



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.c Justifications des choix

Sommaire

1. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durables _____ page 3
2. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation _____ page 21
3. Explication des choix retenus pour établir le règlement _____ page 39
4. Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables _____ page 92
5. Comparaison entre l'ancien et le nouveau PLU – Exposé des changements apportés _____ page 96
6. Compatibilité du projet avec les textes de lois et les documents d'urbanisme de rang supérieur en vigueur _____ page 102
7. Indicateurs retenus pour le suivi de la mise en œuvre du PLU et de ses impacts sur l'environnement _____ page 142



PLU

ville de Pamiers



1

Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. Préambule

Selon l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

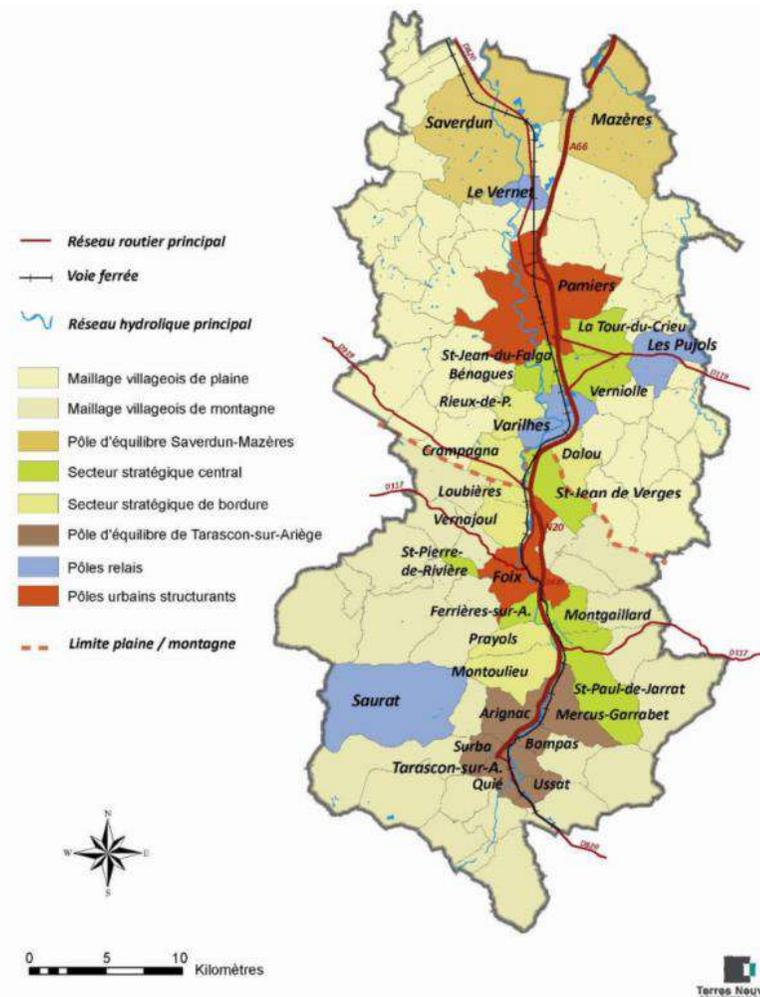
Le PADD de la Commune de Pamiers a été débattu en Conseil Municipal le 19 Décembre 2018

2. Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Les principaux objectifs du PADD du SCOT Vallée de l'Ariège :

- UN PROJET DE TERRITOIRE SE STRUCTURANT AUTOUR DE SES RICHESSES AGRICOLES, NATURELLES ET PAYSAGERES
- UN PROJET QUI OPTIMISE L'UTILISATION DE SES RESSOURCES NATURELLES
- UN PROJET PREPARANT LA TRANSITION ENERGETIQUE
- UN PROJET VALORISANT LES SPECIFICITES DES TERRITOIRES DE LA VALLEE DE L'ARIEGE
- UN PROJET INNOVANT FAVORISANT UN FONCTIONNEMENT EN RESEAU
- UN PROJET DECLINANT DES CAPACITES D'ACCUEIL RESIDENTIEL DIFFERENCIEES EN S'APPUYANT SUR LE POTENTIEL DES TERRITOIRES DE LA VALLEE
- UNE POLITIQUE DU LOGEMENT A LA HAUTEUR DES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT DU SCOT ET RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT AGRI-NATUREL
- UN PROJET DEVELOPPANT SES ATOUTS ECONOMIQUES

La commune de Pamiers est identifiée (au même titre que Foix) comme **pôle urbain structurant** (cf. carte ci-contre)



2. Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Les principales prescriptions et recommandations issues du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT :

- Produire plus de 12 000 logements supplémentaires en résidence principale à l'échelle globale du SCoT pour accueillir environ 20 500 habitants supplémentaires sur 20 ans (soit jusqu'en 2035, le SCoT ayant été approuvé en 2015) dont 2852 sur la commune de Pamiers.
- Le DOO précise l'enveloppe foncière pour Pamiers à vocation résidentielle : 114,1 Ha
- Part minimale de logements sociaux parmi la production de nouveaux logements pour Pamiers : 20 %
- Le DOO précise l'enveloppe maximale de consommation foncière à vocation touristique à court terme (d'ici 10 ans, soit 2025) pour Pamiers : 2 ha
- Le DOO précise l'enveloppe maximale de consommation foncière pour les ZAE stratégiques pour Pamiers : 41,1 ha
- Le DOO précise l'enveloppe maximale de consommation foncière à vocation d'activité économique de proximité à court terme : 10ha pour l'EPCi de Pamiers
- Le DOO précise l'enveloppe maximale de consommation foncière à vocation de ZACOM à créer pour Pamiers : 8,5 ha
- Le DOO précise l'enveloppe maximale de consommation foncière à vocation d'équipements pour Pamiers : 13 ha
- Le DOO précise la densité pour les pôles structurants dont Pamiers : 25 logements/ha en moyenne
- Le DOO précise que chaque opération d'ensemble ou chaque secteur à urbaniser inscrit sur les documents d'urbanisme locaux devra afficher une densité minimale de 12 logements / hectare.

2. Un projet qui s'inscrit dans les orientations de la stratégie Politique de la ville

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.

Le Contrat de ville, bâti sur trois piliers (Cohésion sociale, Cadre de vie et renouvellement urbain, Développement économique-emploi) a été signé en septembre 2015. Sur proposition du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU), Pamiers et son QPV a été éligible au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU - D'intérêt régional). Ce programme consiste en la définition puis la mise en œuvre d'un projet urbain structurant pour la ville de Pamiers et rayonnant sur le plan intercommunal.

Le protocole de préfiguration ANRU signé le 6 avril 2016 constitue la première phase contractuelle avec l'Agence Nationale et les principaux partenaires - signataires. Cette phase constitue un temps de définition d'une stratégie globale de renouvellement urbain et d'études ciblées permettant ensuite un passage à l'opérationnel en phase de convention.

La stratégie globale de renouvellement urbain a été validée en Comité de Pilotage en juillet 2017. Elle permet ainsi de définir et d'acter un projet stratégique sur 10 - 15 ans en priorisant des secteurs et typologies d'actions par "fenêtres de projets". Ces fenêtres de projet déclinent elles-mêmes des opérations spécifiques (Habitat, Commerce, Equipements structurants...) portées par les différents maîtres d'ouvrage concernés (Communauté de Communes, Ville de Pamiers, bailleurs sociaux).

Deux études pré-opérationnelles qui concernent une intervention forte sur le centre-ancien (Ilot Sainte-Claire élargi) et les quartiers Sud de la Gloriette et du Foulon ont été réalisées en 2018.

Les travaux de démolition ont débuté en 2021 pour le quartier de la Gloriette et en 2022 pour l'îlot Sainte Claire.

2. Un projet qui s'inscrit dans les orientations de la stratégie Politique de la ville

Le comité de pilotage de Juillet 2017 a défini une stratégie de réhabilitation et de création de logements dans les secteurs : centre ancien, Loumet, Méandre. Les objectifs visent à créer 80 logements par an de 2018 à 2021 (40 en neuf et 40 en réhabilitation). Sur la période 2022-2024, 80 logements par an sont prévus dont 25 en réhabilitation. Durant la dernière période (2025-2033), l'objectif est principalement de bâtir des logements sur l'ensemble de la ville :

	STRATÉGIE À COURT TERME (2018-2021)	STRATÉGIE À MOYEN TERME (2022-2024)	VISION LONG TERME (2025-2033)
CENTRE ANCIEN / LOUMET	<ul style="list-style-type: none"> • Priorité au centre-ancien ; • Traitement de la vacance ; • Diversifier l'offre de logements pour diversifier les profils des ménages. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite des efforts sur le centre ; • Développement du quartier du Méandre si atteinte des objectifs en centre-ancien (création de logements). 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de la résorption de la vacance.
QUARTIER DIT DU MÉANDRE	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration qualitative de l'offre : Gloriette - Foulon (réhabilitation et diversification) ; • Transformation - réhabilitation des quartiers (et espaces publics) comme atout d'attractivité ; • Grands chiffres à définir dans le cadre des études pré-opérationnelles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Transformation quantitative et création de nouveaux logements (mais évolution modérée) ; • Développement du quartier du Méandre (Pré urbain) par de nouvelles formes et modèles d'habitat sur le concept de la cité jardin, développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> • Accentuation du développement résidentiel du quartier en particulier vers l'Ariège.
SCÉNARIO ENVISAGÉ	<p>Objectifs sur 3 ans – Scénario optimal : 80 logements neufs ou rénovés par an</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dont 20 logements neufs/an dans le centre ancien ; • Dont 40 logements vacants rénovés/an dans le centre ancien ; • Dont 20 logements neufs/an sur le reste de la ville. 	<p>Objectifs sur 3 ans : 80 logements neufs ou rénovés par an</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dont 15 logements neufs/an dans le centre ancien ; • Dont 25 logements vacants rénovés/an dans le centre ancien ; • Dont 20 logements neufs/an sur le reste de la ville ; • Dont 20 logements neufs/an dans le quartier dit du Méandre. 	<p>Vision sur 8-10 ans : 80 logements par an</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dont 10 logements neufs/an dans le centre ancien ; • Dont 20 logements vacants rénovés/an dans le centre ancien ; • Dont 30 logements neufs/an dans le quartier dit du Méandre (périmètre d'incitation à élargir progressivement si besoin) ; • Dont 20 logements neufs/an sur le reste de la ville.
		<p>240 logements <i>dont 120 en centre ancien</i></p>	<p>640 logements <i>dont 240 en centre ancien</i></p>

3. La définition du Scénario de développement du PLU

Éléments de contexte :

La commission PLU de la ville de Pamiers a tenu à respecter, dans le cadre de l'élaboration du PLU, à la fois les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et les objectifs de la stratégie ANRU.

Ainsi, si les objectifs ANRU sont traduits en termes de production de logements, les objectifs SCoT seront respectés.

Le scénario projeté envisage ainsi la création de 1280 logements d'ici 2035 dont près de 945 logements neufs.

En respectant la densité moyenne de 25 logements par hectare, cette production de 1280 logements permet de mobiliser une cinquantaine d'hectares (51,2 ha).

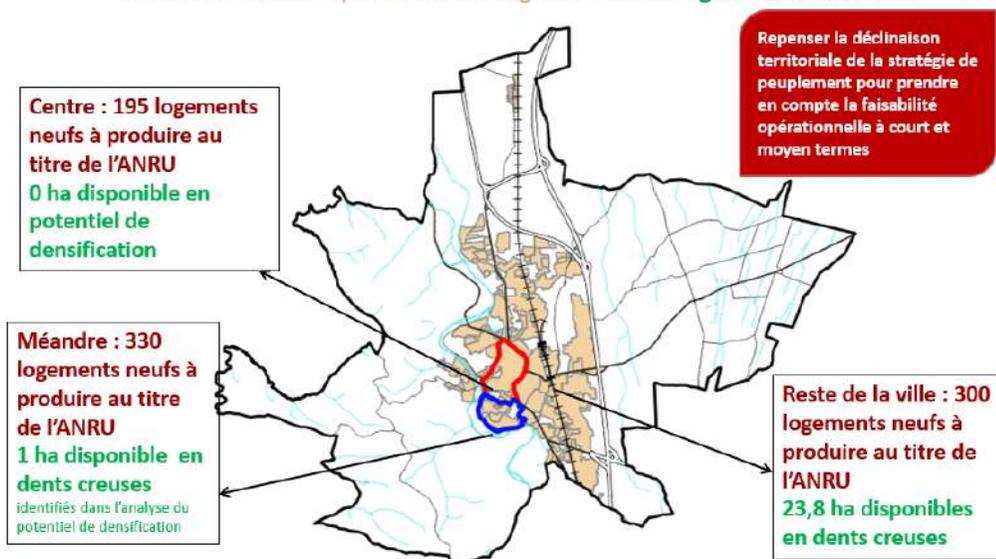
Toutefois, le PLU a été l'occasion de repenser la déclinaison territoriale de la stratégie de peuplement ANRU (en coordination avec les services de la Communauté de communes et les services de l'Etat) pour prendre en compte la faisabilité opérationnelle à court et moyen termes.

En effet, lors de l'élaboration du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme deux problématiques ont émergé :

→ la territorialisation de la production de logements dans le PLU au regard de la stratégie de peuplement définie dans le cadre de l'ANRU. L'analyse foncière a montré des limites dans la faisabilité de la production de plus de 300 logements dans le secteur du Méandre

→ La fragilité juridique du PLU dans le cas où cette territorialisation de la production de logements entraînerait la nécessaire fermeture de zones à urbaniser enchâssées dans le tissu urbain.

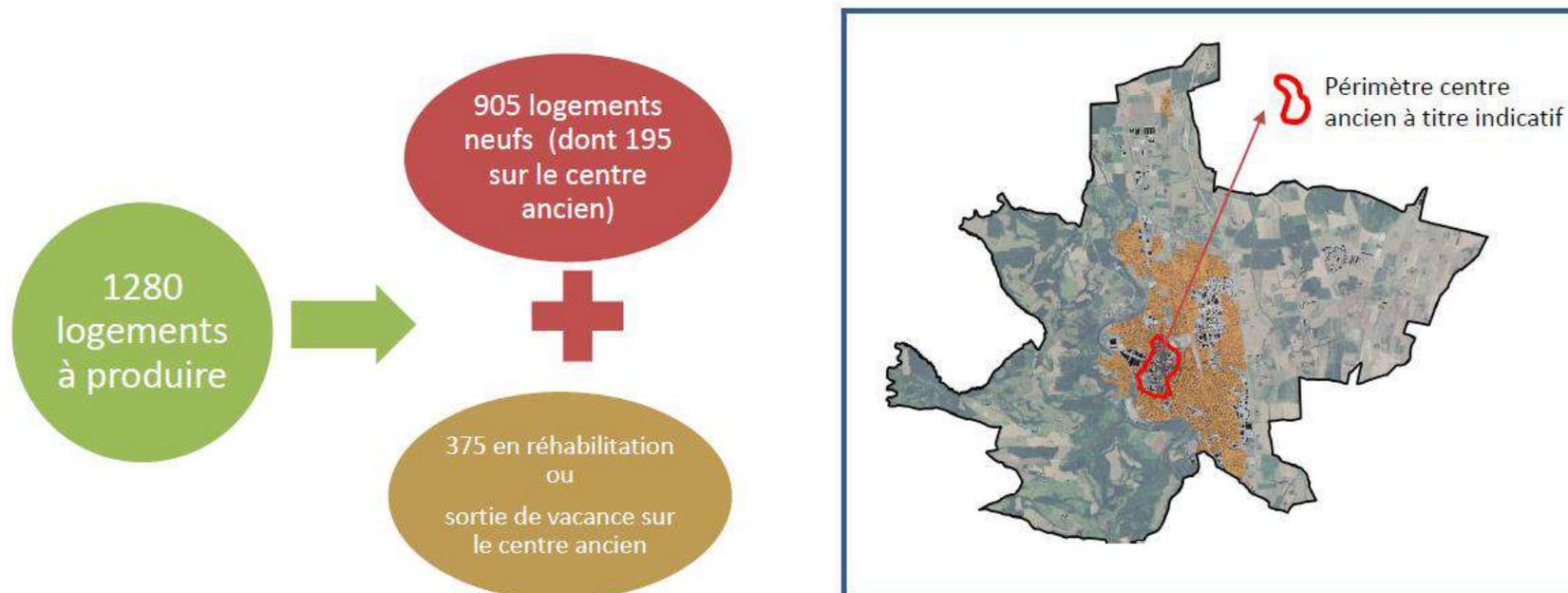
La problématique : distorsion entre la **stratégie de peuplement ANRU** et sa territorialisation en production de logement avec les **gisements fonciers**



3. La définition du Scénario de développement du PLU

Scénario retenu

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



Cette estimation des objectifs de développement du parc de logements résulte de la stratégie de renouvellement urbain engagée activement sur la ville de Pamiers.

Les besoins fonciers liés à l'habitat qui découlent de cette stratégie sont de l'ordre de 51,2 ha à mobiliser à l'horizon 2035.

Les besoins fonciers liés au développement économique sont quant à eux calés sur le SCoT :

- 41,1 ha en ZAE stratégiques
- 8,5 ha en ZACOM (activités commerciales)
- 2 ha pour le développement touristique

4. Explications des objectifs inscrits au PADD

Les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ont été construits à partir :

- Des objectifs portés par le SCoT Vallée de l'Ariège
- Des objectifs issus de la politique de la ville
- Des enjeux définis à l'issue du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- Des priorités affichées par la commune de Pamiers

Les enjeux issus du diagnostic du PLU :

- L'**accueil de nouveaux résidents** dans les secteurs les plus cohérents au développement urbain.
- La **réduction de la vacance au sein des quartiers centraux** par la **rénovation** et le **renouvellement urbain**.
- 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**.
- La structuration des équipements scolaires
- Le **maintien et le renforcement** des équipements existants
- 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...)
- Le **maintien et l'amélioration du niveau d'accessibilité**, qui joue un rôle considérable dans l'attractivité du territoire
- La **réduction des émissions de GES** dans le secteur du transport, notamment par la continuation de la mise en place des alternatives au tout voiture.



Les objectifs du PADD

AXE 1 / UNE VILLE A REINVENTER

- ✓ Un scénario de développement volontariste qui permet de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers.
- ✓ Renforcer le niveau d'équipements
- ✓ Améliorer les mobilités à l'échelle de la ville

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

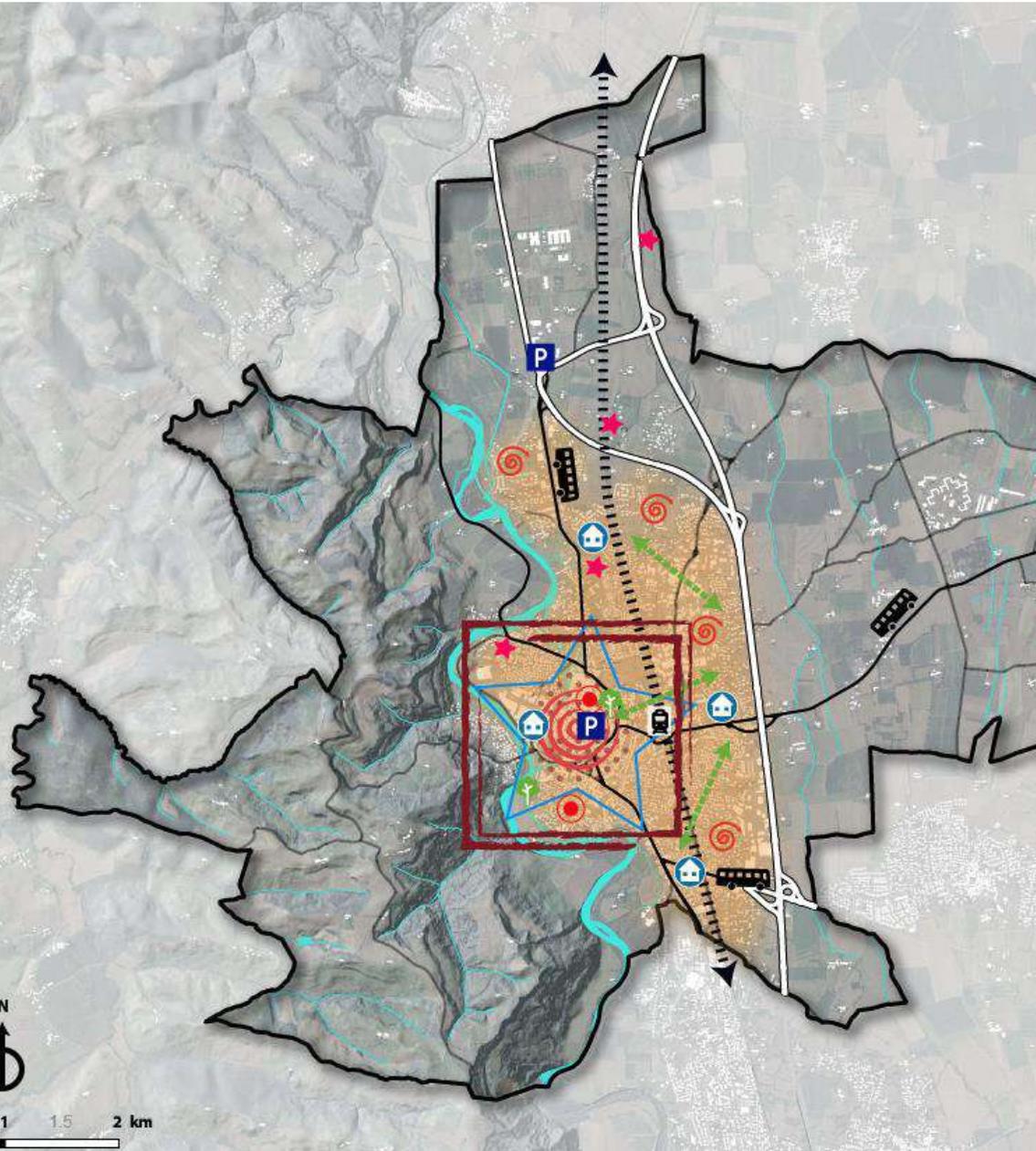
-  Favoriser la densification des tissus urbains existants
-  Prioriser les actions sur le centre-ville
-  Réduire la vacance, lutter contre l'habitat indigne et pallier à la dégradation du patrimoine bâti
-  Mobiliser les disponibilités foncières (densification)
-  Mener des actions de renouvellement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

1.2. Renforcer le niveau d'équipements

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

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

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



4. Explications des objectifs inscrits au PADD

Dispositions réglementaires pour traduire l'axe 1 du PADD

- Le PLU propose une évolution maîtrisée de la croissance démographique et de l'urbanisation, en moyenne 80 nouveaux logements par an. Cette évolution maîtrisée, programmée et répartie par périodes entre le centre ancien et le reste de la ville permettra de répondre à la stratégie de développement de la Politique de la Ville.
- Les nouvelles constructions sont soumises à une politique de diversification des formes urbaines et un renforcement de la mixité sociale, notamment au travers :
 - » des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prévoient des formes urbaines diversifiées,
 - » Du règlement écrit et graphique qui intègre des servitudes de mixité sociale
- Ces dispositifs visent à diversifier le parc de logement afin qu'il réponde aux besoins des différents ménages.
- Le projet vise également à densifier l'urbanisation au sein des espaces aujourd'hui bâtis et à urbaniser les futurs quartiers à proximité des infrastructures sur un long terme, en cohérence avec le SCoT qui fixe l'objectif de 12 logements par hectare.
- Le projet de PLU limite la consommation d'espace avec le reclassement de plus de 100 hectares de zones constructibles en zone A ou N par rapport au PLU en vigueur jusqu'à ce jour.
- Le PLU intègre une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif : la zone U5A, qui permet de faciliter l'installation des bâtis d'équipement. Afin de renforcer le niveau d'équipement des emplacements réservés sont définis au sein du règlement.
- Les projets visant à sécuriser ou faciliter les mobilités (viaires, cycles, pédestres, stationnement, aires de covoiturage...) ont aussi été traduits à travers des emplacements réservés. Une OAP mobilité douce a également été introduite dans le PLU pour assurer une cohérence entre le réseau existant de cheminements piétons, les liaisons projetées et les linéaires intégrés aux OAP.
- Pour les zones urbaines et à urbaniser qui sont concernées par une OAP, les trames viaires, le stationnement et les cheminements doux ont été inscrits sur le schéma de l'OAP et dans son règlement (profil de voirie, hiérarchisation des voies...).

4. Explications des objectifs inscrits au PADD

Les enjeux issus du diagnostic du PLU :

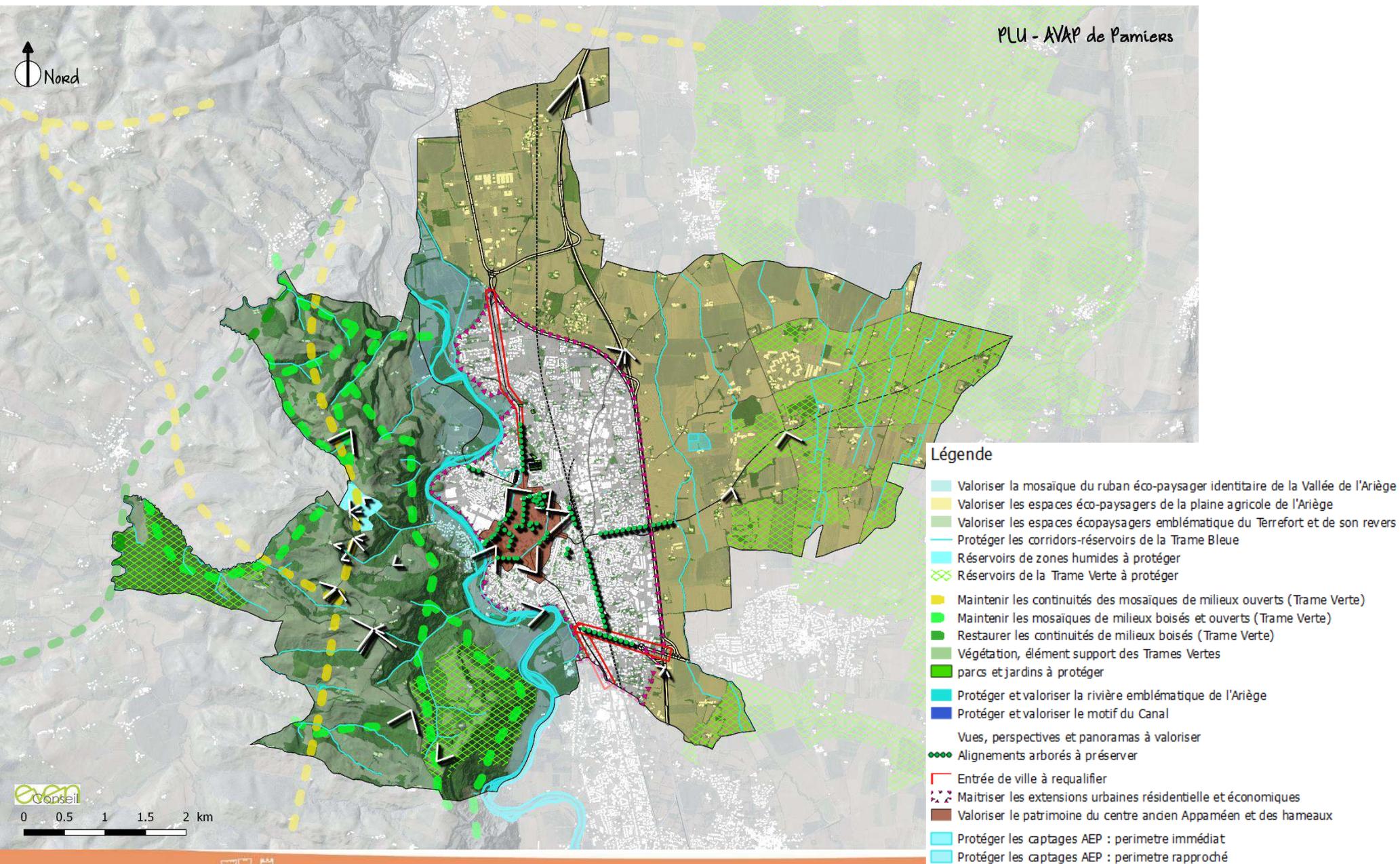
- Le maintien de **pratiques agricoles respectueuses de l'environnement** au sein de la plaine cultivée, alternant les types de cultures et laissant la place aux éléments de la TVB
- Le **maintien des pratiques agropastorales** au sein des coteaux du Terrefort, permettant la préservation d'une mosaïque de milieux riches
- La préservation des richesses naturelles existantes et des **connexions écologiques** qu'elles représentent
- La prise en compte des **difficultés liées à l'assainissement autonome** lors de la densification du tissu bâti
- La **préservation des ripisylves** pour améliorer la qualité écologique et favoriser l'autoépuration des cours d'eau
- La **protection des personnes et des biens face aux risques** en respectant les prescriptions du PPRn
- La **limitation de l'exposition des personnes et des biens aux risques** technologiques, aux pollutions et aux nuisances sonores, en proposant un développement urbain prenant en compte ces secteurs
- La **mobilisation des énergies renouvelables**, sans que cela ne porte atteinte à la qualité du cadre environnemental
- L'amélioration du réseau électrique, dans un premier temps, pour permettre le **développement de la mobilisation des énergies renouvelables**, dans un second temps

Les objectifs du PADD

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

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

Rappel du PADD AXE 2 / Un urbanisme durable pour la préservation du cadre de vie appaméen



4. Explications des objectifs inscrits au PADD

Dispositions réglementaires pour traduire l'axe 2 du PADD

- Les espaces naturels et agricoles sont préservés par des zonages A et N qui traduisent l'occupation de l'espace actuel. Des sous-zonages A et N plus restrictifs sont inclus au règlement afin de préserver les espaces les plus sensibles :
 - Les Secteurs d'intérêt écologique de la « trame verte et bleue » (TVB) ont été préservés via un classement en zone Ntvb ou Atvb pour les réservoirs et un tramage au titre de l'article L151-23 pour les corridors écologiques. Les zones humides avérées ou potentielles sont quant à elles toutes incluses dans le zonage Ntvb.
 - Les secteurs agricoles ou naturels au sein du périmètre du site patrimonial remarquable sont eux classés en zone Ap ou Np afin de permettre une meilleure traduction du règlement de l'AVAP/SPR.
- Des STECAL sont inclus au projet de PLU, ils permettent d'autoriser certaines constructions en zones A et N. Cependant l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol, sont fortement limitées par le PLU afin de préserver l'environnement. La majorité des STECAL régularise des occupations existantes.
- Le PLU vise à préserver le patrimoine bâti en renvoyant au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs inscrits dans le périmètre. Hors périmètre, les éléments patrimoniaux (au nombre de 6) ont été classés comme éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19.
- Aussi, les jardins identifiés dans le cadre de l'AVAP comme étant des jardins d'intérêt ont été reportés en tramage sur le PLU renvoyant à l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les zones à urbaniser dotées d'une OAP intègrent des dispositions favorables à l'intégration paysagère des constructions grâce au travail sur les implantations bâties, les densités, l'aménagement d'espaces publics, les principes de végétalisation, les cônes de vues, les hauteurs...

4. Explications des objectifs inscrits au PADD

Les enjeux issus du diagnostic du PLU :

- 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 leurs 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.
- Le renforcement des **équipements numériques**.

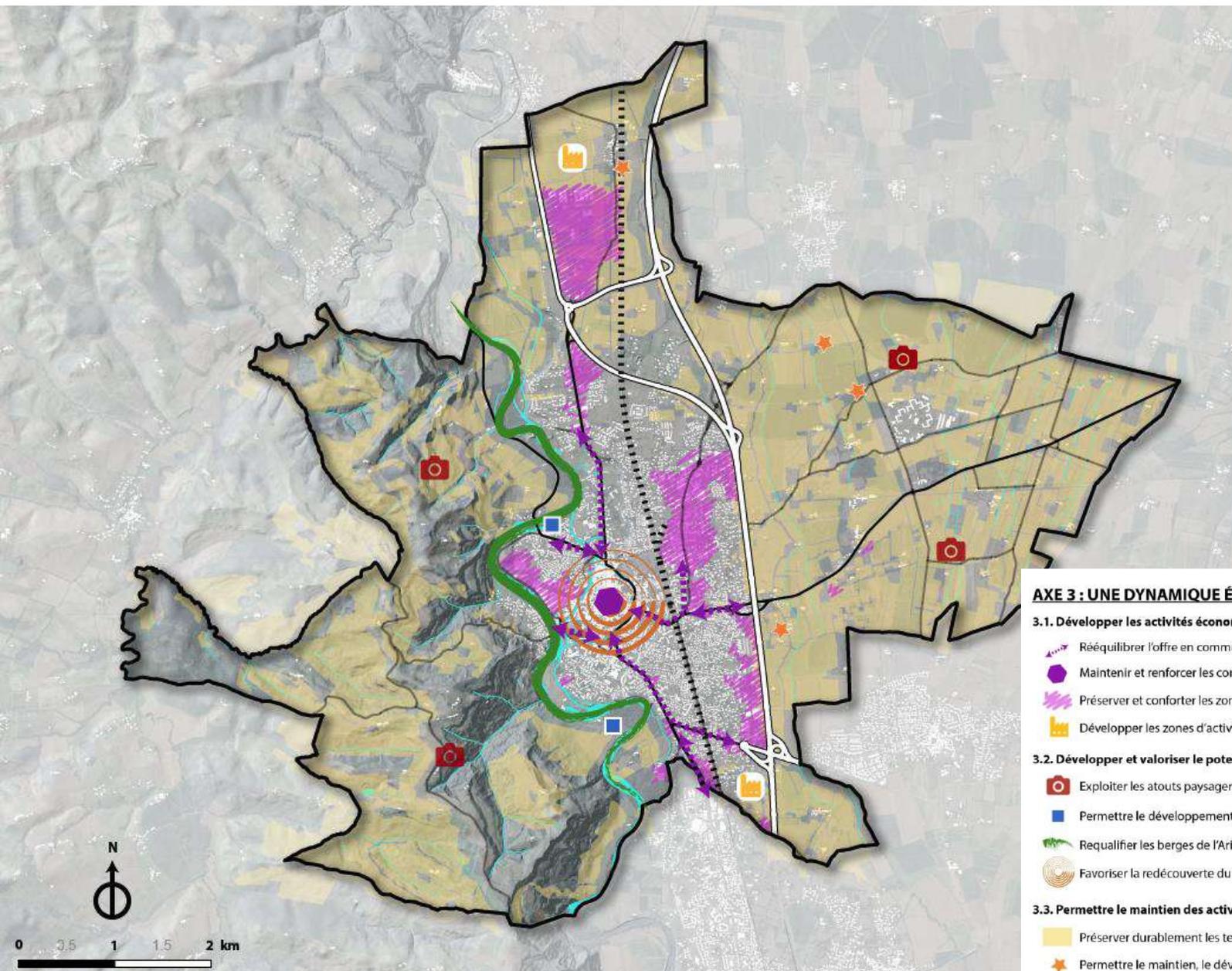


Les objectifs du PADD

AXE 3 / Une dynamique économique à préserver et à structurer

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

Rappel du PADD AXE 3 / Une dynamique économique à préserver et à structurer



AXE 3 : UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE À PRÉSERVER ET À STRUCTURER

3.1. Développer les activités économiques

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

3.2. Développer et valoriser le potentiel touristique de Pamiers

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

3.3. Permettre le maintien des activités agricoles appaméennes

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

4. Explications des objectifs inscrits au PADD

Dispositions réglementaires pour traduire l'axe 3 du PADD

- Afin de favoriser le dynamisme économique, le PLU interdit/limite le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique (article L151- 16 du Code de l'urbanisme).
- Le règlement du PLU a été adapté en fonction des caractéristiques des zones : zones commerciales, zones artisanales, zones mixtes, zones industrielles afin de permettre un développement économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la ville.
- L'extension de la zone d'activités Gabrielat permettra d'augmenter l'offre de foncier sur la commune afin de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. La zones AU3D (extension de Gabrielat) et la partie nord en cours d'aménagement de la zone U3DA sont d'une surface inférieure aux 41,1 ha que le SCoT de la Vallée de l'Ariège accorde à la ville de Pamiers en termes de développement des secteurs stratégiques à vocation économique. Portant sur 246 891 m², une ZAD a été créée pour l'extension nord de la ZA de Gabrielat afin de permettre à la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (collectivité titulaire du droit de préemption) de réaliser des actions ou opérations d'aménagement pour l'accueil d'activités économiques.
- Afin de permettre le développement des activités touristiques et de loisirs un STECAL a été positionné sur le secteur de Cailloup pour une surface de 1,48 ha qui respecte là aussi l'enveloppe allouée par le SCoT pour le développement touristique.
- Les grands espaces agricoles sont préservés par un zonage A et le règlement permet le développement des activités agricoles en zone A, Atvb, et Ap sous réserve de respecter pour ces deux dernières zones les enjeux écologiques et paysagers.
- Les grands espaces naturels sont préservés par un zonage N et le règlement permet le développement des activités forestières en zone N et Np sous réserve de respecter pour cette dernière zone les enjeux paysagers.

5. Justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD fixe plusieurs objectifs chiffrés :

1) Produire 1280 logements dont 950 neufs et 375 en réhabilitation et sortie de vacance. Les besoins fonciers liés à l'habitat qui découlent de cette stratégie sont de l'ordre de 50 à 55 ha à mobiliser à l'horizon 2035.

- Cet objectif de production de logement fait écho à la stratégie de la Politique de la Ville et au PLH de la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées qui est en cours d'élaboration et qui vise, sur la période 2023-2028, la production de 504 nouvelles résidences principales dont 252 par la remise sur le marché de logements vacants.
- Ces besoins en foncier ont été estimés sur la base d'une densité de 25 logements par hectare en moyenne, de façon à assurer la compatibilité avec le SCOT.
- Ces besoins en foncier ne traduisent pas forcément une consommation d'espace future du même ordre. En effet, une partie des logements seront réalisés en renouvellement urbain. Il est par exemple prévu 150 logements sur le site de l'ancien hôpital.
- La consommation d'espace future estimée, pour l'habitat, est de l'ordre de de 27,18 hectares :
 - 16,34 dans les OAP à vocation résidentielle couvrant les zones AU;
 - 10,84 hectares dans les OAP à vocation résidentielle couvrant les zones U, hors projet de l'ancien hôpital (renouvellement urbain).

2) Réduire d'au moins 30% la surface moyenne consommé par logement

- Cet objectif permet d'apporter une réponse à l'enjeu de sobriété foncière de l'habitat qui a été responsable de 61% de la consommation d'espace 2011-2021.
- Les OAP réalisées dans ce PLU permettent de traduire cet objectif : des formes urbaines plus denses sont proposées, en cohérence avec le SCOT.



PLU

ville de Pamiers



2

Explication des choix retenus pour
établir les Orientations
d'Aménagement et de Programmation

1. Les projets urbains retenus

Article L151-6

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

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

Article R151-6

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

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

Article R151-7

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

Les secteurs d'OAP de Pamiers sont principalement situés en zone urbanisée : 13 OAP en zone U (urbanisé) et 5 en zone AU (à urbaniser), l'objectif premier étant de reconstruire la ville sur la ville et favoriser une densification raisonnée en zone U.

1. Les projets urbains retenus

Des orientations d'aménagement et de programmation « secteur d'aménagement » :

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

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

Quant aux OAP en zone AU, elles sont couvertes par des OAP « secteur d'aménagement ».

2. Programmation des OAP

Le PLU intègre des OAP en zone urbanisée (13 OAP dont 1 à vocation économique) et en zone à urbaniser (5 OAP dont 1 à vocation économique).

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

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

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

Libellé du secteur d'OAP (hors zones économiques)	Surface (ha)	Nombre de logements total	dont logements sociaux
SECTEURS DANS LA ZONE A URBANISER (AU)			
Route de Bouchonne 1	6,40	92	19
Montredon – Rivière le Vieu	9,70	146	30
Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie	4,30	55	11
Chemin de Lastourelles	1,50	21	3
TOTAL ZONE AU	21,90	314	63
SECTEURS DANS LA ZONE URBAINE (U)			
Rue des Cheminots	3,10	38	11
Rue Henri Fabre	0,40	5	
Impasse Lavoisier	0,92	13	2
Chemin de Nautifaure	2,54	23	7
Chemin de las Oules	0,60	10	2
Chemin de la Mole	0,22	4	
Chemin de Baudet	0,99	12	2
Chemin de Soulayrac	2,34	36	10
Impasse des Lilas	0,39	7	
Tremege 1 et 2	0,64	3	
Route de Bouchonne 2	0,50	12	
TOTAL ZONE U	12,64	163	34
SECTEURS DANS LA ZONE URBAINE (U) / grand projet			
Ancien hôpital	0,63	150	40
TOTAL ZONE U avec grand projet	13,27	313	74

3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP en zone U

Le projet de PLU compte 13 OAP en zone urbanisée (U), qui seront règlementées par le règlement des zones U et les schémas d'OAP. En effet, ces secteurs en zone U sont stratégiques, les orientations d'aménagement et de programmation définissent la densité attendue et les grands principes d'aménagement afin de proposer des quartiers qualitatifs. Ces projets d'OAP permettront de combler les secteurs de dents creuses en zone urbaine.

Programmation :

Au total, 313 logements pourront être créés dans les OAP en zone U, sur une surface d'environ 13,5 ha au sein de l'enveloppe urbaine.

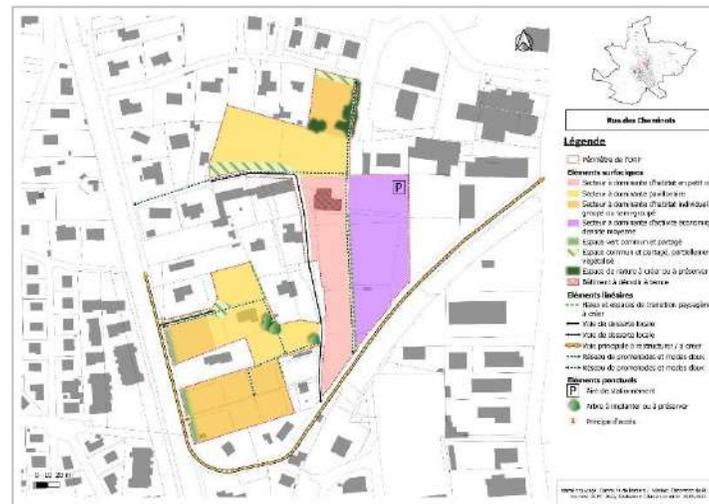
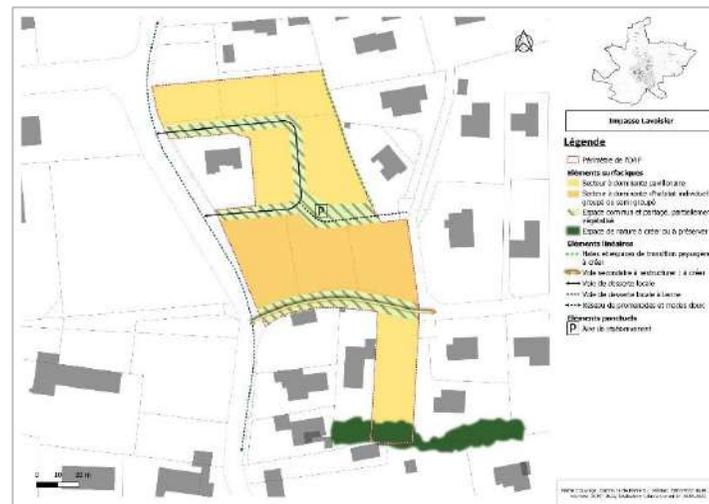
Objectifs :

> Les OAP visent à promouvoir une **urbanisation cohérente et mesurée**, en lien avec le quartier limitrophe. Un travail de « couture » est proposé à travers les OAP. Les densités, les liaisons, les espaces tampons... visent à intégrer les projets à leur environnement urbain proche.

> Les **accès et voiries** sont des principes de « boucles » qui favorisent la perméabilité à travers les quartiers (Avenue du Femouras notamment). Le profil des voiries est adapté à la taille de l'opération et aux voiries existantes. La hiérarchisation des voies permettra de faciliter les connexions entre le projet et l'existant.

> Les projets intégreront des principes de **liaisons douces**, permettant de connecter les opérations aux zones urbanisées existantes. Les cheminements pour modes doux se connecteront principalement aux liaisons douces existantes, aux transports en commun et / ou aux polarités principales.

> Les formes urbaines des OAP visent une certaine cohérence avec les secteurs urbains environnants. Une **densification** est programmée sur certains secteurs stratégiques (Rue des Cheminots par exemple). Le principe de **mixité de densités** est favorisé sur certaines OAP, notamment pour traiter les franges urbaines. Les formes bâties qui seront aménagées seront : pavillons individuels ou accolés, habitats groupés et habitats collectifs.



3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

- > Afin de favoriser l'**intégration paysagère** des projets urbains, des mesures sont mises en place dans l'OAP. Des espaces tampons enherbés ou des haies végétalisées sont programmés en frange des secteurs urbains (Chemin de Nautifaure notamment).
- > La **plantation d'arbres** le long des axes structurants participera à la qualité du cadre de vie.
- > Au sein des OAP accueillant des logements collectifs ou groupés, des **stationnements** seront aménagés sur les espaces publics ou le long des voies (Chemin de Las Oules par exemple). Afin de répondre aux besoins des visiteurs et / ou des habitants.
- > **Des espaces publics et des espaces végétalisés** seront aménagés dans les projets les plus denses. Ils permettront de réduire l'effet de densité et de créer du lien entre les habitants.
- > Sur l'ensemble des OAP situées en zone U, 20% des logements proposés seront des logements locatifs sociaux afin de favoriser la **mixité sociale**. Cette disposition répond aux objectifs du SCOT.



3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP en zone AU

En zone à urbaniser (AU), le projet de PLU compte 4 OAP à vocation principale d'habitat et 1 OAP à vocation économique (Gabrielat). Les OAP à vocation de logements sont enchâssées dans l'enveloppe urbaine et pourront être aménagées à partir de 2028 pour ne pas venir concurrencer le projet de reconquête du centre ville (stratégie de peuplement ANRU).

L'OAP à vocation économique correspond à l'extension de la ZAE de Gabrielat. Cette zone AU sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Programmation :

Au total, 314 logements pourront être créés dans les OAP en zone AU, soit une surface de 21,9 ha urbanisée en extension de l'enveloppe bâtie actuelle.

Objectifs :

Ces OAP ont pour objectif de poursuivre le développement urbain de la commune, en fixant des conditions pour offrir un cadre de vie qualitatif.

Zones AU à vocation résidentielle (secteurs d'OAP)



Zones AU à vocation d'activités (secteurs d'OAP)



3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP Chemin de la Cavalerie – Plateau de la Cavalerie

Objectifs :

> L'OAP du Chemin de la Cavalerie oriente vers une mixité de formes urbaines : des pavillons individuels accolés ou groupés à proximité des zones pavillonnaires existantes, puis quelques îlots sur des formes urbaines plus denses sur les franges de la zone d'activités commerciales. La hauteur maximum est fixée au R+2. La densité est organisée afin qu'une **transition cohérente** soit créée entre le projet et les quartiers avoisinants.

> Les **accès et voiries** permettent de desservir l'ensemble du quartier par un système de bouclage. Une voie se raccordera à l'est sur la Route de Toulouse, afin de relier rapidement la zone commerciale et l'axe structurant (un emplacement réservé à d'ailleurs été prévu à cet effet).

Le profil des voiries est adapté à la taille de l'opération et aux voiries existantes.

Les voiries « double sens » seront considérées comme **des voiries de partage** afin de permettre la circulation des cycles. Une liaison piétonne reliera le secteur de projet à la zone commerciale.

> Afin de favoriser **l'intégration paysagère** de l'opération, des haies végétalisées sont programmées le long de la frange Est qui est limitrophe de la zone commerciale. Au sud une zone tampon sera aussi aménagée, afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le quartier pavillonnaire existant.

> La **plantation d'arbres** le long des axes structurants participera à la qualité du cadre de vie. Les haies existantes seront conservées si elles n'engendrent pas de problème technique.

> Au nord-est de l'opération, à proximité des logements collectifs, **des espaces publics** seront aménagés. A l'ouest, en entrée d'opération un espace vert sera créé. Ces espaces non bâtis permettent de créer des espaces de respiration et des espaces tampons.

> Des **stationnements** seront aménagés sur l'espace public et le long des voies afin de répondre aux besoins des visiteurs et / ou des habitants.

> Environ **11 logements locatifs sociaux** sont attendus sur la zone afin d'assurer une mixité sociale sur ce secteur.

Éléments de programmation :

D'une surface d'environ 4,3 ha, le projet accueillera environ 55 logements (dont environ 30 logements individuels ou accolés, 10 logements groupés et 15 logements intermédiaires ou collectifs).



3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

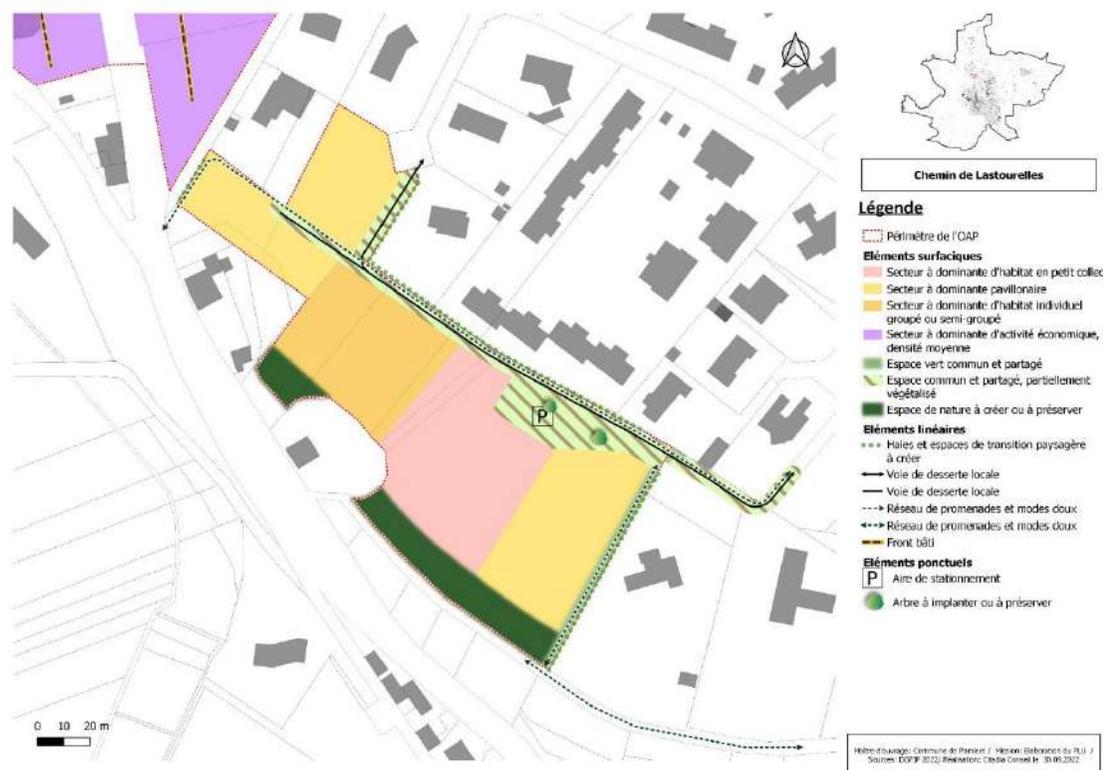
OAP Chemin de Lastourelles

Objectifs :

- > L'OAP du Chemin de Lastourelles favorise également une mixité de formes urbaines : pavillons individuels ou groupés, quelques îlots en petits collectifs. La hauteur maximum est fixée au R+2. La densité est organisée afin qu'une **transition cohérente** soit créée entre le projet et les quartiers avoisinants.
- > Les **accès et voiries** permettent de desservir l'ensemble du quartier par un système de bouclage. Le profil des voiries est adapté à la taille de l'opération et aux voiries existantes.
- > Les voiries « double sens » seront considérées comme **des voiries de partage** afin de permettre la circulation des cycles. Une liaison piétonne reliera le projet à la Route de Toulouse, et vers le cheminement existant au sud.
- > Afin de favoriser **l'intégration paysagère** du projet, les haies existantes au sud-ouest seront conservées. Au nord-est un espace de transition paysagère sera aménagé, afin de créer un espace tampon entre le projet et le quartier existant et de limiter les nuisances de la future voirie.
- > A proximité des logements collectifs, **un espace public minéral et / ou végétalisé** sera aménagé. Il permettra de créer un espace de respiration et de lien social dans le quartier.
- > Des **stationnements** seront aménagés sur cet espace public afin de répondre aux besoins des visiteurs et / ou des habitants.
- > Environ **3 logements locatifs sociaux** seront attendus au sein de l'opération.

Éléments de programmation :

D'une surface d'environ 1,5 ha, le projet accueillera environ 21 logements (dont environ 5 logements individuels, 4 logements groupés et 12 logements intermédiaires ou collectifs).



3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP Montredon – Rivière le Vieux

Objectifs :

> L'OAP de Montredon est à dominante résidentielle. Il est attendu une mixité de formes urbaines : pavillons individuels, accolés ou groupés, bâtis intermédiaires et quelques îlots de logements collectifs. La hauteur maximum est fixée au R+2.

La densité est organisée afin qu'une **transition cohérente** soit créée entre le projet et les quartiers avoisinants : les îlots les plus denses se situent au centre du projet ou à proximité de bâtis existants similaires.

> Les **accès et voiries** permettent de desservir l'ensemble du quartier par un maillage dense et hiérarchisé.

> Les voiries « double sens » seront considérées comme **des voiries de partage** afin de permettre la circulation des cycles. Des liaisons piétonnes se connecteront en direction des autres projets d'OAP et sur les voiries existantes.

> Afin de favoriser **l'intégration paysagère** du projet, les haies au sud de la zone notamment, seront conservées, elles faciliteront l'insertion paysagère du projet.

> Des haies paysagères et espaces tampons seront aménagés au nord, à l'est et au sud du périmètre. Ils permettront de créer **une transition paysagère** avec les quartiers environnants. La **plantation d'arbres** le long des axes structurants participera à la qualité du cadre de vie.

> Plusieurs **espaces publics** seront créés dans l'opération. Ces espaces non bâtis permettront de créer des espaces de respiration et des espaces tampons.

> Des **stationnements** seront aménagés sur les espaces publics et le long des voies afin de répondre aux besoins des visiteurs et / ou des habitants.

> Environ **30 logements locatifs sociaux** sont attendus sur la zone.

> Au nord, à proximité de la RN20, la **gestion des nuisances sonores** devra être travaillée.

Éléments de programmation :

D'une surface d'environ 9,7 ha, le projet accueillera environ 146 logements : environ 27 logements individuels ou accolés, 40 logements groupés et 80 logements intermédiaires ou collectifs.



3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP ZAE Gabrielat

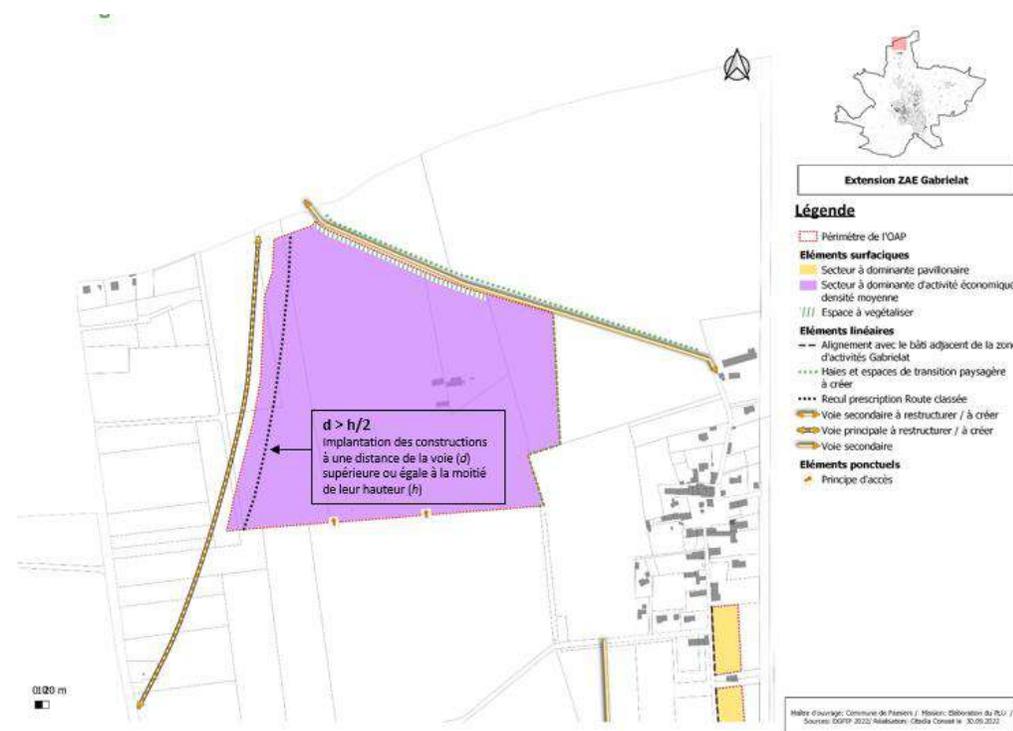
Objectifs :

> Cette OAP retranscrit le projet d'extension de la zone d'activités Gabrielat, zone attractive et un rythme de commercialisation important depuis 2017 (23 entreprises depuis 2017, soit environ 260 emplois supplémentaires).

> Conforme aux orientations et objectifs du SCoT de la Vallée de l'Ariège, ce projet vise à structurer l'extension en continuité de la zone de Gabrielat 1.

> Le projet est concerné par la future déviation du Salvayre. Les connexions au voies existantes et à la déviation sont intégrées dans le schéma d'OAP.

> Une partie de la zone sera dédiée à l'accueil d'entreprises ayant besoin de hauteurs importantes d'où un règlement adapté sur cette partie de l'opération.



Zoom sur le projet de la ZAE Gabrielat

La zone d'activités de Gabrielat est située au cœur de la Région Occitanie, sur un axe stratégique situé entre les principaux ports et aéroports. Elle bénéficie en outre d'un maillage autoroutier optimum.

La qualité de ses aménagements, l'accueil et l'accompagnement qui est proposé aux entreprises est reconnu par l'ensemble des partenaires.

Tous ces éléments font qu'elle a vocation à devenir la zone de référence à l'échelle du département de l'Ariège et de la région Occitanie.

Considérant le positionnement de la ZAE dans le maillage de la région OCCITANIE et la présence d'une installation terminale embranchée, l'extension de Gabrielat privilégie l'implantation d'entreprises ayant des besoins fonciers importants (type logistique...).

Ports et infrastructures logistiques

- 9 aéroports dont 3 internationaux
 - Toulouse, Tarbes, Montpellier
 - Près de 11 millions de passagers/an
- 1 maillage autoroutier optimum
- Lignes ferroviaires à grande vitesse
 - Montpellier => Paris (3h30)
 - Perpignan => Figueras, la première LGV entre la France et l'Espagne
- 4 autoroutes ferroviaires :
 - Le Boulou - Bettembourg
 - Le Boulou - Calais
 - Port de Sète - Bettembourg
 - Perpignan Pscot - Saarbrücken
- 3 ports de commerce maritime, plus d'un million de tonnes de marchandises importées et plus de 350 000 tonnes exportées*.
- 3 ports fluviaux et le canal du Rhône à Sète

* au troisième trimestre 2017 / Source ORT



Les documents d'urbanisme :

Dès 2011, conscient de l'attractivité de la ZAE, la CCPAP, par délibération numéro 18 du 8 juillet 2011, demandait à la mairie de Pamiers de bien vouloir changer le zonage des terrains agricoles situés entre la ZAE et la limite nord communal (d' « agricole » à « à urbaniser à vocation industrielle et artisanale »).

Conformément au SCoT de la Vallée de l'Ariège, le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Pamiers, arrêté par délibération du conseil municipal du 28 juin 2019, propose d'étendre la ZAE vers le nord, sur une emprise d'environ 41 hectares. Cette extension fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Pourquoi une ZAD :

Dès 1999, la collectivité a souhaité constituer une réserve foncière nécessaire à la création de la ZAE de Gabrielat. Par délibération du conseil municipal de Pamiers du

16 décembre 1999, la ville sollicitait la création d'une ZAD. Celle-ci couvrait le périmètre des zones « Gabrielat 1 » et « Gabrielat 2 ».

Par arrêté préfectoral du 6 avril 2000, la ZAD était créée pour une durée de 14 ans.

Considérant le taux de remplissage de la ZAE Gabrielat et son positionnement dans le maillage régional, la CCPAP souhaite étendre cette zone vers le nord et créer « Gabrielat 3 ». Aussi, elle souhaite se donner les moyens de maîtriser le foncier à un coût raisonnable, par l'instauration d'une nouvelle zone d'aménagement différé (ZAD), l'expérience précédente ayant été une véritable réussite.

La création d'une ZAD, d'une durée de validité de 6 ans (renouvelable), permet principalement :

- de s'opposer à la hausse spéculative des prix dans les secteurs où des interventions publiques ou des opérations d'urbanisation sont annoncées. La date de référence retenue pour l'estimation des biens préemptés est, à défaut d'accord amiable, fixée à un an avant la publication de l'acte créant la ZAD.
- de mettre en place le droit de préemption et d'en définir le titulaire.

C'est pourquoi, la CCPAP sollicite la création d'une ZAD en vue de l'extension de la zone d'activités de Gabrielat (dont le périmètre est issu du projet de PLU de Pamiers) et de conférer le droit de préemption à la CCPAP, aménageur de la zone.

Négociation – acquisition amiable – SAFER :

C'est avec une certaine fierté que la réserve foncière constituée par la CCPAP pour cette ZAE de Gabrielat a été réussie en négociation amiable. Aucune préemption et aucune expropriation n'a été nécessaire. Cela signifie l'acceptation de l'ensemble des anciens propriétaires et des riverains de la zone, notamment du monde agricole. Cette réussite est principalement due au rôle de la SAFER qui a joué le rôle d'intermédiaire et de négociateur pour le compte des pouvoirs publics. Cette action contractuelle s'est mise en place dès 2003.

Dans le cadre de l'extension de la ZAE et la création de Gabrielat 3, la CCPAP sollicitera à nouveau la SAFER pour négocier l'achat des terres et constituer la réserve foncière afférente.

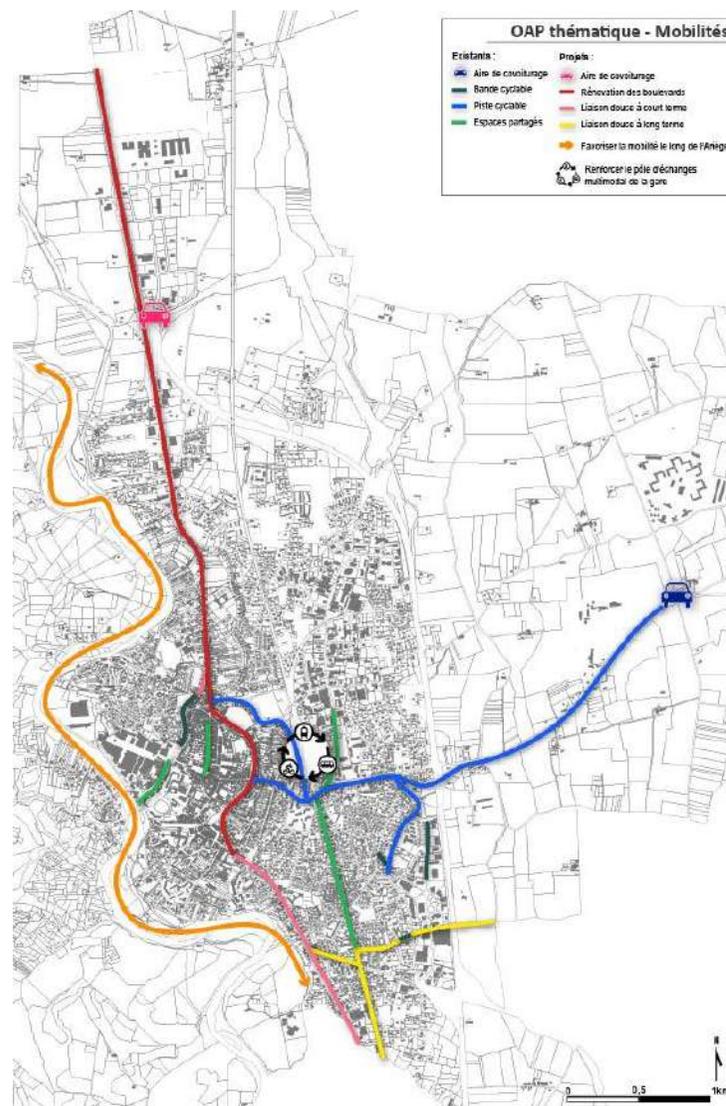
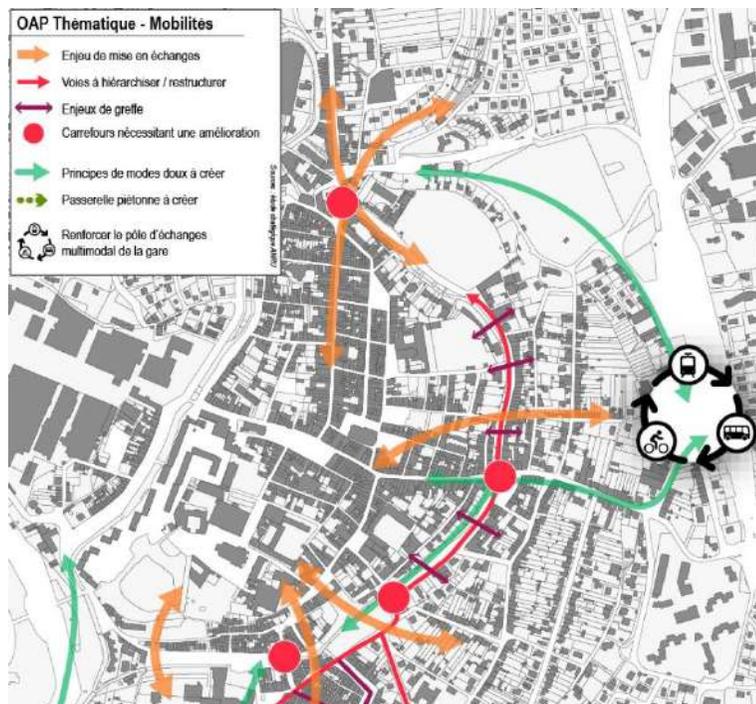
3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP Mobilité

Objectifs :

Cette OAP traduit la politique de mobilités et les futurs projets de déplacements sur la commune de Pamiers.

Elle s'appuie sur le Plan Vélo de la Vallée de l'Ariège et sur le Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège. Elle prend aussi en compte les propositions stratégiques formulées dans le cadre de l'étude ANRU.



3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP Urbanisme commercial

Objectifs :

Cette OAP vise à structurer une stratégie et des principes d'aménagement commercial, dans l'attente de la mise à jour du SCoT de la Vallée de l'Ariège. Elle s'inscrit en cohérence avec les orientations stratégiques retenues dans le cadre du PADD, à savoir: conforter et renforcer le centre-ville et maîtriser le développement commercial en périphérie

OAP THÉMATIQUE « URBANISME COMMERCIAL »

Stratégie

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

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



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



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

Les zones commerciales de périphérie sont vouées à accueillir :



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



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

OAP THÉMATIQUE « URBANISME COMMERCIAL »

Axe 1 : Dynamiser le commerce du centre-ville

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

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



ORIENTATION 1.1.a / implantations préférentielles

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

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

Les commerces de détail, les restaurants ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ont vocation à être préservés. Il convient donc d'éviter leur transformation en logements ou autres destinations qui, par la fermeture de leur vitrine, condamnerait de façon quasi-définitive, la commercialité du lieu.

ORIENTATION 1.1.c / changement de destination

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

↳ L'orientation 1.1.c complète le règlement écrit du PLU qui interdit, en outre, dans les zones stratégiques d'un point de vue commercial, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

↳ La ville de Pamiers a délimité un périmètre où s'inscrivent des commerces et de nouvelles possibilités de services ou d'usages de programmation commerciale.

OAP THÉMATIQUE « URBANISME COMMERCIAL »

Axe 2 : Conforter les zones commerciales

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

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



ORIENTATION 2.1.a / implantations préférentielles

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

Ces ZACoM sont dédiées à l'implantation de commerces d'une surface de vente d'au moins 300 m².

ORIENTATION 2.1.b / diffusion commerciale

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

ORIENTATION 2.1.c / double implantation

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

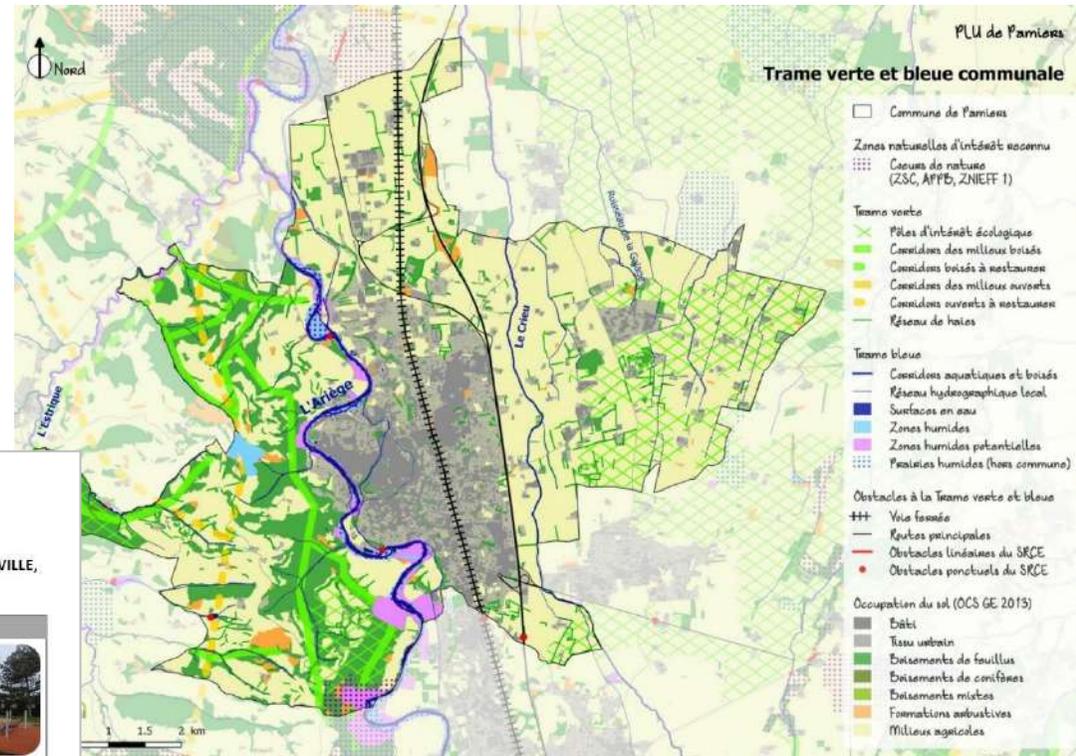
3. Rappel des orientations d'aménagement et de programmation et éléments de justification

OAP Trame Verte et Bleue

Objectifs :

Cette OAP permet de répondre aux exigences de la loi Climat & Résilience et, au-delà du cadre législatif, de favoriser la mise en œuvre de la politique communale en matière de préservation et renforcement de la Trame Verte et Bleue.

