

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA COMMUNE DE PAMIER (09)  
AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



## RAPPORT DE PRESENTATION

**KARGO**  
AGENCE D'ARCHITECTURE KARGO SUD &

**even**  
Conseil

### COMMUNE DE PAMIER

Projet arrêté le 25 octobre 2022  
Présentation en CRPA le 13 décembre 2022  
Enquête publique 15 mars au 14 avril 2023  
Approuvé en Conseil municipal le

CACHET



## SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

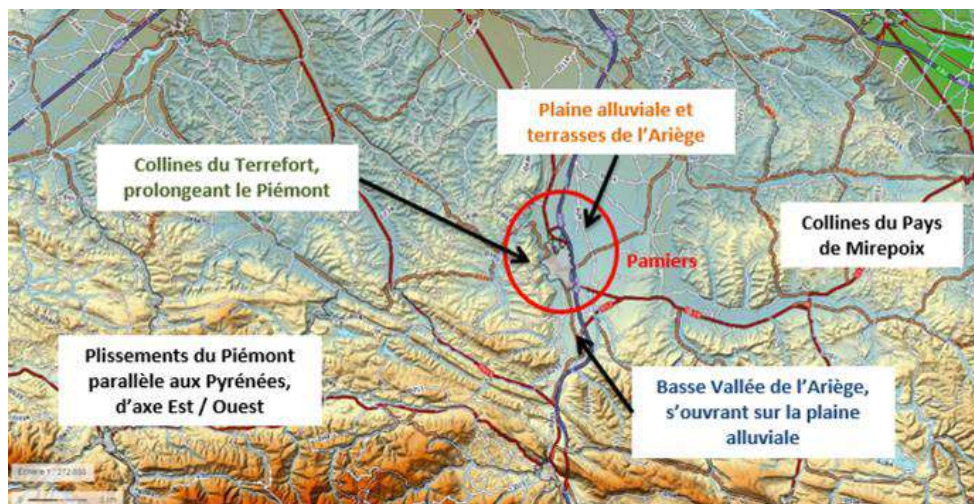
<b>1. LE SPR ET L'AVAP DE PAMIERS</b>	<b>p.4</b>
1.1. Le contexte communal : présentation du territoire	p.4
1.2. Qu'est-ce qu'un SPR, qu'est-ce qu'une AVAP ?	p.7
1.3. Pourquoi une AVAP à Pamiers ?	p.10
1.4. Les inventaires, outils de protection et de gestion existants avant le SPR et l'AVAP	p.11
1.5. Incidences de l'AVAP	p.16
<b>2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE L'AVAP</b>	<b>p.18</b>
2.1. Approche paysagère	p.18
2.2. Approche historique et archéologique	p.24
2.3. Approche urbaine et architecturale	p.28
2.4. Approche environnementale et risques	p.34
<b>3. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP</b>	<b>p.36</b>
3.1. Synthèse des enjeux patrimoniaux et environnementaux du territoire appaméen	p.36
3.2. Les orientations et mesure de protection et de mise en valeur du patrimoine appaméen	p.44
3.3. Carte de synthèse des orientations	p.49
3.4. L'AVAP inscrite dans le PADD du PLU	p.50
<b>4. JUSTIFICATIONS : PERIMETRE DU SPR, SECTEURS ET PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'AVAP</b>	<b>p.57</b>
4.1. Un périmètre de SPR entre rebord de terrasses de la plaine ariégeoise et Terrefort	p.57
4.2. Le patrimoine bâti protégé au sein du SPR	p.62
4.3. Les cinq secteurs de l'AVAP : limites et objectifs réglementaires	p.64
4.4. Le règlement de l'AVAP : organisation et règles principales	p.72

## 1. LE SPR ET L'AVAP DE PAMIERS

### 1.1. LE CONTEXTE COMMUNAL : PRESENTATION DU TERRITOIRE

#### 1.1.1. UN TERRITOIRE RURAL EN PIEMONT PYRENEEN

La commune de Pamiers est située aux portes de la Vallée de l'Ariège, adossée aux coteaux du Terrefort d'un côté et ouverte sur la basse plaine alluviale de l'Ariège de l'autre, Au pied des Pyrénées, la ville de Pamiers entourée de canaux forme une île blottie au pied du Terrefort dans une légère cuvette encadrée de reliefs jardinés, boisés et cultivés.



Sous-préfecture de l'Ariège, Pamiers est à la fois un centre urbain pôle de services et de commerces et une vaste commune agricole et boisée de 4585 ha. Le contraste entre le couvert boisé de la partie ouest de la commune sur le Terrefort et les paysages horizontaux et ouverts de la partie est de la plaine alluviale marque la commune, dont le site urbain se trouve au centre, contre l'Ariège.

La commune est traversée par deux axes nord-sud structurants : la départementale 624 Toulouse-Foix qui traverse la ville, l'autoroute A66 Pamiers-Toulouse et la Nationale 20 qui traversent la plaine, plaçant la commune sur deux axes majeurs à l'échelle régionale et nationale, traduisant la vocation commerçante ancienne de Pamiers et favorisant l'implantation de zones d'activité d'importance à l'échelle de l'Ariège. Enfin, la voie de chemin de fer reliant Toulouse et la Tour-de-Carol constitue également un axe de communication important, à l'échelle régionale comme nationale.

De par son histoire industrielle et son implantation particulière comme commune de passage entre la plaine et la montagne, entre Toulouse et Foix, mais suffisamment éloignée des agglomérations pour en relativiser l'influence, Pamiers a pu conserver la vitalité de son tissu artisanal et commercial, ce-dernier ne demandant qu'à progresser grâce à la redynamisation du centre historique. La population de la commune compte 15518 habitants, essentiellement installés dans la périphérie récente du centre historique, celui-ci présentant par contre un certain taux de vacance.

Pamiers appartient à la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) née de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 des communautés de communes du Pays de Pamiers et du Canton de Saverdun, soit un bassin de vie de 35 communes et près de 39000 habitants.

La CCPAP est intégrée au Pays Vallée de l'Ariège qui regroupe trois communautés de communes autour de Pamiers, Foix et Tarascon-sur-Ariège et qui a mis en œuvre un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 10 mars 2015.

Depuis le train, l'autoroute ou la Nationale, la ville historique est peu visible. Ce sont les tours des églises et des anciens couvents qui marquent le paysage derrière les arbres du cimetière et qui signalent la présence de la vieille ville de Pamiers. Arrivé au niveau du rebord des terrasses de l'Ariège, c'est la qualité du grand paysage qui séduit au premier abord, avec la ville ancienne blottie contre le Terrefort en arrière-plan et les Pyrénées visibles dans le lointain.

Les ambiances urbaines du centre historique, la densité remarquable du bâti ancien, les nombreuses places et placettes, les jardins en terrasses et ceux des quartiers de villas permettant une transition douce avec les extensions urbaines récentes et les espaces agricoles et naturels, l'animation comme la quiétude du centre ville, le contraste avec son environnement paysager et sa campagne fondent le charme et la qualité de Pamiers.

### 1.1.2. UN RICHE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Pamiers présente une grande richesse patrimoniale, à la fois dans ses paysages, dans ses espaces urbains et dans son architecture. Entre ville et campagne, la diversité des typologies et des architectures ne met pas en péril l'homogénéité des tissus bâtis anciens qui entretiennent avec les paysages une relation intime et forte. Les écarts bâtis de la plaine et du Terrefort, marqués par des plantations qui les soulignent dans le paysage contrastent avec la centralité urbaine plus minérale du centre historique délimité par les canaux et identifié par ses fronts bâtis. Les places, les cœurs d'îlot ouverts par curetage, les jardins prennent également une grande place dans l'organisation urbaine de Pamiers qui y trouve cohérence et animation des paysages bâtis. Les entités archéologiques répertoriées sur la commune, les nombreux monuments historiques, les sites inscrits qui couvrent des sites paysagers et urbains majeurs témoignent de l'importance de ce patrimoine. Enfin, la richesse, la qualité et la finesse des détails d'architecture du bâti ancien témoignent à la fois de son ancienneté et de son intérêt patrimonial. C'est l'ensemble de ces dimensions qu'il s'agit de préserver et de prendre en compte afin d'accompagner les évolutions de la ville et du bâti dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales.

### 1.1.3. LA CREATION DE L'AVAP

Dès 2002, la commune de Pamiers s'est investie dans l'étude et la rédaction du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Le projet de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – règlement et périmètre – a été entériné par le Conseil Municipal du 13 décembre 2007.

Ce projet avait recueilli les avis favorables de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) les 5 juin 2008 et 23 juin 2010 et celui du commissaire enquêteur en date du 1<sup>er</sup> septembre 2009.

Néanmoins, la promulgation de la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 n'a pas permis d'aller au terme de la procédure. Le conseil municipal a alors décidé de prescrire l'établissement d'une AVAP en remplacement de la ZPPAUP par délibération du 16 décembre 2010, réitérée le 28 juin 2012 suite à la publication du décret numéro 2011 – 1903 du 19 décembre 2011. Elle a été complétée par délibération du 26 septembre 2014 afin de modifier la commission locale de l'AVAP suivant les élections municipales de 2014.

La commune de Pamiers a recruté en 2011 un premier bureau d'études chargé de la révision générale de son PLU et de l'étude AVAP. Pour ce qui concerne le PLU, les avis réservés ou défavorables de certaines Personnes Publiques Associées ont amené la ville à reconsidérer son projet politique et à se séparer du cabinet en charge de l'étude..

Pour l'AVAP, la définition du périmètre n'ayant pas reçu l'accord de l'ABF, l'étude a été suspendue.

Consciente de la nécessité de travailler sur un PLU répondant aux objectifs du « contrat de ville » et de la reconquête du centre-ville, la commune souhaite s'inscrire dans la valorisation de son « patrimoine ordinaire » et de son ambiance urbaine. A travers cet outil de préservation et de sensibilisation au patrimoine que constitue l'AVAP, la commune a souhaité s'engager dans une démarche patrimoniale en lien avec une volonté de développement en termes d'habitat en centre historique et de tourisme. Elle souhaitait faire réaliser une étude recensant les vestiges, aménagements, édifices ou ensembles méritant l'attention et proposant un outil de gestion qui caractérise l'identité territoriale de la commune. Cet outil doit permettre de mettre en valeur le patrimoine identifié en définissant un cadre pour sa conservation et sa restauration.

La commune a lancé un appel d'offre en août 2017 afin de désigner un bureau d'étude pour l'accompagner dans son projet d'AVAP. Après analyse des offres, le groupement Citadia Conseil (urbanisme/PLU), Kargo Sud (architecture) et Even Conseil (paysage et environnement) a été choisi.



## 1.2. QU'EST-CE QU'UN SPR, QU'EST-CE QU'UNE AVAP ?

### 1.2.1. LE CADRE JURIDIQUE

#### Les AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été instituées par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (article n°28) et introduites aux articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine. Ce sont des documents d'urbanisme sous forme de servitude d'utilité publique : ils s'imposent au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et doivent à ce titre lui être annexés dans les conditions prévues à l'article L 642-1 du Code du patrimoine. Les AVAP doivent aussi s'inscrire dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

L'AVAP a été créée par évolution des anciennes ZPPAUP<sup>1</sup> (Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) afin de porter engagement national pour l'environnement selon la loi ENE dite « Grenelle II ». Sans remettre en cause les principes fondateurs des ZPPAUP, les AVAP ont pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP, les objectifs de développement durable<sup>2</sup>.

Les principes d'élaboration d'une AVAP décrits dans le Code du patrimoine dictent les conditions de protection du patrimoine, bâti et non bâti :

- conditions de conservation des immeubles existants,
- conditions minimales d'insertion des constructions et immeubles neufs, en création ou en substitution,
- conditions de mise en valeur des paysages urbains et naturels.

La création des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine a donc pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable sur des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

La mise en place d'une AVAP s'effectue selon la procédure fixée par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011. Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'État, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine et de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

La démarche moderne et originale de coopération entre l'Etat et la ou les communes s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durables du territoire. La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document partagé et négocié qui comprend :

- 1° un rapport de présentation auquel est annexé un diagnostic, exposant les motifs et les objectifs de la création de l'aire de protection, ainsi que les particularités historiques, géographiques, paysagères, urbaines et architecturales du territoire concerné ;
- 2° un ou plusieurs documents graphiques faisant apparaître les limites de la zone et les prescriptions spécifiques ;
- 3° un énoncé des règles applicables aux interventions dans la zone concernée.

Une fois approuvé après enquête publique, passage en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), approbation finale de la ou des communes concernées puis signature de l'arrêté de création par le préfet de région et publication au recueil départemental des actes administratifs, le document de l'AVAP est opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique annexée aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

<sup>1</sup> Les ZPPAUP ont été créées par la loi du 8 janvier 1993 qui étendit aux paysages le champ d'étude et d'application des ZPPAU (Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) elles-mêmes instituées dix ans auparavant par la loi du 7 janvier 1983.

<sup>2</sup> Extrait de la circulaire du 2 mars 2012 relative aux Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour assurer le suivi de l'AVAP, le législateur a prévu la constitution d'une commission locale de l'AVAP, appelée CLAVAP. Sa composition est fixée par l'article L642-5 du Code du Patrimoine. Outre les représentants de l'Etat et de la commune de Pamiers, elle comprend quatre personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux et du patrimoine. Cette instance consultative s'est réunie à plusieurs reprises lors de la phase d'étude pour se prononcer sur le projet d'AVAP et son avancée (diagnostic, enjeux, règlement). Une fois l'AVAP approuvée, la CLAVAP est dissoute et c'est une CLSPR (commission locale du site patrimoniale remarquable) qui est constituée afin de suivre l'application de l'AVAP. La CLSPR se réunit au minimum une fois par an, pour être consultée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, en cas d'adaptation mineure du règlement sur un projet ou en cas de nécessité de modification de l'AVAP.

## **Les SPR**

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) qui a également institué les PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine) en remplacement des AVAP, sauf si les études de création de ces dernières avaient été entamées avant la promulgation de la loi. La commune de Pamiers a pu donc continuer à prétendre à une AVAP, élaborée selon la procédure AVAP, même si le périmètre de celle-ci devient automatiquement SPR à son approbation, à l'instar des secteurs sauvegardés, ZPPAU, ZPPAUP et autres AVAP encore existants sur le territoire français.

Le SPR correspond donc à une délimitation à l'intérieur de laquelle prend effet un règlement particulier.

### **1.2.2. LA PROCEDURE D'ELABORATION ET DE SUIVI DE L'AVAP**

#### **1. Un document co-construit**

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine est un document partagé et co-construit. Il a été élaboré conjointement entre la Commune, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Ariège à travers l'Architecte des Bâtiments de France, les services de l'Etat (DDT 09) et le bureau d'étude spécialisé missionné pour ce travail. L'étude a été menée en parallèle de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de Pamiers et de son Règlement local de Publicité (RLP), ce qui a permis de s'assurer de la cohérence et de la bonne conformité des trois documents.

Le diagnostic, les propositions d'orientations et de mesures de protection et de mise en valeur puis le projet de règlement de l'AVAP ont été soumis pour débat et validation à chaque étape à ces différents partenaires et aux Personnes publiques associées comme la Chambre d'Agriculture, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, l'office national des forêts, etc.

Des personnes ressources locales ont été consultées afin de dresser un inventaire du patrimoine le plus exhaustif possible et de permettre de formuler l'ensemble des enjeux relatifs au patrimoine bâti et paysager de la commune, concernant sa préservation comme ses capacités d'évolution.

#### **2. La CLAVAP et la concertation locale**

L'AVAP a également fait l'objet d'une forte implication locale et de procédures de concertation avec les habitants :

- Par le suivi de l'étude par une commission locale de l'AVAP (CLAVAP), composée de représentants de la commune, de l'Etat, d'agents économiques locaux et de spécialistes locaux en termes de patrimoine et d'histoire. On l'a vu, la CLAVAP est dissoute à l'approbation de l'AVAP et une commission locale du SPR est formée afin de suivre l'application de l'AVAP.



- Par des réunions publiques de présentation de l'état d'avancement de l'étude et de débat, organisées à la fin de l'étude de diagnostic et lors de l'élaboration du règlement, en plus de l'enquête publique, afin que les habitants puissent s'exprimer de façon informelle sur le projet.

### 1.2.3. LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DE L'AVAP DE PAMIERIS

#### 1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose les objectifs de l'AVAP en matière de préservation du patrimoine et de prise en compte du développement durable, de façon argumentée et justifiée au regard du diagnostic architectural, patrimonial et environnemental dont il reprend la synthèse. Le diagnostic est par ailleurs annexé intégralement au dossier. Le rapport de présentation développe les justifications qui ont présidé à la définition des mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine et à leur traduction dans un périmètre de SPR et un règlement d'AVAP. C'est un outil de connaissance permettant de mettre en lumière les processus d'élaboration des objectifs réglementaires de l'AVAP. Il met en lumière l'état des protections et règles d'urbanisme existantes à travers la cartographie des édifices protégés et du périmètre de leurs abords, qui est remise en cause à l'intérieur du périmètre du SPR.

Au rapport de présentation est associé le diagnostic architectural, patrimonial, urbain, paysager et environnemental qui explicite de façon exhaustive et détaillée l'ensemble des caractéristiques patrimoniales de la commune. C'est sur lui que repose l'ensemble de l'AVAP dans lequel elle puise la justification de ses différentes composantes.

#### 2. Les documents graphiques

Le plan réglementaire n° 1 présente le périmètre du SPR.

Le plan réglementaire n°2 présente la partition de l'AVAP en cinq secteurs.

Le plan réglementaire n°3 détaille les délimitations des sous-secteurs du secteur 1 « la ville historique et ses faubourgs ».

Le plan réglementaire n°4 ou plan de repérage du patrimoine détaille les entités protégées par le règlement d'AVAP et les protections du bâti et des espaces libres selon une légende spécifique attribuée à la dimension paysagère, urbaine et architecturale.

#### 3. Le règlement écrit

Le règlement de l'AVAP s'appuie sur les documents graphiques et traduit le diagnostic et les orientations présentées dans le rapport de présentation.

Le règlement fixe, à l'intérieur du périmètre du SPR, des objectifs généraux de protection et de mise en valeur du patrimoine et des paysages. Ils sont complétés par des prescriptions pour le patrimoine architectural, paysager et urbain touchant à l'organisation de l'espace qui permettent de conserver, produire et reproduire les tissus bâtis et les espaces paysagers, sans toutefois en prédéterminer nécessairement la forme, et ce dans une perspective qualitative.

Les prescriptions définissent le « cadre général » à partir duquel l'Architecte des Bâtiments de France exerce son avis motivé.

Les dispositions du règlement s'appliquent aux constructions existantes ainsi qu'aux extensions, aux constructions nouvelles et aux espaces paysagers, sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant :

- Les monuments classés ou inscrits par application des articles L. 621-1 à L. 621-33 et L. 624-1 à L. 624-7 du Code du Patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation.

Les prescriptions s'appliquent également à tous travaux affectant l'espace public, que ce soit des travaux d'infrastructures ou de réaménagement.

#### 4. Les documents complémentaires

L'AVAP de Pamiers comprend également des documents complémentaires au dossier réglementaire. Non opposables au tiers, ces pièces sont utiles pour permettre une meilleure compréhension et appréhension du règlement de l'AVAP, dans sa forme comme dans son contenu.

Il s'agit :

- D'un glossaire explicitant les termes parfois techniques utilisés dans le règlement, afin que chacun en ait la même définition,
- D'un nuancier-conseil présentant les tendances couleur à respecter pour les enduits de façade ou de mur, les menuiseries et les ferronneries. Il rappelle également la qualité des enduits (en termes de matière et de finition) et des matériaux de couverture (types de matériau, densités) à prendre en compte.

### 1.3. POURQUOI UNE AVAP A PAMIERS ?

La commune de Pamiers compte un patrimoine bâti et paysager remarquable. L'enjeu primordial est de conserver l'identité de ce paysage à forte valeur culturelle et d'en assurer sa pérennité et sa promotion. Il ne s'agit néanmoins pas de figer le territoire mais de permettre son évolution dans le respect des caractéristiques qui en font sa qualité. L'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est l'outil le mieux approprié pour répondre à ces problématiques à la fois de protection de l'architecture ancienne et des espaces paysagers, de qualité des transformations et d'extension du bâti existant, d'intégration des constructions nouvelles, de prise en compte des objectifs environnementaux, de qualité de traitement des espaces publics, plus globalement de gestion et d'aménagement à venir du territoire.

La création d'une AVAP sur la commune a comme objectif premier d'offrir aux administrés et aux services municipaux un outil clair, lisible et précis, afin de faciliter les procédures administratives ayant un impact sur le patrimoine architectural, urbain ou paysager de la commune.

L'AVAP doit ainsi être considérée avant tout comme un outil de (re)connaissance de la qualité du territoire et de sensibilisation des appaméens :

- Outil de connaissance, car elle est l'occasion d'établir un état des lieux du patrimoine, dans toutes ses dimensions, d'analyser le territoire et de réfléchir en détail à sa gestion et à son évolution à travers le prisme du patrimoine, de sa préservation, de sa valorisation et de son évolution. C'est également un outil de connaissance pour les responsables communaux qui, à travers elle, prennent conscience d'une réalité non plus seulement pittoresque ou esthétique de leur espace, mais peuvent appréhender les logiques qui ont présidé à sa genèse et à son développement et les caractéristiques fines qui en constituent la qualité ;
- Outil de sensibilisation, car elle est le support idéal pour expliquer aux habitants l'intérêt et les particularités de leur patrimoine et les associer à la mise en valeur architecturale et paysagère de leur cadre de vie. L'outil réglementaire de l'AVAP offre un double regard sur le patrimoine : protection des éléments paysagers et architecturaux identifiés et prescription de règles accompagnant les évolutions et les transformations nécessaires, les aménagements à venir.

L'objectif recherché pour le territoire de l'AVAP vise la valorisation des entités paysagères, urbaines et architecturales :

- Rendre le site de Pamiers, notamment son centre historique, plus attractif par la préservation et la mise en valeur de son patrimoine paysager, urbain et architectural mais aussi par les possibilités d'adaptation du bâti anciens aux attendus de l'habitat contemporain (plus d'ouvertures, de lumière, espaces extérieurs),
- Accompagner les aménagements et urbanisations futurs dans une approche globale du site urbain et paysager de Pamiers, notamment à travers les points de vue et les liens de co-visibilité avec le centre historique,
- Affirmer et mettre en valeur la composition des différentes entités paysagères et urbaines de la commune, identifiées en plusieurs grands secteurs : la ville historique et ses faubourgs, les ensembles de villas et jardins, le cours de l'Ariège et les paysages du Terrefort.

L'étude qui découle, détaillée dans le diagnostic, utilise la méthode typo-morphologique. Elle consiste à lire le territoire selon les différents thèmes qui le composent : architecture, structure urbaine et paysagère, environnement, potentiels énergétiques, tout en ayant connaissance de l'évolution historique du site. Cette méthodologie explicative, exhaustive et d'approche scientifique permet de justifier les choix qui ont été faits en matière de protection (périmètre et secteurs) et également en matière de prescriptions (règlement).

Informé sur les mesures de protection, expliquer leur raison d'être en présentant toute la richesse et l'intérêt du patrimoine de Pamiers, permettra de développer le lien de confiance avec les administrés. Le respect des règles nécessite en effet que ces dernières soient connues et comprises des propriétaires. Les préconisations peuvent de cette manière ne plus être perçues uniquement comme des contraintes imposées, mais comme des règles utiles à l'intérêt général et justifiées par la volonté de maintenir et d'améliorer la qualité du cadre de vie patrimonial de la commune, tout en prenant en compte les enjeux d'habitabilité contemporains. La mise en place d'une AVAP est également, on l'a vu, un moyen de reconnaissance de la richesse et de la diversité du patrimoine de la commune. C'est l'occasion de présenter une image plus complète du territoire et de développer de nouveaux axes pour sa mise en valeur. Il s'agit ainsi de promouvoir une commune respectueuse de son histoire, de son patrimoine bâti et de son environnement paysager, une commune audacieuse et dynamique qui s'anime à travers des projets à la mesure de ses ambitions, une commune attrayante grâce à son identité préservée et à son rayonnement patrimonial mis en avant, une commune solidaire et durable, qui cherche à répondre aux besoins de tous ses habitants.

## 1.4. LES INVENTAIRES, OUTILS DE PROTECTION ET DE GESTION EXISTANTS

### 1.4.1. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pamiers compte quatre édifices classés au titre des Monuments historiques et cinq inscrits sur la liste supplémentaire :

- La devanture de la Boucherie moderne en faïence de Gien (1935), inscrit le 17 mars 2003,
- Les vestiges de l'abbaye du Mas Saint-Antonin, sur le site de Cailloup (11<sup>e</sup>-17<sup>e</sup> siècle), classés le 2 octobre 1992,
- Le canal entourant la ville( 13<sup>e</sup> siècle), inscrit le 16 juillet 1999,
- Le couvent des Carmélites (18<sup>e</sup> siècle), inscrit le 14 août 2009,
- La cathédrale Saint-Antonin (12<sup>e</sup> – 19<sup>e</sup> siècle), classée le 09 août 1906,
- Maison bourgeoise (18<sup>e</sup> siècle), inscrite le 14 mai 1973,
- L'église Notre-Dame-du-Camp (14<sup>e</sup> – 19<sup>e</sup> siècle), classée le 23 mai 1912
- Tour de l'ancien couvent des Cordeliers, classée le 4 mars 1921,
- Monument aux Morts (20<sup>e</sup> siècle), inscrit le 18 octobre 2018.

Il en résulte un vaste périmètre de protection des abords des monuments historiques, constitués par un cercle d'un rayon de 500 m centré sur chaque monument, qui couvre le centre historique de Pamiers et une large partie de ses abords, jusque la route de Toulouse au nord, la gare à l'est, Cailloup au sud et la rive gauche de l'Ariège à l'ouest. Si les périmètres des monuments historiques permettent de préserver le patrimoine par l'obligation d'obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux envisagés à l'intérieur du périmètre, ils ne constituent pas un document de gestion et peuvent être vécu comme une contrainte arbitraire par les propriétaires et les porteurs de projet. De plus ils ne prennent en compte que les abords en lien direct avec le centre historique et non la commune dans sa globalité, dans une forme théorique qui ne considère pas la réalité des paysages. L'AVAP permet de répondre d'une part à la problématique de la sensibilisation des habitants à la qualité des interventions à réaliser sur le patrimoine par la mise en place d'un règlement précis et justifié et d'autre part à l'adaptation des prescriptions en fonction des réalités paysagères et urbaines de la commune, en prenant en compte ces dimensions de façon plus large que ne peuvent le faire les périmètres des Monuments historiques.

Un périmètre délimité des abords (PDA) a été approuvé et est opposable depuis le 20 septembre 2021. La servitude s'éteindra à la date d'approbation de l'AVAP.

Si leurs périmètres sont suspendus dans l'AVAP, les monuments historiques conservent néanmoins leur statut particulier et restent soumis au régime d'autorisation de travaux qui leur est propre. Les éventuels travaux sur ces bâtiments sont laissés à l'entière appréciation des services concernés.

#### 1.4.2. LES SITES INSCRITS

Pamiers fait l'objet de deux sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère :

- Le site de la butte du Castella et le Mercadal, inscrit le 29 juin 1944,
- Le site de l'esplanade de Milliane et le point de vue du cimetière, inscrit le 16 octobre 1945.

Un site classé ou inscrit est un espace ou une formation naturelle remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Un tel site justifie un suivi qualitatif. La mise en place d'un site inscrit témoigne de l'intérêt patrimonial de ces deux espaces paysager et urbain qui génèrent également des vues remarquables sur le centre historique.

Le SPR a intégré les deux sites dans son périmètre, y compris la tour Saint-Jean qui, bien que ne présentant pas d'intérêt patrimonial, était incluse dans le site inscrit de Milliane et du point de vue du cimetière. La forte co-visibilité de la tour avec le cimetière et l'ensemble du site historique du Pamiers justifient son intégration dans le SPR.

#### 1.4.3. L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI

Un inventaire du patrimoine bâti de Pamiers a été réalisé à partir de 2001 par Alexandra Gueguen (service Culture et Patrimoine de la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées/CCPAP) et Florian Belissen (Office du tourisme Pays de Pamiers) sous la direction du service de l'Inventaire général du patrimoine d'Occitanie, dans un premier temps à travers un repérage de l'habitat rural sur les 22 communes de la CCPAP et dans un deuxième temps par un inventaire topographique du centre ancien de la ville de Pamiers. Près de 2000 éléments ont été recensés. Le caractère scientifique et exhaustif de cet inventaire met en évidence la richesse patrimoniale de Pamiers, y compris vu depuis l'intérieur du bâti, montrant notamment que derrière une façade parfois banale ou transformée se cachent des éléments historiques racontant l'histoire ancienne de la ville.

Bien que particulièrement riche et montrant l'intérêt patrimonial du bâti appaméen, le document n'a pas de but opérationnel. Il n'a pas vocation à proposer la gestion des interventions sur ce patrimoine. L'inventaire a nourri l'AVAP, notamment dans le diagnostic et le plan de repérage du patrimoine, l'étude d'AVAP ne permettant pas de rentrer dans le bâti. La sélection des constructions patrimoniales identifiées comme remarquables et intéressantes par l'AVAP a été notamment vérifiée et validée par la personne en charge de l'inventaire (en concertation avec la commune et l'ABF) connaissant particulièrement en profondeur le patrimoine bâti appaméen.

## 1.4.5. LES ZONAGES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE DES MILIEUX NATURELS

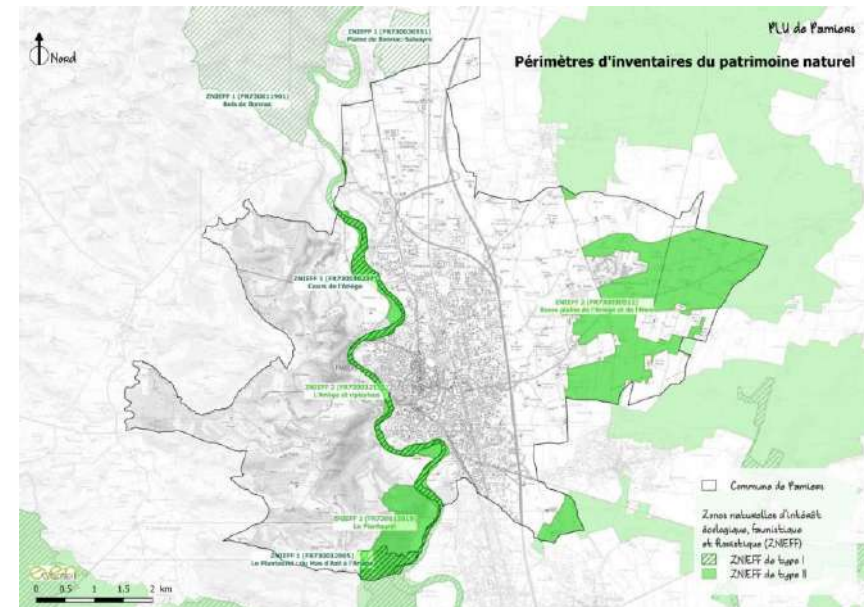
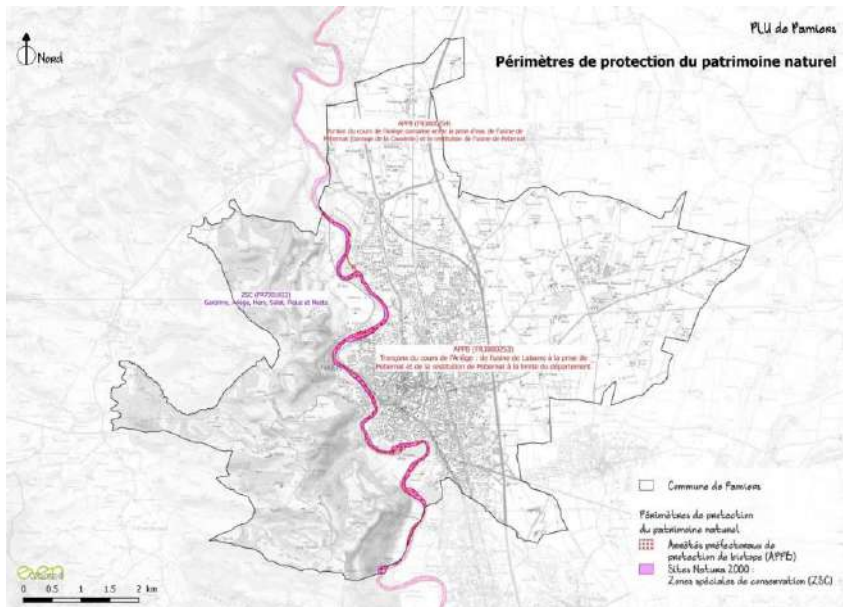
### 1. Les ZNIEFF

Les inventaires des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) bien que n'ayant pas de portée réglementaire, attestent de la richesse écologique d'un territoire et mettent en évidence la qualité et la valeur d'espaces naturels ou agricoles. Elles délimitent les espaces naturels les plus précieux, en raison de leur biodiversité remarquable. Elles doivent permettre de sensibiliser le public et de faire prendre en compte les enjeux de la biodiversité dans les projets d'aménagement.

