CARCASSONNE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
P.S.M.V.

RAPPORT DE PRESENTATION

Version pour arrêt – juin 2017

ATELIER LAVIGNE, ARCHITECTES ASSOCIES, PAU
CATHERINE ROI, ARCHITECTE-URBANISTE, BAGES
HADES, BUREAU D'INVESTIGATIONS ARCHEOLOGIQUES, TOULOUSE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère Culture Communication

CARCASSONNE
PATRIMOINE MONDIAL

Sommaire

Préambule

1 La Bastide Saint Louis de Carcassonne

2 Le Site Patrimonial Remarquable
- 2.1 Création et délimitation
- 2.2 Contenances
- 2.3 Protections MH et Sites
- 2.4 Bilan de la gestion du Secteur Sauvegardé

3 Synthèse des diagnostics, acquis, actualisation des enjeux
- 3.1 Diagnostic du projet de P.S.M.V. de 2003 dans le contexte actuel
- 3.2 Diagnostic patrimonial, historique, archéologique et architectural
- 3.3 Diagnostic urbain
- 3.4 Diagnostic environnemental

4 Le projet du P.S.M.V.
- 4.1 Les orientations du projet
- 4.2 Espaces publics et secteurs d'aménagement

5 Le fichier immeuble
- 5.1 Les fiches d'immeuble
- 5.2 Les critères de la conservation
- 5.3 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement
- 5.4 Le lien entre le plan et le fichier immeuble

6 Le plan, le règlement
- 6.1 Le plan et la légende
  - 6.1.1 Composition et actualisation
  - 6.1.1 Contenance et protections
  - 6.1.3 La légende du plan
  - 6.1.4 Emplacements réservés
- 6.2 Le règlement
  - 6.2.1 Dispositions générales
  - 6.2.2 Dispositions particulières applicables à la zone USPR

7 Incidences du P.S.M.V. sur l'environnement
- 7.1 L'évaluation environnementale du projet initial – 2010
- 7.2 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLU
- 7.3 Le plan d'Aménagement et de Développement Durable et le P.S.M.V.
- 7.4 Les apports de l'étude d'actualisation du projet de P.S.M.V.
- 7.5 Le P.P.R.I. et le P.S.M.V.
- 7.6 L'évaluation environnementale du projet de P.S.M.V.

Liste des annexes du rapport de présentation

Préambule

Le Secteur Sauvegardé de la Bastide Saint Louis de Carcassonne a été créé par arrêté ministériel en date du 3 octobre 1997. Dans le même temps un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en mars 1997, détaillé à la parcelle et prescrivant la protection des bâtiments d'intérêt, a permis une gestion de l'ensemble urbain de la Cité, la Bastide et les Faubourgs.

En 2003 a été remis le projet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) réalisé par A. Melissinos, G. Séraphin, S. Lippenhotz. Il comprend l'ensemble des pièces constitutives du PSMV, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce projet a été complété d'une évaluation environnementale en 2010 (état initial et incidences du PSMV), réalisée par le bureau d'étude Mosaïques.

Jusqu'à ce jour ce Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est resté sans être approuvé. D'un commun accord les services du Ministère de la Culture et la Ville de Carcassonne ont décidé de faire aboutir ce PSMV et pour cela de procéder à son actualisation (2016-2017).

Le présent document constitue le Rapport de Présentation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de la Bastide (anciennement Secteur Sauvegardé), actualisé.

Le PSMV proposé est fondé sur le projet précédemment établi, actualisé dans toutes ses pièces au regard de l'évolution du bâti dans le cadre de la gestion du Secteur Sauvegardé, des données nouvellement disponibles, du projet municipal et de l'évolution réglementaire.

En annexe du présent rapport figurent d'une part une première série de documents :

- Le rapport de présentation du projet établi en 2003
- L'étude historique « formation et formes de la ville »

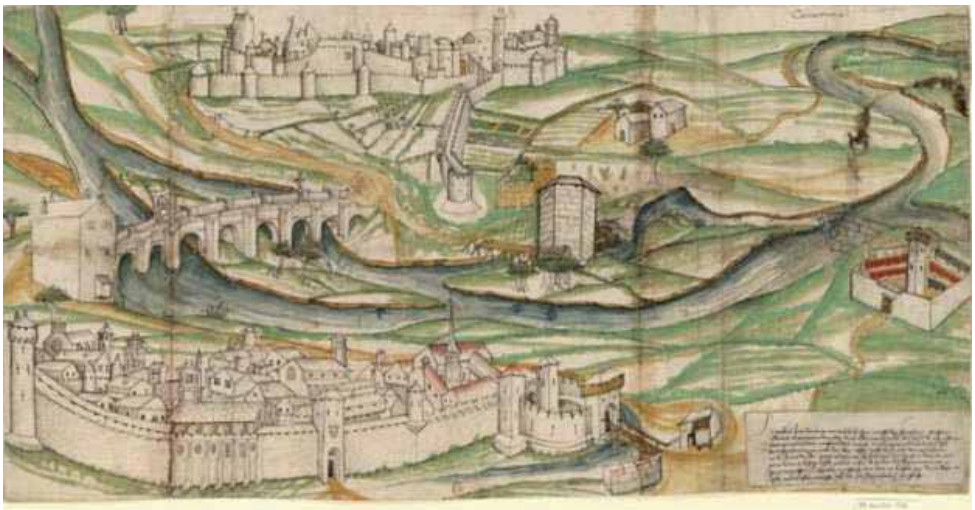
En annexe figure d'autre part :

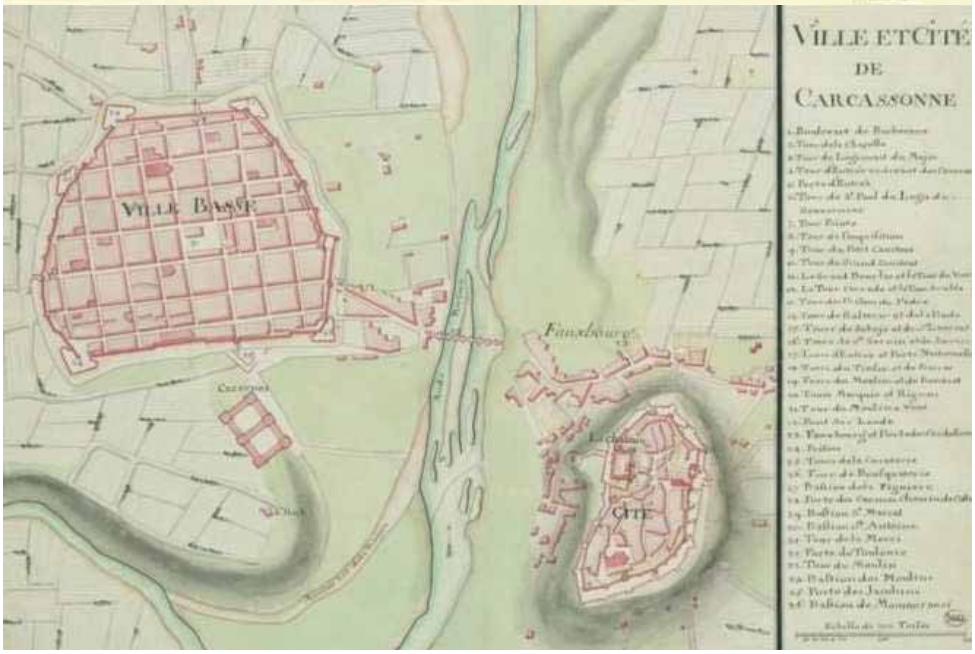
- le recueil des diagnostics liés à l'actualisation du projet, sur lesquels s'appuie le projet présenté.

Nota : *les textes écrits en italique sont extraits du rapport de présentation de 2003.*

_____

1 La Bastide Saint Louis de Carcassonne





Sources : Gallica Bnf

Source : google earth

La ville de Carcassonne est située entre Toulouse et Narbonne, préfecture du département de l'Aude en Région Occitanie. Elle est implantée près des rives de l'Aude, à portée des grands axes de communication entre Mer et Océan : voies antiques, Canal du Midi, voie ferrée, autoroute.

C'est une ville aujourd'hui très étendue, avec environ un peu plus de 46 000 habitants (2013) pour près de 100 000 sur l'aire urbaine. Dominant cet étalement urbain et le grand paysage audois s'imposent les formes urbaines anciennes exceptionnelles.

Le « Bourg » (la Bastide) est fondé en 1247 : son histoire, l'histoire urbaine et celle des maisons est étudiée de façon détaillée. Les développements et acquis de cette étude figurent dans l'annexe du présent rapport.

L'introduction du rapport d'A. Melissinos évoque en 2003 de façon très claire l'enjeu et le processus de sauvegarde de la Bastide, dans le contexte urbain plus large:

Lorsque l'on évoque le patrimoine de Carcassonne, c'est la majesté du rempart de la Cité qui vient à l'esprit. Or, la réalité de la ville ancienne est plus étendue et complexe. Aux pieds de l'enceinte fortifiée, antique, vicomtale et royale, s'étend la «ville nouvelle», appelée initialement "Bourg" et, maintenant, "Bastide". Fondée par Louis IX, celle-ci a vite réuni l'essentiel de la population, de la vie et du négoce. Au cours du temps, les deux parties, enfermées chacune dans ses murailles, ont conservé leur identité, voire leur antagonisme: la ville-haute commande, la ville-basse commerce. Entre les deux, le Pont-Vieux, frontière et trait d'union de toujours, traverse l'Aude. Séparés par le cours du fleuve et par leur constante rivalité, les deux pôles de la ville bicéphale, la Cité et le Bourg, sont progressivement réunis par les faubourgs du Dôme, de la Trivalle el de la Barbacane, avant d'être cernés par l'urbanisation du dernier après-guerre.

Reste que, délimitées par leurs enceintes, les deux villes de Carcassonne ont aussi conservé leur figure. Le choix d'un secteur sauvegardé couvrant la Bastide se justifie donc par la cohérence historique et par la figure évidente de cet ensemble au sein de l'agglomération. Par ailleurs, la mise en valeur de la ville-basse permet de révéler et d'élargir l'espace patrimonial de Carcassonne, trop souvent résumée à la seule Cité. En effet, ici, l'enjeu est important. Dans ses 8,5 hectares, la Cité attire plus d'un million de visiteurs par an.(2003).

Accessible directement par l'autoroute, elle draine sur elle tous les flux sans que ceux qui s'y rendent, aient un accès naturel vers la Bastide contenant pourtant, outre son patrimoine, les structures et équipements nécessaires à leur accueil. L'objectif est donc aussi d'établir l'unité fonctionnelle de la ville bicéphale à travers son patrimoine, d' autant que celui-ci est aussi riche dans la Bastide que dans la Cité.

A l'instar de la plupart des centres anciens des villes françaises, la Bastide, subissant la pression des activités en même temps que le délaissement de son habitat, a été passablement défigurée au cours des ans. Mais, l'engagement d'une politique de restauration depuis une décennie a déjà montré combien on peut espérer de la mise en valeur de cet ensemble jusqu'alors négligé.

Cette nouvelle orientation a été amorcée par la mission entreprise en 1990 par le ministère de la Culture et poursuivie depuis par la municipalité. A cette occasion, le projet d'une nouvelle organisation de l'ensemble urbain et patrimonial de Carcassonne a été dressé.

Ce projet prévoit de :

- *restituer l'approche de la Cité par la suppression du parking aérien , en comblant l'étendue décaissée devant la porte Narbonnaise en y réalisant un parking souterrain recouvert de terre,*
- *rétablir le «chemin couvert» joignant le Château à la Barbacane de Saint-Gimer afin d'orienter les visiteurs ver s la ville-basse,*
- *réserver le Pont-Vieux aux seuls piétons afin de poursuivre le chemin vers la Bastide,*
- *modifier progressivement les caractères de la voirie depuis l'autoroute à la Cité, pour faciliter l'approche de la ville-basse par les visiteurs,*
- *mettre en valeur l'île et les berges de l'Aude,*
- *implanter un centre d'animation à l'ancienne manufacture de l'île,*
- *protéger la Cité et les faubourgs par un plan d'occupation des sols à la parcelle,*
- *protéger la Bastide par la création d'un secteur sauvegardé après avoir établi également un plan d'occupation des sols détaillé à la parcelle,*

- *aménager, de façon continue, les espaces publics de la ville-basse, des faubourgs et de la Cité, matérialisant ainsi l'unité du lieu.*

Par ces actions d'aménagement et de liaison, l'objectif était de modifier la perception et l'usage du site pour ne plus visiter seulement la Cité de Carcassonne, mais Carcassonne et sa Cité.

