

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

CAJARC



RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIERRE JEAN TRABON

ARCHITECTE EN CHEF DES MONUMENTS HISTORIQUES - ARCHITECTE D.P.L.G

Août 2020

SOMMAIRE

1 - AVANT-PROPOS.....	6
2 - PRÉSENTATION.....	7
2.1 - Repères généraux.....	8
2.2 - Historique de l'urbanisation.....	8
3 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	17
3.1 - Structure du paysage :.....	17
3.1.1 - Le cirque de Cajarc :.....	17
3.1.2 - La rivière et les cingles :.....	17
3.1.3 - Le causse :.....	17
3.2 - Structure urbaine.....	22
3.2.1 - La ville médiévale :.....	22
3.2.2 - Le Barri-Neuf.....	22
3.2.3 - Extension XIX ^{ème} siècle : le tour de ville.....	26
3.2.4 - Hameau de Gaillac.....	27
3.2.5 - Unités agricoles isolées.....	27
3.2.6 - Ambiances urbaines.....	27
3.2.7 - Extension XX ^{ème} siècle.....	27
3.3 - L'Architecture.....	37
3.3.1 - L'architecture médiévale.....	37
3.3.2 - L'architecture du XV ^{ème} au XVII ^{ème} siècle.....	37
3.3.3 - L'architecture XVIII ^{ème} et XIX ^{ème} siècles.....	40
3.3.4 - L'architecture rurale.....	40
3.3.5 - L'architecture XX ^{ème} siècle.....	40
3.3.6 - La construction.....	41
4 - LES ENJEUX.....	57
4.1 - Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères.....	57
4.2 - Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines.....	57
4.3 - Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales.....	57
5 - LE PROJET.....	65
5.1 - Orientations.....	65
5.2 - Le zonage.....	68
5.3 - Le règlement.....	71
5.4 - Lien avec le PLU.....	72
5.5 - La transition énergétique.....	76

INDEX DES ILLUSTRATIONS

1. Situation de Cajarc dans la région Occitanie (Source : Picto-Occitanie).....	9
2. Carte IGN centrée sur la commune de Cajarc faisant apparaître ses limites administratives et ses abords de monuments historiques (source : Atlas des patrimoines).....	9
3. Parcellaire de Cajarc au 1/15000 et ses abords de monuments historiques (source : UDAP du Lot).....	10
4. parcellaire du centre-bourg de Cajarc au 1/5000 avec ses abords de monuments historiques (source UDAP du Lot).....	10
5. Cartographie du patrimoine archéologique sur la commune illustrant les premières occupations du territoire (source : agence Trabon).....	11
6. Cartographie du tronçon n°4 entre Faycelles et Cajarc du GR65, chemin de Saint-jacques de Compostelle en France inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Seules 7 sections de sentiers de la « via podiensis » au départ du Puy-en-Velay sont inscrites en France parmi les 78 composantes que forment le bien. Chacune de ces sections de sentier est accompagnée du zone tampon permettant d'illustrer son environnement immédiat et ses perspectives visuelles importantes.....	11
7. Vue de Cajarc depuis le Sud Ouest.....	13
8. Exemples de paysages de la commune de Cajarc : Vue de Cajarc et du Lot depuis le Sud-Ouest.....	13
9. Illustration: Vue de Cajarc et de son cirque depuis le nord.....	13
10. Cadastre de Cajarc au 1/2500 et ses monuments historiques.....	14
11. Maison de l'Hébradie (monument partiellement classé).....	14
12. Grues, réservoir et abri de la gare de Cajarc (monument historique Inscrit).....	15
13. Chapelle dite des mariniers (monument historique Inscrit).....	16
14. Vues sur le cirque de Cajarc.....	18
15. Vues du hameau de Gaillac et de ses cingles accompagnés de ses plaines agricoles.....	19
16. Vues sur le causse et son patrimoine.....	20
17. Occupation des sols du cirque de Cajarc (plan et coupes de l'agence Trabon).....	21
18. Urbanisation de Cajarc depuis le Moyen-âge (source : agence Trabon).....	23
19. Plan du cadastre napoléonien (1811) (source : archives départementales du Lot).....	24
20. Plan supposé de la ville en 1390, d'après les sources archivistiques.....	24
21. Schéma du réseau viaire du Centre-Bourg et du Barri-Neuf.....	25
22. Perspective vers le Nord de la rue principale du Bourg-Centre.....	26
23. Perspectives des rues du Barri-Neuf.....	26
24. Carte de l'urbanisation à partir de 1811.....	28
25. Plan des espaces non bâtis, des rues anciennes et de leurs transformations (jaune) au cours du XIXème siècle.....	29
26. Structure urbaine du Bourg-Centre.....	31
27. Structure urbaine du barri neuf.....	32
28. : Maisons à façade pignon.....	32
29. le Tour de Ville.....	32
30. Vue du hameau de Gaillac depuis le pont de la route départementale D19.....	33
31. Hameau de Gaillac.....	33
32. Unités agricoles isolées.....	34
33. Illustration: Puits, bassins, fontaines agrémentant les espaces publics.....	35
34. Ambiances végétales de la ville.....	36
35. Exemples de composition de façades, médiévales et modernes.....	38
36. : Diversité des rues de la ville.....	39
37. : Exemples de portails.....	39
38. Plan de repérage patrimonial réalisé par G. Séraphin.....	42
39. Plan de repérage des édifices de caractère et remarquables (source G. Séraphin).....	43
40. Extrait du recueil photographique des édifices remarquables et de caractère présent dans le diagnostic.....	43
41. Exemples d'architecture médiévale.....	44
42. Exemples d'architecture XV-XVIIème siècle.....	45
43. Exemples d'architecture XVIII-XIXème siècle.....	46
44. Exemple d'architecture XXème siècle.....	47
45. Exemples d'architecture rurale.....	48
46. Exemples de couvertures.....	49

47. : Exemples de parements et de mortiers.....	50
48. Exemples de pans de bois.....	51
49. Exemples de fenêtres.....	52
50. Exemples de volets.....	53
51. Exemples de portes.....	54
52. Exemples de serrureries.....	55
53. Exemples de sols.....	56
54. Valoriser les axes médiévaux, enjeux de la rue centrale.....	58
55. Plan du du tour de ville illustrant les alignements de bâti (au moyen-âge d'une part et au XIXème siècle d'autre part) à renforcer.....	58
56. Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères : exemples de paysages à préserver comme écrin du patrimoine bâti.....	59
57. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : la forme urbaine médiévale à mettre en valeur.....	60
58. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : les axes médiévaux à préserver et renforcer.....	61
59. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : exemples d'éléments participant à la qualité urbaine et à renforcer.....	62
60. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : vues du foirail, le quai et le Tour de Ville, espaces 19 ^{ème} à requalifier.....	63
61. Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales : exemples d'éléments patrimoniaux à valoriser...	64
62. Croquis et schémas de développement de la ville.....	67
63. : Zones de l'AVAP/SPR de Cajarc.....	69
64. : Zones de l'AVAP/SPR centrées sur le bourg centre.....	70
65. : Zones de l'AVAP/SPR centrées sur le hameau de Gaillac.....	70
66. Extrait du PLU de Cajarc en vigueur en 2020.....	73
67. Schémas guides de la forme urbaine future issus de "l'atelier des territoires".....	74
68. Plan-guide de la "patrimonialisation" de la forme urbaine de Cajarc issu de "l'atelier des territoires".....	75

1 - Avant-propos

Sous l'impulsion de l'UDAP du Lot, la commune de Cajarc a commandé une première étude de ZPPAUP au début des années 1990. Si ce premier travail n'a pas abouti, un premier repérage des édifices remarquables a été réalisé à cette occasion et a pu être exploité dans la présente AVAP.

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 cœur du premier bourg médiéval, logis du XIII^e 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 marinières situées un peu en amont de la gare, en bord de rivière.

A l'échelle du territoire, le label 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.

Enfin, dans le cadre de l'opération « Cœur de ville », la commune s'est engagée dans un travail de fond pour une dynamisation de son attractivité par la mise en valeur de son patrimoine. Plusieurs mois de travail ont été consacrés à ce sujet par le biais des « Ateliers du patrimoine », qui ont abouti à une liste de conclusions et d'action ; celles-ci, évoquées dans le chapitre V, doivent servir de cadre à l'élaboration du PLUI dont les études démarrent en 2020.

Cette mobilisation massive de la collectivité en faveur de son patrimoine bâti est complétée par le présent projet d'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable prescrit avant la promulgation de la loi LCAP, donc sur l'ancienne procédure des AVAP.

L'élaboration de ce document a connu quelques vicissitudes, quelques désaffections passagères du bureau d'étude, qui expliquent le temps long qui aura été nécessaire à son aboutissement. Le transfert de compétences à la communauté de communes en 2019 aura permis d'en accélérer l'aboutissement.

Dans la continuité des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est un instrument dédié à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti ainsi que des espaces.

Conformément à la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Cajarc prendra automatiquement la dénomination de Site Patrimonial Remarquable (SPR), servitude d'utilité publique de même nature avec, en son sein, un règlement qui continue de produire ses effets. Cette servitude sera intitulée AVAP/SPR dans le reste des documents.

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.

Le présent rapport dresse à cet effet la synthèse du diagnostic de la commune en vue de justifier les dispositions retenues quant aux objectifs et périmètres de chaque zone et expose en fin de document les grands principes du règlement.

2 - PRÉSENTATION

2.1 - Repères généraux

La commune de CAJARC est située dans l'ancienne province du Quercy sur la vallée du Lot entre Saint-Cirq- Lapopie et Figeac, dans le département du Lot, au nord de la région Occitanie. La ville s'étend sur 2510 hectares. Elle est implantée sur les rives de la rivière Lot, sur un léger promontoire entouré d'une plaine alluvionnaire aux bonnes et rares terres arables.

Le village et la plaine sont cernés à l'ouest et au nord par des collines formant un cirque. Les falaises calcaires dominant la vallée donnent au site un caractère exceptionnel et offrent de nombreux points de vue sur l'ensemble de la vallée. Plusieurs zones sont répertoriées Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et contribuent, tout comme ses riches terres agricoles, à la qualité du patrimoine naturel de la commune.

Le site est dominé au nord par un plateau calcaire légèrement vallonné, caractéristiques des causses situés sur les contreforts sud et ouest du massif central. La commune s'inscrit par ailleurs dans le Parc Naturel Régional des causses du Quercy.

Enfin, Cajarc constitue une étape importante de la via Podiensis, itinéraire menant à Saint-jacques de Compostelle depuis le Puy-en-Velay. Cette voie possède depuis 1998 plusieurs tronçons inscrits au patrimoine mondial, dont celui de Cajarc.

La commune compte trois monuments historiques : le palais de l'Hébrardie (XIII^{ème}), les équipements de la gare (citerne, pompe, abri) et la chapelle dite des mariniers ainsi qu'un débord de monument historique au nord : le dolmen de pech laglaire de Gréalou.

2.2 - Historique de l'urbanisation

La forte concentration de dolmens et menhirs sur le site atteste d'une importante présence humaine dès le néolithique (voir planches graphiques). De ce point de vue, le site de Cajarc est conforme au territoire des causses du Quercy qui constituent un des gisements néolithiques principaux sur le plan national.

L'origine de la ville semble remonter à la période gallo-romaine. Son nom en latin fut « caiânicaum » et transformé ensuite en « caiac », puis « caïarc » pour devenir enfin « Cajarc ». On dénombre une vingtaine de sites gallo-romain sur le territoire, notamment au lieu-dit « Gaillac » où un centre de production de céramiques s'est étalé du I^{er} siècle avant J-C au V^{ème} siècle.

Une première occupation sur le point haut autour de l'église dès le Haut-Moyen-Age semble être à l'origine de l'établissement de la ville dans la vallée, puis se développe au nord autour du château. Ainsi un établissement religieux, dont la date de fondation n'est pas connue, aurait formé le premier embryon de noyau urbain. La ville se constitue à partir de là de façon concentrique, fortement centrée, mais structurée autour d'une rue centrale qui la traverse de part en part ; sa forme circulaire, sa géométrie singulière, en font un marqueur de son identité et frappe le visiteur qui découvre le site en vue plongeante en arrivant de Cahors. L'ensemble du noyau urbain est entouré de remparts muni de quatre portes principales, et composé de quatre quartiers urbains distincts.

le Barri de l'Aymeriguia à l'Ouest dès 1298 ;

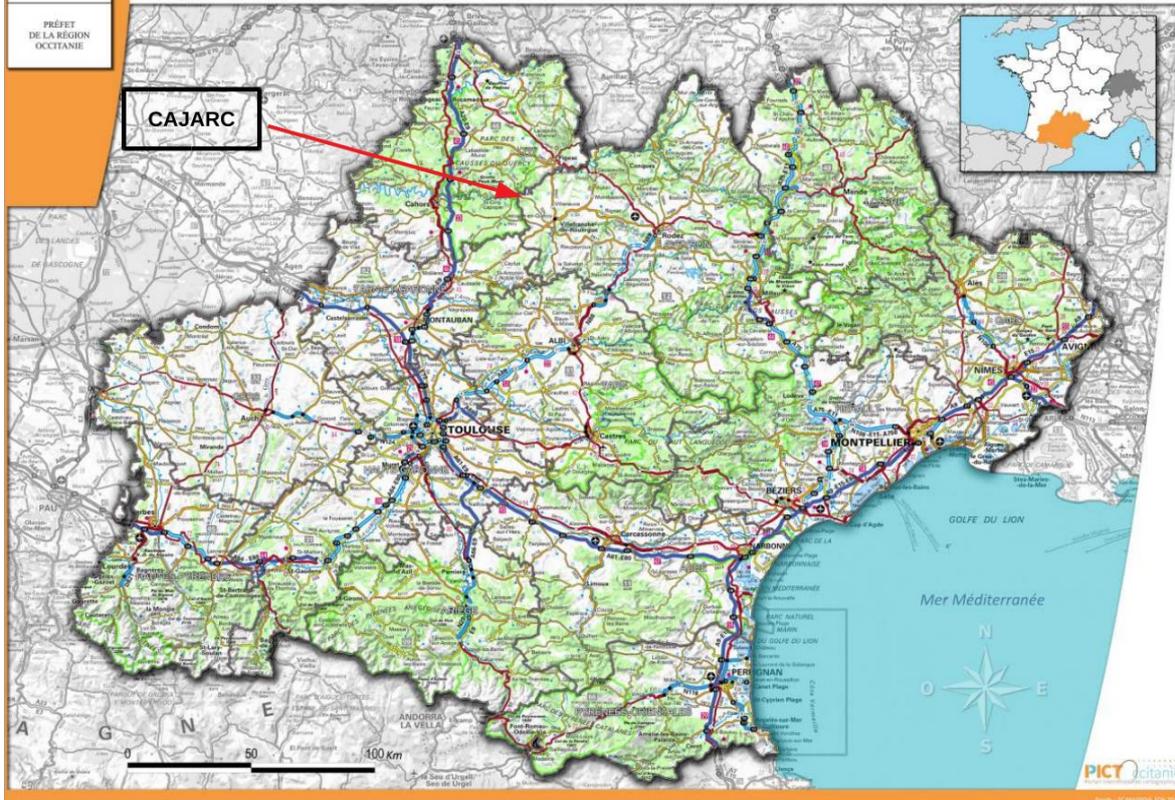
le Barri de « Bach » au Sud-Ouest mentionné au XIV^{ème} siècle ;

le Barri de la « Case » au Nord mentionné au XIV^{ème} siècle ;

