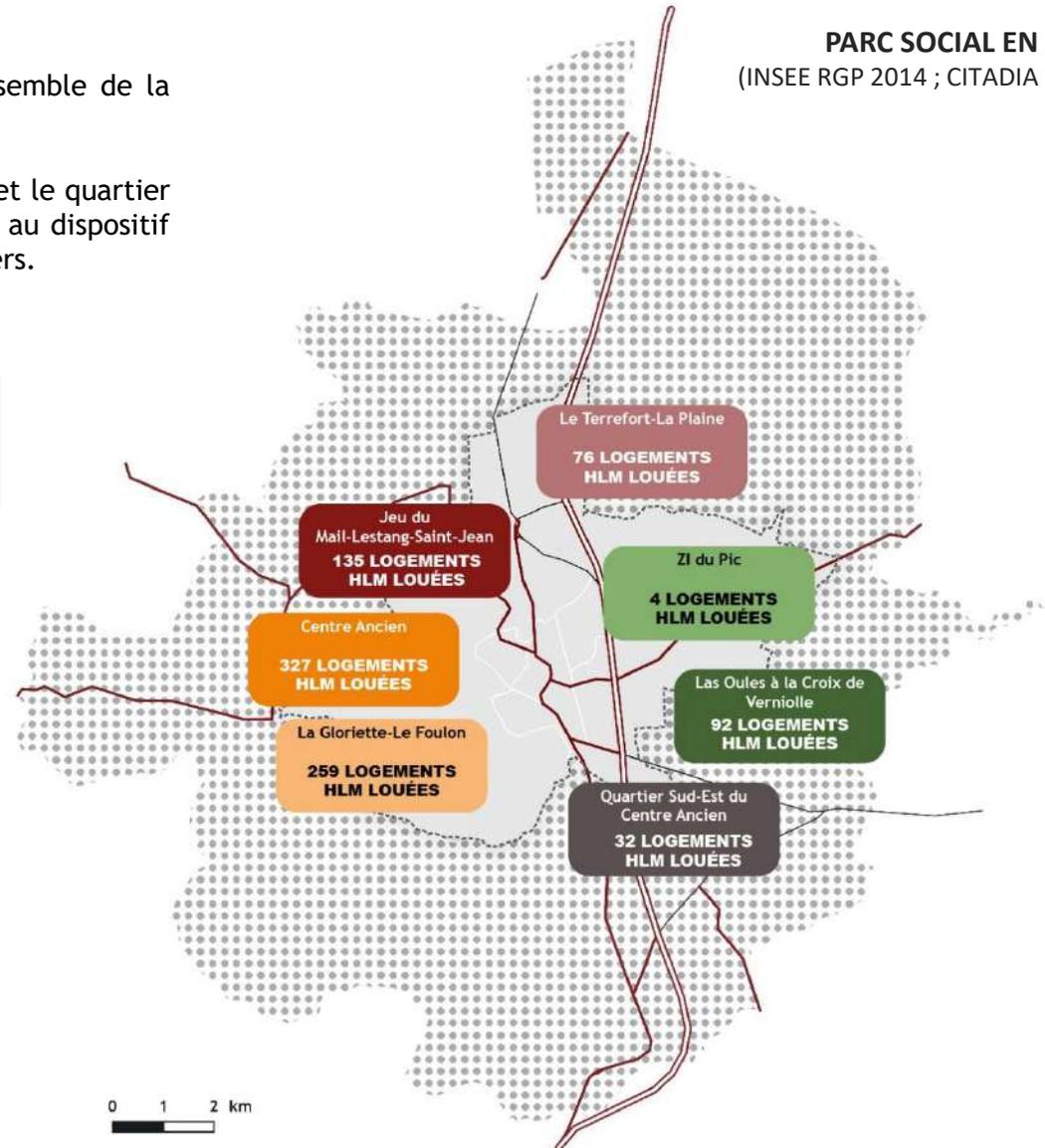
En 2014, 927 logements sociaux sont recensés sur l'ensemble de la commune.

Ils se concentrent principalement dans le centre ancien et le quartier de la Gloriette-Le Foulon, quartiers prioritaires associés au dispositif du Contrat de Ville et de la Politique de la Ville de Pamiers.

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

*En 2021, le nombre de logements sociaux est de 1 116 logements (+189 entre 2014 et 2021), soit une légère augmentation.*

**PARC SOCIAL EN 2014**  
(INSEE RGP 2014 ; CITADIA 2017)



## 9. Inscription dans le dispositif « Politique de la Ville » : le centre ancien et la Gloriette

Le projet communal s'appuie sur une politique d'habitat et d'habiter qui doit tenir compte d'une gestion économe de l'espace et d'une restructuration de l'espace urbanisé notamment sur le centre-ville. Pamiers possède un quartier dit prioritaire associé à un Contrat de Ville : le quartier Centre Ancien et La Gloriette/Foulon.

Les nouveaux « Contrats de Ville » succédant aux Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) sont établis sur le principe d'une co-construction entre les EPCI, les services de l'Etat, leurs partenaires et avec les habitants, et bâtis autour de trois piliers principaux que sont la cohésion sociale, le cadre de vie et renouvellement urbain, et enfin le développement économique et l'emploi. Ces trois piliers sont plus particulièrement examinés à l'appui de thématiques transversales : l'égalité entre femmes et hommes, la lutte contre les discriminations, la jeunesse et la citoyenneté et les valeurs de la République.

Les objectifs premiers de ce contrat sont:

- d'appréhender le contrat de ville comme un levier pour la requalification de ces deux entités - le cœur de ville et le quartier La Gloriette/Le Foulon - qui devra finalement être considéré comme un ensemble. Tout ce qui pourra être entrepris sur le centre ancien aura des répercussions immédiates sur la Gloriette/le Foulon.
- de travailler sur un fonctionnement urbain cohérent afin de casser les fractures urbaines actuelles au profit d'une dynamique de requalification et d'intégration au maillage urbain appaméen, à rendre davantage perméable.

Depuis juillet 2014, Pamiers s'inscrit dans la démarche de « contrat de ville ». Devant la dégradation rapide des conditions d'usage de certains quartiers de la ville - centre ancien et quartier de Gloriette/Foulon - les pouvoirs publics locaux ont considéré, comme indispensable et urgente, une intervention à la fois rééquilibrante et pérenne. Depuis 2011, la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) a acquis une importante partie du foncier d'un îlot dégradé de centre-ville, afin d'y programmer une opération pilote de rénovation urbaine. En 2017, la commune a racheté la totalité des terrains.

Parallèlement, à l'échelle nationale, ont été revus en profondeur les outils de la politique de la ville et Pamiers a été appelée à y entrer en juillet 2014, et plus récemment à être éligible au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui se jalonne sur la période 2014-2024. Réelle opportunité pour le territoire, les actions locales déjà amorcées depuis quelques années par la commune et l'EPCI, pourront être largement confortées via l'inscription au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le Contrat de Ville a été signé le 11 septembre 2015 et le protocole de préfiguration ANRU en avril 2016, il s'accompagnera prochainement par la signature de conventions pluriannuelles.

Depuis le travail se poursuit et la stratégie de renouvellement urbain (10-15 ans) a été validée en 2017.

## 9. Inscription dans le dispositif « Politique de la Ville » : le centre ancien et La Gloriette

Dans le cadre de la politique de la ville, d'autres outils participent à la redynamisation du centre-ville :

- **Action cœur de ville :**

Le plan « Action cœur de ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Élaboré en concertation avec l'association Villes de France, les élus locaux et les acteurs économiques des territoires, le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

222 villes réparties dans toutes les régions, dont la commune de Pamiers, bénéficieront d'une convention de revitalisation du 5 ans pour redynamiser leur centre-ville.

- **Loi Malraux :**

Le dispositif Malraux 2018 donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable. Les opérations en loi Malraux 2018 sont localisées la plupart du temps dans les Centres Villes Historiques et offrent aux investisseurs une excellente opportunité de défiscalisation et une bonne protection à moyen et long terme.

[www.impots.gouv.fr/particulier/immeubles-speciaux-0](http://www.impots.gouv.fr/particulier/immeubles-speciaux-0)

### **Le cœur de ville en proie à une dévitalisation...**

Le centre-ville de Pamiers se démarque par son fort potentiel de rayonnement et d'attractivité qui s'appuie sur un patrimoine architectural et culturel de grande qualité. Les canaux qui ceignent la ville, porteurs de la trame verte et bleue, sont de forts marqueurs urbains qui demandent à être valorisés. Ces lieux emblématiques de la ville sont parfois oubliés ou ne proposent pas un aménagement qualitatif à la hauteur de ce qu'ils pourraient apporter au territoire et à ses habitants. C'est même l'ensemble de l'espace public qu'il convient de réactiver dans une logique de valorisation d'ensemble. Le fonctionnement urbain, garant de la vitalité du centre, apparaît aujourd'hui en décalage et soumis à de fortes problématiques, que ce soit en matière de stationnement, de plan de circulation, de clarification des domanialités et plus généralement de lisibilité de la trame urbaine. Le cœur de ville apparaît tourné vers lui-même et peu perméable au tissu urbain périphérique.

Les principes de partage de la rue sont peu respectés, ce qui ne permet pas au cœur de ville d'investir les nouvelles fonctions qu'il pourrait exercer comme lieu de vie actif et quartier attractif en matière d'habitat. Ainsi, les liaisons avec la périphérie, la valorisation de la qualité de l'environnement et la révision du fonctionnement urbain dans son ensemble, sont autant de points à traiter pour palier à la déprise du cœur de ville.

## 9. Inscription dans le dispositif « Politique de la Ville » : le centre ancien et La Gloriette

### **La Gloriette/Le Foulon : un quartier qui se paupérise**

Le quartier, à dominante résidentielle, abrite deux ensembles HLM : la Gloriette et le Foulon (339 logements), véritables marqueurs urbains qui jouxtent le cœur de ville. Ses franges se caractérisent, quant à elles, par de l'habitat pavillonnaire dont les occupants sont majoritairement propriétaires. La fonction résidentielle y est fortement marquée, peu d'activités sont présentes sur le quartier. Toutefois, plusieurs équipements se rencontrent à proximité : école, crèches, etc. De plus, un équipement majeur, le Lycée Pyrène, avec ses infrastructures sportives, est implanté au cœur du quartier. Bien que vecteur d'animation, il crée, par son volume, une coupure urbaine qui sépare les deux ensembles. Les liaisons avec la ville sont peu qualitatives. En effet, peu d'interactions et de perméabilités avec le tissu urbain environnant sont visibles, en dépit de sa proximité du centre. En termes d'aménités urbaines, le quartier s'appuie essentiellement sur son tissu associatif qui investit les pieds d'immeubles et ne présente pas une offre économique, culturelle et sociale qui permettrait les échanges avec le reste du territoire. Pourtant un réel enjeu se dégage de ce parc qui représente 29% du parc social public de la commune : les problématiques de pauvreté et de vulnérabilité qui caractérisent le quartier ne peuvent être occultées.

La rivière de l'Ariège jouxte le Sud du quartier et constitue un atout pour la qualité de vie des habitants, qui peuvent rapidement profiter de ce cadre naturel.

Le quartier Loumet est également proche et joue un rôle de jonction entre La Gloriette/Le Foulon et le centre-ville de Pamiers.

## 10. Etude Stratégique ANRU

### La stratégie envisagée en termes d'habitat

- Prioriser les actions sur le centre ville (centre ancien / Loumet, quartier du Méandre)
- Réduire la vacance au sein des quartiers centraux : requalification et rénovation.
- Améliorer qualitativement l'offre en logements
- Favoriser la dé densification urbaine et d'habitat dans l'existant
- Diversification : Amorcer un « mixage » de statuts en favorisant l'accession (sociale, privée)
- Des périmètres opérationnels d'intervention prioritaire et des outils spécifiques à privilégier (cas par cas)

### La stratégie envisagée en termes de développement commercial et de services

- Affirmer la place du centre-ville comme un des moteurs du développement de l'agglomération
- Réactivation de l'activité commerciale et économique en centre-ville
- Favoriser le développement touristique de Pamiers (moyen terme)
- Favoriser l'activité commerciale en centre-ville en limitant le développement du commerce dans les zones périphériques et intermédiaires

### La stratégie envisagée en termes de mobilité/stationnement

- Mobilité : Affirmer le caractère singulier de Pamiers comme une ville des proximités
- Stationnement : une stratégie à développer de manière progressive et au rythme des projets

### La stratégie envisagée en termes d'architecture, de patrimoine et d'espace public

- Préserver et reconnaître les qualités du centre historique
- Priorité donnée à la revitalisation du centre ancien (patrimoine, culture, économie, paysage, environnement, etc.)
- Renouvellement urbain et espaces publics à requalifier / valoriser

## 10. Etude Stratégique ANRU

La stratégie envisagée en terme de Peuplement/ Habitat

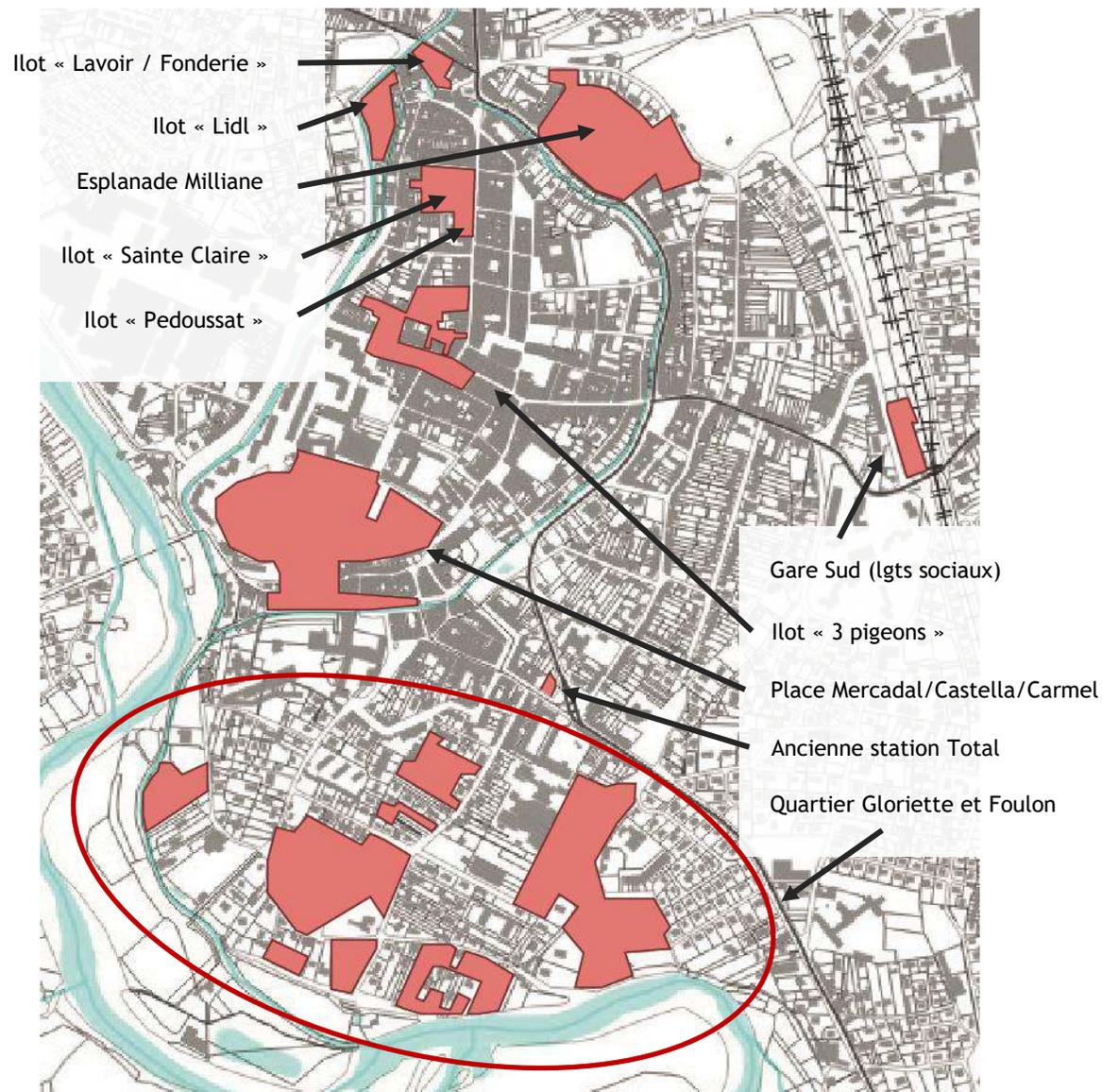
	STRATÉGIE À COURT TERME (2018-2021)	STRATÉGIE À MOYEN TERME (2022-2024)	VISION LONG TERME (2025-2033)
<b>CENTRE ANCIEN / LOUMET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Priorité au centre-ancien ;</li> <li>• Traitement de la vacance ;</li> <li>• Diversifier l'offre de logements pour diversifier les profils des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite des efforts sur le centre ;</li> <li>• Développement du quartier du Méandre si atteinte des objectifs en centre-ancien (création de logements).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite de la résorption de la vacance.</li> </ul>
<b>QUARTIER DIT DU MÉANDRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration qualitative de l'offre : Gloriette - Foulon (réhabilitation et diversification) ;</li> <li>• Transformation - réhabilitation des quartiers (et espaces publics) comme atout d'attractivité ;</li> <li>• Grands chiffres à définir dans le cadre des études pré-opérationnelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformation quantitative et création de nouveaux logements (mais évolution modérée) ;</li> <li>• Développement du quartier du Méandre (Pré urbain) par de nouvelles formes et modèles d'habitat sur le concept de la cité jardin, développement durable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accentuation du développement résidentiel du quartier en particulier vers l'Ariège.</li> </ul>
<b>SCÉNARIO ENVISAGÉ</b>	<p><b>Objectifs sur 3 ans – Scénario optimal : 80 logements neufs ou rénovés par an</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dont 20 logements neufs/an dans le centre ancien ;</li> <li>• Dont 40 logements vacants rénovés/an dans le centre ancien ;</li> <li>• Dont 20 logements neufs/an sur le reste de la ville.</li> </ul>	<p><b>Objectifs sur 3 ans : 80 logements neufs ou rénovés par an</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dont 15 logements neufs/an dans le centre ancien ;</li> <li>• Dont 25 logements vacants rénovés/an dans le centre ancien ;</li> <li>• Dont 20 logements neufs/an sur le reste de la ville ;</li> <li>• Dont 20 logements neufs/an dans le quartier dit du Méandre.</li> </ul>	<p><b>Vision sur 8-10 ans : 80 logements par an</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dont 10 logements neufs/an dans le centre ancien ;</li> <li>• Dont 20 logements vacants rénovés/an dans le centre ancien ;</li> <li>• Dont 30 logements neufs/an dans le quartier dit du Méandre (périmètre d'incitation à élargir progressivement si besoin) ;</li> <li>• Dont 20 logements neufs/an sur le reste de la ville.</li> </ul>

## 11. Les projets en cours

La commune mène actuellement de nombreux projets, notamment liés à la stratégie ANRU :

- Ilot « Lavoir / Fonderie » - stratégie ANRU (arc nord / projet des écoles)
- Ilot « Lidl » - stratégie ANRU (déplacement de l'école maternelle de Lestang)
- Ilot « Sainte Claire » - étude pré-opérationnelle ANRU (habitat, équipement petite enfance) - étude en cours (architecte : Mr LASCABETTES)
- Ilot « PEDOUSSAT » - projet de démolition / reconstruction et réhabilitation (habitat) - maîtrise d'ouvrage Ville + SPL MPC (architecte : Mr MARTINI)
- Ilot « 3 Pigeons » - complément à la stratégie ANRU, étude à lancer de type pré-opérationnelle.
- Esplanade Milliane - projet d'aménagement urbain en cours - architecte Mr DUMONS
- Place du Mercal / Castella / Carmet (stratégie ANRU, étude à lancer)
- Ancienne Station TOTAL - stratégie ANRU - lien entre les quartiers du centre-ville et Gloriette / Foulon - lieu identifié comme stratégique.
- Gare sud - projet de réalisation d'environ 25 logements sociaux en cours - maîtrise d'ouvrage Office Public d'HLM de l'Ariège - opération tiroir de la démolition du quartier de la Gloriette - étude en cours (architecte GOUBERT et LANDES)
- Gloriette et Foulon : requalification urbaine et habitat.

# Logement & Habitat //



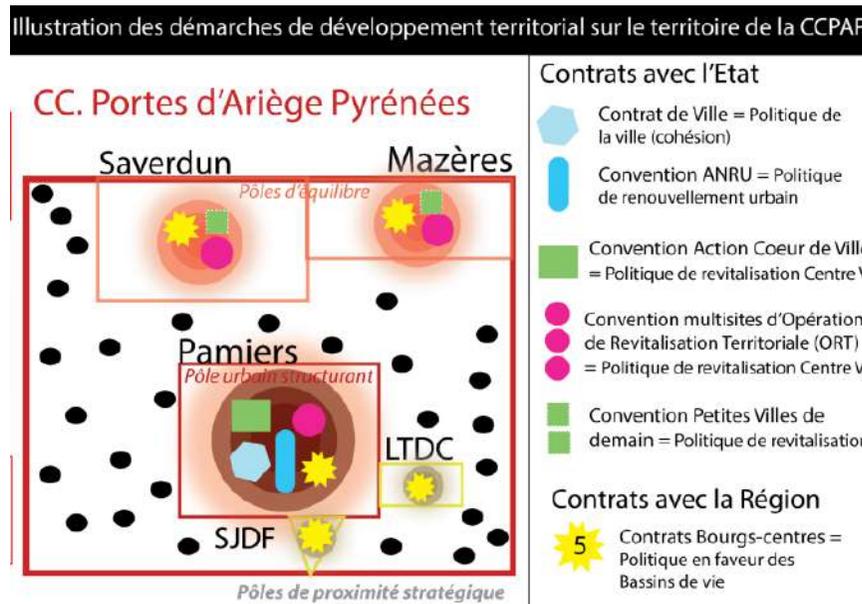
## 12. Inscription de Pamiers dans une démarche de développement territorial

La convention Action Cœur de Ville de Pamiers, pour se déployer, va se transformer en Opération de Revitalisation Territoriale (ORT). L'Opération de Revitalisation Territoriale vise une amélioration d'ensemble d'un centre-ville pour renforcer l'attractivité commerciale et favoriser la réhabilitation de l'habitat.

Les études sont venues confirmer les problématiques en matière d'habitat et de commerces qui convergent sur les centres-villes de Pamiers mais également Mazères et Saverdun.

L'OPAH-RU établie sur le territoire est multisites, c'est-à-dire que le programme ORT est piloté et porté par la CCPAP. Cela permet :

- S'appuyer sur la structuration « polycentrique » de la CCPAP : « 3 bassins de vie » organisé autour de « 3 chefs-lieux »
- Renforcer le développement équilibré du territoire intercommunal de la CCPAP en intégrant Mazères et Saverdun (éviter un développement spatial à deux vitesses)
- Réelle opportunité pour une mise en œuvre opérationnelle des projets de développement « Bourgs-centres » (politiques régionales)



Deux communes des Portes d'Ariège sur 8 du territoire ariégeois ont été très lauréates : Mazères et Saverdun. Pamiers n'ont fait pas partie.

