DÉPARTEMENT DU LOT (46)

COMMUNE DE CAJARC

Îlot de l'Hébrardie



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

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRÉAMBULE....3

1.1 INTRODUCTION PRÉALABLE....3
1.2 CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF....3
1.2.1. L'objet de l'enquête publique....3
1.2.2. La composition du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération....4
1.2.3. L'enquête parcellaire menée conjointement à la présente enquête publique....4
1.3 LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE....4
1.3.1. La délibération de la commune de Carjarc sollicitant l'ouverture de l'enquête....4
1.3.2. La désignation du commissaire enquêteur....4
1.3.3. La décision d'ouverture d'enquête publique....4
1.3.4. La publication de l'ouverture de l'enquête publique....5
1.3.5. La participation du public....5
1.3.6. La clôture de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur....5
1.3.7. La déclaration d'utilité publique de l'opération....5
1.3.8. Les textes régissant la procédure....6
1.3.9. Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement….6
1.3.10. L'insertion des phases d'enquête dans la procédure administrative et opérationnelle en cours....7

PARTIE 2 : PLAN DE SITUATION....8

PARTIE 3 : NOTICE EXPLICATIVE....11

3.1 PREAMBULE....11
3.2 LE CONTEXTE OPÉRATIONNEL....11
3.3 CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE....13
3.3.1 Présentation générale....13
3.3.2 Population....13
3.3.3. Logement....14
3.3.4. Les potentialités....15
3.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE....16
3..4.1. Le SCoT....16
3..4.2. Le PLU....16
3.4.3. PLUi....17
3.4.4. Le secteur patrimonial remarquable (SPR)....17
3.4.5. Programme local de l'habitat (PLH)....17
3.4.6. Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU)....17
3.5 PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE....18
3.5.1 État du bâti....18
3.5.2 Éléments patrimoniaux....18
3.5.3 Réseaux et espaces publics....20
3.5.4 Foncier....20
3.6 PRESENTATION DU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DE L'HEBRARDIE....20
3.6.1. L'opération de restauration immobilière envisagée....20
3.6.2. La création d'espaces publics et d'équipements....21
3.7 LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION ET LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU NOTAMMENT AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT....21
3.7.1 Objectifs et justification de l'opération....21
3.7.2 Les orientations qualitatives retenues qui ont permis de retenir le projet parmi les partis d'aménagement envisagés....23
3.7.3 Insertion du projet dans son environnement réglementaire et foncier....26
3.8. PERIMETRE DE LA DUP....26
3.9. BENÉFICIAIREDE LA DUP....26
3.10 CONCLUSION SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET....27

PARTIE 4 : PLAN GENERAL DES TRAVAUX....28

PARTIE 5 : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS....29

5.1 LES BIEN BÂTIS RÉHABILITES....29
5.1.1. La maison M1....29
5.1.2. La maison M2....30
5.1.3. La maison M3....30
5.1.4. La maison M5 bis....30
5.1.5. L'équipement public E....31
5.2 LES ESPACES PUBLICS CRÉÉS OU REQUALIFIÉS....32
5.2.1. La requalification de la venelle de l'Hébrardie....32
5.2.2. Le passage de la rue du Roy....32
5.2.3. Le jardin de l'Hébrardie....33
5.2.4. La placette du Château....33

PARTIE 6 : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES....34

PARTIE 7 : ANNEXES....35

7.1. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL....35
7.2. AVIS DU DOMAINE....35
7.3. DESCRIPTION SCÉNARIO 4 - ÉTUDE DE FAISABILITÉ PUVA....35
7.4. INVENTAIRE PATRIMONIAL ÎLOT HÉBRARDIE CAJARC....35

PARTIE 1 : PRÉAMBULE

1.1 INTRODUCTION PRÉALABLE

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.

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 »[1] 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.

Signe fort de l'importance de ce projet, il a été désigné lauréat du dispositif « fond friches[1] » de l'État et pourra bénéficier à ce titre de subventionnements significatifs qui participeront à sa faisabilité. Par ailleurs, ce même dossier vient de recevoir un avis favorable de la part de la COMMISSION NATIONALE POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (CNLHI) de l'ANAH au titre des opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).

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, dont le présent document constitue le support.

Cette enquête est menée conjointement à l'enquête parcellaire au titre du Code de l'Expropriation.

1Atelier des Territoires : L'Atelier des territoires a pour objectifs de faciliter l'émergence d'une stratégie de territoire et d'engager les acteurs locaux dans un processus de projet grâce à la concertation et la co-construction tout au long de l'Atelier.
Il intervient sur les sites où les services de l'Etat et les élus ressentent le besoin d'un regard extérieur.
Il s'adresse notamment à des territoires en manque d'ingénierie de projet ou à à des territoires pour lesquels construire un projet partagé entre élus et État s'avère particulièrement complexe.

Conformément aux exigences du Code de l'Expropriation, il sera successivement développé dans les différentes parties qui composent ce dossier, le contexte administratif et opérationnel du projet mais aussi ses caractéristiques principales et sa justification.

1.2 CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

Le paragraphe ci-dessous décrit l'objet de la présente enquête publique et la composition du dossier.
Il est précisé au lecteur que les différentes étapes de l'enquête publique sont détaillées et expliquées dans la partie1 du dossier d'enquête publique.

1.2.1. L'objet de l'enquête publique

Aux termes de l'article L1 du Code de l'Expropriation, l'expropriation d'un immeuble ou un droit réel immobilier ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique.

La procédure d'enquête publique a pour objectif :

- De permettre **l'information et la participation du public sur le projet** et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De **justifier le caractère d'intérêt général** de l'ensemble des travaux projetés.

  Il s'agit principalement de la finalité de la notice explicative constituant la partie 3 du présent dossier et dont l'objet conformément à l'article R. 112-6 du code précité et d'indiquer le but de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, **de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet**
- De **prendre en considération les observations et propositions** recueillies au cours de l'enquête.

En conséquence, pendant le délai fixé par l'arrêté d'ouverture d'enquête, les observations du public relatives à l'opération peuvent être consignées directement sur les registres de l'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur.

Les observations peuvent, si l'arrêté d'ouverture d'enquête le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre d'enquête.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le Commissaire enquêteur aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté.

Conformément à l'article R 112-19 du Code de l'Expropriation, le Commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le Commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres, assortis du rapport énonçant ses conclusions au Préfet qui a ouvert l'enquête.

Ce dernier se prononce alors, au regard des conclusions de l'enquête, sur l'utilité publique du projet.

1.2.2. La composition du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du département, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative, (Partie 3 du dossier)

2° Le plan de situation, (Partie 2 du dossier),

3° Le plan général des travaux ; (Partie 5 du dossier)

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ; (Partie 5 du dossier)

5° L'appréciation sommaire des dépenses. (Partie 6 du dossier)

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée. En tant que complément d'information, il a été élaboré et mis à disposition un développement spécifique aux différentes étapes de l'enquête publique (Partie 1).

1.2.3. L'enquête parcellaire menée conjointement à la présente enquête publique

L'enquête parcellaire qui a pour but, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et, d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires, est menée conjointement à la présente enquête portant sur l'utilité publique de l'opération comme le permet l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation.

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué d'un plan parcellaire et d'un état parcellaire conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation.

1.3 LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.3.1. La délibération de la commune de Carjarc sollicitant l'ouverture de l'enquête

Par délibération en date du 3 mai 2022, la Commune de Cajarc a sollicité la préfecture du Lot afin que soit pris un arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique et d'une enquête parcellaire préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie.

1.3.2. La désignation du commissaire enquêteur

Conformément aux articles R.111-1 du Code de l'Expropriation et à l'article R.123-5 du Code de l'Environnement, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, le Président du Tribunal Administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée.
Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président.

1.3.3. La décision d'ouverture d'enquête publique

L'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée. (R.112-1 du Code de l'Expropriation).
Le Préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R.112-1 ou à l'article R.112-2 du Code de l'Expropriation.
A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les horaires et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations dans un registre ouvert à cet effet.
Enfin, il désigne le lieu où siégera le commissaire enquêteur.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

1.3.4. La publication de l'ouverture de l'enquête publique

Conformément à l'article R.112-14, le Préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication,en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés.

Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Conformément à l'article R.112-15, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au Maire qui doit le certifier.

1.3.5. La participation du public

Conformément à l'article R.112-17, pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R.112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R.112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R.112-13.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R.112-12, s'il en a disposé ainsi.

1.3.6. La clôture de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R.112-12, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.
Le commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R.112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R.112-3.

Les opérations prévues aux articles R.112-18 et R. 112-19 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article R.112-12. Il est en dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R.112-3. Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

Conformément à l'article R.112-21, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes désignées en application de l'article R.112-16, par les soins du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R.112-12, .

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées conformément à l'article L 112-1 du Code de de l'expropriation.

Dans le cas prévu à l'article R.112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est considéré comme ayant renoncé à l'opération.

1.3.7. La déclaration d'utilité publique de l'opération

En fonction des résultats de l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique sera prononcée par arrêté préfectoral du préfet du Département du Lot.

L'arrêté de DUP peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

La présente enquête publique a donc pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'être prises dans le cadre de la réalisation du projet de restructuration de l'îlot de l'Hébrardie à Cajarc.

1.3.8. Les textes régissant la procédure

La présente enquête est régie par les dispositions réglementaires et législatives du Code de l'Expropriation et précisément ses articles R.111-1 à R 112-24 relatifs à la composition du dossier, l'organisation de cette procédure et son déroulement.

Ainsi que les articles R121-1 et R 121-2 relatifs à la phase de déclaration d'utilité publique.

En ce qui concerne les dispositions législatives, elles sont comprises au sein du livre 1, Titre 1 et Titre 2 et précisément les articles L1 et L110-1 à 122-7 du même Code.

1.3.9. Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement

1.3.9.1. L'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité

L'enquête parcellaire répond à l'exigence du Code de l'Expropriation exprimée en son article L1 qui précise que l'expropriation ne peut être prononcée **qu'après une enquête publique permettant un examen contradictoire des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et assurant la détermination des propriétaires et des titulaires de droits réels sur les biens objet de la procédure.**

L'enquête est destinée essentiellement à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

L'enquête parcellaire permet :

De vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux hypothèques) directement concernés par ces acquisitions.

De prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations dans les registres déposés et prévus à cet effet, ou à les adresser par écrit au Commissaire enquêteur.

Une notification individuelle du dépôt du dossier est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail.

Articles du Code de l'Expropriation ci-dessous reproduits :

Article L1 : *« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

L'enquête parcellaire portant sur les terrains nécessaires à la réalisation du projet est menée conjointement à la présente enquête portant sur l'utilité publique. Elle fera également l'objet d'un rapport et de conclusions motivées du Commissaire enquêteur.

Le déroulement de l'enquête parcellaire est réalisé conformément aux articles R131-3 à R131-11 du Code de l'Expropriation.

Article R131-3 :
« *I. Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

*1° **Un plan parcellaire** régulier des terrains et bâtiments ;*

*2° **La liste des propriétaires** établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens*

1.3.9.2. La procédure judiciaire d'expropriation

En l'absence d'accord amiable pour les immeubles indispensables à l'opération, la Commune de Cajarc sera dans l'obligation d'actionner la phase judiciaire d'expropriation, le cas échéant avec l'intervention de l'EPF.

La phase judiciaire organise la fixation et le paiement des indemnités.

Elle est codifiée aux articles L.311-5 et suivants et R 112-9 et suivants de Code de l'expropriation :

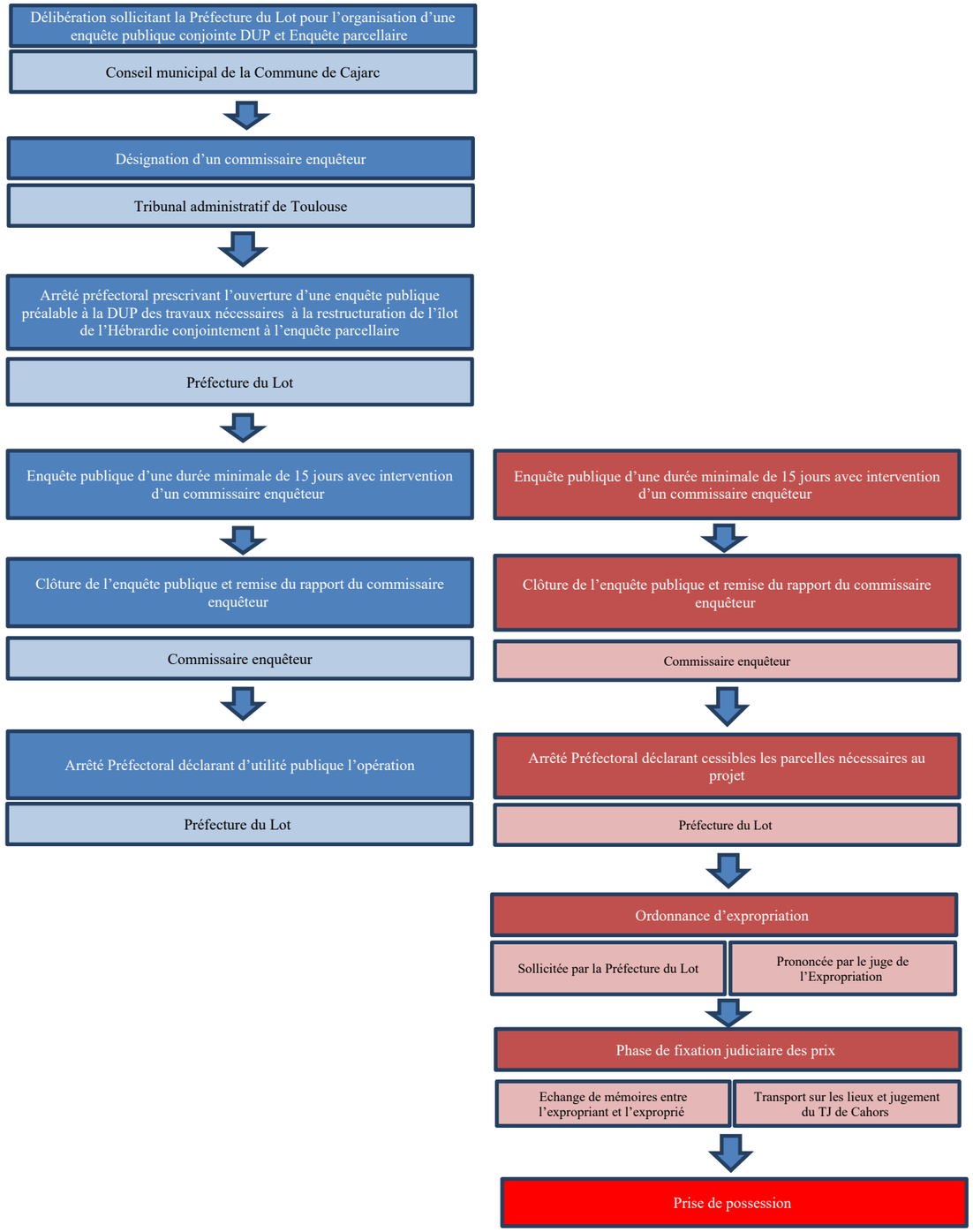
- Notification des offres,
- Saisine du juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Cahors,
- Visite des lieux par le juge de l'expropriation,
- Audience publique,
- Jugement de fixation des indemnités de dépossession et/ou d'éviction.

Les règles relatives à la prise de possession au profit de l'autorité expropriante sont précisées dans le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique aux articles L 231-1 et suivants et R 231-1 et suivants :

- Après la procédure aboutissant au prononcé par le juge de l'expropriation de l'ordonnance d'expropriation,
- Notification individuelle aux propriétaires ou aux ayants-droit concernés de l'ordonnance d'expropriation,
- Publication au Service de la publicité foncière de l'ordonnance d'expropriation,
- Paiement ou consignation des indemnités en cas d'obstacle à paiement,
- Prise de possession dans le délai d'un mois à compter du paiement ou de la consignation. Conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le délai de réalisation des expropriations est fixé à cinq ans sauf prorogation.

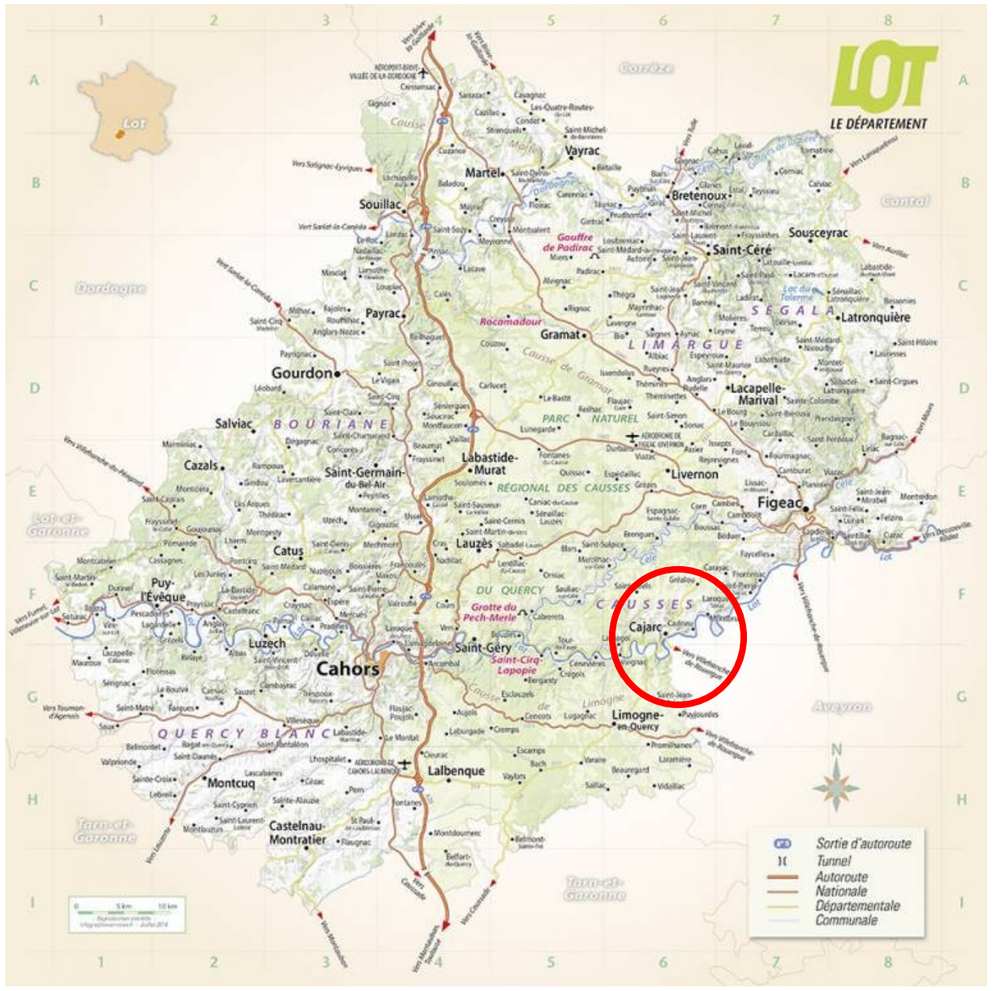
1.3.10. L'insertion des phases d'enquête dans la procédure administrative et opérationnelle en cours

La phase d'enquête publique s'inscrit dans une phase administrative et opérationnelle plus large.
Elle est développée dans l'infographie ci-contre.