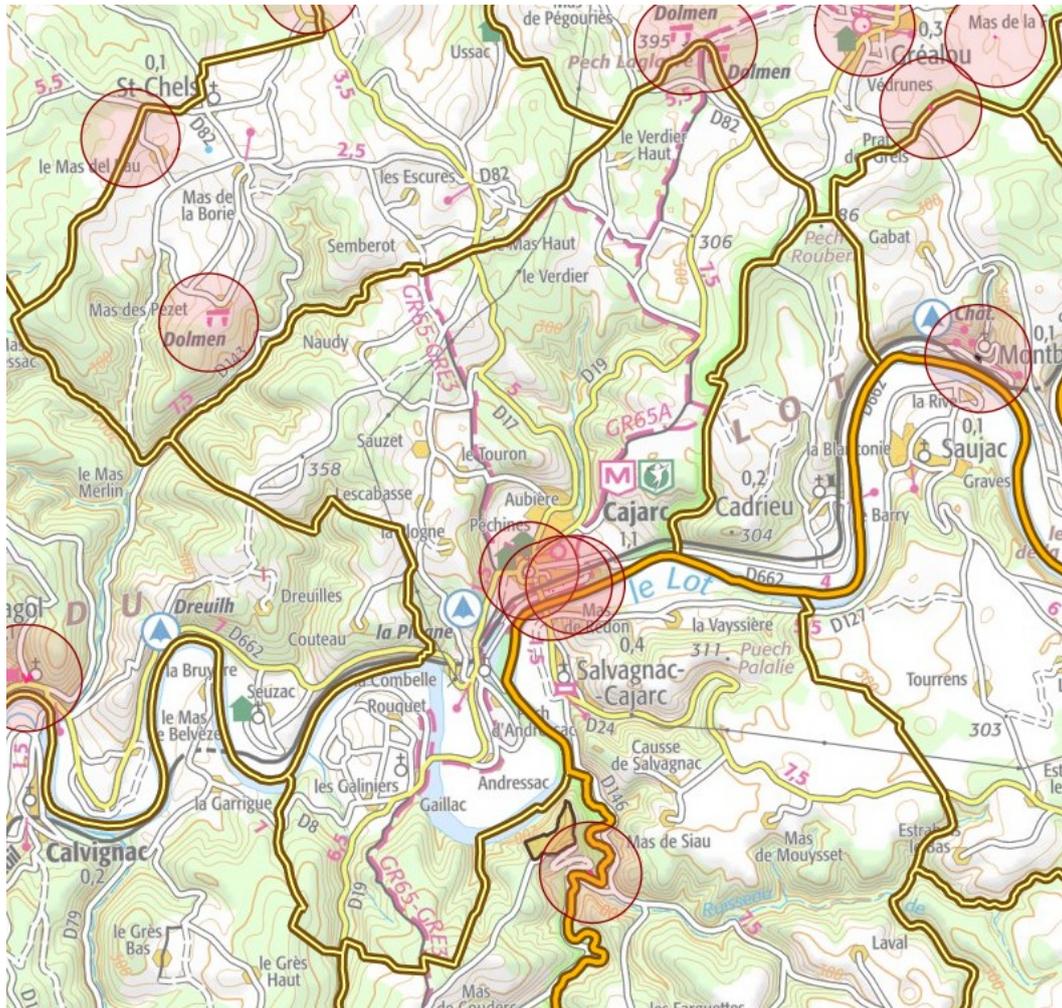
le Barri du Cadran au Nord-Ouest jouxtant les remparts dès 1356.

La ville connaît très tôt un fort développement, dès la fin du XIII^{ème} siècle jusqu'à la fin de la guerre de Cent ans, dû à l'activité commerciale drainée par la batellerie et la navigabilité du Lot. Des travaux d'importance dus à la pression démographique des XIII^{ème} et XIV^{ème} siècles sont entrepris (agrandissement de l'Église et de la place, déplacement du cimetière et développement des faubourgs autour de l'enceinte). Le fait majeur réside dans la construction de nouveaux quartiers, le Barri-Neuf au Sud et de la Peyre au Nord.

Région Occitanie



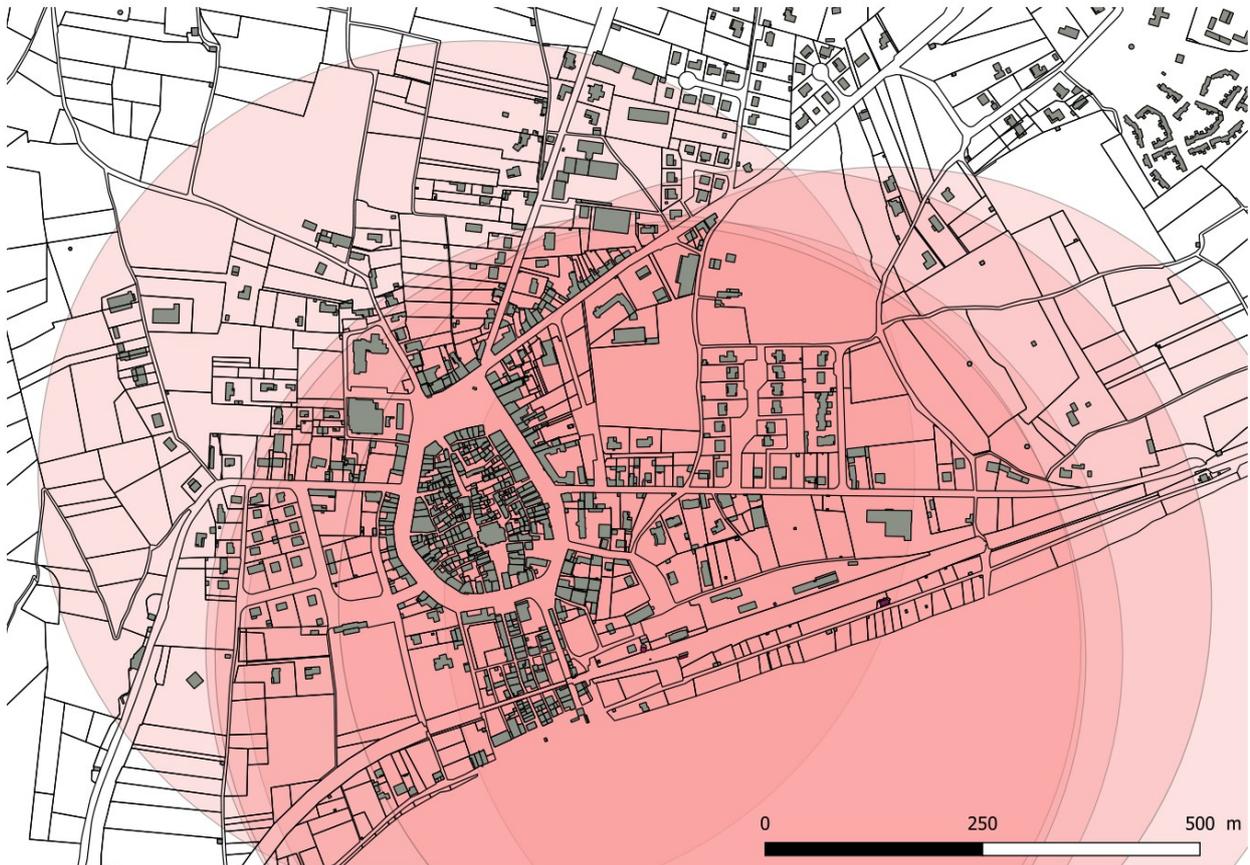
1. Situation de Cajarc dans la région Occitanie (Source : Picto-Occitanie)



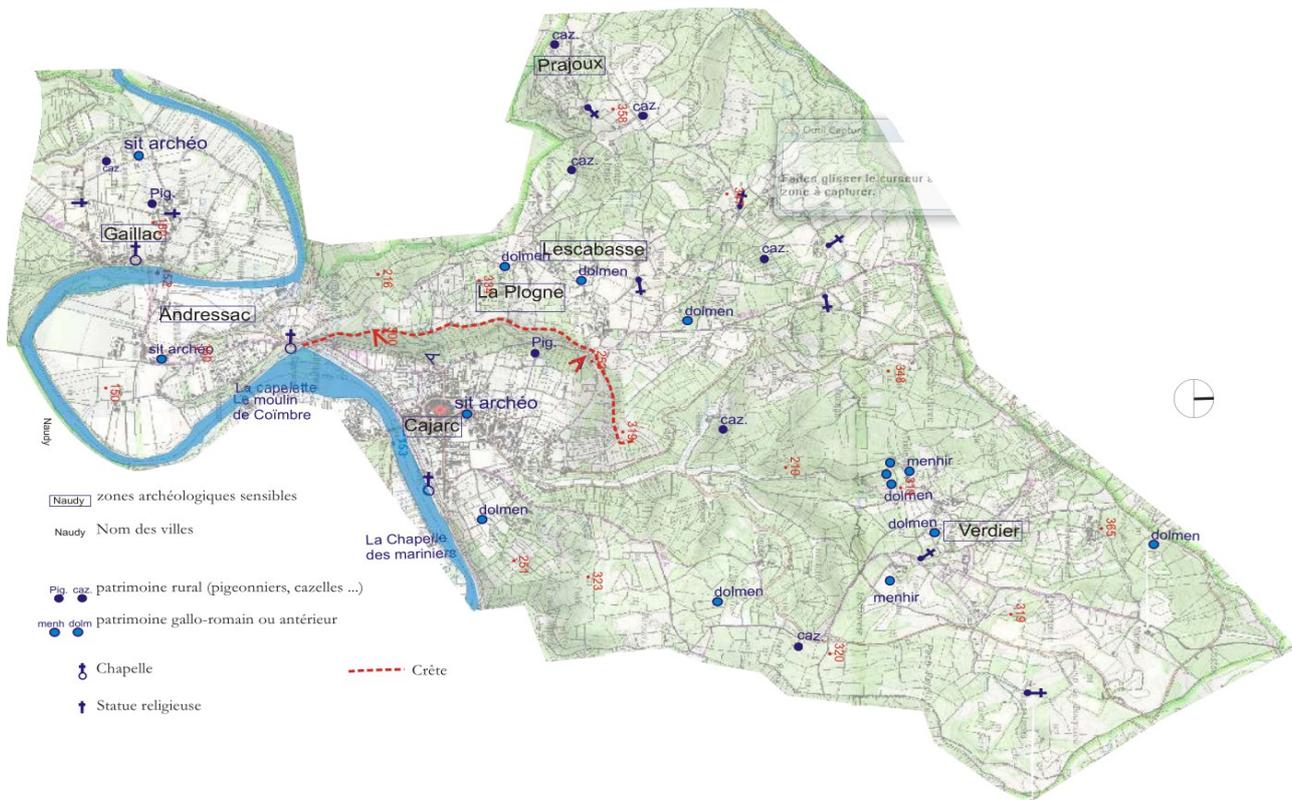
2. Carte IGN centrée sur la commune de Cajarc faisant apparaître ses limites administratives et ses abords de monuments historiques (source : Atlas des patrimoines).



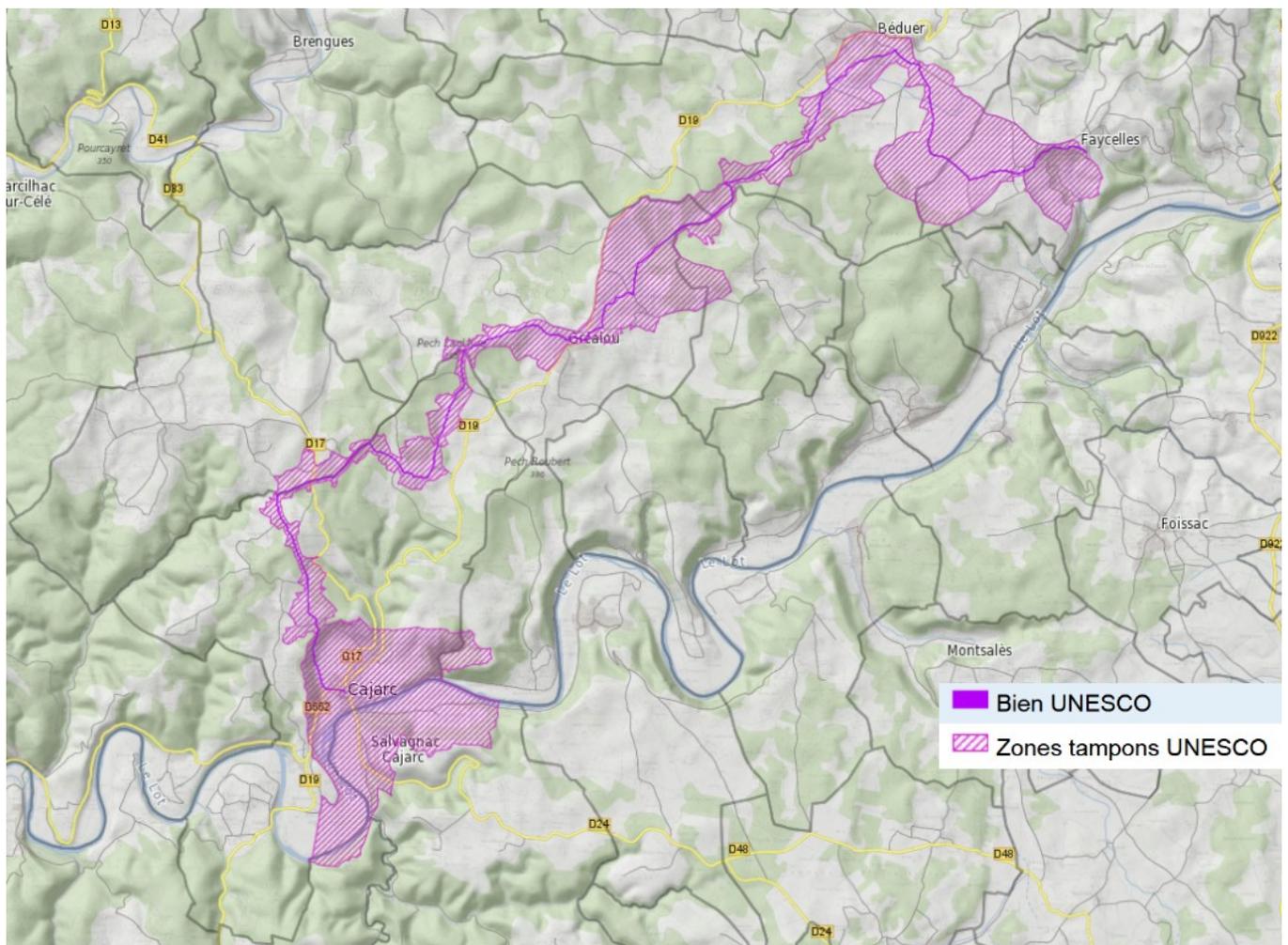
3. Parcellaire de Cajarc au 1/15000 et ses abords de monuments historiques (source : UDAP du Lot).



4. parcellaire du centre-bourg de Cajarc au 1/5000 avec ses abords de monuments historiques (source UDAP du Lot).



5. Cartographie du patrimoine archéologique sur la commune illustrant les premières occupations du territoire (source : agence Trabon).



6. Cartographie du tronçon n°4 entre Faycelles et Cajarc du GR65, chemin de Saint-jacques de Compostelle en France inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Seules 7 sections de sentiers de la « via podiensis » au départ du Puy-en-Velay sont inscrites en France parmi les 78 composantes que forment le bien. Chacune de ces sections de sentier est accompagnée du zone tampon permettant d'illustrer son environnement immédiat et ses perspectives visuelles importantes.

Le Barri-Neuf, réalisé suivant un plan régulier en damier sur le modèle des villes nouvelles constitue un particularisme urbain assez extraordinaire. Il juxtapose dans un temps et un espace très réduits, deux conceptions de ville : la première centrée, fermée et organique, la seconde linéaire, géométrique et ouverte sur la rivière, qui se complètent pour former un tout très original.