Les ZNIEFF de type 1 sont souvent de superficie restreinte et identifient l'intérêt biologique d'un milieu au sein duquel s'exprime une biodiversité riche. Les ZNIEFF de type 2 quant à elles soulignent plus généralement la présence de milieux globalement bien préservés, jouant un rôle important en matière de fonctionnalité ou de corridor écologique.

Sur la commune de Pamiers, deux ZNIEFF de type 1 sont présentes, soulignant l'intérêt biologique du cours de l'Ariège (FR730010232) et du Plantaurel au sud de la commune (FR730012905). Le cours de l'Ariège et les habitats rivulaires abritent des forêts de Saule blanc de type aulnaie frênaie, qui hébergent notamment des mammifères semi-aquatiques (Loutre d'Europe, Desman des Pyrénées). Le site du Plantaurel correspond à des milieux agropastoraux où les prairies de fauche et les pelouses sèches riches en orchidées sont bien représentées. Les milieux rocheux et de falaises abritent également de nombreuses espèces d'intérêt floristique et faunistique (chauves-souris, oiseaux et insectes). Enfin, les sources d'eau dures pétrifiantes constituent également le lieu de vie d'une flore typique.

Trois ZNIEFF de type 2 sont également présentes sur le territoire communal. Deux d'entre-elles soulignent les milieux précédemment décrits au sein des ZNIEFF de type 1, à savoir l'Ariège et ses ripisylves (FR730012132) et le Plantaurel (FR730012019). La troisième ZNIEFF de type 2 concerne la plaine agricole située à l'est, partiellement identifiée au sein du site FR730030512 « Basse plaine de l'Ariège et de l'Hers ».



## 2. Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels en Europe ayant une forte valeur patrimoniale pour la faune et/ou la flore.

La commune de Pamiers est concernée par un site Natura 2000 qui se situe sur le cours d'eau et les ripisylves de l'Ariège. Il s'agit de la Zone spéciale de conservation FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », qui comprend le réseau hydrographique de la Garonne et de ses principaux affluents en ex-région Midi-Pyrénées. La rivière Ariège a été classée en site Natura 2000 pour la grande qualité écologique qu'elle recèle, notamment concernant les poissons migrateurs (dont le Saumon atlantique), les mammifères (Loutre d'Europe, Desman des Pyrénées et 19 espèces de chauves-souris dont 9 d'intérêt communautaire), ainsi que les habitats naturels dont certains relèvent de la Directive Habitats-Faune-Flore.

Les principaux enjeux identifiés sur le site Natura 2000 sont le rétablissement de la libre circulation des poissons, l'amélioration de la qualité de l'eau, ainsi que le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation des habitats, notamment en luttant contre les espèces végétales envahissantes.

## 3. Les arrêtés préfectoraux de protection des biotopes (APPB)

Les APPB ont pour objectif la préservation des milieux nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos et/ou la survie des espèces animales et végétales protégées par le droit français ou international. La réglementation appliquée à ces zones vise donc le milieu de vie d'espèces remarquables et non directement les espèces elles-mêmes.

A hauteur de la commune de Pamiers, la rivière Ariège est concernée par deux APPB : le site FR3800253 au sud et le site FR3800254 au nord, qui identifient des tronçons du cours de l'Ariège. Ces sites ont pour objectif d'assurer la préservation des biotopes nécessaires à la reproduction, l'alimentation, le repos et la survie du Saumon atlantique et de la Truite de mer. Les arrêtés proscrirent notamment l'extraction de matériaux au sein de la rivière, le dépôt de déchets ménagers et industriels, le rejet d'effluent ne respectant pas les objectifs de qualité des eaux superficielles du département de l'Ariège, les aménagements susceptibles de modifier la libre circulation des poissons, les prélèvements d'eau, etc.

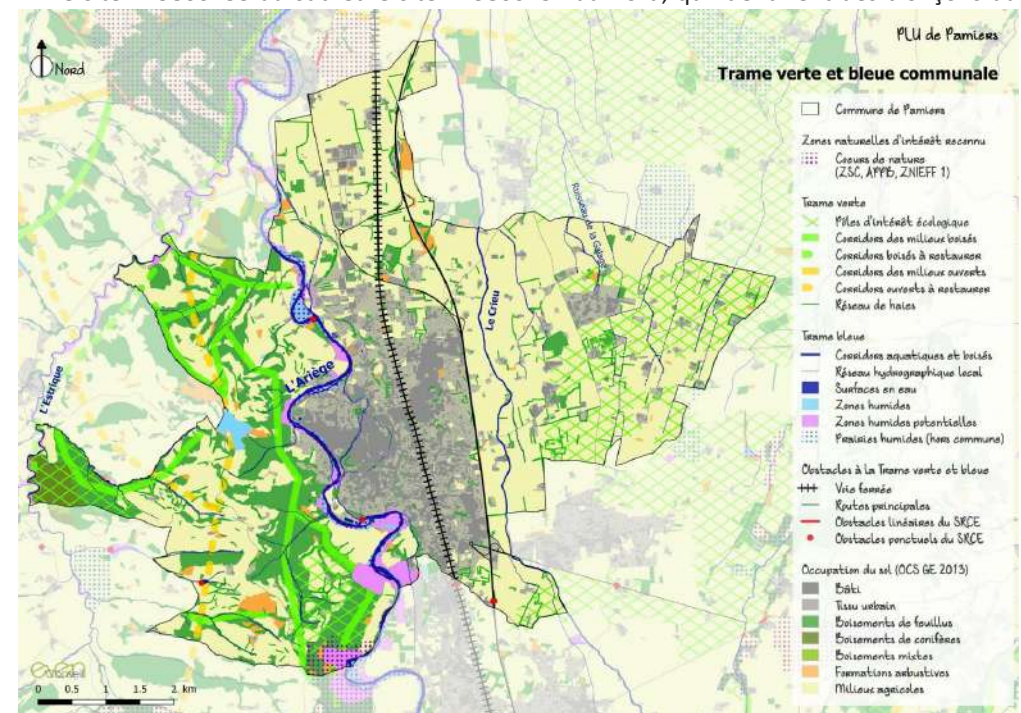
## 4. La Trame Verte et Bleue

La Trame verte identifie des corridors des milieux boisés et des corridors des milieux ouverts notamment sur le Terrefort, tandis que la plaine à l'est est considérée comme un pôle d'intérêt écologique.

La Trame bleue identifie l'Ariège comme un corridor aquatique et boisé et de nombreuses zones humides existantes et potentielles sur son cours ainsi que des prairies humides.

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Occitanie identifie cinq sous-trames pour la commune de Pamiers :

- Milieux boisés de plaine : le cours de l'Ariège est identifié comme réservoir de biodiversité à préserver,



- Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine : la partie sud de Plantaurel est identifiée comme réservoir de biodiversité à préserver,
- Milieux cultivés : messicole à l'extrémité nord de la commune et faune à l'est,
- Cours d'eau : l'Ariège est identifiée comme réservoir de biodiversité à remettre en bon état, le Crieu et les ruisseaux du Terrefort comme réservoir de biodiversité à préserver,
- Milieux humides : zones humides avérées tout le long de l'Ariège.

L'intérêt écologique de la commune se concentre donc notamment sur l'Ariège.



Les coteaux du Terrefort, alternance de milieux boisés et ouverts et en contrebas le cours de l'Ariège bordé d'une ripisylve arborée

Ces zonages témoignent de l'intérêt du patrimoine naturel, écologique et paysager de la commune et notamment du cours de l'Ariège et du Terrefort : les coteaux du Terrefort hébergent une riche biodiversité en lien aux milieux naturels de la rivière Ariège (cours d'eau, ripisylve et zones humides associées).

Plusieurs enjeux ont ainsi été mis en évidence :

- La préservation des richesses naturelles existantes et des connexions écologiques qu'elles représentent : mosaïque de milieux naturels boisés, semi-ouverts et prairiaux des coteaux du Terrefort, ainsi que les cours d'eau et leurs milieux annexes (ripisylves et zones humides aux abords de l'Ariège notamment),
- Le maintien des pratiques agropastorales au sein des coteaux du Terrefort, permettant la préservation d'une mosaïque de milieux riches notamment en espaces ouverts de prairies et pelouses (l'absence de pastoralisme conduit à la fermeture des milieux, entraînant une homogénéisation des paysages défavorable à la biodiversité),
- 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 Trame verte et bleue (replantation de haies, entretien des fossés, etc.),
- La lutte contre les espèces végétales envahissantes.

## 1.5. INCIDENCES DE L'AVAP

On l'a vu, une AVAP est une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent au PLU.

### 1.5.1. MISSION DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF), au sein de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont dévolus, veille à ce que soient respectées les prescriptions de l'AVAP.

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

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

### 1.5.2. LES MONUMENTS HISTORIQUES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DU SPR

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

### 1.5.3. ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Conformément au Code du Patrimoine, les effets de la servitude des abords des Monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 et du 12 juillet 2010 ne sont pas applicables dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre du SPR. Au-delà du périmètre, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Pour Pamiers, les périmètres des monuments historiques existants sont en majeure partie inclus dans le Site Patrimonial Remarquable. Ils cessent donc de produire leurs effets et sont remplacés par les prescriptions de l'AVAP, plus adaptées aux réalités du territoire et des paysages. Les parties résiduelles hors SPR ont été supprimées à travers l'application d'un Périmètre Délimité des Abords qui a permis de faire correspondre les deux délimitations (SPR et MH) pour plus de cohérence.

### 1.5.4. SITES INSCRITS

L'application des servitudes des sites inscrits est suspendue à l'intérieur du périmètre d'AVAP.



### 1.5.5. PUBLICITES, PRE-ENSEIGNES, ENSEIGNES

En application des articles L 581-3, L581-4, L581-8 du Code de l'Environnement, l'interdiction de toute publicité est normalement étendue au territoire couvert par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Pamiers fait l'objet d'un règlement local de publicité spécifique qui gère les autorisations de publicités et d'enseignes sur le territoire communal dans ou hors le périmètre du SPR. On s'y référera en complément des prescriptions de l'AVAP établies pour ce type d'ouvrage et d'installation.

### 1.5.6. ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article D 642-5 du Code du Patrimoine et conformément aux objectifs cités dans le règlement, des adaptations mineures au règlement de l'AVAP peuvent être accordées par l'autorité compétente, pour statuer sur le permis de construire sur visa de l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif sera de permettre l'émergence de projets contemporains de qualité ou de répondre à des particularités n'ayant pu être prises en compte de façon générale dans le règlement.

Le règlement de l'AVAP de Pamiers prévoit également la possibilité d'adaptations mineures pouvant être autorisées par le service instructeur et l'UDAP, dans le cas de singularités ponctuelles ou d'édifices publics.

## 2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'AVAP

### 2.1. APPROCHE PAYSAGÈRE

#### 2.1.1. LE GRAND PAYSAGE ET LES ENTITÉS PAYSAGÈRES



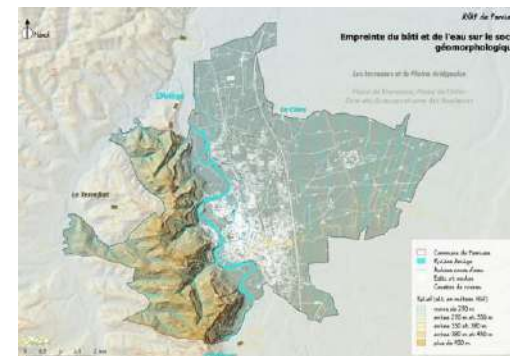
Pamiers dans son site, entre le rebord jardiné des terrasses de la plaine ariégeoise (lieu de la prise de vue) et au fond les reliefs du Terrefort.

La commune de Pamiers est située à l'interface de deux grands paysages témoignant de deux faciès clairement perceptibles et liés à l'hétérogénéité du sous-sol :

- A l'ouest, le plateau du Terrefort correspondant à un millefeuille de molasses, marnes, poudingues et calcaires sensibles à l'érosion. La variété de ces formations sédimentaires plus ou moins sensibles à l'érosion a modelé des paysages de collines et de coteaux, disséqués par une multitude de ruisseaux drainant les nombreuses combes. Riches en argiles, les sols résultants ont été exploités dans les briquèteries et dans les constructions en adobe des fermes du Terrefort.
- A l'est, les terrasses de la plaine alluviale de l'Ariège qui a laissé sur ces terrains les galets identifiables dans toutes les constructions du Pamiers ancien.

On distingue ainsi plusieurs entités paysagères construites autour du relief :

- **La Plaine alluviale et les terrasses de l'Ariège** : plaine à dominante agricole ;



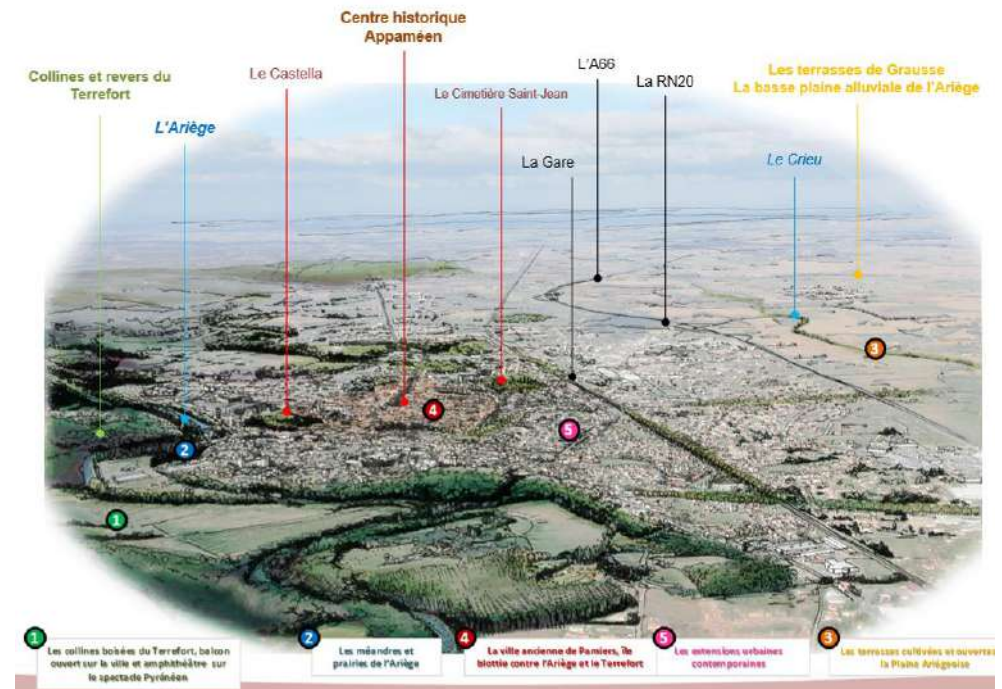
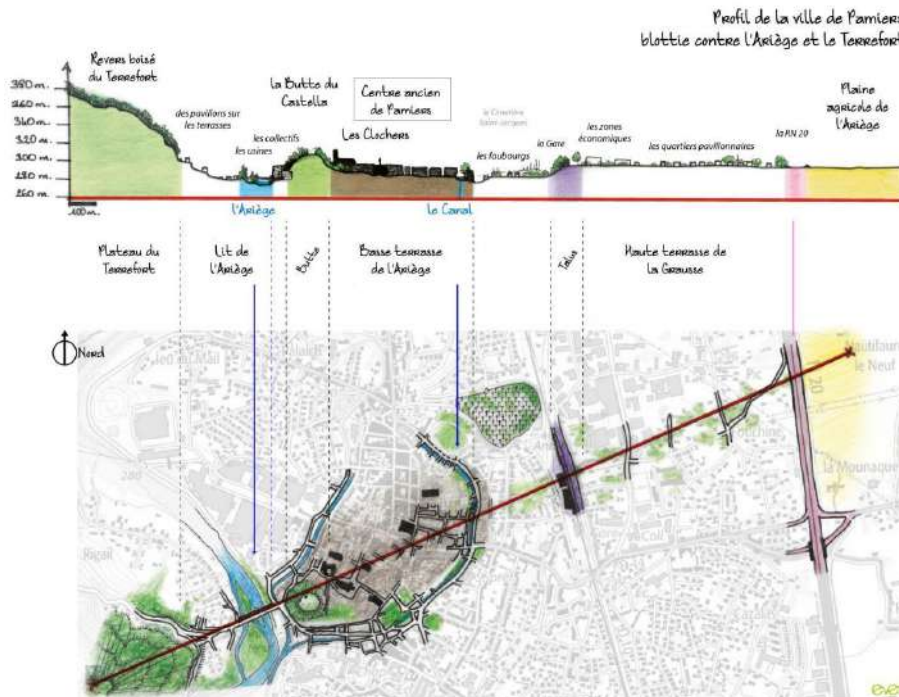
- **Le site urbain de Pamiers** : cuvette entre terrasses de la plaine ariégeoise et cours de l'Ariège dans laquelle s'est implantée Pamiers ;
- **Le Terrefort**: espace de collines à dominante rurale (forêt et agriculture).

La rivière Ariège, épine dorsale de la plaine ariégeoise, descendant des Pyrénées et navigable, a permis les échanges entre plaine et montagne. Les coteaux du Terrefort bordant la ville de Pamiers constituent un écrin paysager structurant qui culmine à plus de 450 mètres d'altitude. La ville de Pamiers s'est édifiée dans une cuvette creusée sur une terrasse de l'Ariège, à 270 mètres d'altitude en moyenne.

Deux buttes témoins (molassiques) émergent de cette dépression :

- un fragment détaché de l'ancienne terrasse de la Grausse, le Calvaire (20 mètres de haut),
- le Castella (35 mètres de haut), qui culminait à plus de 321 mètres d'altitude avant d'être arasé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

La complexité de ce relief a permis d'installer la cité médiévale fortifiée sur un site défensif naturel facile à aménager.



**Une commune à 5 faciès paysagers lisibles**

A l'échelle communale, le territoire de Pamiers présente 5 unités de paysage, calquées sur le socle géomorphologique et l'occupation humaine :

⇒ **Les collines boisées du Terrefort, balcon sur la ville et amphithéâtre sur le spectacle Pyrénéen**

Le Terrefort en rive gauche de l'Ariège marque les franges ondulées du piémont Pyrénéen et constitue une limite physique forte, souligné par un ourlet boisé sur les pentes (plus de 150 mètres de dénivelé). La végétation sous forme de couvert boisé, masque souvent les points de vue qui pourraient se dégager de ces reliefs sur la vallée de l'Ariège et la ville de Pamiers.

### ⇒ **Les méandres de l'Ariège**

L'unité paysagère des méandres de l'Ariège s'étire comme un ruban du Nord au Sud de la commune, entre le Terrefort et l'espace urbanisé de Pamiers.

Cette unité se caractérise par la végétation qui crée des effets de transparence avec la rivière. Des prairies humides et inondables ouvrent l'espace et font la transition avec les pentes du Terrefort ou avec la ville.

La rivière et la ville entretiennent très peu de liens visuels. Les accès physiques aux berges sont limités. La vallée de l'Ariège est le siège d'espaces naturels à forte valeur écologique,

### ⇒ **La ville ancienne de Pamiers, île blottie contre l'Ariège et le Terrefort**

Pamiers est installée sur la rive droite de l'Ariège, dont le relief est plus propice à la construction. Le Castella est une éminence assez marquée qui, comme son nom l'indique, accueillait le château initial, aujourd'hui disparu, autour duquel s'était organisée la ville. C'est aujourd'hui un parc aux pentes fortes et peu accessible, qui occupe un point central de la ville mais lui apporte peu.. Un autre promontoire, au Nord, offre des vues sur les trois clochers : le Calvaire, traité en espace vert pâturé et bordé de boisements clairsemés sur les flancs. Les canaux, boucle dérivée de l'Ariège, encerclent assez exactement le centre ancien et constituent un élément fort de l'identité de la ville. Leur visibilité et leur traitement dans la ville sont assez disparates, mais cette présence de l'eau rappelle l'Ariège.

### ⇒ **Les extensions urbaines contemporaines**

La rive droite est contrainte par plusieurs éléments physiques. D'Ouest en Est, tour à tour, les marqueurs naturels ou anthropiques sont venus contraindre l'urbanisation qui quelques fois a su les dépasser : l'Ariège, la voie ferrée, l'A66 et la plaine agricole inondable. En fonction des époques, les extensions de types différents ont complété le noyau primitif contenu par les canaux. Le paysage est de fait, très urbain mais aussi très jardiné.

### ⇒ **Les terrasses cultivées et ouvertes de la plaine Ariégeoise**

En rive droite de l'Ariège, la vaste plaine alluviale s'étale sur plusieurs kilomètres à l'Est. Cette unité se caractérise par de grandes parcelles agricoles irriguées formant une mosaïque polyculturelle associée à des prairies permanentes. Les affluents de la rive droite tels que le Crieu ou le ruisseau de la Galage s'étendent de manière quasi-rectiligne, parallèlement à la vallée de l'Ariège.

L'ouverture du paysage peu urbanisé du fait notamment de la présence de la zone inondable, met en valeur les silhouettes identitaires du bâti agreste ainsi que des vues lointaines sur la chaîne des Pyrénées depuis les chemins et depuis l'axe de la RN20 / A66.

Cette unité est traversée par des grands axes de communication, générant des ruptures (barrières) physiques dans le paysage : A66, RN20, voie ferrée.

## 2.1.2. LE PATRIMOINE PAYSAGER : UNE VILLE D'EAU, D'ARBRES ET DE JARDINS

### **Une végétation structurant les paysages et révélant l'écrin de Pamiers**

Les ourlets de végétation boisée occupant les pentes des coteaux du Terrefort jouent un rôle structurant majeur dans la composition du grand paysage. Les buttes-témoins (Castella, Calvaire) coiffées de boisements prolongent cet écrin vert jusque dans la ville appaméenne, de même que les rideaux arborés des ripisylves de l'Ariège. Ces masses boisées, contrastant avec les étendues agricoles aux paysages plus ouverts et horizontaux, soulignent les lignes de forces du relief et de l'hydrographie : elles donnent sens à la lecture du paysage de Pamiers.

### **Des reliquats de vignes et de vergers dans la plaine cultivée**

Pamiers comptait à l'époque médiévale pas moins de 30 hectares de vignes, la viticulture ayant été à cette période la première ressource de la ville. Aujourd'hui il ne reste presque plus aucune trace de ce passé viticole, seules quelques parcelles de vignes d'agrément persistent sur la commune. Il est en de même pour la tradition maraîchère (le Coco de Pamiers) et arboricole (vergers de pommiers) dont il ne reste que des reliquats.

### **Des plantations arborées soulignant les entrées dans la ville et bordant le canal**

Pamiers est très marquée par des alignements de platanes accompagnent les axes majeurs desservant la ville, les boulevards et les places et mettent ainsi en scène les espaces urbains.

### **D'importantes surfaces en jardins d'agrément accompagnant les nappes d'urbanisation pavillonnaire en couronne de la ville centre**

Nombreuses sont les noms de rues appaméennes évoquant les jardins, témoignant d'un fort attachement des habitants à la nature. De nombreux parcs, jardins, ou potagers d'agrément accompagnent les constructions et forment une intéressante armature végétale qui se mêle aux paysages bâtis. Ces îlots verts d'essences locales, spontanées ou plus horticoles apportent une plus-value qualitative au cadre de vie des habitants. Certains parcs privés arborent un patrimoine végétal remarquable et historique important à préserver.

### **Peu d'espaces verts publics en ville**

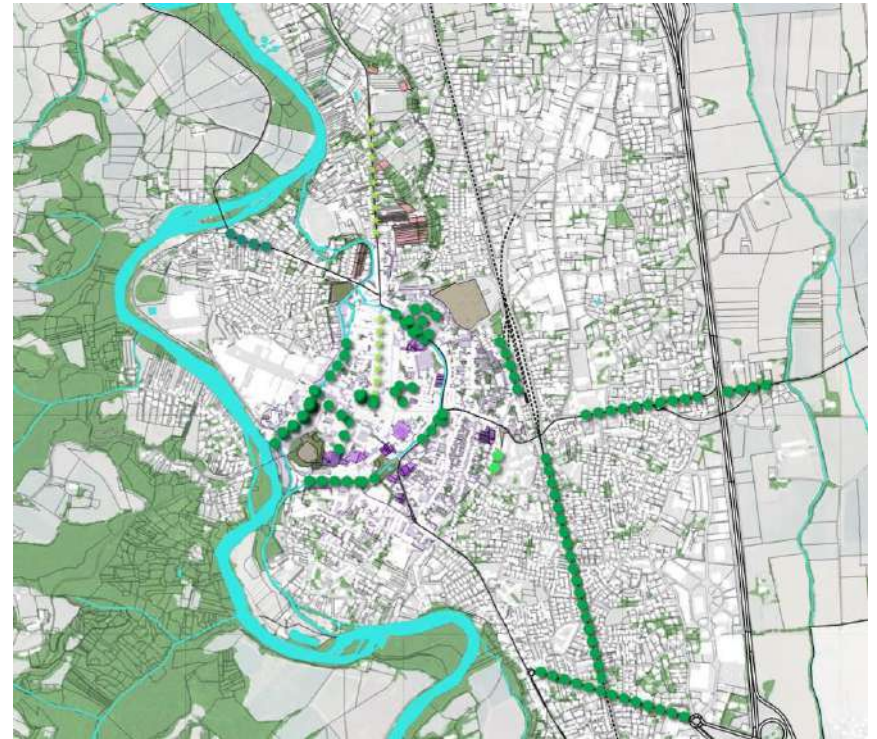
Les espaces publics de Pamiers s'apparentent globalement à des places-parkings agrémentées de plantations de platanes. Des petits squares en pieds d'immeuble verdissent les quartiers et des pelouses de stade en périphérie de la ville offrent des espaces verts récréatifs aux habitants. Il existe finalement peu d'espaces verts paysagers et structurants ouverts au public dans la ville, en dehors du jardin public municipal traversé par le canal, de la colline pâturée du Calvaire, de la colline boisée du Castella ou de la promenade (les Carmes, Alsace-Lorraine) le long du canal.

### **Des jardins familiaux pour répondre aux besoins de nature des habitants**

Sur les terrasses de l'Ariège, la tradition maraîchère pratiquement disparue connaît récemment un regain grâce aux initiatives des habitants et des associations locales, avec le soutien de la collectivité. Les jardins de Cahuzac entre la Route de Toulouse et les Rives de Cahuzac ont été aménagés. Autrefois, ils constituaient une ceinture agricole périurbaine qui approvisionnait la ville en fruits et légumes. L'ambiance paysagère (potager, parcellaire en lanières, cabanes, réseau de canalets, ...) de ce quartier est un atout pour la ville de Pamiers qui a développé le maillage de jardins partagés.

### **Les sentes et les passages**

Même si les sentes ne constituent pas un patrimoine urbain et paysager majeur de Pamiers, on peut relever leur présence dans quelques quartiers de la ville où elles constituent avec les jardins qu'elles desservent des espaces particulièrement remarquables. Le caractère végétal et intime de ces lieux en font le charme et la qualité. A l'échelle du piéton, parfois étroites et mystérieuses, toujours enherbées et desservant des espaces alternatifs (arrières, cœurs d'îlot, jardins non accessibles à la voiture...), les sentes font se mêler urbain et rural et participent de la qualité patrimoniale des espaces bâtis.



### **Les cœurs d'îlot**

Les cœurs d'îlot sont une thématique importante pour Pamiers : certains se paupérisent, d'autres font l'objet de transformation en parkings, d'autres sont des havres jardinés au cœur de la ville... Le patrimoine bâti n'est pas qu'une façade, un décor. La qualité d'une ville et d'un cadre de vie passe aussi par celle des cours et des jardins qui constituent l'espace privé des habitants et le « contenu » patrimonial de la ville. Les cœurs d'îlot, tout comme les intérieurs du bâti ancien préservé (escaliers anciens, cheminées, boiseries...) sont des espaces patrimoniaux qui doivent être pris en compte de façon aussi qualitative que les façades et l'espace public.

## **2.1.3. LE PATRIMOINE PAYSAGER : POINTS DE VUE ET PERCEPTIONS REMARQUABLES**

### **Des vues remarquables sur la chaîne des Pyrénées**

Le relief particulier du territoire permet des vues remarquables sur le grand paysage Pyrénéen. Ce « spectacle-paysage » (mise en scène du territoire, scénographie) rend la ville de Pamiers attractive et contribue à son développement touristique.

### **Des vues lointaines et panoramiques sur la plaine alluviale de l'Ariège bordées de coteaux, des paysages ouverts**

Des vues lointaines et panoramiques sur l'ensemble du territoire sont offertes depuis les promontoires et lignes de crêtes du Terrefort. Parfois, la chaîne des Pyrénées au Sud est même visible.

La plaine cultivée offre des paysages ouverts sur fond de Pyrénées.

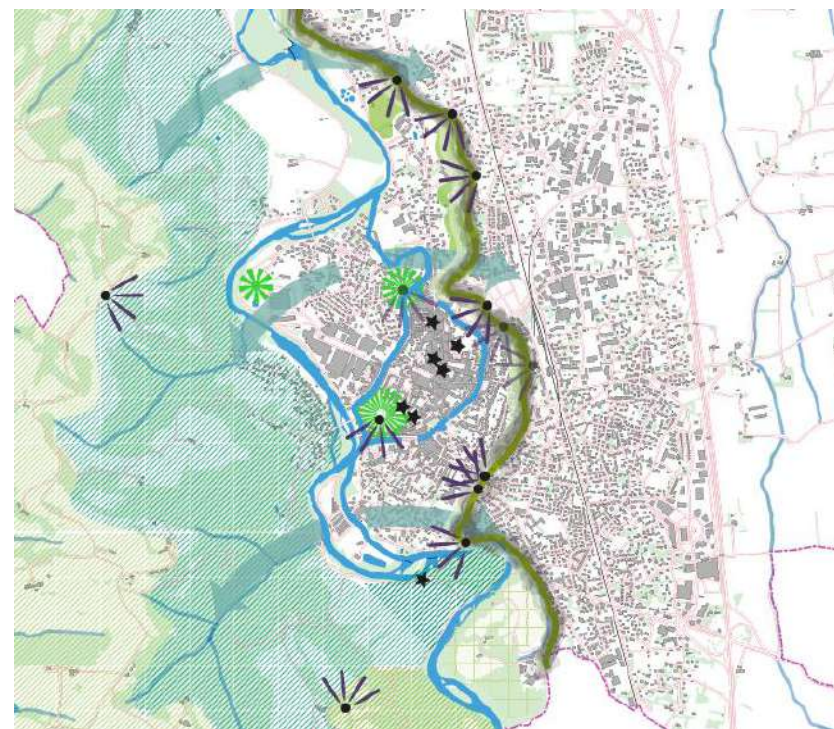
Ces panoramas constituent un point fort du territoire tant du point de vue touristique que du point de vue paysager.

### **Des perspectives monumentales sur le patrimoine historique de Pamiers**

Des perspectives monumentales sont également ciblées sur des éléments repères et des motifs paysagers, constitutif de l'identité locale : les « trois clochers », la Tour de la monnaie, les cyprès du cimetière Saint-Jean, le canal, le château d'eau de l'usine, ...