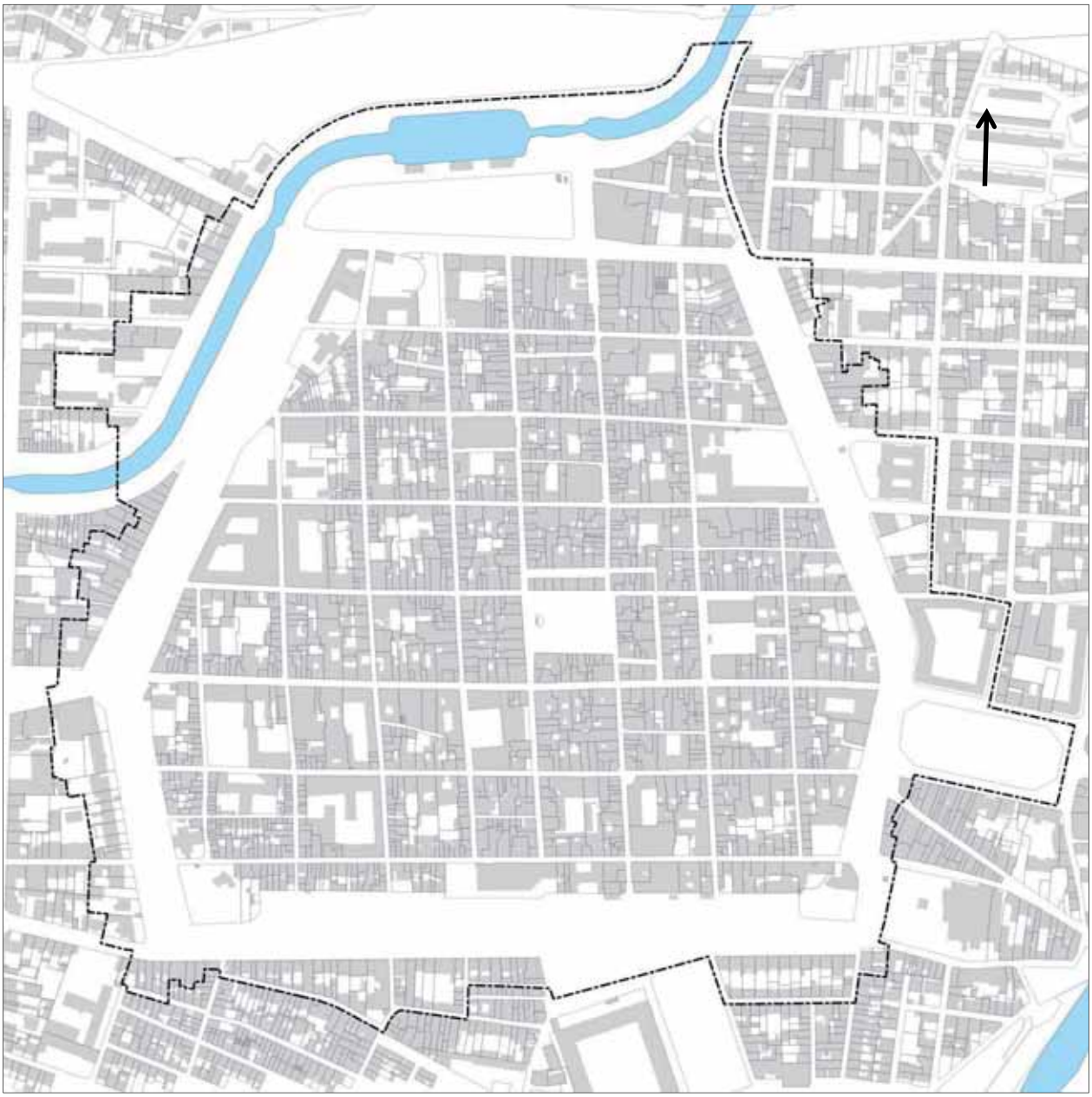
Cette approche a donc conduit à la mise en valeur prioritaire de la ville-basse abritant des architectures souvent austères, mais de grande qualité. Outre les édifices, l'espace urbain et les tracés de la Bastide constituent un élément majeur. Le maillage régulier et des rues, la majesté de la place Carnot comme celle des boulevards et des bastions qui les jalonnent font partie indissociable du patrimoine.

Actuellement l'Opération Grand Site met en œuvre ces principes au travers d'actions coordonnées, tandis que la Bastide est progressivement remise en valeur dans le cadre du Secteur Sauvegardé (SPR).

_____

2 Le Site Patrimonial Remarquable

Périmètre du Site Patrimonial Remarquable



2.1 Création et délimitation

Le Secteur Sauvegardé de Carcassonne a été créé par arrêté ministériel en date du 3 octobre 1997. Il englobe la totalité de la Bastide Saint-Louis et ses abords suivant les îlots ou parcelles qui bordent les boulevards. Au nord, il comprend le port et le canal du Midi qui longent la ville.

Par effet de la loi LCAP le Secteur Sauvegardé est aujourd'hui un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La superficie totale couverte par le secteur sauvegardé est de 36,9 hectares, la Bastide elle-même couvrant 36,2 hectares.

Précédant la création du secteur sauvegardé, en octobre 1997, un p.o.s. détaillé à la parcelle et prescrivant la protection des bâtiments d'intérêt a été établi pour la Cité, la Bastide et les faubourgs. Ce p.o.s. a été approuvé en mars 1997 et depuis, il gère cet ensemble urbain de grande valeur patrimoniale.

Lors de la délimitation du secteur sauvegardé, trois hypothèses ont été envisagées :

- *inclure la Cité, la Bastide et les faubourgs qui les séparent,*
- *cerner la Bastide et les faubourgs,*
- *limiter le secteur à la seule Bastide.*

La commission nationale des secteurs sauvegardés a retenu cette troisième hypothèse , considérant que les protections des abords des monuments historiques et le p.o.s. détaillé permettaient d'assurer la bonne gestion des espaces qui n'étaient pas couverts par le secteur sauvegardé.

Pour compléter le dispositif, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) pourrait couvrir la partie de la ville qui, hors de la Bastide et de la Cité, mérite aussi d'être protégée pour ses architectures.

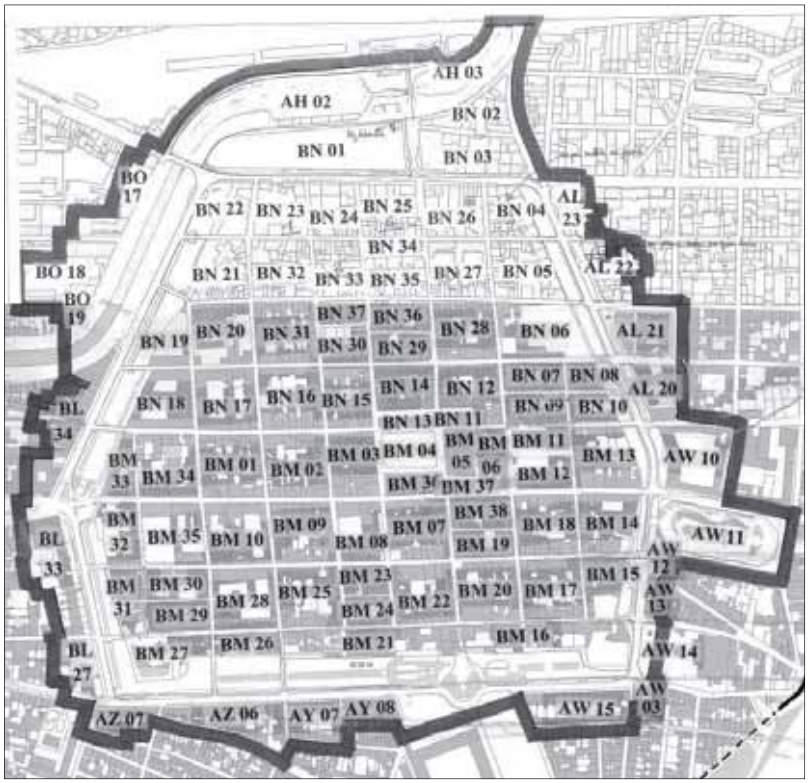
Pour actualiser ce point on peut noter que ni ZPPAUP, ni AVAP n'ont été réalisées.

Depuis la création du secteur sauvegardé, une double reconnaissance du patrimoine de Carcassonne est intervenue. L' u.n.e.s.c.o. a retenu le Canal du Midi et la Cité parmi les témoignages éminents du patrimoine de l'humanité.

Enfin, est en cours la mise en place d'un «grand site» couvrant la Cité et l'ensemble de ses abords qui immédiats les méritent un aménagement destiné à restituer à paysage exceptionnel toute sa qualité en résorbant les dégradations intervenues au fil des ans ou par la pression touristique et commerciale. Cette action d'aménagement vise, en outre, à assurer une meilleure gestion d'un des sites les plus fréquentés de France et de transformer le « touriste-chaland» en «visiteur- curieux» auquel on pourra mieux offrir les moyens de la découverte du lieu.

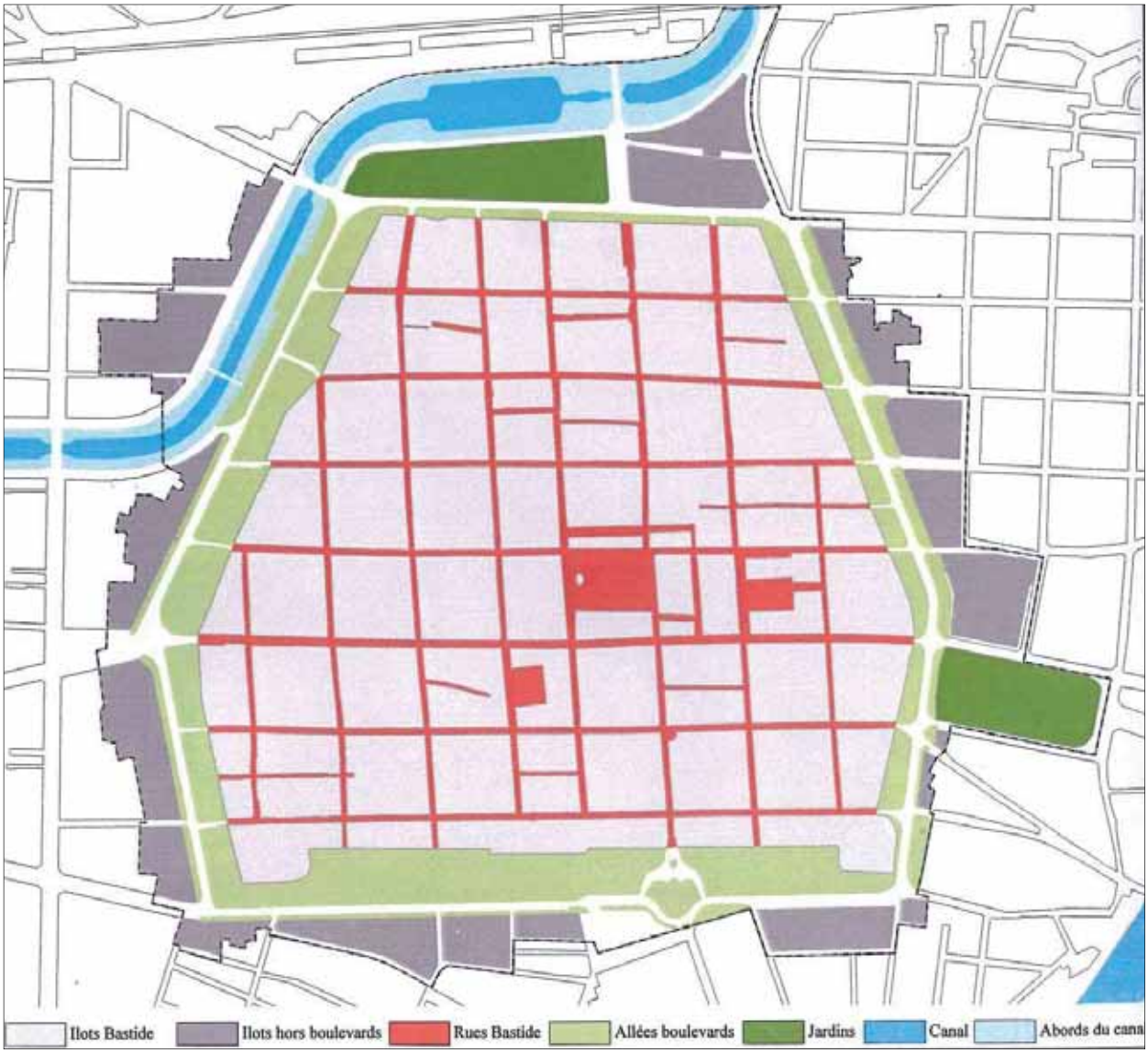
C'est dire combien le secteur sauvegardé prend sa place dans un dispositif large et dans une politique exigeante, même s'il ne constitue qu'une partie du territoire concerné.

Pour actualiser le dernier point on doit observer que la procédure Opération Grand Site (OGS) est en cours.



Identification des sections et îlots

Plan de répartition des surfaces (extrait du Rapport de présentation de 2003)



2.2 Contenances

Le Site Patrimonial remarquable *(secteur sauvegardé) couvrant 36,9 ha, est partagé en 95 îlots, dont 73 appartiennent à la Bastide elle-même et 22 aux rives extérieures des boulevards.*
Les premiers contiennent 1 358 parcelles et les seconds 225 soit, au total, 1583 parcelles.

L'emprise de ces îlots totalise 37,6 ha, alors que les rues et places occupent 12,0 ha. Les jardins (Gambetta, Chénier et allées des boulevards) s'étendent sur 10,8 ha. Le canal et ses abords - port et talus- se déploient sur 3,6 ha.

Au sein de la Bastide, les 30,0 ha occupés par les îlots se répartissent en 23,3 d'emprise bâtie ou à bâtir et 6,7 ha de cours et jardins.

Hors de la Bastide, ces mêmes répartitions sont de 7,6 ha pour les îlots, 5,2 ha pour le bâti et 2,4 ha pour le non-bâti.

2.3 Protections MH et Sites

Parmi les 1358 parcelles de la Bastide, 31 sont protégées au titre des Monuments Historiques (bâtiment ou élément).