## 12. Inscription de Pamiers dans une démarche de développement territorial

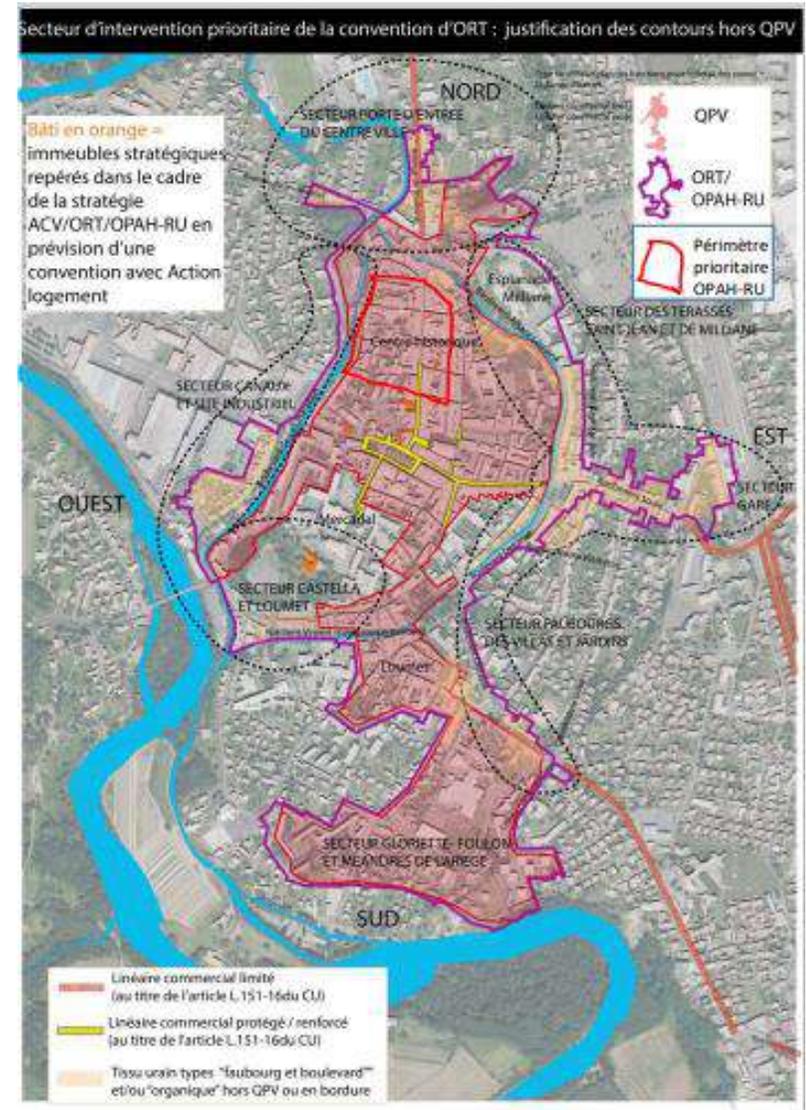
### L'ORT de Pamiers

Les contours du périmètre ORT ont été définis e s'intégrant aux périmètres stratégiques identifiés dans des documents cadres :

- Quartier Politique de Ville Contrat de Ville
- Zonages et linéaires commerciaux protégés/renforcés : PLU en révision
- Secteur « Ville historique et ses faubourgs » catégorisé dans l'AVAP
- Périmètre de l'OPAH-RU
- La convention NPNRU signée en décembre 2019
- La convention ACV signée en septembre 2018
- Le contrat Bourg-centres de Pamiers signé en septembre 2019
- Le programme Local de l'Habitat en cours

Pamiers est définie comme la « clé de voute » de l'attractivité de l'Ariège, les objectifs stratégiques sont :

- *Affirmer la vocation économique et commerciale de Pamiers*
- *Assurer l'équilibre centre-ville / pôles commerciaux situés sur des espaces « intermédiaires » et « périphériques »*
- *définition de zone prioritaire*
- *Élaboration d'une véritable stratégie foncière commerce habitat et services publiques coordonnées en lien avec le PLU*
- *Favoriser les liens entre l'ensemble des acteurs commerciaux*
- *Communication positive*
- *Promotion du potentiel touristique du territoire*
- *Développement culturel*
- *Mesures pour promouvoir l'accès aux offres d'emplois locales notamment pour les publics les plus éloignés*
- *Mettre à disposition un lieu convivial unique pour soutenir le développement économique*



## ATOUPS

- Une offre diversifiée ;
- Une offre locative importante ;
- Une production majeure de logements collectifs ;
- Une Politique de la Ville engagée.

## POINTS DE VIGILANCE

- Un parc qui se développe plus vite que la population ;
- Un territoire « détendu » sur le plan immobilier ;
- La vacance et la vétusté de l'habitat au cœur du centre ancien de Pamiers entraînant une dégradation du patrimoine bâti ;
- L'inégale répartition des logements collectifs et groupés entre les quartiers ;

## ENJEUX

---

- ➔ La **réduction de la vacance au sein des quartiers centraux** par la **rénovation** et le **renouvellement urbain** (lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique) ;
- ➔ Le **développement équilibré entre les quartiers des logements collectifs et groupés**, mêmes dans les quartiers périurbains pour permettre des économies de foncier et d'énergies ;
- ➔ La **mise en place d'objectifs de développement résidentiel cohérents et adaptés** en lien avec la fluidité des parcours, tout en prenant en compte les capacités en matière d'équipements, des commerces et services du territoire et en corrélation avec une **politique de réinvestissement du centre ancien**.

# Equipements & Infrastructures // CHIFFRES-CLES

## VIE SCOLAIRE, PETITE ENFANCE & PERISCOLAIRE

### 17 établissements d'enseignement publics et privés

- 4 écoles maternelles publiques,
- 4 écoles élémentaires publiques,
- 4 écoles élémentaires privées,
- 2 établissements secondaires de 1<sup>er</sup> cycle publics,
- 2 établissements secondaires de 1<sup>er</sup> cycle privés,
- 2 établissements secondaires de 2<sup>ème</sup> cycle publics,
- 2 établissements secondaires de 2<sup>ème</sup> cycle privés,
- 1 établissement d'enseignement supérieur (IFSI de Pamiers).

5352 élèves pour l'année 2011/2012

### 7 établissements d'accueil

- 5 établissements d'accueil pour les enfants en âge préscolaire, (crèche et garderie),
- 1 centre aéré pour les 3-11 ans,
- 1 MJC pour les 12-25 ans.

## EQUIPEMENTS DE SANTE

### 1 EHPAD

1 antenne de l'hôpital de Saint-Girons dédié à la psychiatrie

## EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS

91 associations recensées sur Pamiers

### 5 espaces culturels

- La salle Aglaë Moyne (capacité de 147 personnes),
- La salle Trémèges (capacité de 120 personnes),
- La salle Les Capelles (capacité de 100 personnes),
- La salle Espalioux (capacité de 200 personnes),
- Le jeu du Mail (capacité de 300 à 900 personnes).
- Maison des associations

### 1 cinéma

### 6 aires de grands jeux

### 7 gymnases

### 1 parc nautique avec piscine

### 1 maison de service au public

### 1 poste

Equipements publics sociaux : CAF, CPAM, pôle emploi.

# Equipements & Infrastructures //

## 1. Le scolaire et le périscolaire

Face au constant faisant état d'un développement démographique à venir d'une part et d'une population appaméenne toujours plus jeune d'autre part, les capacités d'accueil scolaire et périscolaire se posent comme un précepte du développement urbain.

### La petite enfance et le périscolaire

En marge des établissements scolaires, plusieurs structures d'accueil périscolaires sont implantées sur le territoire :

- Le royaume d'Apamée (40 places pour les enfants en âge préscolaire),
- Les Canongeous (24 places pour les enfants en âge préscolaire),
- Les Pitchouns (24 places pour les enfants en âge préscolaire),
- Les Mini-Pouces (41 places pour les enfants en âge préscolaire),
- Une crèche familiale,
- Le centre aéré Las Parets pour les 3-11 ans pour les mercredis, les vacances scolaires),
- La MJC pour les 12-25 ans.

### La vie scolaire

La scolarité sur la commune s'échelonne de la maternelle jusqu'à la fin du secondaire.

Sont recensées sur Pamiers :

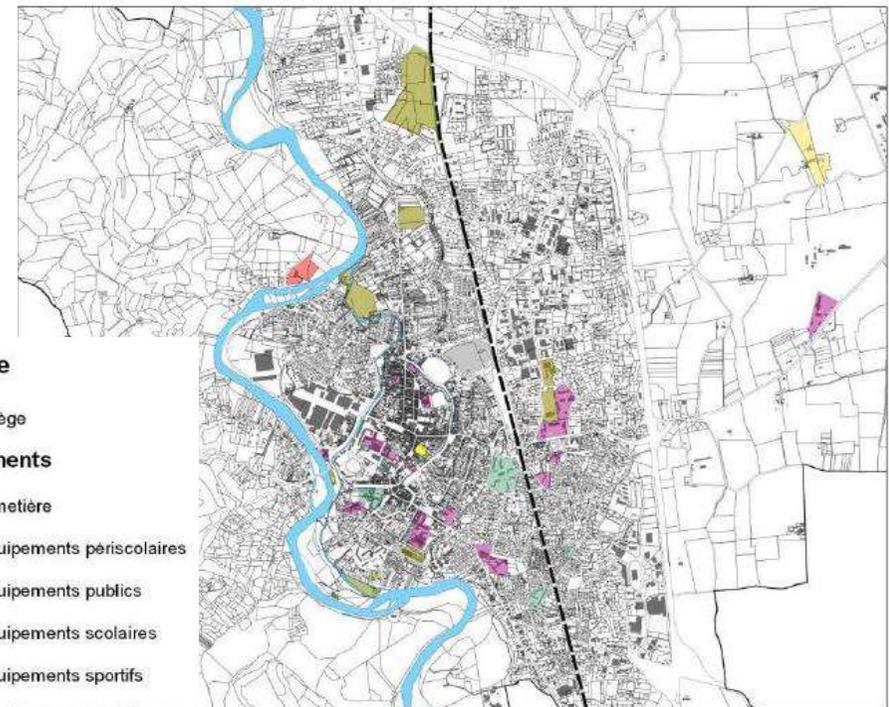
- 4 écoles maternelles publiques
- 4 écoles élémentaires publiques
- 4 écoles primaires privées
- 2 établissements secondaires du 1<sup>er</sup> cycle publics
- 2 établissements secondaires du 1<sup>er</sup> cycle privés
- 2 établissements secondaires du 2<sup>ème</sup> cycle publics
- 2 établissements secondaires du 2<sup>ème</sup> cycle privés

Un établissement d'enseignement supérieur est également présent sur Pamiers. Il s'agit de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers, qui accueillait en 2016, 75 étudiants infirmiers et 60 élèves aides-soignantes, dont 40 sur le site de Pamiers.

Pamiers élargit son offre de formations, l'école régionale du numérique a ouvert ses portes sur la commune.

### LOCALISATION ET NATURE DES EQUIPEMENTS EN 2015

(Cadastre, route 500 ; Urbadoc juin 2015)



# Equipements & Infrastructures //

## 2. Les perspectives et besoins en fonction du développement

Pour ces dernières années scolaires (2014-2018), les effectifs de l'ensemble des écoles publiques et privées n'ont pas cessé d'augmenter (+87 élèves dans le public et + 68 élèves dans le privé depuis 4 ans).

Les effectifs scolaires dans les écoles publiques de Pamiers ont augmenté de 7,5% entre 2014 et 2018. En 4 ans, les effectifs des écoles publiques ont connu une hausse de 21 élèves par an.

D'après les prévisions du SCoT, la commune de Pamiers accueillerait encore plus de 100 élèves pour les 7 ans à venir (2018-2025).

Il sera ainsi nécessaire de mener une réflexion en amont sur le potentiel d'accueil et les besoins éventuels.



# Equipements & Infrastructures //

## 2. Les perspectives et besoins en fonction du développement

**EFFECTIFS SCOLAIRES DES ECOLES PUBLIQUES  
DE PAMIERIS ENTRE 2014 ET 2018**  
( Commune de Pamiers ; CITADIA Conseil 2018)

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
CARMES MATERNELLE	81	88	71	85
GABRIEL FAURE	119	124	121	127
LESTANG MATERNELLE	108	109	97	103
CONDAMINES	127	132	124	118
CARMES ELÉMENTAIRE	165	172	150	176
CANONGES	232	238	250	261
LESTANG ELÉMENTAIRE	150	154	165	181
CAZALE	167	151	185	185
<b>TOTAL ELEVES</b>	<b>1 149</b>	<b>1 168</b>	<b>1 163</b>	<b>1 236</b>

**EFFECTIFS SCOLAIRES DES ECOLES PRIVEES  
DE PAMIERIS ENTRE 2014 ET 2018**  
( Commune de Pamiers ; CITADIA Conseil 2018)

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
CALENDRETA MATERNELLE		27	24	19
JEAN XIII MATERNELLE		80	96	81
JEANNE D'ARC MATERNELLE		46	44	40
NOTRE DAME MATERNELLE		73	61	83
CALENDRETA ELÉMENTAIRE		32	31	34
JEAN XIII ELEMENTAIRE		147	129	158
NOTRE DAME ELÉMENTAIRE		167	182	176
JEANNE D'ARC ELEMENTAIRE		89	93	92
<b>TOTAL ELEVES</b>		<b>661</b>	<b>660</b>	<b>683</b>

Non renseigné

## 3. Les équipements publics structurants

### Les équipements culturels

Afin d'accueillir ses nombreuses associations, plusieurs espaces culturels sont à leur disposition pour l'organisation de diverses manifestations à savoir :

- La salle Aglaë Moyne, d'une capacité de 147 personnes;
- La salle Trémèges, d'une capacité de 120 personnes;
- La salle Les Capelles, d'une capacité de 100 personnes;
- La salle Espalioux, d'une capacité de 200 personnes;
- Le jeu du Mail, d'une capacité de 300 à 900 personnes;
- La salle Ferran,
- La salle Le Club.

### Les équipements sportifs

L'offre sportive et de loisirs est aussi très vaste et diversifiée. Plusieurs aires de grands jeux (6 terrains) permettent la pratique des activités sportives collectives de type football ou rugby et 7 gymnases permettent la pratique du handball et volley notamment. La plaine de jeux, le parc nautique, le centre de loisirs et le parcours de santé offre des possibilités de détente importantes complétées par la présence de la piscine, d'une salle d'haltérophilie, d'une salle omnisport. Aussi, s'ajoutent à cette offre de plein air de nombreuses activités opérées dans les gymnases et les salles polyvalentes (judo, danse).

Enfin, l'offre publique est complétée par les infrastructures privées qui permettent la pratique de l'équitation, du billard, du bowling ou du tennis.

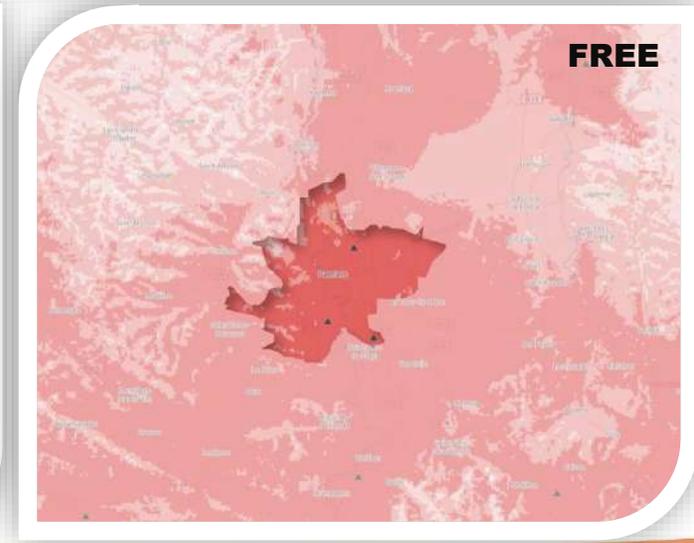
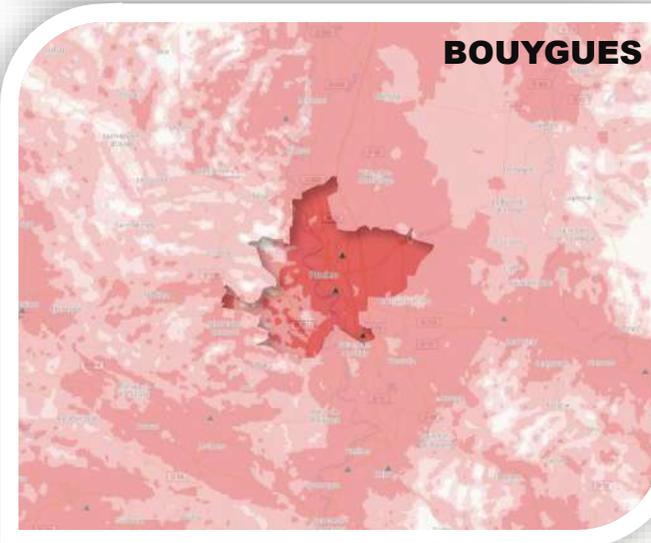
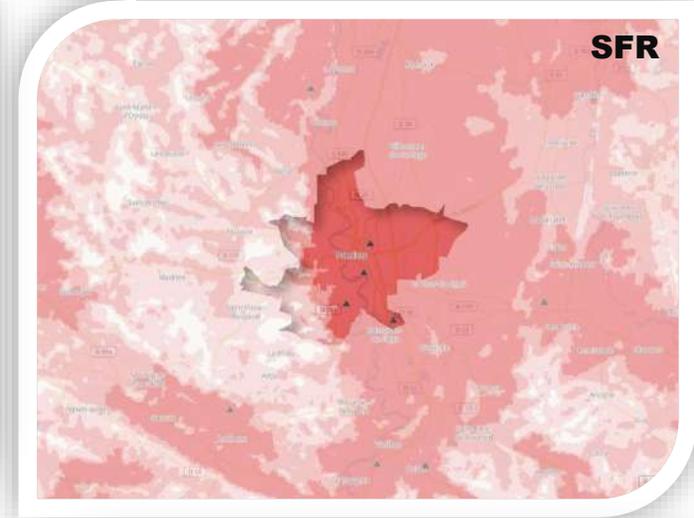
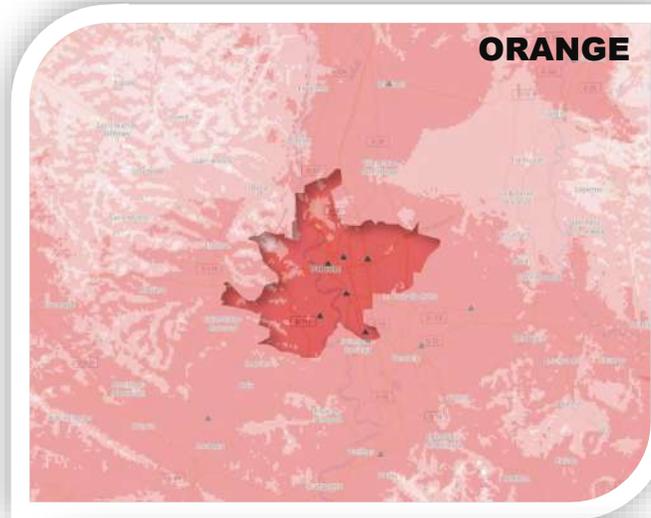
Ainsi, l'offre en équipements apparait satisfaisante et permet à la ville d'asseoir d'autant plus son attractivité, en ciblant différents publics des différentes tranches d'âge.

## 4. Les réseaux

### Le numérique

Bien que toute la commune soit desservie par la 3G+, la couverture du réseau mobile apparaît limitée en s'éloignant du centre-ville et des grandes infrastructures routières ; ce qui pose la question du développement des zones d'activités aux confins du territoire.

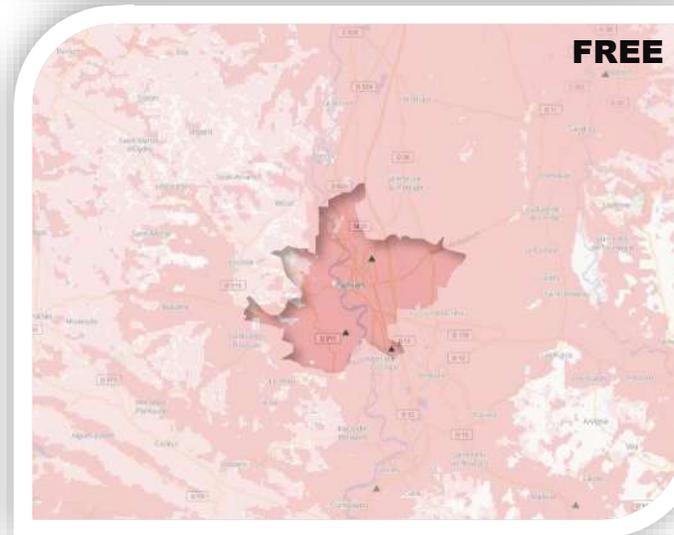
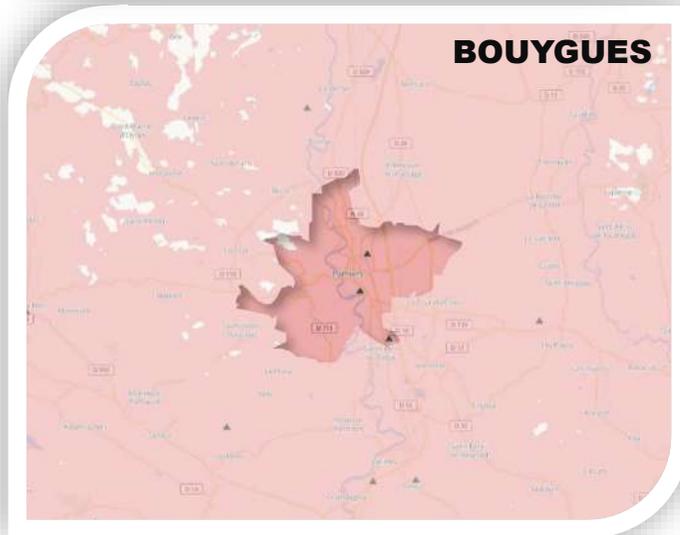
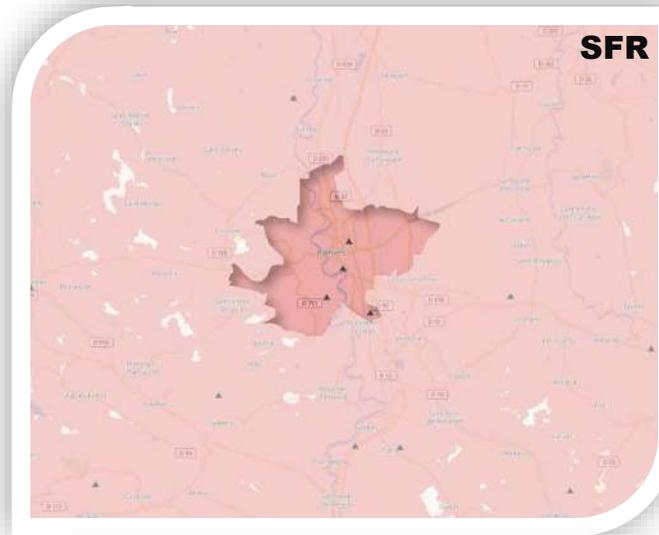
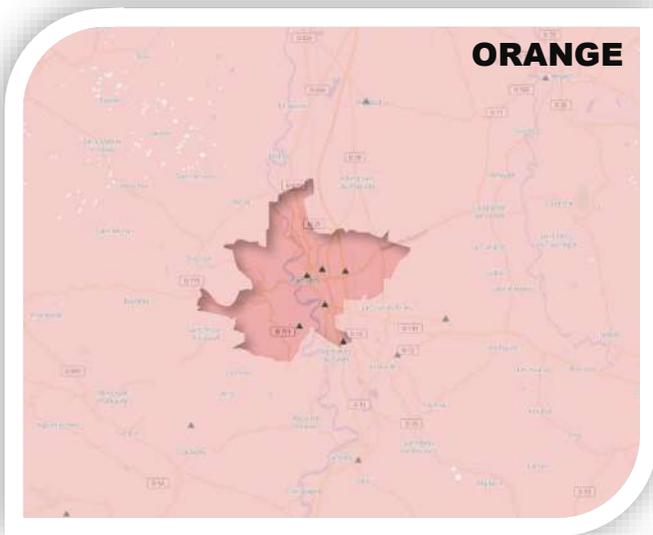
RESEAU MOBILE  
(ARCEP ; CITADIA 2018)



-  **Très bonne couverture**  
Vous devriez pouvoir téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments, et, dans la plupart des cas, à l'intérieur des bâtiments.
-  **Bonne couverture**  
Vous devriez pouvoir téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, et, dans certains cas, à l'intérieur des bâtiments.
-  **Couverture limitée**  
Vous devriez pouvoir téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, mais probablement pas à l'intérieur des bâtiments.
-  **Emetteurs**  
(zoomer pour afficher et cliquer pour plus d'infos)  
(en savoir plus sur la couverture)

# Equipements & Infrastructures //

## 4. Les réseaux



### RESEAU 3G (ARCEP ; CITADIA 2018)

**Couverture 3G**  
Vous devriez pouvoir échanger des données en 3G à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas.

