



**Marché public de prestations intellectuelles**  
Marché sans procédure – Domaine Infrastructures

## **Cahier des Clauses Particulières**

---

### **Opération**

# **Actualisation de l'Étude de Faisabilité et de Programmation de l'Accueil Touristique sur le Grand Site Cité de Carcassonne**

Projet Grand Site Cité de Carcassonne

*Action 5 du Programme Opération Grand Site de la Cité de Carcassonne*

### **Maîtrise d'ouvrage**

- ▶ **Syndicat Mixte du Grand Site Cité de Carcassonne**  
*Hôtel de Ville,  
32, rue Aimé Ramond,  
11.835 CARCASSONNE CEDEX 9*

### **Mission**

- ▶ **Tranche Ferme** : étude diagnostic et scenarii
- ▶ **Tranche Conditionnelle** : programmation

---

**Date Limite de Consultation :**  
**Le 12 JUIN 16H00**



# Sommaire

<b>P1. CONTEXTE GÉNÉRAL</b> .....	<b>4</b>
1.1 – CONTEXTE TOURISTIQUE ET PATRIMONIAL .....	4
1.2 – LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....	5
1.3 – L’OPÉRATION GRAND SITE DE FRANCE.....	6
1.4 – LES ÉTUDES STRUCTURANTES DE L’OPÉRATION GRAND SITE .....	8
1.5 – LES PHASES OPÉRATIONNELLES OGS EN COURS.....	9
<b>P2. CONTEXTE DE L’ÉTUDE</b> .....	<b>11</b>
2.1 - LA MODIFICATION DU PROGRAMME D’AMÉNAGEMENT DE L’ENTRÉE EST .....	11
& LA NÉCESSAIRE ACTUALISATION DE L’ÉTUDE DE FAISABILITÉ .....	11
2.2 - LES MODIFICATIONS À PRENDRE EN COMPTE EN 2023.....	13
<b>P3. CONTENU DE LA MISSION</b> .....	<b>15</b>
3.1 – ACTUALISATION DE L’ÉTUDE DE FAISABILITÉ DE 2016.....	15
3.2 - LE PÉRIMÈTRE DE L’ÉTUDE .....	15
3.3 – LES DIFFÉRENTES PHASES DE L’ÉTUDE.....	16
<b>P4. COMPÉTENCES DE L’ÉQUIPE</b> .....	<b>17</b>
<b>P5. CRITÈRES DE SÉLECTION</b> .....	<b>17</b>
<b>P6. DURÉE DE L’ÉTUDE</b> .....	<b>18</b>
<b>P7. COÛTS D’OBJECTIFS</b> .....	<b>18</b>
<b>P8. PIÈCES ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>19</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>20</b>

# P1. Contexte Général

Le présent marché a pour objectif de réaliser l'actualisation d'une étude de faisabilité et de programmation de l'accueil touristique du Grand Site de la Cité de Carcassonne, réalisée en 2016 par Maîtres du Rêve sous MOA Syndicat Mixte OGS.

L'actualisation consiste à reconsidérer les conclusions de l'étude de 2016 ainsi que les potentialités, compte tenu des perspectives nouvelles engagées par les élus du Syndicat Mixte, dans un environnement touristique et contextuel nouveau.

## 1.1 – Contexte touristique et patrimonial

La Cité médiévale de Carcassonne est inscrite sur la liste des biens du patrimoine mondial de l'Unesco depuis décembre 1997. La Ville de Carcassonne reçoit chaque année aux environs de 2 millions de visiteurs dont l'objectif principal est la visite de la Cité. Néanmoins, plus de 400 000 visiteurs se rendent également en Bastide ou Ville Basse en franchissant le fleuve Aude par le Pont Vieux.

Cet afflux conséquent de visiteurs se concentre essentiellement, pour 95%, sur un point d'entrée unique qui est le secteur Est. Ce phénomène s'explique notamment par un accès direct depuis les infrastructures routières principales (rocade et sorties d'autoroutes), par l'offre de stationnements bien supérieure au secteur Ouest de la Cité, et enfin par l'attrait que génère la Porte Narbonnaise flanquée de ses 2 tours emblématiques, de son Pont Levis et de sa herse. En haute saison, ce conditionnement entraîne une forte congestion des parkings de l'entrée Est ainsi que de l'entrée piétonne par la Porte Narbonnaise et la rue Cros Mayrevieille, nuisant ainsi à l'expérience de visite des touristes, mais aussi aux conditions de vie des habitants de la Cité

Fort de ce constat, et afin de préserver le site Unesco, le projet Grand Site de France planifie une répartition des flux dans l'espace et dans le temps, tirant bénéfice d'une ville aux patrimoines multiples.

En effet, les grandes entités paysagères qui composent le Grand Site offrent l'opportunité de diversifier les portes d'entrées et l'offre touristique, il s'agit :

- **De la Bastide médiévale dite Bastide Saint Louis**, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) bénéficiant tout particulièrement d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et d'une action cœur de ville.
- **Du Canal du Midi**, inscrit également à l'Unesco depuis 1996 et qui traverse la ville sur un linéaire de 12 kilomètres.
- **Du fleuve Aude**, de ses rives, de l'île qu'il forme par son ancien bras mort, et le Pont Vieux classé Monument Historique datant du XIV<sup>ème</sup> siècle.
- **Du Grand Paysage essentiellement viticole situé au Sud de la Cité** d'une superficie de 608 ha, classé au titre des sites et des paysages, et qui constitue l'écrin de la Cité.
- **De la Cité de Carcassonne et ses abords**, classés au titre des sites et des paysages ; les fortifications et le château Comtal, classés Monuments Historiques, sont la

propriété de l'État et dont la gestion a été confiée au le Centre des Monuments Nationaux (CMN).