### **Des échappées visuelles depuis la ville sur les coteaux et les montagnes environnants**

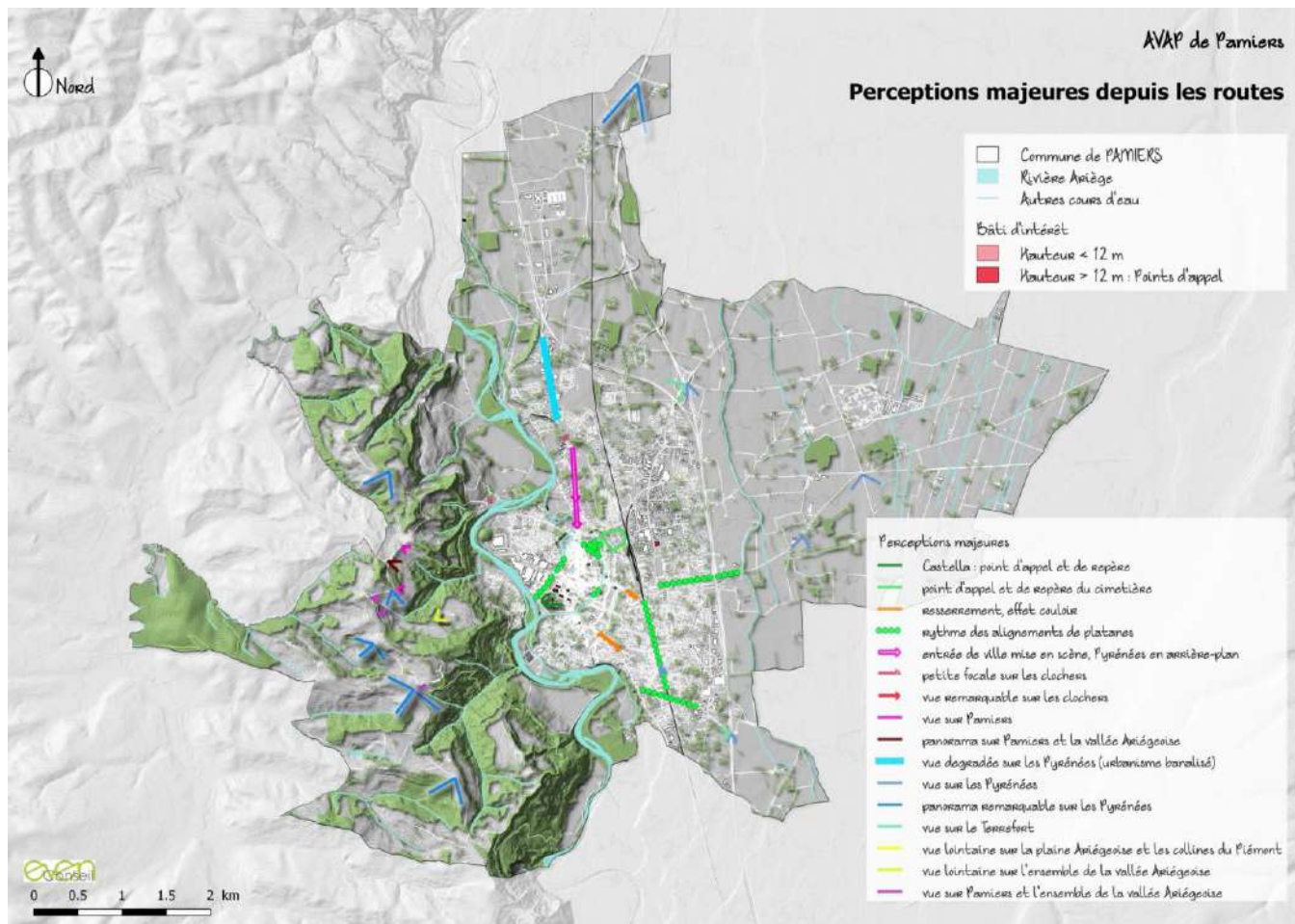
Le Castella, principale butte de la ville, trop boisé et non aménagé, n'offre pas des dégagements visuels ouverts sur le centre historique, pourtant à ses pieds. Par contre, vers le sud et l'est, la vue sur la rue de la Caussade, Loumet et au loin les Pyrénées est remarquable. Le Calvaire et le Cimetière Saint-Jean sont deux autres promontoires offrant des vues remarquables sur la ville et son patrimoine. De même, le rebord des terrasses de l'Ariège forme également de remarquables belvédères urbains sur le centre historique et, à l'arrière, le Terrefort. De même, les rues est-ouest de la ville et certains espaces ouverts comme l'îlot des trois pigeons permettent d'entrevoir en arrière plan de perspective les sommités du Terrefort. Celui-ci apparaît ainsi comme un écran paysager, un fond de plan boisé essentiel à la mise en valeur de la ville.



## Des belvédères urbains

Les « vues » sont des événements paysagers particuliers qui agrémentent le cadre de vie et donnent à voir l'ensemble d'un paysage, les relations d'échelle entre masses bâties, les liens entre espaces naturels, agricoles et bâtis, etc. La profondeur des perceptions (vues lointaines ou rapprochées) et les centres d'intérêt sur lesquels sont cadrées des perspectives particulières (notions de points d'appel, de repères, ...) jouent un rôle dans notre rapport à l'espace. Du fait de la topographie du site et de l'urbanisation opérée en première terrasse de la rive droite de l'Ariège, et le centre-ville marqué par le Castella, la cathédrale et son clocher et l'église Notre-Dame du Camp, de nombreux points de vue s'offrent à l'œil du promeneur.

- ➔ De façon générale, ces vues et ces panoramas constituent des points forts du territoire tant du point de vue touristique que du point de vue paysager car ils permettent de saisir l'ensemble du site de la ville dans son paysage. L'enjeu majeur en termes d'urbanisation est de préserver ces échappées visuelles qui restent ponctuels au sein de l'agglomération appaméenne.



## 2.2. APPROCHE ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

### 2.2.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune de Pamiers compte une zone de présomption de prescriptions archéologiques identifiée par le service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de la Région Occitanie : « occupation gauloise, bourg et abbaye médiévale » numérotée 14882.

Elle est divisée en trois entités :

- Le bourg : la ville historique dans ses canaux, avec Milliane, le cimetière et Loumet
- L'abbaye médiévale : site de Cailloup
- Le site médiéval du Mas-Saint-Antonin

Dans ces zones, certaines catégories de travaux et d'aménagement sont soumis au Préfet de Région afin qu'il estime le risque potentiel d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette le cas échéant des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

### 2.2.2. EVOLUTION HISTORIQUE ET URBAINE DE PAMIERS

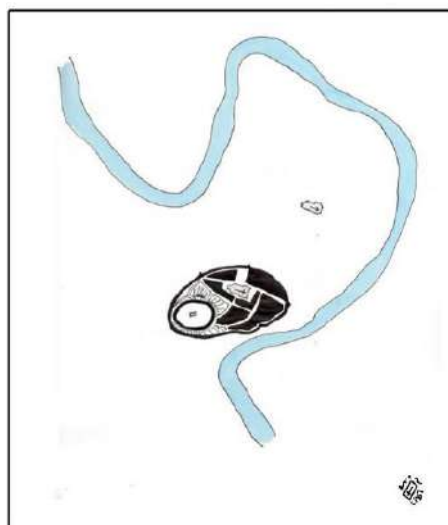
Le site qu'occupe Pamiers est particulièrement stratégique et a sans doute favorisé une implantation humaine au moins dès l'époque romaine pour les premières preuves archéologiques, sans doute bien antérieure. Le point haut du Castella, la voie navigable de l'Ariège dont le méandre facilitait la défense du site, la proximité d'une voie de grand passage reliant l'Atlantique et la Méditerranée, la richesse et les particularités des sols de la plaine alluviale et du Terrefort, la forte présence de l'eau sont autant d'atouts qui ont engagé à une occupation durable du site. Le premier noyau urbain se développe au pied du Castella où se trouvait le château seigneurial puis la ville va s'étendre sur toute l'île formée par les canaux ayant remplacé l'ancien bras de l'Ariège dont le cours a été modifié par une très forte crue au XIIe siècle. La ville sera fortifiée en suivant les canaux et les étendues d'eau qui complétaient le dispositif défensif.

La ville médiévale s'est fortement développée à l'intérieur de ses remparts, selon un tracé de ville nouvelle fait d'îlots réguliers et orthogonaux. La ville, devenue « capitale du catholicisme » durant les guerres de Religion a accueilli de multiples institutions religieuses mais a également subi de nombreuses destructions. Les XVIIe et XVIIIe siècles sont des périodes de reconstruction dont il reste aujourd'hui plusieurs témoins, alors que l'architecture médiévale essentiellement faite de pans-de-bois a peu survécu au temps et aux destructions. Au cours de la seconde moitié du XVIIe siècle et jusqu'au début du XVIIIe, Pamiers est un vaste chantier de reconstruction et accède ainsi à un nouvel équilibre social, sous la domination d'une bourgeoisie de robins en majeure partie d'origine étrangère à la ville. C'est également une période de régression économique et commerciale. Le XIXe siècle est celui d'un renouveau de la croissance, économique et urbaine, lié notamment à l'installation de l'usine métallurgique en 1817 et à l'arrivée du chemin de fer en 1861. La ville est en partie remodelée par l'élargissement et l'alignement des voies (rue Sainte-Hélène et des Jacobins par exemple), le dégagement des monuments (cathédrale, Notre-Dame du Camp) et la création de places comme la place de la République.

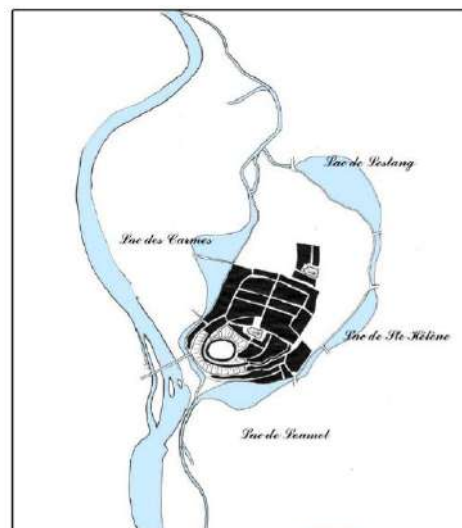
La ville du XXe siècle est celle de l'apparition des grandes infrastructures et avec elles celle d'un développement urbain dans la plaine.

Après la première guerre mondiale, Pamiers, ville de garnison, doit se reconverter, d'autant plus que son usine d'acier, comptant 1500 ouvriers en 1914, voit ses commandes chuter à la fin de la guerre. Dans les années 1920, Pamiers poursuit ses projets de modernisation commencés avant le conflit, on assiste ainsi à la mise en place des réseaux d'eau potable et d'électricité. La deuxième moitié du XXe siècle est une période de grande reconstruction et d'étalement urbain. Le quartier du Pont-Neuf est entièrement détruit et fait place à un nouvel ensemble de logements collectifs. Pamiers, en pleine expansion, a l'ambition d'accueillir de nouvelles industries et de nouveaux commerces, elle crée alors des zones d'activités spécifiques. L'urbanisation des quartiers périphériques est caractérisée par une très forte extension du périmètre urbain essentiellement de type pavillonnaire vers l'est, dépassant la première limite qu'était la voie ferrée pour s'arrêter à la limite actuelle que constitue la trois voie.

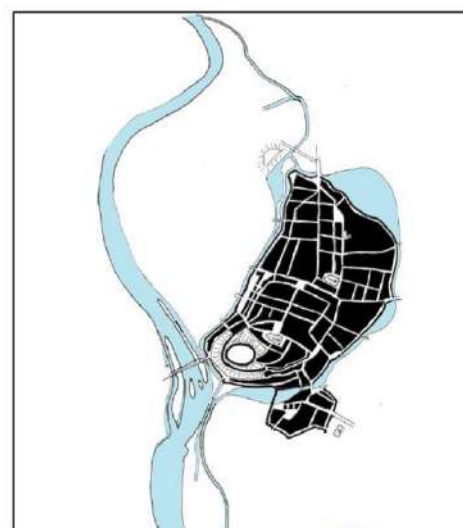




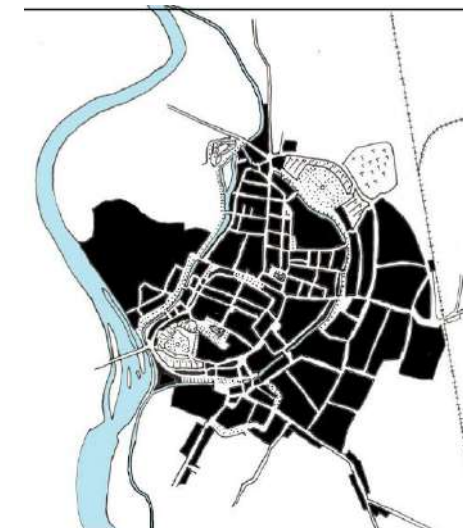
Frédélas au Xe siècle



Pamiers au XIIIe siècle



Pamiers du XVe au XVIIIe siècle



Pamiers fin XIXe siècle

Pamiers a développé son économie autour de l'agriculture, notamment la culture de la vigne qui s'étendait dans la plaine alluviale comme le montre la carte d'Etat-Major. Il reste peu de témoins de cette activité spécifique qui a disparu avec le Phylloxera. Par contre, les nombreuses fermes de la plaine et du Terrefort ainsi que la présence régulière de portes charretières sur les maisons de ville rappellent l'importance de l'activité agricole et du maraîchage qui ceinturait de jardins le centre ville de Pamiers. La ville développe également une industrie nécessitant de l'eau pour fonctionner : tanneries, foulon, papèterie... dont il reste notamment le site de Lestang, « pôle industriel » particulièrement intéressant, et le site industriel métallurgique témoin majeur de l'activité industrielle appaméenne. Enfin, Pamiers est une riche ville commerçante, favorisée par sa position géographique stratégique. Bien que la majeure partie des devantures anciennes aient disparu, il en reste encore quelques remarquables exemples qui méritent d'être préservés.

### 2.2.3. EVOLUTION RECENTE DES PAYSAGES

#### 1945

La vue aérienne de 1945, très précise, donne une vue particulièrement intéressante de Pamiers dans sa configuration quasiment de la fin du XIXe siècle : le centre ancien est ceinturé d'une couronne de jardins maraîchers aux fines parcelles plantées et les monuments et îlots urbains aujourd'hui disparus sont encore là - église des Carmes, ancien collège, gendarmerie sur le rebord de la plaine, quartiers rue du Pont-Neuf, rues entre le Mercadal et la Place de la République, entre Notre-Dame-du-Camp et les Cordeliers. La halle a déjà disparu au profit de la Poste et de l'aménagement de la place de la République avec fontaines et plantations. Les abords ouest et sud de la ville sont peu construits et la plaine est encore en quasi-totalité agricole et composée d'une mosaïque multicolore de petites parcelles cernées d'un réseau de talus et de haies.

#### 1982

La vue aérienne de 1982 montre les profondes mutations des paysages bâtis et agricoles que les années 1960 et 1970 ont engendrées, à l'instar du reste du territoire français. La ville a comme « explosé » et s'est étendue dans toutes les directions sous la forme de constellations pavillonnaires, construits en lotissements en impasses ou le long des grands

axes ou de voies de desserte, et d'ensembles de logements collectifs en plots et en barres. Les réseaux se sont développés et la plaine montre désormais de grandes parcelles de monoculture issues du remembrement qui a fait disparaître une partie des haies et des talus.

Le centre historique a également été bouleversé notamment dans les opérations de rénovation urbaine, rue du Pont-neuf et au Nord du Mercadal, ou d'ouverture d'îlot pour l'implantation de parkings, notamment à l'arrière de Notre-Dame du Camp. Des monuments ont disparu ou ont été remplacés par des constructions plus modernes, comme les anciennes casernes sur la plaine, le Collège ou l'église des Carmes. Les anciens jardins des abords du centre ancien ont disparu au profit de nouveaux quartiers.

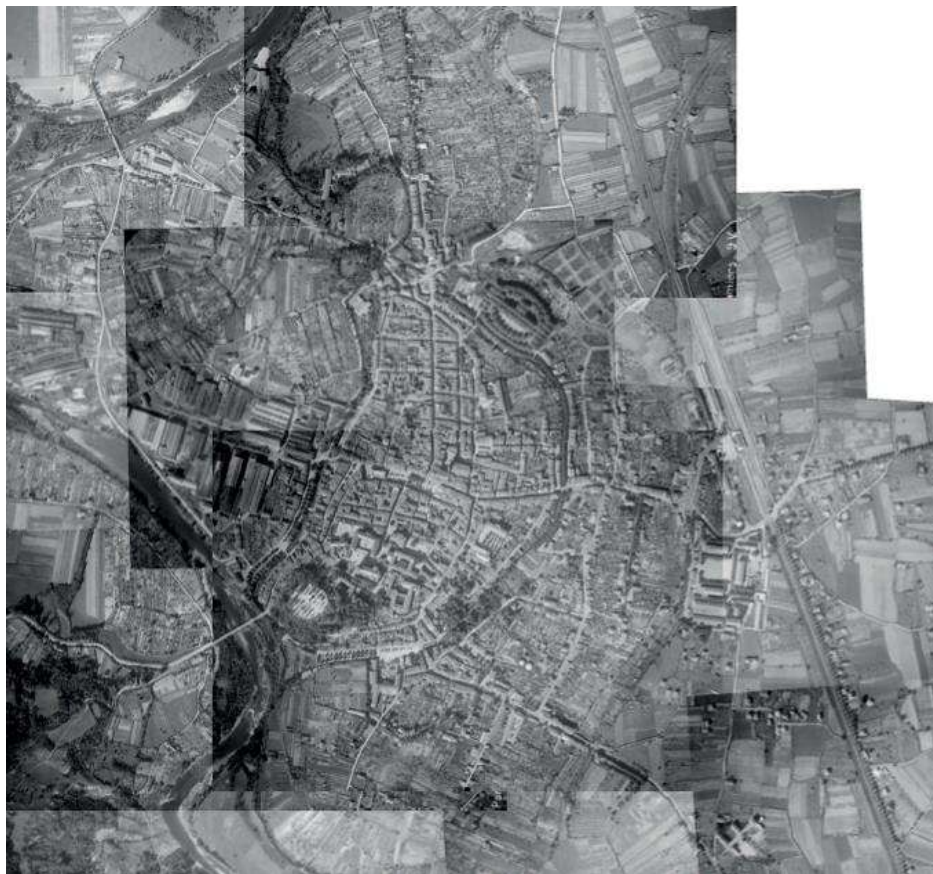


Photo aérienne de 1945 (geoportail)



Photo aérienne de 1982 (geoportail)

### La ville contemporaine

La ville s'est largement étalée vers la plaine.

Le centre ancien a en grande partie perdu sa couronne de jardins maraîchers néanmoins les tissus urbains de villas ou pavillonnaires qui l'entourent privilégiant fortement le jardin, le végétal reste très présent aux abords du centre urbain, contrastant avec le caractère minéral de celui-ci. Les motifs paysagers majeurs de la commune sont très visibles : la plaine agricole, l'autoroute coupant le territoire en deux, l'ourlet boisé du rebord des terrasses, les méandres de l'Ariège bordés de ripisylve, les pentes boisées du

Terrefort. Les grands hangars de couleur claire marquent fortement les emprises artisanales et commerciales, tandis que les différences de densité du bâti à l'approche du centre urbain identifient le cœur historique de la ville par rapport à ses abords.

#### 2.2.4. PERENNITE DE LA FORME URBAINE

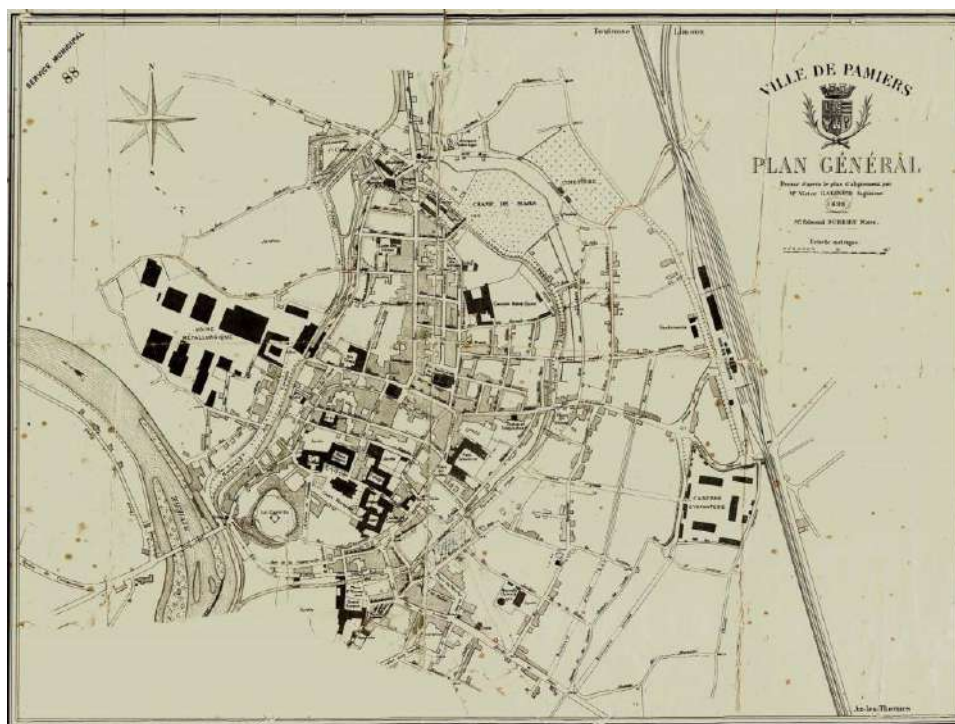
La comparaison entre le cadastre dit napoléonien de 1828 et le cadastre actuel montre notamment deux choses :

- d'une part la pérennité des grandes structures urbaines de Pamiers : le quartier de la cathédrale, le Castella, le croisement est-ouest et nord-sud des deux rues principales, la limite formée par les canaux, l'organisation des voies et du parcellaire ;
- De l'autre les diverses modifications qui ont eu lieu en près de 200 ans : la densification du tissu bâti à l'arrière des grands axes urbains et au pied du Castella, la création de plusieurs places par la démolition du bâti existant, la reconstruction du quartier du Pont-Neuf et de différents monuments.

Le bâti était plus concentré et les places moins nombreuses et plus petites qu'aujourd'hui. Les espaces compris entre les grands axes et les canaux étaient occupés par des jardins aujourd'hui construits. Néanmoins la structure générale de la ville, les caractéristiques de ses différentes formes de tissus bâtis (hormis rue du Pont-Neuf) ont été maintenues et plusieurs de ses monuments majeurs sont restés en place. Le centre historique est donc resté en majeure partie particulièrement pérenne, ce qui lui confère sa qualité patrimoniale.



Cadastral napoléonien (1828)



Plan de Pamiers (1898)

## 2.3. APPROCHE URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 2.3.1. LE PATRIMOINE URBAIN

#### Parcellaire et implantations bâties

L'organisation, les formes et les grandes lignes parcellaires renseignent sur la constitution des paysages et la façon dont l'homme a modelé son environnement tout en s'y adaptant. Le parcellaire n'est pas seulement qu'un ensemble de traits sur une carte. Il se révèle sur le territoire à travers les haies, les murs de clôture et de terrassement, les alignements d'arbres, l'implantation des constructions, les bornes, des fossés... Il témoigne de la relation entre les particularités du terrain et les implantations humaines. Le parcellaire témoigne de l'occupation des sols et de l'histoire des implantations bâties :

- les parcelles rectangulaires régulières des espaces forestiers exploités, sur le Terrefort,,
- le parcellaire agricole issu du remembrement dans la plaine alluviale de l'Ariège,
- le parcellaire laniéré dans le centre historique de Pamiers, hérité d'un tissu bâti médiéval, et en périphérie de la ville de Pamiers, hérité des anciens jardins maraîchers,
- Les parcelles carrées et régulières des lotissements pavillonnaires qui forment le reste de la ville.

Les implantations bâties sur le territoire de Pamiers marquent le contraste entre la ville et sa campagne :

- d'un côté un centre urbain très dense et nettement délimité par ses canaux entouré d'extensions récentes en lotissement aux constructions plus lâches et comme s'éparpillant autour de la ville, auquel est rattaché l'emprise industrielle du site métallurgique Aubert & Duval,
- de l'autre une nuée d'écarts agricoles implantés de façon isolée ou regroupée en petits hameaux compacts, notamment rendus visibles par les bosquets et les arbres de haute tige qui les accompagnent.

#### Les canaux

L'eau est très présente à Pamiers. Dans le centre-ville, les canaux occupent une place privilégiée. Ils sont situés sur un ancien bras de l'Ariège. Les canaux courent sur une distance de près de 3 km formant une ceinture bleue tout autour du centre-ville. Ils peuvent également donner à voir l'arrière des façades et des jardins à travers des vues à valoriser.

On l'a vu, historiquement la ressource hydraulique et les canaux ont joué un rôle important dans l'évolution de la cité. En permanence entretenues et valorisées, ils valent l'appellation de « La petite Venise du sud » à la cité appaméenne. Les canaux de la ville de Pamiers ont été inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en juillet 1999. Les canaux et leurs abords présentent tout autour de la ville des ambiances aux caractères très différents qui font la richesse de cet espace urbain et paysager particulier : du boulevard urbain à la rivière d'aspect naturel, les canaux sont d'un intérêt remarquable.

Les canaux comme leurs abords doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement qualitatif mettant en valeur leurs caractéristiques paysagère, urbaine, architecturale, historique qui les identifient.

Les canaux ont engendré, notamment dans la partie est de la ville, tout un ensemble d'éléments architecturaux spécifiques : accès à l'eau, pavillons, clôtures des jardins, portails, passerelles, garde-corps... Avec les alignements d'arbres, c'est tout un vocabulaire architectural qui se décline le long de l'eau et qui donne leur spécificité aux abords des canaux.

## Linéaires de façades et trame des places

Si la campagne est surtout marquée par un mitage du territoire en fermes isolées, le centre historique se caractérise par un bâti dense et resserré, aux constructions mitoyennes et alignées sur rue formant des solides fronts bâtis qui donnent au centre son caractère urbain. De façon générale, sans distinction de typologies, le bâti présente une grande profondeur pouvant aller jusqu'à 20 m. Les linéaires de façades structurent l'espace urbain et définissent à l'arrière des cœurs d'îlots de cours et de jardins. Ces linéaires de façades présentent une grande homogénéité de gabarits, de styles, de matériaux, d'organisation des ouvertures qui leur confèrent leur qualité patrimoniale, outre les détails d'architecture que peuvent contenir certaines constructions.

Les places constituent un patrimoine urbain particulièrement riche à Pamiers. Des petites places intimes de type médiéval (place du Camp, place des Cordeliers) ou « organiques » (place triangulaire Albert Tournier) aux grandes places et esplanades plantées d'arbres (place de la République, Milliane) et aux espaces ouverts dans d'anciens cœurs d'îlot (place de la Tricoterie, place rue Taillancier, Trois Pigeons...), Pamiers compte un grand nombre de places et de « vides » qui ponctuent l'espace urbain. Certaines sont particulièrement qualitatives. Néanmoins la voiture prend une grande importance dans ces espaces dont plusieurs ont été créés dans les années 1970 par la destruction de constructions anciennes afin de laisser place à de vastes aires de stationnement, déstabilisant la structure urbaine ancienne.

## Vues et perspectives urbaines

Les resserrements et dilatations des espaces urbains de Pamiers (rues médiévales étroites, artères commerçantes du XIXe siècle, places..), les différences de relief, les différences de gabarit des constructions et le caractère rectilignes de certaines voies occasionnent d'intéressants effets de surprise, des vues et des perspectives sur les monuments de la ville, notamment les tours des églises, et le Terrefort. Les voies ont la plupart du temps un élément bâti ou paysager en perspective tandis que les places sont ponctuées par un clocher qui dépasse du front des maisons. Les arbres d'alignement et les jardins contribuent à l'animation urbaine de la ville et à la transition visuelle vers les espaces paysagers qui l'entourent. Ces vues créent un cadre bâti particulièrement remarquable

## Ambiances urbaines

Régularité des linéaires bâtis ne signifie pas pour autant monotonie : la diversité des typologies architecturales et des époques de construction, mais aussi celles des types de voirie, avec notamment des différences d'écartements entre fronts bâtis, et des places contribue à identifier des « ambiances » distinctes entre les quartiers urbains :

- La rue Gabriel-Péri, ancienne rue Major, qui traverse le quartier du Camp et qui permet de pénétrer dans la ville par une vaste perspective, bordée de maisons de bourgeois de plus en plus affirmé au fur et à mesure de l'avancée vers le centre de Pamiers ;
- Rues étroites à caractère médiéval : rues Sainte-Claire, d'Emparis, Piconnières, de la Vache...
- Artères bourgeoises et commerçantes : rue Victor-Hugo, de la République, des Jacobins, place de la République, rue du G. de Gaulle
- Boulevards urbains : d'Alsace-Lorraine, bouelavrd Delcassé, Esplanade de Milliane, artères d'entrée de ville (route de Toulouse, ...)
- le Mercadal, où se concentrent de nombreux monuments de la ville, lieu de centralité historique et de pouvoir ;
- Rues de desserte ou résidentielles plus « populaires » : rues de la papèterie, Lakanal, des Vékisses, Camarade, de Lières, Malbec...
- Rues des arrières ou à villas et jardins : rues du Four-Viguiier, du Portail Rouge, de la Gendarmerie, du 4 Septembre, Arle,...
- La rue Gabriel-Fauré et ses abords, où les jardins prennent une grande place dans l'ambiance particulièrement verdoyante de ce quartier
- Le Pont-Neuf, quartier reconstruit dans les années 1970, dont la géométrie et l'architecture ont été dessinées sans lien avec le tissu urbain ancien environnant

### 2.3.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine architectural de Pamiers a été analysé dans le diagnostic sur la base de trois échelles d'étude :

- l'identification des typologies architecturales patrimoniales,
- l'identification du patrimoine remarquable,
- la mise en évidence des caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel.

#### Les typologies architecturales patrimoniales

L'étude d'AVAP a mis en exergue quinze typologies architecturales patrimoniales décrites dans le diagnostic :

- Les édifices religieux
- Les écoles et les édifices publics
- Les maisons de bourg (4 catégories)
- Les maisons bourgeoises (2 catégories)
- Les hôtels particuliers
- Les villas et chalets
- Les immeubles
- Les maisons rurales
- Les fermes (de la plaine et du Terrefort)
- Les remises et dépendances
- Les châteaux et maisons fortes
- Les hôtels de voyageurs
- Le patrimoine ferroviaire
- Le patrimoine artisanal et industriel
- Le petit patrimoine : lié à l'eau, commémoratif et religieux, de jardin

Chacune de ces typologies est décrite à l'aide de fiches permettant d'identifier leurs caractéristiques particulières. Ces typologies, reflet de l'histoire, des pratiques agricoles, commerciales, religieuses, sociales de Pamiers donnent à la commune son identité patrimoniale. Elles témoignent de la cohérence du bâti dans la relation spécifique tissée entre les activités humaines et leur environnement. Les différentes typologies qualifient en même temps des ambiances particulières à chaque secteur urbain. La commune de Pamiers présente ainsi une grande richesse de patrimoine bâti, en termes d'ancienneté et de qualité d'architecture, et une grande diversité typologique notamment dans le contraste entre la ville et son environnement agricole.

Enjeux : la préservation des caractéristiques des typologies architecturales patrimoniales, qui donnent à Pamiers son identité patrimoniale

#### Le patrimoine remarquable

Le diagnostic propose une hiérarchie de la valeur patrimoniale du bâti ancien :

- Les monuments historiques qui constituent le patrimoine exceptionnel de Pamiers reconnu par l'Etat
  - ➔ Ces constructions ne sont pas concernées directement par l'AVAP et gardent leur régime particulier d'autorisation de travaux.

- Le *patrimoine remarquable* qui, par la qualité de sa préservation, donne à la commune son caractère patrimonial en termes de bâti
  - o Il s'agit de constructions remarquables en tant qu'éléments témoins de grande qualité au regard de l'histoire et de l'identité architecturale de Pamiers. Elles se démarquent nettement par leur importance, la qualité de leur architecture et leur état de conservation.
    - ➔ Ces constructions doivent être conservées et restaurées. Les interventions envisageables sont cadrées au cas par cas.

Certaines fermes, certaines maisons bourgeoises, maisons de bourg, villas, hôtels particuliers, maisons fortes, édifices scolaires ou publics et remises ont pour certains conservé les caractéristiques de leur typologie, les éléments témoignant de leur ancienneté et des usages qui leur étaient affectés, présentent des détails d'architecture ou de décor remarquables, ont abrité ou vu naître des personnages marquants de l'histoire de Pamiers. Ces constructions ont pour ces différentes raisons été identifiées comme patrimoine remarquable de Pamiers.

