

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

CAJARC



**Réponses envisagées aux avis des Personnes Publiques Associées
Et de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture**

SOMMAIRE

Avant-propos.....	3
Analyse et réponses aux avis des Personnes Publiques Associées.....	4
Prise en compte de l'observation de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture.....	13

AVANT-PROPOS

Par délibération du 16 octobre 2008, la commune de Cajarc s'est engagée dans l'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) transformée en étude d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) à la suite de la promulgation de la loi du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle II.

L'étude a été confiée à l'agence Jean-Pierre TRABON. Bien que très avancée, l'étude est restée inachevée à la suite de l'abandon du chargé d'étude. C'est l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Lot qui a poursuivi et finalisé le dossier.

Dans ce laps de temps très long, la Communauté de Communes du Grand-Figeac a pris la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale », intégrée à la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire », et est donc devenue maître d'ouvrage du projet de création de l'AVAP de Cajarc.

Rappel réglementaire : l'engagement et le déroulement de l'étude se sont réalisés avant la promulgation de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016. Les dispositions de cette loi prévoient que les projets d'AVAP sont instruits puis approuvés conformément aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du Patrimoine dans leur rédaction antérieure à la présente loi. Au jour de sa création, l'AVAP de Cajarc deviendra un Site Patrimonial Remarquable (SPR) au sens de l'article L.631-1 du code du Patrimoine dans sa version actuelle.

Par ailleurs, en application de l'article L.621-30 du code du Patrimoine, le rayon de protection de 500 m autour des monuments historiques est supprimé à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

La présente note synthétise les réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux observations de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) formulées par la collectivité. Elle est mise à disposition du public durant l'enquête publique, avec les avis reçus, afin de mettre en évidence les modifications qui seront apportées au dossier d'AVAP validé par la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) en séance du 02 février 2021, avant son approbation.

Le dossier d'AVAP arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 03 mars 2020 a nécessité des ajustements de forme demandés par la DRAC d'Occitanie avant son passage en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA). Ces modifications portent sur le rapport de présentation et visent à organiser les chapitres du dossier selon les critères de lisibilité de la CRPA sans changer le fond.

L'ensemble des modifications indiquées dans la présente seront mises en œuvre à la suite de l'enquête publique.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA	Avis - Observations
Préfecture du Lot	FAVORABLE sous RESERVE d'apporter quelques précisions au règlement de l'AVAP afin de renforcer sa compatibilité avec le PLU. (Détails dans le tableau ci-dessous)
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	FAVORABLE
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Lot (CDPENAF),	Sans avis, cette commission n'avait pas à être consultée.

Ont également été consultés et n'ont pas émis d'avis : la Région Occitanie, le Conseil Départemental du Lot, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Lot, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Lot, le SCoT du Pays de Figeac, le Parc Naturel Régional (PNR) des Causses du Quercy, Réseau de Transport d'Electricité (RTE), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), le Syndicat Mixte du bassin du Célé Lot-médian (SMCLm), le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot (CAUE), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Occitanie (DREAL), la Chambre d'Agriculture du Lot, SNCF Immobilier (Direction immobilière Grand-Sud) et les Communes de Cadriou, Gréalou, Salvagnac-Cajarc, Saint-Jean-de-Laur, Calvignac, Larnagol et Saint-Chels.

