

ETUDE DE FAISABILITÉ ET DE
PROGRAMMATION DE L'ACCUEIL
TOURISTIQUE SUR LE GRAND SITE DE
CARCASSONNE

Programmation



SOMMAIRE

Phase PROGRAMMATION

- I. RAPPELS : ATTENDUS DE L'ÉQUIPEMENT D'ACCUEIL, FONCTIONS, OBJECTIFS.....3
- II. RAPPELS : LA QUESTION DU SITE D'IMPLANTATION DU DISPOSITIF D'ACCUEIL11
- III. L'ACCUEIL PRINCIPAL DE LA CITÉ : SURFACES, SITES D'IMPLANTATION POTENTIELS.....15

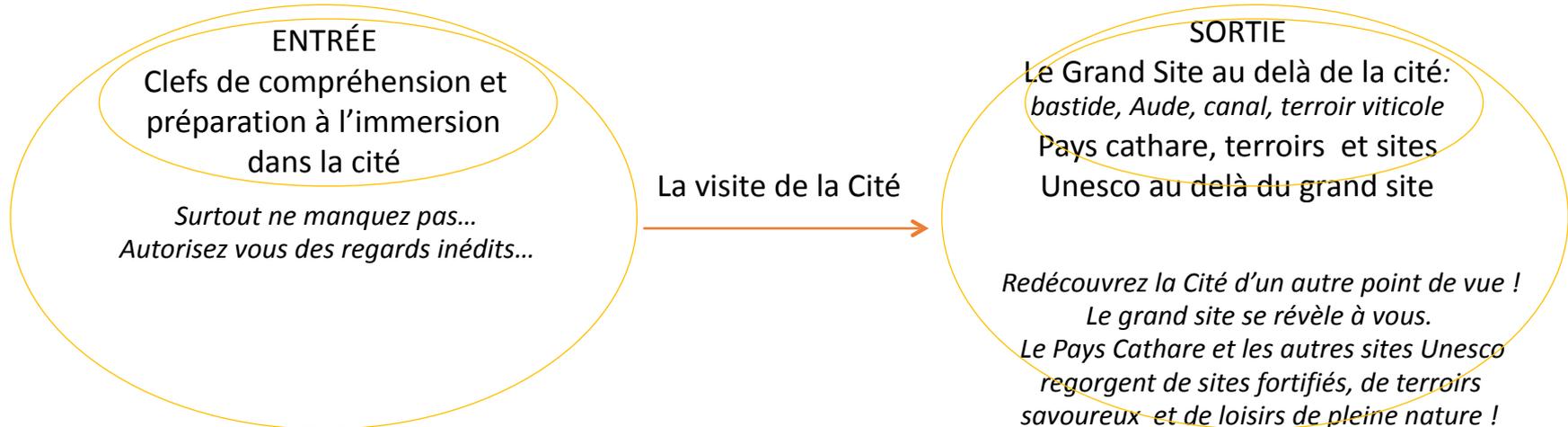


I. RAPPELS : ATTENDUS DE L'ÉQUIPEMENT D'ACCUEIL, FONCTIONS, OBJECTIFS

Les besoins fonctionnels de la structure d'accueil principale du dispositif

Rôles d'un dispositif d'accueil :

- Accueillir (comptoir réceptif, accueil physique confortable)
- Satisfaire les besoins primaires (se repérer, sanitaires, espace bébé, consignes, se regrouper, zones d'attentes, s'abriter...)
- Billetteries et espace de vente boutique thématisée identitaire
- Orienter /guider les choix de visite (zones d'informations en libre service, supports d'explication et d'accompagnement, front office, écrans alertes événements du jour ou diffuseurs d'images du territoire...) Espace de découverte du Pays Cathare pour un élargissement du séjour ou la programmation d'une seconde venue
- Introduire le mode d'emploi de la découverte de la Cité (adapté aux niveaux de connaissances, aiguïser les curiosités)
- Donner envie (mise en bouche / ambiances) pour élargir les horizons : donner l'envie d'aller plus loin, l'univers médiéval de la forteresse / le fleuve Aude, la bastide et le canal, le Pays Cathare et les autres sites Unesco mais également mise en appétit de découverte de la Cité et ses alentours : espace vitrine du territoire de l'OGS, invitation sur le territoire, un mode d'emploi du Grand Site et des images...)
- Sans oublier, pour le fonctionnement en interne : bureaux, salle de réunion, espaces de stockages, sanitaires locaux techniques voire consignes...



Qu'est ce qu'un dispositif d'accueil éclaté ?

- Un accueil en multi relais qui se positionnent aux points stratégiques du grand site (Cité, bastide, gare, parking, etc.).
- Un accueil adapté aux flux actuels et futurs des différentes catégories de publics : piétons, cyclistes, véhiculés, autocaristes... et donc en fonction de leur provenance, de leurs attentes – et aux saisons d'affluence
- Un accueil qui induit un jalonnement et donc une dynamique touristique pour le grand site.

Pourquoi mettre en place un dispositif d'accueil éclaté ?

- La nécessité de qualifier l'accueil sur l'ensemble du territoire de l'OGS (services, efficacité, utilité).
- Mode d'emploi : la nécessité de guider les flux de visiteurs pour mieux les orienter, éviter les saturations et élargir leurs découvertes.
- Au-delà du mode d'emploi de la destination immédiate, la scénographie devra permettre de susciter l'action et d'éveiller la curiosité et l'envie des visiteurs en ré-enchantant la Cité et son contexte territorial (éveiller les curiosités et susciter de nouvelles envies de visite).

Comment s'organise un dispositif d'accueil éclaté ?

Des structures d'accueil principales aux endroits stratégiques qui attirent les touristes en masse et demandent des compléments d'informations : tel est le cas pour la Cité et son entrée via la porte Narbonnaise ou l'OT au sein de la Bastide.

Des structures d'accueil secondaires pour :

- guider vers un endroit précis, partout où les visiteurs se sentent un peu perdus.
- donner des informations supplémentaires, là où certains visiteurs auraient l'envie d'en savoir plus.
- Ouvrir les horizons de découverte, lorsque les visiteurs croient avoir fini leurs visites de la ville ou vu l'essentiel du Pays Cathare.
- Offrir simplement un service attendu (consignes, sanitaires, rafraichissements, banc).

Des structures d'accueil relayées par des implantations signalétiques ou des outils embarqués

-> Chaque halte aura au moins l'une de ces 4 fonctions (assumées en entier par les accueils principaux)

Pourquoi une valeur ajoutée scénographique ?

Un besoin de créer l'appel pour le visiteur :

- En intérieur, la scénographie doit favoriser la convivialité, la pause (assises, volume sonore focalisé et maîtrisé, circulations maîtrisées... Cela suppose une juste anticipation des flux)
- Nécessité d'une capacité de renouvellement de la scénographie notamment pour ce qui a trait à l'évènementiel et au territoire (adaptation saisonnière par exemple, adaptation des couleurs et des ambiances, images de Carcassonne et ses paysages à chaque saison, vignes à l'automne, châteaux cathares au printemps...)
- Mise en avant de l'image, grand format et de bonne définition et qualité, renouvelable : l'ambiance visuelle doit être forte, évocatrice, marquante.

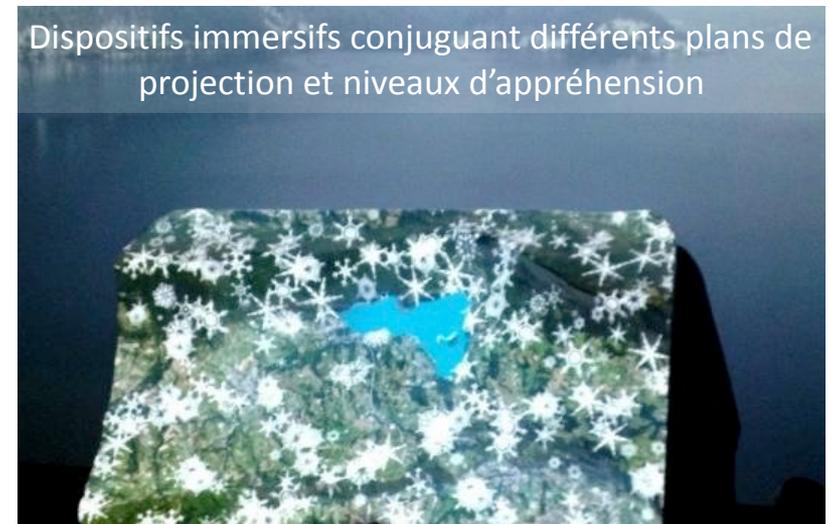
,

Quels univers thématiques aborder ? un grand site vecteurs d'images :

- la « médiévalité » représentée par Carcassonne ainsi que les nombreux châteaux, chapelles, églises, bourgs médiévaux alentour, -y compris et au-delà du catharisme – ; au delà, une des manufactures royales ultérieures.
- les paysages viticoles et les vins, les appellations carcassonnaises et audoises dont la plupart se retrouvent au sein du Grand Site ou don périmètre d'influence. Sujet porteur d'intérêt comme de retombées économiques et vecteur de mobilité pour les visiteurs, avec un intérêt souvent conjoint patrimoine / vins
- le fleuve Aude et l'historique des métiers qui le faisaient vivre: passeurs, lavandières, tannerie, et métiers profitant de l'irrigation (horticulture,...)
- le Canal du Midi , du rêve de relier orient et occident à la réalité d'un chantier, puis d'un canal de transport rapidement voué à l'obsolescence avant de retrouver une vocation de plaisance : navigation, haltes,

Ces thématiques peuvent permettre de structurer l'enrichissement de la découverte aux yeux du visiteur et d'inviter à une déambulation élargie

Univers scénographiques de référence



Univers scénographiques de référence



Entrée en matière par des maquettes :
 un appel pour les sites plus que pour les
 architectures
 (car les architectures sont valorisées
 dans le CIAP et au château)



Univers scénographiques de référence



Showroom retissant les liens d'une histoire au long cours

(Ici celui de l'espace des découvertes à Cognac, 3 images en fondu)

Univers scénographiques de référence



Showroom retissant les liens d'une histoire au long cours
(Ici celui de l'espace des découvertes à Cognac)



Les visiteurs entrent dans un entrepôt dont les objets intriguent et témoignent d'une histoire : vestiges gallo-romains, tas de sel de la gabelle médiévale... Puis l'entrepôt s'anime, laissant voir qu'il est parcouru par le bief qui mène à la Charente. Et l'esprit du protestantisme va porter loin une découverte insolite : un vin mal vieilli et distillé deux fois acquiert d'étonnantes qualités gustatives : le cognac est né !

Chaque territoire, quand il est pétri d'une histoire au long cours comme celui du carcassonnais et du pays cathare, peut se prêter à une évocation cyclique, qu'elle soit théâtre d'objets, multimédia ou jeu d'acteur...

Rappel benchmark de dispositifs d'accueil

- Intérêt déterminant d'espaces aux volumes accueillants et évitant les concentrations, d'atmosphères soignées et de fonctions vitrines scénographiées pour mettre les visiteurs en appétit de découverte notamment à leur retour de visite en direction de leur stationnement.
- Enjeux d'optimisation des retombées économiques par l'irrigation de nouveaux espaces, la suppression des saturations et la révélation de nouvelles expériences à vivre valant le prix de la découverte et le pas de côté hors des sentiers battus.
- Mont St Michel: la déambulation à son rythme dans le beau volume de la nef scénographiée participe au fort taux de retour des publics passés à l'aller ; la sophistication technologique n'est pas nécessaire, c'est la qualité artistique et de scénarisation qui prime.
- Pont du Gard: la boutique Sud de France y a sa place car triplement en 6 ans de la durée de visite (de 1 à 3h) avec forfait parking (18€) donnant droit aux visites libres - et en fin d'excursion, proximité immédiate du parking.
- Saint Guilhem le désert: un grand site qui optimise les circulations par navettes et désengorge les stationnements en créant une maison de site au pont du diable ; une boutique patrimoine et terroir avant tout vitrine , à 65% de produits de la microrégion notamment viticoles

Les accueils multi-espaces, accueils de grands sites et espaces de mise en appétit, de sites majeurs ou qualitatifs

Cet extrait du référencement représente différents accueils de sites (voire de GSF) patrimoniaux ou naturels accueillant entre 0,6 et 2 millions de visiteurs / an et ayant déployé une structure d'accueil valorisant leur site et leur territoire.

Matière à réfléchir :

- Aux fonctions à déployer
- Au dimensionnement de chaque espace
- Aux capacités d'accueil

Mont-Saint-Michel : le bon mariage entre accueil et info touristique et mise en scène/vitrine du territoire

Date de création : inauguration en 2015

Nombre de visiteurs du site / an : 2 millions de visiteurs / an au Mont-Saint-Michel

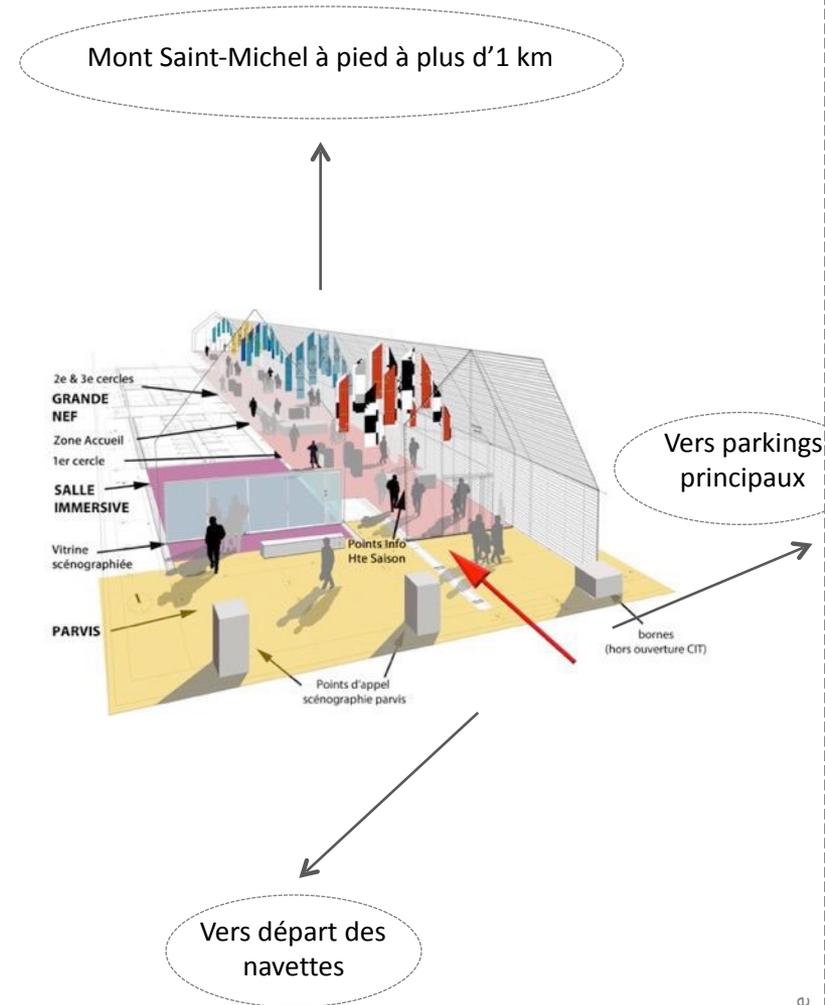
Fonctions accueillies : point info touristique, salle immersive / show room vitrine du territoire, espaces d'exposition, espace chauffeurs de bus, bureaux, sanitaires et douches... Equipement numérique : bornes tactiles multitouch, écrans...

Dimensionnement de l'accueil (surfaces) :

- Total bâtiment 750 m² dédiés au visiteur, un tiers de plus chauffeur et besoins administratifs
 - Zone d'accueil diffuse à l'intérieur de l'espace d'exposition avec néanmoins comptoir et poste mobile de comptoir allant au-devant des visiteurs en pic de saison
 - Espace d'exposition d'appel en 3 cercles : 470m² (incluant 3 espaces d'exposition différents + une salle immersive)

Evaluation de l'exercice 2015 après 2 années de dispositif temporaire et d'interruption partielle de la navette :

- La fréquentation est repartie à la hausse. S'agissant de ce bâtiment d'accueil longitudinal qui n'a pas de raison d'être traversé par les deux tiers des visiteurs prenant la navette à la sortie du parking, il réussit en 2015 à attirer 1,2M de visiteurs, soit 50% des visiteurs du Mont contre 1/3 seulement en 2014
- Il semble que l'essentiel des visiteurs de fin de journée soit en grande majorité des gens passés le matin et ayant pu apercevoir de quoi motiver leur retour
- 16% des visiteurs de ce bâtiment s'arrêtent au comptoir soit environ 50.000 sollicitations/an (3,3 personnes par sollicitation).



Mont-Saint-Michel : le bon mariage entre accueil et info touristique et mise en scène/vitrine du territoire

- Les sollicitations au comptoir à l'aller sont massivement relatives au mode d'emploi du Mont (92%)
- sanitaire (besoins de la famille) est importante (12 sanitaires homme, 12 femme et néanmoins des queues en haute saison)
- La qualité des dispositifs d'évocation de la nef, organisée par îlots mobiles en cas de réceptions ou d'évènements et selon une logique de découverte de plus en plus éloignée jusqu'aux points d'intérêt et équipements phare des deux régions Normandie / Bretagne
- Une sophistication technologique non maîtrisée à ce jour (matériel choisi non adapté à l'usage intensif).
- L'espace « chauffeurs » est nécessaire bien que est sous-utilisé du fait d'un stationnement sauvage des cars éloignés hors des parkings prévus (à la « Caserne », en zone hôtelière)
- Les affichages « évènementiel du jour » et les affichages déroulant « animation du territoire » sont très importants
- Au bout du compte, les deux caractéristiques les plus appréciées sont :
 - La qualité d'atmosphère et le volume de l'accueil grâce à une hauteur sous plafond notamment
 - La modularité de l'espace qui s'adapte aux évènements
 - La qualité de confort et la praticité des dispositifs d'information autonomes sont essentiels au retour des visiteurs
- Les maquettes et plans interactifs sont d'un usage intensif et supposent d'être renouvelés régulièrement

Grand site du Pont du Gard

Plus qu'un dispositif d'accueil, un centre de découverte

Statut : Site propriété du Conseil Départemental du Gard, en gestion EPCC depuis 2003 (25 membres, 8 du Département, 4 de la Région, 3 maires + personnes qualifiées)

Date de création : début des travaux 1998, ouverture début des années 2000

Nombre de visiteurs du site / an : en 2014 et en 2015, le Pont du Gard accueillait plus d'1,5 millions de visiteurs (dont 38% d'étrangers et 50.000 scolaires/an). 700.000 en été (près de 50% sur l'été). 95 à 98% de satisfaction. 9830 cars en 2012 (soit 22% de groupes). Dans chaque voiture 3,3 à 3,4 personnes : 9840 cars accueillis
Triplement de la durée de visite depuis 2009 (de 1,15 à 3h)
Entrée au parking qui donne le droit à la visite du site 18 euros.
Carte d'abonnement à 23 euros /année + 50% pour les gardois
3,4 personnes/véhicule en 2012

Nombreuses fonctions accueillies : salle d'auditorium, expos, change-bébé, consignes, sanitaires, 2 boutiques, salle de séminaire, 2 auditoriums, espace pédagogique, bureaux, espaces techniques, réserves...

