



# PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD

## Préambule : qu'est-ce que le PADD ?

### Contexte réglementaire :

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il définit un « projet de territoire » en arrêtant les grandes orientations en termes de développement urbain, et de protection des espaces naturels et agricoles.

Le règlement et le document graphique du PLU doivent être compatibles avec les orientations du PADD.

### Article L123-1-3 du code de l'urbanisme :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

## Synthèse du diagnostic du territoire :

### Démographie / logements :

- Une croissance démographique qui se maintient malgré un ralentissement, mais une population vieillissante
- Un parc de logements occupés par 48,6% de propriétaires, fortement touché par un phénomène de vacance (14% du parc), essentiellement concentré sur le centre ville et sa périphérie immédiate

### Economie / Emploi :

- Une économie essentiellement tournée vers le tertiaire et l'économie présentielle, qui représente 77 % des emplois, avec une tendance à la hausse
- Une faible représentation du secteur industriel, qui ne représente que 6 % des emplois
- Un secteur agricole essentiellement tourné sur la viticulture, en nette diminution depuis 10 ans
- Un taux de chômage élevé (moyenne INSEE 2010-2014 20,5 % de la pop. active<sup>1</sup>; 6061 demandeurs d'emplois 2016<sup>2</sup>) et qui concerne plus particulièrement les seniors.

---

<sup>1</sup> Source : Insee RP 2012. Le taux de chômage s'entend au sens du recensement de l'Insee. Est considérée comme étant au chômage, toute personne active se déclarant à la recherche d'un emploi, et inscrite ou non à Pôle emploi.

<sup>2</sup> Source : Pôle emploi, janvier 2016.

### Équipements et services :

- Un niveau d'équipements et de services satisfaisant, à la hauteur du statut de chef lieu du département, à conforter.
- Un pôle d'emploi et de services important, qui conforte le positionnement de ville centre de l'agglomération, et chef-lieu de département

### Richesses patrimoniales et naturelles :

- Un territoire riche sur le plan patrimonial, avec 2 inscriptions Patrimoine Mondial UNESCO, un secteur sauvegardé, 3 sites classés, 45 Monuments Historiques inscrits et classés
- Une diversité de milieux naturels, avec des écosystèmes fragiles, et des atouts paysagers majeurs à préserver

### Risques et nuisances :

- Un territoire concerné par plusieurs risques naturels (inondation, incendie), bien identifiés
- Des nuisances sonores (aéroport et infrastructures routières) localisées
- Peu de nuisances technologiques, hormis la présence d'une canalisation de transport de gaz

## Enjeux :

Ville centre de l'agglomération, et chef lieu du département, la ville de Carcassonne est également un haut lieu du tourisme Audois. Elle est aujourd'hui confrontée à un ralentissement économique qui se traduit par une diminution de la croissance démographique, une paupérisation croissante de sa population, et une perte d'attractivité de son centre ville.

Le regroupement des régions Languedoc Roussillon et Midi Pyrénées dans le cadre de la réforme territoriale positionne Carcassonne au centre de la grande région. La ville entend se saisir de cette opportunité pour développer des infrastructures régionales tournées vers la santé, l'enseignement et la culture.

Dans les années à venir, elle entend conforter son positionnement et son rayonnement de ville centre, en développant une stratégie permettant de renforcer son attractivité :

- production de logements adaptés et diversifiés permettant l'accueil de nouvelles populations
- création d'emplois et de richesses en permettant la diversification du tissu économique
- redynamisation de son centre-ville
- maintien du niveau de d'équipements et de services
- amélioration et développement de l'accueil touristique.

Ce développement doit respecter d'une part le caractère patrimonial qui fonde l'identité du territoire ; et d'autre part le milieu naturel, les paysages et la sensibilité des écosystèmes qui entourent le milieu urbain.

C'est dans ce contexte que la municipalité porte un projet d'aménagement ambitieux qui s'articule de manière forte autour:

- De la revitalisation du centre ville, Bastide médiévale à mettre en valeur
- De la production d'habitat répondant prioritairement aux besoins des familles
- De la mise en valeur du patrimoine au travers de la mise en liaison Cité /Bastide
- Du développement de la croissance économique
- De l'aménagement d'espaces publics permettant de « mieux vivre en ville », et notamment l'aménagement des squares et jardins

Ces projets sont formalisés dans le cadre du PADD autour **de 3 axes, déclinés en 15 orientations stratégiques.**

## En résumé :

**Le projet pour Carcassonne pour les 15 ans à venir, dans le cadre de son PLU :**

**une ville Nature,  
une ville Patrimoniale,  
une ville Durable**

## AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX des GRANDS EQUILIBRES NATURELS

### Une ville Nature

- 1 : **Maintenir** l'écrin paysagé qui ceinture Carcassonne, et l'activité agricole
- 2 : **Identifier et préserver** les richesses environnementales caractéristiques de la biodiversité du territoire
- 3 : **Rationaliser** les modes de déplacements **et faciliter** les modes alternatifs aux déplacements automobiles
- 4 : **Prendre en compte** les risques naturels dans l'évolution urbaine
- 5 : **Inciter et encadrer** la production d'énergies renouvelables

## AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI S'APPUIE SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES de la VILLE

### Une ville Patrimoniale

- 6 : **Rééquilibrer** le territoire en valorisant les deux entités Cité / Bastide
- 7 : **Mettre en valeur et réhabiliter** les sites emblématiques de l'identité carcassonnaise

