

Département du Lot

**Enquête Publique
sur la révision
du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
du Secteur Sauvegardé de Cahors**

du 14/11/2016 au 16/12/2016



RAPPORT ET CONCLUSIONS

Dominique COMBY-FALTREPT
Commissaire enquêteur désignée par le tribunal Administratif de Toulouse

Sommaire

A - Rapport.....	3
1 - Généralités.....	4
1.1 - Objet de la présente enquête publique.....	4
1.2 - Identification de l'autorité organisatrice de l'enquête publique	4
1.3 - Identification du Maître d'ouvrage.....	4
1.4 - Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique	4
1.5 –Historique, procédures antérieures, informations et concertation.....	4
1.6 –Avis de l'autorité environnementale.....	5
1.7 - Avis de la Commission Nationale des secteurs Sauvegardés	5
1.8 - Autres avis émis avant l'enquête publique	5
1.9- Composition du dossier-	5
1.10- Contexte du dossier.....	7
2.- Organisation et déroulement de l'enquête	8
2.1- Préparation et organisation de l'enquête	8
2.1.1-Désignation du commissaire enquêteur .	8
2.1.2- Arrêté portant ouverture de l'enquête publique.....	8
2.1.3-Durée de l'enquête	9
2.1.4- Registre d'enquête.....	9
2.1.5- Dossier d'enquête.....	9
2.1.6-Appréciation sur la forme du dossier d'enquête.....	9
2.1.7- Réunions	9
2.1.8- Lieux, siège et période de l'enquête publique ..	11
2.1.9 – Lieux de consultation du dossier et du registre d'enquête.....	11
2.1.10- Permanences	11
2.1.11- Information du public.....	11

2.1.12- Clôture de l'enquête, Procès-verbal de synthèse des observations du public	12
2.1.13- Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête	12
3.- Analyse des observations et réponses du maître d'ouvrage	13
3.1- Relation comptable des observations du public.....	13
3.2- Observations du public et réponses du Maître d'ouvrage	13
B – Conclusions motivées et avis sur le PSMV du Secteur Sauvegardé	20
1.1 - Contexte de l'enquête	21
1.2 - Contexte du projet.....	21
1.3 - Conclusions par rapport aux intentions du PSMV.....	22

A- Rapport d'enquête

1 – Généralités

1.1 - Objet de la présente enquête publique

La présente enquête a pour objet la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Secteur sauvegardé de Cahors

1.2 - Identification de l'autorité organisatrice de l'enquête publique

L'autorité organisatrice est la PREFECTURE DU LOT (Direction Départementale des territoires du Lot-Unité des Procédures Juridiques et environnementales),

1.3 - Identification du Maître d'Ouvrage :

Comme indiqué dans la notice explicative de la DRAC Occitanie annexée au dossier avant le début de l'enquête, le Maître d'ouvrage est la Direction régionale des Affaires Culturelles Occitanie, Hôtel des Chevaliers de Saint-Jean de Jérusalem, 32 rue de la Dalbade, Toulouse

1.4 - Cadre législatif et réglementaire du projet soumis à enquête publique

La procédure de révision de plan de sauvegarde et de mise en valeur est régie par les articles L. 313-1 à L.313-3 et R.313-11 à R313-16 du code de l'urbanisme.

La phase d'enquête publique telle voulue par l'article L.313-1 du code de l'urbanisme est conduite selon les articles R.123-2 et suivants du code de l'environnement.

1.5 – Historique, procédures antérieures, informations et concertation

Le PSMV du secteur sauvegardé de Cahors, actuellement encore en vigueur a été créé par arrêté ministériel le 10/10/1972 et approuvé le 13/10/1988 par décret du Conseil d'Etat.

Par délibération du 22/02/2007, la commune de Cahors a demandé la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur actuel afin d'actualiser ses dispositions.

L'arrêté préfectoral du 31/03/2008 a prescrit la révision du PSMV du secteur sauvegardé de Cahors.

La Commission Locale du Secteur Sauvegardé (arrêté préfectoral du 23/09/2008 et du 25/06/2014) Est composé à nombre égal de représentants de la commune, de représentants de l'Etat et de personnes qualifiées .

Concertation 2009-2014

De 2011 à 2014, des réunions publiques, des réunions de quartiers ou des conférences ont été organisées à raison de une ou deux /an .

De 2012 à 2014 trois expositions ont traités du Secteur Sauvegardé.

Les habitants ont été informés par des courrier et l'avancement de l'étude a fait l'objet de plusieurs n° du « Cahors mag ».

La concertation n'a fait l'objet d'aucun courrier ni remarque sur le registre.

1.6 - Avis de l'Autorité environnementale

L'arrêté préfectoral du 7 octobre 2015 publié sur le site internet de la DREAL Midi-Pyrénées porte décision dispensant de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-18 du Code de l'Environnement.

1.7 – Avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés (CNSS)

Le projet a été présenté lors des séances des 8 et 10 décembre 2015.

Lors de la séance du 8/12/15 un avis favorable à l'unanimité est émis avec réserves

Lors de la séance du 10/12/2015, la proposition de rédaction concernant le règlement reçoit un avis favorable à l'unanimité

1.8 - Autre Avis émis avant l'enquête publique

Le CAUE (conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement) émet en novembre 2014 suggérant principalement des précisions dans la rédaction de certains articles du règlement.