Dimensionnement de l'accueil (surfaces) :

- En rive gauche : bâtiment total 10.000 m², structure contemporaine semi-enterrée
 - Ciné /auditorium : 486 m² incluant couloir d'accès, régie et scène pour 300 places écran de 45m²
 - Espace LUDO pour le jeune public : 461 m² ,(600m² incluant la régie)
 - Musée / centre d'interprétation : 2.500 m² (hors réserves et local technique)
 - Salle d'exposition : 490 m² (hors couloir et local technique)
 - Boutique sud de France se justifie d'autant plus que le site est un motif de destination en soi et parking à côté du dispositif d'accueil
 - Snack restau rapide 15 à 2000 repas/an



Budgets investissements (convertis des Fr en €) :
en tout aménagements 32 M € :

-Bâti	12 M€
- scéno	12 M€
- infrastructures extérieures (parkings...)	2,4 M €
- paysages	725 K €
- scéno vestiges (hors PDG)	462 K €
- honoraires (total)	2,340 M €
- Mobilier extérieur et signalétique	647 K €
- Mise en lumière PDG	1 M€

Pont du Gard

Plus qu'un dispositif d'accueil, un centre de découverte

- Bâtiment rive droite : total bâtiment 1.404 m² (incluant la boutique, les réserves, les toilettes...), structure intégrée dans la colline
 - Auditorium Pitot : 535 m²
 - Salle Aqueduc : 242 m² (possibilité de découper en 3 salles grâce à des cloisons amovibles)
 - Hall : 230 m²

Il s'agit, plus que d'un dispositif d'accueil, d'un espace organisant les retombées économiques permettant à l'équipement de faire face à la fois à l'afflux de visiteurs et aux exigences budgétaires du site. La surface est énorme et constitue en soit un complément de visite à la seule vision des vestiges et dont le prix à priori élevé va de pair avec à posteriori une satisfaction des visiteurs.

95 à 98% de satisfaction; les Gardois demeurent les plus réticents.

La part de subventions de la puissance publique diminue régulièrement.

On est passé :

- En 2009 de 3,5 M€ de CA + 5 M€ de contribution du CG (dont la taxe ENS incluse)
- À en 2013 : 8 M€ de CA + 2,5 M€ contribution du CG + 1 M€ contribution de Région

Budgets fonctionnement :

- 103 salariés en 2012 plus 60 saisonniers
- entre 11 et 12 M€ en 2013 contre 3,5 en 2009
 - pour 102 / 103 ETP comptant des emplois avenir et hors saisonniers
 - Budget à l'équilibre (l'EPCC s'autofinance à 76% et les budgets sont à l'équilibre selon un audit récent de la cour des comptes)
 - Service marketing 2 ETP
 - Service commercial: 7ETP dont 2 à 3 voyagent à l'étranger
 - Service surveillance 15 à 17

Espace d'accueil de la Pointe du Raz

Date de création : 1996, avec des mises à niveau peu de temps plus tard notamment concernant la muséo/scéno (se rendant compte que les visiteurs sont en attente d'une vision plus globale du site et de son territoire)

Nombre de visiteurs du site / an : 800 à 900.000 (estimation sans éco-compteur fiable à l'échelle du site)

Fonctions accueillies : Auditorium, 2 espaces scéno permanents, 1 espace expo temporaire, 1 boutique – petite pour éviter tout défaut de concurrence avec les boutiques préexistantes. Centre de réservation des sites du Pays touristique. Relai extérieur de l'OT en partenariat étroit avec lui.

La fonction comptoir est moins importante que la fonction accompagnement à la découverte

Dimensionnement de l'accueil (ordres de grandeur) :

- Auditorium : 300 m² (100 places)
- Expositions : 800m² dont permanente Maison de Site : 300 m², hors maison de site : 300 m² et temporaire : 200 m²
- Boutique : assez succincte du fait de la proximité avec 14 commerces (2.000m² de 14 commerces qualitatifs, identitaires et souvenirs à proximité immédiate). Vend des produits GSF
- Parking : 800 places individuelles

Le site a évolué dans le sens de plus d'interactivité, plus de mobilier d'interprétation et plus de vitrines-territoire par entrées thématiques dans les expos mais aussi ajout l'année dernière d'écrans défilant les grands sites à voir dans le pays touristique jusqu'à 2 h de voiture).

Centrale de commercialisation qui ne fonctionne pas, à part la vente de billet pour le bateau pour l'Île de Sein, mais qui joue un vrai rôle de vitrine du territoire.



Association des habitants au projet : résolue en partie par le biais de la politique tarifaire mais également en les réintégrant dans la scénographie (auditorium 20 min. de film sur le ressenti et le vécu des habitants du territoire)

Espace d'accueil du site de la Cascade du Hérisson (Jura)

Statut : Régie directe pour le compte de la Communauté de Communes du Pays des Lacs

Date de création : 2012, scénographie finalisée en 2014

Nombre de visiteurs du site / an : 4 à 500.000 visiteurs/an (estimation); de l'ordre de 10 à 15000 entrées payantes.

Budgétisation: Un budget de 369 000€, dont 100 000 pour la remise aux normes du bâtiment vont être consacrés à la maison des Cascades.

Les 269 000€ restant seront utilisés pour la création d'un espace ludique et éducatif à l'intérieur de la bâtisse située aux pieds des chutes.

Fonctions accueillies :

- Un dispositif d'accueil payant renseignant sur le mode d'emploi de la découverte de la cascade.
- Un aménagement ludique composé de maquettes, panneaux, films et d'une immense fresque des cascades en relief, présente la faune et la flore, la formation des cascades et l'activité industrielle qui y était liée. Sur le sentier des cascades, une borne permet de charger une application gratuite en réalité augmentée permettant de voir le moulin Jacquand se reconstruire sur son emplacement d'origine, et suivre le circuit de l'eau à travers les meules.
- La maison des cascades c'est aussi une chasse au trésor, une boutique souvenir et son espace spécialement dédiés aux enfants.

-À l'aller, recherche exclusive du mode d'emploi

-Au retour prolongement de la découverte et sas avant de reprendre la voiture.

-Les gens rechignaient à payer un parking avant la découverte ; en payant en partant, cela a été mieux admis.

Billetterie parking dissociée du bâtiment.



Dimensionnement de l'accueil (surfaces) :

- Hall d'entrée/boutique/librairie : 150m² nécessaire
- Salle d'exposition temporaire : 50m²
- Espace d'exposition : 190 m²



« Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges de l’Hérault Gestionnaire: Communauté de Communes Vallée de l’Hérault

Site éclaté du grand site de st Guilhem le désert

Nombre de visiteurs du site / an : 625 000 visiteurs

La fréquentation estivale sur le coeur du Grand Site représente 1/3 de la fréquentation annuelle, tandis qu’1 visiteur sur 2 vient en avant et en arrière-saison.

85% soit 58 000 visites à St-Guilhem-le-Désert (470000 par ecomcompteur sur le seuil de l’abbaye)et 50% 272 000 visites au pont du Diable. Parmi ces derniers, 26 % des personnes interrogées ne visitent que le pont. La grotte de Clamouse a accueilli 33% soit 95 000 visites sur l’ensemble de l’année 2011. A noter : seul 1 visiteur sur 10 visite St-Jean-de-Fos (où Argileum a été créé).

70 % de touristes, 25 % d’excursionnistes, et 5 % de résidents secondaires. Parmi les excursionnistes, 73 % sont originaires de la région Languedoc-Roussillon, et 63 % viennent de l’Hérault.

58000 visiteurs dans les 3 bureaux d’accueil Gignac, st Guilhem(>2/3) et pont du diable(1/5) en 2014.

7 visiteurs sur 10 ont effectué des dépenses dans le tissu économique local. Si l’on prend uniquement les réponses des touristes, ce chiffre atteint 8 sur10. Cela représente 6,2 millions € (6,8 millions € si l’on ajoute les parkings) de volume global de dépenses, dont 37 % sont dépensés en haute saison, en lien avec la forte fréquentation de cette période.

La dépense journalière liée à la restauration est la plus importante (44 %), avec une dépense journalière moyenne de 6,40 € par visiteur.

Elle est suivie de près par les achats de produits locaux alimentaires ou artisanaux (souvenir) : 3,61 € par visiteur. Suivent les activités payantes (visites, loisirs - 0,59 € par visiteur) et la consommation dans les cafés (0,29 € par visiteur). Cela porte une dépense moyenne cumulée par visiteur en 2012 à 11,03 € sur une journée.

Enfin le temps de présence (échantillon 2014 de 250 questionnaires) est élevé avec seulement moins de 20% de visiteurs ayant répondu qui restent moins de 4 heures sur le site.

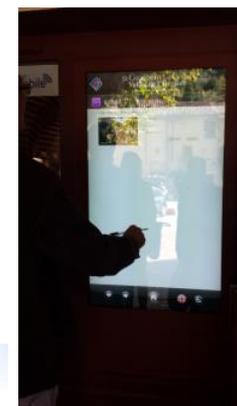
Source OT communautaire vallée Hérault /gd site de st Guilhem



Argileum st Jean de Fos



Maison de site du pont du diable



Abbaye



« Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges de l’Hérault Gestionnaire: Communauté de Communes Vallée de l’Hérault

Maison de site au pont du diable créée pour diversifier les entrées au village et gérer la fonction balnéaire dans ce site protégé

Fonctions accueillies : relai d’information, interprétation paysagère et patrimoniale, boutique patrimoine vin et terroir, restauration (délégation)

Dimensionnement de l’accueil (surfaces) : 1/3 d’un bâtiment longiforme d’une trentaine de mètres linéaires.

Évaluation: bâtiment inscrit dans un talus paysagé ; intégration paysagère tellement réussie que le visiteur arrivant au parking paysager n’en prend pas assez connaissance et se dit désorienté.

Cela insécurise la viabilité de l’exploitant délégataire du restaurant.

Mais la gestion globale de ce site balnéaire est grandement améliorée par les services rendus.



Restauration (délégation) :
occupation contrainte par l’extrême saisonnalité (7 mois d’ouverture mais 2 mois de pic de saison balnéaire)

Difficulté à trouver un preneur du contrat de gérance à ses risques et périls (type fermage); c’est un exploitant d’autres restaurants du territoire qui a finalement repris l’équipement avec un loyer sous évalué par rapport à la qualité du bien immobilier affermé.



« Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges de l’Hérault Gestionnaire: Communauté de Communes Vallée de l’Hérault

Maison de site au pont du diable

Zoom sur la boutique

Contexte d’une maison de site sans concurrence marchande immédiate, devant à ce titre fournir des services (chapeau, lunettes...) notamment sur le rôle balnéaire du site, mais ayant l’ambition d’être vitrine du terroir.

Boutique: patrimoine/librairie et vin /terroir, occupant deux segments d’environ 40m² chacun de la grande travée longiforme

- Charte d’éthique privilégiant les achats microrégionaux, artisanats et terroir essentiellement : 65% des ventes sont issues d’achats au territoire. Les éditions et emballages sont importés.

- sur 272000 visiteurs recensés/an du site, seuls 12900 environ passent à l’office de tourisme et environ 5000 transactions /an se ventilent en 3200 « mas des agriculteurs » (panier moyen 14€) et 1900 boutique culturelle (panier moyen 11€).

- le vin exige une cave (réfrigérée à 15°C): le choix a été fait d’une boutique terroir avant tout vitrine plutôt qu’un supermarché visant d’abord la performance de vente ; ne sont ainsi promus que 70 références des vignerons adhérents de l’office communautaire, à raison d’une référence par vigneron (sauf coopérateurs ou vins spécifiques sucrés ou pétillants); chacun peut participer à l’animation à titre événementiel du comptoir dédié, avec toute sa gamme. La boutique prescrit un à deux cartons de bouteilles différentes plutôt qu’un achat d’une référence.

- la boutique donne lieu à une réelle fidélisation

- Le taux de transformation est très faible pour les éditions (1,5) et faible pour le reste (2 à 2,2) sauf ligne de produit de marque (chapeau par exemple) sur lesquels la progression est meilleure (mais suppose un investissement de lancement avec ses risques)

- CA d’environ 85000€ au pont du diable contre seulement 13000€ au comptoir exigü du bureau d’accueil de saint Guilhem (2 étagères)

- Recours aux fournisseurs vins parmi les adhérents de l’office communautaire qui fournissent en début de saison deux caisses et renouvellent sur demande.

(source M.P.

Fernandez, OTI)



Espace d'accueil du site de Navacelles

Le Grand Site du Cirque de Navacelles : 46 163 ha, 12 communes dans leur totalité, 7 partiellement, 2 intercommunalités (Lodévois et Larzac, Pays Viganais), 2 conseils départementaux (du Gard et de l'Hérault), 1274 ha de site classé, 1309 ha de site inscrit, 6 sites Natura 2000, une partie intégrante des 302319ha du Bien « Causses et Cévennes » inscrit au patrimoine mondial, 250 000 visiteurs par an.

2 portes d'entrée saisonnières (de mars à novembre):
Maison de site « les belvédères de Blandas » à Blandas (30); 2 224 985€ environ 730m²

Le plan de financement :

- Coût de l'opération : 2 224 985€ dont 20% autofinancement (communauté de communes)
- L'achat des terrains a été effectué par le Conseil Général du Gard au titre des Espaces Naturels sensibles pour un montant de 1 400 000 €.
- Le Conseil Général prend également en charge l'aménagement de la route et des parkings pour un montant de 450 000 €

Intégration très réussie du dispositif d'accueil dans le paysage.

Plus de 700 m² dont environ 50% dévolu à l'accueil boutique terroir et dispositif projection cyclique (expliquant la présence de l'eau sur le causse) d'une vingtaine de places assises et 50% dédié à la restauration « relai de cirque ».

Maison de Site « la Baume Auriol » à Saint-Maurice-Navacelles (34) :

Ancienne ferme dont plusieurs bâtiments requalifiés depuis longtemps en accueil office de tourisme boutique projection (d'une trentaine de places), restaurant et espace d'exposition permanente à l'année.

Cette entrée est l'entrée principale en termes de flux.



Grand site de la sainte victoire Aix en Provence

Statut : GSF géré par syndicat mixte Concors Sainte-Victoire - Le site est désormais géré par le Conseil Général après la faillite d'un délégataire de service public en 2000. Seul, le restaurant adossé à la maison est aujourd'hui en gérance.

Nombre de visiteurs du site estimé à près d'un million de visiteurs dont 700 000 visiteurs/ an sur le seul massif. *Plus de la moitié des visiteurs se concentrent sur 8 sites majeurs. Dans l'ordre décroissant : Bimont (145 000), Roques-Hautes (80 000), Cabassols (60 000), Bibémus (58 000), Plan d'EnChois (51 000), Deux Aiguilles (50 000), Prairies de St Antonin (20 000) et Saint Ser (17 000).*

La maison de site a accueilli environ 40.000 visiteurs en 2009 (fréquentation qui ne se limite pas aux randonneurs recensés).

Date de création du dispositif de saint Antonin sur Bayon : 1996
Implantée dans une ancienne porcherie, au niveau du point d'un des accès principaux à la Sainte-Victoire à Saint-Antonin-sur-Bayon, la Maison de site -ouverte au public en 1996.

Fonctions accueillies : Son entrée est libre, elle abrite :

- Un espace point d'information et boutique
 - Un espace muséographique de 400m² structuré initialement autour d'une maquette dynamique et multimédia du massif proposant une animation audiovisuelle cyclique consacrée à l'histoire géologique, naturelle et ethnologique de la Sainte-Victoire. Mais le dispositif n'a pas fonctionné longtemps pour des raisons de technologie mal maîtrisée.
 - Un restaurant
- Le personnel d'accueil est composé de 5 ETP + 3 guides de randonnée saisonniers.



Tableau comparatif des surfaces

Les grands sites accueillant autant de visiteurs que Carcassonne ne sont pas nombreux ; parmi eux, le Pont du Gard fait beaucoup plus que les fonctions incontournables de l'accueil (pari initial de la CCI promotrice).

Tableau des surfaces espaces accueil, boutique et musée	Espaces d'exposition	Zone spécifique dédiée à l'accueil	Boutique	Dimensionnement parking
Mont Saint Michel	4 espaces d'exposition (en tout : 475 m ²) : 100 m ² (salle immersive) 105 m ² 135 m ² 135 m ²	Incluse à l'intérieur de la nef scénographique non cloisonnée avec grands comptoirs et avant comptoirs saisonniers mobiles	actuellement modeste; ligne de produit identitaire en projet pour ne pas concurrencer les commerçants de la cité	4200 places créées
Pont du Gard	2.500 m ² de centre d'interprétation	Les volumes abrités sont importants sans billetterie (accès libre avec droit de parking)	2 boutiques dont sud de France	
Pointe du Raz	700 m ²	150m ²	1 petite mais 14 commerces à proximité	800 places individuelles et 12 places de car
Sainte Victoire	sur l'un des 4 principaux accès au massif, bâti dédié à l'accueil de l'ordre de 400m ² , mêlant accueil expo en accès libre boutique minimale et restauration déléguée			Éclatés sur les deux versants nord et sud et au barrage de Bimont à l'ouest
GSF St Guilhem le désert maison de site créée au pont du diable,	1/3 de la surface d'un bâti longitudinal inscrit		Deux „vitrines“ patrimoine et terroir d'environ 40m ² chacun et autant sur une travée	250 places paysagées en complément des parkings de saint Guilhem,



II. RAPPELS : LA QUESTION DU SITE D'IMPLANTATION DU DISPOSITIF D'ACCUEIL

Inventaire prospectif des relais d'accueil existants et potentiels

On présente ici :

- les structures d'accueil existantes qui méritent un état des lieux pour analyser les points forts et les points faibles de l'accueil tel qu'il se présente à l'heure actuelle
- ainsi que les sites identifiés comme stratégiques pour restructurer l'accueil sur le Grand Site de Carcassonne. Certains lieux existants doivent être confortés, d'autres nécessitent d'être adaptés.