Sont protégés au titre Sites Classés :

- le canal du midi sur toute la traversée du SPR
- le bastion du calvaire

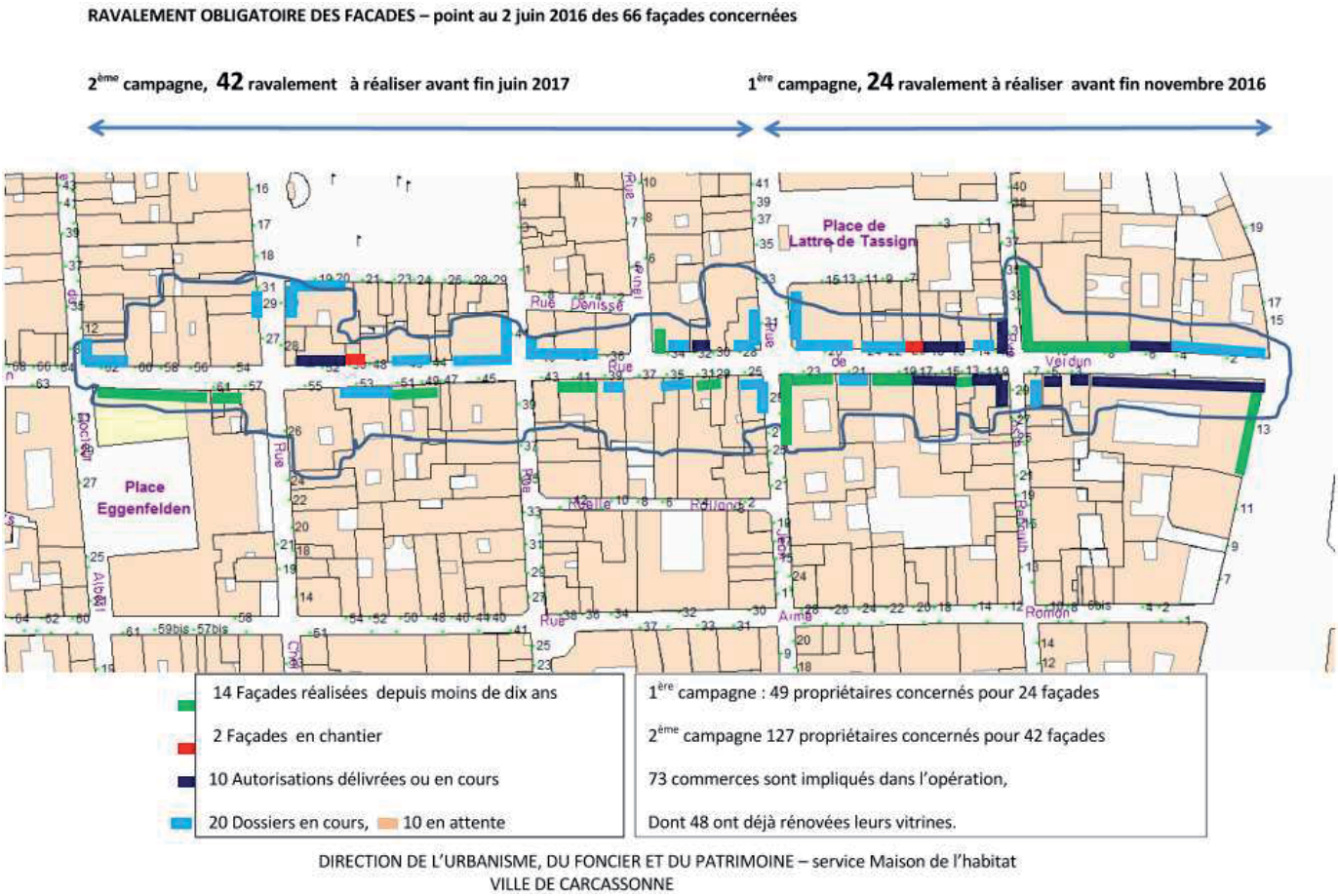
Nota : ces éléments sont récapitulés dans le diagnostic chapitre 1.1.1 et figurent en annexe du règlement.

L'actualisation du dossier du PSMV conduit à intégrer les protections Monument Historique les plus récentes : l'ancienne église des Carmes, le groupe scolaire Jean Jaurès et les bains douches.

2.4 Bilan de gestion du Secteur Sauvegardé

Le rapport de 2003 présente un bilan de la gestion du secteur Sauvegardé, illustré par des photos avant/après, entre 1993 et 2002 inclus (page 111 à 124 du rapport joint en annexe).

« Le bilan des travaux de la dernière décennie (entre 1993 et 2002, inclus), c'est-à-dire depuis que la municipalité et l'Etat ont engagé -par le p.o.s et par le secteur sauvegardé- une politique exigeante de restauration, est plus qu'encourageant.
Mise à part une pression foncière accrue qui risque de devenir dissuasive, la réhabilitation des logements, les ravalements des façades, l'aménagement des commerces, comme les constructions neuves de logements sociaux, ont connu une accélération. Et ce, là il faut le souligner, avec un fort soutien de la municipalité et une adhésion de la population, malgré les habituelles réticences qui se manifestent devant toute nouvelle exigence dont on ne mesure pas encore l'intérêt.
L'attachement du carcassonnais à leur ville s'est ainsi révélé à l'occasion des restaurations et il représente un capital important, même si celui-ci n'est pas chiffrable.
Il faut aussi constater que la mise en œuvre de cette politique de restauration a fait émerger un «vivier de professionnels -opérateurs, architectes, artisans - et qu'elle a drainé des investissements extérieurs à la ville, non négligeables.
Sans évoquer la construction neuve et les logements sociaux, le nombre de logements réhabilités entre 1993 et 2002 est de 416, dont 291 l'ont été à l'occasion d'opérations complètes traitant aussi bien le logement que les parties communes des immeubles. Les autres 135 opérations se sont s'est cantonnées au seul logement. »



Ravalement obligatoire des façades sur la rue de Verdun

Quantitativement, plusieurs études et bilans récolés permettent d'actualiser au moins partiellement ce bilan :

- le suivi par la Ville des opérations Malraux entre 1999 et 2010 (ce qui recoupe partiellement les éléments du rapport de 2003)
- le bilan de l'OPAH RU 2007 – 2011
- un bilan de relance 2016 (partiel) par la Ville.

Entre 2003 et 2010 le bilan dressé par la Ville est de 314 logements et 52 commerces (ou locaux d'activité/bureaux) réhabilités.

Pour la période 2007 – 2011, le bilan OPAH RU fait état de 762 logements réhabilités (147 pour 2011), dont 84 logements sociaux (18 pour 2011). Le bilan fait état de 119 logements réhabilités en loi Malraux exclusivement, dont 90 en 2007-2008, 29 en 2009-2010 et 0 en 2011, ce qui traduit un essoufflement du dispositif.

Pour 2016, avec 3 opérations recensées dont 2 DUP de début 2016 et 1 de 2008, ce sont 18 logements qui sont concernés.

Qualitativement le constat peut être reconduit sur la période qui va jusqu'à nos jours. A titre d'exemple le ravalement obligatoire mis en œuvre actuellement (rue de Verdun) donne un résultat particulièrement remarquable et remarqué.

---

3 Synthèse des diagnostics, acquis, actualisation des enjeux

Les diagnostics constituent l'annexe 3 du présent rapport. Ils portent sur 4 domaines, développés et illustrés en 4 chapitres aux fins de l'actualisation du projet du P.S.M.V. :

- chapitre 1 : le contexte actuel, son évolution et le projet de P.S.M.V. de 2003
- chapitre 2 : le patrimoine, histoire, archéologie et architecture
- chapitre 3 : les données et les problématiques urbaines
- chapitre 4 : l'environnement

Du point de vue de la méthode :

- le travail s'appuie fondamentalement sur les acquis des études existantes et sur la pratique éprouvée des techniciens de l'UDAP et de la Ville en charge depuis des années de la gestion du Secteur Sauvegardé,
- chaque étape ou point soulevé lors de ce travail conduit à dégager des enjeux et conséquences pour le P.S.M.V. sous forme de propositions devant se traduire soit dans le plan, soit dans le règlement, soit dans les pièces d'orientation du projet urbain et des espaces publics.

Les différentes questions et thématiques ainsi que les propositions ont été présentées en comité de pilotage, de façon à être partagées et servir de socle aux tâches d'actualisation du dossier et du projet de P.S.M.V.

Les synthèses ci-après reproduisent les principales conclusions dégagées, formant enjeux pour « l'écriture » du P.S.M.V. dans :

- le projet, exposé dans le présent rapport et décliné dans le projet d'aménagement, les secteurs d'aménagement, les fiches et recommandations sur les espaces publics
- le plan et le règlement, au service de ce projet.

3.1 Diagnostic du projet de P.S.M.V. de 2003 dans le contexte actuel

Le premier point porte sur l'analyse des « documents cadre » récents récolés. Il apparaît que nombre d'éléments découlant entre autres du PLU, de l'évolution des protections MH et des servitudes sont utilisables dans le P.S.M.V. :

- l'actualisation des données socio-économiques, déplacement, protections MH, servitudes (PPRI, bruit),
- l'actualisation des données environnementales, valables pour la Bastide au sein du PLU,
- le choix d'une structure identique des articles du règlement PLU et ceux du P.S.M.V.

Le second point porte sur l'analyse des orientations, stratégies et actions mises en œuvre sur le plan urbain : principalement le Plan de Reconquête Urbaine de la Bastide, le PADD, l'Opération Grand Site (OGS), l'OPAH RU…..

Des conséquences importantes pour le P.S.M.V. en découlent car elles touchent au **projet urbain à différentes échelles** :

- l'espace public : promouvoir un équilibre entre qualité de vie (espaces de respiration dans la ville) et valeur d'usage (gestion des déplacements, déplacements alternatifs à la voiture ou espace partagé), traiter de la qualité des sols, du mobilier urbain, de la signalétique.
- les espaces libres au sein des ilots : préserver, restituer et valoriser la qualité de vie dans les îlots, promouvoir des espaces extérieurs prolongeant le logement.
- l'habitat : favoriser des typologies de logement pour empêcher la division contreproductive, permettre des typologies de logement pouvant être convertis en offre touristique et aménités
- favoriser les commerces : préserver des linéaires commerciaux attractifs et continus, traiter des RDC et des adéquations typologiques (mutualisation, cours couvertes…)

D'autres constats débouchent concrètement sur l'actualisation du plan et des prescriptions:

- prendre en compte de cas de blocages, des opérations déjà réalisées dans lesquelles des démolitions n'ont pas été réalisées, du patrimoine XXe,
- traiter la question des économies d'énergie en s'appuyant sur les valeurs intrinsèques du bâti ancien.

- affirmer la place du végétal, de la ceinture plantée des boulevards, et relayer les enjeux environnementaux et paysagers à l'échelle du PSMV

Le troisième point porte sur l'analyse du PSMV actuel. Celle-ci fait apparaître d'une part les divers acquis et d'autre part les aspects à actualiser :

- des acquis fondamentaux à maintenir :
  - l'étude historique et morphologique
  - l'étude du bâti traduite dans :
    - le fichier immeuble
    - le plan et les prescriptions
- des actualisations et compléments du plan :
  - conserver la nomenclature du plan, tout en la faisant évoluer vers une légende polychrome unique
  - procéder à sa vectorisation pour intégration dans le SIG (ressaisir l'ensemble des figures et les couches sous format .shp) et établissement des liens vers le fichier immeuble (base de données),
  - intégrer les modifications : démolitions faites, modifications effectuées, changements de catégories de certains immeubles, espaces de projet, linéaires commerciaux, transcription des hauteurs prescrites
- une actualisation et des compléments du règlement :
  - dispositions pour l'amélioration des performances énergétiques, conditions d'insertion des énergies renouvelables
  - dispositions pour le bâti neuf (problématiques de la création architecturale)
- des pièces complémentaires :
  - projet d'aménagement (projet urbain, secteurs de projet) et espaces publics (recommandations, fichier)
- une nouvelle structure de dossier qui articule les pièces suivantes :
  - *Rapport de présentation, sur la base des diagnostics, et faisant apparaître les justifications du projet, la cohérence avec le PADD*
  - *Annexes : en premier lieu les diagnostics*
  - *Règlement du P.S.M.V.*
  - *Annexes réglementaires*
  - *Plan réglementaire du P.S.M.V.*
  - *Évaluation environnementale (avec une demande au cas par cas)*
  - *Projet urbain, espaces publics, secteurs de projets*
  - *Le fichier immeuble*
  - *Le bilan de la concertation*

3.2 Diagnostic patrimonial, historique, archéologique et architectural

Dans le projet de P.S.M.V. l'étude de l'histoire de la ville et de son bâti ont été développés de façon très complète et détaillée, tant au travers des documents rassemblés et analysés que dans l'étude même du bâti sur le terrain. Les observations et éléments rassemblés justifient amplement les mesures de protection et de restitution du patrimoine de la Bastide.

Cette étude constitue l'annexe 2 du présent rapport.

Les découvertes et réalisations récentes ont confirmé ces dispositions déjà inscrite dans le projet initial, traduites dans le plan et le règlement écrit (restitution de façades, de baies, recherches d'arcades en rez de chaussée, matériaux….).

En termes d'actualisation le diagnostic a porté sur des aspects patrimoniaux complémentaires, développés dans le chapitre 2 de ce rapport. Les constats amènent à insister sur :

- les permanences urbaines remarquables à maintenir et valoriser comme **« une intelligence et une culture de la ville** ». Il s'agit de l'intelligence qui permet de continuer à travailler la forme urbaine dans l'esprit de la bastide (savoir ne pas éventrer un ilot, réparer le tissu, créer des places à l'échelle…)
- au moyen d'une étude de l'architecture, mettre en évidence la diversité architecturale comme témoin d'une **capacité à faire évoluer et écrire l'architecture dans un cadre qui reste cohérent** : c'est la question des « éléments régulateurs » et de leur permanence
- l'étude architecturale dans son rapport aux espaces libres, à la distribution et la morphologie des logements, trop souvent trahie par la découpe réduisant les surfaces propices aux familles, supprimant les doubles expositions par exemple. L'un

des enjeux est de mettre en évidence les **« éléments régulateurs de l'architecture et de l'art de bâtir »,** de façon à fonder le règlement.

Cette forme de compréhension du patrimoine est mobilisée dans :

- les prescriptions de restauration et mise en valeur du bâti et des espaces
- les propositions du projet urbain
- l'aménagement des espaces publics (recommandations sur les espaces publics, secteur de projet),
- les conditions d'insertion du bâti neuf.

3.3 Diagnostic urbain

Le diagnostic urbain est une partie importante qui a conduit dans un premier temps à actualiser les données et constats sur :

- l'évolution de la population et de l'habitat et leurs problématiques : vacance, état…
- l'économie et d'activité, incluant le tourisme
- les espaces publics, leurs usages en lien avec les problématiques de déplacement et de mobilités
- les équipements, institutions et équipements liés à l'habitat

Chapitre par chapitre ces constats débouchent sur des propositions qui peuvent être prises en compte et relayées par le P.S.M.V. dans les orientations du projet d'aménagement (ou projet urbain). Celles-ci justifient :

- la reconduction d'orientations déjà énoncées, notamment la nécessité de mettre en œuvre une politique volontariste d'amélioration de l'habitat :
  - résorption de la vacance,
  - qualité du cadre de vie,
  - taille des logements plus adaptée à la famille,
  - nature durable des travaux,
  - maintenir et conforter les équipements de la Bastide.
- Dans ce sens actualisation du règlement (partition des immeubles à éviter et dans d'autres cas modalités de mutualisations, modalités d'amélioration de l'habitabilité….)
- les développements dans les règles et recommandations sur les espaces publics : extension de l'espace de projet figurant sur le plan jusqu'aux façades, schémas de secteurs…..