- 8 : **Diffuser** la connaissance et la compréhension du patrimoine bâti
- 9 : **Poursuivre** l'élaboration du PSMV sur la Bastide
- 10 : **Développer** l'activité touristique autour d'une approche patrimoniale

## AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE

### Une Ville Durable

- 11 : **Revitaliser** le centre-ville pour lui rendre son attractivité
- 12 : **Rééquilibrer** la production de logements en direction des familles, tout en maintenant la mixité sociale
- 13 : **Limiter** la consommation foncière et **définir** les secteurs prioritaires du développement urbain
- 14 : **Maintenir** le niveau d'équipements et de services correspondants aux besoins
- 15 : **Encourager** la croissance économique du territoire

## **AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES GRANDS EQUILIBRES NATURELS**

### **Une ville Nature**

1 : **Maintenir** l'écrin paysagé qui ceinture Carcassonne, et l'activité agricole

#### **Contexte :**

*Les espaces naturels couvrent près de 70% du territoire. De natures diverses (forêts, landes, milieux ouverts...) et de haute qualité, ils jouent un rôle important en termes de paysage notamment en relation avec la Cité dont ils constituent l'écrin végétal. L'activité agricole, notamment viticole constitue une activité économique qu'il convient de conforter sur le territoire. Le projet porté par le PLU vise à maintenir l'activité viticole aux abords de la Cité, les cultures céréalières à l'Ouest et les boisements à l'Est.*

#### **Orientations :**

- Mettre en place une gestion économe de l'espace, en définissant les limites physiques au-delà desquelles il n'est pas souhaitable d'urbaniser, et ce pour mettre un coup d'arrêt à la spéculation foncière et pérenniser les surfaces agricoles utiles

- Sanctuariser les zones d'expansion des crues de l'Aude (terre arable et non constructible au PPRI) pour y favoriser l'installation de maraîchers et la construction de jardins ouvriers

- Identifier et Préserver le patrimoine bâti remarquable en zone agricole et le valoriser en permettant des changements de destination.

- Promouvoir le caractère viticole des secteurs aux pieds de la Cité pour préserver l'écrin paysager.

2 : **Identifier et préserver** les richesses environnementales caractéristiques de la biodiversité du territoire

#### **Contexte :**

*Mesure phare du Grenelle de l'Environnement, la définition de la trame verte et bleue à l'échelon communal a pour objectif de préserver et restaurer les continuités écologiques, permettant la préservation des espèces animales et végétales. Le PLU s'inscrit dans cette dynamique, et veille à ce que l'urbanisation ne porte pas atteinte aux continuités écologiques.*

#### **Orientations :**

- Identifier, Protéger et pérenniser les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue par un zonage et un règlement adapté.

- Préserver et privilégier la constitution d'espaces verts en milieu urbain.

- Au travers du zonage du PLU, maintenir les corridors écologiques identifiés, et restaurer les 4 corridors menacés au sud de Montredon, entre Saint Georges et Montlegun, à Marseillens, à Villalbe.

- Traduire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) la nécessaire pérennité de ces corridors, en maintenant leur caractère naturel dans le cadre des projets d'aménagement

- Identifier les espaces boisés à préserver en Espaces boisés classés (boisements, haies, alignements d'arbres, bosquets et arbres isolés)

- Identifier et préserver les pelouses sèches

- Pérenniser la gestion de la forêt communale, dans le cadre du plan de gestion ONF

- Maintenir les zones humides et les ripisylves des cours d'eau

- Organiser une gestion des cours d'eau qui préserve les milieux aquatiques, maintenir les secteurs d'urbanisation à distance des corridors aquatiques

3 : **Rationaliser** les modes de déplacements **et faciliter** les modes alternatifs aux déplacements automobiles

*Contexte :*

*La ville ambitionne de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre sur la commune, dans les 15 ans à venir. Cet objectif passe par une limitation de la place de l'automobile, et la mise en œuvre d'alternatives permettant de garantir des conditions de mobilité satisfaisantes.*

Orientations :

- Intégrer la réflexion de déplacements doux à tous les nouveaux projets de développement urbain (liaison, tracé, emprise réservée, ...).

- Poursuivre la création de pistes cyclables en relation avec les schémas communautaire et départemental.

- Optimiser les dessertes et fréquences des transports en commun en relation avec le service Agglo Bus de Carcassonne Agglo.

- Développer la mise en place de bornes électriques dans les zones de stationnement public

- Anticiper les besoins en termes de parkings relais périphériques dans le cadre de l'étude du Plan de Déplacement Urbain, et développer le co-voiturage

4 : **Prendre en compte** les risques naturels dans l'évolution urbaine

*Contexte :*

*Fortement impactée par les risques incendies et inondations, la ville de Carcassonne doit penser son développement en corrélation avec les règlements des PPR. Le PLU intègre les servitudes réglementaires, et tient compte des nuisances diverses en limitant au maximum l'exposition des populations.*

Orientations :

- Considérer les risques naturels (Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt, Plan de Prévention du Risque d'Inondation)
- Dans le cadre des OAP, définir le devenir des zones impactées par les risques, notamment dans le secteur de Montredon
- Considérer les risques technologiques (Canalisation de transport de gaz TIGF, Transport de Matières Dangereuses), et limiter la densification aux abords des secteurs concernés
- Considérer les nuisances sonores (Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport, Routes à Grande Circulation, classement sonore des infrastructures de transport terrestre) et limiter l'urbanisation dans les secteurs concernés