1.9- Composition du dossier

Le dossier d'enquête a été établi par A. Melissinos, V.Pandhi, G. Séraphin, A. Charrier, architectes-urbanistes et I.D.E. Environnement

IL est composé des documents suivants

0-Documents administratifs

0-1- Arrêtés et délibérations

0-2-Bilan de concertation

0-2-1 Concertation procédure 2014

0-2-1-1 Registre de concertation

0-2-1-2 Lettres au Maire

0-2-1-3 Réunions publiques

0-2-1-4 Courriers envoyés aux habitants

0-2-1-5 Supports de communication municipaux

0-2-1-6 Presse

0-2-1-7 Exposition

0-2-1-8 Publications gratuites

0-2-2 Concertation procédure depuis 2008

0-2-2-1 Réunions publiques

- 0-2-2-2 Courriers envoyés aux habitants
- 0-2-2-3 Supports de communication municipaux
- 0-2-2-4 Presse
- 0-2-2-5 Exposition
- 0-2-2-6 Publications gratuites

1-Rapport de présentation

2-Document graphique

3-Règlement

4-Annexes

4-1 Servitudes d'utilité publique

4-1-1 Plan général des servitudes

4-1-2 Servitudes d'utilité publique

4-1-2-1 AC1 MH

4-1-2-2 AC2 Monuments naturels et sites

4-1-2-3 ZPPA archéologie préventive

4-1-2-4 PT1 PT2 télécommunications

4-1-2-5 I3 Gaz

4-1-2-6 I4 Électricité

4-1-2-7 PM1 - PPR Risques naturels

4-1-2-8 PM1 - PPRI Risques d'inondations

4-2 Zone de publicité restreinte

4-3 Classement sonore

4-4 DPU-DPU Fond de commerce et Périmètre de sauvegarde du commerce de détail et de proximité

4-5 Annexes sanitaires

4-5-0 Pièces écrites

4-5-1 Plan réseau eau potable

4-5-2 Plan réseau eaux usées

4-5-3 Plan réseau eaux pluviales

4-5-4 Gestion des déchets

4-5-5 Défense incendie et secours

Ce dossier d'enquête a été complété par le commissaire enquêteur divers documents

Avant l'ouverture de l'enquête :

- 1- Arrêté n° E2016.269 du 13/10/2016
- 2- Le petit Journal du 20 au 26 /10/2016
- 3- La dépêche du midi du 20/10/2016
- 4- La notice explicative établie par l'UDAP
- 5- Examen au cas par cas du PSMV dont arrêté n° 2015.2051
- 6- Compte-rendu de la réunion de la Commission locale des Secteurs sauvegardés du 18/11/2014
- 7- Compte rendu des personnes publiques associées du 18/11/2014
- 8- Compte rendu du Conseil Municipal de Cahors du 18/11/14 (bilan de la concertation)

- 9- Délibération du Conseil Municipal de Cahors (révision du PSMV)
- 10- Procès –verbal de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Séance du 8/10/2015
- 11- Procès –verbal de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Séance du 10/10/2015
- 12- Remarques du CAUE (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et d'Environnement)

Lors de leur parution :

- 13- La dépêche du midi du 17/11/2016
- 14- Le petit Journal du 17/11 au 23/11/2016

1.10- Contexte du dossier

La nécessité d'une révision est apparue quant au constat que le PSMV datant de 1988 et ne correspondait plus à une bonne préservation du patrimoine.

Il était devenu incompatible avec les réalités et les modes de vie d'aujourd'hui.

L'aspect patrimonial restant mineur, avec un pourcentage important de destructions, de rénovations, de modifications du bâti. Le règlement demeurant trop peu précis sur les matériaux, les techniques à proscrire ou au contraire à employer.

Le bâti du XIX^{ème} siècle n'était pas pris en compte et l'architecture contemporaine ne prenait pas toujours en compte l'environnement architectural.

Le PSMV de 1988 avait donc dans son application des conséquences contraires au but de la préservation de l'architecture et de l'urbanisme que le secteur sauvegardé voulait préserver et mettre en valeur.

Objectif de la révision

Ce nouveau PSMV se fonde par conséquent sur une nouvelle philosophie désirant concilier vie quotidienne, protection et mise en valeur du patrimoine.

Entre 1987 et 1998 , des études effectuées par la DRAC ont enrichi la connaissance sur l'habitat du Moyen âge à Cahors

Ces découvertes, ont mis en exergue les limites du règlement du Secteur Sauvegardé actuel qui s'avérait plus destructeur que protecteur, autorisant entre autres des bâtiments estimés en apparence du XIX^{ème} siècle qui dans la majeure des cas se sont révélés dater du Moyen âge.

La ville de Cahors axe la revalorisation du centre-ville sur une résorption de l'habitat indigne, une amélioration de l'efficacité énergétique, la réhabilitation des espaces publics avec pour but principal la restauration de qualité du bâti patrimonial.

Le règlement du PSMV doit être l'outil permettant la mise en œuvre de ces intentions.

L'étude préalable au dossier de PSMV

- Un recensement patrimonial a été mené systématiquement avec la visite de chaque maison ou immeuble) par une équipe composée d'un architecte du patrimoine et une archéologue, appuyée par le service du patrimoine et un historien de l'art. 1492 parcelles ont été recensées, les données retranscrites dans des fiches ayant pour objectifs de répondre au double objectif, celui de la conservation du patrimoine bâti et celui des conditions de son évolution.
- Une analyse cartographique et topographique historique permet de comprendre l'évolution urbanistique de la ville.
- Une étude socio-économique du secteur

Le principe est que les évaluations relèvent d'une connaissance tant de l'architecture que des enjeux patrimoniaux que des usages potentiels

Présentation du secteur sauvegardé :

Le périmètre a été défini par arrêté ministériel en 1972 et correspond à la cité médiévale située à l'est du méandre du lot et séparée des quartiers XIX^{ème} par le boulevard Gambetta

Le périmètre du secteur sauvegardé reste inchangé, conservent donc les mêmes limites :

- Au nord la Côte des Evêques (partiellement
 - A l'ouest par la rue de la Barre et le boulevard Léon Gambetta
 - Au sud et à l'est par la rivière du Lot
- Soit une surface de 32 hectares

Particularité d'un PSMV

Les secteurs sauvegardés pouvant être créés depuis 1962 (loi Malraux sur le patrimoine) sont qualifiés depuis la loi Création Architecture et Patrimoine du 07/07/2016 de « Sites Patrimoniaux remarquables » doivent représenter un instrument de connaissance une proposition d'évolution de la ville et un guide pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

Le PSMV est un document d'urbanisme qui se substitue au document d'urbanisme régissant l'ensemble de la commune , plus contraignant il permet de réglementer les interventions dans les intérieurs d'immeubles et de fixer des prescriptions quant aux travaux envisagés.