Le diagnostic identifiait 174 édifices sélectionnés en tant que patrimoine remarquable de la commune. Le règlement en a retenu 162 qui ont fait l'objet d'une liste en annexe. Il s'agit par exemple de l'ancien Présidial, de l'ancien évêché (hôtel Falentin de Saintenac), de l'hôtel de la Providence, du lycée (ancien séminaire), de l'hôtel-de-Ville, le château de Ramondé, la maison forte du Fort... mais aussi de constructions plus modestes et néanmoins tout aussi intéressantes car ayant conservé notamment les caractéristiques de leur typologie et/ou des détails d'architecture remarquables : maisons de bourg médiévale à encorbellements, maisons de bourg du XIXe siècle avec leur modénature, maisons de faubourg avec leur porte charretière, maisons bourgeoises des XVIIIe et XIXe siècles, fermes, remises avec porte charretière cintrée, etc.

- Le *patrimoine intéressant* dont l'intérêt patrimonial réside notamment dans la cohérence urbaine et typologique du bâti appaméen
  - o Il s'agit des constructions pouvant présenter un intérêt patrimonial moindre que les précédentes ou avoir subi des interventions qui les ont modifiées ou leur ont fait perdre une partie de leurs caractéristiques architecturales traditionnelles. Elles participent néanmoins de la qualité patrimoniale de Pamiers.
    - ➔ Ces constructions doivent être conservées et restaurées. Les interventions permettant de les adapter aux conditions de vie actuelles sont envisageables dans les limites du règlement de l'AVAP

Les constructions dites intéressantes peuvent présenter un état de conservation patrimonial moindre que les constructions remarquables ou un intérêt patrimonial de moindre valeur, en termes d'architecture ou d'histoire. Elles peuvent nécessiter des travaux de restauration (enduit, menuiseries...) qui assureraient leur mise en valeur. Ces constructions peuvent également avoir été rénovées de façon plus ou moins heureuse. Mais ces travaux restent réversibles et ont néanmoins laissé lisibles les caractéristiques typologiques de la construction et certains de ses détails d'architecture. On y retrouve l'ensemble des typologies identifiées à Pamiers.

- Les *constructions à requalifier* sont des constructions anciennes ayant subi des transformations lourdes qui leur ont fait perdre leur intérêt patrimonial. Néanmoins, le bâti reste ancien et peut receler des traces de son ancienneté et de sa qualité patrimoniale. Par leur implantation et leur inscription dans l'homogénéité bâtie d'ensemble de la ville, ces constructions doivent avant tout être préservées.
  - ➔ Leur réhabilitation est encouragée.
- Les *constructions non protégées* sont soit des constructions anciennes qui ne présentent plus suffisamment d'intérêt patrimonial pour être protégées par l'AVAP soit des constructions récentes sans intérêt patrimonial.
  - ➔ Elles peuvent être réhabilitées ou reconstruites dans les conditions prévues par l'AVAP.

Enjeux : la protection du patrimoine remarquable et la restauration ou l'évolution respectueuse du patrimoine intéressant afin de conserver l'intérêt du bâti ancien de Pamiers sans figer ses capacités de transformation

### Les caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques architecturales propres au bâti ancien traditionnel de Pamiers, liées aux matériaux de construction, à la qualité de traitement des espaces publics, témoignant d'une époque ou d'un usage... Ces caractéristiques reflètent des modes de construction mais aussi des modes d'habiter marquant l'identité du territoire de la commune. Elles mettent en évidence à la fois l'homogénéité des constructions et des secteurs bâtis anciens, mais aussi des particularités liées aux typologies architecturales :

- Les matériaux de construction et les enduits : le galet, la brique, le bois, l'adobe...
- Les mirandes
- Les menuiseries anciennes : portes d'entrée remarquables, fenêtres et contrevents, couleurs
- Les portes charretières et cochères
- Les balcons et ferronneries
- Les génoises
- Les corniches
- Les matériaux de couverture : la tuile canal, l'ardoise, la tuile à côte ou losangée
- Les débords de toit, aisseliers et lambrequins
- Les crêtes de toit, épis de faitage et girouettes
- La modénature : de brique, de pierre et de gypse, de bois, peinte et décors d'enduit
- Les détails architecturaux remarquables
- Les murs de clôture
- Les portails, portes piétonnes et portillons

Les cours et les jardins ainsi que les plantations d'accompagnement traditionnelles du bâti ancien (cèdres, magnolias, allées plantée...) participent également de la qualité d'ensemble des espaces bâtis.

Ces caractéristiques forment le troisième volet du caractère patrimonial du bâti appaméen.

Enjeux : la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien et leur mise en valeur

### 2.3.3. INTERVENTIONS RECENTES

Le diagnostic s'est enfin intéressé aux différentes interventions récentes qui ont pu être menées sur le bâti ancien à travers :

- La question des enduits et de la pierre apparente,
- Les menuiseries
- Les modifications des ouvertures existantes et la création de nouveaux percements
- Le traitement des mirandes
- Le traitement des rez-de-chaussée : garages, commerces, création de hall d'immeuble



- Le traitement des débords de toit
- Le traitement des coffrets techniques et boîtes aux lettres
- Les éléments de type dispositifs de chauffage
- Le traitement des ouvertures de toit
- Le traitement des murs de clôture et des portails
- L'intégration des constructions nouvelles.

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les risques et les enjeux de « dénaturations » du patrimoine bâti. Nombreuses sont les façades de maisons appaméennes à avoir fait l'objet d'un ravalement récent. S'il est en effet important que les maçonneries soient protégées des intempéries, l'enduit doit leur laisser la capacité de « respirer » c'est-à-dire permettre les échanges hygrothermiques et l'évacuation de l'humidité de l'intérieur vers l'extérieur de la construction. Or, les enduits récents sont la plupart du temps réalisés avec du ciment, bloquant les échanges hygrométriques. On observe également des choix esthétiques en termes de couleur et de finition qui ne mettent pas en valeur la qualité architecturale du bâti ancien. Certains ravalements ont également fait perdre aux façades leur modénature, peinte ou sculptée, ou mettent en valeur des éléments traditionnellement cachés, souvent sous une forme irrégulière qui dessert la lecture architecturale de la façade et sa valorisation d'ensemble.

L'autre thématique majeure dans le centre historique est celle du traitement des rez-de-chaussée : commerces, devantures, garages, modification des façades lors d'un changement de destination (transformation du commerce en logement, fermeture d'une porte charretière...), élargissement des baies anciennes, etc. sont autant d'actes qui, s'ils ne sont pas réfléchis en termes d'intégration architecturale à l'ensemble de la façade et en lien avec les trames de composition des façades limitrophes, nuisent à la cohérence de la façade et à sa qualité architecturale.

Le diagnostic a néanmoins également observé des restaurations de qualité qui ont permis de réhabiliter des constructions anciennes tout en préservant leur caractère patrimonial. La sobriété des interventions et la reprise de caractéristiques traditionnelles en font de bons exemples de rénovations réussies.

On l'a vu, certaines constructions dont l'emprise ancienne a été maintenue ont en effet pu subir en façade des interventions importantes. Le bâti reste néanmoins ancien et les façades arrière peuvent avoir préservé leur caractère patrimonial. L'AVAP a ainsi cherché à alerter les propriétaires et les instructeurs sur cette question : si certaines constructions ont été identifiées comme sans intérêt patrimonial particulier et donc ouvertes à une éventuelle démolition / reconstruction, celle-ci ne pourra se faire que si les travaux ne mettent pas au jour des éléments prouvant l'ancienneté du bâti ou si les façades non visibles de la rue ne présentent pas de détails architecturaux remarquables. Les prescriptions rappellent que, dans le centre historique, les solutions de réhabilitations sont préférables à une reconstruction.

Enjeux : permettre aux façades de retrouver leurs enduits dans des matières et des teintes en cohérence avec l'ensemble bâti ancien, encadrer les modifications et les remplacements pour une meilleure intégration à l'architecture traditionnelle

## 2.4. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ET RISQUES

### Un réseau hydrographique bien développé, essentiellement représenté par la rivière Ariège

L'Ariège traverse la commune de Pamiers du sud au nord, faisant la transition entre les coteaux du Terrefort présents à l'ouest, et la plaine urbanisée et agricole à l'est. Ce cours d'eau principal recèle une riche biodiversité. La rivière abrite en effet des espèces patrimoniales, notamment parmi les poissons migrateurs, les mammifères semi-aquatiques et les chiroptères.

Plusieurs autres cours d'eau sont présents sur Pamiers, notamment l'Estrique, affluent rive gauche de l'Ariège qui borde la commune à l'ouest, ainsi que le Crieu qui s'écoule à l'est du territoire communal au sein de la plaine agricole. Outre leur intérêt en tant que lieu de vie pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques, ce sont également les milieux annexes auxquels sont associés les cours d'eau qui représentent un réel potentiel biologique. D'autres ruisseaux et canaux sont présents sur la commune, complétant le réseau hydrographique local.

### Des zones humides jouant un rôle multiple, à protéger

Plusieurs zones humides sont répertoriées sur la commune de Pamiers, essentiellement aux abords de la rivière Ariège, ainsi qu'à l'ouest du territoire communal au sein des prairies agricoles des coteaux (zone humide de Puchauriol).

Les zones humides assurent de nombreuses fonctions :

- Réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, hébergeant des espèces souvent patrimoniales et protégées ;
- Rôle de filtration et d'épuration, participant à la qualité des eaux ;
- Zone de régulation des eaux, permettant de protéger des crues, et à l'inverse de soutenir les périodes d'étiage.

### Production d'énergies renouvelables

Environ 70 % de l'énergie régionale est produite par la centrale nucléaire de Golfech, implantée dans le Tarn-et-Garonne. Le reste provient presque exclusivement d'énergies renouvelables : l'hydraulique pour l'électricité et la biomasse pour la chaleur.

Les énergies renouvelables, encore très peu exploitées sur le territoire communal constituent un levier sur lequel s'appuyer dans un contexte de transition énergétique, appuyé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015.

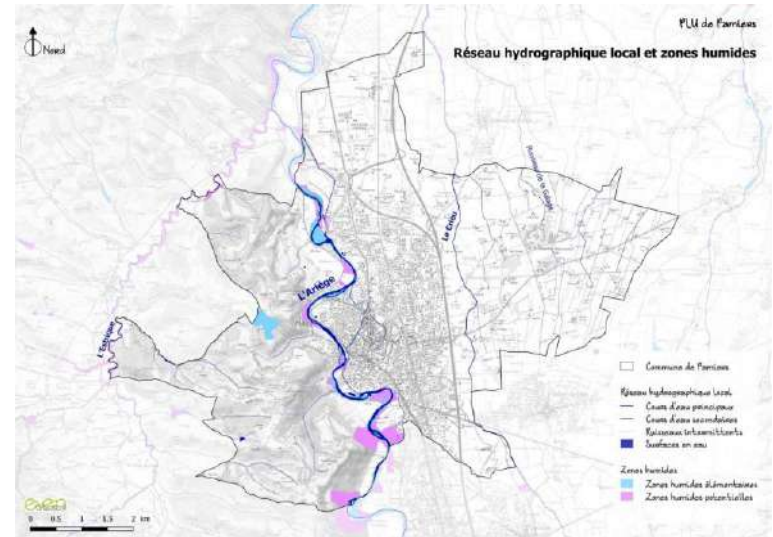
### Climat et niveau de précarité énergétique des logements

Sous influence de la chaîne Pyrénéenne, le climat de Pamiers est dit tempéré chaud. Les précipitations à Pamiers sont importantes. Même lors des mois les plus secs, les averses persistent encore. Pamiers affiche 12.7 °C de température en moyenne sur toute l'année. Il tombe en moyenne 743 mm de pluie par an.

Bien que le climat soit doux, les ménages se trouvent en situation de précarité énergétique du fait de l'ancienneté de leur logement et du type de chauffage généralement électrique. Ce constat pose la question de l'isolation des bâtiments existants.

### Solaire et photovoltaïque

Le territoire de Pamiers présente un ensoleillement favorable au développement des énergies solaires et photovoltaïque. Plusieurs particuliers ont eu recours à ce type d'énergie sur la commune de Pamiers. Ce constat interroge l'AVAP et pose la question de l'intégration des panneaux de production d'électricité et d'eau chaude solaires sur le bâti.



### **Eolien**

L'Ariège ne bénéficie globalement pas d'un bon potentiel éolien.

Actuellement aucune éolienne n'est implantée sur le département.

La commune de Pamiers est potentiellement située dans la seule zone propice au développement de cette filière, la zone Volvestre 09 selon le Schéma Régional Eolien. Mais ce marché est peu porteur et les sensibilités paysagères sont contraignantes : aucun projet n'est recensé sur la commune.

### **Géothermie**

Aucune installation géothermique n'est recensée sur le territoire communal.

### **Le risque inondation**

L'Ariège et le Crieu connaissent des inondations de plaine. L'Ariège et ses affluents peuvent également présenter un caractère torrentiel marqué compte tenu des pentes soutenues dans les parties supérieures de son bassin versant.

L'étalement de l'urbanisation (habitat comme activités économiques) ces dernières années s'est en partie fait en zone inondable c'est-à-dire dans les zones rouges et bleues du PPR.

Dans le champ d'expansion du Crieu, la zone d'activité La Bouriette est très vulnérable en cas de débordement du cours d'eau. Le secteur d'habitat le long du chemin de Bourge est également en zone inondable sur le champ d'expansion de l'Ariège. Ponctuellement, des habitations sont localisées en zone rouge du PPRi.

Par ailleurs, il existe trois décharges le long de l'Ariège qui ne sont pas stabilisées. En cas de crue, ces décharges peuvent se faire emporter par les inondations.

Afin de mieux prendre en compte le risque d'inondations, il est nécessaire de limiter les constructions en zones bleues du PPR et de préserver les champs d'expansion des rivières où elles peuvent s'épandre en cas de crue. Il est également nécessaire de prendre en compte le risque inondation à l'échelle plus globale du bassin versant car toute action réalisée en un point donné du cours d'eau influence les territoires à l'amont et l'aval.

### 3. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP

#### 3.1. SYNTHÈSE DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE DE PAMIERS

##### 3.1.1. ENJEUX PATRIMONIAUX : APPROCHE URBAINE

A l'issue du diagnostic, différents enjeux patrimoniaux en termes d'approche urbaine du territoire ont été identifiés :



**1. Les perspectives et belvédères urbains :**

⇒ Mise en valeur de la qualité des vues urbaines à travers le maintien des épannelages et de la silhouette urbaine, l'attention portée aux gabarits et à l'implantation des constructions, à la qualité des jardins et des clôtures



**2. Les entrées de ville :**

⇒ Attention à la qualité des entrées de ville en tant qu'espaces annonçant l'entrée sur le territoire de Pamiers et d'approche du centre historique, participant à sa mise en valeur



**3. Les canaux :**

⇒ Attention à la qualité particulière de cet ensemble en tant qu'espace urbain historique de délimitation et d'identification de la ville ancienne et en tant qu'espace paysager et architectural participant à la mise en valeur du centre historique (boulevards plantés, l'eau et les berges, qualité des clôtures, des garde-corps, des passerelles, du mobilier urbain...) et au maintien de corridors écologiques (cours d'eau, berges plantés...) à travers l'espace urbain



**4. Les linéaires de façades :**

⇒ Identité du cœur historique et contraste entre « avant » (rues, places) et « arrières » (jardins).

Prise en compte de l'ensemble urbain formé par les linéaires : maintien de la qualité des façades, prise en compte des jeux ou de la régularité des hauteurs, de la cohérence de l'organisation des façades entre elles sur un même linéaire



**5. Les places :**

⇒ Qualité du traitement des sols, des plantations et du mobilier urbain, cohérence du traitement des ensembles de façades, des devantures, des terrasses et des stationnements



**6. Les différents tissus bâtis, quartiers et ambiances urbaines :**

⇒ Respect des trames urbaines (rythme et gabarits des façades),

⇒ Prise en compte des typologies architecturales (types et époques des constructions)

⇒ Respect des alignements urbains (façades et clôtures)



**7. Les écarts et hameaux :**

⇒ Préservation des particularités des écarts et hameaux (implantation du bâti, caractère plus rural et végétalisé)



#### 8. Les sentes, jardins et cœurs d'îlot :

- ⇒ préservation des sentes et de leur caractère paysager/rural,
- ⇒ maintien des jardins et qualité de leur traitement paysager,
- ⇒ attention à porter aux cœurs d'îlot (façades, cours, intégration des éléments techniques)

### 3.1.2. L'APPROCHE URBAINE CROISEE AVEC L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

On a vu que Pamiers était historiquement divisée en trois grands types d'implantation bâtie distincts : un centre urbain historique dense et concentré sur ses espaces intérieurs, héritage d'une ville construite à l'intérieure de fortifications, un tissu de maisons et villas des XIXe et XXe siècles où les jardins prennent une grande importance et des fermes réparties de façon isolées sur le territoire ou regroupées en hameaux. Dans la continuité du bourg s'est étendue une périphérie de tissu pavillonnaire, commercial ou de collectifs.

Le centre historique présente une qualité environnementale majeure liée à sa morphologie : l'économie de l'espace et des déplacements. Il constitue, comme nombre des tissus traditionnels de centre-ville, un excellent modèle de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des possibilités d'échanges en un même lieu, l'économie des transports et des consommations énergétiques.

A Pamiers, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle » du centre historique, participant à sa qualité environnementale sont :

- Une structure d'îlots fermés constitués par des constructions à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants en particulier dans les cœurs d'îlot ;
- Des implantations bâties en mitoyenneté, avec une majorité de constructions implantées sur un parcellaire étroit, limitant la surface de façades exposées à l'extérieur. La grande profondeur du bâti engendre néanmoins des problèmes d'éclairage intérieur des logements ou des remises qui pourraient être transformées en habitation. L'AVAP a ainsi cherché à répondre à cette problématique par les possibilités de création de verrières, de puits de lumière ou de patio laissant entrer les rayons du soleil, dans la limite de la préservation patrimoniale ;
- Les places améliorent la pénétration de la lumière solaire dans la ville,
- La présence de végétation (arbres d'alignement, jardins en cœur d'îlot, découpes dans le trottoir pour permettre les plantations...) participant à la régulation de la température en constituant des barrières contre les vents dominants, limitant l'effet d'îlot de chaleur en permettant l'ombrage l'été et apportant de l'humidité... Les canaux en couronne du centre historique et les jardins des quartiers en périphérie du centre-ville forment également des espaces tampon favorable. Néanmoins, le centre historique présente en son cœur un caractère minéral, temporisée par les nombreux alignements arborés, et les jardins restent réduits dans les cœurs d'îlots.

Le tissu de villas, plus lâche, et plus encore de type pavillonnaire des extensions récentes du centre historique, constitué de maisons individuelles isolées dans les jardins, ne présentent pas les qualités « naturellement durables » des secteurs anciens. Par contre, la présence végétale y est particulièrement importante et participe à la biodiversité, la réduction de l'emprise carbonée, au rafraîchissement estival et à la formation de corridors écologiques à travers l'espace urbain en tant qu'élément de transition entre secteurs bâtis et secteurs agricoles et naturels. Les plantations (haies, pieds de mur ou de clôture, arbres, jardins...) et leur entretien doivent être encadrés afin d'éviter l'uniformisation et la banalisation des espaces et favoriser la biodiversité.

Les maisons fortes et les fermes en écart ou regroupées en hameau obéissent à une logique urbaine très différentes du centre historique : isolées dans la campagne, elles sont plutôt orientées vers une logique d'autonomie et ne présentent pas les qualités thermiques qu'autorisent des implantations grégaires. Néanmoins elles sont dans une relation intime avec leur environnement : l'implantation dans les replis du terrain limite les prises aux vents, l'orientation est-ouest ou sud favorisent l'ensoleillement des façades, les multiples constructions annexes forment autant d'espace tampon protecteurs, etc. Le caractère très végétal des espaces publics comme privés améliore la

régulation des températures. Les matériaux et la conception architecturale des fermes participent également des qualités environnementales de ce type de construction, comme on peut le voir dans le chapitre suivant. Toutes les fonctions agricoles étant regroupées en un seul bâtiment ou petit groupe de bâtis, les fermes restent économes en espace. Néanmoins leur caractère isolé sur le territoire implique une certaine forme de mitage du territoire, notamment dans la plaine ariégeoise et plus limité dans le Terrefort.



La végétation d'accompagnement du bâti : ouvertures ménagées dans le sol en pied de façade, plantations urbaines, jardins, arbres entourant les fermes et maisons fortes

Enfin la place de l'automobile en ville se questionne également en termes environnementaux : pollution de l'air, des sols... il s'agit de favoriser les modes de déplacement « doux » par l'aménagement des espaces publics dans ce sens et la mise en valeur des sentes.

### 3.1.1. ENJEUX PATRIMONIAUX : APPROCHE ARCHITECTURALE

A l'issue du diagnostic, différents enjeux patrimoniaux en termes d'approche architecturale du territoire ont été identifiés :

#### ➔ Enjeux liés à la préservation et à la mise en valeur de la qualité des constructions anciennes et des espaces patrimoniaux



##### **1. Qualité et couleur des enduits et traitement des pignons :**

- ⇒ les enduits ont deux rôles principaux : un rôle protecteur face aux intempéries et un rôle esthétique en donnant à la façade son homogénéité voire son décor. Les matériaux utilisés doivent préserver la perspirance du mur afin d'éviter que l'eau ne soit bloquée à l'intérieur de la paroi et ne la dégrade progressivement. La finesse, la finition et la couleur des enduits vont contribuer à mettre en valeur la façade et au-delà l'ensemble d'un groupe ou d'un linéaire bâti.
- ⇒ De nombreux pignons ont été couverts de bardages. Le traitement des pignons doit être encadré.

##### **2. Maintien et restauration des caractéristiques architecturales du bâti patrimonial :**

- ⇒ de façon générale, l'ensemble des caractéristiques architecturales du bâti ancien (matériaux, modénature, détails architecturaux remarquables, décor des toitures,...) doit être maintenu et restauré afin de préserver la qualité et la cohérence du patrimoine bâti de Pamiers.

##### **3. Intégration des boîtiers et éléments techniques :**

- ⇒ Indissociablement liés aux modes de vie contemporains, antennes, paraboles, coffrets gaz et électricité, boîtes aux lettres, climatiseurs... peuvent polluer la qualité d'une architecture.
- ⇒ Intégration architecturale et urbaine des coffrets, boîtiers et éléments techniques à l'architecture (couleur, implantation élément de dissimulation).



#### **4. Qualité et couleur des menuiseries :**

- ⇒ les constructions de Pamiers présentent encore de nombreux exemples remarquables de portes d'entrée et de contrevents anciens qu'il s'agit de préserver. Les fenêtres, par la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre et la cohérence de leur partition et de leur couleur avec le reste de la façade doivent participer à la qualité et à la mise en valeur des façades.



#### **5. Qualité et couleur des ferronneries :**

- ⇒ les garde-corps en ferronnerie de qualité sont nombreux dans le centre historique et participent à l'identité de Pamiers. Ils doivent être préservés. De même, les éléments comme les heurtoirs, les ferronneries d'impostes et les ferrures contribuent à la richesse architecturale du bâti ancien et doivent faire l'objet d'une préservation respectueuse.



#### **6. Traitement et modifications des mirandes :**

- les mirandes ou soleillou ont perdu leur fonction première. Elles doivent néanmoins être préservées en tant qu'élément architectural patrimonial. La question de leur transformation éventuelle en pièce supplémentaire pose celle de leur fermeture dans le respect de leurs caractéristiques afin d'éviter un bouchage disgracieux (fermeture vitrée ou pleine, traitement de la sous-toiture et du garde-corps, recul du vitrage ou de la paroi...).



#### **7. Qualité du traitement des débords de toit :**

- ⇒ les débords de toiture sur les façades goutterots peuvent être importants et très visibles, notamment lorsqu'il n'y a pas de corniche ou de génoise. La qualité des matériaux employés (voliges et chevrons bois), leur couleur et leur profondeur doivent être travaillés en cohérence avec l'ensemble de la façade et de l'espace urbain.



#### **8. Organisation du bâti et des façades en fonction des typologies architecturales :**

- ⇒ En fonction de leur typologie, les constructions présentent des implantations bâties et des organisations de façade spécifiques qui doivent être respectées, notamment lors de la création de nouvelles ouvertures ou d'extension du bâti.
- ⇒ De même les proportions des ouvertures anciennes doivent être préservées.



#### **9. Qualité et traitement des murs, des « maurins » et des clôtures :**

- ⇒ les murs et les clôtures font partie intégrante de l'architecture et participent à la qualité des espaces patrimoniaux.
- ⇒ Préservation et restauration des murs et maurins en pierre ou en brique dans le respect de leurs caractéristiques, qualité des clôtures urbaines, péri-urbaines ou en paysage rural.



#### **10. Qualité et traitement des porches, portails, portes piétonnes et portillons :**

- ⇒ Comme les murs, les porches, portails, portes participent à la qualité de l'architecture et des espaces patrimoniaux. Ils présentent également des caractéristiques remarquables.
- ⇒ Préservation des éléments remarquables, qualité des restaurations et des portails nouveaux.



#### **11. Traitement architectural des cours :**

- ⇒ Les cours, qu'il s'agisse de celles des hôtels particuliers ou de maisons modestes, forment avec les constructions et les jardins des ensembles qui caractérisent les tissus bâtis patrimoniaux. Elles doivent être préservées et mises en valeur par la qualité de leur traitement architectural (sols, murs, façades, annexes, éléments techniques...) afin d'éviter leur paupérisation et leur banalisation.



## **12. Traitement architectural des espaces publics :**

⇒ Les espaces doivent être aménagés et mis en valeur en fonction de leurs spécificités



## **13. Diversité et qualité du petit patrimoine :**

⇒ Le petit patrimoine est particulièrement riche à Pamiers, notamment celui en lien avec l'eau. Même si les usages ont parfois disparus, il doit être maintenu en tant que marqueur identitaire et qu'élément d'animation des espaces urbains ou ruraux.



## **14. Intérieurs :**

⇒ Les éléments intérieurs témoignant de la qualité ou de l'ancienneté de la construction (escaliers, boiseries, cheminées, décors, détails historiques...) présentent un risque accru de disparition par rapport aux éléments de façade.

⇒ S'ils ne peuvent être directement protégés par l'AVAP, celle-ci peut recommander la préservation et la mise en valeur des éléments intérieurs lorsqu'ils présentent un intérêt patrimonial.

## **→ Enjeux liés aux modifications des constructions anciennes et aux constructions nouvelles**



### **1. Qualité du traitement des rez-de-chaussée :**

⇒ Les rez-de-chaussée ont été fortement impactés par des interventions souvent malheureuses (garage, commerces et devantures, création d'entrées d'immeuble en renforcement...) impactant à la fois l'architecture ancienne et la qualité des perceptions des espaces publics. Cet enjeu important doit être traité par l'AVAP afin d'accompagner les projets dans le sens d'une meilleure qualité des interventions.



### **2. Modification des ouvertures existantes et création de nouveaux percements :**

⇒ la modification des ouvertures existantes, souvent dans le sens horizontal, et la création de nouvelles ouvertures hors de proportions ou dans une implantation incohérente par rapport à la façade est souvent la cause d'une perte de qualité de la façade ancienne.



### **3. Modification des toitures : création de nouvelles ouvertures en toiture, verrières, puits de lumière et surélévation :**

⇒ Le bâti dans le centre historique est profond et la lumière naturelle ne pénètre que difficilement au cœur des constructions. La création de nouvelles ouvertures doit permettre d'améliorer l'habitabilité des constructions au regard des modes de vie contemporains sans risquer de diminuer la qualité patrimoniale du bâti ancien.



### **4. Qualité et intégration des extensions et des constructions neuves :**

⇒ Les extensions des constructions existantes et la réalisation de constructions neuves, par leur matériaux, leurs couleurs, leurs gabarits, etc. peuvent avoir un impact majeur sur la qualité du patrimoine et des tissus bâtis anciens. L'AVAP doit encadrer les modalités de réalisation de ces constructions pour permettre leur bonne intégration urbaine et architecturale, tout en restant ouverte à une forme contemporaine d'architecture afin de ne pas figer le territoire.





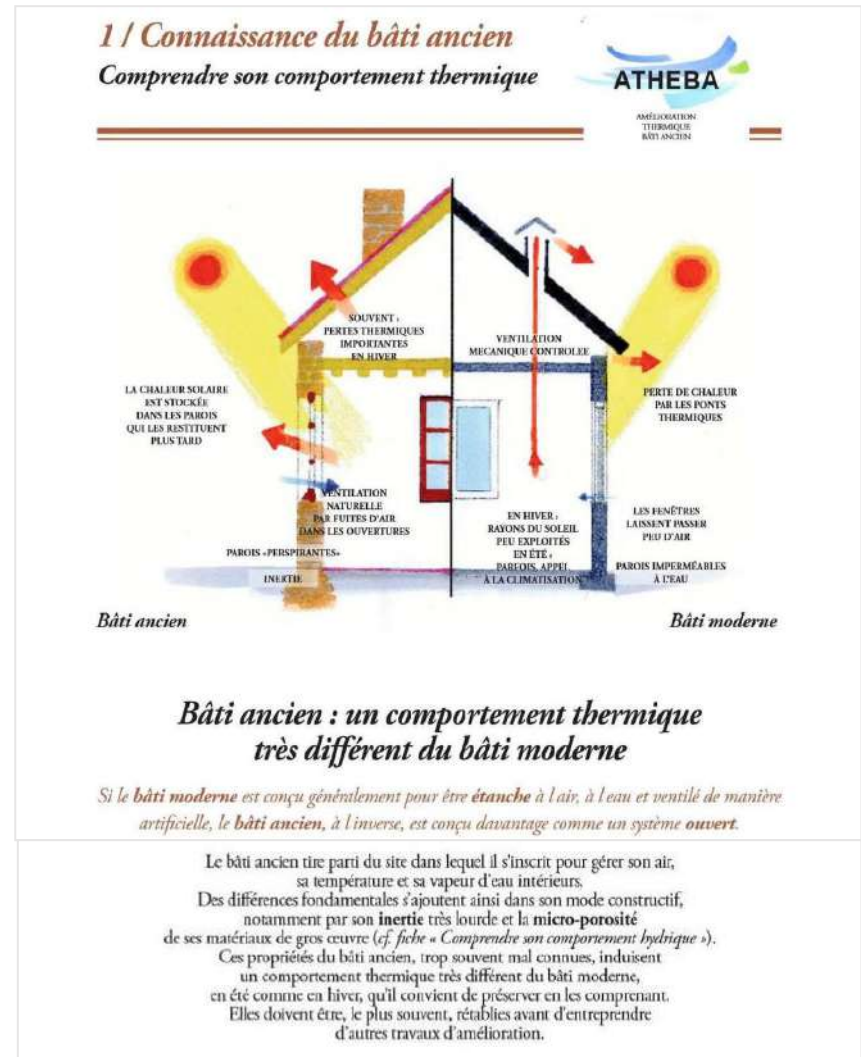
### 3.1.2. L'APPROCHE ARCHITECTURALE CROISEE AVEC L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le milieu du XXe siècle, l'émergence en architecture du mouvement moderne et le déploiement en construction de techniques et de matériaux industrialisés. Le bâti ancien est adapté à un contexte local, en termes de climat, d'implantation, de matériaux utilisés. Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que la standardisation des matériaux, les modes de construction contemporains et la perte des savoir-faire ne permettent quasiment plus de construire ainsi. Bien que de fait inscrit dans le développement durable, le bâti ancien peut être aujourd'hui menacé par les objectifs environnementaux assignés au bâtiment si l'on ne prend pas en compte, dans les pratiques et la mise en œuvre d'isolation inadaptée par exemple, les spécificités propres à ce type de construction notamment en termes de perspiration et de gestion de l'hygrométrie. Le patrimoine est menacé par les règles et la normalisation, alors que par essence ces constructions ne sont pas normalisables. Il est donc indispensable de bien connaître les spécificités constructives du bâti ancien afin de proposer des modes d'intervention respectant ses spécificités et ne mettant en péril ni son esthétique ni ses qualités structurelles.

Le patrimoine bâti ancien est donc à préserver de façon globale tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation et la réhabilitation induisent une économie d'énergie grise substantielle par rapport à la démolition / reconstruction.

Les maisons du centre historique, de par leur aspect compact, les matériaux utilisés d'origine locale (galet, brique, bois), les débords de toit protégeant des surchauffes et des intempéries présentent des qualités en termes de développement durable. Les enduits à la chaux et au sable, lorsqu'ils ont été conservés ou restaurés, contribuent à améliorer les performances thermiques du bâti sans gêner les échanges hygrothermiques. On peut reprocher à ces constructions le manque d'ouvertures qui limite la pénétration de l'ensoleillement mais ce manque accentue l'inertie des murs et favorise la stabilité thermique intérieure.

