ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur la commune de
CAJARC
dans le département du LOT

Du 14 octobre 2022 au 02 novembre 2022

En vue d'obtenir :
- la déclaration d'utilité publique,
- la détermination des parcelles à déclarer cessibles,
pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC



RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : LCL(H) Robert MARTEL

SOMMAIRE

1ERE PARTIE : RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 3

1 GENERALITES 3

1.1 Situation de la commune 3
1.2 Genèse du projet et objet de l'enquête 4
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique 5
1.4 Composition du dossier 5

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE 6

2.1 Désignation du commissaire enquêteur 6
2.2 Arrêté (modifié) prescrivant l'enquête publique 6
2.3 Initialisation de l'enquête et réunions de concertation préalables 9
2.4 Echanges, informations recueillies au cours des réunions et réflexions personnelles 11
2.5 Mesures de publicité 13
2.5.1 Publicité légale 13
2.5.2 Mesures d'information complémentaires 14

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE 15

3.1 Dates et durée de l'enquête 15
3.2 Permanences du commissaire-enquêteur 16
3.2.1 Dates, horaires, lieux et conditions des permanences 16
3.2.2 Climat de l'enquête 16
3.2.3 Bilan quantitatif des permanences 16
3.2.4 Bilan quantitatif des observations 16
3.2.5 Clôture de l'enquête, de la messagerie et du registre 17
3.3 Synthèse des observations du public et mémoire en réponse 17
3.3.1 Notification du procès-verbal de synthèse 17
3.3.2 Réception du mémoire en réponse aux observations et questions 17

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 17

4.1 Synthèse des observations du public 18
4.2 Questions du commissaire enquêteur 38
4.2.1 Concertation et information de la population : 38
4.2.2 Nuisances sonores et lumineuses 39
4.3 Clôture de la procédure pour la partie rapport d'enquête 39

2EME PARTIE : DUP - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 42

A/ BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS DU PROJET 43
B/ CONCLUSIONS 44
C/ AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 44

3EME PARTIE : PARCELLAIRE - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 46

A/ CONCLUSIONS 47
B/ AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 48

4EME PARTIE : PIECES ANNEXEES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 50

1. Affiche d'annonce de la réunion publique du 26/09/2022 50
2. Compte rendu de la réunion publique en date du : 26/09/2022 51
3. Supports de présentation de l'information de la réunion publique 54
4. Certificat d'affichage du maire de CAJARC : 29/09/2022 55
5. Extraits de l'affichage des informations avec l'application "IntraMuros" 56
6. Lettre de remise des observations par le commissaire enquêteur : 09/11/2022 57
7. Procès-verbal de remise des observations par le commissaire enquêteur : 09/11/2022 58
8. Mémoire en réponse du maire de CAJARC : 22/11/2022 59
9. Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique : 03/11/2022 60

1ERE PARTIE :
RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 GENERALITES

1.1 Situation de la commune

Cajarc est une commune du département du Lot (46), dans l'ancienne province de Quercy.



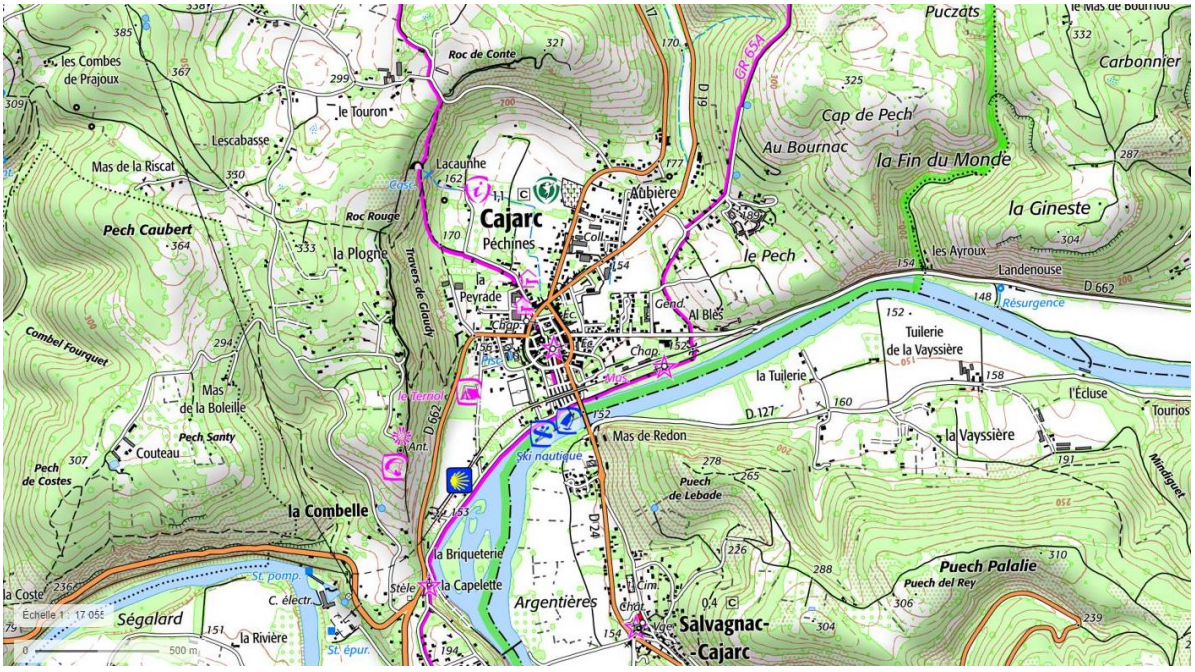
Elle est riche d'un patrimoine méconnu. Le village remonte à l'âge celtique et connut un habitat gallo-romain. Cajarc surgit dans l'histoire lorsque le colon Romain Caïus Hébrardus, de la branche de Quercy de la maison d'Hébrard, bâtit sur un éperon rocheux au centre du village, une construction fortifiée qui prit le nom de « Maison de l'Hébrardie ».

Cajarc appartient à la Communauté de Communes du Pays de Figeac-Cajarc.

La ville se trouve à 25 km de Figeac, 25 km de Villefranche-de-Rouergue, à 50 km à l'est de Cahors (chef-lieu du département du Lot), à 140 km au nord de Toulouse, à 600 km au sud de Paris.

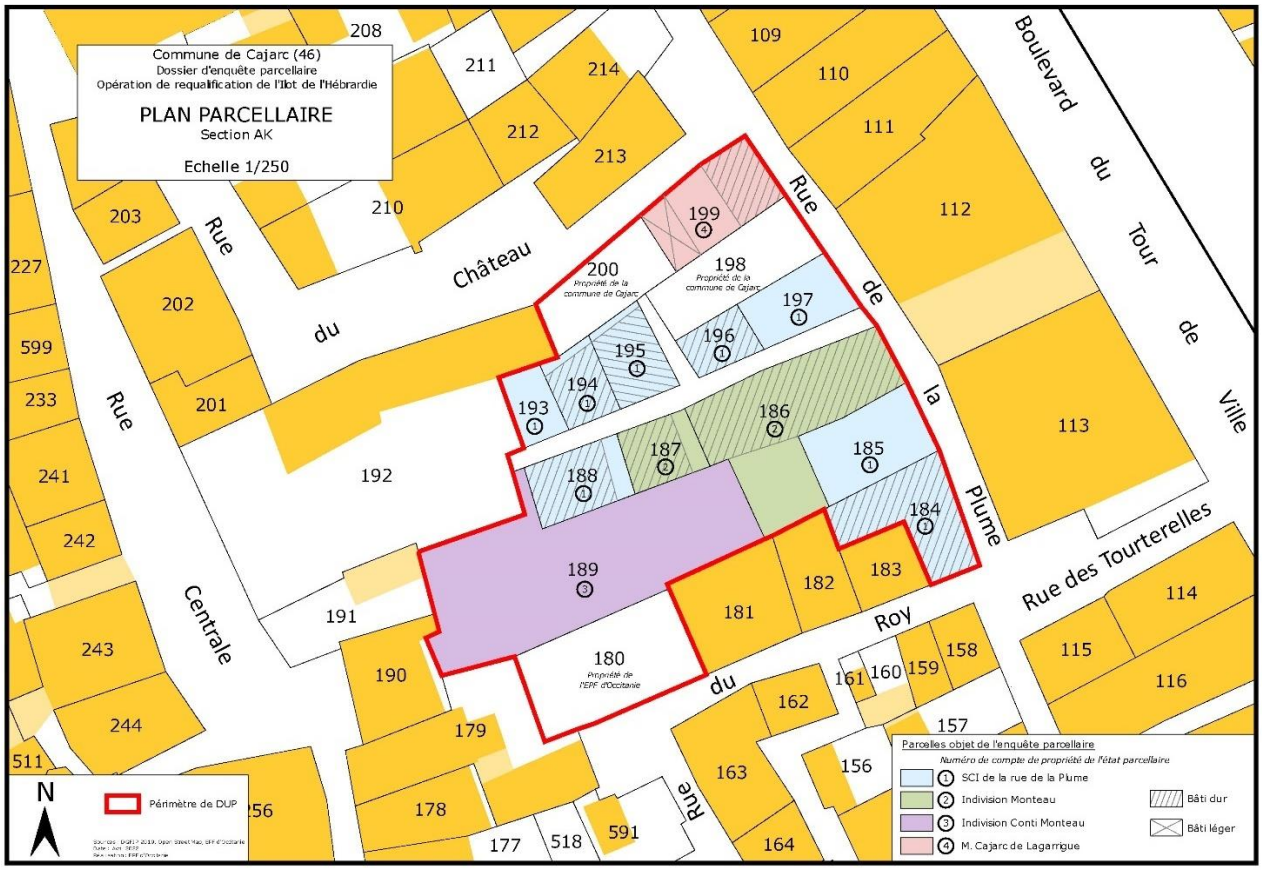
Le bourg est situé sur les rives du Lot qui prend sa source en Lozère, traverse, sur 485 km, cinq départements, et se jette dans le fleuve Garonne à Aiguillon. L 'altitude de la commune varie entre 140 mètres en bordure du Lot et 394 mètres sur le causse. Cajarc est toujours le bourg principal de la vallée du Lot entre Capdenac et Cahors et fournit à son territoire environnant (causses et vallée) l'essentiel des équipements, services et commerces (*Extraits : Cajarc en Quercy, de Bernard CONNAC*).

La commune comptait 1119 habitants en 2019.



1.2 Genèse du projet et objet de l'enquête

(Extrait du préambule du dossier d'enquête)
Localisé au cœur du centre ancien de Cajarc, l'îlot de l'Hébrardie constitue un vaste site composé de terrains nus et de bâtiments en ruines depuis des décennies.



Parcelle	Surface totale	Surface bâtie
AK 180	100 m²	100 m²
AK 184	59 m²	59 m²
AK 185	54 m²	-
AK 186	124 m²	88 m²
AK 187	28 m²	22 m²
AK 188	37 m²	30 m²
AK 189	224 m²	-
AK 193	20 m²	-
AK 194	25 m²	22 m²
AK 195	32 m²	29 m²
AK 196	20 m²	20 m²
AK 197	36 m²	Restes de bâti
AK 198	64 m²	-
AK 199	57 m²	37 m²
AK 200	51 m²	

L'enquête parcellaire concerne les parcelles cadastrales mentionnées dans le tableau ci-dessus, d'une surface totale de 931 m² au sein du périmètre de DUP, pour un total de surface bâtie de 407 m².

Une seule parcelle du projet est actuellement à usage remise en état d'usage, c'est la parcelle n°AK199.

Son état de délabrement et d'abandon sont tels qu'ils sont de nature à obérer la requalification du cœur de ville de Cajarc malgré les efforts menés par la collectivité par le biais de démarches incitatives et opérationnelles multiples.

Cette unité foncière, de par sa superficie et sa localisation, présente, par ailleurs, de nombreuses potentialités pour répondre aux besoins et enjeux de la ville en termes d'habitat mais aussi pour la mise en œuvre de son projet urbain.

Identifiée comme action prioritaire dans le cadre de l'opération « Atelier des Territoires » organisée par la DREAL Occitanie, l'opération de renouvellement urbain sur ce site constitue l'une des étapes indispensables du projet de revitalisation du cœur de ville.

L'opération implique des opérations de démolitions et de reconstructions qui aboutiront à la création de logements à vocation sociale de qualité et diversifiés permettant l'accueil de nouvelles familles en cœur de ville, ainsi qu'à la réalisation de nouveaux espaces publics d'accompagnement, très qualitatifs.

Afin d'être en mesure d'acquérir ces biens suite à l'échec des démarches amiables, il est mené une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération, cette enquête est menée conjointement à l'enquête parcellaire au titre du Code de l'Expropriation.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

- Code de l'environnement;
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
- Code de la voirie routière :
- Code de l'urbanisme :
- Code du patrimoine;
- Code rural et de la pêche maritime;
- Code des relations entre le public et l'administration :

1.4 Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces et documents suivants pour un total de 109 pages :

A - DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ÎLOT DE L'HÉBRARDIE. **43 pages**

1. préambule
2. plan de situation
3. notice explicative
4. plan général des travaux
5. caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
6. appréciation sommaire des dépenses
7. annexes :
   7-1. délibération du conseil municipal
   7-2. avis du domaine
   7-3. description scénario 4 - étude de faisabilité PUVA

B - INVENTAIRE PATRIMONIAL ÎLOT HÉBRARDIE CAJARC **26 pages**
C - DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE **14 pages**

D - DOSSIER ADMINISTRATIF **24 pages**

1. désignation du commissaire enquêteur
2. arrêté préfectoral DDT/UPE N° E-2022-222 prescrivant l'ouverture d'une enquête unique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles a déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de Cajarc.
3. arrêté préfectoral DDT/UPE N° E-2022-251 rectifiant l'arrêté DDT/UPE N° E-2022-222
4. avis d'enquête publique
5. certificat d'affichage
6. attestations de parution,
7. courrier aux propriétaires,
8. liste des propriétaires ainsi que les numéros de parcelle

Pour alléger l'exploitation de ce rapport, il ne sera pas fait l'analyse des différentes pièces du dossier. Le commissaire enquêteur considère que ce dossier est conforme à la réglementation en vigueur et suffisamment étayé pour permettre une information claire et compréhensible du public.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Désigné en qualité de Commissaire enquêteur, par la Décision du Tribunal Administratif de TOULOUSE N° E22000087/31 en date du 21 juin 2022, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la demande, présentée par la commune de Cajarc, en vue d'obtenir:
- la déclaration d'utilité publique,
- et la détermination des parcelles à déclarer cessibles
pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de Cajarc.

Par déclaration sur l'honneur en date du 25/06/2022, j'ai affirmé ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions au sens des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'environnement.

2.2 Arrêté (modifié) prescrivant l'enquête publique

Par arrêté préfectoral DDT/UPE N° E-2022-222 (du 01/09/2022), modifié par l'arrêté N° E-2022-251 (du 28/09/2022), prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de CAJARC :

- *Vu le code de l'environnement :*
- *Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :*
- *Vu le code de la voirie routière :*
- *Vu le code de l'urbanisme : VU le code du patrimoine :*
- *Vu le code rural et de la pêche maritime :*
- *Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cajarc approuvé le 12 juillet 2011;*
- *Vu les plans parcellaires des terrains dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération :*
- *Vu la liste des propriétaires tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par la collectivité expropriante :*

- *Vu la délibération du 23 juillet 2019 approuvant la convention entre la commune de Cajarc, la communauté de communes du Grand Figeac et !'Établissement public foncier d'Occitanie pour l'acquisition de l'îlot de l'Hébrardie :*
- *Vu l'estimation sommaire et globale de la direction départementale des finances publiques en date du 17 décembre 2021;*
- *Vu la délibération en date du 3 mai 2022 du conseil municipal de Cajarc sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de Cajarc;*
- *Vu les pièces du dossier transmises le 18 mai 2022 par le maire de la commune de Cajarc : VU le plan parcellaire :*
- *Vu l'état parcellaire établi d'après les documents cadastraux :*
- *Vu la décision du Tribunal administratif de Toulouse en date. du 21 juin 2022 désignant M. Robert MARTEL, officier de l'armée de terre en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur pour fa conduite de l'enquête susvisée :*

CONSIDERANT que le commissaire-enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête :
SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du LOT :

ARRÊTÉ

Article 1er : Objet de l'enquête

Il sera procédé à enquête publique unique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l''opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de Cajarc.

Article 2 : Informations sur le projet

Des informations relatives au projet peuvent être demandées auprès du maître d'ouvrage, Jean-Pierre GINESTET adjoint délégué au maire, par courriel (atcueil@cajarc.fr).

Article 3 : Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique se déroulera pendant 20 jours consécutifs, soit du vendredi 14 octobre à 14h30 au mercredi 2 novembre 2022 à 19h00 inclus.

Article 4 : Lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête

Dossier papier
Le dossier d'enquête publique comprenant notamment la demande de déclaration d'utilité publique et les éléments de l'enquête parcellaire sera déposé, pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Cajarc, siège de l'enquête, et mis à disposition du public afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Sur un poste informatique, en format numérique
Le dossier dématérialisé est consultable sur un poste informatique mis à disposition pendant la durée de l'enquête publique, à l'espace France services de Cajarc, sur rendez-vous préalable au 05 65 40 65 20.