Un deuxième temps de ce diagnostic porte sur l'évolution du contexte du projet urbain. Les nouveaux documents cadre conduisent à une actualisation du P.S.M.V. dans ses règles et de son projet d'aménagement (ou projet urbain) :

- Intégrer les dispositions du Grenelle (2010) aux différents niveaux concernés (amélioration énergétique, trame verte et bleue, climat...)
- Prise en compte du PPRI sans créer de zones discriminatoires, rechercher les solutions pour ne pas aggraver la situation.
- Décliner les axes du PADD dans le PSMV dans son projet d'aménagement comme dans son plan et son règlement :
  - Traiter la question du stationnement et des déplacements dans le sens d'un équilibre, qui permettra une évolution. Les principes retenus pour la Bastide sont :
    - un partage de l'espace public sur le mode zone 20 à l'intérieur de la bastide,
    - des aménagements adaptés pour les modes doux pour le tour de ville,
    - une organisation adaptable selon les saisons et les évènements en termes de sens de circulation et de stationnement.

3.4 Diagnostic environnemental

Le diagnostic environnemental est développé dans le chapitre 4, à partir des documents et études existantes qui ont conduit à dégager les enjeux pour le P.S.M.V., notamment :

- l'étude environnementale réalisée en 2010 pour compléter le projet du P.S.M.V.
- l'évaluation environnementale du projet qui en découle
- l'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLU en 2016
- le P.A.D.D.

Il apparaît que les enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale de 2010 apparaissent toujours d'actualité : enjeux forts, enjeux moyens, enjeux faibles.

Pour les « enjeux forts » on peut par exemple citer en même temps que la conséquence dans le projet du P.S.M.V. :

- le maintien et l'amélioration des espaces arborés (prescription de conservation et restitution pour les jardins et les plantations urbaines),
- limiter les eaux de ruissellement et limiter les imperméabilisations (règle pour les espaces libres)
- gérer la collecte des déchets en compatibilité avec le PSMV (règle sur les locaux d'usage en rdc),
- lutter contre les émissions polluantes et les émissions de gaz à effet de serre (règle pour l'emploi du bois en menuiserie….),
- améliorer la qualité de l'air en jouant sur les transports, développer les modes doux (aménagement des espaces publics)
- tenir compte des risques d'inondation (condition d'établissement des refuges)
- mettre en valeur les paysages urbains - boulevards, bastide, Canal du Midi et ses abords (schémas d'aménagement de secteurs),
- préserver les jardins en cœur d'îlot (plan et règle sur les espaces libres) –
- protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (l'objet même du PSMV !),
- réduire l'exposition de la population aux nuisances sonores (conditions d'isolation).

Mais on peut observer que les « enjeux moyens » sont tout autant le sujet du P.S.M.V : politique de circulation et de stationnement : place de la voiture en ville - favoriser l'usage des transports en commun - requalifier le paysage urbain en intervenant sur la circulation automobile - protéger et valoriser le patrimoine naturel (arbres, jardins..).

Ils sont à reprendre dans le projet du P.S.M.V.

L'étude d'actualisation du P.S.M.V. porte ainsi sur l'intégration des documents cadre et servitudes établis depuis le projet de 2003 : les dispositions Grenelle, la transition énergétique, le P.P.R.I., le P.A.D.D.

Deux échelles sont abordées dans le diagnostic pour les compléments à apporter au projet :

- les thématiques et problématiques à l'échelle urbaine (espaces publics, nature du tissu bâti, valeur des jardins et plantations urbaines….)
- les thématiques et problématiques à l'échelle du bâti et des espaces : fonctionnement, qualités et défauts propres aux différentes typologies constructives, et en particulier celles du bâti ancien.

Les observations et constats conduisent à compléter les prescriptions sur le bâti et les espaces libres :

- employer des matériaux respirants, préserver les perméabilités des sols,
- préconiser des stratégies d'amélioration énergétiques globales, et non par élément,
- développer des méthodologies adaptées (valoriser la double orientation, tenir compte de l'exposition…),
- assurer la compatibilité des matériels d'énergie renouvelable avec le contexte architectural, urbain et paysager (se limiter au thermique en réservant les dispositifs « agressifs » aux territoires où l'enjeu paysager est absent, choix de matériels innovants (sous toiture), insertion dans l'écriture architecturale des constructions neuves….)

4 Le projet de P.S.M.V.

4.1 Les orientations du projet

En mars 2016, les services de l'Etat, les élus et services de la Ville ont produit un document de stratégie et d'orientation : « projet de reconquête urbaine de la Bastide Saint Louis ». Il récapitule les données socio-économiques, les acteurs et dresse une liste des projets et actions appelées à être mises en œuvre de façon coordonnée. Ce document figure à l'annexe 3 du présent rapport. Il constitue un des supports des diagnostics, notamment le diagnostic urbain, chapitre 3.5.

L'aboutissement du PSMV fait partie de ces actions.

Sur la base des diagnostics annexés au présent rapport, et en cohérence avec cette stratégie, le projet de PSMV est élaboré suivant plusieurs axes qui, mis ensemble, en délimitent les orientations et l'esprit.

Les points ci-après sont développés et illustrés dans le document **« Projet d'Aménagement du P.SM.V. »** qui inclut et décrit le projet urbain, les recommandations sur les espaces publics, les secteurs de projet d'aménagement sur espaces publics (constituant les fiches espaces public) et ilots.

1 : la sauvegarde et Mise en valeur du patrimoine, entre valeur d'usage et valeur d'image, un « socle » du projet urbain.

La gestion du Secteur sauvegardé, aujourd'hui Site Patrimonial Remarquable sur un peu plus de 2 décennies a fait la preuve que la conservation du patrimoine architectural, sa restauration et sa requalification est fructueuse d'un point de vue quantitatif et qualitatif, à condition de suivre une méthode attentive aux règles de l'art.

Des façades, des édifices et des espaces ont retrouvé leur force et leur beauté (leur attractivité), sans empêcher qu'ils soient réhabilités pour être des logements, des commerces, des lieux d'activité.

- Le patrimoine, intérieur et extérieur, est un enjeu de fond : l'identité de la bastide
- Il y a des découvertes et des mises en valeur qu'il ne faut pas manquer !
- Une ville dont la valeur d'image sort renforcée, entre canal et cité, patrimoine mondial

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Plan :*** *un tissu patrimonial dont le repérage détaillé est confirmé et constitue le cadre de travail*
- ***Règlement :*** *des règles au service de la mise en valeur qualitative des immeubles, des jardins, des espaces publics…*
- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur,*** *incluant recommandations sur les espaces publics et certains ilots riverains en tant que secteurs de projet : un cadre pour une vue d'ensemble, une programmation, des objectifs qualité et une gouvernance à la hauteur des enjeux*

2 : le patrimoine comme intelligence pour évoluer et continuer à faire la ville dans son identité

- Le patrimoine urbain, un cadre dans lequel développer les actions
- L'objet est de rendre la ville attractive, lui donner un « visage » avenant, architecture et espaces
- Aménager, réapprendre à créer dans « l'esprit » : continuer à faire la ville, dans ses logiques urbaines

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Plan :*** *repérage des édifices remarquables et des espaces, mais une ouverture sur les conditions d'évolution : moins de démolitions obligées, plus de possibilités pour développer les rez de chaussée (repères T sur les cours pouvant être couvertes)*

- ***Règlement :*** *de nouveaux chapitres (moyens de l'insertion du bâti neuf), des ajustements tenant compte des architectures (gouttières), ne pas aggraver les problèmes (stationnement…)*
- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur*** *: des méthodes, des propositions d'évolution explicitées (réseau des places, évolution du collège, respiration des espaces sans perdre l'intelligence des carrons …..), des orientations pratiques : matériaux, revêtements de sols, mobilier urbain…..*

3 Le PSMV dans le projet de ville, l'Opération Grand Site, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (2016)

- Inscrire le P.S.M.V. dans une cohérence urbaine large,
- Le secteur sauvegardé (SPR) comme partie d'un projet d'ensemble, à l'échelle des biens Unesco,
- Développer le P.S.M.V. en cohérence avec le P.A.D.D.
- P.S.M.V., document d'urbanisme, Opération Grand Site : des procédures et logiques qui s'articulent et se renforcent mutuellement

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur*** *: des propositions d'évolution de fonctionnement général, espace partagé, cheminements et circulations, linéaires commerciaux…*
- *Des secteurs de projet sur des espaces clés : canal/gare/Chénier/……portes de ville…..rue du vieux pont*
- ***Règlement :*** *en accord avec les orientations : espaces publics, amélioration de terrasses, conserver les baies ou réversibilité des bouchements (protection des linéaires commerciaux)……*

4 : Le PSMV et la reconquête de l'habitat

- Promouvoir une ville vivante, réhabilitée : au centre, l'enjeu de la requalification de l'habitat,
- Favoriser la mixité, commerces, activités et habitat, avec des facilités d'aménagement,
- Une ville reconquise, attractive : mettre en avant l'enjeu du cadre de vie, de l'amélioration des rues, des cœurs d'ilots……

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Règlement :*** *dispositions en faveur des rez de chaussée, de la mutualisation, de l'évolution du bâti avec ouverture sur l'extérieur (terrasses, loggias…),*
- ***Plan*** *: indication des petits espaces pouvant être couvert au-dessus du rez de chaussée (cour couvertes)*
- *Mesures en faveur des logements et maisons familiales, des cœurs d'ilot…..*

5 le soutien aux activités (mixités urbaines) – le « projet et les actions bastide » (2016)

- Promouvoir une ville vivante, réhabilitée, la mixité des commerces, activités et habitat
- Une ville reconquise, attractive par la vie et un cadre valorisé
- Mettre en avant l'enjeu de l'embellissement, de la mise en valeur des façades

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Règlement :*** *dispositions en faveur des rez de chaussée, de la mutualisation, promouvoir une qualité des devantures commerciales, seuils accessibles,*
- *Des dispositions pour la qualité des enseignes,*
- ***Plan :*** *étendre le tracé des espaces publics pour intégrer les façades dans le projet (support pour les campagnes de ravalement par ensembles de cohérence)*
- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur****: linéaires commerciaux, espaces publics à améliorer dans l'esprit d'ensemble, orientations pratiques : matériaux, revêtements de sols, signalétiques, mobilier urbain…..*

6 : LE PSMV : une bastide bien équipée

- Promouvoir le maintien et l'évolution des équipements existants
- Offrir la possibilité d'équipements de proximité facilitant la vie de quartier
- Une meilleure intégration des équipements de vie urbaine (déchets, vélos…)

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Règlement :*** *dispositions en faveur des destinations du bâti, d'usage des rez de chaussée*
- ***Plan :*** *donner des capacités d'extension cohérentes, pouvoir réutiliser des emplacements tels que les petites maisons d'ange de carron…*
- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur****: schémas de secteurs de projet intégrant les extensions d'équipement, principes d'intégration des équipements de propreté, de déplacements urbains (vélos…)*

7 : Le PSMV pour une ville durable et ouverte à la modernité

- Promouvoir une transition énergétique adaptée au bâti de la bastide
- Valoriser cœurs d'ilots, jardins, les continuités urbaines plantées
- Prendre en compte le PPRI en cohérence avec la valorisation de la ville
- Donner une place à la création architecturale, dans le contexte

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Règlement :*** *des règles permettant les améliorations du bâti en cohérence (approche globale, approche par ouvrage…), la valorisation des qualités environnementales intrinsèques,*
- *Des règles et orientations pour l'intégration du bâti contemporain (éléments régulateurs…)*
- ***Plan :*** *protection de la « trame verte » (espaces libres, jardin et plantations)*
- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur****: schémas de secteurs intégrant les mobilités douces, les continuités plantées*

8 : Le PSMV, les espaces publics et l'enjeu de « la ville à vivre », des espaces à partager

- Partager et pacifier, accéder, circuler de différentes façons
- Promouvoir des pratiques et des matériels adaptés
- Valoriser les cheminements pour valoriser le stationnement
- Qualifier et aménager : des principes pour les espaces publics : les places, les tracés permettant la mixité des usages, la sécurité, la qualité des sols, plantations, mobiliers et équipements…..