L'architecture des fermes répond à des critères liés au développement durable : la géométrie simple et le caractère monobloc, de larges débords de toiture protégeant des surchauffes d'été et des intempéries d'hiver, des constructions annexes faisant office d'espaces tampons autour de l'habitation, des façades nord fermées, la présence de rideaux de végétation protégeant des vents et apportant de l'ombrage l'été, des espaces de jardin hérités d'une recherche d'autosuffisance, des matériaux naturels issus des ressources locales – le galet pour les fermes de la plaine, le moellon calcaire pour les fermes du Terrefort, la brique et l'adobe utilisant l'argile locale, le bois... Tous ces matériaux ont des qualités environnementales qui font écho aux matériaux naturels contemporains en fort développement aujourd'hui : mélange chaux/chanvre, torchis de terre, brique de terre crue, maisons bois, isolation paille, etc.



Le bâti ancien possède ainsi des qualités de durabilité remarquable. Les constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit bruts (pierre, bois, chaux, sable, terre), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique, tuile). Ces matériaux présentent un bilan carbone faible et des qualités thermiques appréciables. Ils ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat comme à celles des techniques de mise en œuvre. Les matériaux anciens ont des propriétés assurant la bonne perspiration de la construction et améliorent la thermique du bâti, assurant un confort en demi-saison par l'atténuation des différences de température entre le jour et la nuit. Enfin leur dégradation ne pose de problème pour l'environnement. La ventilation naturelle est également assurée grâce à la perméabilité des menuiseries, à l'ouverture des conduits de cheminée, au caractère traversant des constructions. Ventilation qui rime aujourd'hui avec mauvaise isolation mais qui évite les problèmes d'humidité intérieure et le développement de champignons.

A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement pour le centre historique et d'implantation dans le terrain et le paysage pour les fermes isolées, présente dans bien des cas un comportement thermique favorable si les problèmes d'humidité et de ventilation sont correctement pris en compte et traités en évitant notamment d'enfermer ce bâti dans des solutions totalement hermétiques.

Le lien entre patrimoine bâti et amélioration thermique et énergétique pose différentes questions :

- Dans le cadre des rénovations, permettre l'amélioration de l'isolation du bâti ancien pour répondre aux normes actuelles de confort et d'exigences environnementales tout en respectant ses qualités architecturales propres et ses composantes patrimoniales,
- La question de l'intégration des panneaux photovoltaïques de production solaire d'électricité et d'eau chaude sur le bâti patrimonial ou en covisibilité avec le patrimoine remarquable,
- La problématique de l'encadrement des projets de type « petit éolien », pompes à chaleur, climatisation,...

### 3.1.1. ENJEUX PATRIMONIAUX : APPROCHE PAYSAGÈRE

A l'issue du diagnostic, différents enjeux patrimoniaux en termes d'approche paysagère du territoire ont été identifiés :

#### **Les collines boisées du Terrefort :**

- Motif paysager à préserver comme élément majeur de composition paysagère à l'échelle de la commune
  - Le revers boisé comme balcon sur le site et la ville de Pamiers et amphithéâtre sur le spectacle Pyrénéen
- A Subranel, changement d'orientation des vues
  - Panoramas exceptionnels sur les Pyrénées
- Combes de prairies drainées par les ruisseaux de Moulet, du Loubès, des Négrats, des Verriès, de Landourra, de Blay et de Gabach
- Patrimoine bâti : Rigail, abbaye de Mas-Vieux à Cailloup

#### **Les méandres et les prairies de l'Ariège**

- Ariège ruban Nord / Sud emblématique, aux paysages intimistes (jeux de cache-cache avec la rivière) : méandres, îles, ripisylves, prairies humides, motifs d'aménagements (ponts, dérivations, canaux, ...)
- La rivière et la ville entretiennent très peu de liens visuels
  - enjeux d'accessibilité aux berges et aux espaces naturels à forte valeur écologique
  - mise en valeur des points hauts donnant vue sur l'Ariège et sur la ville (Castella, crassier, coteaux de la Gloriette, Terrefort...)

- Rythme de la succession de vallons et combes ouverts descendant du Terrefort entourés d'espaces boisés

### **Les terrasses cultivées et ouvertes de la plaine ariégeoise**

- Paysages ouverts (mosaïque polyculturelle et prairies) de terrasses cultivées et de secteurs liés à l'urbanisation  
→ banalisés
- Ruptures (barrières) physiques dans le paysage : A66, RN20, voie ferrée.
- Le Crieu et bâti vernaculaire associé  
→ identitaire mais peu lisible dans le paysage, ripisylve en concurrence avec d'autres points d'appel
- Quelques silhouettes identitaires du bâti agreste : Trémège, fermes
- Des vues lointaines sur la chaîne des Pyrénées depuis les chemins et depuis l'axe de la RN20 / A66

### **Le rebord de terrasses**

- Le bourrelet topographique du rebord des terrasses de la plaine ariégeoise est un motif paysager particulièrement intéressant dans la lecture du paysage, formant un ruban arboré et jardiné quasi continu parallèlement au cours de l'Ariège, du nord au sud de la commune. Avec ses jardins en terrasses formés de murs de galets, la partie centrale en contact avec la ville est la plus remarquable.
- L'ensemble offre des vues remarquables sur le centre historique de Pamiers et vers l'Ouest (Cahuzac, Milliane)  
→ Préservation des jardins et des terrassements  
→ Mise en valeur du motif paysager et jardiné et de sa continuité sur toute sa longueur du nord de la commune jusqu'à l'Ariège au sud  
→ Mise en valeur des vues vers le centre historique et le Terrefort

### **Le patrimoine paysager urbain**

- Les portes de la ville et les rues pénétrantes  
→ des espaces à (re)qualifier
- Le motif du Canal  
→ à valoriser (travail sur les séquences paysagères), en lien avec l'amélioration du cadre de vie des populations et en lien avec la stratégie touristique (itinéraire de découverte du tour de ville)
- Les belvédères urbains de Milliane/Cimetière, Castella, Calvaire/friche LIDL  
→ à qualifier et à mettre en valeur sous forme d'espaces publics végétalisés (équilibre avec la forte minéralité des autres espaces publics) et de points de vue offrant une focale sur la ville dans son site
- Un maillage de places et de placettes actuellement dédiées au stationnement et sans traitement qualitatif majeur  
→ à revaloriser
- De nouvelles places projetées, en lien avec le curetage d'espaces bâtis déshérités / opérations de renouvellement urbain et de densification  
→ un équilibre des « vides » et des « pleins », des espaces « avant » de prestige et des espaces « arrière » plus intime à trouver, dans le respect du patrimoine historique existant et en s'appuyant sur la valorisation de perspectives urbaines (cônes de vues)  
→ une opportunité pour « redonner du souffle » à la ville ancienne ?
- Les plantations et alignements d'arbres :  
→ préservation des arbres et alignements mettant en valeur les espaces publics et les perspectives urbaines
- Le lien / dialogue entre la Ville et l'Ariège  
→ à consolider, à réinventer, à créer, en lien avec l'amélioration du cadre de vie des populations et en lien avec la stratégie touristique
- La place du patrimoine industriel dans le paysage urbain de la Ville

### 3.1.2. L'APPROCHE PAYSAGERE CROISEE AVEC L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

#### Biodiversité et valorisation du patrimoine de l'AVAP :

- La Vallée de l'Ariège : un « point chaud » de biodiversité (Trame Bleue : milieu aquatique, zones humides, boisements alluviaux, ripisylves)  
→ à valoriser en préservant les espaces naturels dans l'AVAP ainsi que les motifs de végétation
- Les prairies et boisements du Terrefort : des continuités vertes majeures  
→ à valoriser en préservant les espaces naturels dans l'AVAP ainsi que les motifs de végétation
- Le bâti ancien : des espaces d'accueil pour la faune patrimoniale (hirondelles, chauve-souris, ...)
- La végétation en Ville : des espaces d'accueil et de chasse pour la faune, des éléments de continuité écologique à travers l'espace urbain

### 3.2. LES ORIENTATIONS ET MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE APPAMEEN

Cinq grandes orientations de protection et de mise en valeur du patrimoine appaméen ont été définies sur la base des thématiques identifiées dans le diagnostic et des enjeux patrimoniaux et environnementaux mis en évidence :

- 1- Protéger la richesse patrimoniale de Pamiers, comme condition de la préservation et de la mise en valeur de l'identité appaméenne
- 2- Mettre en valeur la qualité du patrimoine appaméen, comme condition de la valorisation du cadre de vie et vecteur de la promotion du territoire
- 3- Favoriser le maintien et le développement de la richesse écologique et naturelle patrimoniale du territoire appaméen
- 4- Accompagner l'évolution du bâti et des espaces patrimoniaux appaméens, à travers une exigence de qualité des interventions et dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines, rurales et paysagères du territoire
- 5- Encadrer les modalités des transformations du bâti et des espaces patrimoniaux liées à l'évolution contemporaine des modes de vie et d'intégration des dispositifs de performance environnementale, dans l'objectif du maintien de la qualité du cadre de vie appaméen

Sur la base de ces orientations, des objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, assortis de mesures à traduire dans le règlement, ont été définies :

#### 3.2.1. PROTEGER LA RICHESSE PATRIMONIALE DE PAMIERS

##### **OBJECTIF 1 : Préserver les constructions patrimoniales**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Constructions identifiées comme patrimoine remarquable : préservation stricte (interdiction de démolir) et possibilités de modification limitées, fiche individuelle pour les constructions les plus remarquables
- Constructions identifiées comme patrimoine intéressant : préservation (démolition autorisée sous condition) mais possibilité de modifications plus ouvertes
- Constructions non protégées : modifications et démolition/reconstruction autorisées

##### **OBJECTIF 2 : Préserver les typologies architecturales patrimoniales**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Donner des règles spécifiques à chaque typologie architecturale identifiée afin d'en préserver les caractéristiques

### **OBJECTIF 3 : Préserver et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables et les caractéristiques architecturales du bâti ancien**

#### *Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préservation stricte des éléments identifiés comme détails architecturaux remarquables et des constructions qui les portent
- Règles de préservation et de restauration pour chaque caractéristique architecturale identifiée
- De façon générale : règles sur la qualité des restaurations et des matériaux employés, cherchant à encourager les finitions et les savoir-faire traditionnels ( finition des enduits, pas de baguettes d'angles, éviter les produits formulés prêts-à-l'emploi...)

### **OBJECTIF 4 : Préserver et mettre en valeur les ensembles et les espaces urbains patrimoniaux**

#### *Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préserver les trames (rythme parcellaire par exemple) et les alignements urbains
- Protéger les linéaires de façades remarquables
- Préserver les places remarquables
- Préserver les hameaux et écarts remarquables avec leurs abords paysagers

### **OBJECTIF 5 : Préserver et mettre en valeur les motifs et les espaces paysagers patrimoniaux**

#### *Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préservation des coteaux boisés du Terrefort en lien avec le centre historique et l'Ariège
- Préservation des paysages du lit de l'Ariège
- Préservation du rebord de terrasse avec ses jardins, ses murs et son petit patrimoine lié à l'eau
- Valorisation du Canal et du tour de ville
- Protection des jardins remarquables et des alignements arborés structurants inclus dans le SPR
- Préservation des jardins partagés

## 3.2.2. METTRE EN VALEUR LA QUALITE DU PATRIMOINE APPAMEEN

### **OBJECTIF 1 : Qualifier le traitement des espaces publics et des rez-chaussée des constructions**

#### *Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Accompagner la mise en valeur des places et des espaces publics (traitement des sols, mobilier urbain, plantation, signalétique...)
- Encadrer la qualité du traitement des aires de stationnement (en lien avec le PLU)
- Donner les règles en faveur de la qualité architecturale des devantures commerçantes et des terrasses (en lien avec le RLP)
- Encadrer les modifications des rez-de-chaussée des constructions (portes de garage, modification des entrées, vitrines)

### **OBJECTIF 2 : Préserver et mettre en valeur les cœurs d'ilots, les cours et les jardins**

#### *Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Encadrer les possibilités de construction dans les cours et les jardins, l'installation d'abris, d'annexes ou de piscine (en lien avec le PLU)
- Prescrire des matériaux de qualité pour les sols de cour et le maintien d'une surface minimale perméable et végétalisée dans les jardins
- Autoriser le curetage des cœurs d'ilot dans la limite de la valeur patrimoniale des constructions existantes

**OBJECTIF 3 : Prendre en compte et mettre en valeur les cônes de vue, donner à voir le territoire appaméen**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Prise en compte et préservation de la silhouette urbaine ancienne, des épannelages et des gabarits des constructions, de la relation entre espaces bâtis et espaces jardinés depuis les points de vue notamment depuis le rebord de la terrasse
- Préservation des vues remarquables sur les Pyrénées
- Mise en valeur des sites de points de vue remarquables, notamment sur les 3 clochers et sur l'ensemble du site historique de Pamiers dans son écrin paysager
- Préservation et mise en valeur des sentes et sentiers permettant la découverte de la ville et des paysages appaméens

**3.2.3. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE LA RICHESSE ECOLOGIQUE ET NATURELLE PATRIMONIALE DU TERRITOIRE APPAMEEN**

**OBJECTIF 1 : Préserver et mettre en valeur les grands motifs naturels et paysagers**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Préservation du couvert boisé du revers du Terrefort : protection des lisières boisées et limitation des coupes-rases
- Préservation du lit de l'Ariège, de sa ripisylve et des prairies humides qui la bordent
- Préservation de la mosaïque de prairies et de boisements du Terrefort

**OBJECTIF 2 : Favoriser la biodiversité et le maintien de la flore et de la faune locales**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Prise en compte du bâti ancien en tant que refuge pour la faune patrimoniale : ex nichoirs intégrés aux façades
- Maintien / renforcement de la place du végétal comme élément de la Trame Verte « ordinaire » : recommandation de favoriser les variétés locales dans les jardins, de replantation de haies bocagères dans les espaces agricoles...

**OBJECTIF 3 : Sensibiliser à l'impact écologique des interventions humaines**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Prendre en compte les risques inondation et retrait/gonflement des argiles
- Promouvoir les matériaux « naturels » (paille, bois, chanvre, chaux, brique crue ou cuite...) dans les travaux de restauration du bâti comme de constructions nouvelles
- Limiter les interventions sur les sols (taupinière, imperméabilisation...)

**3.2.4. ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU BATI ET DES ESPACES PATRIMONIAUX APPAMEENS**

**OBJECTIF 1 : Permettre une intégration cohérente des interventions sur le bâti existant**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Donner les règles permettant des interventions architecturales de qualité (ravalement, changement des toitures, des menuiseries...)
- Préciser les modalités de création de nouvelles ouvertures (façades, portails)

**OBJECTIF 2 : Accompagner l'intégration cohérente des extensions des constructions existantes et des constructions neuves dans le tissu bâti ancien**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Règles d'intégration des extensions : implantation, gabarits, matériaux, couleurs...

- Accompagnement dans l'intégration des constructions neuves
- Modalités d'intégration d'une architecture contemporaine respectant le contexte bâti et paysager patrimonial

**OBJECTIF 3 : Garantir la qualité des cours, des jardins et des clôtures**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Modalités d'intégration des dispositifs techniques également côté cour ou jardin
- Modalités de traitement des sols des cours
- Recommandations quant à la qualité des jardins
- Encadrer la qualité des nouvelles clôtures et des haies

**3.2.5. ENCADRER LES MODALITES DES TRANSFORMATIONS DU BATI ET DES ESPACES PATRIMONIAUX : EVOLUTION CONTEMPORAINE DES MODES DE VIE ET DISPOSITIFS LIES AUX OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX**

Cet objectif de l'AVAP de Pamiers procède de deux thématiques :

- mettre en place en matière de patrimoine des stratégies conciliant préservation et mise en valeur patrimoniale avec évolution des modes de vie,
- redynamisation du centre historique, dans une optique de repeuplement et de valorisation touristique.

Le centre historique de Pamiers présente notamment un certain nombre de logements vacants ou en mauvais état qu'il s'agit de réhabiliter ou d'inciter à restaurer, afin d'élargir l'offre locative qui fait aujourd'hui défaut à la commune. L'AVAP a ainsi cherché à trouver un équilibre entre préservation du patrimoine et possibilités d'aménagement autorisant une nouvelle appropriation du bâti ancien et cherchant à faciliter le retour de populations dans le centre historique, notamment à travers les possibilités d'ouvertures dans le toit laissant pénétrer la lumière naturelle au cœur d'un bâti parfois profond et de création d'espaces extérieurs (balcon, terrasse, voire tropézienne). A travers l'AVAP, la commune souhaitait faire mieux prendre en considération le patrimoine par les documents d'urbanisme mais aussi lui associer la notion de modernité par les possibilités de requalification du bâti ancien en faveur de l'habitat.

Cette démarche participe ainsi à la fois du maintien de la qualité et de l'amélioration du cadre de vie pour les habitants mais aussi de la valorisation notamment du centre historique pour les visiteurs.

L'AVAP intègre également les préoccupations environnementales relatives à la biodiversité, à l'amélioration thermique du bâti et aux énergies renouvelables en lien avec le profil climat/énergie de la commune.

**OBJECTIF 1 : Autoriser des modifications ponctuelles plus importantes du bâti pour permettre une meilleure habitabilité, en limitant leur impact sur la qualité patrimoniale des constructions**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Modalités d'ouverture et de modification des toitures pour permettre une meilleure pénétration de la lumière
- Modalités de transformation et de fermeture des mirandes ou des dépendances agricoles

**OBJECTIF 2 : Limiter l'impact des éléments techniques divers sur l'architecture ancienne et dans les paysages**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Encadrer les modalités de pose des dispositifs techniques de type antennes et paraboles, coffrets réseaux, etc. sur les façades, les toitures et les murs de clôture

**OBJECTIF 3 : Intégrer et limiter l'impact des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sur le bâti ancien et les espaces patrimoniaux, sensibiliser aux caractéristiques spécifiques du bâti ancien**

*Mesures de protection et de mise en valeur :*

- Accompagnement dans l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien sans en dénaturer ses qualités structurelles et patrimoniales (isolation par l'extérieur, menuiseries...)
- Accompagnement dans l'implantation des dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Intégration paysagère dans les cours et les jardins des dispositifs de récupération des eaux de pluie, de compostage...



### 3.2. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE DE CUISEAUX



### 3.4. L'AVAP INSCRITE DANS LE PADD DU PLU

La révision générale du PLU de Pamiers a été menée conjointement à la création de l'AVAP, ce qui a permis de s'assurer de la bonne compatibilité des deux documents. Les objectifs du PADD ont ainsi intégré la volonté communale de préserver et de mettre en valeur son patrimoine.

#### 3.4.1. LES AXES ET OBJECTIFS DU PADD

Le PADD s'articule autour de trois axes stratégiques :

1. Une ville à réinventer
2. Un urbanisme durable pour la préservation du cadre de vie appaméen
3. Une dynamique économique à préserver et à structurer

Dans ces trois axes apparaissent la dimension patrimoniale, à travers différentes notions : réhabilitation, préservation, valorisation.

**L'axe 1 du PADD** pose la question du patrimoine bâti, urbain et paysager dans son premier objectif « Améliorer la qualité urbaine et favoriser l'attractivité du centre-ville ».

Il s'agit de chercher à :

- pallier à la dégradation du patrimoine bâti et à la vétusté de l'habitat au cœur du centre-ancien grâce à des actions de réhabilitation (opération de revalorisation des façades, préservation et valorisation du bâti ancien, etc.).
- requalifier et restructurer l'espace urbanisé, notamment sur le centre-ville, indispensable pour certains quartiers : problèmes d'insalubrité et d'insécurité, peu d'ensoleillement sur certains îlots, peu d'espaces de respiration privatifs, problèmes de stationnement, etc. (centre ancien, quartier de la Gloriette, îlot Sainte-Claire, etc.)
- favoriser la dé-densification urbaine et préserver les espaces de respiration publics (parcs, places et jardins publics, etc.), réels atouts dans un centre-ville extrêmement dense (ex: projet de l'Esplanade Milliane, restructuration de la place du Mercadal).

L'AVAP s'inscrit pleinement en cohérence avec cet objectif :

- en donnant les modalités de réhabilitation du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales,
- en proposant des solutions pour permettre de redonner de l'attractivité au bâti ancien en centre historique dense : création de puits de lumière ou de patio, ouverture de verrière en toiture, création de balcon ou de terrasse... tout en modulant ses possibilités en fonction de la valeur patrimoniale de la construction et de la qualité d'ensemble de l'espace urbain et architectural,
- en prenant en compte la qualité du patrimoine urbain appaméen (places remarquables, linéaires de façades...) sur lesquels les projets de travaux ou d'aménagement doivent respecter l'ensemble urbain et favoriser sa valorisation en tant qu'ensemble,
- en laissant ouverte la possibilité de curetage des cœurs d'îlot et de possibilité de démolition du bâti patrimonial intéressant dans le cas d'un projet global et concerté (restructuration urbaine),
- en protégeant les espaces de respiration publics mais aussi les jardins privés, notamment en cœur d'îlot, qui constituent une vraie richesse du tissu urbain de Pamiers.

**L'axe 2 du PADD** est celui qui inscrit pleinement la thématique de la préservation du patrimoine bâti et paysager de Pamiers comme un des points forts de la politique de la ville pour mettre en valeur son cadre de vie.

Cet axe est divisé en six objectifs :

- Préserver les espaces agricoles et naturels en accompagnant l'urbanisation.
  - o Il s'agit notamment de préserver les espaces agricoles et naturels du Terrefort et de son revers

- Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du ruban Nord/Sud de la vallée de l'Ariège
  - o Préserver la mosaïque de milieux aquatiques, humides et rivulaires (ripisylves, prairies) pour ses valeurs écologiques et paysagères
  - o Valoriser les ambiances paysagères de la vallée de l'Ariège et des motifs identitaires qui lui sont associés : méandres, îles, ripisylves, prairies humides, motifs architecturaux d'aménagements (ponts, dérivations, canaux, ...), motif des jardins et du maraîchage (Cahuzac), ...
  - o Permettre le maintien et la création mesurée d'accès à la rivière de l'Ariège, aux berges depuis la ville de Pamiers et aux espaces naturels à forte valeur écologique, en lien avec l'entretien du cours d'eau exposé aux risques d'inondation et en lien avec le développement des activités récréatives ou touristiques
- Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du Terrefort et de son revers boisé
  - o Maintenir dans sa globalité l'équilibre de la mosaïque écopaysagère des collines et combes du Terrefort,
  - o Préserver et valoriser le revers boisé des pentes du Terrefort, comme élément majeur de composition paysagère, comme balcon sur la ville et comme amphithéâtre ouvert sur le spectacle Pyrénéen
  - o Valoriser le secteur de Subranel, où le changement d'orientation des vues offre des panoramas exceptionnels sur les Pyrénées
  - o Préserver le patrimoine bâti et les abords du site de Mas-Vieux à Cailloup
- Valoriser les paysages ouverts et les équilibres écologiques de la plaine agricole de l'Ariège
  - o Maintenir dans sa globalité l'équilibre de la mosaïque agricole de la plaine de l'Ariège pour son intérêt économique (économie agricole), paysager et écologique
  - o Valoriser les perspectives visuelles sur les Pyrénées depuis les axes majeurs : A66, RN20
  - o Valoriser le patrimoine bâti : hameau de Trémège, fermes isolées traditionnelles, ...
- Valoriser le patrimoine de la ville de Pamiers (bâti, jardins) et les connexions visuelles à son écran paysager
  - o Valoriser le patrimoine architectural et urbain de la ville historique de Pamiers, en lien avec le SPR adossée au PLU
  - o Préserver le patrimoine végétal urbain, comme motif paysager identitaire et comme support de la Trame Verte en ville
  - o Requalifier les entrées de ville qui ont été banalisées par l'urbanisation résidentielle et économique
- Se protéger contre les risques, préserver les ressources naturelles et s'adapter au changement climatique
  - o Prendre en compte les risques connus (inondations, mouvements de terrains, incendies, risques technologiques) en amont des choix d'urbanisme
  - o Protéger la ressource en eau, pour assurer les différents usages
  - o Poursuivre les efforts d'adaptation au changement climatique

Les orientations et mesures de l'AVAP sont en adéquation avec les objectifs du PLU. Le SPR inclut dans son périmètre les coteaux du Terrefort, le lit de l'Ariège et les espaces bâtis remarquables de la plaine. L'AVAP préserve les espaces agricoles et naturels remarquables notamment lorsqu'ils sont inscrits dans un lien de co-visibilité avec le centre historique de Pamiers mais pas seulement, le SPR ayant été étendu à l'ensemble du cours de l'Ariège et aux coteaux du Terrefort qui le bordent. L'AVAP conduit également à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville de Pamiers.

**L'axe 3 du PADD**, divisé en trois objectifs, inclut la notion de patrimoine en tant que vecteur de valorisation touristique de la commune dans son objectif n°2 :

- Développer et valoriser le potentiel touristique de Pamiers
  - o Permettre le développement du tourisme et des loisirs (secteur de Cailloup, secteur de Palaich,...)
  - o Exploiter les atouts paysagers, patrimoniaux et naturels pour déployer le tourisme de la commune
  - o Diversifier l'offre touristique en permettant le développement de l'agro-tourisme

L'AVAP s'inscrit également en cohérence avec cet objectif en cherchant à promouvoir la mise en valeur patrimoniale mais aussi touristique de la commune. Elle prend en compte l'intégration paysagère et les possibilités de développement d'équipements touristiques comme le camping ou de sites remarquables comme les buttes du Castella, du Calvaire ou du Crassier, le site de Cailloup,... Elle recommande également la mise en valeur des sentiers et chemins comme moyens de découverte de la commune et de ses atouts. La

préservation et la valorisation des vues sur le site de Pamiers, la ville historique et son écrin paysager depuis le Terrefort ou depuis le rebord des terrasses de la plaine ariégeoise participe de cet objectif global. Enfin, de façon générale, la préservation du patrimoine, la restauration du bâti ancien de façon respectueuse de ses spécificités et de ses qualités, la valorisation des espaces publics et des jardins, la préservation des espaces paysagers et naturels remarquables de la commune, etc. conduisent à une mise en valeur de l'ensemble du site de Pamiers dans un objectif de qualité participant à l'attractivité du territoire, en termes d'habitat, d'activité comme de tourisme.

→ De façon globale, les objectifs de l'AVAP sont ainsi en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU. Il n'existe pas de point de désaccord.

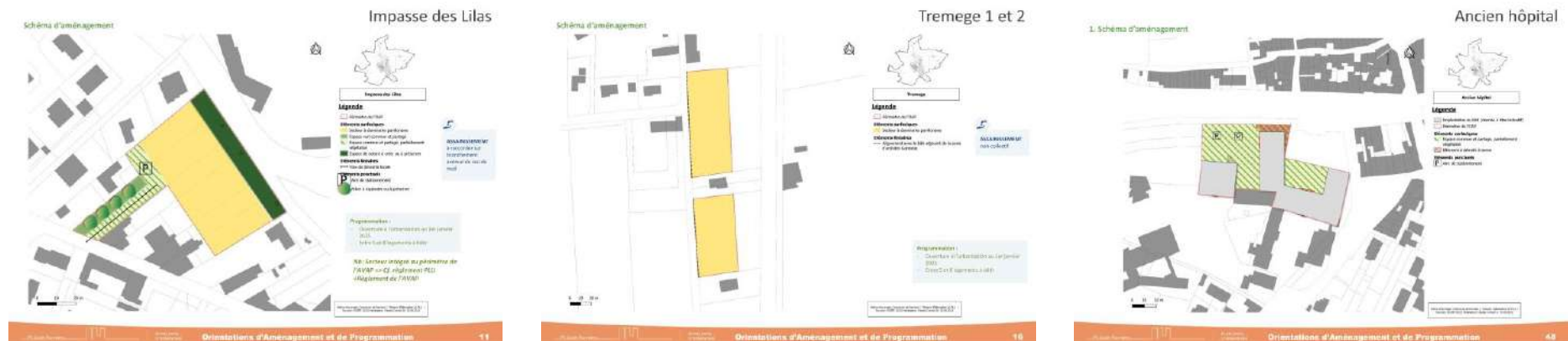
### 3.4.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux OAP sectorielles sur les onze que compte le PLU sont incluses dans le périmètre du SPR :

- OAP « Impasse des Lilas »
- OAP « Trémège 1 et 2 »

Ces deux OAP prévoient une ouverture à l'urbanisation au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L'OAP secteur d'aménagement de l'ancien hôpital concerne un bâtiment inscrit dans le SPR.



Les OAP thématiques « Urbanisme commercial », « Mobilités » et « Trame verte et bleue » sont transversales et touchent l'ensemble du territoire communal.

#### OAP Impasse des Lilas

L'OAP Impasse des Lilas se trouve dans le secteur 5 « Zones d'interface avec le patrimoine » de l'AVAP. Elle concerne des fonds de jardin à l'arrière de la rue du Jeu-du-Mail, entre le premier front bâti sur rue et l'Ariège. L'ensemble des jardins concernés ne fait pas l'objet d'une protection particulière dans l'AVAP. Par contre la proximité avec l'Ariège implique la préservation de sa ripisylve et des bords du cours d'eau. L'OAP identifie le long de l'Ariège une bande verte comme « espace de nature à créer ou à préserver », en cohérence avec l'AVAP. Le chemin d'accès est identifié comme « espace commun et partagé, partiellement végétalisé », permettant de préserver le caractère jardiné et végétal du site et la perméabilité des sols.

Dans le secteur 5 de l'AVAP, concernant l'implantation des constructions nouvelles, celle-ci précise :

« Les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles dans le secteur 5 « Zones d'interface avec les secteurs patrimoniaux » de l'AVAP, devront être réalisées dans un souci de cohérence en termes de gabarits, d'implantation, de matériaux, de percements et de couleurs par rapport à la construction dont elles constituent l'extension et par rapport aux constructions et aux paysages environnants.

Le projet doit permettre de contribuer à la mise en valeur des paysages bâtis et naturels de Pamiers et ne pas porter atteinte à la qualité des abords de la ville historique ni à son écrin paysager. »

→ Il n'y a pas d'incompatibilité entre l'OAP « Impasse des lilas » et l'AVAP.

### **OAP Trémèze 1 et 2**

L'OAP Trémèze 1 et 2 se situe dans le secteur 3 « Hameaux, château, écarts » de l'AVAP. Elle concerne deux grandes parcelles à l'entrée sud du hameau patrimonial de Trémèze, qui ne font pas l'objet de mesures de protection particulières en tant qu'espaces de jardin par l'AVAP. L'OAP ne présente pas de préconisation particulière d'implantation des constructions nouvelles.

Dans le secteur 3 de l'AVAP, concernant l'implantation des constructions nouvelles, celle-ci précise :

*« Implantation par rapport à la voie*

Les nouvelles constructions doivent respecter les continuités bâties existantes et reprendre les règles dominantes d'implantation des constructions anciennes situées sur les parcelles mitoyennes.

On privilégiera donc en premier lieu une implantation du bâti perpendiculaire à la voie et alignée par le pignon.

Une implantation parallèle et alignée sur rue par le long pan ou en retrait pourra également être autorisée :

- en fonction de l'implantation des constructions existantes contigües,
- en pourtour des espaces publics centraux des hameaux.

La marge de retrait se situera alors à l'alignement d'une ou des deux constructions mitoyennes ou dans la marge délimitée par les axes d'alignement des constructions mitoyennes. L'alignement sur rue devra dans ce cas être assuré par un mur de clôture ou par une clôture doublée d'une haie.

*Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les nouvelles constructions seront implantées en fonction des constructions contigües soit en mitoyenneté sur l'un ou les deux côtés, soit en retrait des limites séparatives. »

→ Les règles de l'AVAP devraient permettre une bonne intégration des constructions nouvelles à Trémèze, en cohérence avec les constructions existantes perpendiculaire à la voie. Il n'y a pas d'incompatibilité entre l'OAP « Trémèze 1 et 2 » et l'AVAP.

### **OAP secteur d'aménagement de l'ancien hôpital**

L'ancien hôpital de Pamiers doit faire l'objet d'une opération permettant d'accueillir des logements, une résidence Sénior et un internat.

L'OAP fixe les principes de qualité d'insertion architecturale et urbaine, de qualité environnementale et de prévention des risques, d'organisation des déplacements et de desserte par les réseaux.

La hauteur et l'emprise au sol des constructions reprennent celles du bâtiment actuel.