Ces lieux composent le périmètre du Grand Site de Carcassonne et bénéficient de son programme de valorisation.

La Cité de Carcassonne fait également l'objet d'une candidature au patrimoine mondial au titre du bien en série « le système de forteresses de la sénéchaussée de Carcassonne (XIII-XIVème siècles) » portée par l'Association Mission Patrimoine Mondial (AMPM). Inscrit sur la liste indicative depuis 2017, son plan de gestion est en cours de mise en œuvre.

Enfin, la ville est également inscrite au label Ville d'Art et d'Histoire et son programme opérationnel est en cours de validation dont un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP).

## 1.2 – Le Contexte Règlementaire

---

Le périmètre opérationnel est concerné par les classements, les protections, et les documents de planification suivants :

- ▶ **Patrimoine Mondial Unesco :**
  - ▶ Cité (11 ha) (1997) et sa zone tampon Unesco (1360 ha) ;
  - ▶ Canal du Midi et protection des abords (1996).
- ▶ **Sites classés au titre des sites et des paysages :**
  - ▶ Les abords de la Cité (1998) ;
  - ▶ Le Canal du Midi de la Cité (1997) ;
  - ▶ Les Paysages du Canal du Midi de la Cité (2017) ;
  - ▶ Le Bastion du Calvaire (1945) ;
- ▶ **Site inscrit au titre des sites et des paysages :**
  - ▶ La Cité et son cadre (1943) ;
  - ▶ Le centre historique et la ville basse de Carcassonne (1977) ;
  - ▶ Le Parc du Domaine St Jean (1945).
- ▶ **Site Patrimonial Remarquable de Carcassonne (SPR) (1997),**
  - ▶ La Bastide et ses boulevards bénéficient d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) (2019).
- ▶ **Monuments Historiques :**
  - ▶ **Édifices Classés MH :** Fortifications de la Cité (Château Comtal, Remparts, Lices et Fossés), Basilique st Nazaire, Église St Gimer, Maison dite de Montmorency, Pont Vieux, Chapelle Notre Dame de Santé, Hôtel de Rolland, Cathédrale St Michel et ses abords, Église St Vincent.
  - ▶ **Parcelles Classées MH :** lieux-dits talus de Barbacane et Porte d'Aude, Champ Rigal Cadène et Grand Champ Sabatier Jalabert, Champ du tournoi, terrain compris entre la Cité et le Grand Séminaire.
  - ▶ **Édifices Inscrits MH :** Hôtel de la Cité, Grand Puits de la Cité, Petit Puits de la Cité, Hôtel de Pelletier, Le Palais de la Micheline, Manufacture Royale de draps, Bastion de Montmorency, Groupe Scolaire Jean Jaurès, Théâtre Municipal, Portail des Jacobins, Hôtel de Murat, Maison Courtial ou Hôtel Franc de Cahuzac, Maison des Mémoires Joe Bousquet, Halles, Maison Gally, Évêché,

Lycée de Garçons, Bassin de distribution des eaux, Fontaine monumentale, Maison Alaux, Église des Carmes, Aqueduc de Fresquel sur le Canal du Midi, Pont Rouge, Habitat Néolithique d'Auriac, ...

- ▶ Périmètres de protections au titre des abords de Monuments Historiques.
- ▶ **Zones de Présomption de Prescription Archéologique (2010) ;**
- ▶ **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) (2014) ;**
- ▶ **Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) du massif de la Cavayère (2011) ;**
- ▶ **Plan Local d'Urbanisme (PLU) (2017 – révision 2020) ;**
- ▶ **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) (2012 - révision en cours).**

### **1.3 – L'Opération Grand Site de France**

---

L'Opération Grand Site a été initiée pour valoriser et gérer un site d'excellence en mettant en place un plan pluriannuel d'investissements permettant, à termes, de préserver le site tout en améliorant les conditions d'accueil et tout en générant un développement économique durable du territoire.

#### 1.3.1 - Les documents cadres du Grand Site Cité de Carcassonne

Le Grand Site Cité de Carcassonne en projet, a pour ambition de mettre en œuvre un programme d'actions au nombre de 28, planifiées sur 10 à 15 ans, et réparties de façon prioritaires en « OGS1 » pour certaines, et en « OGS2 » pour les suivantes.

Les actions prioritaires, OGS1, interviennent en cœur de projet sur la Cité et ses abords directs, de sorte à mieux accueillir les visiteurs, gérer les flux, valoriser le monument et les caractéristiques du site classé de la Cité de Carcassonne. Ce projet « Grand Site de France » est défini dans deux documents cadres :

- ▶ **Le schéma de fonctionnement** du Grand Site (document du 8 juin 2016) ;
- ▶ **Le plan d'actions** du Grand Site (document du 8 juin 2016).