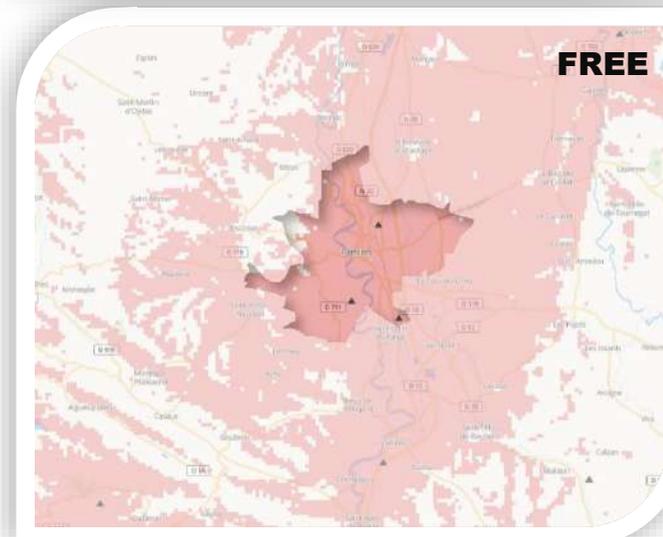
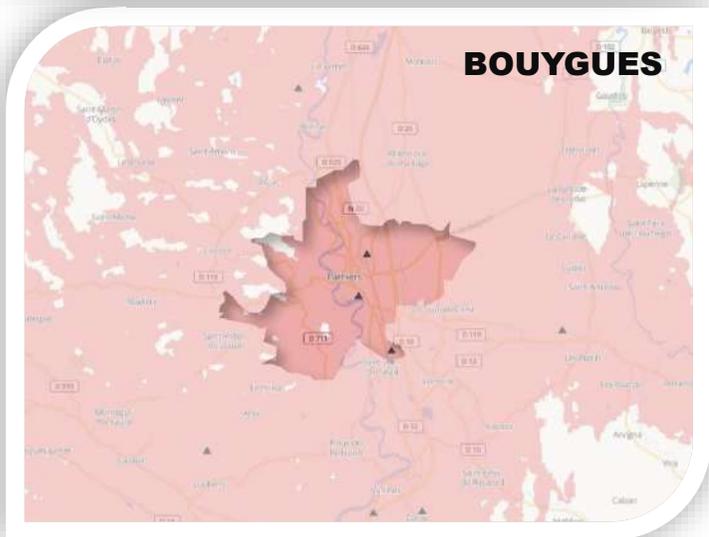
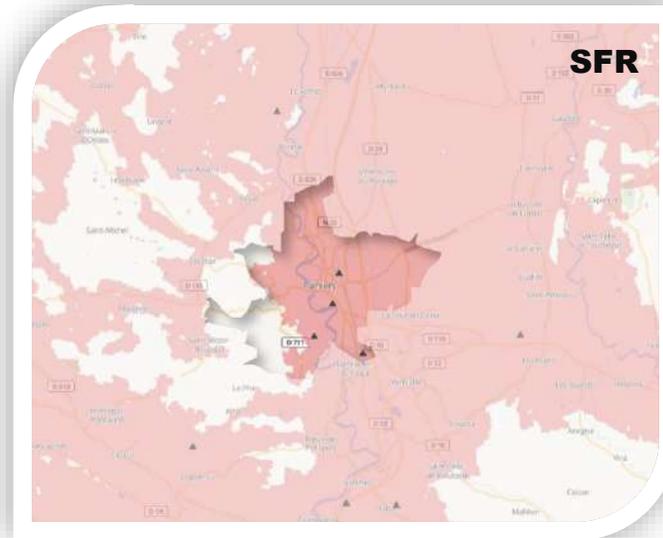
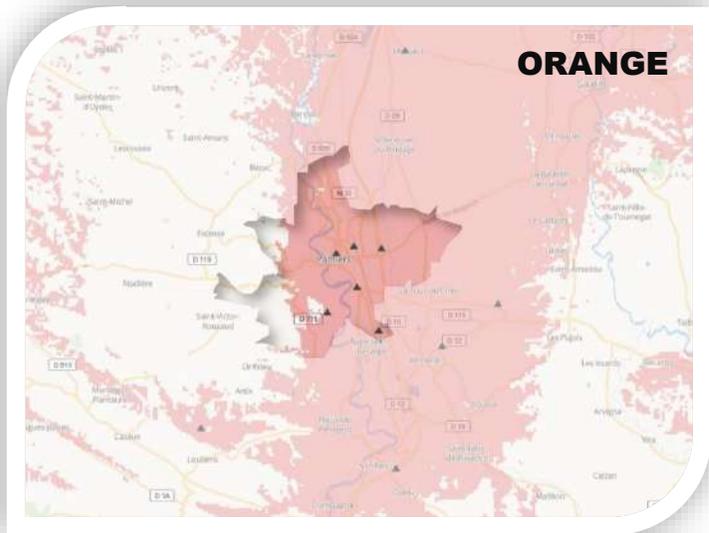
**3G bridée à 1Mbit/s**  
Vous devriez pouvoir échanger des données en 3G à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, avec un débit bridé à 1Mbit/s en raison d'une limitation de l'accord d'itinérance entre Free et Orange.

**▲ Emetteurs**  
(zoomer pour afficher et cliquer pour plus d'infos)  
[\(en savoir plus sur la couverture\)](#)



# Equipements & Infrastructures //

## 4. Les réseaux



Si la connexion au réseau 4G est assurée par les opérateurs, une partie du flanc ouest n'y a pas encore accès.

A noter que les zones d'activités ont de la Fibre. La desserte des particuliers par la fibre orange est en cours. Au regard du schéma de développement numérique, Pamiers devrait être desservi par la fibre dans sa quasi-totalité en 2020.



## ATOUPS

- Pamiers, un pôle urbain « autonome » dans l'aire d'influence toulousaine et répondant à la majorité des besoins de la population pour les communes rurales du nord du département de l'Ariège;
- Nombreux équipements en centre-ville, favorables pour la mixité et la proximité des fonctions ;
- Un chef lieu avec un pôle d'équipement et de services de premier plan;
- Des équipements spécifiques présents sur le territoire ( gares, lycées, établissements universitaires, antenne d'hôpital...) .

## POINTS DE VIGILANCE

- Des équipements scolaires à la limite de la saturation d'ici quelques années.

## ENJEUX

---

- ➔ Le **maintien et le renforcement** des équipements existants
  - ➔ La structuration des équipements scolaires
  - ➔ Le renforcement des **équipements numériques**

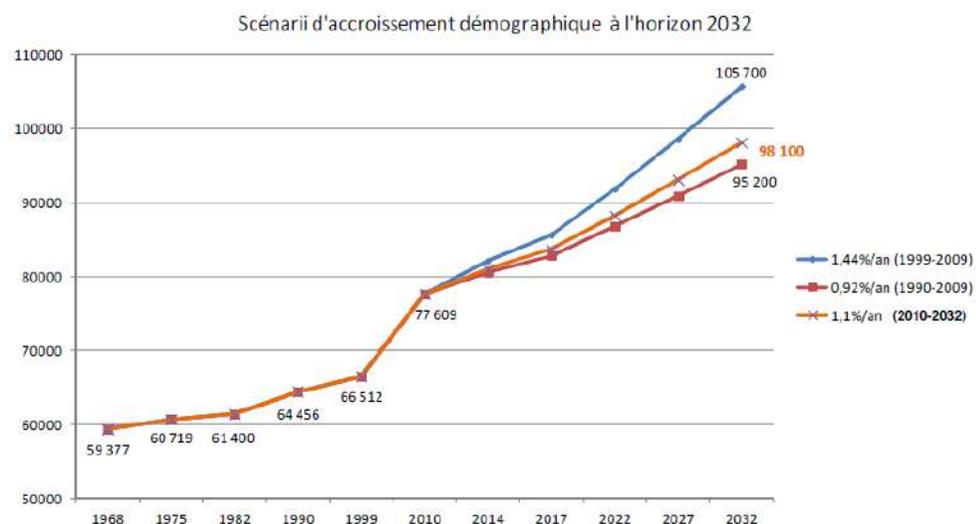
# Et le SCoT ?

Le présent PLU doit être compatible avec le scénario retenu par le SCoT qui prévoit une croissance démographique moyenne de 1,1%/an sur 20 ans. Cette prévision correspond à un gain d'environ 20500 habitants entre 2010 et 2032. Ainsi le SCoT prévoit, à l'horizon 2032, une population de plus de 98000 habitants.

Cette estimation repose sur une croissance toujours importante mais sur un rythme moins soutenu que celui de la dernière décennie. Il est d'ailleurs plus en phase avec les prévisions de l'INSEE. Crise, fin des années fastes de l'immobilier, tendent à faire infléchir la courbe exceptionnelle de ces dernières années pour une croissance toujours très forte, mais plus dans la lignée de celle connue après l'année 2006.

Recensé comme pôle urbain structurant du SCoT avec Foix, Pamiers concentre une part importante de la population à venir du scénario. Avec une croissance moyenne annuelle prévue à +1,16%/an, la commune de Pamiers accueillerait sur 20 ans une partie des 7300 habitants, objectif chiffré à répartir avec Foix.

## PROSPECTIVES 2032 (SCoT de la Vallée de l'Ariège)



# Et le SCoT ?

Ce scénario induit, *de facto*, la création de nouveaux logements pour à la fois accueillir les nouveaux arrivants mais également prendre en compte le desserrement des ménages constaté sur le territoire. Sur les 2 pôles urbains structurants, le SCoT prévoit la construction de 4300 résidences dont 650 liées à la décohabitation des ménages. Pour rappel, cet objectif concerne Pamiers et Foix, qui devront se le répartir selon leurs besoins.

Non assujetti à la loi S.R.U, les communes intégrées au SCoT souhaite cependant afficher un objectif global de 20% de logements à loyers modérés parmi la production de nouvelles résidences principales d'ici 2032. Les objectifs calculés sur Pamiers devront donc intégrer cette caractéristique.

Afin de satisfaire ces prospectives, l'anticipation de l'évolution démographique qui fixe les besoins en habitat devra tenir compte des lois ENE et ALUR. Ces dernières, que le SCOT intègre, visent à une réduction de la consommation de l'espace dans le but de lutter contre la périurbanisation (réduction de 50% de la consommation des terres agricoles pour l'artificialisation d'ici 2032). Des objectifs de densité seront donc fixés, le développement de la commune étant fortement contraint (limites naturelles et structurelles fixes) et l'organisation territoriale se délitant, favorisant le développement des déplacements individuels motorisés.

L'enjeu sera d'éviter une surconsommation de foncier à des fins urbaines en réinvestissant en premier lieu les espaces interstitiels enchâssés dans l'enveloppe urbaine actuelle et les logements vacants, afin de protéger l'activité agricole et les espaces naturels faisant la richesse de l'identité ariégeoise.



# PLU

*ville de Pamiers*



2

Travailler et se déplacer sur le territoire

# Emploi & Economie // CHIFFRES-CLES

## POPULATION ACTIVE

### 7055 actifs en 2014

- +1 550 actifs supplémentaires sur Pamiers entre 1999 et 2014
- 77,9% ayant un emploi en 2014

### 16,3% de chômage en 2014

- 12,5% en 1999
- Parmi les personnes au chômage :
  - 26,8 % âgées de 15 à 24 ans
  - 62,8 % âgées de 25 à 54 ans
  - 10,4 % âgées de plus de 55 ans

### 3428 actifs occupés travaillant sur la commune de résidence en 2014

- 61,5% de l'ensemble des actifs occupés en 2014

## EMPLOI

### 9871 emplois sur Pamiers en 2014

- +2108 emplois supplémentaires sur Pamiers entre 1999 et 2014
- 18,2% de la totalité des emplois ariégeois
- 8795 emplois salariés au lieu de travail en 2014 (89% des emplois)

### 0,6 emplois au lieu de travail/habitant en 2014

### 100 emplois créés pour 100 nouveaux habitants sur le territoire entre 1999 et 2014

## ACCUEIL ECONOMIQUE

### 8 zones d'activités économiques sur Pamiers

# Emploi & Economie // CHIFFRES-CLES

## POPULATION ACTIVE

### 7120 actifs en 2019

- +109 actifs supplémentaires sur Pamiers entre 2008 et 2019
- 60,5 % ayant un emploi en 2019

### 17,4% de chômage en 2019

- 21,6% en 2013
- Parmi les personnes au chômage :
  - 20,4 % âgées de 15 à 24 ans
  - 17,3 % âgées de 25 à 54 ans
  - 13,7 % âgées de plus de 55 ans

### 3 591 actifs occupés travaillant sur la commune de résidence en 2019

- 60,5% de l'ensemble des actifs occupés en 2019

## EMPLOI

### 10 483 emplois sur Pamiers en 2019

- +679 emplois supplémentaires sur Pamiers entre 2008 et 2019
- 19% de la totalité des emplois ariégeois
- 9 389 emplois salariés au lieu de travail en 2019 (89,6% des emplois)

### 0,7 emplois au lieu de travail/habitant en 2019

## ACCUEIL ECONOMIQUE

### 8 zones d'activités économiques sur Pamiers

# Emploi & Economie // CHIFFRES-CLES

## ACTIVITES AGRICOLES

**0,6%** des emplois liés à l'agriculture en 2014

**2,7%** des établissements actifs liés à l'agriculture en 2014

- 51 établissements actifs selon l'INSEE en 2014

**23** sièges d'exploitation agricoles recensées en 2012  
(AGRESTE 2012)

**2 446** ha de surface agricole utile en 2010

- - 442 ha de SAU depuis 2000

**72** ha/exploitation en 2010

- 39 ha/exploitation en 1998

## ACTIVITES INDUSTRIELLES

**25%** des emplois liés aux activités industrielles et à la construction

- 19,4 % liés à l'industrie,
- 0,6 % liés à la construction.

**6,5%** établissements actifs liés à l'industrie en 2014

**11%** établissements liés à la construction en 2014

**560** entreprises artisanales immatriculés au Répertoire des Métiers en janvier 2015

- 70% d'entreprises individuelles

## ACTIVITES TERTIAIRES

**80,2%** des emplois liés aux activités tertiaires

- 36 % liés au commerce, transports et services divers,
- 38,4 % liés à l'administration publique, enseignement, santé et action sociale.

**63,3%** établissements actifs liés au commerce et services en 2014

**16,6%** établissements liés à l'administration publiques en 2014

# Emploi & Economie // CHIFFRES-CLES

## ACTIVITES AGRICOLES

**0,6%** des emplois liés à l'agriculture en 2019

**1,6%** des établissements actifs liés à l'agriculture en 2019

- 12 établissements actifs selon l'INSEE en 2019

**56** sièges d'exploitation agricoles recensées en 2020 (AGRESTE)

**3 151** ha de surface agricole utile en 2020

- + 705 ha de SAU par rapport à 2010

**56** ha/exploitation en 2020

- 39 ha/exploitation en 1998
- 72 ha/exploitation en 2010

## ACTIVITES INDUSTRIELLES

**25,5%** des emplois liés aux activités industrielles et à la construction

- 19,1 % liés à l'industrie,
- 6,4 % liés à la construction.

**8,7%** établissements actifs liés à l'industrie en 2020

**11,8%** établissements liés à la construction en 2020

**560** entreprises artisanales immatriculés au Répertoire des Métiers en janvier 2015

- 70% d'entreprises individuelles

## ACTIVITES TERTIAIRES

**74 %** des emplois liés aux activités tertiaires

- 35,7 % liés au commerce, transports et services divers,
- 38,3 % liés à l'administration publique, enseignement, santé et action sociale.

**69 %** établissements actifs liés au commerce et services en 2019

**12 %** établissements liés à l'administration publiques en 2019

## 1. Un territoire fort de son tissu économique

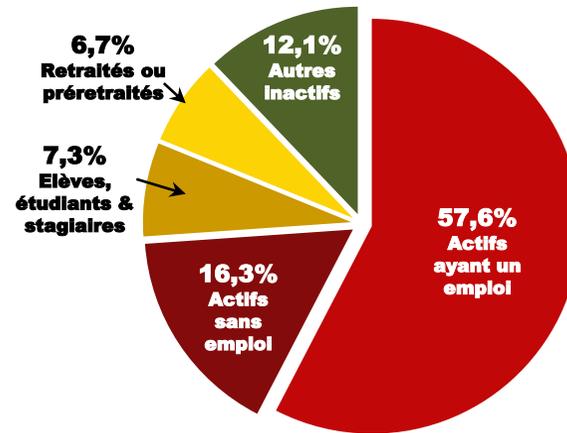
Pôle majeur du SCoT de la Vallée de l'Ariège, la commune appaméenne est un pôle de développement économique important. Pamiers est une commune qui a su entretenir, malgré un profil économique longtemps monotypé et sa proximité avec la métropole toulousaine, un modèle socioéconomique où croissance résidentielle et croissance économique restent étroitement liées. En 15 ans, de 1999 à 2014, ce sont en effet plus de 2100 emplois qui ont été créés sur le territoire et 2101 nouveaux habitants qui se sont installés ; soit 100 nouveaux emplois créés pour 100 nouveaux résidents entre 1999 et 2014.

En 2014, plus de la moitié des actifs recensés sur la commune travaillent sur la commune. Cependant 36,5% d'entre eux habitent dans les communes alentours, renforçant les problématiques des migrations pendulaires lors des heures de pointes. Dès lors, les dynamiques d'accueil les plus fortes se sont ainsi reportées sur les communes de première couronne, bien que la dynamique économique soit toujours positive à Pamiers. Ainsi avec un ratio de 1,4 emploi par actif, plus de deux fois supérieur à la moyenne nationale et à celle du département qui propose 0,59 emploi par actif, la commune confirme son poids économique et concentre - avec le pôle d'emploi de Foix - la grande majorité des emplois du département.

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

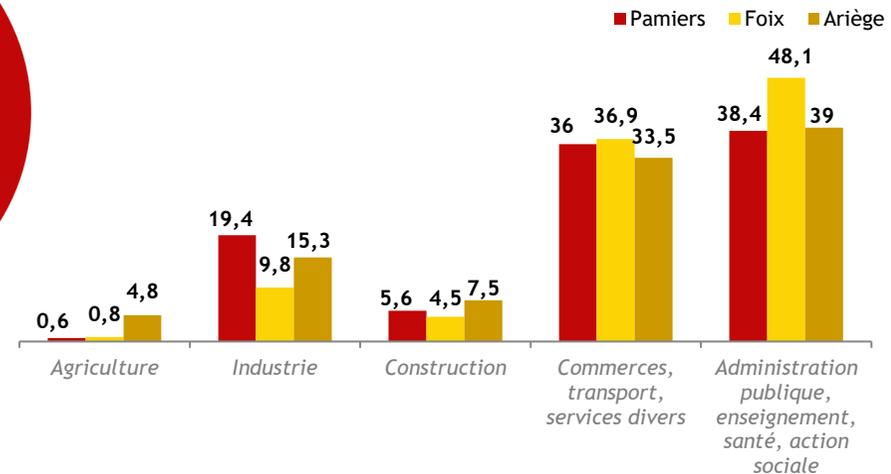
La commune de Pamiers possède un ratio de 1,7 emploi par actif en 2019. Son poids dans l'économie ariégeoise est toujours majeur avec plus de 10 000 emplois ce qui représente 1/5 des emplois du Département.

En 2019, sur la population 15-64 ans, 60,5% actifs ont un emploi. Les tendances sont similaires aux données de 2014.



**PROFIL D'ACTIVITE DES POPULATIONS DE 15 A 64 ANS EN 2014**  
(INSEE RP 2014; CITADIA 2018)

**EMPLOI SELON LES SECTEURS D'ACTIVITE EN 2014 (%)**  
(INSEE RP 2014; CITADIA 2018)



Urbadoc2015 + Actualisation Citadia Conseil 2018

# 1. Un territoire fort de son tissu économique

## Un bassin d'emplois où convergent les flux : une polarité qui tend à s'affirmer à l'échelle régionale

En projetant la création de 5000 à 8500 emplois supplémentaires à l'horizon 2035, le SCoT fait du renforcement de l'activité économique un levier majeur de développement du territoire. Avec Foix, Pamiers tient un rôle stratégique en matière d'attractivité économique à l'échelle de la région.

En 2014, 1915 établissements sont installés sur la commune, dont 27 accueillent plus de 50 salariés, 483 moins de 10 salariés. Parmi les plus emblématiques du territoire, sont recensées les entreprises « Aubert & Duval » avec plus de 1000 salariés et « Maestria Peintures » avec environ 270 salariés.

Mais ces entreprises ne représentent pas la majorité du profil entrepreneurial. 1277 des établissements n'ont aucun salarié. La forte dominance de l'activité tertiaire sur le territoire (69,4% des établissements économiques de la commune) justifie cette situation. De nombreux commerces ou services sont gérés en auto-entreprenariat.

Territoire fort de son image économique et qui se veut connecté via un maillage routier et ferré toujours plus performant, Pamiers possède toutes les clés de réussite pour devenir un pôle économique secondaire de la région Occitanie.

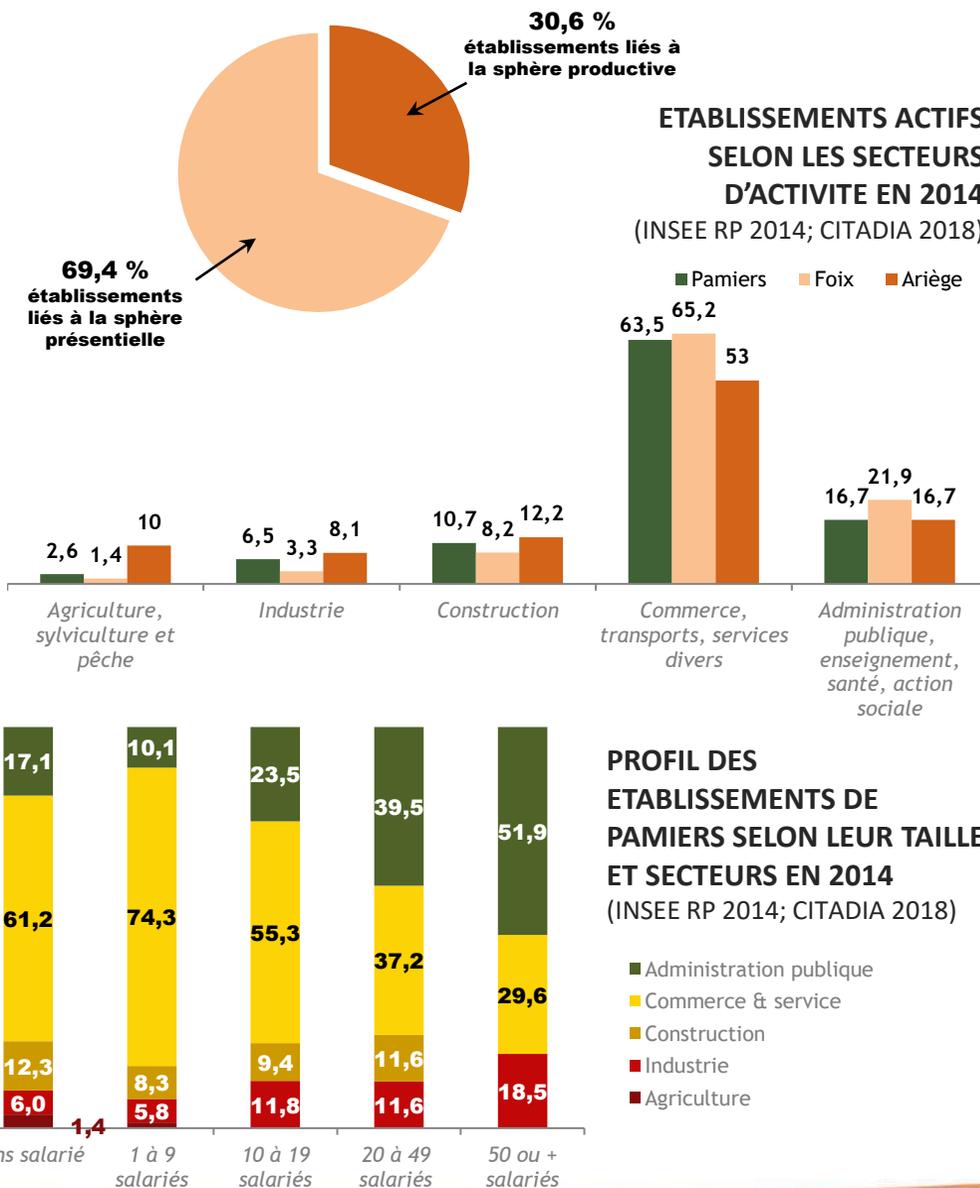
### ➤ Lecture actualisée des tendances //

En 2019, les établissements actifs étaient divisés de cette manière :

- 74,7% sont liés à la sphère présentielle
- 25,3% sont liés à la sphère productive

On assiste à une augmentation du nombre d'établissements liés à la sphère présentielle et donc aux activités de proximité.