Les espaces communs et partagés sont principalement végétalisés et les stationnements arborés et couverts par des revêtements semi-perméables.

En ce qui concerne les principes de qualité architecturales et les principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer, l'OAP fait référence à l'AVAP.

Dans l'AVAP, l'ancien hôpital est identifié comme « Construction ancienne à requalifier ». Le cahier A du règlement précise :

*« Modifications et réhabilitation*

Les modifications des constructions anciennes à requalifier sont autorisées.

#### *Démolition et nouvelle construction*

La démolition ou la démolition partielle des constructions à requalifier est autorisée, sauf si des éléments architecturaux remarquables témoignant de l'ancienneté de la construction sont mis au jour. Dans ce cadre, un complément d'informations peut être demandé au préalable, notamment pour les parties de bâtiment non visibles de l'espace public.

Le gabarit et la volumétrie de la nouvelle construction seront identiques au gabarit et à la volumétrie de la construction existante, sauf à se rapprocher du gabarit des constructions anciennes limitrophes »

→ Il n'y a pas d'incompatibilité entre l'OAP secteur d'aménagement de l'ancien hôpital et l'AVAP.

### **OAP thématique « Urbanisme commercial »**

L'OAP thématique « Urbanisme commercial » 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. Il s'agit notamment d'intégrer les besoins identifiés à l'échelle de la commune en matière de stratégie commerciale, en hiérarchisant la structure actuelle et future afin de préserver une cohérence et un équilibre entre le centre-ville de Pamiers et les zones d'aménagement commercial en périphérie.

Le centre-ville de Pamiers est désigné comme un secteur d'enjeux prioritaires.

L'OAP précise que « La dynamique commerciale d'un centre-ville ne se décrète pas et orienter l'implantation des commerces et préserver les locaux commerciaux ne peut suffire. Pour que le centre-ville de Pamiers dispose d'un tissu commercial dynamique, il convient de veiller à l'attractivité globale du centre-ville et à son accessibilité. » Cette attractivité passe par le souci de redonner au piéton la priorité dans les projets d'aménagement du centre-ville et de faciliter le stationnement vélo. La capacité de stationnement voiture (notamment courte durée) dans ou à proximité immédiate du centre-ville doit néanmoins permettre de garder ce dernier « compétitif » face aux zones commerciales de périphérie.

→ L'AVAP n'a pas vocation à gérer la dynamique commerciale de la ville. Néanmoins, par l'exigence de qualité de traitement des espaces publics, du bâti et des paysages, elle participe à l'attractivité du centre-ville. L'OAP thématique « Urbanisme commercial » s'inscrit également dans cette volonté. Il n'y a pas d'incompatibilité entre cette OAP et l'AVAP.

### **OAP thématique « Mobilités »**

L'OAP thématique Mobilités est transversale et touche l'ensemble de la commune. Cette OAP permet de répondre aux objectifs d'amélioration des déplacements inscrits au PADD dans l'axe « Améliorer les mobilités à l'échelle de la ville ».

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

**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'animation et le cadre de vie de ce centre. C'est pourquoi la stratégie retenue est de désigner le centre-ville comme un secteur d'enjeux 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 constituent les destinations à privilégier pour l'occupation des rez-de-chaussée qui sont situés dans le centre-ville et qui offrent une surface de plancher importante (de l'ordre d'au moins 200m<sup>2</sup>).

**ORIENTATION 1.1.c / changement de destination**  
Dans le centre-ville, les rez-de-chaussée sur rue actuellement dédiés à des commerces de détail, à des restaurants ou à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ont vocation à être préservés. Il convient donc d'éviter leur transformation en logements ou autres destinations qui, par la fermeture de leur vitrines, condamnerait de façon quasi-définitive, la commercialité du lieu.

L'orientation 1.1.a complète le règlement dont au PLU qui interdit, le long des axes les plus stratégiques d'un point de vue commercial, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

La ville de Pamiers a défini le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'urbanisme de proximité au sein de son projet commercial.

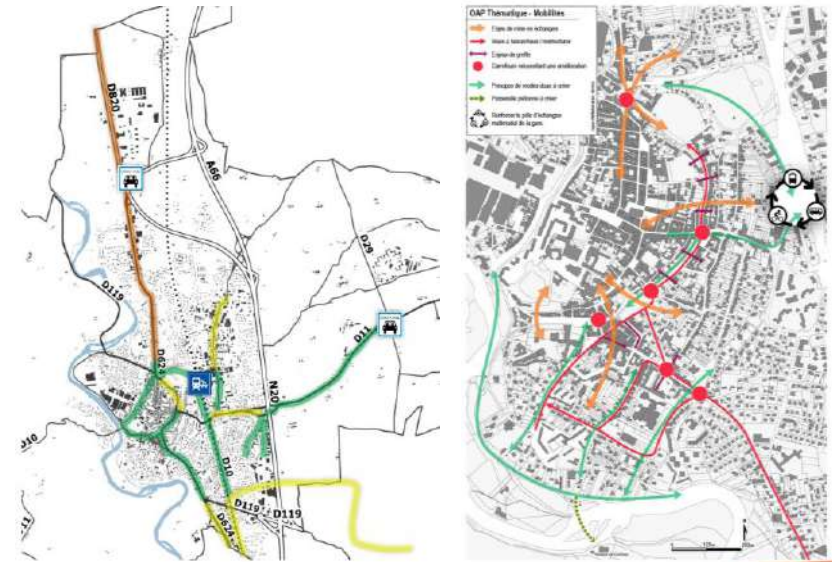
PLU de Pamiers  
Mairie de Pamiers  
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
61

- Créer une aire de covoiturage au nord de la commune
- Requalifier la RD624 (route de Toulouse-boulevard d'Alsace-Lorraine-Avenue de Foix) en boulevard urbain structurant et fonctionnel
- Développer de nouveaux cheminements pour modes doux sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine
- Valoriser l'Ariège à travers une desserte cycle et piéton
- Intégrer les OAP sectorielles dans un schéma de déplacements global
- Renforcer le pôle d'échange multimodal de la gare : aménagement d'une gare routière, création d'une maison du vélo...

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

Les objectifs principaux sont :

- Fluidifier les déplacements entre le centre-ville et les quartiers limitrophes
- Faciliter les échanges entre le quartier du Méandre et le centre-ville
- Restructurer les principales voies de desserte et les grands axes
- Améliorer et sécuriser les carrefours structurants
- Limiter les effets de fracture créés par certains axes ou carrefours
- Mettre en place davantage de cheminements pour modes doux.



L'AVAP participe de cette thématique en préservant et valorisant les sentes et les chemins. L'AVAP n'interdit pas non plus les aires et les espaces de stationnement sur l'espace public ou dans les jardins mais donne les modalités de leur intégration paysagère et de qualité de traitement des sols.

Les éventuels aménagements prévus pour répondre aux différents objectifs fixés par l'OAP sur les axes, carrefours et espaces publics situés à l'intérieur du périmètre du SPR devront respecter les prescriptions établies pour le traitement des espaces publics dans l'AVAP, cherchant à assurer la qualité de traitement des sols, des façades et des ensembles à caractère patrimonial. L'optique de requalifier la RD624 en boulevard urbain participe de cette qualité des espaces publics pamiers.

➔ Il n'y a pas d'incompatibilité entre l'OAP thématique « Mobilités » et l'AVAP.

### OAP thématique « Trame verte et bleue »

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

Les orientations générales de l'OAP se déclinent selon **5 thèmes** énonçant chacun des principes d'aménagement :

**Le sol partagé entre la faune, la flore et les humains** : réconcilier l'eau et la ville, développer la biodiversité ;

**Le végétal, entre biodiversité et paysage** : développer et préserver une végétalisation de qualité ;

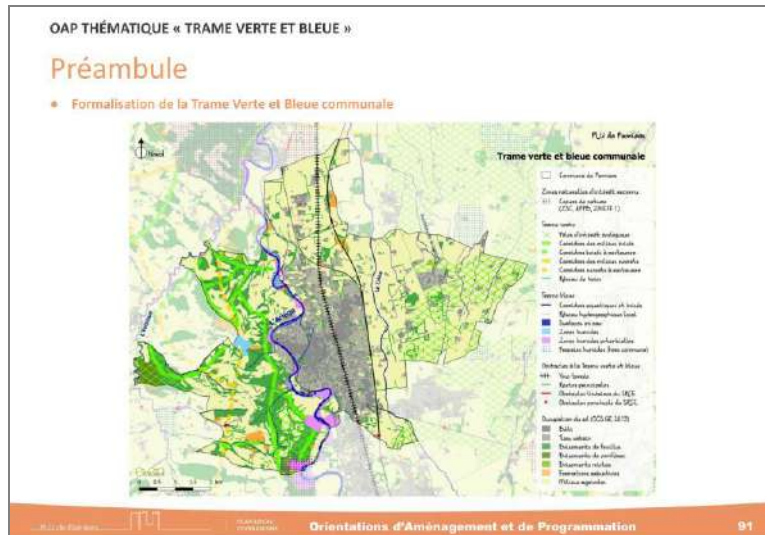
**Le bâti comme support de nature** : concevoir des architectures support de biodiversité ;

**Les clôtures comme relais de biodiversité** : imaginer des limites qui contribuent à la trame verte et bleue ;

**La lumière artificielle** : une rupture de corridor écologique et un gaspillage à éviter.

L'AVAP développe ses différents principes en faveur du patrimoine urbain, paysager et architectural.

→ Il n'y a pas d'incompatibilité entre l'OAP thématique « Trame verte et bleue » et l'AVAP.





## 4. JUSTIFICATIONS : PERIMETRE DU SPR, SECTEURS ET PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE L'AVAP

### 4.1. UN PERIMETRE DE SPR ENTRE REBORD DE TERRASSES DE LA PLAINE ARIEGEOISE ET TERREFORT

Le périmètre du Site patrimonial remarquable de Pamiers reprend les caractéristiques fortes du paysage et du patrimoine de la commune, décomposées en trois grandes entités : le relief du Terrefort à l'ouest bordé par le cours de l'Ariège, le site urbain de Pamiers au centre et les terrasses cultivées de la plaine alluviale de l'Ariège à l'est.

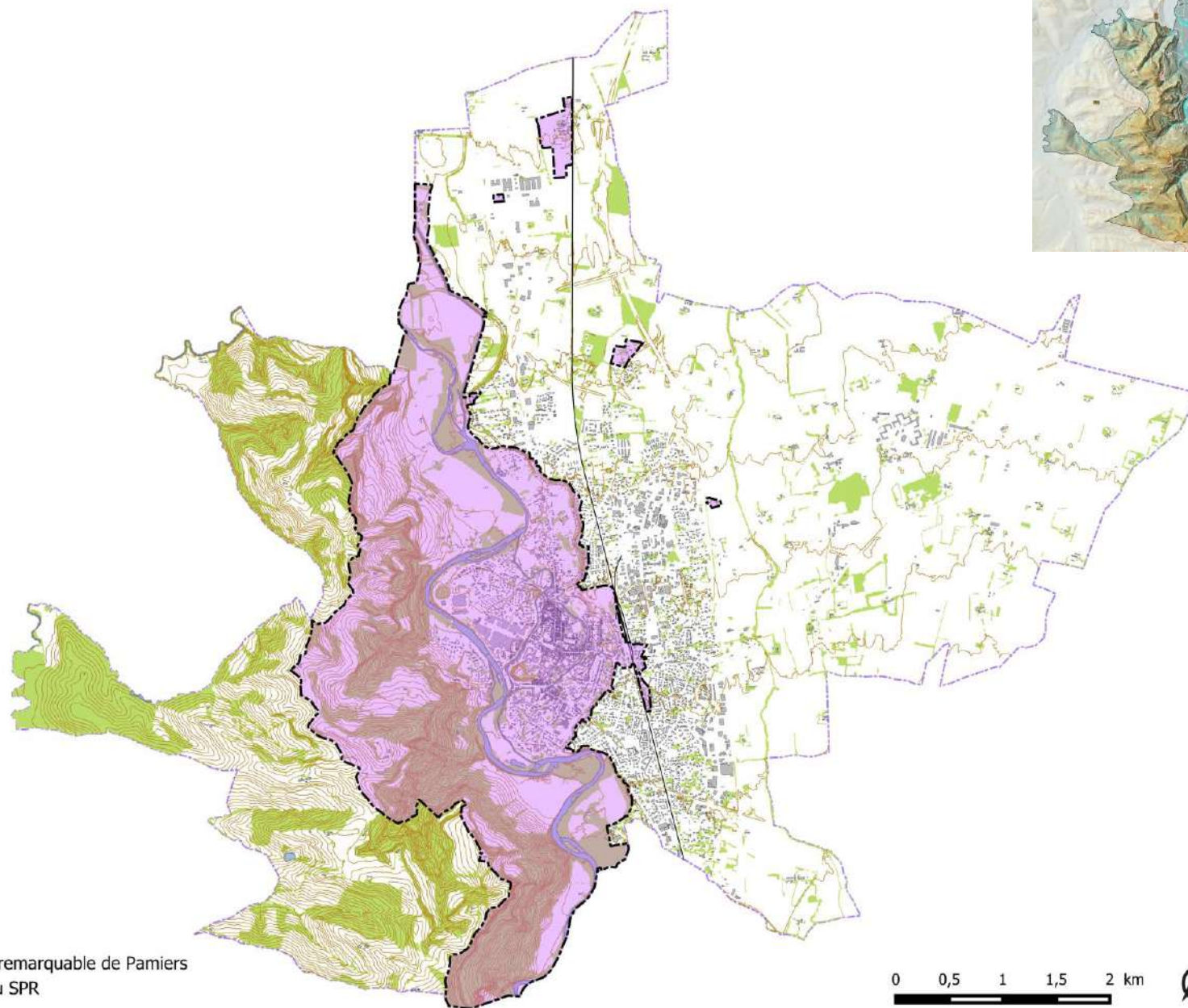
- ➔ Le premier principe est de protéger au titre de l'AVAP le centre historique de Pamiers, à savoir la ville circonscrite par ses canaux médiévaux et ses faubourgs anciens : Loumet le plus ancien qui fut également fortifié, rue du Jeu-du-Mail, rue de Toulouse, rue Frédéric-Soulié, avenue Irénée-Cros, mais aussi les façades anciennes donnant sur les canaux : boulevard d'Alsace-Lorraine et boulevard de la Libération. La prise en compte de ses abords permet également d'inclure dans l'AVAP les entrées de la ville ancienne, formées d'un tissu bâti de même type que le centre historique, par des linéaires de façades alignées sur rue et mitoyennes et pouvant offrir d'intéressantes focales sur la ville historique comme au niveau de l'avenue de Toulouse, de la rue Saint-Antonin ou de la place Sainte-Hélène (rue Frédéric-Soulié).



Entrée de ville rue Frédéric-Soulié avec en arrière-plan l'entrée de la rue Victor-Hugo / Faubourg rue de Toulouse et clocher de Notre-Dame-du-Camp en perspective / Les canaux boulevard d'Alsace-Lorraine

- ➔ Le deuxième principe ayant prévalu au dessin du périmètre du SPR de Pamiers est la prise en compte de l'écran paysager du centre historique et des composantes naturelles majeures de la commune dans leur relation avec le site urbain de Pamiers : les coteaux du Terrefort qui forment l'arrière-plan boisé et agricole de la ville ancienne, le cours de l'Ariège et ses prairies humides qui constituent l'ensemble naturel et écologique majeur de la commune, le rebord des terrasses de la plaine ariégeoise dont les jardins en terrasses et les boisements forment un ensemble paysager remarquable offrant de multiples points de vue sur le site historique appaméen.

La plaine agricole ariégeoise à l'est, bien qu'écologiquement intéressante, n'a pas été incluse dans le périmètre du SPR car elle ne constitue pas un territoire paysager remarquable de la commune et ne présente pas d'enjeux patrimoniaux majeurs ni de relation directe avec le centre historique de Pamiers. Les ensembles bâtis patrimoniaux remarquables (métairie de Sales, ferme de Castellane, château de Riveneuve-du-Bosc...) identifiés dans cet espace dans le diagnostic ont été protégés dans le PLU à travers l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

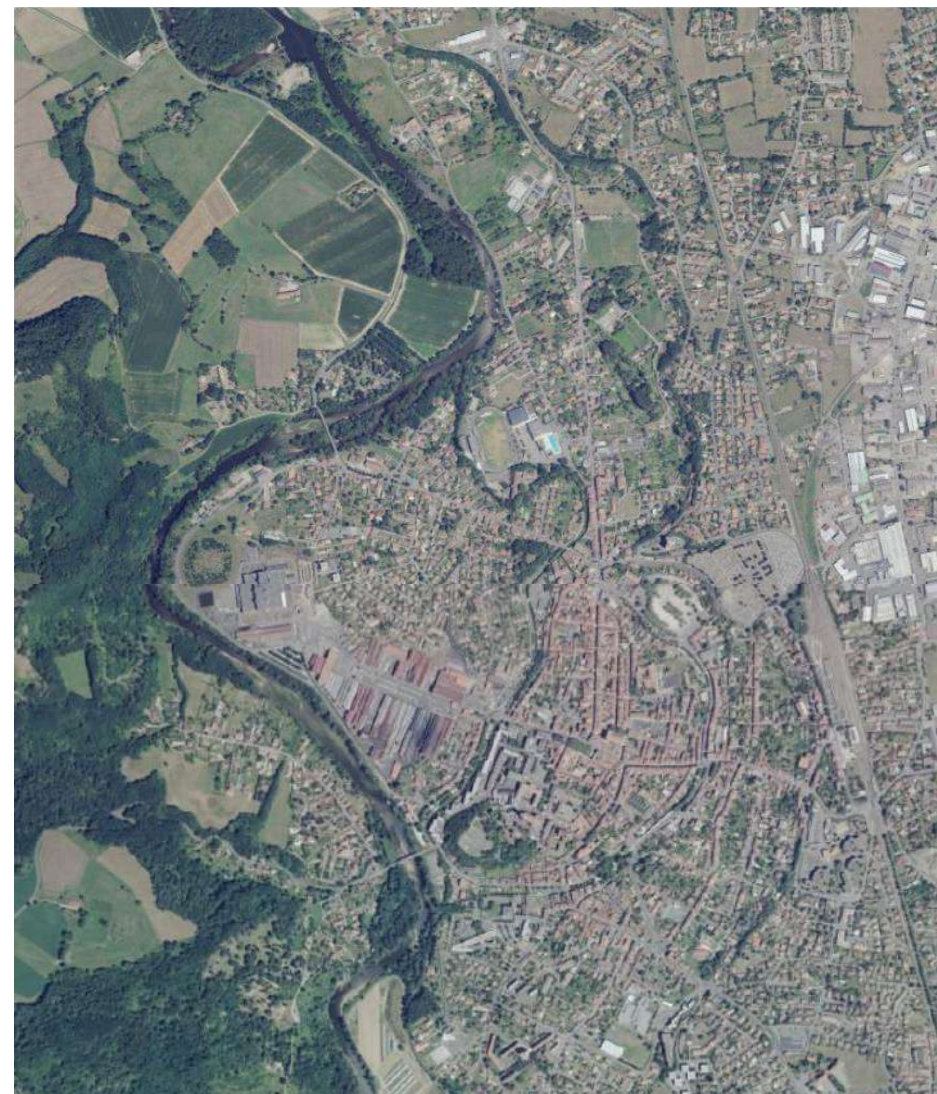


Afin de satisfaire ces deux principes, le périmètre de SPR a été construit en cohérence avec la situation de la commune de Pamiers :

- A l'est, le site patrimonial remarquable s'appuie sur le rebord jardiné et boisé des terrasses de la plaine alluviale de l'Ariège. Ce rebord forme la limite physique entre la cuvette dans laquelle s'implante Pamiers et les terrasses hautes de l'Ariège puis la plaine agricole. Il traverse toute la commune du nord au sud, plus ou moins parallèlement à l'Ariège. Il s'agit d'un motif paysager particulièrement intéressant, que ce soit aux abords de la ville de Pamiers où la pente a été structurée en terrasses de jardins par de remarquables murs en galets ou plus au nord ou au sud où le talus est couvert d'une végétation arborée formant un cordon végétal qui matérialise le rebord dans le paysage. Le périmètre du SPR s'appuie donc soit sur la limite haute du rebord intégrant jardins et boisements sur la pente, soit sur le parcellaire incluant les maisons situées en partie haute lorsqu'elles présentent un caractère patrimonial et/ou qu'elles ont un impact sur les perceptions du rebord ou des jardins situés en contrebas. Ce motif paysager est particulièrement visible à Cahuzac. Il présente également un enjeu important en termes de mise en valeur des vues générées depuis les parties hautes sur le centre historique et vers le Terrefort.



Jardins en terrasse et orlet boisé du rebord des terrasses



Le cordon jardiné et boisé du rebord de terrasses est particulièrement bien visible sur la photographie aérienne. Il délimite au nord les jardins de Cahuzac, forme l'amphithéâtre de l'esplanade de Milliane et constitue une limite pour les quartiers de la rue Gabriel-Fauré ou de la Gloriette au sud.

- Au centre, le SPR intègre le site urbain de Pamiers lové entre le rebord des terrasses hautes et le cours de l'Ariège. Cet ensemble au relief relativement plat est marqué par les buttes du Castella et du Calvaire. Le centre historique se trouve au cœur du site et est délimité par les canaux qui l'enserrent depuis le Moyen-Âge. Le SPR inclut également les faubourgs urbains qui forment des linéaires de façades intéressants marquant les entrées de ville, le site industriel actuellement Aubert&Duval et les extensions urbaines construites au XIXe siècle entre le centre et la gare, sur les anciens jardins maraîchers dont la trace est conservée dans le parcellaire en lanière des jardins des villas actuelles. Le SPR intègre enfin les extensions contemporaines de Pamiers (quartier du Foulon, du Méandre...) en tant que secteurs d'accompagnement de la ville ancienne dans lesquels les aménagements doivent faire l'objet d'une certaine attention afin de s'intégrer au caractère paysager remarquable de l'ensemble du site.



Pamiers dans son site vu depuis les hauteurs de Milliane et du cimetière



Vieux quartier au pied du Castella et quartier du Foulon avec ses immeubles en arrière-plan

- A l'ouest, le SPR associe le cours de l'Ariège et les coteaux du Terrefort qui forment le cadre paysager remarquable de la ville historique et le patrimoine naturel majeur de la commune. Le périmètre s'appuie sur les lignes de crête du Terrefort et sur les voies et chemins permettant d'inclure ces hauteurs, visibles notamment depuis le rebord des terrasses à l'est et en covisibilité directe avec la ville historique et ses monuments historiques dans les perceptions depuis le cœur de la ville et les points de vue remarquables. La préservation des boisements et l'attention portée aux travaux menés sur les fermes visibles et aux aménagements dans les espaces agricoles ouverts prend dans ce contexte une grande importance, ces éléments étant très visibles et entretenant une relation visuelle directe avec le centre historique. De même, les hauteurs du Terrefort génèrent des perceptions remarquables sur le site de Pamiers et ces points de vue doivent être pris en compte dans l'AVAP.



Les espaces boisés et ouverts du Terrefort et les fermes en co-visibilité directe avec les monuments de Pamiers ou formant le fond paysager des vues depuis le centre historique. Vue sur Pamiers depuis le Terrefort.

- Au nord et au sud, le périmètre du SPR s'appuie sur les limites communales. L'intégration du cours de l'Ariège n'a pas été limitée aux abords stricts du centre historique mais a été étendue à l'ensemble de son passage sur le territoire communal appaméen au vu de son caractère patrimonial et écologique majeur. Les coteaux du Terrefort qui le borde ont également été intégrés, ainsi que les prairies humides et les parties de rebord des terrasses qui délimitent son emprise. Au nord le SPR intègre également le château de Ramondé et son parc. Le site de Cailloupe a été également intégré au SPR.
- A l'est, le SPR intègre également, au-delà de rebord des terrasses, la gare SNCF et ses abords ainsi que l'ensemble de villas le long de l'avenue Jean-Tournissa marquée par un alignement de platanes le long de la voie ferrée.
- Dans la plaine, les ensembles bâtis remarquables les plus proches du centre historique ont été intégrés au SPR : hameaux de Trémège et de Bouchonne, maisons fortes de Gabrielat et du Fort.



Ariège et Terrefort au sud de la commune



Avenue Jean-Tournissa



Maison forte du Fort

Le périmètre du SPR couvre ainsi l'ensemble de l'unité paysagère du site urbain et paysager historique de Pamiers, bordé à l'est et à l'ouest par les reliefs boisés, jardinés ou agricoles délimitant cette emprise centrale et participant de sa qualité paysagère. L'unité paysagère de l'Ariège et ses abords compris également entre le Terrefort et le rebord des terrasses a été intégralement incluse dans le périmètre, y compris les secteurs n'étant pas en contact direct avec le centre historique, pour leur caractère patrimonial majeur.

- ➔ Le PADD du PLU met bien en évidence la nécessité de préserver, en plus de la valorisation du patrimoine de la ville de Pamiers (bâti, jardins) et des connexions visuelles à son écrin paysager, les espaces naturels et paysagers de la commune, notamment dans son axe 2 : préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels du Terrefort, Valoriser les paysages emblématiques et les équilibres écologiques du ruban Nord/Sud de la vallée de l'Ariège... Le périmètre du SPR est en cohérence avec ces objectifs.

Les parties résiduelles des abords des monuments historiques dépassant à l'est le périmètre du SPR ont fait l'objet d'un périmètre délimité des abords calquant ses limites sur celles du SPR.

## 4.2. LE PATRIMOINE PROTEGE AU SEIN DU SPR

De façon générale et commune à l'ensemble du périmètre et des secteurs du SPR, l'AVAP identifie plusieurs types d'éléments urbains, architecturaux et paysagers patrimoniaux pour lesquels le règlement développe des prescriptions et des recommandations de nature à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Le repérage de ces éléments est issu du croisement de différentes sources :

- Du travail de terrain réalisé par le bureau d'étude,
- De l'inventaire réalisé par le service Culture et Patrimoine de la CCPAP,
- Des éléments déjà protégés dans le PLU.

Ces éléments ont été hiérarchisés en fonction de leur valeur patrimoniale. Cette classification a permis de nuancer et de moduler les possibilités d'interventions en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Constructions remarquables, constructions intéressantes, constructions à requalifier, constructions non protégées
- Eléments particuliers et détails architecturaux remarquables
- Cours, parcs et jardins remarquables, jardins à constructibilité limitée, jardins à requalifier ou à valoriser
- Espaces paysagers remarquables

Les bâtiments déjà protégés au titre des monuments historiques et faisant donc l'objet d'une réglementation particulière ont été exclus de la classification établie dans l'AVAP.

La sélection et la classification des éléments patrimoniaux bâtis identifiés dans l'AVAP se basent sur la mise en évidence de différents critères d'analyse :

- L'ancienneté du bâti,
- Le maintien de l'emprise bâtie par rapport au cadastre « napoléonien » de 1828,
- Le respect et le maintien des gabarits anciens,
- Le respect et le maintien des matériaux et des enduits traditionnels,
- La préservation patrimoniale et la qualité architecturale des façades et des toitures,
- La lisibilité des usages qui ont vu naître ou qui ont animé la construction et qui ont contribué à lui donner sa forme architecturale,
- La présence de détails architecturaux remarquables.

Le patrimoine remarquable n'est pas forcément uniquement celui des monuments, il peut aussi être celui d'édifices plus « ordinaires » ou modestes, qui témoignent du passé rural de la commune (portes charretières), ont conservé des éléments repères de leur ancienneté et/ou sont particulièrement représentatifs d'une typologie par la lisibilité des fonctions et des usages qui ont guidés l'édification des différentes parties de la construction.

A cela s'ajoute la qualité de la préservation du bâti ancien dans ses différentes composantes : organisation des volumes et des façades, ouvertures « d'origine » liées à la typologie et à une fonction caractéristique (portes charretières, mirandes, portes et fenêtres régulières d'une maison de bourg ou bourgeoise...), matériaux (pierre, brique, bois, terre crue, tuiles canal...), modénature, menuiseries bois anciennes, enduits anciens à la chaux... Une construction dont la restauration récente n'a pas ou peu altéré la qualité de l'architecture traditionnelle ni la lisibilité des anciennes fonctions du bâtiment peut également intégrer le patrimoine remarquable. La présence de murs en pierre, d'une clôture ancienne, d'un portail ancien, d'un verger, d'un puits, d'un pavillon, de dépendances intéressantes, etc. concoure également à l'identification de l'ensemble comme remarquable ou intéressant.

Différents degrés de valeur patrimoniale peuvent donc être mis en avant quant à la sélection d'édifices dont le caractère est d'un intérêt plus élevé que d'autres :

- *Valeur historique et/ou monumentale* : ancien évêché, ancien tribunal, tous médiévales (Nerbiau, de la Monnaie), Poste, lycée (ancien séminaire)...;

- *Valeur d'ancienneté*, dont témoignent à la fois le maintien de l'emprise par rapport au cadastre de 1828 et la présence de détails encore existants sur la construction. Certaines maisons de bourg « ordinaires » comportant des détails ou des modes architecturaux témoignant de leur ancienneté (pans-de-bois, encorbellement, baie à meneaux ou arcades...) relèvent ainsi de cette valeur, à la fois pour le bâti lui-même et en tant que représentant d'une période de construction de la ville ;
- *Valeur associant morphologie du bâti et usages*, mettant en exergue les constructions en tant que représentantes préservées d'une typologie architecturale caractéristique du patrimoine bâti de la commune et dont on peut lire encore les usages qui leur ont été associés : maison de bourg ou de faubourg, hôtels particuliers de la Providence, fermes...
- *Valeur liée à la préservation des caractéristiques générales* du bâti ancien (enduits, matériaux, modénature, menuiseries...) : maison de bourg rue Victor-Hugo, maisons bourgeoises rue du Collège, rue de la Colombe, rue du Bastion, villa l'Afrique...
- *Valeur urbaine*, où la construction marque par son emplacement un espace urbain (angle de rue, place, perspective...) et prend donc une importance singulière dans la silhouette bâtie générale : maison bourgeoise rue Jean-Durroux, villa 19 rue maréchal-Clauzel, maison bourgeoise 1bis place Eugène-Soula...
- *Valeur architecturale*, liée à la régularité de la construction, ses détails et sa modénature, la composition de ses façades et de sa volumétrie : maison bourgeoise rue de Toulouse, rue des Jacobins, maisons de bourg rue Gabriel-Péri ou rue Charles-de-Gaulle...
- *Valeur pittoresque*, caractère plus « sensible » lié au « charme » d'une construction et de son environnement (jardin, clôtures plantées, portail...) et pris en compte si un ou plusieurs des critères précédents a été validé.

Ces différents critères sont plus ou moins cumulés entre eux selon les constructions.

162 constructions ont ainsi été identifiées réglementairement, dans le périmètre du SPR, en tant que patrimoine remarquable de la commune de Pamiers. Ces constructions contribuent à donner à la commune son caractère patrimonial et sont particulièrement sensibles, à la fois de par leur valeur patrimoniale propre mais aussi en tant que « figure de proue » du patrimoine appaméen. Elles doivent permettre d'affirmer les « bonnes pratiques » à mettre en œuvre pour que le cadre de vie patrimonial de Pamiers puisse être préservé et mis en valeur.

Environ 300 constructions ont été identifiées en tant que patrimoine intéressant. Elles participent au caractère patrimonial de la commune par leurs détails d'architecture mais aussi par la grande homogénéité des ensembles bâtis formés, identifiés dans l'AVAP à travers les linéaires de façades et les places remarquables à préserver, qui comprennent à la fois les façades des constructions mais aussi les murs de clôture et les portails ou porches s'inscrivant dans la continuité de ces linéaires. Au-delà de la préservation de l'homogénéité et de la qualité du cadre urbain hérité, il s'agit également de faire prendre conscience de la nécessité de considérer une façade dans le rapport qu'elle entretient avec les constructions et les façades avoisinantes, afin de proposer un projet de restauration ou de modification cohérent à la fois pour la construction en elle-même mais aussi pour l'ensemble de la rue.