2 – Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 - Préparation et organisation de l'enquête

2.1.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du tribunal administratif de Toulouse, par décision en date du 13 juin 2016 portant le numéro E16000116/31, a désigné :

Mme Dominique COMBY-FALTREPT, commissaire- enquêteur titulaire
M. Jean-Michel VERDIE, commissaire-enquêteur suppléant

2.1.2 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Cette enquête a été prescrite, par arrêté préfectoral du 13/10/2016 (cf annexe 2)

2.1.3- Durée de l'enquête

L'enquête d'une durée de 33 jours s'est déroulée du lundi 14 novembre au vendredi 16 décembre 2016 inclus.

2.1.4- Registre d'enquête

Le registre dont toutes les pages étaient cotées, a été paraphé par le commissaire enquêteur. Il a été ouvert le lundi 14 novembre et clos le vendredi 16 décembre 2016 à la fin de la permanence. Les observations pouvaient également être adressées par lettre au commissaire enquêteur, à la Direction Départementale des Territoires- secrétariat général- unité des procédures juridiques et environnementales- à l'attention de Mme Comby-Faltrept, commissaire enquêteur- 127, quai Cavaignac- 46000 CAHORS cedex 9
Les observations pouvaient également être adressées par courrier électronique à l'adresse : ddt-sg-bpot.gouv.fr

2.1.5- Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été complété et paraphé avant l'ouverture de l'enquête. Il a été également consultable sur le site des services de l'Etat dans le Lot : www.lot.gouv.fr

2.1.6 - Appréciation sur la forme du dossier d'enquête

Le dossier très imposant dont la lecture voire la relecture (compte tenu du report de l'enquête) a nécessité un temps certain. Il comportait (avec les ajouts effectués avant l'enquête) tous les documents légaux. Sa lecture n'en était néanmoins guère facilitée par sa présentation et son volume qui n'ont que peu invité les personnes se présentant à l'enquête à le parcourir.

Le rapport de présentation est très complet et didactique, explicitant la méthode employée pour atteindre les objectifs de sauvegarde et de mise en valeur. Les différentes étapes sont amplement illustrées montrant les richesses et les problèmes tant sur les bâtiments qu'au niveau urbain.

Le règlement établi avec une rédaction claire et précise devrait permettre une bonne gestion du patrimoine architectural et urbain de la ville de Cahors.

Le document graphique présente une légère différence de reproduction entre la légende et le plan lui-même, ce qui n'en facilite pas la lecture et l'interprétation. Le symbole T que l'on retrouve expliqué dans le règlement ne figure pas dans la légende du plan.

2.1.7 - Réunions avec l'autorité organisatrice et le responsable de projet

Avant l'ouverture et pendant l'enquête publique, 3 réunions ont été organisées.

Réunion du 18 Juillet 2016 à la DDT du Lot

Etaient présents:

M. Guillaume BENOIT UDAP
Mme Laure COURGET Maison du Patrimoine Mairie de Cahors
M. COLIN Adjoint au maire de Cahors
Mme Dominique COMBY-FALTREPT commissaire enquêteur
Mme Corinne MAURIN DDT
Mme Laurence VIVIER DDT
Jean Michel VERDIE commissaire enquêteur suppléant

Mme Laure COURGET présente le projet avec l'appui d'un Power point

Mme Vivier rappelle qu'elle a signalé que plusieurs documents manquent dans le dossier.
Ces documents à l'exception de la notice explicative m'ont été fourni par courrier le 27/07/2016

Remarque est faite que la maîtrise d'ouvrage n'est pas certaine, si elle est assurément étatique, reste à définir si c'est au niveau du département (UDAP) ou de la région (DRAC).
L'ambiguïté vient du fait que pour la première fois, la commune a participé au financement de l'étude à hauteur de 20%.

M Benoit doit réaliser une notice explicative et faire le nécessaire pour que le maitre d'ouvrage soit clairement défini.

Compte tenu de ces éléments manquants, dont pour certains la date d'obtention ne semble pas facile à déterminer, il est décidé de ne lancer l'enquête qu'après complétude du dossier, sachant qu'en tout état de choses, une enquête ne se réalisant pas l'été, elle n'aurait démarré qu'en septembre.

Réunion du 5 octobre 2016 à l'UDAP

Le maitre d'ouvrage étant clairement défini, M Benoit me joint par téléphone le lundi 3 octobre afin de prévoir une réunion pour organiser l'enquête. Je demande que Mme Courget, directrice de la maison du patrimoine soit présente.

Etaient donc présents :

M. Guillaume BENOIT UDAP
Mme Laure COURGET Maison du Patrimoine Mairie de Cahors
Mme Dominique COMBY-FALTREPT commissaire enquêteur

La maîtrise d'ouvrage est définitivement arrêtée, c'est la DRAC Midi Pyrénées
Les documents manquants sont réunis
La réunion consiste à l'organisation de l'enquête.

Entente est faite sur les dates de l'enquête, le lieu de réception du public, la publicité dans les journaux , l'affichage des documents (arrêté et avis) et la publicité complémentaire.

Réunion avec M Alexandre Mélissinos le 04/11/16

Une réunion était envisagée avec M Melissinos
Pour une bonne organisation, nous nous sommes rencontrés lors du « forum quartiers anciens durables » et j'ai assisté au dit forum.

Nous avons donc échangé dans de bonnes conditions sur le PSMV puis avons eu une réunion à 3 avec Madame Laure COURGET, directrice de la maison du patrimoine.

2.1.8 - Lieux, siège et période de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du lundi 14 novembre 2016 à partir de 14h au vendredi 16 décembre 2016 à midi.