Si les édifices qui composent ces quartiers sont fortement remaniés, l'empreinte urbaine reste forte, notamment par les dispositions parcellaires médiévales, la conservation de nombreux andrones et du réseau viaire ; leur structure respective, l'originalité de leur voisinage et leur lisibilité, confèrent à ces deux quartiers médiévaux un intérêt patrimonial essentiel et un témoin exceptionnel de l'histoire urbaine.

De cette première phase d'urbanisation date également le hameau de Gaillac qui s'agrége autour d'une maison forte ; cet ensemble de constructions se développe et s'organise jusqu'à constituer un véritable village, avec sa propre paroisse. Bien que très remanié au cours de l'histoire, ce lieu conserve une réelle cohérence et son édifice majeur présente des parties importantes de la construction originelle qui se présentent essentiellement dans son état du XVI^e S.

Le causse est également aménagé à la même période, après les guerres de cent ans et les grandes épidémies de peste ; ils sont fortement occupés par l'implantation de fermes disséminées suivant une densité qui correspond à celle des autres parties des causses du département. Cette reconstruction des XV^e, XVI^e et XVII^e siècles a laissé de nombreux édifices qui témoignent de la variété et de la richesse de cette culture bâtie agraire, basée sur la gestion économe et inventive d'une eau rare. L'abondance d'ouvrages de très belle qualité sera abordée dans le chapitre 3-3-4.

La ville traverse XVII^{ème} siècle plusieurs périodes de changements. Des événements naturels (inondations, maladies, épidémies et famines) et historiques (guerres successives) conduisent au déplacement et à la perte de la population. Cette période laissera peu de trace dans la ville mise à part la reconstruction de l'église à partir de 1622.

A partir de la deuxième moitié du XVIII^e et au XIX^e siècles, la découverte de gisements de phosphates sur le Causse, le développement de la navigation sur le Lot en lien avec l'exploitation du charbon aveyronnais, conduisent à d'importants travaux urbains. Le comblement des fossés et la création du tour de ville entre 1814 et 1830, la création du foirail, la plantation d'arbres d'ornement, ouvrent le développement urbain vers la campagne environnante ; de petits faubourgs s'organisent sur les axes routiers en lien avec le tour de ville. La construction de la cale d'abordage sur le Lot, encore en place aujourd'hui, est aménagée à partir de 1867, suivie de la création du pont entre les deux rives lotoise et aveyronnaise ; à la fin du XIX^e siècle, cet essor est parachevé par l'ouverture de la ligne de chemin de fer faisant de Cajarc le pôle économique et commercial de la haute vallée du Lot.

Enfin, le XX^{ème} siècle a vu les anciennes terres agricoles au-delà du tour de ville investies par l'urbanisation, suivant le modèle national de l'expansion pavillonnaire. La ville croît alors de façon exponentielle et consomme en 50 ans dix fois plus d'espace qu'en près de mille ans, avec toutefois une densité faible qui n'a pas encore compromis les grands équilibres historiques entre la ville et son territoire.

L'AVAP aura à participer activement au rétablissement et au renforcement de cet équilibre, pour en constituer un nouveau.



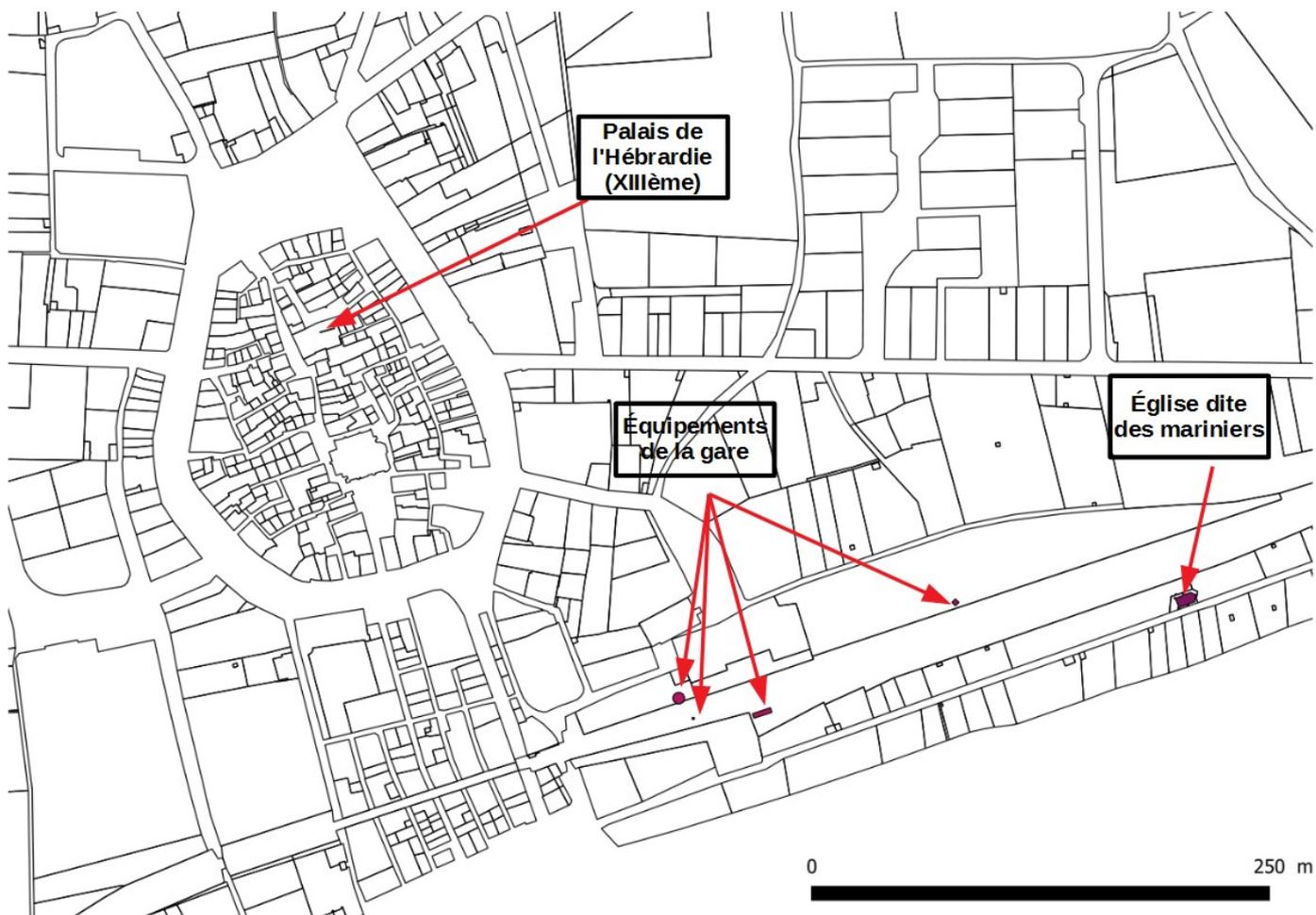
7. Vue de Cajarc depuis le Sud Ouest.



9. Exemples de paysages de la commune de Cajarc : Vue de Cajarc et du Lot depuis le Sud-Ouest.



8. Illustration: Vue de Cajarc et de son cirque depuis le nord.



10. Cadastre de Cajarc au 1/2500 et ses monuments historiques



11. Maison de l'Hébrardie (monument partiellement classé)





12. Grues, réservoir et abri de la gare de Cajarc (monument historique Inscrit)



13. Chapelle dite des mariniers (monument historique Inscrit)

3 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

3.1 - Structure du paysage :

La commune de Cajarc se compose de trois entités paysagères bien distinctes, aux caractéristiques physiques très marquées.

3.1.1 - Le cirque de Cajarc :

Cette partie de la commune constitue l'image identitaire, le « fond d'écran » par lequel on l'identifie. Cet espace est borné par des falaises et des collines aux fortes pentes boisées ouvertes sur la rivière, véritable écrin de la ville médiévale.

Ce rebord du plateau calcaire propose de remarquables points de vue sur la vallée, la ville, la rivière Lot.

Au pied de ce plateau s'étend la plaine alluviale et les plus belles terres arables de la commune, menacées par l'urbanisation récente.

Cette plaine est bordée au sud par la rivière qui forme un vaste plan d'eau depuis la construction du barrage hydro-électrique à l'endroit le plus étroit du cingle.

3.1.2 - La rivière et les cingles :

En aval de la ville, la rivière serpente entre deux émergences alluviales pour constituer un double cingle ; ces deux promontoires alluvionnaires seront le lieu d'établissement de deux quartiers : Andressac et Gaillac.

Situés au centre de la vallée primaire, ces deux promontoires offrent des points de vue singuliers sur la rivière et les bords de plateaux qui la bordent ; ils sont constitués de riches terres arables propices à la polyculture, aujourd'hui encore dédiée à une forte activité agricole céréalière, bénéficiant de l'abondance d'eau à proximité.

3.1.3 - Le causse :

Le causse de Cajarc fait partie du grand plateau calcaire des causses du Quercy ; il se caractérise par un vallonnement doux avec des points hauts à une altitude à peu près constante, entrecoupé par de petites vallées sèches secondaires. Ce sol pauvre est couvert par une végétation d'arbustes et chênes verts notamment sur les points hauts et les versants pentus, au milieu desquels apparaissent un semis de « lentilles » de terres cultivables notamment dans les « creux » qui ont commandé l'établissement des petites propriétés agricoles qui émaillent le territoire.

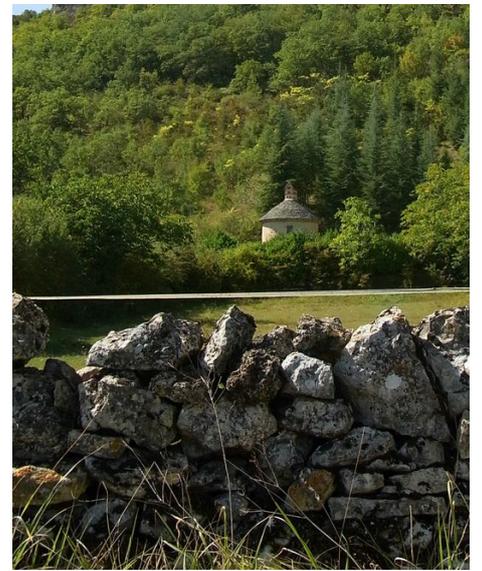
Cette partie de la commune se caractérise donc par cette alternance d'espaces naturels et agricoles de petite échelle, qui surplombent la vallée principale du Lot, avec une forte présence de forêts. Cajarc se caractérise donc par un ensemble paysager hétérogène, complexe, aux qualités variées et complémentaires, qui confèrent à la commune une richesse d'ambiances très différentes sur un terroir limité. Ce contexte naturel est toutefois dominé et sublimé par la rivière qui présente un paysage somptueux du plan d'eau jusqu'au canal dominé par la tour de Coïmbre, et par la double forme urbaine de la ville médiévale et du Barri-Neuf qui parachèvent la composition.



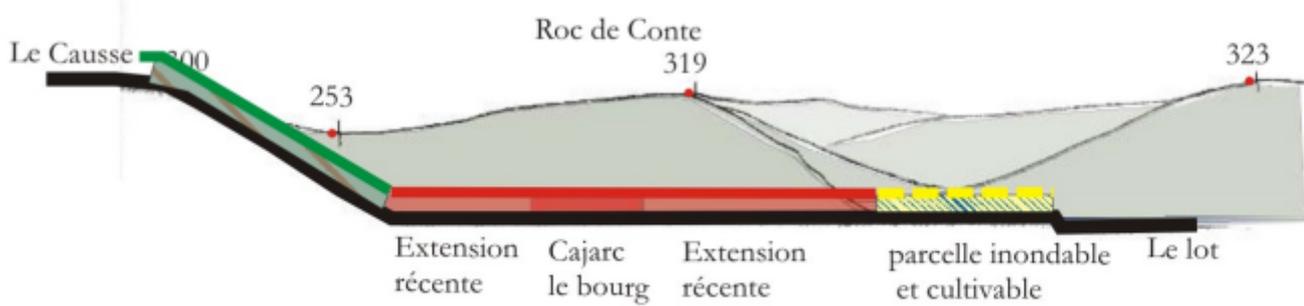
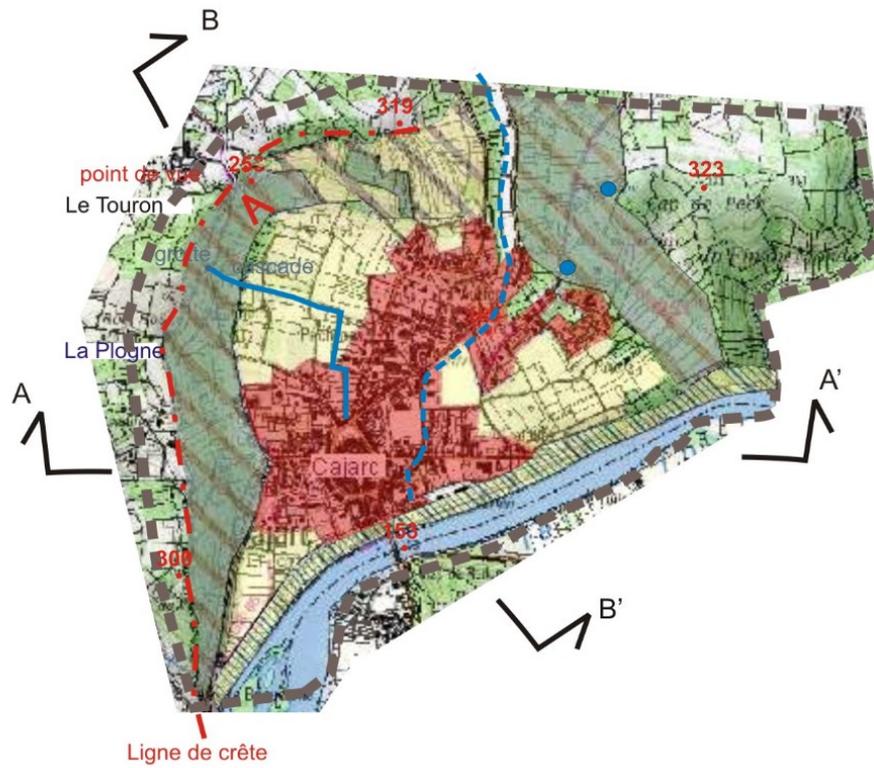
14. Vues sur le cirque de Cajarc.



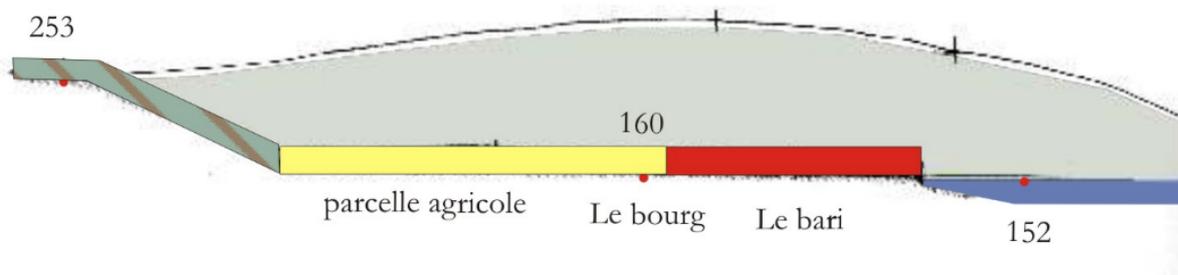
15. Vues du hameau de Gaillac et de son cingle accompagnés de ses plaines agricoles.



16. Vues sur le causse et son patrimoine.



Coupe A-A'



Coupe B-B'

17. Occupation des sols du cirque de Cajarc (plan et coupes de l'agence Trabon).

3.2 - Structure urbaine

3.2.1 - La ville médiévale :

Le réseau viaire, le parcellaire et la morphologie des espaces publics du bourg centre témoignent de l'urbanisation des XIIe et XIIIe siècles. Celle-ci a connu peu de modifications depuis l'époque médiévale ; le tracé des rues, la configuration des espaces publics, leurs dimensions, leur rapport avec la hauteur des bâtiments forment une structure urbaine homogène et dense présente dès le Moyen Âge. Cette unité paysagère est la conséquence d'une densification rapide du tissu bâti au sein des fortifications, avec la constitution des barris autour des axes de commerces et de vie (autour de l'Église, de la rue centrale et de la rue de la plume).