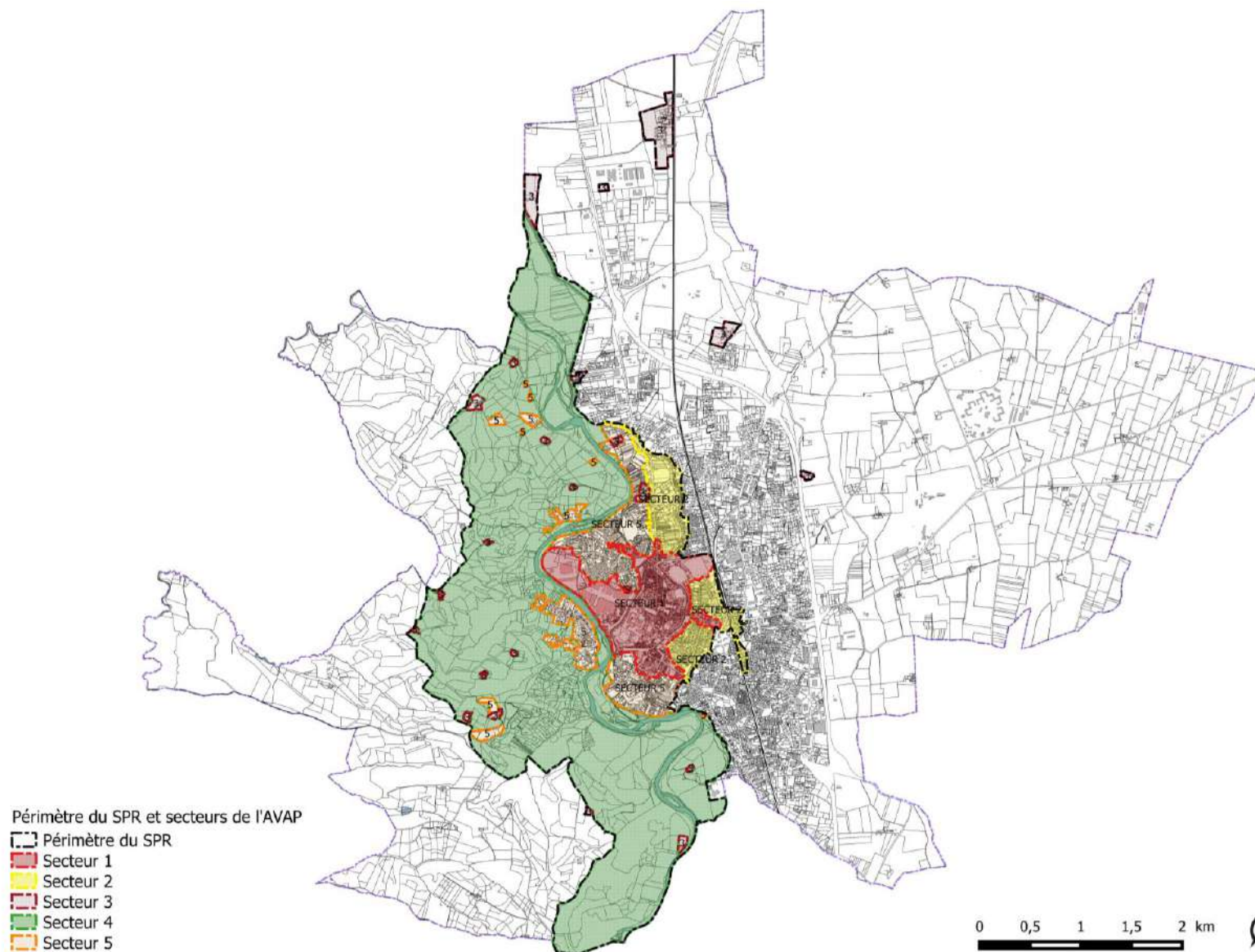
Certains jardins ont été également identifiés comme remarquable pour leur caractère paysager et leur impact dans le site appaméen. Il s'agit notamment des jardins de demeures historiques (hôtel Falentin de Saintenac, hôtels et maisons bourgeoises rue Gabriel-Péri...) mais aussi des jardins qui doivent être préservés en raison de la qualité paysagère qu'ils apportent au cadre urbain de Pamiers : jardins du rebord des terrasses avec leurs murs de terrassement en galets, jardins de villas ouvrant sur la rue (rue du Quatre-Septembre, rue Frédéric-Soulié, bordure des canaux...) et apportant une grande qualité paysagère aux espaces urbains.

Le patrimoine protégé au sein du SPR concerne également des linéaires de murs en pierre, murs de clôture et murs de soubassement, des clôtures anciennes avec leur portail ou leur portillon, ainsi que les ouvrages en pierre que le bureau d'étude a pu repérer sur le territoire : sols en pierre de grande qualité dans le centre historique, chasses-roues. Ces éléments de patrimoine caractérisent notamment un centre urbain historique minéral contrastant avec des abords et une campagne à l'ambiance plus végétalisée.

Les éléments de petit patrimoine ont été identifiés et protégés au sein de l'AVAP : lavoirs, puits, fontaines, bassins, croix,...

### 4.3. LES CINQ SECTEURS DE L'AVAP

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

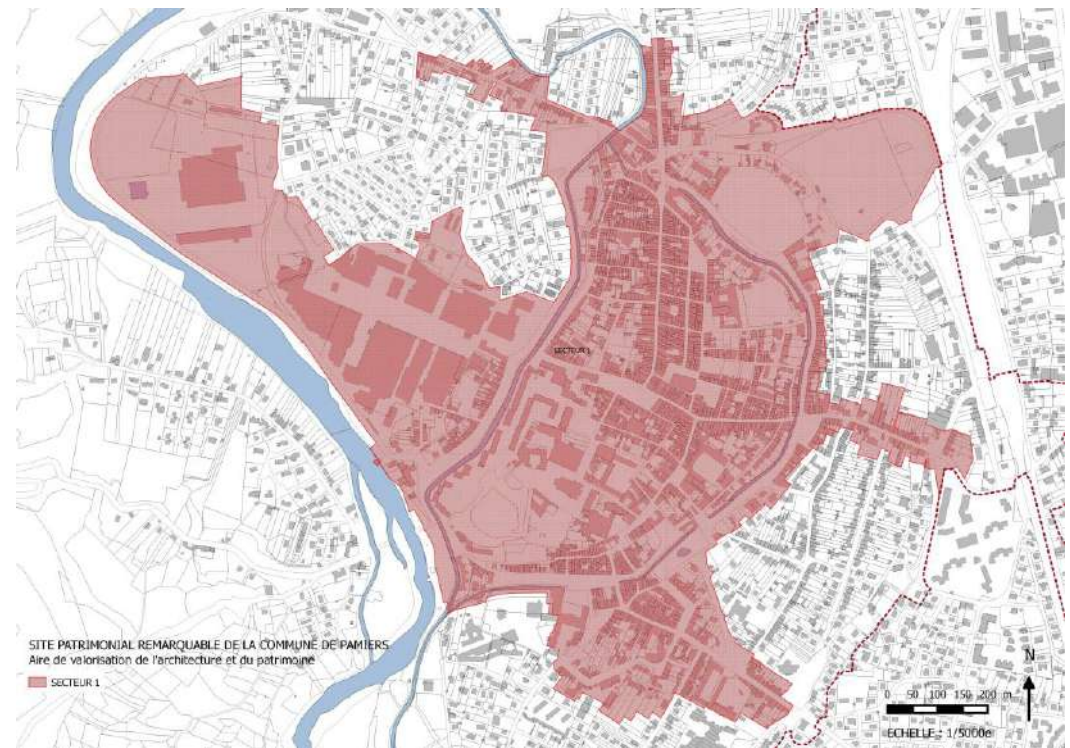




#### 4.3.1. SECTEUR 1 : LA VILLE HISTORIQUE ET SES ABORDS

Le secteur n°1 « La ville historique et ses faubourgs » correspond à la ville de Pamiers dans les limites de son extension du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle (avant l'arrivée du chemin de fer) : la ville historique à l'intérieur de son ancienne enceinte matérialisée aujourd'hui par les canaux ceinturant la ville, le faubourg médiéval de Loumet et les places du Marché-aux-Boeufs et du marché-aux-Bois, les faubourgs plus récents avenue de Toulouse et avenue du Jeu du Mail, les ensembles urbains le long des canaux, l'esplanade Milliane et le cimetière. L'emprise de l'usine Aubert & Duval a également été incluse dans ce secteur, étant considérée comme un faubourg industriel de la ville et, bien que close, se trouvant dans une relation directe avec le centre urbain.

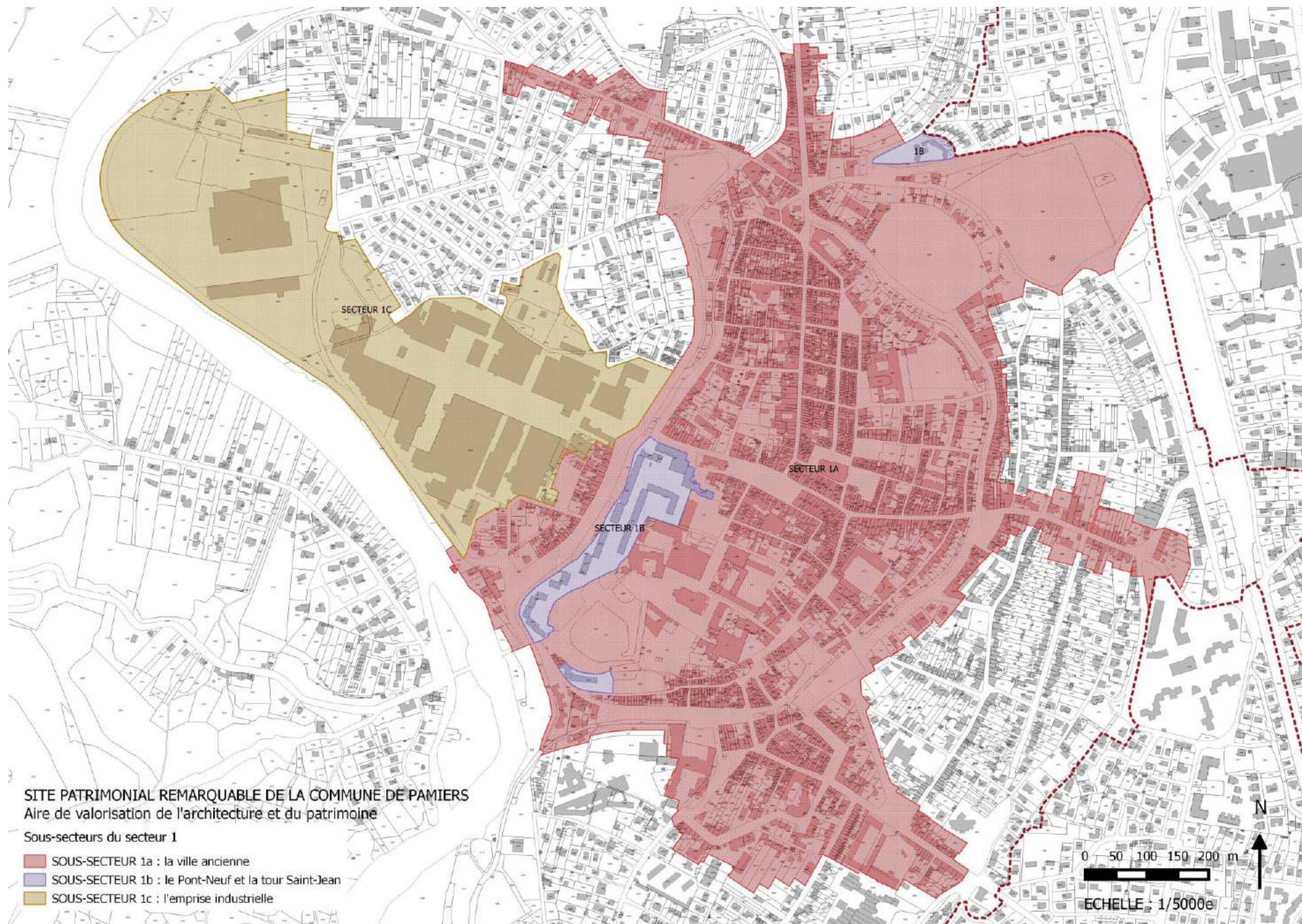
Le centre historique et ses faubourgs constituent également un secteur cohérent en termes d'implantations et de typologies bâties, structuré par des linéaires de façades alignées sur rue et mitoyennes derrière lesquels se développent des cours et des jardins. Outre les grands monuments symboles de Pamiers, le centre historique regroupe la majeure partie du patrimoine bâti de la commune et notamment un remarquable ensemble de constructions domestiques du XV<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle, donnant à l'ensemble urbain une grande homogénéité. Ces édifices présentent des caractéristiques générales et des détails témoignant à la fois de leur ancienneté et de la qualité de leur architecture. Le quartier du Pont Neuf, bien qu'entièrement reconstruit dans les années 1970 et présentant une forme urbaine radicalement différente de celle de la ville ancienne, a été inclus dans ce secteur afin que l'AVAP traite également la relation entre ce quartier et la ville ancienne avec laquelle il est en contact. Il se trouve de plus dans l'enceinte de la ville ancienne et en forme une de ses façades, le long du canal et à l'entrée sud côté Ariège.



Les rues assez étroites s'écartent par endroit en des places rectangulaires héritées pour partie du tissu bâti médiéval et des opérations de reconfiguration urbaine à partir du XIX<sup>e</sup> siècle. Les canaux jouent un rôle important dans le secteur 1, à la fois en matérialisant la trace des anciennes limites de la ville médiévale, en faisant pénétrer la nature en ville, en ouvrant des perspectives vers des horizons plus « naturels » par endroit et en donnant à voir l'intérieur de certains îlots faits de jardins, de murs et de petites constructions secondaires qui animent le paysage urbain.

Ce secteur est divisé en plusieurs entités présentant chacune des caractéristiques particulières en termes patrimoniaux et paysagers :

- La ville ancienne avec le quartier de Loumet et les faubourgs,
- Le quartier du pont-Neuf et la parcelle de la tour Saint-Jean,
- L'emprise industrielle actuellement Aubert & Duval,



#### • Sous-secteur 1A : La ville ancienne

Ce sous-secteur correspond aux secteurs urbains relevant de la ville ancienne de Pamiers, inscrite dans son site paysager historique. C'est dans ce sous-secteur que se concentre le bâti ancien et patrimonial de la commune, héritée de son histoire médiévale, classique et du XIXe siècle. Il inclut la ville médiévale dans ses canaux, avec Loumet mais excepté le quartier du Pont-Neuf, datant des années 1970, les ensembles construits le long des canaux au XIXe siècle et constituant aujourd'hui leurs façades boulevard d'Alsace-Lorraine et boulevard de la Libération, et les faubourgs du XIXe siècle le long des rues de Toulouse, du Jeu-du-Mail, Irénée-Cros, Frédéric-Soulié, qui forment aussi les entrées de ville. Les constructions sont implantées à l'alignement sur rue et de façon mitoyenne, formant des linéaires de façades derrière lesquels se développent cours et jardins en cœur d'îlot.

Malgré l'aspect XIXe siècle général des façades lié notamment à l'alignement des voies à cette période, hormis rue d'Emparis et rue Sainte-Claire qui ont conservé leur irrégularité et leur aspect médiéval, le bâti est ancien et peut cacher des éléments architecturaux témoignant de son antériorité. L'ensemble de la forme bâtie et urbaine présente également une remarquable pérennité dans le temps.

Le sous-secteur inclut le cimetière au nord.

Le sous-secteur 1A concentre la majeure partie du patrimoine bâti de Pamiers et sa part la plus emblématique, qui s'exprime par :

- La qualité des édifices protégés au titre des Monuments historiques et les deux sites inscrits couvrant au sud le Castella et le Mercadal et de l'autre le cimetière et Milliane ;
- Le maillage dense des rues, ruelles et espaces publics (places, placettes) marqués par des fontaines et des plantations d'ornement ;
- La densité du bâti qui se manifeste à travers un « avant » de fronts bâtis constitués de linéaires de façades homogènes et un « arrière » de cours et de jardins présentant une grande importance dans le paysage urbain ;
- La cohérence d'ensemble du cadre bâti qui se manifeste par un rapport à l'espace public et la présence d'éléments de vocabulaire architectural commun à toutes les constructions anciennes, qui présentent ainsi une expression homogène face à une certaine diversité typologique de fonctions ;
- La présence de nombreux détails d'architecture remarquable qui témoignent de la qualité et de l'ancienneté des constructions ;
- La relation particulière que le centre urbain entretient avec son écrin paysager, qu'il s'agisse des vues vers le Terrefort depuis le cœur du centre urbain comme des points de vue remarquable permettant d'apprécier l'inscription de la ville dans son environnement.

Le sous-secteur 1A présente ainsi une très forte sensibilité en termes de qualité d'espaces publics, de patrimoine urbain, d'architecture, de cœur d'îlot et de jardins remarquables.

#### • Sous-secteur 1B : Le Pont-Neuf et la tour Saint-Jean

Il s'agit de tissu urbain contemporain (années 1970) présentant une relation directe avec la ville ancienne :

- Le Pont-Neuf est un ancien quartier médiéval situé au pied du Castella et reconstruit dans les années 1970 sous une forme « moderne » de grand ensemble, regroupant en un plan géométrique des linéaires d'immeubles construits en brique et en béton et implantés au milieu d'espaces verts et d'aires de stationnement. Ils reflètent les aspirations d'une époque en termes de qualité de vie (circulation de l'air et de la lumière, facilités de stationnement, espaces verts, salles de bain, etc.) et présentent une certaine qualité de traitement architectural des matériaux. Leur implantation et leur gabarit rompent néanmoins totalement avec la ville ancienne et ce quartier pouvait difficilement être traité de la même façon que les secteurs anciens de Pamiers ;
- La parcelle de la tour Saint-Jean est couverte par le site inscrit du point de vue du cimetière et a été incluse dans le SPR à ce titre, ainsi que pour la co-visibilité forte qu'elle entretient avec le centre historique.

#### • Sous-secteur 1C : L'emprise industrielle

Ce sous-secteur couvre le site industriel de Pamiers et son projet d'extension au nord. Ce site est considéré comme un faubourg de la ville ancienne, avec laquelle, malgré sa fermeture, il est directement en contact. Il s'agit également d'un ensemble industriel historique à l'échelle de la commune comme nationale. Certaines parties du site ont été identifiées comme remarquables et à préserver.

### Objectifs de gestion et principales prescriptions du secteur 1 :

Dans le secteur 1, l'objectif est de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti, les morphologies urbaines du centre historique et de ses faubourgs, les espaces paysagers et publics, l'homogénéité des typologies architecturales. Il s'agit d'accompagner les évolutions prévisibles en réglementant les interventions sur le bâti existant pour sa mise en valeur, l'intégration des extensions et des constructions nouvelles et les possibilités d'adaptation du bâti ancien aux modes de vie contemporains.

Les prescriptions fixent les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager du centre historique et de ses faubourgs. Elles précisent les modalités de restauration, de transformation et d'extension des constructions existantes en fonction de leur degré d'intérêt patrimonial et de leurs relations avec les constructions environnantes, ainsi que les conditions de préservation de la qualité des espaces publics (sols, mobilier urbain, plantations...) et du maintien de ses espaces paysagers (canaux, jardins). Est aussi réglementée l'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves afin de préserver la cohésion de cet ensemble urbain aux caractéristiques fortes. L'emprise industrielle Aubert & Duval est néanmoins à part et y seront avant tout précisées les règles de protection du patrimoine industriel identifié, sans entraver les capacités d'évolution générale du site liées à l'activité industrielle.

Les sous-secteurs 1A et 1B font l'objet de règles générales de maintien de la qualité paysagère de l'ensemble urbain de Pamiers.

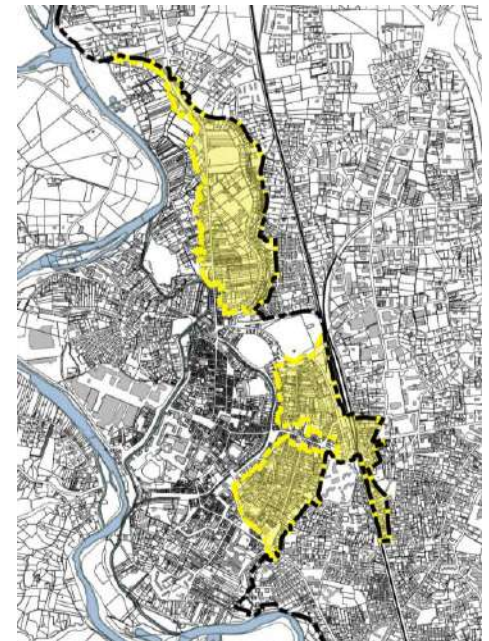
### 4.3.2. SECTEUR 2 : « VILLAS ET JARDINS »

Le secteur n°2 « Villas et jardins » couvre les extensions à caractère patrimonial de la ville ancienne et de ses faubourgs et les secteurs de jardins à proximité du centre-ville. Il s'agit d'une part des quartiers de villas, élevés entre la fin du XIXe et la première moitié du XXe siècle notamment entre la ville et la gare, et d'autre part des témoignages à l'arrière de la route de Toulouse des anciens jardins maraîchers qui ceinturaient la ville et des jardins structurant les pentes du rebord des terrasses hautes de la plaine de l'Ariège.

Ce secteur regroupe deux types de tissus bâtis :

- à l'arrière des boulevards ceinturant les canaux (rues du Quatre-Septembre, Maréchal-Clauzel, de la Gendarmerie), des ensembles de constructions alignées sur rue et mitoyennes au caractère plus simple et faubourien que les maisons de bourg du centre historique,
- le long de la route de Toulouse et sur les anciens jardins maraîchers à l'est du centre historique (rues Gabriel-Fauré, des Jardins, Jean-Gauthier...), des ensembles de villas implantés en retrait par rapport à la voie et pouvant être isolées sur leur parcelle.

Ces quartiers urbains se démarquent de la ville ancienne par l'organisation du tissu bâti et le gabarit et l'architecture des constructions. Le jardin visible de la rue prend une grande importance dans le paysage. Ces deux types d'ensembles bâtis ont en effet pour point commun la présence de grands jardins formant des îlots verts particulièrement remarquables en termes paysagers et pour certains en contact avec les jardins suspendus du rebord des terrasses de l'Ariège, le tout formant un écrin jardiné remarquable au centre historique. Ce sont alors la clôture et les portails qui structurent l'espace urbain et permettent de préserver la continuité des alignements avec la ville ancienne. Les constructions ont des styles, des implantations et des organisations architecturales plus divers et hétérogènes et les matériaux (ou « faux matériaux » comme le faux pan-de-bois ou le faux bois en ciment) sont plus variés. Néanmoins on peut retrouver des modèles de maisons qui se déclinent ensuite dans les différents secteurs de lotissement de la ville.



**Objectifs de gestion et principales prescriptions :**

Dans le secteur 2, l'objectif est de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti spécifique à ce secteur, les morphologies urbaines, ses espaces paysagers et publics, la diversité des typologies architecturales et d'accompagner les évolutions prévisibles en réglementant les interventions sur le bâti existant pour sa mise en valeur, l'intégration des extensions et des constructions nouvelles et les possibilités d'adaptations aux modes de vie actuels. Il s'agit notamment de préserver les grands jardins en cœur d'îlot, hérités des anciens jardins maraîchers en lanière qui entouraient la ville de Pamiers.

Les prescriptions précisent les modalités de restauration, de transformation et d'extension des constructions existantes en fonction de leur degré d'intérêt patrimonial et de leurs relations avec les constructions environnantes, ainsi que les conditions de préservation de la qualité des espaces publics (sols, mobilier urbain, plantations...) et du maintien de ses espaces paysagers (jardins). Les prescriptions encadrent également la qualité des clôtures, des haies et de l'ensemble des installations de jardin. Est enfin réglementée l'insertion urbaine et architecturale des constructions neuves afin de préserver la cohésion de cet ensemble urbain aux caractéristiques propres et la cohérence de sa relation avec la ville ancienne.

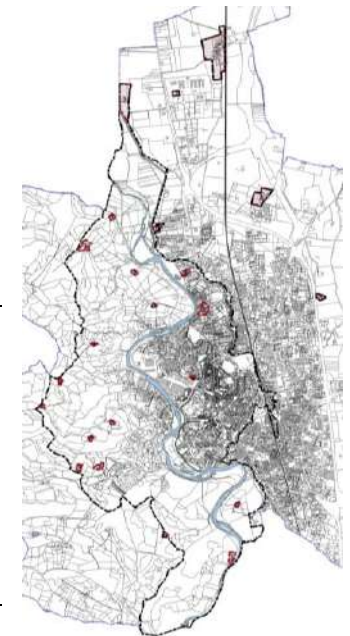
**4.3.3. SECTEUR 3 : « HAMEAUX, CHATEAU, ECARTS »**

Le secteur n°3 « Hameaux, château, écarts » correspond à un pastillage identifiant les hameaux patrimoniaux, les châteaux, maisons fortes et écarts agricoles inscrits dans le SPR : Trémège, Bouchonne et Cavalerie, château de Ramondé, maisons fortes de Gabrielat, du Fort et de Bourges, fermes en bord d'Ariège et du Terrefort. Ce secteur rappelle également la vocation agricole du terroir de Pamiers. Les constructions présentent une architecture plus simple et plus rurale que dans le centre historique, ainsi qu'une plus grande diversité des matériaux, notamment avec l'utilisation des moellons de pierre et de l'adobe de terre crue sur le Terrefort. L'architecture rurale ancienne mérite d'être préservée et mise en valeur. L'implantation des fermes et maisons rurales, notamment dans les hameaux, en fait une des particularités : implantées perpendiculairement à la rue, les constructions laissent voir les jardins dans un effet de transparence vers la campagne. Le caractère végétal et plus « libre » des ensembles bâtis ruraux en fait également une particularité qu'il s'agit de mettre en valeur.

**Objectifs de gestion et principales prescriptions :**

Dans le secteur 3, l'objectif est de prendre en compte, de protéger et de mettre en valeur les spécificités de l'architecture rurale de la commune, l'ambiance des hameaux et les abords des fermes (arbres, plantations...).

Les prescriptions fixent les règles de protection des fermes, des maisons rurales et des maisons fortes. Elles accompagnent les projets de restauration, de transformation, de mise en valeur et d'extension des constructions existantes dans le respect des spécificités de l'architecture rurale et des types de construction qui composent les ensembles bâtis. Les règles encadrent également le traitement des abords paysagers et notamment le maintien des arbres de haute-tige, marqueurs du paysage. Les prescriptions précisent les règles relatives aux clôtures, aux portails, aux haies, à la palette végétale des plantations de jardin, au traitement des sols, aux piscines, à la construction d'annexes et d'abris de jardin nouveaux afin de préserver la cohérence de la relation

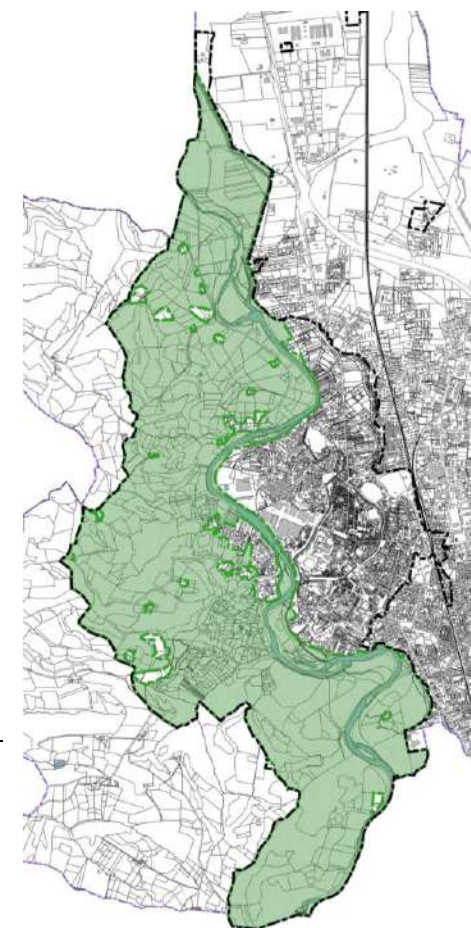


#### 4.3.4. SECTEUR 4 : « PAYSAGE DE L'ARIEGE ET DU TERREFORT »

Le secteur 4 « Paysages de l'Ariège et du Terrefort » correspond au cours de l'Ariège et aux coteaux du Terrefort intégrés au SPR jusqu'à la ligne de crête.

Le Terrefort forme le remarquable écrin paysager et boisé qui délimite et met en valeur l'ensemble du secteur 1 de Pamiers. Face au relief du rebord des terrasses de la plaine de l'Ariège, le Terrefort forme le site dans lequel se love le centre historique mais il est également visible depuis l'intérieur du centre et constitue la toile de fond arborée sur laquelle s'appuient le patrimoine bâti et les jardins de la ville. Ce sous-secteur ne compte quasiment pas de constructions. Il présente des enjeux paysagers majeurs associés au lien stratégique qu'il entretient avec le site urbain de Pamiers, ses abords jardinés et le centre historique. Le Terrefort est aussi un territoire agricole. La qualité des paysages ruraux qui le caractérise vient notamment de l'alternance entre espaces boisés et espaces ouverts de prairies et de pelouses. Il s'agit de maintenir ces caractéristiques qui permettent de mettre en valeur le patrimoine agricole bâti, font l'intérêt paysager de ces coteaux comme leur qualité en termes de biodiversité. Les routes qui traversent ce secteur présentent un intérêt panoramique notamment par les échappées qu'elles laissent voir vers l'est sur le centre historique et la plaine alluviale de l'Ariège.

L'Ariège constitue l'élément naturel majeur de la commune, formant l'épine dorsale paysagère du SPR, bien qu'entretenant peu de relations directes avec le centre historique. Sa présence est évoquée dans le site urbain par les canaux qui y puisent l'eau qui les anime. Sa ripisylve arborée marque les paysages naturels de Pamiers en contrebas du Terrefort.



##### **Objectifs de gestion et principales prescriptions :**

L'objectif est de protéger le couvert végétal du Terrefort, les boisements et les prairies et pelouses qui le recouvrent aujourd'hui, la diversité des essences, les sentiers qui permettent sa découverte et sa mise en valeur et les sites de points de vue.

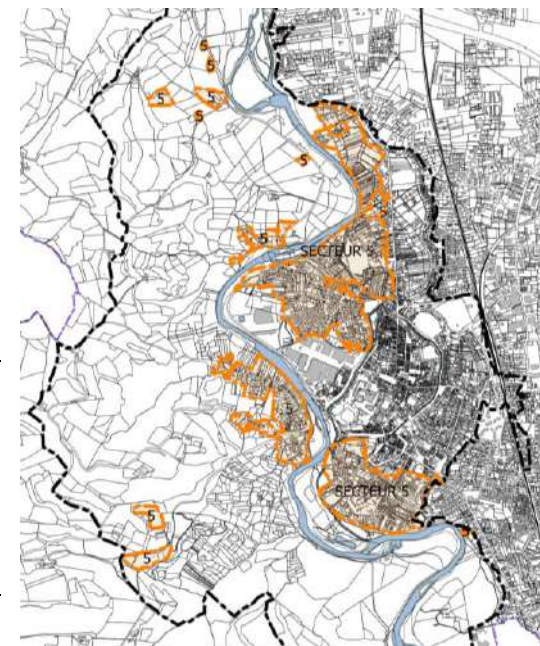
Les prescriptions sont donc principalement d'ordre paysager. Elles accompagnent l'évolution de cet espace boisé et ouvert en cherchant à limiter les coupes-rases, à préserver les lisières qui constituent la limite entre les espaces ouverts de la couronne végétale du bourg et le piémont boisé et à protéger le patrimoine paysager. Le maintien et l'entretien des murs de terrassement et des sentiers, la protection du petit patrimoine et l'intégration des abris de jardin (implantation, matériaux, couleurs) font également l'objet de prescriptions. Les prescriptions portent également sur la préservation et l'entretien des prairies et des pelouses et des éléments de patrimoine paysager : haies, bosquets, arbres remarquables, plantations de bord de route ou de chemin... Les prescriptions accompagnent également l'évolution agricole de ces espaces, en réglementant l'insertion paysagère et l'aspect des constructions nouvelles (constructions agricoles, abris de jardin).

#### 4.3.5. SECTEUR 5 : « ZONES D'INTERFACE AVEC LES SECTEURS PATRIMONIAUX »

Il s'agit des secteurs de constructions récentes en contact avec le centre historique ayant un impact sur la qualité des paysages associés à la ville ancienne de Pamiers. Ce secteur participe de façon stratégique à la vision d'ensemble du site urbain et paysager de Pamiers dans une approche lointaine, en termes de couronne urbaine, et proche en termes d'entrée de ville. Les enjeux de co-visibilité sont importants. Néanmoins, les constructions qui composent ces tissus ne présentant pas d'intérêt patrimonial (hormis les constructions remarquables et intéressantes existantes dans ce secteur et pour lesquelles des règles encadrent la restauration et les modifications), les règles sont moins strictes en ce qui concerne les constructions. Il s'agit avant tout d'assurer l'intégration paysagère des aménagements en termes de respect de l'épannelage général, des gabarits, des couleurs et de matériaux. Il est également important que la qualité des aménagements de ce secteur soit garantie afin de préserver la cohérence globale des paysages du site urbain de Pamiers dans son ensemble.