# Emploi & Economie //



## 2. Le diagnostic agricole

Dans une commune comme celle de Pamiers, les entreprises agricoles sont des entités économiques importantes qui occupent et façonnent l'espace, participant à l'attractivité du territoire.

### L'évolution de l'agriculture sur la commune

Cette première approche statistique est consacrée à l'analyse de l'évolution de l'agriculture de la commune. Elle est réalisée à partir des différents recensements agricoles qui permettent de se baser sur des données comparables dans le temps. L'agriculture est une activité bien présente sur la commune : elle utilise et valorise encore près de la moitié du foncier du territoire. Géographiquement, la répartition de cette activité reste néanmoins très hétérogène et très contrainte par le développement urbain. L'évolution récente (1979-2010) montre un effritement important du nombre des exploitations agricoles qui est passé de 76 exploitations professionnelles en 1979 à moins de 30 aujourd'hui. Cette donnée reste toutefois à relativiser avec la présence d'exploitations agricoles de tailles très modestes sur ce territoire. De plus, cet effritement est plus important sur la commune de Pamiers que sur le reste du département qui a perdu près de la moitié de ses exploitations sur la même période. Cette érosion est particulièrement marquée sur la période 1998-2000, années durant lesquelles le développement urbain et économique de la ville a été important, notamment lors de la réalisation de l'autoroute. Ainsi la Superficie Agricole Utilisée (SAU) totale de la commune a diminué de 15% entre 2000 et 2010, elle est passée de 2 888 à 2 446 ha. Dans le même temps, on assiste à une restructuration des exploitations agricoles. Les systèmes de production classiques basés sur la polyculture-élevage (surtout bovins) qui prédominaient alors sur la commune évoluent vers une spécialisation en grandes cultures (maïs...), mais aussi en élevage de bovins (lait ou viande) avec des troupeaux de tailles importantes. Parallèlement, la surface moyenne des exploitations professionnelles a fortement augmenté puisqu'elle est passée de 39ha en 1998 à plus de 72ha aujourd'hui.

La répartition des chefs d'exploitations par classes d'âges montre une part importante des plus de 60 ans sur la commune. Dans cette même répartition, la part des jeunes (moins de 40 ans) est légèrement plus faible que la moyenne départementale. Cette situation peut s'expliquer en partie par la présence de petites exploitations qui n'ont pas vocation à être reprises et pour lesquelles les agriculteurs en place sont âgés. Concernant les exploitations de plus grandes tailles, plusieurs successions ont été réalisées ou sont en cours, avec notamment la constitution de sociétés (GAEC, EARL) permettant aux jeunes de s'installer conjointement avec le cédant, les parents le plus souvent.

#### ➤ Lecture actualisée des tendances //

*Le recensement agricole de 2020, permet de constater que la surface agricole utilisée a augmenté de 705 ha par rapport à 2010.*

*Par ailleurs, le nombre d'exploitations agricoles est reparti à la hausse ces 10 dernières années avec 26 exploitations en plus. Des reprises mais aussi des exploitants venus s'installer sur la commune expliquent ces évolutions.*



## 2. Le diagnostic agricole

### Les productions agricoles

L'agriculture appaméenne présente plusieurs visages liés à la disparité des sols et des paysages mais aussi à l'évolution passée et récente de la commune. Les caractéristiques morphopédologiques très marquées de part et d'autre de la rivière Ariège offre des possibilités d'exploitations très différentes qui ont été déterminantes dans l'utilisation et l'exploitation des surfaces.

En rive droite, sur les coteaux, les surfaces sont utilisées très majoritairement sous formes de prairies et de zones de pacages dédiées à l'élevage de bovins (viande) et d'équins. Quelques parcelles peu pentues et bien exposées (secteur de Faurie) sont utilisées pour la production de céréales à pailles ou de maïs également destinée à la consommation du bétail. Les exploitations sont implantées sur les points hauts, le long des lignes de crêtes et sont composés par des bâtiments d'élevages imposants.

Dans la vallée, en rive gauche, la qualité des sols et la topographie sont naturellement plus propices à la production de grandes cultures. Cette vaste plaine qui s'étend bien au-delà de la limite communale, a subi depuis les années 1970, de nombreux et profonds aménagements. A cette époque, les premiers remembrements ont permis de réorganiser le foncier en grandes parcelles homogènes et accessibles. Le dernier en date est lié à la construction de l'autoroute et concerne la proximité de la ville de Pamiers.

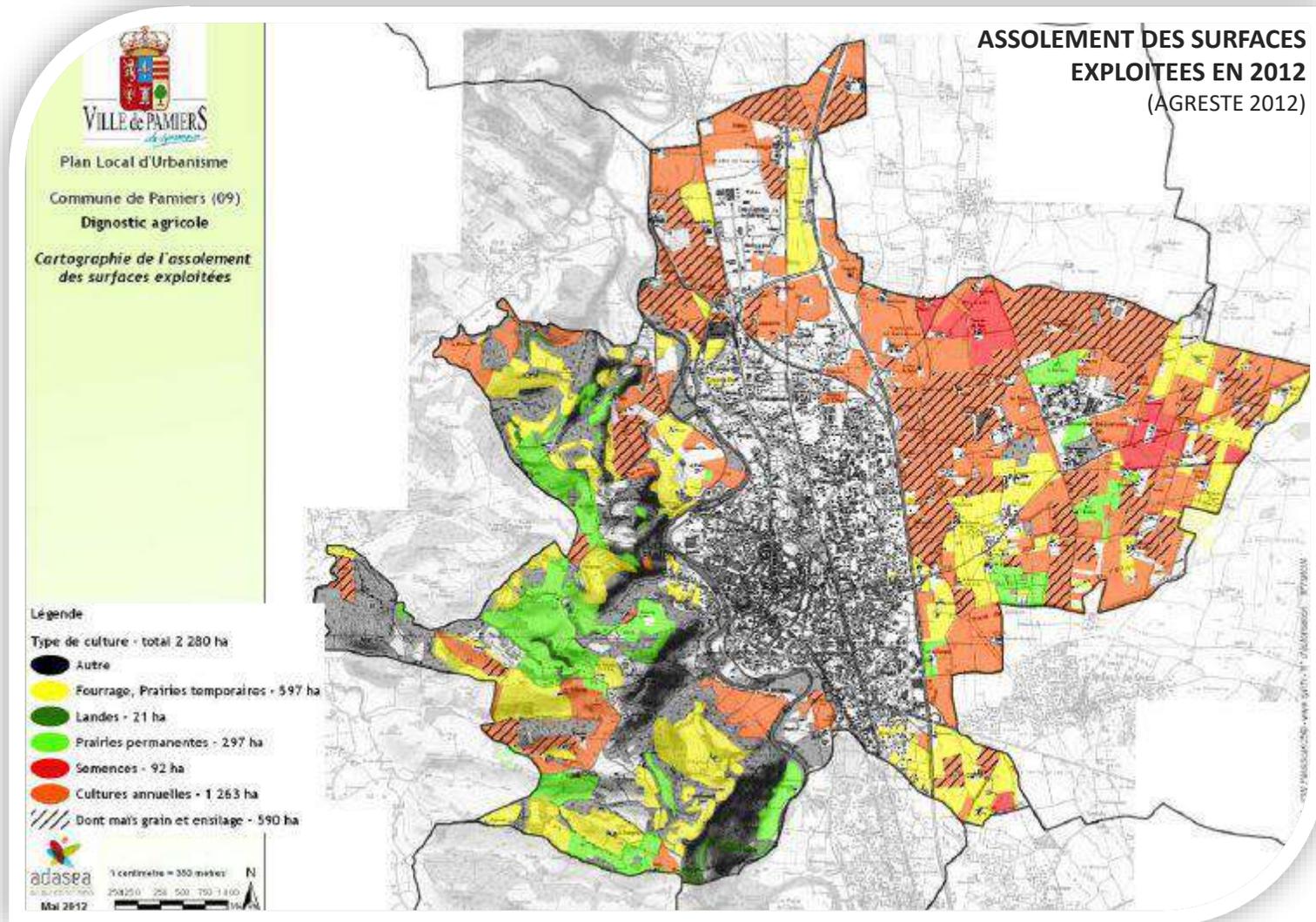
L'ensemble de ce secteur est par ailleurs traversé et desservi par un réseau d'irrigation qui couvre la quasi-totalité de la plaine. Géré par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Basse Vallée de l'Ariège (SIAHBVA), il se compose pour la commune d'un réseau de 56km de canalisations qui desservent plus de 200 bornes d'irrigation.

Sur cette vaste plaine, les aménagements réalisés (réorganisation du foncier en grandes parcelles homogènes et accessibles installation d'un réseau d'irrigation) combinés avec la qualité des sols ont permis le développement des grandes cultures, notamment la production de cultures semences à fortes valeurs ajoutées telles que le maïs, le colza ou le tournesol. Si certaines parcelles sont uniquement dédiées à la culture du maïs, la rotation culturale dominée par le maïs (consommation, semence et ensilage) complétée par les céréales à paille (blé dur, blé tendre, orge) et par le tournesol, reste aujourd'hui l'apanage des systèmes d'exploitation appaméens.

La production céréalière et d'oléoprotéagineux a progressivement remplacé l'élevage. Ce dernier reste encore présent (bovins lait et viande) lorsqu'il est associé au niveau de l'exploitation à la production de grandes cultures ou lorsqu'il est très spécialisé (Haras, Exploitations à Riveneuve ou Rivière Vieux).

Enfin, il est important de signaler la présence d'exploitations assez atypiques ou particulières sur la commune. Il s'agit notamment de la présence du Lycée Agricole Ariège-Pyrénées et de son exploitation, de l'élevage équin à l'Est du territoire et d'une exploitation de maraîchage en agriculture biologique à l'extrême nord de la commune.

## 2. Le diagnostic agricole



## 2. Le diagnostic agricole

Dans cette plaine relativement homogène, on retrouve donc une certaine diversité de productions mais aussi de types d'exploitations. Un tiers d'entre elles sont des exploitations de très petites tailles (de 5 ha à 20 ha) où la production agricole est complétée par une activité extérieure. Dans certains cas, cette petite taille résulte de l'expansion économique et démographique (et donc foncière) de la ville de Pamiers. Les autres exploitations sont de taille moyenne à grande (de 50 ha à plus de 150 ha) dont la moitié de la surface en moyenne est détenue en propriété.

### Les bâtiments d'exploitation

Cette diversité de productions (élevage, grandes cultures, maraîchages...) s'accompagne de bâtiments spécifiques. Certains de ces bâtiments présentent par ailleurs un intérêt patrimonial et architectural non négligeable.

La présence d'élevages de taille importante implique également l'existence de nombreux bâtiments dédiés à cette activité (stabulation, granges, écuries). Sur ces derniers, s'appliquent des zones de réciprocité par rapport aux habitations de tiers. Mais ce type de bâtiment implique aussi la nécessité de réserver de vastes surfaces dédiées aux épandages des engrais de ferme.

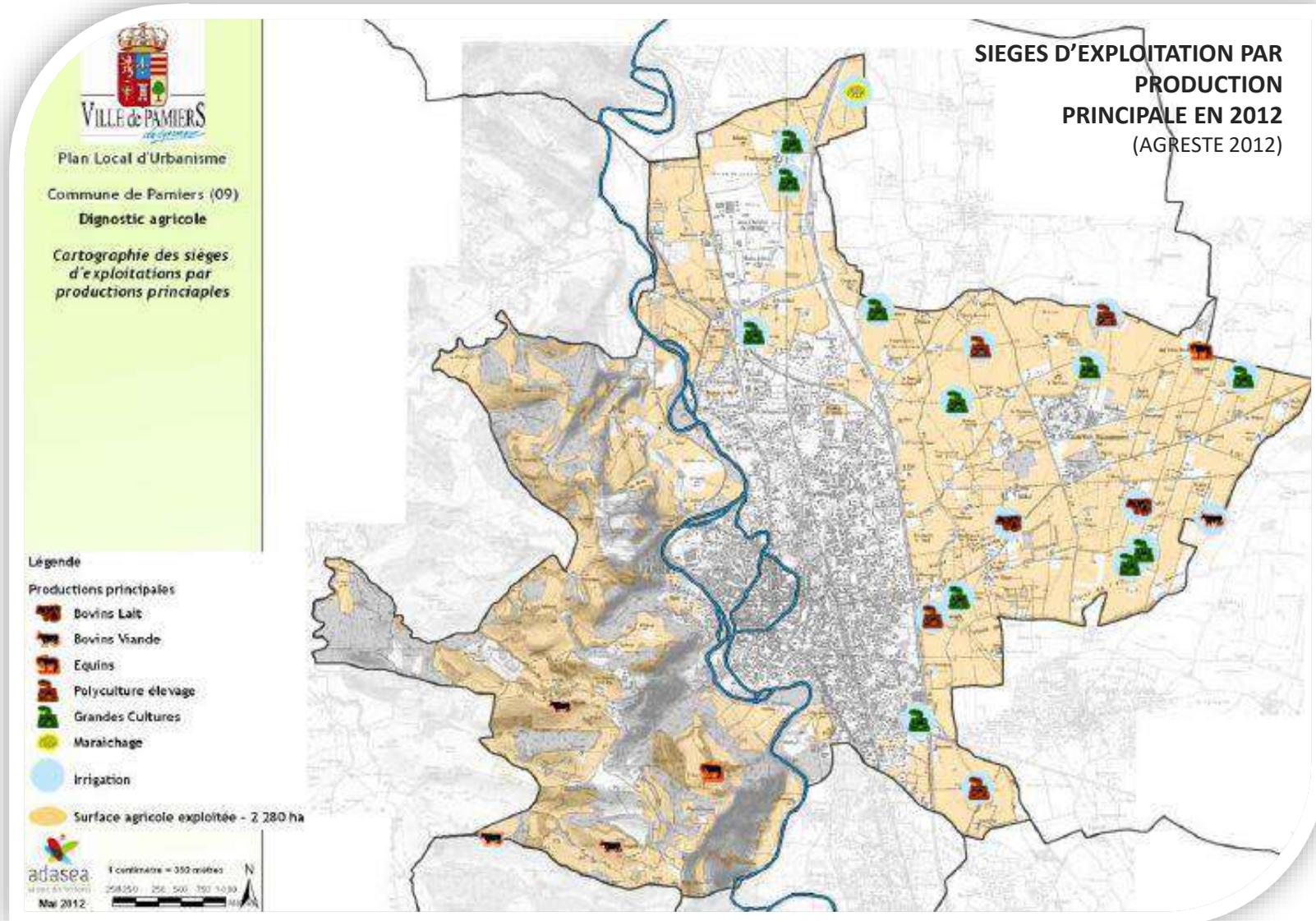
### L'évolution des exploitations

La majorité de 24 exploitations enquêtées est plutôt en « régime de croisière » avec, pour les plus grandes, des structures bien en place et des productions stables. Il est même envisagé l'installation de deux à trois nouveaux agriculteurs dans ces exploitations.

Deux à trois entreprises de petite taille (moins de 10 ha) ne devraient pas poursuivre l'activité à court terme. Les surfaces aujourd'hui exploitées et disponibles au moment de la cessation d'activité devraient être reprises car la pression sur le foncier agricole est bien réelle, surtout dans la plaine.

Au cours de cette enquête, les tendances observées (moyenne d'âge des agriculteurs élevées...) posent d'ores et déjà le problème du renouvellement des générations. Celui-ci est bien réel à moyen terme avec l'arrivée à l'âge de la retraite de la classe d'âge la plus représentée sur la commune de Pamiers ainsi que sur le département de l'Ariège : celle des 50-59 ans.

## 2. Le diagnostic agricole



## 3. L'identité industrielle de Pamiers

La prospérité économique actuelle de Pamiers ne serait pas ce qu'elle est s'il n'avait pas eu par le passé cette assise industrielle autour du travail des métaux. Il faudra attendre les années 60 pour que l'économie locale commence à se diversifier et se développer, offrant des potentialités économiques certaines.

Aujourd'hui, cette situation offre à la ville une image attractive et dynamique où l'industrie est restée partie intégrante de cette identité locale. En 2015, 88 entreprises industrielles sont recensées sur la commune. Elles sont essentiellement regroupées sur la Zone d'Activités de Pic, véritable pôle d'attractivité départemental. Le taux de remplissage de la zone est de 100% sur une superficie totale de 64ha. Pour cette raison et dès fin 2004, la Communauté de Communes a aménagé une nouvelle zone d'activités de 100 hectares en sortie d'autoroute, à l'entrée nord de la ville : Gabriélat.

Grâce à cette dynamique autour de l'activité industrielle et à une capacité d'accueil et de services sans cesse améliorée, la ville bénéficie chaque année, d'une dizaine de nouvelles implantations en moyenne.

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

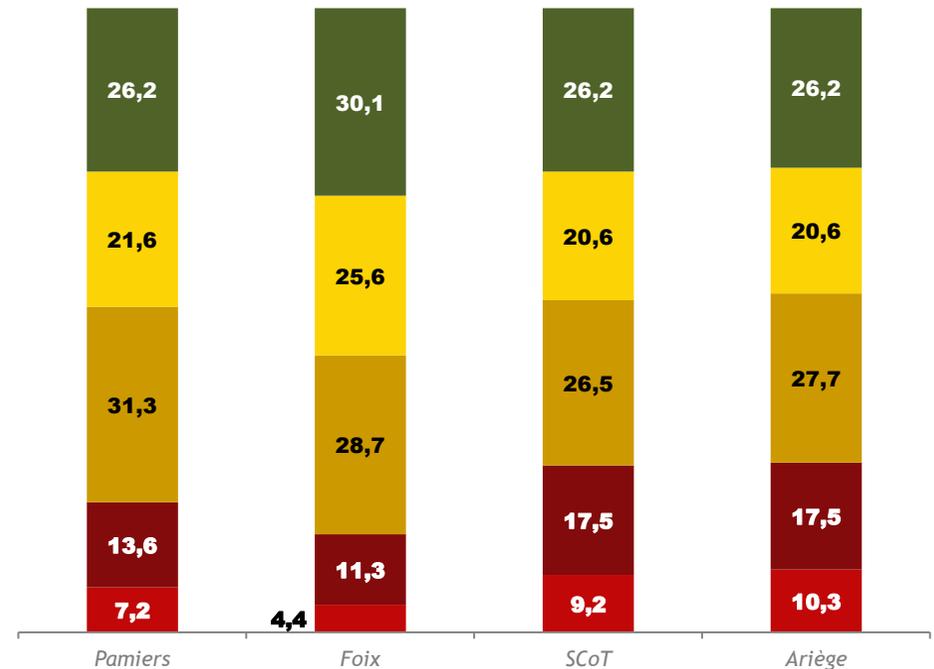
Au cours de l'année 2021, 12 entreprises liées à l'industrie ont vu le jour dont 10 entreprises individuelles.

Entre 2013 et 2018, 101 emplois ont été créés sur la commune de Pamiers (+0,87%/an). Pamiers maintient son rôle de bassin d'emploi pour son territoire environnant avec l'installation d'usines (Ecobrasif installé en 2017, Somefor qui est entrain de construire une usine de 7000 m2 pour une ouverture début 2023)...

### PROFIL DES ENTREPRISES EN 2015

(INSEE Clap, 2015 ; CITADIA 2018)

- Industrie
- Construction
- Commerces, transports, restauration & hébergements
- Services marchands aux entreprises
- Services marchands aux particuliers



## 4. L'artisanat de Pamiers

Forces de leur dynamisme et leurs compétences, les entreprises artisanales sont relativement nombreuses sur Pamiers. En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, plus de 567 entreprises artisanales appaméennes sont immatriculées au Répertoire des Métiers.

Pour beaucoup de cas, ce sont des entreprises familiales voire d'auto entrepreneurs (70% des entreprises sont individuelles) ayant une grande réactivité aux évolutions du marché et une grande capacité à répondre aux demandes et besoins spécifiques.

Depuis 2000, Pamiers et l'ensemble de la basse vallée de l'Ariège connaissent une forte croissance des effectifs artisanaux. La courbe a tendance à stagner depuis 2012 jusqu'à perdre des effectifs en 2015. Cependant, ces données restent importantes en comparaison de la précédente décennie ; leur nombre ont plus que doublé depuis 1995.

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

La courbe de la part « d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise » dans la population est en légère hausse entre 2013 et 2018, passant de 3% à 3,3% (+31).

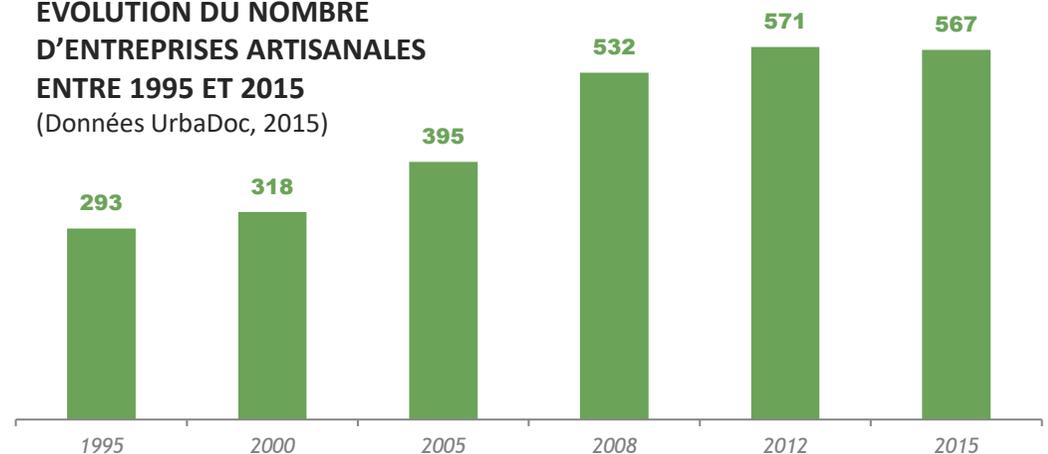
## INFOS

### Qu'est-ce qu'une entreprise artisanale selon l'INSEE ?

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, « doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État ». Sous certaines conditions, les entreprises qui le souhaitent peuvent rester immatriculées au répertoire des métiers au-delà du seuil des 10 salariés (on parle de « droit de suite »). Seules les personnes ayant la qualification requise peuvent se prévaloir auprès de leur clientèle de la qualité d'artisan ou du titre de maître artisan. NB : Le nombre d'entreprises artisanales ne coïncide pas avec celui des artisans, car plusieurs artisans peuvent être associés au sein d'une même entreprise. (INSEE)

### EVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES ARTISANALES ENTRE 1995 ET 2015

(Données UrbaDoc, 2015)



## 5. L'activité commerciale de Pamiers

### Une armature héritée d'une forte tradition commerciale et industrielle

Au-delà de sa forte influence industrielle, l'économie de Pamiers se fonde également sur une forte tradition commerciale, renforcée par une volonté municipale d'aménagement du territoire et de développement économique.

Bien que le bassin de vie de Pamiers semble amarré à l'agglomération toulousaine, l'activité commerciale appaméenne apparaît en pleine expansion. Le nombre d'habitants et le nombre d'actifs travaillant sur la commune en croissance sur le territoire, ces dynamiques multiplient le potentiel de consommation au sein du territoire. Le commerce devient alors un complément naturel de l'activité de production.