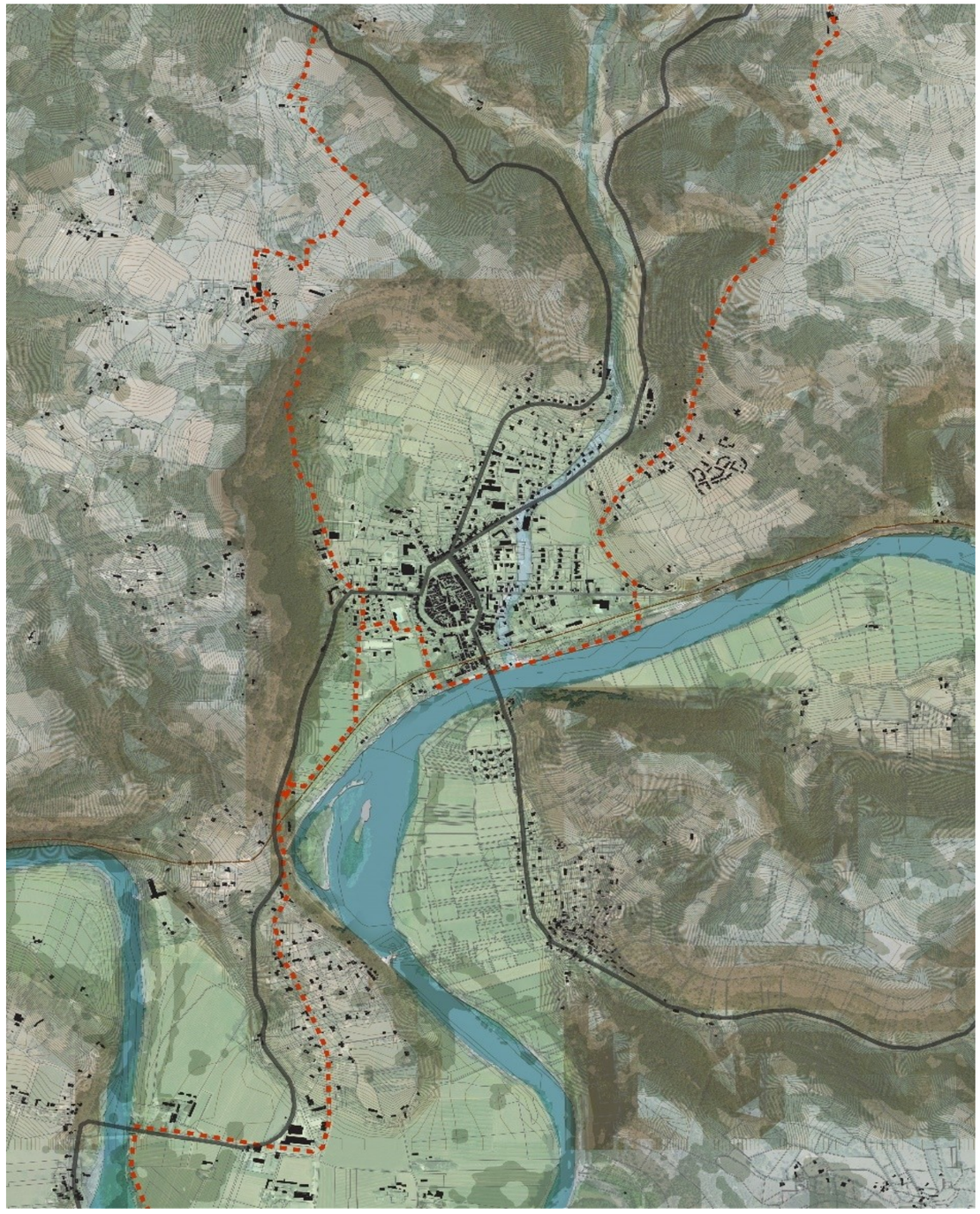


PARTIE 2 : PLAN DE SITUATION

Le présent chapitre a pour objectif de situer l'opération de requalification de l'îlot de l'Hébrardie dans le cœur de ville de la Commune de Cajarc. Cet îlot est bordé à l'Est par la rue de la Plume et au nord par la rue du Château, au sud il jouxte la rue du Roy et il est notamment délimité à l'ouest par les parcelles accueillant le Palais de l'Hébrardie et la Maison consulaire.



Localisation de la commune de Cajarc dans le département du Lot

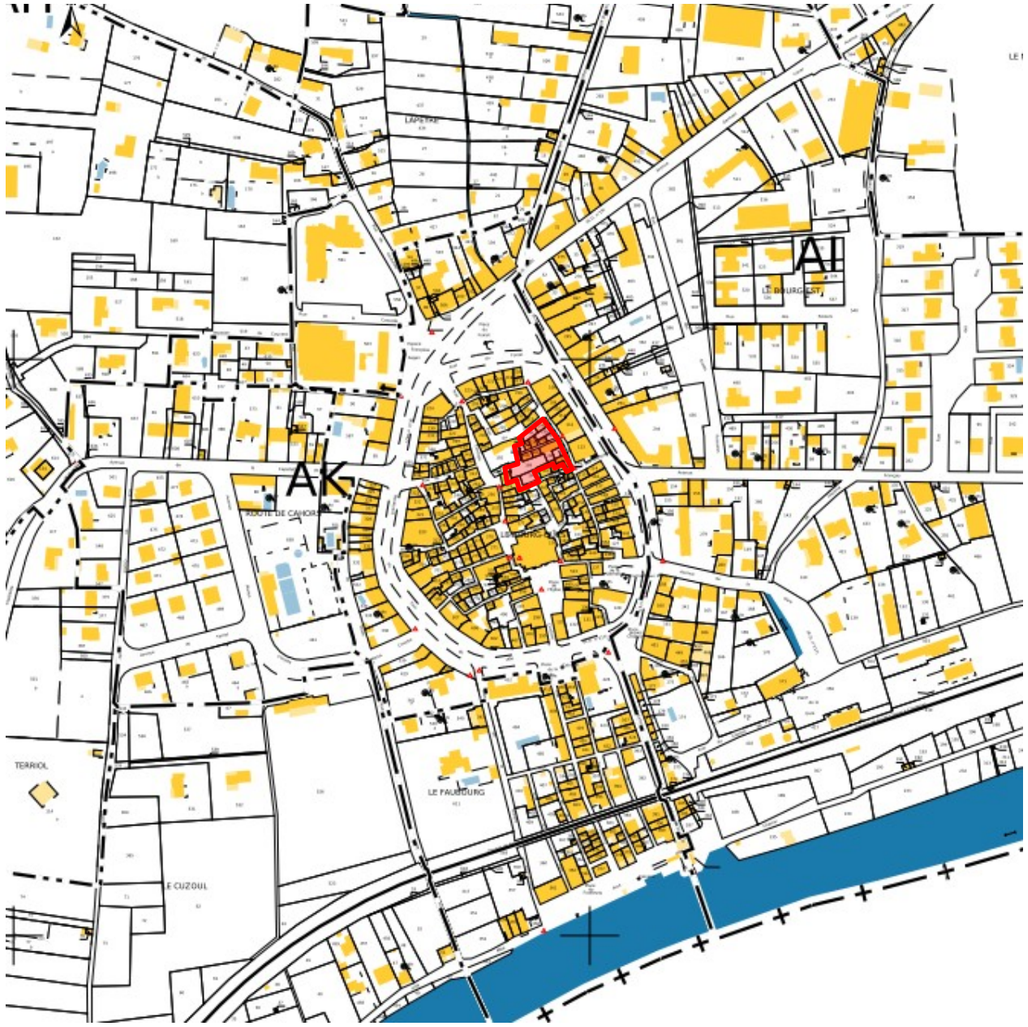




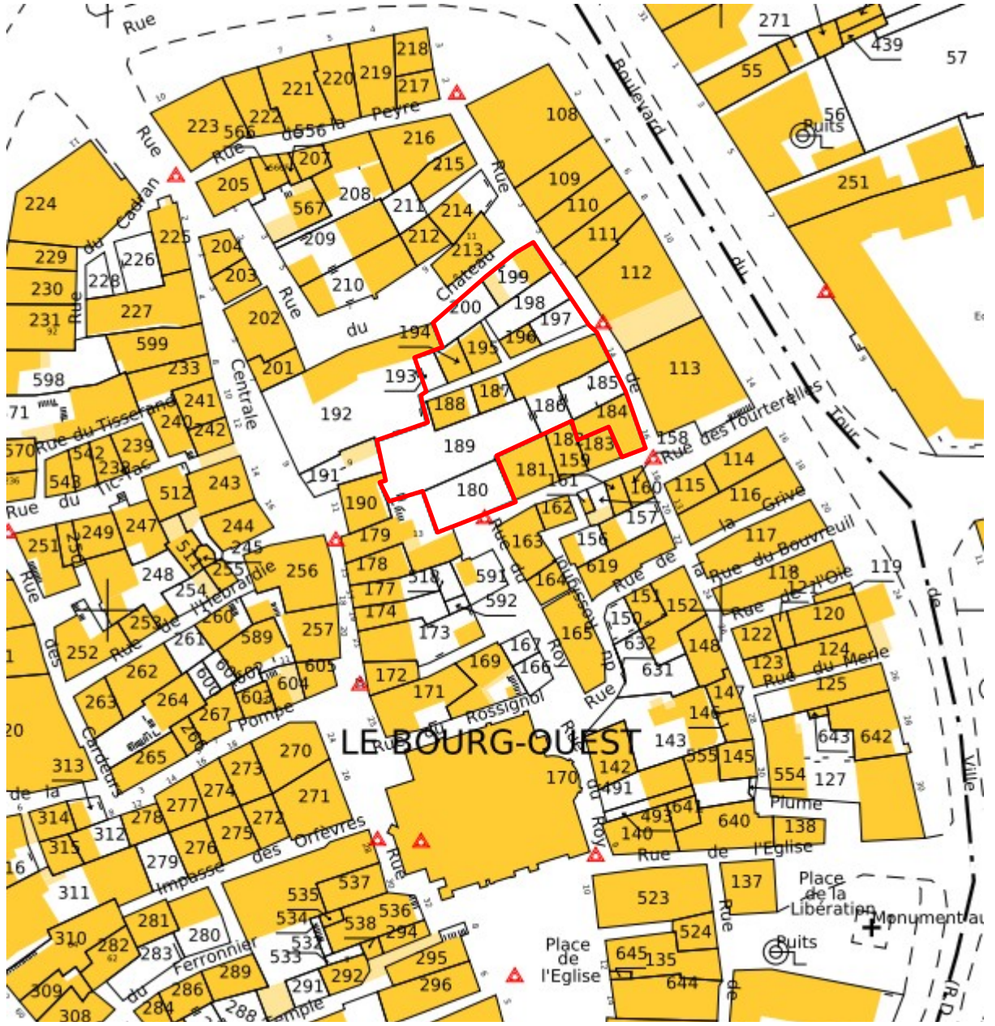




Localisation du périmètre de l'opération de requalification de l'îlot de l'Hébrardie
Vues aériennes



Localisation du périmètre de l'opération dans le bourg de Cajarc



Localisation du périmètre de l'opération de requalification de l'îlot de l'Hébrardie
Plan cadastral

PARTIE 3 : NOTICE EXPLICATIVE

3.1 PREAMBULE

L'opération objet de l'enquête s'inscrit dans la volonté de la commune de Cajarc de répondre à la nécessité de réhabiliter et de requalifier l'îlot de l'Hebrardie, îlot du centre ancien de Cajarc notoirement connu pour son état d'abandon et de friches depuis de nombreuses années.

Composé d'immeubles en ruines jouxtés par de petites parcelles de terrains ainsi que des venelles, l'îlot de l'Hebrardie 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. Par ailleurs, sa localisation privilégiée à proximité immédiate du Palais de l'Hebrardie permet la prise en compte d'enjeux patrimoniaux et touristiques.

C'est au regard de l'ensemble de ces préoccupations que l'intervention sur l'îlot a pu être pris en compte dans plusieurs dispositifs partenariaux notamment engagés par l'Etat et la Région et qui visent la réussite de projets vertueux. L'opération s'intègre, en effet, dans la mission « Atelier et Territoire » de la DREAL Occitanie, mais également dans le cadre du dispositif « fond friches » de l'Etat ainsi que du dispositif « Petites Villes de Demain ».

Forte de plusieurs études de faisabilité, la commune de Cajarc a pu préciser la programmation et le schéma d'aménagement le plus opportun au regard de l'insertion de l'opération dans son environnement et des enjeux précités.

L'opération peut désormais entrer en phase de réalisation avec comme préalable la maîtrise foncière du site qui implique la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation rendue nécessaire par l'échec des négociations amiables entreprises.

La présente notice vise à présenter au public le projet retenu au regard du contexte urbain et immobilier de la ville de Cajarc, elle précise les raisons qui ont conduit au choix de ce parti d'aménagement et les moyens mis en œuvre pour répondre aux enjeux d'importance identifiés pour le renouvellement urbain de ce site.

3.2 LE CONTEXTE OPÉRATIONNEL

Comme évoqué en préambule, l'opération objet de l'enquête s'inscrit dans un contexte opérationnel et partenarial dense témoignant de l'importance et du suivi du projet

Les « Ateliers des territoires - Villes patrimoniales »

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. Le projet de l'îlot de l'Hébrardie fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre d'un Atelier de Maitrise d'Œuvre Urbaine et Patrimoniale (AMOUP) qui réunit un groupe de travail partenarial (Grand Figeac, DDT, CAUE, EPF, etc) afin de permettre la mise en œuvre du projet.

La Convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO).

La commune de Cajarc a confié à l'établissement public foncier d'Occitanie (EPFO) une mission d'acquisition foncière en vue de cette opération, par une convention opérationnelle signée le 30 juillet 2019 en ayant recours si nécessaire à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en cas d'échec de la négociation amiable.

Une première acquisition a été réalisée par l'EPF d'Occitanie dans le cadre du droit de préemption qui lui a été délégué par la commune sur les parcelles AK 179 et AK 180. La parcelle 179 a été revendue à l'acquéreur initial. La parcelle 180 concernée par l'aménagement a été conservée par l'EPF.

Les négociations amiables ont été engagées par l'EPF d'Occitanie. Toutefois à ce stade, la maîtrise foncière complète de l'îlot n'a pu être réalisée.

L'étude de faisabilité pour la réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie

Pour la mise en œuvre du projet de réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie, la commune a créé un Comité de Pilotage et un comité technique constitués de représentants de l'État (Sous-Préfecture, DDT, ABF), du Grand Figeac, du CAUE, de l'EPF et de la commune chargés d'élaborer le Cahier des Charges de l'étude et de son suivi.

Courant 2020 la commune a confié l'étude de faisabilité à la SARL AGENCE TORRES BORREDON (Cabinet PUVA - Pour Une Ville Aimable) - 2 rue de Chambéry 31500 TOULOUSE , qui a rendu ses conclusions le 1 juillet 2021.

La 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 qui a réuni une cinquantaine de personnes . Les réunions suivantes n'ont pu être tenues compte-tenu du respect du protocole sanitaire mais l'avancée de l'étude a fait l'objet de compte-rendu dans la presse et le bulletin municipal.



Atelier thématique participatif dans le cadre de l'étude urbaine de faisabilité –24/09/2020

Petites Villes de Demain

La Commune de Cajarc a été retenue dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » lancé par l'Etat en 2020, avec les communes de Capdenac-Gare et Lacapelle-Marival. La Convention d'adhésion a été signée en juin 2021. Dans les 18 mois suivant cette signature, les communes doivent formaliser leur stratégie de revitalisation de leur centre-bourg, matérialisé au travers d'un périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

La Commune de Cajarc a pour objectif de lutter contre l'abandon et la dégradation de son centre-bourg pour le redynamiser, grâce à la mise en place de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dans le centre-bourg et la requalification de l'ilot de l'Hébrardie fait, bien entendu, partie de la stratégie de la commune.

Bourg Centre Région Occitanie

Dans la continuité du travail autour de sa stratégie de revitalisation de son centre-bourg, Cajarc a réalisé le dossier de pré-candidature au dispositif Bourg-Centre de la région Occitanie et va rédiger son contrat-cadre en 2022 pour la période 2022-2026. La requalification de l'ilot fera l'objet d'une fiche action.