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



OAP THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

Les objectifs d'aménagement stratégiques

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

Les copeaux de bois			Le sol souple		
COUT D'INVESTISSEMENT	COUT D'ENTRETIEN	ENTRETIEN	COUT D'INVESTISSEMENT	COUT D'ENTRETIEN	ENTRETIEN
5 à 10€/m ²	20 €/m ² /an	Désherbage manuel	40 à 100 €/m ²	5€/m ² /an	Nettoyage
INTÉRÊT:		POINTS DE VIGILANCE:	INTÉRÊT:		POINTS DE VIGILANCE:
		Rechargement de matière régulière, non PMR			/
USAGES:			USAGES:		

Orientation d'Aménagement et de Programmation 102



4. Justification de la cohérence entre les OAP et les objectifs du PADD

OBJECTIFS DU PADD

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

- Prioriser les actions sur le centre ville (centre ancien / Loumet, quartier du Méandre).
- Produire de nouveaux logements sur les espaces libres encore mobilisables : favoriser la densification des tissus urbains existants (conquête des dents creuses dans le centre-ville et dans les espaces pavillonnaires périphériques).

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

- Permettre l'implantation de nouvelles typologies d'habitat et varier les modes d'occupation.
- Créer du logement de qualité à loyer raisonnable pour répondre aux besoins des populations (séniors, jeunes ménages,...) qui souhaiteraient venir s'installer en centre-ville près des équipements et des commerces.
- Favoriser l'accès à la propriété pour les primo-accédants.
- Maintenir une production de logements sociaux

Affirmer Pamiers comme ville de proximité :

- Faciliter les mobilités entre les différents quartiers de la ville et recréer du lien avec le centre ville et les principaux secteurs d'équipements et services.
- Favoriser des cheminements doux de qualité : le long des cours d'eau et des canaux par exemple, à considérer comme support d'attractivité.
- Faciliter les mobilités / les accès aux zones d'activités économiques et commerciales
- Développer les espaces de stationnement
- Stationnement public/privé : le déficit d'espaces de stationnement privatifs participant à la non attractivité de certains quartiers

DISPOSITIONS OAP

Densification du tissu urbain existant

13 OAP se situent en secteur urbanisé. Elles permettent de réinvestir des secteurs de délaissés urbains et densifier le tissu urbain existant.

Diversification de l'offre en logements

Les OAP proposent des logements variés permettant de proposer davantage de mixité sociale et générationnelle. La typologie des logements est aussi diversifiée avec des pavillons isolés, des maisons accolées, des habitats intermédiaires et collectifs... La répartition des formes urbaines permet une bonne intégration du projet dans son environnement bâti proche.

Favoriser les mobilités en lien avec la proximité

Les OAP intègrent une trame viaire et de cheminements doux, ainsi que des espaces de stationnements si nécessaires. L'objectif est de fluidifier les déplacements et de favoriser l'usage des modes doux. Des cheminements sont systématisés en direction du centre ou de stations de bus pour encourager l'intermodalité.

Aussi, il a été réalisé une OAP mobilité pour favoriser la mise en œuvre des orientations du PADD (création en cours de cheminements, linéaire existant, etc.) L'OAP thématique « urbanisme commercial », en favorisant le renforcement du centre-ville, contribue à promouvoir la proximité.

4. Justification de la cohérence entre les OAP et les objectifs du PADD

OBJECTIFS DU PADD

Eviter les extensions de la tâche bâtie actuelle

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

Contenir l'urbanisation dans le tissu urbain déjà constitué :

- Mobilisation et phasage des « dents creuses » supérieures à 2000m² en cohérence avec la stratégie de renouvellement urbain.
- Préserver les espaces agricoles et naturels.
- Favoriser l'urbanisation au sein des tissus urbains existants de la ville, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles.
- Limiter le phénomène de mitage des espaces agricoles.

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

- Prendre en compte les risques connus (inondations, mouvements de terrains, incendies, risques technologiques) en amont des choix d'urbanisme.
- Protéger la ressource en eau, pour assurer les différents usages.
- Garantir une bonne adéquation entre la capacité de la commune à gérer l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) et le rythme de développement urbain envisagé dans le PLU.

DISPOSITIONS OAP

Limiter l'étalement urbain

Seules 5 OAP se situent en zone à urbaniser. L'extension de l'enveloppe urbaine existante est fortement limitée dans le projet de PLU car même les zones AU (à l'exception de l'extension de la zone d'activités) sont enchâssées dans l'enveloppe actuelle.

Intégrer les projets dans le respect l'environnement

Les risques sont pris en compte lors de la définition des projets. L'assainissement et la sensibilité des milieux ont aussi été étudiés afin de bâtir les zones les plus propices et les moins impactantes. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » permet de renforcer la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité. L'OAP thématique « urbanisme commercial » pose aussi plusieurs exigences de façon à limiter l'impact environnemental du commerce.



PLU

ville de Pamiers



3

Explication des choix retenus pour établir le règlement

1. Organisation des pièces réglementaires du PLU

Le règlement du PLU de la ville de Pamiers se structure ...

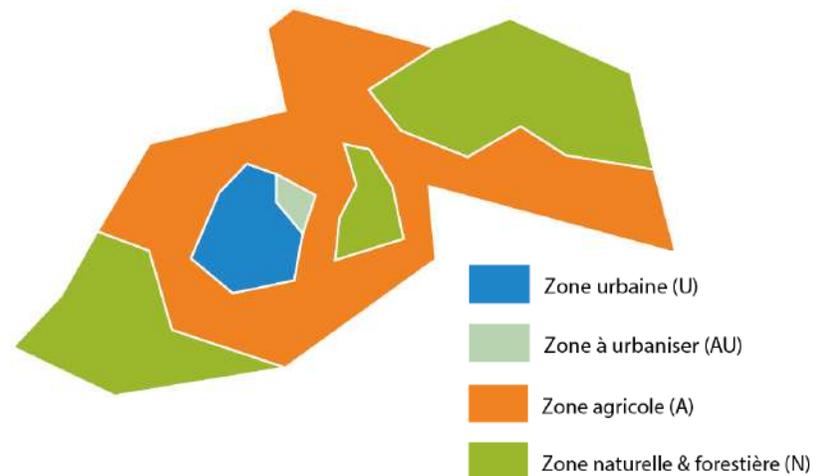
Schéma pédagogique sans portée réglementaire

A. ... autour d'un document graphique, organisé comme suit :

Le règlement du PLU décompose le territoire communal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

1) Le plan de zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire communal

Il présente les 4 zones réglementaires définies au PLU, auquel se superpose l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...



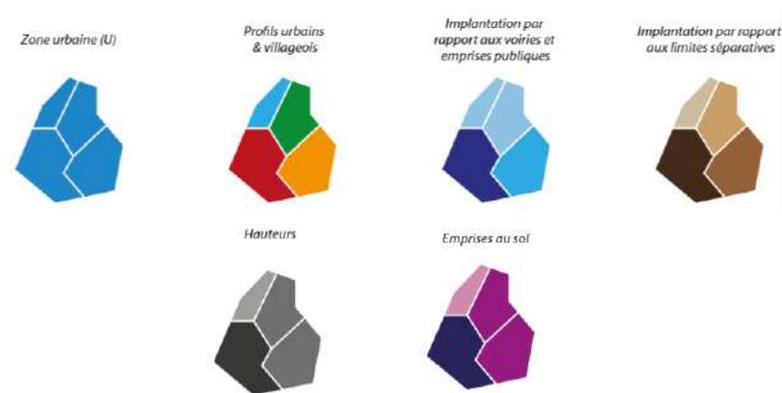
2) Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, ...) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques des différents quartiers de la ville de Pamiers.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé, les règles édictées se superposent au premier plan de zonage réglementaire.

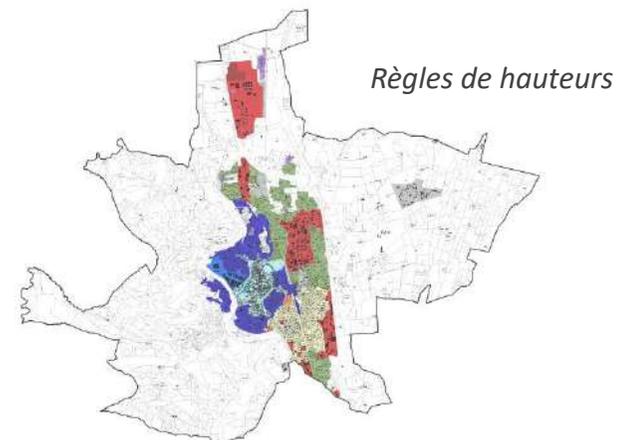
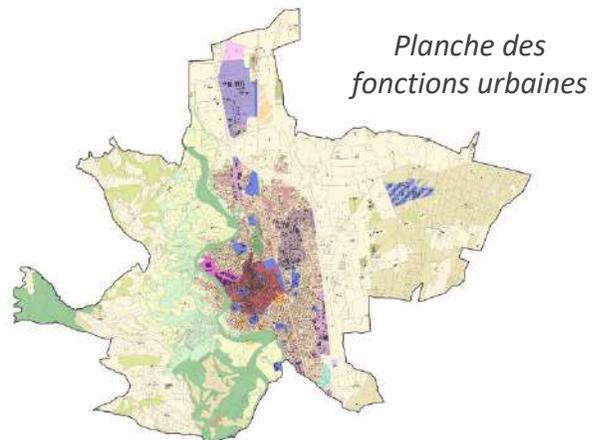
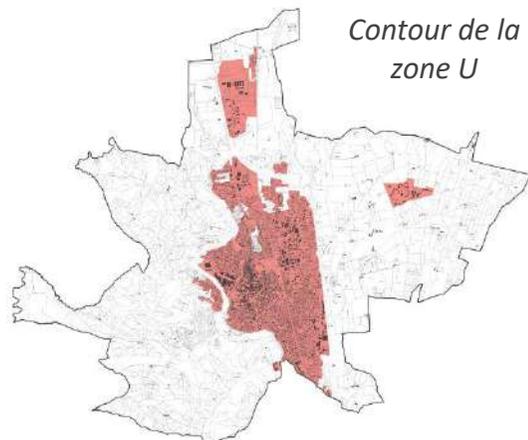
Dans le règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Schémas pédagogiques sans portée réglementaire

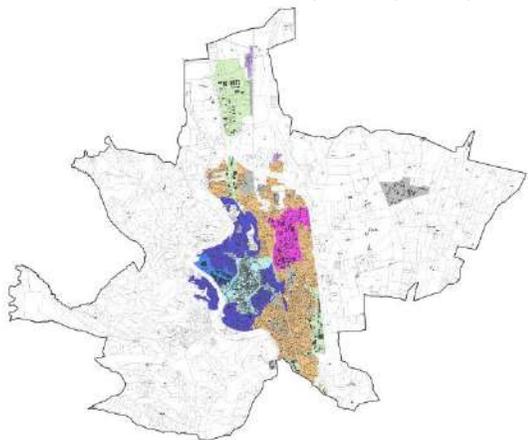


1. Organisation des pièces règlementaires du PLU

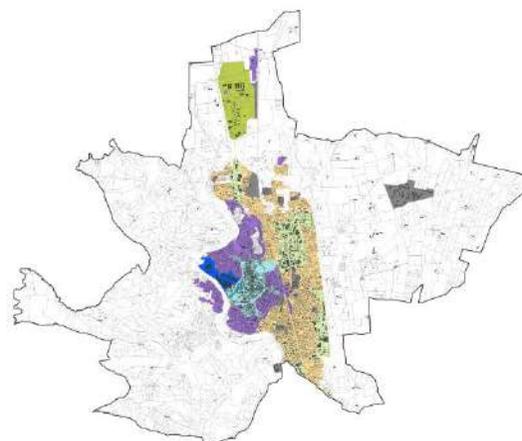
Exemple de règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine :



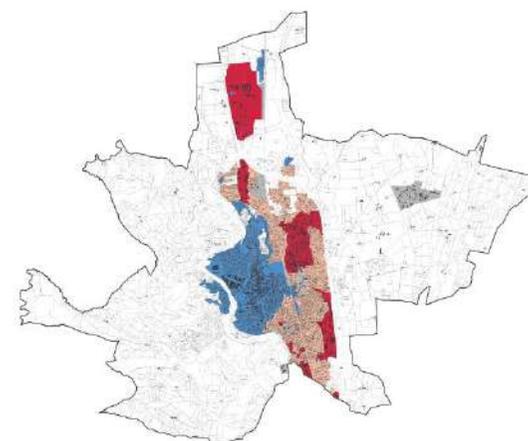
Règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques



Règles d'implantations par rapport aux limites séparatives



Règles d'emprise au sol



1. Organisation des pièces réglementaires du PLU

Le règlement du PLU de la ville de Pamiers se structure ...

B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

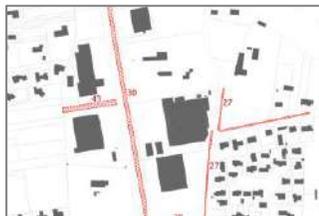
III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

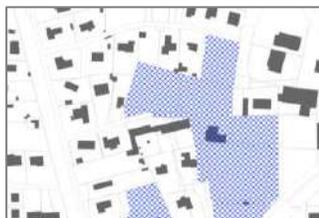
2. Les trames et classements spécifiques

Plusieurs trames particulières ou classements spécifiques ont également été positionnés sur le zonage notamment en ce qui concerne :



Les Emplacements Réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme) :

Outil de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLU permettant la création d'équipements / aménagements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.



Secteur à programme de logements en mixité sociale en zone U et AU (cf. pièce 5 OAP)

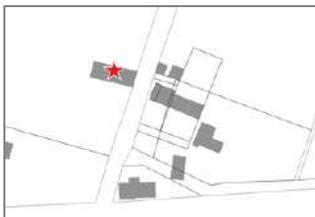
Le règlement délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. L'ensemble des pourcentage et objectifs de mixité sociale est inclus au Cahier des OAP, dans la programmation de ces secteurs.



Marge de recul / amendement Dupont

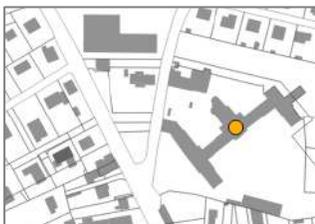
Autour de l'autoroute et des voies à grande circulation, des marges de recul ont été définies pour respecter l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

2. Les trames et classements spécifiques



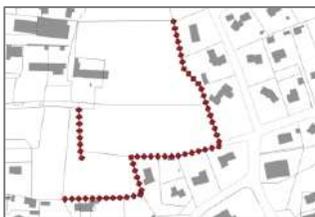
Bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme) :

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Patrimoine bâti protégé

Plusieurs bâtiments sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin de garantir leur préservation pour des raisons patrimoniales



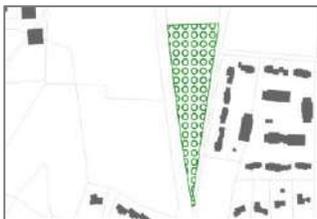
Morains : patrimoine protégé

Les morains sont des murs constitués par des amas de pierre disposés sur les limites parcellaires pour faciliter l'exploitation des terres. Ils constituent un élément du patrimoine de Pamiers



Exemple de morains

2. Les trames et classements spécifiques



Les Espaces Boisés Classés (article L113-1, L113-2 et L121-7 du Code de l'Urbanisme) :

Cet outil permet de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. Evaluation Environnementale).



Éléments remarquables du patrimoine et du paysage (article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les articles L151-23 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre de PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques car elles requièrent un niveau de protection spécifique pour assurer le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.



Corridors écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs corridors écologiques sont identifiés, en cohérence avec le SCoT et le SRCE, afin d'assurer leur préservation et leur restauration.

2. Les trames et classements spécifiques



Linéaire « Préservation renforcée et développement de l'activité commerciale »

Le règlement graphique identifie des linéaires au cœur du centre-ville de Pamiers le long desquels les changements de destination sont très limités, de façon à préserver les locaux commerciaux et limiter l'usage aux seuls commerces et restaurants.



Linéaire « Préservation et développement de l'activité commerciale »

Le règlement graphique identifie des linéaires dans le centre-ville de Pamiers le long desquels les changements de destination sont limités, de façon à préserver les locaux commerciaux. Ce secteur permet toutefois à des commerces et restaurants d'être transformés en activité de service accueillant une clientèle (assurance, cabinet médical...).



Linéaire « limitation de l'activité commerciale »

Le règlement graphique identifie les entrées de villes qui doivent faire l'objet d'une limitation du développement commerciale car ces axes ont été impactés par ces implantations qui concurrencent le centre-ville et favorisent l'usage de la voiture.

3. Bilan global des surfaces du PLU

Les plans locaux d'urbanisme, conformément à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme de Pamiers vise à permettre la reconstruction de la ville sur la ville et la densification du tissu urbain existant en favorisant le développement des espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine. Les secteurs à urbaniser sont enchâssés dans le tissu urbain actuel et réservés à un projet sur du long terme. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 20,6 % des surfaces du territoire contre 61,1 % d'espaces agricoles et 18,3 % d'espaces naturels. L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré.

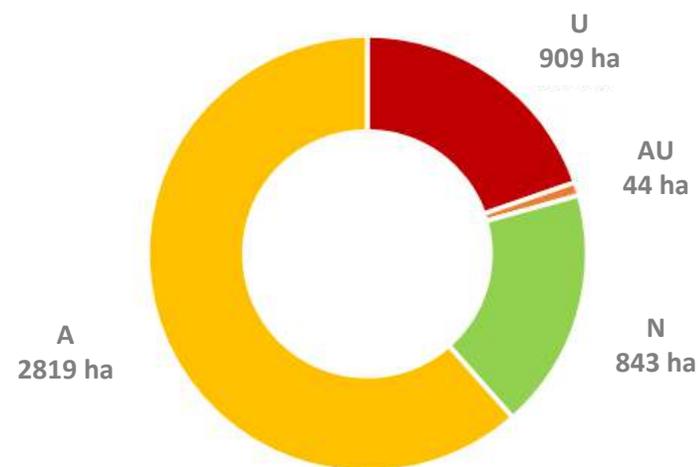
Les phases de diagnostic ont permis d'identifier à l'échelle parcellaire les enjeux environnementaux et agricoles :

Ainsi, sur la base de l'état initial de l'environnement, les secteurs sensibles qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques ont été préservés. Un zonage adapté à chaque typologie de zone naturelle a été proposé (N, Ntvp, Np, A, Atvb, Ap).

Le diagnostic agricole a permis d'identifier les espaces agricoles stratégiques qu'il convient de préserver, une attention particulière a été portée à ceux situés en frange des espaces à dominante urbaine.

Au regard des enjeux agricoles et naturels issus de l'état initial de l'environnement, les secteurs présentant le plus d'intérêts : paysagers, de biodiversité, agronomiques... ont pu être identifiés. En inversant le regard, des secteurs favorables à l'extension urbaine se sont dessinés. Ils se situent notamment au nord, au sein de l'enveloppe urbaine, entre le tissu bâti et la RN20. Le projet d'AVAP/SPR a aussi participé à définir des secteurs à fort enjeux paysagers dont la constructibilité est limitée dans le PLU afin de préserver ces atouts (Jardins de Cahuzac par exemple).

Surface par type de zones



3. Bilan global des surfaces du PLU

Type de zone	Libellé	Destination de la zone	Surface en hectare
U (urbaine)	U1Aa	Centre-ville à mixité fonctionnelle renforcée	56,53
	U1Ab	Centre-ville à mixité fonctionnelle limitée	30,06
	U1B	Zone d'habitat collectif	18,54
	U1C	Zone urbaine de projet	0,63
	U1E	Zone urbaine résidentielle des Côteaux de Cahuzac, à préserver	7,01
	U1F	Hameaux historiques où un développement partiel est autorisé	5,74
	U1G	Extensions urbaines du centre-ville à vocation résidentielle	429,59
	U3B	Zone d'activités industrielles (Aubert & Duval)	23,97
	U3Da	Zone d'activités mixtes (Gabrielat)	92,12
	U3Db	Zone d'activités mixtes (Pic)	73,24
	U3E	Zone d'activités tertiaires (Gabrielat)	5,18
	U3F	Zone d'activités artisanales et commerciales (Roque, Chandelet...)	63,68
	U5A	Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif	66,64
	U5m	Zone urbaine militaire	35,70
Total			908,65

3. Bilan global des surfaces du PLU

Type de zone	Libellé	Destination de la zone	Surface en hectare
AU (à urbaniser)	AU1A	Zone à urbaniser à vocation résidentielle avec mixité fonctionnelle	21,86
	AU3D	Zone à urbaniser à vocation d'activités	14,03
	AU3E0	Zone à urbaniser à vocation d'activités commerciale fermée	8,14
Total			44,03

3. Bilan global des surfaces du PLU

Type de zone	Libellé	Destination de la zone	Surface en hectare
Zone A (agricole)	A	Zone agricole	1831,52
	Ap	Zone agricole d'intérêt paysager	410,14
	Atvb	Atvb: Zone agricole d'intérêt écologique (Trame Verte et Bleue)	558,45
	Av	Av: Zone agrivoltaïsme	17,53
	A4A	STECAL en zone A : agri-tourisme	1,43
Total			2819,08



3. Bilan global des surfaces du PLU

Type de zone	Libellé	Destination de la zone	Surface en hectare
Zone N (naturelle)	N	Zone naturelle	195,35
	Nm	Zone naturelle militaire	25,50
	Nj	Zone naturelle - jardin	7,50
	NP	Zone naturelle d'intérêt paysager	241,63
	NTVB	Zone naturelle d'intérêt écologique	346,93
	N3B	STECAL en zone N : Activités économiques isolées	2,56
	N4A	STECAL en zone N : Zone d'activités touristiques (camping)	3,79
	N4B	STECAL en zone N : Zone d'activités touristiques et de loisirs	1,38
	N5A	STECAL en zone N : zone d'équipement isolée	15,77
	N5B	STECAL en zone N : zone de loisirs isolée	1,83
	N5C1	STECAL en zone N : Aire d'accueil des gens du voyage	0,76
	N5C2	STECAL en zone N : Sédentarisation des gens du voyage	0,50
Total			843,49

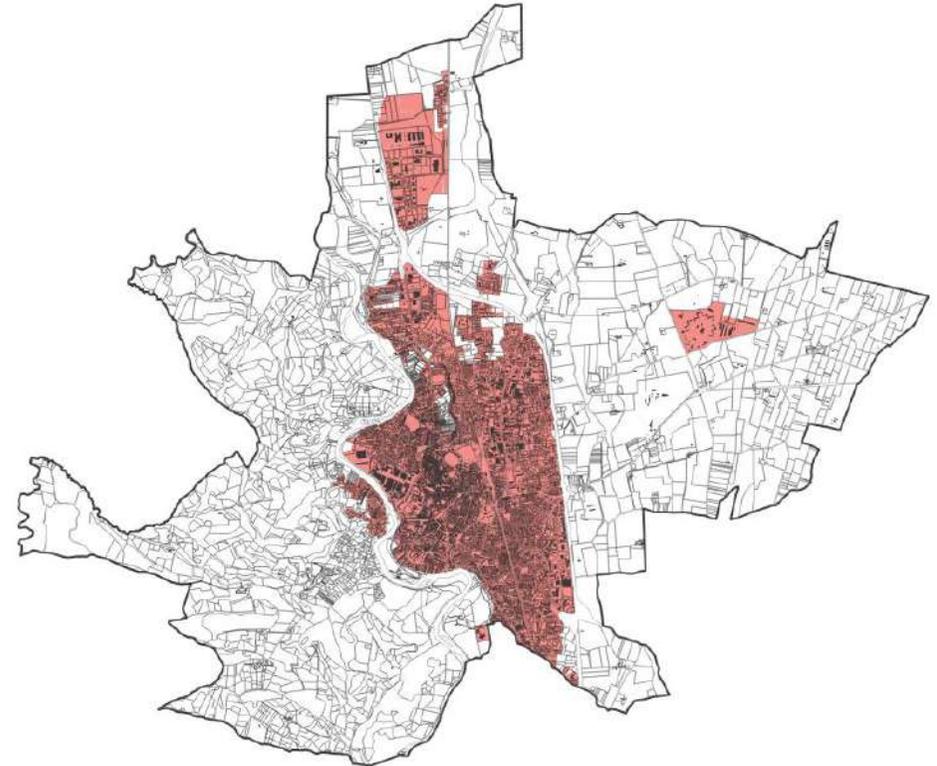
4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones U du PLU :

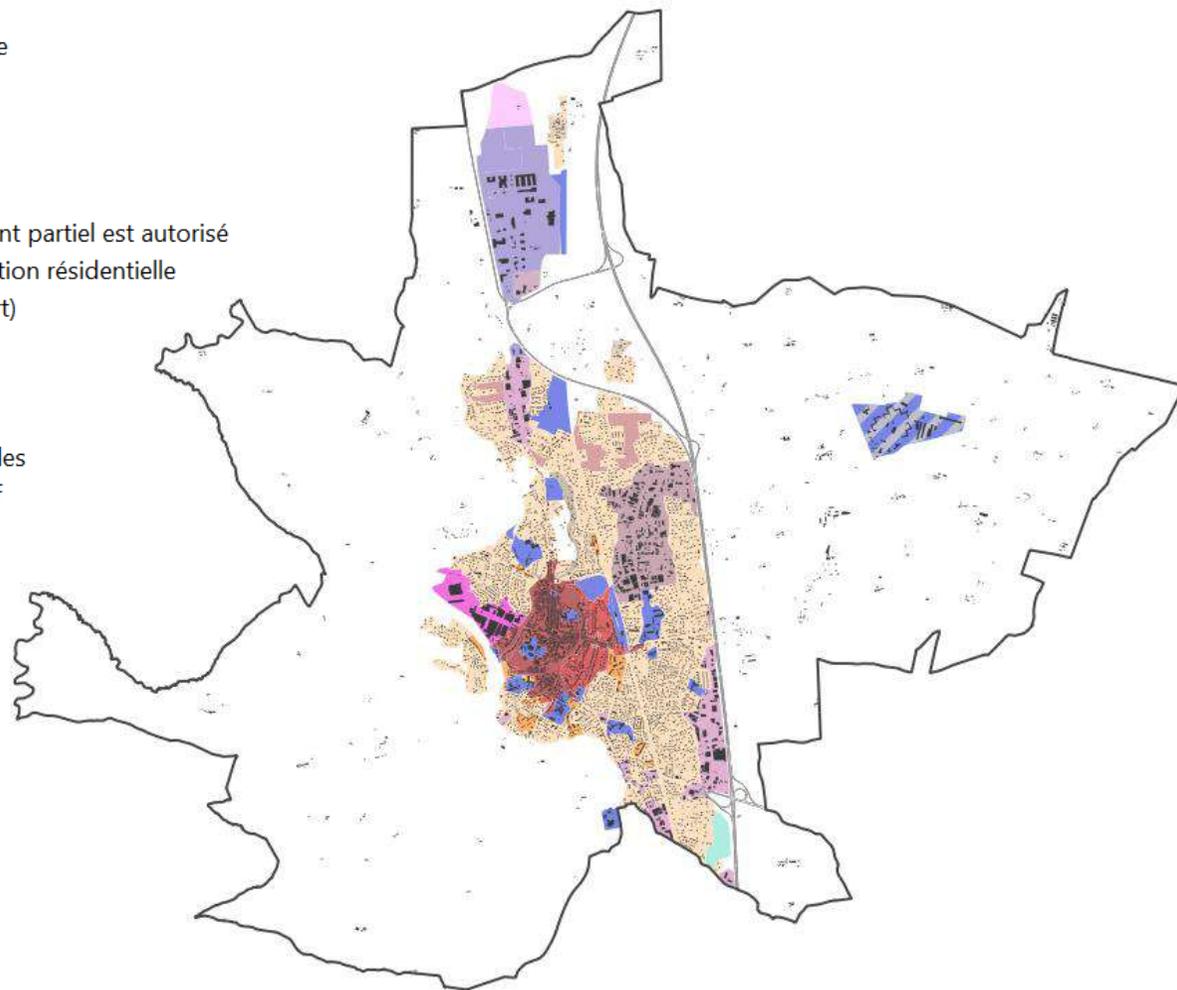
Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune de Pamiers. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les fonctions sont différentes. Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec leur caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Localisation et fonctions des zones U :

- U1Aa : Zone urbaine centre ville à mixité fonctionnelle renforcée
- U1Ab : Zone urbaine centre ville à mixité fonctionnelle limitée
- U1B : Zone d'habitat collectif
- U1C : Zone urbaine de projet
- U1E : Zone urbaine des coteaux de Cahuzac, à préserver
- U1F : Zone urbaine : Hameaux historiques ou un développement partiel est autorisé
- U1G : Zone urbaine : Extensions urbaines du centre-ville à vocation résidentielle
- U3B : Zone urbaine : Zone d'activité industrielle (Duval & Aubert)
- U3Da : Zone urbaine : Zone d'activités mixtes (Gabrielat)
- U3Db : Zone urbaine : Zone d'activités mixtes (Pic)
- U3E : Zone urbaine : Zone d'activités tertiaires (Gabrielat)
- U3F : Zone urbaine : Zones d'activités artisanales et commerciales
- U5A : Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- U5m : Zone urbaine militaire



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

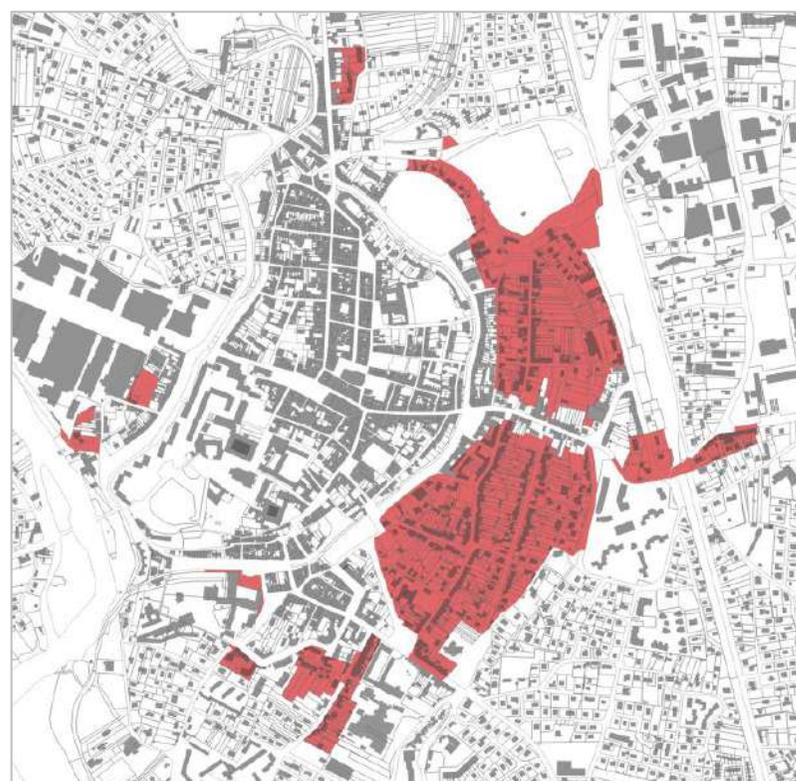
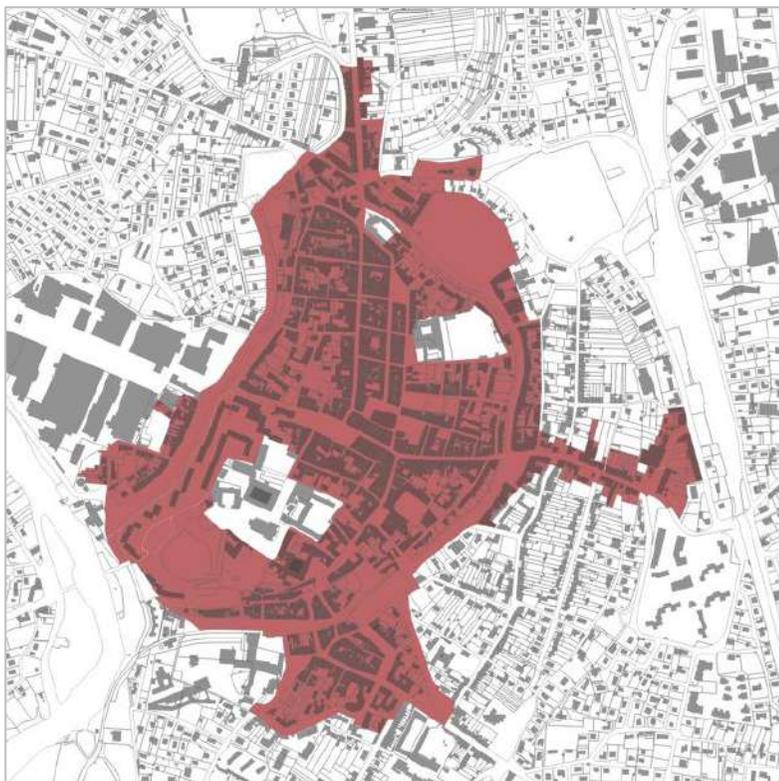
Les dispositions du PLU pour les zones urbaines :

- Les zones urbaines à vocation résidentielle sont concentrées autour du centre ancien : entre l'Ariège et la RN20.
- Les zones d'activités existantes sont pérennisées et confortées. Elles sont toutes intégrées à l'enveloppe urbaine exceptée celle de Gabrielat au Nord.
- D'autres types de zones U comme les zones U5A (zones à vocation d'équipements) sont disséminées à l'intérieur des grandes zones U permettant d'accueillir de nombreux équipements et de répartir l'offre.
- Les habitations isolées ont été classées essentiellement en zone agricole ou naturelle pour éviter le mitage sur la commune et préserver l'espace agricole et naturel.
- Les zones urbaines (U) ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des enveloppes urbaines structurées, lisibles et permettant d'accueillir des projets urbains à part entière dans les secteurs non bâtis. L'aménagement de ces espaces d'emprise importante est guidé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les secteurs historiques ou présentant un aspect vernaculaire intéressant (urbanisation groupée, jardins potagers) ont été pris en compte (ex. Jardins de Cahuzac, hameaux de Trémège et de Bouchonne).
- Les occupations du sol interdites sont adaptées en fonction de la situation. L'objectif est de concilier préservation du patrimoine et développement de la commune, tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan résidentiel. Une certaine mixité des fonctions a été privilégiée sur certains secteurs et limitée sur d'autres afin de limiter les nuisances.
- Ces zones urbaines sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité : les règles d'implantation édictées visent à favoriser une gestion économe de l'espace.
- Les limites des zones U sont majoritairement calées « aux dernières constructions » existantes ou en cours et au droit de celles-ci.
- La majorité des secteurs classés en zone U était soit déjà classée en zone « U » ou « à urbaniser » et urbanisé en grande partie depuis.

4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones U à vocation principalement résidentielle : U1Aa / U1Ab / U1B / U1F / U1E / U1G

La zone U1Aa correspond au centre historique dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitations, de services, d'artisanat et d'activités commerciales. Le secteur U1Aa a donc été délimité sur le centre ancien de Pamiers, en cohérence avec le périmètre de l'AVAP. C'est aussi le secteur de localisation préférentiel pour le commerce de proximité.