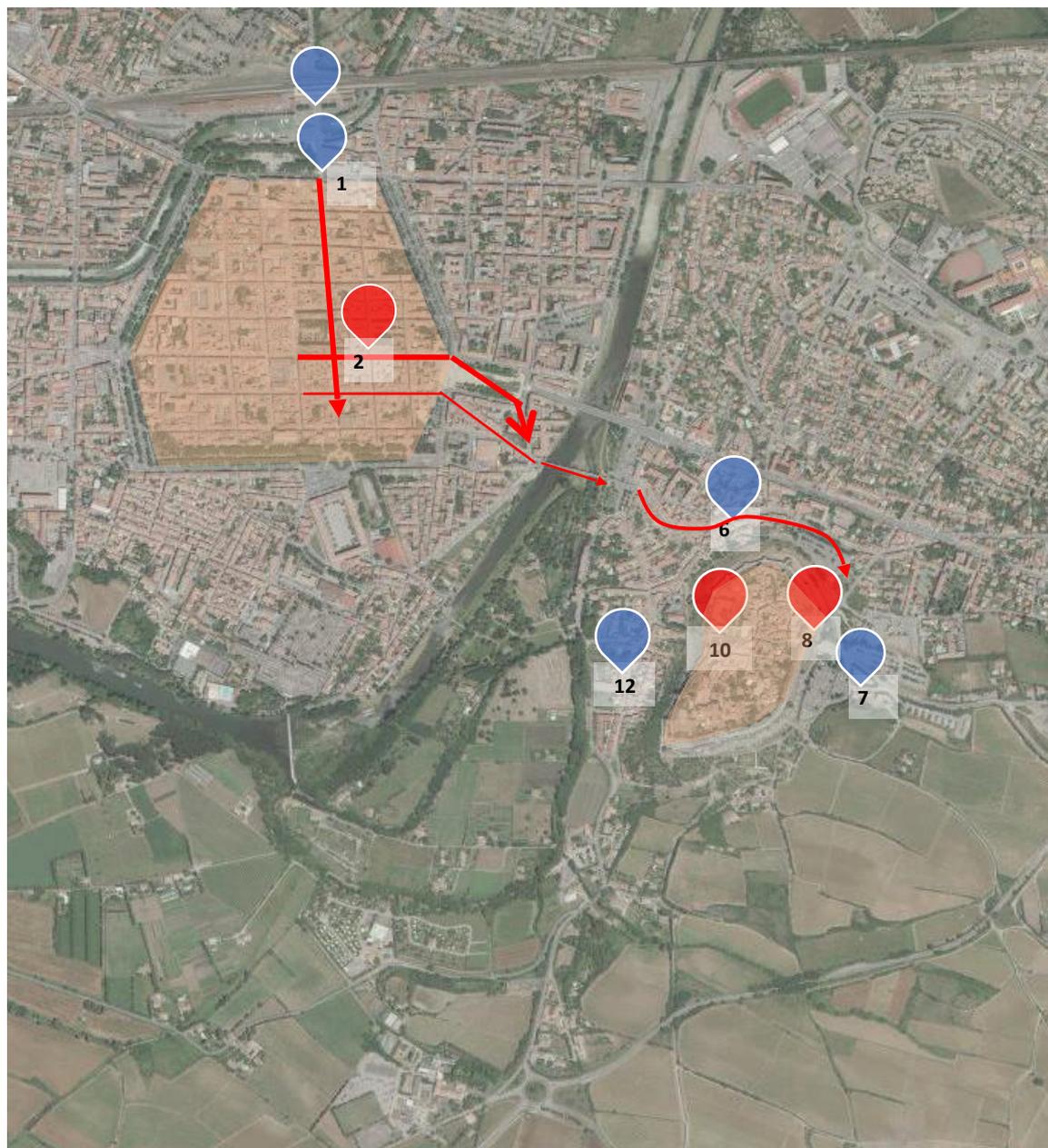
Chaque halte du dispositif éclaté est répertoriée ci-après :

- en établissement *d'accueil principal, secondaire ou de relai complémentaire*
 - *Accueil principal : accueil touristique permanent*
 - *Accueil secondaire : soit permanent non dédié tourisme soit saisonnier dédié tourisme*
 - *relai complémentaire : toute forme sans accueil physique*
- de nature « lieu d'information », de « service » ou « d'animation »
- de court ou long terme, en tenant compte de la maîtrise actuelle et de l'urgence au regard des aménagements programmés par l'OGS

- Une cartographie d'ensemble résume les implantations actuelles de l'accueil et synthétise le schéma proposé en mettant en évidence la hiérarchie proposée de l'aménagement des lieux

Un tableau récapitulatif caractérisant les haltes et les partenariats à chaque étape est présenté en fin de chapitre.

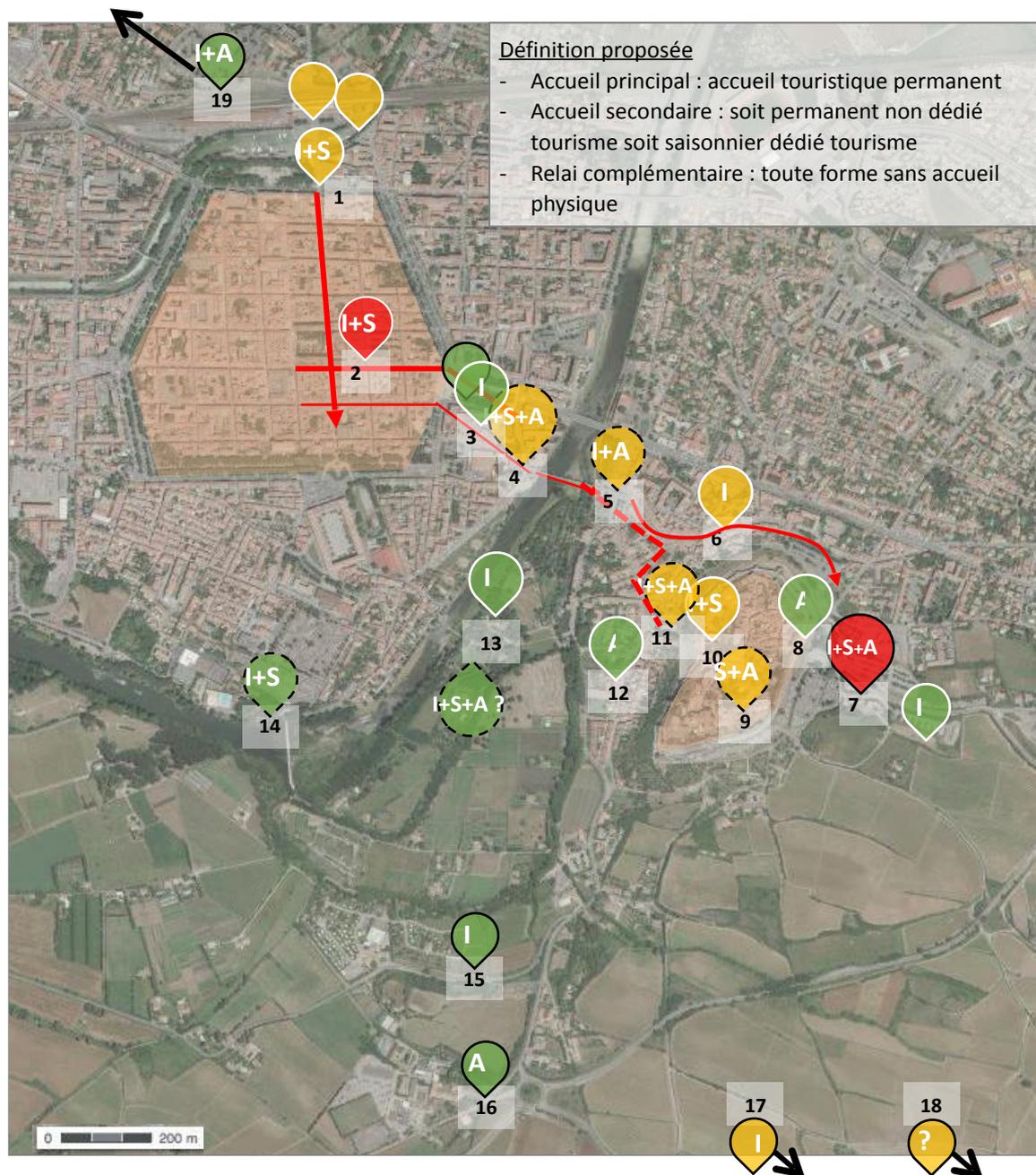
Récapitulatif des relais d'accueil actuels



-  Relais d'accueil permanents
 -  Relais d'accueil saisonniers ou ponctuels
-
-  Flux piétons depuis gare pour indication (l'essentiel des arrivées se fait côté Narbonnaise (60%))

1. Gare (pavillon OT, capitainerie et SNCF) :
relai info OTSI dans le kiosque du port et de la gare (avec la Maison des vélos et les balades en bateaux)
2. OT siège Bastide
6. CIAP
7. Structure provisoire adjacente au cimetière (préfigurant l'accueil permanent côté Narbonnaise et remplacée par la structure définitive)
Relai OT Tour Narbonnaise
8. (remparts)
10. Lieu d'information CMN et de billetterie du Château Comtal
12. Chapelle Saint-Gimer : petit site d'expositions

Récapitulatif des relais d'accueil existants et potentiels



Définition proposée

- Accueil principal : accueil touristique permanent
- Accueil secondaire : soit permanent non dédié tourisme soit saisonnier dédié tourisme
- Relai complémentaire : toute forme sans accueil physique

- Accueil principal
- Accueil secondaire
- relai complémentaire (sans accueil)

- I** Lieu d'information touristique
- S** Lieu de service
- A** Lieu d'animation

- Projet court terme
- Projet long terme

- Structures existantes / en cours

1. Gare (pavillon OT, capitainerie et SNCF)
2. OT siège Bastide
3. Place Gambetta : extension musée + parking
4. Couvent des Carmélites
5. Manufacture royale
6. CIAP
7. Accueil Narbonnaise + Hôtel Pont-Levis
8. Remparts Narbonnaise
9. Rue du Plo
10. Château Comtal
11. Porte d'Aude / place Saint-Gimer
12. Chapelle Saint-Gimer
13. Parking de l'île
14. Quais du Païcherou
15. Camping de l'île
16. Lycée Charlemagne
17. Cavayère
18. relai terroir à la ferme
19. Epanchoir de Foucaud



III. L'ACCUEIL PRINCIPAL DE LA CITÉ : SURFACES, SITES D'IMPLANTATION POTENTIELS

Les besoins fonctionnels de la structure d'accueil principale du dispositif, située à la Porte de la Narbonnaise : évaluation des surfaces au regard des besoins

Les tableaux ci-après établissent deux scénarios d'évaluation des surfaces au regard des besoins identifiés. Une première analyse des besoins a été enrichie par les rencontres avec les offices de tourisme et l'agglomération.

Les besoins sont ici présentés dans l'ordre de typologie suivant :

- L'accueil
- La billetterie de visite/ prestation / animation
- Le mode d'emploi de la Cité médiévale, première demande à l'arrivée
- La satisfaction des besoins primaires (sanitaires, se regrouper, se repérer, sécurité des biens(consigne), retirer de l'argent, se connecter wifi, recharger son portable...)
- Bureaux, locaux du personnel et réserves techniques
- La vitrine / mise en désir d'excursion et de séjour prolongé
- La boutique centrée sur des marques locales et produits du terroir : c'est un espace obligé de tout OT de catégorie 1; il fait déjà l'objet d'une réflexion de la part de l'OT Carcassonne.

le COTEC avait retenu le principe d'une boutique essentiellement à base d'une ligne de produits propres se distinguant de l'achalandage existant dans la cité , en privilégiant l'objectif de faire reconnaître les produits caractéristiques du terroir et de son patrimoine, tout en renvoyant à des lieux plus proches des parkings les m² nécessaires à un objectif de rentabilité propre. La formule d'une boutique « identitaire avait été adoptée à cet égard. Le Conseil du SM OGS Carcassonne a rétabli la nécessité d'une boutique vitrine portant haut les couleurs du Pays Cathare et de Sud de France ; cela peut vouloir dire la surface nécessaire et une logistique adaptée par exemple au stockage de caisses de vin et à la prise en charge par le visiteur d'une caisse à la sortie de son parking. Le COTEC après discussion prône plutôt une boutique vitrine ne risquant pas de faire concurrence aux commerces de la cité, tout en ayant les fonctionnalités de réserve et achalandage d'une boutique terroir et histoire, sans aller jusqu'à la surface de vente maximale ni à la logistique d'un espace commercial tel qu'il est décrit de 150m².

Les besoins fonctionnels de la structure d'accueil principale du dispositif, située à la Porte de la Narbonnaise : évaluation des surfaces au regard des besoins

Les scénarios de surface (tableaux : deux dernières colonnes) font état de l'hypothèse basse (« m² mini ») et de l'hypothèse optimale (« m² optimal ») revus selon l'expression du conseil syndical (d'après compte rendu de réunion)

Un tableau récapitulatif des surfaces synthétise les deux scénarios par la suite.

Ces hypothèses de surfaces peuvent encore faire débat.

Ils ne peuvent omettre les conclusions du benchmark qui mettent en évidence :

- L'intérêt d'espaces accueillants et évitant les concentrations, d'atmosphères soignées et de fonctions vitrines scénographiées
- Ainsi que les enjeux d'optimisation des retombées économiques par l'irrigation de nouveaux espaces, la suppression des saturations et la révélation de nouvelles expériences à vivre

Les résultats qualitatifs et quantitatifs de fréquentation atteints cette année par certains dispositifs d'accueil ailleurs sont éclairants à ces égards.

Fonctionnalités Narbonnaise			
Espace	Fonctions	m ² MIN I	m ² OPT I
Comptoir d'accueil et d'informations	Front office (à minima comptoir au coeur de l'espace d'évocation ; à défaut comptoir dans un espace séparé mais à vue de l'évocation)	70	120
Zone d'attente et accueil groupe	- attendre des personnes qui se renseignent au comptoir - se reposer grâce à du mobilier confortable - se rafraichir (fontaine à eau et distributeurs de boissons) - prospectus et flyers à disposition	60	100

L'accueil de chauffeurs de cars est également un point indispensable au confort, mais peut être raisonné à proximité immédiate des stationnements cars.

Les besoins fonctionnels de la structure d'accueil principale du dispositif, située à la Porte de la Narbonnaise

Rôles d'un dispositif d'accueil enrichi du benchmark et d'une rencontre avec l'OT :

- Accueillir : comptoir réceptif : ce n'est pas la dimension du comptoir qui est seule importante, c'est sa disposition avenante par rapport au flux de visiteur ; par ailleurs, le confort tient au mobilier, à la volumétrie et à l'atmosphère créée par une scénographie. Il y a nécessité de passer d'une personne en dispositif hivernal actuel à deux personnes, éventuellement par redéploiement du personnel existant. Le reste du temps on maintient le personnel tel qu'il a été configuré pour la demi et pleine saison.
- L'accueil doit aussi fournir un service de location portes bébé et poussettes, joËllettes
- L'accueil de groupes : besoin d'un endroit abrité où trente à cinquante personnes peuvent se reposer (gradinage ? Bancs ? Éventuellement couvert non clos mais à l'abri du vent et pas nécessairement à la vue immédiate du monument.) Les abords d'une maquette et d'un plan illustratif des itinéraires sont bienvenus en appui au rassemblement des groupes autour des guides.

Fonctionnalités Narbonnaise			
Espace	Fonctions	m ² MIN I	m ² OPT I
Zone distributeur carte bancaire	distributeur; sécurisation des transferts d'argent comme pour la boutique et la billetterie	4	4
Zone de rechargement des téléphones portables via la création d'énergie	Dans l'espace d'accueil, proche d'une assise, type banc ou gradins... ex : pédaler sur un vélo pour créer l'énergie qui rechargera son portable (2 unités)		5
Boutique : patrimoine dont ligne de produits propres se distinguant de l'offre locale, et produits terroir représentant	- Vendre produits appellations locales et labélisés terroir (cathare, sud de France) - nouvelle ligne de produit marque "Carcassonne cité bastide et canal" - témoignage de producteurs ou d'artisans - et comptoir d'animation locale	150	180

➤ Distributeur carte bancaire : très souhaitable pour pallier les carences dans la cité (un seul résiduel souvent vide) ; recharge portable indispensable ainsi que le wifi

➤ Espace de vente boutique thématisée : pour mémoire, le schéma de fonctionnement réaffirme l'intérêt d'une boutique terroir / point de vente directe / drive agricole dans un lieu disposant de stationnements courts et sur une voie majeure d'accès, (boutique pays cathare / Sud de France) non localisée à ce jour .

Le conseil syndical prescrit une véritable boutique vitrine du terroir à la porte Narbonnaise ; le comité technique estime non nécessaire néanmoins d'aller jusqu'à une logistique façon *drive*. (cf plutôt *vitrine terroir et patrimoine façon pont du diable à st Guilhem*)

Cette vitrine doit renvoyer sur les producteurs du cru et ne peut faire une concurrence déloyale aux commerçants existants.

Si cette dimension marchande de l'accueil est dominante, son financement par les crédits européens suppose de prendre en compte les recettes d'exploitation pendant la durée de l'amortissement.

La dimension et la nature de la boutique (agroalimentaire différent de livres) induit sur le fonctionnement des besoins spécifiques (ex: facilité de livraison, température pour les vins stockés, volume de rangements...) à ne pas méconnaître.

Fonctionnalités Narbonnaise			
Espace	Fonctions	m ² MINI	m ² OPTI
Billetterie (associée au comptoir d'accueil)	- Billetterie entrées château - Billetterie de prestations (festivals, « Autour de Carcassonne », Châteaux Cathares (pass) et City Pass... SI billetterie élargie : - réservation d'un hébergement - point relais SNCF	Pour mémoire	pour mémoire

- Billetterie de visite, animation et prestations annexes : nécessité d'une
 - billetterie des entrées du château : l'OT achète un allotement de billets et permet ainsi un coupe file au visiteur ; mais la promesse que constitue la remise d'un billet (hors billets conférences guidées) n'est pas toujours tenue car il n'y a à ce jour qu'une visite matin et une l'après midi ; par ailleurs, l'exigence d'être 30 minutes avant la fermeture du château est souvent oubliée du visiteur.
 - Billetterie des Animations : festivals, tournois de chevalerie, ... : l'OT s'équipe dès cette année (septembre) pour pouvoir effectuer cette billetterie dans le nouveau lieu d'accueil
 - L'OT vend déjà les Pass Cathare (dont Cabrespine et les sites)

Fonctionnalités Narbonnaise			
Espace	Fonctions	m ² MINI	m ² OPTI
Introduction au mode d'emploi de la cité	- Maquette de la Cité et multimédia adéquat	50	80
Affichage interne	Bandeau numérique de l'agenda défilant et incrustations d'écrans visualisant la variété des expériences à vivre	pour mémoire	Pour mémoire

- Prestations annexes : “Autour de Carcassonne” (la structure existera au titre de prestataire d’animation dans l’accueil futur), City Pass...
- Conclusion : l’analyse des autres sites plaide pour un prestataire unique pour la gestion de la billetterie ; l’OT semble le mieux placé pour porter cette fonction qui se rémunère par une commission. Le benchmark souligne que cette fonction contribue aussi à un effet vitrine du territoire (*fonction non rentable bien que maintenue par exemple à la Pointe du Raz*)
- Introduire le mode d’emploi de la découverte de la Cité et de la Bastide (adapté aux niveaux de connaissances, aiguiser les curiosités). C’est la demande majoritaire et cela doit donc être en premier sur les trajets d’entrée des visiteurs. La maquette de repérage est toujours utile à cet égard avec son environnement multimédia - efficacité requise.
- Agenda : besoin d’un bandeau numérique alertant le visiteur sur les occasions d’évènements à saisir dans la journée

Fonctionnalités Narbonnaise			
Espace	Fonctions	m ² MINI	m ² OPTI
Sanitaires	12 hommes / 12 femmes + sanitaires famille (compatible	60	80
Consignes	+ local poussettes	30	30
Bureaux et local personnel	à minima : - Bureaux du personnel - Bureau du responsable Idéalement : 1 espace de bureaux 1 salle de réunion en plus (Si relogement d'un OT communautaire : à la Narbonnaise 120 à 150m ²)	35	80
espace de stockage	matériels, stockage boutique, outils de médiation, sièges...	30	50
<i>Création d'un espace atelier vélo au niveau parking dissocié du bâtiment d'accueil</i>	- Sécurisation - Entretien vélos 30 m ²		

➤ Satisfaire les besoins primaires : se repérer, sanitaires/famille/bébé, sanitaires à minima 12 hommes / 12 femmes, besoin mal traité (qualitativement), à Carcassonne consignes, zones d'attentes à l'abri, un distributeur de billets qui manque désormais à la Cité (il y en avait 3 sur la Cité et il n'y a plus qu'un distributeur souvent vide), c'est un facteur différenciant de l'accueil qui a un coût pour inciter une banque à s'installer

Consignes : elles posent un problème de sécurité et de sûreté de personnes (Vigipirate) ; une consigne existe au château souvent neutralisée. Le CMN peut être mobilisé pour sa définition.

➤ Besoin de bureaux : son espace est limité s'agissant de la seule fonction d'accueil Narbonnaise ; la direction doit pouvoir disposer d'un bureau, d'une salle de réunion et le personnel d'un espace dédié ; l'hypothèse d'un déploiement d'un OT d'agglomération supposerait d'ajouter aux fonctions de front office celles du back office qui ne sont pas strictement nécessaires dans un scénario où l'espace bâti est rare.