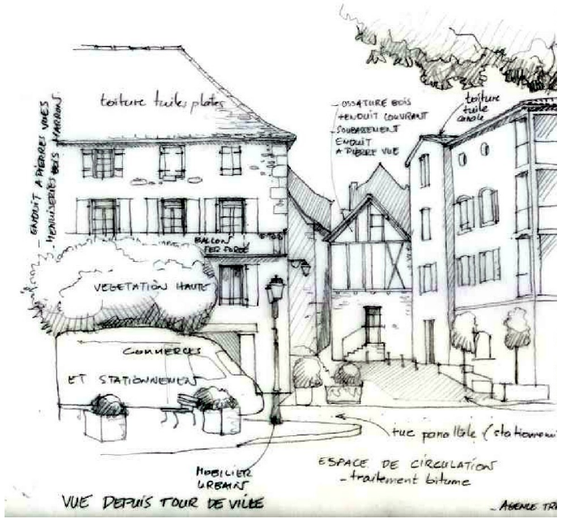
Secteur Patrimonial Remarquable

L'ilot est situé dans la ville médiévale. Ces constructions en pierre, offrant une qualité architecturale et patrimoniale, sont inhabitées depuis plus de 50 ans et laissées en l'état d'abandon par leurs propriétaires.

L'ensemble du centre-bourg fait partie d'un projet de Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les pièces de ce document de servitude sont actuellement rédigées ; le projet est désormais en phase de finalisation administrative.

Le document de gestion prévu pour ce SPR est un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui comportera notamment un rapport de présentation avec un repérage des éléments remarquables et un règlement.



L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain.

Suite à une étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU sur le territoire du Grand-Figeac est ressortie la nécessité de mettre en place une OPAH-RU dans le centre-bourg de Cajarc. L'animation de ce programme a été lancée début 2021 et vise à accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans leurs travaux de réhabilitation énergétique, d'adaptation du logement ou de sortie de vacance d'habitat dégradé ou insalubre. Une prime pour la rénovation des façades a également été mise en place.

Démarche de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)

Pour les Communes concernées par l'OPAH-RCJ, l'étude pré-apérationnelle, puis la convention d' OPAH-RLI prévoyaient la mise en place d'études de faisabilité pour la Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et et le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) pour intervenir sur des immeubles et/ou des ilots très dégradés, voire insalubres, pour permettre leurs remises sur le marché.

L'ilot concerné par la demande d'éligibilité a déjà été identifié comme prioritaire, en matière de réhabilitation de l'habital dégradé et stratégique pour la Commune de CAJARC.
La demande d'éligibilité conjointe, Grand-Figeac/Cajarc, vient d'aboutir avec une avis favorable de la **COMMISSION NATIONALE POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (CNLHI) de l'ANAH.**

Appel à projets de l'État « Fonds friches en Occitanie »

En septembre 2021, la commune de Cajarc a déposé une candidature pour le projet de requalification urbaine de l'îlot de l'Hébrardie dans le cadre de la 2ème session de l'appel à projets de l'État « Fonds Friches en Occitanie ».
Ce dispositif du plan de relance entend accompagner 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 €.

3.3 CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE

3.3.1 Présentation générale

Cajarc est une commune du Lot de 1 151 habitants située dans la vallée du Lot, au Sud du département, à la limite du département de l'Aveyron, chef-lieu du Canton Causse et Vallées. Cajarc fait partie de la Communauté de communes du Grand Figeac. Née en 2017 de la fusion de deux communautés (Grand Figeac et Communauté de communes du Haut-Ségala), elle réunit 92 communes regroupant 45 065 habitants en 2015. Le Grand Figeac fait partie du PETR Figeac-Quercy-Vallée de la Dordogne, créé en 2015, et aujourd'hui composé de deux EPCI (Grand Figeac et Cauvaldor). Ce PETR réunit 176 communes pour une population de 92 301 habitants. Cajarc est la cinquième commune en nombre d'habitants du Grand Figeac, après la ville de Figeac, Capdenac-Gare, Bagnac-sur-Célé et Lacapelle-Marival.

Lauréate du dispositif "Petite Ville de Demain" de l'Etat, du dispositif "Bourg Centre" de la région Occitanie (contrat en attente de signature), et commune du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy, Cajarc, remplit également une fonction de centralité sur un bassin de vie de 4 000 habitants.

Une commune entre causses et vallée du Lot

La commune de Cajarc dont l'altitude moyenne de Cajarc est de 160 mètres environ (Min. 140 m; Max. 394 m) pour une superficie est de 25.10 km², est découpée en 2 zones :

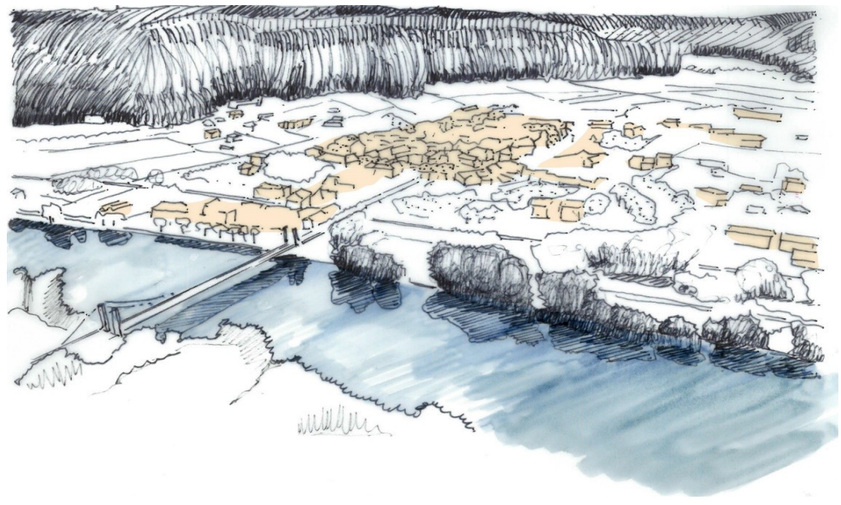
- La zone de Causse qui occupe la partie Ouest et Nord du territoire communal, d'une altitude qui varie entre 300 et 350 mètres avec des hauteurs allant jusqu'à 380 mètres au Nord et à l'Ouest. Cette zone de causse est occupée par quelques exploitations agricoles et le hameau rural du Verdier au Nord, elle est en grande partie boisée ;

- La vallée du Lot : le Lot a formé une vallée encaissée et découpée (altitude moyenne 150 mètres) dans le plateau calcaire, il traverse la commune en formant un double méandre. C'est dans ces espaces de vallée compartimentés, formant trois entités distinctes, que se sont implantées et développées les zones d'habitat et les activités :

1. Le bourg de Cajarc, implanté selon un plan de forme circulaire, est installé en pied de falaise abrupte en forme d'amphithéâtre, donnant au site un caractère exceptionnel,

2. Le secteur d'Andressac, méandre fermé, dans lequel s'est formée une petite plaine alluviale, inondable, où se développe l'agriculture, un secteur d'habitat résidentiel et une zone d'activités.

3. Le secteur de Gaillac, formant un petit plateau agricole, où le petit bourg de Gaillac s'est implanté à l'Est en bordure d'une falaise abrupte en aplomb du Lot, cet ensemble formant lui aussi un site de caractère.
La commune de Cajarc est concernée par 6 ZNIEFF : 5 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2.



3.3.2 Population

- **Un vieillissement important de la population**

Des années 60 jusqu'aux années 90, la population connaît une évolution assez irrégulière. Entre 1990 et 1999 une forte hausse a eu lieu (+ 81 habitants) pour atteindre 1 114 habitants en 1999. La population baisse à nouveau entre 1999 et 2006 avant d'augmenter entre 2006 et 2011 pour atteindre 1 130 habitants. Entre 2011 et 2016, la croissance de la population stagne (1 131 habitants). Le taux d'évolution annuel moyen est de 0% entre 2011 et 2016 et est légèrement supérieur à celui observé à l'échelle du département (-0,1%). Le solde migratoire permet à peine de compenser le solde naturel déficitaire (-0,7%). Le solde migratoire a toujours permis de compenser un solde naturel négatif depuis 1968. A titre de comparaison, le taux d'évolution annuel moyen du Grand Figeac est de 0,2% entre 2010 et 2015, porté par un solde migratoire positif (0,6%).

La pyramide des âges de Cajarc témoigne d'une démographie vieillissante avec l'augmentation des personnes âgées de plus de 60 ans, et surtout les plus de 75 ans.Elles sont 521 personnes en 2016 et représentent près de la moitié de la population communale (46,1 %), soit une part supérieure à la moyenne départementale (34%) et nationale (23 %). Cette surreprésentation est sans doute en partie due à la présence d'un EHPAD sur la commune accueillant une quarantaine de personnes âgées dépendantes. A l'inverse, les 0-14 ans et les 15-29 ans sont les moins présents (10% chacun). Ce vieillissement de la population est beaucoup plus marqué qu'à l'échelle du territoire du SCoT du Pays de Figeac et plus largement du Lot.

- **Des ménages composés de personnes seules**

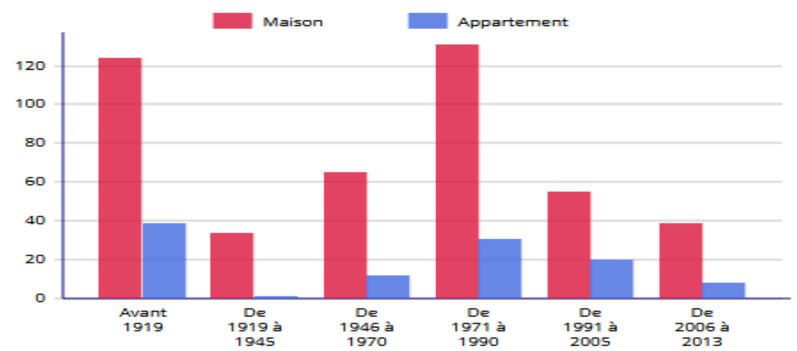
La taille des ménages est de 1,9 personnes par ménage en moyenne en 2016 et a diminué par rapport à 2011 (2 personnes) alors que la population n'a quasiment pas augmenté sur la même période. Cette diminution de la taille des ménages s'explique en partie par une évolution sociétale (augmentation des personnes vivant seules, augmentation des familles monoparentales, etc) et s'observe également à l'échelle du Grand-Figeac où la taille des ménages est de 2,1 personnes par ménage en moyenne, en 2015.

3.3.3. Logement

La commune compte 981 logements en 2016, soit 42 de plus qu'en 2011.Le nombre de logement croît plus rapidement que le nombre d'habitants, et cette tendance s'observe également à l'échelle du Grand Figeac. A Cajarc, les résidences principales représentent 58,3% des logements en 2016 et leur part est en diminution par rapport à 2011.A l'inverse, la part des résidences secondaires est en hausse entre 2011 et 2016, pour atteindre 33,8%.Le taux de vacance est de 7,9% en 2016. Sur le territoire du Grand Figeac, la part des résidences principales est plus élevée (71,5%), de même que le taux de vacance (11,1%), alors que la part des résidences secondaires est moins élevée qu'à Cajarc (17,6%).

66,8% des habitants sont propriétaires : cette part est plus faible que la moyenne intercommunale (70,1%) et départementale (69,6%).Sur Cajarc, la part des locataires est passée de 26,1% en 2011, à 28,4% des ménages en 2016.

LOG G1 - Résidences principales en 2016 selon le type de logement et la période d'achèvement



En comparant les données communales à celles de l'intercommunalité, on constate que la part des propriétaires à Cajarc est inférieure à celles observées à l'échelle du Grand Figeac, alors que la part des locataires, est quasiment similaire (27,3% en 2015).

Source diagnostic PLH du Grand-Figeac

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE D'OCCUPATION en 2016
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS

	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Parc total de logements
CAJARC	**572**	**332**	**78**	**981**

Source INSEE

Source INSEE

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION en 2016

	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES		LOGÉS GRATUITEMENT
			Dont logement HLM	
CAJARC	**382**	**163**	**7**	**27**

Source INSEE

Le modèle d'habitat dominant à Cajarc est la maison individuelle occupée par son propriétaire comme c'est le cas ordinairement en milieu rural.Depuis le début des années 2000, la croissance du parc de logements s'est pour l'essentiel réalisée sous la forme de maisons individuelles (777 en 2011 contre 821 en 2016).
La taille des résidences principales a peu évolué entre 2011 et 2016, avec 4,3 pièces par logement en moyenne, contre 4,4 en 2011. Les T1 et T2 représentent seulement 8,7% du parc de résidences principales, alors que les résidences de T4 ou plus représentent 69,5% du parc, dont 40% de T5 et plus. La part de T1 est beaucoup plus faible dans la commune (1,4% contre 3,2% pour l'intercommunalité et 3,1% pour le département),et quasiment similaire pour les T2 : 7,3% contre 7,9% à l'échelle du Grand Figeac.

L'analyse du parc de logement en fonction de l'époque d'achèvement des résidences principales montre qu'il est relativement ancien puisque 49% des logements datent d'avant 1970, et 29,2% datent de 1971 à 1990. La première réglementation thermique datant de 1975, cette part de logements anciens laisse supposer des besoins importants en termes de réhabilitation, en particulier thermique.Au total, 163 logements ont été construits avant 1946 et 246 entre 1946 et 1990. Seulement 22,2% des logements ont été construits à partir de 1991 (126 logements). Ces dynamiques sont similaires à celles observées à l'échelle du Grand Figeac, en particulier pour les logements construits avant 1919 (28,7% des logements).

3.3.4. Les potentialités

Atouts à valoriser et à développer :

Relativement éloigné de Figeac (25 kms), Cajarc est un pôle intermédiaire structurant sur le territoire du Grand-Figeac. Cet éloignement lui permet de ne pas être dépendant du pôle d'emplois et de services de Figeac, ce qui lui confère un rôle de centralité et de bassin de vie sur le territoire du Grand-Figeac. Cette fonction se traduit par un bon niveau d'équipements, de services et de commerces, au vu de sa population. La commune dispose également d'une offre culturelle, sportive et sociale dynamique portée par de nombreuses associations.

Au-delà du fait d'être un pôle de services et de commerces, la commune est également un pôle d'emplois. Sur les 486 emplois qu'offre la commune, plus de la moitié (63%) sont pourvus par des personnes qui vivent à Cajarc. Cela veut dire que près de 40% des emplois sont occupés par des personnes qui vivent à l'extérieur de la commune, cela montre la dynamique économique de la commune, qui arrive à attirer des actifs.

L'activité touristique est importante pour la commune, qui a une localisation privilégiée dans la vallée du Lot, entre Cahors, St-Cirq-Lapopie et Figeac, sur une section du chemin de Saint-Jacques de Compostelle classée au patrimoine mondial de l'UNESCO . Cette activité contribue très largement à l'attractivité de la commune et au développement d'emplois, notamment dans le domaine des services et des commerces (la commune compte une part importante de chefs d'entreprises et d'artisans parmi ses actifs).

L'ensemble de ces équipements fait ressortir un bon niveau d'attractivité à la fois vis-à-vis des petites communes rurales proches ne disposant pas de ces services et vis-à-vis d'une population souhaitant s'installer dans ce secteur. Cajarc peut être caractérisé comme un véritable petit bourg rural manifestant, à son échelle, un rôle de centralité. Ce rôle implique des incidences spatiales tant du point de vue du développement d'éventuels activités et services que du point de vue du développement de l'habitat.

Les principales faiblesses ou freins constatés :

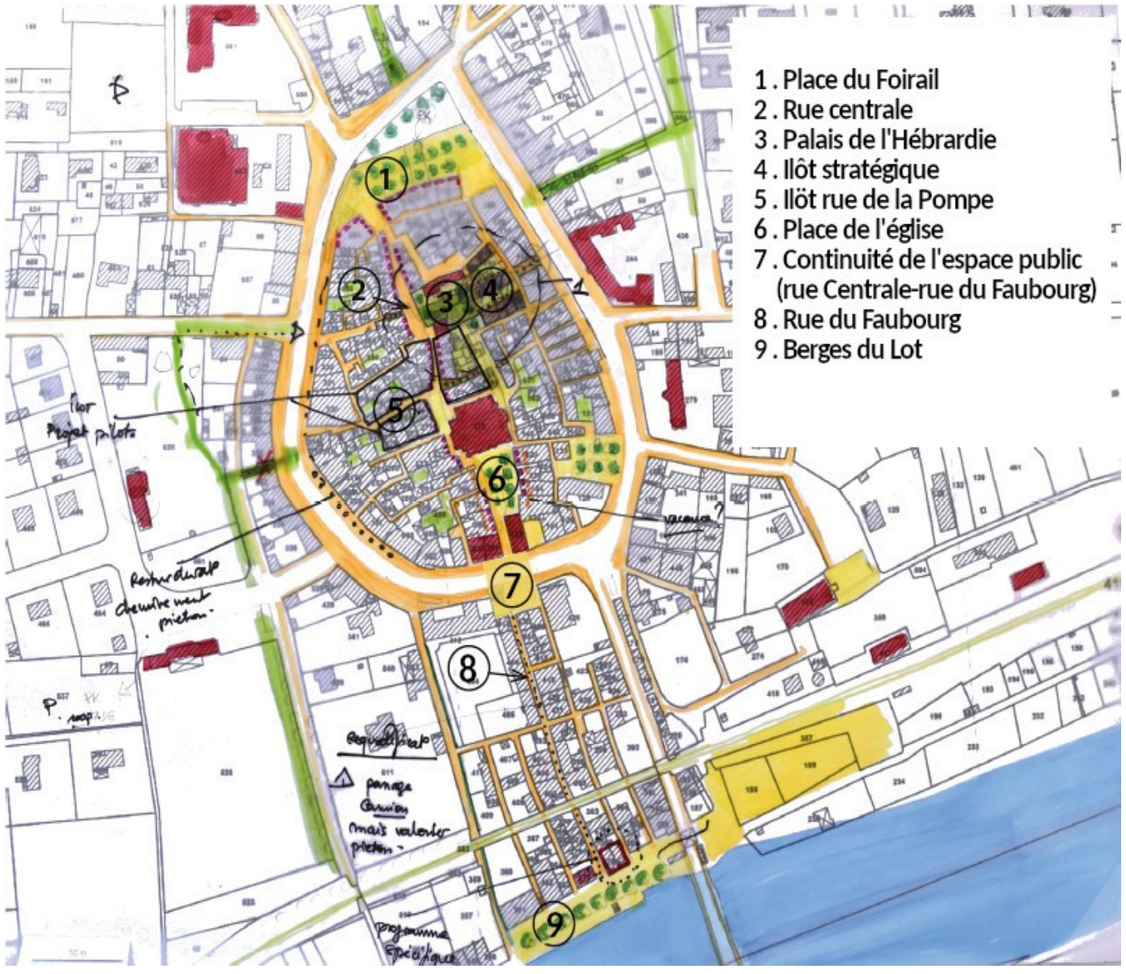
La commune connaît une croissance démographique assez irrégulière depuis une quarantaine d'années. Cajarc voit sa population vieillir, ainsi qu'une baisse de la part des jeunes et des familles malgré la présence d'équipements scolaires.