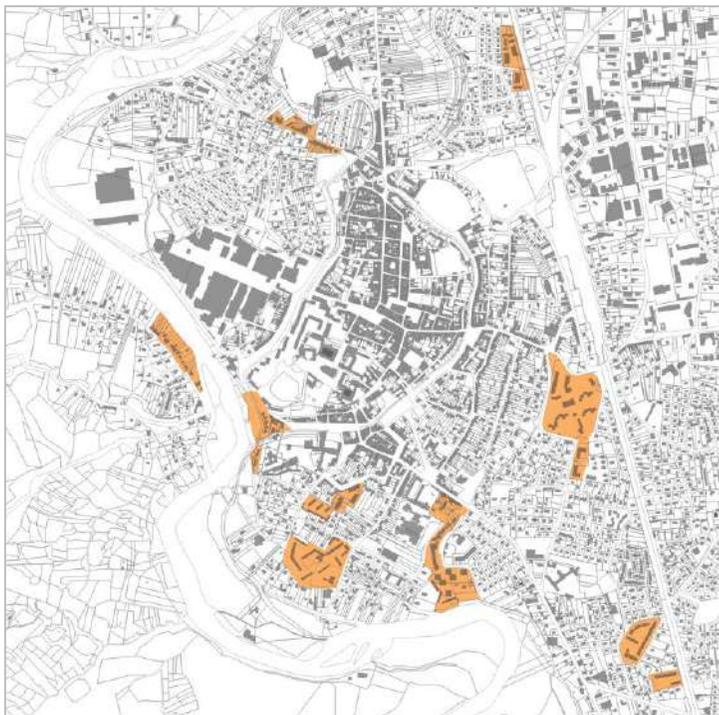


La zone U1Ab correspond aux faubourgs Cette zone se caractérise par une forme urbaine relativement dense, constituée de bâtiments majoritairement implantés à l'alignement. Dans cette zone, le commerce n'a pas vocation à se développer.

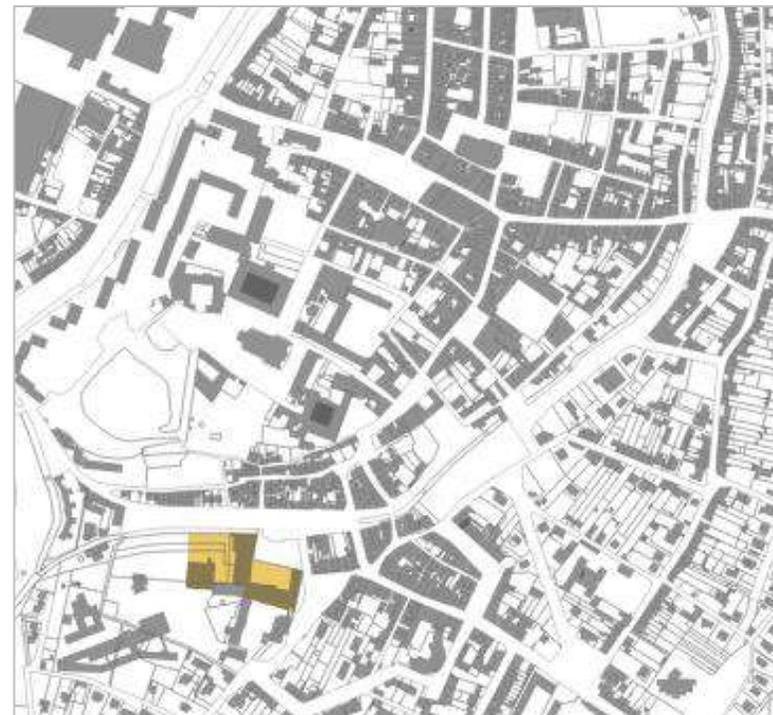
4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones U à vocation principalement résidentielle : U1Aa / U1Ab / U1B / U1F / U1E / U1G

Le secteur **U1B** couvre les secteurs d'habitat collectif proposant une certaine mixité fonctionnelle.



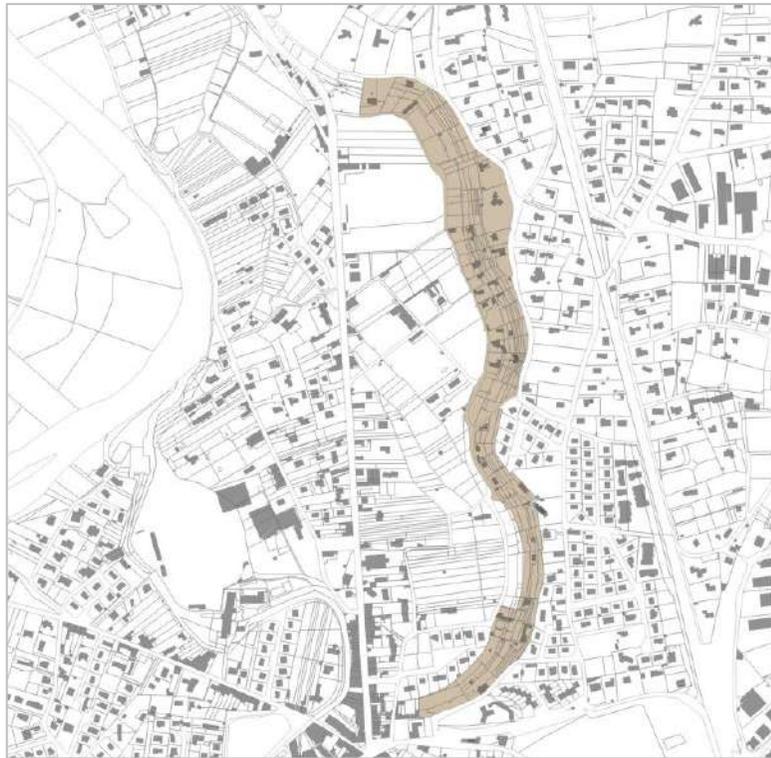
Le secteur **U1C** concerne un projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hôpital. Ce secteur n'est pas réglementé mais est couvert par une OAP secteurs d'aménagement.



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones U à vocation principalement résidentielle : U1Aa / U1Ab / U1B / U1F / U1E / U1G

La zone U1E correspond au secteur des Jardins de Cahuzac, formé principalement d'habitat individuel et dont la qualité paysagère est à préserver. Le secteur U1E couvre l'ensemble du secteur des Jardins de Cahuzac, la constructibilité y est fortement limitée.



La zone U1F correspond aux hameaux anciens de Trémège et Bouchonne dont l'architecture doit être préservée. Sur ce secteur seul un développement urbain partiel est autorisé. La vocation principale est résidentielle, la mixité fonctionnelle est possible sous certaines conditions.

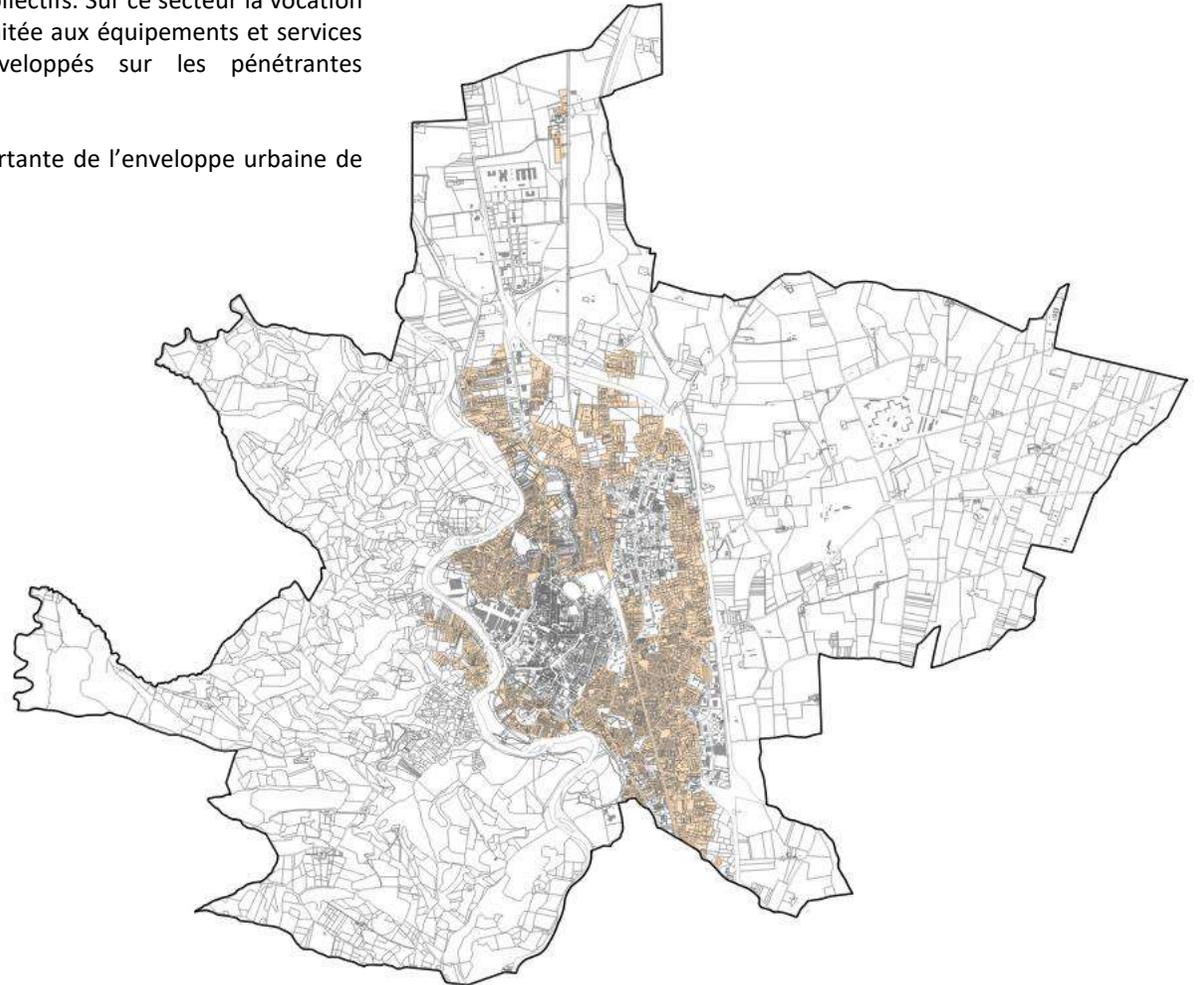


4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones U à vocation principalement résidentielle : U1Aa / U1Ab / U1B / U1F / U1E / U1G

La zone **U1G** correspond aux extensions récentes de la commune, caractérisées par de nombreux lotissements pavillonnaires et quelques îlots collectifs. Sur ce secteur la vocation principale est résidentielle, la mixité fonctionnelle est limitée aux équipements et services ainsi qu'à quelques commerces qui se sont développés sur les pénétrantes essentiellement.

Le secteur U1G a donc été délimité sur une partie importante de l'enveloppe urbaine de Pamiers.



Le PLU propose, sur ces secteurs, un maintien des formes urbaines existantes.

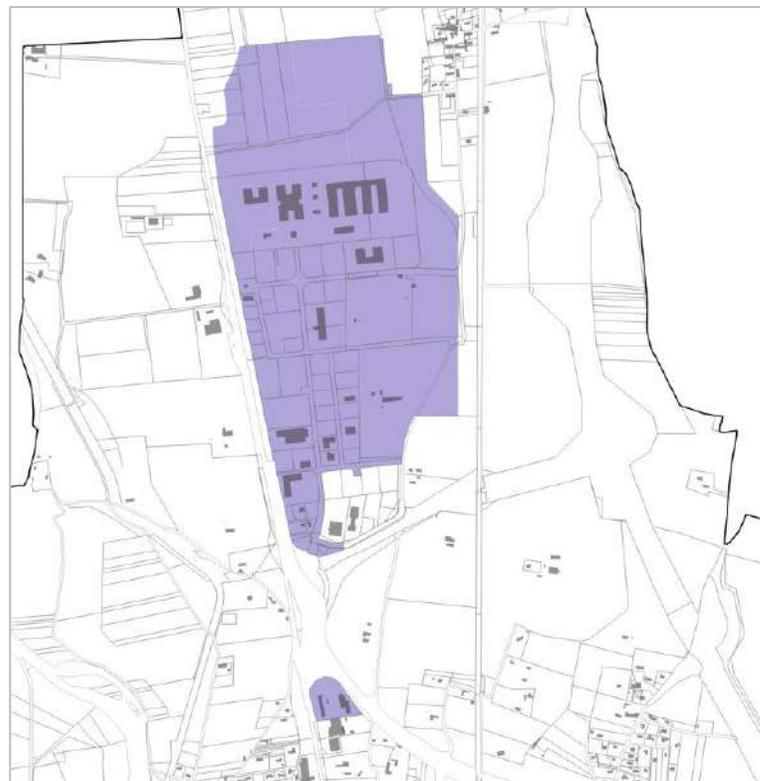
4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones U à vocation principalement économiques : U3B / U3Da / U3Db / U3E/U3F

La zone U3B correspond à la zone d'activités industrielles Aubert & Duval. La mixité fonctionnelle est limitée, seules les activités en lien avec la vocation industrielle sont autorisées.



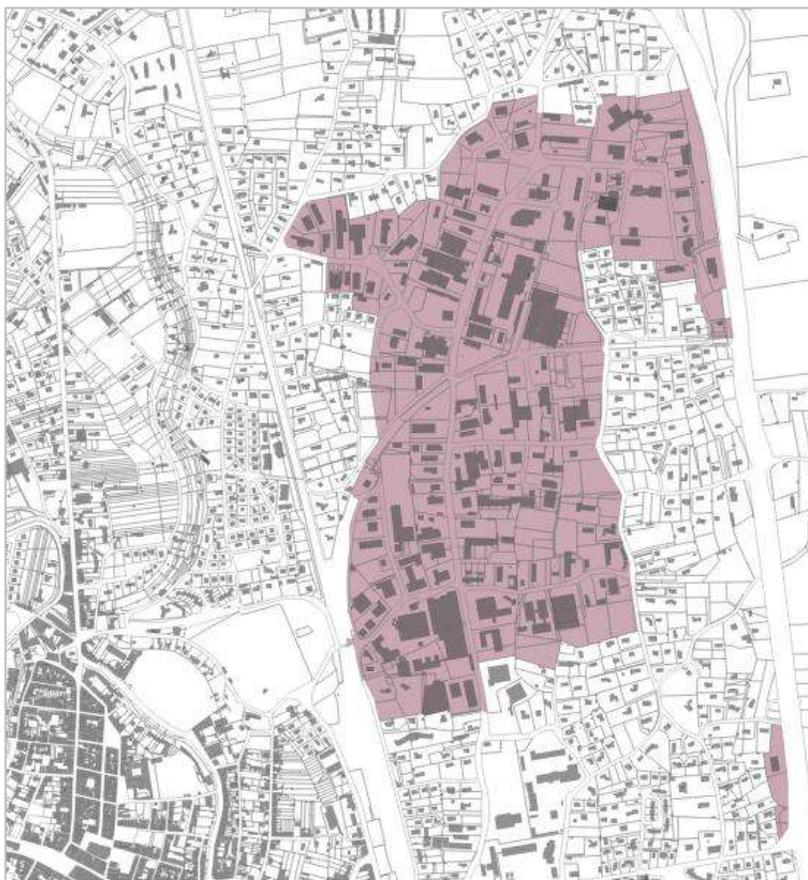
La zone U3Da correspond à la zone d'activités économiques à vocation commerciale et artisanale Gabrielat 1 et son extension nord en cours. La mixité fonctionnelle est limitée, seules les activités en lien avec les vocations industrielles sont autorisées.



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones à vocation principalement économiques : U3B /U3Da / U3Db / U3E/ U3F

La zone U3Db correspond à la zone d'activités mixtes du Pic. La mixité fonctionnelle est limitée aux activités en lien avec les vocations autorisées dans la zone.



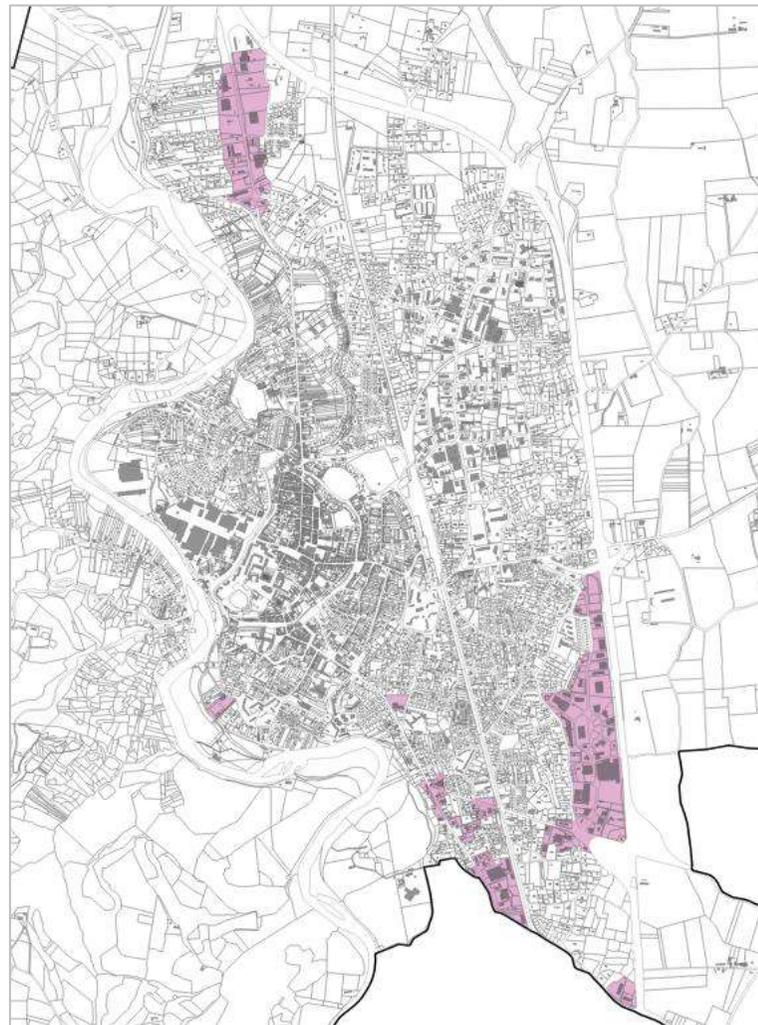
La zone U3E correspond à la zone d'activités économiques Gabrielat sur son secteur à vocation tertiaire. La mixité fonctionnelle est limitée aux bureaux, commerce de gros et activités où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones à vocation principalement économiques : U3B /U3Da / U3Db / U3E / U3F

La zone U3F correspond aux zones d'aménagement commerciales (ZACom). Elles sont délimitées en cohérence avec le SCoT et sont concernées par l'OAP « urbanisme commercial ».



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Les zones à vocation principalement d'équipements : U5A

La zone U5A correspond aux grands équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune. La mixité fonctionnelle est réduite, seules les activités d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.

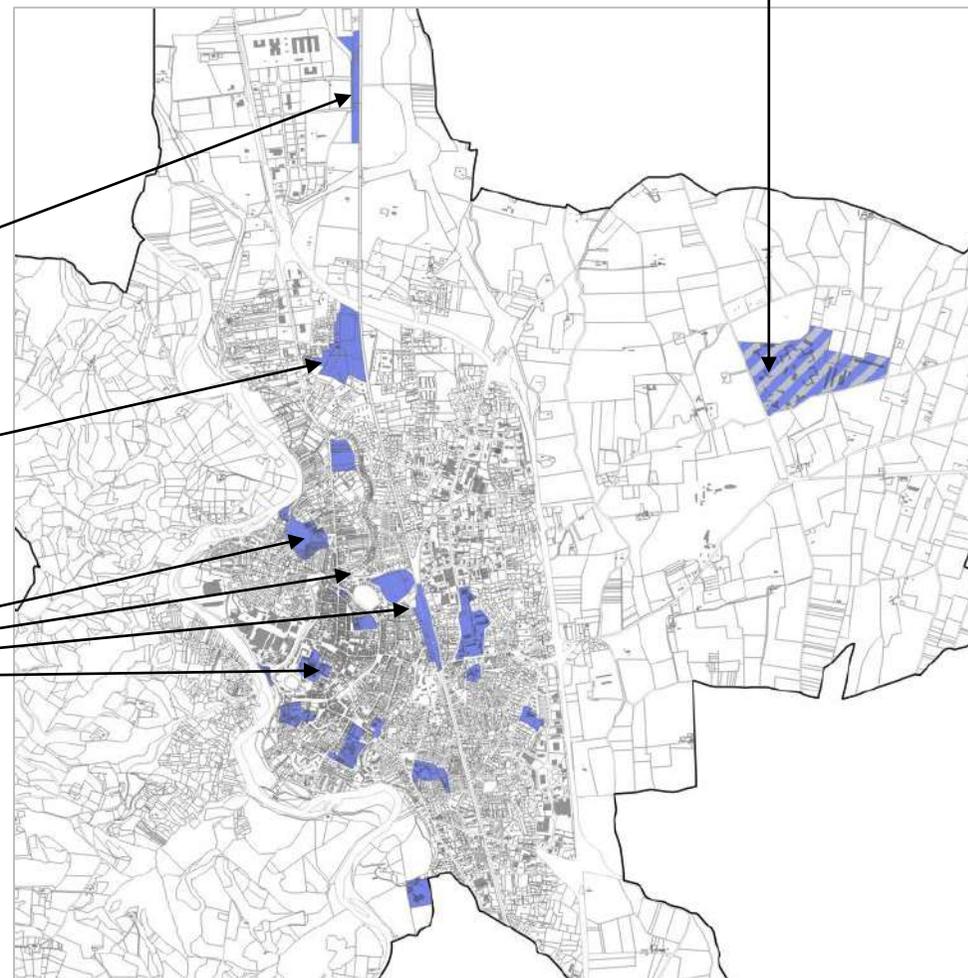
Elle comprend un sous-secteur U5m qui est dédié au centre de premier régiment de parachutiste et qui fait l'objet d'un règlement spécifique, cohérent avec les exigences de la Défense Nationale

Zone permettant de gérer le projet de ligne ferroviaire pour la desserte de Gabrielat via le fret

Secteurs d'équipements sportifs

Equipements publics de centre ville

Centre de Premier régiment de parachutistes



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications réglementaires des zones U

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	U1Aa	U1Ab	U1B	U1C	U1E	U1F	U1G	U3B	U3Da	U3Db	U3E	U3F	U5A	U5m
Exploitation agricole et forestière														
Exploitation agricole	x	x	x	NR	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Exploitation forestière	x	x	x	NR	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Habitation														
Logement	✓	✓	✓	NR	~	✓	✓	x	x	x	x	x	~	~
Hébergement	✓	✓	✓	NR	x	x	✓	x	x	x	x	x	x	~
Commerce et activité de service														
Artisanat et commerce de détail	✓	x	x	NR	x	~	x	x	x	x	x	~	x	x
Restauration	✓	x	x	NR	x	x	x	✓	x	~	x	✓	x	x
Commerces de gros	x	x	x	NR	x	x	x	x	✓	✓	✓	x	x	x
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	✓	x	✓	NR	x	x	x	x	~	~	✓	✓	x	x
Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓	x	NR	x	✓	✓	x	x	x	x	✓	x	x
Cinéma	✓	x	x	NR	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics														
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	NR	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~
Locaux techniques et industriels	✓	✓	✓	NR	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	x	x	NR	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~
Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	NR	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~
Equipements sportifs	✓	x	x	NR	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~
Autres équipements recevant du public	✓	x	x	NR	x	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	~
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire														
Industrie	x	x	x	NR	x	x	x	✓	✓	✓	x	x	x	~
Entrepôt	~	x	x	NR	x	x	x	~	✓	~	~	~	x	~
Bureau	✓	✓	✓	NR	x	~	✓	~	~	~	✓	~	x	~
Centre de congrès et d'exposition	✓	x	x	NR	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	~

Des profils urbains (cf. plan des fonctions) ont été définis en s'appuyant sur l'analyse des formes urbaines réalisée en phase de diagnostic et des particularités propres aux différents secteurs classés en zone U.

Certaines zones U à vocation résidentielle présentent un caractère mixte notamment en centre ville et premiers faubourgs entre habitat, activités économiques, services ou équipements.

D'autres secteurs présentent une mixité fonctionnelle plus réduite.

L'article 1 a ainsi été réglementé en fonction des spécificités des zones.

| ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | x INTERDITES |

4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications règlementaires des zones U

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

En matière de mixité fonctionnelle, le règlement renvoie aux linéaires commerciaux délimités sur les prescriptions graphiques (voir la partie « Les trames et classements spécifiques » de ce présent document).

En matière de mixité sociale, en dehors des dispositions prévues dans le cadre des OAP en zones urbaines, le règlement prévoit en dehors des secteurs concernés par des orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les opérations de 12 lots et plus ou supérieures à 900 m² de surface de plancher, la construction de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation doit représenter 25 % minimum de l'opération.

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas règlementée dans les zones U1E (Coteaux de Cahuzac) et U1F (hameaux de Trémège et Bouchonne), zones relativement spécifiques ainsi que dans les zones à vocation économique et d'équipements (sans objet).

4. Les choix relatifs aux zones urbaines

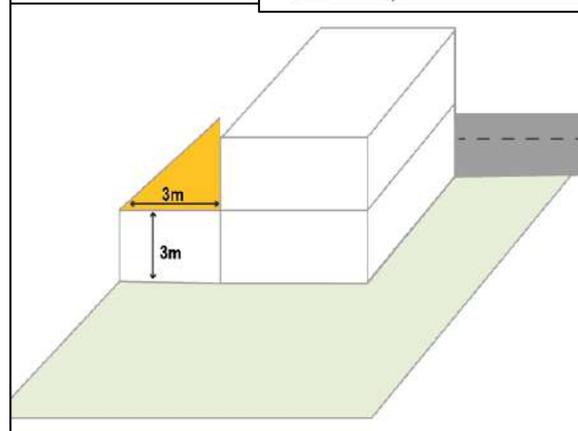
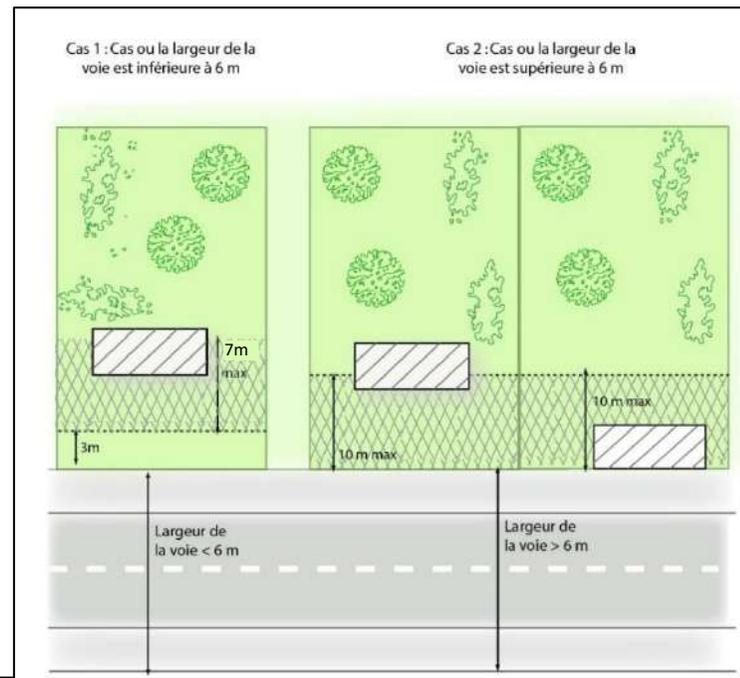
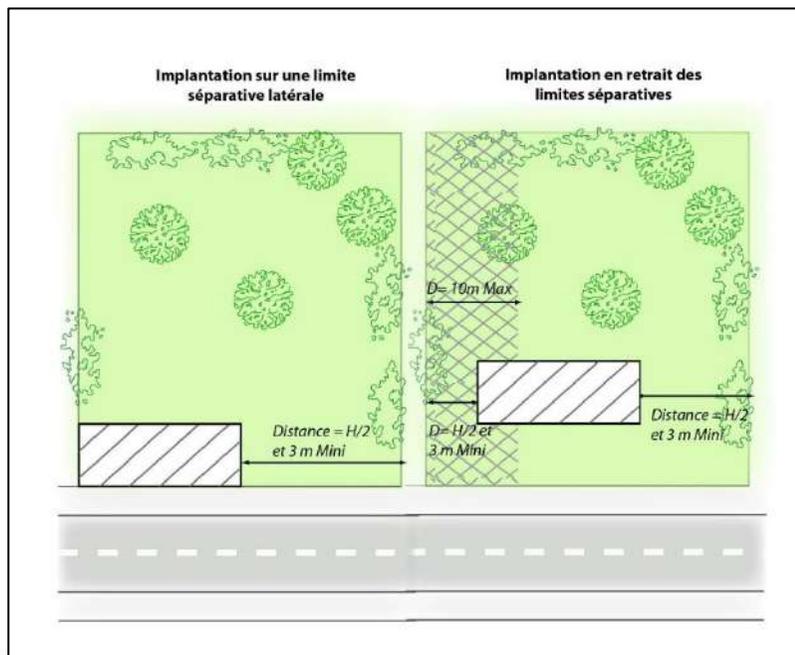
Justifications réglementaires des zones U

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ont été principalement travaillées de manière graphique :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- implantation par rapport aux limites séparatives
- règles de hauteurs
- règles d'emprise au sol

Le rôle du règlement écrit est ici majoritairement consacré à illustrer les règles proposées (intégration de schémas pédagogiques sans portée réglementaire par exemple) et à préciser certaines dispositions particulières.



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications réglementaires des zones U

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

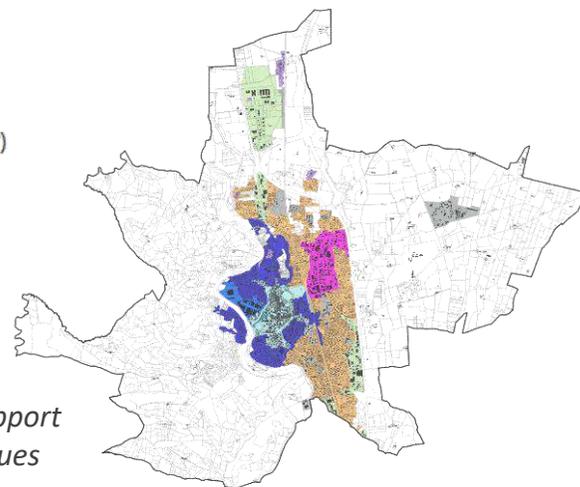
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se définit par la structure du bâti existant en majorité. Une souplesse est présente dans la règle avec une marge de manœuvre pour ne pas figer les espaces urbains.

Pour les secteurs recouverts par l'AVAP/SPR, le règlement graphique et écrit renvoie au règlement de l'AVAP pour éviter d'avoir deux règlements différents.

Pour les secteurs hors AVAP, Le règlement prend en compte les différentes formes urbaines présentes sur le secteur (collectif, maison groupées, pavillonnaire, etc.) afin de rechercher une continuité sur les quelques dents creuses restantes.

- Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée à l'alignement
- Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres
- Par rapport aux voies dont la largeur est égale ou inférieure à 6 mètres, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 3 mètres
- Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 6 mètres
- Non réglementé
- Secteur 1A: "La ville historique et ses faubourgs" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 1B: "Le quartier du Pont Neuf et la Tour Saint Jean" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 1C: "L'emprise industrielle de la ville historique" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 2 et secteur 5: "Villas et Jardins" et "Zone d'interface avec les secteurs patrimoniaux"(cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 3: "Hameaux, châteaux et écarts" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 4: "Paysage de l'Ariège et du Terrefort" (cf.règlement SPR/AVAP)



Règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques

4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications réglementaires des zones U

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

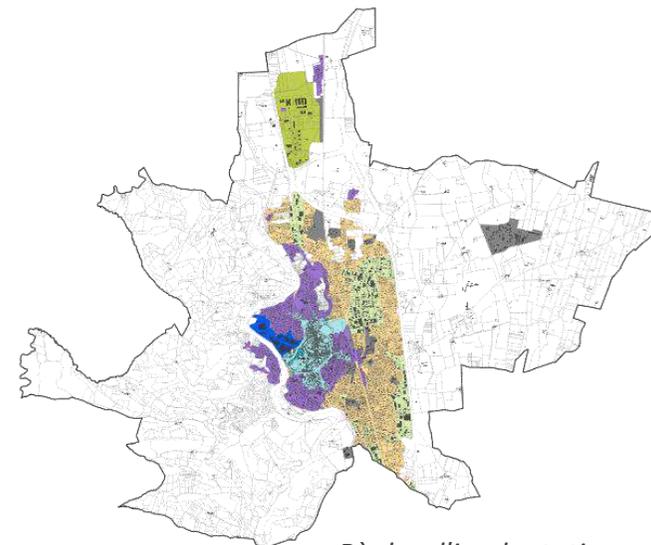
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les secteurs recouverts par l'AVAP/SPR, le règlement graphique et écrit renvoie au règlement de l'AVAP pour éviter d'avoir deux règlements différents.

Pour les secteurs hors AVAP, le règlement prend en compte les différentes formes urbaines présentes sur le secteur mais tient compte également de la largeur de la parcelle pour les secteurs les plus denses.

Via les règles proposées, le PLU veille également à permettre une densification douce ultérieure => permettre une implantation au plus proches des limites afin de pouvoir densifier ultérieurement ou accéder aux parcelles à l'arrière souvent inaccessibles pour cause d'implantation en milieu de parcelle.

Pour les zones d'activités, la règle a été envisagé en fonction des implantations aujourd'hui existantes. Sur Gabrielat, la règle respecte les implantations du règlement de la zone.



Règles d'implantations par rapport aux limites séparatives

- L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est obligatoire (front de rue). Lorsque la largeur entre les deux limites séparatives latérales est supérieure à 10 mètres, l'implantation sur au moins une limite séparative latérale est obligatoire. En cas de retrait, la distance comptée entre la construction et la limite non bâtie doit au moins être égale à la moitié de la hauteur au faîtage (ou à l'accrotère) de la construction sans être inférieure à 3 mètres
- L'implantation sur au moins une limite séparative latérale est obligatoire. La distance comptée entre la construction et la limite non bâtie doit au moins être égale à la moitié de la hauteur au faîtage (ou à l'accrotère) de la construction sans être inférieure à 3 mètres
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'accrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres ($R = H/2$ et $R=3m$ mini et 10m max). Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'accrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Non réglementé
- Secteur 1A: "La ville historique et ses faubourgs" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 1B: "Le quartier du Pont Neuf et la Tour Saint Jean" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 1C: "L'emprise industrielle de la ville historique" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 2, secteur 3 et secteur 5: "Villas et Jardins", "Hameaux, Châteaux et écarts" et "Zone d'interface avec les secteurs patrimoniaux"(cf.règlement SPR/AVAP)
- Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. La distance comprise entre la construction et les limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'accrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications réglementaires des zones U

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des constructions :

Pour les secteurs recouverts par l'AVAP/SPR, le règlement graphique et écrit renvoie au règlement de l'AVAP pour éviter d'avoir deux règlements différents. Ce dernier vise à respecter l'épannelage de la rue la plupart du temps sans pour autant mentionner de hauteur précise.

Pour les secteurs hors AVAP, les hauteurs ont été calés sur les hauteurs majoritaires existantes sur la zone en laissant une souplesse pour prendre en compte la hauteur des constructions voisines.