Le dossier dématérialisé est également consultable sur le site Internet des services de l'État du Lot via le lien https://www.lot.gouv.fr/cajarc-requalification-urbaine-de-l-ilot-de-l-r4514.html

Copie du dossier ; :
Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais en s'adressant à la direction départementale des territoires du Lot - Service unité des procédures environnementales, 127 Quai Cavaignac, 46 000 Cahors, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Article 5 : - Modalités de présentation des observations du public

Pendant toute. la durée de l'enquête, le public pourra présenter, à sa convenance, ses observations et propositions au commissaire enquêteur selon l'une ou plusieurs des modalités suivantes :

- *sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, déposé à la mairie de Cajarc aux heures d'ouverture :*
- *par voie électronique à l'adresse mail suivante: commissaire.engueteur-46@hotmail.com*
- *par courrier postal adressé à la Mairie de Cajarc (46160), à l'attention du Commissaire Enquêteur, avec la mention « DUP Hébrardie»;*
- *en rencontrant le commissaire enquêteur, à l'occasion des permanences dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.*

Ne pourront être pris en considération que les courriers et courriels parvenus au plus tard le jour et heure de clôture de l'enquête publique (mercredi 2 novembre 2022 à 19h00).

L'ensemble des observations · (écrites ou sous forme numérique) et propositions du public seront consultables sur le site des services de l'État du Lot (https://www.lot.gouv.fr/cajarc-requalification-urbaine-de-l-ilot-de-l-r4514.html) dans les meilleurs délais.

Article 6 : Permanences du commissaire- enquêteur

M. Robert MARTEL, commissaire-enquêteur, siégera en mairie de Cajarc pour recevoir les personnes qui désireraient lui faire part directement de leurs observations sur l'opération projetée, aux jours et heures définis comme suit :

- ***le vendredi 14 octobre 2022, de 14h30 à 17h30 :***
- ***le samedi 22 octobre 2022, de 9h00 à 12h00 :***
- ***le mercredi 2 novembre 2022, de 16h00 à 19h00.***

Il est également possible de contacter le commissaire enquêteur par téléphone au 07.81.02.80.81, afin de convenir d'un rendez-vous, en particulier pour échanger par visioconférence.

Article 7 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département du Lot.

Huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans les lieux habituels prévus à cet effet en mairie de Cajarc. ·

Cette dernière formalité sera accomplie par le maire et justifiée par un certificat établi par ses soins et annexé au dossier~
L'avis sera par ailleurs affiché par les soins du pétitionnaire sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, selon les modalités fixées par l'article 3 de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique prévu par le code l'environnement.

L'avis d'ouverture de l'enquête sera également publié sur le site Internet des services de l'État du département du Lot via le lien suivant :https://www.lot.gouv.fr/cajarc-requalification-urbaine-de-l-ilot-del-r4514.html ainsi que sur le site officiel de la mairie de Cajarc (http://www.cajarc.fr/).

Article 8 : Enquête parcellaire

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de ***l'article R.131-3*** *du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique[1], lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics; en cas de domicile inconnu,. la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.*

[1] *Le texte souligné constitue la modification apportée à l'arrêté N° E-2022-222 par l'arrêté N° E-2022-251.*

Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité ou à défaut de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

L'expropriant devra assurer les notifications légales aux propriétaires et usufruitiers intéressés qui seront tenus de lui communiquer le nom des autres ayants-droits et celui des personnes pouvant réclamer des servitudes.

Ces notifications doivent parvenir à leurs destinataires avant l'ouverture de l'enquête prescrite par le présent arrêté.

Article 9 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai prévu à l'article 3 ci-dessus, le registre d'enquête comportant tous les documents annexés sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

À compter de la. réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans les huit jours le porteur de projet la commune de Cajarc et lui communiquera les observations et propositions écrites et orales formulées par le public sous forme d'un procès-verbal de synthèse.

Le porteur de projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations' éventuelles en réponse.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et rédigera ses conclusions motivées pour chacune des procédures prescrites dans un document séparé en précisant si elles sont favorables ou non au projet.

L'ensemble du dossier et du registré, accompagnés du rapport et des conclusions, seront transmis par le commissaire enquêteur au Préfet du Lot dans un délai de trente jours.

Le commissaire-enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions à Monsieur le président du tribunal administratif.

Article 10 : Rapport du commissaire-enquêteur

Dès leur réception, le Préfet du lot adresse copie du rapport et des conclusions au responsable du projet.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de Cajarc pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de Clôture de l'enquête.

le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés sur le site internet des services de l'État du lot via le lien https://www.lot.gouv.fr/cajarc-requalification-urbaine-de-l-ilot-de-lr4514.html pendant un an.

Article 11 : À l'issue de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, le préfet du Lot statuera sur l'utilité publique du projet des opérations envisagées au vu des pièces du dossier et des consultations réglementaires.

Article 12 : Exécution du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture du lot, le maire de la commune de Cajarc, la sous-préfète de Figeac et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée au directeur départemental des territoires du Lot ainsi qu'au président du tribunal administratif de Toulouse.

2.3 Initialisation de l'enquête et réunions de concertation préalables



05 juillet 2022 – Perception du dossier d'enquête auprès de la DDT.

Faisant suite à la désignation du Tribunal Administratif en date du 21 juin 2022, j'ai pris contact avec la DDT du LOT (46), en la personne de Madame PEPHILY responsable de l'unité des procédures environnementales. Cette réunion avait pour objet la perception du dossier d'enquête et

l'obtention des informations nécessaires pour établir les premiers contacts avec le service instructeur.

20 juillet 2022 – Réunion de concertation avec la DDT du LOT.

Dans le cadre de la consultation des services de l'état, j'ai été reçu par :

- Madame Gwenhael BONTE - Cheffe du service Prospective et Politiques de Développement Durable.
- Monsieur Yann DREZEN - Chef de l'unité Conseil aux Territoires et Revitalisation des Centres Anciens.
- Madame PEPHILY Christine - Cheffe d'unité des procédures environnementales.

Cette réunion a permis d'aborder le dossier avec l'appréciation des services de l'état, dont la genèse de ce projet avec les difficultés rencontrées.

J'ai également pu obtenir les noms des acteurs ayant contribué à l'instruction de ce dossier et extérieurs à la DDT (ABF[2], Grand FIGEAC et CAUE[3]).

25 juillet 2022 – Réunion de présentation avec le porteur de projet et visite des lieux.

Dans la salle du conseil municipal de la mairie de CAJARC, en présence de :

- Monsieur Jacques VIRATELLE : Maire de CAJARC,
- Monsieur Jean-Pierre GINESTET : 1er adjoint et élu référent pour le projet,
- Madame Catherine BARIVIERA : 2ème adjointe.

ainsi que les représentants de la DDT du LOT :

- Madame Gwenhael BONTE
- Monsieur Yann DREZEN
- Madame Christine PEPHILY

Au cours de cette réunion ont été présentés les aspects pratiques de la mise en place de l'enquête publique, du calendrier envisagé des permanences et de leur nombre, des conditions d'accueil du public et plus particulièrement de l'importance de l'organisation d'une réunion publique préalable.

A l'issue, nous avons effectué la visite des lieux avec l'ensemble des personnes présentes, ce qui a permis d'apprécier "in situ" la dimension du projet soumis à l'enquête. Elle s'est déroulée sous la conduite du maire de la commune, avec les commentaires également du premier adjoint référent pour le projet ainsi que de l'éclairage apporté sur l'étude par les représentants de la DDT.

12 septembre 2022 – Réunion téléphonique de concertation.

Afin de compléter mon information pour l'instruction de ce dossier, j'ai convenu d'un rendez-vous téléphonique avec Madame DUBARLE, Chef de projet Petites Villes de demain au sein de la Direction Aménagement Urbanisme et Habitat du Grand FIGEAC.
Nous avons abordé la genèse de ce projet, l'approche de son financement, ainsi que quelques éléments permettant la mise en place du contexte pour une meilleure compréhension.

21 septembre 2022 – Réunion de concertation.

Pour permettre une large concertation avec les services impliqués, en préalable à la réunion publique, j'ai organisé une visioconférence avec les personnes suivantes :

- Madame Laurence CAILLERET : CAUE

Service Urbanisme du Grand FIGEAC :

- Madame Priscilla MALAGUTTI, Directrice-adjointe, Réhabilitation du patrimoine bâti - site patrimonial remarquable, Mairie de Figeac / Grand-Figeac

---

[2] *ABF : Architecte des Bâtiments de France.*

[3] *CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement*

- Madame CAVAILLÉ : Direction Aménagement Urbanisme et Habitat du Grand FIGEAC
- Madame Céline DUBARLE : Cheffe de projet Petites Villes de demain (qui a pu finalement se joindre à nous pour cette visio-conférence).

Le représentant de l'ABF ayant travaillé sur ce dossier, Monsieur Benoît GUILLAUME, n'était plus disponible en raison de sa nouvelle affectation à la DRAC Occitanie.
Les échanges ont permis de retracer l'historique en partant des "ateliers des territoires", jusqu'à la situation actuelle, sans entrer dans le détail du dossier, mais simplement en considérant les étapes qui ont permis l'élaboration de ce projet.



26 septembre 2022 – Réunion publique de présentation du projet.

Cette réunion publique, a été annoncée par une large diffusion au profit des habitants, notamment grâce à l'affiche utilisée (en annexe page : 50). Elle s'est déroulée en la salle des fêtes de CAJARC.

Etaient présents :

- J. VIRATELLE - J.P. GINESTET - C. BARIVIERA – P. HUGUET – R. GRASTEK, élus de Cajarc
- Jean-Luc NAYRAC, vice-Président de Grand Figeac en charge de l'habitat, l'aménagement (numérique, cœur de village) et les politiques contractuelles
- Céline DUBARLE, Cheffe de projet Petites Villes de demain (PVD), Direction Aménagement Urbanisme et Habitat à Grand Figeac

Le compte rendu de cette réunion publique figure en annexe de ce rapport, en page 51.
Cette réunion avait pour objet la présentation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de requalification urbaine de l'îlot d'Hébrardie. Elle m'a offert l'opportunité de me présenter à la population et de rappeler sommairement la démarche de l'enquête publique, ainsi que son intérêt collectif et/ou individuel. J'ai également pu échanger avec les habitants présents et répondre aux premières questions sur les modalités d'accueil du public et les modes de communication des observations (registre, courrier, courriel, visioconférence…).

A l'issue de cette réunion, dans le cadre des échanges avec le public, j'ai rencontré le propriétaire de la parcelle AK 199[4].

2.4 Echanges, informations recueillies au cours des réunions et réflexions personnelles

- Cette friche dégradée se délabre depuis plusieurs décennies alors qu'elle est sur un lieu très stratégique et un enjeu majeur de reconquête.
- Des réunions publiques ont été organisées lorsque la crise sanitaire le permettait, avec une forte participation du public et un accompagnement très fort de l'ensemble des partenaires qui peuvent apporter une solution à la reconquête de cet îlot.
- Cette emprise foncière, de par sa superficie et sa localisation, présente de nombreuses potentialités pour répondre aux besoins et enjeux de la ville en termes d'habitat mais aussi pour la mise en œuvre de son projet urbain.
- Dans le passé la commune a déjà essayé d'acquérir ces propriétés, en lançant une DUP, sans voir aboutir les démarches menées dans ce sens. Suite à cela, la commune a mis en place en 2011 le droit de préemption sur les zones U de son PLU, et a ainsi créé sur une partie de cet îlot, un emplacement réservé « Création d'un ensemble à vocation sociale».

[4] *Lors de la réunion publique du 26 septembre 2022, à 20H00, Monsieur CAJARC s'est présenté comme le propriétaire de cette parcelle. Il m'a déclaré formellement être pour le projet de requalification de l'îlot. Il attendait simplement une proposition de la mairie pour le devenir de cette parcelle, en particulier pour le transfert de son usage sur un autre local hors du périmètre, autrement dit son remplacement. Je lui ai conseillé de se présenter lors des permanences, ce qui ne lui a certainement pas été possible. J'ai pris acte de son intention, mais sans en faire mention dans le corps du rapport, étant reçu hors enquête.*

- Suite aux Ateliers des territoires menés en 2018, la commune a souhaité poursuivre sa réflexion sur la requalification de cet îlot et a conventionné avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie pour l'acquisition du foncier (cf. délibération de la commune de Cajarc n°2019_061 du 23/07 /2019 autorisant la convention avec l'EPF). Une parcelle, qui était incluse dans le projet issu des Ateliers des territoires, a d'ailleurs été acquise par l'EPF en juillet 2019 par voie de préemption. Par ailleurs, la commune est également propriétaire de deux parcelles de terrain situées dans le périmètre du projet.
- Réouvrir un espace à la population et non pas simplement retrouver du logement par la création d'un espace public qui sera accessible à l'ensemble des cajarcois par sa dimension, c'est un projet très ambitieux pour une petite commune.
- Selon les attentes de l'ABF il s'agit de conserver le bâti existant, d'en préserver la "morphologie" et le caractère patrimonial. Des études ont été menées avec des bureaux spécialisés mais de toute façon s'il s'agit de déconstruction ce sera pour une reconstruction à l'identique. Conservation des hauteurs et un seul bâtiment est reconstruit en neuf.
- Certaines ruines ne pourront pas être restaurées compte tenu de leur état de destruction ou plutôt de ce qu'il reste, mais l'idée c'est également de pouvoir offrir du neuf par rapport au public visé.
- Le concept global de ce projet est de pouvoir offrir un accueil pour des populations différentes selon les aménagements, avec un rez-de-chaussée comme pièce de vie ou plutôt l'étage, pour des familles réduites ou des personnes âgées, avec une accessibilité adaptée. L'objectif est également d'offrir un jardin à ces maisons-là.
- Réhabiliter le patrimoine existant, offrir de l'habitabilité et un extérieur.
- Pour le bâtiment neuf il s'agit d'offrir quelque chose qui puisse correspondre aux normes en termes de mobilité réduite pour les personnes âgées qui souhaitent se rapprocher du centre-ville avec la proximité des commerces, afin de quitter les hameaux et les communes autour de CAJARC.
- Le palais de l'Hébrardie est également inoccupé, avec semble-t-il une préoccupation du propriétaire de pouvoir bénéficier d'une sortie sur l'intérieur de l'îlot. Les caves évoquées sont également inutilisées.
- La sécurité des accès à cette partie du cœur de bourg a été un élément préoccupant pour la population qui a participé à l'étude de ce projet.
- Désir affirmé des propriétaires périphériques pour l'amélioration de leur bien, mais retenus en raison de la dégradation de l'îlot proche.
- Cet ilot représente 25% de la surface de l'hypercentre et le seul poumon vert du cœur de CAJARC. Dans le cadre du ZAN[5], ressource réelle de bâtiments et d'espaces verts qui pourrait apporter des aménités pour l'ensemble du cœur de bourg. Aujourd'hui la démarche est sur une revitalisation des centralités pour ramener la population au centre. Les documents d'urbanisme et le PLU ont des objectifs qui tendent vers ce ZAN.
- CAJARC est un bourg assez contraint dans son développement avec d'un côté les falaises, de l'autre côté le Lot avec une zone de PPRI assez importante et quelque part cela renforce encore plus la valeur de l'existant et du foncier qui est hors PPRI.
- La densité du tissu fait qu'il y a une incidence très forte sur les propriétés riveraines même si elles sont de l'autre côté d'une ruelle qui ne fait que 3 m de large.
- Cela offre une image très dégradée pour les bâtiments voisins affectant leur valeur, à cause de cette vision du délabrement.
- Projet particulièrement qualitatif en hypercentre avec des espaces verts privatifs et un espace vert public.
- Les propriétaires privés situés hors de la zone de la DUP vont également bénéficier de la requalification.

[5] *ZAN : Zéro Artificialisation Nette (loi)*

- Sur CAJARC aujourd'hui il existe l'OPAH[6], des aides à la façade, le SPR[7] est en gestation pour pouvoir accompagner ce projet.
- Dans l'étude du site ont été mis en valeur et ciblés des vestiges archéologiques (murs médiévaux, traces de venelle et historiques dans le parcellaire). Quelle construction peut-on encore sauver ? Avec l'aide de l'ABF un mini plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été élaboré à l'échelle de l'îlot pour préciser les parties à conserver ou à détruire, avec une étude fine dans l'inventaire et le projet.
- C'est donc un projet qui a été travaillé finement depuis le départ dans toutes ses composantes, au niveau de l'état du bâti, de l'histoire du bâtiment, de l'architecture, de l'urbanisme, que ce soit dans le projet avec les ateliers des territoires ou dans l'inventaire patrimonial et architectural.
- Il y a une sensibilité écologique indéniable dans ce secteur étant donné qu'en plus il y a très peu de réseaux, donc cela a été peu perturbé. Ce qui est en quelque sorte un point positif de la situation, par l'immobilisme de la zone….
- N'étant pas propriétaire la collectivité n'a pas pu mettre en place la démarche de l'archéologie préventive, bien qu'elle aurait souhaité le faire en amont, mais le propriétaire n'y était pas ouvert.
- Dans le cadre du projet il est essentiel de préserver l'espace vert au service son attractivité. Éventuellement l'espace public est partagé, mais n'empêche pas le propriétaire d'avoir accès à sa cave s'il le souhaite. Aucune servitude n'est nécessaire.
- Au cours de cette étude il n'a pas été possible d'accéder au palais pour apprécier la pertinence de l'étude archéologique et l'historique du bâti, afin de comprendre l'aménagement puisqu'il manque sur le plan historique une partie de la structure du palais.
- La continuité paysagère va s'inscrire fortement entre le foirail qui est vraiment le cœur commerçant, la place de l'église, la mairie, et là on a vraiment la porte ouverte vers le Barry et ses petites venelles, qui mènent jusqu'au Lot.