Une offre à destination de la petite enfance est à envisager afin de renforcer l'attractivité de Cajarc, en direction des familles (l'ouverture d'une micro-crèche est prévue pour 2024).

Le parc de logements présent sur la commune est relativement important mais ne correspond pas forcément aux besoins actuels de la population ou des futurs habitants.La part importante de logements anciens, en particulier dans le bourg, et donc avec des besoins importants en réhabilitation peut constituer un frein pour l'installation. De plus, le parc est essentiellement composé de grands logements. Or aujourd'hui, avec la diminution de la taille des ménages, 2 personnes en moyenne, la demande est davantage axée vers des petits logements, de type T2/T3, ce qui fait défaut à l'heure actuelle sur le territoire, en particulier pour les T2.

Développer une offre en petits logements peut également permettre d'attirer des jeunes actifs et des personnes âgées qui souhaiteraient se rapprocher du centre-bourg et d'offrir des possibilités de parcours résidentiel aux habitants.

Les orientations d'aménagement du bourg :



Le présent dossier d'enquête concerne l'ilot stratégique 4

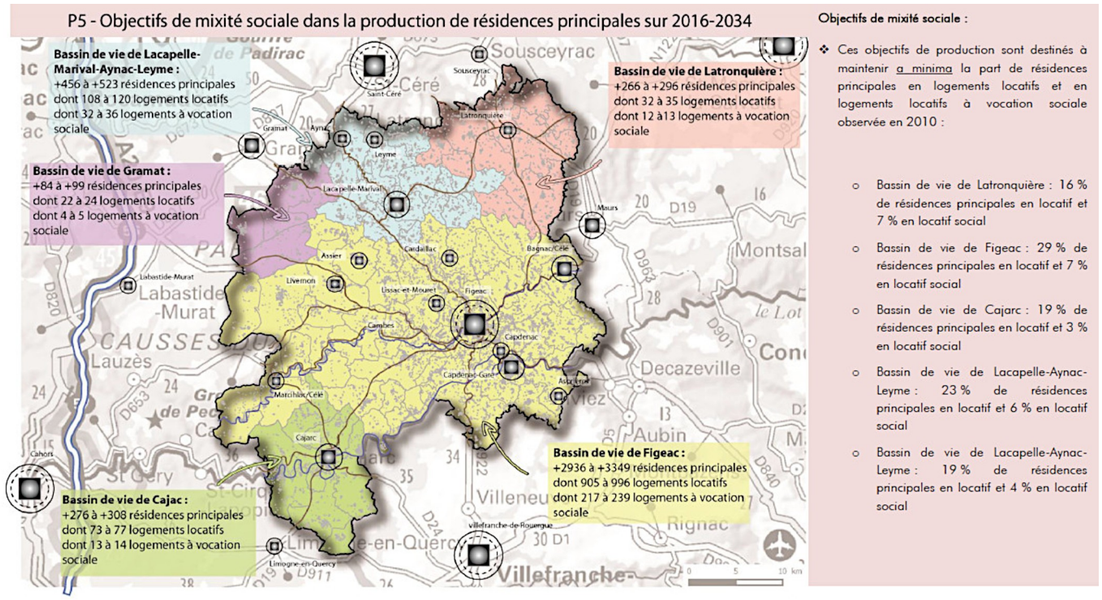
Il importe toutefois de rappeler que la commune s'est engagée dans une réflexion globale d'aménagement du bourg et de requalification de ses espaces publics tels qu'ils avaient été repérés par « les ateliers des territoires » et pour prendre en compte le développement de certains quartiers du bourg,

- Rééquilibrer l'offre d'activités entre le Nord du bourg (place du Foirail), le Sud du Tour-de-ville et les bords du Lot
- La Place de l'Église à redynamiser
- Projet d'aménagement autour de l'emprise de la gare à fort enjeu :
    1.1. Accueil des utilisateurs de la voie verte (vélo et autres activités)
    1.2. Espace jeunes
    1.3. école de musique
    1.4. micro-crèche
    1.5. centre social
- La Place du foirail à repenser
- Réaménagement du parvis de la médiathèque/salle des sports.
- Extension et mise aux normes du complexe salle des fêtes/gymnase

3.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3..4.1. Le SCoT

Un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est exécutoire depuis février 2017 sur le périmètre du Grand Figeac. Dans le diagnostic, Cajarc est identifiée comme un « pôle de services intermédiaire » à l'échelle du territoire intercommunal.



Le PADD du SCoT se décline en 4 axes :

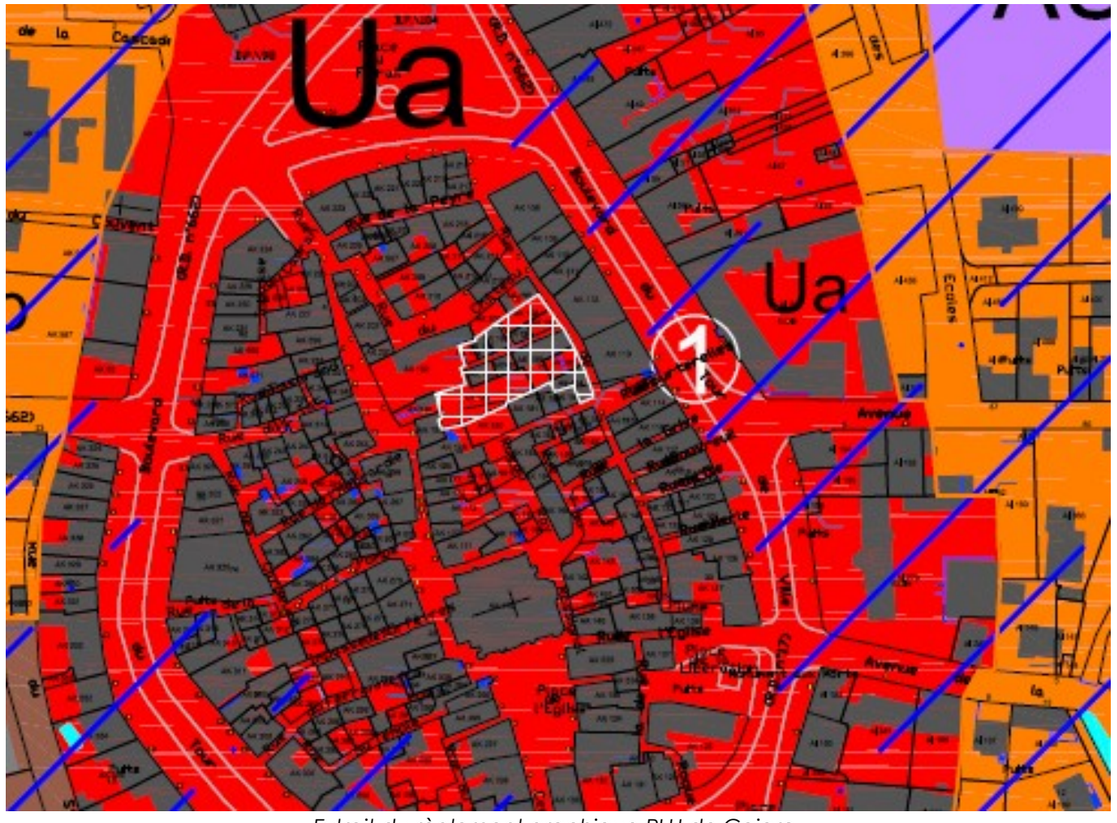
Axe 1 : Conforter un aménagement équilibré et solidaire du Pays
Axe 2 : Maintenir et renforcer la capacité d'attractivité économique
Axe 3 : Ménager et sauvegarder les patrimoines et ressources naturelles
Axe 4 : Préserver et transmettre l'héritage paysager et construire le patrimoine de demain.

3..4.2. Le PLU

Le PLU de la commune de Cajarc a été approuvé par la délibération du Conseil municipal du 12 juillet 2011

Le projet est situé dans la zone UA du PLU correspondant au centre ancien de Cajarc. Il s'agit d'une zone urbaine équipée et caractérisée par un habitat dense en ordre continu.

Le périmètre du projet, à l'exception de la parcelle AK 180, 199 et 200 font l'objet d'un emplacement réservé pour permettre la création d'un ensemble de logements à vocation sociale.



Extrait du règlement graphique PLU de Cajarc

3.4.3. PLUi

Le Grand Figeac dispose de la compétence pour conduire les documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017. L'intercommunalité a prescrit son PLUi "Grand Figeac" en avril 2018 et son élaboration a débuté début 2019.

3.4.4. Le secteur patrimonial remarquable (SPR)

La municipalité, très engagée sur la préservation du patrimoine bâti, a fait de ce sujet le centre de son action politique depuis plusieurs mandats, au point qu'aujourd'hui l'économie touristique basée sur la qualité de son cadre de vie constitue l'activité majeure de la ville.

L'état des protections actuelles reflète assez mal la charge patrimoniale de la commune ; elle est dotée de **trois monuments historiques seulement : la maison de l'Hébrardie située au coeur du premier bourg médiéval, logis du XIIIe siècle établi sur les vestiges d'un ancien château** ; des éléments de l'ancienne gare, dont la citerne d'eau qui alimentait les autorails de l'ancienne ligne ferroviaire ; la chapelle des mariniers située un peu en amont de la gare, en bord de rivière.

A l'échelle du territoire, le label "Villes et Pays d'Art et d'Histoire" (*VPAH*) de la ville de Figeac est étendu à l'ensemble de la communauté de communes « Grand-Figeac », la ville de Cajarc constituant le second pôle urbain après la ville centre.

Dans ce nouveau contexte de Pays d'art et d'histoire, Cajarc doit constituer le point focal de l'attrait patrimonial de ce segment aval de la vallée du Lot.

Cette future servitude doit avant tout permettre de fonder l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur une règle claire et des prescriptions précises tout en conciliant les enjeux de deux politiques publiques d'intérêt général que sont le patrimoine et le développement-durable.

3.4.5. Programme local de l'habitat (PLH)

Depuis plus de 15 ans, l'habitat est une des priorités du Grand-Figeac. Versement d'aides à la pierre, en complément des financeurs institutionnels pour les propriétaires bailleurs ou occupants dans le cadre d' « Habiter le Grand-Figeac ». Restauration de l'habitat dégradé ou endommagé, lutte contre l'habitat insalubre, amélioration de l'accessibilité.

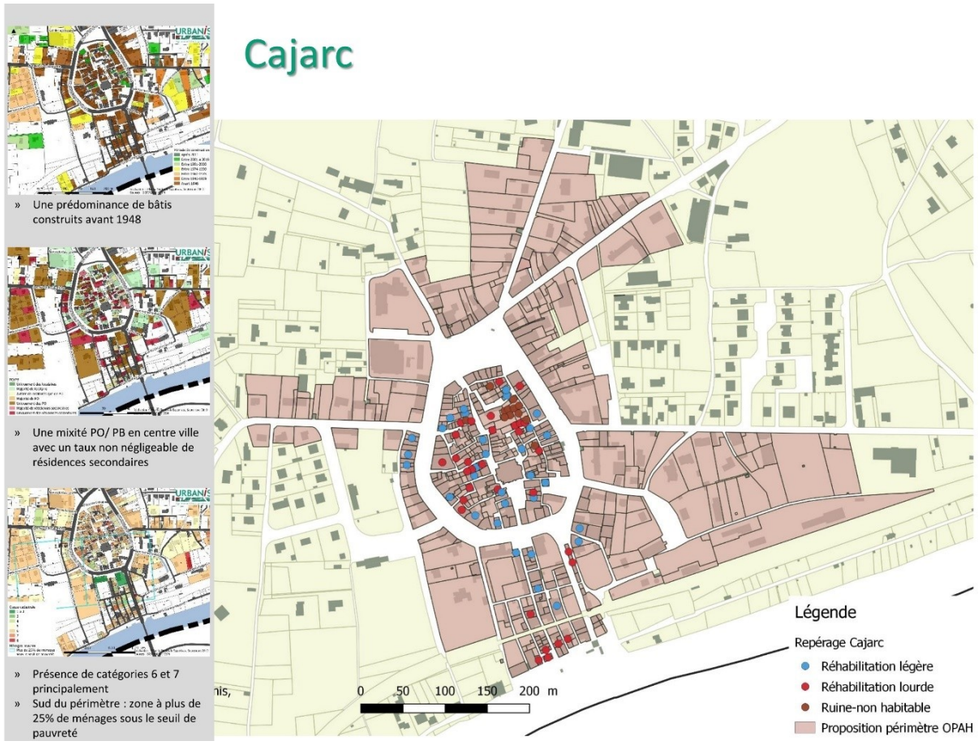
C'est aussi un programme d'investissement dans l'aménagement, la réhabilitation, l'entretien et la gestion de logements sociaux d'intérêt communautaire afin de favoriser la mixité sociale, développer l'offre de logements.

Au-delà de ces actions très concrètes, le Grand-Figeac s'engage dans la construction d'une politique locale de l'habitat au travers d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui permettra d'assurer pleinement son rôle de pilotage et d'animation partenariale de cette politique au niveau local.

3.4.6. Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU)

Le Grand-Figeac a mis en place depuis plusieurs années des programmes en faveur de l'amélioration de l'habitat. Le Programme d'Intérêt Général (PIG), mis en place sur l'ensemble de l'intercommunalité entre 2016 et 2020 a permis d'engager une réelle dynamique de réhabilitation des logements.

Avec le lancement d'une OPAH-RU, la collectivité a souhaité aller plus loin dans la réhabilitation du bâti ancien des centres bourgs et villes du territoire. Le diagnostic a mis en exergue les communes, dont Cajarc, ayant le potentiel pour mettre en place une OPAH-RU.



Diagnostic du bourg de Cajarc dans le cadre de l'OPAH-RU – source Urbanis

L'étude pré-opérationnelle a soulevé un certain nombre d'enjeux qui constituent les axes prioritaires d'intervention de la convention OPAH-RU :

- Redynamiser et réinvestir les centres bourgs
- Conforter le rôle de polarité des communes
- Réhabiliter le parc existant afin de lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne
- Lutter contre la vacance des logements dans le périmètre du centre.
- Soutenir l'accession à la propriété en centre bourg.
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural.

En complément, la commune a mis en œuvre :

- Des actions incitatives avec notamment la mise en place d'une aide aux façades pour accompagner les propriétaires et mettre en valeur la qualité patrimoniale du bâti du centre bourg en respectant les prescriptions du futur SPR
- Des actions coercitives en faveur du renouvellement urbain et de la lutte contre l'habitat indigne.

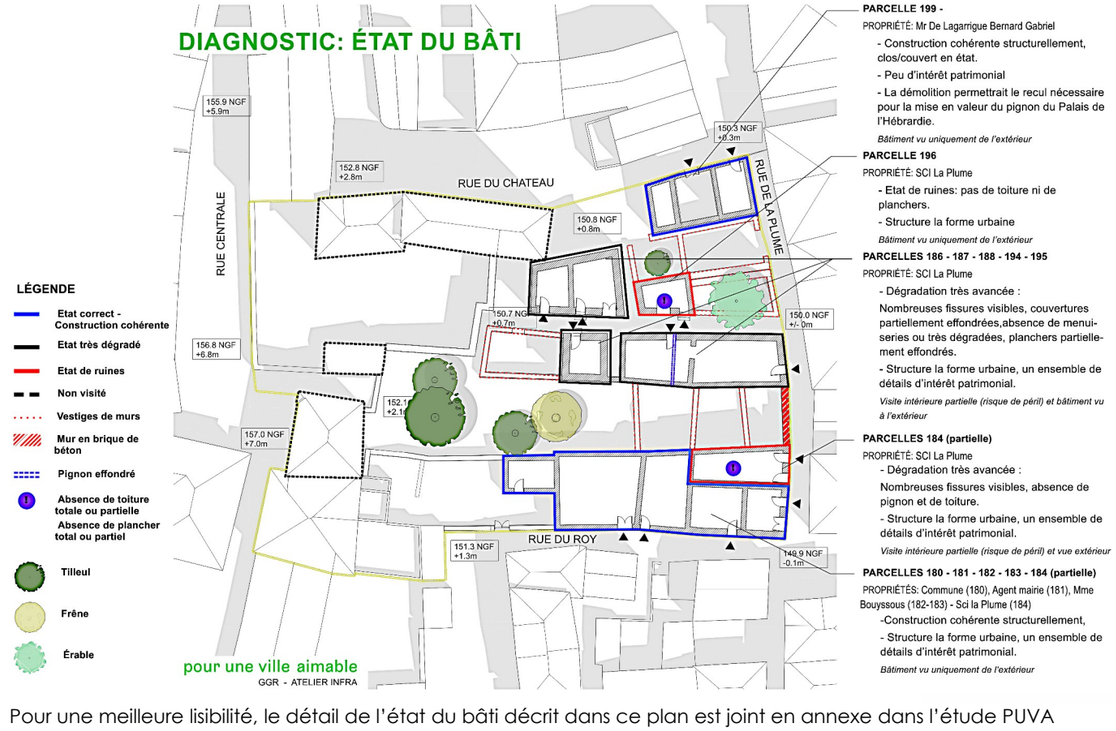
L'ilot de l'Hébrardie a été identifié comme un ilot très dégradé (ruines non habitables), lors du travail de terrain effectué lors de la phase de diagnostic,. Il a par la suite été fléché comme l'ilot prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU pour faire l'objet d'une étude de faisabilité Résorption de l'Habitat Indigne, Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et Opération de Restauration Immobilière (RHI-THIRORI). Suite à l'étude urbaine et de faisabilité menée par PUVA, un dossier d'éligibilité a été déposé sur 3 immeubles de l'ilot (les autres n'étant pas éligibles).