➤ L'espace de stockage sera proportionné à l'ampleur de la boutique et la réserve technique à l'ampleur du bâti à entretenir.

Fonctionnalités Narbonnaise			
Espace	Fonctions	m ² MINI	m ² OPTI
Une vitrine interactive	Afficher, même lorsque l'OT est fermé (et en nocturne), les informations rudimentaires (où manger, où dormir, plans et localisation des services, agendas, programme visites guidées, excursions dans la région, etc.)		
Espace d'évocation des prolongements de la découverte au sein du Grand Site : îlots d'informations en libre service	Cité, bastide, canal , viticulture et ile... - Maquettes et décors immersifs - Diorama - Bornes interactives de Consultations diverses : modalités de visites, plans et circuits, services, agenda du jour et de la semaine, etc. - recherches thématiques et conception d'itinéraires - navigation libre sur le net	150	250

➤ Effet vitrine :

- vitrine interactive accessible en période de fermeture
- l'équipement doit être créateur de désir et d'impulsion, à commencer par son architecture faisant un appel discret mais réel (que le dispositif saisonnier a été impuissant à créer), ses cheminements d'accès, son atmosphère intérieure et ses dispositifs scénographiques :
 - écrans déroulant présentant de façon cyclique des films préenregistrés relatifs aux différents objectifs accessibles depuis cet accueil et depuis Carcassonne.
 - Donner envie (mise en bouche / ambiances) pour élargir les horizons par cercle de proximité : donner l'envie d'aller au delà de la seule cité : l'univers défensif de la forteresse / le fleuve Aude, la bastide et le canal, le Pays Cathare et les autres sites Unesco mais également mise en appétit du terroir : espace vitrine du territoire de l'OGS, invitation sur le territoire, un mode d'emploi du Grand Site et des images, espace terroir fléchant des lieux de vente directe, des caveaux viticoles...

Fonctionnalités Narbonnaise			
Espace	Fonctions	m ² MINI	m ² OPTI
Dispositif spectaculaire cyclique de suggestion des « phares » cathares et Unesco de la région au delà du grand site	Mise en appétit de découverte des alentours de la destination carcassonnaise, Pays Cathare et autres sites Unesco	80	120

- Orienter /guider les choix de visite (zones d'informations en libre service, supports d'explication et d'accompagnement, front office, écrans alertes événements du jour ou diffuseurs d'images du territoire...) Espace de découverte du Pays Cathare et autres sites Unesco pour un élargissement du séjour ou la programmation d'une seconde venue

La sophistication technologique n'est jamais la garantie de succès (voir benchmark) : la qualité d'immersion, la qualité artistique est plus importante que le dispositif, si technologique soit il (réalité augmentée...) !

Il faut privilégier les fortes ambiances et la pluralité d'une expérience à vivre à la densité d'information dont l'équipement d'accueil n'est pas le lieu

Tableau récapitulatif des fonctionnalités et surfaces

Fonctionnalités Narbonnaise		
Espace	m ² MINI	m ² OPTI
Comptoir d'accueil et d'informations	70	120
Zone d'attente et accueil groupe	60	100
Zone distributeur carte bancaire	4	4
Zone de rechargement des téléphones portables via la création d'énergie		5
Boutique : essentiellement terroir, dont ligne de produits propres se distinguant au relai de l'offre locale	150	180
Billetterie (associé au comptoir d'accueil)	Pour mémoire	Pour mémoire
Introduction au mode d'emploi de la cité	50	80
Affichage interne	Pour mémoire	Pour mémoire
Sanitaires	60	80
Consignes	30	30
Bureaux et local personnel	35	80
espace de stockage, fonction de l'ambition de la boutique notamment	30	50
Une vitrine interactive	Pour mémoire	Pour mémoire
Espace d'évocation des prolongements de la découverte du Grand Site : îlots d'informations en libre service	150	250
Dispositif spectaculaire cyclique des « phares » cathares, Unesco et terroirs de la région	80	120
<i>Création d'un espace atelier vélo au niveau parking dissocié du bâtiment d'accueil</i>	Pour mémoire	Pour mémoire

Le choix du site d'implantation conditionnera le choix d'un scénario ou pourra induire des modifications selon les surfaces et types d'espaces disponibles

L'hypothèse d'un bâtiment d'allure semi-enterrée en contrebas de la route/futur boulevard piétonnier devant le parking à proximité immédiate de la porte de la Narbonnaise

Surfaces approximatives : de 719m² à 1179m² à déployer sur la plateforme la plus haute du parking Delteil dans un cadre dont le paysagement sera une valeur ajoutée paysagère comme de dissimulation du bâti

Contraintes : un bâtiment pour l'essentiel de plain-pied au niveau du parking avec une partie aérienne modeste en surface mais élégante et transparente signifiant la promesse d'information et de services, dont la co-visibilité devra être assumée par un traitement paysager de qualité et qui saura être attractif sans voler la vedette au monument lui même.

L'hypothèse du rachat de l'Hôtel Pautard et ses dépendances, son parc et son parking

Surfaces approximatives : 525m² sur 3 niveaux sur emprise de 300 m² de surface au sol, avec des terrasses en platelage , plus un volume souterrain de plain-pied avec le rez-de-chaussée d'environ 200m²

Contraintes :

- un bâtiment d'ancienne ferme aux murs extérieurs porteurs sains, mais à décroisonner et à réaffecter pour de nouveaux usages
- un volume adjacent enfoui dans un remblai incluant une piscine et des espaces prévus pour spa et balnéothérapie.
- Un parc à l'exceptionnelle qualité de point de vue sur la cité et au statut de site classé n'autorisant qu'une interprétation historique ou archéologique du lieu.



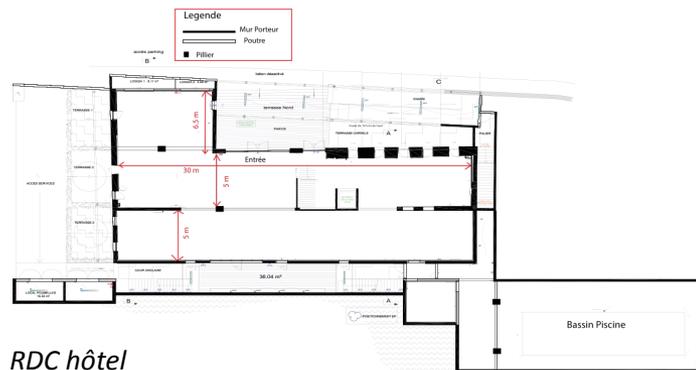
La porte Narbonnaise : le projet de structure d'allure semi-enterrée

Le choix d'une structure d'allure semi-enterrée a fait débat et fait consensus à ce jour comme un scénario plausible. Il s'agit d'un choix raisonné plus qu'idéal mais il permet de respecter au mieux le monument historique en minimisant la co-visibilité avec la cité.

Dans le cas de la mise en place d'une telle structure, un signal en surface du bâtiment devra être fort et clair autant qu'esthétique pour inviter les visiteurs à s'approcher et descendre vers le lieu d'accueil, mais sans voler la vedette au monument.

Principe d'implantation :

- Minimisant l'impact quant à la co-visibilité en profitant du parti paysagé libéré de voitures envisagé pour la plateforme supérieure de l'actuel Parking Delteil
- Offrant un accès avenant aux publics venant de l'Aude comme à ceux issus de l'ex parking de délestage
- Profitant pour le corps principal du bâti de la dissimulation possible en continuité du talus portant la route/futur boulevard piétonnier tout en construisant sur le niveau du haut du parking Delteil actuel



Hôtel du Pont Levis / famille Pautard

L'hôtel du Pont Levis, appartenant à la famille Pautard, serait en vente. (cf. situation page suivante)

L'hôtel dispose de 500 à 550m² en trois niveaux (troisième niveau plus petit que second plus petit que premier) avec terrasses en platelage bois, et d'environ 200m² en arrière plan de bâtiment enfoui en remblai de plain-pied avec le rez-de-chaussée (incluant à ce jour le volume d'une piscine et des espaces douches, sanitaires et stockage).

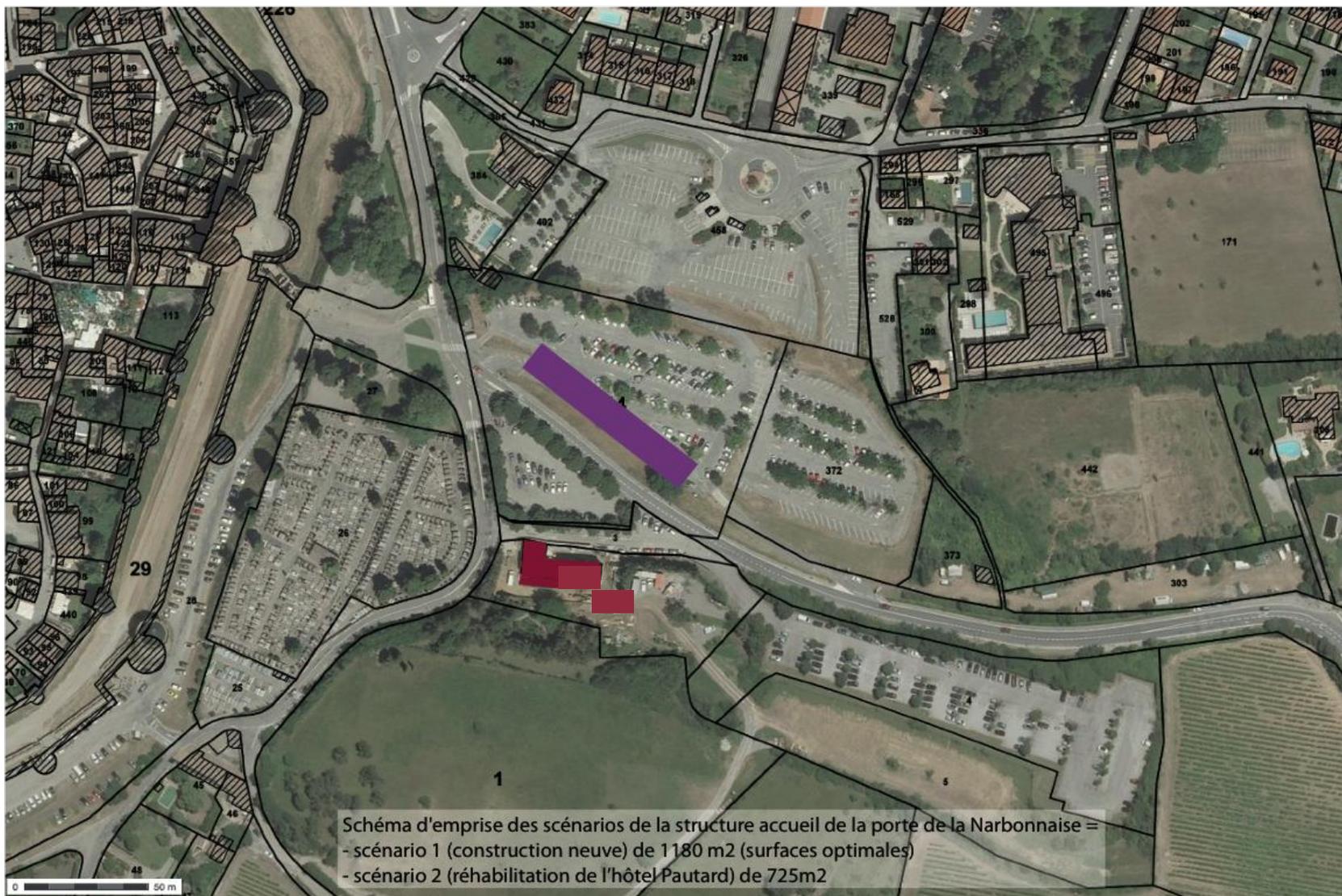
L'intérêt de l'hôtel se situe également derrière lui, avec ses deux hectares de parcelle enherbée en site classé avec une vue panoramique incomparable sur les enceintes de la cité que la reconquête publique est l'occasion de rendre au public.

L'hôtel dispose également d'un parking de 110 à 140 places de voitures selon sa configuration avec une perspective de nouvelle entrée-sortie par l'est, sans nécessité de passer devant la porte narbonnaise comme aujourd'hui.

Autres caractéristiques notables :

- Difficile de séparer la gestion du parking de la gestion de l'hôtel
- Transfo intérieur 400Watts EDF
- Lien immédiat au grand paysage par devant et par derrière
- Cloisonnement de l'ordre de 30m² par chambre avec salle de bain plus 6 à 10m² de terrasse
- 3 entrées possibles facilitant l'articulation de fonctions sur le site

Schéma d'emprise des scénarios de la structure d'accueil de la porte de la narbonnaise



L'emprise figurée en violet ne sera définie que par les maîtres d'œuvre, et représente un rez de chaussée sur le niveau le plus haut du parking Delteil actuel, avec volume de 10% faisant signal en R+1; l'emprise de l'hôtel inclut deux niveaux partiels en étage, et une partie enfouie dans le talus (piscine)

Inconvénients :

- Adaptabilité incertaine du bâti à cette nouvelle destination même si la structure des murs porteurs de la ferme initiale est saine et le reste décroïsonnable
- Coût d'acquisition du foncier bâti élevé en l'état, et s'y rajoute pour le vendeur le manque à gagner à compenser en termes de fonds de commerce
- La question de son attractivité pour les flux remontant de la bastide reste entière (quel signal, quelle promesse perceptible de service ou de contenu?)
- Disparition d'un hôtel de grand caractère pour la destination

Hôtel Le pont Levis (propriétaires : famille Pautard)

Avantages :

- Emplacement stratégique au-delà du cimetière du Prado, covisibilité réduite mais réelle... pour un bâti qui fait désormais partie du paysage
- Grand intérêt des parcelles en arrière maison qui lui donnent une respiration : magnifique pont de vue sur la Citadelle vue de haut
- Moindre délai de mise en œuvre qu'un scénario de construction : gain de temps en terme de réalisation des travaux et d'autorisations réglementaires.
- Un rapprochement avec le bâti vernaculaire
- Intérêt d'une modification possible de l'accès au parking par l'est et d'une modification des flux piétons depuis les parking (y compris depuis le délestage)
- Occasion de réharmoniser ce parking avec le reste des parkings municipaux.
- Maîtrise foncière publique d'un parcellaire stratégique pour l'avenir en cohérence avec le triangle foncier déjà maîtrisé.

La porte Narbonnaise : le projet de structure d'allure semi-enterrée

Inconvénients :

- Difficulté de réussir la nécessaire visibilité attractive sans être agressive, de la partie en covisibilité du monument qui doit faire signal de sa promesse de service.
- Risque d'une dissimulation imparfaite du corps du bâtiment créant alors une covisibilité gênante avec le monument: la Un bâti en partie haute de 10mX10m même élégant et transparent sera peut être perçu comme inacceptable par l'inspection des sites
- Délai de mise en œuvre d'un scénario de construction même si la possibilité de ne pas creuser le talus ou le plancher du parking actuel relativise les risques de délais liés aux fouilles archéologiques
- Difficulté à réussir à rendre naturel et avenant l'accès à ce service (devant faire signal) depuis les flux majeurs d'arrivée
- Éloignement du parking pour la livraison des achats à la boutique terroir

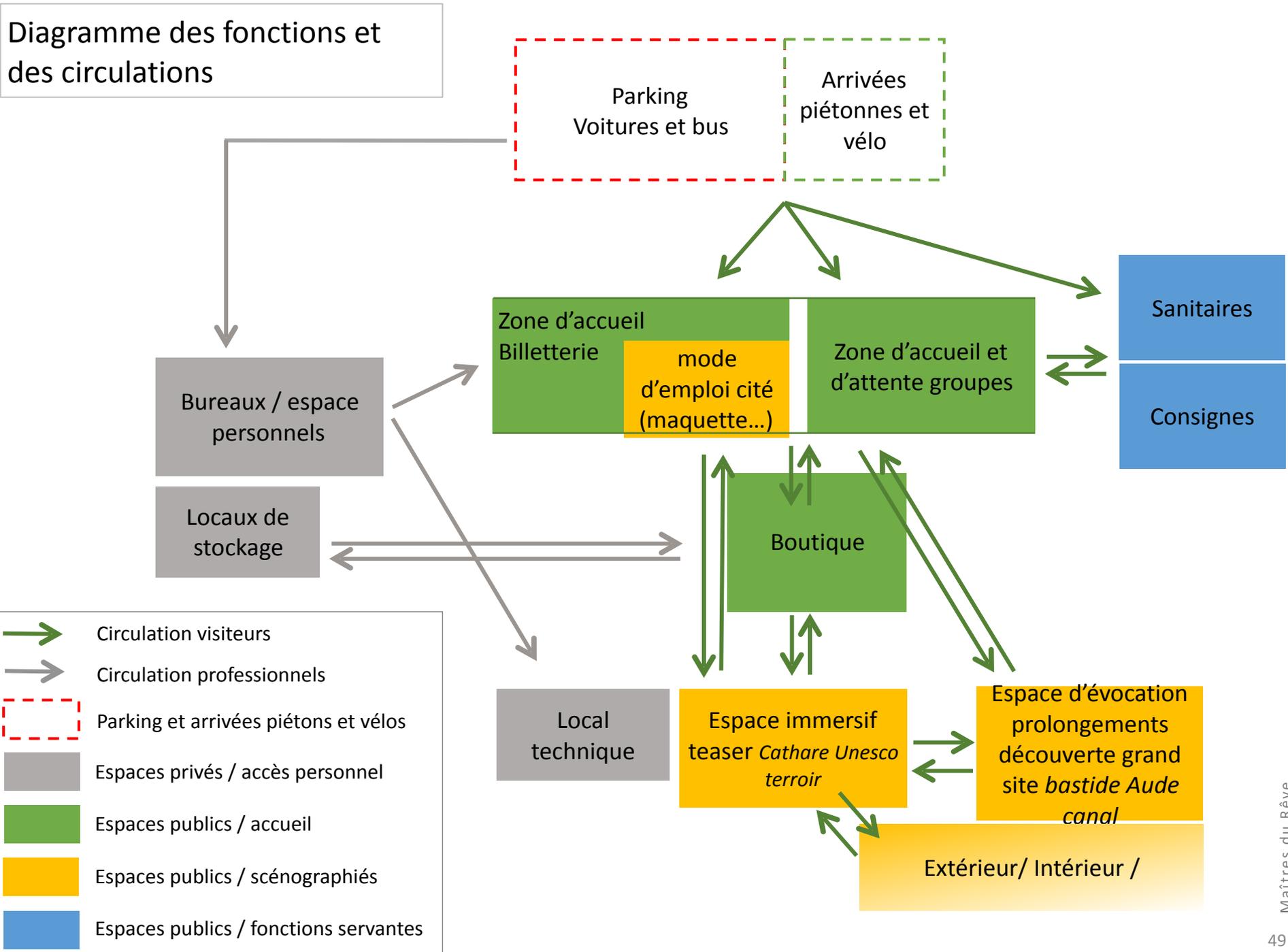
Avantages :

- Emplacement stratégique à l'articulation des flux venant de l'actuel parking de délestage et de la vallée de l'Aude
- Intérêt du projet d'inscription dans le parti paysagé de redéploiement de la parcelle du haut de l'actuel parking Delteil : possibilité de dissimulation jouant d'un bâti intérieur/extérieur aux perspectives de paysage intéressantes
- modification possible des flux piétons depuis les parkings (y compris depuis le délestage) pour rendre avenant et naturel le passage par ce service
- Prix libéré du souci de l'acquisition foncière



