

Réf : code de l'environnement – article R.123-18
arrêté de la Préfète du Lot du 10/05/2017

Objet : Procès-Verbal d'enquête publique

MEMOIRE DE REPONSE AU PROCES VERBAL de communication des observations écrites et orales recueillies dans le registre et des courriers adressés au commissaire enquêteur

OBJET DE L'ENQUETE

Demande de déclaration d'utilité publique des travaux pour la réhabilitation de SEPT immeubles dans le secteur sauvegardé de Cahors.

- Siège de l'enquête : mairie de Cahors
- Date d'ouverture de l'enquête : le lundi 29 mai 2017 à 9h par le Commissaire Enquêteur
- Date de clôture de l'enquête : le mardi 27 juin 2017 à 17h par le Commissaire Enquêteur

OBSERVATIONS RECUEILLIES

Observations écrites : 8 dont 1 par messagerie électronique et 1 lettre annexée au registre.

N°	Noms	Thèmes - Observations du public	
1	Mr BRUNCK Arnaud Rue du Pont Neuf Cahors	- Est propriétaire d'immeubles mitoyens (CE 93) aux immeubles concernés par la DUPT (CE 95 et CE 97) et signale son inquiétude concernant les possibles destructions de ces bâtiments mitoyens. Ces destructions pouvant entrainer de fortes dégradations vu les agencements des constructions entre elles (CE 96) - était accompagné de Mr BERTRAM (propriétaire CE 95)	R
2	Anonyme	- Est venu se renseigner sur les actions entreprises pour la rénovation du secteur sauvegardé, est satisfait du plan de sauvetage et espère qu'il sera amplifié car le Cahors médiéval le mérite.	R

3	Mr MERCADIER Labastide Marnhac	- A rencontré les services de l'urbanisme de la mairie de Cahors et le cabinet URBANIS pour la restauration de l'immeuble sur lequel il est en indivision actuellement. Il précise que dès que la succession sera réglée il entamera les démarches pour la restauration et les travaux.	R
4	Mr CAPELLE Joël 111 rue Château du Roi Cahors	- Est propriétaire de la parcelle CD 132 et indique que pour ce bien son souhait est uniquement la vente	R
5	Me NGUYEN Lily Cahors	<u>courrier électronique du 23 juin 17 :</u> par ce courriel le CE est informé que - cet immeuble, dont la propriétaire est Mme LE THI Le, est pris en charge et des travaux vont être effectués - une demande préalable est en cours auprès des services urbanismes de la mairie de Cahors - que la propriétaire est assistée et conseillée par des avocats en droit administratif	Ce
6	Mr VIELCAZAL Philippe 88 rue des Soubirous Cahors	- Aimerait bien rénover mais problème avec l'autre co propriétaire - A déjà investi plus de 3000€ dans l'escalier commun pour des travaux qui n'ont jamais été réalisés par l'entreprise - Un nouveau syndic vient d'être nommé - Espère que cela permettra de faire et lancer des travaux - En fonction de l'évolution décidera de la suite à donner (travaux ou vente)	R
7	Mme MERCADIER Aline 59 rue de Vouillé 75015Paris	Lettre déposée et annexée au registre pendant la dernière permanence -est co propriétaire (CE93) riveraine des immeubles CE95 et CE 97 concernés par la DUP -des travaux anciens entrepris par ORPEA ont provoqué des fissures entraînant l'interruption de ces travaux (mur jamais terminé) - ravalement +rénovation de la parcelle 94 ont provoqué de nombreuses trépidations - chaque fois que de gros engins interviennent la copropriété est fragilisée - une grande partie de la copropriété repose sur des caves anciennes et profondes - estime la copropriété en danger si l'on détruit les parcelles 95 et 96 - demande quelle garantie est apportée pour que ces immeubles ne soient pas fragilisés Est inquiète de l'intervention de gros engins -quelles solutions sont envisagées pour les murs dénudés qui vont apparaître s'il y a destruction des immeubles 95 et 96	L

8	Me NGUYEN (fille de Me LE THILE)	-représente Mme LE THILE propriétaire 11 rue docteur Bergougnoux -a fait visiter la maison par URBANIS pour connaître les possibilités de financement et a rencontré l'architecte des bâtiments de France pour des conseils - a déposé ce jour une déclaration préalable de travaux	R
---	-------------------------------------	---	---