Ces documents de référence ont fait l'objet de validations successives :

- ▶ **29 juin 2016** : en Conseil Syndical du Grand Site ;
- ▶ **08 septembre 2016** : en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- ▶ **08 décembre 2016** : en Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages (CSSPP).

Le programme d'actions du projet Grand Site est composé de 28 actions à travers l'ensemble du périmètre Grand Site. Elles ont pour objectif :

- ▶ **Axe 1** : Améliorer les conditions d'accueil et de visite en cœur de projet
- ▶ **Axe 2** : Élargir la découverte
- ▶ **Axe 3** : Optimiser les retombées économiques

Afin d'assurer la décongestion de l'entrée principale Cité, surfréquentée, plusieurs portes d'entrées sont développées pour corriger ce déséquilibre en particulier :

- **L'Entrée Ouest** de la Cité par la porte d'Aude et l'église St Gimer ;
- **Le Pôle Gare / Canal et la Bastide** en passant par la rue du Pont Vieux et le Pont Vieux, ouvrage du XIVème siècle ;
- **Le Grand Paysage** et le GR36 dite « entrée verte », à travers le massif forestier de la Cavayère / Pech Mary, le vignoble du site classé en sud Cité, et le secteur de l'île le long du fleuve Aude.

### 1.3.2 - La gouvernance du projet Grand Site de France

La gouvernance du projet « Grand Site de France » est confiée au Syndicat Mixte du Grand Site qui réunit 5 membres :

- ▶ Ville de Carcassonne ;
- ▶ Carcassonne Agglomération ;
- ▶ Département de l'Aude ;
- ▶ Région Occitanie ;
- ▶ Centre des Monuments Nationaux.

Le Syndicat assure la coordination du projet, l'animation et engage ou fait engager toutes les opérations qui sont nécessaires à son objectif. Il est garant des conditions d'engagement du label « Grand Site de France » sous propriété du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

La maîtrise d'ouvrage de réalisation de l'Opération est confiée aux membres du Syndicat Mixte, avec l'objectif de se conformer aux objectifs et conditions fixées conjointement par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte et le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

### 1.3.3 - Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable

L'Opération Grand Site de France de la Cité a fait l'objet de deux Inspections Générales par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

La première inspection s'est tenue en 2015, en préalable à la présentation du dossier global devant la Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages qui s'est déroulée en

décembre 2016. Un rapport d'Inspection a été rédigé à cette occasion, contenant des prescriptions précises à suivre dans le cadre du projet.

La seconde inspection s'est déroulée en 2023, en préalable à la « revoyure » en Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages programmée fin 2023.

Le titulaire de la présente étude devra considérer les conclusions du premier rapport ainsi que du second rapport.

## **1.4 – Les études structurantes de l'Opération Grand Site**

---

Différentes études constituent le socle de référence de l'Opération Grand Site :

- ▶ Documents cadres de l'Opération Grand Site Cité de Carcassonne (Schéma de fonctionnement + plan d'actions), réalisés en 2013 par Folléa Gautier sous MOA Syndicat Mixte OGS, validés en CSSPP de 2016.
- ▶ Schéma d'interprétation patrimonial, réalisé en 2019 par Passe Muraille sous MOA Syndicat Mixte OGS.
- ▶ Étude du Parc Naturel Urbain, réalisée en 2019 par Arcadie sous MOA Syndicat Mixte OGS, qui a donné lieu à un projet global.
- ▶ Étude de déplacement et services associés, réalisée en 2016 par le groupement Systra Sareco sous MOA Syndicat Mixte OGS.
- ▶ Étude de faisabilité et de programmation de l'accueil touristique du Grand Site, réalisée en 2016 par Maîtres du Rêve sous MOA Syndicat Mixte OGS.
- ▶ Étude de programmation de l'accueil touristique sur l'espace du parking dit « Pautard », réalisée en 2020 par Maîtres du Rêve sous MOA Syndicat Mixte OGS.
- ▶ Études préliminaires sur l'espace du parking dit « Pautard », réalisée en 2022 par Folléa Gautier sous MOA Syndicat Mixte OGS.
- ▶ Dispositif de comptage de la fréquentation touristique de la Cité en continu depuis 2013, réalisé par CRP Consulting sous MOA partagée Syndicat mixte OGS et l'Agence de Développement Touristique de l'Aude.

## **1.5 – Les phases opérationnelles OGS en cours**

---

Plusieurs phases opérationnelles sont en cours :

### **1.5.1 - Actions 3, 6 à 9 – Entrée Est Cité Porte Narbonnaise**

La requalification de l'Entrée Est Cité Porte Narbonnaise opère une reconfiguration complète des conditions d'accès au monument, et des dispositifs de stationnement. L'objectif étant de redonner de la valeur à cette entrée majeure de la Cité, par des aménagements qualitatifs et par une gestion des flux optimisée. Cette opération concerne les actions OGS suivantes :

- ▶ **Action 3** : Requalification des fossés ;
- ▶ **Action 6** : Requalification de la promenade narbonnaise, y compris la place des citadins, l'esplanade du Prado, le jardin du Prado, et le parvis du cimetière ;
- ▶ **Action 7** : Requalification et extension du parking Cité Porte Narbonnaise (ex-délestage), y compris les parcelles NP7 et NP9, en cours d'acquisition ;
- ▶ **Action 7.4** : Aménagement des accès au parking Cité Porte Narbonnaise (ex-délestage) ;
- ▶ **Action 8** : Requalification du parking Delteil ;
- ▶ **Action 9** : Requalification du parking des Tripiers.