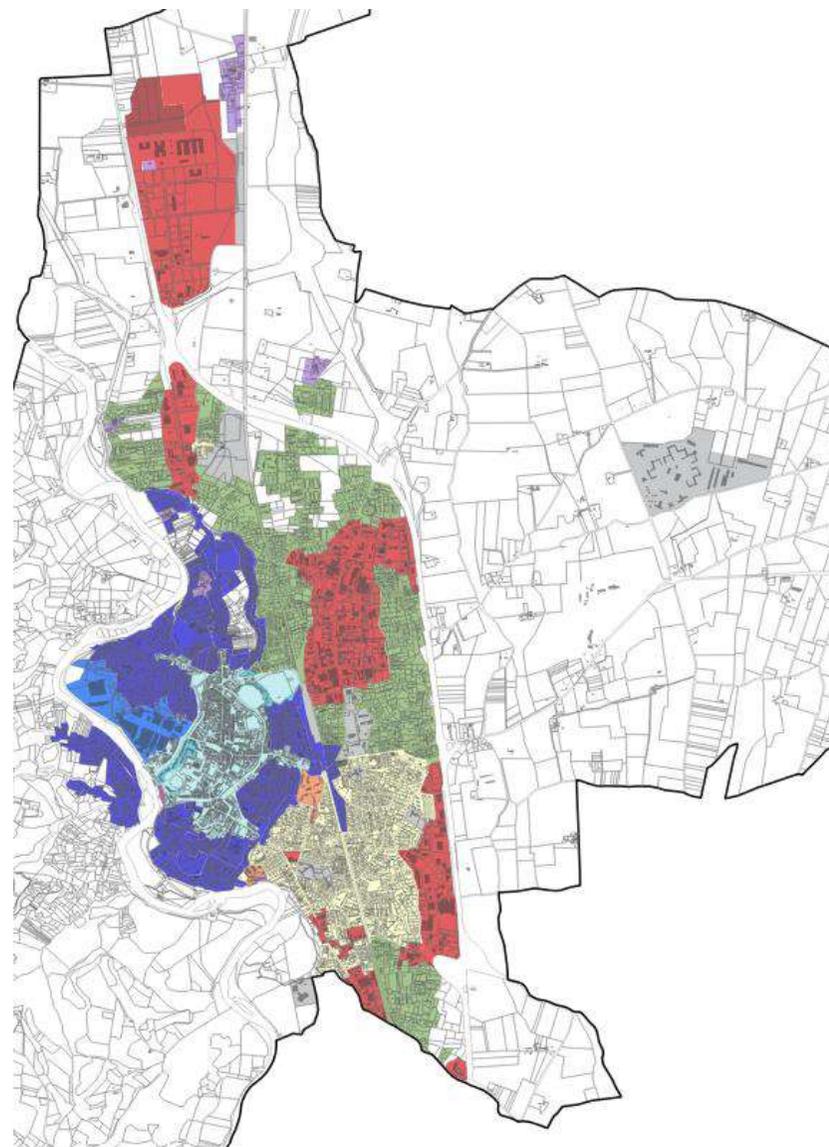
Sur la zone U1G, la plus importante, il a été fait le choix de monter à 9 mètres sur la partie sud de la commune, secteurs propices à une densification à moyen ou long terme.

Pour les zones d'activités, la règle a été envisagée en fonction des hauteurs aujourd'hui existantes avec, ponctuellement, sur la partie nord-ouest de la zone de Gabriélat, une hauteur plus importante pour répondre à des besoins spécifiques.

La hauteur n'est pas réglementée en zone d'équipements pour laisser une certaine souplesse pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle de hauteur (cf. règles complémentaires dans le règlement écrit)

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 30m à l'égout
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 19m à l'égout / R+5
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 16m à l'égout / R+4
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 13m à l'égout / R+3
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m à l'égout / R+2
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout / R+1
- Non réglementé
- Secteur 1A: "La ville historique et ses faubourgs" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 1B: "Le quartier du Pont Neuf et la Tour Saint Jean" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 1C: "L'emprise industrielle de la ville historique" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 2 et secteur 5: "Villas et Jardins" et "Zone d'interface avec les secteurs patrimoniaux"(cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 3: "Hameaux, châteaux et écarts" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Secteur 4: "Paysage de l'Ariège et du Terrefort" (cf.règlement SPR/AVAP)
- Périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine



4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications réglementaires des zones U

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article renvoie pour les secteurs compris dans le Site Patrimonial Remarquable au règlement écrit de ce dernier.

Pour les secteurs hors SPR, de nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones U.

Les dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement.

Les façades toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil de zone (résidentielle, économique, etc.). Le PLU recherche à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

2. 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures.

Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à améliorer et renforcer la végétation existante et à assurer l'interface entre la zone urbaine et les éventuelles zones agricoles et naturelles environnantes.

2. 4 Stationnement

En matière de stationnement, le règlement demande à ce que les stationnements (voitures et vélos) correspondent aux besoins des constructions et des opérations. Il doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Des ratios de stationnement, en fonction des occupations du sol, sont inscrites au règlement. Il est précisé qu'en cas d'extension des terrasses commerciales il ne sera pas demandé de places de stationnement supplémentaires.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ces articles définissent les règles d'accès, de voirie, et d'accessibilité. Ils visent à assurer la bonne circulation des personnes et des véhicules au sein des quartiers.

Ils veillent aussi à la bonne circulation des véhicules de secours et de sécurité civile ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Ces articles veillent au bon raccordement aux réseaux d'assainissement, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales.

Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunications.

5. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Types de zones à urbaniser et dispositions du PLU

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

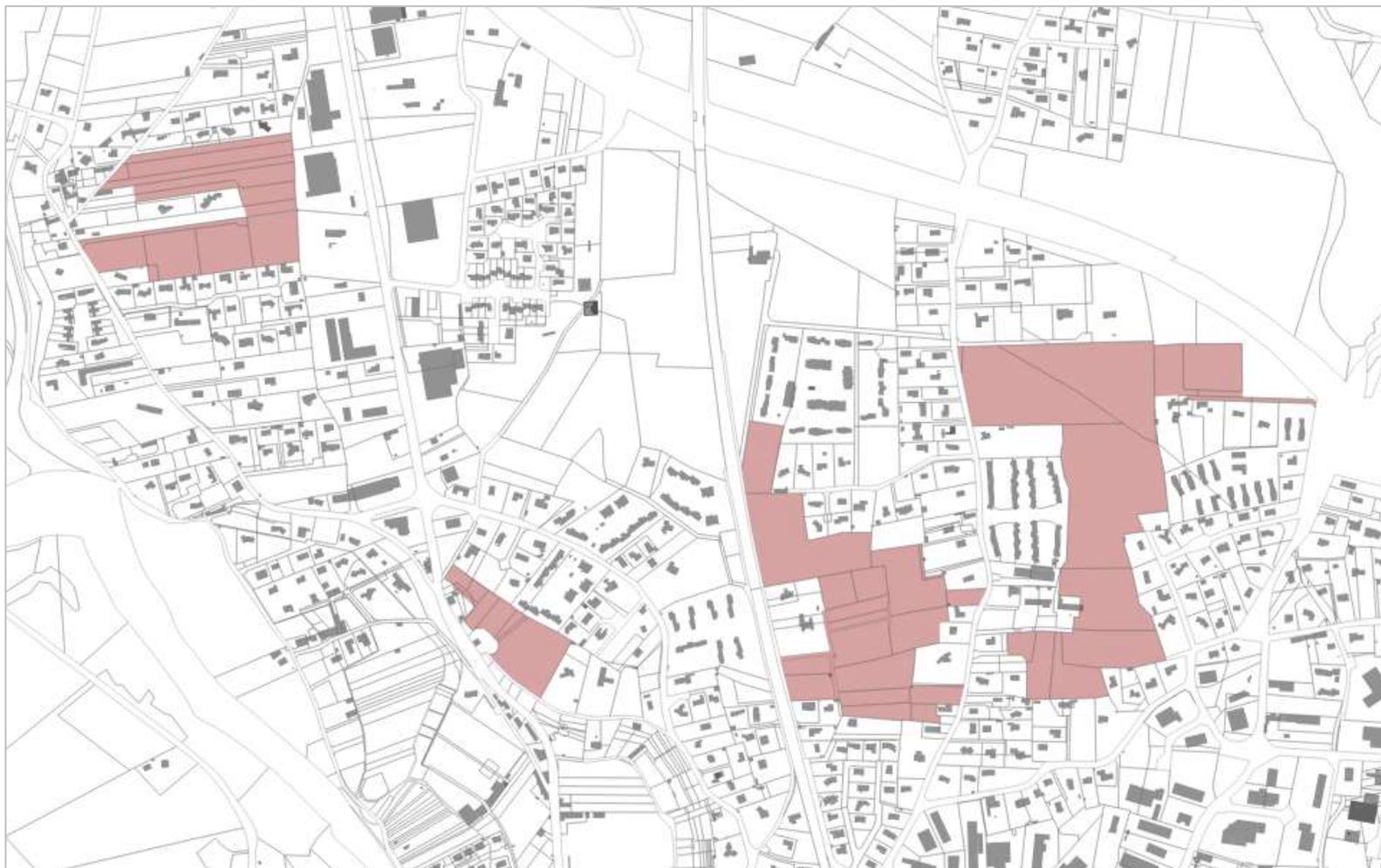
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones AU1A, AU3D, AU3E0 du PLU :

Les zones dites « à urbaniser » sont les secteurs considérés comme stratégiques en termes de développement résidentiel et économique sur la commune de Pamiers.

5. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Localisation des zones à urbaniser à vocation résidentielle (AU1A) :



5. Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Localisation des zones à urbaniser à vocation économique (AU3D, AU3E0) :

AU3D : Gabrielat



AU3E0 : Devant Mouchet



Les dispositions du PLU :

- Le PADD vise à accueillir de nouveaux résidents dans les secteurs les plus cohérents pour le développement urbain. Les secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent à proximité d'infrastructures structurantes et d'équipements (RN20, zone commerciale, stades, piscine, écoles...).
- Le PADD fixe comme objectif : la mise en place d'objectifs de développement résidentiel cohérents et adaptés en lien avec la fluidité des parcours. Les zones AU à vocation résidentielle, permettront de diversifier la typologie d'habitat et prennent en compte la croissance démographique de la commune.
- Ainsi, conformément au PADD, les zones AU1A définies au PLU ont été délimitées au sein ou en continuité directe de l'urbanisation existante et dans un souci de cohérence de l'urbanisation à l'échelle de la ville.
- Par ailleurs, la définition des zones AU a été guidée par l'étude stratégique de la Politique de la Ville.
- Un phasage de l'urbanisation a été intégré, les zones AU1A ne pourront être urbanisées qu'à partir de 2028. Cela permet de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune et de concentrer les efforts sur le centre ville, densifier les dents creuses existantes (avec ou sans OAP) avant de poursuivre le développement urbain via les zones à urbaniser.
- La zone AU3D, à vocation économique, est mobilisable à court/moyen termes pour répondre aux besoins en termes de développement d'activités.
- La zone AU3E0, à vocation commerciale, traduit la ZACOM prévue dans le SCoT et sera fermée à l'urbanisation à l'approbation du PLU dans l'attente d'un projet structuré sur le secteur (lien avec la commune de Saint-Jean du Falga, gestion des mobilités, etc.).
- Les zones AU sont concernées par des OAP, afin de programmer le développement. Les principes des OAP visent à proposer des quartiers plus denses, à renforcer les cheminements doux, à offrir des espaces publics et végétalisés qualitatifs... afin de proposer des quartiers attractifs.

Justification du règlement des zones AU :

Cf justification des OAP étant donné que ce sont des OAP « secteur d'aménagement ».

6. Les choix relatifs aux zones agricoles

Le sous-secteur Av

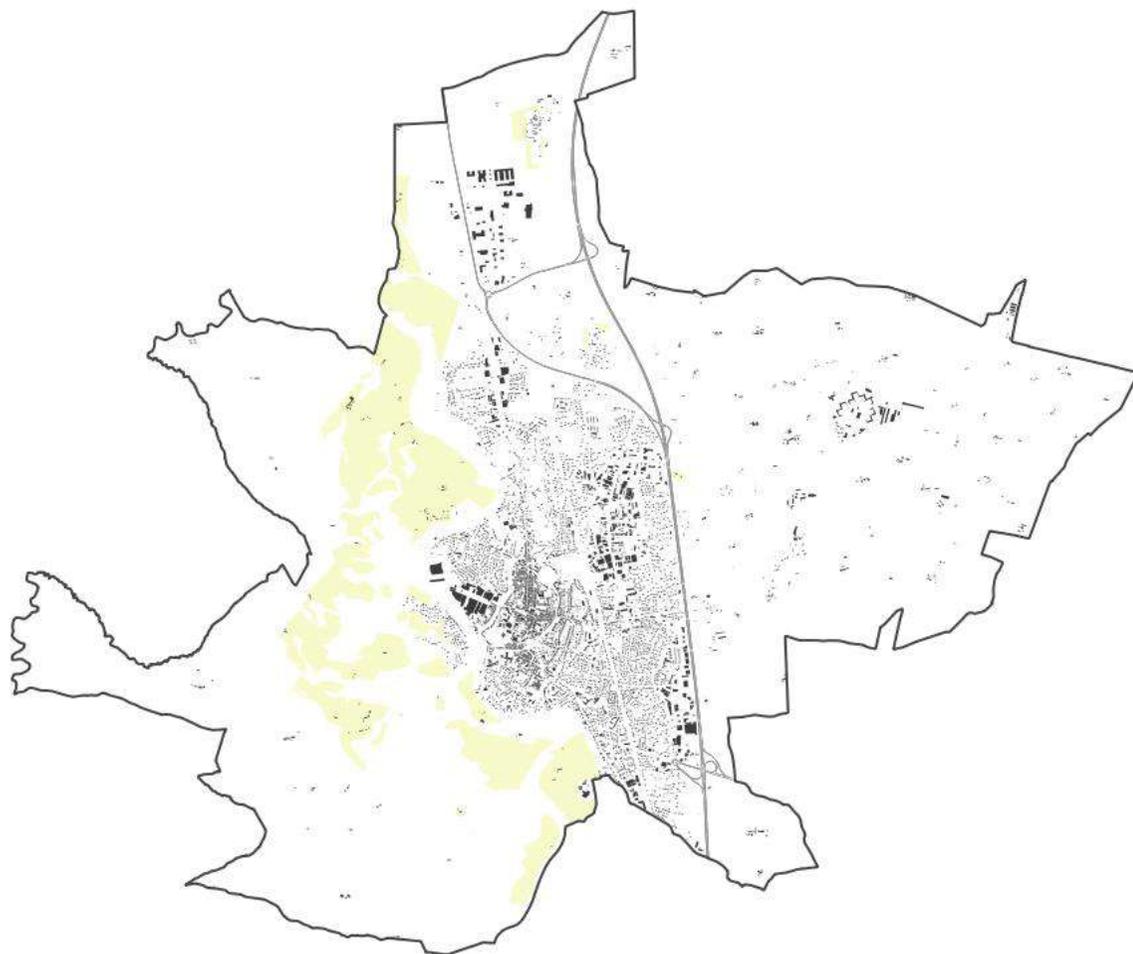
Le sous-secteur **Av** est dédié à l'agrivoltaïsme, c'est-à-dire à l'implantation d'un parc photovoltaïque qui n'entrave pas l'exploitation agricole du site, en permettant du pastoralisme.



6. Les choix relatifs aux zones agricoles

Explication du zonage Ap

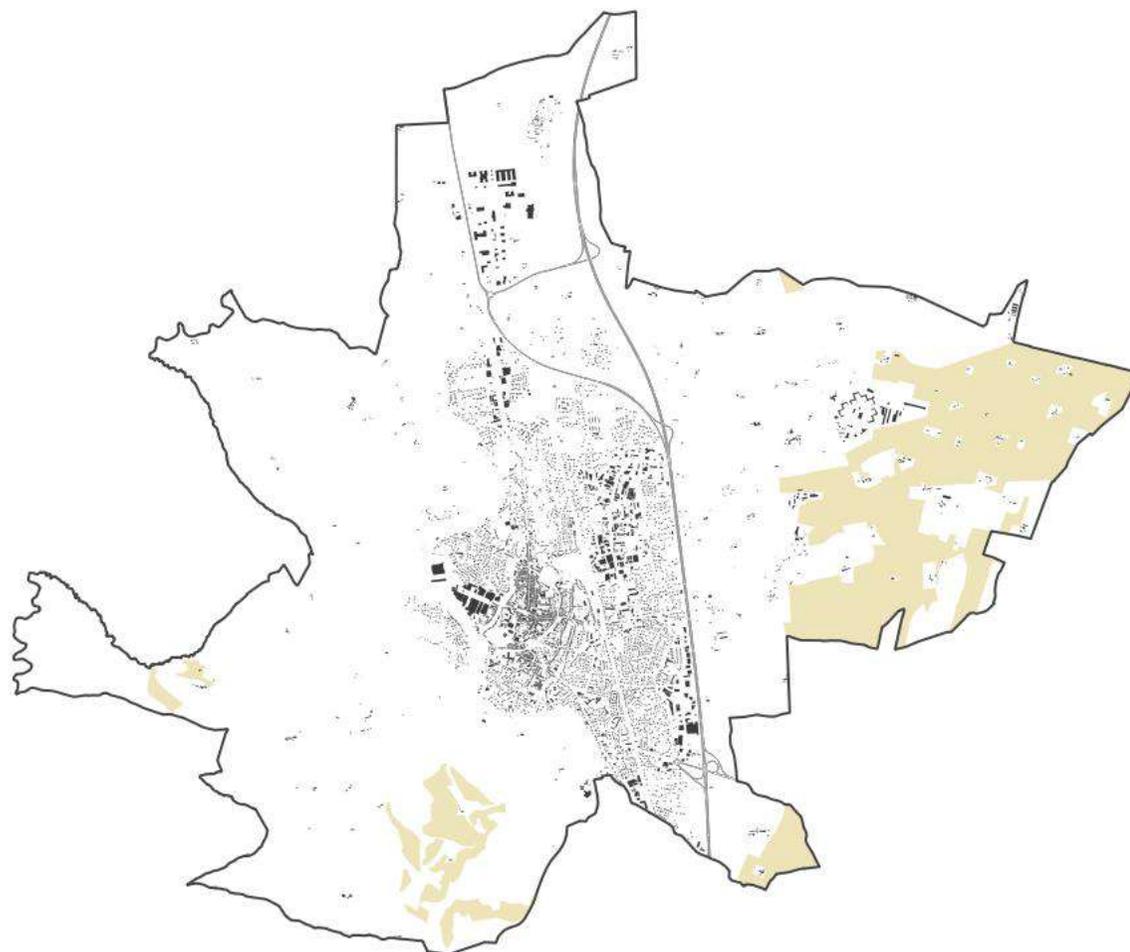
La zone Ap correspond aux zones agricoles protégées. Elles sont délimitées au regard du SPR et permettent de préserver le paysager du glacis qui surplombe l'Ariège et de mettre en valeur le centre de Pamiers et les vues vers les piémonts Pyrénéens.



6. Les choix relatifs aux zones agricoles

Explication du zonage Atvb

La zone Atvb correspond aux zones agricoles présentant des enjeux écologiques forts. Elles correspondent aux cœurs de biodiversité repérés dans la déclinaison de la Trame verte et bleue. Le classement en zone Atvb permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces tout en préservant l'intérêt écologique de ces secteurs.



6. Les choix relatifs aux zones agricoles

Présentation du STECAL en zone A

La zone A4A, située au sud-Ouest de la commune est dédiée à des activités agro-touristiques.

Ce projet a pour but d'aménager les bâtiments existants et de permettre quelques constructions à vocation agro-touristique.

Ce projet doit permettre de conforter les activités agricoles sur le secteur.

La zone A4A repose sur une surface de 1,43 ha



Les dispositions du PLU :

- La majorité des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classé en zone A, Ap ou Atvb.
- Les terres exploitées de la Vallée de l'Ariège, à forte valeur agronomique, ont été classées en zone A.
- Les terres agricoles d'intérêt paysagers qui correspondent au secteur du Terrefort repéré dans le cadre de l'AVAP ont été classées en zone Ap. Le classement en zone Ap permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces tout en préservant l'intérêt paysager de ces espaces et notamment les cônes de vues sur la ville de Pamiers.
- Les terres agricoles d'intérêt écologique qui correspondent aux cœurs de biodiversité repérés dans la déclinaison de la Trame verte et bleue ont été classées en zone Atvb. Le classement en zone Atvb permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces tout en préservant l'intérêt écologique de ces secteurs.
- Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles cohérents.
- Des bâtisses présentant un intérêt patrimonial et pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur le territoire (Article L.151-II du Code de l'Urbanisme).
- Gestion du bâti isolé présent en zone agricole : Le règlement permet de traduire les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme demandant de limiter l'implantation du bâti en zone agricole. Ainsi, sont autorisés en zone agricoles :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
 - L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants
 - Les annexes aux habitations
 - Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants.
- Toutes ces dispositions répondent aux objectifs définis dans le PADD « Préserver durablement les terres agricoles»

Justifications règlementaires des zones A

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	A	Av	Ap	Atvb	A4A
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	~	~	~	~	~
Exploitation forestière	x	x	x	x	x
Habitation					
Logement	~	~	~	~	x
Hébergement	x	x	x	x	x
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail	x	x	x	x	x
Restauration	x	x	x	x	x
Commerces de gros	x	x	x	x	x
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	~	~	~	~	~
Hébergement hôtelier et touristique	x	x	~	~	~
Cinéma	x	x	x	x	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	~	~	~	~	x
Locaux techniques et industriels	~	~	~	~	x
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	~	~	~	~	x
Salles d'art et de spectacles	~	~	~	~	x
Equipements sportifs	~	~	~	~	x
Autres équipements recevant du public	~	~	~	~	x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie	x	x	x	x	x
Entrepôt	x	x	x	x	x
Bureau	x	x	x	x	x
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x

L'article 1 permet à la fois d'affirmer la vocation agricole des zones A, Av, Ap, Atvb tout en préservant l'intérêt paysager et écologique sur ces secteurs spécifiques, en lien avec le règlement de l'AVAP (Ap) et le travail sur la Trame verte et bleue.

Sur le STECAL A4A, l'article 1 a été travaillé pour s'adapter au projet de diversification agricole tout en permettant une préservation des milieux agricoles et naturels.

| ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | x INTERDITES |

6. Les choix relatifs aux zones agricoles

Justifications réglementaires des zones A

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article renvoie pour les secteurs compris dans le Site Patrimonial Remarquable au règlement écrit de ce dernier.

Pour les secteurs hors SPR, de nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones U.

Les dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement.

Les façades toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil de zone (résidentielle, économique, etc.). Le PLU recherche à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

2. 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures.

2. 4 Stationnement

En matière de stationnement, le règlement demande à ce que les stationnements correspondent aux besoins des constructions et des opérations.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ces articles définissent les règles d'accès, de voirie, et d'accessibilité. Ils visent à assurer la bonne circulation des personnes et des véhicules au sein des quartiers.

Ils veillent aussi à la bonne circulation des véhicules de secours et de sécurité civile ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Ces articles veillent au bon raccordement aux réseaux d'assainissement, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales.

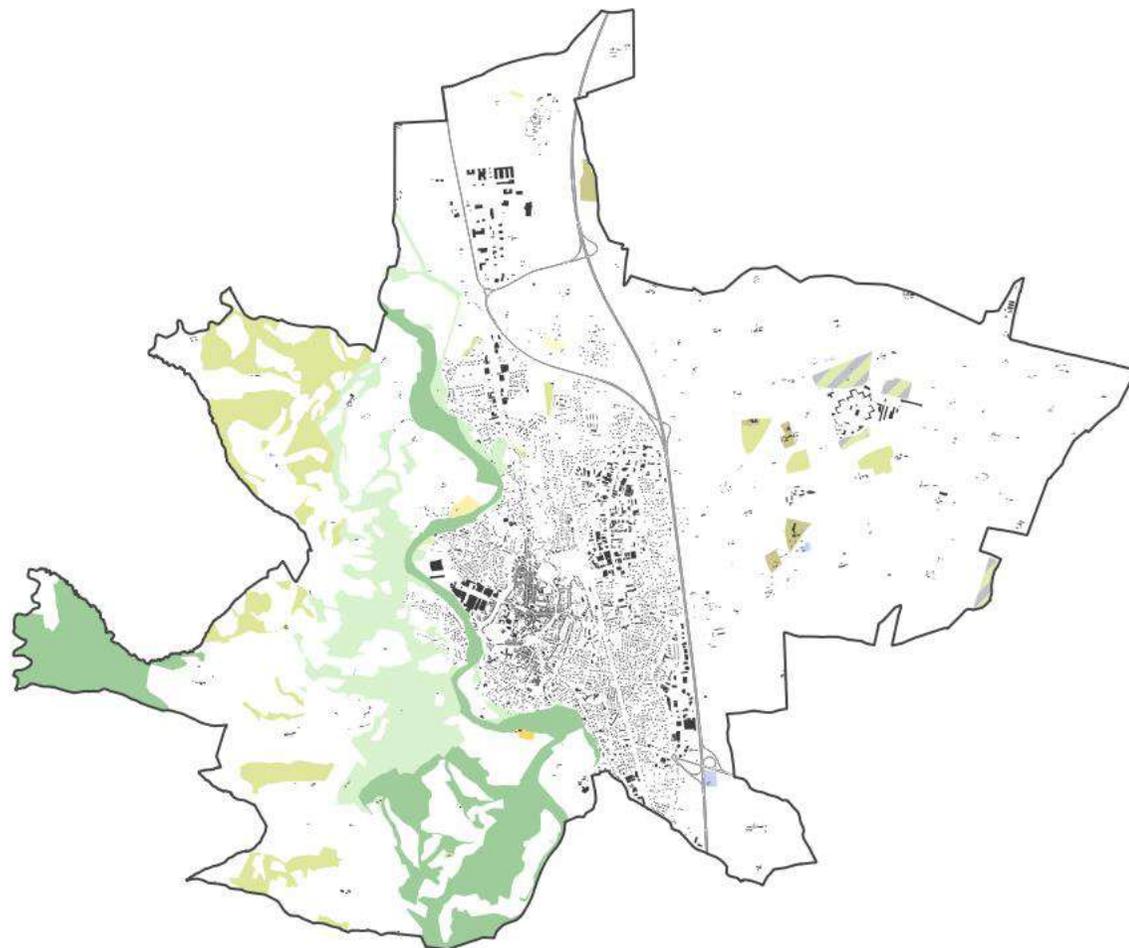
7. Les choix relatifs aux zones naturelles

Explication du zonage N

Plusieurs types de secteurs naturels ont été mis en place pour proposer une protection des « poumons verts » de la commune, mais également pour permettre la gestion de certains équipements ou la faisabilité de projets compatibles avec le caractère naturel des lieux.

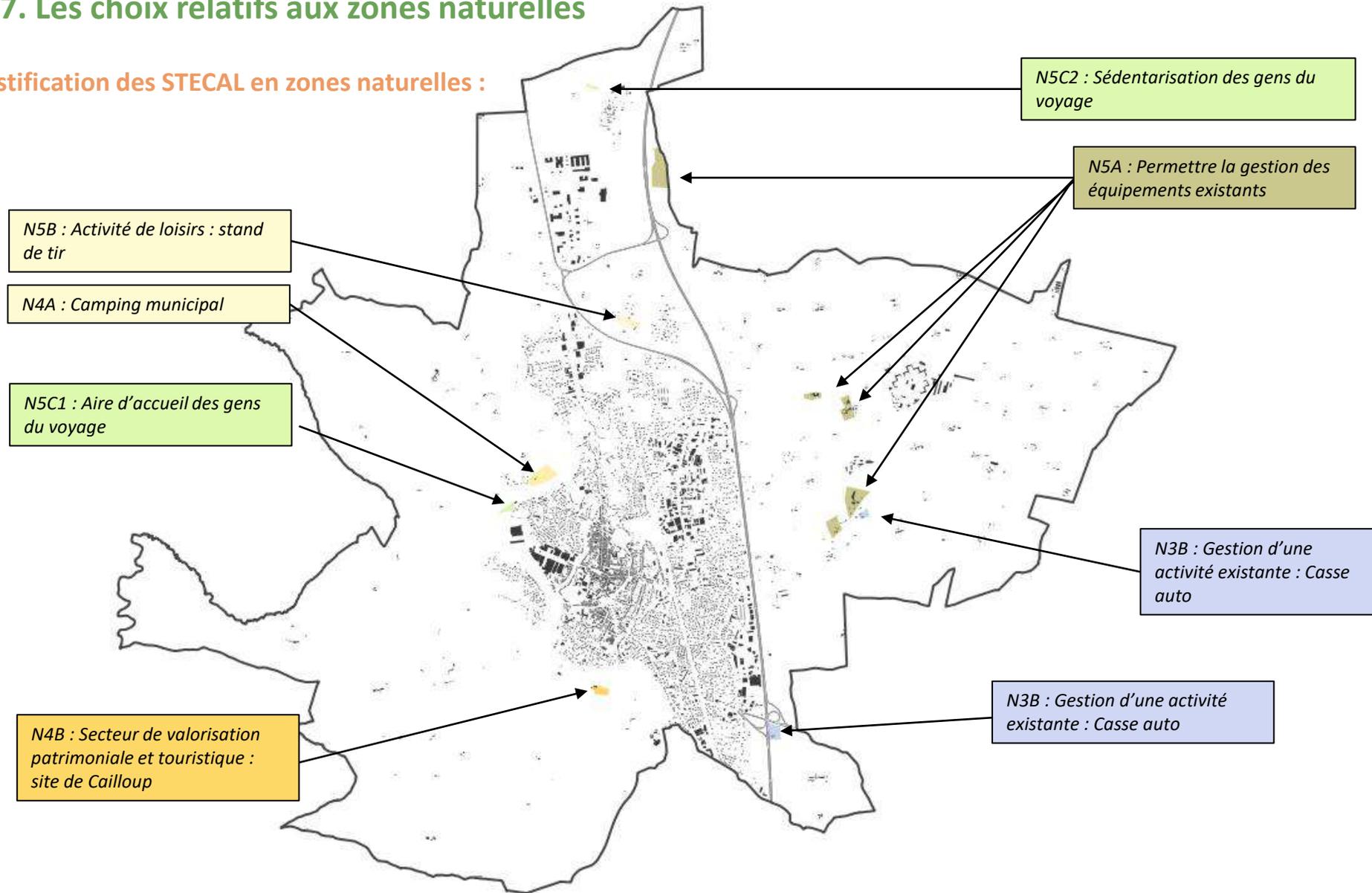
-  N: Zone naturelle
-  Nj : Zone naturelle dédiée aux jardins familiaux et partagés
-  Np: Zone naturelle d'intérêt paysager
-  Ntvb: Zone naturelle d'intérêt écologique (Trame Verte et Bleue)
-  Nm : Zone naturelle militaire

-  N3B: STECAL en zone N : Activités économiques isolées
-  N5A: STECAL en zone N : zone d'équipement isolée
-  N5B : STECAL en zone N : zone de loisirs isolée
-  N4A : STECAL en zone N : Zone d'activités touristiques (camping)
-  N4B : STECAL en zone N : Zone d'activités touristiques et de loisirs
-  N5C1: STECAL en zone N : Aire d'accueil des gens du voyage
-  N5C2: STECAL en zone N : Sédentarisation des gens du voyage



7. Les choix relatifs aux zones naturelles

Justification des STECAL en zones naturelles :



Les dispositions du PLU :

- Le présent Plan Local d'Urbanisme, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser les éléments sensibles en termes paysager et environnemental.
- Les secteurs naturels d'intérêt paysagers qui correspondent aux zones naturelles situées dans le périmètre de l'AVAP ont été classés en zone Np. Le classement en zone Np permettra d'affirmer la vocation naturelle de ces espaces.
- Les secteurs naturels d'intérêt écologique qui correspondent aux cœurs de biodiversité repérés dans la déclinaison de la Trame verte et bleue ont été classés en zone Ntvb. Le classement en zone Ntvb permettra de préserver en totalité ces espaces (Lit de l'Ariège et milieux associés notamment).
- La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur, en s'appuyant notamment sur l'Etat Initial de l'Environnement très précis réalisé en phase diagnostic ainsi que sur les prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège.
- Les autres sous secteurs de la zone N permettent d'adapter la réglementation à la pratique. Ainsi, les zones d'équipements (N5A, N5B), les zones touristiques (N4A, N4B), ou les secteurs prévus pour l'accueil des gens du voyage (N5C1 et N5C2), les secteurs de jardins familiaux/partagés (Nj) ainsi que les zones naturelles militaires (Nm) ont été classés dans des secteurs à réglementation particulière. Il est important de souligner qu'aucune construction nouvelle à usage d'habitation sans lien avec la valorisation de l'aspect naturel du site ne peut être édifiée. Les secteurs classés en zone N sont destinés à être protégés, préservés et valorisés.

Justifications règlementaires des zones N

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	N	Nm	Np	Ntvb	N3B	N4A	N4B	N5A	N5B	N5C1	N5C2
Exploitation agricole et forestière											
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	~	X	~	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation											
Logement	~	X	~	X	X	~	~	~	X	X	✓
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓
Commerce et activité de service											
Artisanat et commerce de détail	~	~	~	X	X	~	~	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X
Commerces de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	~	X	~	X	X	✓	✓	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics											
Locaux et bureaux accueillant du public Des administrations publiques et assimilés	~	~	~	~	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels	~	~	~	~	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	~	~	~	~	X	X	X	✓	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	~	~	~	~	X	X	X	✓	X	X	X
Equipements sportifs	~	~	~	~	X	✓	✓	~	✓	X	X
Autres équipements recevant du public	~	~	~	~	X	✓	✓	X	✓	✓	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire											
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	✓	X	✓	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

L'article 1 permet à la fois d'affirmer la vocation écologique des secteurs naturels tout en autorisant en zone N et Np les activités forestières.

Sur les STECAL, l'article 1 a été travaillé pour s'adapter aux utilisations du sol actuelles.

| ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | ✗ INTERDITES |

4. Les choix relatifs aux zones urbaines

Justifications réglementaires des zones N

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article renvoie pour les secteurs compris dans le Site Patrimonial Remarquable au règlement écrit de ce dernier notamment sur le secteur Np et les stecal concernées.

Pour les secteurs hors SPR, de nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones U.

Les dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement.

Les façades toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil de zone (résidentielle, économique, etc.). Le PLU recherche à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

2. 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures.

2. 4 Stationnement

En matière de stationnement, le règlement demande à ce que les stationnements correspondent aux besoins des constructions et des opérations.

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ces articles définissent les règles d'accès, de voirie, et d'accessibilité. Ils visent à assurer la bonne circulation des personnes et des véhicules au sein des quartiers.

Ils veillent aussi à la bonne circulation des véhicules de secours et de sécurité civile ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Ces articles veillent au bon raccordement aux réseaux d'assainissement, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales.

8. Les choix relatifs aux Espaces Boisés Classés

Cf; explication des évolutions dans la partie Evaluation Environnementale.

9. Les choix relatifs aux éléments patrimoniaux

Les jardins repérés dans l'AVAP ont été préservés au titre de l'article L151-23 dans le cadre du PLU.

