

An aerial photograph of Carcassonne, France, showing a mix of residential areas, green spaces, and a river. The image is divided into two horizontal sections by a teal banner. The top section shows a wide view of the city, including a large residential area with terracotta roofs, a central commercial or institutional building complex, and a river winding through the landscape. The bottom section provides a closer view of a residential neighborhood with a large green field and a road intersection.

## CHAPITRE 4 : LES BESOINS

Ville de Carcassonne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de Présentation

## SOMMAIRE

<b>I. Les besoins en matière d'aménagement de l'espace</b>	<b>3</b>		
1. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : Définition et méthodes	3		
a. Définition des espaces bâtis	3		
b. Capacité de densification	3		
c. Capacité de mutation	3		
d. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	4		
2. Aptitude des espaces bâtis par secteurs	5		
a. Secteur historique : Bastide, Cité et faubourgs anciens	6		
b. Secteur d'extension ancienne : Viguiier / Saint-Jacques	7		
c. Secteur d'extension ancienne : Semard / Reille / Grazaillès	10		
d. Secteur d'extension ancienne : Gravettes	14		
e. Secteur de hameaux anciens	17		
f. Secteur de quartiers résidentiels peu denses	25		
g. Synthèse du potentiel foncier de densification et de mutation des espaces bâtis à vocation d'habitat	30		
h. Zones d'activités : potentiel foncier à vocation économique	31		
i. Capacité de développement des secteurs non bâtis identifiés au POS comme zones d'urbanisation future	32		
3. Les besoins qualitatifs	33		
<b>II. Les besoins en terme de production de logements</b>	<b>34</b>		
1. Une production de logements en quantité suffisante	34		
a. Scénario de développement du SCOT	34		
b. Des besoins en matière de résorption de la vacance	34		
c. Objectif de production du PLU	34		
2. Des besoins en termes de diversification des logements	35		
3. Des besoins en termes de poursuite de la production de logements	35		
<b>III. Les besoins en matière d'équipements et de transports</b>	<b>37</b>		
1. Des besoins en matière d'infrastructures routières et d'offre de stationnement	37		
2. Des besoins en matière de liaisons vertes et de circulations douces			37
3. Des besoins en matière d'espaces publics			37
4. Des besoins en matière d'assainissement et de gestion de l'eau			37
5. Des besoins en matière d'équipements scolaires et petite enfance			38
6. Des besoins en termes de lieux de rencontre			38
<b>IV. Les besoins en matière de développement économique</b>	<b>39</b>		
1. Des besoins en matière d'espace d'accueil d'entreprises			39
2. Des besoins en matière de densité et d'intégration des espaces économiques dans le paysage urbain de Carcassonne			39
3. Des besoins en matière de réinvestissement des espaces économiques en déprise			39
4. Des besoins en matière de diversification de l'offre économique			39
5. Des besoins en matière de redynamisation des commerces de centre-ville			39
6. Des besoins en matière d'offre touristique			40
<b>V. Les besoins en matière d'environnement</b>	<b>41</b>		
1. Des besoins en matière de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire			41
2. Des besoins en matière de prévention des risques naturels et de gestion des nuisances			41
3. Des besoins en matière de gestion des eaux pluviales			41
4. Des besoins en matière d'énergies renouvelables			41
5. Des besoins en termes de réduction des émissions de gaz à effets de serre			41
6. Des besoins en matière de conception environnementale des projets de construction et d'approche environnementale de l'urbanisme			42

## I. Les besoins en matière d'aménagement de l'espace

Les besoins en termes d'aménagement de l'espace pour l'habitat sont d'ordre quantitatif et qualitatif. Ils doivent s'exercer dans le respect d'un équilibre avec la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels. C'est pourquoi densification urbaine et renouvellement urbain doivent prévaloir aux choix d'aménagement relatifs à l'habitat.

### 1. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâti : Définition et méthodes

#### a. Définition des espaces bâtis

L'espace bâti est défini sur la base de la définition d'une zone de bâti continu de l'INSEE : pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions.

#### b. Capacité de densification

La capacité de densification est obtenue par le croisement entre le potentiel foncier mobilisable et l'aptitude des espaces bâtis à accueillir de nouvelles constructions.

L'aptitude des espaces bâtis est définie en fonction :

- des formes urbaines et architecturales existantes ;
- des sensibilités paysagères et environnementales ;
- de la présence de risque : le PPRI de l'Aude impose notamment une inconstructibilité totale dans la zone Rid et une constructibilité très limitée dans la zone Ri3 ;
- de la capacité des réseaux existants : voirie, connexion aux réseaux collectifs d'approvisionnement en eau potable et au réseau d'assainissement ;
- de la proximité aux équipements et services, y compris transports en commun

Le potentiel foncier mobilisable est constitué :

- des dents creuses = parcelles non bâties situées au sein d'un espace bâti plus large ;
- du potentiel de division parcellaire = parcelles déjà bâties dont une partie pourrait être détachée en vue de son urbanisation. Seules les divisions parcellaires supérieures à 300 m<sup>2</sup> ont été retenues.

#### c. Capacité de mutation

La capacité de mutation correspond aux espaces bâtis ou artificialisés susceptibles de changer de destination (friches, espaces de loisirs pouvant être mobilisés pour la production de logement, bâtiment à destination d'activité converti en logements...).

**d. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis est envisagée à Carcassonne en croisant le potentiel foncier avec l'aptitude de chaque secteur.

Suivant cette analyse, on considère que la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis est :

- forte pour les secteurs dont le total est compris entre 7 et 8 ;
- moyenne pour les secteurs dont le total est compris entre 4 et 6 ;
- faible pour les secteurs dont le total est compris entre 0 et 3.

Compte tenu des densités existantes et des caractéristiques de la commune de Carcassonne, le calcul du nombre théorique de logements accueillis dans chaque secteur a été calculé sur la base de deux hypothèses :

- une hypothèse fil de l'eau ou « scénario bas » : densités existantes
- une hypothèse de densification volontariste ou « scénario haut » qui varie en fonction de l'aptitude de chaque secteur
  - aptitude forte = 40 logt / ha
  - aptitude moyenne = 35 logt / ha
  - aptitude faible = 20 logt / ha
  - aptitude très faible = 15 logt / ha

Aptitude	Tissu urbanisé existant	Sensibilité paysagère et environnementale	Capacités des réseaux	Proximité des équipements	Synthèse : capacité du secteur
Notice	Dense = 2	Aucune sensibilité = 2	Bon = 2	Bon = 2	0 - 3 : Faible
	Moyennement dense = 1	Sensibilité moyenne = 1	Moyen = 1	Moyen = 1	4 - 6 : Moyenne
	Faible densité = 0	Sensibilité forte = 0	Faible = 0	Faible = 0	7 - 8 : Forte
Secteur 1	2	0	2	2	6
Secteur 2	2	1	2	2	7
Secteur 3	2	2	2	2	8
Secteur 4	2	1	2	2	7
Secteur 5	1	1	1	1	4
Secteur 6	0	1	0	0	1

*Synthèse des aptitudes des 6 secteurs*

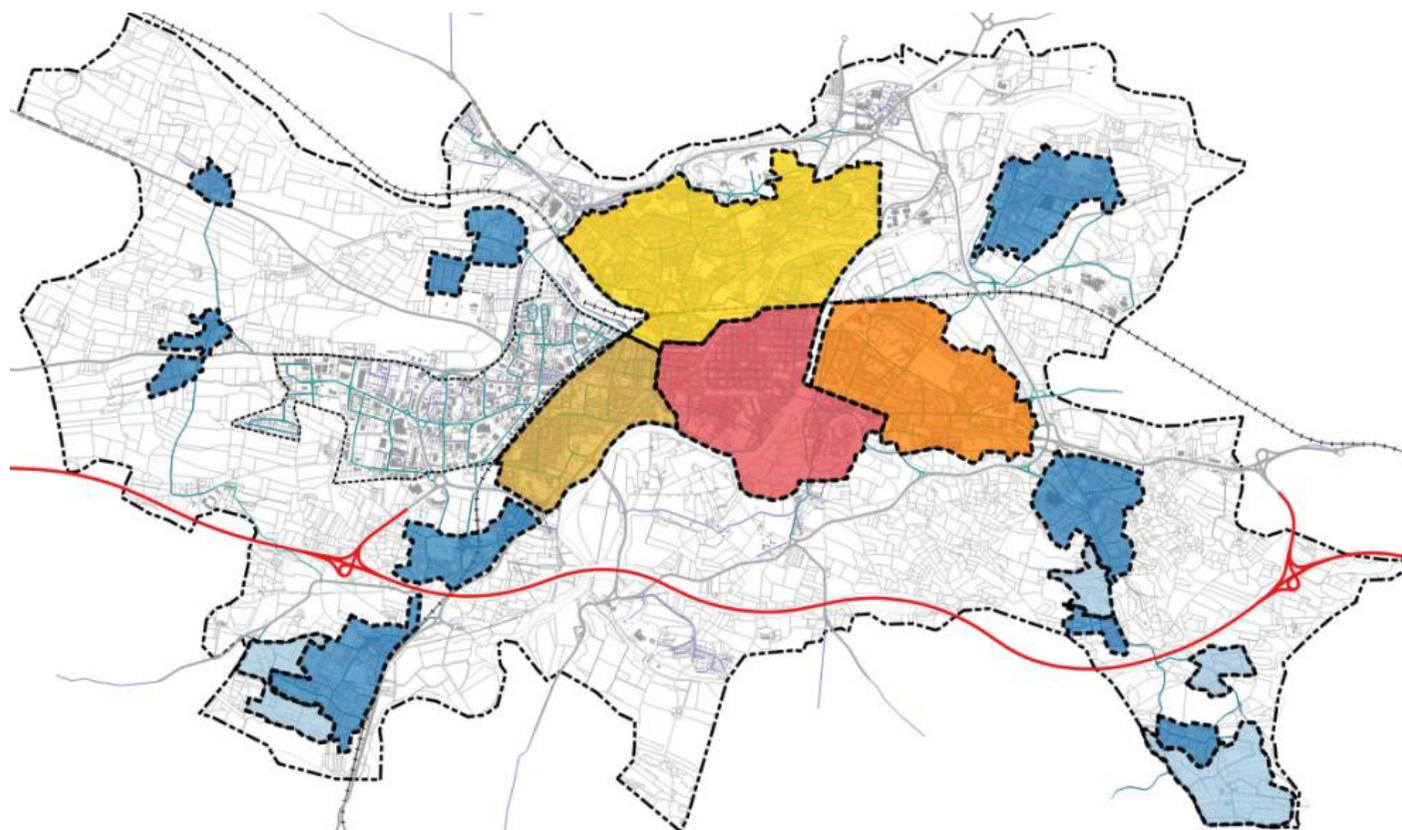
## 2. Aptitude des espaces bâtis par secteurs

Six secteurs ont été définis pour analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune :

1. Secteur historique : la Bastide et ses faubourgs, la Cité, les extensions anciennes ;
2. Secteur Viguiier / St Jacques ;
3. Secteur Semard / Reille / Grazaillles ;
4. Secteur Gravette ;
5. Secteur des hameaux et leurs extensions moyennement denses : Montredon / Villalbe / Montlegun ;
6. Secteur des quartiers résidentiels peu denses.

Dans l'objectif de caractériser l'aptitude des espaces bâtis à accueillir de nouvelles constructions, l'analyse suivante étudie par secteur :

- les formes urbaines et architecturales existantes ;
- les sensibilités paysagères et environnementales ;
- la présence de risque ;
- la capacité des réseaux existants (voirie, eaux usées, eau potable...).
- la proximité aux équipements et services



Les secteurs d'études de la commune de Carcassonne

- 1 - Secteur centre historique
- 2 - Secteur d'extension St-Jacques
- 3 - Secteur d'extension Semard-Reille-Grazaillles
- 4 - Secteur d'extension Gravette
- 5 - Secteur de hameaux denses
- 6 - Secteur résidentiels peu denses

a. Secteur historique : Bastide, Cité et faubourgs anciens

Berceau historique de la commune, ce secteur est au cœur de la vie carcassonnaise, pôle fédérateur des habitants et site d'accueil touristique.

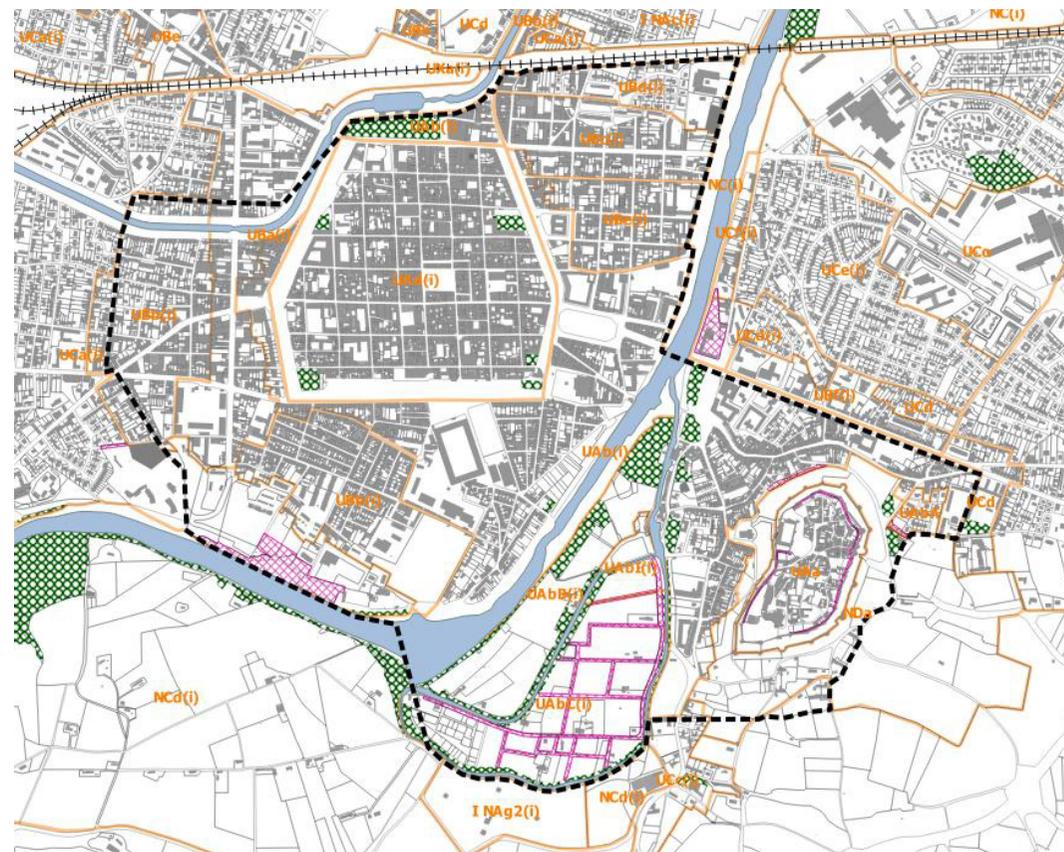
Les périmètres protégés imposent de contraintes fortes à l'évolution du secteur : la Bastide, classée en périmètre sauvegardé, inclus de nombreux bâtiments inscrits au registre des monuments historiques. La Cité est inscrite au registre des monuments historiques.

Les densités élevées et l'absence d'espaces libres **ne permettent pas d'envisager de capacités de densification ou de mutation.** Les typologies existantes d'habitat collectif de type maisons de ville débouchent sur des densités comprises entre 60 et 80



logements à l'hectare, avec des hauteurs allant de R+1 à R+3. Néanmoins, le taux de vacance élevé dans ce secteur (1300 logements vacants recensés en 2013 dans la Bastide) indique un potentiel de mobilisation de ce parc.

La poursuite d'opérations de réhabilitation de l'habitat dégradé permettrait de **réintroduire une part du logement vacant de longue durée dans le parc total.**





- Sensibilités paysagères et environnementales

Le risque inondation n'impacte que faiblement l'urbanisation de ce secteur, malgré la proximité de l'Aude et d'espaces naturels de bords de cours d'eau. Les prescriptions du PPRI devront être intégrées dans la construction.

La présence de parcs, squares et stades donnent un aspect végétal au secteur.

- Capacité des réseaux et voiries

Le secteur est relié au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement

Des trottoirs existent sur la plupart des voiries. Néanmoins les équipements cyclables restent peu nombreux.