2.5 Mesures de publicité

Le certificat d'affichage a été établi par le maire de la commune (en annexe page : 55) ainsi qu'un "certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique" (en annexes pages : 60).

2.5.1 Publicité légale

- Journaux d'annonces légales

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
LA DEPECHE DU MIDI	Jeudi 06 octobre 2022	Jeudi 20 octobre 2022
LE PETIT JOURNAL	Jeudi 06 octobre 2022	Jeudi 20 octobre 2022

- Affichage de l'avis d'enquête publique conforme à l'arrêté du 01/09/2022[8]

Le maire a attesté de l'affichage mis en place sur la commune, en annexe de ce rapport, page : 55. J'ai également personnellement constaté la présence de l'affichage notamment sur le panneau à proximité de la mairie.

[6] *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)*

[7] *site patrimonial remarquable*

[8] *Modifié le 28/09/2022*



L'affichage de l'Avis d'enquête était en place sur la face intérieure de la porte vitrée d'entrée de la mairie (photo de gauche) ainsi que sur le panneau d'affichage extérieur à proximité (photo de droite).

2.5.2 Mesures d'information complémentaires

- Publication de l'ensemble du dossier d'enquête, sur le site internet de la préfecture du LOT, avec la possibilité de téléchargement de la totalité des pièces du dossier d'enquête publique, pendant toute sa durée jusqu'à la date de remise du rapport au pétitionnaire.



- Affichage sur la page d'accueil du site de la commune de CAJARC.
- Publication de l'ensemble du dossier d'enquête, ainsi que de la totalité des observations reçues au cours de l'enquête, sur le site internet, avec la possibilité de téléchargement de la totalité des pièces du dossier d'enquête publique, pendant toute sa durée jusqu'à la date de remise du rapport au pétitionnaire.



- Lien direct avec le site internet de la préfecture mentionné supra.

- Messages d'information (annonce de l'enquête et rappel des permanences) par l'intermédiaire de l'application "IntraMuros", tout particulièrement appréciée des habitants de la commune. Quelques extraits figurent en annexe, page : 56.
- Publications sur la page Facebook.
- En dehors des heures de permanence et pendant toute la durée de l'enquête, le registre côté et paraphé ainsi que le dossier d'enquête complet ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, comme en atteste les mentions (indication de chaque journée d'ouverture de la mairie) portées sur ce registre par le secrétariat ainsi qu'en atteste le document établi à l'issue de l'enquête par le maire.
- Conformément à l'arrêté, le dossier d'enquête publique était consultable gratuitement, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur un poste informatique réservé à cet effet à la mairie de CAJARC aux jours et heures habituels d'ouverture.
- La mise en place d'une ligne spécialisée avec un numéro de téléphone portable (mentionné sur l'arrêté de l'enquête publique), a considérablement facilité la prise de rendez-vous et les échanges avec le commissaire enquêteur.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Dates et durée de l'enquête

L'enquête a été ouverte le vendredi 14 octobre 2022 à 14H30 et clôturée le mercredi 02 novembre 2022 à 19H00. Elle s'est déroulée de manière très satisfaisante, dans de bonnes conditions matérielles.

Elle a respecté strictement les conditions prévues par les textes réglementaires et également par l'arrêté (modifié) de madame la Préfète du LOT.

3.2 Permanences du commissaire-enquêteur

3.2.1 Dates, horaires, lieux et conditions des permanences

Les 3 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées en la mairie de CAJARC, selon la planification suivante :

- Le vendredi 14 octobre 2022 de 14h30 à 17h30
- Le Samedi 22 octobre 2022 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 2 novembre 2022 de 16h00 à 19h00

Les permanences se sont déroulées pour deux d'entre elles hors horaires habituels d'ouverture de la mairie (le mercredi de 16h00 à 19h00 et le samedi de 09h00 à 12h00), comme mentionné dans l'arrêté.

L'indication du lieu d'accueil du public ("ENQUETE PUBLIQUE - DUP…") était affichée à la porte d'entrée de la mairie, ainsi que sur la paroi vitrée du local d'accueil, lors de la présence du commissaire enquêteur ("ENQUETE PUBLIQUE – COMMISSAIRE ENQUETEUR…"), à l'occasion de chaque permanence.

L'accueil du public avait lieu dans la salle du Conseil municipal. La salle d'attente était constituée par le hall d'accueil de la mairie comprenant le secrétariat. L'ensemble est situé de plein pied, avec un parking à proximité immédiate et parfaitement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Dans cette salle avait été disposé l'ensemble des affiches présentées lors de la réunion publique (en annexe de ce rapport, en page : 54) et permettait de poursuivre l'information par la liberté d'accès en cette salle communale. Ces affiches servaient de support pédagogique pour les échanges avec le commissaire enquêteur.

3.2.2 Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête, dans les relations avec le public.

3.2.3 Bilan quantitatif des permanences

Dates	14/10/2022	22/10/2022	02/11/2022	TOTAL
Nombre de personnes reçues à la permanence	3	5	5	**13**

3.2.4 Bilan quantitatif des observations

- Par modalité de consignation

Modalités de consignation	Nombre
Registre papier	20
Courriers déposés en mairie	7
Courriels	7

- Par nature des avis exprimés

Nature de l'observation	Nombre
Avis favorable au projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie	18

Nature de l'observation	Nombre
Avis favorable avec proposition de modification ou réserve	12
Avis défavorable au projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie	2
Déclarations particulières	2

3.2.5 Clôture de l'enquête, de la messagerie et du registre

Le dernier courriel reçu sur la boîte mail dédiée a été émis à 18H50. Il a été enregistré a posteriori lors de la prise de connaissance et l'exploitation des documents reçus dans cette messagerie.

À l'issue de l'enquête publique close le mercredi 02 novembre 2022 j'ai clôturé le registre mis à la disposition du public en mairie de CAJARC que j'ai emporté avec le dossier en quittant ma dernière permanence tenue de 16H00 à 19H00. Le registre a été clôturé précisément à 19H00.

3.3 Synthèse des observations du public et mémoire en réponse

3.3.1 Notification du procès-verbal de synthèse

Dans le cadre de cet entretien, j'ai rencontré le 9 novembre 2022 en mairie : Monsieur Jacques VIRATELLE, maire de CAJARC, pour lui présenter le bilan les observations du public et la synthèse, ainsi que mes questions.

J'ai remis et commenté ce document, présenté dans l'annexe de ce rapport en page : 57.

Le responsable du projet disposait alors de 15 jours pour m'adresser son mémoire en réponse, soit jusqu'au mercredi 23 novembre 2022.

3.3.2 Réception du mémoire en réponse aux observations et questions

La maire de la commune de CAJARC, m'a adressé son mémoire en réponse (version numérique) en date du 22/11/2022 (en annexe, page : 59).

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il convient de constater la qualité et la densité des moyens de communications mis en œuvre au cours de cette enquête. La présence des habitants lors de la réunion publique et le nombre d'observations déposées atteste de leur efficacité.

Un seul registre a été mis à la disposition du public. A sa clôture, le registre comportait la mention de 7 lettres, 7 courriels, ainsi que 20 observations manuscrites. Les observations manuscrites ont été intégralement reprises dans leur transmission au pétitionnaire, en annexe de la lettre de remise.

Les documents reçus ont été mentionnés directement sur le registre d'enquête.

Parmi les visiteurs qui se sont présentés, au total 28 personnes en comptabilisant celles qui ont déposé un courrier (5 personnes), dont certaines se sont présentées hors permanences (10 personnes) pour leur information ou rédiger une observation, après la communication réalisée au titre de cette enquête (presse, affichage, etc.).

4.1 Synthèse des observations du public

Les personnes dont les propos ont été recueillis au cours de cette enquête se sont exprimées librement, elles avaient connaissance de l'objet de cette enquête publique. Les déclarations portaient essentiellement sur le projet de requalification urbaine de l'Ilot de l'Hébrardie tel que présenté dans le dossier. Il n'a pas été proposé de projet concurrentiel.

J'ai regroupé les observations et documents, dont les courriers déposés et mentionnés sur le registre papier ainsi que ceux reçus par messagerie électronique, dans les tableaux ci-après. Les numéros d'ordre chronologique des inscriptions sont strictement rapportés et les avis et commentaires sont indiqués par sujet correspondant.

Les contributions sont réparties en 4 thèmes, selon les avis ou déclarations exprimés :

1.1 Avis favorable au projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie page 19
1.2 Avis favorable avec proposition de modification ou réserve page 28
1.3 Avis défavorable au projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie page 35
1.4 Déclarations particulières page 36

Rapportées au dossier d'enquête déposé pour cette procédure et défini par le pétitionnaire, le détail de ces contributions se répartit de la manière suivante :

- 18 contributions expriment un avis favorable au projet de requalification,
- 12 contributions sont présentées par 10 rédacteurs différents, l'un d'entre-eux s'est exprimé à 3 reprises. Ces rédacteurs expriment un avis favorable accompagné d'une proposition ou une demande de modification du projet de requalification,
- 2 observations concernent un avis défavorable. Elles sont argumentées.
- 2 déclarations particulières complètent cette énumération sans exprimer d'avis sur le projet lui-même.

> ***NDR*** *: Afin d'en faciliter la lecture et la compréhension, le mémoire en réponse du pétitionnaire figure ci-après dans son intégralité. Il est complété par les observations et/ou commentaires du commissaire enquêteur, dans la dernière colonne dont le texte est colorisé en bleu.*