Le lieu d'accueil était la maison du patrimoine, sise au 8 rue de la halle à Cahors.

Les heures d'ouvertures étaient durant l'enquête

Le lundi de 14h à 18h

Du mardi au jeudi de 10h à 12h et de 14h à 17h

Et le vendredi de 10h à 12h

Le jour de la permanence le samedi de 9h à 12h

2.1.9 - Lieux de consultation du dossier et du registre d'enquête

Le dossier d'enquête et le registre ont été à la disposition du public toute la durée de l'enquête. Une carte graphique était affichée sur un mur permettant une meilleure lisibilité du document et un repérage des logements concernés par la demande des personnes se présentant pour l'enquête.

La brochure « Cahors, secteur sauvegardé : la reconquête » était fourni gratuitement à la demande des visiteurs ainsi que d'autres brochures régulièrement édités par la maison du patrimoine, sur les chantiers réalisées chaque année etc....

2.1.10 - Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences ont été choisies en variant autant que possible les jours et les heures (matin et après-midi) en tenant compte des jours de marché, et avec un lundi et un samedi matin.

Le public pouvait rencontrer le commissaire enquêteur lors des 5 permanences prévues :

Le lundi 14 novembre de 14h à 17h

Le mardi 22 novembre de 15h à 18h

Le mercredi 30 novembre de 9h à 12h

Le samedi 10 décembre de 9h à 12h

Le vendredi 16 décembre de 10h à 12h

2.1.11 - Information du Public

Publications de presse

Des avis ont été publiés dans deux journaux locaux

La Dépêche du Midi du 17 /10/16

Le petit journal du 20 au 26/10/16

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique

La Dépêche du Midi du 17/11/16

Le petit Journal du 17/11 au 23/11/16

Soit dans les 8 jours de l'enquête

Douze panneaux rigides au format A2 écrits noir sur fond jaune ont été apposés à travers le secteur sauvegardé par le maître d'ouvrage (cf annexe 4)

- 1- Rue de la Barre – porte de côté Barbacane
- 2- Boulevard Léon Gambetta Eglise St Barthélémy
- 3- 2 rue du Château du roi
- 4- Rue des pénitents- espace social et citoyen
- 5- Place Jean-Jacques Rousseau- Bourse du travail
- 6- Rue St Urcisse- Porte de l'église
- 7- Rue Nationale
- 8- Maison du Patrimoine 8 rue de la Halle
- 9- Rue Joffre Panneau affichage mairie
- 10- Rue Jean François Caviolle – Panneaux
- 11- Place Jean-Jacques Chapou UDAP 46
- 12- Accueil UDAP46 (intérieur)

Autre publication

Malgré les enjeux, le public a été peu important pendant la première moitié de l'enquête, j'ai donc pris l'initiative de contacter le journal la « Dépêche du Midi » pour l'établissement d'un article rappelant l'enquête. (cf annexe 6)

Contrôle des mesures d'affichage

Un certificat d'affichage a été établi par M le maire de Cahors avec production de photographies de lieux d'affichage des avis (cf annexe10)

2.1.12- Clôture de l'enquête – procès verbal de synthèse des observations du public

L'enquête publique s'est achevée comme prévu le vendredi 16 décembre 2016 à midi.
Le registre a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête

En entente avec l'autorité organisatrice et le maître d'ouvrage, il a été entendu que compte tenu de la « trêve de Noël » la synthèse de l'enquête serait remise le 03/01/2017 au maître d'ouvrage.
Une rencontre avec M Benoit, représentant du maître d'ouvrage a donc eu lieu le lundi 03/01/2017 avec remise . du procès verbal des observations.(Cf. annexe 6).

2.1.13 – Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat avec tous ces interlocuteurs : L'UDAP, La directrice et les différentes personnes de la Maison du patrimoine, la DDT, et le bureau d'études.
On peut regretter le nombre peu important de personnes qui sont venues consulter le dossier étant donné les enjeux du projet.

Il est à noter que la Maison du patrimoine est voisine de l'entrepôt d'un grossiste en légumes qui le matin gare son camion de manière telle qu'elle obstrue la porte de la maison du patrimoine n'en facilitant pas l'accès

3.- Analyse des observations et réponses du Maître d'ouvrage

3.1 - Relation comptable des observations du public

Cette enquête publique n'a pas mobilisé un très grand nombre de personnes.

Suite à la parution d'un article dans le journal « la Dépêche du midi » à l'initiative du commissaire enquêteur, la fréquentation a été plus importante lors des deux dernières permanences principalement.

La plupart des personnes (voire toutes) demeurent dans le secteur sauvegardé.

18 personnes sont venues s'informer, occasionnant **15 remarques sur le registre.**

Aucune remarque n'est parvenue soit de manière postale ou dématérialisée par internet.

Les visiteurs ayant été systématiquement invité - sauf désaccord de leur part - à déposer leurs observations par écrit dans le registre, il n'y a eu aucune contribution verbale non confirmée par une déposition écrite.

3.2 - observations du public et réponses du maître d'ouvrage

Etant donné leur nombre peu important, les remarques notées sur le registre sont retranscrites de manière intégrale. Un tableau reproduisant les différentes remarques du registre a été annexé en fin du P.V. de synthèse (cf annexe 7 et 8).

La lettre réponse du Maître d'ouvrage est reproduite en annexe 9

Les remarques ont été enregistrées selon leur ordre d'inscription sur le registre : R1, R2 etc

Remarques concernant directement le dossier du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur :

R2- M Paul CLAVE

130 quai Ségur Cahors

Il est satisfait de l'information donnée très en amont de ce dossier d'enquête

Que l'ensemble moyenâgeux soit inclus dans le nouveau secteur sauvegardé lui paraît une excellente chose.

Réponse du MO

Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part du maître d'ouvrage

R6- Mme Caroline CARIOU

Directrice de la propreté et du cadre de vie du grand Cahors

A l'angle de la rue Vidal et de la rue du château du roi, il y a plusieurs containers poubelles classiques.