COMMENTAIRES DU MAITRE D'OUVRAGE

1. La collectivité précise qu'en cas de déconstruction de bâtiments l'ensemble des garanties seront prises pour assurer la pérennité des ouvrages et des bâtiments avoisinants. Les études nécessaires seront réalisées en fonction : levé géomètre, étude de sol, étude structure, diagnostic archéologique... Les travaux, s'ils étaient confirmés dans leur faisabilité, seraient ensuite assurés par des entreprises expérimentées et présentant des références d'intervention du même ordre en centre ancien, dans un tissu urbain très intriqué, au coeur de la ville patrimoine. Les dispositions prises par la collectivité seront communiquées aux riverains et toute intervention sera faite en concertation avec les propriétaires concernés.
2. Sans observation.
3. Les démarches d'ores et déjà engagées par le propriétaire vont dans le sens des attentes de la Déclaration d'Utilité Publique de Travaux. Ce dossier sera suivi et accompagné par Territoires, concessionnaire d'aménagement en charge de la procédure en cours, avec le concours d'Urbanis, animateur de l'OPAH RU et les services de la ville. L'objectif est bien que des immeubles très dégradés et en situation de blocage soit réhabilités. La conformité des travaux et du délai d'exécution devront toutefois être confirmés.
4. La collectivité prend acte du souhait du propriétaire de vendre son bien. Une acquisition amiable par Territoires, dans le cadre de sa mission de concessionnaire, reste envisageable. En cas de vente, la DUPT vaut pour le nouveau propriétaire qui devra lancer les travaux exigés.
5. La prévision de travaux sur cet immeuble correspond à la demande de la collectivité. La conformité de ces travaux et leur délai d'exécution devront toutefois être confirmés. Mme Le Thi Le étant propriétaire de ce bien, il est rappelé que les démarches doivent bien être faites en son nom. Les travaux à réaliser pourront être éligibles à l'octroi de subventions, selon certaines conditions. Urbanis a effectué une première visite pour une estimation préalable des aides mobilisables. Territoires reste à la disposition du propriétaire pour accompagner son dossier.
6. La restauration immobilière est une procédure d'urbanisme destinée à transformer les conditions d'habitabilité d'immeubles, dans un secteur urbain déterminé, en l'occurrence le périmètre du secteur sauvegardé, présentant des caractéristiques justifiant la conservation des bâtiments existants, en tout ou en partie. La procédure de restauration immobilière d'initiative publique permet à la collectivité, par le biais de la déclaration d'utilité publique, de prescrire la réalisation de travaux de restauration aux propriétaires concernés. À défaut d'accord sur la réalisation des travaux – ou en cas de refus des propriétaires de réaliser les travaux prescrits – la collectivité peut poursuivre l'expropriation, à charge pour elle de réaliser les travaux de réhabilitation ou, plus fréquemment, de céder les biens expropriés à des investisseurs

s'engageant à réaliser les travaux dans le cadre d'une opération privée de restauration immobilière.

Le présent dossier sera suivi par Territoires pour vérifier que des travaux seront bien engagés à hauteur des prescriptions, qui plus est s'agissant d'un bâtiment classé Monument Historique.

En cas de non exécution ou de refus de réaliser ces travaux, une acquisition amiable pourra être proposée et à défaut, la procédure d'expropriation pourrait être engagée. Il est toutefois rappeler que le recours à l'expropriation serait l'ultime action dans le cas où la situation resterait particulièrement bloquée.

7. Dans le cas de déconstructions, l'ensemble des études seront réalisées, comme précisé précédemment, de façon à établir un diagnostic précis de l'état des lieux et mettre en oeuvre les travaux adéquats en confortant les bâtiments et ouvrages voisins. Par ailleurs, Territoires engage sa responsabilité pour garantir la stabilité des structures alentours. Les assurances nécessaires sont prises en ce sens. Les murs mis à nu lors d'une déconstruction seront remis en état et la parcelle laissée vide nettoyée. Avant de débiter le chantier, le [maître d'ouvrage](#) (la collectivité ou son concessionnaire) demandera, en référé, la désignation d'un expert judiciaire.
8. Cette observation confirme la volonté d'engager des travaux sur l'immeuble concerné. Cette démarche va dans le sens des attentes de la Déclaration d'Utilité Publique de Travaux. Le dossier sera suivi et accompagner par Territoires. Me N'GUYEN s'est rendu au service urbanisme pour demander des informations mais à ce jour aucune DP n'a été déposé.

Questions du commissaire enquêteur :

- Le stationnement des voitures des résidents :
La politique de stationnement de la ville offre la possibilité d'un abonnement résident préférentiel pour le stationnement dans le centre ancien à 10 €/ mois . Plusieurs parkings souterrains permettent de couvrir une grande part des besoins visiteurs et résidents également. Le Grand Cahors est en outre engagé dans une réflexion approfondie pour améliorer encore les conditions de stationnement.
- Présence de celliers prescrites pour la rénovation des immeubles :
Aucune prescription n'est imposée pour la présence de cellier ou de locaux du même type dans les immeubles ciblés à restaurer. La demande de travaux porte sur la réhabilitation du bâti et sa remise aux normes d'habitabilité actuelles.
- Délais alloués pour le démarrage des travaux sur un Monument Historique :
Les autorisations de travaux pour la réhabilitation d'un Monument Historique restent longues à obtenir. La collectivité tiendra compte de ce temps et des aléas associés. Le fait d'avoir engagé les démarches pour engager des travaux dans le délai 12 mois exigés prouvera la bonne volonté du propriétaire pour se mettre en conformité.