Traduction dans les outils du PSMV

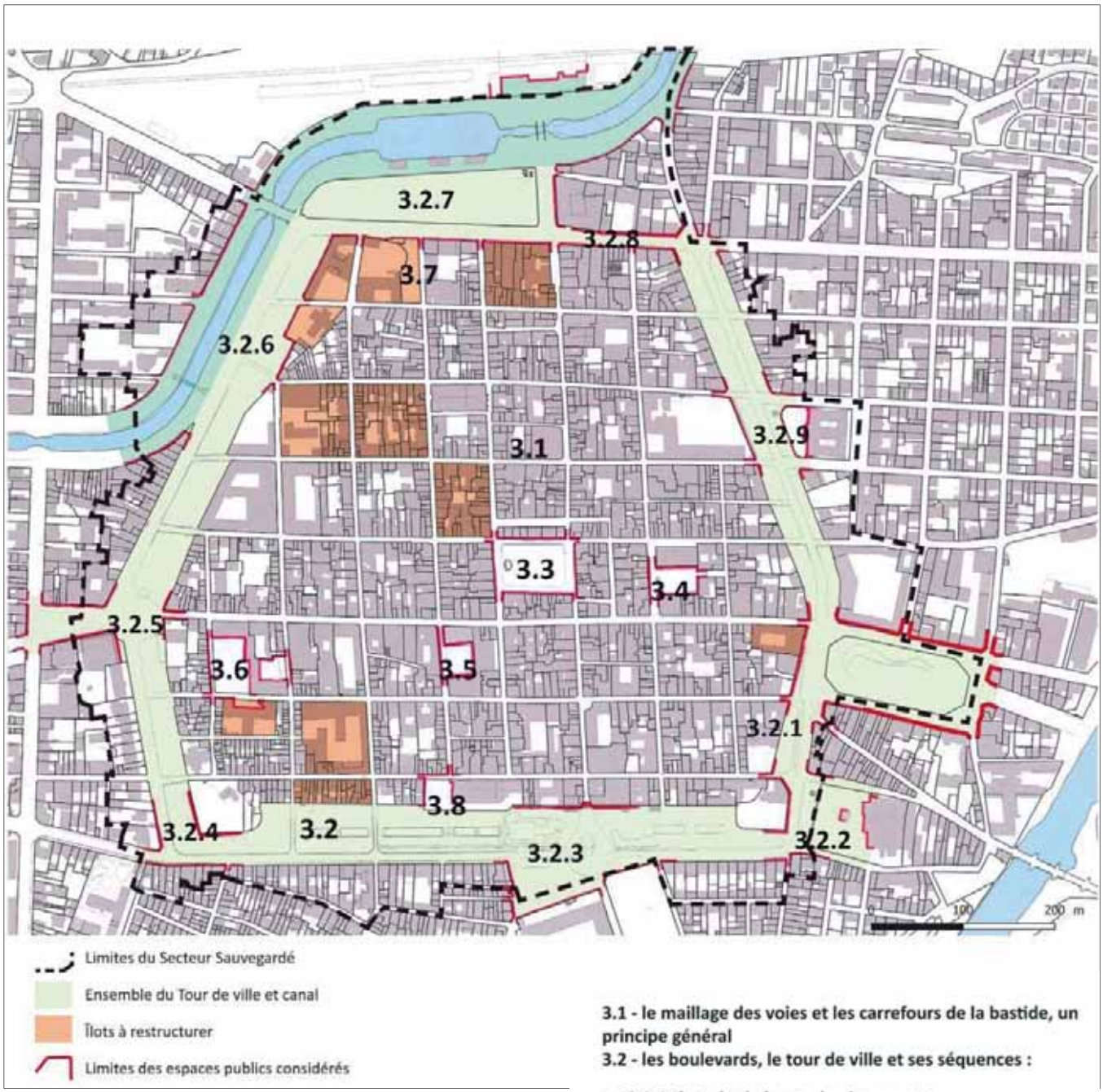
- ***Règlement :*** *qualification des traitements des sols, du mobilier, traitement des kiosques et espaces de vie, de l'évènementiel, de l'occupation du domaine public (terrasses)…*
- ***Cahier d'orientations d'aménagement et de mise en valeur*** *: préconisations intégrant un renouvellement des équipements propices à la vie dans l'espace public*

9 : Le PSMV, les espaces publics et l'enjeu de « la ville à embellir » et affirmer

- Qualifier et embellir, lieu par lieu et dans une vue d'ensemble sur le long terme
- Espace public : valeur d'usages partagés, valeur d'image et attractivité

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Plan*** *: identification des places, élargissement du tracé jusqu'aux façades*
- ***Règlement*** *: qualification des traitements des sols, du mobilier public, du mobilier privé (terrasses…), mode de valorisation des façades (architecture, matériaux, couleur…)*
- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur****: fichier et recommandations sur les espaces publics et secteurs de projet, avec des principes, des modalités de gouvernance à promouvoir*



Carte de repérage des secteurs de projet

3.1 - le maillage des voies et les carrefours de la bastide, un principe général
3.2 - les boulevards, le tour de ville et ses séquences :

- **3.2.1 L'entrée de la rue du vieux pont**
- **3.2.2 la place du Dôme**
- **3.2.3 La place du Général de Gaulle et la porte sud**
- **3.2.4 Le boulevard Barbès et le bastion**
- **3.2.5 La place Davila**
- **3.2.6 Le canal, ses abords et ses liens avec la ville, le boulevard de Varsovie**
- **3.2.7 Le bd, le parc A.Chenier et le port du canal**
- **3.2.8 Le boulevard Omer Sarraut, partie ouest**
- **3.2.9 Le devant du palais de justice**
- **3.2.10 la place Gambetta**

3.3 - La place Carnot
3.4 La place de Lattre de Tassigny
3.5 La place Eggenfelden
3.6 La place des Anciens Combattants
3.7 La petite placette au devant du bastion nord/ouest
3.8 Le parvis de la cathédrale Saint-Michel

10 : Le PSMV : de la protection au devenir, des secteurs qui relèvent d'une démarche de projet

- Se doter d'une base de travail sur des lieux plus cruciaux
- Ouvrir à une méthode de projet urbain fondée sur le patrimoine
- Les enjeux d'une gouvernance renouvelée

Traduction dans les outils du PSMV

- ***Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur****: secteurs de projet déclinant les principes de façon schématique, la méthodologie en commençant par le programme, les besoins en gouvernance*
- ***Règlement*** *: insérer des règles générales permettant le lien entre le projet individuel et collectif*

Les axes et principes de ce projet ont été présentés en Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable en date du 15 décembre 2016, portant sur le projet urbain et actées lors de cette réunion.

Les propositions sont traduites dans le règlement graphique et le règlement écrit (cf. chapitres ci-après)

Le PSMV apparaît ainsi comme l'un des cadres majeurs dans la stratégie de reconquête de la Bastide, en lien également avec la Cité.
Les règles doivent fonder et permettre les actions de valorisation de la morphologie patrimoniale tout en permettant la souplesse et l'intelligence du projet au service de la vie urbaine.

A l'échelle du bâti, et dans le détail, nombre de dispositions en découlent. De façon non exhaustive : règles écrites et graphiques favorables à l'habitat luttant contre son morcellement, permettant son accessibilité, son amélioration vers les cœurs d'ilot, le dégagement des cours mais aussi permettant les usages mixtes des rez de chaussée (cour couvertes et verrières), etc….

A l'échelle urbaine cette ambition se traduit dans les dispositions proposées telles que l'établissement de linéaires et de règles en faveur du commerce, de principes pour les espaces publics autour de la notion d'espace partagé (qui permet sans les spécialiser, à court terme de rééquilibrer les usages par rapport la pression de la voiture dans l'intramuros, réduire les mobiliers encombrants, et à long terme une réappropriation progressive des espaces).

4.2 Le projet d'aménagement : espaces publics et secteurs de projet

Le document « **Plan d'aménagement du P.S.M.V. et orientations d'aménagement et de mise en valeur**» présente et développe en ce qui concerne les espaces publics et un certain nombre d'ilots riverains :

- les axes évoqués ci-dessus,
- les méthodes et principes généraux d'aménagement qui en découlent. En particulier, en ce qui concerne la méthode, l'étude des documents anciens, la gouvernance adaptée à mettre en place,
- des schémas d'orientation et de programmation pour plusieurs secteurs d'aménagement.

Ces secteurs d'aménagement sont les espaces du Site Patrimonial Remarquable dans lesquels le travail d'actualisation du plan a fait apparaître que ni le seul règlement graphique et écrit, ni les recommandations générales sur les espaces publics, ne donnent un outillage suffisant.

La réalisation de cette partie du projet du PSMV, constitutive du projet d'aménagement, a été décidée et élaborée d'un commun accord entre le service de l'UDAP et la Ville de Carcassonne.

Les espaces concernés sont d'ordre divers :

- Des lieux et espaces publics singuliers méritant une attention particulière, par exemple les places du tour de ville, aujourd'hui très peu qualifiées : place Davila, place du Dôme, devant du palais de Justice….
  (On peut noter qu'en plusieurs endroits ce sont des espaces « à cheval » sur la limite du Site Patrimonial Remarquable).
- Un espace public très important, enjeu majeur du projet de Ville, qui regroupe le square Chénier, le canal, une séquence du tour de ville (l'ancienne nationale), le devant de la gare (hors SPR)
- Des espaces « décousus » associant ilot et espaces publics : cas des abords du bastion Saint Martial et de la place des anciens combattants, avec un enjeu de recomposition urbaine plus complexe que la seule restitution du carron.

La liste exhaustive et la cartographie figurent dans le document et en annexe du règlement.

Pour chacun des espaces une « fiche» est établie, précisant les « points d'appui » historiques, les orientations de principe d'aménagement, les éléments de programme pouvant être mobilisés.

_____

5 – Le fichier immeuble

FICHE RESUMANT LES PRESCRIPTIONS PAR IMMEUBLE

SECTEUR SAUVEGARDE DE CARCASSONNE

ALEXANDRE MELISSINOS - ARCHITECTE URBANISTE

BATIMENT PARTIELLEMENT VISITE - AVIS SOUS RESERVE DE DECOUVERTES

Dispositions P.S.M.V.

M.H.
PROT. ***
INTERV. M

SECTION ILOT	PARCELLE	BAT
BM 17	255	1

(A) 11, RUE AIME RAMON
(B) RUE COSTE REBOULH
(C) COUR INTERIEURE ET RETOUR SUR BATIMENT PONT
(D) ARRIERE SUR 2E COUR
(E)

DOCUMENTATION - CARACTERISTIQUES

Façade (A) : 17°-18° et 18°-19° siècles
Façade (B) : 18°-19°
Façade (C) : 17° ou 18° siècle
Façade (D) : bâtiment pont 17°? ou 19°
Abri de jardin 19° ou 20° avec colonnes

INTERVENTIONS PARTICULIERES

M : Modifier aspect du mur de clôture et émergence (B)

Modifier : baie rdc (B)
Modifier : crépi (A,B,C)
Restituer : arcades du bâtiment pont (D)

PROTECTIONS

ELEMENTS		DESCRIPTION	DISPOSITIONS	INTERET
TOITURE				
COUVERTURE		.....	.....	
CORNICHE		.....	.....	
GENOISE		(A,B,C)	Restaurer.....	*
LUCARNE		.....	.....	
SURCROIT		.....	.....	
		.....	.....	
FACADE				
R d C	A	pierre de blocage crépie à recrépir	Restaurer+Modifier ..	*
R d C	B	pierre de blocage crépie, baie défigurée à recrépir	Restaurer+Modifier ..	*
R d C	C	pierre de blocage crépie à recrépir	Restaurer+Modifier ..	*
R d C	D	.....	.....	
ETAGE	A	pierre de blocage crépie à recrépir	Restaurer+Modifier ..	*
ETAGE	B	pierre de blocage crépie à recrépir	Restaurer+Modifier ..	*
ETAGE	C	pierre de blocage crépie à recrépir	Restaurer+Modifier ..	*
ETAGE	D	.....	.....	
SURELEVATION		.....	.....	
ET. ATTIQUE		.....	.....	
ARCADES		succession d'arcades 17°?, en partie bouchées (D).....	Restaurer+Restituer..	*
DEVANTURE		.....	.....	
PORTES		.....	.....	
PORTAIL		à encadrement à bossages (A), cintrés (C).....	Restaurer.....	*
ECHOPPE		.....	.....	
BAIES d'entresol		.....	.....	
FENETRES		jumelles (B), à appui mouluré (C).....	Restaurer.....	*
BALCONS		.....	.....	
BALCONNETS		.....	.....	
BAIES d'attique		.....	.....	
SCULPTURES		.....	.....	
MENUISERIE	1	contrevents à guichet (A), contrevents à cadres (C), contrevents persiennés (C)	Restaurer.....	*
MENUISERIE	2	de fenêtres avec petits carreaux et traverse (B,C)	Restaurer.....	*
MENUISERIE	3	de portail (A).....	Restaurer.....	*
FERRONNERIE	1	garde-corps 19° (D).....	Restaurer.....	*
FERRONNERIE	2	.....	.....	
FERRONNERIE	3	.....	.....	
INTERIEUR				
ESCALIER	1	17°, pierre, balustres rampants, dans sa cage.....	Restaurer.....	***
ESCALIER	2	.....	.....	
DECORS		hall à colonnes.....	Restaurer.....	*
CHEMINEES		.....	.....	
SOL		.....	.....	
CAVES		.....	.....	
		plafond voûté, croisée d'ogives (sous bâtiment pont).....	Restaurer.....	*
COUR-JARDIN				
MUR CLOTURE		pierre de blocage crépie, percements défigurés.....	Modifier	
PORTAIL		.....	.....	
		escalier pierre avec garde-corps fer forgé et fonte, et abri de jardin	Restaurer.....	*
		fontaine pierre ?.....	Restaurer.....	*
		.....	.....	
VESTIGES				
TRACES		.....	.....	

Exemple de fiche immeuble. Document extrait du PSMV de 2003

5.2 L'étude du bâti, la fiche, le fichier immeuble

5.2.1 Les fiches d'immeuble

L'étude du bâti a procédé d'une étude historique exhaustive et documentée (cf. document du rapport de 2003 reproduit en annexe) et d'une étude de terrain à la parcelle :

- analysant les immeubles dans leur contexte urbain (ilot et parcelles)
- précisant ouvrage par ouvrage leur niveau d'intérêt patrimonial et les prescriptions permettant d'aboutir à une sauvegarde et mise en valeur justifiée.

Cette étude est synthétisée sous forme de fiches/parcelle/immeuble (cf. ci-contre), rassemblées dans le« fichier immeuble », structuré à la parcelle et à l'ilot.

L'actualisation de cette partie du projet conduit à :

- **conserver ce fichier, non opposable et qui participe de la mémoire de la gestion du Secteur Sauvegardé, sans le modifier (outre le fait que sa constitution en fait un document très lourd à modifier)**
- **l'intégrer, par ilot, dans la base de données accessible via le plan SIG, avec un « verrouillage de l'accès »**
- **et donc plutôt permettre de l'enrichir progressivement, au fur et à mesure des découvertes, photos, plan de travaux,**

5.2.2 Les critères de la conservation

Le projet initial a précisé les critères de conservation, en termes de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine qui ont présidé à l'élaboration du PSMV (p.13 et 14 du rapport de 2003 reproduit en annexe du présent document).