- Proximité des équipements et transports

Le secteur présente des équipements scolaires de quartier - écoles, collèges - et de nombreux équipements sportifs (stades, gymnases, piscine).

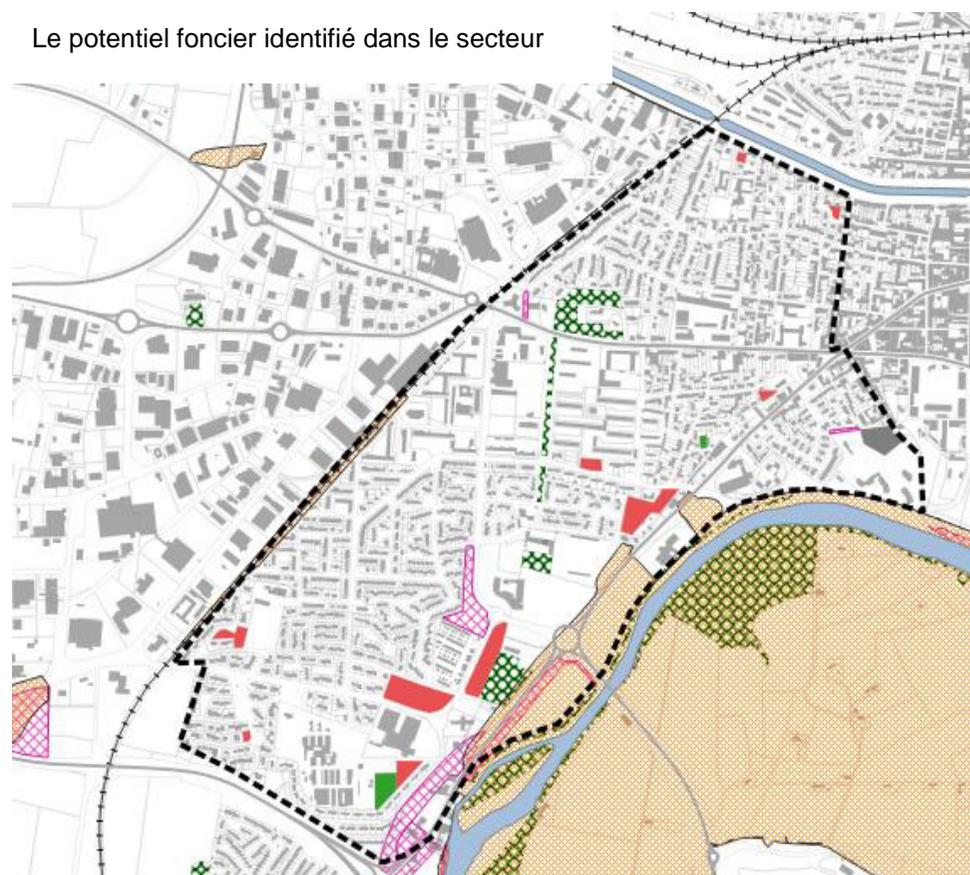
La proximité au centre historique permet de relier aisément les équipements administratifs et culturels. Le réseau intercommunal de bus urbain dessert le secteur en direction du centre historique mais également de la zone d'activité située à l'Ouest.

- Potentiel foncier disponible

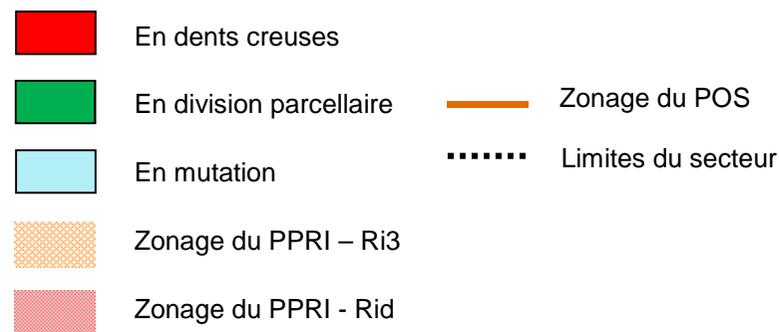
Le secteur compte 2,3 hectares non bâtis et un potentiel de division parcellaire négligeable (4000m<sup>2</sup>).

Aucun potentiel de mutation ou de renouvellement urbain n'est identifié.

Le potentiel foncier identifié dans le secteur



Potentiel foncier net dans l'enveloppe urbaine



- Calcul théorique des capacités du secteur

L'analyse du secteur permet de définir des capacités de densification fortes.

Le potentiel foncier identifié est localisé dans les espaces de densités moyennes du secteur (quartiers pavillonnaires).

Ainsi, des densités théoriques moyennes à élevées seront appliquées au potentiel foncier identifié dans le secteur, permettant d'envisager la production de 60 à 100 logements.

Aptitude	Tissu urbanisé existant	Sensibilité paysagère et environnementale	Capacités des réseaux	Proximité des équipements	Synthèse : capacité du secteur
Notice	Dense = 2	Aucune sensibilité = 2	Bon = 2	Bon = 2	0 - 3 : Faible
	Moyennement dense = 1	Sensibilité moyenne = 1	Moyen = 1	Moyen = 1	4 - 6 : Moyenne
	Faible densité = 0	Sensibilité forte = 0	Faible = 0	Faible = 0	7 - 8 : Forte
<b>Secteur 2 : Viguiier / Saint Jacques</b>	2	1	2	2	<b>7</b>

Secteur 2 : Viguiier / Saint Jacques	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation		
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt	
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)
	2,3	58	93	0,4	2	5	/	/	/

Secteur 2 : Viguiier / Saint Jacques	Nombre théorique de logt	
	Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)
	<b>60</b>	<b>98</b>

c. Secteur d'extension ancienne : Semard / Reille / Grazaillès

- Densités existantes

Secteur de densités moyennes à fortes, dégressives du Sud au Nord en s'éloignant du centre-ville.

Au Sud du secteur et à proximité de la gare : mixité forte des typologies : maisons de villes et logements individuels principalement groupés (R à R+1) ainsi que petit collectif (jusqu'à R+4). Densités entre 25 et 35 logements par hectare.

En s'éloignant du centre, on trouve une majorité d'habitat individuel, pur ou groupé (R à R+1), ainsi que des ensembles d'habitat collectif social ou de petit collectif (jusqu'à R+5). Densités entre 25 et 40 logements par hectare.

- Sensibilités paysagères et environnementales

Le secteur est délimité par le tracé des cours d'eau : canal du midi au Sud et Fresquel au Nord, apportant un aspect végétal aux quartiers. La présence d'espaces verts et d'espaces publics, ainsi que de jardins donne un aspect végétal au secteur. Ce secteur dans sa partie Nord joue le rôle d'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels au Nord.

Le risque inondation n'impacte le secteur que faiblement, l'urbanisation étant possible en respectant les prescriptions du PPRI.

Néanmoins, la proximité de l'aéroport de Carcassonne génère des nuisances, notamment sonores.



- Capacité des réseaux et voiries

Le secteur est relié au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement.

Le secteur est séparé du centre par la voie ferrée, qui représente une rupture dans les liaisons urbaines.

Des trottoirs existent sur la plupart des voiries mais peu de cheminements dédiés aux cyclistes sont matérialisés.

- Proximité des équipements et transports

Présence d'équipements scolaires de quartier - écoles, collèges – et d'équipements sportifs.

La proximité au centre historique permet de relier aisément les équipements administratifs et culturels.

Le réseau intercommunal de bus urbain dessert le quartier en interne. La présence de la gare ferroviaire au Sud du secteur, en bordure de canal du midi est un atout pour le développement du secteur.

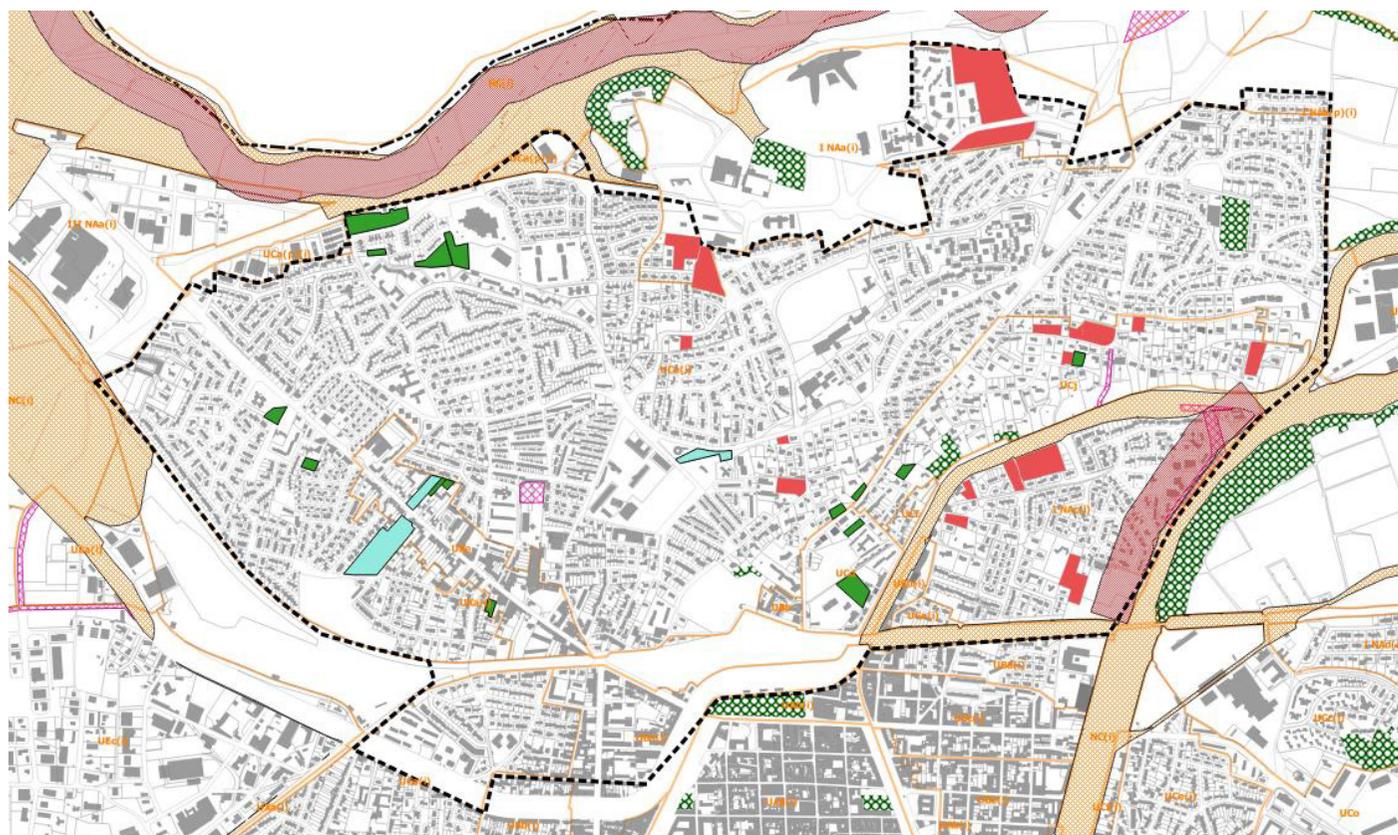
- Potentiel foncier disponible

Des opportunités de densification du potentiel foncier en dents creuses ainsi qu'en division parcellaire existent, particulièrement en bordure du canal du midi et le long des axes principaux de circulation.

La topographie est une contrainte forte pour l'urbanisation de certaines parcelles libres.

Des opportunités de mutation d'une friche industrielle dans le quartier Pierre Semard, au sein d'un secteur d'habitat individuel semi dense, permettraient de développer une offre de logements dans un secteur aux capacités de densification moyennes.





Potentiel foncier net dans l'enveloppe urbaine

- En dents creues
- En division parcellaire
- En mutation
- Zonage du PPRI – Ri3
- Zonage du PPRI - Rid
- Zonage du POS
- Limites du secteur

- Calcul théorique des capacités du secteur

L'analyse du secteur permet de définir des capacités de densification fortes.

Le potentiel foncier identifié est localisé dans les espaces de densités moyennes du secteur (quartiers pavillonnaires).

Ainsi, des densités théoriques moyennes à élevées seront appliquées au potentiel foncier identifié dans le secteur, permettant d'envisager la production de 220 à 400 logements.

Aptitude	Tissu urbanisé existant	Sensibilité paysagère et environnementale	Capacités des réseaux	Proximité des équipements	Synthèse : capacité du secteur
Notice	Dense = 2	Aucune sensibilité = 2	Bon = 2	Bon = 2	0 - 3 : Faible
	Moyennement dense = 1	Sensibilité moyenne = 1	Moyen = 1	Moyen = 1	4 - 6 : Moyenne
	Faible densité = 0	Sensibilité forte = 0	Faible = 0	Faible = 0	7 - 8 : Forte
Secteur 3 : Sémard / Reille / Grazailles	2	2	2	2	8

Secteur 3 : Sémard / Reille / Grazailles	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation		
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt	
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)
	7,4	185	296	2,7	14	32	1,7	21	68

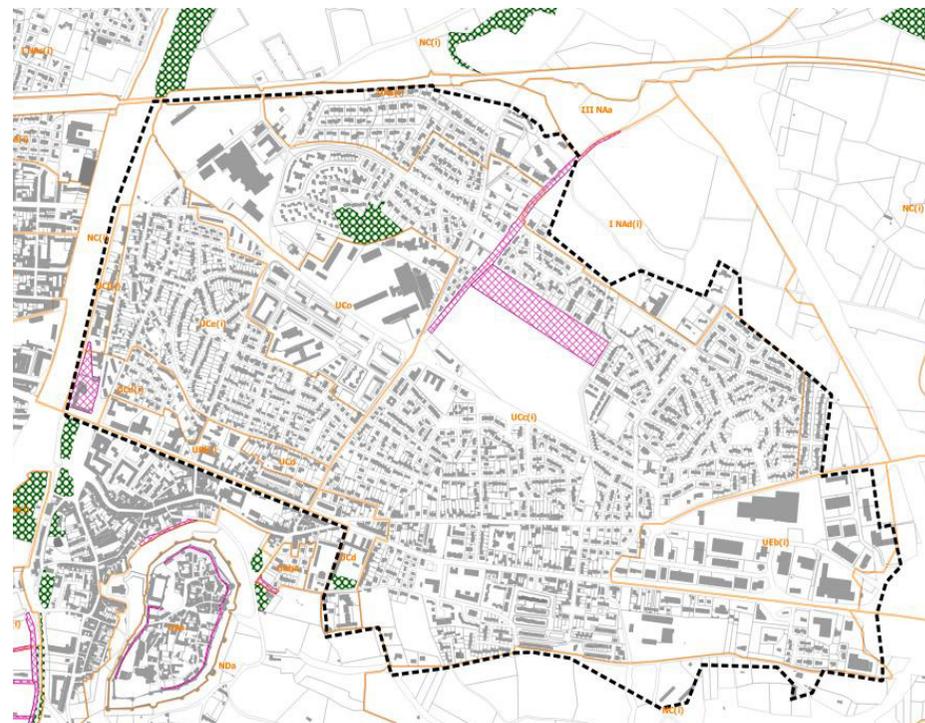
Secteur 3 : Sémard / Reille / Grazailles	Nombre théorique de logt	
	Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)
	220	396

#### d. Secteur d'extension ancienne : Gravettes

- Densités existantes

Secteur de densités moyennes : logements individuels dans les quartiers pavillonnaires (R à R+1) ainsi que des ensembles d'habitat collectif à proximité des axes de circulation et des équipements (R+4 à R+5).

Densités existantes : entre 25 et 40 logements à l'hectare.  
Les densités sont dégressives en s'éloignant du centre.



- Sensibilités paysagères et environnementales

Le secteur est situé à proximité de la Cité de Carcassonne et soumis pour partie au périmètre de protection des monuments historiques.

Le risque inondation n'impacte le secteur que faiblement, l'urbanisation étant possible en respectant les prescriptions du PPRI.

- Capacité des réseaux et voiries

Le secteur est relié au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement.

Des trottoirs existent sur la plupart des voiries, bien que les équipements cyclables restent peu nombreux.  
 Le secteur est séparé du centre-ville par l'Aude, ce qui crée des contraintes en termes d'accès.  
 Le secteur est situé à proximité de l'accès à l'autoroute A61.