3.5 PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE

3.5.1 État du bâti

Dans l'étude menée par PUVA, le travail de diagnostic consistait à faire un recensement de l'état des bâtiments de l'îlot. Le bâti est très dégradé et pour certains bâtiments dans un état de ruine très avancé.





Pour une meilleure lisibilité, le détail de l'état du bâti décrit dans ce plan est joint en annexe dans l'étude PUVA

3.5.2 Éléments patrimoniaux

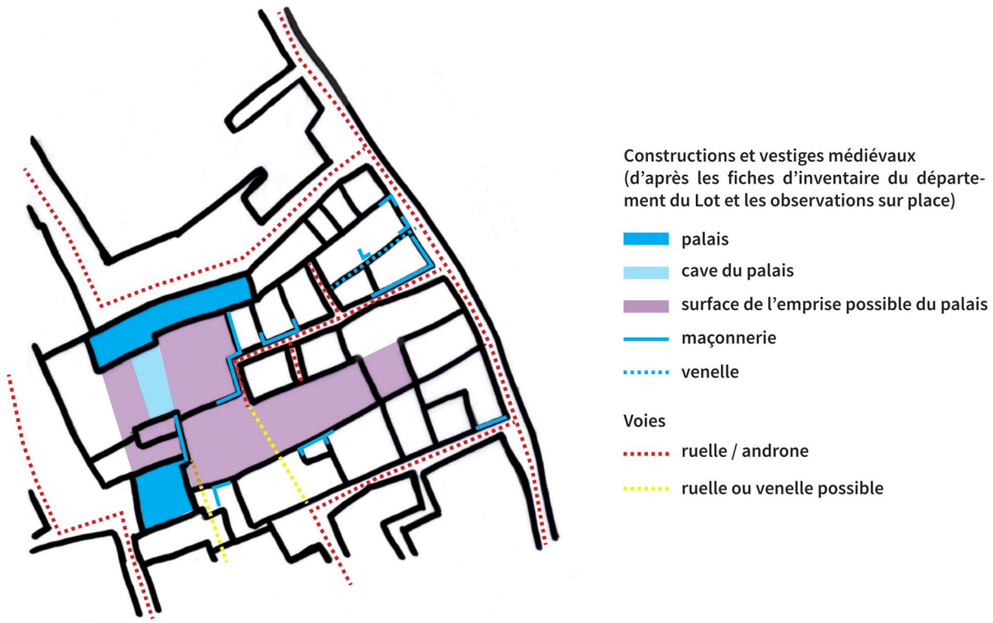
Les maisons du centre historique de Cajarc sont bâties depuis le Moyen Age puis transformées principalement à l'époque moderne et au 19e siècle. Dans le cadre de la réflexion pour réhabiliter cet îlot de l'Hébrardie, il est apparu évident de connaître au mieux l'ensemble des bâtiments bâtis ou ruinés.

Un inventaire patrimonial a été réalisé par le service du patrimoine du Grand-Figeac visant à identifier les maisons, leur typologie et leur qualité patrimoniale.

La comparaison du cadastre napoléonien montre que la zone étudiée forme aujourd'hui un îlot disparate dans son occupation et ses alignements, tout comme la rue du Roy. L'emprise de la propriété du palais de l'Hébrardie a également été réduite par l'élargissement de la rue Centrale.Ainsi, le paysage urbain environnant de cet îlot avec les perspectives des rues du Roy et Centrale est très modifié : les maisons à étages en encorbellement arborent désormais une silhouette plus classique et les rues ont été par endroit élargies avec parfois la formation de dents creuses.

La structure de cet îlot est formée par des ruelles et des androne encore bien en place. Cependant, les venelles ne sont pas présentes sur ce tissu bâti ou alors en traces (médiévales) remplies, comme sur les ruines de la parcelle 197. Cela peut s'expliquer par un ensemble bâti largement reconstruit au 19e siècle.

En limite Ouest de l'îlot se trouve **le palais médiéval de l'Hébrardie** dont l'emprise totale reste à ce jour inconnue. La maison dite des Consuls est peut-être une partie du palais formant une tour à l'extrémité Sud. Plusieurs murs médiévaux encore en place peuvent laisser penser à des bâtiments supplémentaires. Des espaces de jardins ou de cours devaient également exister.

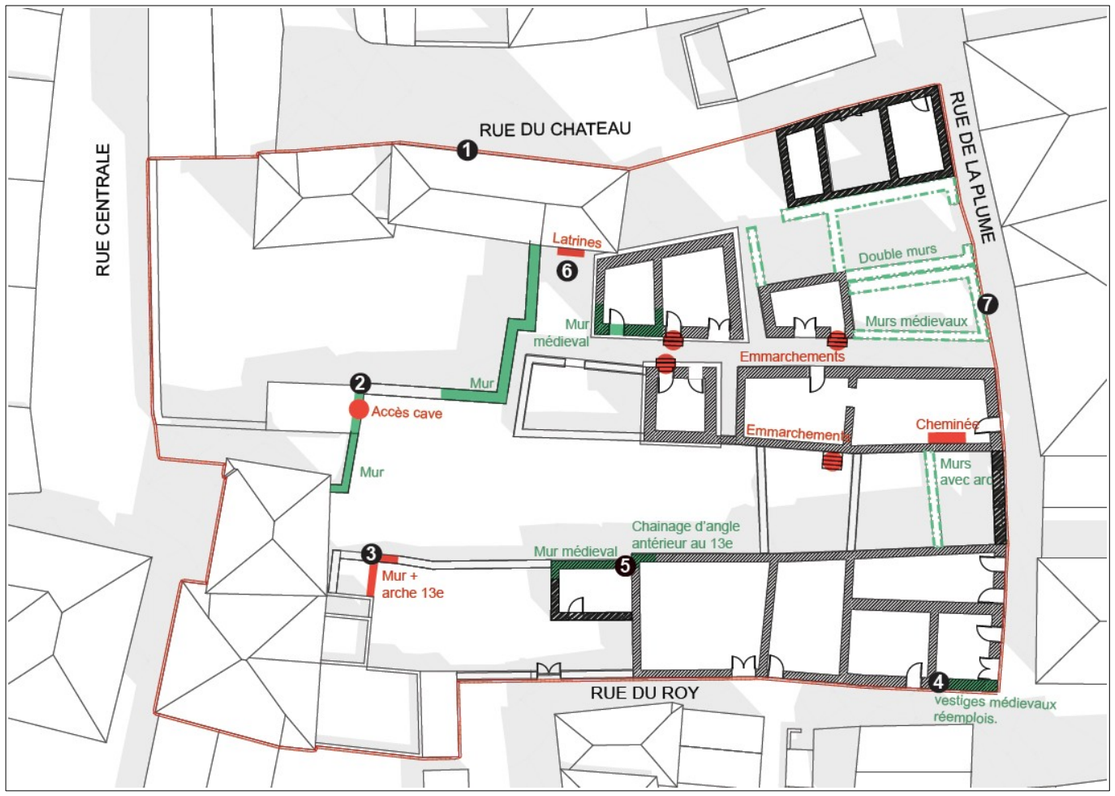


De cet état cadastral du début du 19e siècle, cinq maisons ont disparu en grande partie ou entièrement. Une seule parcelle non bâtie en 1811 l'est aujourd'hui (parcelle 188). Il est à noter que des parcelles sont désormais dites non bâties (195 et 197 et une partie de 198) alors que l'on peut observer des soubassements ou des morceaux de murs encore en place. Également, **des éléments bâtis ne sont pas matérialisés sur le cadastre actuel** (édicule sur parcelle 180).

Les maisons de ce périmètre sont bâties en pierre calcaire, moellons et chaînes d'angle pour la plupart. Les étages peuvent être bâtis en pans de bois ; il s'agit alors de pans de bois de remplissage entre piliers d'angle. Les toitures sont couvertes en tuiles, plates ou canal. Comme il est souvent de coutume à Cajarc ou à Figeac, les rez-de-chaussée sont aménagés en caves et les habitations sont à l'étage (pas de caves enterrées). **La surface d'emprise de ces habitations varie entre 20 et 65 m²** et il n'y a eu que quelques regroupements de parcelles depuis le début du 19e siècle.

Quelques maisons ont des étages en pans de bois mais rares sont les encorbellements encore en place. On notera à ce titre la maison de la parcelle 188 qui présente un niveau en encorbellement sur deux faces. Cette maison est intéressante car outre sa silhouette élégante, elle présente plusieurs éléments identitaires du territoire : mélange des techniques de maçonnerie de pierre et de charpente de pans de bois ; toiture à quatre pans en croupes avec un faîtage court et également **l'entrée rehaussée de quelques marches avec un ébrasement extérieur.** Cette mise en œuvre des portes d'entrées se retrouve sur d'autres maisons de cet îlot ; c'est un élément architectural identitaire de Cajarc que l'on retrouve ailleurs dans la ville.

Les élévations de ces maisons ont été modifiées et se présentent pour la très grande majorité dans leur état du 19e siècle. Des génoises sont en place sous les toitures de quelques façades donnant sur les rues. On trouve cependant **quelques élévations plus anciennes du 17e siècle** (parcelles 184 et 186) ou encore des **pans de maçonneries médiévales** (parcelles 180, 181, 184, 194, 196, 197, 198).

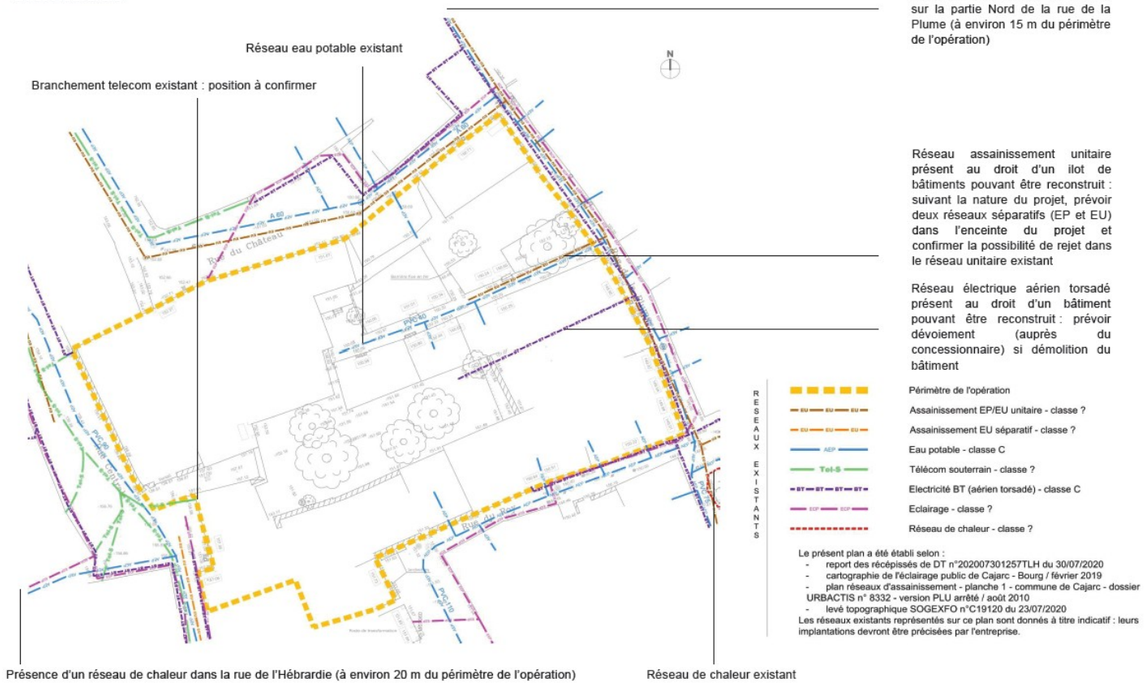


Source : CAJ_DEVELOPPEMENT_Livrable_20210630

Un diagnostic archéologique sera réalisé au préalable. Il s'intéressera au sous-sol et aux élévations présentes sur l'emprise de l'îlot (prise en charge par le département). Il s'agit de les prendre en compte et d'engager lors du projet une discussion sur la nécessité de conservation des différents éléments patrimoniaux relevés, et ainsi de définir les modalités de conservation de ceux-ci.

3.5.3 Réseaux et espaces publics

Les investigations techniques menées dans le cadre de l'étude de faisabilité ont mis à jour la présence de l'ensemble des réseaux secs et humides aux abords de l'îlot (rue de la Plume, rue du Roy et rue du Château).
Au sein du périmètre de projet, les réseaux existants se situent principalement dans la venelle de desserte interne (adduction d'eau potable, eaux usées). Un réseau électrique basse tension est également présent entre la parcelle AK 189 et la rue de la Plume.
Il est à noter qu'un réseau de chaleur urbain est également présent à proximité immédiate du périmètre du projet, dans la rue de la Plume.



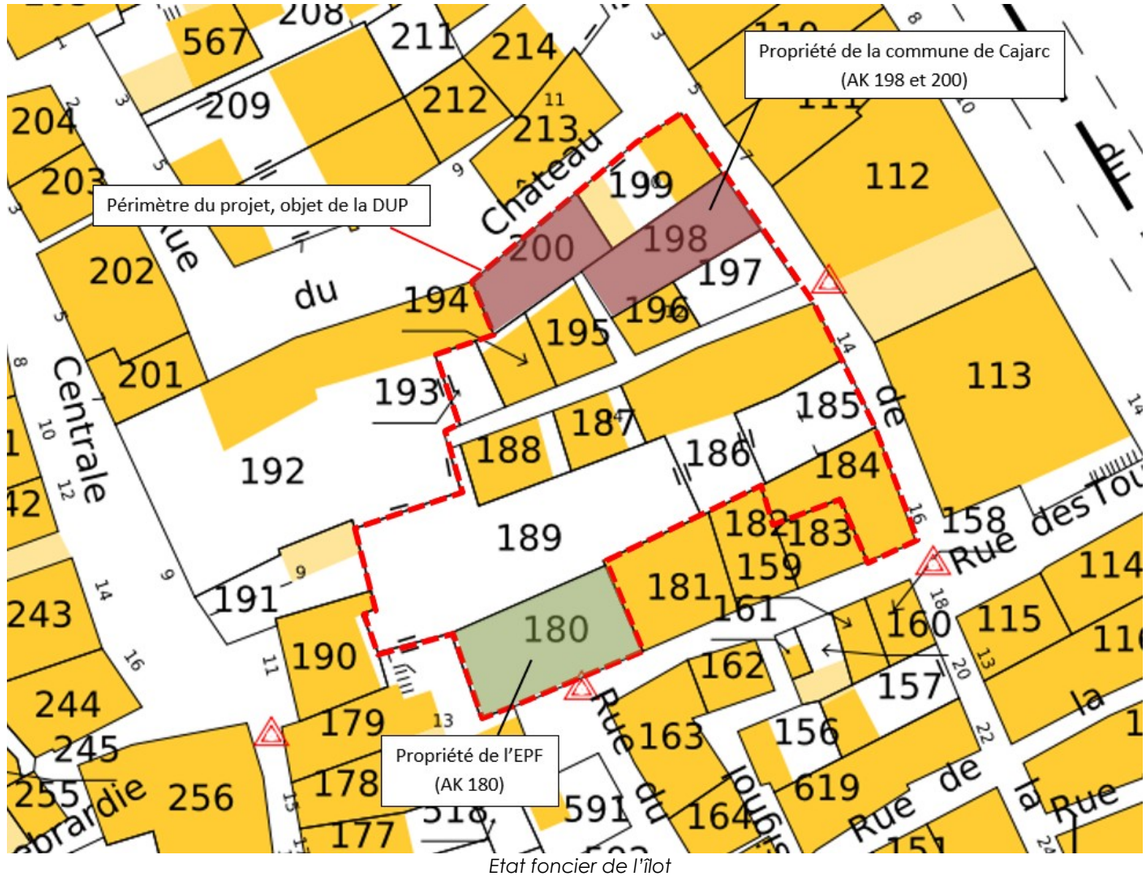
Présence d'un réseau de chaleur dans la rue de l'Hébrardie (à environ 20 m du périmètre de l'opération)

Réseau de chaleur existant

3.5.4 Foncier

Le périmètre du projet, objet de la déclaration d'utilité publique est composé de 15 parcelles cadastrales et d'une partie de domaine public, pour une superficie d'environ 900 m². Parmi ces parcelles, deux sont la propriété de la commune de Cajarc et une parcelle a été acquise par l'EPF par voie de préemption.

Le projet nécessite la maîtrise foncière de 12 parcelles appartenant à 4 comptes de propriétaires différents pour un total de 727 m² de contenance cadastrale.