Ces critères restent valables, ne sont pas fondamentalement affectés par l'évolution législative et n'appellent pas d'actualisation particulière.

5.2.3 Les prescriptions sur les immeubles, annexe du règlement

L'étude des immeubles et le fichier immeuble servent de base à l'établissement des prescriptions réglementaires au travers de l'annexe 1 du règlement : liste des modifications concernant les immeubles protégés, les surélévations, écrêtements.

L'actualisation de cette partie du projet conduit :

- **réviser l'ensemble des parcelles et immeubles concernés (repères M S E du plan), en concertation étroite avec les services de l'UDAP et de la Ville en charge du suivi du Site Patrimonial Remarquable, sur la base des autorisations de travaux délivrées depuis l'étude initiale,**
- **identifier par parcelles les évolutions constatées :**
  - **les travaux réalisés en totalité ou en partie : 43**
  - **surélévation non souhaitée : 1**
  - **écrêtements réalisés ou inappliqué lors de travaux récents : 6**
- **modifier la liste annexe du règlement en conséquence : le total des modifications touche 50 parcelles sur les 302 de la liste initiale.**

5.2.4 Le lien entre le plan et le fichier immeuble

Les fiches immeubles sont regroupées par ilot. Les fiches sous format .pdf sont déposées sur une banque de données informatique, à laquelle il est possible d'accéder via le plan du P.S.M.V. dans le SIG.

Les fiches ne devant pas être rendues publiques, un identifiant d'accès réservé est mis en place : accès réservé au service de l'UDAP et au service urbanisme de la Ville.

L'existence d'une base de données permet progressivement d'enrichir le fichier.

6 - Le plan, le règlement

6.1 Le plan et la légende

6.1.1 Composition et actualisation

Le plan du PSMV a été établi sur la base des études historiques, architecturales et urbaines évoquées ci-avant. Le rapport de 2003 en précise la composition :

Le plan de sauvegarde procède par cinq principales catégories de prescription :

- *bâtiments à conserver,*
- *bâtiments pouvant être maintenus ou remplacés,*
- *bâtiments dont la démolition pourra être imposée,*
- *emprises variables ou imposées de construction,*
- *espaces libres à conserver.*

Du point de vue de la méthode l'actualisation du plan procède du plan existant, et a été réalisée au cours d'ateliers associant l'UDAP, le service de la Ville en charge du suivi du SPR, le chargé de mission de l'OPAH RU.

L'actualisation du plan a porté sur plusieurs parcelles et immeubles s'agissant de :

- immeuble protégé MH depuis la réalisation du plan,
- assez nombreux immeubles portés initialement en jaune et démolis depuis au profit des espaces libres,
- emprise constructible réalisée,
- emprise constructible dont le projet d'aménagement du PSMV a conduit à être envisagée autrement (dégagement du gymnase des Serres identifié au titre du patrimoine XXème siècle, structuration de la place des anciens combattants, des cours de la MJC, du collège A. Chénier, notamment),
- immeuble dont l'évaluation a été modifiée en fonction de la réalité avérée tel :
    - immeuble porté à démolir et finalement conservé,
    - immeuble ou façade méritant une protection accrue,
    - immeuble justifiant d'une protection moindre,
- immeuble démoli et reconstruit,
- immeuble démoli, mais non reconstruit (transformé en emprise de construction)
- l'unique emprise de construction obligatoire, très petite et irréalisable.

Au total ces modifications ont porté sur environ 140 immeubles, parfois très petits. S'agissant d'une actualisation du plan, sa composition générale en termes de pourcentage de protection est maintenue :

6.1.2 Contenance et protections

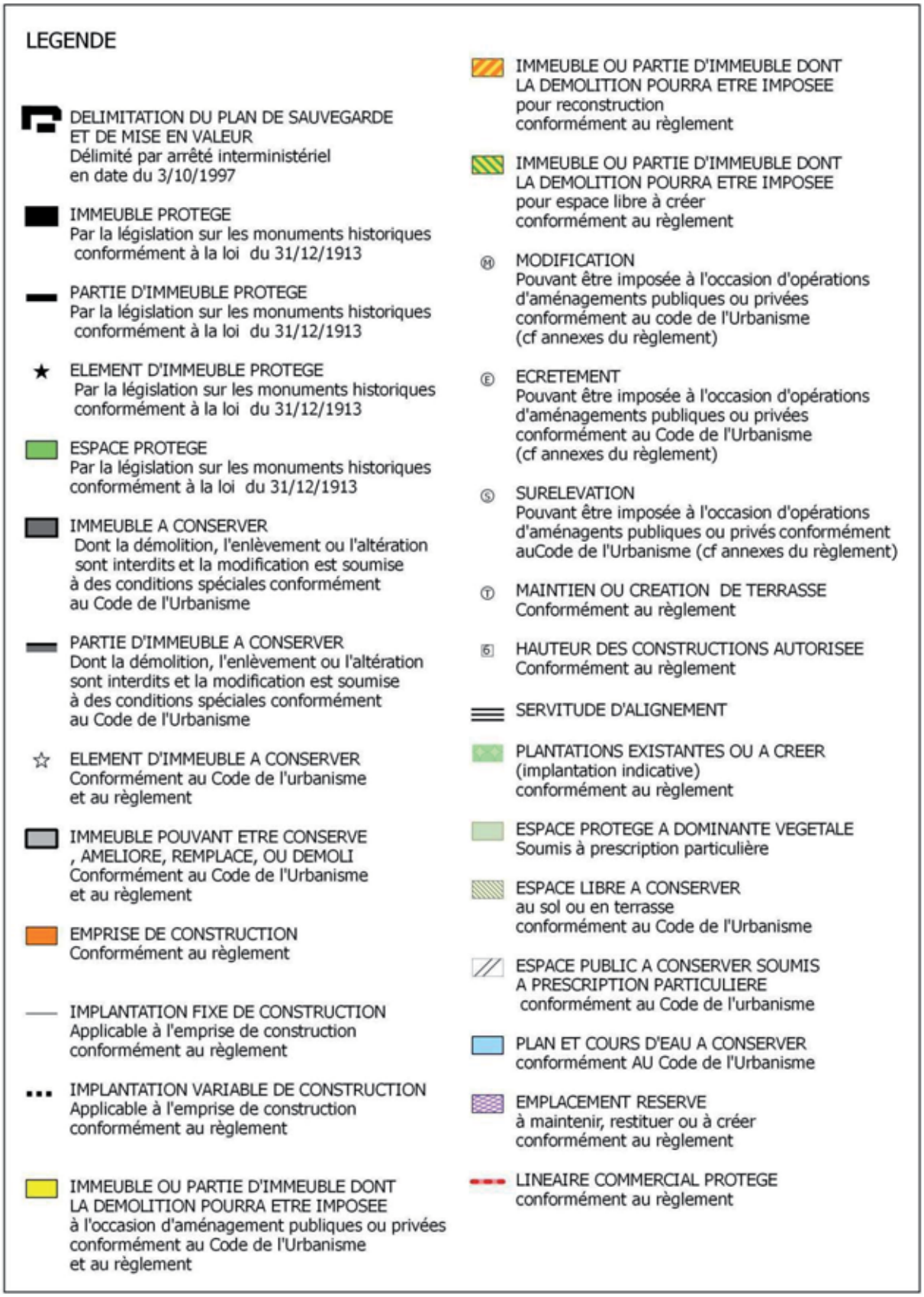
Parmi les 1358 parcelles de la Bastide, 31 sont protégées au titre des monuments historiques (bâtiment ou élément), 71 % des parcelles comportent des bâtiments d'intérêt patrimonial qui justifient d'une protection, 27% ne contiennent pas de bâtiments d'intérêt, ceux-ci pouvant être remplacés.

Malgré les démolitions déjà réalisées, un grand nombre des parcelles comportant des édifices à conserver ou pas contient des bâtiments parasites qui sont prévus à démolir. Ces démolitions, ne donnant pas de droits à bâtir, augmenteraient à terme la surface libre au cœur d'îlot, ce qui contribuera à l'amélioration des conditions d'habitat.

Hors Bastide, parmi les 225 parcelles, 43 contiennent des bâtiments à conserver, 82 peuvent voir leurs bâtiments remplacés et 56 comportent des bâtiments à démolir.

1 ha d'emprise constructible ou reconstructible environ est prévu sur les îlots.

Parmi ces emprises, une mérite une attention particulière : elle est située à l'emplacement de la « place des anciens combattants » qui en fait est une vaste dent creuse, à l'angle des rues Littré et Ramon. Elle vise à restructurer l'espace urbain en s'inspirant de la géométrie du «carron » de l'ancien Couvent. Le schéma d'aménagement de ce secteur est inclus dans le « Projet d'Aménagement du P.S.M.V. » du projet urbain.


LEGENDE
DELIMITATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
Délimité par arrêté interministériel en date du 3/10/1997
IMMEUBLE PROTEGE
Par la législation sur les monuments historiques conformément à la loi du 31/12/1913
PARTIE D'IMMEUBLE PROTEGE
Par la législation sur les monuments historiques conformément à la loi du 31/12/1913
ELEMENT D'IMMEUBLE PROTEGE
Par la législation sur les monuments historiques conformément à la loi du 31/12/1913
ESPACE PROTEGE
Par la législation sur les monuments historiques conformément à la loi du 31/12/1913
IMMEUBLE A CONSERVER
Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales conformément au Code de l'Urbanisme
PARTIE D'IMMEUBLE A CONSERVER
Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales conformément au Code de l'Urbanisme
ELEMENT D'IMMEUBLE A CONSERVER
Conformément au Code de l'urbanisme et au règlement
IMMEUBLE POUVANT ETRE CONSERVE , AMELIORE, REMPLACE, OU DEMOLI
Conformément au Code de l'Urbanisme et au règlement
EMPRISE DE CONSTRUCTION
Conformément au règlement
IMPLANTATION FIXE DE CONSTRUCTION
Applicable à l'emprise de construction conformément au règlement
IMPLANTATION VARIABLE DE CONSTRUCTION
Applicable à l'emprise de construction conformément au règlement
IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE
à l'occasion d'aménagement publiques ou privées conformément au Code de l'Urbanisme et au règlement
IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE
pour reconstruction conformément au règlement
IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE
pour espace libre à créer conformément au règlement
MODIFICATION
Pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées conformément au code de l'Urbanisme (cf annexes du règlement)
ECRETEMENT
Pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées conformément au Code de l'Urbanisme (cf annexes du règlement)
SURELEVATION
Pouvant être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagents publiques ou privés conformément auCode de l'Urbanisme (cf annexes du règlement)
MAINTIEN OU CREATION DE TERRASSE
Conformément au règlement
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS AUTORISEE
Conformément au règlement
SERVITUDE D'ALIGNEMENT
PLANTATIONS EXISTANTES OU A CREER
(implantation indicative) conformément au règlement
ESPACE PROTEGE A DOMINANTE VEGETALE
Soumis à prescription particulière
ESPACE LIBRE A CONSERVER
au sol ou en terrasse conformément au Code de l'Urbanisme
ESPACE PUBLIC A CONSERVER SOUMIS A PRESCRIPTION PARTICULIERE
conformément au Code de l'urbanisme
PLAN ET COURS D'EAU A CONSERVER
conformément AU Code de l'Urbanisme
EMPLACEMENT RESERVE
à maintenir, restituer ou à créer conformément au règlement
LINEAIRE COMMERCIAL PROTEGE
conformément au règlement

6.1.3 La légende du plan

La légende du plan est polychrome. Elle correspond à l'ensemble des constructions, espaces libres et éléments en correspondance avec le règlement écrit, et distingués par une couleur et/ou un graphisme en fonction des objectifs de sauvegarde et de mise en valeur qui leur sont attachés dans le P.S.M.V. :

Immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques :

- les immeubles ou parties d'immeubles, bâtis et non bâtis, Classés Monuments Historiques ou Inscrits au titre des Monuments Historiques sont figurés en noir sur le plan polychrome;
- les éléments Classés ou Inscrits au titre des Monuments Historiques sont figurés par une étoile noire à branches droites.

Ces édifices, parties d'édifices, espaces libres ou éléments, relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques qui fixe les règles de restauration, de transformation et de démolition les concernant conformément à la Loi du 31.12.1913.

Immeubles à conserver :

- les immeubles ou parties d'immeubles à conserver sont figurés sur le plan polychrome par des aplats gris foncé, ou un linéaire gris foncé.
- les éléments architecturaux à conserver sont figurés au plan polychrome par une étoile noire à branches arrondies.

Toutes démolitions, enlèvements, altérations, surélévations ou modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture du bâtiment et d'une mise en valeur de l'édifice conformément au Code de l'Urbanisme, des dispositions du règlement et des éventuelles dispositions désignant les modifications figurant en annexe du règlement.

Les mesures de sauvegarde et de mise en valeur s'étendent :

- aux caves et puits,
- aux éléments d'architecture et de décor intérieurs

Immeubles pouvant être maintenus ou remplacés :

- Ces immeubles ou parties d'immeubles sont figurés sur le plan polychrome par un aplat gris clair.
- Ces immeubles ou partie d'immeubles sont maintenus et améliorés conformément aux dispositions du règlement ou démolis et remplacés.

Sauf indication contraire portée au plan, lors de la démolition et du remplacement de ces immeubles, l'emprise de construction et la hauteur autorisées sont celles du bâtiment démoli, déduction faite des appentis et hangars existants, et des bâtiments ou parties de bâtiment portés au plan comme étant à démolir. Une implantation et une hauteur différentes sont autorisées ou imposées pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme à condition qu'elles respectent les règles énoncées à la section II du règlement.

Dans le cas de démolition, aucune autorisation de démolir n'est délivrée si le bâtiment concerné n'est pas remplacé par un bâtiment conformément aux dispositions générales et particulières du règlement.

Ces immeubles ou partie d'immeubles peuvent être démolis et non remplacés lorsqu'ils ne sont pas en limite des voies et espaces publics.