1.1. Avis favorable au projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
1	14/10/2022	***Madame Monique MARCY :*** *"Je soutiens l'organisation de cette enquête publique en vue de la réhabilitation d'un îlot en déserrance depuis de nombreuses années, au centre du village de CAJARC.* *Il pénalise ce site touristique ainsi que tous ses habitants.* *La procédure qui est mise en œuvre mérite toute notre attention, étant parfaitement programmée par l'état et par les différents services qui aideront à sa réalisation."*			La mobilisation des partenaires : Commune, Établissement Public Foncier d'Occitanie, Communauté de communes du Grand-Figeac, État (Préfecture, DDT, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Lot), Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot, Lot-Habitat), Les financements attendus : - Le « Fond friche » (commune lauréate au 2ème appel à projet pour son dossier de réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie), - L'engagement de L'ANAH, notamment au titre du RHI THIRORI qui vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité. Et la décision de LOT-HABITAT, bailleur social dans le département du Lot, de s'investir dans la réalisation des logements projetés, Sont les garanties de la réussite de l'opération qui ne dépend aujourd'hui que de l'acquisition des immeubles et parcelles faisant l'objet du périmètre de la DUP.	***Correspondante locale de La Dépêche pendant plus de 20 ans, Madame MARCY a une parfaite connaissance de ce dossier et de son historique.*** ***Elle a rédigé un grand nombre d'articles sur le sujet et forte de son expérience, atteste par ses propos de son ressenti ainsi que les souhaits des cajarcois.*** ***La réponse de la collectivité démontre la mobilisation de nombreux acteurs au profit de ce projet***
3	14/10/2022	***Madame Martine GIRMES :*** *"demeurant 7, rue du château à Cajarc.* *Ai pris connaissance du projet à finalier sur l'îlot Hébrardie et tiens à garder le plus possible le caractère existant du cœur du village. Suis en accord pour la réhabilitation de ce quartier.* *Je préciserai par courriel mes préoccupations."*			L'aménagement proposé qui a été suivi et validé par l'Architecte des bâtiments de France sera réalisé dans le respect de ses prescriptions. L'îlot de l'Hébrardie a fait l'objet d'un inventaire patrimonial réalisé par le service du Patrimoine du Grand-Figeac et l'étude du projet définitif sera précédé d'un diagnostic archéologique qui ne peut être réalisé qu'à l'issue de l'acquisition du site,	***Madame GIRMES n'a pas précisé ses préoccupations.*** ***La réponse de la collectivité apporte les garanties souhaitées.***
Courriel N°1	22/10/2022	***Monsieur Thierry BONIN :*** • *Témoignage d'une expérience similaire à Villefranche de Rouergue.* • *Propriétaire à Cadrieu, Cajarc (distante de 2km).* • *Le projet proposé par la municipalité est courageux (la procédure administrative et judiciaire de la DUP).* • *Préserver le cœur médiéval.* • *Cajarc est une cité emblématique chargée d'histoire.* • *Préalable judicieux d'une démarche d'inscription en qualité de Site Patrimonial Remarquable.* • *Îlot actuellement en majorité vétuste, insalubre, voire dangereux.*		Daté du 21/10/2022 à 12:03 ***Extraits du courrier repris par le commissaire enquêteur.*** Le rédacteur a procédé à une analyse détaillée du dossier d'enquête dans une	Observations exhaustives, listant précisément l'ensemble des enjeux de cette opération pris en compte dans l'étude de faisabilité qui a été réalisée préalablement à la demande de déclaration d'utilité publique. Le Cahier des charges de l'étude de faisabilité a été rédigé par l'ensemble des partenaires constituant le Comité de pilotage du projet (Commune, Établissement Public Foncier d'Occitanie, Communauté de communes du Grand-Figeac, État (Préfecture, DDT, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Lot), Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot) dont les compétences couvrent l'ensemble des points listés par M. BONIN. Concernant le logement social, le projet a bien entendu vocation à proposer de la mixité sociale, mais sachant que 58% des ménages du Grand-Figeac peut	***La collectivité répond à l'ensemble des interrogations de M. BONIN.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		• *L'opération d'utilité publique d'intérêt général en améliorant la qualité de vie des cajarcois, offre locative intéressante et nécessaire.* • *Préserver l'attrait touristique par la mise en valeur du Palais et de la maison du Consul.* • *Expropriations indispensables faute d'accords amiables. Sans la maîtrise foncière, le projet ne peut se réaliser.* • *Coût global semble compensé par les contreparties et subventions atténuent les coûts d'investissement.* • *Les inconvénients d'ordre social et économique, montant des indemnités dues aux propriétaires… Une procédure amiable eut été préférable.* • *Nouvelle offre d'unités logement comme "logement social", sans plus de précisions : Logements PLAI, PLUS, PLS, PLI.* • *Offre locative qui sera proposée et réglementation pour mixité sociale.* • *Réemploi de matériaux nobles en limitant au maximum la reconstruction, sauf quand c'est nécessaire.* • *Avis et propositions des riverains à proximité immédiate étudiés avec attention.* *"En conclusion, je soutiens globalement le projet tel qu'il est présenté par le dossier d'enquête."*		démarche de soutien de ce projet, avec des interrogations pertinentes et des constats sur la situation de cet îlot qui méritent d'être appréciés dans le cadre de l'instruction de cette requalification envisagée.	prétendre à un logement social (cf PLH) cela permet de proposer des logements à toutes les catégories de population. De plus, la question du logement social permet d'être en accord avec le PLU, puisque le site de l'îlot de l'Hébrardie est sur un emplacement réservé pour lequel il est obligatoire de créer du logement social, mais sans préciser quelle catégorie. Les tentatives de négociations amiables qui ont été tentées aussi bien par la commune que par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ont échoué.	
6	**22/10/2022**	***Monsieur Guy ROISSE :*** *"Guy ROISSE – 94, Route de la Blanconie SAUJAC* *Suite à la réunion d'information du 26/09/22.* *Je me déclare totalement favorable au projet de déclaration d'utilité publique présentée sans aucune restriction."*			La réunion d'information du 26 septembre 2022 évoquée par M. ROISSE était accompagnée d'une exposition présentant le projet, la procédure de DUP en cours et annonçant l'enquête publique.	***Cette même exposition est restée en place dans la salle du conseil municipal, destinée également à l'accueil du public, au cours des permanences.*** ***Ce qui nous a permis d'échanger sur le projet pendant cet entretien.***
7	**22/10/2022**	***Monsieur Jean-Claude EXIGA :*** *"Projet tout à fait intéressant – qui ne peut que valoriser la ville de Cajarc – un avis très favorable."*				***Sans commentaire.***
9	**25/10/2022**	***Madame Y. COUYBES :***				***L'aspect sécurité a été est évoqué à plusieurs reprises au cours des***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		"Je suis d'accord pour que le projet de rénovation de l'îlot d'Hébrardie se réalise. Il apportera au village touristique de CAJARC un aspect plus agréable Sécurisant pour les habitants de ce quartier."				***entretiens et constitue une préoccupation importante.***
10	**25/10/2022**	***Madame Jacqueline FLEURY :*** *"L'îlot de l'Hébrardie tel qu'il est depuis trop longtemps est une honte pour Cajarc. Insalubre, attirant les squatteurs et dangereux. Oui je suis à fond pour le projet de requalification urbaine.* *Jacqueline Fleury – Cajarc*			Le danger et l'insalubrité des lieux, la fréquentation des squatteurs sont des inquiétudes régulièrement exprimées par les Cajarcois qui devraient trouver leur solution dans la réhabilitation de l'îlot, par son occupation et un entretien régulier. Régulièrement plusieurs départs de feux sont constatés dont 2 en 2022.	***Tel que présenté par la collectivité, la réhabilitation de cet îlot est un enjeu important pour lutter contre l'insécurité.***
11	**27/10/2022**	***Messieurs Martin FIRM et Simon SCOTESSIER :*** *"Nous pensons que c'est une bonne idée à développer cette espace un peu oublié dans une style authentique."*			La réhabilitation conservera la trame parcellaire existante et les bâtiments actuels.	***Sans commentaire.***
Lettre N°2	**27/10/2022**	***Monsieur Jacques VIRATELLE :*** • *Historique de L'ilot de l'Hébrardie (depuis le 13ème siècle) et évènements survenus au cours de l'été 2022.* • *A l'abandon depuis le 18 ième siècle, cœur historique de Cajarc.* • *Démarches vaines des maires précédents pour l'acquisition de l'îlot.* • *Importance de l'assainissement nécessaire du centre historique en conformité avec le PLU.* • *Projet instruit et soutenu avec la collaboration des collectivités et de l'état, accompagné d'une importante aide financière.* • *Objectifs de dynamisation du village, amélioration de la qualité des ruelles, caractère architectural.* • *Absence de nuisances pour le voisinage et valorisation des biens.* *"Je pense que pour Cajarc, ville touristique, il est important d'assainir et revaloriser cet ilot dans une opération, où il n'y a pas de perdant.…"*		Courrier du 26/10/2022. ***Extraits du courrier repris par le commissaire enquêteur.***		***Monsieur VIRATELLE détaille dans son propos à la fois l'historique de cet îlot, les motivations de ce projet et les objectifs attendus.***
Lettre N°3	**27/10/2022**	***Monsieur Jacques BORZO :*** *"Suite à l'enquête publique en cours, je vous prie de trouver ci ci-après mes réflexions concernant le projet de réhabilitation des maisons des 13ème, 14ème et l5ème*		***Extraits du courrier repris par le commissaire enquêteur.***	M. BORZO, précédent maire est l'initiateur de cette nouvelle tentative de réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie en donnant à cette démarche un vrai projet qualitatif, en phase avec les démarches engagées par la commune : - Requalification et redynamisation du patrimoine du village,	***Monsieur BORZO, très investi pour le village, en particulier en qualité de guide au profit des***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		siècle du quartier de l'Hébrardie situées au cœur du village médiéval de CAJARC." ***Extraits du courrier :*** • *Propriétaire en 1992 d'une maison du 17ème siècle située sur le tour de ville et implication depuis 1997 dans la vie associative. Elu comme conseiller municipal de 2001 à 2020, dont Maire de 2008 à 2020.* • *S'est efforcé de convaincre, en tant qu'élu, le propriétaire de l'ilot de l'Hébrardie de le sécuriser et le restaurer.* • *Refus systématique de ce dernier et après plusieurs injonctions de réhabilitation restées sans effet, propositions d'acquisition des conseils municipaux successifs avec le soutien appuyé des collectivités territoriales et des services de l'Etat. Toutes ont été refusées sans justifications raisonnables, ce qui a inévitablement conduit à une crispation des relations entre les élus et le propriétaire des lieux* • *Guide depuis de nombreuses années au profit des touristes, séduits par la beauté intrinsèque de notre bourg centre et par son dynamisme commercial exceptionnel, mais atterrés qu'il puisse exister des maisons dans un tel état de délabrement* *"Au-delà de la dangerosité des lieux, cela nuit gravement à notre réputation de village touristique, aujourd1hui 2ème site le plus visité du Grand FIGEAC avec plus de 120 000 visiteurs par an. CAJARC est par ailleurs ville étape sur le chemin de St Jacques de Compostelle.* *Fort de toutes ces remarques et réflexions, il me semble impératif d'entreprendre au plus vite des travaux de réhabilitation de ces magnifiques maisons situées au cœur même d'un quartier dont les origines remontent au début du 1er millénaire."*			- Créer une émulation auprès des propriétaires du centre bourg - Donner un attrait supplémentaire au village et en augmenter l'intérêt touristique, - Remédier au danger, à l'insalubrité des lieux et résoudre l'insécurité des lieux due à la présence des squatteurs.	***visiteurs, défend avec force ce projet, pour toutes les raisons invoquées. La réalisation de ce projet permettra de valoriser l'image du cœur de bourg et par extension de l'ensemble de CAJARC.***
12	**27/10/2022**	***Madame Ch. LAMBERT :*** *"Je suis favorable au développement du quartier Hébrardie, celui-ci apporterais plus de salubrité et de beauté au village en plus de l'action sociale."*			En phase avec la volonté municipale qui veut aussi faire de l'action sociale au travers de ce projet de réhabilitation.	***Sans commentaire.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		Ch. LAMBERT. Cajarc"			La question du logement social permet d'être en accord avec le PLU, qui précise que le site de l'îlot de l'Hébrardie est sur un emplacement réservé à la création d'un ensemble de logements à vocation sociale, sans préciser quelle catégorie.	
13	27/10/2022	***Monsieur Didier ROZOY :*** *"Enfin un projet de réhabilitation du cœur village laissé à l'abandon depuis plus de 30 ans.* *Avis favorable à la DUP."*				***Sans commentaire.***
14	27/10/2022	***Madame S. PISSOURRAILLE :*** *"Je suis d'accord pour le projet de rénovation de l'îlot d'Hébrardie."*				***Sans commentaire.***
Courriel N°2	29/10/2022	***Monsieur Jean-Claude MIQUEL :*** *"Dans le but d'améliorer le paysage local et d'assainir une zone de notre village qui n'est pas la plus valorisante lors des visites touristiques, il me semble judicieux et même indispensable de favoriser l'aboutissement du projet qui nous a été présenté concernant l'"Îlot de l'Hébrardie"* *Bien évidemment, cela nécessitera une information régulière de la population quant aux suites données afin de pouvoir prendre conscience d'une éventuelle discordance concernant le projet qui autoriserait le contestataire à faire part de sa réflexion."*		Daté du 29/10/2022 à 14:50	La commune s'est efforcée d'informer régulièrement la population par des articles de presse et par des réunions publiques : - Le 24 septembre 2020, plusieurs réunions d'information ont visé : ▪ Une à l'attention des artisans locaux et d'éventuels porteur du projet ▪ Une deuxième à l'attention des propriétaires riverains directement concernés par le projet ▪ Une troisième sous forme d'ateliers ouverts aux Cajarcois qui ont pu faire part de leurs observations concrétisées « in situ » par le bureau d'études en charge de l'étude de faisabilité. Le site Internet et la page Facebook de la mairie ont tenu la population informée des réunions d'information et de concertation organisées à son attention. La présentation du projet a également fait l'objet de plusieurs articles : - Dans les bulletins municipaux de mai 2021 et de janvier 2023. - Dans les éditions du 14/07//2020, du 19/09/2020, du 07/05/2021 et du 06/01/2022 de "La Dépêche du midi". - Le 26 septembre 2022, une réunion publique de présentation de l'étude de faisabilité était accompagnée d'une exposition détaillant le projet d'aménagement, la procédure de DUP en cours et annonçant l'ouverture de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur assistait à cette réunion au cours de laquelle il a présenté les modalités de l'enquête publique. Cette réunion a fait l'objet d'une information spécifique : - affichage en mairie et dans les commerces - affichettes distribués aux riverains du site - affichage de l'information au panneau lumineux de la commune - communiqués de presse dans la Dépêche du midi (le 25 septembre 2022) et dans la Vie Quercynoise (le 22 septembre 2022)	***La collectivité énonce par cet inventaire la multiplicité des vecteurs d'information mis en œuvre au profit des habitants du bourg.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
					- publications sur la page Facebook de la commune et sur l'application Intramuros L'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet : - D'un affichage en mairie et en plusieurs points du site de l'Hébrardie.	
15	02/11/2022	***M.C. BARDON BILLET :*** *"Le projet de réhabilitation de l'îlot est une étape indispensable pour améliorer l'attrait touristique du village.* *Cet îlot insalubre ne permet pas la traversée de l'intérieur du village.* *L'aération de la zone en espaces végétalisés incitera à s'y arrêter.* *Ce projet devrait se prolonger par un aménagement piétonnier du cœur du village vers la place du foirail et le tour de ville dans sa partie commerçante."*			Souhait auquel répond le projet qui privilégie l'accès aux piétons et qui limitera l'accès aux véhicules.	***Réponse de la collectivité de nature à satisfaire les interrogations de l'intéressée.***
Lettre N°4	28/10/2022	***Monsieur Roger PELIGRY :*** *"… habitant de ce beau village de Cajarc depuis ma mutation en tant que fonctionnaire le 15 décembre 1970.* *Je connais bien les habitants et leur culture, la vie associative est ma grande passion ce qui ma permis de faire de riches rencontres et m'intégrer rapidement.* *La culture de terroir c'est modifiée depuis mon arrivée suite aux personnes venant de différentes régions pour s'installer ici.* *Je suis élu municipal et a moitié de mon cinquième mandat, j'ai vu naître plusieurs projets sur ces ruines de l'ilot de l'Hébrardie,,, mais chaque fois un personnage qui semble intouchable a fait échouer ces projet par son attitude néfaste, faisant réagir de grands politiques de la région qui ont démontré leur grande déception et étonnement.* *J'espère que le projet actuel de rénovation de c'est ilot de l'Hébrardie pourras ce réaliser et transformer ce cœur de village qui fait honte aux habitants, certains accusent les élus de ne rien faire pour régler cela, de nombreux touristes passent par là, quel image !* *Beaucoup de travaux de restauration depuis 50 ans ont préservé en majorité le patrimoine de ce village et une grande dynamique touristique et commerciale a*				***Un message d'espoir pour la réalisation de ce projet.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		vu le jour a la grande surprise de beaucoup de personnes et des élus voisins. *Monsieur le commissaire, mon espoir est que cette enquête renforce les les moyens de faire aboutir ce beau projet pour ce beau village."*				
Courrier N°5	**02/11/2022**	***Monsieur Jean-Pierre GINESTET :*** *"Ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'État, au cours de ma carrière j'ai occupé plusieurs postes dont celui de responsable de la politique sociale du Logement sur le département du Lot, celui de responsable d'un service constructions publiques à la DDE du Cantal, pour finir ma carrière en tant que responsable de la délégation DDT sur l'arrondissement de FIGEAC. Aujourd'hui retraité et élu de Cajarc j'ai apporté mon expérience dans l'écriture et le portage de ce dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'hébrardie. Je souhaite vous faire part de mes réflexions sur l'opportunité de l'opération de réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie et sur les orientations proposées par l'étude de faisabilité lancée par la commune."* ***Thèmes développés** :* • *Les enjeux que représente cette réhabilitation :* – *Développer l'attractivité du centre-bourg* – *Améliorer le cadre de vie* – *Valoriser l'identité du territoire* – *Favoriser le tourisme.* • *Les arguments présentés :* – *Situation et mise en valeur du palais de l'Hébrardie* – *Qualité des constructions ou éléments constitutifs du XIIIème au XIXème siècles,* – *Impact sur l'image du bourg de Cajarc et sur l'activité touristique* • *Projet prioritaire pour la commune de Cajarc* – *Mise en place Secteur Patrimonial remarquable (SPR) en cours de validation* – *Le lancement d'un Opération Programmée d' Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec la mise en place d'une aide aux façades*		***Extraits du courrier repris par le commissaire enquêteur.***		***Elu référent pour ce projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie, Monsieur GINESTET, reprend dans son courrier et développe de manière très personnelle tout ce qu'il représente pour la commune et ses habitants.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		– Aménagement de la section Est du Tour-de-ville et du foirail en lien direct avec l'îlot de l'Hébrardie. • *Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (18/10/2022), projets en cours dont la réhabilitation de L'îlot de l'Hébardie :* *– Lutter contre l'abandon et la dégradation du centre-bourg offres de logements adaptés…* *– Requalifier les espaces publics structurants du centre-bourg* *– Repenser les mobilités : tour de Ville et connections entre le centre-ville et le site de l'ancienne gare (équipements publics)* *– Soutenir la dynamique économique et commerciale existante (emploi, développement de l'offre commerciale, en lien avec l'activité touristique de la commune)* *– Développer l'offre de services au public* *– Préserver et valoriser les patrimoines bâtis et naturels,* *– Agir sur la qualité de la vie.* • *Accessibilité qui permet de faciliter les cheminements est un enjeu fort de la revalorisation.* *– Améliorer efficacement le cadre de vie de la population et de favoriser un retour vers le centre-bourg.* *– Manque de lumière et d'accès difficiles par la seule rue de la plume.* *– Aménagement d'un espace public nécessaire afin de le rendre plus accessible et plus accueillant.* *– Place de la voiture limitée et n'autorisera pas le stationnement de longue durée mais sans compromettre l'habitabilité du quartier auquel doivent avoir accès les engins de chantier dans un premier temps, les véhicules de secours et des services, permettre emménagements, déménagements et l'acheminement des courses pour les futurs résidents.* *"**Les parcelles AK185, AK186 et AK189 répondent pour partie a ces enjeux et aux attentes d'un espace public mais sans permettre un accès, même limité, de la voiture. L'étroitesse de la rue de la***				

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		plume et le dénivelé de plus de 2,00 m entre cette même rue et la parcelle AK189 rendent impossible un accès à partir de cette rue. ***Le percement de l'accès entre la rue du roy et le futur espace public s'avère donc nécessaire et comme la seule alternative possible pour la réussite de l'opération tant au niveau de sa réalisation que de son fonctionnement. Par ailleurs cette solution permet de créer une perspective sur le palais de l'Hébrardie et ses fenêtres géminées datant du XIII^{ème} siècle classées monuments historiques et de participer à leur mise en valeur.*** *Considérant qu'il répondait à l'ensemble des objectifs demandés, ce principe d'aménagement a été analysé et validé par l'ensemble des membres du comité technique constitué de : l' Architecte des bâtiments de France, des représentants de la Direction Départementale des Territoires, du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Lot, de l'Établissement Public Foncier Occitanie, du Grand-Figeac et de la commune."*				
Courrier N°7	**02/11/2022**	***Madame Catherine BARIVIERA :*** *"Cajarcoise, j'ai toujours connu l'ilot de l'hébrardie sans habitant. Les bâtiments se sont dégradés d'année en année, apportant insécurité, insalubrité à ce quartier. Les arbres très hauts, débordent au-dessus des toitures et bouchent les gouttières des maisons riveraines.* *Le propriétaire n'a jamais fait aucuns travaux dans cet ensemble et le laisse tomber en ruines; alors que le lieu est beau, de belle qualité architecturale, au centre de Cajarc, il mérite une attention particulière.* *Au cours de mes études, j'avais déjà appris que l'intérêt des communes était de réhabiliter les centres anciens avant de conquérir de nouveaux lieux. Je fais partie de la commission habitat du grand Figeac depuis 2014, et cette notion s'est trouvée confortée par l'augmentation des prix d'aménagement des nouveaux espaces.* *Cajarc est un bourg très impacté par les terrains inondables; c'est donc un vrai enjeu de réhabiliter l'existant qui se présente aux élus.* *J'ai donc tout naturellement adhéré au projet de reconquête de l'ilot de l'Hébrardie, et j'ai participé en*				***Madame BARIVIERA conforte les observations des élus précédents, dans l'affirmation de la nécessité de réhabilitation de cet îlot.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		donnant mon avis d'élue cajarcoise à la construction du projet de requalification."				