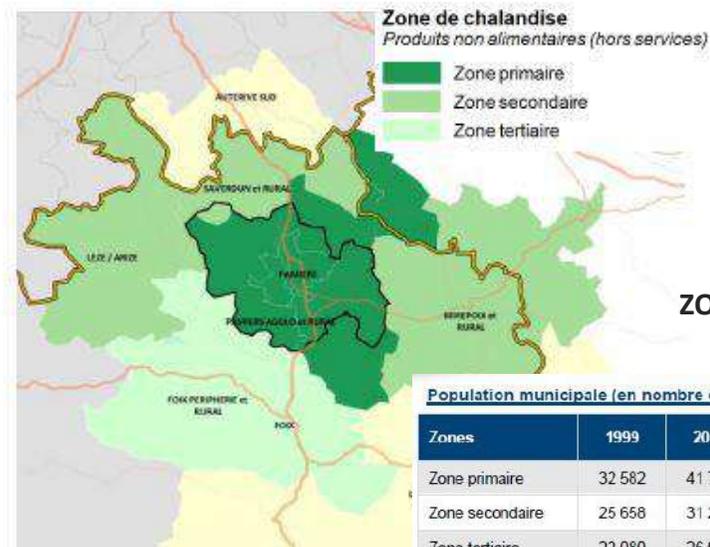
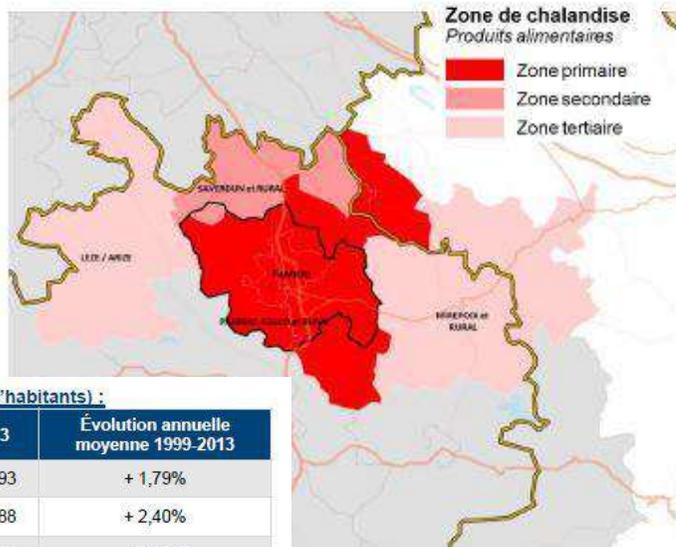
L'armature commerciale de Pamiers peut être décomposée en deux sous-ensembles :

- Un centre-ville, où de nombreux logements sont vacants, relativement en déprise. L'offre commerciale présente doit évoluer pour s'adapter aux comportements d'achat des nouveaux arrivants, ce que le projet de revitalisation pourra insuffler.
- Un ensemble périphérique alimentaire, équipement de la personne et de la maison, qui est aujourd'hui contraint par la densité de la trame urbaine qui l'entoure. Cet ensemble se compose d'un tri-pôle constitué par la zone d'activités de Roques, celle de Pyrésud et celle de la Bouriette (complétée par les Canounges et le Chandelet).

## 5. L'activité commerciale de Pamiers

### Les zones de chalandise du pôle commercial de Pamiers

Le pôle commercial de Pamiers/Sant-Jean-du-Falga est le 1<sup>er</sup> pôle commercial du département avec une zone de chalandise étendue, comprenant le secteur Nord de Foix, les villes de Saverdun et Mirepoix. Cette zone s'étend sur une distance de 20 à 40 min en voiture. Selon la CCI d'Ariège, la zone de chalandise liée aux produits alimentaires concerne 73062 habitants pour 30536 ménages en 2013, soit près de la moitié de la population départementale. A noter que sa population augmente fortement (+1,63%/an) depuis 1999.



**ZONES DE CHALANDISE**  
(CCI, 2015)

Population municipale (en nombre d'habitants) :

Zones	1999	2013	Évolution annuelle moyenne 1999-2013
Zone primaire	32 582	41 793	+ 1,79%
Zone secondaire	7 307	10 188	+ 2,40%
Zone tertiaire	18 351	21 081	+ 0,99%
<b>Ensemble ZC</b>	<b>58 240</b>	<b>73 062</b>	<b>+1,63 %</b>

Nombre de ménages :

Zones	1999	2013	Évolution annuelle moyenne 1999-2013
Zone primaire	13 240	17 381	+ 1,96%
Zone secondaire	2 912	4 152	+ 2,56%
Zone tertiaire	7 484	9 004	+ 1,33%
<b>Ensemble ZC</b>	<b>23 636</b>	<b>30 536</b>	<b>+ 1,84 %</b>

Population municipale (en nombre d'habitants) :

Zones	1999	2013	Évolution annuelle moyenne 1999-2013
Zone primaire	32 582	41 793	+ 1,79%
Zone secondaire	25 658	31 269	+ 1,42%
Zone tertiaire	22 080	26 011	+ 1,18%
<b>Ensemble ZC</b>	<b>80 320</b>	<b>99 073</b>	<b>+1,51 %</b>

Nombre de ménages :

Zones	1999	2013	Évolution annuelle moyenne 1999-2013
Zone primaire	13 240	17 381	+ 1,96%
Zone secondaire	10 396	13 156	+ 1,59%
Zone tertiaire	9 588	11 590	+ 1,36%
<b>Ensemble ZC</b>	<b>33 224</b>	<b>42 126</b>	<b>+ 1,71%</b>

Sources : CCI de Midi-Pyrénées, enquête flux de consommation 2014 ; INSEE, recensement de la population

Sources : CCI de Midi-Pyrénées, enquête flux de consommation 2014 ; INSEE, recensement de la population

## 5. L'activité commerciale de Pamiers

Les zones de chalandise du pôle commercial de Pamiers : des territoires attractifs à la consommation

L'Indice de disparité de consommation (IDC) moyen du territoire appaméen (103) indique un niveau de consommation supérieur à la moyenne départementale et quasi identique à la moyenne nationale. Il est aussi important pour tout ce qui concerne les produits alimentaires et les produits non alimentaires.

Associées à la croissance démographique observée sur le territoire, les zones de chalandise appaméennes possèdent un potentiel de consommation encore important. Selon l'enquête faite par la CCI sur les ménages et leur budget annuel de consommation, ce potentiel de dépense s'élève à 486 M€ et serait concentré principalement sur l'alimentaire et les équipements de la maison et de la personne.

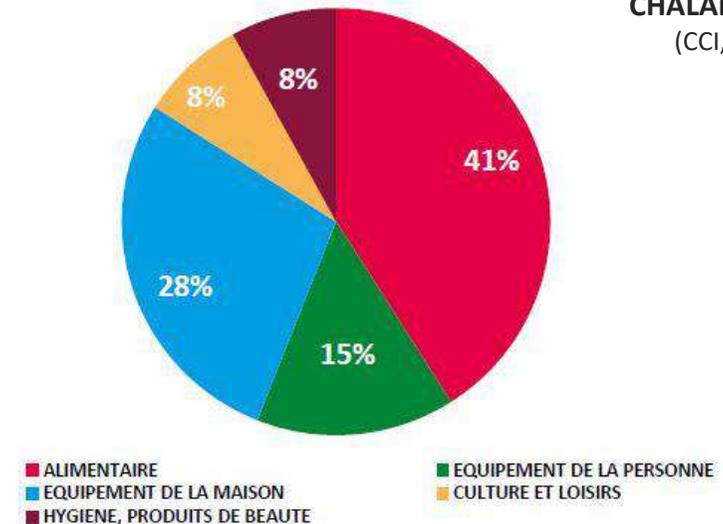
### IDC PAR FAMILLE DE PRODUITS

(CCI, 2015)

ZONE DE CHALANDISE PAMIERS IDC par familles de produits	ARIÈGE	MIDI-PYRÉNÉES
Alimentaire	103	99,1
Non alimentaire	98,7	101,1
Équipement de la personne	96,6	98,4
Équipement de la maison	101,1	103,3
Culture, loisirs	93,5	101,5
Hygiène, santé	99,9	97,5
<b>IDC du pôle</b>	<b>100,7</b>	<b>101,7</b>

### POTENTIEL DE DEPENSES DES MENAGES DE LA ZONE DE CHALANDISE

(CCI, 2015)



### INFOS

L'Indice de disparité de consommation (IDC) évalue le niveau de consommation d'un ménage résidant sur une zone géographique donnée par rapport à la moyenne nationale (indice 100).

## 5. L'activité commerciale de Pamiers

Où consomment les ménages ? Une forte part de la consommation faite dans les grandes surfaces en périphérie de Pamiers

En 2015, 587 établissements commerciaux exploités sont recensés sur le pôle de Pamiers/Saint-Jean du Falga. Ils sont principalement regroupés sur la périphérie de Pamiers, qui concentre 48% de ces commerces et 64% des surfaces de vente.

Mis en corrélation avec les données sur les formes de vente les plus importantes, il est clair que ce sont les grandes surfaces, notamment les hypermarchés et les grandes surfaces spécialisées, qui sont sur la périphérie appaméenne.

Le commerce de grande surface est aussi plus présent en comparaison avec les tendances régionales et départementales.

La part des commerces de moins de 300m<sup>2</sup> (19%) est plus faible que les parts régionales (22%) et départementales (21%).

### Répartition centre ville / périphérie Pamiers

Localisation	Nbre Ets commerciaux exploités	%	Nbre d'actifs	%	Surface de vente (m <sup>2</sup> )*	%
Centre ville de Pamiers	216	37%	589	22%	9054	10%
Périphérie de Pamiers	284	48%	1663	61%	60511	64%
Saint Jean du Falga	87	15%	456	17%	25488	27%
<b>TOTAL</b>	<b>587</b>	<b>100%</b>	<b>2709</b>	<b>100%</b>	<b>95053</b>	<b>100%</b>

\*surface hors CHR et autres services

Source : observatoire du commerce et des services, CCI Ariège – fichier CCI et enquête terrain actualisation 2015

### REPARTITION DU MARCHÉ PAR FORMES DE VENTE (ALIMENTAIRE ET NON ALIMENTAIRE) (CCI, 2015)

Formes de Vente	Zone de chalandise	Département Ariège	Midi-Pyrénées
Commerce de moins de 300 m <sup>2</sup>	19%	21%	22%
<b>Grandes surfaces</b>	<b>79%</b>	<b>71%</b>	<b>71%</b>
<i>Hypermarchés (+2 500m<sup>2</sup>)</i>	30%	19%	25%
<i>Supermarchés (300 à 2 500m<sup>2</sup>)</i>	8%	17%	15%
<i>Hard-discount</i>	8%	17%	6%
<i>Grandes surfaces spécialisées</i>	29%	8%	22%
<i>Drives et autres grandes surfaces</i>	4%	22%	4%
Commerce non sédentaire	1%	3%	3%
Vente à distance / autres formes de vente	1%	5%	4%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 5. L'activité commerciale de Pamiers

**Le commerce de périphérie : les Zones d'Activités Economiques qui ceinturent le territoire**

La commune dispose de 8 zones d'activités majeures situées en périphérie, localisées à l'Ouest de l'A66 et à l'Est de la rivière de l'Ariège :

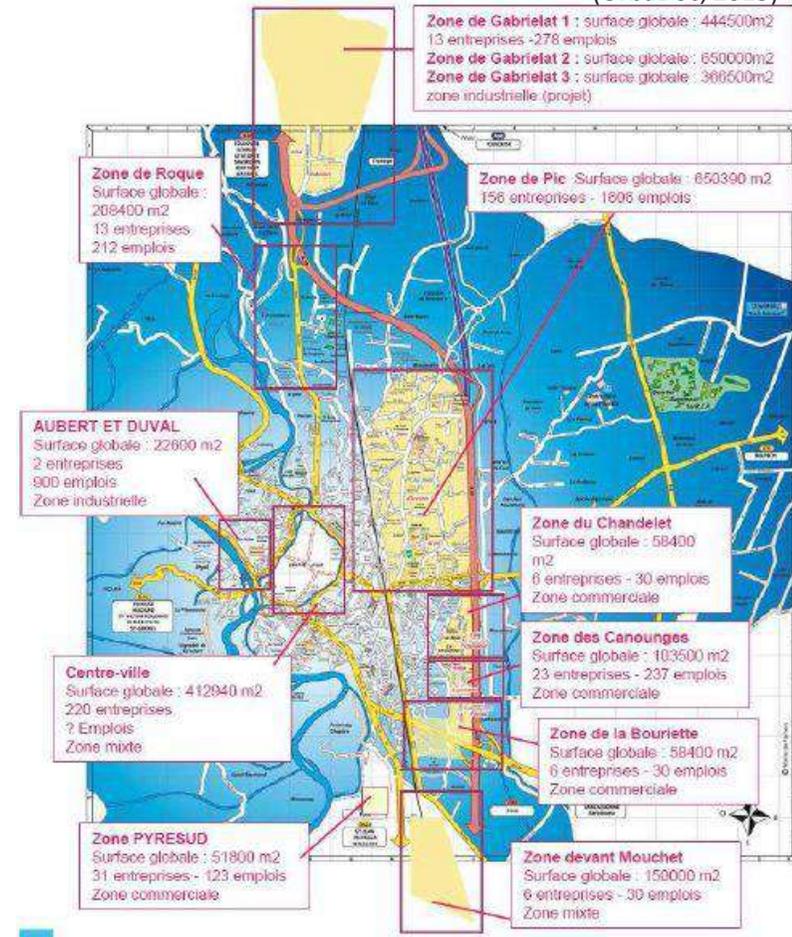
- L'usine métallurgique d'Aubert et Duval,
- La zone d'activités économiques intercommunale de Gabriélat (gérée par la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pamiers) dont la première tranche de la zone inaugurée en janvier 2006 vient en complément de la zone de Pic ;
- La zone de Pyrésud positionnée le long de la RD 624 au sud du territoire en direction de Saint-Jean-du-Falga. Elle accueille des grandes surfaces d'équipement de la maison et de la personne des entreprises artisanales (31 entreprises);
- La zone de Roque située le long de la RD64 au nord du territoire communal et regroupant 13 entreprises;
- La zone de Pic créée en 1967, qui symbolise le point d'ancrage du développement de la ville. D'une grande facilité d'accès (échangeur direct sur l'A66), elle compte 156 entreprises industrielles et artisanales;
- La zone de la Bouriette : depuis 1994, cette zone commerciale de 8ha est devenue le cœur de la grande distribution départementale. Elle concentre une vingtaine d'entreprises. Elle se prolonge sur la route de Mirepoix où sont recensées 25 entreprises supplémentaires employant 173 personnes;
- La zone des Canounges située dans la continuité de la zone de la Bouriette. Cette zone accueille le village automobile, soit 23 entreprises dont une dizaine de concessions automobiles mais aussi d'autres entreprises aux activités commerciales y sont implantées.
- La zone du Chandelet se trouvant dans le prolongement de celle des Canounges sur 4ha et regroupant des commerces spécialisés dans l'équipement de la personne et de la maison.

Ces trois dernières zones constituent la vitrine commerciale de Pamiers car visibles depuis l'A66. La commune dispose ainsi, sur son territoire, d'un panel de services et d'équipements élargi. Il conviendra de veiller à conserver l'équilibre entre les différentes formes de distribution et aux liens entre centre-ville et périphérie en développant les axes de communication. Il sera également nécessaire de canaliser les flux favorisant le développement des zones d'activités qui ceinturent le territoire au profit d'une redynamisation du centre-ville de Pamiers.

# Emploi & Economie //

## ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

(UrbaDoc, 2015)



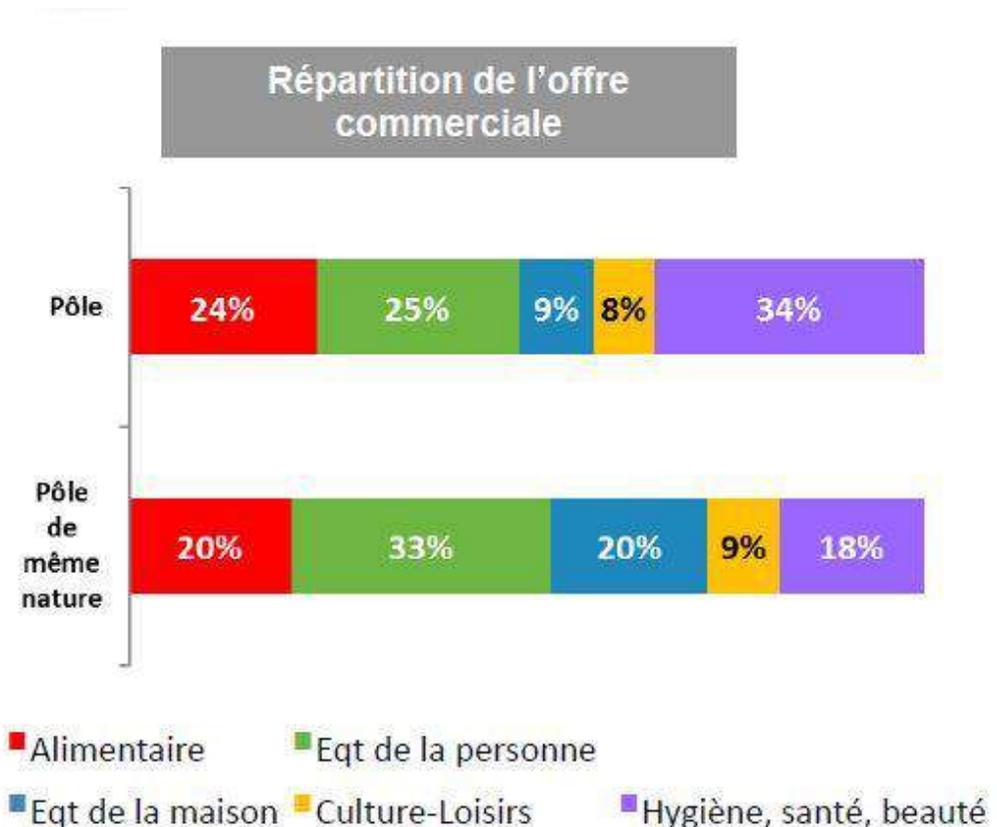
## 5. L'activité commerciale de Pamiers

### Le commerce en centre-ville, un point névralgique à dynamiser

En proie à une paupérisation dû à l'état de son parc de logements vétuste, le centre de Pamiers attire peu en raison de la qualité de son offre commerciale. Bien que les commerces présents offrent une certaine diversité de produits, une grande partie des locaux ne correspondent plus aux standards souhaités par les commerçants en termes de surface, de qualité et d'esthétique du bâti. Les morcellements des locaux ne facilitent pas l'installation de nouveaux commerçants. Concentrée autour de 4 axes (rue Gabriel Péri, rue Victor Hugo, rue des Jacobins et rue/place de la République), cette offre possède 34% de locaux vacants en 2015.

Contribuer à son amélioration permettra ainsi la requalification et la diversification du parc, ce qui permettra d'attirer de nouveaux habitants avec du pouvoir d'achat, qui consommeront sur la commune.

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE DE PAMIERS EN 2015  
(CCI, 2015)



## 5. L'activité commerciale de Pamiers

### Le commerce en centre-ville : une image qui se dégrade auprès des consommateurs

Cette situation préoccupante sur la qualité de la vie commerçante du centre-ville se fait ressentir sur le niveau de satisfaction des consommateurs. Une étude faite par la CCI révèle que le pôle commerçant du centre-ville de Pamiers ne convient pas aux consommateurs, tant sur les questions d'enseignes, que sur les questions de gestion (accueil, propreté, ambiances...). Ce constat s'est même dégradé depuis 2010. Avec 55% de satisfaction générale en 2010, il tombe à 48% en 2015.

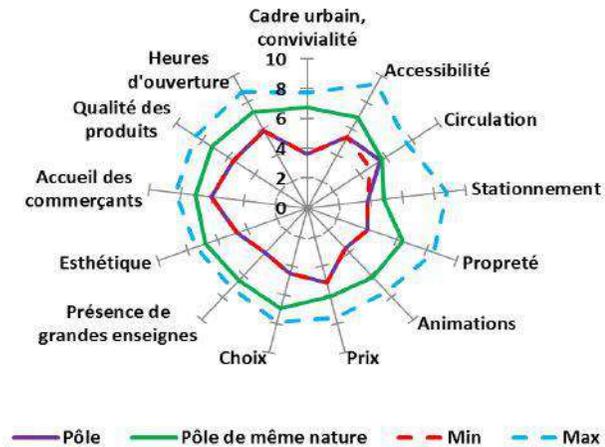
Toutefois, des améliorations en matière d'accessibilité, de stationnement et de circulation, ont été soulignées.

Agir sur le logement encouragera le « retour au centre » et permettra de palier à la vacance de locaux commerciaux pour un dynamisme économique plus accru au centre de Pamiers. En complément des commerces permanents, le marché a lieu trois fois par semaine et la brocante, organisée par l'Association des Commerçants de Pamiers, chaque dimanche matin de 8h00 à 13h00 sur la Place de la République où se trouvent en moyenne 70 exposants.

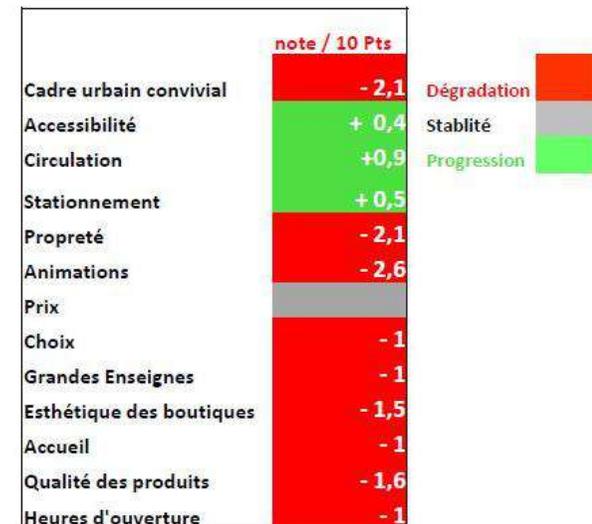
Les enjeux, en requalifiant l'habitat, sont de compléter et renforcer l'offre commerciale et de services en évitant sa dispersion afin de consolider l'unité du centre-ville. Conforter l'attractivité du triptyque rue Gabriel Péri, rue de la République/rue Victor Hugo et rue des Jacobins, en valorisant les cheminements doux, apparaît également essentiel quant à la redynamisation du centre-ville. Ceci permettra, dans un sens, d'endiguer le phénomène de vacance des locaux commerciaux.

Le dispositif FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) a été mis en place sur la commune de Pamiers afin de relancer la dynamique commerciale dans le centre-ville, garante de sa richesse et de son dynamisme. La municipalité mène également plusieurs actions : acquisition, mise aux normes, remise en location, etc.

Opinion des consommateurs 2015



Évolution depuis 2010



## 5. L'activité commerciale de Pamiers

Les foires et les marchés, un atout commercial mais aussi touristique pour un cadre de vie de qualité

Pamiers accueille de nombreuses foires et marchés hebdomadaires qui participent à l'animation commerciale mais aussi touristique de son centre-ville.

### DETAILS DES MARCHES ET DES FOIRES AYANT LIEU A PAMIERS

(CCI, 2015)

Commune	Type d'événement	Jour de marché	Lieux	Profil du marché	Nombre d'emplacements / abonnés
<b>Marché traditionnels / Brocante</b>					
Pamiers	Marché hebdomadaire	Mardi, jeudi et samedi	Place de la République et parking des 3 pigeons	Alimentaire et non alimentaire.	Marché du mardi : 15 (ali) Marché du samedi : 70 (ali et non-ali)
Pamiers	Brocante hebdomadaire	Dimanche	Place de la République	Brocante (non alimentaire)	70
Saint-Jean-du-Falga	Marché hebdomadaire	Mercredi	Place Jean Jaurès	Alimentaire et non alimentaire	10 à 15
La Tour du Crieu	Marché hebdomadaire	Mercredi	/	Alimentaire	???
<b>Festivités</b>					
Pamiers	Festival Vintage	Mai/juin (annuel)	Place du Mercadal / Parking Jean Jaurès	Alimentaire et non alimentaire	NC
Pamiers	Braderie	Juin	Centre-ville	Alimentaire et non alimentaire	NC
Pamiers	Braderie	Octobre	Centre-ville	Alimentaire et non alimentaire	NC
Pamiers	Marché	Décembre	Place de la République	Alimentaire et non alimentaire	NC



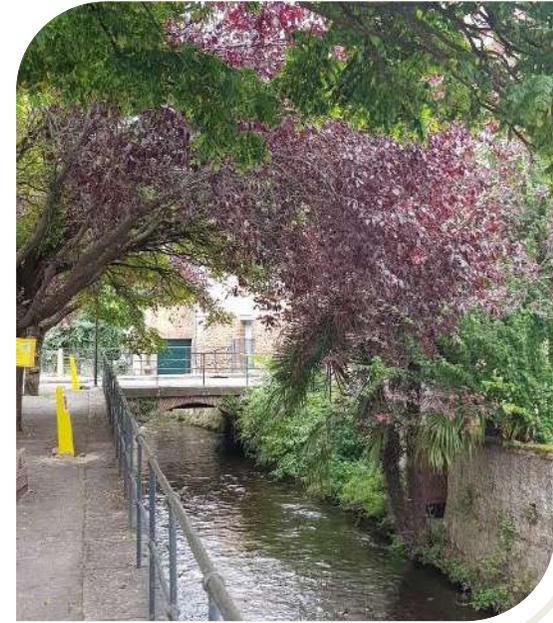
## 6. Une histoire qui profite à l'activité touristique

Le riche patrimoine appaméen, classé et inscrit aux Monuments Historiques, tel que la cathédrale, les canaux qui l'entourent, l'église Notre-Dame du Camp et sa façade crénelée ou l'église romane de Cailloup située hors de la ville, sont autant de monuments et sites qui sont à découvrir. D'autre part, le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, le sentier relatant l'histoire du patrimoine industriel le long des canaux ou la Voie Verte, sont autant de parcours invitant au tourisme.