5 : **Inciter et encadrer** la production d'énergies renouvelables

*Contexte :*

*Dans une logique d'adaptation au changement climatique, et en relation avec le Plan Climat Energie Territorial, la ville ambitionne de limiter les effets du réchauffement climatique, en concevant des constructions économes, et en veillant à la maîtrise de l'énergie. Objectif : 20% de réduction de la consommation électrique des bâtiments publics dans un premier temps ; et produire 20% de l'énergie consommée sur la commune en énergie renouvelable<sup>3</sup>*

Orientations :

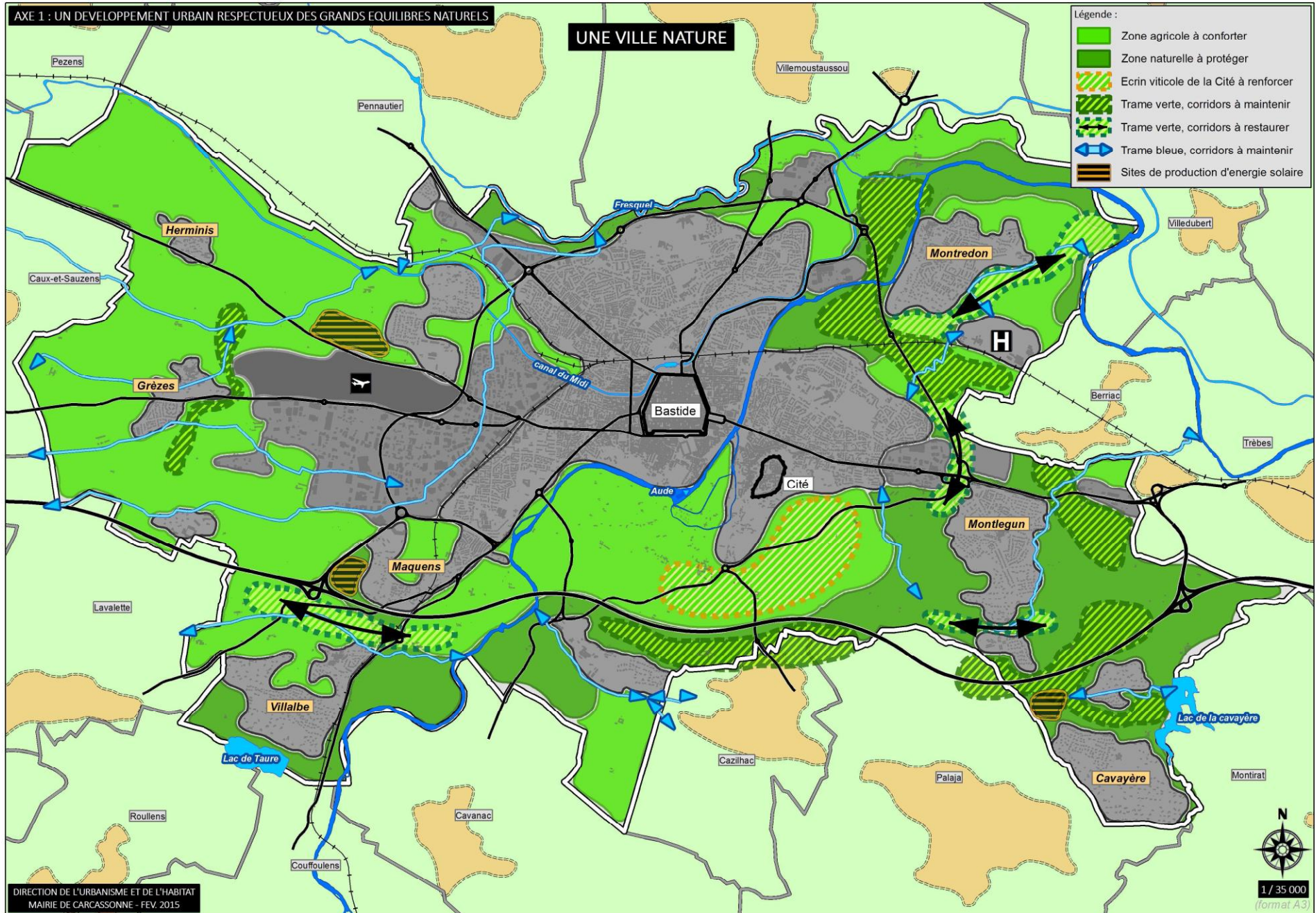
- Avoir une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) pour les opérations d'ensemble
- Faciliter, au travers du règlement, la réalisation d'opérations de constructions bioclimatiques, économes en énergie, respectueuses de leur environnement
- Développer la production d'énergies renouvelables et diversifiées sur le territoire : centrales photovoltaïques au sol sur

---

<sup>3</sup> Selon les premières données théoriques, le projet de centrale photovoltaïque au sol à l'ancienne décharge de la Cavayère pourrait produire sur 10,5ha l'équivalent de la consommation électrique moyenne de 1600 foyers (hors chauffage électrique) ou 350 foyers (avec chauffage électrique). Dans l'absolu, il faudrait donc 150ha de panneaux photovoltaïque pour produire 20% des 23 000 foyers carcassonnais, chauffage électrique inclus. (150ha sur les 6 500ha que compte le territoire communal)

# UNE VILLE NATURE

- Légende :
- Zone agricole à conforter
  - Zone naturelle à protéger
  - Ecrin viticole de la Cité à renforcer
  - Trame verte, corridors à maintenir
  - Trame verte, corridors à restaurer
  - Trame bleue, corridors à maintenir
  - Sites de production d'énergie solaire



## AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI S'APPUIE SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES de la VILLE

### **UNE VILLE PATRIMONIALE**

La ville s'engage dans une démarche active de valorisation patrimoniale et de médiation à destination des publics au sens large. Elle s'appuie sur ses richesses patrimoniales pour asseoir un mode de développement territorial qui respecte et valorise ses atouts.

6: **Rééquilibrer** le territoire en valorisant les deux entités Cité / Bastide

#### *Contexte :*

*La ville de Carcassonne est marquée par une polarisation évidente :*

- Une Cité connue mondialement, inscrite sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Unesco, centre de l'attractivité du territoire Carcassonnais,*
- Une Ville Basse médiévale, secteur Sauvegardé, mais qui a beaucoup souffert d'un désintérêt historique, patrimonial, économique et qui présente de forts dysfonctionnements mais aussi des atouts majeurs.*

*L'objectif affirmé par le projet Ville d'Art et d'Histoire, et retranscrit dans ce PLU, consiste à retisser le territoire, en travaillant la jonction urbaine dans une approche transversale de projet, d'acteurs, d'outils et de procédures, au service de l'urbanisme patrimonial et de la médiation culturelle.*

#### Orientations :

- Matérialiser la liaison Cité / Bastide, au travers d'aménagements urbains et de la mise en place d'une signalétique adaptée
- Créer un parcours du patrimoine en cœur de ville
- Aménager un Centre d'interprétation de l'Architecture et du Patrimoine au cœur de la Trivalle
- Créer des échanges européens autour des villes médiévales numériques

7: **Mettre en valeur et réhabiliter** les sites emblématiques de l'identité carcassonnaise

*Contexte : Dans une ville riche de protections patrimoniales, la présence importante de monuments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments historiques impose de fréquentes campagnes de restauration. Paradoxalement, la ville n'est propriétaire que de quelques édifices, la grande partie des monuments appartenant à l'Etat, d'autres restants des propriétés privées.*

*Le PLU contribuera à l'identification des éléments emblématiques, à leur protection et à leur mise en valeur.*

#### Orientations :

- Identifier les éléments à préserver dans le cadre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (vestiges de l'ancien canal du midi, mausolée romain lo badarel...)
- Protéger, au travers d'un règlement spécifique adapté, les éléments patrimoniaux
- Réhabiliter les édifices propriété de la ville (Eglise Saint Vincent – Hôtel de Rolland)
- Pérenniser la « zone tampon » du canal du midi, dans l'attente de sa protection au titre des Sites

8 : **Diffuser** la connaissance et la compréhension du patrimoine bâti

#### Contexte :

*Le particularisme de cette ville bicéphale à l'identité médiévale est aujourd'hui l'atout majeur pour la municipalité en terme de développement, qu'il soit culturel ou social. Si la médiévalité de Carcassonne reste l'élément identitaire de la ville, au travers d'une histoire forte et d'une architecture monumentale, l'enjeu actuel est d'amener les publics à redécouvrir Carcassonne et son histoire dans une logique d'ensemble : « ne plus visiter la Cité de Carcassonne, mais Carcassonne et sa Cité » (Alexandre Melissinos)*

#### Orientations :

- Aménager l'espace urbain dans le respect du cadre bâti environnant, afin de faciliter la lecture et la compréhension des immeubles majeurs
- Exercer une surveillance archéologique sur les sites sensibles
- Mettre en place des actions de médiations patrimoniales permettant de mieux comprendre l'histoire du bâti, ses évolutions, et les règles à respecter dans le cadre des réhabilitations
- Développer une politique des publics ambitieuse, en relation étroite avec le secteur sauvegardé

9 : **Poursuivre** l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) sur la Bastide

*Contexte :*

*La création du secteur sauvegardé date d'octobre 1997, et a donné lieu à l'élaboration d'un projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, aujourd'hui non encore approuvé. La finalisation du PSMV, engagée conjointement par la DRAC et la ville, confortera l'intérêt patrimonial de la Bastide, et le cadre réglementaire des opérations de réhabilitation.*

Orientations :

- Finaliser le Plan de Sauvegarde,
- Poursuivre et intensifier la requalification des immeubles en Secteur Sauvegardé
- Répertorier les éléments découverts à l'occasion des opérations de réhabilitation
- Accroître la reconnaissance de la Bastide sur le plan national

10 : **Développer** l'activité touristique autour d'une approche patrimoniale

*Contexte :*

*Chaque année, ce sont plus de deux millions de visiteurs qui viennent arpenter les remparts et les rues de la Cité médiévale, mais les temps de visite restent aujourd'hui très courts, et la découverte est insuffisamment approfondie. A l'heure actuelle, la ville mise sur l'ensemble de ses richesses historiques et patrimoniales, et notamment celles situées en Bastide, pour amplifier son rayonnement national et international, accroître la satisfaction de ses visiteurs et permettre un allongement de la durée de séjour.*

Orientations :