La ville est structurée autour de la rue Centrale qui la traverse du nord au sud ; elle est ponctuée par les deux édifices majeurs que sont l'ancien château (palais de l'Hébrardie) au nord et l'église au sud, établis dans une symétrie spatiale parfaite. Cet axe principal est bordé d'immeubles aux rez-de-chaussée commerciaux surmontés de deux étages d'habitation.

Ce réseau viaire révèle des rues sinueuses et de dimensions variables, où l'espace public se dilate et se contracte, allant de l'échelle de la ruelle à celui de la placette pour les espaces les plus évasés. Il présente des espaces aux perspectives courtes mais très diverses, une continuité du bâti et une présence forte de minéral.

Cette variété apparente est avant tout dictée par l'usage. La mixité des bâtiments, le nom des rues qui évoquent leurs fonctions et leur hiérarchie (rues des Tisserands, du Tic-Tac, des Cordeurs, des orfèvres...), sont autant d'éléments témoignant de la vie abondante des quartiers médiévaux. Les quartiers « arrières » sont constitués de maisons plus modestes, le plus souvent à un seul étage.

Aujourd'hui, le centre-bourg offre une lecture similaire. Les dispositions urbaines du bâti médiéval sont encore en place, tant par le gabarit des constructions, leur plan au sol et leur hauteur, que par leur agencement (de nombreux entremis sont conservés et nombre d'édifices présentent pignon sur rue).

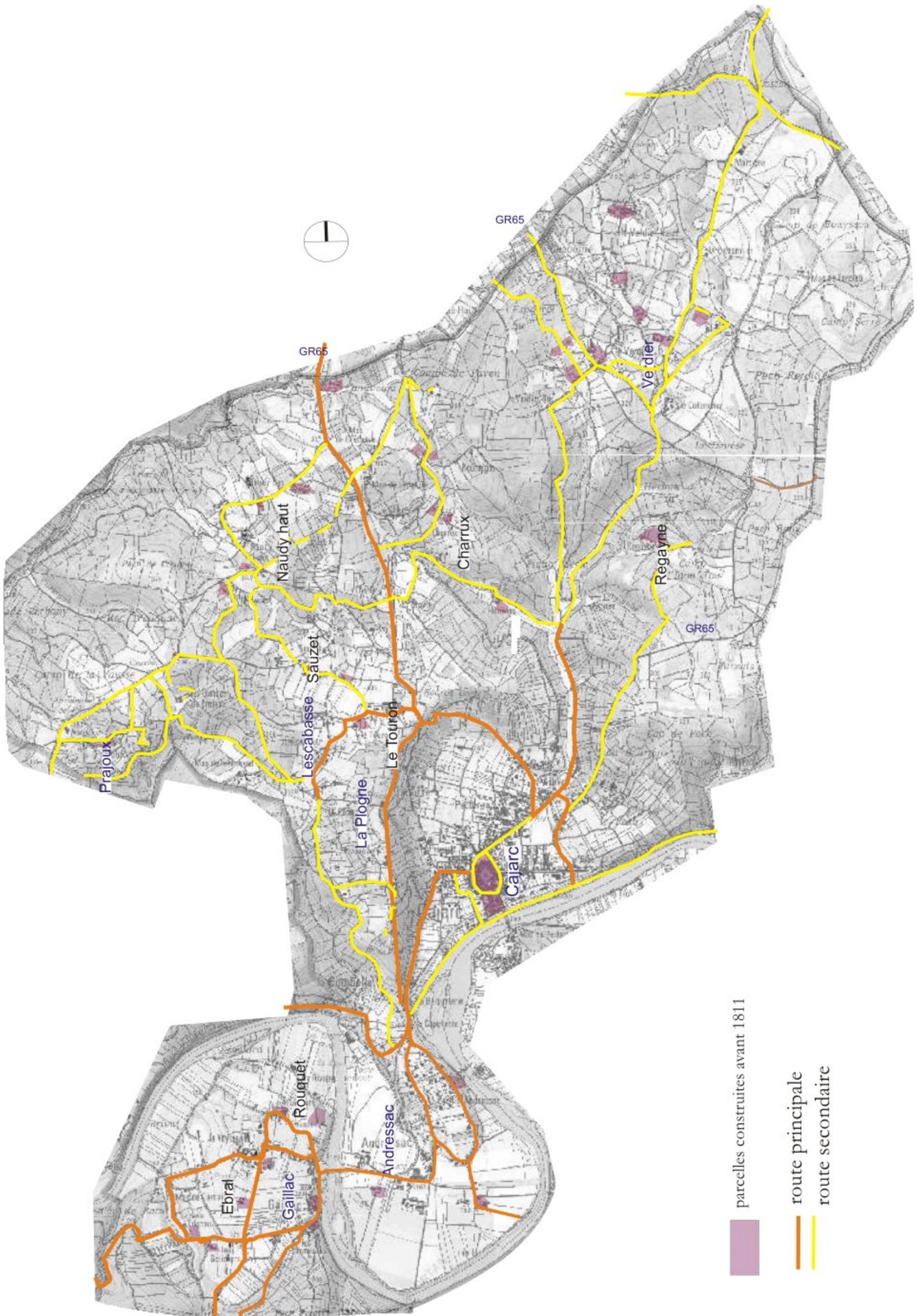
La forte densité est également lisible par de nombreux passages sous les constructions de la rue principale pour accéder aux voies secondaires qui drainent les quartiers. Ces passages, par leur formes variées et leur abondance, constituent un véritable thème dans la ville et lui donne une de ces ambiances les plus pittoresques.

3.2.2 - Le Barri-Neuf

Ce quartier issu d'un développement de la ville vers la rivière à la fin du XIIIe et au début du XIVe siècle, s'installe hors les murs de l'enceinte fortifiée devenue trop étroite, dans l'axe d'une porte sud et s'organise autour de la rue principale parallèle à la rue de la Petite-Vieille jusqu'à la rivière.

Il est conçu à partir d'un plan orthogonal qui rompt avec le bourg fortifié, reprenant la logique d'une bastide avec des rues rectilignes, perpendiculaires et étroites, la place se situant au débouché sur le Lot à l'extrême sud. Le Barri Neuf offre une urbanisation continue dans sa partie sud dont la vocation première était d'offrir une mixité d'usage ; cette partie du quartier est pourvue d'un réseau de voie plus dense que la partie nord, où les jardins sont plus nombreux ; la vocation commerciale et artisanale est évidente au vu de l'abondance de rez-de-chaussée offrant échoppes et grandes baies. Les commerces/habitations présents sur les rues principales étaient accompagnés de potagers sur les rues secondaires mêlant ainsi le minéral et le végétal.

Actuellement, ce quartier est exclusivement dédiée à de l'habitation à l'exception de la partie située sur les quais où l'activité commerciale se développe en lien avec les activités nautique.



18. Urbanisation de Cajarc depuis le Moyen-âge (source : agence Trabon).



la rue et son tracé

- | | | | |
|---|--|---|----------------------|
|  | place, espace tampon |  | vue importante |
|  | rue |  | bâtiment structurant |
|  | modification rue depuis l'époque médiévale |  | espace vert public |

la continuité du bâti

-  clôture haute : non visibilité sur espace privé
-  bâtiment : continuité du bâti
-  clôture basse ou visibilité sur espace privé

21. Schéma du réseau viaire du Centre-Bourg et du Barri-Neuf



22. Perspective vers le Nord de la rue principale du Bourg-Centre.



23. Perspectives des rues du Barri-Neuf.

3.2.3 - Extension XIX^{ème} siècle : le tour de ville

Après la démolition des fortifications et le comblement des fossés, le Tour de Ville s'organise dans la première moitié du XIX^e siècle, assez tardivement puisque le cadastre de 1811 ne mentionne aucun bâtiment à l'exception des édifices situés au nord du Barri-Neuf qui se retournent vers le Bourg-Centre. A la fin du siècle, ce motif urbain est achevé et l'ensemble du front extérieur de l'ancien fossé est construit, en se retournant sur les axes principaux d'accès à la ville.

Le tour de ville avait plusieurs desseins :

- offrir un boulevard plus large et plus conforme aux nouvelles attentes en matière d'habitabilité ;
- développer les réseaux d'accès aux villes d'importances (Cahors et Figeac) et les connecter au tissu médiéval ;
- proposer un espace d'échange et de marché plus vaste avec l'aménagement du foirail en lieu et place d'un ancien faubourg ;
- aménager un espace d'agrément par la plantation d'une promenade plantée sur tout le pourtour du bourg centre et qui en souligne la forme ;
- séparer les flux de circulation entre piétons et véhicules en délestant les rues du Bourg-Centre.

Cette période verra également s'aménager les quais et un débarcadère en bord de rivière, au pied du Barry Neuf ; ces travaux seront suivis par la réalisation du pont en fin de siècle pour desservir les villes aveyronnaises, l'aménagement de la gare et de la voie ferrée desservant la basse vallée du Lot jusqu'à Cahors. Ces travaux n'auront que peu d'effet sur l'urbanisation.

Les aménagements du XIX^e siècle dans le tissu médiéval consisteront en un reconditionnement d'édifices antérieurs, sans remettre en cause le tissu urbain sinon la régularisation de la place de l'Église, derrière la mairie construite à la même époque à l'articulation de la ville ancienne et de la ville moderne.

3.2.4 - Hameau de Gaillac

Bien que présentant une densité relativement forte au regard des autres écarts, ce quartier obéit sur le plan urbain à une logique toute agricole, marque de sa vocation durant tout le XIXe siècle.

Son caractère sera abordé plus avant dans l'approche architecturale au chapitre 3-3.

3.2.5 - Unités agricoles isolées

Si l'on ne peut à proprement parler d'aménagement urbain, ce chapitre veut évoquer le caractère de cette partie de la commune constituée de cause, qui relève toutefois d'une volonté d'aménagement d'un territoire organisé, très structuré. La période qui suit la guerre de Cent ans et les grandes épidémies sont l'occasion d'un vaste projet de remembrement et de fixation de nouvelles populations pour valoriser des terroirs en déshérence.

Cette implantation ancienne est bien en place lors de l'établissement du cadastre de 1811 et les caractéristiques architecturales de ce bâti montre à l'évidence des dispositions remontant pour beaucoup au XVIe siècle.

Le caractère homogène et systématique de ces implantations, si elles ne constituent pas des formes urbaines à proprement parler, relèvent de formes agraires d'aménagements qui ont façonné le paysage. Il s'agit le plus souvent de fermes isolées (ou en très petits groupes de deux ou trois) qui, même seules, s'organisent à la manière d'un quartier, les bâtiments étant centrés sur une cour ou un point d'eau. Un parallélisme de forme peu être avancé montrant dans ces dispositions un archaïsme de formes urbaines plus élaborées.

3.2.6 - Ambiances urbaines

Au-delà du caractère propre à chaque époque de construction et des ambiances qui leur sont attachées, les espaces publics de la ville, petits ou grands, publics ou privés, sont marqués par une extraordinaire présence du végétal, autant dans la rue que sur les terrasses ou loggias, débordants des jardins, retombant des balcons, entourant les portes, etc. Cette abondance sous des formes si variées constitue un vrai marqueur culturel qui différencie Cajarc de ses voisines du Quercy.

Les ambiances urbaines sont également fortement caractérisées par l'eau et sa mise en valeur, sa « scénographie » sous des formes extrêmement variées : Les quais au Barry Neuf ouvrent une perspective monumentale sur la rivière, agrémenté par des arbres d'ornement qui confère à ce lieu un parfum quasi balnéaire. Cette promenade urbaine sort de la ville, longe un quartier de jardin et se prolonge jusqu'à la tour de Coïmbre dans un « jardin naturel ».

Dans un autre registre, une série de fontaines qui animent tant les places que des espaces très réduits, confidentiels ; elles rythment l'ensemble de l'espace urbain d'ouvrages soignés remplis de charme.

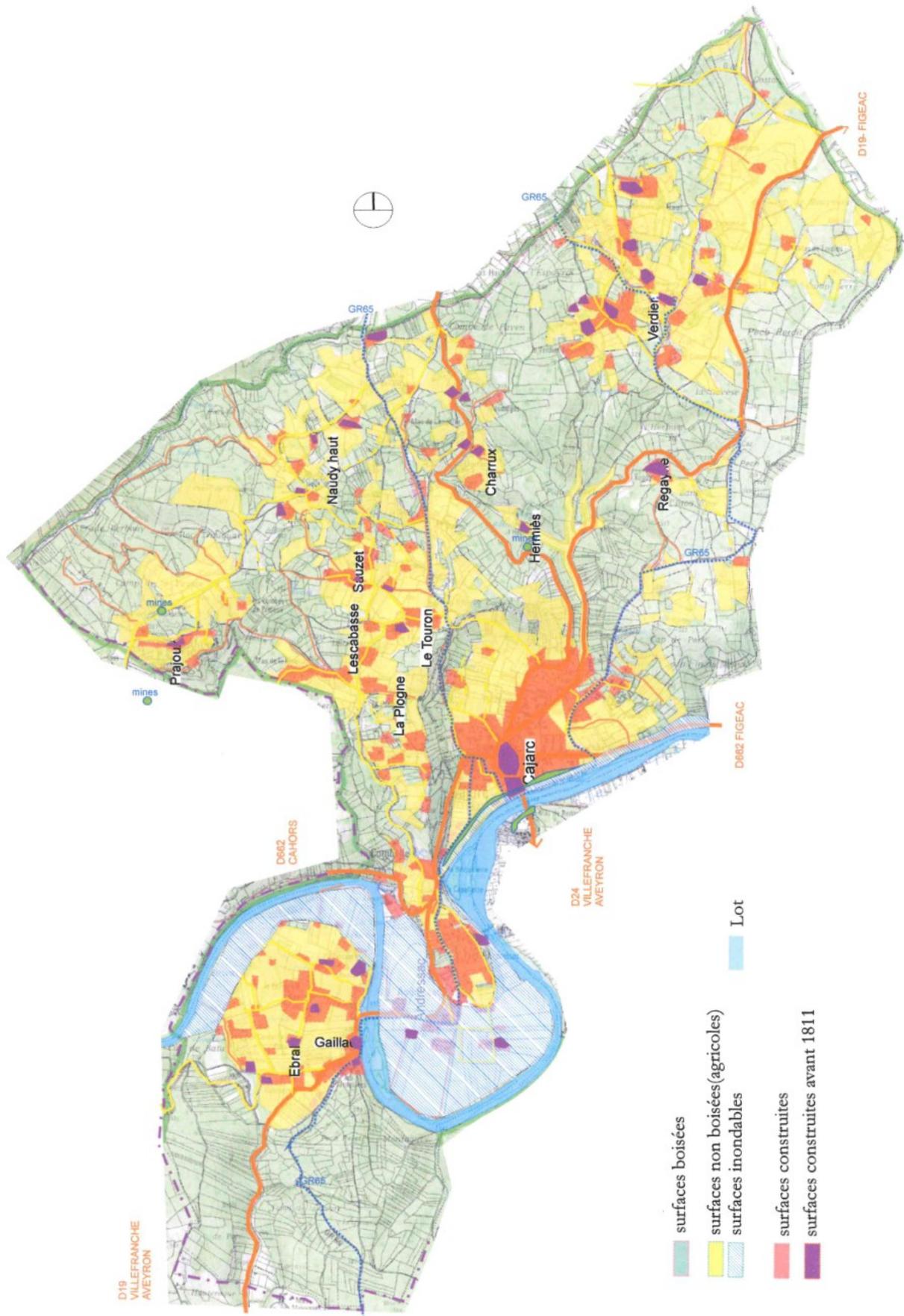
Sur la cause, le motif est de l'eau est toujours présent, décliné de façon plus rustique ; bassins en pierres monolithes, citernes, puits, fontaines, « lacs », ou abreuvoir montrent la place de l'eau dans la culture locale et donne lieu à des aménagements toujours réalisés avec le plus grand soin, témoignant d'un véritable art de vivre.