IV. PROGRAMMATION DE L'IMPLANTATION D'UN ESPACE D'ACCUEIL DANS L'HÔTEL DU PONT LEVIS

Diagramme des fonctions et des circulations



- Circulation visiteurs
- Circulation professionnels
- Parking et arrivées piétons et vélos
- Espaces privés / accès personnel
- Espaces publics / accueil
- Espaces publics / scénographiés
- Espaces publics / fonctions servantes

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

ACCUEIL BILLETTERIE

SURFACE UTILE

110 m²

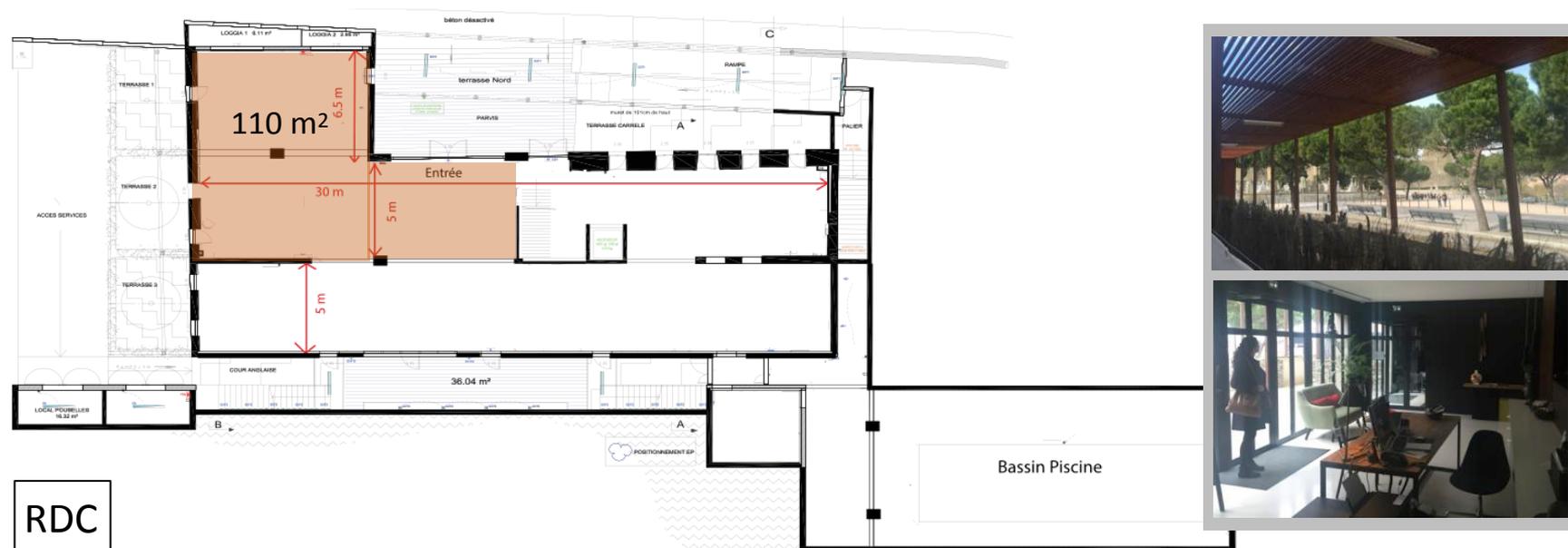
OBJECTIFS

Front office (à minima comptoir au coeur de l'espace d'évocation ; à défaut comptoir dans un espace séparé mais à vue de l'évocation)

Un espace très important car il est le premier contact du visiteur avec le site

Il l'est d'autant plus ici que cet espace devra susciter chez le visiteur l'envie d'entrer en amont ou en aval de leur visite de Carcassonne et leur donner de l'intérêt pour les infos touristiques proposées, mais également l'envie d'aller voir plus loin avec l'espace scénographique et immersif mis en place. Accueil général des publics / Vente de billets visite château Comtal et animations autour de la Cité (voire d'accompagnement à la visite autonome type audioguides ou livrets). Accueil groupes, point de ralliement guides.

Maquette bas relief mode d'emploi de la Cité incluse dans l'espace.



INTERVENTION SPATIALE

ELEMENTS PRESENTES

Mobilier fixe (type banque d'accueil) avec postes informatisés et caisses
 Mobilier de rangement
 Présentoirs pour les notices d'accompagnements et les supports de visites (cartes, livrets...)
 Bandeau numérique de l'agenda défilant et incrustations d'écrans visualisant la variété des expériences à vivre

SUPPORTS MUSEOGRAPHIQUES

Maquette ou sérigraphie sur toile rétro éclairée fournissant des repères modes d'emploi de la visite, présentation des clefs de la découverte

ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Décors et atmosphère générale dans le sens de la scénographie
 Présentoirs d'écrans et dépliants touristiques

EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES

Mobilier spécifique :
 Comptoir d'accueil
 Nécessité de garder à ce volume un usage polyvalent

LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES

Accessibilité dès l'entrée en rez-de-chaussée et liaison avec les espaces boutique, immersif et sanitaire.
 Visibilité travaillée pour créer l'appel depuis l'extérieur.



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ACCUEIL/BILLETTERIES
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable, prévenir l'intensité solaire saisonnière selon l'orientation
ALIMENTATION	Alimentation électrique, informatique et télécom au niveau de la banque
CONFORT ET ACOUSTIQUE	Veiller à éviter la résonance et atténuer les bruits nés du rassemblement de visiteurs très hétérogènes; isoler les personnes en situation de travail
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum, sauf en été 25° Recherche de confort d'ambiance associant ventilation et variation d'hygrométrie offrant une sensation de rafraîchissement par rapport à l'extérieur. il faut tirer parti des capacités naturelles de ces bâtis anciens en termes d'inertie thermique , à réguler par ventilation. Climatisation attendue du visiteur
CHARGES D'EXPLOITATION	450 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Reflétant l'atmosphère d'une maison noble En veillant à facilité de nettoyage du revêtement de sol

CARACTERISTIQUES GENERALES

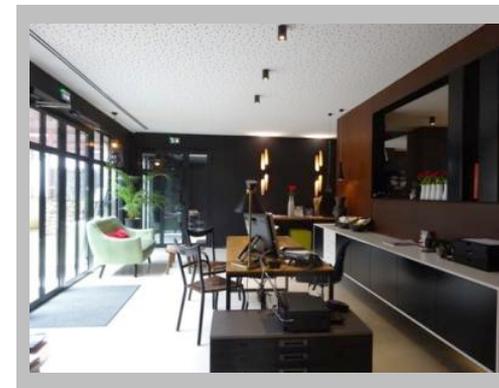
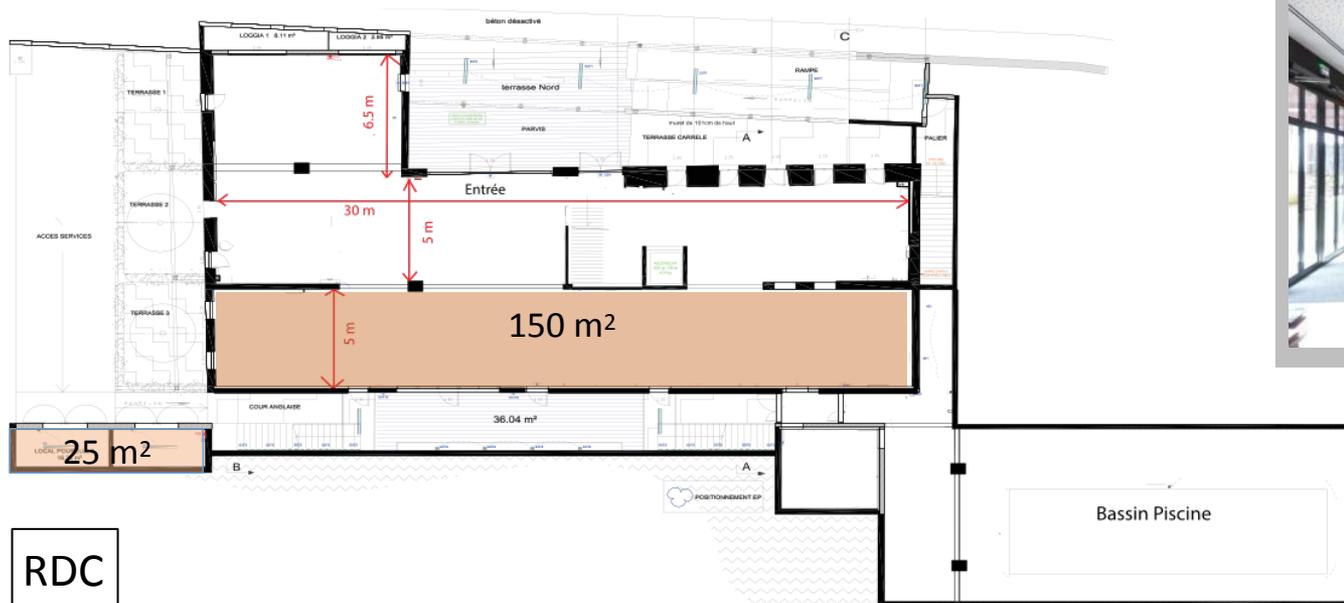
FONCTION BOUTIQUE essentiellement terroir et patrimoine , dont ligne de produits propres se distinguant de l'offre locale et vitrine des produits du terroir

SURFACE UTILE 150 m²

OBJECTIFS Espace de vente boutique thématisée :

- Vente de produits labélisés terroir (cathare, sud de France)
- Nouvelle ligne de produit de marque « Carcassonne, Cité bastide et canal »
- Vente également de livres spécialisés et de beaux livres et de produits dérivés

Témoignages de producteurs ou d'artisans vers lesquels la boutique doit renvoyer
Comptoir d'animation locale
Réserves externes au sud pour les pondéreux



INTERVENTION SPATIALE

ELEMENTS PRESENTES

Caisse à part ou mutualisée avec la billetterie de la banque d'accueil
Lieu de vente (présentation des produits)
Local de stockage du matériel divers et des réserves

MOBILIER ET EQUIPEMENT

Etals et présentoirs mettant en valeur les produits
Banque accueil / caisse

ELEMENTS
D'ACCOMPAGNEMENT

Décor soigné pour une ambiance qui invite à flâner de produits en produits.
Mise en scène des produits avantageuse
Coin livres et objets enfants
Présentoirs livrets et cartes postales pouvant essaimer dans l'accueil

EXIGENCES FONCTIONNELLES
ET TECHNIQUES

Veiller à ce que la surveillance de cet espace soit facile
Veiller à ce que la circulation au sein de la boutique soit fluide

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Accès depuis l'espace d'accueil et au retour de la visite de l'espace immersif et des autres espaces. Un passage obligé par la boutique. Lien aux réserves externes en rez de chaussée.

Musée Nicéphore Niépce



Phare de la Baleine (Île de Ré)



Maison du lac d'Aiguebelette (Savoie)



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	BOUTIQUE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable
ALIMENTATION	Alimentation électrique, informatique et télécom au niveau de la banque
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum et 25° en été
CHARGES D'EXPLOITATION	450 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Selon intention scénographique

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

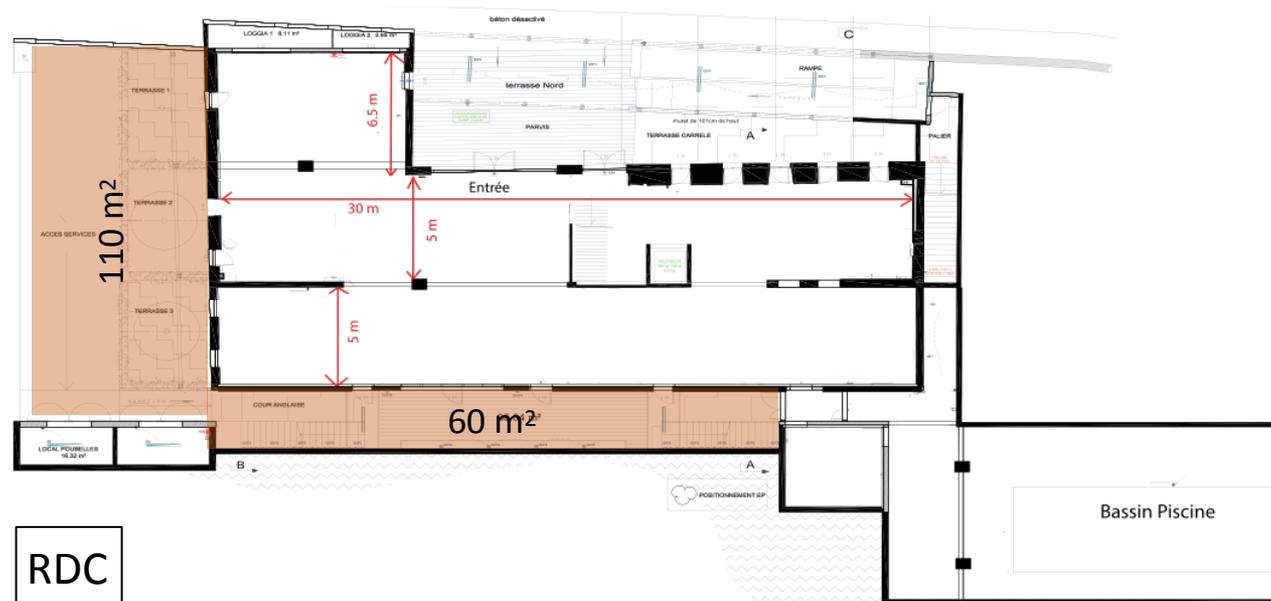
Vitrine du territoire à découvrir en autonomie en famille

SURFACE UTILE

170 m² en plein air abrité sur platelage

OBJECTIFS

- Effet vitrine du territoire : l'équipement doit être créateur de désir et d'impulsion et cet espace est le lieu où l'on découvre en autonomie les richesses touristiques du territoire : Pays Cathare, architecture, savoir-faire, loisirs, itinérance...
- Donner envie (mise en bouche / ambiances) pour élargir les horizons par cercle de proximité : donner l'envie d'aller au delà de la seule cité : l'univers défensif de la forteresse / le fleuve Aude, la bastide et le canal, le Pays Cathare et les autres sites Unesco mais également mise en appétit du terroir
- Orienter /guider les choix de visite (zones d'informations en libre service, supports d'explication et d'accompagnement, front office, écrans alertes événements du jour ou diffuseurs d'images du territoire...)



INTERVENTION SPATIALE

ELEMENTS PRESENTES

- Espace de découverte du Pays Cathare et autres sites Unesco pour un élargissement du séjour ou la programmation d'une seconde venue
- Espace vitrine du territoire de l'OGS
- Invitation sur le territoire, mode d'emploi du Grand Site et images
- Espace terroir et savoir-faire fléchant des lieux de vente directe, des caveaux viticoles...

SUPPORTS MUSEOGRAPHIQUES

- Ecrans déroulants présentant de façon cyclique des films préenregistrés relatifs aux différents objectifs accessibles depuis cet accueil et depuis Carcassonne
- Signalétique interprétative en extérieur et point de vue sur la Cité

ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Privilégier les fortes ambiances et la pluralité d'une expérience à vivre à la densité d'information

EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES

La sophistication technologique n'est jamais la garantie de succès : la qualité d'immersion, la qualité artistique est plus importante que le dispositif technique, si technologique soit-il (réalité augmentée...)

LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES

Accès par l'accueil en rez-de-chaussée et liaisons avec l'espace boutique et l'espace immersif
Accès intérieur / extérieur



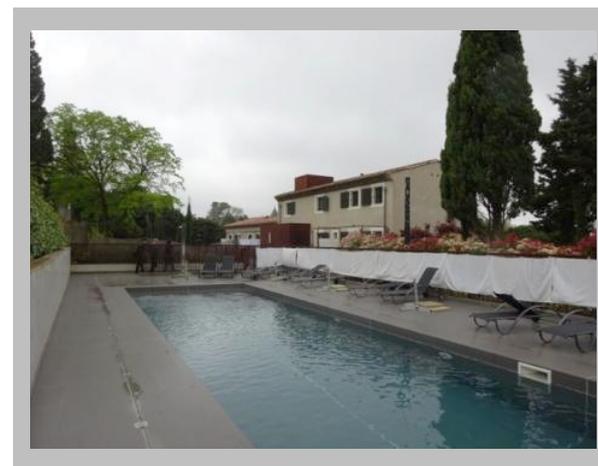
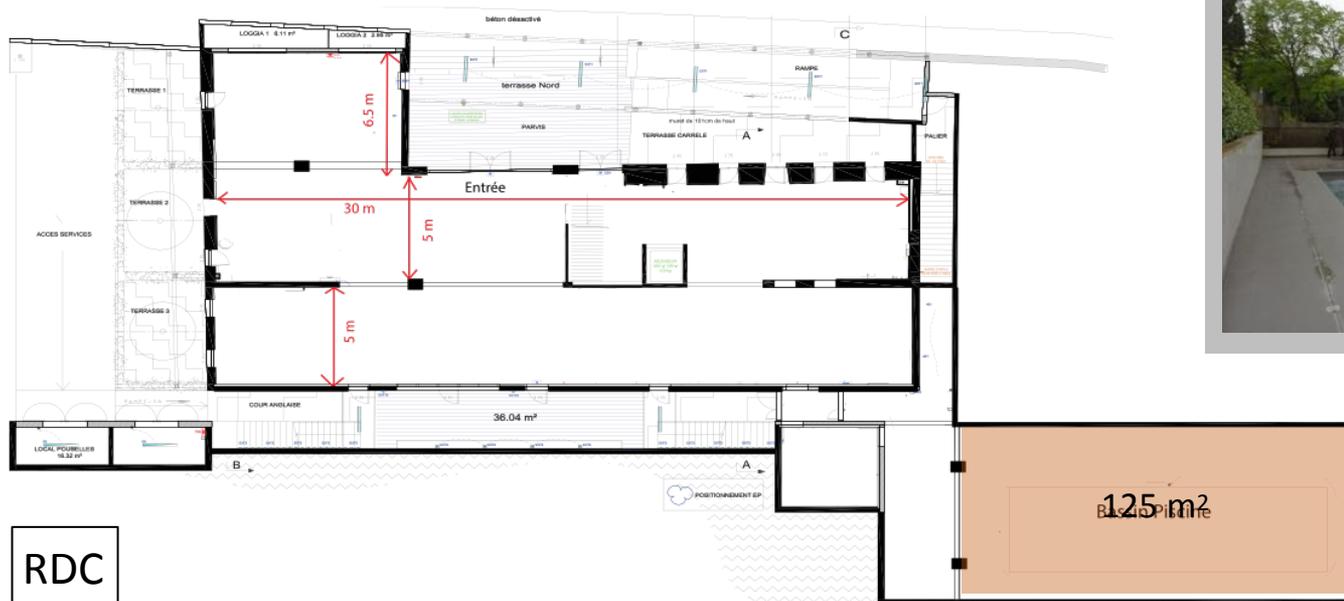
FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE D'ÉVOCATION DES PROLONGEMENTS DE LA DÉCOUVERTE DU GRAND SITE : ÎLOTS D'INFORMATIONS EN LIBRE SERVICE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable
ALIMENTATION	Alimentation électrique, informatique et télécom au niveau de la banque
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum et 25° l'été il faut tirer parti des capacités naturelles de ces bâtis anciens en termes d'inertie thermique, à réguler par ventilation.
CHARGES D'EXPLOITATION	250 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION Dispositif spectaculaire cyclique de suggestion des phares cathares, Unesco et terroirs de la région au-delà du grand site

SURFACE UTILE 125 m²

OBJECTIFS Mise en appétit de découverte des alentours de la destination carcassonnaise, Pays Cathare et autres sites Unesco



INTERVENTION SPATIALE

ELEMENTS PRESENTES

Équipement du registre immersif (images de grande taille enveloppant le visiteur et créatrices d'ambiance) et complément interactif (bornes interactives, maquettes interactives...), qui propose des outils de découverte adaptés à l'éveil de la curiosité et au questionnement des visiteurs.
 ➤ Vidéos donnant à voir le territoire dans toute sa splendeur à travers un récit adapté ;

SUPPORTS MUSEOGRAPHIQUES

Ecrans immersifs et assises confortables

ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

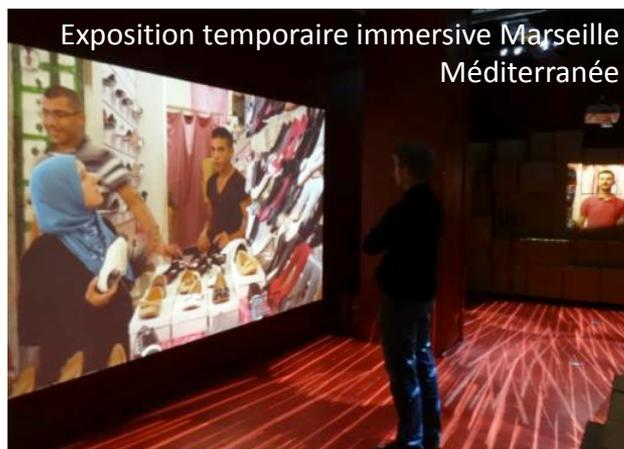
Atmosphère sombre valorisant les perceptions visuelles et sonores
 Décors d'ensemble au service de la scénographie, au choix du concepteur/scénographe

EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES

La sophistication technologique n'est jamais la garantie de succès : la qualité d'immersion, la qualité artistique est plus importante que le dispositif, si technologique soit-il (réalité augmentée...)

LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES

Accessible depuis l'accueil et la boutique



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE IMMERSIF
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Éclairage artificiel feutré
ALIMENTATION	Prises pour alimentation électrique, audio, vidéo et informatique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	Plafond traité avec affaiblissement acoustique
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum 25° l'été Veiller à traiter les dégagement de chaleurs générés par la scénographie
CHARGES D'EXPLOITATION	500 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtements des sols et murs compatibles avec le passage des visiteurs, au choix du maître d'oeuvre
VOLUMETRIE ET DIMENSIONNEMENT	Selon les intentions scénographiques

FICHE DESCRIPTIVE / NOM

ESPACE SANITAIRE

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Sanitaires

SURFACE UTILE

50 m²

OBJECTIFS

Vestiaire individuels ou groupes, toilettes des visiteurs accès PMR
12 hommes / 12 femmes + sanitaires familles

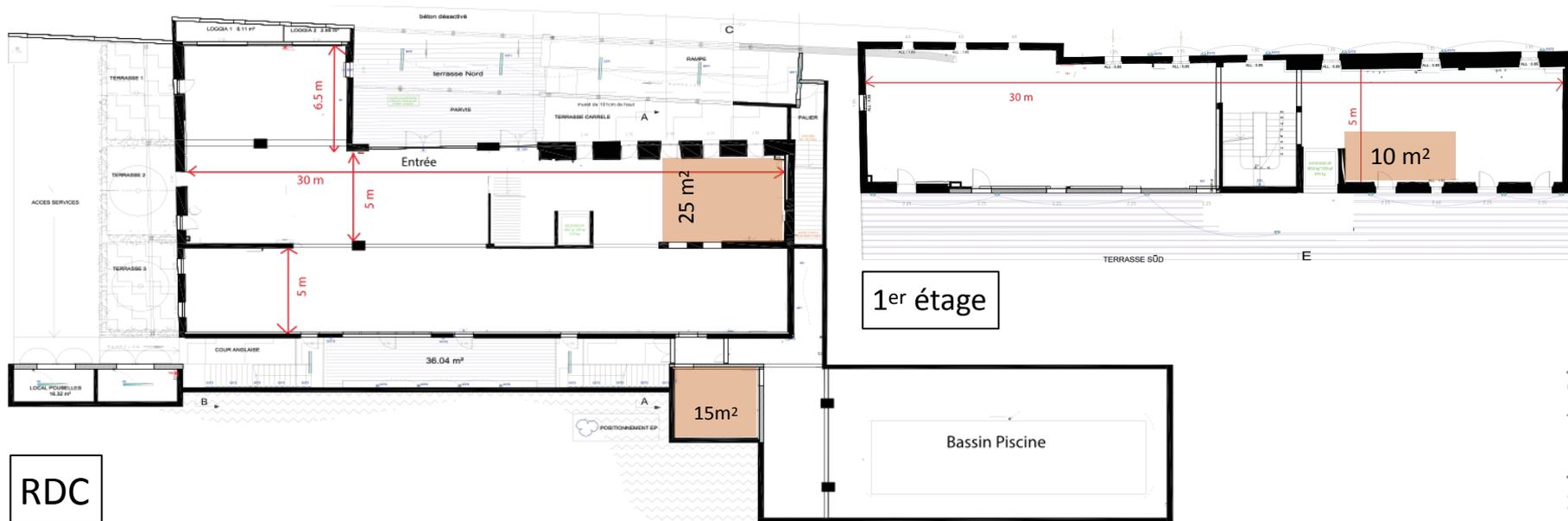
INTERVENTION SPATIALE

MOBILIER ET EQUIPEMENT

WC handicapé mixte
Lavabos, miroirs
Sèche mains
Poubelles

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Le local sera accessible aux heures d'ouverture de la maison et sous la responsabilité d'entretien de l'exploitant de la maison



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE SANITAIRE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable
ALIMENTATION	Alimentation électrique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	Espace aéré, Ventilation mécanique 18° C minimum 21° C maximum 25° l'été
CHARGES D'EXPLOITATION	250 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

FICHE DESCRIPTIVE / NOM

ESPACES DE STOCKAGE

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Stockage boutique et stockage accueil (flyers...)

SURFACE UTILE

40 m²

OBJECTIFS

Stockage boutique et stockage accueil (flyers...)

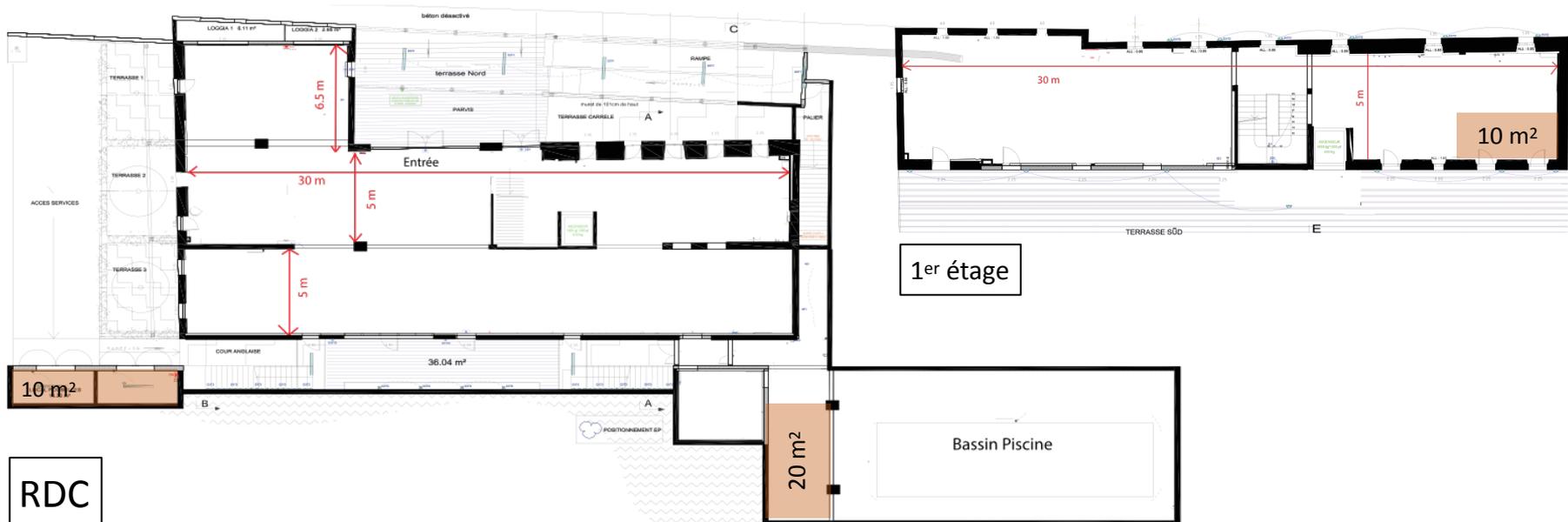
INTERVENTION SPATIALE

MOBILIER ET EQUIPEMENT

Etagères, espaces rangement

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Accès réservé au personnel et circulation facilitée entre le / les espaces de stockage et la boutique et l'accueil



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE DE STOCKAGE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel
ALIMENTATION	Alimentation électrique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	<p>Espace aéré, ventilation mécanique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hors gel en hivers et protégé des excès de chaleur en été pour le stockage des produits de la boutique - Si stockage produits terroir (sans produits frais), conditions climatiques adaptées : température stabilisée
CHARGES D'EXPLOITATION	250 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

FICHE DESCRIPTIVE / NOM

ZONE D'ATTENTE ET ACCUEIL GROUPE/ déambulation révélation du grand site

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Zone d'attente et accueil groupe

SURFACE UTILE

75 m²

OBJECTIFS

Lieu de rassemblement des groupes : à l'abri et confortable pour attendre le départ en visite

INTERVENTION SPATIALE

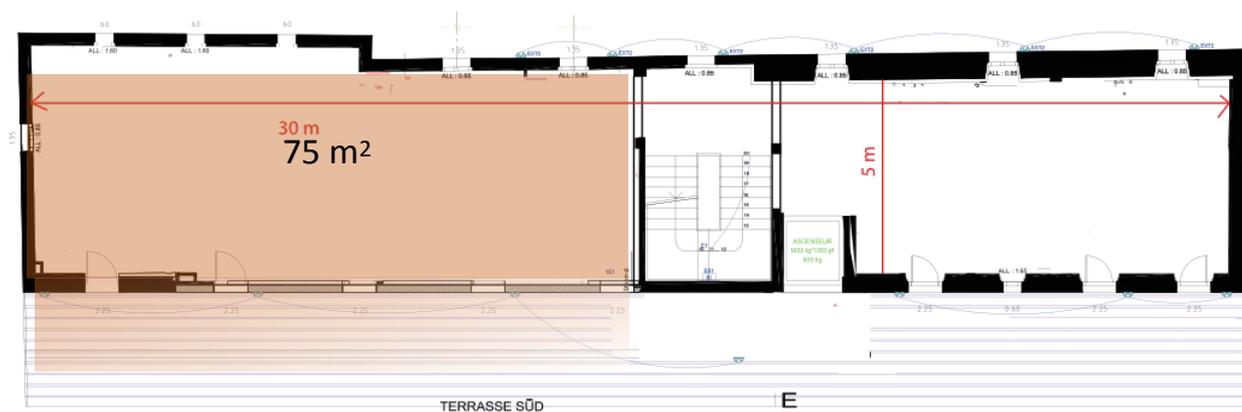
MOBILIER ET EQUIPEMENT

Chaises, portes manteaux, bancs
Ambiance confortable
Écrans déroulants incrustés dans les murs pour mettre en appétit de découverte
Dispositifs ludiques d'accompagnement périphérique permettant d'éveiller la curiosité sur :

- L'histoire du territoire, des activités humaines
- L'itinérance du grand site

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Premier étage, accessible depuis l'accueil
Accès sécurisé terrasse premier étage



1^{er} étage

FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ZONE D'ATTENTE ET ACCUEIL GROUPE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable, atténuation éclairage solaire estival
ALIMENTATION	Alimentation électrique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	Atténuer les résonances
CONFORT THERMIQUE	<p>18° C minimum 21° C maximum 25° l'été</p> <p>Recherche de confort d'ambiance associant ventilation et variation d'hygrométrie offrant une sensation de rafraîchissement par rapport à l'extérieur. il faut tirer parti des capacités naturelles de ces bâtis anciens en termes d'inertie thermique, à réguler par ventilation.</p>
CHARGES D'EXPLOITATION	450 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

FICHE DESCRIPTIVE / NOM

CONSIGNE

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Consignes

SURFACE UTILE

17 m²

OBJECTIFS

Dépôt des affaires encombrantes des visiteurs de la Cité : manteaux, petits sacs.
Pas de dépôt de valises (vigipirate)

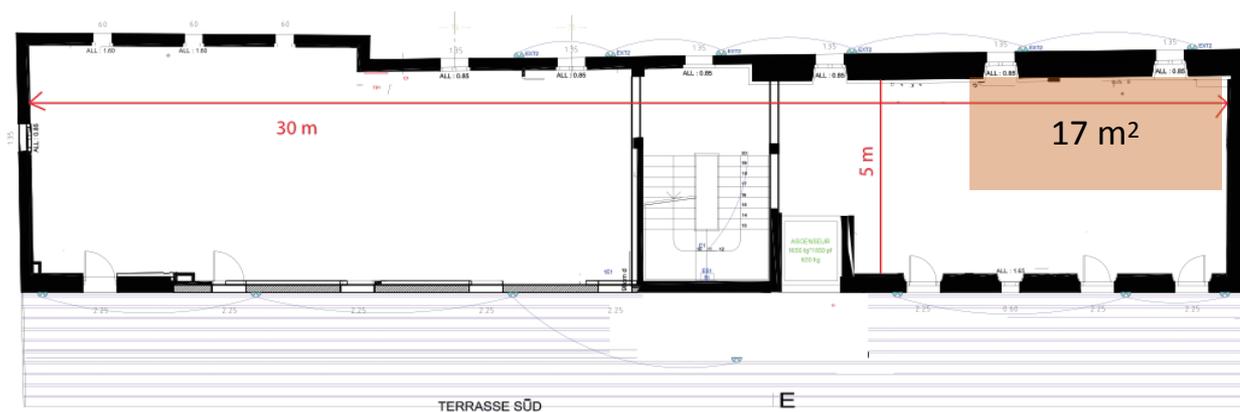
INTERVENTION SPATIALE

MOBILIER ET EQUIPEMENT

Caissons de rangements fermés à clef moyennant un euro de caution

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Accès depuis le rez-de-chaussée possible directement depuis l'accueil



1^{er} étage

FICHE DESCRIPTIVE / NOM	CONSIGNE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel
ALIMENTATION	Alimentation électrique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	
CHARGES D'EXPLOITATION	450 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

FICHE DESCRIPTIVE / NOM **BUREAUX ET LOCAUX PERSONNELS**

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION Bureaux et locaux annexes pour le personnel de l'équipement, fermés au public

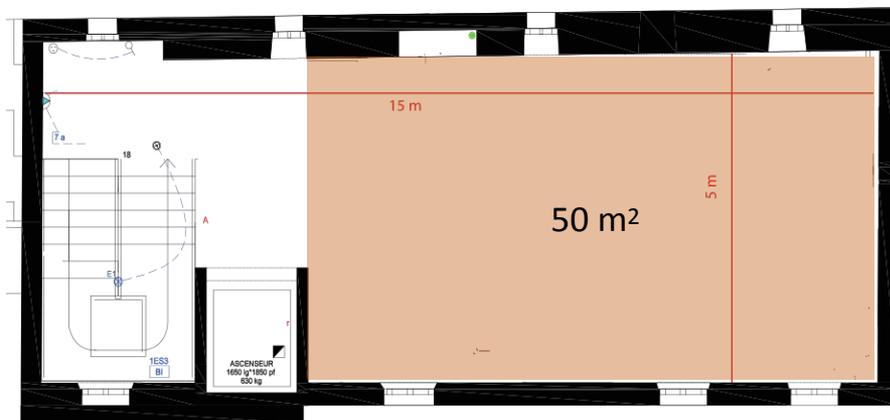
SURFACE UTILE 50 m²

OBJECTIFS

INTERVENTION SPATIALE

MOBILIER ET EQUIPEMENT Bureaux, chaises et rangements en fonction des personnels affectés au lieu
Fermeture à clef
1 lavabo
1 WC

LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES Deuxième et dernier étage
Accessibilité réservée au personnel : accessibilité par l'ascenseur restreinte par une clef et porte de l'escalier fermée



2^{ème} étage

FICHE DESCRIPTIVE / NOM	BUREAUX ET LOCAUX PERSONNELS
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel
ALIMENTATION	Alimentation électrique avec mise à disposition de nombreuses prises et d'un accès internet
CONFORT ET ACOUSTIQUE	Plafond traité avec affaiblissement acoustique
CONFORT THERMIQUE	Dernier étage : une bonne isolation est requise Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	250daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

m ² emprise Surface utile	€/m ²	€HT	€/m ²	€HT	TOTAL
		second oeuvre standard	second oeuvre spécifique		
			Equipement muséo / scénographique mobiliers spécifiques		

Hôtel Pautard						
Reprise réseaux provision						25 000
Démolition et déconstruction sélective						20 000
Rez-de-chaussée						
Espace d'accueil et d'informations	110	500	55 000	700	77 000	132 000
Mode d'emploi de la Cité, maquette (inclus dans espace accueil)			10 000		50 000	60 000
Vitrine interactive/bandeau annonces permanentes/écrans teasers (inclus dans espace d'accueil)			0		12 000	12 000
Boutique	150	400	60 000	500	75 000	135 000
Espace immersif intérieur (récupération bassin piscine) teaser phares cathare, unesco, GSF, terroirs de projection cyclique	80	1 200	96 000	1 500	120 000	216 000
Espace révélation grand site basti de fleuve canal viticulture deambulation libre visuelle et interactive	113	300	33 900	1 000	113 000	146 900
Stockage	40	300	12 000		0	12 000
Sanitaires	50	600	30 000		0	30 000
1er étage						
Zone d'attente et accueil groupe	75	400	30 000	500	37 500	67 500
Consigne	17	200	3 400		0	3 400
Sanitaires	30	600	18 000		0	18 000
2ème étage						
Bureaux	50	300	15 000	500	25 000	40 000
Sanitaires	10	600	6 000		0	6 000
Circulation verticale / climatisation (pour mémoire)						
Sous total bâtiment	725		369 300		509 500	923 800

m ² emprise Surface utile	€/m ²	€HT	€/m ²	€HT	TOTAL
		second oeuvre standard	second oeuvre spécifique		
			Equipement muséo / scénographique mobiliers spécifiques		

AMENAGEMENTS EXTERIEURS	m ²	€/m ²				TOTAL
Signal côté parking						7 000
galerie ombragée externe en terrasse	120					15 000
Point de vue (découverte remparts) et aménagements paysagers						40 000
Total HT aménagements extérieurs						62 000

Total HT hors études et imprévus	985 800
---	----------------

Imprévus (10%)	98 580
Etudes MO	160 055
bâtiment (15%)	62 145
scénographie (18%)	91 710
aménagements extérieurs (10%)	6 200
autres études : études, AMO, contrôle... (4%)	39 432
Total HT bâtiments études et imprévus inclus	1 283 867

m² emprise Surface utile	€/m²	€HT	€/m²	€HT	TOTAL
		second oeuvre standard	second oeuvre spécifique		
			Equipement muséo/scéno mobiliers spécifiques		

travaux et études	COUT D'OPERATION TOTAL HT	1 283 867
--------------------------	----------------------------------	------------------

	TVA 20 %	256 773
--	-----------------	----------------

	COUT D'OPERATION TOTAL TTC	1 540 640
--	-----------------------------------	------------------

Budget de lancement communication					80 000
Constitution fonds de roulement boutique/ produits dérivés					40 000
AMO définition conception réalisation achalandage boutique thématique					12 000
	TOTAL INVESTISSEMENT LANCEMENT HT				132 000
				TVA 20%	26 400
	TOTAL INVESTISSEMENT LANCEMENT TTC				158 400

	TOTAL GENERAL HT	1 415 867
	TOTAL GENERAL TV	283 173
	TOTAL GENERAL TTC	1 699 040

Budget concours rémunération des 3 équipes non lauréates TTC	120 000
---	----------------

TOTAL GENERAL TTC	1 819 040
--------------------------	------------------

Le cout d'acquisition vient renchérir ce scénario: entre 2 et 3M€ vraisemblablement, soit de 3,8 à 4,8M€ TTC



IV. PROGRAMMATION DE L'IMPLANTATION D'UN ESPACE D'ACCUEIL CONSTRUIT EX-NIHILO AU NIVEAU DU PARKING DE LA NARBONNAISE

Diagramme des fonctions des espaces et des circulations

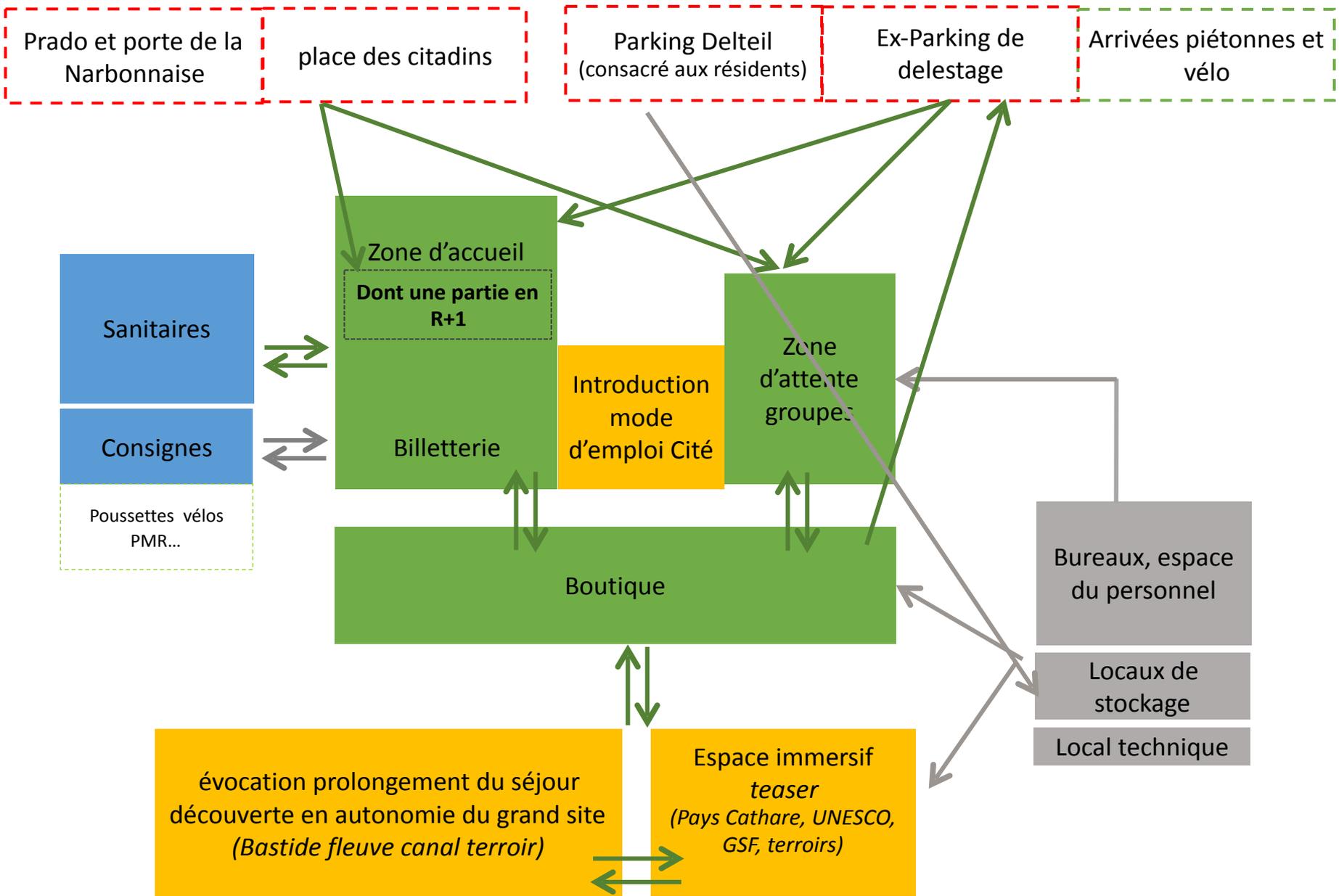


Diagramme des fonctions des espaces et des circulations – SCÉNARIO 2



Circulation visiteurs



Circulation professionnels



Parking et arrivées piétons et vélos



Espaces privés / accès personnel



Espaces publics / accueil



Espaces publics / scénographiés



Espaces publics / fonctions servantes

Diagramme des espaces et des circulations (l'emprise au sol est indicative et résultera de la configuration architecturale proposée lors du concours)



1. Signal d'entrée élégant et discret au R+1 (au niveau du Prado) : Liaison visuelle et continuité intérieure / extérieure
2. Zone d'accueil au RDC qui invite le visiteur à parcourir
3. Zone d'attente pour les groupes et entrée différée
4. Introduction mode d'emploi Cité et affichage d'informations : en relation directe avec les accueils individuels et groupes
5. Sanitaires : adjacent à la zone d'attente groupes mais situé après l'introduction scénographique pour les individuels pour les happer dans la suite des espaces scénographiés
6. Billetterie (avec une cour intérieure de type patio lumineux ?) après l'espace d'introduction en libre accès et avant les espaces immersifs
7. Consignes : à côté de la billetterie
8. Boutique : en vitrine sur le parc paysagé et le parking (facilitant le transport des marchandises aux voitures)
9. Espaces scénographiés et immersifs : profitant de la pénombre du côté du talus de terre et ayant une partie en vitrine pour ouvrir sur le panorama
10. Bureaux et espaces techniques : en liaison avec la boutique et les espaces scénographiés (pannes techniques, renfort de personnels, médiation, etc.)

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

ACCUEIL BILLETTERIES

SURFACE UTILE

120 m²

OBJECTIFS

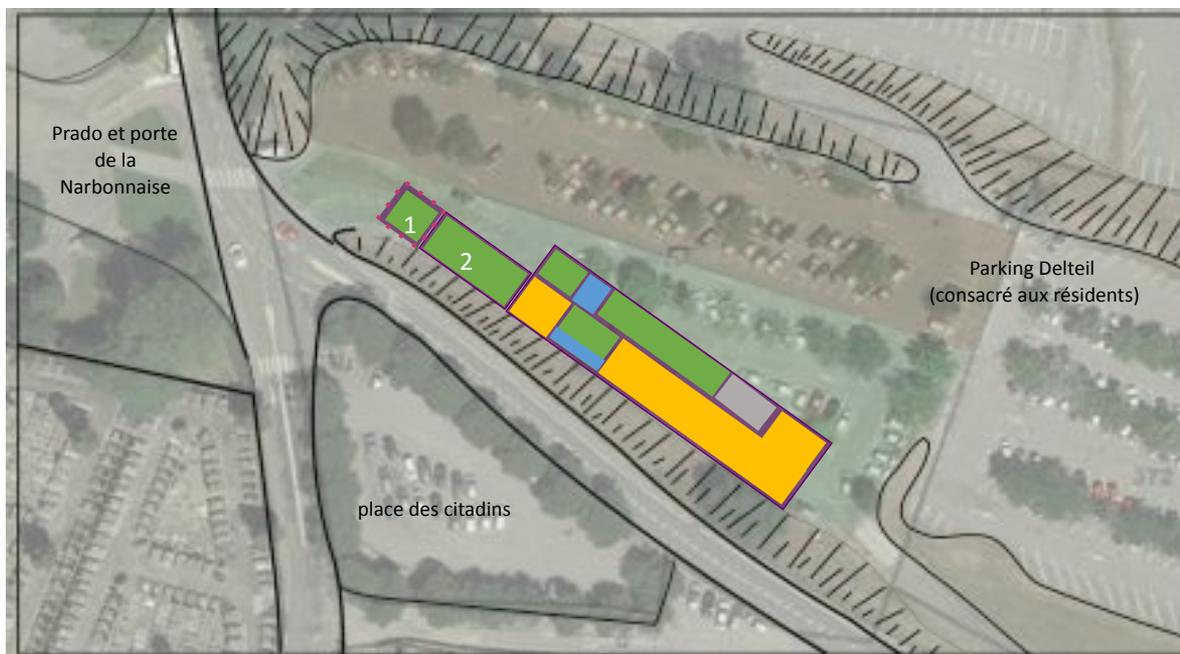
Signal en R+1, abri ou clôt et couverte élégant et en transparence, avec front office en rez (à minima comptoir articulé à l'espace mode d'emploi de la cité

Un espace très important car il est le premier contact du visiteur avec le site

Il l'est d'autant plus ici que cet espace devra susciter chez le visiteur l'envie d'entrer en amont ou en aval de leur visite de Carcassonne et leur donner de l'intérêt pour les infos touristiques proposées, mais également l'envie d'aller voir plus loin avec l'espace scénographique immersif des attraits de l'au-delà du grand site.

Accueil général des publics / Vente de billets visite château Comtal et animations festival et autour de la Cité (voire d'accompagnement à la visite autonome type audioguides ou livrets). Accueil groupes, et point de ralliement guides dissociable.

Dispositif mode d'emploi de la Cité inclus dans cet espace accueil.



INTERVENTION SPATIALE

ELEMENTS PRESENTES	<p>Mobilier fixe (type banque d'accueil) avec postes informatisés et caisses</p> <p>Mobilier de rangement</p> <p>Présentoirs pour les notices d'accompagnements et les supports de visites (cartes, livrets...)</p> <p>Bandeau numérique de l'agenda défilant et incrustations d'écrans visualisant la variété des expériences à vivre</p>
SUPPORTS MUSEOGRAPHIQUES	<p>Dispositif fournissant des repères modes d'emploi de la visite, présentation des clefs de la découverte (Maquette bas relief ou sérigraphie sur toile rétro éclairée ...) Orienter /guider les choix de visite (zones d'informations en libre service, supports d'explication et d'accompagnement, front office, écrans alertes événements du jour ou diffuseurs d'images du territoire...)</p>
ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	<p>Décors et atmosphère générale dans le sens de la scénographie</p> <p>Présentoirs d'écrans et de dépliants touristiques</p>
EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES	<p>Mobilier spécifique :</p> <p>Comptoir d'accueil</p> <p>Nécessité de garder à ce volume un usage assez polyvalent</p>
LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES	<p>Accessibilité à la fois au R+1 au niveau du Prado ainsi que des Parkings au Sud (signal d'entrée élégant et discret), et en RDC au niveau du parking Delteil et son futur parc paysagé.</p> <p>En liaison avec les espaces boutique, immersif et sanitaire.</p> <p>Liaison visuelle et continuité intérieure / extérieure : l'impression que la végétation pénètre et camoufle le bâtiment.</p>



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ACCUEIL/BILLETTERIES
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable
ALIMENTATION	Alimentation électrique, informatique et télécom au niveau de la banque
CONFORT ET ACOUSTIQUE	Veiller au confort des personnels à isoler le cas échéant, et à celui des visiteurs dans cet espace d'affluence de publics hétérogènes
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum 25° maximum estival Recherche de confort d'ambiance associant ventilation et variation d'hygrométrie offrant une sensation de rafraîchissement par rapport à l'extérieur l'été. Climatisation attendue du visiteur. Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	450 kg/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Selon l'intention d'ambiance et en veillant à facilité de nettoyage

FICHE DESCRIPTIVE / NOM

ZONE D'ATTENTE ET ACCUEIL GROUPE

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Zone d'attente et accueil groupe

SURFACE UTILE

100 m²

OBJECTIFS

Lieu de rassemblement des groupes : à l'abri et confortable pour attendre le départ en visite

INTERVENTION SPATIALE

MOBILIER ET EQUIPEMENT

Chaises, portes manteaux, bancs
Ambiance confortable
Écrans déroulants incrustés dans les murs pour mettre en appétit de découverte

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Une entrée différée au RDC
Accès direct aux sanitaires et à l'espace d'introduction à la Cité pour limiter les trop nombreuses circulations de groupes



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ZONE D'ATTENTE ET ACCUEIL GROUPE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable, luminosité solaire tempérée l'été et valorisée l'hiver
ALIMENTATION	Alimentation électrique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum 25° l'été Recherche de confort d'ambiance associant ventilation et variation d'hygrométrie offrant une sensation de rafraîchissement par rapport à l'extérieur. Climatisation attendue des visiteurs. Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	450 kg/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

FICHE DESCRIPTIVE / NOM	CONSIGNE
CARACTERISTIQUES GENERALES	
FONCTION	Consigne
SURFACE UTILE	30 m ²
OBJECTIFS	Dépôt des affaires encombrantes des visiteurs de la Cité : manteaux, petits sacs. Pas de dépôt de valises (vigipirate)
INTERVENTION SPATIALE	
MOBILIER ET EQUIPEMENT	Caissons de rangements fermés à clef moyennant un euro de caution, éventuellement en extérieur abrité
LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES	Accès depuis le rez-de-chaussée possible directement depuis la billetterie et la zone d'accueil



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	CONSIGNE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel
ALIMENTATION	Alimentation électrique si nécessaire
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	Ventilation adéquate .Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	450 kg/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien

FICHE DESCRIPTIVE / NOM

ESPACE SANITAIRE

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Sanitaires

SURFACE UTILE

80 m²

OBJECTIFS

Vestiaire individuels ou groupes, toilettes des visiteurs accès PMR
12 hommes / 12 femmes + sanitaires familles

INTERVENTION SPATIALE

MOBILIER ET EQUIPEMENT

WC handicapé mixte
Lavabos, miroirs
Sèche mains
Poubelles

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Le local sera accessible aux heures d'ouverture de l'équipement et sous la responsabilité d'entretien de l'exploitant
Adjacent à la zone d'attente groupes mais situé après l'introduction scénographique pour les individuels pour les happer dans la suite des espaces scénographiés



FICHE DESCRIPTIVE / NOM

ESPACE SANITAIRE

ASPECTS TECHNIQUES

ECLAIRAGE Artificiel confortable

ALIMENTATION Alimentation électrique

CONFORT ET ACOUSTIQUE

CONFORT THERMIQUE Espace aéré, Ventilation mécanique
18° C minimum
21° C maximum 25° l'été
Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile

CHARGES D'EXPLOITATION 250 kg/m²

MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

CARACTERISTIQUES GENERALES

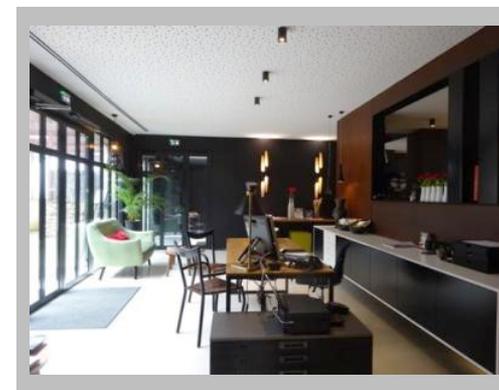
FONCTION BOUTIQUE essentiellement terroir, vitrine de la diversité locale et renvoyant aux producteurs, et patrimoine dont ligne de produits propres de marque carcassonne se distinguant de l'offre locale

SURFACE UTILE 150 m²

OBJECTIFS Espace de vente boutique thématisée :

- Vente de produits labélisés terroir (cathare, sud de France) et appellations locales
- Nouvelle ligne de produit « Carcassonne, Cité bastide et canal »
- Vente également de livres spécialisés et de beaux livres et de produits dérivés

Témoignages de producteurs ou d'artisans
Comptoir d'animation locale ouvert de façon événementielle aux artisans et producteurs



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	BOUTIQUE
INTERVENTION SPATIALE	
ELEMENTS PRESENTES	Caisse à part ou mutualisée avec la billetterie de la banque d'accueil Lieu de vente (présentation des produits) Local de stockage du matériel divers
MOBILIER ET EQUIPEMENT	Etals et présentoirs mettant en valeur les produits Banque accueil / caisse
ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	Décor soignés pour une ambiance qui invite à flâner de produits en produits. Mise en scène des produits avantageuse le plus possible en accès libre Coin livres enfants Présentoirs livrets et cartes postales pouvant essaimer dans accueil adjacent
EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES	Veiller à ce que la surveillance de cet espace soit facile, à la sécurisation des transferts d'argent Veiller à ce que la circulation au sein de la boutique soit fluide
LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES	Espace avant tout en vitrine, visible depuis les espace extérieurs. Accès depuis l'espace d'accueil et au retour de la visite de l'espace immersif et des autres espaces.



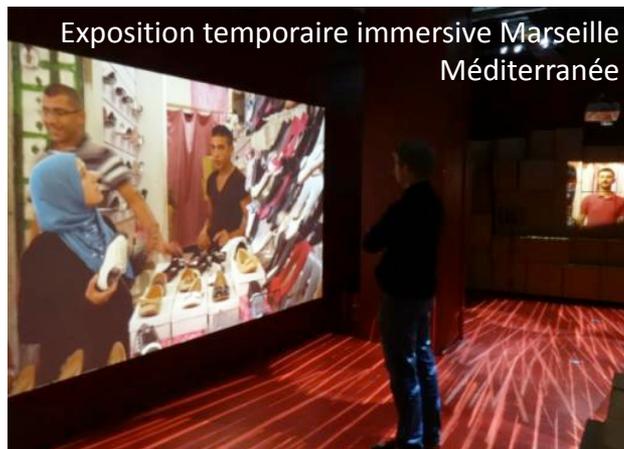
FICHE DESCRIPTIVE / NOM	BOUTIQUE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable
ALIMENTATION	Alimentation électrique, informatique et télécom au niveau de la banque
CONFORT ET ACOUSTIQUE	Diffusion d'ambiance sonore et atténuation résonances non voulues
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum 25° l'été Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	450 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Selon l'intention d'ambiance, veiller à la maintenance

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION	Dispositif spectaculaire cyclique de suggestion des « phares » cathares, Unesco et terroirs de la région au-delà du grand site
SURFACE UTILE	120 m ²
OBJECTIFS	Mise en appétit de découverte des alentours de la destination carcassonnaise, Pays Cathare et autres sites Unesco Profitant de la pénombre du côté du talus de terre , voire ayant une extrémité en vitrine pour ouvrir sur le panorama selon scénario choisi



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE IMMERSIF
INTERVENTION SPATIALE	
ELEMENTS PRESENTES	Équipement du registre immersif (images de grande taille enveloppant le visiteur et créatrices d'ambiance) voire interactif, qui propose des outils de découverte adaptés à l'éveil de la curiosité et au questionnement des visiteurs. > Projections enveloppantes donnant à voir des visions inaccessibles habituellement du territoire à travers un récit adapté et une scénarisation ;
SUPPORTS MUSEOGRAPHIQUES	Ecrans immersifs et assises confortables
ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	Atmosphère sombre valorisant les perceptions visuelles et sonores Décors d'ensemble au service de la scénographie, au choix du concepteur/scénographe
EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES	La sophistication technologique n'est jamais la garantie de succès : la qualité d'immersion, la qualité artistique est plus importante que le dispositif technique, si technologique soit-il (réalité augmentée...)
LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES	Accessible depuis l'accueil et la boutique



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE IMMERSIF
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Éclairage artificiel feutré
ALIMENTATION	Prises pour alimentation électrique, audio, vidéo et informatique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	Plafond traité avec affaiblissement acoustique
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum 25° l'été Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	500 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtements des sols et murs compatibles avec le passage des visiteurs, au choix du maître d'oeuvre
VOLUMETRIE ET DIMENSIONNEMENT	Selon les intentions scénographiques

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION	révélation du grand site : fleuve aude, bastide, canal et viticulture au delà de la cité - à découvrir en autonomie en famille
SURFACE UTILE	250 m ²
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none">- Effet vitrine du territoire : l'équipement doit être créateur de désir et d'impulsion et cet espace est le lieu où l'on révèle en autonomie les richesses touristiques du grand site: architecture, savoir-faire, loisirs, et ses itinérances...- Donner envie (mise en bouche / ambiances) pour élargir les horizons par cercle de proximité : donner l'envie d'aller au delà de la seule cité : l'univers défensif de la forteresse / le fleuve Aude, la bastide et le canal, la viticulture avant l'espace immersif le Pays Cathare et les autres sites Unesco et les terroirs



FICHE DESCRIPTIVE / NOM

ESPACE D'ÉVOCATION DES PROLONGEMENTS DE LA DÉCOUVERTE DU GRAND SITE : ÎLOTS
D'INFORMATIONS EN LIBRE SERVICE

INTERVENTION SPATIALE

ELEMENTS PRESENTES

- Espace de découverte du Pays Cathare et autres sites Unesco pour un élargissement du séjour ou la programmation d'une seconde venue
- Espace vitrine du territoire de l'OGS
- Invitation sur le territoire, mode d'emploi du Grand Site et images
- Espace terroir et savoir-faire fléchant des lieux de vente directe, des caveaux viticoles...

SUPPORTS MUSEOGRAPHIQUES

- > Bornes interactives, maquettes interactives...tous dispositifs ludiques et incitatifs permettant d'appréhender par cercles de proximité ou itinéraires types:
 - L'histoire du territoire et l'évolution du paysage
 - L'histoire des activités humaines (l'histoire des architectures est plutôt réservée au CIAP)
- > Ecrans déroulants présentant de façon cyclique des films préenregistrés relatifs aux différents objectifs accessibles depuis cet accueil et depuis Carcassonne
- > Signalétique interprétative en extérieur et point de vue sur la Cité

ELEMENTS
D'ACCOMPAGNEMENT

Privilégier les fortes ambiances et la pluralité d'une expérience à vivre, à la densité d'information
Ménager des assises de part en part

EXIGENCES FONCTIONNELLES
ET TECHNIQUES

La sophistication technologique n'est jamais la garantie de succès : la qualité d'immersion, la qualité artistique est plus importante que le dispositif, si technologique soit-il (réalité augmentée...)

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

Accès par l'accueil – billetterie en rez-de-chaussée et liaisons avec l'espace boutique et l'espace immersif.
Profitant de la pénombre du côté du talus de terre et ayant une partie en vitrine pour ouvrir sur le panorama



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE D'ÉVOCATION DES PROLONGEMENTS DE LA DÉCOUVERTE DU GRAND SITE : ÎLOTS D'INFORMATIONS EN LIBRE SERVICE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel confortable et tirant parti de vitrine sur le paysage
ALIMENTATION	Alimentation électrique, informatique et télécom au niveau de la banque
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum 25° en été il faut tirer parti éventuellement de remblais en termes d'inertie thermique, à réguler par ventilation. Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	450 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	

FICHE DESCRIPTIVE / NOM

BUREAUX ET LOCAUX PERSONNELS

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Bureaux et locaux annexes pour le personnel de l'équipement, fermés au public

SURFACE UTILE

80 m²

OBJECTIFS

INTERVENTION SPATIALE

MOBILIER ET EQUIPEMENT

Bureaux, chaises et rangements en fonction des personnels affectés au lieu
Fermeture à clef
1 lavabo
1 WC

LOCALISATION ET LIAISONS
PREFERENTIELLES

RDC
Accessibilité réservée au personnel



ASPECTS TECHNIQUES

ECLAIRAGE

Artificiel

ALIMENTATION

Alimentation électrique avec mise à disposition de nombreuses prises et d'un accès internet

CONFORT ET ACOUSTIQUE

Plafond traité avec affaiblissement acoustique

CONFORT THERMIQUE

18° C minimum

21° C maximum 25° en été

une bonne isolation est requise

Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile

CHARGES D'EXPLOITATION

250 daN/m²MATERIAUX ET TRAITEMENT
DES SURFACES

Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE DE STOCKAGE
CARACTERISTIQUES GENERALES	
FONCTION	Stockage
SURFACE UTILE	50 m ²
OBJECTIFS	Stockage boutique et supports de promo(flyers, cartes...)
INTERVENTION SPATIALE	
MOBILIER ET EQUIPEMENT	Etagères, espaces rangement
LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES	Accès réservé au personnel et circulation facilitée entre le / les espaces de stockage et la boutique et l'accueil



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	ESPACE DE STOCKAGE
ASPECTS TECHNIQUES	
ECLAIRAGE	Artificiel
ALIMENTATION	Alimentation électrique
CONFORT ET ACOUSTIQUE	
CONFORT THERMIQUE	18° C minimum 21° C maximum 25° en été Le système de génie climatique s'inscrira dans une orientation technique qui minimisera les consommations d'énergie fossile
CHARGES D'EXPLOITATION	450 daN/m ²
MATERIAUX ET TRAITEMENT DES SURFACES	Revêtement et traitement des surfaces : résistance et facilité d'entretien des sols

Scénario d'allure souterraine et paysagé

m2 emprise Surface utile	€/m2	€ HT	€/m2	€ HT	TOTAL
	Gros œuvre		second œuvre standard et spécifique		
Equipement muséo/scéno mobilier spécifiques					

Structure nouvelle à construire le long du talus en contrebas de la route						
BÂTIMENT						
Espace d'accueil et d'informations	120	1 800	216 000	800	96 000	312 000
Zone d'attente et accueil groupe	100	1800	180 000	600	60 000	240 000
Consigne	30	1800	54 000	500	15 000	69 000
Sanitaires	80	1800	144 000	300	24 000	168 000
Mode d'emploi de la Cité, maquette (inclus dans espace accueil)	80		10 000		50 000	60 000
Vitrine interactive / bandeau annonces permanentes / écrans teasers (inclus dans espace d'accueil)			0		12 000	12 000
Espace immersif teaser phares cathare, unesco, GSF, terroirs de projection cyclique	120	1800	216 000	2 800	336 000	552 000
Espace révélation grand site bastide fleuve canal viticulture deambulation libre visuelle et interactive	250	1800	450 000	2 200	550 000	1 000 000
Boutique	150	1800	270 000	700	105 000	375 000
Stockage	50	1800	90 000	200	10 000	100 000
Bureaux	80	1800	144 000	300	24 000	168 000
Total HT construction bâtiment	980		1 774 000		1 282 000	3 056 000

Scénario d'allure souterraine et paysagé

	m2 emprise Surface utile	€/m2	€ HT	€/m2	€ HT	TOTAL
AMENAGEMENTS EXTERIEURS						TOTAL
Signalétique directionnelle						7 000
Chemins depuis les différents parkings et selon les différents modes						50 000
Aménagements paysagers des abords						60 000
Total HT aménagements extérieurs						117 000
Total HT hors études et imprévus						3 173 000
Imprévus (10%)						317 300
Etudes MO						498 540
bâtiment (15%)						316 200
scénographie (18%)						170 640
aménagements extérieurs (10%)						11 700
autres études : études, AMO, contrôle... (4%)						126 920
Total HT bâtiments études et imprévus inclus						4 115 760

Scénario d'allure souterraine et paysagé

m2 emprise Surface utile	€/m2	€ HT	€/m2	€ HT	TOTAL
-----------------------------------	------	------	------	------	-------

travaux et études	COUT D'OPERATION TOTAL HT	4 115 760
--------------------------	----------------------------------	------------------

	TVA 20 %	823 152
--	-----------------	----------------

	COUT D'OPERATION TOTAL TTC	4 938 912
--	-----------------------------------	------------------

Budget de lancement communication						80 000
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--------

Constitution fonds de roulement boutique / produits dérivés						40 000
---	--	--	--	--	--	--------

AMO définition conception réalisation achalandage boutique thématique						12 000
---	--	--	--	--	--	--------

	TOTAL INVESTISSEMENT LANCEMENT HT	132 000
--	--	----------------

	TVA 20%	26 400
--	----------------	---------------

	TOTAL INVESTISSEMENT LANCEMENT TTC	158 400
--	---	----------------

	TOTAL GENERAL HT	4 247 760
--	-------------------------	------------------

	TOTAL GENERAL TVA	849 552
--	--------------------------	----------------

	TOTAL GENERAL TTC	5 097 312
--	--------------------------	------------------

	Budget concours rémunération des 3 équipes non lauréates TTC	120 000
--	---	----------------

	TOTAL GENERAL TTC	5 217 312
--	--------------------------	------------------

Scénario hôtel

m2 emprise Surface utile	€/m2	€ HT	€/m2	€ HT	TOTAL
-----------------------------------	------	------	------	------	-------

Hôtel Pautard						
Reprise réseaux provision						25 000
Démolition et déconstruction sélective						20 000
Rez-de-chaussée						
Espace d'accueil et d'informations	110	500	55 000	700	77 000	132 000
Mode d'emploi de la Cité, maquette (inclus dans espace accueil)			10 000		50 000	60 000
Vitrine interactive/bandeau annonces permanentes/écrans teasers (inclus dans espace d'accueil)			0		12 000	12 000
Boutique	150	400	60 000	500	75 000	135 000
Espace immersif intérieur (récupération bassin piscine) teaser phares cathare, unesco, GSF, terroirs de projection cyclique	80	1 200	96 000	1 500	120 000	216 000
Espace révélation grand site bastide fleuve canal viticulture deambulation libre visuelle et interactive	113	300	33 900	1 000	113 000	146 900
Stockage	40	300	12 000		0	12 000
Sanitaires	50	600	30 000		0	30 000
1er étage						
Zone d'attente et accueil groupe	75	400	30 000	500	37 500	67 500
Consigne	17	200	3 400		0	3 400
Sanitaires	30	600	18 000		0	18 000
2ème étage						
Bureaux	50	300	15 000	500	25 000	40 000
Sanitaires	10	600	6 000		0	6 000
Circulation verticale / climatisation (pour mémoire)						
Sous total bâtiment	725		369 300		509 500	923 800

Scénario hôtel

	m2 emprise Surface utile	€/m2	€ HT	€/m2	€ HT	TOTAL
		Gros œuvre		second œuvre standard et spécifique		
				Equipement muséo/scéno mobiliers spécifiques		
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	m2	€/m2				TOTAL
Signal côté parking						7 000
galerie ombragée externe en terrasse	120					15 000
Point de vue (découverte remparts) et aménagements paysagers						40 000
Total HT aménagements extérieurs						62 000
Total HT hors études et imprévus						985 800
Imprévus (10%)						98 580
Etudes MO						160 055
bâtiment (15%)						62 145
scénographie (18%)						91 710
aménagements extérieurs (10%)						6 200
autres études : études, AMO, contrôle... (4%)						39 432
Total HT bâtiments études et imprévus inclus						1 283 867
travaux et études			COUT D'OPERATION TOTAL HT			1 283 867
						TVA 20 %
						256 773
COUT D'OPERATION TOTAL TTC						1 540 640

Scénario hôtel

m2 emprise Surface utile	€/m2	€ HT	€/m2	€ HT	TOTAL
---	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

Budget de lancement communication					80 000
Constitution fonds de roulement boutique/ produits dérivés					40 000
AMO définition conception réalisation achalandage boutique thématique					12 000
TOTAL INVESTISSEMENT LANCEMENT HT					132 000
TVA 20%					26 400
TOTAL INVESTISSEMENT LANCEMENT TTC					158 400

TOTAL GENERAL HT					1 415 867
TOTAL GENERAL TVA					283 173
TOTAL GENERAL TTC					1 699 040

budget rémunération sur esquisse scénographique des 3 équipes non retenues					30 000
---	--	--	--	--	---------------

TOTAL GENERAL TTC					1 729 040
--------------------------	--	--	--	--	------------------

Scénario

La démarche ne sera pas la même dans deux cas:

-Hotel Pautard:

- les conditions d'une maîtrise publique restent incertaines: acquisition de titres des deux société foncière et d'exploitation? Revente par un acquéreur de ces titres de société?
- Un recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre (architectes d'intérieur/scénographes peut être fait sur esquisse scénographique seulement.

-Delteil:

- expertises de sol et autorisations réglementaires multiples à solliciter aux différents stades
- lancement de concours mobilisant les talents requis – *investigation en cours pour vérifier si un concours international impacte toujours les prix des réalisations (et des maîtrises d'œuvre)*
- lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre, avec rémunération : soit sur esquisse mais avec le danger de non maîtrise budgétaire, soit sur APS (scénario préconisé) engageant le lauréat sur ses estimations



V. FICHES PRÉ-OPÉRATIONNELLES PLACE SAINT-GIMER ET QUARTIER DE LA GARE

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Accueil secondaire à long terme et relai complémentaire dès que possible
Lieu d'information, d'animation et de service
Chapelle Saint-Gimer : relai complémentaire, lieu d'animation

SITUATION

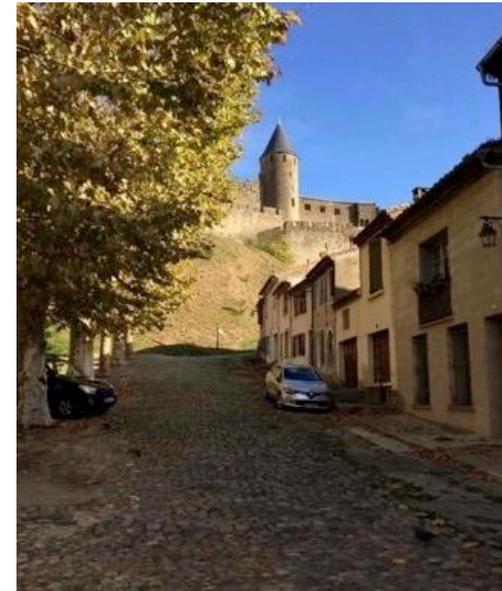
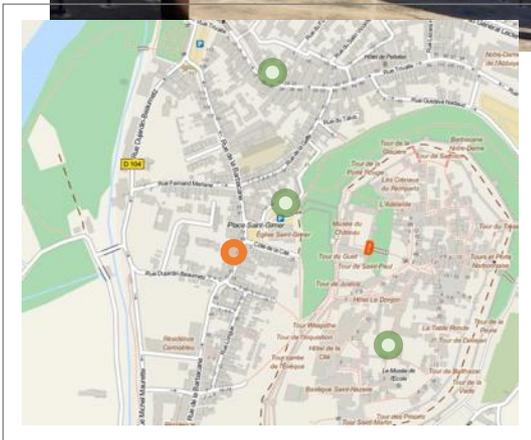
Cadre confiné mais emplacement stratégique sous la porte d'Aude, avec une vue sur la forteresse et le château Comtal et une belle perspective révélant l'aspect défensif de la Cité

OBJECTIFS

- Espace à aménager pour consacrer la valeur de cette entrée et répartir les flux et la circulation : point accueil au moins saisonnier à court terme
- Motiver un plaisir prolongé de visite
- Diversifier les points d'entrées saisonniers dans la Cité selon la provenance des visiteurs
- Valoriser la chapelle Saint-Gimer comme lieu d'animation

NB : Le CMN a l'intention de réhabiliter la Barbacane

La chapelle Saint-Gimer est sous maîtrise de la municipalité



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	AMENAGEMENT PLACE SAINT-GIMER	
INTERVENTION SPATIALE		
ELEMENTS PRESENTES	<ul style="list-style-type: none"> - Espace partiellement libéré de ses voitures appelant un complément de requalification (une dizaine de places sur la gauche) - Diversifier l'expérience (avec un accès ici pour les publics prêts à un effort soutenu) - Requalifier le passage vers la porte d'Aude (rampe et revêtement de calade) - Chapelle Saint-Gimer : lieu d'expositions d'ores et déjà utilisé comme tel, il s'agirait de l'intégrer dans l'itinérance et d'en faire à terme un point relais saisonnier vers l'île et Charlemagne - fonction d'exposition temporaire mais dont la visite sera promue par l'inscription dans une boucle de découverte. 	
SUPPORTS	<ul style="list-style-type: none"> - Signalétique en haut et en bas de la rampe de la porte d'Aude. - Un RIS est prévu dans la partie qui est encore en parking à gauche derrière l'église, avec vision sur le monument (notamment nocturne) 	
ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	Ajouter une fonctionnalité vélo en bas de Saint-Gimer	
EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES	Recherche à terme d'un bâti foncier mobilisable (en face de l'église Saint-Gimer : un bâtiment qui contiendrait les vestiges (visibles ?) d'un passage médiéval faisant le lien vers la Cité existerait).	
LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES	Lien avec le parking paysager de l'île, le gué et la bastide avec retour par le Pont Vieux... rampe d'accès porte d'Aude et parking de l'île	
HORAIRES D'OUVERTURE	Novembre à juin : .fermé Juillet à Septembre : .de 9h à 13h et de 14h à 19h tous les jours Octobre : .de 9h à 13h du lundi au samedi	

CARACTERISTIQUES GENERALES

FONCTION

Point info de l'OT municipal en EPIC saisonnier à renforcer
 Accueil secondaire et complémentaire
 Lieu d'information et de service

SITUATION

3 bâtiments :

- la capitainerie
- 2 bâtiments entretenus par VNF, en passe d'être restaurés
- Bien placé, et nécessaire pour le premier contact depuis la gare et le canal

OBJECTIFS

- Espace d'accueil à conserver et renforcer comme premier accueil en arrivant depuis la gare et le canal
- Organiser les flux et l'itinérance depuis la gare et le canal
- Louer des vélos

NB : Restauration des abords du Canal du Midi en projet : remise à niveau en projet par VNF mais sans grande mise en valeur à priori à ce jour.

Jardin en projet municipal de requalification

Projet de station vélos à la gare en étude de redéploiement



FICHE DESCRIPTIVE / NOM	AMENAGEMENT QUARTIER DE LA GARE	
INTERVENTION SPATIALE		
ELEMENTS PRESENTES	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'une stratégie globale de réaménagement pour l'ensemble des bâtiments de la gare et VNF, pour la requalification des abords du Canal du Midi, la station location vélo et le pavillon d'accueil saisonnier. - Cheminements à requalifier 	
SUPPORTS	<ul style="list-style-type: none"> - Borne tactile d'info accessible jour et nuit - Un RIS est programmé avec inclusion puce rfid et QR code 	
ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	Accentuer le signal du pavillon du tourisme encore trop discret	
EXIGENCES FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES		
LOCALISATION ET LIAISONS PREFERENTIELLES	Lien direct au canal et à la gare SNCF vers la Bastide	
HORAIRES D'OUVERTURE	Novembre à juin : .fermé Juillet à Septembre : .de 9h à 13h et de 14h à 19h tous les jours Octobre : .de 9h à 13h du lundi au samedi	

ETUDE DE FAISABILITÉ ET DE
PROGRAMMATION DE L'ACCUEIL
TOURISTIQUE SUR LE GRAND SITE DE
CARCASSONNE

Fonctionnement

En cours de finalisation...



Date