Le service collecte des déchets du Grand Cahors souhaite mettre en place des containers enterrés à la

place. Pour cela il faudrait changer la légende de la parcelle (non cadastrée, section CD) devant le jardin de la Sorcière

Réponse du M.O

Suite à cette remarque, le maître d'ouvrage, après en avoir discuté avec la collectivité, demande à la maîtrise d'oeuvre d'opérer les modifications permettant l'installation des dits containers. Pour être plus précis, le Bureau d'Etudes va modifier la légende de la parcelle concernée et remplacer le trait continu par un trait discontinu.

R8- Mme SOULIE

7 rue St Barthélémy Cahors

Elle s'interroge en lisant le plan graphique du SS sur la légende jaune rayé impactant un petit carré en limite de sa parcelle. En effet cette zone a été rénovée dans le cadre « rénovation des façades » + consolidation.

Elle aimerait comprendre cette attribution

Sur le tableau des dispositions particulières du Plan de sauvegarde, elle est répertoriée au n° 8 alors que sa maison+ terrain sont côté impair au n° 7, sur la parcelle CD 001 ilot 69

Par ailleurs, iI est stipulé « pan de bois » qui est absent sur sa construction.

Réponse du M.O

Concernant la parcelle CD001 ilot69, la légende « jaune rayée » a en effet fait l'objet de travaux entre la phase d'étude et la proposition de plan. Il est demandé au Bureau d'Etudes de reprendre la légende de cette parcelle en remplaçant le « jaune rayé » en « gris hachuré fin ».

Enfin, l'erreur sur le tableau des dispositions particulières est issue d'un problème de mise en page. Il a été demandé au Bureau d'études de solutionner ce problème en laissant par exemple apparaître les lignes et colonnes du tableau pour faciliter la lecture du document.

R10- M Michel ALQUIER

Responsable des affaires juridiques Ville de Cahors grand Cahors

La placette cadastrée CH 587 à l'angle de la rue Nationale et de la rue Bergounioux est la propriété de Mme DAJEAN. Cette parcelle a fait l'objet d'une rectification cadastrale pour le compte de cette dernière en 2016.

Il convient ainsi de prendre en compte cette modification dans cette révision du PSMV.

Réponse du M.O.

Suite à cette remarque, la collectivité a cherché les antécédents de propriétés de propriété de la placette et a conclu sur son caractère privé. Elle sera donc intégrée à la parcelle n°587 puis transmise au Bureau d'études pour modification du plan en traçant les nouvelles limites de cette parcelle. Enfin, il est à noter que cette partie de parcelle sera légendée en blanc et double hachures fines : « espace libre à conserver et soumis à prescriptions supplémentaires »

R13- M DUSSOCHAUT

15 rue du château du roi

Le plan de l'immeuble, côté Lot n'est pas conforme à la réalité.

Réponse du M.O.

La remarque de Monsieur DUSSOCHAUT a été précisée suite à une rencontre avec l'UDAP. La façade donnant sur le Lot de sa propriété est en fait occupée par une terrasse talutée sur une bande allant du nord vers le sud d'une longueur de 10 mètres environ pour une largeur d'environ 2 mètres.

Après vérification, le cadastre n'a pas non plus intégré ce changement intervenu, selon le propriétaire avant 1989.

Partant de ces constats, il est proposé :

- *D'orienter M. DUSSOUCHAUD vers les services du cadastre afin de corriger cette coquille ;*
 - *De maintenir la légende hachurée grasse : « bâtiment à conserver » sue cet édifice compte-tenu du fait que le bâtiment ne perd absolument pas de son intérêt. Il conviendra d'ajouter la mention « terrasse » sur le plan afin de prendre en compte cette dernière information.*
- Cf plan explicatif joint en annexe 9*

R15- Mme Laure COURGET

Directrice du Patrimoine, ville de Cahors

L'emplacement réservé ER4 n'a plus d'objet, la maison concernée ayant été vendue et confortée dans son statut de maison.

Par là même le règlement du dossier officiel mentionne page 11 un emplacement réservé n°4 sur la parcelle 586.

Ce numéro est à corriger en n° 587 au regard des remarques de Michel ALQUIER le 14/12/16 et de celle écrite ci-dessus.

Réponse du M.O.

L'ensemble de ces remarques est intégré par la collectivité et le maître d'ouvrage. Il est donc demandé au Bureau d'Etudes d'opérer aux changements associés à ces remarques id ex la suppression de l'espace réservé n°4.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage prend en compte toutes les remarques et effectuera les modifications demandées.

Il est à noter que quelques remarques concernent des erreurs de graphisme ou de notations .

Il est certain que certaines erreurs se seraient annulées d'elles-mêmes suite à une visite sur le terrain.

Si on ne peut nier que le dossier est sérieusement étudié, on peut s'inquiéter du nombre de « petits problèmes » qui sont apparus compte tenu du nombre de participants.

Remarques concernant des aménagements

R3- M Herminio GARCIA

20 impasse Saint Urcisse

Il demande :

1- Les dates de réfection des rues suivantes :

- 20 impasse Saint Urcisse
- 23 rue des Vayrols

2- des informations sur une éventuelle restauration de l'église Sainte Urcisse

Réponse du M.O.

L'impasse Saint-Urcisse sera traitée en 2017 et la rue de Vayrols en 2018. S'agissant du devenir de l'église saint-Urcisse, des travaux de mise hors eaux de la nef ont été réalisés en 2010 et la protection

du bas-côté sud en 2015. Une étude sanitaire du bâtiment doit aboutir à la définition d'un programme d'intervention pour les années à venir en fonction des arbitrages budgétaires.

R4- Mme Carole ROUANNES- MARSIS

Mentine 46240 Lunegarde

Pour un logement sis au 11 impasse Marsis

Il manque l'éclairage public dans l'impasse, ce qui est un handicap pour la location car création de sentiment d'insécurité.