Cependant, Pamiers dispose d'une offre d'hébergements touristiques vieillissante et de faible qualité qui ne participent pas à inviter le touriste à rester et consommer sur le territoire au-delà d'une journée de visite.

Sur le territoire, sont recensés par l'INSEE en 2018 :

- 5 hôtels avec une capacité totale de 147 chambres
  - 2 non classés (72 chambres confondues),
  - 2 classés 2 étoiles (44 chambres confondues),
  - 1 classé 3 étoiles (31 chambres).
- 1 camping classé 3 étoiles d'une capacité de 100 emplacements.



# Et le SCoT ?

Les ZAE stratégiques représentent les secteurs directement connectés aux grandes infrastructures routières (RN20 / E9 / A66) et ferrées. Leur vocation première est de répondre aux besoins d'entreprises de rayonnement national et international. Les élus du SCoT de la Vallée de l'Ariège font de ces parcs leur priorité dans leur politique de développement. Les zones d'activités présentes sur Pamiers répondent à des critères d'accessibilité, de superficie, de rayonnement, adossées aux grandes infrastructures routières et autoroutières et constituent des points névralgiques qui engendrent des flux importants de personnes et de marchandises.

Rassemblant une partie des emplois d'envergure départementale et régionale, les zones d'Activités Economiques participent fortement au rayonnement et au positionnement économique du territoire.

Le SCoT localise plusieurs zones d'activités économiques stratégiques :

- la zone d'extension de Gabriélat ;
- la création de la Zone d'Aménagement Commerciale au sud de la Bouriette.

L'objectif sera d'affirmer leur vocation artisanale, industrielle et d'y interdire les implantations commerciales à l'exception des activités commerciales et de services soutenant l'attractivité et le développement de la zone. La modification du périmètre de la zone est possible sous réserve de ne pas augmenter les enveloppes foncières détaillées dans la prescription et de le justifier au regard d'intérêts économiques, urbains ou environnementaux. Le DOO localise précisément les zones concernées. En ce sens, le PLU devra intégrer les localisations à l'échelle à laquelle elles sont identifiées.

# Et le SCoT ?

Le bassin de Pamiers est le pôle économique majeur du SCoT. Le tissu économique en place, les savoir-faire, la situation par rapport aux infrastructures de communication, la proximité de la métropole toulousaine sont autant de facteurs propices au développement du pôle appaméen. Par secteur, les principaux enjeux selon le SCoT sont les suivants :

- **Industrie** : donner une dimension interrégionale à la zone Gabriélat via un agrandissement et en développant l'activité logistique bénéficiant de l'ITE;
- **Services** : favoriser leur implantation en centre-ville et au cœur des zones d'activités concernant les services à destination des entreprises;
- **Artisanat** : proposer une offre d'accueil pour maintenir les artisans sur les territoires ruraux;
- **Commerce** : renforcement du pôle appaméen, premier pôle commercial du département structuré autour des communes de Pamiers, Saint-Jean-du-Falga et de La Tour du Crieu.

- La progression des actifs et du nombre d'emplois ;
- Un tissu économique dense avec un tissu de PME industrielles développé ;
- Une part importante de salariés et d'établissements dans les secteurs industriels, l'administration publique et le commerce ;
- Un secteur économique « phare » du territoire : la métallurgie;
- Une attractivité commerciale importante liée à une offre commerciale diversifiée;
- Une présence de nombreuses enseignes nationales;
- Un secteur « Café Hôtel Restauration » qui participe à l'animation du cœur de ville.

## POINTS DE VIGILANCE

- Une faible part d'exploitations agricoles avec successeur connu ;
- Une baisse conséquente de l'appareil commercial en centre-ville;
- Un déficit d'enseignes nationales et de franchises au sein des commerces du cœur de ville ;
- Des locaux commerciaux en centre-ville inadaptés aux standards actuels (morcellement, surface, qualité et esthétique) ;
- De nombreuses zones d'activités périphériques qui accentuent la congestion des flux de circulation des entrées de ville ;
- Un taux de vacance commerciale atteignant un seuil dit « critique » pour le cœur de ville de Pamiers;
- Des tendances à l'étalement et à l'organisation linéaire de l'appareil commercial (espaces intermédiaires commerciaux le long des principaux axes de circulation interconnecté avec les pôles commerciaux de périphérie) ;
- Une économie touristique peu, voire, pas développée ;
- Une offre touristique peu lisible et déséquilibrée.

## ENJEUX

---

- ➔ La structuration de la fonction commerciale en respectant les équilibres commerciaux entre un centre-ville à redynamiser et des pôles commerciaux de périphérie à préserver ;
- ➔ Ralentir le développement des zones commerciales périphériques ;
- ➔ La limitation de l'étalement de l'appareil commercial sur la périphérie de Pamiers en travaillant les entités existantes et leur entrées ;
- ➔ La lutte contre la vacance commerciale en centre-ville ;
- ➔ La **structuration de l'offre touristique** au profit de l'attractivité territoriale et de la promotion touristique ;
- ➔ La montée en gamme des hébergements touristiques.

# Mobilités & Transports //

## 1. Pamiers, un territoire de transit en matière de déplacement

A la croisée de l'A66 qui relie Foix à Toulouse et de la RN20 qui traversent la commune, avec cinq échangeurs sur le territoire, et une gare de péage autoroutière au Nord, les déplacements se pensent forcément sur Pamiers à l'échelle supra communale.

La ville de Pamiers participe au système métropolitain toulousain (agglomération toulousaine et agglomérations moyennes situées dans sa zone d'influence) qui se caractérise par une forte intensité des échanges quotidiens entre les différents territoires (migrations résidentielles, déplacements domicile-travail,...).

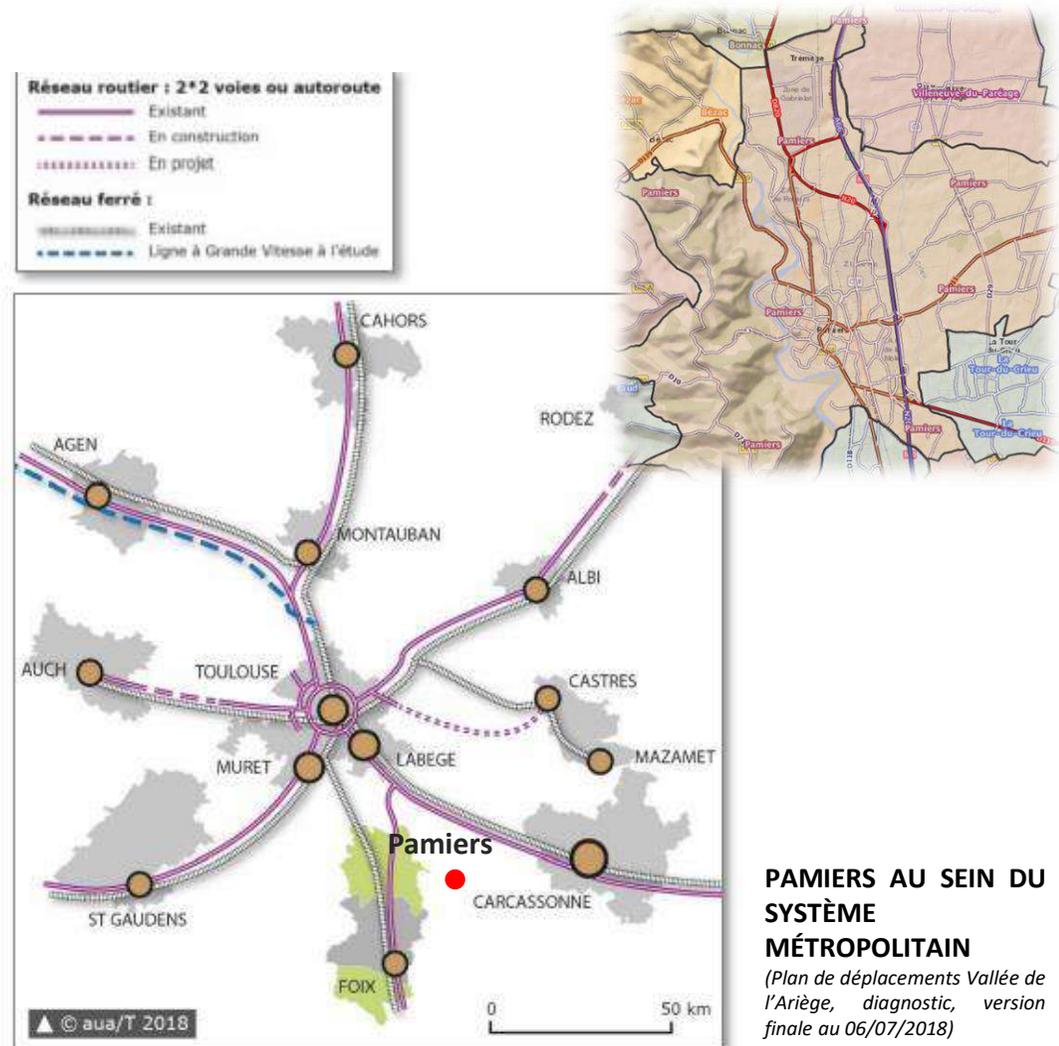
En effet, la commune est en relation directe avec les bassins d'emploi de Toulouse et de Foix.

L'axe routier Nord/Sud, caractérisé par l'A66 et la RN20, structure le territoire et permet un flux de transit depuis l'agglomération toulousaine vers la Haute-Ariège, l'Andorre et l'Espagne. Ce réseau viaire permet également de raccorder la ville de Pamiers au réseau autoroutier national.

La mise en 2\*2 voies partielle de la RN20 et la construction de l'A66 ont grandement amélioré la liaison avec la métropole de Toulouse. Les temps de trajet en voiture sont réduits à seulement environ 50 minutes. 22 000 véhicules sont comptés par jour au Nord de Pamiers sur la RN20 (source : observatoire régional des trafics routiers en Midi-Pyrénées DREAL 2015).

### MAILLAGE ROUTIER DE PAMIERS

(Géoportail, 2018)



### PAMIERS AU SEIN DU SYSTÈME MÉTROPOLITAIN

(Plan de déplacements Vallée de l'Ariège, diagnostic, version finale au 06/07/2018)

## 1. Pamiers, un territoire de transit en matière de déplacement

De plus, elle est traversée par un réseau secondaire permettant aux actifs qui travaillent sur le territoire de se rendre chez eux, favorisant ainsi les migrations pendulaires toujours plus accrues :

- RD 820,
- RD 624,
- RD 10,
- RD 10a,
- RD 11,
- RD 511,
- RD 11b,
- RD 711,
- RD 29.

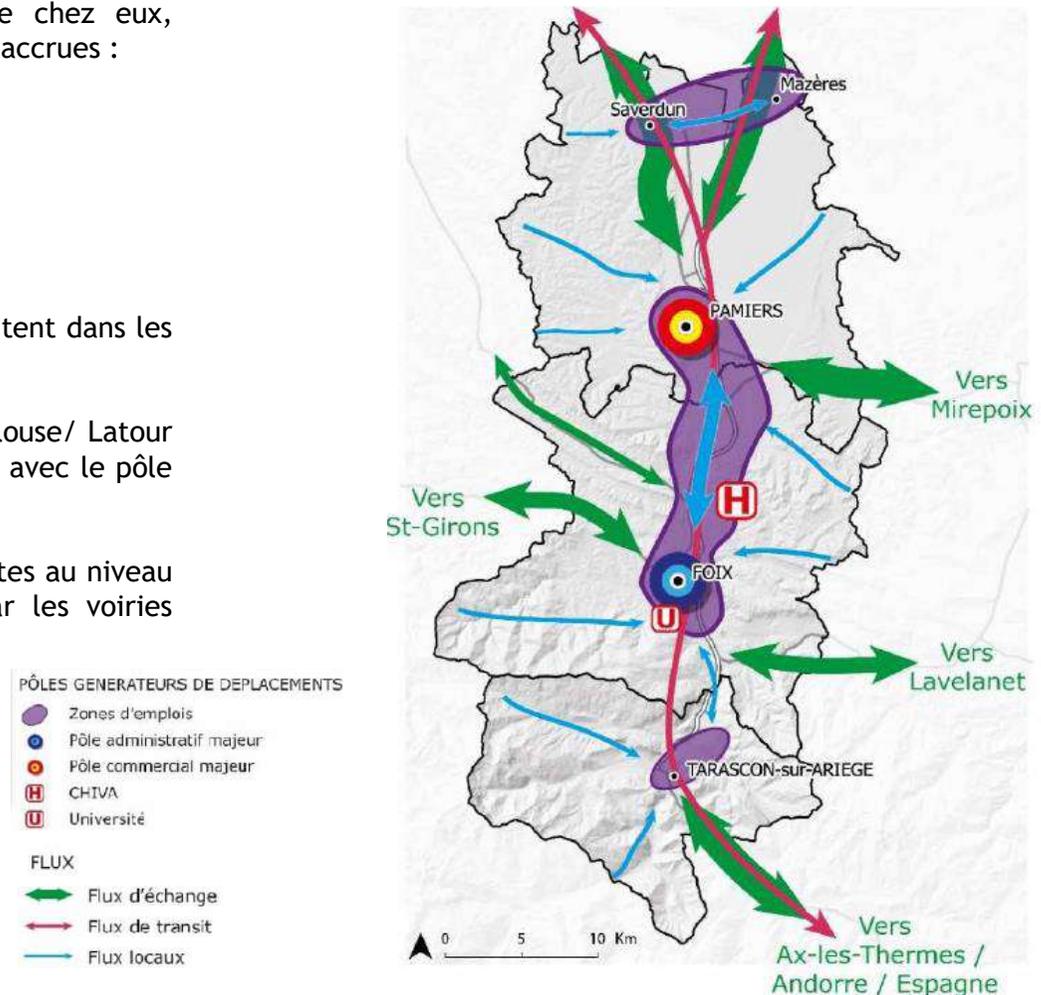
En effet, 36,5% des actifs qui travaillent à Pamiers habitent dans les communes alentours.

Le territoire est en outre traversé par la ligne TER Toulouse/ Latour de Carol et plusieurs lignes de bus assurent les liaisons avec le pôle toulousain.

Le réseau de voirie tertiaire vient compléter les dessertes au niveau de la commune par de petits chemins ruraux et par les voiries internes aux lotissements.

### HIERARCHISATION DES FLUX

(Plan de déplacements Vallée de l'Ariège – version provisoire de septembre 2018)



## 1. Pamiers, un territoire de transit en matière de déplacement

Concernant le réseau viaire, le plan de déplacements Vallée de l'Ariège (*définition de la stratégie, version provisoire de septembre 2018*) met en avant les constats suivants :

- Une augmentation du trafic forte et continue depuis l'ouverture de l'A66 et la mise en 2\*2 voies de la RD20 ;
- Une accessibilité aux pôles d'attractivité qui se dégrade en heure de pointe (Pamiers y compris) ;
- Une rupture territoriale forte (RD20 et axes transversaux) parfois difficile à franchir ;
- Des voiries au profil très routier pour certaines, qui impactent la qualité des secteurs traversés ;
- Des pratiques d'autosolime fortement ancrées.

Quotidiennement, Pamiers fait face à d'importants flux de mobilité de tous les côtés liés principalement aux transporteurs routiers et aux migrations pendulaires.

En effet, de nombreux flux domicile-travail sont effectués depuis les communes périphériques (La Tour-du-Crieu, Saint-Jean-du-Falga, Varilhes, Verniolle,...).

La concentration du trafic sur certains secteurs peut générer localement des nuisances pour la ville de Pamiers.

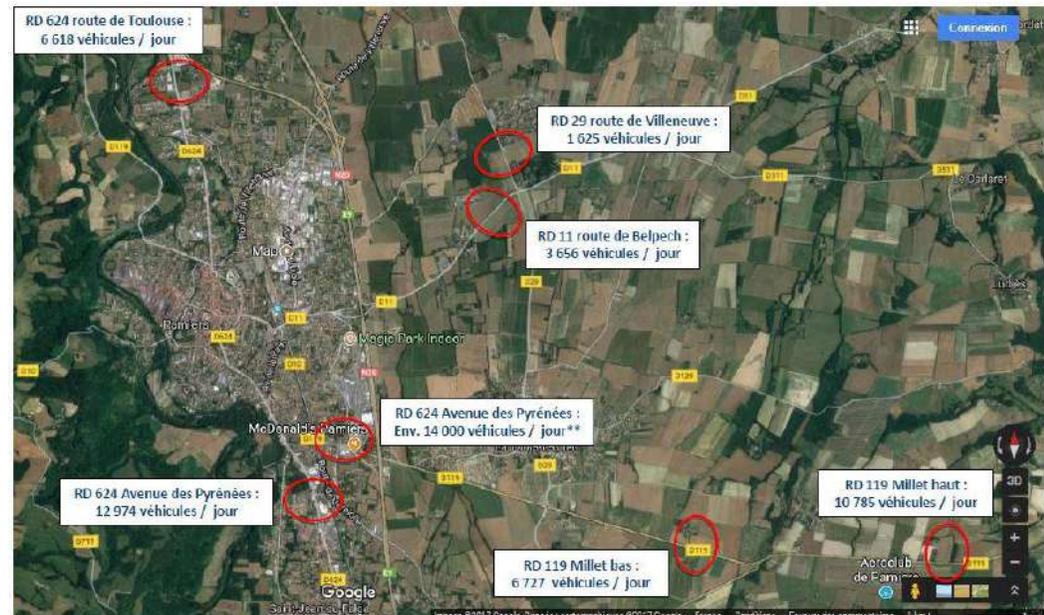
La route de Mirepoix est un des axes sur lequel s'enregistre le plus de passage. Environ 14000 véhicules y circulent par jour. L'axe RD 119 Millet haut est également un axe fréquenté avec plus de 10000 véhicules par jour.

Une étude sur un troisième échangeur est actuellement en cours de réflexion.

De nombreux habitants se dirigent également vers Toulouse pour bénéficier de l'offre en emplois.

### TRAFIC ROUTIER SUR LE SECTEUR DE PAMIERS

(CCI, 2015)



\* Source : Conseil Départemental de l'Ariège / trafic moyen journalier par période d'observation

\*\* Source : Etude de trafic Route de Mirepoix – Mairie de Pamiers – Année 2009

16

16

## 2. Pamiers, pôle multimodal ?

Commune à dominante rurale, l'usage de la voiture reste prédominant dans les pratiques appaméennes pour se déplacer. Près d'un tiers des ménages ont deux véhicules et la majorité possède une voiture et un emplacement réservé au stationnement.

Pour autant, si l'usage de la voiture est prépondérant, l'offre de transport en commun, avec la ligne TER Toulouse-Latour de Carol, les 3 lignes régionales permettant la liaison avec Toulouse et les 4 lignes internes au département offrent, aux habitants appaméens, un panel intéressant au profit des modes alternatifs.

Cette offre est complétée par 8 lignes internes de navettes gratuites qui fonctionnent les mardis, mercredis, jeudis et samedis matin. Ces lignes de bus plus urbaines sont destinées principalement aux personnes non motorisées, à savoir les personnes âgées, personnes en situation précaire, personnes à mobilité réduite, ou encore les jeunes pour les déplacements scolaires et extrascolaires. Les usagers peuvent ainsi se rendre facilement en centre-ville et accéder au plus grand nombre de services présents sur la commune.

L'offre de navettes urbaines propose une ligne régulière qui dessert le centre-ville depuis la gare (5 allers-retours quotidiens), une ligne express entre la mairie et la gare (1 aller-retour quotidien) et trois lignes de TAD qui desservent les différents quartiers de Pamiers (entre 1 et 3 allers-retours quotidiens).

Toutefois, les bilans réalisés sur leur fréquentation apparaissent mitigés. Trois lignes ont été basculées en « transport à la demande » (TAD) au vu de leur faible fréquentation. La ligne la plus fréquentée de toute - la ligne « Cœur de Ville » qui dessert la gare - semble fonctionner. Elle est principalement utilisée par des scolaires et des actifs les matins et soirs.

Le manque de sécurité de certains points d'arrêt des lignes de bus peut poser question quant à l'impact que cela peut entraîner en matière de fréquentation. Cette sécurisation est un vrai enjeu. Leur lisibilité dans l'espace et leur qualité d'aménagement gagneraient à être améliorés : signalétique, mobilier, etc.

Le réseau ferroviaire est principalement utilisé pour accéder à l'agglomération toulousaine, il est par contre très peu fréquenté pour des usages plus internes au territoire. La gare de Pamiers enregistre 350 000 montées annuelles en 2015 (source : SNCF, région Occitanie).

### ➤ Lecture actualisée des tendances //

EN 2020, le total de voyageurs enregistré pour la gare de Pamiers est de 222 671 cependant cette baisse va de pair avec la situation sanitaire qui a contraint les déplacements. Si on regarde en 2019, la part totale est de 369 000 soit une légère hausse par rapport à 2015.

# Mobilités & Transports //

**Navettes urbaines**

Bouger à Pamiers c'est gratuit !

Mairie de Pamiers / Tel : 05 61 60 95 00  
www.ville-pamiers.fr

**3 Express Lignes sans réservation**  
Des lundis aux vendredis  
Hors Jours Fériés

1 Cœur de Ville 08:20  
1 Centre-ville 08:30

Correspondance avec trains SNCF de Foix et de Toulouse

	08:35	10:35	11:35	14:35	17:35
1 Cœur de Ville	08:35	10:35	11:35	14:35	17:35
2 Express	08:36	10:36	11:36	14:36	17:36
3 Express	08:37	10:37	11:37	14:37	17:37
4 TAD	08:38	10:38	11:38	14:38	17:38
5 TAD	08:41	10:41	11:41	14:41	17:41
6 TAD	08:42	10:42	11:42	14:42	17:42
7 TAD	08:43	10:43	11:43	14:43	17:43
8 TAD	08:44	10:44	11:44	14:44	17:44
9 TAD	08:47	10:47	11:47	14:47	17:47
10 TAD	08:48	10:48	11:48	14:48	17:48
11 TAD	09:52	11:52	11:52	14:52	17:52
12 TAD	09:53	11:53	11:53	14:53	17:53
13 TAD	09:53	11:53	11:53	14:53	17:53
14 TAD	09:54	11:54	11:54	14:54	17:54
15 TAD	09:55	11:55	11:55	14:55	17:55
16 TAD	09:56	11:56	11:56	14:56	17:56
17 TAD	09:56	11:56	11:56	14:56	17:56
18 TAD	09:57	11:57	11:57	14:57	17:57
19 TAD	09:59	11:59	11:59	14:59	17:59
20 TAD	10:01	11:01	12:01	15:01	18:01
21 TAD	10:03	11:03	12:03	15:03	18:03
22 TAD	10:04	11:04	12:04	15:04	18:04
23 TAD	10:05	11:05	12:05	15:05	18:05

**INFORMATIONS PRATIQUE**

- Deux lignes permanentes sans réservation :
- Ligne 1 Express aménagée avec une correspondance pour les trains SNCF (vers l'hôpital le CHVA...)
- Ligne 3 Cœur de Ville renforcée par de nouveaux horaires pour couvrir toute la journée
- Trois lignes dites « TAD » avec réservation : 05 61 03 00 12
- Possibilité de réserver plusieurs jours à l'avance et au plus tard la veille avant 17h
- Ligne 1 Bouton d'or
- Ligne 2 Cœur de Ville
- Ligne 4 Bus scolaire

## 3. De la logique du « tout-voiture » au développement des déplacements alternatifs

Indissociable des pratiques locales, l'utilisation de la voiture est surtout renforcée par les flux entretenus entre Pamiers et les communes voisines, mais également les pôles d'activités, d'équipements et de services complémentaires qui ceinturent le territoire. A rajouter que l'organisation territoriale composée également sur une partie d'habitat en hameaux dispersés et maisons isolées ou en habitat disséminé sur certains secteurs et la localisation des emplois, pour 36,5% hors de la commune, accentue cette tendance.