- Proximité des équipements et transports

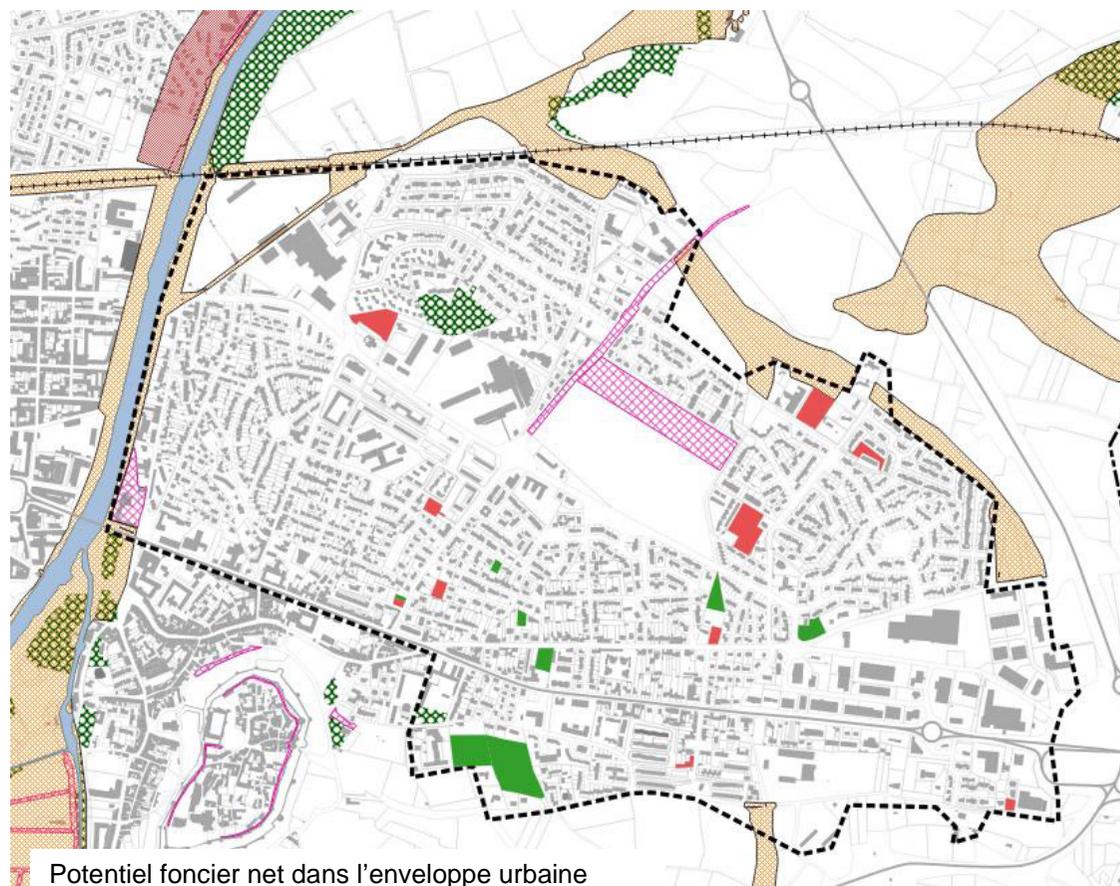
Présence d'équipements scolaires - écoles, lycée - et d'équipements sportifs.  
 Proximité de la Cité : présence de services dédiés au tourisme : hôtels et d'infrastructures dédiées au stationnement.  
 Proximité du centre ancien et des services et équipements existants.

- Potentiel foncier disponible

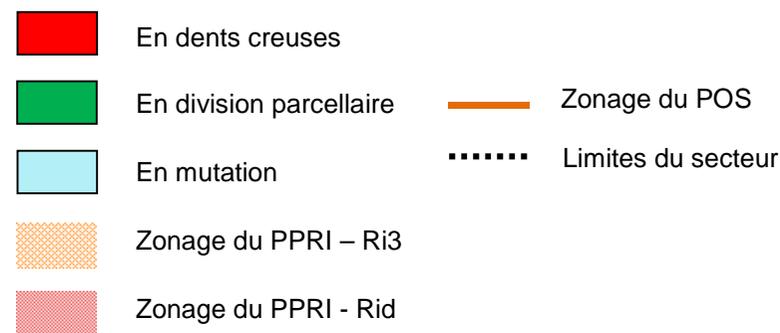
Des opportunités de densification du potentiel foncier en dents creuses ainsi qu'en division parcellaire existent, représentant un potentiel d'environ 5 hectares.

- Renouvellement urbain

La requalification et le renouvellement d'une partie de la zone commerciale de Cité 2 (Pech Mary) vers de l'habitat permettraient de représenter un potentiel de 4 ha. Ainsi, compte tenu de son positionnement géographique, une densité supérieure peut être envisagée. Ce secteur, objet d'une OAP, pourra accueillir jusqu'à 295 logements.



Potentiel foncier net dans l'enveloppe urbaine



- Calcul théorique des capacités du secteur

L'analyse du secteur permet de définir des capacités de densification fortes.

Le potentiel foncier identifié est localisé dans les espaces de densités moyennes du secteur (quartiers pavillonnaires). Ainsi, des densités théoriques moyennes à élevées seront appliquées au potentiel foncier identifié dans le secteur, permettant d'envisager la production de 66 à 115 logements. A cela s'ajoute le potentiel de renouvellement urbain de Cité 2 de 295 logements.

Ainsi, le potentiel total du secteur Gravette est de 360 à 410 logements.

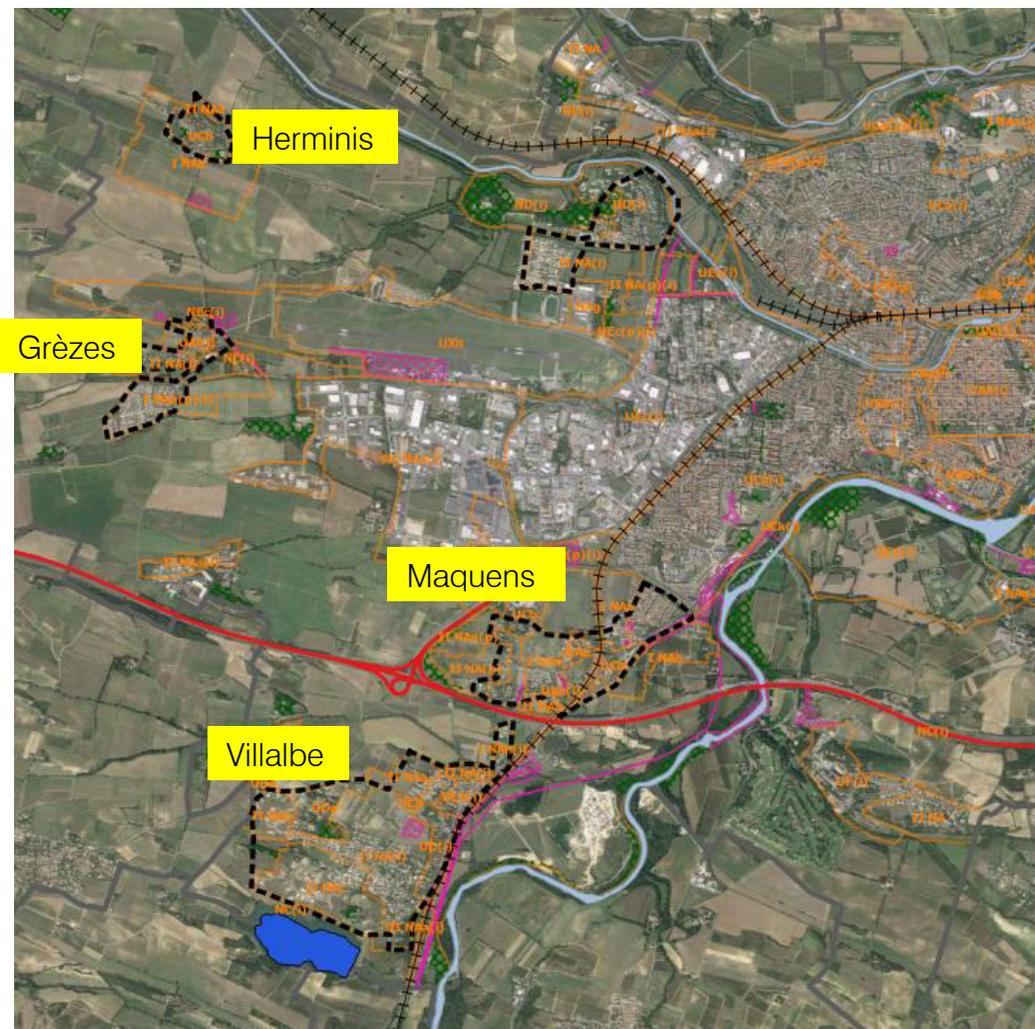
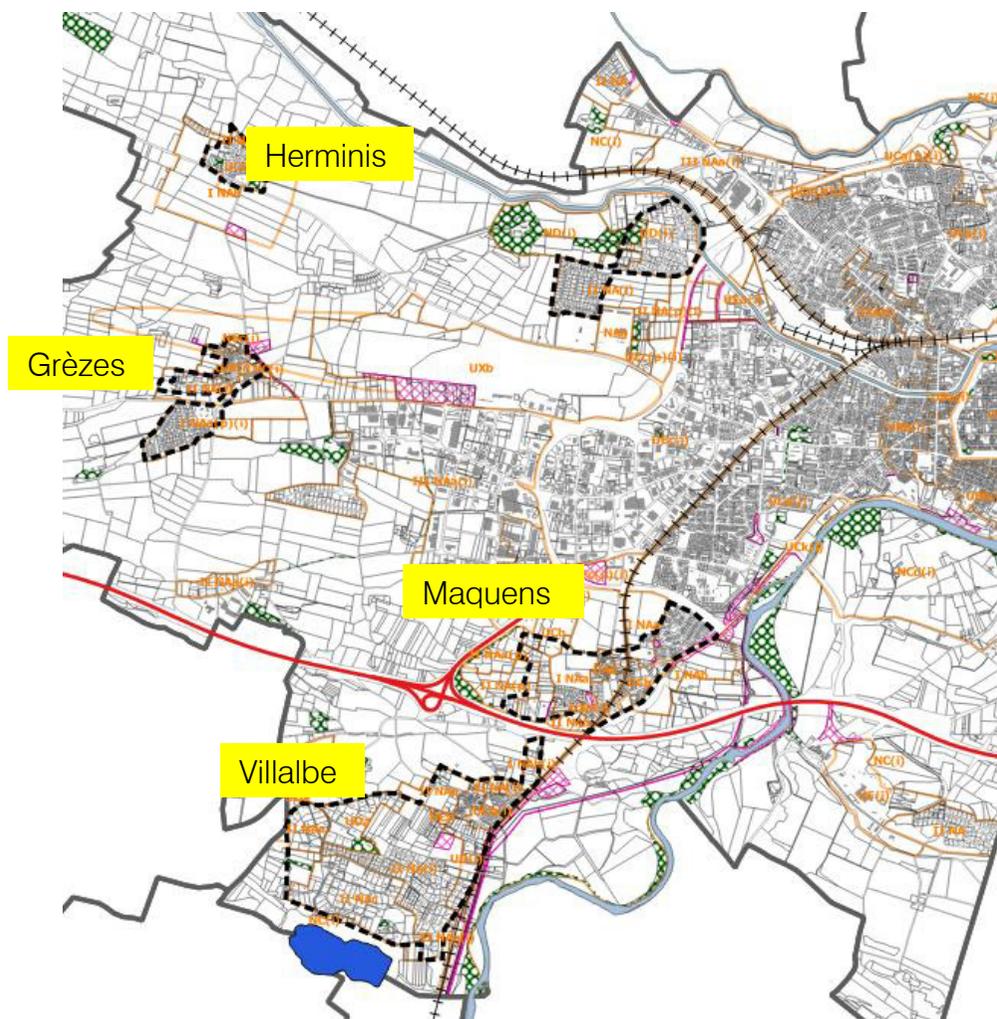
Aptitude	Tissu urbanisé existant	Sensibilité paysagère et environnementale	Capacités des réseaux	Proximité des équipements	Synthèse : capacité du secteur
Notice	Dense = 2	Aucune sensibilité = 2	Bon = 2	Bon = 2	0 - 3 : Faible
	Moyennement dense = 1	Sensibilité moyenne = 1	Moyen = 1	Moyen = 1	4 - 6 : Moyenne
	Faible densité = 0	Sensibilité forte = 0	Faible = 0	Faible = 0	7 - 8 : Forte
Secteur 4 : Gravette	2	1	2	2	7

Secteur 4 : Gravette	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation	
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		
	2,1	53	84	2,6	13	31	4	Cf. Objectifs OAP N°12 295

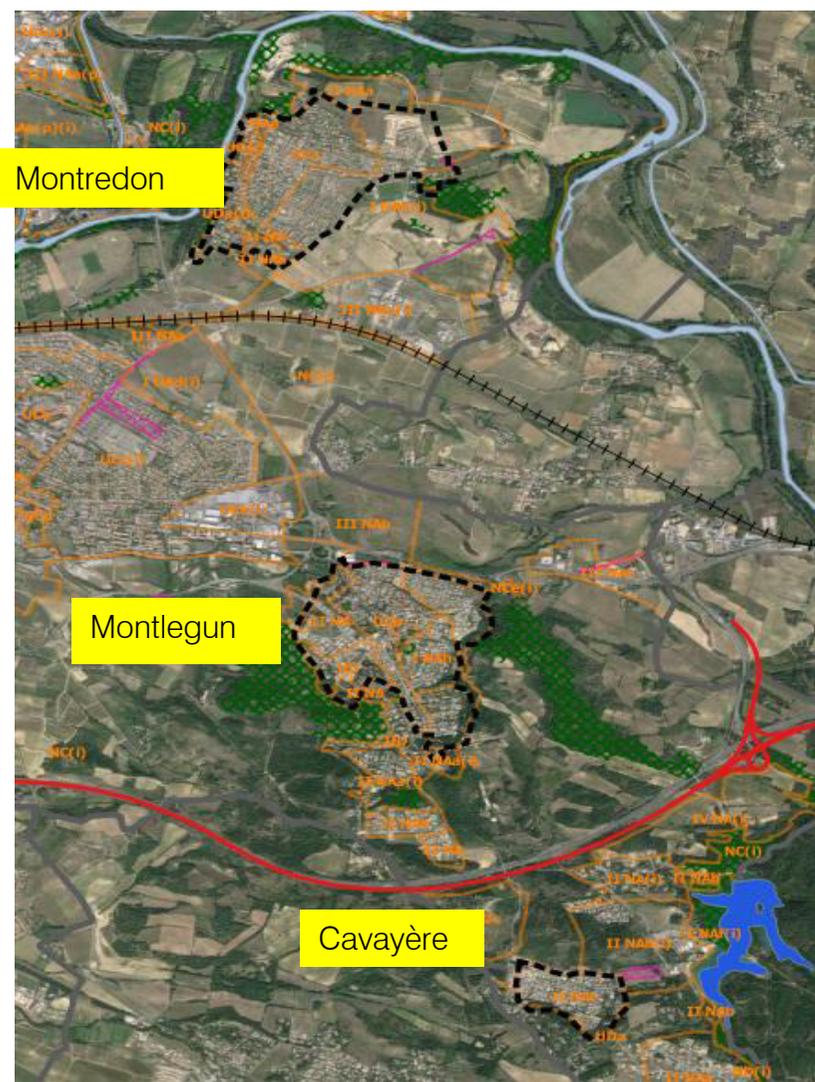
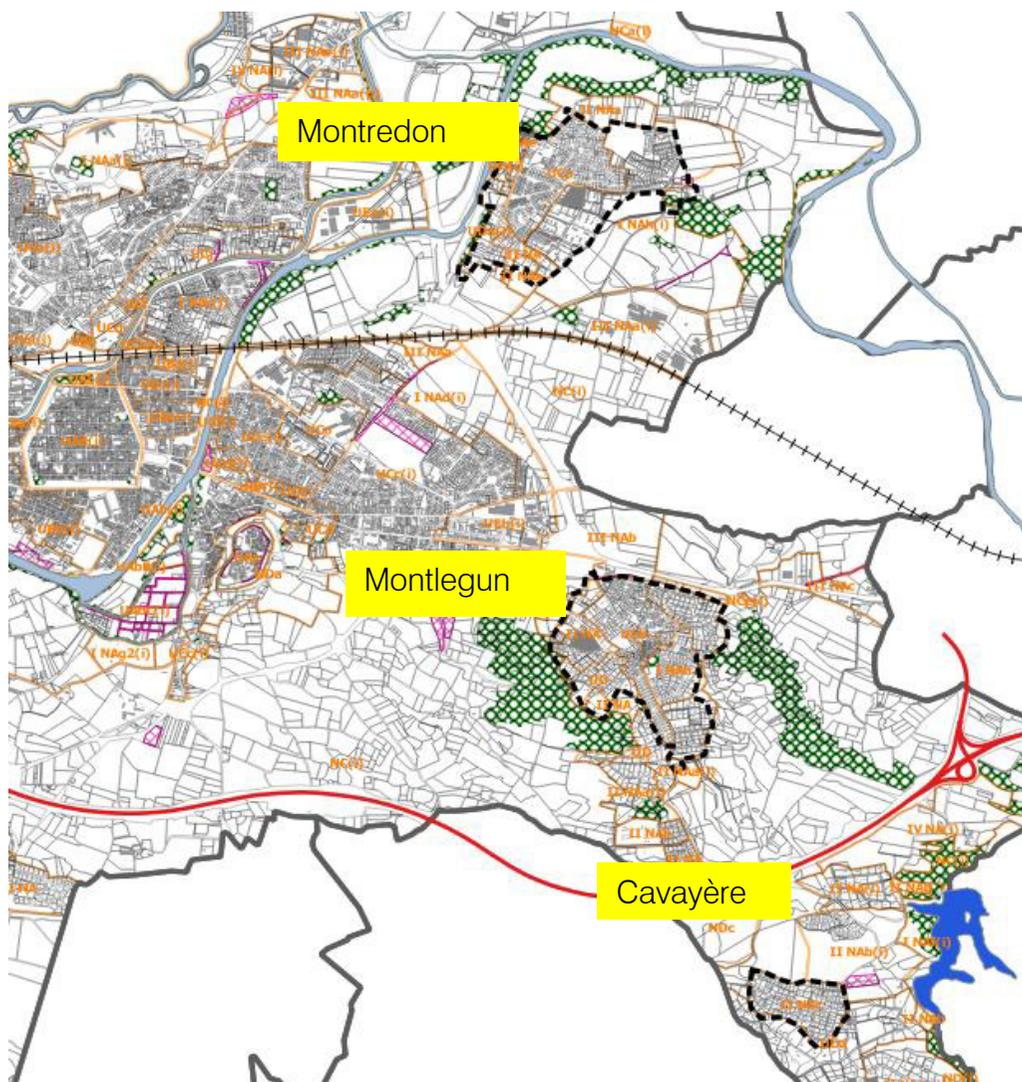
Secteur 4 : Gravette	Nombre théorique de logt	
	Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)
	361	410