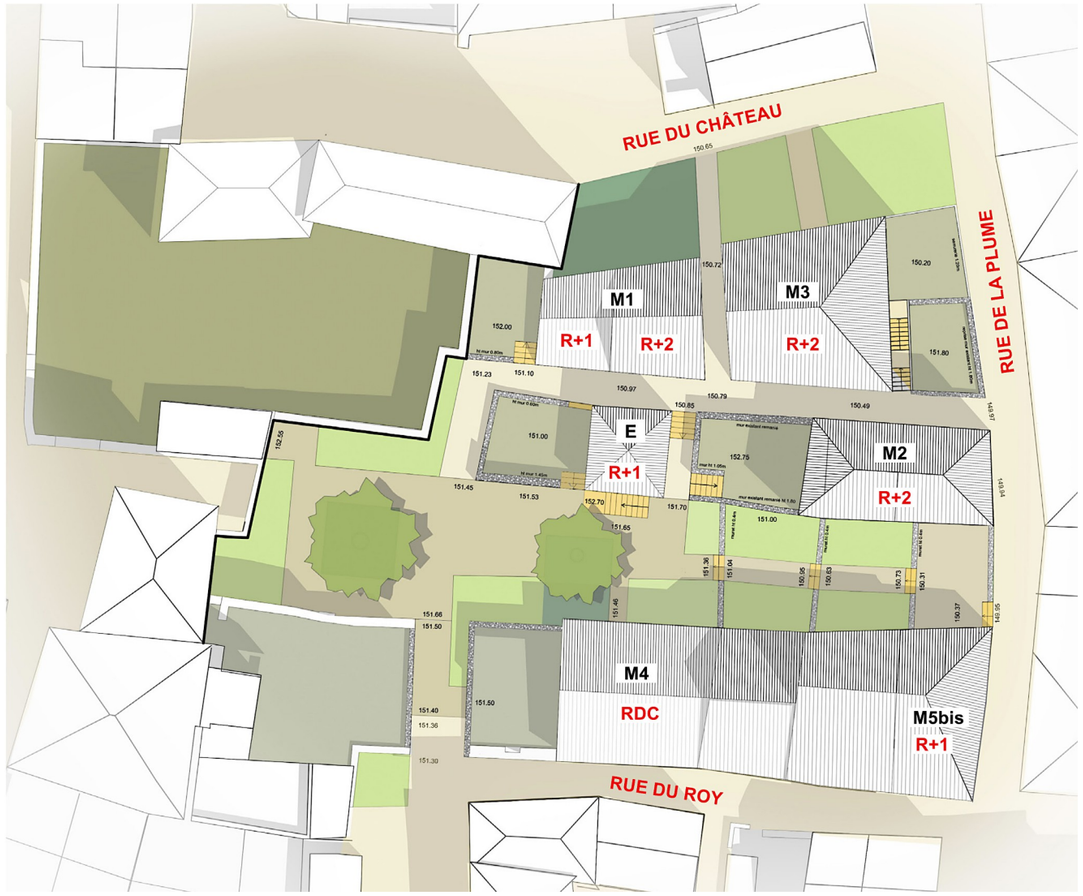


Etat foncier de l'îlot

3.6 PRESENTATION DU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DE L'HEBRARDIE

3.6.1. L'opération de restauration immobilière envisagée

Sur cet îlot TRÈS dégradé, le projet de « reconquête » intègre :
- Un projet de création de logements :
- Réhabilitation patrimoniale du bâti existant à conserver
- Construction sur des parcelles relevées comme potentiellement constructibles



Plan d'ensemble

Le projet de l'ilot se décompose en :

1 Une ruelle,

2 Un jardin public,

3 2 maisons indépendantes disposant d'espaces extérieurs, réhabilitées (M1/M2)

4 1 bâtiment reconstruit, dans lequel on trouve 3 logements, dont un en RDC adapté aux PMR, disposant d'un espace extérieur (M3)

5 Un logement indépendant, issu de la transformation d'une grange (M4)

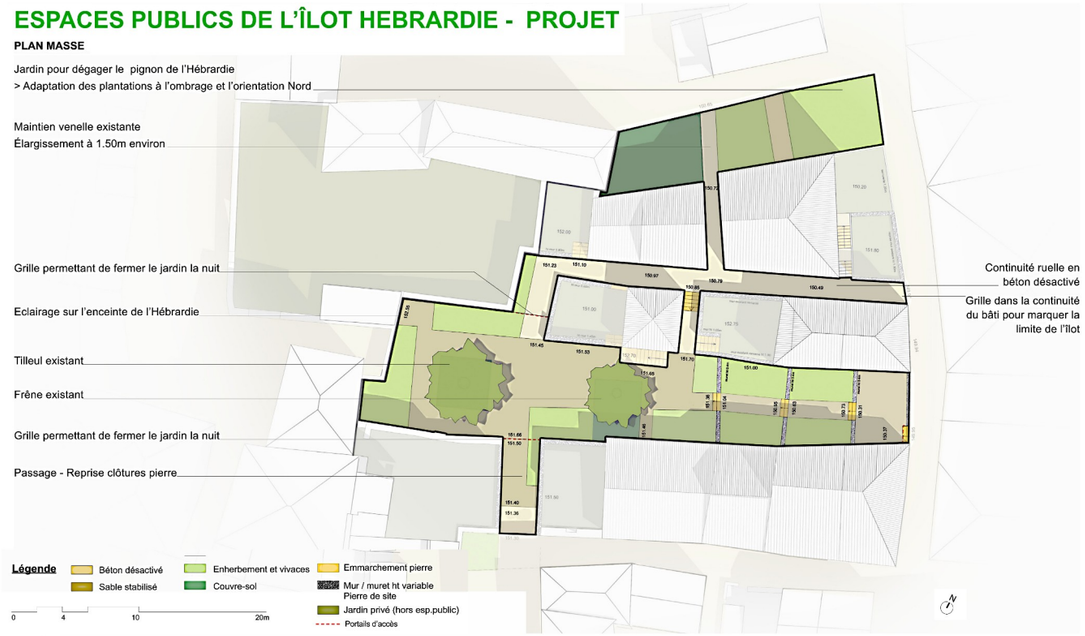
6 Un logement indépendant inchangé (M5)

7 1 bâtiment mixte réhabilité, composé d'une remise et d'un logement (M5 bis)

8 1 petit bâtiment communal, destiné à recevoir un commerce estival r ou un petit équipement public, de type local associatif, sera crée afin de répondre aux besoins des habitants et de participer à l'attractivité de l'îlot pour ces derniers (E).

Au nord de l'ilot, la démolition d'une remise appartenant à M. De Lagarrigue, permet de trouver depuis la rue de la Plume plus de recul sur le pignon du palais de l'Hébrardie, aujourd'hui peu perceptible.

3.6.2. La création d'espaces publics et d'équipements



Plan d'ensemble des espaces publics

Un projet de requalification urbaine et d'aménagement d'espaces publics, pour créer un lieu de rencontre en centre-bourg et de respiration dans un centre relativement dense.

3.7 LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION ET LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU NOTAMMENT AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

3.7.1 Objectifs et justification de l'opération

3.7.1.1 La mise en œuvre d'un projet consacré à une échelle nationale et régionale

Dans le cadre des "Ateliers des territoires villes patrimoniales" pilotés par la Dreal Occitanie sur le territoire du Grand Figeac, Cajarc a été retenu 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

La restructuration de l'îlot de l'Hebrardie s'inscrit donc dans le cadre de la mise en œuvre de politiques publiques partenariales témoignant de la cohérence et de l'opportunité d'un projet qui fait l'objet de réflexions sérieuses et d'un suivi.

La Commune participe au programme national Petites villes de demain (PVD) et au programme « Bourg-centre » de la Région Occitanie, dispositifs qui confirment l'opportunité d'une intervention sur le centre ancien en vue de sa revalorisation avec nécessairement une intervention sur l'îlot de l'Hébrardie, objet de la présente enquête.

Les dispositifs ainsi mis en œuvre assurent un équilibre financier par la mobilisation de financements publics réservés à certains projets sélectionnés au regard de leurs avantages et plus-values en termes environnementaux, urbains ou immobiliers.

A ce titre, l'opération objet de l'enquête a également été désignée lauréate du dispositif « fonds friches » qui assurent, pour certains projets sélectionnés, des subventionnements publics à même de faciliter la réalisation des projets.

C'est ainsi que le projet retenu, et dont la réalisation implique l'acquisition des biens identifiés dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique, bénéficiera de plusieurs subventionnements. Le coût global des travaux aurait par ailleurs rendu très difficile voire inenvisageable la réhabilitation et la restructuration de l'îlot de l'Hébrardie par un investisseur privé.

A ce jour, les engagements pris par les différents partenaires du projet, dont l'Etat, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, mais aussi la Région Occitanie, permettent désormais de réunir les éléments indispensables à l'aboutissement d'une opération dont la nécessité est identifiée depuis plusieurs décennies.

3.7.1.2. Un projet de renouvellement urbain d'envergure aux enjeux certains pour la commune

Sur le plan urbain, l'enjeu principal vise une nouvelle attractivité du cœur médiéval de Cajarc avec un tissu urbain plus aéré et lisible.

L'étude urbaine menée par le Cabinet PUVA et finalisée en date juillet 2021 souligne en effet l'étroitesse, l'obscurité et la densité de l'îlot ainsi que l'enclavement de ce dernier, une configuration qui rend l'aménagement et la recompositiontion urbaine du dit îlot complexe.

Ces phénomènes obèrent la possibilité de requalifier cet îlot par des rénovations ponctuelles, et imposent une intervention lourde et globale dans le cadre d'une opération d'aménagement menée par un aménageur en concertation avec la collectivité.

Le projet porté par la commune et ses partenaires permet de relier l'îlot avec les rues principales du cœur de ville et de créer l'unique jardin public du centre ancien, qui participera à changer de façon positive l'image de l'îlot et du cœur de ville.

Les nouvelles liaisons créées permettront de relier les deux principales places du centre médiéval (la Place de l'église et la Place du Foirail), de désenclaver l'îlot, d'inviter les piétons, touristes ou chalands à s'engager dans les ruelles du centre ancien en traversant le jardin public pensé comme un espace de respiration. Une telle requalification participera à l'attrait du centre-ville, attirera de nouveaux résidents et réduira ainsi la vacance des biens.

Sur le plan urbain, l'opération permettra donc à la fois, de mettre en valeur de la qualité paysagère du site, d'améliorer les liaisons piétonnes en cœur de bourg et de retrouver les conditions d'habitabilité de l'îlot en mettant fin à sa situation d'enclavement.

La notion de développement durable est un volet important du projet qui s'attachera à la qualité des constructions et des espaces publics dont les aménagements proposés devront favoriser les déplacements doux. Cette exigence s'appliquera aux réhabilitations comme aux constructions nouvellles qui devront être respectueuses de l'architecture locale et répondre aux exigences de confort et de performances énergétiques par les matériaux utilisés et par l'utilisation du réseau de chaleur urbain. L'aménagement des espaces publics prendra en compte la végétation existante et utilisera des matériaux permettant un entretien compatible avec la démarche « zéro phyto » adoptée par la commune.

Cette requalification apportera une valeur ajoutée en termes d'attractivité touristique dont bénéficie déjà la commune)

3.7.1.3. La sauvegarde et mise en valeur d'un patrimoine médiéval

L'îlot de l'Hébrardie se situe à proximité immédiate du Palais de l'Hébrardie et de la Maison consulaire, lesquels sont partiellement classés au titre des Monuments historiques.

Par ailleurs, de nombreux vestiges médiévaux ont été recensés au sein de cet îlot et ont fait l'objet d'un inventaire patrimonial. Ces éléments remarquables, d'importance patrimoniale portent un enjeu de conservation fort. Il s'agit notamment de cheminées, de murs médiévaux ou encore de latrines.

Le projet de la commune, réalisé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France a pris en compte cette nécessité de conservation des différents éléments patrimoniaux révélés et prévoit de démolir une remise sans intérêt patrimonial afin de mettre en valeur et de donner plus de lisibilité au Palais de l'Hébrardie et à la maison consulaire.

La création d'un jardin public en lieu et place des anciennes écuries du palais participera également à la mise en valeur le Palais de l'Hébrardie et apportera une valeur ajoutée en termes d'attractivité touristique dont bénéficie déjà la commune

3.7.1.4. La création de nouveaux logements diversifiés pour répondre à la diversité des besoins et attirer de nouvelles populations.

Les études menées identifient un fort taux de vacance à l'échelle de la Commune, un faible nombre de logements locatifs sociaux et une faible offre de logements adaptés aux besoins, de qualité et bénéficiant d'un extérieur.

Il est à noter que Cajarc est particulièrement concerné par un parc locatif privé prédominant avec seulement 8 logements locatifs publics sur cette commune. En outre, elle présente un taux de résidence secondaire très significatif avec notamment en 2017 un taux de 33 % soit le taux le plus haut jamais atteint.

La commune de Cajarc prévoit de résorber cette vacance à travers notamment des opérations de réhabilitations lourdes, respectueuses du patrimoine.

Par ailleurs, comme souligné précédemment, il a été constaté que le cœur médiéval de Cajarc était constitué de rues étroites et d'un bâti dense, les logements ont parfois peu d'apport de lumière naturelle et rarement d'espaces extérieurs, ils s'avèrent donc peu adaptés aux usages actuels. Ces contraintes engendrent un défaut d'attractivité du centre-ville et se traduisent par l'installation des nouveaux ménages hors du centre.

L'îlot de l'Hébrardie est actuellement totalement vacant et inhabitable en l'état.

Le projet mené par la commune de Cajarc permettra de créer des logements à vocation sociale répondant à une offre peu disponible dans le centre historique, c'est à dire des appartements de type T1 / T2 / T3, bénéficiant pour la quasi-totalité d'un espace extérieur privé et d'une double ou triple orientation permettant de les rendre très lumineux.

La taille des logements créés sera adaptée à la taille des ménages (foyers de 1.9 personnes en 2017) composant la population de Cajarc.

Il est envisagé que certains de ces logements possèdent des espaces de vie au rez-de-chaussée permettant d'accueillir des personnes âgées.

La dynamique démographique à Cajarc est stable depuis les années 1950 et témoignent de l'opportunité d'adapter l'offre de logements, la part des plus de 60 ans représente 40% de la population totale de la commune, traduisant un phénomène de vieillissement durable de la population dont il faut tenir compte.

Le projet permettra une nouvelle offre de logement de qualité (lumineux, espace extérieur privé) rendant le centre historique plus attractif et agréable, et permettant d'accueillir de nouveaux ménages et de nouveaux habitants dans le centre historique.

3.7.1.5. Résorption des risques

L'îlot de l'Hebrardie est aujourd'hui constitué de terrains nus partiellement en friches et de bâtiments en état de ruines et vacants depuis plusieurs décennies.

L'îlot est insalubre et dangereux pour la population. Plusieurs arrêtés de péril imminent ont été pris par le Maire de Cajarc le 13 juin 1997 et le 20 avril 2000 et témoignent de l'ancienneté de cette problématique pour le cœur de ville. Les expertises réalisées ont toutes confirmé le péril et préconisé des travaux de confortement et de mise en sécurité urgents.

Le projet de réhabilitation de cet îlot mené par la commune de Cajarc, permettra de mettre fin aux risques et mettront également un terme à la présence de ce lieu de déshérence pour le plus grand profit de toute la commune.

Ce projet permettra de mettre fin à une situation d'habitat très dégradé en plein cœur du bourg et de rendre cet îlot attractif, contribuant plus largement à la qualité du cadre de vie des habitants du village et à la valorisation du Cœur historique de Cajarc.

3.7.2 Les orientations qualitatives retenues qui ont permis de retenir le projet parmi les partis d'aménagement envisagés



Orientations d'aménagement du projet de requalification (source PUVA)

3.7.2.1 Un projet de quartier, de logements au service de la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain

Le projet architectural retenu permet de :

- Tenir compte des objectifs de conservation et de mise en valeur patrimoniale portés par la collectivité et s'appuie sur :
  - Le diagnostic à l'immeuble et à la parcelle,
  - Les orientations et prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en termes d'architecture et de forme urbaine : le projet consistant en,
    - la réhabilitation du bâti existant,
    - la construction de deux parcelles au nord du site à étudier
    - le respect du principe de découpage parcellaire et d'orientation du bâti s'appuyant sur la trame historique
  - Les préconisations du SPR,

- Prendre en compte et s'appuyer sur le potentiel et les qualités du bâti existant et des parcelles constructibles pour proposer des logements :
  - Répondre aux attentes et modes de vie d'aujourd'hui,
  - Être adapté à différents âges de la vie (prise en compte du vieillissement de la population et du souhait de la commune d'accueillir de jeunes ménages au centre du bourg) et différentes catégories de ménages,
  - Bénéficier d'un prolongement extérieur (jardinet, terrasse, loggia, etc.)