3.2.7 - Extension XX^{ème} siècle

Les extensions du XXe siècle sont conformes à la mode nationale ; elles se cantonnent toutefois à la première périphérie de la ville, sans avoir entamé à ce jour les espaces naturels du cause et les bords de plateau.

Le modèle d'extension pavillonnaire en nappe, s'il se poursuivait, serait de nature à compromettre la lecture du grand paysage, de la ville médiévale et de son rapport aux espaces naturels.

Les « Ateliers du territoire » ont permis d'engager une réflexion sur le développement futur ; ce point sera abordé dans le cadre du chapitre 4 portant sur les enjeux urbains et paysagés.



24. Carte de l'urbanisation à partir de 1811.



- tracé identique au plan de 1811
 - élargissement ou création de voies ou place après 1811
 - Cour intérieure ou jardin privé
- PASSAGE COUVERT**
- passage couvert mentionné en 1811 et existant de nos jours
 - passage couvert mentionné en 1811 et disparu de nos jours
- ESCALIER D'ACCES**
- escalier mentionné en 1811 et existant de nos jours
 - escalier couvert mentionné en 1811 et disparu de nos jours



25. Plan des espaces non bâtis, des rues anciennes et de leurs transformations (jaune) au cours du XIXème siècle.



Depuis le tour de ville : la rue de la pompe



26. Structure urbaine du Bourg-Centre.



27. Structure urbaine du barri neuf.



28. : Maisons à façade pignon.



29. le Tour de Ville



30. Vue du hameau de Gaillac depuis le pont de la route départementale D19.



31. Hameau de Gaillac.

Mas de Tardieu



Sauzet



Le Verdier



32. Unités agricoles isolées.

Le Pigeonnier

Sur le Tour de Ville



Sur le Tour de Ville



Sur le causse



33. Illustration: Puits, bassins, fontaines agrémentant les espaces publics.



34. Ambiances végétales de la ville.

3.3 - L'Architecture

L'analyse architecturale menée dans le cadre de cette étude s'est appuyée sur un premier pré-inventaire réalisé par l'archéologue du bâti Gilles Séraphin dans les années 1990 et sur un repérage systématique de l'ensemble des lieux et constructions de la commune. Ce repérage a donné lieu à un plan de repérage avec relevé photographique de l'ensemble édifices remarquables du Bourg-centre et du Barry-neuf ; il se trouve annexé au règlement.

3.3.1 - L'architecture médiévale

Le bâti médiéval est omniprésent dans le bourg-centre ; régulièrement remanié à toutes les époques ultérieures, les infrastructures principales remontent pour la grande majorité aux édifices au XIII^e siècle. Bâties en calcaire dur, ces constructions se prêtent mal aux remaniements qui remettraient en cause leurs structures ; en conséquence, elles sont souvent réemployées et recyclées, les modifications portant essentiellement sur des recompositions à la mode du moment. L'implantation du bâti est donc restée stable ainsi que le gabarit des immeubles, en témoignent le grand nombre d'entremis conservant les deux murs mitoyens en place.

L'échelle de ce bâti reste modeste, de 6 à 10m de façade sur rue en moyenne pour des hauteurs allant du R+1 pour les rues secondaires au R+2 pour les rues principales ; seul le palais de l'Hébrardie, édifice emblématique de l'architecture médiévale cajarcoise, dépasse ce gabarit.

Les éléments architecturaux les plus abondants et les mieux conservés restent les rez-de chaussée pourvus de portes et de baies commerciales formées de grands arcs brisés, conformes aux dispositifs que l'on retrouve dans les centres urbains de Cahors et Figeac. Dans les étages, les baies sont peu présentes, mais les façades récemment piquées et rejointoyées laissent apparaître nombre de fenêtres médiévales et jours abandonnés lors des remaniements, d'appuis moulurés et d'impostes, de baies géminées et quadrilobes. Ces éléments, s'ils relèvent parfois de l'archéologie du bâti, pourraient être réintroduit dans les façades à l'occasion de travaux futurs et constituent souvent un fort potentiel de mise en valeur patrimoniale.

Les édifices du quartier du Barri-Neuf ont été l'objet de davantage de remaniements, et bien qu'en moins grand nombre que dans le Bourg-Centre, de beaux éléments médiévaux restent à dévoiler et à valoriser.

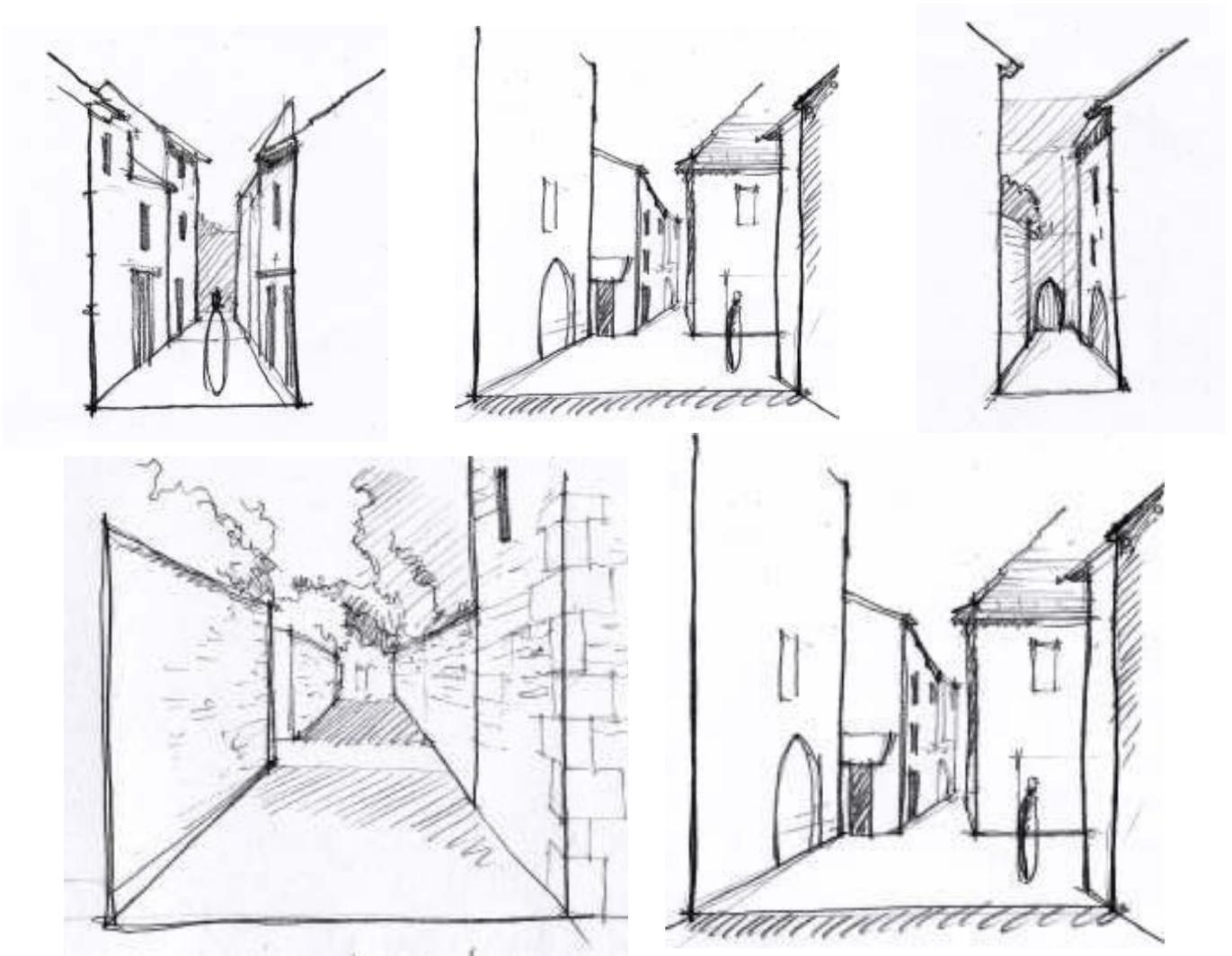
3.3.2 - L'architecture du XV^e au XVII^e siècle

Cette période ne s'illustre pas par de grandes réalisations, mais plutôt par des interventions ponctuelles sur le bâti, parfois importantes, voire des reconstructions partielles d'édifices endommagés ou en partie ruinés. L'exemple le plus représentatif en est la maison des consuls qui, tout en conservant la baie médiévale du rez-de-chaussée, introduit une porte XVII^e de belle facture dans l'arc XIII^e. Ces ajouts, s'ils ne sont pas orthodoxes, confèrent à l'ensemble une saveur et une naïveté émouvantes.

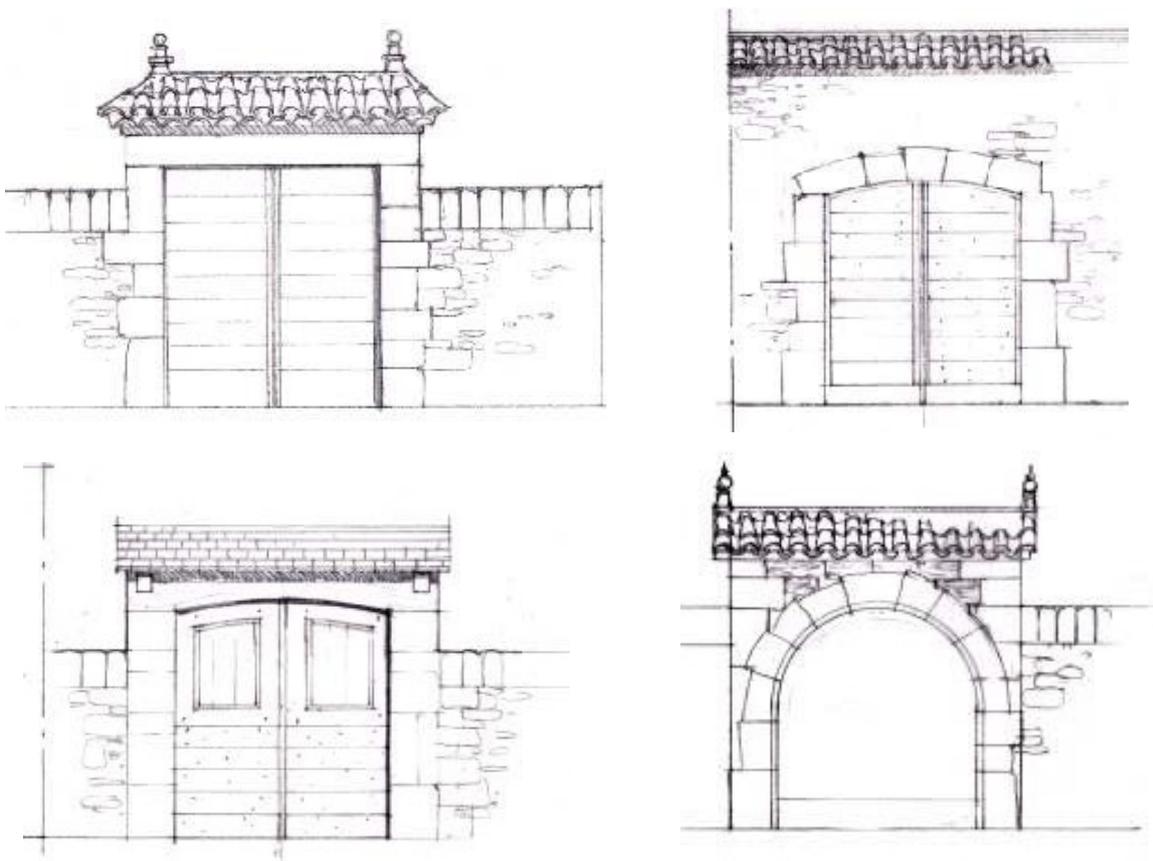
S'il s'agit le plus souvent d'introduire de nouvelles baies en complément ou en lieu et place des baies médiévales, les reconstructions en façade sont souvent l'occasion d'un changement dans le procédé constructif en faisant largement appel à la technique de la charpente du pan de bois. L'essentiel des constructions de ce type présente des dispositions et détails de construction de cette période.



35. Exemples de composition de façades, médiévales et modernes.



36. : Diversité des rues de la ville



37. : Exemples de portails.

3.3.3 - L'architecture XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles

Si la production architecturale du XVIII^e reste très faible à Cajarc, le XIX^e siècle sera proluxe, avec une richesse particulière dans sa première moitié.

Les recompositions d'immeubles dans le Bourg-Centre, particulièrement sur la place de la mairie, a donné lieu à des programmes constructifs de très belle qualité.

Cette architecture classique à l'époque, basée sur des travées de baies ordonnancées suivant le modèle XVIII^e, se singularise par l'emploi de la pierre de taille assisée sur l'ensemble de ses parements, des balcons aux encorbellements généreux de pierres moulurées, une abondance de serrurerie ouvragée de belle facture, conférant à l'ensemble une solennité et une monumentalité intentionnelle. L'utilisation de cordons, bandeaux, corniches et génoises restent peu fréquents et réservés aux édifices les plus riches.

L'aménagement du tour de ville sera l'occasion de voir réalisé dans un temps assez court un ensemble de maisons urbaines simples mais de belle tenue qui, par l'unité architecturale qui s'en dégage, forme une ceinture urbaine cohérente et homogène d'un très bel effet.

C'est sur le Tour de Ville, nouvelle promenade urbaine, que s'établira la nouvelle mairie sur le modèle des halles mairie avec un rez-de-chaussée pourvu d'arcades affirmant le statut public et institutionnel de l'édifice ; cette construction assurera la jonction et la synthèse entre le tissu médiéval et le réseau viaire moderne.

3.3.4 - L'architecture rurale

Les constructions rurales des campagnes de Cajarc sont très représentatives de l'architecture paysanne lotoise, riche, très bien bâtie et inventive. Que ce soit des fermes constituées d'ensemble de bâtiments, de granges ou annexes isolée, le soin apporté à la construction est remarquable et explique sans doute en partie leur bonne conservation.

L'essentiel de ce qui peut être observé aujourd'hui de ces constructions est élevée au XVIII^e S. et dans la première moitié du XIX^e S., mais là encore sur un substrat plus ancien et les traces de bâti XVI^e et XVII^e siècles abondent, identifiables essentiellement par les formes et factures des baies conservées en nombre (encadrements chanfreinés caractéristiques).

Par le nombre important d'ouvrages liés à l'eau, cazelles en pierres sèches, pigeonniers, granges et habitat saisonniers disséminés sur l'ensemble du territoire communal, l'ensemble de ce paysage agricole et naturel est porteur d'une culture complexe et cohérente qui, bien que mal étudiée et méconnue, est porteuse de sens par sa complémentarité avec la ville et mérite à ce titre d'être considéré comme un élément fondamental et complémentaire de l'aménagement de ce territoire.

3.3.5 - L'architecture XX^{ème} siècle

Le XX^e siècle n'a pas produit une architecture qui fera date dans l'histoire de la ville malgré quelques constructions intéressantes.

Les constructions du XX^e siècle s'étant concentrées aux abords immédiats de la ville, les campagnes ont quant à elle été bien préservées d'une urbanisation diffuse.

Bien que cette période ait été celle de « l'abandon » du centre historique pour investir la première périphérie, quelques rares constructions du début du siècle méritent d'être relevées ; par leurs qualités propres, elles ont toute aptitude de participer à la valorisation de la ville par la préservation et la mise en valeur de leur architecture.