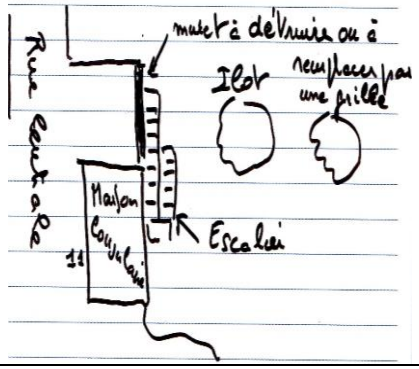
1.2 Avis favorable avec proposition de modification ou réserve

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
2	14/10/2022	***Madame Monique BOUYSSOU :*** *"refus du percement Rue du Roy [Jardin de M^R Pouget]* - *Raison : Bon état du lieu en l'état.* *Jeune couple ayant 2 enfants besoin de tout le jardin.* *Historiquement, ce lieu était occupé par une grange (XX^e S)* *carte postale jointe = espace clos à maintenir ainsi !* *Rue de la Plume, d'accord pour une réhabilitation mais pas qu'à des fins locatives.* *laisser 1 maison patrimoine à titre historique, mémoire, pédagogie, tourisme. Maison classée du XXIII^e cheminée classée,* *habitat privé pour que les propriétaires s'impliquent, entretiennent l'espace local.* ⚠ *attention aux nuisances [bruit, dégradations, vandalisme dans un espace laissé, vacant, secret]. Déambulation possible qu'en journée – clôture le soir – grille à prévoir pour protéger cet espace."*	PJ 1 page	Pièce jointe : Carte postale Rue du Roy 	Donner de la lumière, créer de l'espace public, permettre l'accès à l'îlot aux véhicules de secours, aux services, aux résidents, tels sont les objectifs de l'aménagement des parcelles libres de toute construction. Les parcelles AK185, AK186 et AK189 répondent pour partie à ces enjeux et aux attentes d'un espace public mais sans permettre un accès, même limité, de la voiture. L'étroitesse de la rue du Roy (1,80 m au plus étroit) et de la rue de la plume (2,10 au plus étroit) et le dénivelé de plus de 2,00 m entre cette même rue et la parcelle AK189 rendent impossible un accès à partir de ces rues. Le percement de l'accès entre la rue du Roy dans sa section la plus large et le futur espace public s'avèrent donc nécessaire et comme la seule alternative indispensable pour la réussite de l'opération tant au niveau de sa réalisation que de son fonctionnement. Par ailleurs cette solution permet de créer une perspective sur le palais de l'Hébrardie et ses fenêtres géminées datant du XIII^ème siècle classées monuments historiques et de participer à leur mise en valeur. L'ensemble des constructions présentant un intérêt patrimonial seront réhabilitées. La volonté de réserver l'espace public aux piétons impose de réglementer et de limiter l'accès de cet espace aux véhicules automobiles. L'installation de grilles et/ou de restrictions de passage pourrait être envisagée.	***La collectivité justifie ses choix et propositions face aux enjeux, intégrant également les préoccupations visuelles et perspectives architecturales pour permettre et favoriser cette mise en valeur.*** ***D'un avis personnel, la préservation d'une maison patrimoine se manifestera par la restauration du bâti conformément aux exigences de l'ABF.***
4	22/10/2022	***Monsieur Jean Robert FRANÇOIS :*** *"Mr FRANÇOIS Demeurant 26 rue de la plume, je suis en accord avec la réhabilitation des bâtis, mais opposé au percé rue du Roy. Il est import d'envisager l'installation des vidéosurveillance dans les points clés de la ville afin de limiter les incivilités.*			La solution aux incivilités semble, au contraire, être dans l'ouverture de cet îlot très fermé en créant un lieu de vie, calme, favorisant le passage et la présence de promeneurs, de touristes ...	***Au cours de l'entretien, Monsieur ROBERT a admis l'impérieuse nécessité de la réhabilitation de cet îlot, pour en permettre la sécurisation.***

Obs. N°	Date	*Texte des observations*	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	*Avis du commissaire enquêteur*
5	22/10/2022	***Monsieur Georges LANDAIS :*** *"Georges LANDAIS – Auteur de : "Mon village, images, traces et visages de Cajarc en Quercy "Ed. Dominique BEDOU 1986.* *Favorable à la réhabilitation des ruines de l'îlot, dans le respect de l'architecture initiale (historique).* *Tout à fait opposé à l'ouverture d'une "circulation" passage rue du Roy – non conforme aux circulations historiques – et les dénaturant – Georges LANDAIS. Rue du Roy – Cajarc"*			D° réponses qui précèdent	***La réhabilitation de cet îlot ne peut se concevoir sans faciliter les circulations.***
8	24/10/2022	***Madame Françoise BORZO :*** *"Le centre de Cajarc possède un bâti médiéval remarquable malheureusement banalisé par de multiples altérations (ruelles avec goudron noir, fenêtres PVC, enduits inadaptés, verrues en béton, volets roulants en plastique etc etc). L'îlot de l'Hébrardie avec sa réserve de végétation sauvage et ses bâtiments moyenâgeux en ruines jouxte le château et la très belle tour carrée de l'Hébrardie. La restauration de ce vieux quartier pourrait faire basculer la richesse patrimoniale du centre-bourg de Cajarc vers la qualité qu'il mérite et entraîner par la suite une requalification générale des quartiers adjacents. Dans les documents ci-joints de très nombreux éléments architecturaux du Moyen Age ont été soigneusement répertoriés : vu la quantité de pierres qui va découler de la démolition il est important de tout utiliser pour la reconstruction en limitant au maximum la présence d'enduits banalisants. Il faut conserver une maison historique témoin intérieur extérieur. Les autres maisons, sans tomber dans le pastiche moyenâgeux, doivent être une parfaite architecture de liaison : volume similaire aux bâtis anciens, pans de bois, décrochages. Il faut faire rêver avec subtilité vu les conditions climatiques à venir, la création d'un jardin arboré oasis de fraîcheur pour les habitants du centre est très importante, ainsi que les petits jardins individuels.* *Pour le traitement du sol dommage de ne pas utiliser un traitement qui absorbe l'eau.* *Le percement du jardin de la maison Rue du Roy me semble un peu "brutalement haussmannien". Je verrais plus un petit passage en biais au fond du jardin, ce qui impacterait moins la propriété concernée, ou pas de passage du tout à moins qu'il y ait une*			La réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie se veut un vrai projet qualitatif, en phase avec les démarches engagées par la commune : - Requalification et redynamisation du patrimoine du village, - Créer une émulation auprès des propriétaires du centre bourg - Donner un attrait supplémentaire au village pour la qualité de vie de ses habitants et pour en augmenter l'intérêt touristique, - Remédier au danger, à l'insalubrité des lieux. - Résoudre l'insécurité des lieux due à la présence des squatteurs par l'ouverture de cet îlot très fermé en créant un lieu de calme favorisant le passage et la présence de promeneurs, de touristes ...	***La réponse de la collectivité rappelle les objectifs fixés.*** ***Il convient de relativiser le "percement envisagé", qui proportionnellement aux espaces dégagés, conserve des proportions très modestes mais avec des perspectives intéressantes.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		injonction incontournable pour la sécurité de la circulation dans le quartier. *Je suis favorable à ce projet mais très soucieuse de la qualité de multiples détails qui me semblent déterminants.* *A suivre avec espoir… Françoise BORZO. ROS."*				
Courriel N°4	**01/11/2022**	***Madame Mathilde RANNAUD et Monsieur Lionel POUGET :*** *"Nous nous permettons de vous contacter par mail concernant l'enquête ouverte sur le projet portant sur L'îlot de l'Hébrardie.* *Nous ne sommes malheureusement pas disponibles pendant les dates de permanence proposées mais aurions aimé échanger avec vous dans un premier temps via ce mail succinct.* *La réhabilitation des ruines de l'îlot nous semble être un joli projet qui pourrait restructurer le centre historique du village sous condition que la rénovation soit à la hauteur du patrimoine architectural et que les habitations soient destinées à de l'acquisition plutôt qu'à de la location.* *Nous émettons un bémol sur le risque que le jardin devienne un lieu de squat non respecté du public et troublant la tranquillité des habitants et des visiteurs.* *Le centre de Cajarc trouve son charme dans les dédales et petites ruelles. Nous déplorons donc le passage envisagé au milieu de ce joli jardin (attenant à notre maison) en continuité de la rue du Roy.* *De plus, l'accès à l'îlot pourrait aisément se faire ailleurs comme proposé sur le projet.* *Nous restons disponibles pour une éventuelle entrevue."*		Daté du 01/11/2022 à 20:29	Mme Mathilde RANNAUD et M. Lionel POUGET sont les propriétaires de la maison AK 179 qui leur a été rétrocédée à l'issue de l'acquisition réalisée par l'EPF à la demande de la commune de Cajarc qui a fait valoir son droit de préemption lors de la mise en vente des parcelles AK 179 et AK 180. Dès le début de l'étude, l'ensemble du comité technique a validé le principe de percement et de prolongement de la rue du Roy. Un accord a été convenu entre la commune et les nouveaux propriétaires (Mme Mathilde RANNAUD et M. Lionel POUGET) sur les modalités de cession du reliquat de la parcelle AK 180 après les travaux d'ouverture de la percée au droit de la rue du Roy.	***La procédure d'acquisition de ces propriétaires auprès de l'EPF et l'accord passé avec la commune comportaient les modalités de cession de la parcelle concernée et de leur devenir dans le cadre du projet de requalification de l'îlot.*** ***Leur situation avait été évoquée lors de la réunion publique, avec le commissaire enquêteur.*** ***L'aspect sécurité fait bien partie de l'ensemble du projet.***
Courriel N°5	**02/11/2022**	***Monsieur William et Madame Catherine CURTIS :*** • *Opportunité de réparer le centre fracturé et abandonné de l'ancien Cajarc.* • *Initiative bienvenue.* • *Après étude des dossiers et images de présentation, quelques réflexions :* • *considérer l'ensemble comme une composition d'espaces ouverts unifiés par des matériaux de sol (exemple : Montbrun et voir sélection d'images).* • *impression d'une 'pavillonisation' de l'avant-projet (pelouses de timbres-poste devant les*	**2 photos jointes**	Daté du 02/11/2022 à 14:57 ***Extraits du courriel repris par le commissaire enquêteur.***	L'étude de faisabilité définit des orientations d'aménagement, les détails des aménagements ne seront arrêtés qu'au stade du projet définitif. Les orientations proposées respectent le parcellaire médiéval à la demande de l'architecte des bâtiments de France. Le projet respecte le parcellaire existant, et son principal atout est justement le fait de pouvoir offrir aux habitants des « pas de porte » pour chaque logement,	***L'approche esthétique de Monsieur et Madame CURTIS démontre leurs préoccupations pour une réhabilitation de qualité avec le respect de la cohérence architecturale.*** ***La collectivité s'en porte garante, par le respect des directives de l'ABF.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		maisons individuelles) incompatible avec le caractère historique du site. • *situation juste derrière le Château et à proximité de l'ancien Palais nécessite solution plus noble et digne du lieu, … pour en faire un espace urbain de substance et de présence.* • *pièce extérieure offrant fraîcheur et calme, utilisation disciplinée de la végétation à feuilles persistantes.* • *Peut-être même le bruit de l'eau qui ruisselle ? Même un banc de pierre ou deux ?* • *Prendre exemple sur Montbrun.* *"Nous vivons à Cajarc depuis plus de trois décennies et l'endroit a pour nous une grande signification personnelle, même ancestrale. Dans ce projet, nous voyons l'occasion bienvenue d'ajouter à la beauté de la commune tout en capturant en quelque sorte ' l'esprit du lieu'."*			avec en plus un espace public en cœur d'îlot, et ainsi offrir une habitabilité intéressante en centre-bourg. Dans tous les cas, les matériaux et les techniques d'exécution seront validées par l'architecte des bâtiments de France dans le cadre du périmètre de protection des fenêtres de l'Hébrardie classées monuments historiques et du Secteur Patrimonial remarquable en cours de validation.	
Courrier N°6	**02/11/2022**	***Monsieur et Madame William et Catherine CURTIS :***	**PJ : 5 photos**	Texte similaire au contenu du courriel N°5. Les photos jointes constituent un "zoom" pour pouvoir apprécier la qualité du sol réalisé, tel que présenté dans la photo sélectionnée dans le courriel N°5, ci-dessus.		
18	**02/11/2022**	***Monsieur William CURTIS :*** *"Cette initiative est, bien entendu, la bienvenue.* *Plusieurs observations. Plutôt que de penser en termes de simple agglomération de bâtiments individuels il serait possible de considérer l'ensemble de la zone comme une composition des espaces ouverts unifiés par des matériaux de sol cohérent de haute qualité comme le superbe dallage en pierre utilisé à Montbrun (référence courriel : W. Curtis □ mairie de Cajarc / commissaire enquêteur, 1/11/2022 / avec photos en fichier de Montbrun). Important d'éviter l'impression d'une "pavillonisation" du centre-ville (petites pelouses devant maison individuelle) et*		Monsieur CURTIS s'est également livré à une analyse personnelle de la situation sociale et économique de CAJARC, ainsi que de son évolution depuis 45 ans. Le retour d'une population de jeunes qui reviennent à leurs racines pour reprendre des commerces de	Le Grand-Figeac au travers du Plan Local de l'Habitat, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et dans le cadre de la reconquête des centres bourgs, prend en compte la revitalisation et le développement du logement en cœur de ville à valeur patrimoniale, la lutte contre l'habitat indigne, la réduction de la vacance, en favorisant la mixité sociale et l'amélioration des performances énergétiques et environnementales. Le projet a été appréhendé à la fois à l'échelle de l'ilot mais également à l'échelle du centre-bourg, avec notamment un travail réalisé sur la qualité des espaces publics environnants pour reconnecter complètement l'îlot dans son quartier.	***Sans commentaire.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		d'établir des places solides en pierre digne de ce lieu antique avec ses couches et strates d'histoire remontant au moyen-âge voir au-delà. Il s'agit d'établir des 'pièces extérieures' pour relier les fragments de la ville et pour établir un scénario, une promenade architecturale, révélant 'l'esprit du lieu'. Important alors établir plus de définition pour la relation entre public et privé, et les couches qui les séparent."		proximité est une démarche louable et bénéfique pour l'économie locale.		
16	**02/11/2022**	***Monsieur Philippe ROS :*** *"Ce projet est très intéressant et nécessaire à la salubrité du village.* *Cependant même "requalifié" cet ilot risque de rester enclavé et peu visible. Il semble utile de créer un accès ou une fenêtre vers la rue centrale.* *- Un accès à partir de la rue Centrale : impasse à gauche de la Maison consulaire (n° 11).* *Fort dénivelé pour l'escalier à construire mais garantie d'un désenclavement. Un panneau indicateur serait alors nécessaire.* *- Si cet escalier est trop compliqué ou cher à créer : l'idée de la "fenêtre" sur le parc n'entraînerait que la démolition du muret se trouvant au bout de la petite impasse.* *Une grille permettrait d'aérer et de voir l'espace réhabilité donnant ainsi le désir de le découvrir.* *Dans les deux cas une signalétique est à envisager.* *P.S. : opposé à la percée du petit jardin.* *Favorable à une entrée : petit passage décrit dans l'observation n° 8."* 			L'idée d'un escalier a en effet été abordé lors des Ateliers des territoires mené en 2018 par la DREAL et qui ont précédé l'étude menée par la Commune en 2020. Le projet a été abandonné compte-tenu du fort dénivelé entre la rue centrale et le jardin (±7,00 m) qui imposerait un escalier monumental disproportionné techniquement et financièrement par rapport à l'usage et à la surface du futur espace public. L'escalier n'est qu'une réponse partielle à la desserte de l'îlot et ne répond pas à l'accès limité mais nécessaire des véhicules automobiles, La proposition d'un « balcon » sur le futur îlot réhabilité est une très bonne idée pour une meilleure visibilité du site et la mise en valeur du palais et de ses fenêtres classées.	***La collectivité répond de manière satisfaisante à ces propositions, prenant en compte également la plus intéressante.***