Aussi, sur le patrimoine bâti (et hors des morains identifiés et protégés), 6 éléments, situés hors du périmètre AVAP ont été repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

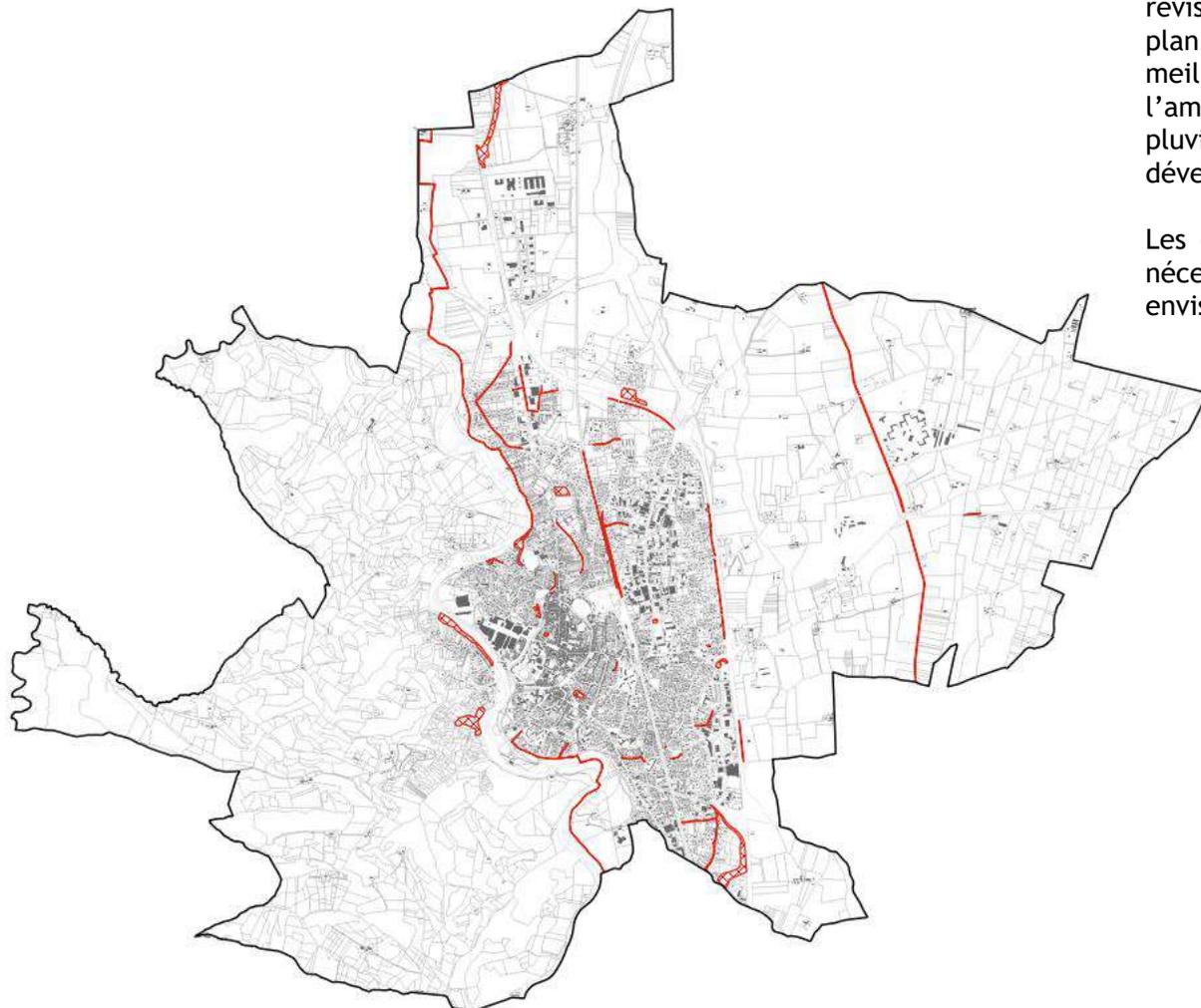
Ces 6 éléments sont :

- le château de Riveneuve du Bosc (à voir si on prend également son parc)
- la ferme de Castellane (avec son allée plantée d'arbres)
- la ferme de Cave
- Le lycée Jean XXIII, ancien séminaire
- la métairie de Sales
- un ancien moulin près d'Escosse

10. Les choix relatifs aux emplacements réservés

La commune de Pamiers a choisi dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme de mettre au plan de zonage 44 emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public, de l'amélioration de la voirie, de la gestion des eaux pluviales, du développement des modes doux, du développement des équipements publics, etc.

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement envisagé sur la commune.

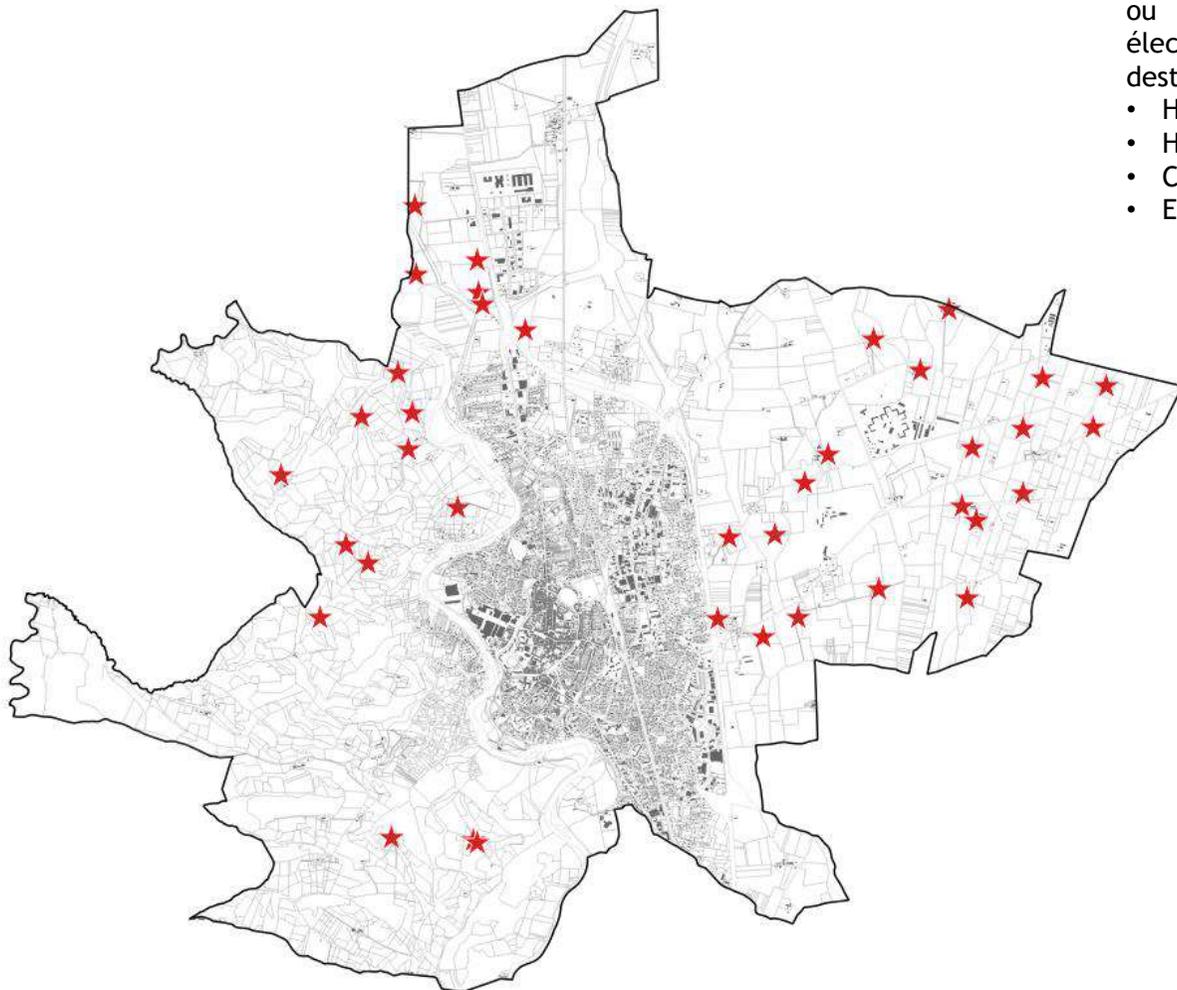


11. Les choix relatifs aux changements de destination

La commune de Pamiers a choisi dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme de mettre au plan de zonage 38 changements de destination.

A condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électrique, ils permettent le changement de destination des constructions en :

- Habitation,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Commerce des produits de l'exploitation,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.



11. Les servitudes d'utilité publique

Nom officiel de la servitude	Code	Référence du texte législatif	Acte d'institution	Service responsable
Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. - Fossés	A 4	Art. 100 et 101 du code rural, décret du 7 janvier 1959 décrets du 07.01.1959 25.04.1960	Arrêté préfectoral du 2 janvier 1993	Direction Départementale des Territoires - SER 1, rue Fenouillet 09007 Foix Cedex Tél. : 05.61.02.15.17
Servitude pour pose de canalisations publiques d'eau potable : canalisation du captage de Saint Jean du Falga	A 5	Loi du 4 août 1962 Décret du 15 fév. 1964	Arrêté préfectoral du 15 avril 1998.	Direction Départementale des Territoires - SER 1, rue Fenouillet 09 007 Foix Cedex Tél. : 05.61.02.15.17
Servitude de protection des monuments historiques. <ul style="list-style-type: none"> • Cathédrale • Eglise ND du Camp • Tour des Cordeliers • Abbaye de Cailloup • Maison 28 r G.Péri • Canaux de Pamiers • Couvent des Cordeliers - Monument aux Morts 	AC 1	Loi du 31.12.1913. classée MH classée MH classée MH classée MH inscrite MH inscrits MH inscrit MH inscrit MH	Arrêté du préfet de région du 29.11.93 09.08.1906 23.05.1912 04.03.1921 02.10.1992 15.05.1973 16.07.1999 14.08.2009 18.10.2018	Service territorial de l'architecture et du patrimoine - Préfecture 4, rue de la Préfecture 09 007 Foix Cedex Tél. : 05.34.09.36.21
Servitude de protection des sites et monuments naturels : - la Butte du Castella - l'esplanade de Millane	AC 2	Loi du 02.05.1930 modifiée et complétée par la loi du 27.08.1941. Site inscrit Site inscrit	Inscription à l'inventaire des Monuments Historiques : 26.09.1944 16.10.1945	Service territorial de l'architecture et du patrimoine Préfecture 4, rue de la préfecture 09 000 FOIX
Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales. Captages e Fauré Jean et du Foulon.	AS 1	Art. L.1321 et suivants du code de la santé publique. Art L 214 et suivants code de l'environnement Art L11 et suivant du code l'expropriation	DUP du 26.12.2012	ARS – Délégation territoriale de l'Ariège 1, bd Alsace Lorraine 09008 – Foix Cedex Tél. : 05.34.09.36.36
Servitude relative à la submersion et l'occupation temporaire : - chute de Pebernat et périmètre de protection	I 2	Article 4 de la loi du 16.10.1919	Décret de concession du 10.02.1967	EDF – Direction production ingénierie DAIP – Centre de compétence patrimoine et fiscalité 4, rue Claude Marie Perroud – TSA 50004 31096 Toulouse Cedex 1
Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de distribution de gaz	I 3	Lois du 15 juin 1906 et du 8 avril 1946, décrets du 6 octobre 1967 et du 15 janvier 1985.	Arrêté Ministériel 04.06.2004 Arrêté ministériel 05.03.2014	TIGF Transport et Infrastructures Gaz de France – Direction des Opérations région de Pau ; 7, rue de la Linière 64140 BILLIERE Tél. : 05 59 13 36 77

11. Les servitudes d'utilité publique

Nom officiel de la servitude	Code	Référence du texte législatif	Acte d'institution	Service responsable
Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques	I 4	Loi du 15 Juin 1906 Loi du 16.10.1919 Loi 08.04.1946	Convention du 30 mai 1932 décret 06.10.1967 11.06.1970	Réseau transport électrique – Transport électricité sud-ouest – GRP – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées– 87 rue Jean GAYRAL 31200 TOULOUSE Tél. : 05.62.14.91.00
Plan de prévention des risques naturels prévisibles	PM 1	Lois des 22 juillet 1987, 3 janvier 1992, 2 février 1995, décret du 5 octobre 1995.	Arrêté préfectoral du 06 février 2007	Direction Départementale des Territoires – SER 1, rue Fenouillet 09000 FOIX
Servitude relative aux communications téléphoniques : liaison par câble souterrain	PT 3	Articles L 46 à L 53 et D 408 à D 411 du code des Postes et Télécommunications		France TELECOM UPRSO Site J-Jacques Bosc 33731 BORDEAUX Cedex Tél. : 05.56.33.58.30
Servitudes relatives aux chemins de fer : - ligne chemin de fer Toulouse – La Tour de Carol	T 1	Lois des 15 juillet 1845 et 31 décembre 1966	Décret n°83-811 du 9 septembre 1983	S.N.C.F. Agence immobilière régionale – Délégation territoriale immobilière du Sud ouest – BP 65 87065 LIMOGES Cedex Tél. : 05.61.21.23.14
Servitude aéronautique de dégagement - Aérodrome de Pamiers les Pujols	T 5	Articles L 281-1 et R 241-1 à R 243-3 du code de l'aviation civile	Arrêté ministériel du 10 juin 1994	Direction Générale de l'aviation civile. Service national d'ingénierie aéroportuaire Pôle de Bordeaux, unité des domaines et servitudes Aéroport Bloc technique BP 60284 33697 Mérignac Cedex 05.57.92.81.50



PLU

ville de Pamiers



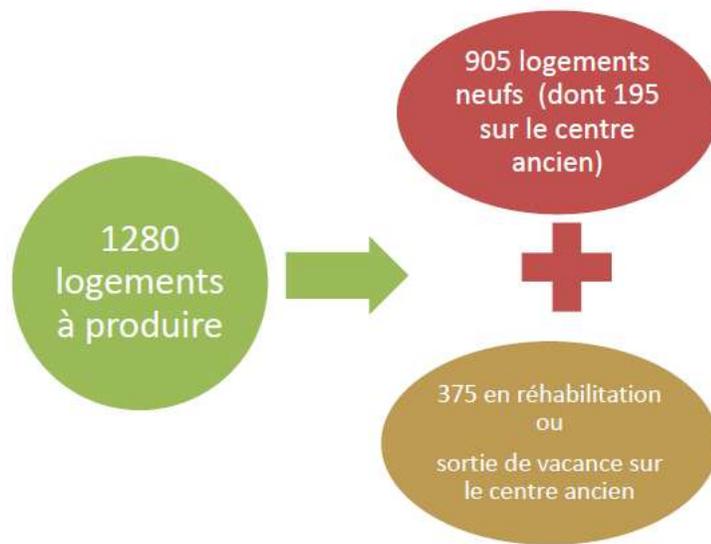
4

Adéquation entre capacité d'accueil et ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Adéquation entre la capacité d'accueil et les ambitions du PADD

Les plans locaux d'urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le scénario de croissance chiffré suivant a été retenu dans le PADD :



Adéquation entre la capacité d'accueil et les ambitions du PADD

Le scénario de développement envisagé est à la fois supérieur aux tendances des années passées, et inférieur aux objectifs déterminés par le SCoT de la Vallée de l'Ariège.

En effet, la commune souhaite à travers ce document lancer une nouvelle dynamique d'accueil démographique. Le projet de PLU permet à la fois de remobiliser le foncier vacant de l'enveloppe urbaine existante et d'étendre l'urbanisation de manière cohérente et raisonnée.

De ce fait, les ambitions d'accueil du PLU sont inférieures à celles du SCoT, mais plus réalistes quant aux capacités d'accueil du territoire communal.

Les ambitions d'accueil du PLU sont cohérentes avec l'équilibre à trouver entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'avec la capacité du territoire à préserver ses ressources (eau, paysages, qualité de vie, services et équipements, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme de Pamiers offre, à travers le zonage, différents types de zones « constructibles », mobilisables à court/moyen ou long terme :

- les zones dites « U » (urbaines), équipées, sont directement constructibles. Les zones U1A, U1B, U1C, U1E, U1F, U1G sont destinées à accueillir de l'habitat.
- les zones « U » (urbaines), équipées, mais qui sont concernées par une OAP, seront constructibles à partir de 2025.
- les zones dites « AU1A » (A Urbaniser à vocation de mixité fonctionnelle), sont considérées comme ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU, toutefois un échancier d'ouverture est intégré dans le règlement des OAP et programme leur urbanisation à 2029.
- la zone dite « AU3D » (A Urbaniser à vocation d'activités économiques), sera constructible à l'approbation du PLU.
- la zone AU3E0 (A Urbaniser fermée, à vocation économique) non ou partiellement équipées, ne sera pas directement mobilisable. Elle sera ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou révision du PLU et constitue néanmoins une réserve foncière pour le moyen ou long terme.

Adéquation entre la capacité d'accueil et les ambitions du PADD

Disponibilités à court terme : le centre ancien et les dents creuses en zones U (hors secteurs d'OAP)

Cette volonté forte affichée dans le PADD, de donner la priorité à la reconquête du centre ville est permise dans le PLU qui projette la construction de 195 logements neufs sur le centre ancien et 375 réhabilitations, en cohérence avec le PLH en cours d'élaboration (252 logements vacants à remettre sur le marché d'ici 2028). L'opération de renouvellement sur l'ancien hôpital y contribuera.

Le potentiel des dents creuses et des parcelles divisibles dans les zones urbaines à vocation d'habitat (U1A, U1B, U1F, U1G) et ne comportant pas d'OAP représente environ 13,85 ha. Avec une densité respectant les objectifs du SCoT de la Vallée de l'Ariège on peut facilement évaluer ce potentiel à environ 166 logements.

Disponibilités à moyen terme : les dents creuses stratégiques couvertes par des OAP

Le potentiel urbanisable des dents creuses, situées en zones urbaines à vocation d'habitat, et couvertes par des OAP représente environ 10,84 ha. Avec des densités différenciées selon les secteurs mais qui, majoritairement, respecte la densité minimale de 12 logements/ha par opération fixée dans le DOO du SCoT de la Vallée de l'Ariège, le potentiel est évalué à 163 logements environ.

Disponibilités à long terme : les zones AU couvertes par des OAP

Le potentiel urbanisable des zones AU à vocation résidentielle représente environ 16,34 ha. Ces zones AU permettront d'accueillir à terme (ouverture prévue à 2028) 314 logements.

Ainsi, les capacités d'accueil du PLU (1213 logements + 38 bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination) sont cohérentes avec l'objectif du PADD qui vise à produire environ 1280 logements. La densité relative, qui met en perspective le nombre total de logements produits et la totalité des nouvelles surfaces mobilisées (donc hors opérations de renouvellement en centre-ancien), équivaut à 29,6 logements par ha.

Potentiel de logements – centre-ancien			Temporalité
Production estimée en logements neufs (cf. stratégie politique de la Ville)		195	Dès l'approbation du PLU
Production estimée en réhabilitation (cf. stratégie politique de la Ville)		375	
Surfaces mobilisables et potentiel de logements en densification des zones U (hors secteurs d'OAP)			Temporalité
	Dents creuses en zone U à vocation d'habitat (hors secteurs OAP)	Division parcellaire en zone U à vocation d'habitat (hors secteurs d'OAP)	Dès l'approbation du PLU
U à vocation d'habitat	17,2 hectares	9,1 hectares	
Surface potentielle réelle (avec 80 % de RF pour les division parcellaire et 30 % pour les dents creuses)	12,0 hectares	1,8 hectares	
TOTAL surface réellement mobilisable en zone U (hors OAP)		13,85 hectares	
Potentiel de logements (densité 12 logts/Ha)		166 logements	
Surfaces mobilisables et potentiel de logements en densification des zones U (Secteurs d'OAP hors « ancien hôpital »)			Temporalité
Surface nette des OAP		10,84 hectares	Ouverture 2025
Nombre de logements programmés dans les OAP		163 logements	
Surfaces mobilisables et potentiel de logements en zone AU			Temporalité
Surface nette des OAP		16,34 hectares	Ouverture 2028
Nombre de logements programmés dans les OAP		314 logements	
BILAN DE LA CAPACITE TOTALE DU PLU EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PROJETEE			
Surfaces mobilisées en Ha (hors centre-ancien)		41,03 hectares	
Nombre de logements programmés dans le PLU (Neuf + rénovation/réhabilitation)		1 213 logements	
	Densité moyenne	29,6 logts par ha	

La densité nette des OAP est calculée à partir des surfaces réellement aménageables, c'est-à-dire en retirant les principaux espaces verts et de nature.



PLU

ville de Pamiers



5

Comparaison entre le nouveau et l'ancien PLU – Exposé des changements apportés

1. Améliorations

Une nécessaire mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège et la Politique de la Ville

La nécessaire mise en compatibilité du PLU de Pamiers avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège et la stratégie Politique de la Ville a été un des objectifs premiers mené à travers l'élaboration de ce PLU. Ce travail a permis de mettre en œuvre un autre mode de développement urbain pour la commune et de traduire la stratégie de peuplement ambitieuse de la politique de la ville qui vise à favoriser la reconquête du centre ancien.

Une urbanisation concentrée autour du centre-ville et en densification des tissus urbains existants

Les choix du PLU optent pour un développement de l'urbanisation sur le centre-ville et les espaces libres enchâssés dans la tâche urbaine actuelle de manière à créer les conditions nécessaires pour retrouver une attractivité sur la commune de Pamiers et notamment son centre-ville, en lien avec ses équipements, ses services et commerces.

Une programmation de l'urbanisation ambitieuse

Les choix du PLU optent pour une programmation donnant la priorité aux objectifs de reconquête du centre ville et des dents creuses hors secteurs OAP. Une deuxième phase (moyen terme, 2025) permettra d'urbaniser les secteurs stratégiques en zone U couverts par des OAP. Enfin, l'urbanisation des zones AU n'est ainsi prévue qu'à long terme (à partir de 2028). Ce travail de phasage permet de donner la priorité au centre ancien sans concurrence des zones à urbaniser plus « facilement » aménageables.

L'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP proposées dans le projet de PLU se veulent relativement précises tant sur les principes d'aménagement attendus que sur les éléments de programmation. En effet, les OAP intègrent des principes en matière de : desserte (voirie, piétons), typologie d'habitat, de densité, de qualité du cadre de vie, d'espaces publics, d'espaces verts, de gestion de l'intimité, etc. Enfin, les OAP comprennent des éléments de programmation en précisant le calendrier d'ouverture, le nombre de logements ou encore les densités attendues.

Une meilleure protection de la trame verte et bleue

Le PLU de Pamiers traduit de manière claire les continuités écologiques identifiées par le SCoT « Vallée de l'Ariège » et dans le cadre de l'état initial de l'environnement. D'une part, ces continuités sont reprises au PADD, puis traduites de manière réglementaire (N, Ntvb, Trames L151-23du CU). D'autre part, une OAP thématique Trame Verte et Bleue définit des orientations complémentaires.

Une meilleure protection des atouts patrimoniaux de la commune

Le PLU de Pamiers a été réalisé en parallèle de la mise en place du SPR/AVAP, ce qui a permis d'adapter le règlement pour la prise en compte de ce document stratégique.

Un règlement retravaillé

Le règlement écrit a été totalement refondu avec la nouvelle nomenclature. Le règlement est accompagné également de règles graphiques pour permettre une meilleure approche des règles d'urbanisme par les citoyens, élus, service instructeur, etc.

2. Evolution du zonage et analyse comparative des surfaces entre ancien et nouveau PLU

La commune de Pamiers dispose d'un PLU datant de 2009 dont la traduction réglementaire du projet est relativement éloignée de celle qui est proposée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Le différentiel PLU 2009/PLU2023

Evolutions	Surface Ha	Surface Ha	Différentiel (en ha)
U/AU reclassé en N	69,4	Surfaces rendues inconstructibles = 138,9 ha	104,8 ha
U/AU reclassé en A	69,6		
N reclassé en U	20,0	Surfaces rendues constructibles = 34,1	
A reclassé en U/AU	14,1		
N reclassé en A	833,5	Clarification des zones A et N	
A reclassé en N	66,0		

Evolution	surf Ha
De N à A	834,6
De N à U	20,0
De A à AU	10,6
De A à N	66,0
De A à U	3,5
De AU à A	48,3
De AU à N	38,3
De AU à U	128,6
De U à A	18,7
De U à AU	7,7
De U à N	33,6

Globalement, par rapport au PLU 2009 :

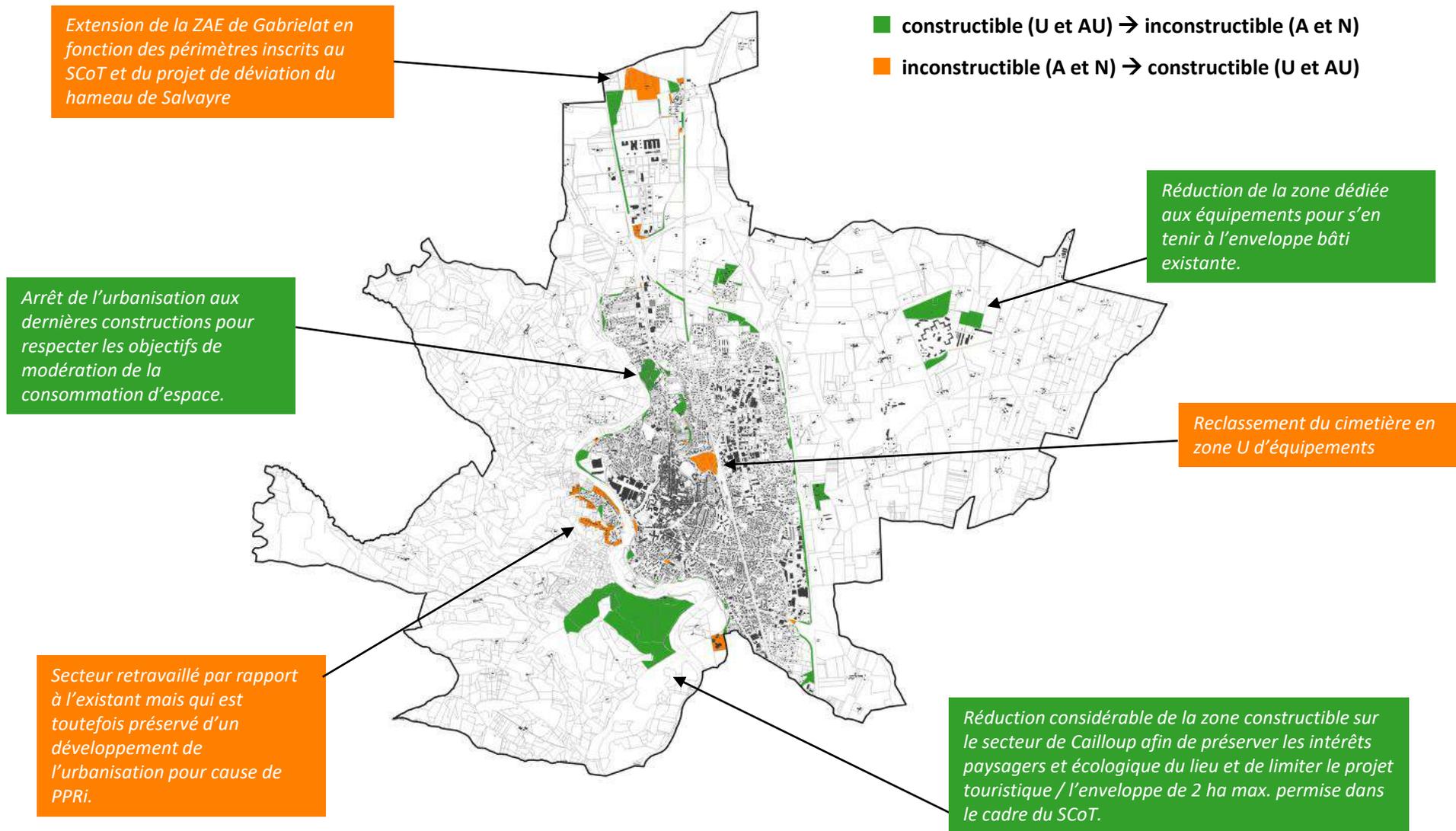
- 34,1 hectares de zone A ou N ont été reclassés en zone urbaine ou à urbaniser :
- 138,9 hectares de zones U et AU ont été reclassés en zones agricoles ou naturelles

Ainsi, ce sont plus de 100 hectares qui ont été préservés de toute urbanisation afin de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace, les objectifs du SCoT et les objectifs de la stratégie de Politique de la Ville.

Cette baisse importante s'explique en lien avec la redéfinition d'un véritable projet urbain sur la commune de Pamiers et sur la clarification de l'occupation de certains espaces.

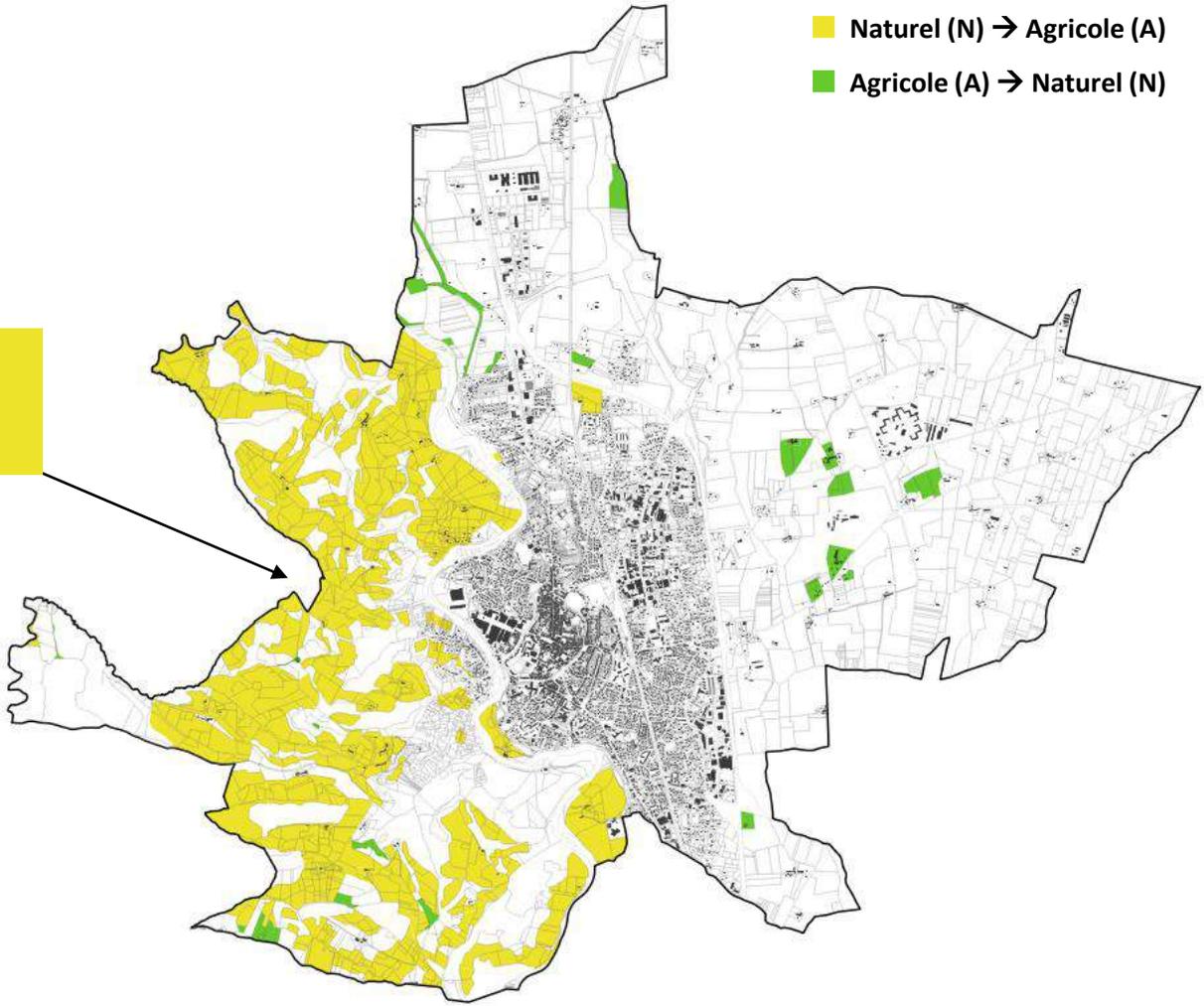
Aussi il y a eu une clarification de la vocation des zones A et N qui a contribué à de nombreux reclassements de parcelles N en zone A, à hauteur de 833,5 ha, notamment sur le secteur du Terrefort.