e. Secteur de hameaux anciens

Hameaux localisés à l'Ouest de la commune



Hameaux localisés à l'Est de la commune



- Densités existantes

Secteurs d'extensions de l'enveloppe bâtie carcassonnaise, ces quartiers se sont formés autour de hameaux anciens constitués de maisons de village. Des densités fortes sont observées dans les centres de hameaux, qui se réduisent dans les secteurs d'extension pavillonnaire bâtis dans les années 1970 et jusqu'à récemment. Il s'agit des quartiers Villalbe, Montredon, Montlegun.

Les densités existantes restent faibles en moyenne : entre 10 et 15 logements à l'hectare, comme le montre l'analyse du coefficient d'emprise au sol du quartier Villalbe ci-jointe.

- Sensibilités paysagères et environnementales

Ces secteurs de hameaux ne sont que faiblement soumis au risque inondation, l'urbanisation étant possible en respectant les prescriptions du PPRI. Pourtant, le PPRIF concerne les deux hameaux situés l'Est de la commune (Montlegun et Nord de la Cavayère).

De par la localisation de ces secteurs à proximité directe des espaces naturels et agricoles, le traitement des interfaces aura une importance particulière dans le processus d'urbanisation.

- Capacité des réseaux et voiries

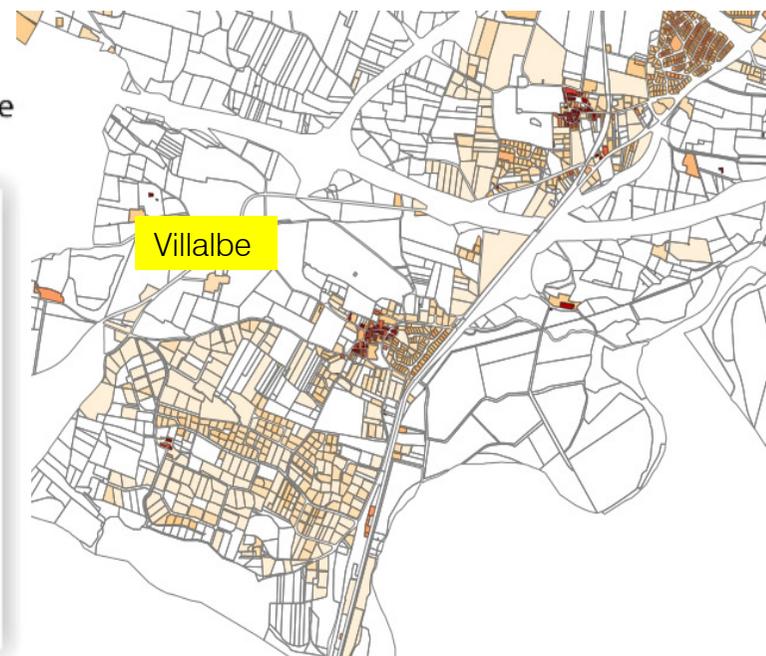
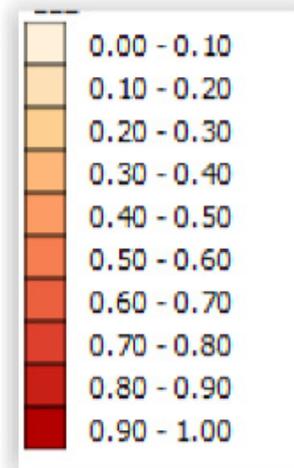
Les secteurs sont pour la plupart reliés au réseau collectif d'eau potable et d'assainissement. Néanmoins, toutes les parcelles, notamment les plus éloignées, ne sont pas raccordées.

Les voiries sont peu aménagées pour les piétons et cycles dans les plupart des hameaux.

Secteurs desservi par les voiries départementales qui permettent des liaisons aisées vers les autres secteurs de la commune.

- Proximité des équipements et transports

Coefficient d'emprise au sol :



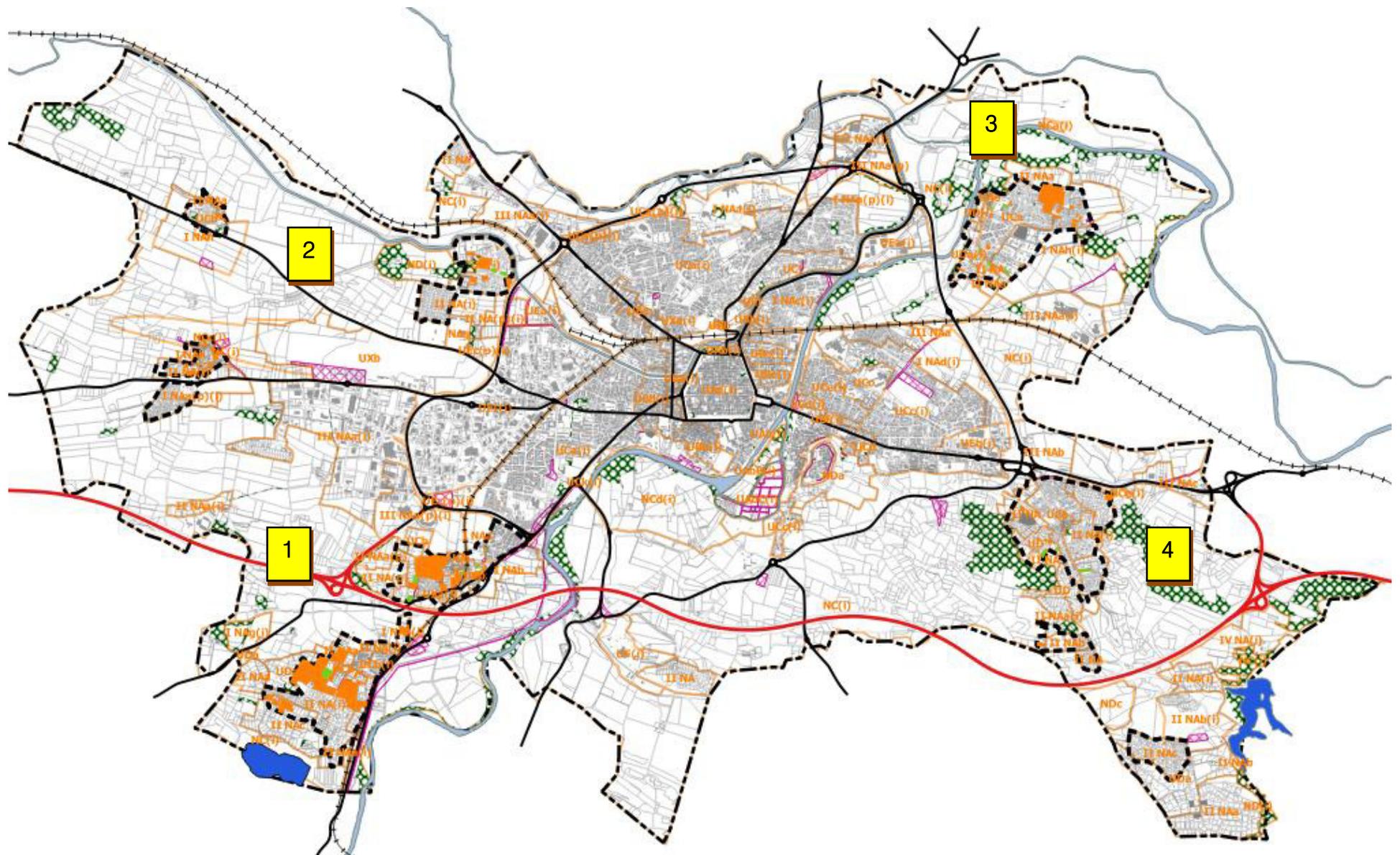
Peu d'équipements existent dans les hameaux, à l'exception de Villalbe, Montlegun (écoles élémentaires) et Montredon (école maternelle) qui présentent des équipements scolaires.

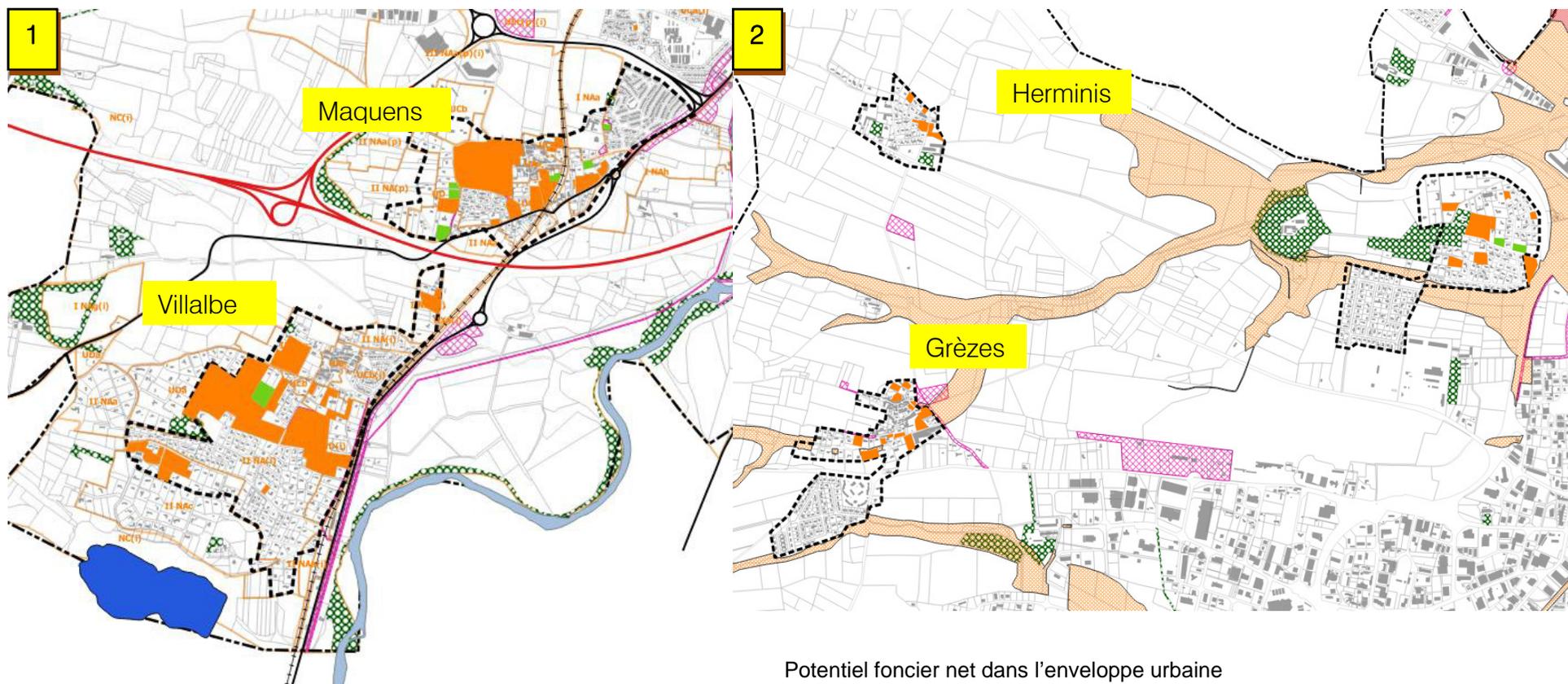
Des espaces dédiés aux sports et aux loisirs extérieurs sont présents dans les différents secteurs.

- Potentiel foncier disponible

Des opportunités de densification du potentiel foncier en dents creuses ainsi qu'en division parcellaire existent, représentant un potentiel foncier significatif. A noter que ce potentiel prend en compte 3 dents creuses importantes représentant une trentaine d'hectares et correspondant aux OAP Villalbe, Maquens et Montredon (situées en zone AU et U3h du PLU).

Au vu des caractéristiques urbaines, la capacité de densification et de mutation du secteur est moyenne.