Si cet état de fait est devenu une pratique usuelle et banale au fil des années, les préoccupations actuelles liées aux coûts énergétiques, temporels et environnementaux tendent à questionner ce positionnement. Des études sont en cours sur le territoire pour réfléchir à de nouvelles options de déplacement, plus alternatives sur l'automobile. Une voie verte reliant Foix à Pamiers et vice-versa est à l'étude par le Conseil Départemental de l'Ariège et inscrite dans un Schéma Régional du Vélo. Ce futur aménagement pourra donc constituer le cœur d'un réseau cyclable à vocation de loisirs et de déplacements quotidiens.

D'autres réflexions sont engagées via le Plan Général de Déplacement (PGD) et le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) que le SCoT élabore en parallèle. De plus, des aménagements sont prévus en lien avec l'ANRU : centre ville et axes principaux vers la Tour et Saint-Jean notamment.

Par exemple, le développement des zones de covoiturage / parkings de rabattement pourraient permettre des reports modaux à termes entre automobile individuelle et transports alternatifs.

Les cheminements doux sont aussi des opportunités déjà présentes sur le territoire qu'il serait intéressant de valoriser et de renforcer. Ils permettent de desservir les établissements recevant le public (écoles, mairie, équipements sportifs...) et drainent le flux piéton dans la partie agglomérée de la ville.

La pratique des modes actifs est actuellement faible et concerne beaucoup de déplacements de courtes distances.



## 3. De la logique du « tout-voiture » au développement des déplacements alternatifs

A ce jour, les équipements cyclables sont peu développés malgré l'existence d'un plan vélo, des aménagements ont cependant été créés récemment pour faciliter l'accessibilité à la gare.

La continuité des cheminements doux, la qualité de leur revêtement, la sécurité, l'accessibilité... Autant de thématiques qui sont prises en compte pour la réalisation des nouveaux aménagements dans le centre-ville de Pamiers.

Le piéton et le cycliste sont placés au cœur de la réflexion menée pour les politiques de déplacement en centre-ville. Il s'agit d'un véritable vecteur d'attractivité et d'amélioration de la qualité de vie des habitants.



Plusieurs éléments veillent à limiter la vitesse de circulation des véhicules et à sécuriser le passage des piétons : passages cloutés, signalisation. Les voiries sont bordées de trottoirs permettant les cheminements piétons, notamment en lien avec les différents équipements publics et les commerces présents au niveau du centre-ville.

Certains espaces sont entièrement pavés permettant un déplacement piétonnier sécurisé et balisé où le mobilier urbain (présence de potelets ou de mobiliers urbains divers) permet d'assurer la non utilisation de ces trames par les véhicules.

Outre les espaces sécurisés en marge des voiries, il existe toutefois peu de liaisons douces propres, séparées de la chaussée. Les opérations récentes, à l'instar de la gare, présentent quelques cheminements piétonniers plus ou moins aménagés. Il est important que le dessin des liaisons douces reliant les futurs quartiers aux principaux équipements soit réintégré dans les futurs projets des nouveaux secteurs d'habitat.

L'utilisation de modes de déplacement doux reste ainsi à conforter, puisqu'elle est privilégiée par 11,3% des actifs.

Les constats récents ont permis de voir que les derniers projets d'urbanisation étaient conçus pour renforcer ces logiques de proximité entre zones de services, équipements, d'habitat et d'emplois ; une disposition qui participe à limiter les besoins en déplacements et d'en multiplier les modalités.

## 4. La recherche d'une cohérence multimodale sur le territoire appaméen

L'absence d'un schéma directeur ou d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'échelle de la collectivité rend difficile l'articulation entre les différents modes de déplacements que ce soit collectif, doux ou automobile.

Néanmoins, des projets ont été menés sur Pamiers dans ce sens. Le parvis de la gare ferroviaire a récemment fait l'objet d'un réaménagement, pour prendre en considération les nécessités de stationnement journalier des véhicules des usagers du train. Une extension et un aménagement des parkings ont été réalisés. A cela se rajoutent une piétonisation du parvis et la création d'un arrêt pour la navette urbaine et d'un tronçon de piste cyclable. Toutefois, la multi-modalité de ce pôle peine à s'affirmer, malgré l'effort de coordination entre différents modes de déplacements.



En outre, le « dépose minute » s'effectue bien souvent de manière « sauvage » à même la chaussée au droit du carrefour des voies accédant à la gare. La gare routière existante (bus interurbains), quant à elle, n'a pu être déplacée sur ce même site et en demeure à bonne distance, à proximité du centre-ville.

De plus, de nombreux tronçons de pistes cyclables implantés sur le territoire communal font preuve d'une absence de continuité, entraînant des zones de passage dangereux où le partage de la chaussée entre voiture et cycliste peut être conflictuel.

Pamiers exprime également un besoin de refonte des sens de circulation afin d'optimiser la lisibilité des déplacements. L'enjeu pour la commune consiste à limiter la place de la voiture en centre-ville au profit d'une valorisation des espaces publics, du patrimoine, et ainsi permettre une meilleure qualité des usages.

L'étude de Plan Global de déplacement en cours à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège permettra de proposer un projet global pour traiter ces problématiques pour la fin 2018.

## 6. L'offre de stationnement : une restructuration nécessaire au centre-ville

Cf. Carte en annexe du  
Rapport de présentation

A Pamiers, 1991 places de stationnement sont recensées en centre-ville dont 1118 places de proximité. De nombreuses places publiques ponctuent l'urbanisation du centre-ville ménageant des espaces de respiration et de multiples zones de stationnement permettant de rallier les principaux commerces et équipements.

Le parking Jean Jaurès a été mis en service en réponse au besoin de stationnement de courte durée (1h30 gratuites). Il permet la rotation des véhicules et a très rapidement vu une augmentation de fréquentation.

Parfois engorgé, la ville doit également faire face à une problématique de voitures ventouses.

Les difficultés liées à la circulation et au stationnement aux heures de grande fréquentation sont de vraies problématiques identifiées sur le territoire appaméen, qui deviennent de plus en plus prégnantes avec l'augmentation de nombre d'actifs et d'emplois.

Le stationnement des ouvriers d'Aubert et Duval, hors site, est un problème majeur car il réduit le nombre de places pour les résidents (besoin d'un « plan entreprises »).

Ces dysfonctionnements, surtout ceux associés au stationnement résidentiel, engagent en grande partie la vitalité et la lecture du cœur de ville et son organisation. Les places données aussi bien au piéton, à la voiture ou au résident et au travailleur sont peu lisibles au sein des espaces publics, ce qui empêche les quartiers du cœur de ville de représenter un lieu de vie vivant et attractif tant sur une logique résidentielle que commerciale. Par manque d'organisation du stationnement, la voiture apparaît alors trop présente, notamment devant les entrées des bâtiments, les abords des résidences de logements et des équipements publics (lycée professionnel, équipements sportifs).

Concernant les Zones d'Activités Economiques (ZAE), l'espace se structure selon un équilibre entre équipements et espaces de stationnement. Ainsi, la zone d'activités Nord abrite 700 places de parking dont 43 se répartissent dans la zone pavillonnaire, tandis que la zone d'activités Sud comporte 3489 places, dont 524 réparties dans les zones pavillonnaires, couvrant les normes ERP, les besoins des actifs.

9 syndicats départementaux d'énergie de l'Occitanie ainsi que les métropoles de Toulouse et de Montpellier se sont associés pour proposer un réseau commun de bornes de recharge pour véhicules électriques. 76 bornes ont été installées en Ariège.

H2Pyr, programme issu d'un appel à projet européen pour favoriser la coopération entre les régions transfrontalières des Pyrénées (programme POCTEFA), prévoit la construction de six stations de distribution d'hydrogène entre Albi et Saragosse pour alimenter des véhicules électriques dotés de piles à combustible. Une de ces stations va être installée à Pamiers.

# Et le SCoT ?

Le projet de territoire du SCoT s'appuie sur un système de déplacement qui devra valoriser les pratiques alternatives à l'usage de l'automobile à travers la recherche d'une politique multimodale.

La mise en œuvre d'une stratégie d'amélioration des réseaux de transports publics existants, en termes de cadencement (liaisons ferroviaires avec Toulouse, liaisons bus par la RN20), mais aussi en termes de desserte vers les pôles structurants comme Pamiers est une nécessité.

Le SCoT appuie ainsi le développement des modes de déplacements innovants, alternatifs à l'automobile - transport à la demande, réseaux de cheminements doux, à travers notamment la réalisation d'une voie verte Foix-Pamiers inscrit au Schéma Régional du Vélo. Afin de développer un réseau multimodal, le SCoT s'appuie également sur les documents d'urbanisme locaux en capacité de délimiter sur leurs plans de zonage, des emplacements réservés afin de préciser le tracé et les caractéristiques des liaisons douces à sécuriser ou à créer.

Le PLU de Pamiers pourra, par exemple, édicter au sein du règlement, les règles d'urbanisme adaptées afin de favoriser dans les constructions neuves à usage d'habitat collectif la réalisation d'un local vélo. Afin de valoriser la place des modes doux dans les nouvelles opérations d'urbanisme, il pourrait être aménagé une aire de stationnement vélo à hauteur de 1 m<sup>2</sup> par logement.

## ATOUPS

- Un territoire de transit de la plaine d'Ariège ;
- Un réseau viaire performant qui relie les polarités du territoire et assure une bonne accessibilité depuis la métropole toulousaine ;
- Une desserte ferroviaire favorable sur l'ensemble du territoire ;
- Une bonne desserte d'infrastructures en tout genre (route/rail/numérique);
- Des aménagements multimodaux en lien avec la gare ;
- Un centre-ville où « le piéton a sa place ».

## POINTS DE VIGILANCE

- La présence de la voiture en centre-ville encore trop importante;
- Des flux de mobilité importants qui impactent le fonctionnement du réseau routier
- Des dysfonctionnements urbains au sein du centre-ville en matière de circulation, d'accessibilité, de stationnement et de signalétique;
- Des difficultés d'accès aux zones commerciales (accès N20 et congestion en entrées de ville)
- Un manque de sécurisation et de cadre pour certaines pratiques (dépose-minutes, covoiturage...)
- Des offres de transport en commun peu développées et peu lisibles

## ENJEUX

---

- ➔ Le **maintien et l'amélioration du niveau d'accessibilité**, qui joue un rôle considérable dans l'attractivité du territoire ;
  - ➔ La **proposition de solutions adaptées** à l'ensemble des publics et des besoins ;
  - ➔ La **valorisation du pôle multimodal de la gare de Pamiers** en termes d'aménagement urbain ;
- ➔ **L'organisation de la gestion des déplacements domicile-travail** (parking relais, aire de covoiturage...) ;
  - ➔ L'adaptation de **l'offre en matière de stationnement** ;
    - ➔ La **sécurisation** des arrêts de bus ;
- ➔ La cohérence entre les choix de développement urbain et **l'organisation du réseau de transport urbain** sur Pamiers ;
  - ➔ **Favoriser les modes actifs** et repenser la place de la voiture dans la ville de Pamiers.



# PLU

*ville de Pamiers*



3

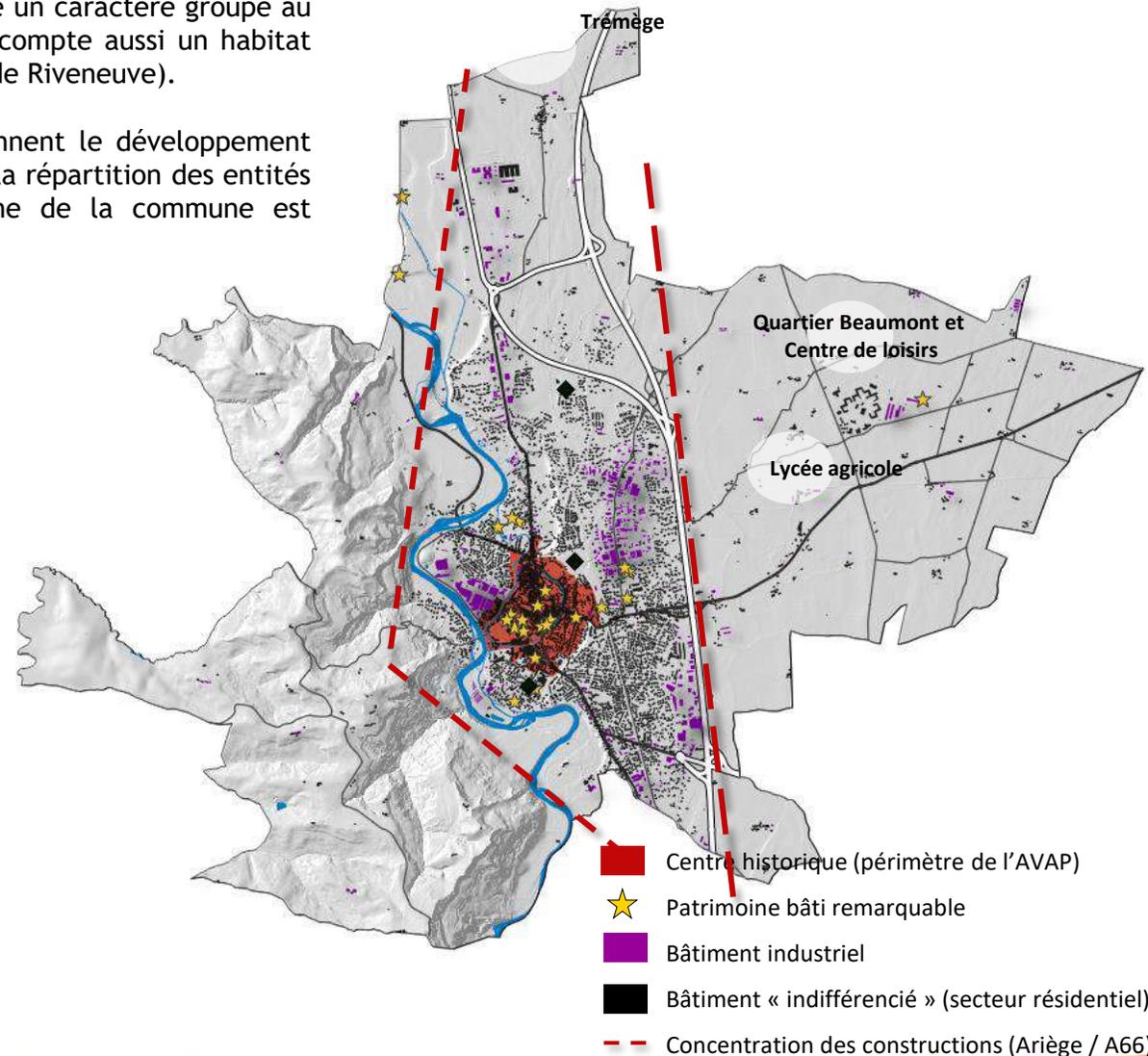
Analyse foncière

### 1. La répartition des fonctions bâties

La distribution du bâti sur la commune de Pamiers présente un caractère groupé au niveau du centre-ville et de ses extensions. La commune compte aussi un habitat dispersé, héritage pour partie de l'activité agricole (plaine de Riveneuve).

Outre la présence des infrastructures viaires qui conditionnent le développement urbain, les données naturelles ont conditionné tout autant la répartition des entités bâties sur le territoire communal. L'organisation urbaine de la commune est composée par :

- Le centre-ville de Pamiers, intra-canaux, qui concentre une large part de la densité bâtie à l'échelle communale. Il s'agit du cœur de la commune qui regroupe les principaux marqueurs structurants : fonctions administratives, socio-culturelles, éducatives, récréatives, économiques. Le centre-ville est doté d'un riche patrimoine historique avec la présence de nombreux éléments protégés au titre des Monuments Historiques. Une première phase d'extension en dehors des canaux a permis la constitution d'un faubourg en frange Est ainsi que de l'implantation de l'usine métallurgique sur la partie Ouest.
- Les constructions récentes, de type pavillonnaire et de logements collectifs, résultent essentiellement de logiques d'opérations groupées qui se sont initiées à la périphérie du centre-ville, sur les secteurs non contrariés par les données naturelles (risque inondation, topographie).



# Morphologie urbaine //

PHOTOGRAPHIES DE LA PLURALITE DES FONCTIONS ET  
DES FORMES BATIS DE LA VILLE DE PAMIERS

## 1. La répartition des fonctions bâties

La présence d'équipements établis à l'Est de l'A66, qui bien qu'apparaissant déconnectés du reste de la ville, entrecoupés par les infrastructures autoroutières, constituent à leur échelle des pôles générateurs de déplacements.

Les limites de la ville sont restées quasi-inchangées jusqu'à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle, le développement de la cité s'étant initié à l'intérieur des canaux.

A partir de la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, la ville connaît une expansion territoriale particulièrement soutenue qui la mène sur certaines marges - partie Sud - sur les limites communales. La production de logements en nombre a concouru dans un premier temps au développement de l'habitat social à partir des années 1960, relayé ensuite par des logiques individuelles, résultant d'opération d'ensemble de type lotissement.

Sur cette même période le développement des zones d'activités économiques a contribué à alimenter l'attractivité de la commune, générant une demande en logements toujours plus importante. Fort de cette dynamique et des logiques de résidentialisation qui parcourent le territoire communal, les infrastructures susceptibles de constituer des seuils à l'urbanisation ont été successivement franchies, à l'instar de la ligne SNCF. Aujourd'hui, la ville tend à se structurer à l'intérieur d'un espace encadré à l'Ouest par l'Ariège, et par le tracé de la RN 20 / A66 sur sa partie Est. Au Sud, la ville s'est développée jusqu'aux limites communales et a fini par rejoindre les extensions de la ville de Saint-Jean du Falga.

1- Le centre-ville de Pamiers



2- Le quartier de l'usine – site industrielle historique (*Wikipédia*)



3- Des secteurs d'étirement : une mixité de fonctions urbaines



Urbadoc2015 + Actualisation Citadia Conseil 2018

## 2. La diversité des formes bâties

**Le centre-ville de Pamiers** s'organise à l'intérieur des canaux. Le paysage urbain y est composé de divers ensembles dont les caractéristiques se lisent distinctement :

- Un pôle d'habitat et de commerce établi sur la partie Nord et dont la rue Gabriel Péri et la Place de la République constituent les principaux axes et points d'articulation ;
- Un pôle rassemblant les principaux équipements structurants, caractérisant le quartier du Mercadal situé sur la partie Sud du centre-ville.
- L'habitat social se référant à la cité du Pont Neuf aménagée au milieu des années 1960.

**Le quartier de l'usine** s'organise sur la frange Ouest du centre-ville, inséré dans une boucle de l'Ariège. La monumentalité des bâtiments affairant à l'usine métallurgique Aubert et Duval marque la physionomie du site. Le développement de l'usine s'est accompagné de secteur d'habitations, à proximité immédiate (Jeu du Mail).

Ces deux quartiers historiques présentent les plus fortes densités bâties de la commune : hauteur, emprise au sol des constructions, etc. (cf cartographie page suivante).

### **Les lotissements et les opérations d'ensemble.**

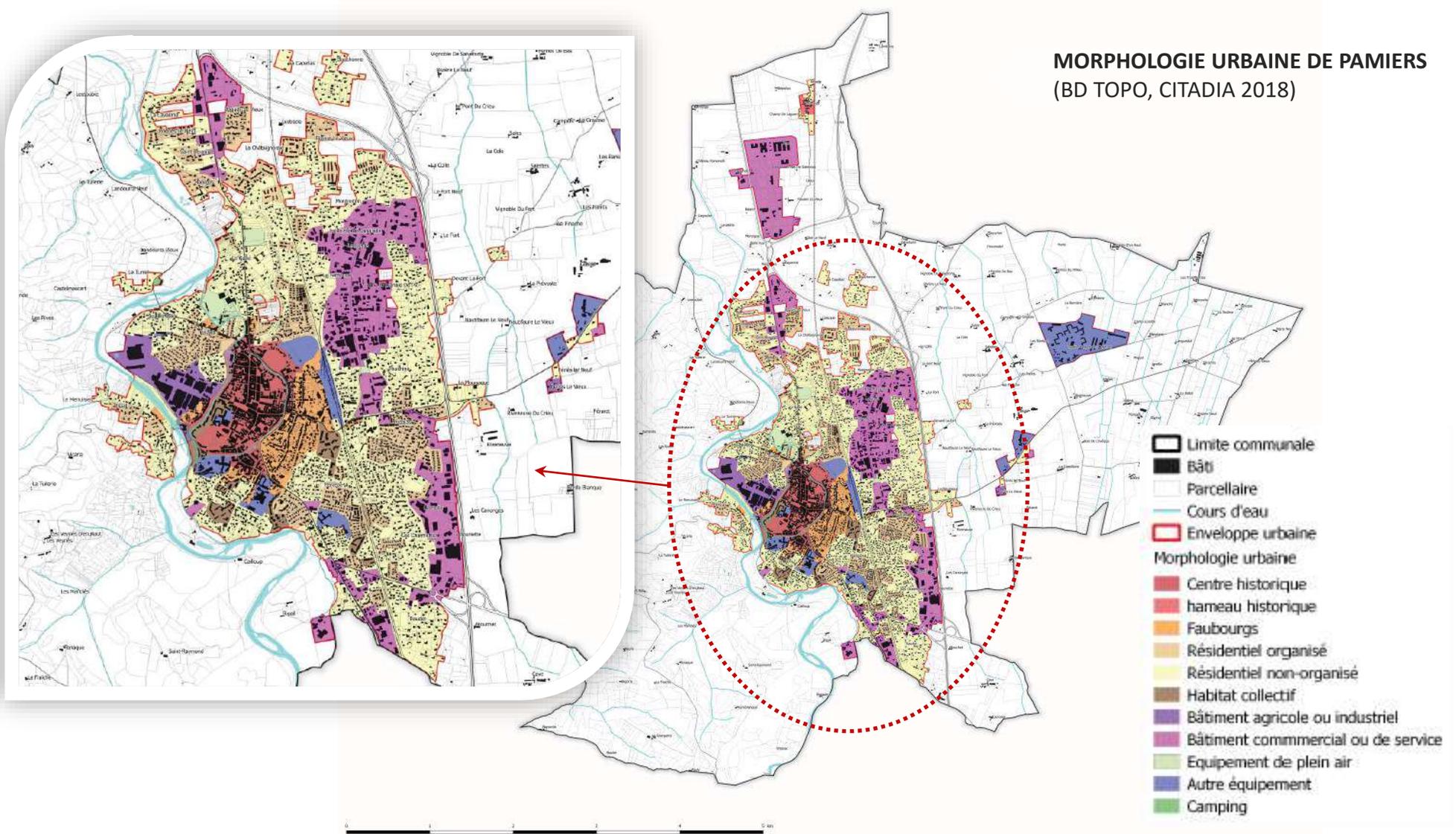
L'agrandissement de la ville s'est effectué le plus souvent par le biais d'opérations groupées de type lotissements. Ces opérations se réfèrent à la production de logements individuels mais également de logements collectifs (Clos du Chandelet, etc.) témoignant d'une diversification des modes d'habiter.

**Le desserrement pavillonnaire** de la trame urbaine est favorisé par la recherche d'un cadre de vie privilégié et d'un parcellaire confortable. Ce modèle urbain se caractérise le plus souvent par une moindre densité (la densité est peu affirmée avec des parcelles dont la superficie moyenne oscille le plus souvent entre 1000 et 2000 m<sup>2</sup>).