3.3.6 - La construction

Les maçonneries médiévales sont essentiellement constituées de blocs de calcaires dur dressés et assisés, complétées d'éléments parfois en grés pour les parties sculptées et moulurées au XIVe S.

Les interventions des siècles suivants utiliseront le même calcaire

Les maçonneries XIXe sont enduites au mortier de chaux, parfois avec application d'un badigeon.

Les pans de bois, abondants à Cajarc, sont réalisés avec le chêne local avec un hourdis de remplissage le plus souvent en tuffeau qui abonde localement ; les hourdis de briques cuites sont fréquents surtout à partir du XIXe S.. La structure en charpente s'établit essentiellement à partir du 1^{er} étage et repose parfois sur une sole constituée de dalles de tuffeau de 5 à 7 cm d'épaisseur et débordantes. Technique de construction largement utilisée à partir du XVIe siècle, les traces d'anciennes baies à croisée sont fréquentes.

Les toitures, globalement à fortes pentes (120 % dans le Bourg-centre) varient toutefois suivant la période de construction ; quelques toitures à faibles pentes couvertes en tuiles canal apparaissent dans la deuxième moitié du XIXe siècle. Les annexes de petites dimensions peuvent également présenter de faibles pentes.

Si le grand comble à pentes fortes est la règle, il n'en va pas de même des couvertures assez hétérogènes. La couverture traditionnelle est la tuile plate de petit format, à pureaux irréguliers, de teinte rouge-brun, complétée par l'usage de l'ardoise à la fin du XIXe S. ; mais au fil du temps, cette unité de matière s'est érodée, notamment par l'usage de tuiles mécaniques. C'est un paysage d'apparence hétéroclite que présentent les couvertures de la ville, qui entame la cohérence d'ensemble.

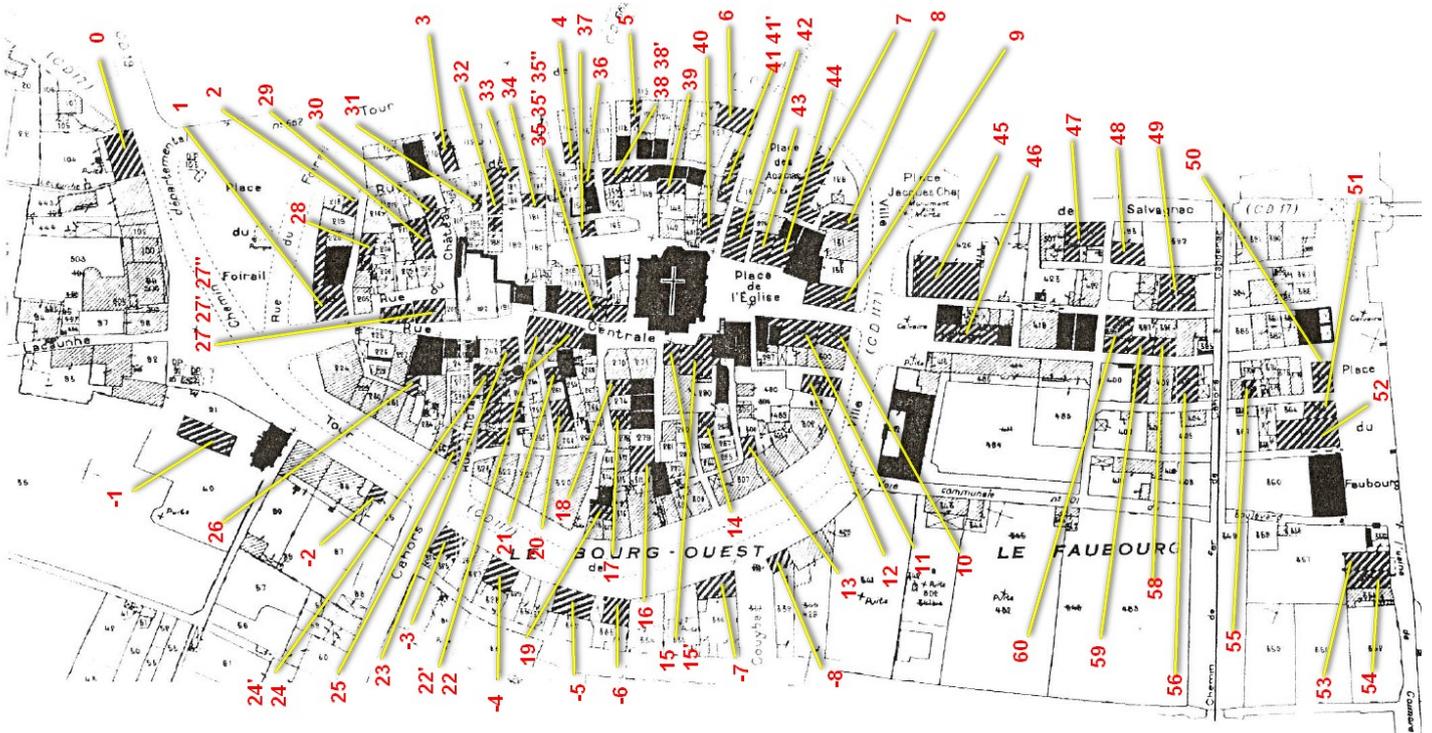
Les menuiseries de portes extérieures sont le plus fréquemment en bois de chêne, de confection particulière suivant l'époque de la construction. Jusqu'au XVIIe siècle, les vantaux sont posés sur gongs et composés de larges planches irrégulières en deux épaisseurs croisées, fixées par des clous retournés. Quelques rares portes à panneaux XVIIIe sont également conservés. Le XIXe siècle utilisera de façon quasi systématique le montage sur cadre, avec une menuiserie à panneaux aux moulures droites, avec imposte vitré.

Les vantaux de fenêtres sont globalement dans l'état XIXe en bois et petits bois, à 3 ou 4 carreaux par vantail. Les volets, le plus souvent en bois pleins, présentent des écharpes en double Z inversés caractéristiques du figeacois. Quelques volets persiennés sont également présents.

La serrurerie est largement représentée par la production XIXe, abondante et de qualité. Subsistent cependant quelques éléments antérieurs, des grilles XVIe et XVIIe, et quelques port-bannes médiévaux.

Quelques sols anciens sont également en place dans des ruelles. Ceux-ci sont réalisés en pavage de galets du Lot sur lit de sable. Subsiste également un sol en grandes dalles de calcaires, qui semble atypique et peut-être issu d'un réemploi.

Les murs de clôtures les plus anciens (hors clôtures XIXe en mur bahut surmontés d'une grille) se caractérisent par leur couronnement en blocs debout et arrondis en partie supérieure. Leur forte présence et leur unité confère une grande qualité aux rues et ruelles, notamment dans les quartiers de jardins du Barri-Neuf.



39. Plan de repérage des édifices de caractère et remarquables (source G. Séraphin)



40. Extrait du recueil photographique des édifices remarquables et de caractère présent dans le diagnostic.



41. Exemples d'architecture médiévale.



42. Exemples d'architecture XV-XVIIème siècle.



43. Exemples d'architecture XVIII-XIXème siècle



44. Exemple d'architecture XXème siècle

Naudy



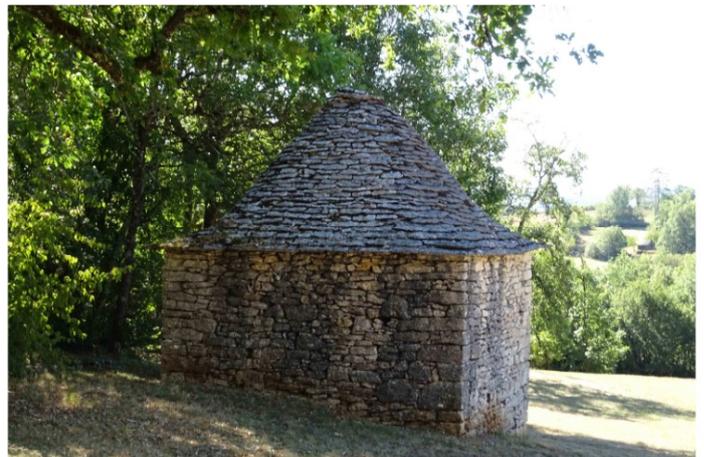
Sauzet



Mas de Tardieu



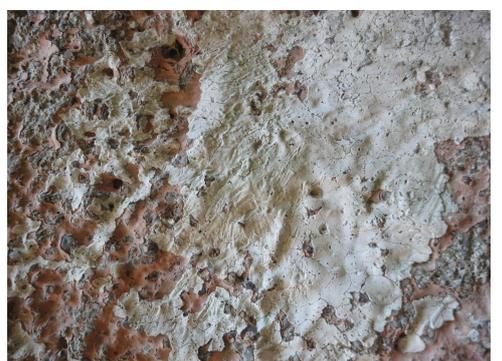
Naudy



45. Exemples d'architecture rurale.



46. Exemples de couvertures.



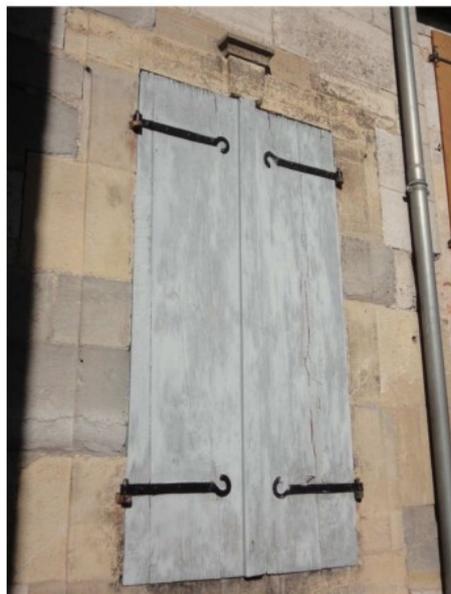
47. : Exemples de parements et de mortiers.



48. Exemples de pans de bois.



49. Exemples de fenêtres.



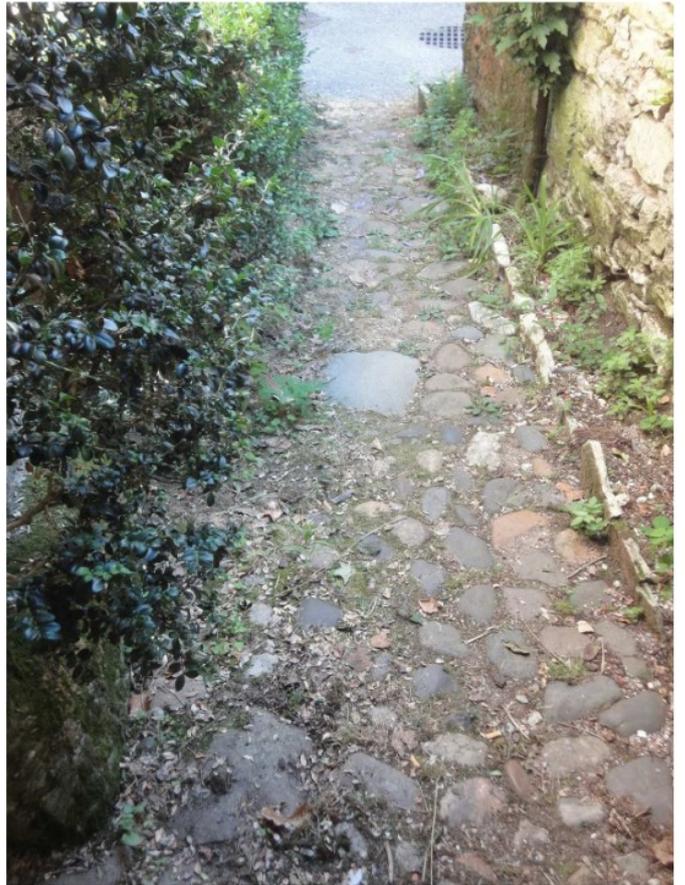
50. Exemples de volets.



51. Exemples de portes.



52. Exemples de serrureries.



53. Exemples de sols.

4 - LES ENJEUX

Au regard de l'analyse et des caractéristiques du patrimoine de CAJARC, le règlement répondra aux quatre objectifs prioritaires suivants :

4.1 - Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères

La commune de CAJARC se caractérise par une variété paysagère remarquable, notamment par trois entités géographiques distinctes mais étroitement liées et complémentaires :

- la plaine alluviale inscrite cernée par le cirque constitué par les falaises et collines, il constitue le premier écrin de la ville médiévale, menacé par extension urbaine du XXe S.
- la rivière et les cingles d'Andressac et Gaillac qui offrent un paysage naturel d'une grande beauté, aux larges perspectives dominées par l'ancienne maison forte et l'église de Gaillac.
- Le causse de Cajarc qui a conservé ses qualités naturelles intactes, exceptionnellement préservé de l'extension urbaine, qui complète la ville d'un patrimoine rural varié et d'une grande richesse.

Le règlement veillera à considérer l'ensemble de ces qualités naturelles, en trouvant les formes appropriées de développement à mettre en œuvre dans l'AVAP et le document d'urbanisme de la commune pour chacune des entités paysagères, entre sanctuarisation, protection et réponses urbaines, architecturales et constructives appropriées.

4.2 - Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines

La ou plutôt les formes urbaines de Cajarc, très originales avec la juxtaposition du Bourg-Centre circulaire et de l'extension du Barri-Neuf sur une trame orthogonale, les espaces XIXe qui articulent l'ensemble au territoire alentour, constituent une valeur en soi à préserver et mettre en valeur, en organisant l'urbanisation récente et à venir dans la continuité et la complémentarité.

L'organisation du bâti, ses gabarits, ses dispositions constructives ont singularisé le caractère des espaces urbains. Les aménagements de l'espace public autour de thèmes liés à l'eau, où le végétal est toujours présent, sont également une valeur à préserver. Ces qualités, l'unité et la cohérence qui se dégagent de l'espace public seront à mettre en valeur, à révéler, à renforcer ou à restituer.

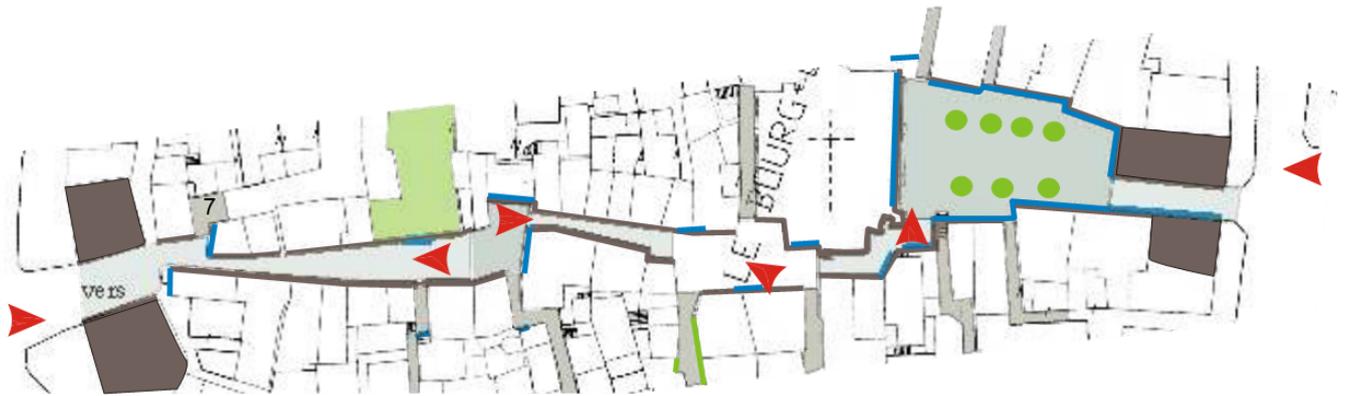
Le règlement, en fixant les implantations et les gabarits, les dispositions générales du bâti et des sols, l'aménagement des espaces publics, veillera à renforcer les formes urbaines propres à CAJARC et à préserver les caractères généraux des rues et places ainsi que la cohérence des paysages urbains, en incluant les vues depuis les points hauts qui entourent le site.