La maîtrise d'ouvrage est confiée à un groupement de commande partagé entre la Ville de Carcassonne, le Département de l'Aude, et le CMN. La maîtrise d'œuvre de cette opération a débuté en mars 2021, actuellement en phase PRO, préalable au dépôt du Permis d'Aménager et ATMH.

En complément, un marché portant sur la réalisation des études environnementales dont une étude d'impact et DUP a été engagé dès 2019, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte, et se poursuit en parallèle des études de maîtrise d'œuvre.

### **1.5.2 - Actions 10 & 11 – Entrée Ouest Cité Porte d'Aude**

La requalification de l'Entrée Ouest Cité Porte d'Aude vise à renforcer l'attrait pour cet accès secondaire menant à la Cité, en contrepoint de l'Entrée Est Cité Porte Narbonnaise. Le projet consiste à projeter un espace scénographique valorisant l'ensemble composé de la Cité, de la Montée Porte d'Aude, de l'église St Gimer, et du patrimoine urbain et architectural du faubourg.

La place Saint-Gimer comme place vivante et populaire, où l'on favorise le développement des activités en pieds d'immeubles équipés de larges terrasses, où la circulation est grandement réduite et le stationnement déporté au profit d'un espace piéton confortable, doté d'un couvert végétal généreux. Cette opération concerne les actions OGS suivantes :

- ▶ **Action 10** : Aménagement de l'accès Porte d'Aude ;
- ▶ **Action 11** : Requalification de la place St-Gimer.

La maîtrise d'ouvrage est confiée à la Ville de Carcassonne. La maîtrise d'œuvre de cette opération a débuté en juillet 2021, actuellement en phase PRO, préalable au dépôt du Permis d'Aménager et ATMH.

### **1.5.3 - Action 18 – Secteur Pont Vieux Rive Gauche**

La liaison Cité – Bastide qui vise à appuyer la dynamique de visite depuis la Cité en direction de la Bastide et, au-delà, en direction du Pôle Gare – Canal du Midi. Pour ce faire, les secteurs intermédiaires, dits de « liaison », font l'objet de requalification tels que le secteur Pont Vieux.

Le secteur Pont Vieux Rive Gauche comprend le périmètre suivant :

- ▶ Pont Vieux ;
- ▶ Rue du Pont Vieux ;
- ▶ Parvis de l'Hôtel Tribe et de l'Hôtel Hilton ;
- ▶ Chapelle Notre Dame de la Santé ;
- ▶ Couvent des Carmélites ;
- ▶ Porte des Cordeliers en articulation avec le square Gambetta / boulevard Camille Pelletan / rue Aimé Ramond.

Le secteur du Pont Vieux est un élément clef de la liaison Cité Bastide, l'articulation qui permet de franchir le fleuve Aude et réunit les deux rives, invitant les visiteurs de la Cité à découvrir la Bastide. Le projet consiste à renforcer le fil rouge Cité – Bastide par une continuité de l'ensemble des espaces, retrouver le caractère patrimonial du Pont Vieux en le repositionnant au centre de la composition urbaine, pacifier les modes de déplacement au profit du piéton par une circulation limitée et la suppression des stationnements sur voirie, requalifier l'ensemble des espaces publics et encourager la revitalisation du quartier par la création de terrasses sur rue dans un secteur nouvellement semi-piéton. Cette opération concerne l'action OGS suivant :

- ▶ **Action 18** : Requalification du secteur Pont-Vieux Rive Gauche.

La maîtrise d'ouvrage est confiée à la Ville de Carcassonne. La maîtrise d'œuvre de cette opération a débuté en mai 2021, actuellement en phase chantier concernant la tranche n°1 de la rue du Pont Vieux.

## P2. Contexte de l'étude

### 2.1 - La modification du programme d'aménagement de l'entrée Est & la nécessaire actualisation de l'étude de faisabilité

Le contenu de l'étude de faisabilité touristique et de la programmation de la maison d'accueil a été réalisé en 2016 avec l'appui des différentes compétences du territoire : Ville de Carcassonne, Département de l'Aude, les services de l'État (notamment DREAL et UDAP) et autres acteurs majeurs.

Elle prévoyait différentes étapes permettant de statuer sur les options proposées :

- ▶ **Phase 1 et phase 2** : Analyse du contexte et expression des attentes des partenaires, diagnostic itinérances et haltes, analyse des différentes ambitions
- ▶ **Phase 3** : Élaboration et analyse de faisabilité des scénarii alternatifs
- ▶ **Phase 4** : Concertation et choix
- ▶ **Phase 5** : Programmation du scénario validé et formalisation de fiches techniques de sites.

L'étude a été complétée par une mission de programmation spécifique portant sur le centre d'accueil touristique principal de la Cité, positionné sur l'entrée principale de la Cité en secteur Est Porte Narbonnaise, sur la base de deux scénarios d'implantation à étudier :

- ▶ **Scénario n°1 : L'acquisition et la réhabilitation de l'hôtel du Pont Levis ;**
- ▶ **Scénario n°2 : Une construction ex-nihilo** dit « en creux de Delteil », se développant sur les pentes de l'actuel parking Delteil, en position semi-enterrée dans le prolongement de la place des Citadins.