Obs. N°	Date	*Texte des observations*	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	*Avis du commissaire enquêteur*
17	02/11/2022	***Monsieur Henri CONTI :*** *"Nous serions Mme Monteau et moi-même personnellement et représentant la SCI la plume de vendre les terrains et bâtis mentionnés à l'exception de la parcelle 189 qui représente un ensemble avec la maison attenante et son accès à cette parcelle (n° 191). Cela dénature complètement le bâti du (191) qui est classé et reviendrait à l'amputer de son principal intérêt.* *Une négociation éventuelle pour une infime parcelle du 189 pourrait peut-être être envisagé si absolument nécessaire mais voir dans quelles conditions.* *Pour le reste nous sommes vendeurs mais en fonction des propositions qui nous seront soumises."*		Lors de cet entretien, Monsieur CONTI était accompagné de Madame Armelle LE GLOANNEC, amie de l'intéressé. Elle assurait la visite des bâtiments pour les clients intéressés par l'îlot de l'Hébrardie. Elle suit cette affaire depuis 20 ans, depuis la première enquête publique qui a eu lieu pour ce site. Monsieur CONTI avait apporté un projet de réhabilitation qui avait été réalisé en 2008 par Monsieur LELUBRE (architecte). Il avait remis ce document lors de la précédente enquête publique, réalisée il y a 2 ans. Il envisageait de faire un ensemble comparable à la réalisation du complexe (hameau complet avec hôtel) de LARNAGOL. Il y avait confusion, dans sa lecture du dossier de l'enquête en cours, avec la maison familiale des Hébraïques (selon son appellation), mais hors de l'emprise concernée. Depuis 20 ans il n'a pas réussi à vendre les maisons de l'îlot.	La parcelle 189, au même titre que les parcelles AK185 et AK186 répond pour partie au moyen de donner de la lumière, de créer de l'espace public et de permettre l'accès à l'îlot aux véhicules de secours, aux services, aux résidents. L'étroitesse de la rue du Roy (1,80 m au plus étroit) et de la rue de la plume (2,10 au plus étroit) et le dénivelé de plus de 2,00 m entre cette même rue et la parcelle AK189 rendent impossible un accès à partir de ces rues. Le percement de l'accès entre la rue du Roy et le futur espace public s'avère donc nécessaire et comme la seule alternative possible pour la réussite de l'opération tant au niveau de sa réalisation que de son fonctionnement. Par ailleurs cette solution permet de créer une perspective sur le palais de l'Hébrardie et ses fenêtres géminées datant du XIII^{ème} siècle classées monuments historiques et de participer à leur mise en valeur.	***L'ensemble des bâtiments acquis méthodiquement par Monsieur CONTI, avec l'étroite collaboration d'un seul notaire, entraient dans un projet personnel de réhabilitation. Il souhaitait le voir réaliser par un promoteur immobilier en capacité d'investir, pour lui permettre de reproduire ce qu'il m'a déclaré avoir "fait" dans le hameau de LARNAGOL.*** ***Comme il en a fait mention et admis au cours de notre échange, il a déclaré accepter de vendre, sauf la parcelle 189 dont il mesure l'intérêt stratégique dans ce projet.*** ***Nos échanges, avec Monsieur CONTI en la présence de Madame LE GLOANNEC, et la confusion des raisons avancées m'ont convaincu de l'obsolescence de leur projet immobilier, de l'absence d'acquéreur potentiel et surtout la focalisation sur l'espace vert matérialisé par cette parcelle 189 dont ils ont été incapables de me préciser les limites à conserver.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
20	02/11/2022	***Madame Cécile DUBOIS :*** *"Heureuse de voir enfin un projet de réhabilitation pour ce chancre situé en plein cœur du bourg.* *Petite remarque : il aurait été intéressant de voir s'inscrire dans ce projet une zone de jardin partagé.* *La conservation d'éléments patrimoniaux est un sujet à ne pas négliger, l'un des attraits de Cajarc étant le soin porté à son patrimoine.* *J'imagine que les auteurs de projet ont prévu toutes les possibilités de l'aspect écologique du projet et notamment la récupération des eaux pluviales pour l'usage des habitations hors consommation (WC – Lave-linge etc…).* *Habitant la commune voisine mais venant quasi tous les jours à Cajarc, je resterai attentive à l'évolution de ce projet que j'espère de tout cœur voir se réaliser."*			Dans le cadre des différentes démarches lancées par la commune de Cajarc et le Grand-Figeac, la reconquête des centres bourgs prend en compte la revitalisation et le développement du logement en cœur de ville à valeur patrimoniale, la lutte contre l'habitat indigne, la réduction de la vacance, en favorisant la mixité sociale et l'amélioration des performances énergétiques et environnementales. L'espace public ne permet pas la mise en place de jardins partagés mais favorise la prise de possession des pas de portes par les habitants afin de favoriser les échanges et d'initier une vraie vie de quartier,	***Avis conforme à celui de la collectivité***
Courriel N°7	02/11/2022	***Madame Géraldine COMBA :*** *"Comme suite à la réunion de présentation de l'enquête publique concernant le projet de déclaration d'utilité publique d'une part et de détermination des parcelles à déclarer cessibles au profit de la Commune de Cajarc, je me permets de vous transmettre en pièces jointes mes éléments d'appréciation.* *Ceux-ci portent sur les deux points mentionnés dans l'avis d'enquête publique ainsi que sur le projet d'utilisation des terrains potentiellement récupérés.* *En effet, bien que non inclus dans l'enquête, le montage financier de l'opération et donc sa faisabilité dépend aussi du projet proposé.* *Par ailleurs, ma propriété jouxtant le quartier de l'Hébrardie, je suis pleinement impactée par toute modification de destination du foncier. Je subis actuellement beaucoup de nuisances diverses dont le nombre et l'intensité a augmenté avec les années. Certaines vont de pair avec le développement de l'activité économique et bénéficient à tous : en revanche, d'autres deviennent inacceptables par leur nombre et/ou leur intensité que le Maire ou la gendarmerie de Cajarc – très peu présents sur le bourg – ne peuvent enrayer.* *C'est donc avec une confiance (naïve ?) que je vous relaie quelques unes des particularités auxquelles il convient de veiller afin que la qualité de l'habitat ne prime sur le maintien d'une certaine qualité de vie du centre bourg extrêmement fréquenté.*	**PJ : 3 tableaux**	Daté du 02/11/2022 à 18:50. ***Extraits du courriel repris par le commissaire enquêteur :*** Les tableaux en pièces jointes de cette observation comportent les arguments étayant les 3 avis exprimés en fin de ces extraits..	Mme Géraldine COMBA, conseillère municipale du précédent conseil municipal ne peut ignorer le projet et ses évolutions. Le montage financier bien qu'il ne soit pas détaillé figure dans ses grandes lignes aux pages 12 et 13 du « dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie » qui précise : - Que l'opération bénéficie du **« Fond friches »**, dispositif du plan de relance qui accompagne des actions de reconquête de friches en finançant une partie du surcoût lié aux opérations de recyclage, ne pouvant être financées par les recettes de cessions. Le projet de l'îlot de l'Hébrardie, en tant qu'îlot d'habitat à requalifier, a été désigné lauréat du dispositif et bénéficiaire d'une subvention de 846.536 €. - Que dans le cadre de l'OPAH/RU, l'îlot concerné par la demande d'éligibilité a déjà été identifié comme prioritaire, en matière de réhabilitation de l'habitat dégradé et stratégique pour la Commune de Cajarc. La demande d'éligibilité conjointe, Grand-Figeac /Cajarc, a abouti avec un avis favorable de la **Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) de l'ANAH.** La modification du foncier, telle qu'elle est envisagée (requalification du bâti et des espaces publics) ne peut qu'impacter favorablement les propriétés riveraines et contrarier les incivilités et autres nuisances constatées. La commune s'est efforcée d'informer régulièrement la population par des articles de presse et par des réunions publiques : - Le 24 septembre 2020, plusieurs réunions d'information ont visé : ▪ Une à l'attention des artisans locaux et d'éventuels porteur du projet	***Réponse complète de la part de la collectivité, à cette observation.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		Je note que l'information tardive des Cajarcois et la période choisie pour l'enquête publique (vacances scolaires) sont peu favorables à l'implication des habitants, usagers & touristes. Les personnes auxquelles j'en ai parlé étaient toutes ignorantes de la procédure en cours… Cela avait déjà été le cas lors de la réunion du 24 septembre 2020 qui avait réuni une petite cinquantaine de personnes dont je constate que les nombreux avis divergents n'ont pas été pris en compte pour l'aménagement du projet présenté dernièrement. J'espère néanmoins que les différentes manifestations d'intérêt que vous recevrez couvriront un minimum de 10% des habitants car sans être représentatif de la population, ce taux constitue déjà un risque de biais élevé sur l'appréciation du projet et les décisions qui seront prises en conséquence." *"Avis sur l'utilité publique : Très favorable Sous-réserve de veiller à préserver :* *1) la tranquilité des lieux* *2) la faune protégée* *Avis sur les parcelles concernées : Très favorable Sous-réserve :* *1) d'enlever la parcelle 180* *2) de vérifier l'opportunité de réduire la parcelle 189* *Avis sur le projet : Très défavorable en l'état : contrairement à ce qui a été indiqué présentation à la population ne vaut pas concertation."*			▪ Une deuxième à l'attention des propriétaires riverains directement concernés par le projet ▪ Une troisième sous forme d'ateliers ouverts aux Cajarcois qui ont pu faire part de leurs observations concrétisées « in situ » par le bureau d'études en charge de l'étude de Faisabilité. - Le 26 septembre 2022, une réunion publique de présentation de l'étude de faisabilité était accompagnée d'une exposition détaillant le projet d'aménagement, la procédure de DUP en cours et annonçant l'ouverture de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur assistait à cette réunion au cours de laquelle il a présenté les modalités de l'enquête publique. Le site Internet et la page Facebook de la mairie ont tenu la population informée des réunions d'information et de concertation organisées à son attention. La présentation du projet a également fait l'objet de plusieurs articles : - Dans les bulletins municipaux de mai 2021 et de janvier 2023. - Dans les éditions du 14/07//2020, du 19/09/2020, du 07/05/2021 et du 06/01/2022 de "La Dépêche du midi". Les parcelles AK 180 et AK 189, au même titre que les parcelles AK185 et AK186 répondent pour partie au moyen de donner de la lumière, de créer de l'espace public et de permettre l'accès à l'îlot aux véhicules de secours, aux services, aux résidents. L'étroitesse de la rue de la plume et le dénivelé de plus de 2,00 m entre cette même rue et la parcelle AK189 rendent impossible un accès à partir de cette rue. Le percement de l'accès entre la rue du Roy et le futur espace public s'avère donc nécessaire et comme la seule alternative possible pour la réussite de l'opération tant au niveau de sa réalisation que de son fonctionnement. Par ailleurs cette solution permet de créer une perspective sur le palais de l'Hébrardie et ses fenêtres géminées datant du XIII^{ème} siècle classées monuments historiques et de participer à leur mise en valeur.	

1.3 Avis défavorable au projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
Courriel N°3	31/10/2022	***Madame Hélène RANNAUD :*** *Après avoir pris connaissance du projet puis visité le lieu, il m'apparaît que créer une brèche au coeur de Cajarc rompt l'unité des ruelles autour de l'église. La*		Daté du 31/10/2022 à 09:44	Il y a certainement méprise sur le jardin concerné par le projet. Il ne s'agit pas d'aménager le jardin du palais mais le terrain en friche à l'intérieur de l'îlot.	***Réponse claire de la part de la collectivité.***

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
		maison consulaire étant protégée, le jardin devrait l'être aussi, sans pour autant l'ouvrir à la population qui a loisir de profiter d'autres lieux arborés à Cajarc.			La percée de la rue du Roy recrée une trame viaire en accord avec la trame viaire médiévale que l'on retrouve dans le centre-bourg : rue, ruelle et venelle. Ce jardin est le seul lieu arboré de cette taille au cœur du bourg, et il permettra en outre de créer un îlot de fraîcheur en été, qui ne peut pas être uniquement réservé aux seuls habitants de l'îlot La maison consulaire n'est pas protégée au titre des monuments historiques, seules les fenêtres du palais de l'Hébrardie le sont. Ce projet a donc été construit en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.	
Courriel N°6	02/11/2022	***Monsieur Bernard COLLOT :*** *"Veuillez s'il vous plaît trouver ci-joint quelques commentaires sur le projet de l'Hébrardie.* *En vous remerciant de votre attention, je vous présente mes excuses pour cet envoi un peu tardif et vous souhaite une excellente fin de journée et de semaine."* ***Lettre jointe (extraits) :*** • *Résumé de situation personnelle et familiale.* • *Projet "L'Enigme du Louis d'Or/l'Or des valeurs".* • *Préoccupations quant à la nature du projet de réhabilitation de l'ilot de l'Hébrardie :* – *La sécurité,* – *Les nuisances sonores* – *Les autres nuisances attendues* – *L'accès pratique* – *La décrédibilisation des élus et la menace de la montée des extrêmes*	PJ : Lettre	Daté du 02/11/2022 à 14:57 ***Extraits de la lettre jointe repris par le commissaire enquêteur.***	La dimension réelle du projet et de ses impacts négatifs ont certainement été surdimensionnés par M. COLLOT.	***Les préoccupations de Monsieur COLLOT sont tout à fait légitimes, mais disproportionnées par rapport à la dimension du projet et sa localisation.***

1.4 Déclarations particulières

Obs. N°	Date	Texte des observations	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	Avis du commissaire enquêteur
Lettre N°1	25/10/2022	***Madame Nadine CONTI-MONTEAU :*** *Délégation de pouvoir à l'attention de monsieur Henri Conti*		Courrier daté du 18/10/2022.		***Sans commentaire***
19	02/11/2022	***Madame Armelle LE GLOANNEC*** *"Je suis témoin que des litiges sur la vente des maisons de Cajarc (depuis 15 ans) ont été sur*		Madame LE GLOANNEC était présente à la	Il n'existe pas de trace de la teneur des négociations qui ont pu être menées entre M. CONTI et les élus de Cajarc autres que celles évoquées dans l'actuel dossier de DUP (M. Roger PÉLIGRY, adjoint au Maire, élu depuis 1995 confirme ne pas	***Ce témoignage n'a fait que me confirmer l'absence de projet, concret et formel, en***

Obs. N°	Date	*Texte des observations*	Doc N°	Nature/contenu des documents Commentaires	Réponse de la collectivité	*Avis du commissaire enquêteur*
		l'acquisition de la parcelle 189. Il y a eu, dans cette période, plusieurs acheteurs, mais les négociations ont échoué ou débouté sur des avis très pertinents transmis aux acquéreurs par des personnes ayant des responsabilités à la mairie de Cajarc, ce qui a abouti à faire avorter les négociations qui étaient en bonne voix."		réunion publique du 26/09/2022, mais n'avait pas eu l'occasion d'en rendre compte à Monsieur Henri CONTI, qu'elle accompagnait lors de cette dernière permanence lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur.	avoir été informé de telles négociations). Elles ont certainement été orales et nous sont inconnues et ne figurent pas dans le précédent dossier de DUP de 2007 qui n'a pu aboutir. Il n'existe pas plus de trace d'un éventuel projet des propriétaires le l'îlot qui est resté en permanence dans le même état d'abandon depuis plusieurs décennies, obligeant la commune, suite aux plaintes des riverains, à intervenir régulièrement en se substituant aux obligations des propriétaires. Par défaut d'entretien du parc du palais, les fenêtres classées ne sont plus visibles.	***perspective pour l'îlot dans la continuité de possession de Monsieur CONTI. La contribution de Madame LE GLOANNEC (résidant à LARNAGOL) se résume à permettre, en liaison avec le propriétaire, la visite des locaux (lieux) par des acheteurs potentiels.***

4.2 Questions du commissaire enquêteur

Après étude du dossier et appréciation de l'ensemble des contributions présentées lors des permanences, dans le cadre des échanges avec le public, les interrogations ont porté strictement sur l'Îlot de l'Hébrardie et la zone circonscrite au projet de requalification.
L'instruction de ce rapport nécessite des éclaircissements pour permettre de compléter les conclusions et d'étayer l'avis du commissaire enquêteur :

4.2.1 Concertation et information de la population :

L'étude urbaine de faisabilité a fait l'objet d'une information régulière de la population de Cajarc et plus particulièrement auprès des riverains du projet. Les avancées de l'étude de faisabilité ont fait l'objet d'articles dans la presse locale et d'une réunion publique le 24 septembre 2020.
Quelles sont les actions de communications qui ont été réalisées entre cette réunion publique et l'ouverture de l'enquête le 14 octobre 2022 ?

Réponse de la collectivité :

La commune s'est efforcée d'informer régulièrement la population par des articles de presse et par des réunions publiques :

- Le 24 septembre 2020, plusieurs réunions d'information ont visé :
  - Une à l'attention des artisans locaux et d'éventuels porteur du projet
  - Une deuxième à l'attention des propriétaires riverains directement concernés par le projet
  - Une troisième sous forme d'ateliers ouverts aux cajarcois qui ont pu faire part de leurs observations concrétisées « in situ » par le bureau d'études en charge de l'étude de faisabilité.

Le site Internet et la page Facebook de la mairie ont tenu la population informée des réunions publiques d'information et de concertation organisées à son attention.

La présentation du projet a également fait l'objet de plusieurs articles :
- Dans les bulletins municipaux de mai 2021 et de janvier 2022.
- Dans les éditions du 14/07//2020, du 19/09/2020, du 07/05/2021 et du 06/01/2022 de "La Dépêche du midi".

- Le 26 septembre 2022, une réunion publique de présentation de l'étude de faisabilité était accompagnée d'une exposition détaillant le projet d'aménagement, la procédure de DUP en cours et annonçant l'ouverture de l'enquête publique.
Le commissaire enquêteur assistait à cette réunion au cours de laquelle il a présenté les modalités de l'enquête publique.

Cette réunion a fait l'objet d'une information spécifique :
- affichage en mairie et dans les commerces
- tracts distribués aux riverains du site
- affichage de l'information au panneau lumineux de la commune
- communiqués de presse dans la Dépêche du midi (le 25 septembre) et dans la Vie Quercynoise (le 22 septembre)
- publications sur la page facebook de la commune et sur l'application Intramuros

L'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet :

- D'un affichage en mairie et en plusieurs points du site de l'Hébrardie.
- D'une publication dans les éditions des 6 octobre 2022 et 20 octobre 2022 de « La Dépêche du midi » et du « Petit journal »,

Analyse et appréciation du CE

La réponse de la collectivité apporte les précisions attendues et atteste de la démultiplication des vecteurs de communication pour l'information de la population et l'implication des Cajarcois dans ce projet.

4.2.2 Nuisances sonores et lumineuses

Lors des entretiens avec le public, au cours des permanences, ont été évoquées les craintes concernant les nuisances sonores et lumineuses (en raison de la proximité des habitations) ainsi que celles provoquées par les animaux de compagnie. Quelles mesures sont envisagées pour y remédier ou en limiter les effets ?

Réponse de la collectivité :

Les nuisances ne pourront qu'être limitées s'agissant de l'aménagement de 7 logements (1 T4, 2 T3, 3 T2 et 1 T1) au maximum. La création du jardin public et la conservation des grands arbres auront pour effet d'atténuer une éventuelle pollution sonore.
Outre les logements il est difficile de concevoir une origine autre. La circulation automobile et des engins à moteur y sera limitée aux véhicules de secours, aux services et aux résidents pour les emménagements et déménagements et leurs approvisionnements.
L'éclairage public de Cajarc est éteint la nuit et répond aux exigences du label « Village étoilé » qui valorise les actions menées pour assurer une meilleure qualité de la nuit et de l'environnement nocturne. Avec une approche globale prenant en compte les enjeux de biodiversité et paysages nocturnes, de confort et sécurité, de sommeil et santé des habitants, les coûts économiques et énergétiques des choix d'éclairages, la qualité de relation avec les citoyens.
La commune a déjà implanté des bornes de propreté hygiène canine à plusieurs emplacements du village, une nouvelle borne pourra être implantée aux abords de l'espace public de l'îlot. L'emplacement sera défini afin de répondre aux attentes des futurs résidents de l'îlot et de ses riverains.

Analyse et appréciation du CE

Les nuisances évoquées font partie des préoccupations de la collectivité et la réponse fournie témoigne de leur prise en compte. Il convient également de mentionner que les habitants du quartier et de sa périphérie seront également impliqués par leur civisme pour leur réduction à un seuil "acceptable ou tolérable".