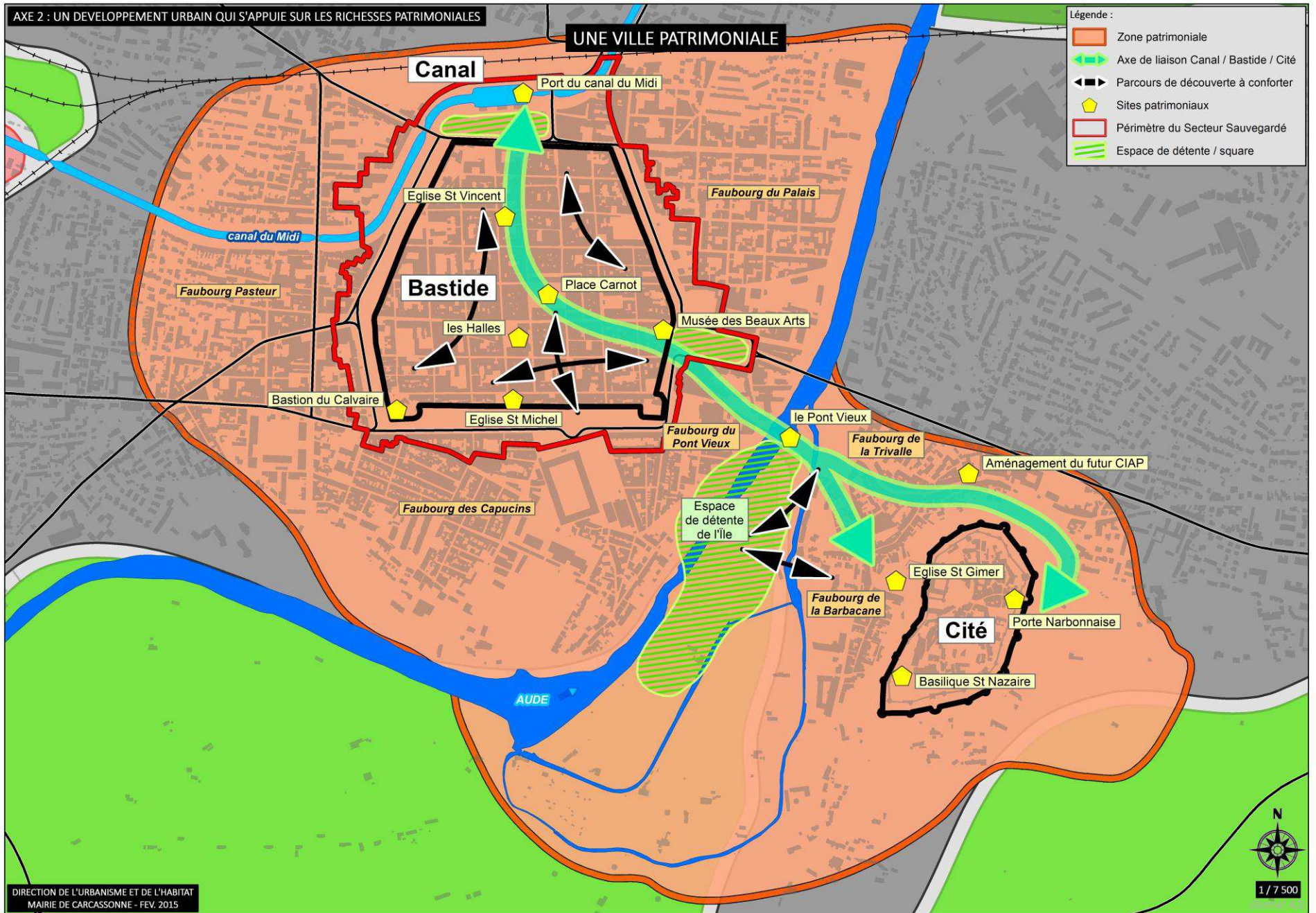
- Conforter la Cité comme acteur incontournable du tourisme régional, national et international
- Définir une stratégie d'intervention qui s'articule autour de l'amélioration des conditions d'accueil et de visite ; l'élargissement de la découverte du site, et l'organisation des retombées économiques et commerciales
- Mobiliser les moyens et les partenaires pour proposer une visite de Carcassonne agréable et de qualité, et allonger le temps de séjour sur le territoire
- Dynamiser les activités liées au tourisme au cœur de la Bastide (commerces, restaurations, hôtellerie, culture, loisirs)

- Faire entrer l'Opération Grand Site dans sa phase opérationnelle, en finalisant le plan de fonctionnement général du projet OGS, et en déclinant un programme d'actions répondant aux enjeux du site et aux capacités budgétaires des partenaires

- Développer le tourisme d'affaires et la tenue de séminaires.

UNE VILLE PATRIMONIALE

- Légende :
- Zone patrimoniale
  - Axe de liaison Canal / Bastide / Cité
  - Parcours de découverte à conforter
  - Sites patrimoniaux
  - Périmètre du Secteur Sauvegardé
  - Espace de détente / square



### AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE

#### Une Ville Durable

Il s'agit ici de définir le mode de développement de la ville, qui doit **aujourd'hui s'appuyer sur les espaces déjà urbanisés**, et non plus sur l'étalement de la ville; tout en **préservant des capacités de développement urbain** nécessaires au dynamisme du territoire.

11 : **Revitaliser** le centre ville pour lui rendre son attractivité

#### *Contexte :*

*Dans un contexte de paupérisation du centre ville, de perte de dynamisme commercial, et de dégradation de l'habitat, le projet porté par la municipalité a pour ambition de créer les conditions nécessaires pour rendre au centre ville son attractivité au travers d'une action publique volontariste s'appuyant sur différents outils.*

#### Orientations :

##### Habitat :

- Inciter à la réhabilitation des logements au travers de l'OPAH-RU avec une approche permettant d'améliorer les performances énergétiques des logements occupés (notion d' « éco-carron »)
- Mobiliser des procédures coercitives pour agir sur les ilots les plus dégradés
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Privilégier la production de logements T3 à T5 pour rééquilibrer le parc en en direction des propriétaires occupants et permettre le retour de familles en centre ville.
- Développer les services aux porteurs de projet (privé, public ou professionnel) en termes de démarches et d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France, de conseils en réhabilitation, de performance énergétique et de production d'opérations de qualité architecturale.

### Cadre de vie :

- Proposer un cadre de vie agréable, de qualité, sécurisant et attractif qui confère au centre-ville sa singularité et qui se pose en véritable alternative de qualité au lotissement en périphérie
- Rendre obligatoire la réhabilitation des façades sur les secteurs stratégiques
- Requalifier les espaces publics (voiries, places, squares et jardins ...) dans le cadre d'un phasage pluriannuel stratégique
- Créer des espaces de détente en ville, en donnant au végétal une place importante dans tous les aménagements urbains,
- Apaiser la circulation en créant des zones 30, et espaces partagés
- Améliorer le stationnement, notamment pour les résidents
- Répondre au besoin d'accessibilité du centre-ville pour les personnes à mobilité réduite, conformément au PAVE
- Repenser l'aménagement des entrées de ville, pour qu'elles deviennent des portes d'entrée attractives, valorisant le territoire

### Maintien de la diversité commerciale :

- Faciliter l'implantation des commerces
- Identifier les besoins immobiliers et favoriser le remembrement parcellaire afin d'offrir des surfaces commerciales plus vastes
- Acquérir des baux commerciaux afin de maîtriser l'implantation d'activité et de faciliter la création de nouveaux commerces et services

12 : **Rééquilibrer** la production de logements en direction des familles, tout en maintenant la mixité sociale

*Contexte :*

*Carcassonne, ville centre de l'agglomération, doit pouvoir sur son territoire permettre l'accueil de nouvelles populations dans des secteurs rapprochés des pôles d'emploi et de services. Le PLH et le SCOT ont défini des objectifs démographiques ambitieux : accueillir 15 000 habitants supplémentaires d'ici 2025. Le PLU se doit d'y répondre, en maintenant la mixité sociale, et en permettant un parcours résidentiel complet sur la ville centre.*

Orientations :

- Produire des logements accessibles, performants sur le plan énergétique, et adaptés aux besoins des familles
- Faciliter l'accès social à la propriété
- Améliorer les qualités architecturales et environnementales des programmes
- Répondre aux objectifs du PLH, et notamment maintenir un taux de logement social conforme à la loi et aux besoins du territoire
- Promouvoir la réalisation d'opérations d'habitat diversifiées
- Favoriser une action foncière permettant de limiter la spéculation foncière et permettre aux particuliers d'acquérir des lots à construire à des prix conformes aux caractéristiques socio-économiques du territoire

13 : **Limiter** la consommation foncière et **définir** les secteurs prioritaires du développement urbain

*Contexte :*

*La réponse aux besoins en termes de production de logements prend en considération les spécificités du tissu urbain existant (capacités de densification, identification des dents creuses, action sur la vacance du parc). Les besoins qui ne peuvent être satisfaits à l'intérieur du tissu urbain existants sont identifiés à **160 hectares pour l'habitat**, qui donneront lieu à un comblement prioritaire des dents creuses et à une extension urbaine limitée, dans des secteurs prioritaires définis en continuité avec les noyaux urbains, et **90 hectares pour le développement économique***

Détermination des capacités d'extension urbaine :

L'objectif de croissance urbaine est fixé par le SCOT, qui détermine les objectifs en matière de croissance démographique. Ces derniers ont défini un accueil de 20 à 25 000 nouveaux habitants d'ici 2025 sur l'ensemble des 23 communes de l'intercommunalité, dont l'accueil de 70% de cette nouvelle population sur l'axe urbain composé de Berriac, Carcassonne et Trèbes.

La ville de Carcassonne représentant 89% du poids démographique de cet axe urbain, l'objectif est donc d'être en mesure, à travers ce PLU, de créer les conditions nécessaires à l'installation de ces 15 500 nouveaux habitants (hors desserrement des ménages) à l'horizon 2025.

En outre, considérant les objectifs du SCOT quant à la production de logement sur cet axe urbain, en application du même

pourcentage du poids démographique, les objectifs fixés pour la ville de Carcassonne sont ainsi de : 645 logements en renouvellement / réhabilitation et 5 800 logements neufs.

Les objectifs du SCOT s'étalant sur la période 2010 – 2025, et le PLU sur la période 2015 – 2025, il convient donc de les pondérer en intégrant dans ce calcul, l'évolution des constructions sur la période 2010 – 2015 sur Carcassonne. 234 permis de construire ont été accordés, équivalent à la construction de 760 logements neufs sur cette période.

Ainsi, l'objectif du PLU sur la période 2015 – 2025, en réponse aux objectifs fixés par le SCOT, est le suivant :

- produire 600 logements en renouvellement urbain : comblements de dents creuses, reconquête des logements vacants, densification
- produire 5 040 logements neufs

Considérant une densité moyenne de 32 logements / hectare dans les nouvelles opérations urbaines pour les 3 communes de l'axe urbain, il est nécessaire de maintenir et d'ouvrir à l'urbanisation l'équivalent de 160 hectares

En terme de densification des zones urbaines, il ressort d'une étude approfondie des données cadastrales et fiscales pour l'année 2014, un recensement de 27 932 logements pour une superficie totale urbanisée de 886 hectares (hors voirie), soit une densité moyenne sur la ville de Carcassonne de 31,5 logements / hectares.

Ainsi, dans son ensemble, dans la diversité typologique et de densité d'habitat qui caractérise la ville de Carcassonne, l'objectif à travers ce PLU sera de maintenir ce taux de densité tout en assurant une diversité de types de logements, permettant un parcours résidentiel de qualité sur le territoire.

En matière de développement économique, considérant que le dynamisme a été essentiellement porté par l'activité commerciale, l'objectif de ce PLU est de maintenir les activités artisanales et de petites industries sur les zones existantes qui leur sont dédiées, mais également de doter la commune et l'intercommunalité de réserve foncière aménageable rapidement et à des coûts réduits, pour y développer de nouvelles activités liées à la santé, à l'aéroport, ainsi qu'à la venue de nouvelles entreprises. Par conséquent, dans le prolongement des zones d'activités actuelles, des surfaces à urbaniser de taille modeste seront rendues constructibles, dans un volume maximal compris entre 75 et 90 hectares sur l'ensemble de la commune.

#### **Définition d'un objectif chiffré de modération de consommation foncière :**

*En 14 ans, entre 1998 et 2012, on estime la consommation foncière à 31 hectares / an, toutes destinations confondues (habitat / économie)*

*Dans le cadre de son PLU, la ville se donne comme objectif sur les 15 prochaines années de diminuer **sa consommation foncière de 20 % par rapport à la période précédente, ce qui correspond à l'urbanisation de 25 hectares / an** sur les 10 ans à venir.*

## Définition des zones prioritaires de développement :

- Secteur de Montredon

Ce secteur à l'est de la ville accueille le nouvel Hôpital de l'est audois depuis juin 2014, ce qui, avec les 2 cliniques présentes et le pôle logistique représente plus de 2 500 emplois. Concerné par un projet de ZAC depuis 2007, ce secteur a vocation à se développer afin de relier le pôle santé et le cœur du hameau (cheminements doux, continuité urbaine confortant la vocation du secteur) et de permettre l'accueil d'activités complémentaires liées à la santé. Une orientation d'aménagement et de programmation définit dans le PLU le devenir de ce site.

- Secteur de Sainte Marie

Dans ce secteur en limite Nord-Est d'un quartier urbain de seconde couronne, il s'agit de venir étendre et finaliser une urbanisation nécessaire au développement du territoire communal partant du secteur de la Conte pour venir s'adosser à la limite physique de la RD 6113. Ce positionnement géographique permet d'apporter une complémentarité de projets et d'évolution avec le secteur de Montredon, et ce en termes de densité et de typologie d'habitat. Ce secteur répondra aussi à une demande forte de proximité de logements avec les équipements publics, et donc participera de la minoration du mouvement pendulaire habitat-travail. Une réflexion paysagère sera engagée très fortement avec des orientations définies pour qualifier la perspective sur la Cité depuis la RD 6113.

- Secteur de Maquens

Le hameau de Maquens se présente dans la continuité du quartier du Viguiers, secteur fortement marqué par une urbanité des années soixante qui a connu une croissance importante dans les années soixante-dix et quatre-vingt. La lecture de ce secteur fait apparaître des particularités foncières intéressantes, notamment des dents creuses, qui révèlent une capacité de densité bâtie pour poursuivre la ville dans une forme urbaine semblable, bénéficiant du nouveau groupe scolaire. Cette OAP permettra d'avoir une lisibilité du développement avec une vision architecturale d'ensemble.

- Secteur de Salvaza

Dans un esprit de préservation de la biodiversité, la Ville a décidé de redéfinir et recentrer la stratégie du développement économique et des activités de production sur un secteur proposant des raccordements aux infrastructures viaires existantes et structurelles du territoire, ce qui permet de préserver. Le secteur Salvaza va dès lors intégrer une zone destinée aux activités de production pour satisfaire la demande croissante des entreprises de s'implanter à Carcassonne, axe central de la nouvelle région Languedoc Roussillon Midi Pyrénées sur de nombreux plans, institutionnel, économique, culturel, touristique..... Pour inscrire cette attractivité industrielle dans le temps et continuer ainsi à attirer de nouveaux investisseurs, il a été projeté de créer dans le projet de PLU un périmètre large comprenant deux secteurs, l'un opérationnel à court terme, et l'autre constituant une réserve foncière à titre de potentiel d'expansion des activités de production.