Réponse du M.O.

Le changement des éclairages publics dans le secteur sauvegardé se coordonne avec la requalification des espaces publics.

R5 -M jean- Paul TEYSSIER

105 Rue nationale

1-Le container enterré derrière les Halles est souvent plein le week-end occasionnant une accumulation de déchets hors container.

2-La vidéo surveillance semble jouer son rôle au niveau des incivilités.

3-Le devenir de l'église Sainte Urcisse.

Réponse du M.O.

Concernant le container enterré derrière les halles, le rythme des enlèvements a été modifié pour tenir compte des caractéristiques techniques propres à ce nouveau container.

R14 -M DERCKSEN

1 place des consuls

Le vélo serait-il le grand oublié dans ce projet ?

Un avenir sans voiture dans le centre-ville paraît inévitable avec rénovation de la place Chapou. Par la même occasion, il est possible d'envisager des pistes cyclables et des parcs à vélos.

Quid de l'effondrement de la falaise sur le parking derrière la « tour des pendus »

Réponse du M.O.

Concernant la place du vélo: le vélo n'est pas oublié puisque depuis le 7 décembre 2015, le secteur sauvegardé a été transformé en espace de rencontre dans lequel le piéton est prioritaire sur le vélo et le vélo sur la voiture. La vitesse est d'ailleurs limitée à 20km/h dans tout le secteur sauvegardé. Les pistes cyclables et les parcs à vélos ont été initiés avec le programme européen « Smooth Mobility » en 2011 avec de nombreux équipements sur la ville et une ossature cyclable de « Bégoux » à « Regourd ».

Concernant l'effondrement de la falaise sur le parking : Ce dossier, ancien désormais, a été réglé dans le cadre privé par des assurances vis-à-vis du propriétaire (M. GRENIER)

R11- Mme Anna Marie REY GOLLIET

250 rue Nationale

1- Comment la place Rousseau va-t-elle être aménagée ?

2- Poubelles :

Les containers ne sont pas organisés de façon permanente

Ex : pas de bac à verre près de la halle ni du Casino donc les gens posent les bouteilles n'importe où, près des autres containers. Ex Bourse du travail, rue à proximité.

Réponse du MO.

R11-1 : la place Rousseau n'est pas encore programmée pour sa rénovation, priorité ayant été donnée aux rues, impasses et ruelles du secteur sauvegardé. Comme pour tout réaménagement d'espace public, une concertation avec les habitants et riverains sera préalablement organisée.

R11-2 : Il n'y a effectivement pas de bac à verre dans le secteur sauvegardé à l'exception de containers enterrés adaptés qui sont progressivement en cours d'installation.

Concernant l'aménagement autour du collège de saint -Etienne**R8- Mme Isabelle SOULIE**

7 rue St Barthélémy Cahors

1-Faisant partie de l'Association de parents d'élèves St Etienne, elle note un problème important concernant la circulation devant le collège dit « site des Soubirous » Circulation des véhicules trop rapides occasionnant un manque de sécurité pour les piétons

2- Il manque une signalétique « zone de rencontre »

R9- Mme Jacqueline BORDES

Impasse de la citadelle

Le stationnement des parents d'élèves le long des trottoirs avant l'école St Etienne représente un danger pour les enfants qui sortent.

La vitesse est trop grande dans ce secteur, les gens ignorent les panneaux « espace de rencontre » trop peu visibles

R12- Mme Isabelle SOULIE

Membre APEL St Etienne (Association Parents d'élèves enseignement libre)

Mandatée par M JACQUET chef d'établissement

Des problèmes importants concernant la circulation routière et piétonnières sont à traiter impérativement devant le site des Soubirous (collège de St Etienne)

Le 8 décembre dernier, un collégien a subi un traumatisme important qui a nécessité une hospitalisation.

Les parents et la direction de St Etienne souhaitent vivement qu'une ou des actions techniques concrètes soient mises en œuvre : fermeture selon des horaires précis de la rue des Soubirous, ou/et présence d'un agent de la force publique et/ou surélévation de la chaussée etc..

L'ensemble scolaire Saint-Etienne est le seul établissement scolaire non sécurisé de toute la ville de Cahors.

Des problèmes importants concernant la circulation routière et piétonnière sont à traiter impérativement devant le site des Soubirous (collège de St Etienne).

Réponse du M.O concernant cet aménagement (R8, R9 et R12)

La législation nationale de lutte contre le tabac a externalisé les élèves sur les espaces publics, hors enceinte scolaire : c'est ainsi le cas pour le lycée Monnerville à terre Rouge, le lycée

Clément Marot rue des Augustins et le Lycée Saint-Etienne, rue des Soubirous. Cette situation, qui n'est pas propre à Cahors, pose de sérieux problèmes de gestion des espaces publics qui ne peuvent être confisqués à l'usage collectif et public.

Concernant la rue Soubirous, située en espace de rencontre du secteur sauvegardé (limitation de la vitesse à 20km/h), plusieurs mesures vont être mises en œuvre avec :

- *Le test de mise en voie piétonne de la rue du Château du Roi (de la rue Feydel à la place de la Libération), ce qui supprimera le trafic « de raccourci » utilisé par certains usagers, et seule perdurera la pose/dépose des élèves et des usagers du quartier ; un contrôle de l'évolution de la situation sera effectué pour apprécier l'impact de cette mesure.*
- *La signalétique de l'espace de rencontre a été installée en périphérie et aux entrées du secteur sauvegardé, car on ne peut pas développer une démultiplication de cette signalisation dans le secteur sauvegardé. Par contre, le rétrécissement de la rue avant le lycée doit permettre un traitement adapté à la réduction de la vitesse.*

Remarques et questions du commissaire enquêteur

- 1- Qu'est ce précisément une « zone de rencontre »
- 2- Quelles sont les actions en cours ou envisagées prochainement pour accompagner les propriétaires vis-à-vis des surcoûts occasionnés par la mise en valeur du bâti :
ravalement façades, ANAH..... ?
- 3- Est-il prévu des formations pour les artisans ?
- 4- Un des objectifs que l'on retrouve dans le règlement est de limiter les véhicules (circulation et stationnement) quelles dispositions sont envisagées pour les résidents ?
Au demeurant le stationnement ne semble pas des plus contrôlés, un camion a stationné pendant deux des permanences, cachant l'entrée de la Maison du Patrimoine et en rendant l'accès des plus délicats !