2. Evolution du zonage et analyse comparative des surfaces entre ancien et nouveau PLU

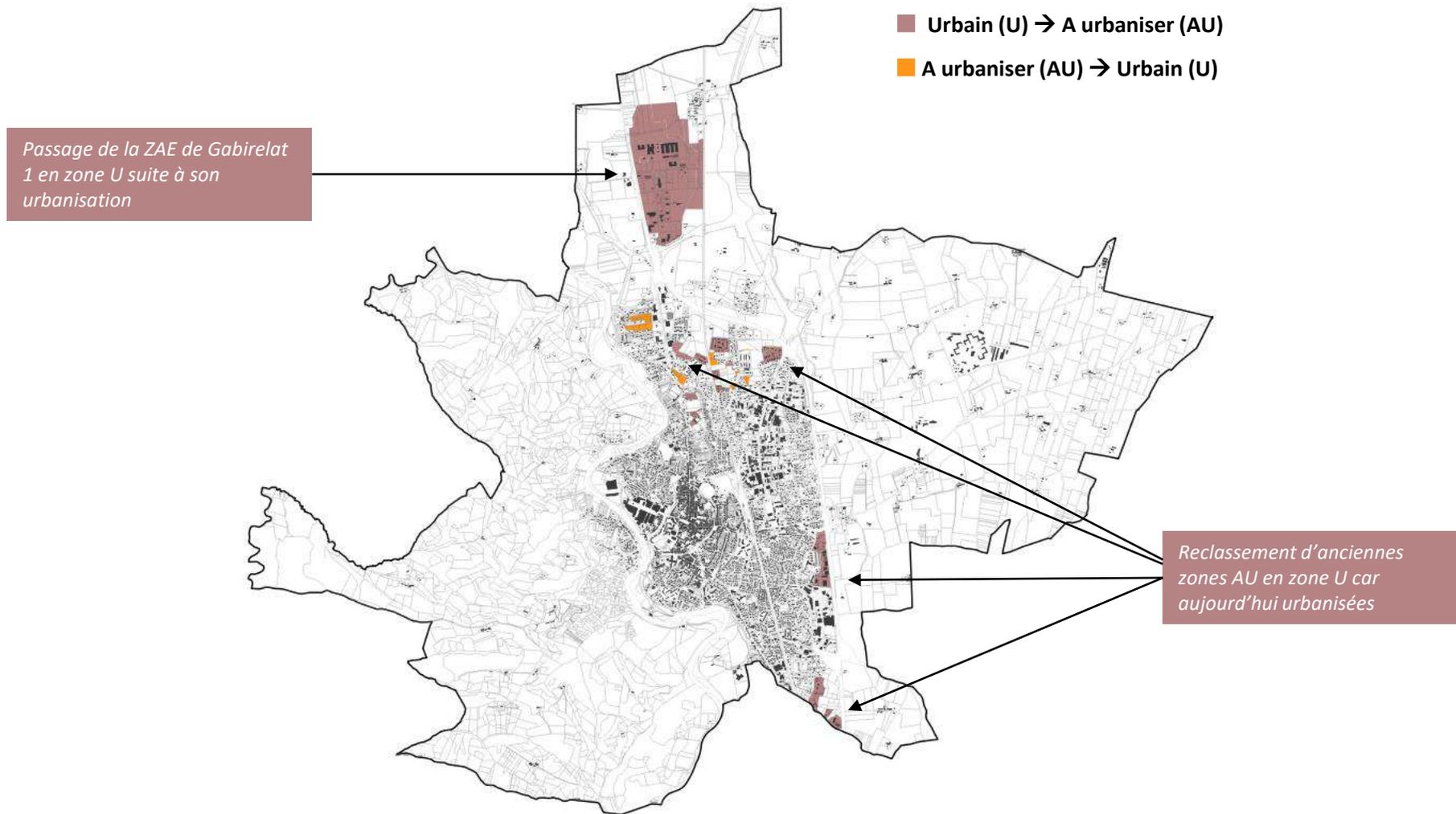


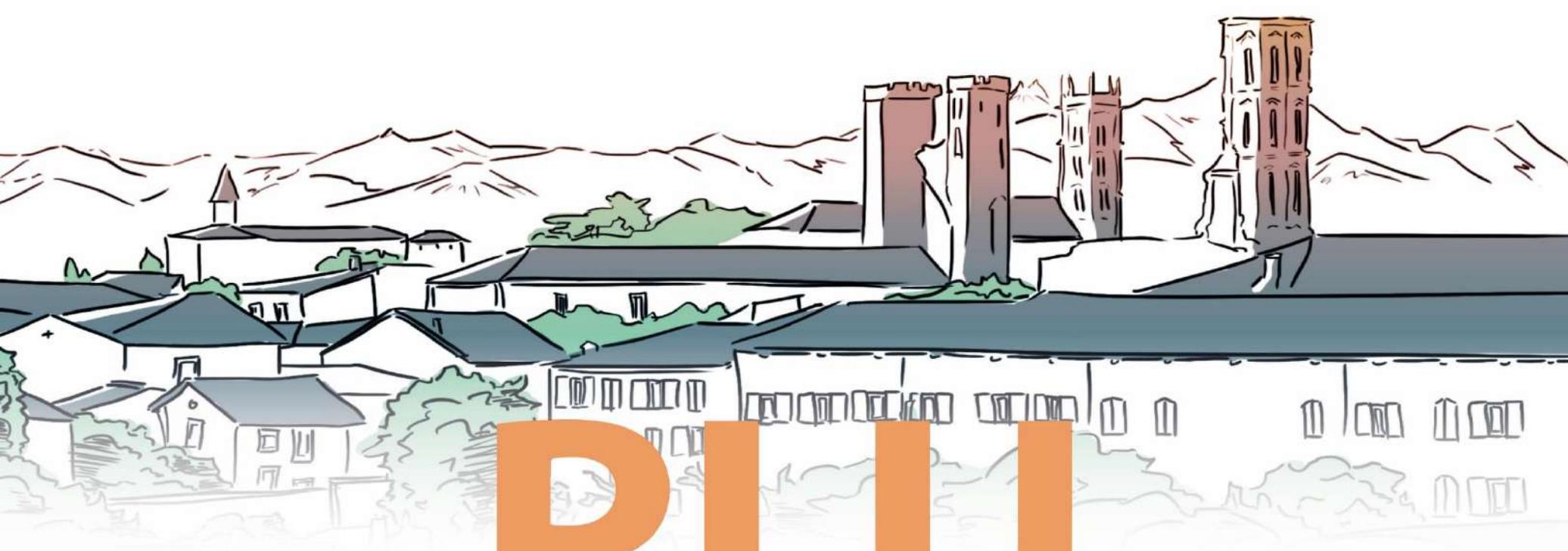
2. Evolution du zonage et analyse comparative des surfaces entre ancien et nouveau PLU

Affirmation des espaces agricoles du Terrefort comme espaces agricoles d'intérêt paysager



2. Evolution du zonage et analyse comparative des surfaces entre ancien et nouveau PLU





PLU

ville de Pamiers



6

Compatibilité du projet avec les textes de lois et les documents d'urbanisme de rang supérieur en vigueur

1. Compatibilité du PLU vis-à-vis des documents supérieurs ...

*Les documents, plans et programmes identifiés ci-dessus font l'objet d'un développement dans les pages suivantes.
 Consulter également l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), livre 1.a. "Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement"

Niveau d'articulation	Document	Articulation du PLU avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Compatibilité	Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	SRADDET de la région Occitanie*	
Compatibilité	Le Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT Vallée de l'Ariège*	
Compatibilité	Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9	Non concerné	
Compatibilité	Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues aux articles L.147-1 à L.147-8	Non concerné	
Compatibilité	Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	Non concerné	
Compatibilité	Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non concerné	
Compatibilité	Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non concerné	
Compatibilité	Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux	Non concerné	
Compatibilité	Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux	SDAGE Adour Garonne 2022-2027*	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
Compatibilité	Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux	SAGE des Bassins Versants des Pyrénées Ariégeoises (en élaboration)*	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
Compatibilité	Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestion des Risques d'Inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7, lorsque ces plans sont approuvés	PGRI Adour-Garonne 2022-2027*	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
Compatibilité	Les directives de protection et de mise en valeur des paysages	Non concerné	
Compatibilité	Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	PCAET de la Vallée de l'Ariège*	

2. Prise en compte par le PLU des documents supérieurs ...

Niveau d'articulation	Document	Articulation du PLU avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
<i>Prise en compte</i>	Les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique	SRCE ex-Midi-Pyrénées*	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement
<i>Prise en compte</i>	Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	Non concerné	
<i>Prise en compte</i>	Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics : Programme de développement et de modernisation des itinéraires routiers	PDMI de Midi-Pyrénées	Voir diagnostic, EIE + justification des choix
	Schéma Régional Véloroutes et Voies Vertes Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage Charte de Pays	SRVRVV d'exMidi-Pyrénées SDAHGV d'Ariège Charte du Pays de Pamiers	
<i>Prise en compte</i>	Les Schémas Départementaux des Carrières	SDC d'Ariège*	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement

*Les documents, plans et programmes identifiés ci-dessus font l'objet d'un développement dans les pages suivantes.
Consulter également l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), livre 1.a. "Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement"

3. Autres documents consultés ...

Consultation d'autres documents (en plus de ceux précédemment cités) au titre de l'Evaluation Environnementale		
Niveau d'articulation	Document	Articulation du PLU avec :
Consultation	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie	SRCEA ex-Midi-Pyrénées de 2011
Consultation	Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables	SRRREnR ex-Midi-Pyrénées de 2013
Consultation	Plan Régional de Soutien à la Production d'Energies Renouvelables	PRSPEnR ex-Midi-Pyrénées de 2011
Consultation	Agendas 21	Non concerné
Consultation	Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés	PDEDMA d'Ariège
Consultation	Plan Régional ou interrégional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux	PREDD ex-Midi-Pyrénées de 2006 (projet 2008 non validé)
Consultation	Plan Départemental ou interdépartemental de Prévention et de Gestion des Déchets Issus de Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics	Plan BTP d'Ariège

Renvois aux autres pièces du dossier
<i>Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement</i>
<i>Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le SCoT Vallée de l'Ariège : n'appelle pas de développement particulier</i>
<i>Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le SCoT Vallée de l'Ariège : n'appelle pas de développement particulier</i>
<i>Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le SCoT Vallée de l'Ariège : n'appelle pas de développement particulier</i>

*Les documents, plans et programmes identifiés ci-dessus font l'objet d'un développement dans les pages suivantes. Consulter également l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), livre 1.a. "Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement"



La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets

Le PLU de Pamiers intègre également les objectifs de la loi dite « Climat et Résilience ».

Il est cependant précisé qu'à ce jour, les objectifs de réduction de la consommation d'espace ne s'appliquent pas directement au document de planification communaux. Ils doivent être en effet pris en compte en premier lieu par le SRADDET Occitanie, puis par le SCoT de la Vallée de l'Ariège.

L'intégration de ces objectifs dans les PLU pourra se faire par voie de modification, une fois le SCoT approuvé.

4. Règles générales du fascicule du SRADDET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
VISER LE RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL POUR L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	
DES SOLUTIONS DE MOBILITÉ POUR TOUS	
Règle 1 : Pôles d'échanges multimodaux (PEM) stratégiques	<p>Une OAP thématique a été réalisée afin d'inscrire un projet d'amélioration des mobilités dans le PLU, notamment les mobilités douces. Cette OAP définit les grands principes de mobilités existants et à créer : voies douces, aires de covoiturage, espaces partagés. Le principe général est de connecter les équipements structurants (lycée, équipements sportifs ou publics, ...), les transports en commun (stations de bus), les zones de paysage à valoriser (bords d'Ariège, Abbaye de Caillou, ...), les secteurs d'habitat denses...</p> <p>Au sein de l'OAP mobilités, une cartographie spécifique au centre-ville vient renforcer et préciser la programmation en matière de mobilités sur ce secteur à enjeux.</p> <p>Cette OAP s'appuie et reprend des extraits du Plan Vélo de la Vallée de l'Ariège et du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège.</p> <p>Lorsque cela était possible, les futures zones d'habitat ont été implantées à proximité des infrastructures structurantes de mobilités.</p> <p>Des principes de voies pour modes doux ont été intégrés aux OAP, lorsque celles-ci sont à proximité de transports en commun, de polarités ou de taille justifiant des cheminements.</p> <p>Le règlement graphique identifie une dizaine d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements doux et à l'amélioration des circulations.</p>
Règle 2 : Réseaux de transport collectif	
Règle 3 : Services de mobilité	

4. Règles générales du fascicule du SRADET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
VISER LE RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL POUR L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	
DES SERVICES DISPONIBLES SUR TOUS LES TERRITOIRES	
Règle 4 : Centralités	Sur le règlement graphique, il est identifié plusieurs linéaires commerciaux
Règle 5 : Logistique des derniers kilomètres	<ul style="list-style-type: none"> • Linéaires « Préservation renforcée et développement de l'activité commerciale », au cœur du centre-ville de Pamiers, le long desquels les changements de destination sont très limités, de façon à préserver les locaux commerciaux et limiter l'usage aux seuls commerces et restaurants.
Règle 6 : Commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Linéaires « Préservation et développement de l'activité commerciale », dans le centre-ville de Pamiers, le long desquels les changements de destination sont limités, de façon à préserver les locaux commerciaux. Ce secteur permet toutefois à des commerces et restaurants d'être transformés en activité de service accueillant une clientèle (assurance, cabinet médical...). • Linéaires « limitation de l'activité commerciale » pour les entrées de villes qui doivent faire l'objet d'une limitation du développement commerciale car ces axes ont été impactés par ces implantations qui concurrence le centre-ville et favorise l'usage de la voiture. <p>En ce qui concerne les ZACOM, seule la zone AU3E0 sur le secteur Devant Mouchet, limitrophe à la commune de Saint-Jean du Falga, a été projetée. La surface est compatible avec la prescription P33 du SCOT allouant 8,5 ha de ZACOM « projet » à la commune de Pamiers.</p> <p>Par ailleurs, une OAP thématique « urbanisme commercial » a été réalisée pour traduire et mettre en œuvre les orientations du SCoT et celles du PADD du PLU à savoir : renforcer le centre-ville et maîtriser le développement commercial de périphérie. A ce titre, les commerces de moins de 300m² sont appelés à s'implanter dans le centre-ville et non pas dans les zones périphériques.</p>

4. Règles générales du fascicule du SRADET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
VISER LE RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL POUR L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	
RÉUSSIR LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE À HORIZON 2040	
<p>Règle 7 : Logement</p> <p>Règle 11 : Sobriété foncière</p>	<p>Le SCOT fixe une production maximale de 2852 logements à Pamiers entre 2015 et 2035. Le PLU vise à respecter à la fois cet objectif fixé dans le Schéma de Cohérence Territoriale mais également les objectifs du volet stratégique de la Politique de la ville. Le PLU a ainsi adapté son objectif en fonction de ce dernier élément et programme la production d'environ 1280 logements entre 2020 et 2035. Ces logements sont répartis ainsi : 905 logements neufs et 375 en réhabilitation ou sortie de vacance. Cela équivaut à mobiliser environ une cinquantaine d'hectares de foncier pour l'habitat, dont une quarantaine hors centre-ancien, soit une enveloppe bien inférieure à l'enveloppe maximale de 114,1 ha que permettait la P33 du SCoT.</p> <p>L'armature territoriale a été respectée, le PLU met en avant la densification des secteurs déjà urbanisés. 13 OAP se situent en zone déjà urbanisée (U). Les zones AU sont quant à elles en grande partie enchâssées dans des enveloppes urbanisées existantes.</p> <p>La densité relative, qui met en perspective le nombre total de logements produits et la totalité des nouvelles surfaces mobilisés (donc hors opérations de renouvellement en centre-ancien), est de 29,6 logements par hectare.</p> <p>En moyenne, dans les secteurs d'OAP, la densité nette (hors surfaces maintenues en état naturel) est de 19 logements par hectare en zone AU et de 15 logements par hectare en zone urbaine (elle atteint même 27 en intégrant le projet de l'ancien hôpital). La densité minimale de 12 logements par ha est respectée sur l'ensemble des secteurs d'OAP, excepté sur les OAP Chemin de Nautifaure (cause : terrains inondables ne pouvant supporter une trop grande densité), et sur le hameau de Trémège (cause : préserver les formes urbaines et les caractéristiques du Hameau, classé à l'AVAP/SPR).</p> <p>Un objectif de sortie de vacance a été fixé par le PLU : 375 logements devront être réhabilités ou sortis de la vacance entre 2020 et 2035 comme le prévoit la stratégie de la Ville.</p>

4. Règles générales du fascicule du SRADET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
Règle 12 : Qualité urbaine	<p>Les secteurs d'accueil des futurs logements programmés dans le PLU, respectent les objectifs de développement urbain préconisés par le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">• Un phasage en trois temps : le PLU intègre une première phase d'urbanisation que sont les actions sur le centre ancien et la densification douce, une seconde phase avec l'urbanisation des secteurs d'OAP en zone U (2025) suivi d'une troisième phase pour l'aménagement des zones AU (2028).• Des projets d'extension situés à proximité des polarités : les zones AU du PLU sont incorporées en grande majorité dans l'enveloppe urbaine existante.• Une réflexion sur la greffe urbaine, la structuration urbaine et le maillage viaire. Les schémas et règlements des OAP intègrent des principes d'intégration des projets au tissu existant : haies paysagères, espaces publics, gestion du gabarit des bâtis, implantation, réseau viaire et modes doux, connexion vers les transports en commun et interquartiers, etc.

4. Règles générales du fascicule du SRADET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
Règle 13 : Agriculture	<p>Trois types de zones agricoles ont été identifiées : agricole (A), agricole d'intérêt Paysager (AP) et agricole de trame verte et bleue (ATVB). Selon les sensibilités et enjeux de chaque type de zone, le règlement écrit intègre des règles plus ou moins contraignantes.</p> <p>La constructibilité est limitée sur la zone AP, afin de ne pas dénaturer le paysage agricole identitaire de Pamiers sur le secteur du Terrefort. Les règles inscrites dans le règlement de l'AVAP/SPR sur les aspects extérieurs des bâtis ont été intégrées au PLU par un renvoi au règlement de l'AVAP/SPR dans le règlement du PLU. Le règlement de la zone ATVB limite la constructibilité des bâtis en fonction des enjeux écologiques.</p> <p>La consommation des terres agricoles a été limitée : par rapport à l'ancien PLU, 69,6 ha de zone U/AU ont été intégrés à la zone A. A l'inverse, seulement 14,1 hectares de zone A ont muté vers une zone U ou AU.</p>
Règle 14 : Zones d'activités économiques	<p>Comme prescrit par le SCOT, seule la zone d'activités Gabrielat sera étendue. Gabrielat fait partie des ZAE stratégiques identifiées au SCOT, elle est desservie par la RD820.</p> <p>La zone d'activités économiques Gabrielat est encadrée par une charte paysagère. Cette charte sera appliquée sur la zone AU3D, extension de Gabrielat. Une OAP permet aussi de réglementer l'extension de Gabrielat. Elle préconise des aménagements urbains qualitatifs, notamment par des transitions paysagères et une végétalisation le long des voiries. Les haies existantes seront conservées au maximum.</p> <p>Les autres zones d'activités sont encadrées par le règlement écrit, à travers les aspects extérieurs la qualité paysagère est favorisée. L'OAP commerce vise l'amélioration de la présentation des ZACOM par la végétalisation des espaces publics et privés. Elle vise aussi la création d'espaces tampon végétalisés entre les activités et l'habitat.</p>
Règle 15 : Zones logistiques	<p>Une zone U5A est vouée à l'aménagement d'une Installation Terminale Embranchée (ITE) au droit de la zone de Gabrielat afin de limiter l'impact carbone des transports routiers.</p>

4. Règles générales du fascicule du SRADDET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
ATTEINDRE LA NON-PERTE DE BIODIVERSITÉ	
Règle 16 : Continuités écologiques	<p>Dans son état initial de l'environnement (document 1.b, chapitre 4_Biodiversité et continuités écologiques), le PLU de Pamiers établit la Trame Verte et Bleue en reprenant les éléments identifiés lors de l'élaboration de la TVB à l'échelle du SCoT soit : les pôles d'intérêt écologique, les corridors aquatiques et boisés que représentent les cours d'eau et les corridors boisés et de milieux ouverts à l'ouest du territoire communal.</p>
Règle 17 : Séquence « Eviter-Réduire-Compenser »	<p>Les éléments de la TVB communale sont repris dans le zonage du PLU : les réservoirs de biodiversité (pôles d'intérêt écologique et cœur de biodiversité) sont classés en zone Ntvb ou Atvb, tandis que les corridors écologiques apparaissent en tant que trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p>
Règle 18 : Milieux aquatiques et espaces littoraux	<p>Les prescriptions associées sont exposées dans le règlement écrit du PLU. Le cahier des OAP précise également quelles sont les sensibilités écologiques du site sur lequel elles s'implantent et quelles sont les mesures à appliquer afin de garantir une bonne cohérence écologique. Une OAP TVB complète le tout.</p> <p>La continuité de la TVB communale est également souhaitée par le PLU en contexte urbain. Le PLU classe donc 7,59 d'hectares en zone Nj « Zone naturelle de jardins » sur une zone située au nord du centre-ville de Pamiers, en contexte urbain. De la même manière, des espaces verts situés en contexte urbain sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (jardins repérés au titre de l'AVAP/SPR comme étant à protéger)</p>

4. Règles générales du fascicule du SRADET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
LA PREMIÈRE RÉGION À ÉNERGIE POSITIVE	
Règle 19 : Consommation énergétique	Sur la commune de Pamiers, les secteurs les plus consommateurs d'énergie sont le transport et le bâtiment (cf. chapitre Transition énergétique de l'EIE).
Règle 20 : Développement ENR	<p>Le PADD du PLU a pour objectif de se protéger contre les risques, de préserver les ressources naturelles et de s'adapter au changement climatique (objectif 2.6). Il est notamment indiqué que la performance énergétique du parc de logement et des bâtiments publics doit être améliorée. Pour cela, l'article II « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » du règlement écrit prescrit les conditions d'isolation thermique et phonique des nouvelles constructions afin que celles-ci soient le plus performantes possible sur le plan énergétique. Il est également indiqué que l'éclairage public au sein des opérations n'est pas obligatoire, et que celui-ci devra être mis en œuvre de manière à limiter la consommation énergétique.</p> <p>L'objectif 2.6 du PADD vise également à autoriser la mise en œuvre de dispositifs visant à produire et utiliser des énergies renouvelables hors-sol, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement proche. Le règlement écrit autorise la pose de panneaux solaires et photovoltaïques sur les façades et les toitures des bâtiments (sous conditions, cf. article II). De plus, le PLU localise des zones Av, dédiées à l'agrivoltaïsme, c'est-à-dire à l'implantation de parcs photovoltaïques compatibles avec des activités pastorales.</p>

4. Règles générales du fascicule du SRADET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
UN AMÉNAGEMENT ADAPTÉ AUX RISQUES ET RESPECTUEUX DE LA RESSOURCE EN EAU	
Règle 21 : Gestion de l'eau	<p>On compte deux stations d'épuration sur la commune de Pamiers, une de 60 équivalent-habitant et l'autre de 33 000 EH. Actuellement, cette dernière traite actuellement les eaux usées de 24 000 EH ; sa capacité résiduelle permettant à la commune d'assurer son développement</p> <p>La commune est desservie en eau potable à partir d'une prise d'eau sur la rivière de l'Ariège, au lieu-dit « Le Foulon », protégée par une DUP prise le 25/04/2016. Actuellement, la capacité résiduelle théorique du captage est de 1 342 936 m3, suffisant pour supporter le développement projeté dans le PLU. Les secteurs de développement avec OAP peuvent tous être facilement raccordables au réseau d'eau potable.</p> <p>Dans l'article III. Equipement et réseau, le règlement écrit précise notamment que le rejet d'eaux usées dans le milieu naturel est interdit, et que le rejet autre que pluvial dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation et peut être soumis à pré-traitement.</p>
Règle 22 : Santé environnementale	<p>Le projet de révision du PLU de Pamiers prend en compte la thématique santé-environnement dans ces choix de développement :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préservation de la nature en ville et donc d'ilots de fraîcheur en milieu urbain ;• Développement en densification, ce qui favorise l'utilisation de mode de déplacement doux (vélo, piéton, etc.) ;• Eloignement des populations et des biens aux risques naturels, technologiques et également aux nuisances recensées sur la commune.

4. Règles générales du fascicule du SRADDET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
Règle 23 : Risques	<p>La commune de Pamiers est concernée par le PPRn Basse-Ariège, qui concerne les risques inondation et mouvements de terrain différentiels liés au retrait-gonflement des argiles. Son emprise concerne les terres autour de l'Ariège et du Crieu. La trame réglementaire du PPRn Basse-Ariège apparaît sur le plan de zonage du PLU. Le règlement écrit précise que les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions développées dans le PPRn Basse-Ariège.</p> <p>Concernant les nuisances sonores, les routes concernées sont également soumises au recul imposé par la Loi Barnier (100 m autour des autoroutes et 75 m autour des routes classées à grande vitesse). Un principe d'inconstructibilité s'impose donc, ce qui permet de mettre en retrait les constructions, et donc de limiter l'exposition des populations. Le secteur AU à vocation d'habitat dit Rivière-le-Vieux, le secteur en zone U Chemin de Nautifaure ainsi que le projet de parc agri-photovoltaïque font l'objet d'une étude de dérogation au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme. Les études justifiant une dérogation à cet amendement sont annexées au PLU (pièce 4.5 Etudes dérogation Amendement Dupont).</p>

4. Règles générales du fascicule du SRADET de la région Occitanie

RÈGLES	COMPATIBILITE
RÉDUIRE LA PRODUCTION DE DÉCHETS AVANT D'OPTIMISER LEUR GESTION	
Règle 27 : Economie circulaire	<p>La compétence de la collecte et du traitement des déchets appartient au SMICTOM du Plantaurel (120.600 habitants répartis sur 230 communes).</p> <p>Pamiers bénéficie de la collecte en porte à porte des déchets ménagers et du recyclage à une fréquence d'une fois par semaine. Toute la population a également accès à des points d'apport volontaire pour le verre, les journaux et le textile. Le SMICTOM est en train de mettre en place une uniformisation des collectes en bacs individuels d'ici 2021 en vue d'une tarification incitative. Les déchets collectés rejoignent différentes filières de traitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la valorisation matière (tri, démontage, démantèlement, recyclage, régénération) pour 20 % des déchets, qui sont ensuite traités hors département ; • la valorisation organique pour 25 % des déchets issus des déchetteries et 60 % des déchets issus de la collecte sélective ; • le stockage pour 54 % des déchets issus des déchetteries et 20 % des déchets issus de la collecte sélective. <p>La part de déchets stockés se réduit et des mesures sont prises pour encourager cette tendance (mise en œuvre de la redevance incitative). La séparation amont des Combustibles Solides de Récupération contribuera à valoriser thermiquement et électriquement une partie des déchets stockés à ce jour en casier.</p> <p>Les infrastructures de traitement des déchets sont localisées hors du territoire. Dans son règlement écrit, le PLU de Pamiers précise que la gestion des déchets devra être prise en compte au sein des opérations.</p>
Règle 28 : Capacité d'incinération et de stockage des déchets non dangereux	
Règle 29 : Installations de stockage des déchets non-dangereux	
Règle 30 : Zone de chalandise des installations	
Règle 31 : Stockage des déchets dangereux	
Règle 32 : Déchets produits en situation exceptionnelle	

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

La commune de Pamiers est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Vallée de l'Ariège, approuvé en mars 2015. Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est construit autour de sept chapitres :

- **CH.1.** Un projet de territoire se structurant autour de ses richesses agricoles, naturelles et paysagères ;
- **CH.2.** Un projet qui optimise l'utilisation de ses ressources en préservant la qualité de son cadre de vie ;
- **CH.3.** Un projet préparant la transition énergétique ;
- **CH.4.** Un projet limitant les expositions aux risques et réduisant les pollutions et les nuisances ;
- **CH.5.** Un accueil démographique associé à une armature territoriale équilibrée ;
- **CH.6.** Un projet innovant favorisant un fonctionnement en réseau ;
- **CH.7.** Un projet développant ses atouts économiques.

Dans ces chapitres sont déclinées des prescriptions, avec lesquelles le PLU de Pamiers doit être compatible.

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

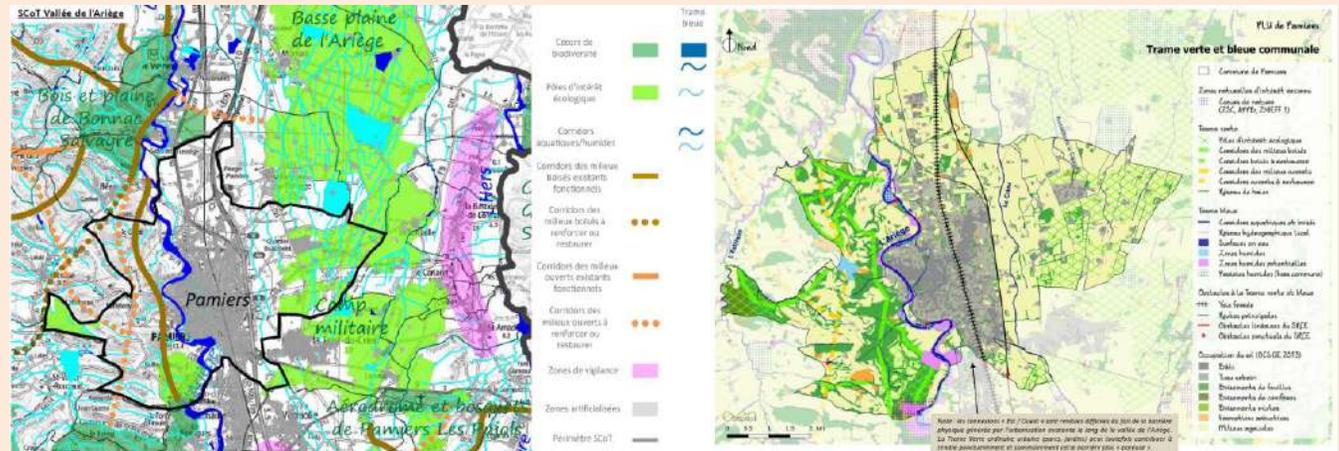
1. UN PROJET DE TERRITOIRE SE STRUCTURANT AUTOUR DE SES RICHESSES AGRICOLES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT

COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE SCOT

Dans son état initial de l'environnement (document 1.b, chapitre 4_Biodiversité et continuités écologiques), le PLU de Pamiers établit la Trame Verte et Bleue en reprenant les éléments identifiés lors de l'élaboration de la TVB à l'échelle du SCoT soit : les pôles d'intérêt écologique, les corridors aquatiques et boisés que représentent les cours d'eau et les corridors boisés et de milieux ouverts à l'ouest du territoire communal.

P.1. Identifier la Trame Verte et Bleue



Carte de la TVB à l'échelle du SCoT

Carte de la TVB à l'échelle communale

Les éléments de la TVB communale sont repris dans le zonage du PLU : les réservoirs de biodiversité (pôles d'intérêt écologique et cœur de biodiversité) sont classés en zone Ntvb ou Atvb, tandis que les corridors écologiques apparaissent en tant que trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions associées sont exposées dans le règlement écrit du PLU. Le cahier des OAP précise également quelles sont les sensibilités écologiques du site sur lequel elles s'implantent et quelles sont les mesures à appliquer afin de garantir une bonne cohérence écologique. Une OAP TVB complète le tout.

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

1. UN PROJET DE TERRITOIRE SE STRUCTURANT AUTOUR DE SES RICHESSES AGRICOLES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.2 à P.5. Préserver les terres et l'activité agricole</p>	<p>Les secteurs « ordinaires » exploités par une activité agricole ont été classés en zone A (agricole). Ce zonage permet de poursuivre l'exploitation des terres et une création/évolution des bâtis liés aux activités agricoles. Un secteur Agricole d'intérêt Paysager (Ap) a été identifié sur la commune, sur la partie Terrefort pour se caler sur les limites du périmètre de l'AVAP/SPR. Les règles de constructibilités inscrites dans le règlement de l'AVAP/SPR, auquel renvoie le PLU vise à une bonne intégration des constructions dans le paysage, et dans les pentes. L'AVAP vise également à préserver tous les cônes de vues de toutes constructions nouvelles.</p> <p>2 819 ha de la surface totale de la commune sont classés en zone agricole A. Il s'agit notamment d'espaces situés dans la Vallée de l'Ariège à l'Est et également dans la zone de Terrefort, à l'ouest du territoire.</p>
<p>P.6 à P.12. Assurer les continuités écologiques à travers le maintien et la restauration de la Trame Verte et Bleue</p>	<p>Les « cœurs de nature » et les « pôles d'intérêt écologiques » qui constituent les réservoirs de biodiversité de la TVB communale font l'objet d'une traduction en zone Atvb/Ntvb. Les corridors écologiques sont quant à eux retranscrits sur le règlement écrit du PLU en tant que sur-trame au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des prescriptions restrictives relatives à la constructibilité de ces zones sont exposées dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>La continuité de la TVB communale est également souhaitée par le PLU en contexte urbain. Le PLU classe donc 7,50 d'hectares en zone Nj « Zone naturelle de jardins » sur une zone située au nord du centre-ville de Pamiers, en contexte urbain. De la même manière, des espaces verts situés en contexte urbain sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (jardins repérés au titre de l'AVAP/SPR comme étant à protéger)</p>

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

1. UN PROJET QUI OPTIMISE L'UTILISATION DE SES RESSOURCES EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DE SON CADRE DE VIE

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.13 à P.18. Assurer une gestion durable de la ressource en eau</p>	<p>Le PLU de Pamiers est en compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne qui encadre la gestion de la ressource en eau sur le territoire.</p> <p>On compte deux stations d'épuration sur la commune de Pamiers, une de 60 équivalent-habitant et l'autre de 33 000 EH. Actuellement, cette dernière traite actuellement les eaux usées de 24 000 EH ; sa capacité résiduelle permettant à la commune d'assurer son développement</p> <p>La commune est desservie en eau potable à partir d'une prise d'eau sur la rivière de l'Ariège, au lieu-dit « Le Foulon », protégée par une DUP prise le 25/04/2016. Actuellement, la capacité résiduelle théorique du captage est de 1 342 936 m3, suffisant pour supporter le développement projeté dans le PLU.</p> <p>Les secteurs de développement avec OAP peuvent tous être facilement raccordables au réseau d'eau potable.</p> <p>Dans l'article III. Equipement et réseau, le règlement écrit précise notamment que le rejet d'eaux usées dans le milieu naturel est interdit, et que le rejet autre que pluvial dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation et peut être soumis à pré-traitement.</p>
<p>P.19 à P.20. Limiter l'impact de l'exploitation du sol et du sous-sol</p>	<p><i>Le PLU de la ville de Pamiers n'est pas concerné par cette prescription</i></p>

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

3. UN PROJET PRÉPARANT LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
P.21 à P.22. Limiter la consommation énergétique	<p>Sur la commune de Pamiers, les secteurs les plus consommateurs d'énergie sont le transport et le bâtiment (cf. chapitre Transition énergétique de l'EIE).</p> <p>Le PADD du PLU a pour objectif de se protéger contre les risques, de préserver les ressources naturelles et de s'adapter au changement climatique (objectif 2.6). Il est notamment indiqué que la performance énergétique du parc de logement et des bâtiments publics doit être améliorée.</p> <p>Pour cela, l'article II « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » du règlement écrit prescrit les conditions d'isolation thermique et phonique des nouvelles constructions afin que celles-ci soient le plus performantes possible sur le plan énergétique. Il est également indiqué que l'éclairage public au sein des opérations n'est pas obligatoire, et que celui-ci devra être mis en œuvre de manière à limiter la consommation énergétique.</p>
P.23. Favoriser la diversification énergétique	<p>L'objectif 2.6 du PADD vise également à autoriser la mise en œuvre de dispositifs visant à produire et utiliser des énergies renouvelables hors-sol, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement proche.</p> <p>Le règlement écrit autorise la pose de panneaux solaires et photovoltaïques sur les façades et les toitures des bâtiments (sous conditions, cf. article II).</p> <p>Une zone Av de 17,5ha au nord de la commune est dédiée à l'agrivoltaïsme, c'est-à-dire à l'implantation d'un parc solaire compatible avec des activités pastorales.</p>

5. Le SCOT Vallée de l'Ariège

4. UN PROJET LIMITANT LES EXPOSITIONS AUX RISQUES ET RÉDUISANT LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.24 à P.28. Favoriser une meilleure prise en compte du risque et réduire les nuisances</p>	<p>La commune de Pamiers est concernée par le PPRn Basse-Ariège, qui concerne les risques inondation et mouvements de terrain différentiels liés au retrait-gonflement des argiles. Son emprise concerne les terres autour de l'Ariège et du Crieu. La trame réglementaire du PPRn Basse-Ariège apparaît sur le plan de zonage du PLU. Le règlement écrit précise que les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions développées dans le PPRn Basse-Ariège.</p> <p>Concernant les nuisances sonores, les routes concernées sont également soumises au recul imposé par la Loi Barnier (100 m autour des autoroutes et 75 m autour des routes classées à grande vitesse). Un principe d'inconstructibilité s'impose donc, ce qui permet de mettre en retrait les constructions, et donc de limiter l'exposition des populations. Le secteur AU à vocation d'habitat dit Rivière-le-Vieux, le secteur en zone U Chemin de Nautifaure ainsi que le projet de parc agri-photovoltaïque font l'objet d'une étude de dérogation au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme. Les études justifiant une dérogation à cet amendement sont annexées au PLU (pièce 4.5 <i>Etudes dérogation Amendement Dupont</i>).</p>



5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

5. UN ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ASSOCIÉ À UNE ARMATURE TERRITORIALE ÉQUILBRÉE

ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.29 à P.35. Équilibrer l'armature territoriale</p>	<p>Le SCOT fixe une production maximale de 2852 logements à Pamiers entre 2015 et 2035. Le PLU vise à respecter à la fois cet objectif fixé dans le Schéma de Cohérence Territoriale mais également les objectifs du volet stratégique de la Politique de la ville. Le PLU a ainsi adapté son objectif en fonction de ce dernier élément et programme la production d'environ 1280 logements entre 2020 et 2035. Ces logements sont répartis ainsi : 905 logements neufs et 375 en réhabilitation ou sortie de vacance. Cela équivaut à mobiliser environ une cinquantaine d'hectares de foncier pour l'habitat, dont une quarantaine hors centre-ancien, soit une enveloppe bien inférieure à l'enveloppe maximale de 114,1 ha que permettait la P33 du SCoT.</p> <p>L'armature territoriale a été respectée, le PLU met en avant la densification des secteurs déjà urbanisés. 13 OAP se situent en zone déjà urbanisée (U). Les zones AU sont quant à elles en grande partie enchâssées dans des enveloppes urbanisées existantes.</p> <p>La densité relative, qui met en perspective le nombre total de logements produits et la totalité des nouvelles surfaces mobilisés (donc hors opérations de renouvellement en centre-ancien), est de 29,6 logements par hectare. En moyenne, dans les secteurs d'OAP, la densité nette (hors surfaces maintenues en état naturel) est de 19 logements par hectare en zone AU et de 15 logements par hectare en zone urbaine (elle atteinte même 27 en intégrant le projet de l'ancien hôpital). La densité minimale de 12 logements par ha est respectée sur l'ensemble des secteurs d'OAP, excepté sur les OAP Chemin de Nautifaure (cause : terrains inondables ne pouvant supporter une trop grande densité), et sur le hameau de Trémège (cause : préserver les formes urbaines et les caractéristiques du Hameau, classé à l'AVAP/SPR).</p>
<p>P.36. Réinvestir le parc de logements vacants</p>	<p>Un objectif de sortie de vacance a été fixé par le PLU : 375 logements devront être réhabilités ou sortis de la vacance entre 2020 et 2035 comme le prévoit la stratégie de la Politique de la Ville.</p>
<p>P.37 à P.46. S'appuyer sur les compositions urbaines existantes pour favoriser un développement urbain cohérent</p>	<p>Le PLU permet la densification du centre-ville de Pamiers, via les opérations de densifications. Les OAP en zone U couvrent une surface totale de 12,64 hectares et contribueront à produire environ 163 logements. Les zones AU ont été définies sur les plus grandes dents creuses, elles sont enchâssées dans l'enveloppe urbaine actuelle et participeront donc, non pas à l'étalement urbain, mais à l'intensification urbaine.</p> <p>L'urbanisation des secteurs en zones U est prioritaire avant l'aménagement des zones AU. Le Cahier des OAP (cf. pièce 5 du PLU) inclut un phasage qui priorise la densification du tissu urbain existant : les OAP en zone U pourront être bâties à partir de 2025 (suite aux opérations sur le centre ancien et à la densification douce du bâti existant) et celles en zone AU à partir de 2028.</p>