3.7.2.2 Pour un projet d'aménagement d'espaces publics support de liens et d'attractivité

Le projet architectural :

- Améliore les connexions entre les espaces publics du cœur médiéval et notamment en valorisant les liaisons piétonnières :
  - nord-sud avec la création de traversées entre la place du foirail et la place de la mairie,
  - est-ouest avec la création de traversées permettant de relier le tour de ville

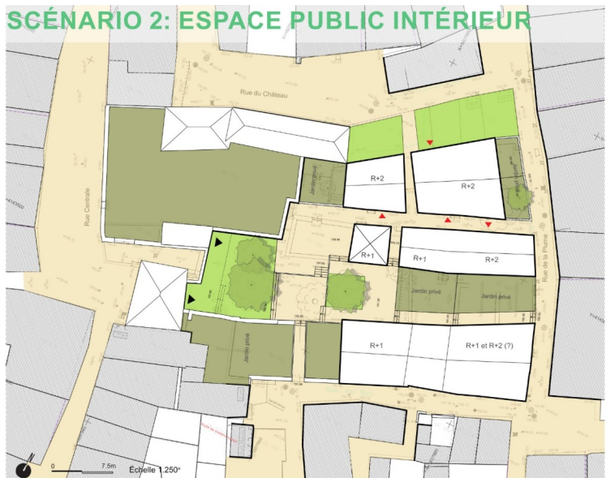
- Contribue à créer des espaces propices à la déambulation et à la promenade pouvant être investis par l'ensemble de la population

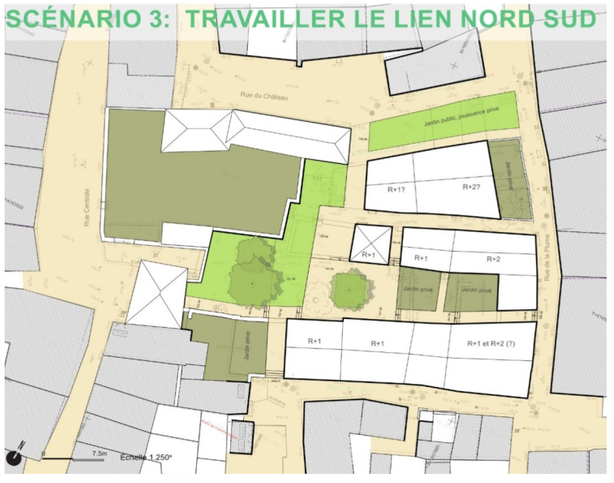
- Introduit une composante végétale affirmée visant à composer un véritable quartier jardin au cœur du tissu médiéval (usage d'essences locales adaptées aux conditions de sol et de climat local nécessitant un entretien limité)

- Adopte un parti pris de simplicité et d'élégance contribuant à l'expression du patrimoine en présence.

3.7.2.3 Quatre scénarios envisagés







3.7.2.4 Scénario retenu

PLAN DU SCENARIO 4 RETENU ET NOMENCLATURE DE L'ILOT

BASE DE RÉFLEXION / PROGRAMME

- 2 logements individuels M1 et M2 (parcelles 194/195 et 186)
- 3 logements superposés M3 (parcelles 196/197/198) environ 50 m2 chacun, coût travaux pour les 3 logements 350 0000 €HT,
- Réhabilitation par les propriétaires des M4-M5
- Remaniement du M5bis
- 1 petit équipement (10/20 m2)
- 1 espace public 530 m2

EVOLUTION SUR LE SCENARIO 4

- Maintien de la qualité patrimoniale:

- structure et morphologie urbaine : ruelle légérement augmentée (1.50m env.) mais proche du gabarit existant,
- mise en valeur du pignon de l'Hébrardie par la démolition des constructions sur la parcelle 199,
- Se laisser la possibilité de réhabiliter les M1 et M2, d'où une proposition s'inscrivant strictement sur l'existant,
  - Souhait d'un maintien de la venelle et de son débouché,
  - Souhait de créer un passage au niveau de la rue du Roy,
  - Volonté d'un grand jardin public d'intérêt collectif proposé aux habitants de Cajarc ouvert sur la rue de la Plume. Sa vocation (jardin, événementiel sera à précisé avec la commune),
  - Intérêt de garder un petit équipement communal (mixité),
  - Un jardin extérieur proposé à un maximum de logement pour valoriser les biens, les louer ou vendre facilement.



3.7.3 Insertion du projet dans son environnement réglementaire et foncier

3.7.3.1 Un projet compatible avec à la réglementation d'urbanisme applicable

Le projet retenu tient compte de la réglementation d'urbanisme applicable en prévoyant une programmation immobilière à vocation sociale conformément à l'emplacement réservé en vigueur sur le périmètre opérationnel.

Le projet respecte le règlement la zone UA du PLU qui permet la réalisation du projet et qui ne nécessite pas la mise en compatibilité du PLU. Le projet respecte également le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de validation.

3.7.3.2Un impact sur la propriété privée limité

Des négociations amiables ont déjà été engagées avec les différents propriétaires en vue d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, sans aboutir à ce stade. Elles se poursuivront y compris pendant la procédure de déclaration d'enquête publique.

A l'exception de la parcelle AK 199 à usage de remise, les autres biens concernés n'ont actuellement aucun usage et sont non entretenus.

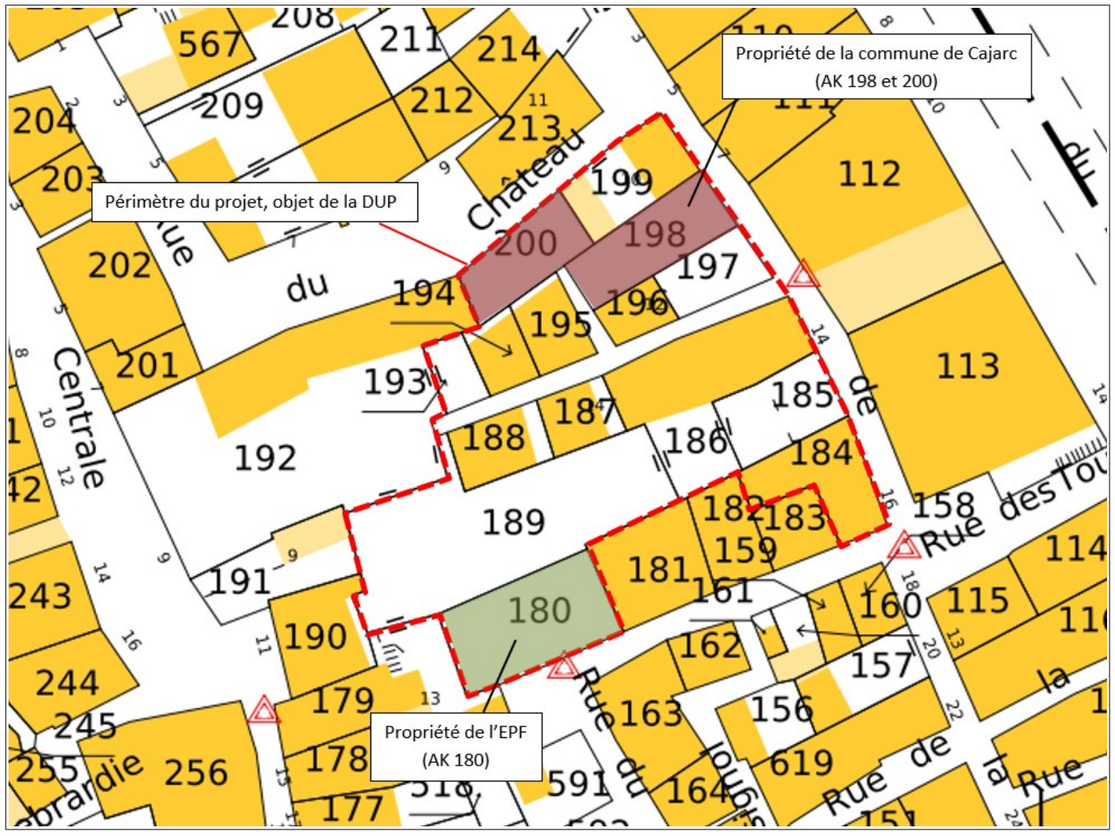
3.8. PERIMETRE DE LA DUP

Le site de l'ilot de l'Hébrardie se trouve en plein centre du bourg de Cajarc. Il s'agit d'une emprise d'environ 900 m² qui comporte principalement des bâtis anciens très dégradés ou à l'état de ruines, ainsi que des terrains nus à l'état de friches.

Les parcelles concernées par le périmètre de la déclaration d'utilité publique sont les suivantes :

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

Au sein du périmètre, une venelle, d'environ 58 m² et appartenant au domaine public, constitue la seule desserte actuelle aux parcelles.



Périmètre de la DUP

3.9. BENÉFICIAIREDE LA DUP

Le bénéficiaire de la DUP de la requalification de l'îlot de l'Hébrardie sera la commune de Cajarc.

Conformément aux termes de la délibération de la Commune de Cajarc du 3 mai 2022, la Commune de CAJARC demandera à Monsieur le préfet du Lot d'habiliter l'EPF d'Occitanie à poursuivre pour le compte de la Commune les acquisitions par voie amiable et le cas échéant, à poursuivre la procédure d'expropriation.

L'EPF d'Occitanie agit pour le compte de la Commune de Cajarc afin de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.

Le conseil municipal a en effet par la délibération en date du 23 juillet 2019, approuvé une convention opérationnelle, signée avec l'EPF d'Occitanie et la communauté de communes du Grand Figeac en date du 30 juillet 2019, approuvée par le préfet de Région le 30 juillet 2019.

En application des dispositions des articles L.321-1, L.321-1-1 du Code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Les dispositions de l'article L.321-4 du Code précité, permettent à l'EPF d'Occitanie d'agir par voie d'expropriation et d'exercer des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code.

3.10 CONCLUSION SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

L'opération présente des avantages particulièrement significatifs pour la commune de Cajarc :

- **La restauration d'un vaste îlot de son cœur de ville aujourd'hui particulièrement dégradé et obérant les possibilités de revalorisation du centre ancien.**

- **La mise en valeur du patrimoine par une restauration adaptée prenant en compte les prescriptions de l'ABF.**

- **La résorption d'un risque sur le public inhérent de l'état de dégradation des biens.**

- **La mise à disposition de nouveaux logements diversifiés pour l'accueil de nouvelles populations.**

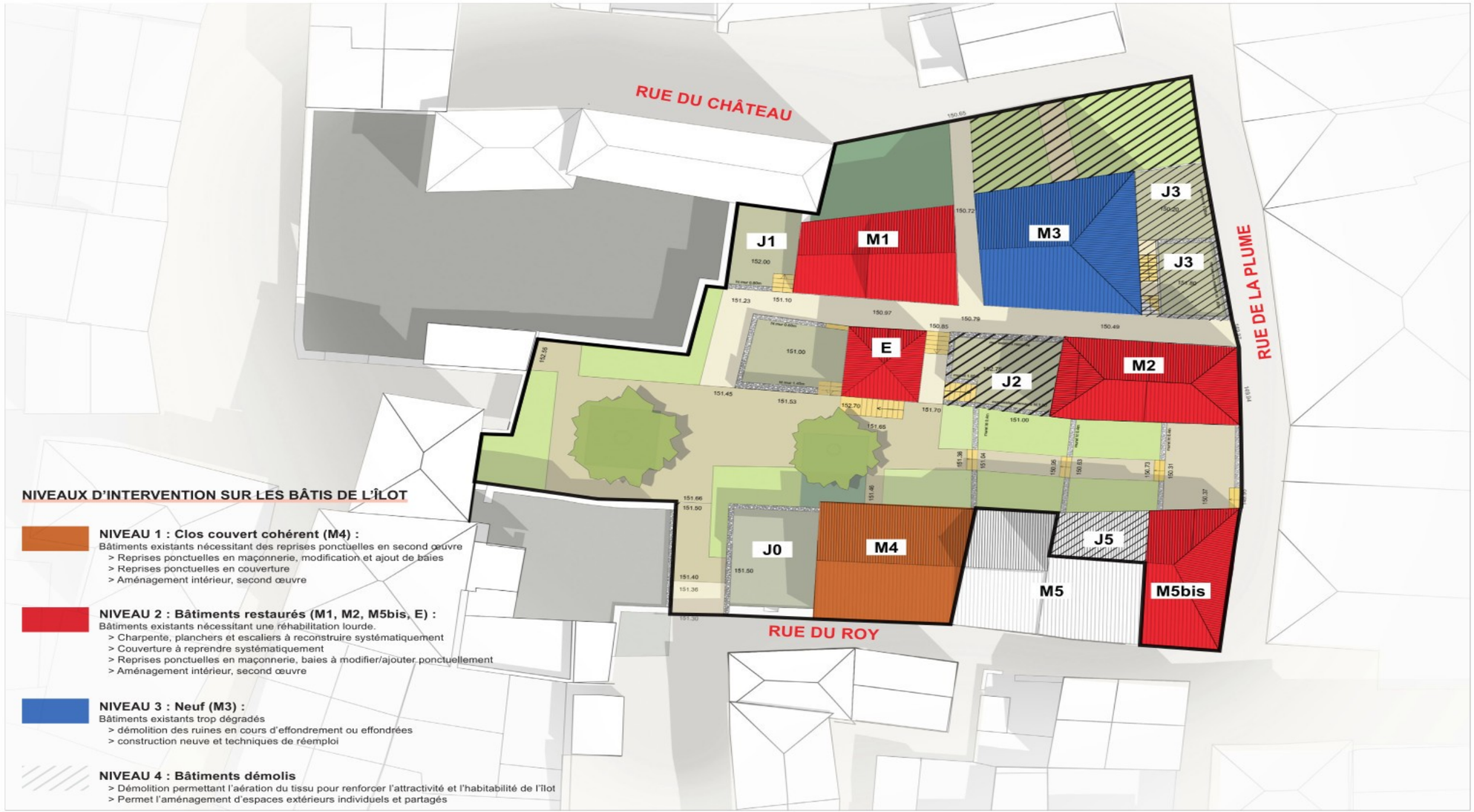
Elle présente un impact sur la propriété privée du fait de la nécessaire acquisition des biens au sein de son périmètre. Néanmoins, cet impact reste modéré notamment du fait de l'état actuel des biens en situation d'abandon et d'inhabitabilité depuis plusieurs décennies.

Au regard des avantages significatifs du projet pour la requalification du cœur de ville de Cajarc, la commune dispose des arguments permettant de solliciter de la Préfecture du Lot la déclaration d'utilité publique de l'opération.

La déclaration d'utilité publique permettra à terme d'actionner la procédure d'expropriation afin de finaliser la maîtrise foncière déjà engagée et de concrétiser les efforts opérationnels et financiers déjà consentis pour la transformation de cet îlot.

PARTIE 4 : PLAN GENERAL DES TRAVAUX

FICHES PAR BÂTIMENTS ET ESPACES PUBLICS : PROJETS



NIVEAUX D'INTERVENTION SUR LES BÂTIS DE L'ÎLOT

NIVEAU 1 : Clos couvert cohérent (M4) :
Bâtiments existants nécessitant des reprises ponctuelles en second œuvre
> Reprises ponctuelles en maçonnerie, modification et ajout de baies
> Reprises ponctuelles en couverture
> Aménagement intérieur, second œuvre

NIVEAU 2 : Bâtiments restaurés (M1, M2, M5bis, E) :
Bâtiments existants nécessitant une réhabilitation lourde.
> Charpente, planchers et escaliers à reconstruire systématiquement
> Couverture à reprendre systématiquement
> Reprises ponctuelles en maçonnerie, baies à modifier/ajouter ponctuellement
> Aménagement intérieur, second œuvre

NIVEAU 3 : Neuf (M3) :
Bâtiments existants trop dégradés
> démolition des ruines en cours d'effondrement ou effondrées
> construction neuve et techniques de réemploi

NIVEAU 4 : Bâtiments démolis
> Démolition permettant l'aération du tissu pour renforcer l'attractivité et l'habitabilité de l'îlot
> Permet l'aménagement d'espaces extérieurs individuels et partagés

pour une ville aimable
GGR - ATELIER INFRA

PARTIE 5 : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie prévoit deux grandes catégories d'ouvrages :

- D'une part, la réhabilitation complète des bâtiments existants pour permettre de retrouver des logements habitables et attractifs ;
- D'autre part, la création et requalification d'espaces publics pour mettre fin à l'enclavement du périmètre de projet tout en mettant en valeur son patrimoine pour retrouver les conditions d'habitabilité de l'îlot.

5.1 LES BIEN BÂTIS RÉHABILITES

Le projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie prévoit la requalification complète de 5 biens bâtis qui permettront de créer 6 logements et un équipement public. Pour chaque logement, il est prévu la réalisation d'un espace extérieur (jardin ou terrasse) qui permettra d'assurer l'attractivité du lieu de vie.

La conservation des matériaux anciens, pierre et bois, constitue le fil conducteur dans la rénovation de l'îlot.

La pierre sera le matériau privilégié pour la rénovation et reconstruction des maçonneries de l'îlot de l'Hébrardie, tant pour les bâtiments que pour les clôtures, les murs de soutènement, les emmarchements et les murets. Le réemploi des pierres du site sera favorisé.

Lors de la réhabilitation des biens, les planchers et les charpentes seront réalisés en bois afin de s'inscrire dans la continuité constructive de l'îlot. Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.



Les matériaux utilisés pour la réhabilitation des biens bâtis (source PUVA)

Les enduits anciens seront restaurés ou refaits dans le respect de la nature, de la texture et de la teinte de l'existant.

5.1.1. La maison M1

Le bien bâti, présent sur les parcelles AK 194 et 195, sera réhabilité pour créer un logement T3 triplex d'une surface habitable d'environ 81 m².

Le gabarit et les volumes existants seront conservés. Il sera composé d'un séjour/cuisine en rez-de-chaussée, d'une chambre avec salle de bains et bureau au 1er étage, et d'une chambre au 2ème étage. L'accès au logement pourra se réaliser depuis la rue du Château.

Un espace extérieur privatif d'environ 20 m² sera aménagé, sur l'actuelle parcelle AK 193afin d'accompagner le logement.