**Entités rurales, hameaux de Trémège.** L'implantation des constructions au sein des entités rurales et des fermes se caractérise par l'organisation du bâti autour de la construction principale ; l'exploitation traditionnelle s'organise autour de multiples bâtiments (habitation principale, unités annexes servant au stockage, etc.) le plus souvent non-jointifs. Au bâti traditionnel, s'agrègent parfois des unités de stockage plus récentes. Le hameau de Trémège constitue la seule entité rurale densément bâtie dont le socle a permis de catalyser sur ses marges quelques constructions plus récentes de type pavillonnaire. D'autres entités - la Cavalerie, etc. - initialement esseulées, ont connu une urbanisation récente.

**Zone de développement économique.** L'implantation du bâti à vocation d'activités poursuit plusieurs logiques : disponibilité foncière, facilité d'acheminement et de redistribution, visibilité, limitation des nuisances aux abords des zones habitées. Le bâti à vocation d'activités se caractérise le plus souvent par sa volumétrie et les matériaux de construction utilisés.

## 2. La diversité des formes bâties



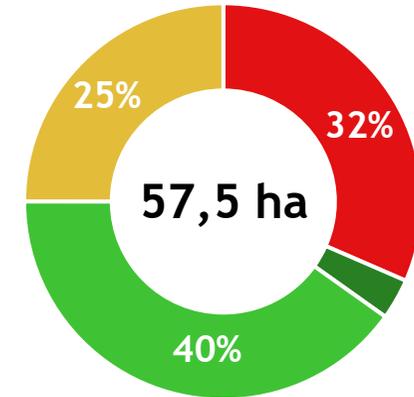
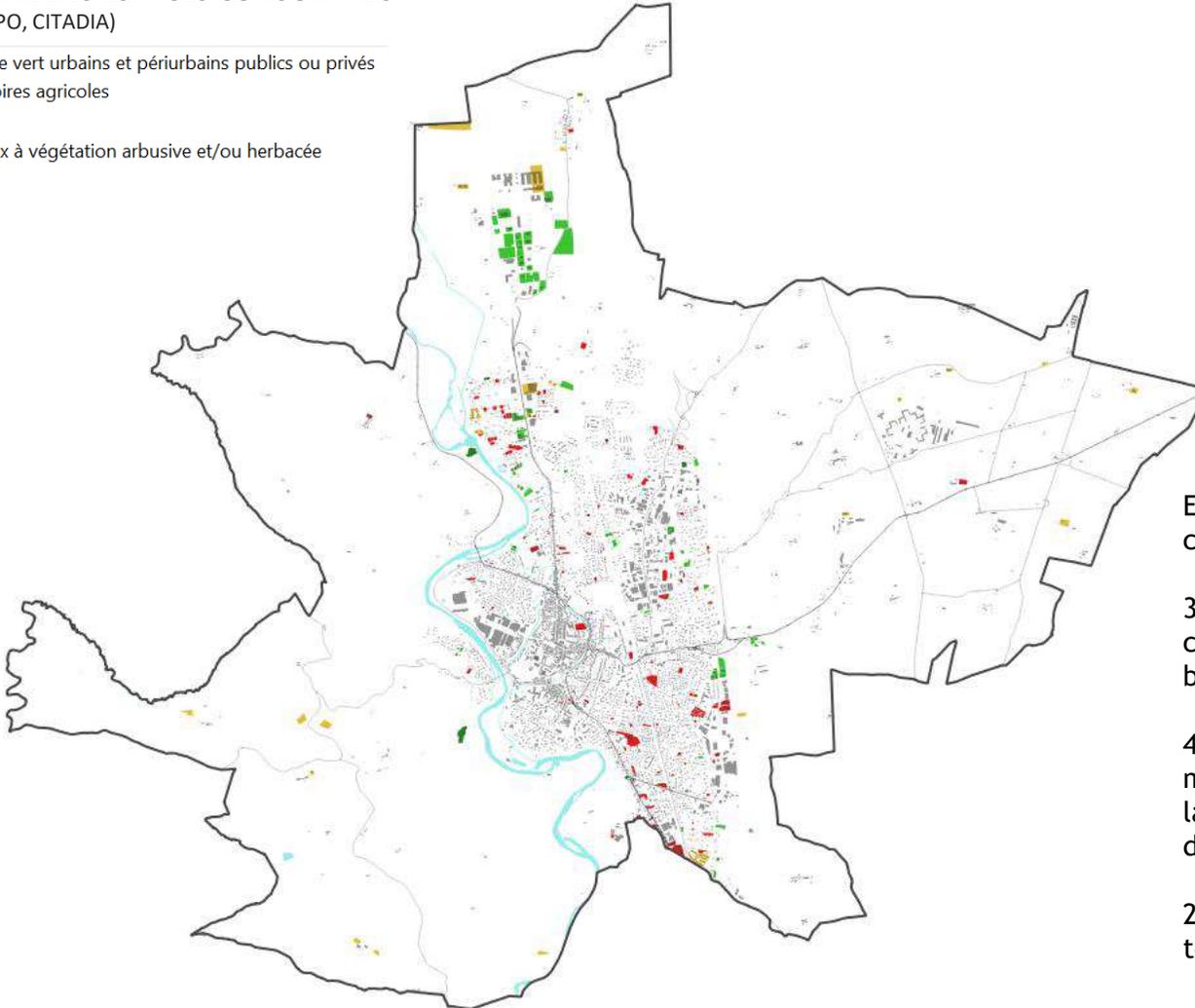
# Analyse de la consommation d'espace //

## 1. Origine des espaces consommés entre 2011 et 2021

### ORIGINE DES ESPACES CONSOMMES

(BD TOPO, CITADIA)

- Espace vert urbains et périurbains publics ou privés
- Territoires agricoles
- Forêt
- Milieus à végétation arbusive et/ou herbacée



Entre 2011 et 2021, 57,5 hectares ont été consommés. L'origine de ces espaces est variée.

32% des espaces consommés sont des parcelles correspondent à la mobilisation de terrains non bâtis dans l'enveloppe urbaine de Pamiers.

40% des espaces consommés correspondent à des milieux herbacés, principalement situés au nord de la commune pour l'aménagement de la zone d'activités Gabriélat.

25% des espaces consommés sont d'anciennes terres de nature agricole.

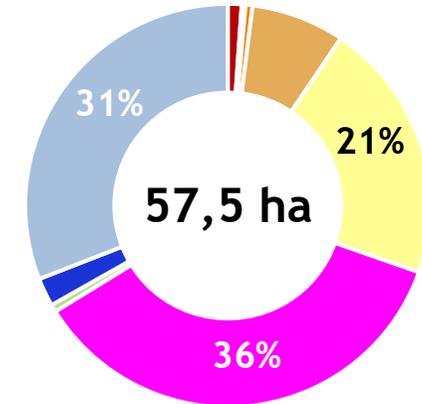
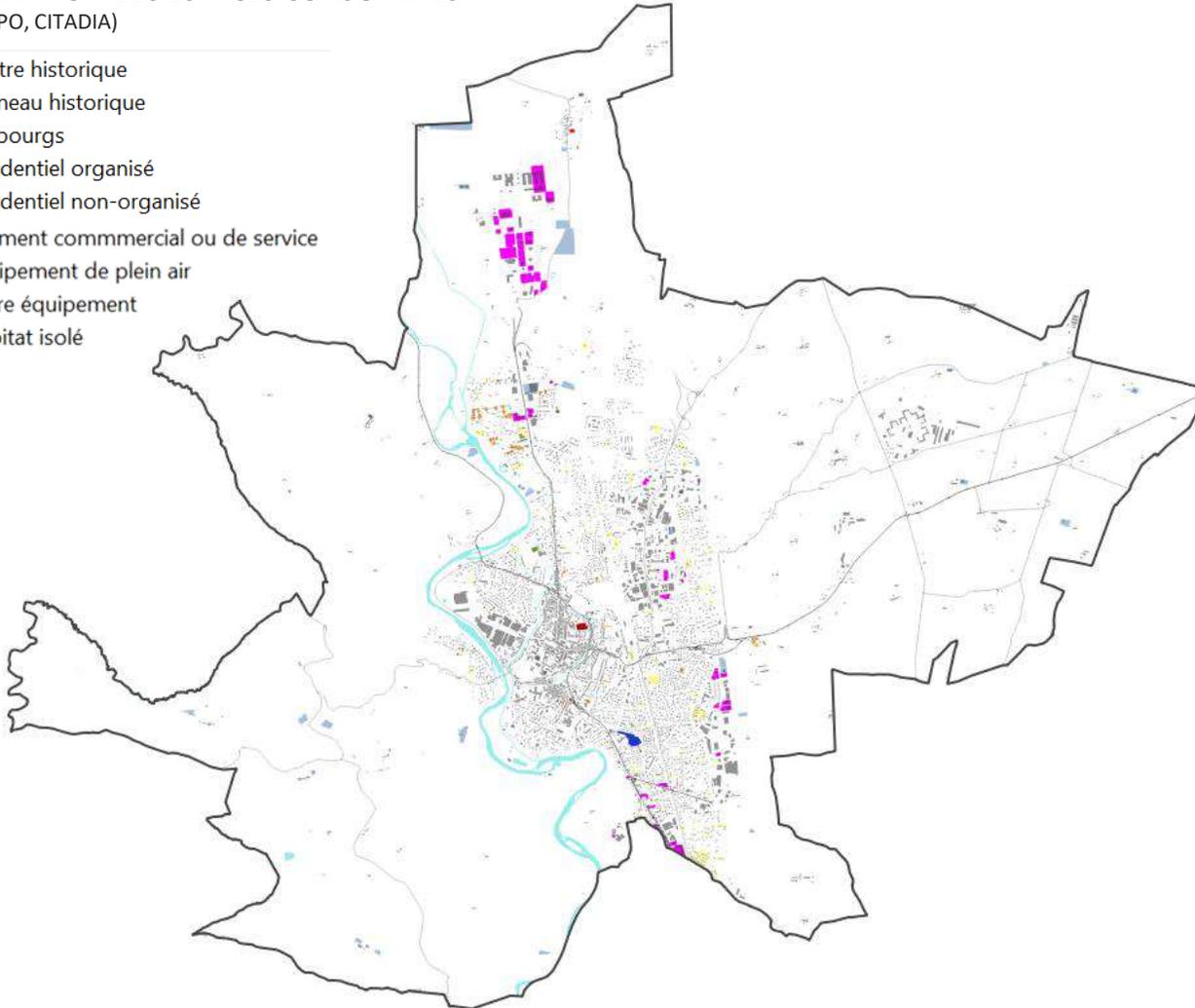
# Analyse de la consommation d'espace //

## 1. Destination des espaces consommés entre 2011 et 2021

### DESTINATION DES ESPACES CONSOMMÉS

(BD TOPO, CITADIA)

- Centre historique
- Hameau historique
- Faubourgs
- Résidentiel organisé
- Résidentiel non-organisé
- Bâtiment commercial ou de service
- Équipement de plein air
- Autre équipement
- Habitat isolé

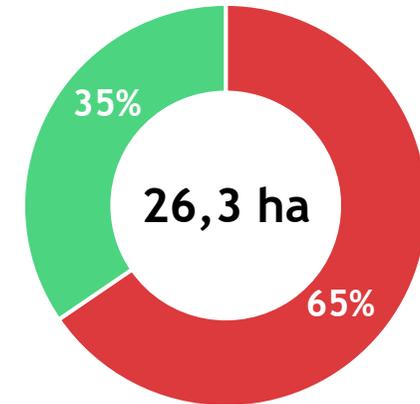
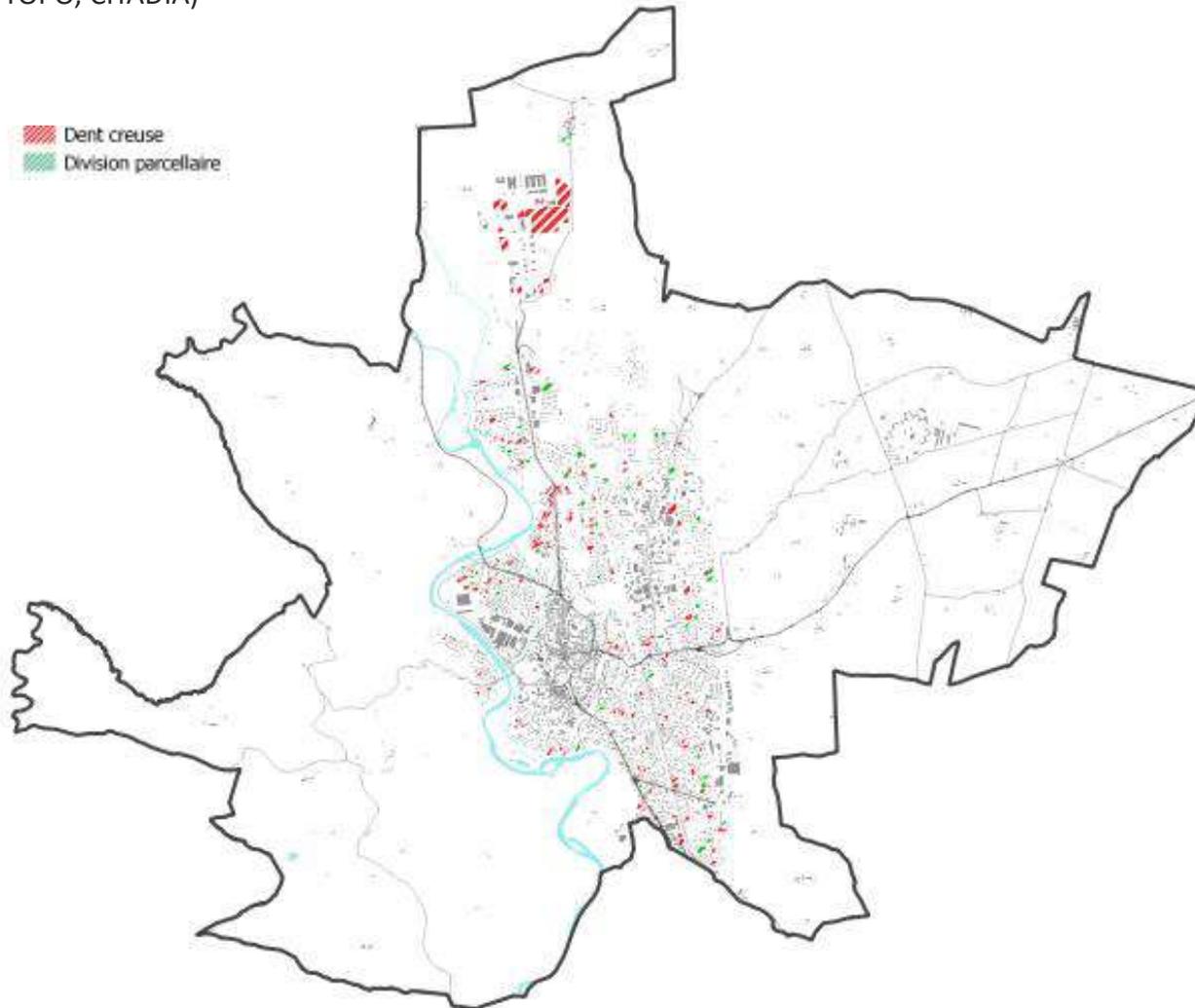


Près des deux tiers (61%) des espaces consommés l'ont été pour l'habitat. Le reste a été principalement mobilisé pour l'aménagement de la zone d'activités de Gabrielat qui est en cours d'aménagement. Actuellement, c'est environ 50ha qui ont été aménagés. Toutefois, au sein même de cet espace figure encore du foncier résiduel (environ 20 ha) qui sera destiné à accueillir de nouvelles activités.

# Analyse du Potentiel de densification //

## POTENTIEL BRUTE DE DENSIFICATION SUR PAMIERS

(BD TOPO, CITADIA)



L'espace situé au sein de l'enveloppe urbaine possède encore du potentiel pour accueillir de nouvelles constructions ; c'est le potentiel de densification. Ce potentiel est divisé en deux catégories : les dents creuses et les divisions parcellaires.

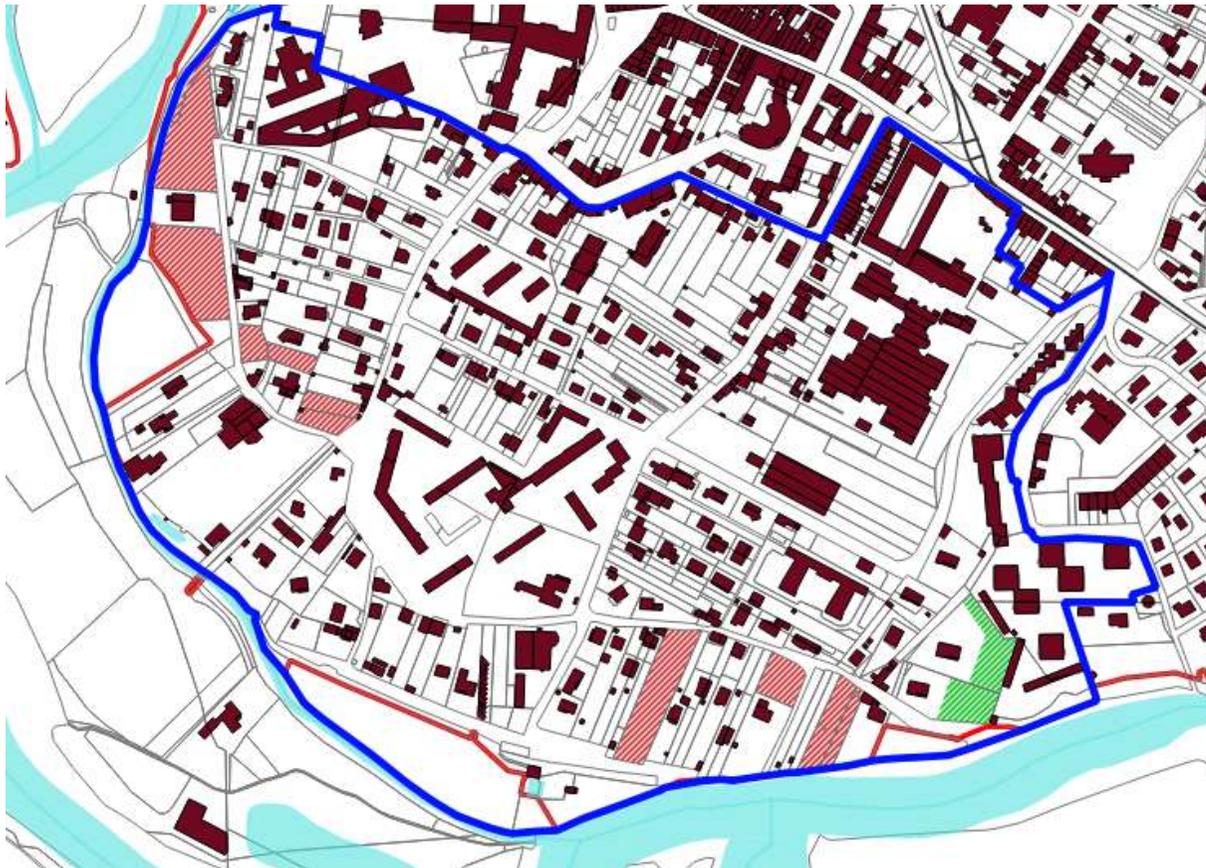
Les parcelles identifiées en dent creuse sont des parcelles cadastrées sans construction et entourée de parcelles déjà bâties.

Les divisions parcellaires sont des parcelles qui possèdent déjà un bâti en leur sein mais qui ont encore la possibilité - de par l'implantation bien faite du bâti ou de la superficie du terrain - d'accueillir une nouvelle construction.

# Analyse du Potentiel de densification //

## Gisements fonciers – Zoom Méandre

POTENTIEL DE DENSIFICATION SUR PAMIERIS  
(BD TOPO, CITADIA 2018)



*Ce zoom sur le Méandre vise à mieux comprendre les choix pris dans le PLU en termes de traduction de la stratégie Politique de la Ville qui prévoyait plus de 300 logements à construire sur le Méandre. Cette analyse vise à montrer que le foncier est très contraint sur ce secteur et qu'il sera difficile de mobiliser de la surface pour la production de ce volume de logements.*



Dent creuse

Division parcellaire

### Méandre :

- Résiduel disponible en dents creuses : 0,98 ha
- Résiduel Division : 0,58 ha

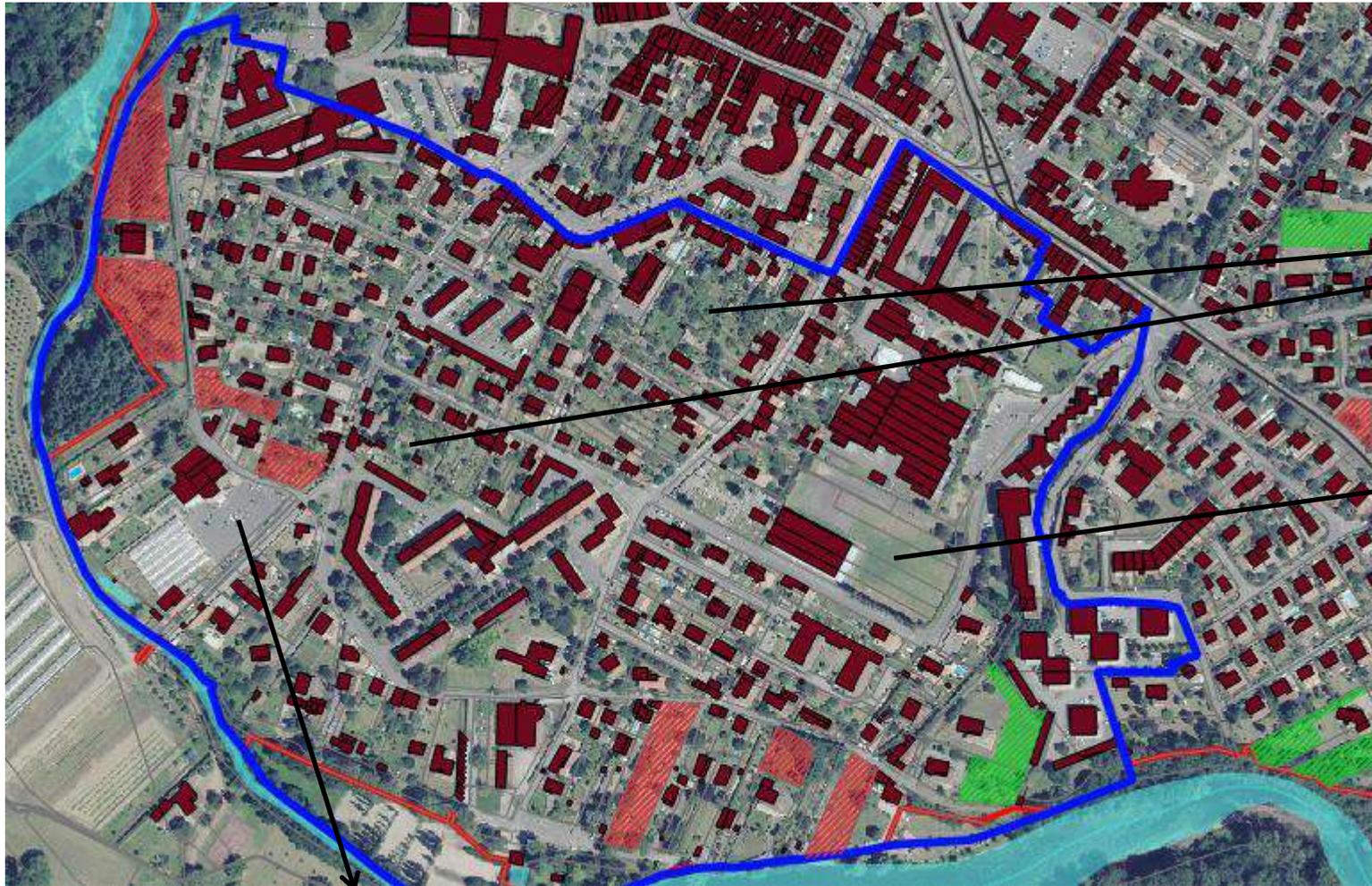
# Analyse du Potentiel de densification //

Gisements fonciers – Zoom Méandre // Analyse de la contrainte inondation



# Analyse du Potentiel de densification //

Gisements fonciers – Zoom Méandre // Analyse de terrain



Cœur d'îlot  
jardiné (à  
préserver?)

Terrains de  
sport non  
mobilisables



Espace non  
bâti mais à  
vocation de  
stationnement



Dent creuse

Division parcellaire