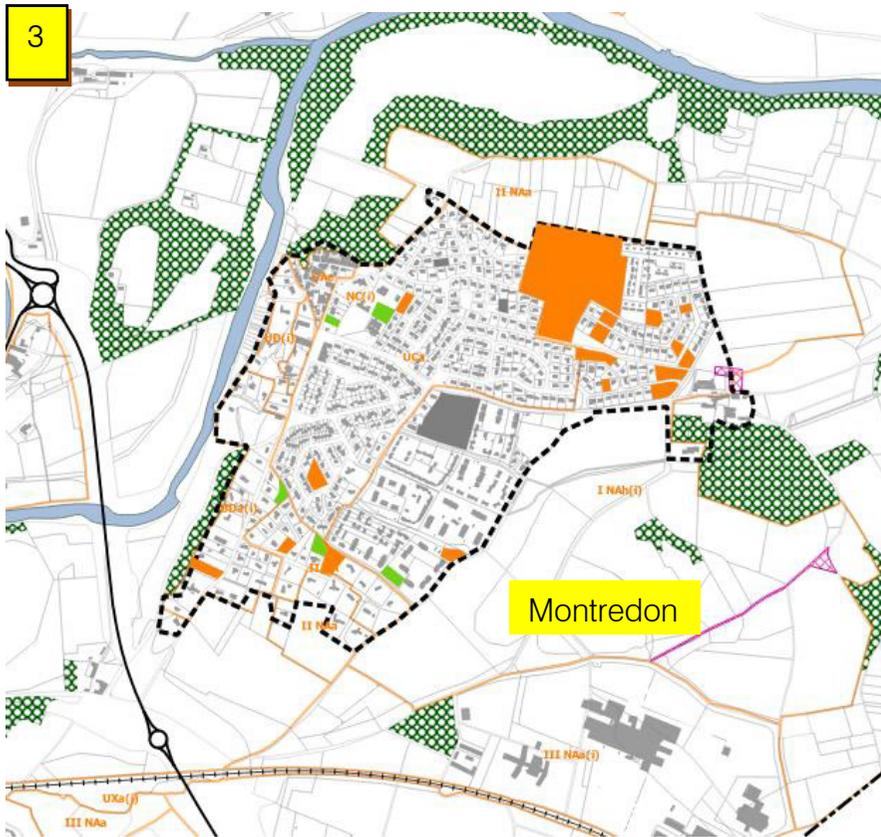




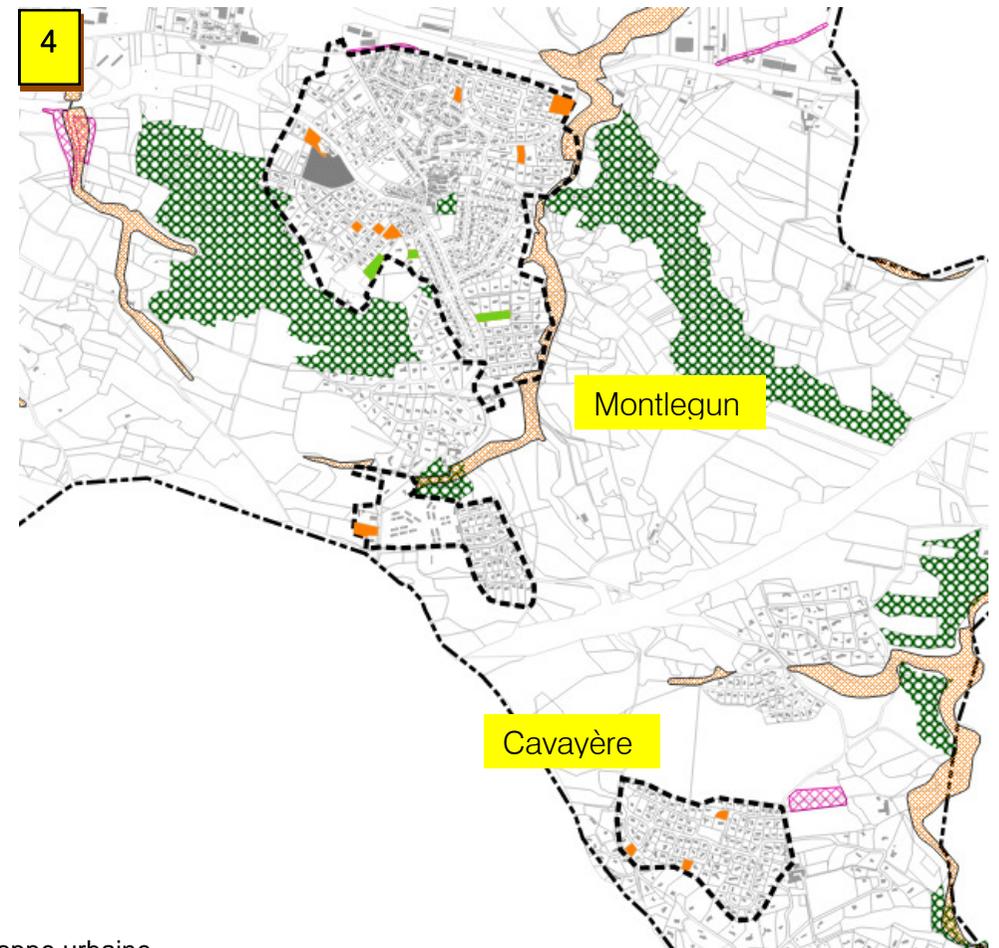
L'importante dent creuse de Villalbe et Maquens fait l'objet d'une OAP et d'un classement en zone AU au PLU.

Potentiel foncier net dans l'enveloppe urbaine

- En dents creuses
- En division parcellaire
- Zonage du PPRI – Ri3
- Zonage du PPRI - Rid
- Zonage du POS
- Limites du secteur



L'importante dent creuse de Montredon fait l'objet d'une OAP et d'un classement en zone U3h au PLU



Potentiel foncier net dans l'enveloppe urbaine

- |   |                         |   |                    |
|---|-------------------------|---|--------------------|
|  | En dents creuses        |  | Zonage du POS      |
|  | En division parcellaire |  | Limites du secteur |
|  | Zonage du PPRI – Ri3    |   |                    |
|  | Zonage du PPRI - Rid    |   |                    |

- Calcul théorique des capacités du secteur

L'analyse du secteur permet de définir des capacités de densification moyennes.

Ainsi, des densités théoriques moyennes seront appliquées au potentiel foncier identifié dans les secteurs concernés, permettant d'envisager la production de 1260 à 1520 logements

Aptitude	Tissu urbanisé existant	Sensibilité paysagère et environnementale	Capacités des réseaux	Proximité des équipements	Synthèse : capacité du secteur
Notice	Dense = 2	Aucune sensibilité = 2	Bon = 2	Bon = 2	0 - 3 : Faible
	Moyennement dense = 1	Sensibilité moyenne = 1	Moyen = 1	Moyen = 1	4 - 6 : Moyenne
	Faible densité = 0	Sensibilité forte = 0	Faible = 0	Faible = 0	7 - 8 : Forte
Secteur 5 : Hameaux anciens	1	1	1	1	4

Calcul **AVEC** les dents creuses faisant l'objet d'une OAP :

Secteur 5 : Hameaux anciens	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation		
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt	
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (30 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)
	49,5	1238	1485	4,2	21	38	/	/	/

Secteur 5 : Hameaux anciens	Nombre théorique de logt	
	Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (30 logt / ha)
	1259	1523

Pour autant, en otant la surface des dents creuses faisant l'objet d'une OAP, et par ailleurs comptabilisée dans la surface totale des zones AU, soit environ 30 hectares répartis sur les secteurs de Villalbe, Maquens, ... la production de logements est de 490 à 600 logements.

Calcul **SANS** les dents creuses faisant l'objet d'une OAP :

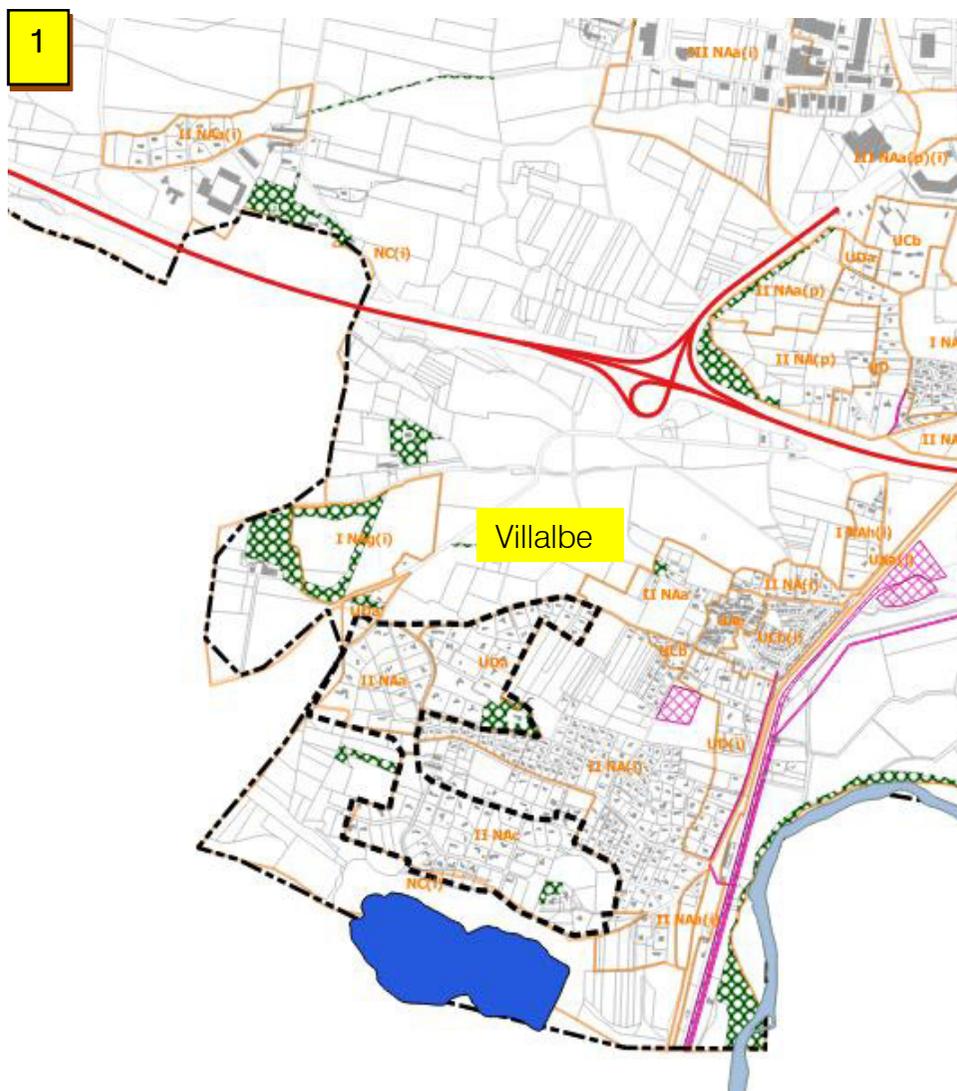
Secteur 5 : Hameaux anciens	Dent creuse	Division parcellaire				Mutation			
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt	
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (30 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)
	18,8	470	564	4,2	21	38	/	/	/

Secteur 5 : Hameaux anciens	Nombre théorique de logt	
	Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (30 logt / ha)
	491	602

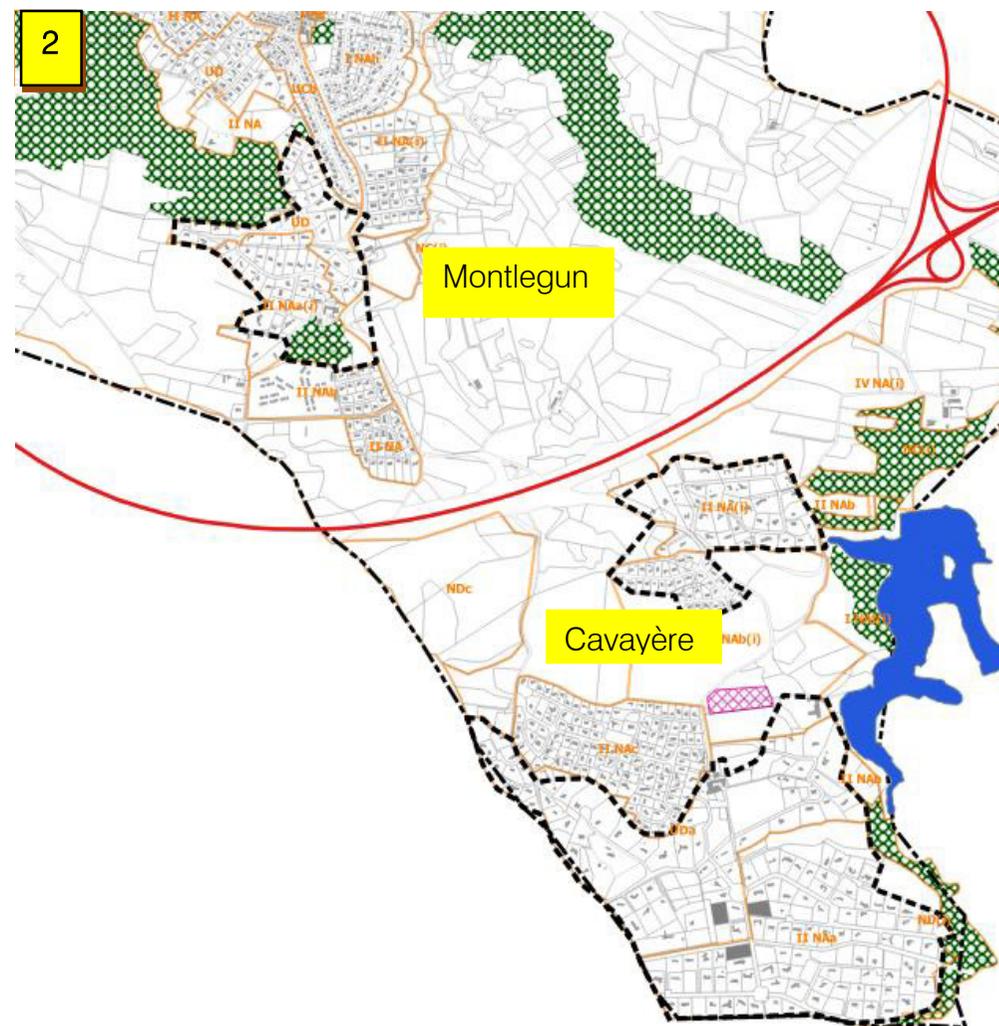
**Ce sont donc ces chiffres du secteur 5 qui seront retenus dans le calcul final de capacité de densification.**

f. Secteur de quartiers résidentiels peu denses

Quartiers localisés à l'Est de la commune



Quartiers localisés à l'Ouest de la commune



- Densités existantes

Ces secteurs ont été urbanisés récemment. Le développement de ces hameaux ont permis d'accueillir des logements de grande taille sur de très grandes parcelles, à proximité d'espaces naturels de qualité.

Les secteurs sont localisés à l'Est de la commune, à proximité du lac de la Cavayère ainsi qu'au Sud du secteur Villalbe.

Ces secteurs, constitués d'habitat individuel pur, présentent donc des densités faibles : entre 10 et 15 logements à l'hectare.

- Sensibilités paysagères et environnementales

Ces secteurs de hameaux ne sont que faiblement soumis au risque inondation, l'urbanisation étant possible en respectant les prescriptions du PPRI. Le risque incendie concerne l'ensemble du secteur de la Cavayère, couvert par le PPRIF qui impose des zones inconstructibles (RO).

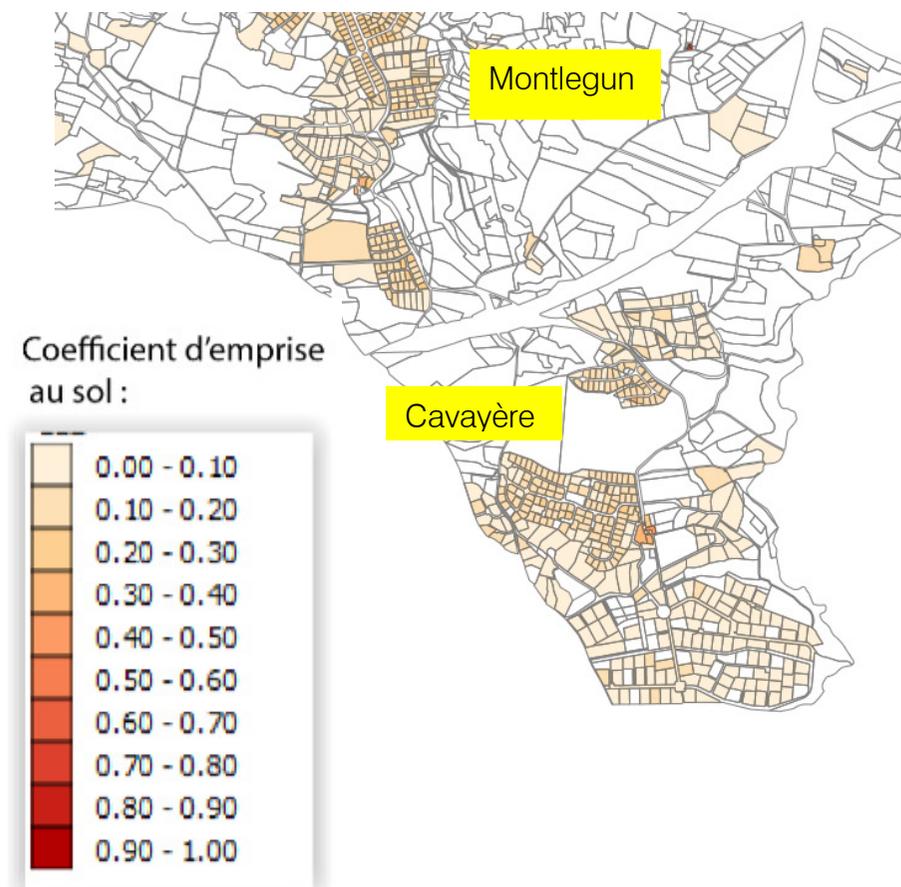
De par la localisation de ces secteurs à proximité directe des espaces naturels et agricoles, le traitement des interfaces aura une importance particulière dans les choix d'urbanisation.