#### 2.1.1 - Les conclusions des phases d'études n°1, 2, 3 et 4 :

Pour l'étude de faisabilité en elle-même :

- ▶ **Des constats partagés :**
  - ▶ **Des points forts :** un site de notoriété internationale avec des clientèles variées, un écrin paysager préservé, un territoire dynamique.
  - ▶ **Des points faibles :** une perte de valeur économique du fait de la masse des touristes, une dominante d'excursionnistes à la demi-journée, une Cité sous valorisée avec une concentration des flux, un manque d'espaces pour les familles, de nombreux points noirs urbains, des commerces qui nuisent à l'image de marque Unesco.
- ▶ **Des attentes fortes :** mobiliser sur un accueil à spectre large en proposant un mode d'emploi cité ainsi qu'une valorisation territoriale, tout en ne négligeant pas les différentes portes d'entrées et les zones de liaison.
- ▶ **Le principe d'un accueil éclaté :** la proposition de jalonner le Grand Site par des accueils multi-relais avec des fonctions d'accueil principal ou secondaire sur différents lieux. Les accueils secondaires pouvant être des dispositifs mobiles ou des bornes tactiles.
- ▶ **Le principe d'un positionnement d'un centre d'accueil en lieu et place de l'hôtel du Pont Levis :** ce positionnement a été choisi comparativement à la construction ex-

nihilò « en creux de Delteil » pour des raisons de visibilité, de coûts et de complexités techniques.

Ces premières phases d'étude ont permis de définir les différents dispositifs d'accueil à déployer sur le Grand Site et tout particulièrement l'opportunité de positionner le futur centre d'accueil principal du Grand Site en lieu et place de l'actuel hôtel du Pont Levis, situé à l'entrée est de la Cité, à la jonction des différents flux de visiteurs. Son programme a été précisé en relation avec les besoins fonctionnels de la structure d'accueil, et ont été défini dans la phase d'étude n°5 comme suit :

#### 2.1.2 - Les conclusions de la phase d'étude n°5 – Programmation du centre d'accueil :

- ▶ **Accueillir** : comptoir de réception, accueil physique confortable, espace vélos... ;
- ▶ **Satisfaire les besoins primaires** : se repérer, sanitaires, espace bébé, consignes, se regrouper, zones d'attentes, s'abriter... ;
- ▶ **Vendre des produits** : mise en place de billetteries et d'un espace de vente de type boutique identitaire thématisée ;
- ▶ **Introduire le mode d'emploi de la découverte de la Cité** : une communication adaptée aux différents niveaux de connaissances, pour aiguïser les curiosités, de sorte à répondre à informer les visiteurs dès leur arrivée sur site ;
- ▶ **Orienter / guider les choix de visite** : zones d'informations en libre-service, supports d'explication et d'accompagnement, front office de réponse aux questions, écrans alertes d'événements du jour ou diffuseurs d'images du territoire... ;
- ▶ **Susciter l'envie d'élargir la découverte** : suggérer l'attrait de visions méconnues de l'univers défensif de la forteresse, le fleuve Aude, la Bastide et le canal du Midi, la vitrine du terroir viticole et des espaces d'évocation des prolongements à la découverte : au-delà le Pays Cathare et les autres sites Unesco (dispositif cyclique autour de l'Unesco, des GSO, ...) Renforcer, voire faire naître de l'intérêt pour les différentes saisons et différentes heures de visite.

L'hôtel dispose de 500 à 550 m<sup>2</sup> répartis sur trois niveaux, agrémentés d'espaces extérieurs (terrasses, piscine, jardins), et d'environ 200 m<sup>2</sup> de locaux techniques annexes, semi-enterrés, accessibles de plain-pied.

L'intérêt de l'hôtel réside également dans ses deux hectares de terrain enherbé situé à l'arrière du bâtiment, un espace en belvédère offrant une vue panoramique sur le paysage alentour et notamment une vue exceptionnelle sur les remparts de la Cité.

Le futur centre d'accueil ayant été identifié en lieu et place de l'actuel hôtel du Pont Levis, les collectivités avaient décidé d'engager les démarches nécessaires à l'acquisition du bien, notamment une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concomitamment avec un dossier d'étude d'impact environnemental, aujourd'hui finalisé

## 2.2 - Les modifications à prendre en compte en 2023

---

Compte tenu des perspectives nouvelles engagées par les élus du Syndicat Mixte, les modifications à considérer dans le cadre de l'actualisation de l'étude de 2016 sont les suivantes :