Dans le document graphique :

J'ai noté l'absence dans la légende du sigle T

Une légère différence de reproduction entre le graphisme de la légende et celui du plan ne facilite pas l'interprétation

Réponse du M.O

1- D'après l'article R.110-2 du code de la route : une zone de rencontre est définie par la section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité

Sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagée de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable ».

- 2- *Des aides publiques existent d'ores et déjà : une OPAH-RU depuis avril 2015 distribue des compléments des collectivités en sus des aides de l'ANAH.*
- 3- *Ces actions existent et sont déjà en cours : des formations des artisans sont menées dans le cadre d'ENERPAT et la CAPEB organise régulièrement en concertation avec la ville des formations spécifiques.*
- 4- *Concernant le stationnement, la ville a connu une réalisation de plus de 300 places gratuites complémentaires et la mise en place d'un tarif résident (10 €/mois /foyer) permettant de stationner sur les places payantes, sans limitation. A ce jour, plus de 1000 abonnements ont été souscrits et le dispositif connaît un grand succès.*

4bis-dans le document graphique : de l'absence de légende « T » dans les documents graphiques.

Cette légende, qui signifie : « maintien à la hauteur du plancher bas du premier étage n'est effectivement dans le cartouche de légende du document graphique. Le maître d'ouvrage intègre cette remarque et demande par là-même à son bureau d'études de corriger la légende du plan.

Les légères différences de couleurs entre la légende et le plan vont être traitées par le bureau d'études.

Fait à Figeac le 31 janvier 2017
Dominique COMBY-FALTREPT
Commissaire-enquêteur



B- Conclusions motivées et avis sur le PSMV du secteur sauvegardé de CAHORS

1.1- Contexte de l'enquête

L'enquête concernant la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Cahors s'est déroulée du 14 novembre 14h au 16 décembre 2016 à 12h d'une manière satisfaisante et dans les conditions par les textes législatifs et règlementaires en vigueur.

Les habitants ont été informés, outre la publication des annonces officielles, par de nombreux panneaux A2 répartis dans les différents quartiers du secteur sauvegardé.

Le public a eu accès au dossier et au registre pendant toute la durée de l'enquête. Un dossier était également mis en ligne et les remarques pouvaient être exprimées sur internet.

Un article d'information dans la « dépêche du midi », à l'initiative du commissaire enquêteur a paru le 07/12/2016

Malgré ce dispositif, l'enquête n'a mobilisé que peu de public, venu principalement s'informer. 18 personnes sont passés n'occasionnant que 15 remarques sur le registre.

1.2- Contexte du projet

Le PSMV actuel date de 1988 et ne correspondait plus à une bonne préservation du patrimoine, laissant la libre place aux destructions, rénovations, et modifications du bâti.

Les bâtiments du XIX^{ème} siècle n'avaient pas été pris en considération.

Le règlement était peu précis sur les matériaux à employer ou à prescrire

L'objet de la révision consistait donc à reprendre complètement le PSMV avec des études préalables importantes comprenant la visite de tous les maisons et immeubles (propriétaires et locataires) et l'analyse de leur patrimoine et également l'évolution urbanistique de la ville.

Parallèlement la volonté de la municipalité d'améliorer l'image de la ville en revitaliser le centre ville afin qu'il devienne plus attractif tant par l'amélioration de l'habitat que par l'aménagement des rues et des espaces publics.

La révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur a donc pour but de redynamiser l'ensemble du centre-ville, l'aménagement des espaces publics et l'amélioration du cadre de vie

Cette reconquête passe par la protection du patrimoine avec la mise en valeur de ses richesses ce qui induit une meilleure connaissance des bâtiments et de son urbanisme.

La volonté est de créer les conditions pour une meilleure attractivité du centre-ville pour y préparer le retour de la population avec des nouveaux dispositifs d'améliorations phoniques et énergétiques, de concilier une réhabilitation qualitative avec les modes de vie du XXI^{ème} siècle et le respect de l'histoire et du patrimoine de Cahors.

La prise en compte des réalités économiques, sociales et urbaines de Cahors est donc indispensable.

Le nouveau document devait donc permettre de :

- 1- Mieux connaître le bâti existant tant extérieurement qu'intérieurement afin de sauvegarder la richesse du patrimoine
- 2- Se donner les moyens de le préserver

Parallèlement il était nécessaire de la part de la municipalité

D'avoir l'adhésion des habitants en les:

- 1- faisant participer (recueil de besoins....)
- 2- informant régulièrement

1.3- Conclusions par rapport aux intentions du PSMV

La phase étude du patrimoine

Le travail effectué par le bureau d'études, conjointement avec l'archéologue du service du patrimoine de la ville de Cahors a nettement amélioré la connaissance du bâti ancien avec une visite systématique de tous les bâtiments sur 1600 parcelles

Ceci permet l'identification de 1630 bâtiments à préserver contre 414 précédemment soit 76,2% de l'ensemble des bâtiments du secteur sauvegardé alors que seuls 19,6% le sont dans le document en vigueur.

Les visites font l'objet d'un fichier par immeuble qui permettent de moduler le degré de protection de chacune des parties des immeubles en identifiant les éléments du patrimoine les plus significatifs tant intérieurement qu'extérieurement.

Le règlement précise sur chaque élément des bâtiments s'ils doivent être restitués, restaurés, modifier, marqués ou démolis.

Le PSMV permet donc une direction sur les travaux préconisés dont le degré d'application sera apprécié au moment de l'autorisation des travaux.