- Capacité des réseaux et voiries

Les secteurs sont desservis par les voiries départementales qui donnent un bon accès aux autres espaces de la commune et aux axes principaux.

Toutes les parcelles ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement, notamment les plus éloignées à l'Est,.

Des aménagements dédiés aux piétons ont été réalisés dans les derniers quartiers aménagés (La Cavayère).



- Potentiel foncier disponible

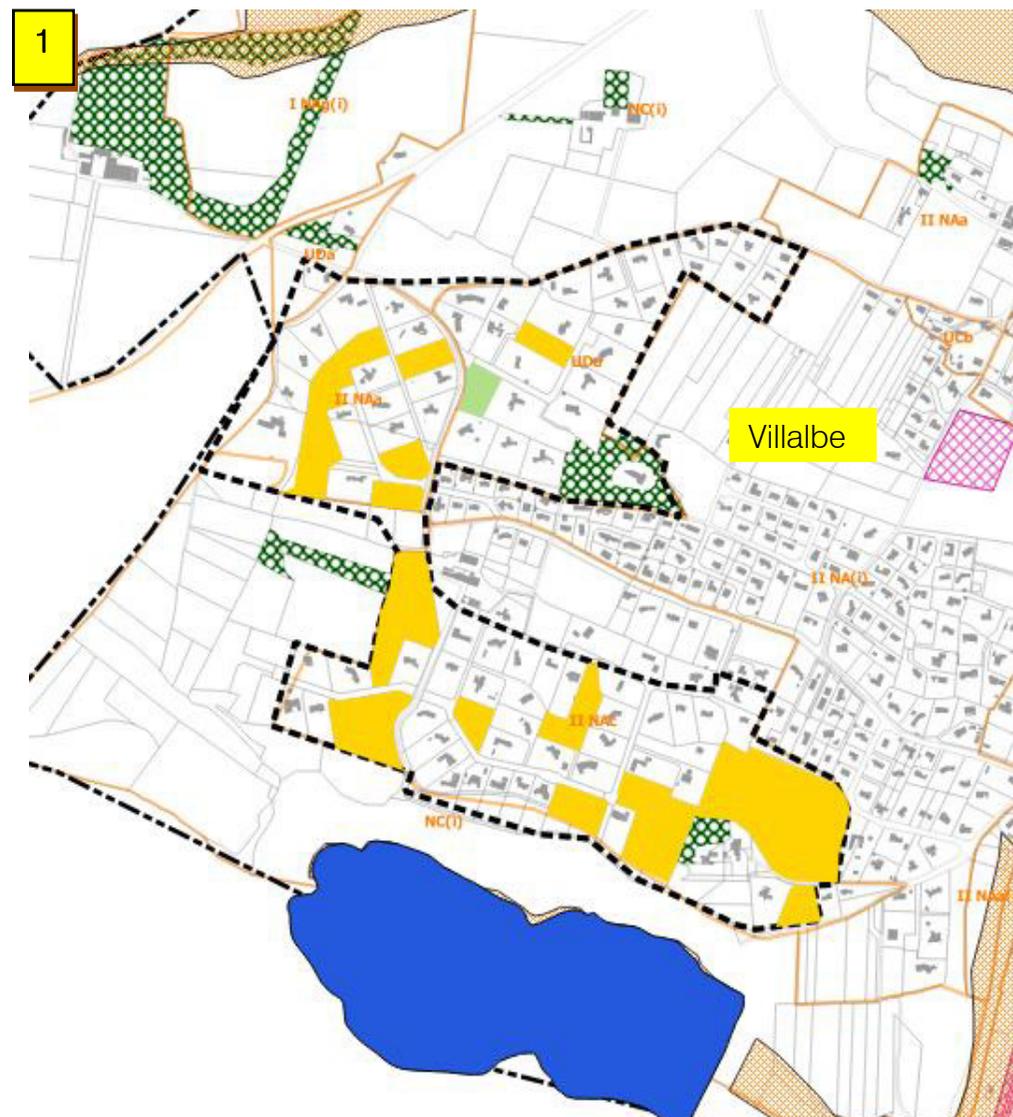
Les secteurs présentent un potentiel foncier significatif, de par la présence de dents creuses.

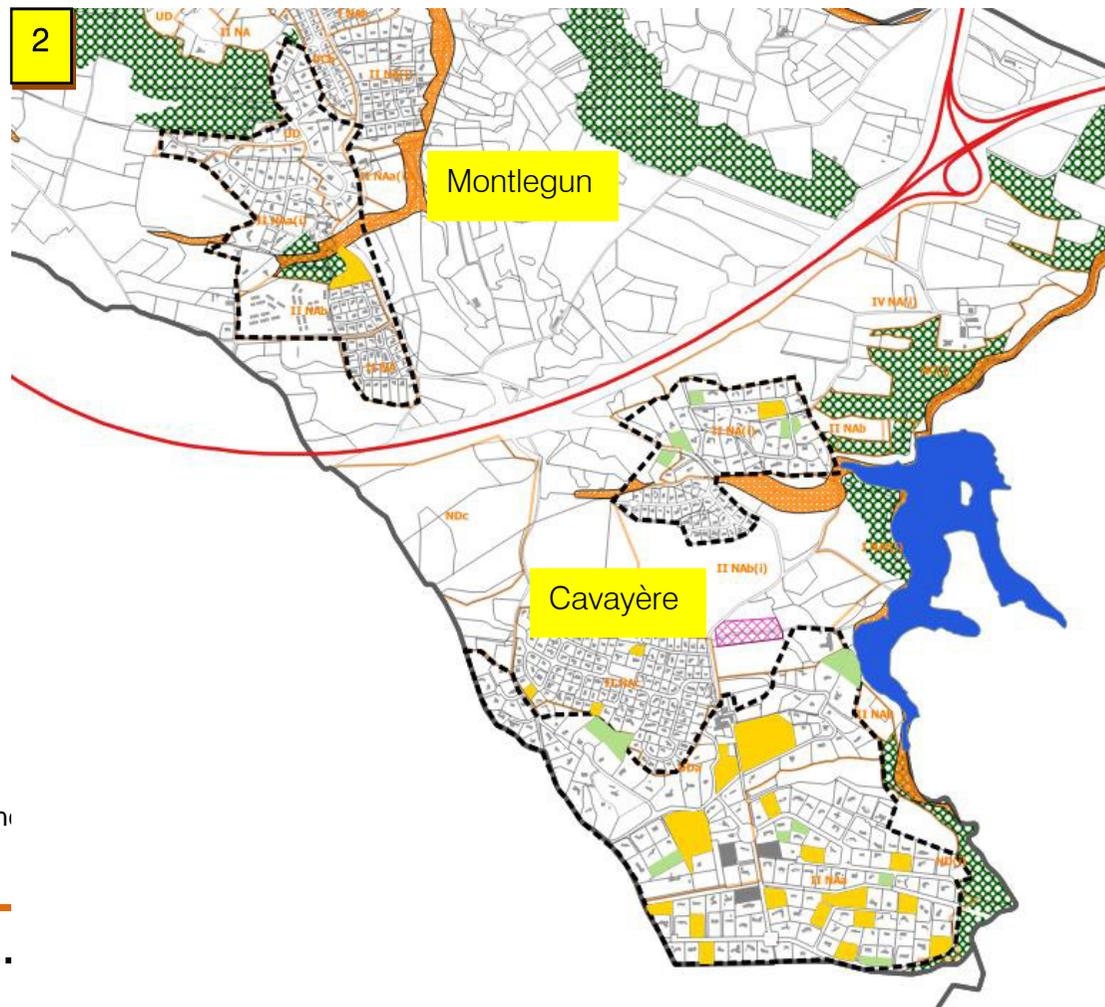
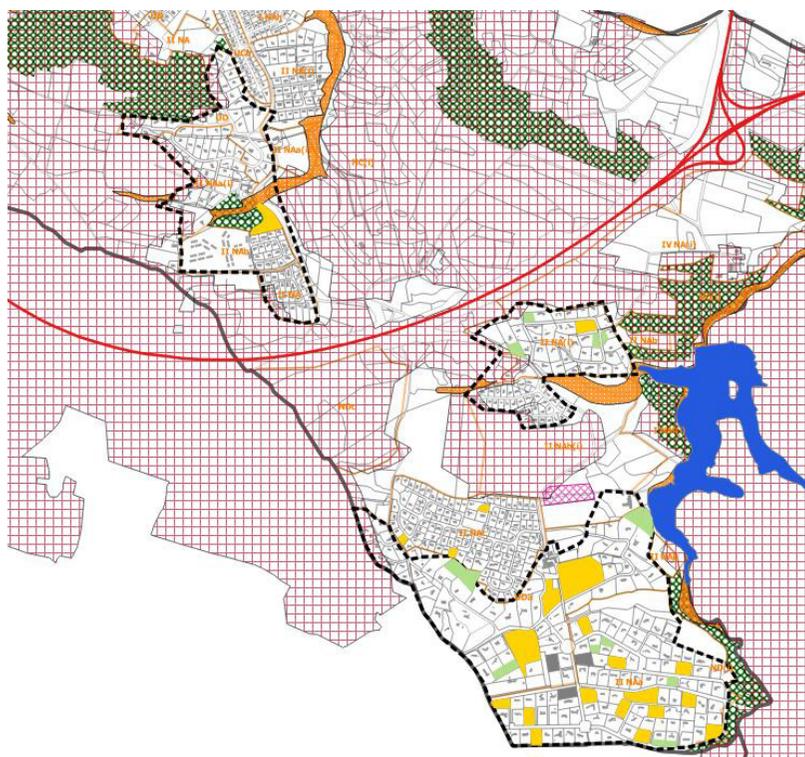
Le secteur présente des parcelles de très grandes tailles, et une sensibilité environnementale élevée. Ainsi, la division parcellaire ne sera envisagée que pour des parcelles présentant un potentiel résiduel de 1500 m<sup>2</sup>.

Ces secteurs ayant été bâtis récemment, on n'y identifie aucun potentiel de mutation des espaces par des dispositifs de renouvellement urbain.

Potentiel foncier net dans l'enveloppe urbaine

	En dents creuses		Zonage du POS
	En division parcellaire		Limites du secteur
	Zonage du PPRI – Ri3		EBC du POS
	Zonage du PPRI – Rid		ER du POS





Potentiel foncier net dans l'enveloppe urbain

-  En dents creuses
-  En division parcellaire
-  Zonage du PPRI – Ri3
-  Zonage du PPRI – Rid
-  Zonage du PPRIF – secteurs inconstructibles (RO)
- 
- 

- Calcul théorique des capacités du secteur

L'analyse du secteur permet de définir des capacités de densification faible.

Ainsi, des densités théoriques moyennes seront appliquées au potentiel foncier identifié dans les secteurs concernés, permettant d'envisager la production de 220 à 330 logements.

Aptitude	Tissu urbanisé existant	Sensibilité paysagère et environnementale	Capacités des réseaux	Proximité des équipements	Synthèse : capacité du secteur
Notice	Dense = 2	Aucune sensibilité = 2	Bon = 2	Bon = 2	0 - 3 : Faible
	Moyennement dense = 1	Sensibilité moyenne = 1	Moyen = 1	Moyen = 1	4 - 6 : Moyenne
	Faible densité = 0	Sensibilité forte = 0	Faible = 0	Faible = 0	7 - 8 : Forte
Secteur 6 : Extensions récentes	0	1	0	0	1

Secteur 6 : Extensions récentes	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation		
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt	
		Scénario bas (10 logt / ha)	Scénario haut (15 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (10 logt / ha)	100% mobilisé (15 logt / ha)
	21,1	211	317	3,3	7	15	/	/	/

Secteur 6 : Extensions récentes	Nombre théorique de logt	
	Scénario bas (10 logt / ha)	Scénario haut (15 logt / ha)
	218	332

**g. Synthèse du potentiel foncier de densification et de mutation des espaces bâtis à vocation d'habitat**

En considérant l'ensemble des différents secteurs, hors dents creuses faisant l'objet d'une OAP et étant par ailleurs comptabilisées dans les zones A Urbaniser, la capacité de

densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de Carcassonne permet d'envisager la production d'environ 1350 logements minimum et 1840 logements maximum.

Capacité totale de densification et de mutation des espaces bâtis												
Secteur 1 : quartiers historiques	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation			Secteur 1 : quartiers historiques	Nombre théorique de logt total	
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt			Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (35 logt / ha)
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (35 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Secteur 2 : Viguiér / Saint Jacques	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation			Secteur 2 : Viguiér / Saint Jacques	Nombre théorique de logt total	
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt			Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)			
2,3	58	93	0,4	2	5	/	/	/	60	98		
Secteur 3 : Sémard / Reille / Grazailles	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation			Secteur 3 : Sémard / Reille / Grazailles	Nombre théorique de logt total	
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt			Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)			
7,4	185	296	2,7	14	32	1,7	21	68	220	396		
Secteur 4 : Gravette	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation			Secteur 4 : Gravette	Nombre théorique de logt total	
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt			Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (40 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		Cf. Objectifs OAP N°12				
2,1	53	84	2,6	13	31	4		295	361	410		
Secteur 5 : Hameaux anciens	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation			Secteur 5 : Hameaux anciens	Nombre théorique de logt total	
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt			Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (30 logt / ha)
		Scénario bas (25 logt / ha)	Scénario haut (30 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (25 logt / ha)	100% mobilisé (40 logt / ha)			
18,8	470	564	4,2	21	38	/	/	/	491	602		
Secteur 6 : Extensions récentes	Dent creuse			Division parcellaire			Mutation			Secteur 6 : Extensions récentes	Nombre théorique de logt total	
	Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt		Superficie (ha)	Nombre théorique de logt			Scénario bas (10 logt / ha)	Scénario haut (15 logt / ha)
		Scénario bas (10 logt / ha)	Scénario haut (15 logt / ha)		Scénario bas (20% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (30% du potentiel mobilisé)		50% mobilisé (10 logt / ha)	100% mobilisé (15 logt / ha)			
21,1	211	317	3,3	7	15	/	/	/	218	332		

<b>Nombre théorique de logements en comblement des dents creuses et en renouvellement urbain (dans les espaces bâtis existants)</b>	Scénario bas "au fil de l'eau"	Scénario haut "volontariste"
	1350	1838

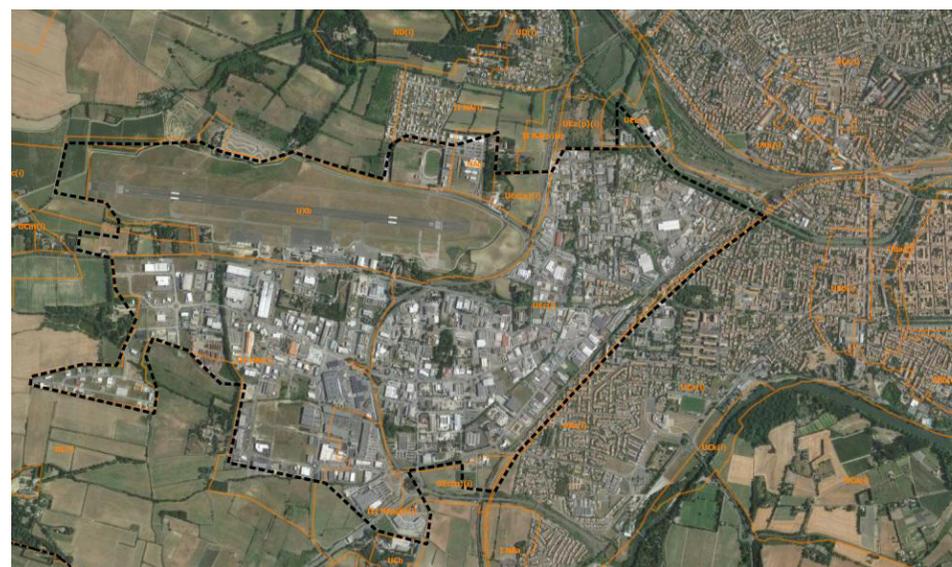
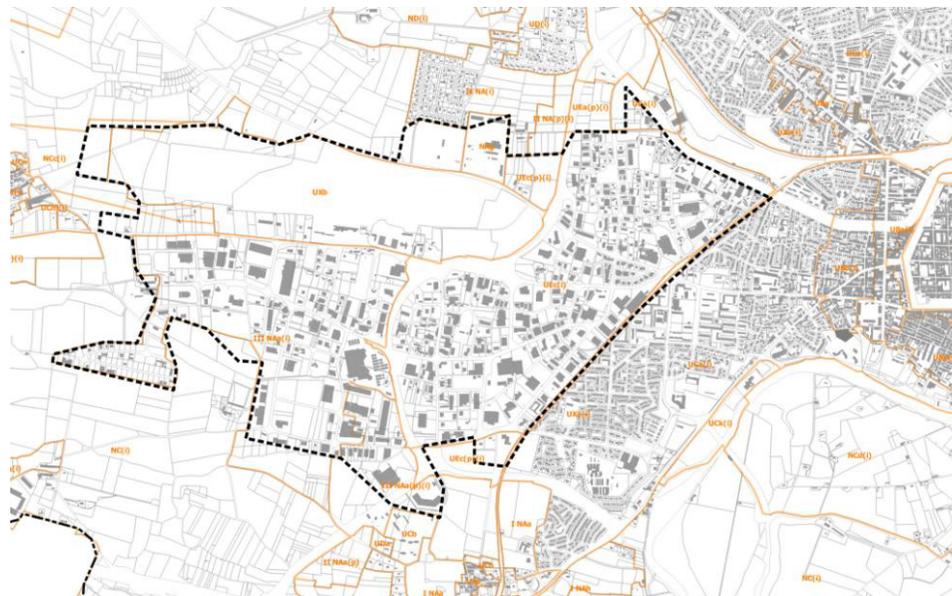
#### h. Zones d'activités : potentiel foncier à vocation économique

La commune compte des zones dédiées à l'activité économique, localisées principalement à l'Est de l'enveloppe bâtie. L'ensemble du secteur économique couvre 481 hectares en incluant l'aéroport (352 hors aéroport).