##### **Objectifs de gestion et principales prescriptions :**

Les règles en termes d'aspect des constructions existantes, des extensions et des constructions neuves sont laissées au PLU. Néanmoins, l'AVAP rappelle l'importance d'une cohérence et d'une qualité d'ensemble pour ce sous-secteur, notamment en termes d'implantation et de gabarits, eu égard à la relation qu'il entretient avec des parties plus patrimoniales de la ville de Pamiers. Les enjeux principaux portent sur l'aménagement des jardins, la qualité des clôtures et le traitement des espaces publics.



## 4.4. LE REGLEMENT DE L'AVAP : ORGANISATION ET REGLES PRINCIPALES

### 4.4.1. ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement écrit de l'AVAP de Pamiers est décomposé en six cahiers :

- **Cahier A** : les prescriptions et recommandations communes à l'ensemble des secteurs
  - La protection du patrimoine appaméen
- **Cahier B à F** : les prescriptions et recommandations spécifiques aux secteurs 1 à 5 de l'AVAP
  - Préservation et mise en valeur des sites paysagers spécifiques à chaque secteur
  - Restauration et interventions mineures sur les édifices existants
  - Extension des constructions existantes
  - Constructions nouvelles
  - Ouvrages techniques divers
  - Dispositifs liés aux objectifs environnementaux
  - Aménagement des cours, jardins, abris, annexes et piscines
  - Aménagement des espaces publics

Le cahier A touche à la thématique transversale du SPR et valable pour tous les secteurs de l'AVAP : la protection du patrimoine. Il donne les règles générales de protection et de mise en valeur du patrimoine archéologique, architectural, urbain et paysager, ainsi que les règles concernant les éléments non protégés par l'AVAP. On y retrouve notamment les règles relatives aux différentes hiérarchies patrimoniales des constructions et des ensembles et espaces urbains et paysagers, ainsi que les listes d'éléments patrimoniaux remarquables protégés. C'est également dans ce cahier que l'on retrouve les règles relatives aux typologies architecturales patrimoniales identifiées.

Les cahiers B à F précisent ensuite les règles spécifiques à chacun des secteurs de l'AVAP et à ses sous-secteurs. Ces règles permettent de répondre précisément aux enjeux qui leur sont propres. Il s'agit de prescriptions touchant aux sites paysagers spécifiques à ces secteurs et à leur maintien : buttes du Castella et du Calvaire dans le sous-secteur 1a, Crassier dans le sous-secteur 1c, jardins de Cahuzac dans le secteur 2, ripisylve de l'Ariège et prairies et pelouses du terrefort dans le secteur 4, etc.

Les règles touchent ensuite aux modalités d'interventions sur le bâti ou dans les espaces paysagers ou publics :

- Ravalement, toiture, nouveau percement en façade, devantures et enseignes, boîtes aux lettres, panneaux solaires, isolation...
- Volumétrie, implantation, matériaux et couleurs des extensions et des constructions nouvelles...
- Traitement des sols des cours, clôtures, mur, portails, abris de jardin, couleurs et implantation des piscines, intégration des bacs à compost et des éoliennes...
- Traitement des sols, signalétique, plantations, espaces de stationnement dans les espaces publics...

L'intégration des dispositifs techniques de toutes sortes pouvant impacter les façades et les toitures et l'intégration des dispositifs liés aux objectifs environnementaux – économies d'énergie et production d'énergies renouvelables (notamment l'isolation par l'extérieur et les panneaux solaires) font l'objet de deux chapitres distincts, rapidement identifiables dans le sommaire du règlement et non pas dilués dans les cahiers de chacun des secteurs.

Ainsi le pétitionnaire peut sélectionner, selon la localisation de sa propriété et le type de travaux qu'il souhaite entreprendre, le cahier du secteur qui le concerne, en plus du cahier commun. Cela évite la manipulation d'un seul gros volume.



# Un règlement écrit en six cahiers

**- Un cahier commun à tous les secteurs**  
**Cahier A**  
 ⇒ La protection du patrimoine appaméen

**- Un cahier par secteur**  
**Cahier B : secteur 1**  
**Cahier C : secteur 2**  
**Cahier D : secteur 3**  
**Cahier E : secteur 4**  
**Cahier F : secteur 5**

⇒ Sites et espaces paysagers spécifiques  
 ⇒ Interventions sur le bâti existant (restauration, transformations, éléments techniques, isolation et panneaux solaires, etc.)  
 ⇒ Extensions  
 ⇒ Constructions nouvelles  
 ⇒ Constructions agricoles  
 ⇒ Cours, jardins, piscines, annexes  
 ⇒ Espaces publics



**Cahier A : commun**



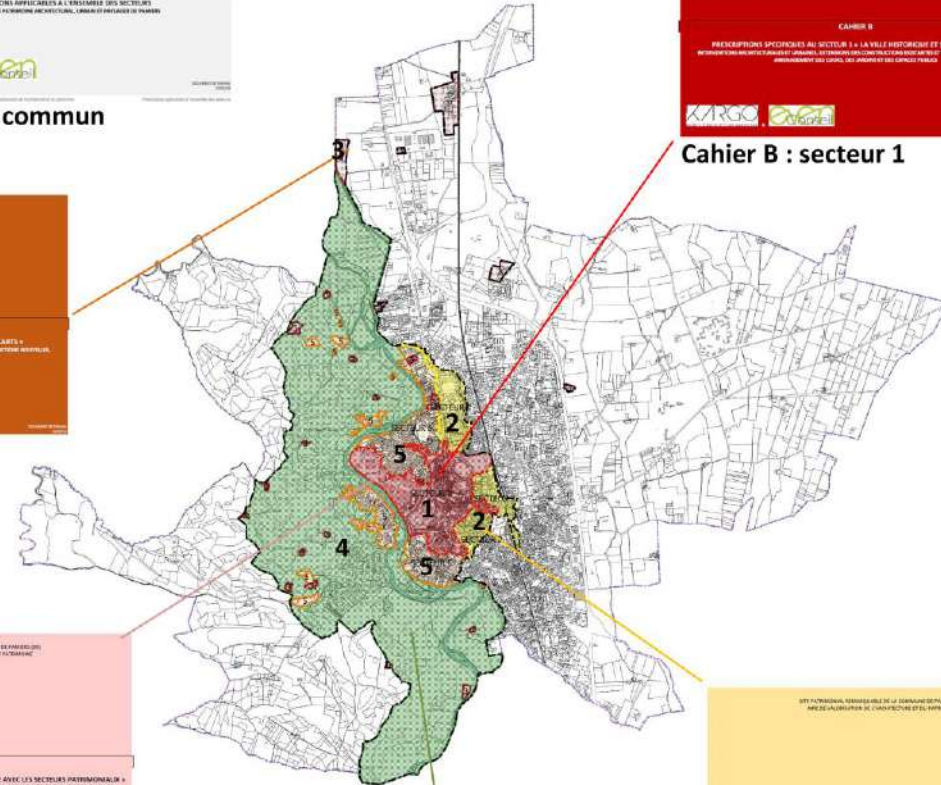
**Cahier B : secteur 1**



**Cahier D : secteur 3**



**Cahier F : secteur 5**



**Cahier E : secteur 4**



**Cahier C : secteur 2**

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

L'écriture du règlement est ensuite décomposée en trois parties par article :

- un chapeau en gris clair italique rappelant les caractéristiques de l'élément concerné par la règle et présentant succinctement l'objectif de la règle ;
- un corps en noir gras qui édicte la prescription, ce qu'il est possible ou non de faire de façon obligatoire ;
- un corps en noir normal qui présente les recommandations précisant les diverses modalités prévisibles d'application de la règle, avec ce qu'il est préférable de faire, des exemples de bonne et de mauvaise facture, etc.

Les illustrations permettent également de préciser et d'argumenter la règle.

Chapeau (italique gris foncé) :  
Objectif de la règle

Prescriptions (titre en rouge et texte en gras) :  
La règle à suivre

Recommandations (titre en vert et texte en normal) :  
Ce qu'il est préférable de faire et « conseils »

**C.6.4 – PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES ET THERMIQUES**

*L'utilisation des énergies renouvelables est, au même titre que l'économie d'énergie, l'un des enjeux majeurs du 21<sup>ème</sup> siècle. L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques peut permettre d'améliorer le rendement énergétique global d'une construction ancienne. Néanmoins, il s'agit de préserver la qualité architecturale du bâti ancien et du cadre de vie patrimonial de la commune. Par leur forme, leur matériau et leur couleur, les panneaux solaires et photovoltaïques peuvent occasionner une confrontation malheureuse avec l'architecture ancienne s'ils sont mal intégrés au bâti.*

**PRESCRIPTIONS**

Dans le secteur 2, la pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite sur les constructions identifiées comme patrimoine remarquable. Pour les autres constructions, elle peut être autorisée s'ils ne sont pas perceptibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être posés de préférence :

- sur la toiture et/ou les façades d'une extension peu visible depuis l'espace public et les points de vue remarquables ;
- sur les abris de jardin, les annexes, les remises, les dépendances et les constructions secondaires de petit ou moyen gabarit, en toiture où ils pourront représenter 100% de la surface ou en façade. Ils seront regroupés en un seul tenant sur un des côtés de la toiture, verticalement et sans découpe, en cohérence avec l'organisation de la façade de la construction ;
- au sol dans les jardins, en appui, en console ou de modèle tubulaire sur un mur de clôture en fond de parcelle, et faisant si possible l'objet d'une intégration végétale et paysagère ;
- en pergola ou en auvent, sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à l'architecture de la construction dès la conception du projet.

De façon générale sur les toitures principales, ils seront regroupés en un seul tenant sur un des côtés de la toiture, verticalement et sans découpe, en cohérence avec l'organisation de la façade. Ils sont limités à une surface maximale de 30% de la surface de toiture. Pour les constructions d'une surface de 20m<sup>2</sup> maximum, ils pourront représenter 100% de la superficie de toiture.

**RECOMMANDATIONS**

Il est vivement recommandé d'éviter les « cadres de tuile » et de regrouper les panneaux en un seul tenant sur un des côtés de la toiture en les faisant correspondre avec les arêtes de la toiture.

Il est recommandé d'éviter de multiplier châssis rampants et panneaux sur un même toit : des panneaux photovoltaïques semi-transparents peuvent permettre à la fois d'éclairer les combles et d'utiliser l'énergie solaire.

Des solutions de type tuiles photovoltaïques ou panneaux colorés dans une teinte proche de celle de la toiture peuvent permettre de mieux intégrer les panneaux à l'architecture ancienne.

Sur les toitures en ardoise, on privilégiera les ardoises photovoltaïques.

**C.6.5 – POMPES A CHALEUR – GEOTHERMIE ET AEROTHERMIE**

**PRESCRIPTIONS**

Aucun élément technique extérieur ou en saillie lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Ils devront être disposés sur les toitures ou façades non visibles de l'espace public, en partie basse des constructions à une hauteur inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du sol.

Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un traitement d'intégration architecturale ou paysagère soigné.

19

Site patrimonial remarquable de la commune de Pamiers – Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Prescriptions applicables au secteur 2 - Villas et jardins -



Photos et croquis illustratifs ou explicatifs

Pied-de-page : rappel du secteur

#### 4.4.2. LES PRESCRIPTIONS PRINCIPALES DE L'AVAP

- **Prescriptions relatives à la protection et à la mise valeur du patrimoine bâti et paysager et des morphologies urbaines**

##### *Monuments historiques*

La cathédrale Saint-Antonin, l'église Notre-Dame-du-Camp, la tour des Cordeliers, le couvent des Carmélites, la demeure bourgeoise rue Gabriel-Péri, la devanture de la Boucherie Moderne, les canaux, le Monument aux Morts du Square du Souvenir français, l'abbaye du Mas-Vieux à Cailloup sont protégés au titre des Monuments historiques. Les travaux les concernant restent soumis à la réglementation et au régime d'autorisation spécifique définis par les Codes du Patrimoine et de l'Urbanisme. Les prescriptions de l'AVAP n'ont de ce fait que valeur de recommandations.

##### *Cônes de vue des points de vue remarquables*

Plusieurs points de vue remarquables sur le centre historique et son environnement ont été mis en évidence dans l'AVAP. Ils sont identifiés sur le plan réglementaire et font l'objet d'un carnet de points de vue précisant le point d'origine et les éléments particulièrement visibles dans le cône de vue correspondant. Ils constituent un enjeu car ils permettent de rendre compte de la qualité des paysages appaméens et de l'homogénéité et de la cohérence des espaces bâtis et jardinés du centre historique et de ses abords mais aussi de leur fragilité.

La prise en considération de ces cônes de vue doit permettre de faire prendre conscience de l'impact que tous travaux ou aménagement peut avoir sur les perceptions d'ensemble du site urbain de Pamiers et de son écrin paysager. Les principales caractéristiques de ces points de vue sont précisées et la règle accompagne leur prise en compte dans les projets, à travers notamment le respect de l'horizontalité du paysage bâti, des épannelages des masses bâties, de l'homogénéité des couleurs de façade et de toiture et de l'importance des espaces jardinés ou paysager dans les perceptions. La justification de la qualité du projet au regard de la perceptibilité de la construction ou de l'espace paysager concerné depuis les points de vue remarquables peut ainsi être demandée. La fermeture ou la dénaturation de la vue identifiée sont interdites.

##### *Constructions d'intérêt patrimonial*

Le règlement de l'AVAP distingue deux catégories de constructions présentant un intérêt patrimonial : le patrimoine remarquable et le patrimoine intéressant.

De façon générale, pour toutes les constructions présentant un intérêt patrimonial, la conservation est la règle.

Les possibilités d'interventions et de transformation des constructions sont ensuite modulées en fonction de l'intérêt patrimonial qui leur a été affecté.

162 constructions ont été identifiées comme patrimoine remarquable pour leurs qualités architecturales et/ou leur intérêt historique et leur bonne préservation patrimoniale. Ces constructions sont numérotées, cartographiées sur les plans réglementaires et listées en annexe du règlement avec leur adresse, leur référence cadastrale et une photographie les identifiant. Elles sont strictement protégées (sauf péril imminent), les extensions et les modifications de façade ne sont autorisées qu'au cas par cas. Les règles générales concernant la préservation et les interventions sur le patrimoine bâti continuent également de s'appliquer sur ces constructions.

De nombreuses constructions intéressantes ont été repérées. Ces constructions sont protégées de façon moins stricte que les constructions remarquables. Sous certaines conditions, elles peuvent accueillir des extensions et des modifications de façade dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et typologiques. Elles font l'objet de prescriptions communes mais doivent aussi répondre aux dispositions relatives à leur typologie architecturale patrimoniale.

### *Constructions à requalifier et constructions non protégées*

Il s'agit soit de constructions anciennes dont les transformations de grande ampleur ont entraîné leur dénaturation et la perte de l'intérêt patrimonial, soit de constructions récentes qui ne présentent pas de valeur en termes de patrimoine. Les extensions et la transformation importante de ces constructions sont possibles, dans le respect néanmoins des caractéristiques de leur typologie pour les constructions anciennes.

La démolition pour reconstruction est également autorisée mais reste subordonnée, pour les constructions anciennes, à l'absence de découverte avant ou pendant les travaux d'éléments témoignant de l'ancienneté de la construction. Il s'agit notamment de protéger dans ce cas des bâtiments qui présentent sur rue des façades « dénaturées » mais qui, à l'arrière ou à l'intérieur, ont pu conserver tout ou partie des caractéristiques de constructions anciennes. De même, des constructions non protégées mais qui présentent un détail architectural remarquable identifié ne peuvent pas être démolies.

### *Autres éléments de patrimoine bâti*

Les murs en pierre à protéger, les clôtures anciennes, les portails, le petit patrimoine ont été identifiés et cartographiés sur les plans réglementaires. Ces éléments participent de la qualité patrimoniale des espaces bâtis appaméens. A ce titre, ils sont strictement protégés. Les linéaires de murs de clôture sont strictement protégés mais les murs peuvent faire l'objet d'adaptations mineures comme le percement d'une porte ou d'un portail et l'intégration des coffrets de branchement réseaux.

Le petit patrimoine (croix, lavoir, fontaines, statues, monuments,...) est strictement protégé ? Certains éléments peuvent néanmoins être déplacés à proximité de leur emplacement initial pour des raisons de sécurité ou de mise en valeur.

Le règlement précise également les modalités d'entretien et les conditions de restauration de ces éléments.

### *Eléments particuliers et détails architecturaux ponctuels remarquables*

Le diagnostic a permis d'identifier de nombreux éléments particuliers et détails d'architecture témoignant de la qualité et de l'ancienneté des constructions appaméennes. Ils sont repérés sur le plan réglementaire.

- Il s'agit, d'une part, d'éléments architecturaux caractéristiques des anciennes constructions rurales ou bourgeoises particulièrement bien conservés : portails, porches, portes charretières, escaliers ou perrons extérieurs en pierre... ;
- Il s'agit, d'autre part, de détails d'architecture dont l'intérêt patrimonial, la rareté et la fragilité justifient une protection stricte. Ce sont des « détails » du type fenêtre à meneau, date, inscriptions, décor d'enduit, éléments particuliers de modénature, niche de statue, ferronnerie ou menuiserie particulièrement remarquable, etc.

Chacun de ces éléments a été listé précisément, avec l'adresse de la construction qui le porte et une photographie.

Ces détails et éléments architecturaux sont strictement protégés et ne doivent être ni supprimés ni modifiés.

### *Typologies architecturales patrimoniales*

Le règlement décline les prescriptions à respecter en fonction des typologies architecturales patrimoniales identifiées dans le diagnostic et rappelées dans le règlement à l'aide des fiches et du plan typologiques, ce-dernier affectant une typologie à chacune des constructions anciennes de Pamiers. Ces typologies sont patrimoniales car elles reflètent le caractère de la commune et témoignent d'usages aujourd'hui disparus. Ces formes architecturales et urbaines doivent à ce titre être préservées.

### *Le patrimoine urbain : linéaires de façades et places à préserver*

Le centre historique de Pamiers est marqué par de nombreuses places présentant une qualité urbaine et architecturale remarquable. Elles sont identifiées sur le plan réglementaire et font l'objet de prescriptions visant à la préservation de leur emprise. Les aménagements doivent concourir à leur mise en valeur. Les travaux affectant les façades qui les composent doivent être réfléchis dans le respect de la qualité d'ensemble de la place et préserver son homogénéité.

Le centre historique et ses abords sont parcourus de vues et de perspectives urbaines remarquables qui mettent notamment en valeur la relation entre les monuments de la ville et leur environnement urbain. Ces vues ont été identifiées sur le plan réglementaire de l'AVAP. Elles doivent être prises en compte dans tout projet d'aménagement afin d'être préservées et valorisées.

Le diagnostic a permis d'identifier dans le centre historique des ensembles de linéaires bâtis à préserver. Ils sont cartographiés sur le plan réglementaire. Formés par l'alignement des façades des constructions anciennes, des murs de clôtures et des portails, ces linéaires particulièrement intéressants qualifient et structurent les espaces publics. Ils donnent au centre historique ses caractéristiques urbaines. Les linéaires sont composés à la fois de constructions remarquables et intéressantes et peuvent également contenir des constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier.

Il s'agit à travers cette règle de faire prendre en compte les constructions dans leur ensemble et dans le rapport qu'elles entretiennent avec les constructions avoisinantes au sein d'un linéaire de façades ou d'un ensemble de linéaires. Les modifications des façades et des murs formant ces linéaires doivent être justifiées au regard de la composition de l'ensemble des autres façades et murs du linéaire. Les travaux affectant les constructions d'un linéaire doivent être conformes aux autres règles du règlement détaillant les conditions de transformation, d'entretien, de restauration et d'extension du patrimoine protégé.

De même, les constructions neuves réalisées au sein de ces linéaires identifiés doivent s'inscrire dans cette continuité par leur implantation et l'organisation de la façade qui doit respecter les trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### *Le patrimoine paysager : arbres et jardins, espaces paysagers spécifiques*

L'AVAP distingue les cours et jardins protégés et les cours et jardins à constructibilité limitée. En effet, certains cours et jardins méritent une protection plus stricte eu égard à la qualité des constructions qui les entourent ou à leur intérêt patrimonial propre et par le rôle urbain et paysager qu'ils jouent. Il s'agit par exemple du jardin municipal, de la cour et du jardin de l'hôtel Falentin de Saintenac (ancien évêché), de la cour de l'hôtel de la Providence, du jardin de l'ancien Carmel, du jardin de la villa l'Afrique, du jardin de la villa 1 rue Pierre-Semard, etc. Il s'agit également de jardins plus « modestes » (jardins ouvriers, clos jardinés, jardins en terrasses) mais dont l'intérêt paysager justifie une préservation forte.

La constructibilité des jardins et cours protégés est limitée aux extensions des constructions existantes et à la réalisation d'une annexe de type abri de jardin (6 m<sup>2</sup>), d'une terrasse et d'une piscine, dans la limite d'une emprise au sol représentant au maximum 25 % de la surface de jardin ou de cour identifiée comme protégé sur le plan réglementaire. Les constructions nouvelles y sont interdites.

Pour les jardins à constructibilité limitée, la surface maximale de l'abri de jardin est portée à 9 m<sup>2</sup> et les jardins peuvent accueillir en plus une annexe (20 m<sup>2</sup>), dans la limite totale maximale de 30 % de la surface de cour ou de jardin identifiée sur le plan réglementaire. Les constructions nouvelles y sont autorisées, dans la limite d'une bande constructible de 20 m de profondeur depuis la rue, afin de préserver les cœurs d'îlots jardinés (sauf en cas de projet d'intérêt général comportant des équipements publics). Au-delà de ces 20 m, seuls une annexe ou un abri de jardin sont autorisés.

L'AVAP identifie également des jardins à requalifier ou à valoriser. Il s'agit soit de cœur d'îlot aujourd'hui traités en aires de stationnement peu qualitative ou de jardins méritant d'être mis en valeur dans le contexte paysager du site de Pamiers. Le règlement recommande une revalorisation de ces espaces par un traitement paysager qualitatif.

Les arbres et alignements d'arbres remarquables, participant de la qualité paysagère patrimoniale d'ensemble de Pamiers, sont identifiés sur le plan réglementaire et protégés.

Les cahiers spécifiques par secteur identifient les espaces paysagers particuliers à chacun des secteurs et en donnent les règles particulières de préservation et de mise en valeur : préservation des spécificités paysagères et architecturales du canal et de ses abords, valorisation paysagère et des vues depuis le Castella et le Calvaire, préservation des jardins de Cahuzac, du rebord des terrasses, des anciens maraîchers rue gabriel-Fauré et du Quatre-Septembre, préservation de la ripisylve arborée de l'Ariège, préservation du caractère paysagère du site de Caillou, maintien des espaces boisés et agricoles du Terrefort, etc.

Les clôtures et portails, les revêtements de sols, la palette végétale des jardins sont encadrés en fonction des caractéristiques du secteur dans lequel la règle est appliquée. Dans les jardins et les cours, l'intégration des piscines (implantation, matériaux, couleurs) est également encadrée.

Pour les secteurs dont la valeur patrimoniale provient de la qualité paysagère et de la forte présence du végétal, la règlement encadre la préservation et l'entretien des caractéristiques paysagères : maintien des haies et des arbres, préservation des prairies par le défrichage et l'interdiction des boisements, préservation des massifs boisés par l'entretien des lisières forestières et le maintien des essences remarquables, mise en valeur du végétal dans les espaces bâtis (pieds de mur, plantations...) etc.

Dans les espaces paysagers sensibles du Terrefort, les constructions agricoles restent autorisées mais soumises à des règles d'implantation, de matériaux et de couleurs devant permettre leur bonne insertion dans le paysage afin de ne pas dénaturer les perceptions depuis les points de vue remarquables.

- **Prescriptions relatives au maintien et à la restauration de la qualité des façades et des toitures, l'intégration des dispositifs techniques et de ceux liés aux objectifs environnementaux**

#### *Façades des constructions*

Chaque cahier par secteur détaille les conditions de protection, de restauration et d'intervention sur les façades des constructions existantes : matériaux et enduits des façades, modénature, ouvertures et menuiseries, ferronnerie, éléments spécifiques (oculi et rosaces, balcons, mirandes, marquises...). Si les règles font la distinction entre ce qui est de l'ordre des constructions patrimoniales et de celle des constructions existantes non patrimoniales, de façon générale le traitement des façades et toitures des constructions existantes récentes doit se rapprocher de la qualité demandée pour les constructions anciennes patrimoniales. Il s'agit à la fois de mettre en valeur la cohérence d'ensemble du bâti quel qu'il soit et les constructions patrimoniales par la qualité des constructions récentes qui les entourent.

La question des enduits est importante car ceux-ci participent de l'ambiance urbaine et architecturale générale et de la qualité des façades anciennes comme récentes ou nouvelles. De nombreuses façades aujourd'hui sont couvertes d'un enduit-ciment dont le matériau, la couleur et la finition ne sont pas en adéquation avec les qualités architecturales et structurelles du bâti ancien. D'autres ont été décroustées afin de laisser apparaître la maçonnerie de galet qui n'était pas faite pour être vue (les façades en brique sont étaient par contre le plus souvent faites pour rester apparentes). Or traditionnellement, les façades étaient enduites afin de protéger la pierre et les mortiers des intempéries. Le plus souvent, les façades des logis étaient protégées d'un enduit couvrant et les dépendances d'un enduit « à pierre vue ». Les façades nord ou sur rue des dépendances pouvaient également présenter un enduit couvrant.

Aujourd'hui, la nécessité d'un enduit est toujours valable. Il s'agit de :

- protéger les maçonneries, qu'elles soient anciennes et en pierre ou récentes dans un matériau contemporain,
- favoriser le ruissellement des eaux sur les façades,
- isoler thermiquement.

L'enduit couvrant à la chaux permet à la fois de préserver les maçonneries tout en les laissant respirer et d'isoler les façades, en étant moins cher qu'une finition à joints beurrés par exemple car utilisant moins de matière. Les prescriptions prescrivent à enduire les façades avec un mélange fait de chaux et de sable, mais en laissant un certain champ ouvert au particulier : l'enduit sera soit couvrant, soit « à pierre vue » laissant les pierres affleurer.

Un nuancier-conseil a été élaboré sur la base d'échantillons d'enduits anciens prélevés sur la commune et des observations réalisées lors de l'étude de terrain afin de donner des prescriptions sur les couleurs et le traitement des enduits, des menuiseries, des ferronneries et des tuiles de couverture des constructions anciennes. Toute intervention sur ces éléments doit respecter le nuancier-conseil.

La création de nouvelles ouvertures est encadrée et est subordonnée au respect de l'organisation architecturale de la façade existante et de la typologie de la construction. Les nouveaux percements doivent respecter les proportions traditionnelles, plus hautes que larges. Des adaptations peuvent être autorisées lors du changement de destination d'une dépendance par exemple.

### *Toitures des constructions*

Les pentes, formes, matériaux des toitures anciennes sont précisés et doivent être respectés.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'une architecture d'écriture résolument contemporaine pour les extensions, les abris, annexes ou parties arrière des constructions nouvelles et si elles permettent une meilleure intégration paysagère de la construction. Elles doivent rester inaccessibles.

Les modèles de matériaux de couverture pour les toitures en pente sont limités à la tuile canal, sur le modèle des constructions anciennes existantes. La tuile à côte ou losangée et l'ardoise peuvent être autorisées sous condition. Pour les extensions et les constructions neuves, les toitures peuvent accueillir tout ou partie de verrière et de panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture générale du bâtiment.

Le règlement détaille les conditions de protection, de restauration et d'intervention sur les toitures des constructions existantes : débords de toit, forjet, souches de cheminée, châssis et hublots de toiture et lucarnes. Les nouvelles ouvertures dans les toitures des constructions anciennes sont limitées au nombre de travées en façade et à quatre par pans de toit pour les fermes, qui présentent des corps de logis en longueur. Les lucarnes, qui ne sont pas représentatives du patrimoine bâti appaméen, sont interdites sauf dans certains cas où elles sont préexistantes.

Enfin un article est consacré aux possibilités de création de patio et de puits de lumière qui sont autorisés dans le secteur 1 à condition d'être proportionnés en fonction du besoin réel d'éclairage et de l'architecture générale de la construction. La grande profondeur du bâti ancien de Pamiers entraîne en effet des défauts d'éclairage intérieur naturel des constructions et donc d'habitabilité. La création de ce type d'ouvertures de grande ampleur peut permettre de répondre à cette problématique. Elles doivent néanmoins être limitées en nombre et en taille afin de ne pas porter atteinte à la qualité de l'architecture des constructions anciennes et des toitures. La création de terrasses et tropéziennes en toiture sont autorisées, pour les mêmes raisons, dans le secteur 1. Dans les autres secteurs dans lesquels les maisons ont des jardins, seules les terrasses sont autorisées.

### *Dispositifs techniques et liés aux objectifs environnementaux*

L'aspect et l'insertion architecturale des équipements techniques : antennes et paraboles, sorties de VMC, gouttières, coffrets de branchement... sont strictement encadrés.

Afin de préserver l'aspect des toitures à pan en perception proche ou lointaine, la pose de capteurs solaires est réglementée afin d'en harmoniser l'aspect. Dans le sous-secteur 1A de la ville ancienne, les capteurs solaires et photovoltaïques en toiture et en façade sont interdits, sauf si le projet fait la preuve de leur non perceptibilité depuis l'espace public. De façon générale à tous les secteurs, il est préconiser de les poser sur des constructions secondaires (où ils peuvent alors représenter 100% du pan de toiture), sur des auvents, un abri ou en appui sur les murs de clôture. Les capteurs doivent s'insérer à l'architecture de la maison, patrimoniale ou non, sur laquelle ils prennent place ou faire l'objet d'une insertion paysagère s'ils sont placés dans les cours ou les jardins. Sur les toitures principales autorisées, ils sont limités à 30 % de la surface de toiture.

En termes d'isolation par l'extérieur, celle-ci est interdite pour toutes les constructions anciennes afin de préserver la qualité architecturale des façades. Elle peut être néanmoins autorisée sur les pignons et les façades non visibles de l'espace public. Elle est néanmoins conseillée pour les constructions récentes si elle permet l'amélioration de la qualité et de l'intégration architecturale du bâtiment. Pour les extensions et les constructions neuves, la performance énergétique des façades, toitures et menuiseries doit être pensée dès l'élaboration du projet et intégrée à l'architecture.

L'intégration des autres dispositifs liés aux dispositifs environnementaux (sorties de tuyaux de poêle, géothermie, aérothermie, compostage, récupération des eaux de pluie...) est strictement encadrée.

#### • Pour l'intégration des extensions et des constructions nouvelles

En respectant, voire en réinterprétant de façon contemporaine les grands principes de l'architecture traditionnelle, en termes d'orientation et d'implantation dans la parcelle, d'alignement et de continuité du bâti, de mise en œuvre, les constructions neuves contribueront à préserver la qualité patrimoniale du paysage bâti de Pamiers.

A travers l'AVAP, les extensions et les constructions neuves peuvent adopter plusieurs partis architecturaux :

- Respecter et reprendre les formes et les détails de l'architecture traditionnelle, à condition de rester sobres et de préserver le caractère simple de l'architecture du bourg, sans chercher à entrer en concurrence avec les constructions anciennes
- Utiliser un vocabulaire architectural résolument contemporain et intégrer parfaitement la construction dans son contexte en respectant les courbes de niveau et dans la continuité des murs de pierre, avec par exemple une toiture végétalisée aménagée dans la continuité du terrain

Les règles autorisent donc le traitement des extensions et des constructions neuves dans une architecture contemporaine, mais intégrant les contraintes liées au développement durable (isolation, énergie renouvelable, récupération des eaux, etc.) et parfaitement insérée dans le paysage traditionnel. Il s'agit notamment de respecter les particularités des morphologies urbaines identifiées et du terrain et les couleurs, les proportions, les gabarits et les volumétries des constructions anciennes.

Pour les extensions, l'accroche avec la ou les façades existantes doit être particulièrement soignée afin d'articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement horizontal des lignes de composition et la qualité du rythme des ouvertures par rapport à l'existant est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension.