



Atelier « Actions d'urbanisme et logement » Une Cité belle à vivre toute l'année ?

De quoi parle t-on ?

Le classement Unesco : tous concernés par son maintien

La Cité de Carcassonne est classée au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1997. Parmi les critères d'éligibilité pour l'obtention de ce classement, l'un d'eux exige que le site soit conservé dans son état d'origine autant que possible, avec des mesures de conservation et de préservation appropriées mise en place pour protéger sa valeur culturelle et historique. Pour conserver ce statut, il est donc essentiel de maintenir l'authenticité et l'intégrité du site.

Elle est également concernée par le label Grand Site de France, un label qui exige « la mise en œuvre d'un projet de préservation, de gestion et de mise en valeur du site, répondant aux principes du développement durable »



8 édifices classés

- La Cité : fortifications et château
- Le petit puits
- Le Grand Puits
- La basilique Saint Nazaire
- L'hôtel de la Cité
- Les fossés et les glacis
- Le Prado jardin

Trouver le bon équilibre entre tourisme, préservation du patrimoine et vie de quartier

L'authenticité et l'intégrité du site passent, outre la préservation en tant que tel du patrimoine, par l'adéquation des équipements touristiques (restaurants, bars, boutiques...) à la valeur historique du site. Le respect des réglementations en vigueur sur l'occupation des terrasses, l'installation des enseignes et vitrines, la requalification des façades... est ainsi l'affaire de tous.

L'authenticité du site passe également par la capacité à préserver une vie de quartier au sein même de la Cité, pour qu'elle ne se résume pas à un « quartier musée » destiné exclusivement aux touristes. Aujourd'hui, seuls 45 habitants vivent à l'année dans la Cité. Une réflexion sur la vacance des logements et les critères d'attractivité à vivre dans la Cité est donc à mener.



La Cité touristique

La Cité de Carcassonne reçoit en moyenne 2 millions de visiteurs annuel dont 50% d'étrangers. Les pics de fréquentation sont difficiles à gérer et peuvent aller jusqu'à 13 000 visiteurs par jour. La pression sur le monument et le site classé est très forte.

Habitants, restaurateurs, commerçants... tout à chacun est acteur et garant de l'authenticité de la Cité. Or des efforts collectifs et des réflexions restent à mener pour que la Cité soit belle à vivre pour tous à l'année.



Comment impliquer tous les acteurs de la Cité pour le respect de l'authenticité du site ?
Comment rendre la Cité attractive pour y vivre et créer une véritable vie de quartier ?

Les réglementations : quelles valeurs préservent-elles ?

Afin de respecter l'authenticité et l'intégrité du site, **plusieurs réglementations d'urbanisme s'appliquent aujourd'hui** pour tout établissement qui s'installe dans la Cité. L'image du monument est en effet liée à la bonne adéquation des équipements touristiques à la valeur patrimoniale et historique du site. **Or, de nombreuses infractions aux réglementations sont aujourd'hui constatées.**

La charte des terrasses pour l'occupation du domaine public

Les terrasses des cafés et restaurants jouent un rôle important. Elles constituent des éléments du décor urbain permettant aux touristes de flâner et d'apprécier l'art de vivre local. Elles sont un atout commercial et un élément de qualité de vie pour les usagers. C'est pour cette raison, qu'elles doivent être réalisées dans le respect de tous les usages : déambulation des piétons, notamment des PMR, aucune entrave d'accès aux secours. Avec le réchauffement climatique, l'usage des terrasses s'est banalisé toute l'année entraînant la multiplication de protections aux intempéries (parasols, stores, chauffages, bâches en plastiques... **La charte d'occupation du domaine public validée le 19 mai 2022 par arrêté municipal s'applique en Cité** ; Une terrasse se compose de chaises, tables et de parasols. Les autorisations de terrasse permettent uniquement ce type de matériel.



Charte des Terrasses

VILLE DE CARCASSONNE

CHARTER D'OCCUPATION
DU DOMAINE PUBLIC

Charte validée
par arrêté municipal
n° 2022-00000
du 19 mai 2022

www.carcassonne.org



Le Plan Local d'Urbanisme : un outil au service de la qualité des espaces

Le secteur U1c qui correspond à la Cité est délimité par ses remparts. Exemple de préconisations :

« _ Immeubles à conserver et constructions de nouvelles façades

Certaines restaurations anciennes "néogothiques" qui présentent un intérêt documentaire et pittoresque reconnu par l'architecte des bâtiments de France, peuvent être maintenues et restaurées en tant que telles. A ce titre, elles échappent aux règles décrites ci-dessous pour faire l'objet d'interventions adaptées à leur architecture.

- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

Lors des restaurations, la pierre employée sera la même que celle de l'édifice originel. La pierre de taille appareillée des maçonneries anciennes sera maintenue même lorsqu'elle est partielle. Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ...) ne sera employé à nu. Les bardages en plastiques, les plaques plastiques, " la frisettes", les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage, l'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits. Les mortiers de rejointoiement seront d'une teinte proche de la pierre. La pierre de blocage sera rejointoyée, enduite à " pierre vue " ou crépie selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice. Les maçonneries de pierre des murs de clôture seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord. Le hourdage des pans de bois sera crépi à fleur des bois. Une seule teinte d'enduit de crépi, de mortier de rejointoiement ou de badigeon est autorisée par bâtiment. La coloration des crépis sera obtenue par les sables et par addition d'ocres naturels. Des échantillons seront soumis pour accord. »



Les enseignes et les vitrines

Toute installation d'enseignes et d'aménagement de vitrine doit être conforme à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF)

Les enjeux :

- Faire comprendre à tous les acteurs l'enjeu collectif et l'importance du respect de ces réglementations.
- Faciliter leur connaissance et leur compréhension par tous
- Accompagner les différents acteurs dans la mise en conformité de leurs installations

Les pistes d'actions mises en œuvre ou envisagées :

- un livret d'accueil pour les locataires
- un cahier des charges architecturales,
- un arrêté pour la délivrance d'amendes administratives à partir de septembre 2023.

**Comment inciter les acteurs de la Cité à respecter les réglementations ?
Comment les sensibiliser à l'importance du respect de ces réglementations ? Comment les accompagner ?**

Une cité habitée toute l'année

Aujourd'hui, seules 45 personnes habitent à l'année dans la Cité. Ce constat peut s'expliquer par plusieurs raisons :

- Le classement du site contraint la vie dans la Cité que ce soit en termes de déplacement, de stationnement, de cohabitation avec les touristes, d'offres en matières de commerces et services de proximité...
- L'offre de logements y est peu développée et les logements proposés ne sont pas tous aux normes actuelles.
- ...

Or, les espaces aujourd'hui vacants dans la Cité pourraient répondre à des besoins en logements qui restent à identifier. De plus, malgré ses singularités, la Cité constitue un quartier de ville comme les autres et mériterait à ce titre qu'une vie de quartier y soit développée. Le retour à une Cité « habitée » participerait également à préserver l'authenticité du lieu, critère nécessaire au maintien de la classification Unesco.

Le projet de reconquête des espaces vacants en Cité

La problématique d'utilisation des étages pour les équipements utilisés commercialement en rez de chaussée est un sujet social, culturel et urbain.

Pour conceptualiser le projet il est nécessaire d'avoir un état des lieux de la vacance auprès des propriétaires bailleurs et de tester l'opportunité d'une telle action. Pour rappel le PLU impose « la suppression au rez-de-chaussée des portes d'accès aux étages ainsi que d'escalier est interdite. Lorsque cette suppression a déjà eu lieu, leur rétablissement est imposé ».

La reconquête des espaces vacants est aussi un moyen de répondre aux enjeux de logements pour différentes cibles (habitants, saisonniers, étudiants...)



La vie de quartier

Aujourd'hui, l'offre de commerces, de services et d'équipement dans la Cité est pensée pour répondre à la venue des deux millions de visiteurs annuel. Essentielle à préserver, une offre complémentaire pourrait également être proposée pour développer une vie de quartier de qualité et de proximité à destination des habitants et des usagers quotidiens du site. Qu'il s'agisse de commerces et de services de proximité, d'espaces de respiration et de rencontres, de logements agréables... une réflexion pour définir les critères de qualité qui (re)donneraient envie de vivre dans la Cité est ouverte.



Les enjeux :

- (Re)donner envie de venir vivre dans la Cité
- Utiliser au mieux les espaces vacants dans la Cité pour développer une vie de quartier
- Impliquer les propriétaires de locaux vacants dans la réflexion

Les pistes d'actions envisagées :

- Etablir un état des lieux de la vacance auprès des propriétaires bailleurs
- Réaliser un benchmarking des collectivités qui ont développé un plan pour lutter contre la vacance des logements
- Définir collectivement les critères de qualité de vie dans la Cité

Comment (re)donner envie de venir vivre et habiter dans la Cité ? Comment rendre la vie quotidienne dans la Cité attractive ? Comment développer une vie de quartier de qualité ? Comment concilier vie de quartier, maintien du flux et de l'offre touristique et contraintes quotidiennes liées à la classification du site ? ...