Deux zones d'activités lancées il y a moins de 10 ans - Ferraudière et Lannolier - ne sont pas achevées de commercialiser. Elles présentent ainsi un potentiel foncier de 13 hectares.

Les zones d'activités anciennes ne présentent pas de potentiel foncier. Néanmoins, les zones vieillissantes présentent des enjeux de requalification importants.

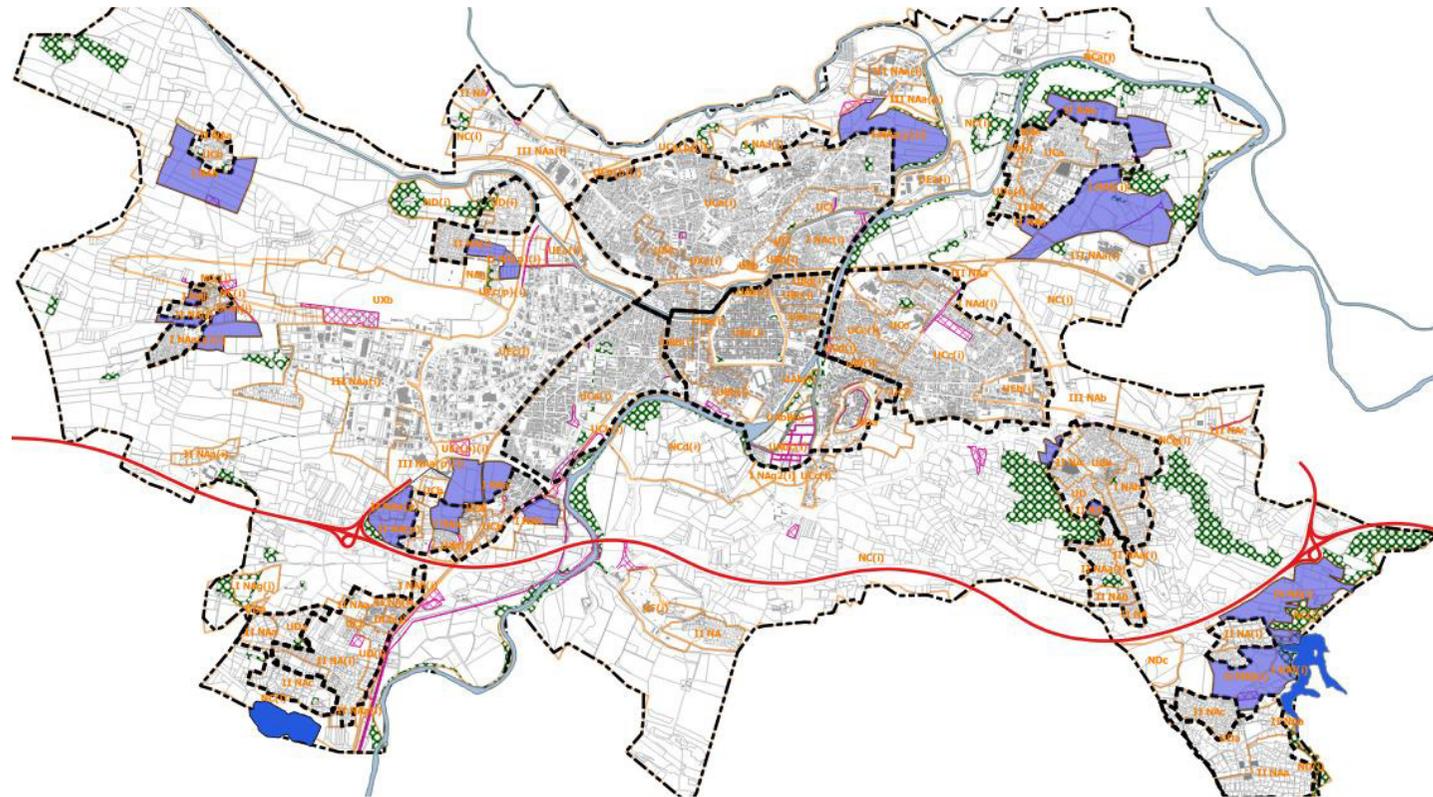
Ce sont ainsi les objectifs poursuivis sur la zone Pech Mary vers le renouvellement urbain de 4 hectares qui pourront être mobilisés pour produire du logement. Comme évoqué dans la partie consacrée à l'étude de densification du secteur de la Gravette, ce sont environ 295 logements qui pourront être produits sur cette zone.



i. Capacité de développement des secteurs non bâtis identifiés au POS comme zones d'urbanisation future

Le POS en vigueur à Carcassonne comprend des zones NA en extension de l'enveloppe bâtie, identifiées comme stratégiques dans l'analyse du potentiel foncier.

Ainsi, ce sont encore près de 325 hectares qui sont mobilisables pour l'urbanisation future de la commune.



### 3. Les besoins qualitatifs

Afin de répondre aux besoins d'une croissance annuelle de 2,5%, 9035 logements sont à produire à horizon du PLU.

La production en renouvellement urbain et en comblement de dents creuses de la commune (hors dents creuses importantes traitées dans les OAP) permet de produire aux environs de 1 800 logements, soit 20% des besoins du PLU.

Le centre-ville de Carcassonne présente un taux de vacance préoccupant, et la remise sur le marché de ces logements, après réhabilitations, correspond à un enjeu fort pour répondre d'une part aux besoins en matière de logements sans impact sur les zones naturelles et agricoles mais aussi en termes d'attractivité et de dynamisation du centre urbain. Environ 2 000 logements pourront être mobilisés et réhabilités à horizon du PLU.

Ainsi environ 3800 logements potentiels pourront être produits dans la zone agglomérée actuelle. Cependant, la seule mobilisation des espaces disponibles du tissu urbanisé existant n'est pas suffisante pour répondre aux besoins en termes de logements du PLU.

Dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement inscrits parmi les principes de développement durable, les espaces urbanisables permettant la production des logements nécessaires restants devront être situés dans la continuité des espaces déjà occupés,

La stratégie identifiée pour répondre aux besoins en logements du PLU est la suivante :

- reconquérir les logements vacants, en intensifiant les dispositifs d'aide existants ;
- investir les secteurs disponibles au sein des espaces bâtis (dents creuses), et densifier les secteurs qui peuvent l'être sans crainte d'être déstabilisés dans leur fonctionnement ;
- mobiliser les sites de renouvellement urbain de la commune pour créer des logements (Pech Mary) ;
- ouvrir à l'urbanisation des secteurs stratégiques, et bénéficiant d'une proximité avec l'espace urbanisé notamment en termes de desserte, et en tenant compte de:
  - la qualité du milieu naturel et des paysages ;
  - la préservation de la biodiversité et la continuité des trames écologiques ;
  - la zone inondable ;
  - la continuité de l'urbanisation ;
  - la desserte par les réseaux, notamment l'assainissement collectif ;
  - la cohabitation possible ou non des activités voisines ;
  - les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat.

Les secteurs stratégiques concernés sont les suivants :

- Secteur de Montredon
  - Secteur de Maquens (partie Est)
  - Secteur de Sainte Marie
  - Secteur de Montlegun
  - Secteur de Villalbe
  - Secteur du Minervois
  - Secteur de Maquens (secteur Ouest)
- } 1 AU
- } 2 AU

## II. Les besoins en terme de production de logements

### 1. Une production de logements en quantité suffisante

#### a. Scénario de développement du SCOT

Le scénario de développement démographique dynamique de 2,5% de croissance annuelle moyenne projeté à Carcassonne, en cohérence avec les prescriptions du SCOT, implique l'accueil d'environ 15 500 habitants supplémentaires à horizon du PLU. Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, il est fait état dans le SCOT de la construction de 5645 logements sur Carcassonne, répartis en 645 logements en renouvellement urbain et 5800 logements en construction neuve. Soit 645 logement en RU et 5040 logements neufs après prise en considération de la construction entre 2010 et 2015.

#### b. Des besoins en matière de résorption de la vacance

Depuis quelques années, le taux de vacance sur la commune a fortement augmenté, d'une part en raison de l'arrivée de produits inadaptés mais surtout par une perte d'attractivité du centre-ville. Un enjeu pour la commune de Carcassonne est de mettre en œuvre une politique de reconquête de cette attractivité pour assurer un retour des familles dans le centre-ville de Carcassonne. Cette reconquête passe par une requalification des espaces publics du centre-ville et la poursuite de la politique de lutte contre les divisions d'immeubles et contre l'habitat indigne et insalubre.

L'objectif de cette reconquête est de réduire de moitié la vacance en Bastide et dans les faubourgs, soit la remise sur le marché de 2000 logements.

#### c. Objectif de production du PLU

Conformément à l'objectif d'accueillir une croissance de population de 2,5%/an, il sera nécessaire de produire environ 9035 logements à Carcassonne, en tenant compte du desserrement des ménages, des résidences secondaires, etc.

Pour autant, dans un souci de modération de sa consommation foncière, la ville a un objectif ambitieux de reconquête de la moitié des 4000 logements vacants de la Bastide et des Faubourgs, ce qui permettra de réduire ce besoin de 2000 logements. Ainsi, ce sont environ 7035 logements qui devront être produits à Carcassonne pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Au-delà de ce chiffre, la présente étude de capacité de densification du tissu urbain permet d'estimer la construction de 1350 à 1840 logements dans ces espaces. Ainsi, environ 1800 logements, scénario de densification retenue par la ville, viennent s'ajouter aux 2000 logements vacants à mobiliser, soit au total d'environ 3 800 logements issus de la production en renouvellement urbain, de la reconquête de la vacance et de la mobilisation des dents creuses (contre 645 logements inscrits dans le SCOT).

Enfin, autre élément à considérer, le nombre de logements produits entre 2010 et 2015. En effet, 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.

Le nombre de logements neufs à produire est donc de l'ordre de 4 475 (contre 5800 logements inscrits dans le SCOT).

Ainsi, nous pouvons retenir les chiffres suivants :

Production théorique de logements				
Nombre de logements à produire	Dont reconquête de la vacance	Dont renouvellement urbain et comblement des dents creuses	Dont logements construits entre 2010 et 2015	Dont construction neuve
9 035	2 000	1 800	760	4 475
100 %	22,1	19,9	8,4	49,6

## 2. Qualité de production, des besoins en termes de diversification des logements

La diversification de l'habitat, permettant des parcours résidentiels plus complets sur le territoire de la ville et la mixité sociale sont les deux enjeux principaux auxquels la commune est aujourd'hui confrontée, en réponse aux besoins identifiés.

En termes de typologie, la production de logements doit répondre aux besoins en moyens/grands logements en centre-ville correspondant aux besoins des familles, et permettant d'éviter leur départ vers la périphérie, ou les communes voisines. Sur la périphérie, les typologies sont à moduler afin de garantir une diversité de l'offre.

En termes de formes urbaines, on entend par diversification la production de logements plus compacts, dans le cadre d'une urbanisation moins consommatrice d'espace, en rupture avec le modèle dominant de la maison individuelle sur son grand terrain. Une mixité entre logements collectifs et logements individuels devra être trouvée en incitant toutefois au respect d'une densité suffisante et une recherche architecturale des constructions. Le modèle d'habitat intermédiaire moins consommateur d'espace et plus économe en énergie devra être promu.

L'offre de logements locatifs doit être conforté et diversifié pour permettre à tous les ménages de pouvoir se loger sur la commune, et rééquilibrer les proportions entre propriétaires / locataires, notamment sur le centre.

## 3. Des besoins en termes de poursuite des objectifs de production de logements

Les objectifs fixés par le SCOT et le PLH, ainsi que la perspective pour la ville de se trouver au centre géographique de la grande Région issue de la fusion de Midi-Pyrénées et du Languedoc Roussillon, impose de poursuivre la production de logements permettant l'accueil de nouvelles populations sur son territoire.

Cet objectif démographique est directement lié au besoin de développement économique et de création d'emplois, dans le cadre de la recherche d'un dynamisme à la hauteur de son statut de centralité.

Pour autant, la commune, consciente de la situation démographique et économique dans laquelle se trouve actuellement l'ensemble du territoire Carcassonnais, souhaite

adapter et graduer sa réponse face aux objectifs très élevés du SCOT.

Selon les capacités de développement des secteurs de la ville identifiés et sélectionnés, ce sont 105 ha qui seront dédiés au développement de l'habitat pour les dix prochaines années. Il sera donc possible de produire 3370 logements en extension urbaine, et 7930 logements au total. Ainsi, en apportant une réponse mesurée mais adaptée et cohérente vis-à-vis du contexte territorial, la ville peut satisfaire à plus de 85% des objectifs chiffrés du SCOT.

Production de logements en cohérence avec la capacité d'accueil des sites de développement				
Dont reconquête de la vacance	Dont renouvellement urbain et comblement des dents creuses	Dont logements construits entre 2010 et 2015	Dont construction neuve	Nombre de logements produits selon la capacité du territoire communal
2 000	1 800	760	3 370	7 930
25,3	22,7	9,5	42,5	100 %

Atouts	Faiblesses	BESOINS
- Une commune qui présente une attractivité continue d'un point de vue résidentiel,	- Une forte consommation foncière pour l'habitat,	- Produire des typologies d'habitat diversifiées qui répondent aux attentes des habitants et favorise densité et qualité architecturale
- Une forte progression du parc de logements,	- Un parc de logement encore occupé à 52% par des logements individuels,	- Conforter également la production de logements collectifs ou semi-collectifs pour rééquilibrer le parc de logement.
- Une dynamique récente de production de logements neufs avec de nouveaux produits,	- Une augmentation de la vacance depuis quelques années liée à la construction de produits inadaptés et mal situés (De Robien)	- Eviter la production de logements défiscalisés inadaptés en raison de leurs coûts de location trop élevé ou une mauvaise localisation (type De Robien).
- Des opérations d'envergure sur les logements existants (OPAH, PRU),	- Une vacance importante en centre ville de Carcassonne	- Diversifier le parc de logement locatif pour offrir aux habitants les possibilités de suivre un parcours résidentiel complet sur la commune, quel que soit leur taille de ménage ou leur niveau de revenu.
- Une augmentation de la production de logements collectifs ces dernières années.	- Une offre locative inadaptée à la demande en raison d'un manque de diversité des produits proposés	- Conforter le parc de logements sociaux pour répondre aux besoins croissants sur le secteur,
- Une demande en logements sociaux stable et élevée, et satisfaite en moins d'un an.	- Une forte proportion de logements énergivores notamment dans les quartiers d'habitat social.	- Reconquérir et produire des espaces publics de qualité offrant un réel prolongement extérieur aux logements

### **III. Les besoins en matière d'équipements et de transports**

La collectivité est ainsi confrontée à plusieurs adaptations au regard de sa taille actuelle et future.