- ▶ Abandon de l'implantation du futur centre d'accueil en lieu et place de l'actuel Hôtel du Pont Levis qui correspond à la parcelle NS002 ;
  - Évolution des flux et des pratiques (smartphone entre autres) ;
  - Nouveau positionnement de l'Office de Tourisme de Carcassonne dans la Cité, situé rue Cros-Mayrevielle ;
  - Projet de fusion de l'Office de Tourisme communal et intercommunal à l'horizon 2025 en lieu et place du Couvent des Carmélites, situé dans la rue du Pont Vieux, en entrée Bastide ;
  - Autres projets impactant : les différents projets en cours pour la ville ou l'Agglomération hors OGS.
- ▶ Maintien de la procédure d'acquisition des parcelles privées non bâties qui constituent l'environnement direct de l'Hôtel. En effet, les parcelles NS001 / NS003 / NS004 / NS005 sont maintenues dans le périmètre de projet OGS, ainsi que dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.
- ▶ Maintien de la procédure d'acquisition des parcelles privées non bâties AS22 / NP7 (vignes) / NP9 (friche), maintenues dans le périmètre de projet OGS, ainsi que dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.
- ▶ Les élus du Syndicat Mixte souhaitent que soient étudiées de nouvelles potentialités immobilières pour l'implantation du futur centre d'accueil, notamment :
  - Le Couvent des Carmélites, situé rue du Pont Vieux, édifice désaffecté et fortement dégradé, récemment acquis par la Ville de Carcassonne, sur lequel il est d'ores et déjà envisagé la création d'un Office de Tourisme Intercommunal et d'un restaurant.
  - L'École de la Calandreta, située dans la Cité, édifice également désaffecté depuis peu, propriété de la Ville de Carcassonne.
  - Ainsi que tout autre site qui offrirait les conditions nécessaires à l'implantation d'un centre d'accueil.

Néanmoins le rapport de l'Inspection Générale du Ministère dans le cadre de l'évaluation intermédiaire du programme OGS mentionne :

**Extrait** : « La localisation du centre d'accueil tel qu'envisagé initialement aux abords de la porte narbonnaise, en amont de la Cité, répondait à une stratégie qui consistait à "cueillir" les visiteurs empruntant cette porte (soit plus de 90% actuellement) pour l'orienter vers d'autres centres d'intérêt que la seule Cité. Cette stratégie n'est pas la seule qui puisse être développée, et elle allait même un peu à l'encontre, de mon point de vue, du développement des circulations douces (puisque tournée vers les grands parkings visiteurs) et d'une répartition plus équitable entre les deux portes de ville. L'option d'un bâtiment situé entre la Bastide et la Cité serait sans doute assez avantageuse stratégiquement.

En revanche, cette stratégie de répartition des flux serait beaucoup moins opérante dès lors qu'il s'agit de réutiliser un bâtiment qui serait situé dans la Cité.

Il convient également de rappeler ce qu'indiquait l'inspecteur général Jean-Marc Boyer <sup>23</sup> : « *Il est impératif, dès le début de l'opération, de concevoir cet accueil éclaté en mutualisant au maximum les actions des différents acteurs [...] notamment par la création d'un "pass" unique [...] »*

**Plusieurs options de réutilisation de bâti existant envisagées**

Plusieurs options ont été évoquées, dont trois concernent des bâtiments situés dans la Cité : les anciennes écoles, l'ancienne auberge de jeunesse et l'annexe de l'office de tourisme implanté récemment à proximité de la porte narbonnaise. Une autre option concernerait la friche de l'ancien couvent des Carmélites.

Ces solutions présentent l'avantage d'une maîtrise foncière immédiate, et de la sauvegarde d'éléments du patrimoine bâti qui sans réaffectation risquerait de périr. N'ayant pu visiter les bâtiments situés dans la Cité, seule celle concernant l'ancien couvent peut être évoquée ici. La question de l'aménagement de la friche du couvent a été évoquée lors de la visite, et les préconisations de l'ABF, que je partage, sont de " recoudre " le tissu urbain avec des formes bâties. Ceci permettrait de masquer les arrachements dus aux démolitions et de compléter en tant que de besoin les surfaces nécessaires au nouveau programme.

Le programme envisagé actuellement est d'héberger le futur office de tourisme intercommunautaire qui résultera de la fusion de l'office de tourisme de la commune et de celui de l'agglomération. Le centre d'accueil pourrait assez logiquement compléter ce programme en terme de fonctionnement. Il permettrait sans doute aussi de mieux requalifier l'espace par une densification du bâti.

Il reste cependant un point à éclaircir quant à la vulnérabilité de ces terrains au regard du PPRI. Une réunion sous l'égide du préfet pourrait sans doute être utile pour tenter de trouver une issue favorable.

Recommandation : *étudier et comparer les avantages et inconvénients des différentes hypothèses, ou reprendre les études quand elles existent. Il ne faut pas écarter non plus celles qui consisteraient à réutiliser d'autres bâtiments vacants en recherche de nouvelles affectations, dont celles que pourrait proposer éventuellement le CMN, ou celles qui privilégieraient la fusion du programme avec celui d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP). »*

De même il est fait état dans ce rapport de :

Pour le bâtiment d'accueil du parking P1 prévu dans le projet

« Celui-ci devrait impérativement conserver cette échelle proche de celle d'un petit bâtiment agricole/ viticole. L'option de l'agrandir pour accueillir le centre d'accueil n'est pas envisageable dans un contexte aussi rural »

L'intégralité du rapport sera transmis au prestataire retenu dès sa diffusion officielle. Le BE devra avoir un positionnement critique sur ces différents points de vu et repositionner clairement les besoins des visiteurs.