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

5. UN ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ASSOCIÉ À UNE ARMATURE TERRITORIALE ÉQUILBRÉE

ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.47 à P.50. S'assurer d'un urbanisme cohérent et qualitatif</p>	<p>Les secteurs d'accueil des futurs logements programmés dans le PLU, respectent les objectifs de développement urbain préconisés par le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un phasage en trois temps : le PLU intègre une première phase d'urbanisation que sont les actions sur le centre ancien et la densification douce, une seconde phase avec l'urbanisation des secteurs d'OAP en zone U (2025) suivi d'une troisième phase pour l'aménagement des zones AU (2028). - des projets d'extension situés à proximité des polarités : les zones AU du PLU sont incorporées en grande majorité dans l'enveloppe urbaine existante. - une réflexion sur la greffe urbaine, la structuration urbaine et le maillage viaire. Les schémas et règlements des OAP intègrent des principes d'intégration des projets au tissu existant : haies paysagères, espaces publics, gestion du gabarit des bâtis, implantation, réseau viaire et modes doux, connexion vers les transports en commun et interquartiers...
<p>P.51 à P.54. Donner les conditions d'une mixité urbaine, sociale et générationnelle</p>	<p>Le PLU, à travers son règlement, favorise la mixité fonctionnelle. Le secteur où la mixité fonctionnelle est la plus forte est celui du centre-ville (U1Aa). Le règlement graphique identifie d'ailleurs, au centre-ville, les linéaires commerciaux sur lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit ou limité, afin de préserver la mixité fonctionnelle de la zone.</p> <p>Le règlement des zones U à vocation mixte ou d'habitat, intègre une règle de mixité sociale : pour les opérations de 12 lots et plus ou supérieure à 900 m² de surface de plancher, la construction de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation doit représenter 25 % minimum de l'opération.</p> <p>Les OAP de plus de 5 logements intègrent des objectifs de mixité sociale. Au total, 20% des logements bâtis au sein des OAP devront être de type locatif social, comme préconisé par le SCOT. Ainsi, le PLU envisage plus d'une centaine de logements sociaux au sein des secteurs d'OAP (U + AU).</p> <p>La mixité générationnelle n'est pas encadrée par des règles spécifiques mais le règlement permet sa mise en œuvre.</p> <p>Dans les OAP, la typologie des logements est variée, afin de favoriser le parcours résidentiel complet : pavillon individuel, logements collectif ou intermédiaire. Pour les zones U, le règlement permet une diversification est une densification des bâtis.</p> <p>Le STECAL N5C1 et N5C2 est à vocation de terrains familiaux et d'aire d'accueil des gens du voyage.</p>

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

6. UN PROJET INNOVANT FAVORISANT UN FONCTIONNEMENT EN RÉSEAU

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.55 à P.57. Faire émerger l'intermodalité à travers un réseau cohérent</p>	<p>Une OAP thématique a été réalisée afin d'inscrire un projet d'amélioration des mobilités dans le PLU, notamment les mobilités douces. Cette OAP définit les grands principes de mobilités existants et à créer : voies douces, aires de covoiturage, espaces partagés. Le principe général est de connecter les équipements structurants (lycée, équipements sportifs ou publics, ...), les transports en commun (stations de bus), les zones de paysage à valoriser (bords d'Ariège, Abbaye de Caillou, ...), les secteurs d'habitat denses...</p> <p>Au sein de l'OAP mobilités, une cartographie spécifique au centre-ville vient renforcer et préciser la programmation en matière de mobilités sur ce secteur à enjeux.</p> <p>Cette OAP s'appuie et reprend des extraits du Plan Vélo de la Vallée de l'Ariège et du Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège.</p> <p>Lorsque cela était possible, les futures zones d'habitat ont été implantées à proximité des infrastructures structurantes de mobilités.</p> <p>Des principes de voies pour modes doux ont été intégrés aux OAP, lorsque celles-ci sont à proximité de transports en commun, de polarités ou de taille justifiant des cheminements.</p> <p>Le règlement graphique identifie une dizaine d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements doux et à l'amélioration des circulations.</p>
<p>P.58. Développer une stratégie progressive des installations numériques</p>	<p>La couverture numérique relève de choix politiques supra-communaux.</p> <p>Le règlement des OAP en zone AU favorise sa mise en place.</p>

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

7. UN PROJET DÉVELOPPANT SES ATOUTS ÉCONOMIQUES

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.59 à P.60. Pérenniser et valoriser l'activité agricole</p>	<p>Trois types de zones agricoles ont été identifiées : agricole (A), agricole d'intérêt Paysager (AP) et agricole de trame verte et bleue (ATVB). Selon les sensibilités et enjeux de chaque type de zone, le règlement écrit intègre des règles plus ou moins contraignantes.</p> <p>La constructibilité est limitée sur la zone AP, afin de ne pas dénaturer le paysage agricole identitaire de Pamiers sur le secteur du Terrefort. Les règles inscrites dans le règlement de l'AVAP/SPR sur les aspects extérieurs des bâtis ont été intégrées au PLU par un renvoi au règlement de l'AVAP/SPR dans le règlement du PLU. Le règlement de la zone ATVB limite la constructibilité des bâtis en fonction des enjeux écologiques.</p> <p>La consommation des terres agricoles a été limitée : par rapport à l'ancien PLU, 69,6 ha de zone U/AU ont été intégrés à la zone A. A l'inverse, seulement 14,1 hectares de zone A ont muté vers une zone U ou AU.</p> <p>Un STECAL en zone A a été intégré afin de favoriser une activité agro-touristique.</p>

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

7. UN PROJET DÉVELOPPANT SES ATOUTS ÉCONOMIQUES

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.61 à P.67. Structurer et faire vivre le territoire par la fonction touristique et de loisirs</p>	<p>Les activités à vocation touristiques sont autorisées dans le centre-ville, les hameaux historiques et dans certaines zones d'activités.</p> <p>En zone naturelle deux STECAL à vocation touristique et de loisirs ont été identifiés : N4a et N4b, permettant de proposer une offre touristique diversifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - camping municipal site existant ne rentrant pas en compte dans l'enveloppe de 2ha allouée à Pamiers - Site de Cailloup pour valorisation à vocation de tourisme et de loisirs : 1,38 ha (en deçà de l'enveloppe de 2 ha allouée par le SCoT).
<p>P.68. Favoriser la mixité des fonctions en tissu urbain</p>	<p>La mixité fonctionnelle est règlementée par le PLU, elle est favorisée dans la zone U1Aa. Les vocations autorisées sur la zone sont variées, tant qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'habitat. Le règlement graphique vise à préserver la mixité fonctionnelle de la zone U1Aa, en identifiant des linéaires commerciaux où le changement de destination en rez-de-chaussée est interdit/limité. Cette règle permettra de préserver l'offre commerciale existante.</p>
<p>P.69. Favoriser la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités économiques</p>	<p>La zone d'activités économiques Gabrielat est encadrée par une charte paysagère. Cette charte sera appliquée sur la zone AU3D, extension de Gabrielat. Une OAP permet aussi de règlementer l'extension de Gabrielat. Elle préconise des aménagements urbains qualitatifs, notamment par des transitions paysagères et une végétalisation le long des voiries. Les haies existantes seront conservées au maximum.</p> <p>Une zone U5A a été prévue aux abords de la zone de Gabrielat pour gérer la faisabilité des infrastructures à venir (desserte viaire + desserte fret ferroviaire).</p> <p>Les autres zones d'activités sont encadrées par le règlement écrit, à travers les aspects extérieurs la qualité paysagère est favorisée. L'OAP commerce vise l'amélioration de la présentation des ZACOM par la végétalisation des espaces publics et privés. Elle vise aussi la création d'espaces tampon végétalisés entre les activités et l'habitat.</p>
<p>P.70 à P.75. Contrôler le développement des zones économiques</p>	<p>Comme prescrit par le SCOT, seule la zone d'activités Gabrielat sera étendue. Gabrielat fait partie des ZAE stratégiques identifiées au SCOT, elle est desservie par la RD820.</p>

5. Le SCoT Vallée de l'Ariège

7. UN PROJET DÉVELOPPANT SES ATOUTS ÉCONOMIQUES

OBJECTIFS/ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLU ET LE PLAN, SCHÉMA, OU PROGRAMME
<p>P.76 à P.82. Réglementer les implantations commerciales</p>	<p>Sur le règlement graphique, il est identifié plusieurs linéaires commerciaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linéaires « Préservation renforcée et développement de l'activité commerciale », au cœur du centre-ville de Pamiers, le long desquels les changements de destination sont très limités, de façon à préserver les locaux commerciaux et limiter l'usage aux seuls commerces et restaurants. - Linéaires « Préservation et développement de l'activité commerciale », dans le centre-ville de Pamiers, le long desquels les changements de destination sont limités, de façon à préserver les locaux commerciaux. Ce secteur permet toutefois à des commerces et restaurants d'être transformés en activité de service accueillant une clientèle (assurance, cabinet médical...). - Linéaires « limitation de l'activité commerciale » pour les entrées de villes qui doivent faire l'objet d'une limitation du développement commerciale car ces axes ont été impactés par ces implantations qui concurrence le centre-ville et favorise l'usage de la voiture. <p>En ce qui concerne les ZACOM, seule la zone AU3E0 sur le secteur Devant Mouchet, limitrophe à la commune de Saint-Jean du Falga, a été projetée. La surface est compatible avec la prescription P33 du SCOT allouant 8,5 ha de ZACOM « projet » à la commune de Pamiers.</p> <p>Par ailleurs, une OAP thématique « urbanisme commercial » a été réalisée pour traduire et mettre en œuvre les orientations du SCoT et celles du PADD du PLU à savoir : renforcer le centre-ville et maîtriser le développement commercial de périphérie. A ce titre, les commerces de moins de 300m² sont appelés à s'implanter dans le centre-ville et non pas dans les zones périphériques.</p>
<p>P.83 à P.86. Réglementer les implantations des équipements structurants</p>	<p>Le règlement du PLU intègre un zonage spécifique aux équipements structurants en zone U. Cependant aucune zone à urbaniser n'est destinée à l'édification d'un nouvel équipement, hormis la zone U5A prévue aux abords de la zone d'activité stratégique de Gabrielat pour gérer la desserte viaire et ferrée de la ZAE. Les autres zones d'équipements concernent des équipements existants.</p>

6. Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, et des objectifs environnementaux à atteindre pour chaque masse d'eau.

Le SDAGE Adour Garonne, approuvé pour la période 2022-2027 se décline en 4 orientations fondamentales, eux-mêmes déclinés en objectifs et sous-objectifs :

- **ORIENTATION A** Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- **ORIENTATION B** Réduire les pollutions ;
- **ORIENTATION C** Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ;
- **ORIENTATION D** Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;

Aucun SAGE, document traduisant les objectifs du SDAGE localement n'est actuellement en vigueur sur le territoire, cependant, le périmètre du SAGE des Bassins Versants des Pyrénées Ariégeoises a été arrêté en aout 2018.

Les tableaux suivants détaillent point par point en quoi le PLU de la ville de Pamiers est compatible avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne.

6. Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

ORIENTATIONS FONDAMENTALES	COMPATIBILITE
ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers	
ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
AGIR SUR LES REJETS EN MACRO-POLLUANTS ET MICRO-POLLUANTS	
B1 à B6 - Limiter durablement les pollutions par les rejets domestiques, par temps sec et temps de pluie	<p>Afin de protéger la ressource en eau de la pollution, le règlement écrit prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsque cela est possible; • La mise en place d'un système d'assainissement autonome sinon ; • L'interdiction de l'évacuation des eaux usées non traitées ; • L'interdiction du rejet des eaux usées dans les milieux naturels.
B7 à B9 - Réduire les pollutions liées aux micropolluants	<p>Concernant les eaux de ruissellement, pouvant générer des sources de pollutions, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité qui pourra exiger des pré-traitements.</p> <p>Le PLU met également en œuvre des outils règlementaire permettant de protéger les structures végétales (protection des zones humides, des corridors écologiques, formalisation d'espaces boisés classés, etc.), qui favorisent le maintien d'une bonne qualité de la ressource.</p>
RÉDUIRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE AGRICOLE ET ASSIMILÉE	
Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers	

6. Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

ORIENTATIONS FONDAMENTALES	COMPATIBILITE
ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LA QUALITÉ DE L'EAU POUR L'EAU POTABLE ET LES ACTIVITÉS DE LOISIRS LIÉES À L'EAU	
B24 à B28 – Des eaux brutes conformes pour la production d'eau potable. Une priorité : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs	On compte deux stations d'épuration sur la commune de Pamiers, une de 60 équivalent-habitant et l'autre de 33 000 EH. Actuellement, cette dernière traite actuellement les eaux usées de 24 000 EH ; sa capacité résiduelle permettant à la commune de prévoir son développement.
B29 à B30 – Améliorer la qualité des ouvrages qui captent les eaux souterraines et prévenir les risques de contamination	La commune est desservie en eau potable à partir d'une prise d'eau sur la rivière de l'Ariège, au lieu-dit « Le Foulon », protégé par une DUP prise le 25/04/2016. Actuellement, la capacité résiduelle théorique du captage est de 1 342 936 m ³ , suffisant pour supporter le développement de l'accueil du territoire.
B31 à B34 - Une eau de qualité satisfaisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme	Dans l'article III. Equipement et réseau, le règlement écrit précise notamment que le rejet d'eaux usées dans le milieu naturel est interdit, et que le rejet autre que pluviale dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation et peut être soumis à pré-traitement.
B35 – Eaux de baignade et eaux destinées à l'eau potable : lutter contre la prolifération de cyanobactéries	Le PLU met également en œuvre des outils règlementaire permettant de protéger les structures végétales (protection des zones humides, des corridors écologiques, formalisation d'espaces boisés classés, etc.), qui favorisent le maintien d'une bonne qualité de la ressource.
SUR LE LITTORAL, PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LA QUALITÉ DES EAUX CÔTIÈRES, DES ESTUAIRES ET DES LACS NATURELS	
Ne concerne pas le territoire communal de Pamiers	
GÉRER LES MACRODÉCHETS	
Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers	

6. Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

ORIENTATIONS FONDAMENTALES	COMPATIBILITE
ORIENTATION C : AGIR POUR ASSURER L'ÉQUILIBRE QUANTITATIF	
MIEUX CONNAÎTRE ET FAIRE CONNAÎTRE POUR MIEUX GÉRER	
Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers	
C3 à C24 – Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	<p>La protection de la ressource en eau est un objectif majeur du PADD du PLU (objectif 2.6 : « protéger la ressource en eau pour assurer les différents usages ». Pour cela, plusieurs leviers d'actions sont mis en place par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les périmètres de captage d'eau apparaissent sur le plan de zonage du PLU au titre des Servitudes d'Utilités Publiques ; • Les capacités de la commune à gérer l'assainissement et la distribution en eau potable ont été vérifiées au regard des objectifs de développement ; • Les linéaires de cours d'eau et les zones humides sont protégés grâce à un classement en zone Ntvb, ou grâce à la mise en place de trame réglementaire (L.151-23 pour le cours du Crieu).
C25 à C27 – Anticiper et gérer la crise	Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers

6. Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

ORIENTATIONS FONDAMENTALES	COMPATIBILITE
ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
RÉDUIRE L'IMPACT DES AMÉNAGEMENTS ET DES ACTIVITÉS SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	
D1 à D4 – Concilier le développement de la production énergétique et les objectifs environnementaux du SDAGE	On compte sur Pamiers deux cours d'eau d'importance : l'Ariège et le Crieu, ainsi que de nombreuses zones humides, quasiment toutes liées au cours de l'Ariège. La protection de leur équilibre écologique fait partie des objectifs du PADD « 2.4 : Protéger le Crieu comme continuité écologique de la Trame Verte et Bleue » ; 2.2 : Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du ruban nord/sud de la vallée de l'Ariège »). Le PLU identifie sur son plan de zonage et protège réglementaire les zones humides présentes sur le territoire. Des mesures réglementaires sont également prises afin de protéger les linéaires et abords des cours d'eau structurants du territoire, et ainsi limiter les incidences du projet d'aménagement sur la ressource en eau.
D5 à D7 – Gérer et réguler les débits en aval des ouvrages	
D8 à D14 – Préserver et gérer les sédiments pour améliorer le fonctionnement des milieux aquatiques, assurer un transport suffisant des sédiments et limiter les impacts du stockage des sédiments dans les retenues	
D15 à D17 – Identifier les territoires concernés par une forte densité de petits plans d'eau, et réduire les impacts cumulés des plans d'eau	
GÉRER, ENTRETENIR, ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
D18 à D22 – Gérer durablement les cours d'eau en respectant la dynamique fluviale, les équilibres écologiques et les fonctions naturelles	On compte sur Pamiers deux cours d'eau d'importance : l'Ariège et le Crieu, ainsi que de nombreuses zones humides, quasiment toutes liées au cours de l'Ariège. La protection de leur équilibre écologique fait partie des objectifs du PADD « 2.4 : Protéger le Crieu comme continuité écologique de la Trame Verte et Bleue » ; 2.2 : Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du ruban nord/sud de la vallée de l'Ariège »). Le PLU identifie sur son plan de zonage et protège réglementaire les zones humides présentes sur le territoire. Des mesures réglementaires sont également prises afin de protéger les linéaires et abords des cours d'eau structurants du territoire, et ainsi limiter les incidences du projet d'aménagement sur la ressource en eau.
D23 – Préserver, restaurer les continuités écologiques	
D24 à D25 – Prendre en compte les têtes de bassins versants et préserver celles en bon état	
D26 à D28 – Intégrer la gestion piscicole et halieutique dans la gestion globale des cours d'eau, des plans d'eau et des zones estuariennes	

6. Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

ORIENTATIONS FONDAMENTALES	COMPATIBILITE
ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITÉ LIÉES À L'EAU	
D29 à D32 – Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux du bassin Adour-Garonne	On compte sur Pamiers deux cours d'eau d'importance : l'Ariège et le Crieu, ainsi que de nombreuses zones humides, quasiment toutes liées au cours de l'Ariège. La protection de leur équilibre écologique fait partie des objectifs du PADD « 2.4 : Protéger le Crieu comme continuité écologique de la Trame Verte et Bleue » ; 2.2 : Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du ruban nord/sud de la vallée de l'Ariège »).
D33 à D37 – Préserver et restaurer les poissons grands migrateurs amphihalins, leurs habitats fonctionnels et la continuité écologique	
D38 à D44 – Stopper la dégradation anthropique des milieux et zones humides et intégrer leur préservation dans les politiques publiques	
D45 à D48 – Préservation des habitats fréquentés par les espèces remarquables menacées ou quasi-menacées du bassin	
RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'ÉROSION DES SOLS	
D49 à D52 – Réduire la vulnérabilité et les aléas en combinant protection de l'existant et maîtrise de l'aménagement et de l'occupation des sols	<p>La commune de Pamiers est couverte par le PPR Basse Ariège qui recouvre les risques d'inondation et de mouvement de terrain. Sur les 1 451,9 ha de la surface communale concernée par les zones bleues et rouges du PPRN Basse-Ariège :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 87,3 % (1 267,7 ha) concernent une zone A ou N ; • 11,2 % (162,9 ha) concernent une zone U ; • 0,6 % (8,4 ha) concerne une zone AU ; • 0,9 % (12,9 ha) concerne un STECAL. <p>La bonne prise en compte du risque inondation traduit par les périmètres du PPR Basse-Ariège réduit la vulnérabilité des populations à ce risque.</p>



7. Le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

Le PGRI Adour-Garonne fixe pour la période 2022-2027 7 objectifs stratégiques, permettant de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 territoires identifiés à risques importants (TRI) :

OBJECTIF 0 : Veillez à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques) ;

OBJECTIF 1 : Poursuivre le développement des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurée et pérennes ;

OBJECTIF 2 : Poursuivre l'amélioration de la connaissance de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés ;

OBJECTIF 3 : Poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoire sinistrés ;

OBJECTIF 4 : Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ;

OBJECTIF 5 : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;

OBJECTIF 6 : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.

La commune de Pamiers n'est pas identifiée comme TRI.

En matière de gestion règlementaire des risques naturels, la commune de Pamiers est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles Basse-Ariège, approuvé le 6 février 2007. Il concerne les risques inondation et mouvements de terrain différentiels liés au retrait/gonflement des argiles. Ce PPR limite les possibilités d'utiliser le sol allant jusqu'à l'interdiction de construire, et concerne les terres aux alentours du Crieu et/ou de l'Ariège.

7. Le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

STRATEGIE TERRITORIALE

COMPATIBILITE

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°0 : VEILLEZ À LA PRISE EN COMPTE DES CHANGEMENTS MAJEURS (CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES)

Par ces choix de développement et par l'application de prescriptions strictes, le PLU de Pamiers s'inscrit pleinement dans la prise en compte du changement climatique :

- Le PLU favorise le développement résidentiel par la densification du tissu urbain existant, le renouvellement urbain et la résorption d'une partie de la vacance. Cette volonté permet de mettre en place une stratégie sur la mobilité (transport en commun, modes de déplacement doux, etc.) mais également de limiter la consommation d'espace et l'exposition des populations aux risques naturels identifiés sur le territoire ;
- Le PLU participe également à la préservation de la nature en ville : l'ensemble des jardins protégés dans le cadre de l'AVAP, traduit en prescriptions graphiques vont notamment contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air et offrir des îlots de fraîcheur. Ces trames :
 - Apparaissent en trame réglementaire sur le plan de zonage du PLU ;
 - Interdisent toute construction hors extension des constructions existantes et annexe ;
 - Obligent à soumettre à déclaration tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.
- Le PLU favorise la protection des éléments structurants de sa Trame Verte et Bleue communale, notamment via le biais de son zonage (classement des réservoirs de biodiversité en Atvb ou Ntvb ou identification des corridors écologiques ou des zones humides via l'utilisation de prescriptions graphiques).

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES GOUVERNANCES À L'ÉCHELLE TERRITORIALE ADAPTÉE, STRUCTURÉE ET PÉRENNES

Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°2 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE DE LA CULTURE DU RISQUE INONDATION EN MOBILISANT TOUS LES OUTILS ET ACTEURS CONCERNÉS

Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers

7. Le PGRI Adour-Garonne 2022-2027

STRATEGIE TERRITORIALE

COMPATIBILITE

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°3 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA PRÉPARATION À LA GESTION DE CRISE ET VEILLER À RACCOURCIR LE DÉLAI DE RETOUR À LA NORMALE DES TERRITOIRES SINISTRÉS

Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°4 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ VIA UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

Sur la commune de Pamiers, le risque inondation est porté à connaissance par le PPR Basse-Ariège, Plan de Prévention des Risques Inondation et Mouvements de terrain. La protection des populations vis-à-vis des risques est un objectif à atteindre mis en avant par le PADD du PLU (objectif 2.6 : « prendre en compte les risques connus en amont des choix d'urbanisme »). Pour atteindre cet objectif, le territoire prend en compte les périmètres du PPR dans son plan de zonage. Ainsi la commune de Pamiers est couverte par le PPR Basse Ariège qui recouvre les risques d'inondation et de mouvement de terrain. Sur les 1 451,9 ha de la surface communale concernée par les zones bleues et rouges du PPRN Basse-Ariège :

- 87,3 % (1 267,7 ha) concernent une zone A ou N ;
- 11,2 % (162,9 ha) concernent une zone U ;
- 0,6 % (8,4 ha) concerne une zone AU ;
- 0,9 % (12,9 ha) concerne un STECAL.

Le zonage du PPR apparaît sur le plan de zonage du PLU. De plus, son règlement est annexé à celui du PLU. Les aménageurs doivent s'y référer et suivre les prescriptions exposées dès lors que les parcelles à aménager sont concernées par le risque inondation.

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°5 : GÉRER LES CAPACITÉS D'ÉCOULEMENT ET RESTAURER LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES POUR RALENTIR LES ÉCOULEMENTS

On compte sur Pamiers deux cours d'eau d'importance : l'Ariège et le Crieu, ainsi que de nombreuses zones humides, quasiment toutes liées au cours de l'Ariège. La protection de leur équilibre écologique fait partie des objectifs du PADD « 2.4 : Protéger le Crieu comme continuité écologique de la Trame Verte et Bleue » ; 2.2 : Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du ruban nord/sud de la vallée de l'Ariège ». Le PLU classe le cours de l'Ariège et ses abords non urbanisés en zone Nt**v** inconstructible, ainsi que les zones humides qui l'accompagnent. Le cours du Crieu est quant à lui protégé par une trame réglementaire de type L.151-23 au titre de son statut de corridor écologique, ce qui garantit l'intégrité de ses ripisylves et protège la biodiversité qu'elle abrite.

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°6 : AMÉLIORER LA GESTION DES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS OU LES SUBMERSIONS

Hors champ d'action direct de la procédure de révision du PLU de Pamiers

8. Le SRCE ex Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional des Cohérences Écologiques (SRCE) est un document cadre élaboré à l'échelle régionale, et qui traduit les enjeux et objectifs en termes de continuité écologique qui devront être pris en compte par les différents documents locaux d'urbanisme (SCoT, PLU(i)...).

Le SRCE de l'ex-région Midi-Pyrénées, a été arrêté par le préfet de région le 27 mars 2015.

A hauteur de la commune de Pamiers, le SRCE identifie :

- 2 réservoirs de biodiversité (RB) : Le Plantaurel au sud de la commune, RB de plaine à préserver et la rivière Ariège, RB de milieux aquatiques à remettre en bon état et boisés (ripisylve) à préserver ;
- Des corridors écologiques que sont la plupart des cours d'eau et des corridors de milieux ouverts et semi-ouverts identifiés à l'ouest et sud de la commune ;
- Des obstacles à la trame Verte et Bleue tel le centre-ville de Pamiers, les infrastructures de transport et des obstacles à l'écoulement d'eau.

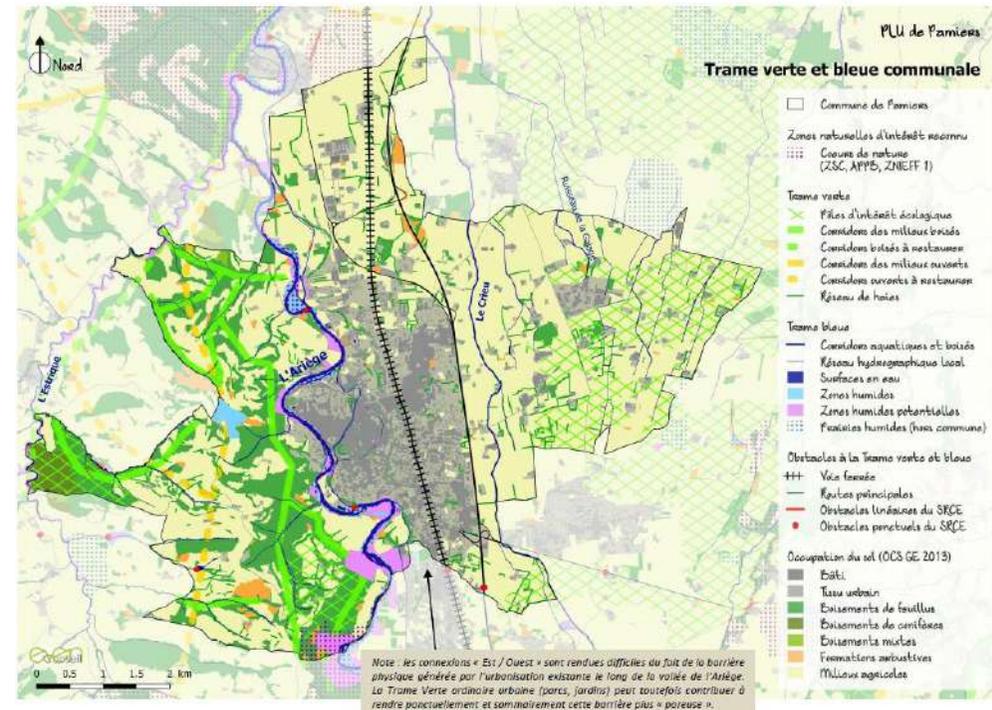
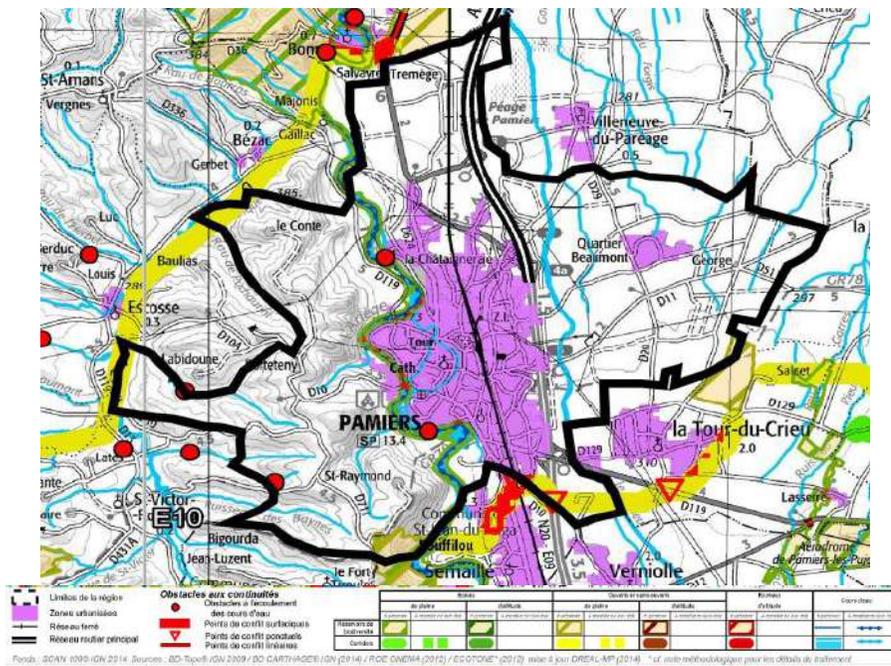
L'élaboration de la Trame Verte et Bleue de la commune de Pamiers s'est basée sur la réappropriation des données existantes aux échelles supérieures (TVB du SRCE et du SCoT). Celles-ci ont été ensuite affinées en utilisant notamment les données de l'occupation du sol à grande échelle, les données disponibles concernant les zones humides, la photo-interprétation d'images satellitaires et l'étude des sensibilités éco-paysagères présentes sur la commune.

Les cartes suivantes mettent en vis-à-vis la Trame Verte et Bleue issue du SRCE ex Midi-Pyrénées et la Trame Verte et Bleue communale.

8. Le SRCE ex Midi-Pyrénées

Les principaux éléments de la TVB du SRCE sont repris sur la TVB communale : le réservoir de biodiversité localisé au sud de la commune par le SRCE a été identifié comme cœur de nature par la TVB communale, les cours d'eau notamment l'Ariège et le Crieu ont été identifiés comme corridor écologique et les éléments fragmentant sont retranscrits tel quel au niveau de la TVB communale.

La TVB communale fait écho au PADD puisqu'elle précise sur son territoire les corridors de milieux ouverts, ou boisés, qui n'apparaissent pas forcément sur le SRCE, qui décrit une TVB à une échelle plus grande.



LE PLU DE LA VILLE DE PAMIERIS PREND BIEN EN COMPTE LES ÉLÉMENTS DE TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIÉS PAR LE SRCE EX MIDI-PYRÉNÉES

9. Le Schéma Départemental des Carrières d'Ariège

Le département de l'Ariège fait l'objet d'un Schéma Départemental de Carrières, révisé et approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2013. Les ressources exploitées sur le territoire du SCoT Vallée de l'Ariège sont principalement alluvionnaires. La production sur le territoire se compose d'argile, destinées à être transformée, et de granulats destinés à la construction.

AUCUNE CARRIÈRE N'EST RECENSÉE SUR LA COMMUNE DE PAMIERS.

8. Le PCAET GRI Adour-Garonne 2022-2027

STRATEGIE TERRITORIALE

COMPATIBILITE

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°0 : VEILLER À LA PRISE EN COMPTE DES CHANGEMENTS MAJEURS (CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES)

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES GOUVERNANCES À L'ÉCHELLE TERRITORIALE ADAPTÉE, STRUCTURÉE ET PÉRENNES

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°2 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE DE LA CULTURE DU RISQUE INONDATION EN MOBILISANT TOUS LES OUTILS ET ACTEURS CONCERNÉS

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°3 : POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DE LA PRÉPARATION À LA GESTION DE CRISE ET VEILLER À RACCOURCIR LE DÉLAI DE RETOUR À LA NORMALE DES TERRITOIRES SINISTRÉS

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°4 : RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ VIA UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°5 : GÉRER LES CAPACITÉS D'ÉCOULEMENT ET RESTAURER LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES POUR RALENTIR LES ÉCOULEMENTS

OBJECTIF STRATÉGIQUE N°6 : AMÉLIORER LA GESTION DES OUVRAGES DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS OU LES SUBMERSIONS



PLU

ville de Pamiers



7

Indicateurs retenus pour le suivi de la mise en œuvre du PLU

Indicateurs retenus //

ORIENTATIONS DU PADD	INDICATEURS	SOURCE	FRÉQUENCE	ÉTAT 0
AXE 1 DU PADD : UNE VILLE À RÉINVENTER				
1.1. Recentrer l'urbanisation sur le centre-ville de Pamiers	Surface (ha) de zone à urbaniser (AU) déconnectées du tissu urbain existant	Données communales (PLU)	6 ans	En Ha à partir de l'approbation du PLU
	Nombre de logements vacants sur le territoire			1 257 en 2019
	Nombre de logements sociaux sur le territoire			1 116 en 2019
1.2. Renforcer le niveau d'équipements	Nombre d'établissements d'enseignement public et privé et nombre d'élèves sur la commune	Données communales (PLU)	6 ans	17 établissements scolaires 5 300 élèves en moyenne par an
	Nombre d'équipements de santé			1 EHPAD 1 antenne de l'hôpital de Saint-Girons
	Nombre d'équipements publics structurants			5 espaces culturels 1 cinéma 6 aires de grands jeux 7 gymnases 1 parc nautique avec piscine
1.3. Améliorer les mobilités à l'échelle de la ville	Linéaire (m) des pistes et bandes cyclables sur la commune	Données communales (PLU)	6 ans	1 090 m de pistes cyclables 2 775 m de bandes cyclables
	Nombre de lignes de bus en fonctionnement			8 lignes de bus
	Nombre de places de stationnement			1700 places de stationnements en centre-ville

Indicateurs retenus //

ORIENTATIONS DU PADD	INDICATEURS	SOURCE	FRÉQUENCE	ÉTAT 0
AXE 3 DU PADD : UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE À PRÉSERVER ET À STRUCTURER				
3.1. Développer les activités économiques	Nombre d'établissements commerciaux exploités	Données communales (PLU)	6 ans	216 dans le centre-ville de Pamiers 284 en périphérie de Pamiers 87 à Saint-Jean-du-Falga
	Nombre de chambres d'hôtel disponibles	Données communales (PLU)		6 ans
3.2. Développer et valoriser le potentiel touristique de Pamiers	Nombre d'emplacements de camping disponible			
	3.3. Permettre le maintien des activités agricoles appaméennes	Nombre d'exploitations agricoles	Agreste	6 ans
Surface (ha) de la SAU		3 151 ha en 2020		