#### **1. Des besoins en matière d'infrastructures routières et d'offre de stationnement**

Les difficultés de circulation et de stationnement en cœur de ville, mais aussi sur les nouvelles zones d'extension de l'habitat, sont le résultat d'une inadaptation des espaces publics au développement de l'urbanisation. Si les sens de circulation autour de la Bastide et le manque de voies de contournement obligeant les flux de transit à traverser l'agglomération explique en grande partie les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic, il faut relever que les extensions des quartiers d'habitations et la multiplication des impasses n'ont pas donné lieu à la création de nouvelles infrastructures qui pourraient constituer des itinéraires de dessertes complémentaires.

Les besoins pour l'avenir sont clairs, il convient d'être prudent dans tout développement urbain en s'assurant que le stationnement et les accès nouveaux soient pris en compte dans une logique de fonctionnement global de la commune.

La problématique liée au contournement est partiellement résolue par l'ouverture du contournement nord et le déclassement de la pénétrante est-ouest (RD6113).

L'offre de stationnement n'a pas besoin d'être renforcée dans le centre-ville. En revanche, le positionnement de parkings de délestage aux entrées de la ville viendra utilement renforcer le développement des transports en commun en permettant un accès facilité au centre-ville en maintenant la voiture à distance.

#### **2. Des besoins en matière de liaisons vertes et de circulations douces**

Le développement des extensions récentes de l'urbanisation entraîne une augmentation des distances entre les bassins de vie des Carcassonnais et les ressources urbaines de la ville (équipements, services, commerces) et donc une augmentation de l'utilisation de la voiture. Le développement d'infrastructures de circulations douces au sein de toutes les nouvelles extensions urbaines de la ville permettrait de favoriser un report modal vers des modes alternatifs à la voiture particulière et notamment vers les modes piétons et cycles. Dans cette optique et dans un objectif de sécurisation de ces modes doux, la collectivité entend compléter son offre actuelle pour relier les nouveaux quartiers aux pôles de services et d'activités de la commune et systématiser la réalisation de pistes dissociées piétons/cycles.

#### **3. Des besoins en matière d'espaces publics**

Les espaces publics (places, parvis) ainsi que les espaces verts participent fortement à la qualité urbaine et paysagère d'une ville et à son attractivité résidentielle et touristique. La collectivité souhaite répondre à ces besoins en espaces publics en intégrant cette problématique dans la conception de chaque extension urbaine de la commune. 2 parcs publics sont en projet, dont un sur le secteur de Montredon (15 ha de bassin de rétention aménagés en espace vert) et un autre sur l'extension urbaine du Minervois (8 ha).

#### **4. Des besoins en matière d'assainissement et de gestion de l'eau**

Assainissement : un schéma directeur d'assainissement a été réalisé par la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais.

Il prévoit les travaux et améliorations à apporter pour les années à venir. La commune de Carcassonne devra veiller à mettre en cohérence l'accueil de populations nouvelles avec la capacité d'assainissement.

Eaux pluviales : compte tenu des risques d'inondations identifiés, il apparaît nécessaire que les projets d'extension de l'urbanisation prennent en compte cette problématique. Consciente de son importance dans la conception même de l'urbanisation, la collectivité souhaite systématiser la réalisation d'étude sur la gestion des eaux pluviales en amont de chaque projet et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à ce type d'étude. Autant que possible, la collectivité souhaite intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales dans la conception même des nouvelles extensions en privilégiant notamment des coulées vertes de rétention d'eau, ouvertes au public et support de circulations douces.

### 5. Des besoins en matière d'équipements scolaires et petite enfance

Le développement urbain récent de certains secteurs de Carcassonne entraîne des besoins en matière d'équipements scolaires. Il s'agit en particulier des hameaux de Carcassonne et notamment Maquens, Montredon et Villalbe. La collectivité a réalisé la construction du groupe scolaire de Maquens, et projette l'amélioration et l'agrandissement des groupes scolaires à Montredon et Montlegun et sur les secteurs de la Ville en fonction du développement des quartiers

Sur Montredon, la création d'une crèche est achevée au centre du Village afin de conforter l'offre et les services adaptés aux horaires du pôle hospitalier.

### 6. Des besoins en termes de lieux de rencontre :

Dans les secteurs dont le développement a été important ces dernières années, des besoins se font sentir. C'est le cas à Montlegun où la construction d'un nouveau foyer plus adapté aux besoins de la population est nécessaire. C'est également le cas à Montredon, où un lieu de rencontre dédié aux jeunes pourrait s'implanter en périphérie du hameau.

Atouts	Faiblesses	BESOINS
- Préfecture de l'Aude, la ville possède un bon niveau de service et d'administrations,	- Des extensions urbaines qui augmentent les déplacements viaires,	- Organiser la structure routière et développer ou restructurer les capacités de stationnement notamment dans les extensions nouvelles pour les relier au reste de la commune,
- La commune possède également de nombreux équipements publics et notamment sportifs et sociaux,	- Des flux touristiques importants mais d'une durée de séjours très courte,	- Développer et sécuriser les déplacements doux,
- Un réseau viaire en cours d'amélioration par l'ouverture du contournement nord,	- Des extensions urbaines récentes qui nécessitent des équipements de proximité supplémentaires (groupes scolaires),	- Créer des espaces publics pour améliorer la qualité urbaine et gérer les écoulements pluviaux,
- Une attractivité touristique forte par la présence de sites emblématiques (la Cité, la Bastide, le Canal du Midi)	- Un manque d'espaces publics notamment dans les quartiers récents,	- Adapter le réseau d'assainissement et limiter le risque d'inondation par ruissellement urbain,
- Des équipements scolaires importants	- Un réseau d'assainissement répondant aux besoins actuels mais qui risque de saturer,	- Programmer des équipements scolaires pour répondre aux besoins des quartiers récents,
	- Une problématique de ruissellement des eaux pluviales qui nécessite des équipements générant des impacts visuels et fonctionnels importants à l'échelle des quartiers	- Favoriser le développement d'équipements touristiques au regard des choix d'orientation qui seront fait dans ce domaine
	- Une faible qualité des espaces publics dans les zones d'habitat anciennes	

## **IV. Les besoins en matière de développement économique**

L'activité économique de la commune est très importante et répond aux besoins d'emplois et d'activités d'une grande partie du département de l'Aude. Face à un bassin d'emploi grandissant et à une concurrence territoriale accrue, la collectivité doit aujourd'hui faire face à des besoins et des problématiques nouvelles pour lesquelles elle devra apporter des réponses concrètes pour être compétitive et attractive.

### **1. Des besoins en matière d'espace d'accueil d'entreprises**

Afin de renforcer sa capacité de développement économique, la commune de Carcassonne doit pouvoir proposer une offre intéressante et de qualité en matière d'espaces dédiés à l'accueil des activités économiques. En matière d'offre commerciale, l'offre devra être proposée en priorité vers l'est de la ville pour répondre à un besoin de rééquilibrage est / ouest actuellement en cours.

### **2. Des besoins en matière de densité et d'intégration des espaces économiques dans le paysage urbain de Carcassonne**

Les espaces économiques de Carcassonne sont situés en pourtour de l'agglomération en interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels de la commune. Une attention particulière doit être apportée à la conception de ces espaces économiques, et notamment ceux situés en entrée de ville, de manière à proposer des espaces de qualité qui valorisent l'image de la ville et participent à l'attractivité économique de la ville.

### **3. Des besoins en matière de réinvestissement des espaces économiques en déprise**

Certains secteurs de Carcassonne sont marqués par une déprise des activités existantes en raison de la délocalisation de certaines entreprises ou du redéploiement de l'offre économique entreprise par la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais. Ces secteurs devront être réinvestis et requalifiés afin d'y implanter de nouvelles activités ou occupations, de pouvoir « recréer la ville sur la ville » et d'optimiser le foncier existant. Il s'agit entre autres du secteur de la SOMECA mais aussi des zones en déprise que sont Cité 2, l'Estagnol ou Félines.

### **4. Des besoins en matière de diversification de l'offre économique**

L'offre économique est aujourd'hui principalement artisanale et commerciale. Il est nécessaire de diversifier cette offre en développant de nouvelles activités qui créeront des emplois aux qualifications variées répondant ainsi aux attentes de différentes catégories socioprofessionnelles. Le pôle santé constitue un des projets qui participera à cette diversification de l'offre économique, tout comme le secteur de Salvaza où des activités industrielles et de production sont envisagées.

### **5. Des besoins en matière de redynamisation des commerces de centre-ville**

La Bastide de Carcassonne présente une offre commerciale intéressante, toutefois, la concurrence avec les zones commerciales en périphérie est croissante et la déprise commerciale du centre-ville pourrait avoir des conséquences importantes en matière d'attractivité. Consciente de cette problématique la collectivité souhaite redynamiser les commerces

de la Bastide en mettant en place un droit de préemption sur les locaux commerciaux de la Bastide, en favorisant les relations entre la Cité et la Bastide, en requalifiant les espaces publics dans la Bastide. Les nouveaux projets commerciaux qui pourraient voir le jour sur des secteurs périphériques devront impérativement être étudiés au regard de leur impact sur le commerce de centre-ville.

## 6. Des besoins en matière d'offre touristique

En matière de tourisme, l'attractivité de la commune de Carcassonne est assurée par des sites phares (la Cité, la Bastide, le Canal du Midi) qui entraîne des flux touristiques massifs mais de courte durée. La collectivité entend compléter son offre en matière d'équipements touristiques afin de diversifier le profil des touristes et les inciter à séjourner plus longtemps sur la commune.

La collectivité souhaite notamment :

- Conforter l'attractivité de la Bastide et mieux gérer son fonctionnement via l'Opération Grand Site,
- Développer son offre d'hébergement touristique et notamment par de l'hébergement de qualité à proximité des sites touristiques,
- Développer son offre en matière d'équipements touristiques de loisirs,
- Développer une offre en matière de tourisme d'affaire, en réalisant des équipements spécifiques pour l'accueil de séminaires / conférences / expositions (parc des expositions, palais des congrès) et en proposant une offre d'hébergement associée).
- Améliorer la lisibilité des itinéraires de découverte reliant les deux sites classés au patrimoine mondial de l'humanité.
- Créer un grand parc urbain sur l'île

Atouts	Faiblesses	BESOINS
- Un bassin d'emploi très important,	- Des Zones d'Activités Economiques en entrée de ville qui banalisent le paysage urbain,	- Proposer des espaces économiques denses et de qualité, localisés de façon stratégiques,
- Une offre commerciale de périphérie importante et une offre de centre-ville plus limitée,	- Des espaces économiques en déprise en raison d'une politique de redéploiement économique sur le territoire communal,	- Requalifier les espaces en friches pour optimiser le foncier à vocation économique,
- Un tissu économique important caractérisé par une prédominance du secteur tertiaire et de l'artisanat,	- Un tissu économique peu diversifié qui ne répond pas aux attentes de toutes les catégories socioprofessionnelles,	- Diversifier le tissu économique de la commune pour proposer une offre d'emploi diversifiée,
- Une offre foncière importante pour le développement économique	- Une concurrence importante entre le centre-ville et les zones d'activités de périphérie	- Redynamiser les commerces de centre-ville pour pérenniser son attractivité
		- Redéployer l'offre commerciale sur la commune pour rééquilibre l'offre

## **V. Les besoins en matière d'environnement**

La Commune de Carcassonne présente un environnement naturel et des ressources qu'il est important de prendre en compte dans tout développement urbain. L'enjeu de la commune est de concilier le développement urbain et la préservation des potentialités environnementales. Le projet communal prend ainsi en compte les dispositions de la Loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, du 12 juillet 2010.

### **1. Des besoins en matière de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire**

La commune de Carcassonne dispose d'espaces naturels structurants et diversifiés dont la qualité biologique est importante, notamment dans le fonctionnement écologique du territoire communal et supracommunal (corridors). Il s'agit entre autre des cours d'eaux et leur ripisylve, du massif de la Cavayère. Ces espaces naturels devront être préservés et mis en valeur notamment dans le cadre du développement d'itinéraires de loisirs. Les espaces agricoles de la commune sont importants en termes de surface. Ils participent au maintien de l'activité agricole du territoire et à son paysage. Les espaces à forte qualité agronomique et paysagère ainsi que les espaces agricoles irrigués propices à la diversification des cultures ont été identifiés clairement et préservés. Des secteurs de développement d'une agriculture périurbaine devront être identifiés et protégés. La connexion des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire doivent impérativement être pris en compte par les projets d'aménagements : les continuités écologiques devront être préservés ou restaurés et l'urbanisation à venir ne devra pas porter atteinte au fonctionnement des écosystèmes.

### **2. Des besoins en matière de prévention des risques naturels et de gestion des nuisances**

La commune est fortement contrainte par plusieurs risques naturels (inondation et incendie entre autres) et par la présence de nuisances (notamment le bruit lié à la présence d'axes viaires de transit telle l'A61, et l'aéroport). Le développement urbain devra être réfléchi au regard de ces contraintes et adapté pour éviter l'exposition des populations à ces risques et nuisances.

### **3. Des besoins en matière de gestion des eaux pluviales**

Aujourd'hui la gestion des eaux pluviales n'est pas bien prise en compte dans le développement urbain. Cette problématique devra être prise en compte de façon plus globale et systématique au regard des projets de développement envisagés par la commune.

### **4. Des besoins en matière d'énergies renouvelables**

Bien que disposant de potentiels importants en matière d'énergie renouvelable, peu de dispositifs sont aujourd'hui présent sur la commune. Un enjeu de la commune est de permettre le développement de ces dispositifs EnR sur la commune et notamment pour les nouvelles constructions, qu'elles soient à usage d'activité ou d'habitation.

### **5. Des besoins en termes de réduction des émissions de gaz à effets de serre**

Les émissions de GES doivent être limitées dans le centre-ville, qui y est aujourd'hui sensible du fait de la circulation automobile. Ainsi, la diminution de la place de l'automobile devra

être encouragée par le PLU, notamment par le biais du développement de l'offre de Transports en commun, et la création de parkings relais aux entrées de ville.

**6. Des besoins en matière de conception environnementale des projets de construction et d'approche environnementale de l'urbanisme:**

Pour rompre avec le modèle dominant des dernières années de la maison individuelle en lotissement classique, la ville doit initier de nouvelles pratiques permettant la réalisation d'opérations prenant en compte l'environnement dans lequel elles s'insèrent, privilégiant les matériaux et énergies renouvelables et économes en énergie. C'est une conception durable de l'urbanisme qui doit ainsi être privilégié, avec la réalisation d'éco quartier au cœur de la ville. Il s'agit de proposer d'autres modes d'habitat, durables et respectueux de leur environnement. L'approche environnementale de l'urbanisme (démarche AEU) sera ainsi initiée dès la conception des projets dès que possible.

Atouts	Faiblesses	BESOINS
- Présence de milieux naturels et agricoles structurants, dont certains bénéficient de protections,	- Une altération des milieux par des pollutions diverses,	- Préserver le potentiel agricole de la commune, et notamment les secteurs potentiels de diversification des cultures
- Des potentialités agricoles importantes,	- Un mitage urbain défavorable au fonctionnement écologique du territoire,	- Préserver les cours d'eau du territoire et leur ripisylve pour maintenir leur fonction écologique, leur impact paysager et les mettre en valeur
- Présence de cours d'eau qui façonnent le paysage et constitue des corridors biologiques majeurs,	- Une gestion partielle des eaux pluviales,	- Proposer une meilleure gestion des eaux pluviales,
- Une qualité et une quantité en eau potable suffisante,	- Présence d'infrastructures routières à l'origine de pollutions (CO2),	- Développer des modes de déplacements moins polluants (modes doux piétons / cycles)
- Une gestion des déchets satisfaisante en cours de modernisation	- Présence de nombreux risques naturels et technologiques (inondation, incendie, mouvements de terrains, transport de matières dangereuses...).	- Inciter à l'utilisation et à la production d'énergies renouvelables sur le territoire
- Un patrimoine de haute qualité reconnu mondialement	- Des potentialités en matière d'énergies renouvelables peu exploitées	- Préserver le patrimoine du territoire et le mettre en valeur.
	- Une urbanisation des paysages venant déqualifier un site et un patrimoine mondialement reconnus.	