## P3. Contenu de la mission

### 3.1 – Actualisation de l'étude de faisabilité de 2016

Les attendus de l'étude :

- ▶ Réévaluer les niveaux de constat issus du diagnostic initial, compte tenu du contexte actuel et les partager pour obtenir un consensus ;
- ▶ Reconsidérer les attentes du Syndicat Mixte dans le cadre du label Grand Site de France, de ses membres, de ses partenaires (DREAL, UDAP, RGSF, OTSI, AMPM, autres), et de l'Inspection Générale en vue de la CSSPP à venir (se référer aux rapports d'inspection 2015 et 2023) ;
- ▶ Mettre en exergue les besoins des visiteurs par rapport aux flux actuels et à venir (gestion des flux actualisée) et leurs répartitions dans l'espace et le temps ;
- ▶ Expertiser les lieux d'accueil actuels et ceux en projet, par missions et par fonctions ;
- ▶ Expertiser les lieux d'interprétation patrimoniale et ceux en projet
- ▶ Proposer des scénarii actualisés et les faire valider ;
- ▶ **En option** : développer une programmation architecturale, suivie d'une Esquisse, sur un des site(s) définis ;

La planification devra s'inscrire en lien avec le calendrier du projet de requalification du couvent des carmélites ou autres.

L'étude positionnera les solutions retenues comme nouveau programme à présenter pour la commission de revoyure CSSPP fin 2023.

### 3.2 - Le Périmètre de l'étude

Le périmètre d'étude couvre l'ensemble du Grand Site (cf cartographie annexe).

Cependant, certains secteurs sont particulièrement impactés en ce qui concerne le passage des flux :

- ▶ 94% des flux arrivent par la Porte Narbonnaise et le projet entrée est avec la requalification des parkings et l'aménagement bénéficiera d'une vraie promenade et restera la porte d'entrée principale.
- ▶ 30% approximativement visitent le château Comtal en visite payante.
- ▶ Les 6% qui visitent la Cité arrivent soit par la Bastide ou sont garés au parking de l'île. Ils arrivent soit par les modes doux (vélos, canal du midi, ou train) soit en voiture. Le pôle gare canal est une porte d'entrée importante pour le Grand Site
- ▶ Entre 20 et 25% des touristes de la Cité visitent également la Bastide en franchissant le pont Vieux, puis en empruntant la rue du pont vieux ou la rue des Calquières.

Bon nombre de touristes visitent la Cité en suivant un même parcours, invariant, guidés par le flux général et par le déploiement des vitrines commerciales.

L'objectif étant de déployer des déambulations variées, afin de décongestionner les artères sur-fréquentées telles que la rue Cros Mayrevieille, et d'offrir des parcours plus riches sur le plan patrimonial en valorisant des entrées secondaires telles que la Porte d'Aude, la Porte St

Nazaire, la Porte de Rodez, ou encore par les poternes qui jalonnent les fossés et les lices de la Cité.

### **3.3 – Les différentes phases de l'étude**

---

L'étude devra prévoir plusieurs tranches dont une tranche ferme et une tranche optionnelle.

#### **3.3.1 - Tranche ferme**

La tranche ferme comprendra :

- ▶ **L'actualisation du diagnostic touristique :**
  - ▶ Fréquentation actuelle et répartition de flux, dans l'espace et le temps ;
  - ▶ Répartition de l'accueil touristique et pertinence de la répartition des lieux d'accueil selon le nombre de visiteurs et les typologies par lieu (voir à élargir à l'accueil patrimonial) ;
  - ▶ Expertiser les lieux d'accueil actuels et ceux en projet, par missions et par fonctions ;
  - ▶ Expertiser les lieux d'interprétation patrimoniale et ceux en projet en relation avec le label Ville d'art et d'histoire ou d'autres ;
  - ▶ Identifier les acteurs et leurs rôles et missions, en particulier en lien avec la fusion des offices et la prise de compétence tourisme de l'Agglomération ;
  - ▶ Identifier les réseaux et ressources stratégiques partenariales de valorisation touristique préexistantes au sein du périmètre du Grand Site et en dehors ;
  - ▶ Consulter les acteurs : Syndicat Mixte, Ville et Office de Tourisme, agglomération et Office de Tourisme, DREAL, UDAP, CMN, DDTM, association des commerçants de la Cité, Département et ADT, Région, AMPM, autres ;
  - ▶ Réévaluer les fonctions et des surfaces prévues dans le centre d'accueil proposé dans l'étude de 2016 ;
  - ▶ Mise en perspective des projets de chaque partenaire et conclusion du diagnostic.
- ▶ **Scenarii de l'accueil :**
  - ▶ Apporter un regard critique sur les sites identifiés comme réserves immobilières potentielles, et éventuellement foncières, identifier leurs atouts et faiblesses ;
  - ▶ Répartition des fonctions initialement prévues dans le centre d'accueil / maison de site dans l'espace et le temps, en relation avec les projets OGS et les projets des partenaires ;
  - ▶ Réévaluer les surfaces et les fonctions initialement proposées dans l'étude de 2016 ;
  - ▶ Tenir compte dans le processus d'accueil de la place de l'information multiformats employant, entre autres, les nouvelles technologies ;
  - ▶ Tenir compte des entretiens partenaires pour mobiliser de nouveaux scenarii.

**Chaque phase sera conditionnée par la validation de Comités Techniques et d'un comité de pilotage.**

### 3.3.1 – Tranche conditionnelle

La tranche conditionnelle comprendra :

- ▶ Programmation architecturale, suivie d'une Esquisse, sur un site ou des sites définis ;
- ▶ Évaluation des coûts prévisionnels d'investissement, ainsi que des coûts prévisionnels de fonctionnement ;
- ▶ Prise en compte de l'environnement du site d'implantation, considérant notamment son cadre paysager, le traitement de ses abords, ses liaisons et cheminements potentiels.