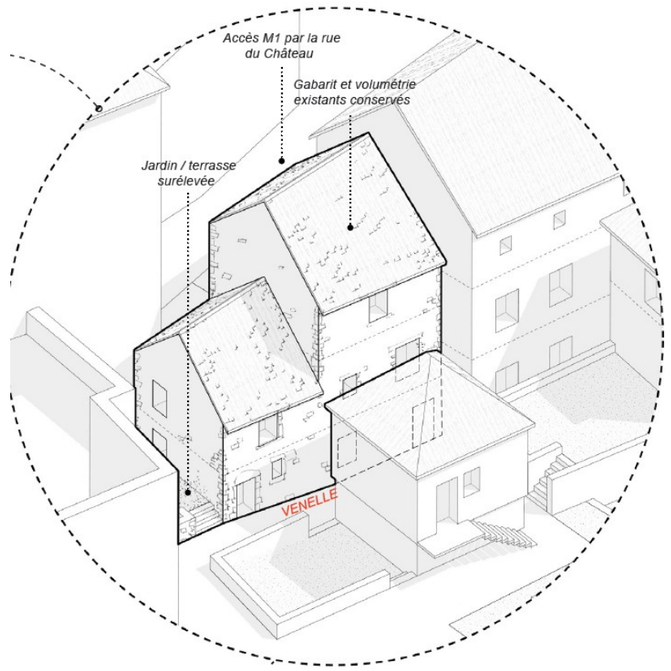


Schéma de la maison M1 réhabilitée (source PUVA)

5.1.2. La maison M2

La maison M2 est constitué par l'actuelbâtisse de la parcelle AK 186, une fois réhabilitée pour créer un logement T3 duplex d'une surface habitable d'environ 67 m² et de remises en rez-de-chaussée d'environ 63 m² de surface.

Le gabarit et les volumes existants seront conservés, ainsi que la cheminée intérieure du 15ème siècle qui constitue un élément patrimonial majeur. Il sera composé de remises en rez-de-chaussée, d'un séjour/cuisine au 1er étage, et de deux chambres avec salle de bains au 2ème étage. L'accès au logement pourra se réaliser depuis la rue de la Plume.

Un espace extérieur privatif d'environ 32 m² sera aménagé, et accessible depuis le 1er étage du logement.

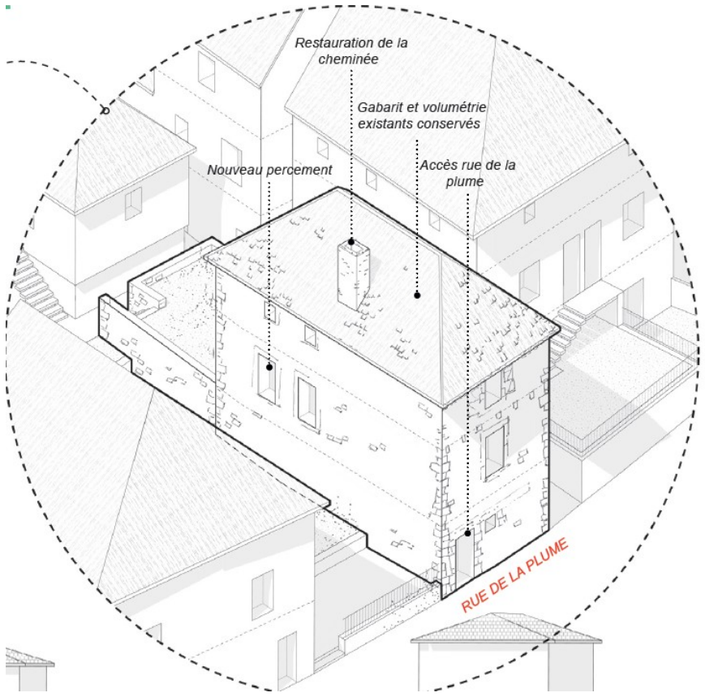


Schéma de la maison M2 réhabilitée (source PUVA)

5.1.3. La maison M3

La maison M3 sera constituée par trois logements de type T2.

Un premier T2, de plain-pied, est accessible depuis la rue du Château sera composé d'un séjour/cuisine, d'une chambre et d'une salle de bains pour une surface habitable d'environ 55 m². Il bénéficiera d'un espace extérieur privatif d'environ 18 m².

Les 1er et 2nd étage accueilleront deux logements T2 duplex d'une surface habitable d'environ 51 m² chacun et disposeront d'un espace extérieur privatif d'environ 19m² (terrasse). L'accès à ces logements se réalisera depuis la venelle centrale.

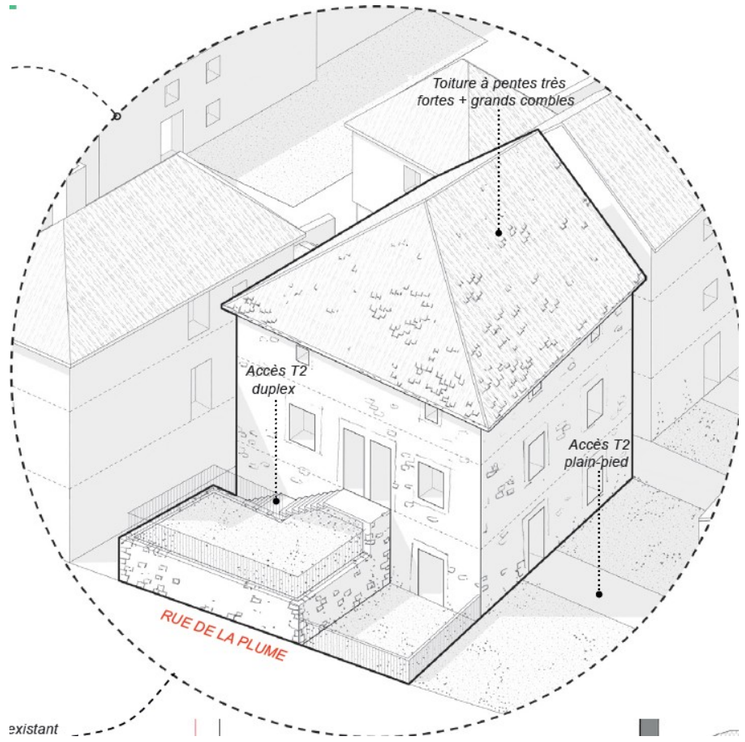


Schéma de la maison M3 réhabilitée (source PUVA)

5.1.4. La maison M5 bis

Le bien bâti de la parcelle AK 184, sera réhabilité pour créer au 1er étage, un logement T1 d'une surface habitable d'environ 25 m² accompagné d'un espace extérieur privatif (terrasse) d'environ 15 m² et d'une remise en rez-de-chaussée (14 m²).

La toiture sera intégralement reconstruite et conservera le gabarit initial. Les percements existants sur la rue de la Plume seront repris.

Au rez-de-chaussée, une remise d'une surface de 25 m² sera également réalisée en reconstitution de la remise de M. Cajarc de Lagarrigue.

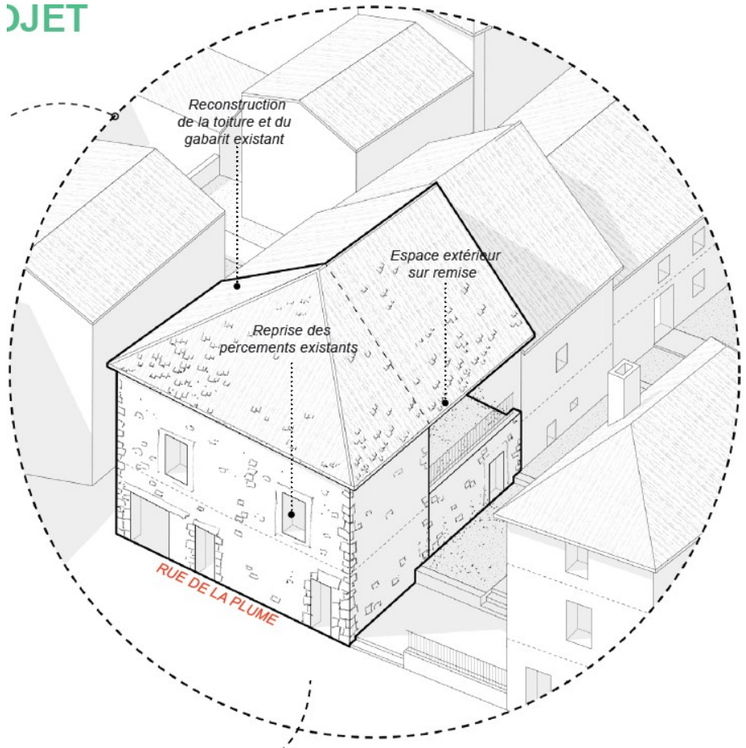


Schéma de la maison M5bis réhabilitée (source PUVA)

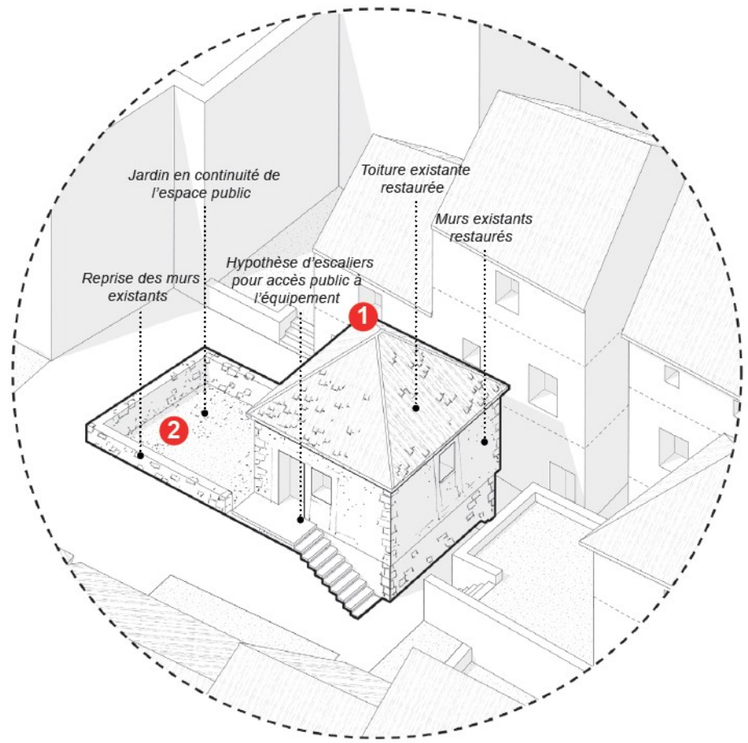


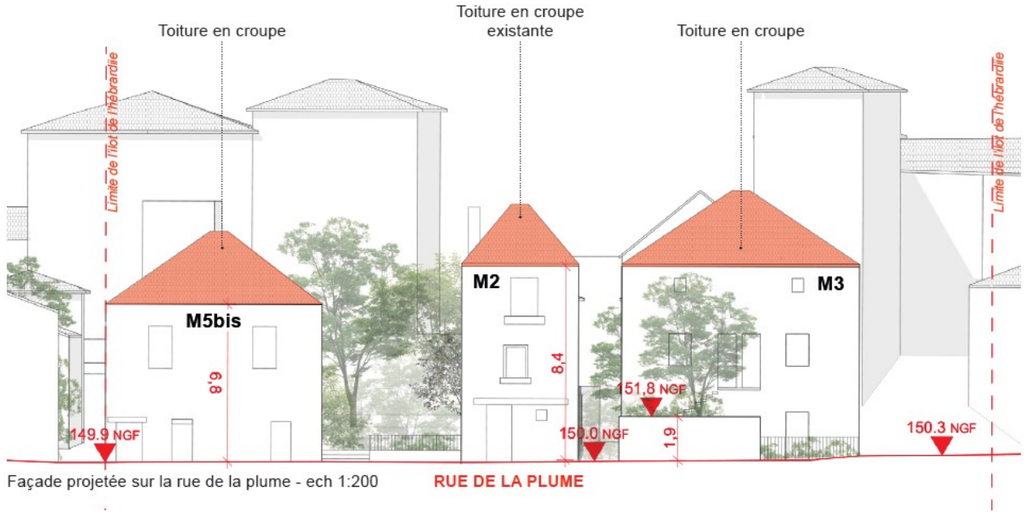
Schéma de l'équipement public E réhabilité (source PUVA)

5.1.5. L'équipement public E

Le bâtisse de la parcelle AK 187 est de dimension trop modeste pour pouvoir accueillir un logement.

Toutefois, compte-tenu de sa qualité, afin de la conserver et de la restaurer, elle pourrait accueillir un commerce saisonnier ou un petit équipement public, de type local associatif, sera crée afin de répondre aux besoins des habitants et de participer à l'attractivité de l'îlot pour ces derniers. La toiture et les murs existants seront restaurés et l'accès pourra se réaliser depuis la venelle centrale. Le bien disposera d'une remise en rez-de-chaussée d'environ 13 m².

L'équipement public disposera d'un petit espace extérieur d'environ 15 m² en lien avec le jardin de l'Hébrardie situé en continuité.



Coupe du projet de requalification depuis la rue de la Plume (source PUVA)

5.2 LES ESPACES PUBLICS CRÉÉS OU REQUALIFIÉS

Les espaces publics prévus dans le projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie ont pour objectif de retrouver les conditions d'habitabilité du lieu.

Ces espaces doivent permettre de mettre fin à la situation d'enclavement de l'îlot, d'améliorer son accessibilité, d'améliorer les connexions piétonnes en cœur de bourg tout en mettant en valeur le patrimoine cajarcois.

Dans le projet de requalification, la dimension des espaces publics créés ou requalifiés reste toutefois modeste, et respecte le caractère intime, discret et la tranquillité du lieu.



Plan masse des espaces publics crées ou requalifiés – source : PUVA

5.2.1. La requalification de la venelle de l'Hébrardie

La venelle de l'Hébrardie constitue actuellement l'unique desserte des biens bâtis de l'îlot.

D'une largeur d'1,50 m en moyenne, cette ruelle au gabarit médiéval sera entièrement requalifiée dans le cadre du projet. Elle comprend une section d'une longueur d'environ 30 mètres depuis la rue de la Plume, d'Est en Ouest, et d'une section d'environ 8 mètres, du Nord au Sud, rejoignant la rue du Château.

Dans le cadre du projet de requalification, le gabarit de la venelle sera conservé. Elle fera l'objet d'une requalification complète pour permettre la création des différents réseaux desservant les biens réhabilités. Elle sera entièrement traitée en béton désactivé.



La venelle de l'Hébrardie
avant requalification
source : PUVA

5.2.2. Le passage de la rue du Roy

Le passage de la rue du Roy permet de desservir le projet par le sud, de favoriser les liaisons piétonnes à travers le bourg et mettre fin à la situation d'enclavement de l'îlot.

D'une longueur d'environ 7 mètres et d'une largeur d'environ 2 mètres, reprenant le gabarit des ruelles médiévales, ce passage intime donnera accès directement au cœur d'îlot depuis l'actuelle rue du Roy.
Il sera traité en sable et béton désactivé, et fera l'objet d'un traitement paysager à travers une bande enherbée.



Exemples de matériaux utilisés pour le revêtement de sol
Venelle de l'Hébrardie et passage de la rue du Roy (source PUVA)

5.2.3. Le jardin de l'Hébrardie

Le jardin de l'Hébrardie constitue le cœur d'îlot paysagé du projet, et permet d'assurer l'attractivité de l'îlot.

D'une superficie d'environ 320 m², ce jardin central, permet la communication entre la rue du Roy, la rue de la Plume et la rue du Château au nord.

Les revêtements de sol seront pour partie, en béton désactivé pour permettre les cheminements piétons, et pour autre partie végétalisé et paysagé par des espaces enherbés qui pourront accueillir également plantes, vivaces et couvre-sols.

Les arbres existants seront conservés en fonction des résultats du diagnostic phytosanitaire à conduire. Pendant le temps de la réhabilitation des bâtisses, le jardin de l'Hébrardie pourra être utilisé temporairement comme emprise chantier afin d'éviter les nuisances sur les rues adjacentes.



Référence pour le Jardin de l'Hébrardie - Bruniquel (source PUVA)

Le jardin de l'Hébrardie a vocation à être un espace apaisé et discret dans la continuité de la tranquillité des espaces publics du bourg de Cajarc.



Vue d'ensemble sur le Jardin de l'Hébrardie (source PUVA)

5.2.4. La placette du Château

Dans le cadre d'une requalification de la rue du château et de ses espaces adjacents, lacquisition et la démolition du garage de M. Cajarc de Lagarrigue, qui présente peu d'intérêt sur le plan patrimonial permettrait la réalisation d'un espace vert et de créer le recul nécessaire pour la mise en valeur du pignon du Palais de l'Hébrardie.



Références pour le traitement des espaces végétalisés (source : PUVA)°

PARTIE 6 : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

COMMUNE DE CAJARC

RÉABILITATION DE L'ÎLOT DE L'HÉBRARDIE

ESTIMATION DES DÉPENSES

	MONTANTS en Hors Taxes
ÉTUDE DE FAISABILITÉ (BE : 37 350,00 € HT – Géomètre : 1 610,00 € HT)	38 960,00 €
ACQUISITIONS - HONORAIRES CONSEIL et FRAIS DE NOTAIRE Dont foncier restant à acquérir (estimation sommaire et globale du 17/12/2021) : 79.500 €	157 915,00 €
FRAIS DE DOSSIERS – CONSULTATION	500,00 €
DÉMOLITIONS	8 000,00 €
RÉHABILITATION DES MAISONS D'HABITATION	1 206 005,87 €
ESPACES PUBLICS	340 563,27 €
REMISE EN ÉTAT VOIRIE	340 563,27 €
RÉSEAUX	284 005,87 €
HONORAIRES – ASSURANCES – FRAIS CONSULTATION	302 656,63 €
MONTANT TOTAL HORS TAXES	**2 679 169,91 € HT**
MONTANT TOTAL TOUTES TAXES	**3 215 003,89 € TTC**

PARTIE 7 : ANNEXES

7.1. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

7.2. AVIS DU DOMAINE

7.3. DESCRIPTION SCÉNARIO 4 - ÉTUDE DE FAISABILITÉ PUVA

7.4. INVENTAIRE PATRIMONIAL ÎLOT HÉBRARDIE CAJARC