14 : **Maintenir** le niveau d'équipements et de services correspondant aux besoins

*Contexte :*

*La ville centre doit offrir un niveau d'équipements publics et de services permettant de satisfaire aux besoins du territoire. Le niveau d'équipements de la commune est à ce jour satisfaisant; et sera renforcé par l'installation d'équipements complémentaires identifiés.*

Orientations :

- Permettre l'émergence d'une ville numérique et connectée : poursuivre le développement de la fibre optique et du très haut débit sur l'ensemble des quartiers et développer le wifi public
- Encourager et développer l'enseignement supérieur
- Réhabilitations ou constructions de groupes scolaires
- Accueil d'un centre de congrès en centre ville
- Réaménagement du Musée des Beaux Arts
- Compléter l'offre culturelle existante : projet de Médiathèque intercommunale
- Construction d'une piscine
- Création d'un pôle sportif

15 : **Encourager** la croissance économique du territoire

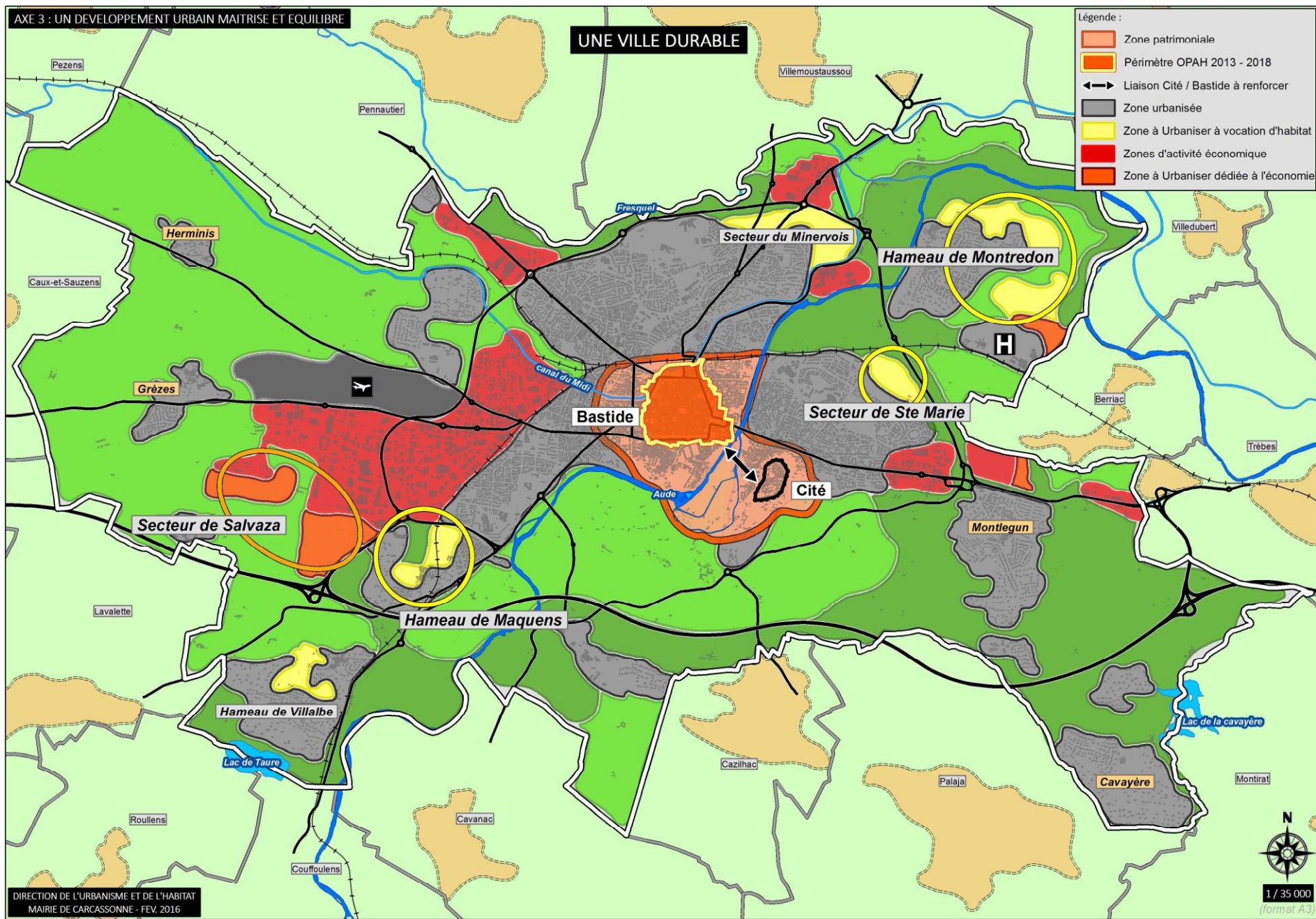
*Contexte :*

*Dans un contexte de ralentissement de l'activité économique, et en s'appuyant sur le Schéma de développement économique de l'agglomération, le PLU doit contribuer à diversifier les activités aujourd'hui fortement axées sur le tertiaire et l'économie présentielle.*

Orientations :

- Positionner Carcassonne comme point stratégique central de la grande région (fusion Languedoc et Midi-Pyrénées), et axer son développement sur les domaines de l'enseignement, de la culture et du médical
- Permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles sur le territoire de la commune, afin d'être en capacité de répondre de manière réactive aux demandes d'implantation d'entreprises
- Définir une stratégie à long terme de modernisation des zones d'activités existantes en déclin et anticiper les besoins de potentiels investisseurs et mettre en place une action foncière ad hoc.
- Equilibrer le territoire de la commune en matière d'équipements commerciaux et de services, promouvoir le centre-ville et accueillir des enseignes premium pour recréer de l'attractivité
- Faire de l'économie touristique le levier de communication pour le rayonnement de Carcassonne.

UNE VILLE DURABLE



Légende :

- Zone patrimoniale
- Périmètre OPAH 2013 - 2018
- Liaison Cité / Bastide à renforcer
- Zone urbanisée
- Zone à Urbaniser à vocation d'habitat
- Zones d'activité économique
- Zone à Urbaniser dédiée à l'économie