## **P4. Compétences de l'équipe**

- ▶ **Mandataire** : bureau d'étude tourisme et patrimoine.
- ▶ **Compétences obligatoires** : un architecte, et un paysagiste concepteur
- ▶ *Au-delà des compétences précitées, l'équipe pourra s'adjoindre toutes compétences complémentaires jugées utiles à la réalisation de l'étude (programmiste, économiste de la construction, géomètre, scénographe, muséographe, ...)*

## **P5. Critères de sélection**

- ▶ **Critère n°1 : La note technique**
  - ▶ Sous critère n°1 : les références dans le domaine touristique et patrimonial
  - ▶ Sous critère n°2 : les moyens humains et les compétences spécifiquement mobilisés et dédiés ;
  - ▶ Sous critère n°3 : la note méthodologique précisant les modalités organisationnelles et opérationnelles (process, actions, modalités d'intervention avec les tiers, ...) ;
  - ▶ Sous critère n°4 : les délais d'exécution proposés et le phasage détaillé des différentes interventions et actions que le candidat s'engage à mettre en œuvre pour la réalisation des prestations.
- ▶ **Critère n°2 : Le coût de la prestation.**

## **P6. Durée de l'étude**

La durée de l'étude est évaluée à 5 mois.

- ▶ Délais tranche ferme : 4 mois
- ▶ Délais tranche conditionnelle : 1 mois

## **P7. Coûts d'objectifs**

Le coût d'objectif de l'étude est : 33 333€ HT.

- ▶ Budget tranche ferme : 23.000 € HT
- ▶ Budget tranche conditionnelle : 10.000 € HT

## **P8. Pièces administratives**

Le candidat devra produire une note méthodologique et une estimation détaillée d'intervention.

Les références liées au sujet de l'étude

Chiffres d'affaires des cinq dernières années

Les pièces administratives suivantes seront fournies ultérieurement si le candidat est retenu :

- Acte d'engagement
- CCAP

### **Contacts :**

- Technique : Evelyne Tricot Cheffe de projet OGS  
Tél : 04 68 77 71 72
- Administratif : Laëtitia Charlette  
Tél : 04 68 77 78 81

## Annexes

- ▶ **Annexe n°1** – Périmètre du Grand Site Cité de Carcassonne.
- ▶ **Annexe n°2** – Unesco et zone tampon.
- ▶ **Annexe n° 3** : Étude de faisabilité et de programmation de l'accueil touristique du Grand Site, réalisée en 2016 par Maîtres du Rêve sous MOA Syndicat Mixte OGS.  
<http://www.grandsite-carcassonne.fr/le-projet-grand-site/des-equipements-daccueil-et-dinterpretation/>
  
- ▶ **Annexes complémentaires téléchargeables à l'adresse suivante [www.grandsite-carcassonne.fr](http://www.grandsite-carcassonne.fr) ou qui seront fournis dès l'obtention du marché**
  - ▶ Documents cadres de l'Opération Grand Site Cité de Carcassonne (Schéma de fonctionnement + plan d'actions), réalisés en 2013 par Folléa Gautier sous MOA Syndicat Mixte OGS, validés en CSSPP de 2016.
  - ▶ Schéma d'interprétation patrimonial, réalisé en 2019 par Passe Muraille sous MOA Syndicat Mixte OGS.
  - ▶ Étude du Parc Naturel Urbain, réalisée en 2019 par Arcadie sous MOA Syndicat Mixte OGS, qui a donné lieu à un projet global.
  - ▶ Étude de déplacement et services associés, réalisée en 2016 par le groupement Systra Sareco sous MOA Syndicat Mixte OGS.
  - ▶ Étude de programmation de l'accueil touristique sur l'espace du parking dit « Pautard », réalisée en 2020 par Maîtres du Rêve sous MOA Syndicat Mixte OGS.
  - ▶ Études préliminaires sur l'espace du parking dit « Pautard », réalisée en 2022 par Folléa Gautier sous MOA Syndicat Mixte OGS.
  - ▶ Dispositif de comptage de la fréquentation touristique de la Cité en continu depuis 2013, réalisé par CRP Consulting sous MOA partagée Syndicat mixte OGS et l'Agence de Développement Touristique de l'Aude.
  - ▶ Projet de requalification de l'Entrée Est Cité Porte Narbonnaise - MOE Folléa Gautier / Laure Marieu Architecte / INNOV'INFRA – MOA groupée Ville de Carcassonne / Département de l'Aude / CMN – Projet actuellement en phase PRO.
  - ▶ Projet de requalification de l'Entrée Ouest Cité Porte d'Aude – MOE Laure Marieu Architecte / Folléa Gautier / ARTÉLIA – MOA Ville de Carcassonne – Projet actuellement en phase PRO.
  - ▶ Projet de Requalification du Secteur Pont Vieux Rive Gauche – MOE Atelier d'Architecture Rémi Papillault / TN+ / INGÉROP – MOA Ville de Carcassonne – Projet en cours de chantier sur la tranche 1 Rue du Pont Vieux.
  - ▶ Rapports 2015 et 2023 issus des Inspections Générales du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire sur l'Opération Grand Site de Carcassonne.
  - ▶ Autres études et projets.