4.3 Clôture de la procédure pour la partie rapport d'enquête

Les modalités ou les formalités relatives à la fin de l'enquête, ainsi que la transmission des différents documents ont été accomplies comme suit :

- J'ai procédé à la remise : du dossier et du registre d'enquête, du rapport, des conclusions et avis, ainsi que des fichiers numériques correspondants, à Monsieur Jacques VIRATELLE, maire de CAJARC, le vendredi **2 décembre 2022**.
- J'adresse un exemplaire du rapport d'enquête, avec conclusions et avis, au président du Tribunal Administratif, le samedi **3 décembre 2022**.
- Mon rapport, mes conclusions et avis seront déposés à la Préfecture du Lot, le lundi **5 décembre 2022**.

Il en résulte que le rapport d'enquête est clos.
Pour cette enquête conjointe, les conclusions et avis sont présentés en suivant, en deux sous-dossiers successifs et complémentaires :

- **La deuxième partie présentera mes conclusions et avis concernant la déclaration d'utilité publique du projet,**
- **La troisième partie présentera mes conclusions et avis concernant l'enquête parcellaire.**

Les pièces annexées au présent rapport constituent la quatrième partie, comme détaillé dans le sommaire. Seules les pièces qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête communiqué au public, viennent compléter ce rapport.

Fait et clos à MERCUÈS, le 2 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur
Original signé
Robert MARTEL

ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur la commune de
CAJARC
dans le département du LOT

Du 14 octobre 2022 au 02 novembre 2022

En vue d'obtenir : la déclaration d'utilité publique, pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC



DECLARATION D'UTLITE PUBLIQUE

CONCLUSIONS ET
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2EME PARTIE : DUP - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel de l'historique du projet :

Localisé au cœur du centre ancien de Cajarc, l'îlot de l'Hébrardie constitue un vaste site composé de terrains nus et de bâtiments en ruines depuis des décennies, d'une superficie totale d'environ 900.

Malgré les projets envisagés par l'un des principaux propriétaires, l'état de délabrement et d'abandon sont tels qu'ils sont de nature à obérer la requalification du cœur de ville de Cajarc malgré les efforts menés par la collectivité par le biais de démarches incitatives et opérationnelles multiples. L'insécurité croissante par la fragilité des bâtiments, dont pour certains il ne reste que des ruines, ainsi que par la présence de résidents illégaux, dans ce secteur historique de la ville en ont accru la fragilité et affecté la qualité de son environnement immédiat par la baisse de motivation des propriétaires riverains pour l'amélioration extérieure de leurs biens..

Cette unité foncière, de par sa superficie et sa localisation, présente, par ailleurs, de nombreuses potentialités pour répondre aux besoins et enjeux de la ville en termes d'habitat mais aussi pour la mise en œuvre de son projet urbain.

Identifiée comme action prioritaire dans le cadre de l'opération « Atelier des Territoires » organisée par la DREAL Occitanie, l'opération de renouvellement urbain sur ce site constitue l'une des étapes indispensables du projet de revitalisation du cœur de ville.

L'opération implique des opérations de démolitions et de reconstructions qui aboutiront à la création de logements à vocation sociale de qualité et diversifiés permettant l'accueil de nouvelles familles en cœur de ville, ainsi qu'à la réalisation de nouveaux espaces publics d'accompagnement, très qualitatifs.

Afin d'être en mesure d'acquérir ces biens suite à l'échec des démarches amiables, il est mené une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération, cette enquête est menée conjointement à l'enquête parcellaire au titre du Code de l'Expropriation.

Déroulement de l'enquête :

- Sur le plan de la procédure, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et le public s'est manifesté au cours de l'enquête, dans un premier temps pour assister à la réunion publique puis pour venir à la rencontre du commissaire enquêteur.
- Les pièces mises à disposition du public durant l'enquête ont permis une information claire et détaillée du public, complétées par l'installation dans la salle du conseil municipal des affiches support de la présentation, utilisées lors de la réunion publique.
- Tous les vecteurs de communication ont été utilisés : presse, Internet (site), page Facebook de la commune, information sur les téléphones portables, affichage.
- Information dense et démultipliée vers tous les types de public
- Toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et formuler le cas échéant ses observations, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse par le pétitionnaire et l'avis du commissaire enquêteur.
- Le mémoire en réponse du pétitionnaire a porté sur l'intégralité des observations recueillies et sur les interrogations du commissaire enquêteur. Les renseignements et explications fournis ont été satisfaisants.
- Pendant la durée d'ouverture de l'enquête, aucun incident n'a été porté à la connaissance du commissaire-enquêteur.

A/ BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS DU PROJET

L'intérêt général et l'utilité publique du projet peuvent s'apprécier en comparant les avantages et les inconvénients de l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC.

- **1. AVANTAGES**

La dimension territoriale de ce projet a généré la mobilisation des partenaires :

- Commune, Établissement Public Foncier d'Occitanie, Communauté de communes du Grand-Figeac, État (Préfecture, DDT, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Lot), Conseil d'Architecture Urbanisme Environnement du Lot, Lot-Habitat.

Son importance dans le cadre des études réalisées a permis de susciter et garantir la mise en place des financements attendus :

- Le « Fond friche » (commune lauréate au 2ème appel à projet pour son dossier de réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie),
- L'engagement de L'ANAH, notamment au titre du RHI THIRORI qui vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable.
- La décision de LOT-HABITAT, bailleur social dans le département du Lot, de s'investir dans la réalisation des logements projetés,

La qualité du projet, pour l'aménagement proposé, a été suivi et validé par l'Architecte des bâtiments de France et sera réalisé dans le respect de ses prescriptions.

L'îlot de l'Hébrardie a fait l'objet d'un inventaire patrimonial réalisé par le service du Patrimoine du Grand-Figeac et l'étude du projet définitif sera précédé d'un diagnostic archéologique (qui ne peut être réalisé qu'à l'issue de l'acquisition du site,)

Le projet d'amélioration du quartier permettra de :

- Restaurer un vaste îlot de son cœur de ville aujourd'hui particulièrement dégradé et obérant les possibilités de revalorisation du centre ancien,
- Satisfaire les préoccupations concernant la sécurité du quartier par ce nouvel aménagement envisagé,
- Remédier au danger et à l'insalubrité des lieux, par son occupation et un entretien régulier.
- Conserver la trame parcellaire existante et les bâtiments actuels.
- Créer une émulation auprès des propriétaires du centre bourg.
- Donner un attrait supplémentaire au village et en augmenter l'intérêt touristique,
- Résoudre l'insécurité des lieux due à la présence des squatteurs
- Créer un ensemble de logements à vocation sociale,
- Donner de la lumière, créer de l'espace public, permettre l'accès à l'îlot aux véhicules de secours, aux services, aux résidents, tels sont les objectifs de l'aménagement des parcelles libres de toute construction.
- D'ouvrir cet îlot très fermé en créant un lieu de calme favorisant le passage et la présence de promeneurs, de touristes ...

Le projet respecte le parcellaire existant, et son principal atout est justement le fait de pouvoir offrir aux habitants des « pas de porte » pour chaque logement, avec en plus un espace public en cœur d'îlot, et ainsi offrir une habitabilité intéressante en centre-bourg.
Le Grand-Figeac au travers du Plan Local de l'Habitat, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et dans le cadre de la reconquête des centres bourgs, prend en compte la revitalisation et le développement du logement en cœur de ville à valeur patrimoniale, la lutte contre l'habitat indigne, la réduction de la vacance, en favorisant la mixité sociale et l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.

Le projet a été appréhendé à la fois à l'échelle de l'ilot mais également à l'échelle du centre-bourg, avec notamment un travail réalisé sur la qualité des espaces publics environnants pour reconnecter complètement l'îlot dans son quartier

- ❖ La valorisation de l'îlot aura également une incidence notoire sur la visibilité et la valorisation du palais de l'Hébrardie.

- **2. INCONVENIENTS**

- ➢ L'immobilier généré est trop restreint pour pouvoir envisager de conserver une habitation historique, réhabilitée et entretenue, comme vestige.
- ➢ Atteinte aux propriétés privées des propriétaires membres de l'indivision Monteau, l'indivision Conti Monteau et de la SCI de la rue de la Plume,
- ➢ Nuisance générée par le chantier sur les habitants riverains,

- **3. DISCUSSION**

- ➢ L'économie du projet a été étudiée avec soin par la commune accompagnée par tous les acteurs institutionnels impliqués, en collaboration avec la communauté de communes et le département. Le coût de l'acquisition foncière a été intégré dans ce projet. Le montant de l'opération globale est une réelle opportunité pour une petite commune qui ne pouvait pas assumer seule un tel projet.
- ➢ Le projet est en cohérence avec les documents communaux.
- ➢ Les atteintes à la propriété privée ne concernent que les trois entités mentionnées dans les inconvénients, solidaires dans l'opposition au projet et représentées par Monsieur Henri CONTI.
- ➢ Les nuisances générées par le chantier n'impacteront que les habitants riverains à proximité immédiate de l'îlot de l'Hébrardie.
- ➢ A l'exception de la parcelle AK199 dont l'usage est avéré, le principal argument en la défaveur des propriétaires opposés est l'absence d'usage et l'état de délabrement des parcelles concernées. Leur représentant prend pour argument historique le projet d'un concept immobilier qui n'a jamais pu être concrétisé depuis plusieurs décennies.

B/ CONCLUSIONS

- ➢ Le bilan des différents arguments contre ou en faveur du projet m'amènent à considérer que l'intérêt général du projet doit primer sur les intérêts privés des propriétaires.
- ➢ Les observations mentionnées inscrites dans le registre, ou reçues sous forme de lettres et courriels (jointes au registre d'enquête) ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC.

C/ AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En conséquence des constatations et du bilan faits ci-dessus, j'émets un

AVIS FAVORABLE

A la déclaration d'utilité publique du projet requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC

Fait et clos à MERCUÈS, le 2 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur

Original signé

Robert MARTEL

ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur la commune de
CAJARC
dans le département du LOT

Du 14 octobre 2022 au 02 novembre 2022

En vue d'obtenir : la détermination des parcelles à déclarer cessibles, pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC.



ENQUETE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS ET
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3EME PARTIE : PARCELLAIRE - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel de l'historique du projet :

Localisé au cœur du centre ancien de Cajarc, l'îlot de l'Hébrardie constitue un vaste site composé de terrains nus et de bâtiments en ruines depuis des décennies, d'une superficie totale d'environ 900.

Malgré les projets envisagés par l'un des principaux propriétaires, l'état de délabrement et d'abandon sont tels qu'ils sont de nature à obérer la requalification du cœur de ville de Cajarc malgré les efforts menés par la collectivité par le biais de démarches incitatives et opérationnelles multiples. L'insécurité croissante par la fragilité des bâtiments, dont pour certains il ne reste que des ruines, ainsi que par la présence de résidents illégaux, dans ce secteur historique de la ville en ont accru la fragilité et affecté la qualité de son environnement immédiat par la baisse de motivation des propriétaires riverains pour l'amélioration extérieure de leurs biens..

Cette unité foncière, de par sa superficie et sa localisation, présente, par ailleurs, de nombreuses potentialités pour répondre aux besoins et enjeux de la ville en termes d'habitat mais aussi pour la mise en œuvre de son projet urbain.

Identifiée comme action prioritaire dans le cadre de l'opération « Atelier des Territoires » organisée par la DREAL Occitanie, l'opération de renouvellement urbain sur ce site constitue l'une des étapes indispensables du projet de revitalisation du cœur de ville.

L'opération implique des opérations de démolitions et de reconstructions qui aboutiront à la création de logements à vocation sociale de qualité et diversifiés permettant l'accueil de nouvelles familles en cœur de ville, ainsi qu'à la réalisation de nouveaux espaces publics d'accompagnement, très qualitatifs.

Afin d'être en mesure d'acquérir ces biens suite à l'échec des démarches amiables, il est mené une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération, cette enquête est menée conjointement à l'enquête parcellaire au titre du Code de l'Expropriation.

Déroulement de l'enquête :

- Sur le plan de la procédure, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et le public s'est manifesté au cours de l'enquête, dans un premier temps pour assister à la réunion publique puis pour venir à la rencontre du commissaire enquêteur.
- Les pièces mises à disposition du public durant l'enquête ont permis une information claire et détaillée du public, complétées par l'installation de la salle du conseil municipale des affiches support de la présentation lors de la réunion publique.
- Tous les vecteurs de communication ont été utilisés : presse, Internet (site), page Facebook de la commune, information sur les téléphones portables, affichage.
- Information dense et démultipliée vers tous les types de public
- Toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et formuler le cas échéant ses observations, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse par le pétitionnaire et l'avis du commissaire enquêteur.
- Le mémoire en réponse du pétitionnaire a porté sur l'intégralité des observations recueillies et sur les interrogations du commissaire enquêteur. Les renseignements et explications fournis ont été satisfaisants.
- Pendant la durée d'ouverture de l'enquête, aucun incident n'a été porté à la connaissance du commissaire-enquêteur.

➢ Elle s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral DDT/UPE N° E-2022-222 (du 01/09/2022), modifié par l'arrêté N° E-2022-251 (du 28/09/2022), prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de CAJARC.

Parcelle	Surface totale	Surface bâtie
AK 180	100 m²	100 m²
AK 184	59 m²	59 m²
AK 185	54 m²	-
AK 186	124 m²	88 m²
AK 187	28 m²	22 m²
AK 188	37 m²	30 m²
AK 189	224 m²	-
AK 193	20 m²	-
AK 194	25 m²	22 m²
AK 195	32 m²	29 m²
AK 196	20 m²	20 m²
AK 197	36 m²	Restes de bâti
AK 198	64 m²	-
AK 199	57 m²	37 m²
AK 200	51 m²	

A/ CONCLUSIONS

J'ai constaté que :

- la composition du dossier d'enquête est conforme aux dispositions du Code de l'expropriation,
- le plan parcellaire établi et joint au dossier d'enquête comporte bien mention de l'identité des propriétaires inscrits à la matrice cadastrale,
- que l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées ont été avisés de façon réglementaire par une notification individuelle adressée dans les formes prescrites par le Code de l'expropriation,
- 1 seul propriétaire est venu pendant les permanences,
- Tous les propriétaires ont bien reçu le courrier de notification comme l'atteste la signature sur les avis de réception,
- le maire a bien pris toutes les dispositions indispensables à une bonne information du public et la publicité a été mise en place de façon conforme à la réglementation,
- le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête dans des conditions satisfaisantes, à la mairie de CAJARC.

J'ai également constaté que :

- la détermination des parcelles à exproprier correspond bien au plan de situation figurant dans le dossier,
- les parcelles concernées sont parfaitement identifiables à l'intérieur du périmètre de la DUP,
- l'état parcellaire indique le nom et l'adresse des propriétaires tels qu'ils sont connus à la date d'ouverture de l'enquête.

Et après avoir :

- Analysé le dossier mis à la disposition du public,
- Rencontré le maire en qualité de responsable du projet et procédé à la visite du site avant le début de l'enquête publique,
- Vérifié que l'information du public et des propriétaires fonciers avaient été régulièrement effectuée.
- Constaté qu'aucun avis n'avait été formulé spécifiquement par courrier, courriel ou sur le registre au titre de cette enquête parcellaire,
- Constaté que toutes les observations mentionnées dans le cadre de l'enquête unique et inscrites dans le registre, ou reçues sous forme de lettres et courriels (jointes au registre d'enquête) ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC.

B/ AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Considérant l'arrêté préfectoral DDT/UPE N° E-2022-222 (du 01/09/2022), modifié par l'arrêté N° E-2022-251 (du 28/09/2022), prescrivant les modalités de l'enquête, ainsi que les conclusions favorables du rapport d'enquête publique préalable à la DUP,

Compte tenu de la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incident et le rapport d'enquête qui précède cet avis,

A l'issue de l'enquête parcellaire j'émets un

AVIS FAVORABLE

Afin que puisse être mise en œuvre l'acquisition foncière nécessaire au projet requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC.

Fait et clos à MERCUÈS, le 2 décembre 2022
Le Commissaire enquêteur

Original signé

Robert MARTEL

ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur la commune de
CAJARC
dans le département du LOT

Du 14 octobre 2022 au 02 novembre 2022

En vue d'obtenir :
- la déclaration d'utilité publique,
- la détermination des parcelles à déclarer cessibles,
pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie sur le territoire de la commune de CAJARC



PIECES ANNEXEES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4EME PARTIE : PIECES ANNEXEES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Affiche d'annonce de la réunion publique du 26/09/2022

COMMUNE DE CAJARC

" Îlot de l'Hébrardie "



REUNION PUBLIQUE

LUNDI 26 SEPTEMBRE A 18 H 30

SALLE DES FETES DE CAJARC

PRESENTATION DU

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DE L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE
DE L'ÎLOT DE L'HÉBRARDIE

2. Compte rendu de la réunion publique en date du : 26/09/2022

REUNION PUBLIQUE

LUNDI 26 SEPTEMBRE A 18 H 30

SALLE DES FETES DE CAJARC

PRESENTATION DU

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DE L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE
DE L'ÎLOT DE L'HÉBRARDIE**

Compte-rendu de la réunion publique

Etaient présents :

J. VIRATELLE- J.P. GINESTET- C. BARIVIERA – P. HUGUET – R. GRASTEK, élus de Cajarc

Jean-Luc NAYRAC, vice-Président de Grand Figeac *en charge de l'habitat, l'aménagement (numérique, cœur de village) et les politiques contractuelles*

Céline DUBARLE, Chef de projet Petites Villes de demain (PVD), Direction Aménagement Urbanisme et Habitat à Grand Figeac

Robert MARTEL, Commissaire Enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse pour conduire l'enquête publique

Treize panneaux explicatifs ont été installés dans la salle présentant le dossier de l'enquête, le plan de situation, l'état actuel de l'existant (avec planches de photos), le déroulé de la procédure, un exemple de réalisations…..