Immeubles à démolir :

Les immeubles ou parties d'immeubles sont figurés sur le plan polychrome:
- en aplat jaune,
- en aplat jaune rayé rouge,
- en aplat jaune rayé vert.

La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est imposée à l'occasion des opérations d'aménagement publiques ou privées. L'Architecte des Bâtiments de France fixe l'ampleur précise des démolitions imposées en fonction de la configuration des lieux.

- Les immeubles figurés en aplat jaune sont destinés à être démolis.
- Les immeubles figurés en aplat jaune rayé rouge sont destinés à être démolis pour être reconstruits. Dans ce cas, aucune autorisation de démolir ne peut être délivrée si le bâtiment concerné n'est pas remplacé par un bâtiment conformément aux dispositions générales et particulières du règlement.
- Les immeubles figurés en aplat jaune rayé vert sont destinés à être démolis pour être remplacés par un espace libre.

Les immeubles ou parties d'immeubles à démolir ne font pas l'objet de travaux confortatifs. Sont néanmoins admis les travaux indispensables à la sécurité des personnes et des biens et à la mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment.

Emprises de construction

Les emprises de construction sont teintées en orange sur le document polychrome.

Ces emprises sont cernées :
- d'un trait continu lorsque l'implantation des constructions est fixe
- d'un trait tireté lorsque ces implantations varient, en totalité ou en partie, en deçà ou au-delà du trait. L'Architecte des Bâtiments de France fixe l'ampleur de cette variation.

Espace libre protégé par la législation sur les monuments historiques :

Les espaces non bâtis protégés au titre des Monuments Historiques sont figurés par un aplat vert sur le document polychrome.

Ces espaces relèvent de la compétence du ministre chargé des Monuments Historiques qui fixe les règles de leur aménagement conformément à la Loi.

Espaces libres site classé ou inscrit :

Ils sont figurés au plan polychrome par une délimitation en trait tireté noir.
Leur statut est régi par la loi du 2 mai 1930.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés sont figurés au plan polychrome par un quadrillage de cercles teintés en vert.
Leur statut est régi par le Code de l'Urbanisme.

Espaces publics :

- Les espaces publics, rues et places conservées à prescriptions particulières sont figurées au plan polychrome par une double hachure biaise noire espacée.
- Les autres rues et espaces publics sont figurés au plan polychrome en blanc.
- Les passages à conserver, à restituer ou à créer sont figurés au plan polychrome par une succession de triangles évidés.

Espace libre à conserver :

- Les espaces libres, cours et jardins, situés au niveau du sol naturel à conserver au sol sont figurés au plan polychrome par des hachures de couleur verte sur fond blanc,
- Dans le cas où figurent le symbole T, ces cours ou jardins peuvent être établis en terrasse au niveau +1.
- Les cours et jardins publics et privés, situés entre des bâtiments pouvant être maintenus ou remplacés, en cas de démolition et de reconstruction des bâtiments qui le bordent, peuvent être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée. Dans le cas des jardins, cette condition concerne aussi les surfaces en pleine terre.

Plans et cours d'eau :

Les plans et cours d'eau à conserver sont figurés par un aplat bleu sur le plan polychrome.

Prescriptions particulières :

M : prescription de modification particulière pour l'amélioration de tout ou partie de l'immeuble. La prescription est indiquée sur le plan polychrome et décrite dans la liste des modifications en annexe du règlement.

S : prescription de surélévation d'un immeuble existant pour améliorer le paysage urbain. La prescription est indiquée sur le plan polychrome et décrite dans la liste des modifications en annexe du règlement.

E : prescription de réduction de hauteur d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble existant pour en améliorer l'architecture et le paysage urbain. La prescription est indiquée sur le plan polychrome et décrite dans la liste des modifications en annexe du règlement.

T : autorisation de création de terrasse au niveau +1 de couverture sur un espace libre. La disposition figure sur le plan polychrome et les conditions de réalisation décrites dans le règlement.

3,6,9…. : prescription de hauteur de construction dans le cas de reconstruction ou transformation d'un immeuble non protégé, définie en accord avec le contexte urbain. La prescription figure sur le plan polychrome et les conditions de réalisation décrites dans le règlement.

Trait tireté rouge : prescription de linéaire commercial protégé, en faveur de la revitalisation de la Bastide. Les conditions de réalisation décrites sont décrites dans le règlement.

6.1.4 Emplacements réservés

Le P.S.M.V. comprend deux emplacements réservés portant une numérotation et attribués à la Ville de Carcassonne :

ER 1: Objet : Aménagement du jardin du Bastion du Calvaire
Cet emplacement réservé porte sur la constitution d'une assiette foncière correspondant à l'ensemble du bastion et est justifié pour l'établissement d'un aménagement cohérent et complet de mise en valeur du jardin et du bastion.

ER 2 : Objet : Alignement de la rue Prosper Montagné
Cet emplacement réservé porte sur l'acquisition d'un immeuble dont la démolition permet d'établir l'assiette régulière de la rue, en supprimant l'étranglement.

Ils figurent sur le plan polychrome avec une surface quadrillée et leur numéro de référence.

6.2 Le règlement

Le règlement s'applique sur tout le périmètre du Site Patrimonial Remarquable qui ne comporte qu'une zone nommée USPR.

Il est structuré en deux grands chapitres :

- Dispositions et règles générales applicables au territoire couvert par le P.S.M.V.
- Dispositions particulières applicables dans la zone USPR qui expose les règles en 16 articles, USPR/1 à USPR/16.

Cette organisation a été adoptée car elle maintient une structure de règlement analogue à celle du PLU récemment approuvé, qui s'applique aux faubourgs riverains du SPR et à la Cité.

6.2.1 Dispositions générales

Cette partie expose la structure du règlement, sa portée, la légende et la classification des immeubles. Elle comprend un ensemble de règles générales applicables de façon large:

- Dépose et réemploi de matériaux et éléments
- Traces et vestiges anciens découverts en œuvre
  - *Règles au service de la mise en valeur de découvertes et d'éléments parfois épars, privilégiant le maintien sur place, sinon dans le Site patrimonial*
- Obligations de modifications, écrêtements, surélévations
  - *Règle au service de la valeur d'ensemble du tissu urbain, via un repérage à l'immeuble sur le plan et dans le règlement*
- Occupation, découpage et mutualisation des immeubles
  - *Règle au service de la valorisation des types de logements et en particulier de la reconquête de l'habitat familial dans la Bastide*
- Principe de réversibilité
  - *Principe général caractérisant une capacité d'intervention au profit de l'usage tout en permettant d'en fixer une limite*
- Principes d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des immeubles protégés, des immeubles non protégés et des immeubles à édifier
  - *Règle au service d'une démarche de transition énergétique tenant compte de l'intelligence du bâti ancien, dans le but d'en respecter la valeur patrimoniale*
- Aménagement et constructions dans les espaces libres
  - *Règle au service d'aménagements permettant d'améliorer l'habitabilité dans un principe d'équilibre entre le bâti et l'espace libre (cas des cœurs d'ilot)*
- Conditions particulières relatives à la salubrité et la gestion des déchets, la vie collective des immeubles
- Conditions particulières relatives à la prévention des risques
  - *Règle au service des conditions indispensables à l'aménagement et la sécurité de l'habitat urbain, dans le respect du patrimoine de la Bastide*
- Aménagements et constructions dans les secteurs d'aménagement
  - *Règle au service de la méthode à mettre en œuvre et du respect des contextes et orientations voulues pour ces secteurs*
- Conditions particulières sur les linéaires commerciaux à mettre en valeur
  - *Règle au service du soutien à l'activité économique dans les espaces identifiés et cohérents avec le projet urbain à l'échelle Grand Site.*

6.2.2 Dispositions particulières applicables à la zone USPR

Article USPR/1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Objectif :

Interdire les occupations du sol qui par leur nature ou leur échelle sont de nature contraire à la qualité de vie urbaine recherchée, ou inadaptées au tissu urbain ancien par leur échelle en termes de bâti et d'espace libre.

USPR/2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Objectif :
Réglementer les occupations du sol et les aménagements qui ne sont pas interdits mais qui par leur nature ou leur échelle sont de nature à avoir un impact contraire sur qualité de vie urbaine, le tissu urbain et le patrimoine archéologique : installations classées, commerce et entrepôt, interventions sur le sol et le sous-sol.

USPR/3 - Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Objectif :
Garantir l'usage des immeubles bâtis et non bâtis dans les conditions de desserte normales, sans mettre en danger le patrimoine.
Cet article :

- Rappelle que les parcelles doivent avoir un accès adapté aux besoins, y compris dans les fonds,
- Explicite les conditions particulières liées au respect du bâti ancien et de la forme urbaine patrimoniale protégés par le P.S.M.V.
  Dans ce sens les porches et portails sont agrées comme accès.

USPR/4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Objectif :
Garantir l'habitabilité, le bon usage et le bon fonctionnement des réseaux.

Cet article rappelle que les immeubles pour être aménagés et habitables doivent être raccordés aux différents réseaux.
Il précise que :

- dans le cadre des travaux les raccordements anciens et obsolètes sont supprimés,
- les branchements nouveaux obéissent à des règles de dissimulation.

Dans les annexes du règlement figurent les plans des réseaux.

USPR/5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Objectif :
Maintenir la densité qui fait partie de la morphologie urbaine ancienne et contribue à la lutte contre l'étalement urbain.

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.
Dans le détail, la morphologie de la Bastide est fixée dans le plan du P.S.M.V. en accord avec ses objectifs de valorisation patrimoniale par :

- les modalités de conservation ou de remplacement du bâti existant
- les emprises fixes et variables de construction

USPR/6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectif :
Pérenniser la morphologie urbaine découlant de la géométrie viaire historique et du mode d'occupation des ilots, carrons de la Bastide et ilots le long des boulevards.

Dans cet article les règles sont établies de façon à garantir le maintien du tissu urbain et de la continuité des espaces publics, essentiellement en cas de (re)construction.
Le sens de la règle est le maintien et la valorisation de la structure et des paysages urbains tels qu'ils sont définis par les continuités bâties de la Bastide et des boulevards.

Dans ce sens sont envisagés les ajustements liés à des contextes particuliers, la possibilité d'établir des continuités par des clôtures importantes, les cas de découverte archéologique, la mise en œuvre des orientations d'aménagement dans les secteurs concernés.

USPR/7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Objectif :
Pérenniser la morphologie urbaine découlant du mode d'occupation des ilots, carrons de la Bastide et ilots le long des boulevards.
Dans cet article la règle a pour but de :

- Garantir la continuité bâtie sur l'espace public (pas de dent creuse)
- Ne pas laisser implanter de construction (pour celles qui sont autorisées) en milieu d'espace libre du cœur d'ilot

USPR/8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Objectif :
Pérenniser la morphologie urbaine découlant du mode d'occupation des ilots, carrons de la Bastide et ilots le long des boulevards et maintenir la densité qui fait partie de la morphologie urbaine ancienne et contribue à la lutte contre l'étalement urbain.

Il n'est pas fixé de règle sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
Dans le détail, la morphologie de la Bastide est fixée dans le plan du P.S.M.V. en accord avec ses objectifs de valorisation patrimoniale par :

- les modalités de conservation ou de remplacement du bâti existant
- les emprises fixes et variables de construction.

USPR/9 - Emprise au sol

Objectif :
Pérenniser la morphologie urbaine tout en fixant :

- *les modalités de renouvellement du bâti en termes de bâti et d'espaces libres,*
- *une marge d'évolution du tissu dans le sens de l'amélioration des conditions d'habitabilité,*
- *une possibilité de développement de l'usage des rez de sol (locaux liés aux besoins de l'habitat et aux activités).*

Cinq cas sont précisés :

- les immeubles bâtis à conserver : l'emprise bâtie peut être augmenté sur l'espace libre pour implanter des extensions destinées à améliorer l'accessibilité et l'habitation, ce dans la mesure où l'architecture le permet,
- les immeubles bâtis pouvant être conservés ou remplacés : l'emprise est équivalente à l'existant, sauf pour les parties portées à démolir,
- les immeubles bâtis devant être remplacés : l'emprise est définie au plan, fixe et/ou variable,
- les immeubles nouveaux : l'emprise est définie au plan, fixe et/ou variable,
- les constructions et terrasses autorisés dans les espaces libres marqués d'un **T :** l'emprise maximale est celle de l'espace libre, dans la limite de couvrement du rez de sol.

USPR/10 - Hauteur des immeubles bâtis

Objectif :
Maintenir le velum acquis défini par les immeubles à conserver, et harmoniser celle des immeubles nouveaux (par remplacement ou par construction nouvelle), en tenant compte du contexte et du paysage urbain.

Plusieurs cas sont précisés :

- les immeubles existants à conserver : la hauteur est celle de l'immeuble diminuée des parties à écrêter ou augmenter des parties à restituer, en fonction de l'architecture
- les constructions nouvelles dont la hauteur est fixée et figure sur le plan
- les constructions nouvelles dont la hauteur n'est pas fixée : dans ce cas la hauteur est la hauteur moyenne des constructions riveraines,

- les constructions en cœur d'ilot dont la hauteur n'est pas fixée : dans ce cas la hauteur est fixée en rapport aux héberges et constructions riveraines,
- les constructions et terrasses autorisées dans les espaces libres dont la hauteur est limitée à celle du plancher du premier étage.

Dans le cas d'une construction publique pouvant être appelée à jouer un rôle structurant ces règles de hauteur peuvent être dépassées et évaluer suivant les critères du programme et de la signification dans le paysage urbain.

USPR/11 - Aspect des constructions et des espaces

Objectif :
Définir de façon détaillée les modalités d'intervention sur le bâti et les espaces libres dans le Site Patrimonial Remarquable affectant leur aspect. Les règles sont établies dans le sens de :

- *la sauvegarde et de la mise en valeur attentive du patrimoine, en valorisant selon les cas soit la restitution, soit l'équilibrage de l'architecture*
- *étroitement associée à sa réutilisation (esprit de reconquête de la Bastide),*
- *en incluant les prescriptions liées à l'environnement et l'amélioration des performances énergétiques.*

Hormis les immeubles protégés par la législation sur le Monuments Historiques cas sont développés :

- Les immeubles bâtis à conserver,
- Les immeubles bâtis pouvant être conservés ou remplacés lorsqu'ils sont conservés,
- Les immeubles bâtis pouvant être conservés ou remplacés lorsqu'ils sont remplacés et les constructions nouvelles,
- Les espaces libres, les espaces libres pouvant être couverts, les clôtures,
- Les espaces publics.