Les règles du jeu de l'atelier



1

Pour vous, qu'est-ce qui fait l'authenticité de la Cité ?
16h- 16h15

Chaque participant écrit sur une carte un mot qui représente bien selon lui/elle les valeurs de la Cité derrière la notion d'authenticité, puis chacun se présente en indiquant son prénom, à quel titre il participe à la rencontre (habitant de la cité, commerçant, restaurateur...) et explique en deux mots pourquoi il a choisi cette carte.



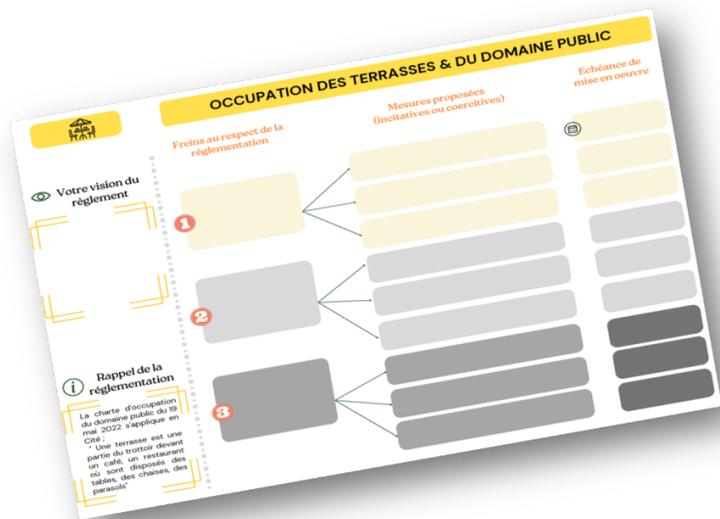
Travail en sous-groupes
16h15 – 17h05



2a

Préserver l'authenticité à travers le respect de la réglementation

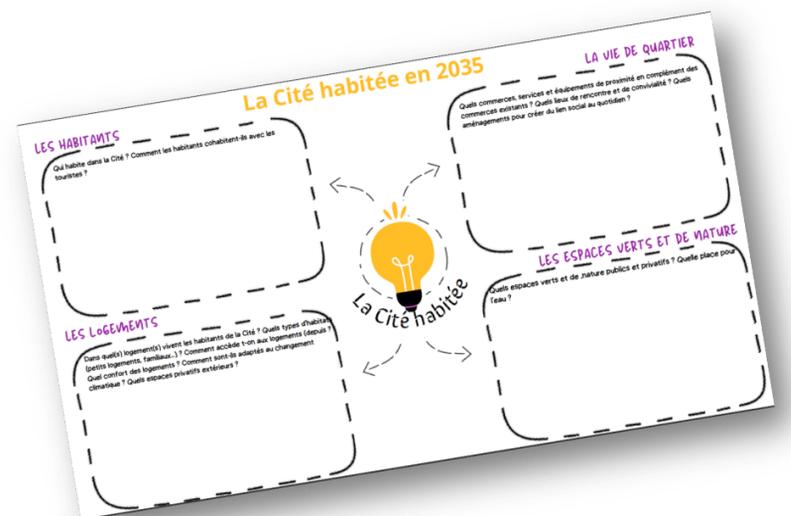
- **50 minutes** : Travail par table de 4 à 5 personnes. Sur chacune des 4 fiches thématiques, les participant-e-s formulent leur vision de la réglementation, identifient les freins à son respect, proposent des mesures pour y remédier et indiquent leur échéances de mise en œuvre.



2b

Vivre toute l'année dans la Cité

- **50 minutes**: Travail par table de 4 à 5 personnes. Les participants se projettent en 2035 dans une Cité de nouveau pleinement habitée à l'année. Ils décrivent en mots et en images qui y vit, dans quels logements, comment se déroule la vie quotidienne, quels espaces conviviaux partagent les habitants ... ?



3

Partage des travaux en plein groupe
17h05-18h

40 minutes de mise en commun : chaque table présente les propositions et récit fictif qu'elle a produit. Les autres participant-e-s peuvent réagir et compléter. L'animatrice organise les échanges et le rapporteur prend en note les débats.

10 minutes de préparation à la restitution orale : les participants indiquent quels points sont présentés à l'oral pour faciliter la prise de parole du porte-parole.