La publicité de l'organisation de cette réunion publique a été faite sous différentes formes :

- affichage en mairie et dans les commerces
- tracts distribués aux riverains du site
- affichage de l'information au panneau lumineux de la commune
- communiqués de presse dans la Dépêche du midi (le 25 septembre) et dans la Vie Quercynoise (le 22 septembre)
- publications sur la page facebook de la commune et sur l'application Intramuros

L'assistance est composée de plus de 45 personnes.

M. le Maire ouvre la séance en remerciant les personnes présentes et rappelle l'objet de cette réunion publique : présentation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de

l'opération de requalification urbaine de l'ilot de l'Hébrardie et la détermination des parcelles à déclarer cessibles. Il précise que Jean-Pierre Ginestet, accompagné des instances DDT, Grand-Figeac, Architecte des Bâtiments de France, C.A.U.E. et Etablissement Public Foncier, a été le rédacteur de ce dossier.

Puis il donne la parole à Mr Nayrac, Vice-Président de Grand-Figeac, qui présente l'origine du projet : Dans le cadre des Ateliers des territoires « Villes patrimoniales », pilotés par la DREAL Occitanie sur le territoire du Grand Figeac, la commune de CAJARC a été retenue pour réfléchir à son projet urbain. À l'issue de cette réflexion, l'îlot de l'Hébrardie est apparu comme un projet stratégique pour la revitalisation du centre-bourg de Cajarc.

Composé d'immeubles en ruines, insalubres, dangereux et squattés, jouxtés par de petites parcelles de terrains ainsi que des venelles, l'îlot de l'Hébrardie présente l'avantage d'une surface suffisante pour accueillir une véritable opération d'aménagement permettant une intervention sur le plan urbain et sur le plan de l'habitat. Une opération de renouvellement urbain sur ce site constitue une des étapes indispensables du projet de revitalisation du centre bourg. Son intérêt architectural et patrimonial (bâti médiéval), centre historique du village, a été aussi mis en avant.
Dans le cadre de l'opération « Ateliers du Territoire », dont les objectifs sont de faciliter l'émergence d'une stratégie de territoire pour revitaliser les centres-bourgs et qui intervient sur des sites où l'Etat et les élus locaux repèrent un besoin d'accompagnement, le site de l'Hébrardie à Cajarc a été identifié comme 4 autres communes de Grand Figeac.

Il est précisé que ce projet a suscité un grand intérêt de la part de l'Etat et bénéficiera de financements exceptionnels participant à sa faisabilité :

- lauréat du dispositif mis en place par l'Etat au titre du « Fonds Friche » pour un montant d'aide de + de 800 000 € ;
- avis favorable de la CLNHI (commission nationale pour la lutte contre l'habitat insalubre de l'ANAH) au titre des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre, irrémédiable ou dangereux (RHI) et de Restauration Immobilière (THIRORI).

La réalisation du projet implique des opérations de déconstruction et de reconstruction qui aboutiront à la création de logements de qualité, à vocation sociale, pour certains, et diversifiés permettant l'accueil de nouveaux foyers dans le centre bourg, ainsi qu'à la réalisation de nouveaux espaces publics.

Certaines personnes du public souhaitent obtenir une présentation détaillée du projet : les bâtiments concernés par la destruction, ceux préservés, la nature des aménagements des espaces publics ; connaître les opérateurs chargés de la réalisation projet...

M. le Maire précise qu'au stade actuel du projet, tous ces éléments restent encore à définir dans le détail. L'étape présente est d'obtenir la maîtrise foncière du site. Il annonce qu'afin d'être en mesure d'acquérir ces biens suite à l'échec des démarches amiables effectuées par E.P.F. pendant 2 ans, Mr le Préfet du Lot, à la demande du Conseil Municipal de Cajarc, a décidé de prescrire une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et d'une enquête parcellaire conjointe. Il donne la parole à Mr Robert Martel, Commissaire Enquêteur qui a été désigné par le Tribunal administratif de Toulouse pour conduire cette enquête.

M. Martel se présente et détaille sa mission qui consiste à recueillir tous les avis (positifs et négatifs) sur le sujet. Il précise que l'enquête se tiendra du 14 octobre au 02 novembre 2022 inclus. Le dossier complet sera consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture, en ligne sur le site de la mairie (www.cajarc.fr) et sur le site de la préfecture (www.lot.gouv.fr). Des affichages réglementaires seront effectués en mairie et sur les lieux mêmes. Il sera possible de rencontrer M. le Commissaire Enquêteur lors des permanences suivantes : vendredi 14 octobre de 14h30 à 17h30 ; samedi 22 octobre de 9 h à

12 h ; mercredi 2 novembre de 16h à 19h. Il pourra être destinataire de courriers et/ou de courriels sur une adresse dédiée (commissaire.enqueteur-46@hotmail.com).
Il rappelle qu'il émettra un avis sur la base des observations et avis qu'il aura recueillis ; il invite donc toutes les personnes à se manifester auprès de lui. Il a pour mission de délivrer un avis non décisionnel (favorable ou défavorable) mais argumenté. Il remettra au pétitionnaire (le maire de la commune) les observations recueillies pendant la durée de l'enquête, dans les 8 jours qui suivent la fin de cette même enquête. La commune aura alors 2 semaines pour répondre ou apporter des précisions. Le commissaire enquêteur devra annoncer sa position définitive une semaine plus tard, soit 4 semaines après la date de fin de l'enquête. Il rendra un rapport et ses conclusions à Mme la Préfète et copie à Mr le Maire qui devra le mettre à la disposition du public.
Mme la Préfète, au vu de ces éléments statuera sur l'utilité publique du projet des opérations envisagées.

M. le Maire rappelle l'objectif du projet : obtenir la maîtrise foncière d'un secteur du centre bourg très dégradé afin d'en assurer sa réhabilitation en créant de l'habitat de qualité et en aménageant de l'espace public. Les instances ont jugé le projet réalisable et les aides obtenues confirment l'équilibre financier de l'opération.
Cette opération devrait redonner de la vie au cœur du bourg tout en valorisant les aspects architecturaux et patrimoniaux du site et en mettant en valeur tous les autres bâtiments situés à proximité.

M. le Maire invite l'assistance à prendre connaissance des panneaux informatifs. Le public n'ayant plus de question, la réunion est levée à 19 h 45.

3. Supports de présentation de l'information de la réunion publique





4. Certificat d'affichage du maire de CAJARC : 29/09/2022

MAIRIE DE CAJARC
40, bd du Tour de ville
46160 CAJARC
Tél. 05 65 40 65 20
accueil@cajarc.fr
www.cajarc.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jacques VIRATELLE, Maire de la commune de CAJARC, certifie avoir procédé, avant le 06 octobre et jusqu'au 02 novembre 2022 inclus à l'affichage de l'avis prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'ilot de l'Hébrardie.

Cet affichage a été effectué en trois points distincts sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

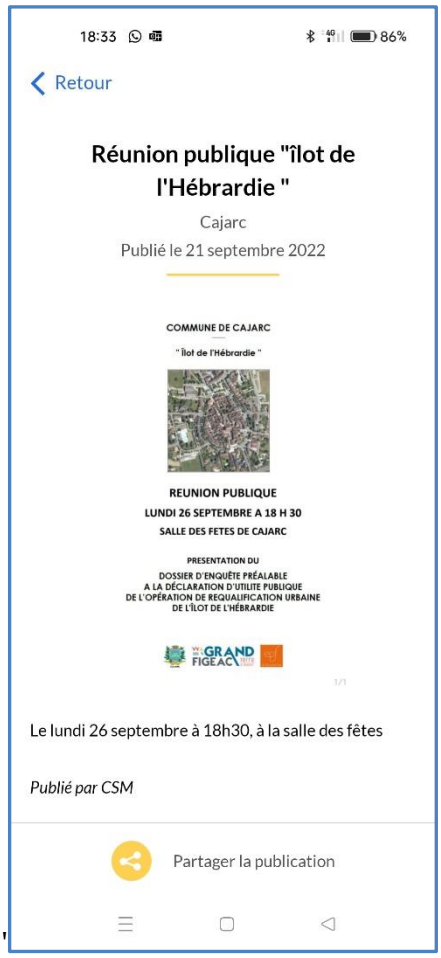
Fait à Cajarc, le 29/09/2022

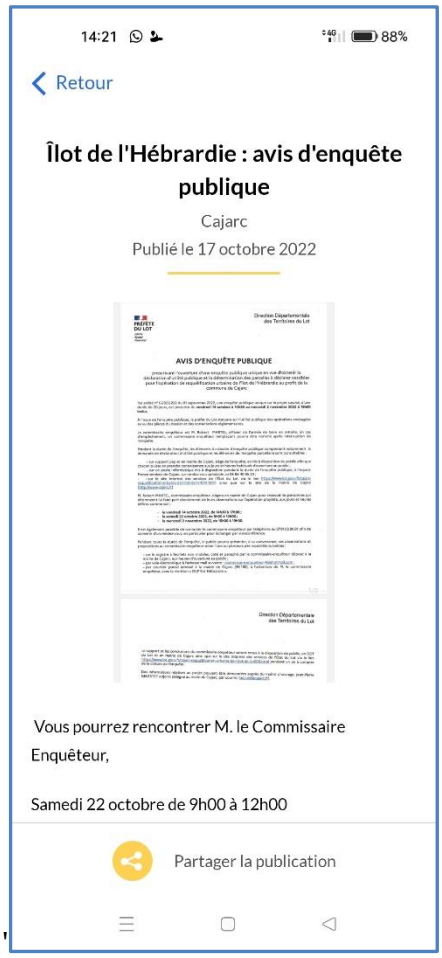
Le Maire,

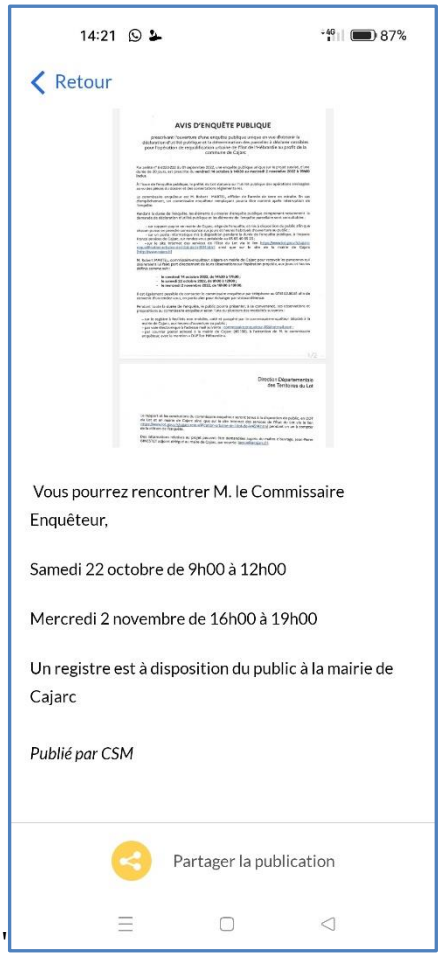
MAIRIE DE CAJARC 46160

Jacques VIRATELLE.

5. Extraits de l'affichage des informations avec l'application "IntraMuros"









6. Lettre de remise des observations par le commissaire enquêteur : 09/11/2022

LCL(H) Robert MARTEL
Commissaire enquêteur
780 rue LARINGADE
46090 MERCUÈS
Tel : 06 17 63 10 83

MERCUÈS, le 09 novembre 2022

Monsieur le Maire
Mairie de CAJARC
40, BD du Tour de ville
46160 CAJARC

Objet : Remise des observations concernant l'enquête publique unique en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de CAJARC.

Références : 1/ Décision de désignation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE en date du 21 juin 2022 (N° E 22000087/31).
2/ Arrêté préfectoral DDT/UPE N° E-2022-222 du 1er septembre 2022.

Pièces jointes : Fichiers numériques.

Monsieur le Maire,

La clôture de l'enquête publique en objet a eu lieu le 02 novembre 2022 à 19H00. Je vous ai adressé en version numérique : les copies des 7 lettres, 7 courriels et pages du registre (faisant mention de 20 observations) ainsi que les documents joints relatifs à cette enquête, qui s'est déroulée du 14 octobre au 02 novembre 2022 inclus. L'ensemble de ces contributions sont reprises partiellement ou résumées en annexe et essentiellement sur ce projet de déclaration d'utilité publique pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie.
N'ont été mentionnées que les parties essentielles de ces textes (avec le respect de la rédaction initiale…), en faisant des choix pour permettre de cibler des éléments significatifs par leur portée ou nécessitant une réponse, sans pour autant ignorer le détail des arguments présentés par les rédacteurs mais masqués par nécessité en la circonstance, pour éviter des longueurs ou l'accumulation d'arguments itératifs. L'intégralité des documents mentionnés ont été scannés également et figurent dans les fichiers numériques transmis à vos services, pour les détails techniques nécessaires aux réponses attendues.

Je vous invite à produire vos observations éventuelles et/ou commentaires en réponse, dans un délai de 15 jours à compter de la remise de la présente, soit au plus tard le mercredi 23 novembre 2022.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Commissaire enquêteur

Robert MARTEL

L'intégralité des observations du public ont été remises au pétitionnaire. Afin de réduire la reproduction de ces textes, ils sont repris en totalité dans la réponse du pétitionnaire et sont intégrés dans le corps du rapport, complétés par les commentaires du commissaire enquêteur, à partir de la page : 18 (§ 4.1 Synthèse des observations du public.).

7. Procès-verbal de remise des observations par le commissaire enquêteur : 09/11/2022

LCL(H) Robert MARTEL
Commissaire enquêteur
780 rue LARINGADE
46090 MERCUÈS
Tel : 06 17 63 10 83

CAJARC, le 9 novembre 2022

PROCÈS VERBAL DE REMISE DES OBSERVATIONS ÉCRITES ET ORALES

RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de CAJARC.

Références : 1/ Décision de désignation de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE en date du 21 juin 2022 (N° E 22000087/31).
2/ Arrêté préfectoral DDT/UPE N° E-2022-222 du 1er septembre 2022.

Aujourd'hui, mercredi 09 novembre 2022 à 14H30, je soussigné LCL(H) Robert MARTEL déclare avoir été reçu en la mairie de CAJARC (46160) par Monsieur Jacques VIRATELLE, maire de CAJARC, afin de lui communiquer et commenter les observations se rapportant à l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 14 octobre au mercredi 02 novembre 2022 inclus, en la mairie de CAJARC.

Je fais connaître que pendant toute la durée de l'enquête : 20 observations manuscrites ont été portées sur le registre d'enquête papier, j'ai enregistré 7 lettres et 7 courriers électroniques comportant des observations en rapport avec l'enquête en cours, complétés par les pièces jointes se rapportant aux observations en faisant mention. Tous ces documents ont été publiés sur le site Internet de la commune, au fil de l'enquête et jusqu'à ce jour.

Je remets ce jour au pétitionnaire :

1. la photocopie du registre d'enquête,
2. la copie des 7 lettres,
3. la copie des 7 courriers électroniques,
4. la lettre et le tableau de synthèse du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire devra me parvenir au plus tard le mercredi 23 novembre 2022.

Procès-Verbal remis le 09 novembre 2022

Monsieur **Jacques VIRATELLE**
Maire de CAJARC

MAIRIE de CAJARC 46160

Le Commissaire enquêteur

Robert MARTEL

8. Mémoire en réponse du maire de CAJARC : 22/11/2022

MAIRIE DE CAJARC
40, bd du Tour de ville
46160 CAJARC
Tél. 05 65 40 65 20
accueil@cajarc.fr
www.cajarc.fr

Monsieur Jacques VIRATELLE
Maire de Cajarc

A

Mr Robert MARTEL
Commissaire Enquêteur
780 rue Laringade
46090 MERCUES

Cajarc, le 22 novembre 2022

Objet : Commune de Cajarc - Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de requalification urbaine de l'Ilot de l'Hébrardie

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le mémoire en réponse au Procès-Verbal relatant les observations écrites ou orales liées à l'enquête publique citée en objet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

MAIRIE de CAJARC 46160

Le Maire

Jacques VIRATELLE

Afin de réduire la reproduction de ces textes dans les tableaux joints, ils sont repris en totalité pour la réponse du pétitionnaire et sont intégrés dans le corps du rapport, complétés par les commentaires du commissaire enquêteur, à partir de la page : 18 (§ 4.1 Synthèse des observations du public.).

9. Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique : 03/11/2022

MAIRIE DE CAJARC
40, bd du Tour de ville
46160 CAJARC
Tél. 05 65 40 65 20
accueil@cajarc.fr
www.cajarc.fr

CERTIFICAT DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Je soussigné, Monsieur Jacques VIRATELLE,
Maire de la commune de CAJARC (46160).
certifie que le dossier d'enquête publique

en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie au profit de la commune de Cajarc

est resté à la disposition du public en Mairie de CAJARC, pendant une période de 20 jours, du Vendredi 14 octobre 2022 au Mercredi 02 novembre 2022, conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux N° E 2022-222 en date du 01/09/2022 et N° E 2022- 251 du 28/09/2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Fait à CAJARC, le 03 novembre 2022

Le Maire,

MAIRIE DE CAJARC 46160

Jacques VIRATELLE.