Si les documents du PSMV (règlement et document graphique) sont opposables aux tiers, il n'oblige pas à effectuer des travaux dont la décision revient aux seuls propriétaires.

L'étude comporte également

- Un **volet social** avec l'étude des **caractéristiques socio-démographiques et économiques**
 - 1- Une certaine paupérisation des habitants
 - 2- Une part importante de retraités (42,6% des propriétaires de leur logement)
 - 3- Une part croissante de petits logements, 40% du parc étant composé de logements de une ou deux pièces accueillant souvent de jeunes adultes s'implantant en périphérie lors de la création d'une famille.
 - 4- Les logements disposant d'une surface comprise entre 40 et 100 m² manquants
 - 5- Une rotation importante de la population faisant du secteur sauvegardé un lieu de transit
 - 6- Un taux de vacance important

Des OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain) depuis avril 2015 jusqu'en 2020 ont permis d'initier la réhabilitation des logements avec la volonté de création de logements de taille intermédiaires par des regroupements de petits logements afin de favoriser l'accueil de familles et ainsi une certaine mixité sociale.

- **Activités**

L'étude montre les avantages commerciaux du secteur sauvegardé entre autre un parcours réduit et concentré et une densification qui évite les ruptures, l'intérêt architectural de la ville..... et les points faibles entre autres la taille réduite des locaux pouvant accueillir des commerces et des services, une saturation des commerces concentré sur le bd Gambetta

Pour y remédier, la commune a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux le long des artères commerçantes du secteur sauvegardé

-**Transports et déplacements**

L'intention est de limiter les accès au centre considérant que celui-ci doit être désengorgé du trafic.

Pour ce faire il a été établi une hiérarchie des dessertes voies de transit, de desserte interne limitées aux résidents et commerces et dessertes occasionnelles.

Le secteur sauvegardé est dès à présent en « zone de rencontre » dans laquelle la circulation est limitée à 20km/h, les piétons ont priorité sur les véhicules, les vélos priorité sur les voitures. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation spécifique.

- **Stationnement**

-

L'objectif est celui d'une « ville piétonne » avec un réaménagement des espaces publics, diminuant la place de la voiture et créant des espaces d'agrément pour le piéton.

Le règlement prévoit de surcroît que la création de nouveaux parkings en rez-de-chaussée sont interdits.

Pour obtenir cet objectif, la ville a effectué la réalisation de 300 places gratuites complémentaires et mis en place d'un tarif résident (10 € / mois / foyer).

Par ailleurs il y a eu la réalisation de parkings souterrains certes payants mais situés à proximité.

- **Espaces publics**

Etant donné l'état dégradé de l'espace public et la surface importante à traiter (10ha), la ville de Cahors a pris comme principe depuis 2009, de traiter les rues de manière unitaire en bordant les voies de larges bandes de calcaire et d'assurer le remplissage par du béton désactivé de calcaire clair. Un certain nombre d'espaces publics ont déjà été aménagés.

On ne peut que noter que l'aménagement de l'espace public encourage, de manière générale, les riverains à faire eux même des travaux d'embellissement de leur habitat.

Le principe adopté moins onéreux devra permettre la réalisation des rues et place à plus courte échéance.

- Informations

Les propriétaires peuvent exiger que la servitude leur soit expliquée

Le caractère architectural, urbain, historique, ou scientifique doit être expliqué afin que les habitants puissent adhérer au projet et adopter les mesures prescrites.

Comme dit dans le rapport, l'information auprès des habitants a été relativement importante pendant la phase d'étude avec réunions, conférences, expositions, productions de plaquettes gratuites et articles dans le magazine de Cahors ou dans les journaux locaux.

Pendant l'enquête et depuis sa clôture, j'ai pu remarquer que ce processus continue avec la programmation de conférence sur les chantiers effectués durant l'année 2016 et la création d'une instance de participation des habitants.

- Formations

L'application du règlement ne peut être effective qu'avec une bonne entente avec les artisans du bâtiment ce qui sous-entend des formations pour ces derniers. Des formations spécifiques sont organisées dans le cadre d'ENERPAT et par la CAPEB.

Avis

Le PSMV proposé tant dans son document graphique qu'à travers son règlement répond aux intentions pour lesquelles il a été révisé à savoir principalement connaître et préserver le patrimoine de Cahors.

Les orientations majeures du projet urbain soit la restauration patrimoniale, l'amélioration de l'habitat, la requalification des espaces publics, le dynamisme des commerces du centre-ville, la place de la voiture sont comme on vient de le voir dans l'analyse ci-dessus compatibles et concomitantes avec le PSMV

Pour les raisons développées ci-dessus, je donne un **avis favorable** pour le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de CAHORS

Assorti **de quatre réserves**

Réserve 1 :

Concernant la remarque de Mme CARIOU (R6) que le document graphique soit modifié sur la parcelle non cadastrée, section CD devant le jardin de la Sorcière afin de permettre l'implantation de containers enterrés. (modification de légende et du trait continu par un trait discontinu).

Réserve 2

Concernant la remarque de Mme SOULIE (R8), parcelle CD 001 îlot 69 que le document graphique soit modifié en gris hachuré fin.

Que les caractéristiques de sa parcelle soit modifiées sur les dispositions particulières du plan de Sauvegarde afin de correspondre à la réalité.

Réserve 3

Concernant la remarque de M. ALQUIER (R10) que la modification du plan soit effectué avec les nouvelles limites de la parcelle et la légende » espace libre à conserver et soumis à prescription supplémentaires ».

Réserve 4

De supprimer l'emplacement réservé n° 4 n'ayant plus d'objet.

Et la recommandation d'informer par courrier à M. DUSSOUCHAUD (R13) de contacter les services du cadastre pour corriger sa parcelle .

Fait à Figeac le 31 janvier 2017
Dominique COMBY-FALTREPT
Commissaire enquêteur



...