4.3 - Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales

La ville de CAJARC et se caractérise par un bâti riche et varié, médiéval pour l'essentiel, avec des apports très intéressants du XVe au XVIIe siècle ; une belle composition urbaine et de très beaux édifices du XIXe siècle parachèvent la ville dans l'aspect que nous lui connaissons aujourd'hui ; ce patrimoine bâti est complété par un ensemble de constructions rurales exceptionnelles sur le causse et dans le hameau de Gaillac.

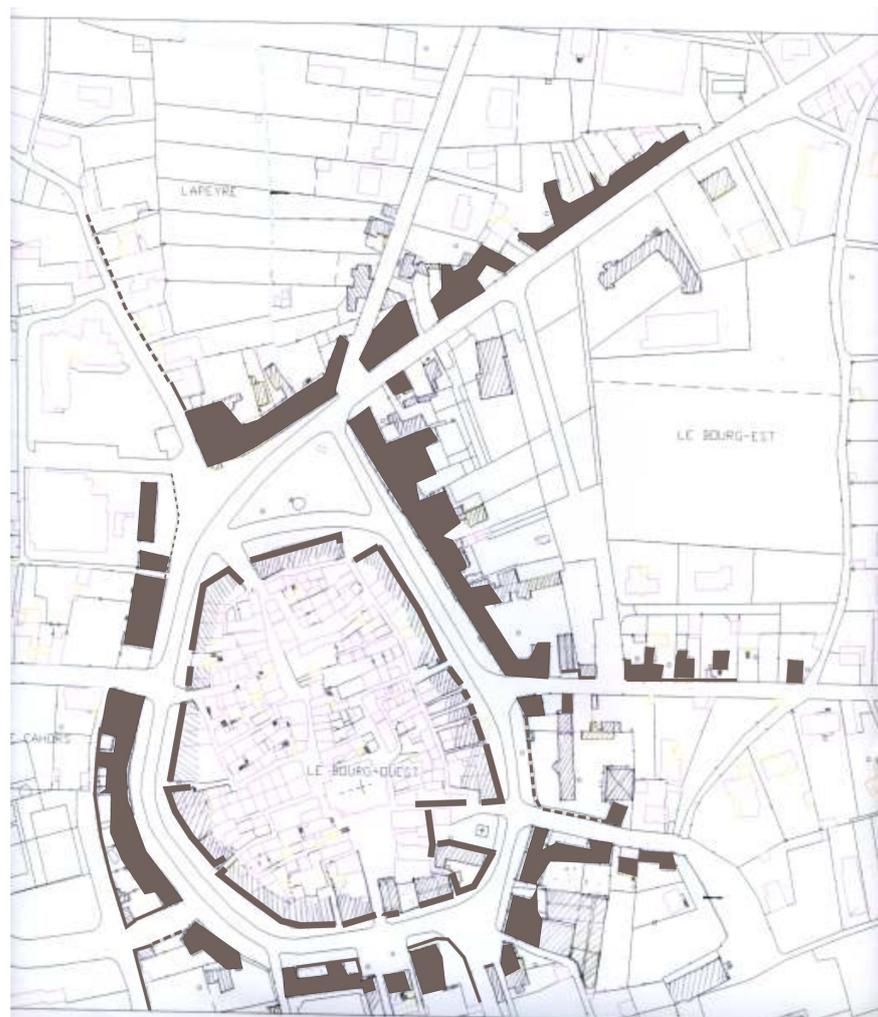
Le règlement, en fixant le mode d'intervention sur le bâti ancien, en définissant les matériaux qui peuvent être utilisés ainsi que leur mise en œuvre, doit permettre de conserver, restaurer et mettre en valeur les édifices remarquables ou d'accompagnement. Les interventions actuelles devront permettre de préserver et révéler cette richesse historique. Un apport architectural plus actuel pour des éléments secondaires devra rester possible.

Les constructions neuves devront quant à elles répondre aux qualités propres de chaque lieu d'édification. Le règlement veillera à assurer leur bonne intégration dans leur contexte, qu'il soit urbain, paysagé ou rural ; il fixera les constantes typologiques qui présideront à l'élaboration des projets, les matières préconisées par des règles répondant aux objectifs précédents.



-  continuité du bâti
-  bâtiment en point de vue
-  lieux d'intersection

54. Valoriser les axes médiévaux, enjeu de la rue centrale.



-  constructions postérieures à 1811
-  continuité du bâti

55. Plan du du tour de ville illustrant les alignements de bâti (au moyen-âge d'une part et au XIXème siècle d'autre part) à renforcer.



La rivière



Les cingles



Le cause



La plaine alluviale

56. Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères : exemples de paysages à préserver comme écrin du patrimoine bâti.



57. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : la forme urbaine médiévale à mettre en valeur.



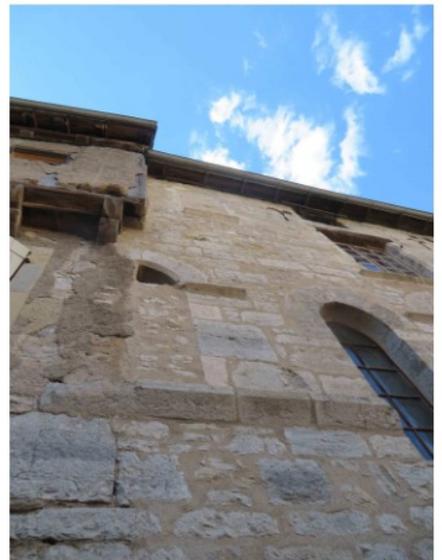
58. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : les axes médiévaux à préserver et renforcer.



59. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : exemples d'éléments participant à la qualité urbaine et à renforcer.



60. Préserver et mettre en valeur les qualités urbaines : vues du foirail, le quai et le Tour de Ville, espaces 19^{ème} à requalifier.



61. Préserver et mettre en valeur les qualités architecturales : exemples d'éléments patrimoniaux à valoriser.

5 - LE PROJET

« Préserver l'unité et la valeur urbaine et paysagère, l'unité et la valeur architecturale, répondre aux objectifs de développement durable ».

5.1 - Orientations

- Le projet d'AVAP, motivé initialement par la qualité de la ville médiévale, est conçu sur la base d'un centrage fort sur ses qualités urbaines et architecturales médiévales. A partir du repérage des édifices remarquables porteurs d'une charge patrimoniale importante, le règlement est conçu comme le manuel explicitant la « manière de bien bâtir » à Cajarc. Elle est basée sur la mise en valeur de ce patrimoine médiéval, à restaurer, à restituer, à compléter, tout en permettant de lui donner les qualités nécessaires en termes d'habitabilité, de confort. L'approche archéologique sera privilégiée et un traitement architectural intégrant cette approche sera recherché.

Tous les moyens concourant à renforcer la cohérence et l'unité de l'espace urbain médiéval sera recherché ; le caractère aujourd'hui hétéroclite des couvertures du Bourg-centre sera notamment traité par le règlement par un retour au matériau traditionnel de couverture, la tuile plate. Pour le même objectif d'unité, les matériaux autorisés pour les structures des constructions neuves dans le centre historique seront limités à la pierre, pans de bois et enduits de chaux.

Cette orientation somme toute évidente sera dupliquée de façon similaire pour le quartier du Barri-Neuf dont l'architecture médiévale a peu été mise en valeur jusque-là.

- Les transitions et les liaisons entre les différents quartiers nous ont amené à prioriser un second axe de réflexion dans le projet, celui de la mise en valeur des espaces publics établis au XIXe siècle, en particulier la requalification du Tour de Ville qui doit à l'avenir jouer le rôle de centralité de la ville. Ses dispositions naturelles doivent être considérées en repensant la place du stationnement, en réaménageant le foirail qui doit devenir autre chose qu'un simple parking ; il a pour vocation de devenir la grande place de la ville moderne. La requalification des espaces publics, appauvris par des revêtements successifs souvent sans qualité, et des traitements indifférenciés qui font la part belle à l'automobile. Il s'agira de se référer aux sols conservés encore en place pour le traitement des rues et ruelles, en réservant le revêtement asphalté aux seules bandes de roulement automobile.

- Le troisième axe porte sur le renforcement du rôle des deux rues médiévales principales, la rue Centrale et la rue du Faubourg. Ce renforcement se fera notamment en renouant avec la vocation commerciale et d'activité de ces axes. Il serait souhaitable de l'accompagner par une politique d'accompagnement des projets spécifiquement dédiée à ces espaces.

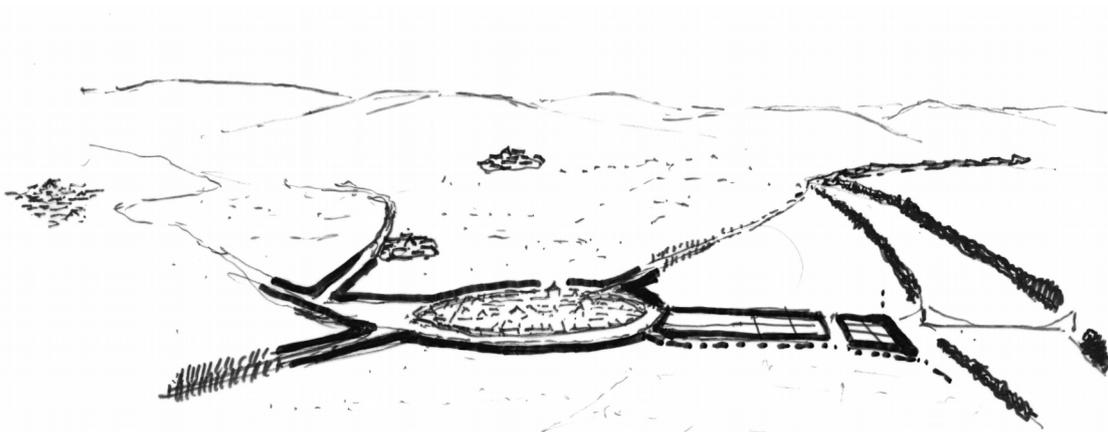
Les qualités de la ville médiévale nous ont amené à considérer l'ensemble du territoire communal comme porteur d'enjeux patrimoniaux importants, parce que indissociables des valeurs fondamentales de la ville médiévale. Sa première périphérie conditionne complètement la perception de la ville ancienne, du paysage urbain abordé en vue plongeante depuis l'accès principal à l'ouest. Le site est donc appréhendé de façon globale, comme un tout unifié où chacune de ses parties (la rivière et les cingles, la plaine et le cirque, le plateau) est indispensable à la préhension des autres parties. Par ailleurs, le caractère et la qualité exceptionnellement bien conservés du bâti rural présent sur le causse, dans un cadre naturel « inviolé » nous ont fait considérer cette partie de la commune comme étant porteuse en soi d'enjeux patrimoniaux aussi importants que la ville elle-même, apportant un registre nouveau et complémentaire à ce territoire dont les deux parties sont intimement liées et inter-dépendantes.

La mise en valeur de la ville médiévale nécessite de repenser son rapport au site et de repenser la forme urbaine dans son ensemble. Les extensions des soixante dernières années doivent être à ce titre repensées dans leurs implantations, leur densité, leur forme et leur nature physique.

Il ressort des réflexions menées parallèlement à l'élaboration de l'AVAP, que ce soit dans le cadre du PLU, des « Ateliers des territoires » et de « l'Action cœur de ville » , du PLUI en cours d'élaboration, que le

développement urbain doit s'opérer dans les zones déjà urbanisées, sans entamer de nouveaux espaces naturels. Ces développements sont conçus de façon à mettre en avant la forme urbaine historique ; pour réduire l'effet de nappe pavillonnaire autour du noyau médiéval, les réflexions en cours proposent de rechercher de nouvelles centralités disjointes à renforcer, à densifier, pour constituer de nouveaux quartiers dont le caractère sera défini dans le cadre du PLUI à venir. Les espaces compris entre le centre ancien et ces nouveaux quartiers seraient quant à eux conservés dans leur densité actuelle et traités sur le plan architectural en recherche d'une intégration paysagère plutôt que dans une référence urbaine, de façon à différencier clairement des quartiers aux caractères bien identifiables. Les entrées de ville se référeront quant à elles aux dispositions amorcées par les faubourgs du XIXe siècle.

Ces orientations qui ont régi le règlement devront être accompagnées par une action de communication suivie de la part de la collectivité à l'attention du grand public, avec l'aide des services de l'État. Cette communication doit permettre d'exposer les tenants et aboutissants du présent document, mettant en avant les capacités de la ville pour réussir un développement basé sur la préservation et la mise en valeur de son patrimoine bâti. Elle prendra la forme de plaquettes d'information, d'expositions, de bulletins municipaux spécifiques à l'AVAP.



62. Croquis et schémas de développement de la ville.

5.2 - Le zonage

En considération des orientations générales qui précèdent, le périmètre retenu porte sur l'ensemble du territoire communal, et distingue trois zones.

La zone I porte sur le centre historique formé par le Bourg-Centre et le Barri-Neuf d'une part incluant le Tour de ville et amorces de faubourgs, et sur le hameau de Gaillac d'autre part, deux secteurs d'habitat dense avec une présence avérée de bâti médiéval. C'est la zone des objectifs architecturaux prioritaires.

Elle se caractérise par un tissu bâti très dense, le plus souvent mitoyen et implanté en bord d'espace public. Les constructions sont globalement antérieures au XIXe siècle et constituées de matériaux traditionnels.

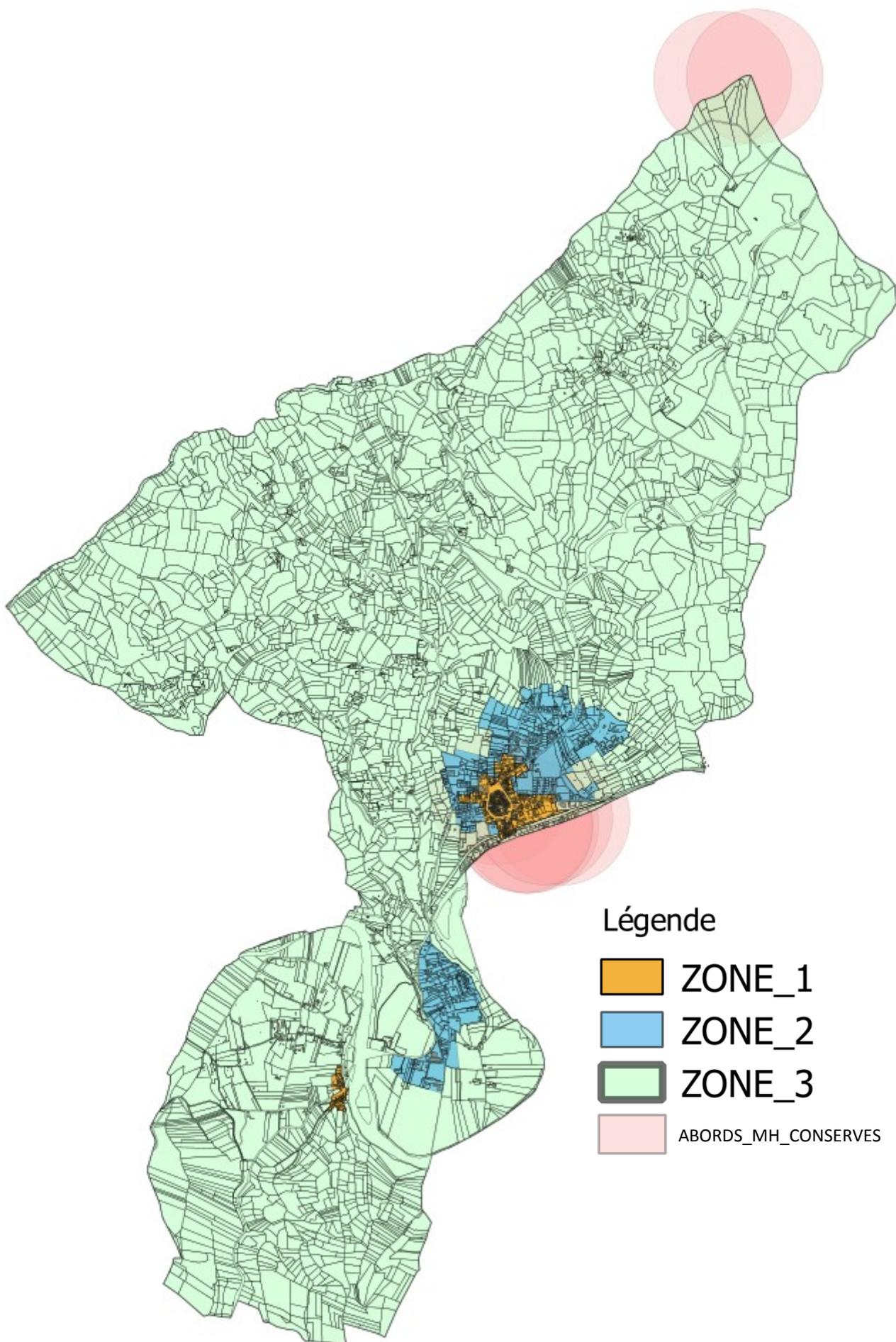
La zone II porte sur les quartiers d'extension récente autour de la ville médiévale d'une part, sur le quartier d'Andressac d'autre part, également marqué par l'extension pavillonnaire. Ce sont les secteurs de développement à venir de la commune. Elle se caractérise par sa faible densité et la discontinuité du bâti.