Les règles sur les immeubles bâtis à conserver sont nombreuses, à la mesure de la qualité, l'étendue et de la diversité des ouvrages qui les composent. Plusieurs chapitres sensibles sont plus particulièrement importants :

- La qualité des façades, matériaux, couleurs, particulièrement en jeu dans la cadre du ravalement et du nouveau visage de la Bastide,
- Les menuiseries, fragiles mais déterminantes tant pour l'écriture architecturale que pour l'habitat,
- Les devantures et enseignes,
- Les toitures terrasse existantes, en excluant celles qui dégradent l'architecture,
- La possibilité de couvrir les cours par des verrières,
- La reprise du pluvial, tout en favorisant des débords de toiture caractérisés,
- La question des capteurs solaires, faisant la distinction entre thermique et photovoltaïque et en orientant vers des implantations et techniques innovantes compatible avec la mise en valeur du bâti historique,
- La préservation des distributions internes des immeubles et leur évolution, dans le sens de la protection du patrimoine et des capacités d'habitation (accès en cas de mixité, accessibilité des étages, double orientation, surfaces « familiales », locaux de service en rdc, performances énergétiques)

Ces règles sont ordonnées selon les contenus et chapitres suivants :

- Façades
    - Composition architecturale, percements : façade principale et façade secondaire
    - Murs et parement en pierre de taille
    - Murs en maçonnerie de pierre et enduit
    - Murs en pan de bois et parements d'autres matériaux
    - Enduits et améliorations des performances énergétiques
    - Modénature, balcons, ornements
    - Menuiseries
        - Conservation, entretien, réparation des portes et fenêtres

        - Remplacement des portes et fenêtres
        - Volets, contrevents, persiennes, volets roulants
        - Menuiseries et amélioration des performances énergétiques
    - Ferronneries
    - Devantures et baies commerciales, stores et bannes, marquises, enseignes.
        - Devanture à l'intérieur d'une baie commerciale
        - Devanture en applique
        - Occultations, clôture, éclairage des devantures
        - Marquises
        - Bannes, auvents, stores
        - Enseignes drapeau et bandeau
    - Couleurs, matière et finition
    - Filerie, canalisations, conduits, compteurs, coffrets publics ou privés
    - Appareillages divers : climatisation, chauffage, ventilation, antennes, ventouses.
- Toitures
    - Profils de toiture et matériaux
    - Toitures terrasses existantes
    - Percements en toiture
    - Verrières, couverture des cours
    - Souches, exutoires et ouvrages divers
    - Débords, reprise du pluvial
    - Equipements techniques en toiture, antennes, capteurs solaires, éoliennes
- Intérieur des immeubles
    - méthodologie, obligations communes
    - Conservation et restauration des architectures et ouvrages intérieurs
        - Escaliers, entrées et parties communes
        - Caves
        - Structure des planchers
        - Murs de refend
        - Charpentes
        - Organisation fonctionnelle des locaux, le passage des réseaux
        - Ouvrages isolés
        - Ensembles de décor intérieur cohérents
        - Parquets
        - Lambris et cimaises
        - Cheminées
        - Plafonds
        - Création d'ascenseurs
        - Création de locaux d'usage
        - Amélioration des performances énergétiques

Les règles sur les immeubles bâtis pouvant être conservés ou remplacés sont du même ordre, en portant sur l'aspect extérieur des immeubles : l'objectif en est la valeur de l'ensemble urbain au-delà de la distinction immeuble protégé ou non.

Les règles sur les immeubles neufs portent sur les modalités d'intégration dans le tissu ancien. L'exposé des « éléments régulateurs » à prendre en compte ouvre à la possibilité d'une écriture architecturale nouvelle mais pas autiste, intégrant d'emblée les objectifs environnementaux de la transition énergétique. Une distinction est faite en faveur des équipements publics dont l'architecture peut faire appel à la singularité :

- Conception architecturale et insertion dans le paysage urbain
- Intégration à la conception des mesures environnementales
- Particularités de la conception urbaine et architecturale pour l'immeuble public
- Toitures et couvertures
- Règles liées aux performances énergétiques

Les règles sur les espaces libres, les espaces libres pouvant être couverts, les clôtures, sont détaillées en fonction de leur nature, leur dégagement, leurs aménagements et mise en valeur possibles, sans oublier le cas des constructions de secours dans le secteur défini par le PPRI :

- Espace libre à conserver
  - Sols naturels, végétaux et jardins
  - Sols minéraux et cours
  - Topographie
  - Bassins et piscines
  - Constructions à usage de repli
  - Petites constructions liées à l'usage de l'espace libre.
  - Construction en greffe sur façade arrière des constructions non protégées
- Espace libre pouvant être couvert – repères T du plan polychrome
  - Couvrement d'espace libre
  - Verrières au niveau de la toiture
- Ouvrages d'intérêt patrimonial situés dans les espaces libres
- Clôtures et portails

Les règles sur les espaces publics sont établies dans le sens des divers aspects du projet urbain, selon le caractère des lieux, en abordant les installations fixes et les installations temporaires :

- Conformité aux orientations d'aménagement et de mise en valeur, et aux prescriptions particulières
- Sauvegarde et mise en valeur des perspectives et paysages urbains
- Prise en compte des objectifs environnementaux et de développement durable
- Sols urbains
  - Matériaux
  - Marquages
  - Perméance des sols urbains
- Plantations
  - Ensembles jardinés
  - Alignements plantés d'arbres
- Mobiliers, signalétiques, kiosques, monuments et fontaines
  - Mobiliers
  - Signalétiques
  - Kiosques fixes
  - Monuments et fontaines
  - Points de collecte des déchets, bornes de propretés
  - Equipements divers
- Terrasses ouvertes ou couvertes et occupation du domaine public
  - Les terrasses ouvertes
  - Les terrasses couvertes
- Constructions et installations provisoires
- Architecture des constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
  - Constructions et installations insérées dans les immeubles bâtis
  - Constructions et installations insérées dans l'espace public
  - réseaux

USPR/12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Objectif :
Permettre de conserver les capacités existantes, sans aggraver les conditions de réalisation de façon à permettre une évolution progressive vers l'espace partagé et ouvert à une offre de déplacements urbains plus large (intégration du stationnement des vélos par exemple).

Deux cas sont distingués :

- l'immeuble est conservé
- l'immeuble est remplacé ou neuf.

L'immeuble est conservé. Les règles permettent la conservation des places existantes, n'interdisent pas leur reconversion. La création de places nouvelles est subordonnée au respect de la qualité architecturale du bâti et des espaces libres. Les points suivants sont déclinés :

- Places de stationnement existantes dans les espaces libres
- Places de stationnement existantes dans la construction
- Création de places de stationnement nouvelles
- Stationnement des vélos

La construction est neuve. La règle est de prévoir la création de places de stationnement, tout en tenant compte des besoins comme des possibilités réelles selon le contexte urbain. Les règles se déclinent en :

- Création de places de stationnement
- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement
- Stationnement des vélos

USPR/13: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Objectif :
Promouvoir le maintien des espaces libres, privés et publics, leurs qualités environnementales conformément à la morphologie de la bastide, ainsi que leur dégagement selon le plan du P.S.M.V.
Deux cas sont distingués :

- Les espaces publics
- Les espaces privés, cours et jardins

Les règles sur l'espace public portent sur les obligations du chapitre et aux enjeux du projet d'aménagement du P.S.M.V. et se déclinent en :

- Maintien de l'espace public en tant qu'espace libre
- Conformité aux orientations et recommandations d'aménagement et de mise en valeur
- Plantations

Les règles sur l'espace privé portent sur les obligations sur les espaces libres, cours et jardins, espaces libres pouvant être couverts et se déclinent en :

- Conservation des espaces libres, cours et jardins
- Espace libre pouvant être couvert – repères T du plan polychrome

USPR/14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

USPR/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Objectif :
Promouvoir de façon cohérente les améliorations énergétiques. Replacer les divers points abordés (article 11) dans une cohérence stratégique.

Dans ce sens les règles comportent les chapitres suivants :

- Amélioration en matière de performance énergétiques et environnementales des immeubles bâtis existants conservés
- Compatibilité avec la sauvegarde et mise en valeur du patrimoine.
- Adéquation des immeubles neufs aux exigences en en matière de performance énergétiques et environnementales
- Prise en compte des objectifs environnementaux et de développement durable dans les aménagements des espaces libres
- Organisation et gestion des chantiers

USPR/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

7 Incidences du P.S.M.V. sur l'environnement

7.1 L'évaluation environnementale du projet initial - 2010

Le projet du P.S.M.V. établi en 2003 a fait l'objet d'une étude environnementale, produite en 2010 par le bureau d'études Mosaïques, et d'une évaluation environnementale.

Cette étude est évoquée dans le chapitre 4 du diagnostic annexé à ce rapport et sert de support aux divers points abordés.

7.2 L'état initial de l'environnement établi dans le cadre du PLU

Le PLU comporte un état initial de l'environnement à l'échelle du territoire communal qui inclut la Bastide. Cette étude est également évoquée dans le chapitre 4 du diagnostic annexé.

7.3 Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et le P.S.M.V.

Les objectifs du P.A.D.D. sont présentés au chapitre 3.5.3 (diagnostic urbain – contexte du projet). Les 3 axes sont explicites et la conformité du projet de P.S.M.V. avec ces orientations en découle.

Du point de vue environnemental les implications sont induites :

- préservation et valorisation des jardins et espaces libres, ainsi que des plantations urbaines, constitutifs de la trame verte – ou nature en ville
- valorisation et reconquête du tissu urbain dense et de l'habitat, contribution à la limitation de la consommation foncière
- requalification de l'espace public et des cœurs d'ilots, protection du commerce, promotion de la mixité urbaine, comme contributions à la qualité du cadre de vie et d'activité.

De façon synthétique le projet de P.S.M.V. ambitionne d'être en cohérence avec les objectifs du P.A.D.D. en ce qui concerne ses implications environnementales.

7.4 Les apports de l'étude d'actualisation du projet du P.S.M.V.

L'étude d'actualisation du projet du P.S.M.V. a porté sur divers constats et analyses qui ne figuraient pas dans le projet existant. Ces éléments figurent au chapitre 4 du diagnostic. Ils sont établis aux différentes échelles constitutives du tissu urbain de la Bastide, et pour diverses problématiques :

- échelle de l'urbain (trame verte et bleue, pluvial, énergies….)
- échelle des espaces publics (plantations, sols….)
- échelle du bâti, de l'immeuble (valeur du bâti ancien, amélioration thermique, énergie renouvelable…)

Les constats et les conséquences envisagées pour le P.S.M.V. conduisent à

- préconiser des stratégies mettant en valeur les qualités foncières du patrimoine bâti et urbain (adopter des méthodes de projet adaptées, maintien des mitoyennetés, choix de matériaux adaptés au fonctionnement hygrothermique du bâti ancien, valorisation des jardins…)
- préconiser des méthodes et matériels destinés aux énergies renouvelables, compatibles avec les enjeux du patrimoine bâti et paysager du S.P.R. (choix de matériels innovant sous toiture, insertion architecturale dans le bâti neuf….)
- préconiser des natures de sols, des plantations favorables aux qualités environnementales dans les projets sur les espaces libres.

Ces différentes préconisations se retrouvent dans le règlement graphique (plan) : protection des alignements d'arbres, des jardins, ainsi que dans le règlement écrit.

7.5 Le P.P.R.I. et le P.S.M.V.

Le PPRi a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2014086-0009 en date du 7 mai 2014. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est concerné par les zones Ri1, Ri1b, Ri2 et Ri4.

L'article 2 du règlement des zones Ri1 et Ri1b du PPRi prévoit une disposition particulière pour le centre historique et le secteur sauvegardé selon laquelle *« par dérogation à l'article I et afin de permettre le renouvellement urbain, sont autorisées les constructions ou aménagements intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité. Lorsque le règlement ne répond pas directement et explicitement au problème rencontré et qu'il convient d'interpréter les présentes dispositions, la consultation du représentant de l'État est requise ».*

Les services de l'Etat posent le principe que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur constitue en lui-même une opération globale d'aménagement urbain. Par conséquent, l'analyse de la diminution globale de la vulnérabilité se fait à l'échelle du périmètre dérogatoire du PPRi qui couvre ainsi celui du Site Patrimonial Remarquable et celui du centre historique.

Le référentiel national de vulnérabilité sera retenu pour tirer un bilan annuel des opérations ponctuelles définies et de la diminution globale du risque. La première année de référence est celle de l'approbation du PPRi. Les réductions de vulnérabilité précèdent les augmentations ponctuelles autorisables au titre du PPRi. Un bilan annuel est présenté en Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable. Des projets importants peuvent être étudiés au regard de ce critère de vulnérabilité en Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable sur le principe du cas par cas

7.6 L'évaluation environnementale du projet

L'évaluation environnementale du projet de P.S.M.V. fait l'objet d'une démarche spécifique auprès de l'autorité environnementale. Cette démarche comprend la production d'un dossier présentant les incidences du projet sur l'environnement.

Ce document figure à l'annexe 4 du présent rapport.

_____

Annexes du rapport de présentation

Annexe 1 : diagnostics (2017)

1 – diagnostic du dossier de 2003
2 – diagnostic patrimonial, historique et archéologique, architectural
3 – diagnostic urbain
4 – diagnostic environnemental, état initial de l'environnement

Annexe 2 : rapport de présentation de 2003 et étude historique et morphologique

Annexe 3 : plan de reconquête urbaine de la Bastide Saint Louis

Annexe 4 : dossier de la demande d'évaluation environnementale au cas par cas