Elle a vocation à être localement densifiée suivant des dispositions en rapport avec les caractéristiques du bâti traditionnel sur de nouvelles centralités, et localement « estompées » dans le paysage dans les espaces excentrés.

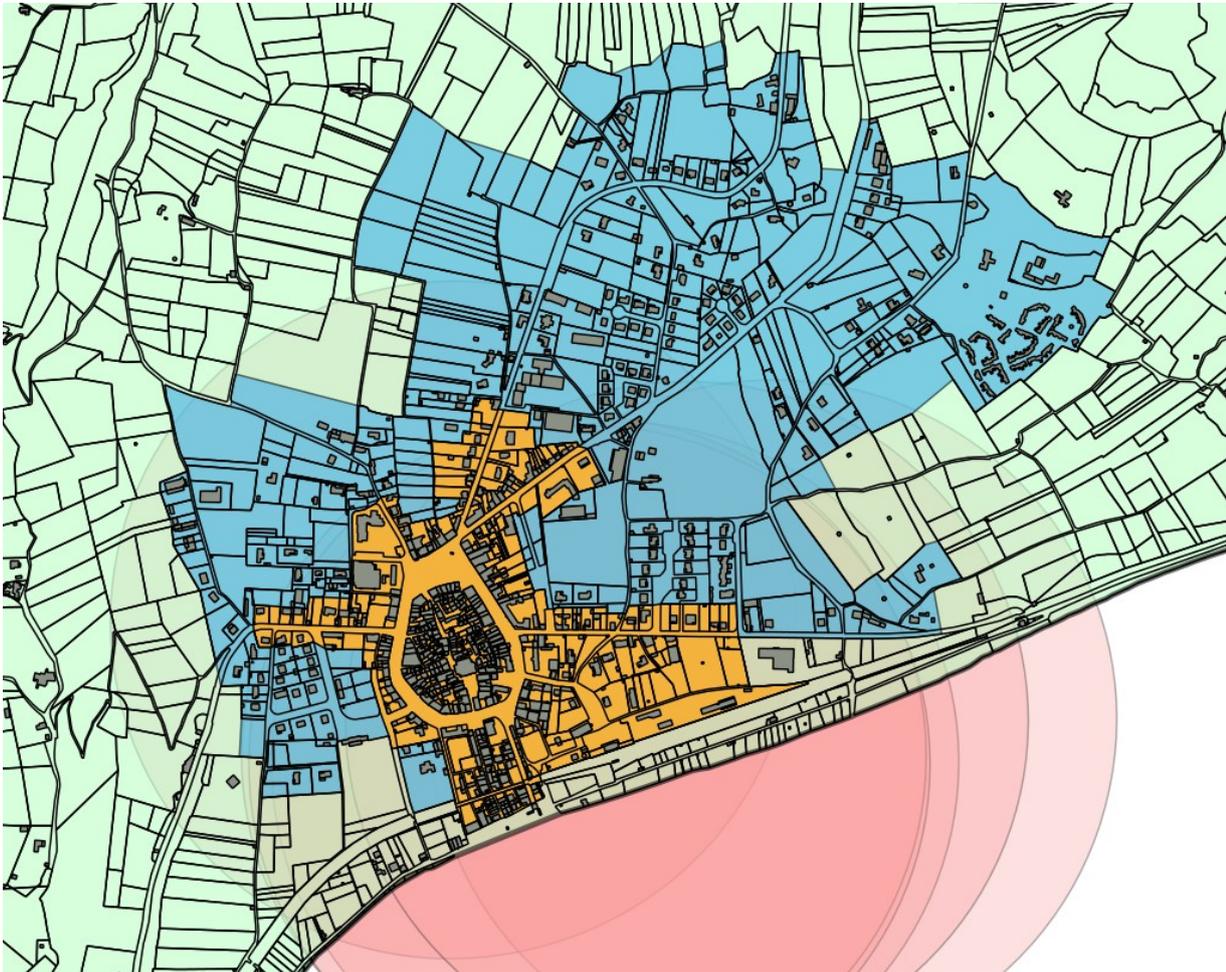
La zone III porte sur les espaces naturels et agricoles de la commune, qui ont vocation à conserver leur caractère paysagé et bâti, ou à accueillir un développement très mesuré, en continuité de leur caractère avec l'existant.

Elle se caractérise par une très faible densité, essentiellement du bâti diffus lié à l'agriculture.

Elle a vocation à conserver son caractère naturel, à l'exception de projets d'activités économiques ou touristiques ; ils feront l'objet d'un zonage et d'un règlement particulier dans le cadre du PLU.



63. : Zones de l'AVAP/SPR de Cajarc.



64. : Zones de l'AVAP/SPR centrées sur le bourg centre.

Légende

- ZONE_1
- ZONE_2
- ZONE_3
- ABORDS_MH_CONSERVES



65. : Zones de l'AVAP/SPR centrées sur le hameau de Gaillac.

5.3 - Le règlement

Le règlement est organisé suivant les trois zones proposées, complété par un chapitre « annexes » volontairement fourni, considérant qu'il est souvent le seul document consulté tant par les porteurs de projet et par les services instructeurs des autorisations de travaux.

Pour chacune des zones, la règle est structurée de façon identique pour les premiers chapitres traitant des caractéristiques essentielles du bâti, avec un préambule présentant la définition de la zone et rappelant les objectifs principaux suivis des prescriptions, à savoir :

- la règle d'implantation sur la parcelle,
- la règle fixant les gabarits et volumes,
- la règle fixant la nature des structures,
- les dispositions relatives au développement durable.

Pour les autres parties de la règle, elles sont individualisées suivant les enjeux et objectifs propres à chacune.

Pour la zone1, à priori peu concernée par la construction neuve sinon dans le cadre d'extensions ou reconstructions, la règle est centrée sur les objectifs en matière de restauration-réhabilitation du bâti ancien. Elle fixe de façon hiérarchisée, du gros-oeuvre au second oeuvre jusqu'aux décors, les dispositions constructives à observer pour les maçonneries et structures, les percements, les toitures et couvertures, les menuiseries, les serrureries, les ouvrages extérieurs, les éléments de décor.

Concernant les énergies renouvelables, sur le bâti ancien les panneaux de chauffe-eau solaires peuvent être posés de façon discrète. Même règle pour le bâti neuf avec la possibilité d'installer des menuiseries plus actuelles en métal. Par contre, l'usage de matériaux traditionnels pour les structures est prescrit de façon à garantir une bonne intégration aux caractères essentiels des quartiers historiques.

Pour la zone2, la règle renvoie au PLUI à venir, dans le respect des objectifs fixés par l'AVAP, à savoir de poursuivre le développement urbain autour de centralités nouvelles, en développant le caractère paysagé des secteurs situés hors de ces centralités. Les bâtiments d'activité peuvent être autorisés avec les mêmes objectifs de mise en valeur des formes urbaines médiévales ou XIXe et/ou d'intégration paysagère.

Concernant les énergies renouvelables, la règle pour les panneaux de chauffe-eau solaire est la même qu'en zone1. Les isolations par l'extérieur sont préconisées pour le bâti neuf. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés pour les bâtiments d'activité ou agricoles.

Pour la zone3, l'objectif est de préserver son caractère naturel et agricole, de restaurer et mettre en valeur le patrimoine rural qu'elle recèle, de construire de façon très mesurée soit en référence au bâti ancien, soit en intégration avec le contexte naturel. Dans le premier cas et pour le bâti ancien, la règle à appliquer est celle de la zone1, dans le second cas, une architecture contemporaine utilisant les matériaux locaux et en mimétisme avec le paysage sera recherchée ; pour ce dernier cas, le PLUI pourra préciser la règle. Les bâtiments d'activité sont autorisés avec des dispositions d'intégration particulières.

Concernant les énergies renouvelables, la règle est identique à celle de la zone2.

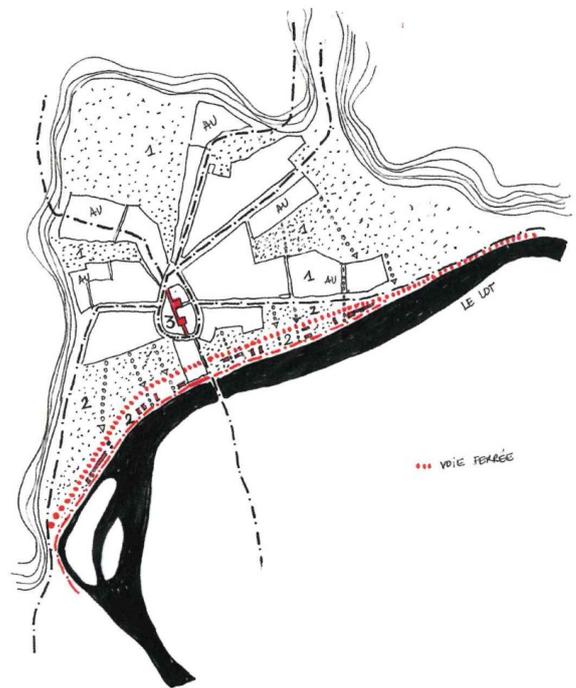
Comme indiqué plus haut, la règle étant la partie la plus usitée, elle reprend en annexe les éléments de l'étude les plus utiles pour ses usagers, de façon à être un support pédagogique. Ces annexes se composent notamment d'un recueil d'éléments constructifs de référence ayant valeur d'exemple pour les projets, de détails constructifs tels les enduits et joints, les menuiseries de portes et fenêtres, les serrureries extérieures, les clôtures et sols, les toits. Un recueil des différentes typologies de construction est également proposé. Les annexes sont complétées par le plan de repérage des édifices remarquables ainsi que par une palette de couleurs de référence. Le règlement ainsi organisé doit permettre d'illustrer ce qui relève de la prescription par des exemples concrets facilitant la communication et à l'assimilation.

5.4 - Lien avec le PLU

Le PLU de Cajarc est un document ancien amené à être remplacé à terme par le PLU Intercommunal prescrit par la communauté de communes du « Grand Figeac » ; ce document est dans sa phase de diagnostic et doit être nourri par les orientations et objectifs fixés dans l'AVAP pour les zones 2 et 3.

La « Mission DAUGE » et « Action Coeur-de-Ville » portées par la communauté de communes a donné lieu à une importante réflexion sur la ville de Cajarc dans le cadre des « Ateliers des Territoires ». Les conclusions de ce travail conduit par l'atelier de Jérémy Baudel et Elia Creunier respectivement architectes urbaniste et du patrimoine (renforcer l'urbanité du centre-ville, recherche d'urbanité pour les périphéries, clarifier les limites de chaque quartier, lien par des mobilités douces entre ville centre et zones naturelles, etc...), ont été croisées avec celles du diagnostic de l'AVAP et des enjeux patrimoniaux ; souvent superposables, toujours complémentaires, elles doivent constituer le fil conducteur de l'étude en cours pour le PLUI.

La prise en compte de l'ensemble de la commune dans le périmètre de l'AVAP sera le moyen de s'assurer que l'ensemble des orientations fixées et des objectifs identifiés relevant d'un véritable projet urbain puissent trouver leur traduction réglementaire dans le futur document d'urbanisme.



67. Schémas guides de la forme urbaine future issus de "l'atelier des territoires"



68. Plan-guide de la "patrimonialisation" de la forme urbaine de Cajarc issu de "l'atelier des territoires".

1 : « patrimonialisation » des quartiers contigus au centre historique.

2 : mettre les espaces naturels et agricoles au service de l'ensemble du centre-bourg.

5.5 - La transition énergétique

L'étude à l'origine du présent rapport a mis en avant la richesse patrimoniale variée de ce territoire, qui relève tant du paysage, que des formes urbaines ou de l'architecture.

Concernant l'architecture :

- Pour le bâti ancien il est proposé de concevoir un règlement basé sur ses qualités propres. Elles reposent avant tout sur des qualités constructives dont les performances énergétiques sont considérables : très grande durabilité des constructions, utilisation de matériaux en circuits courts, aptitudes au recyclage de matériaux, confort et performance liés à l'inertie de la construction, à la bonne régulation hygrométrique, à une ventilation naturelle efficace, etc. Ces qualités seront en conséquence mises en avant pour être renforcées, restituées, ou mises en œuvre prioritairement, notamment lors de restauration d'édifices anciens. Les objectifs énergétiques rejoignant dans ce cas les objectifs patrimoniaux.

- Pour le bâti neuf, les techniques nouvelles doivent pouvoir être mises en œuvre dans le respect de caractère de chacune des zones de l'AVAP.

Concernant les formes urbaines :

- La préservation de la cohérence des paysages de toitures et de leur valeur patrimoniale des secteurs d'habitat ancien nécessitent un usage circonstancié des nouvelles technologies ; la préservation des effets d'unité des couvertures doit amener à utiliser ces équipements avec parcimonie, sur des toitures secondaires, sans impact sur les espaces publics ou sur les perspectives urbaines, notamment depuis les points hauts.

- Les zones de développement futur devront rechercher les dispositions les plus performantes en matière d'économie d'énergie tout en préservant les valeurs patrimoniales urbaines et paysagères identifiées. Pour les secteurs disjoints des bourgs anciens qui ont vocation à se densifier, le principe de mitoyenneté sera recherché. Les équipements techniques seront implantés de façon à ne pas impacter les grandes perspectives paysagères.

Concernant le grand paysage :

- Les grands équipements éoliens en rupture d'échelle avec le bâti ne sont pas considérés comme une solution appropriée ; en revanche, hors des zones urbaines denses, des solutions modestes et discrètes de 10m de hauteur maximum pourraient être envisagées. Le schéma régional éolien n'a par ailleurs pas considéré ce secteur du département comme une zone de gisement justifiant le développement de ces techniques.

- Les équipements photovoltaïques pourraient être envisagés dans les espaces naturels du causse à condition qu'ils soient de taille modeste, implantés de façon discrète et bien disjointe des zones bâties, sans impact visuel depuis les axes de circulation et sur les grandes perspectives paysagères .