Extrait de l'avis	Analyse	Réponse envisagée
Préfecture du Lot		
Zone 1		
Secteur du Bourg		
<p>Le règlement du PLU autorise une hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit pour la zone Ua et son sous-secteur Uah de 8 mètres et pour la zone Ub de 7 mètres. Dans le règlement de l'AVAP, les règles de hauteur sont exprimées en gabarit ; dans ce secteur, l'objectif de volumétrie est R+2+combles. L'expression différente de la règle entre le PLU et l'AVAP ne relève pas d'une incompatibilité. Néanmoins, il faudra veiller pour le futur PLUi de clarifier la situation par une expression de règle concordante avec celle de l'AVAP</p>	<p>Pas d'incompatibilité entre le règlement du PLU et celui de l'AVAP.</p> <p>AVAP (p.8) : <i>La hauteur maximale du secteur est R+2+combles, à l'exception de Gaillac à R+1+combles.</i></p> <p>PLU :</p> <p>Ua (p.14) : <i>La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.</i></p> <p>Ub (p.21) : <i>La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.</i></p>	<p>La remarque n'appelle pas de réponse. Une expression de la règle concordante avec celle de l'AVAP sera recherchée dans le règlement du futur PLUi afin de clarifier la situation et faciliter l'instruction.</p>
Secteur hameau de Gaillac		
<p>Il est à noter que les parcelles en zone N correspondent à 3 jardins d'habitation dont 1 situé en aléa fort du PPRI. Au regard de leur situation et du règlement du PLU, ces parcelles ne peuvent être concernées que par</p>	<p>Remarques : ras</p>	<p>La remarque n'appelle pas de réponse</p>

l'extension modérée des bâtiment existants et leurs annexes, sans possibilité d'y autoriser des constructions nouvelles.		
Zone 2		
<p>Pour éviter des méprises quant au champ d'application des règles de l'AVAP, notamment en ce qui concernent les dispositions relatives à la hauteur des constructions, préciser qu'elles n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments agricoles, aux constructions d'activités et d'équipements publics auxquelles seules les règles du PLU sont opposables.</p>	<p>AVAP (p.29) : La hauteur des bâtiments sera de R+1+Combles maximum.</p> <p>PLU : Dans l'ensemble des secteurs : <i>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.</i></p> <p>En plus en zone Ua, Ub et Ul (P.14, 22, 30) : <i>La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).</i></p> <p>Zone Ux (p.37) : <i>La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres sauf justifications techniques particulières</i></p> <p>Zone A (p.57) : <i>[...] pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.</i></p> <p>Les règles de hauteur exprimées en gabarit tel que R+1+comble sont appropriées pour</p>	<p>La phrase suivante sera rajoutée dans les 2-3) du règlement des zone 2 et 3 de l'AVAP, intitulé « Gabarit des constructions » :</p> <p>Les dispositions relatives à la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, aux constructions d'activités et d'équipements publics auxquels seules les règles du PLU sont opposables.</p>

	<p>l'habitat mais moins concrètement pour des bâtiments d'activité quels qu'ils soient et peuvent porter à confusion. Même si le fait de ne pas quantifier la hauteur dans le règlement de l'AVAP permet de ne pas contraindre les hauteurs imposées dans le règlement du PLU.</p> <p>La règle de hauteur des zones 2 et 3 de l'AVAP ne pose pas de problème de compatibilité avec le règlement de PLU mais afin de faciliter l'application de la règle le règlement de l'AVAP sera modifié comme suggéré par l'avis du préfet.</p>	
<p>Au sein de la zone Ub, le règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-19 (ex L.123-1-5-7°) du code de l'urbanisme, repère par une trame spécifique, des éléments du patrimoine naturel à préserver. Le règlement écrit du PLU évoque ces éléments dans les dispositions générales via l'instauration du permis de démolir mais n'apporte aucune prescription particulière pour sa conservation ou sa mise en valeur. Le règlement de l'AVAP pourrait donner plus de visibilité à ces éléments et palier les lacunes du PLU ; à défaut, le PLUi pourra ultérieurement compléter les dispositions de l'AVAP pour renforcer la préservation de ces espaces.</p>	<p>L'article L.123-1-5-7° du CU en vigueur jusqu'en 2014 :</p> <p>Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.</p> <p>A ce titre, le règlement peut :</p> <p>Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou</p>	<p>Dans le cadre du PLUi il sera prévu ces espaces soient repérés au titre du L.151-19 ou L.151-23 et classement en zone N du PLUi afin de protéger ces terrains et les rendre inconstructibles pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et/ou écologique.</p>

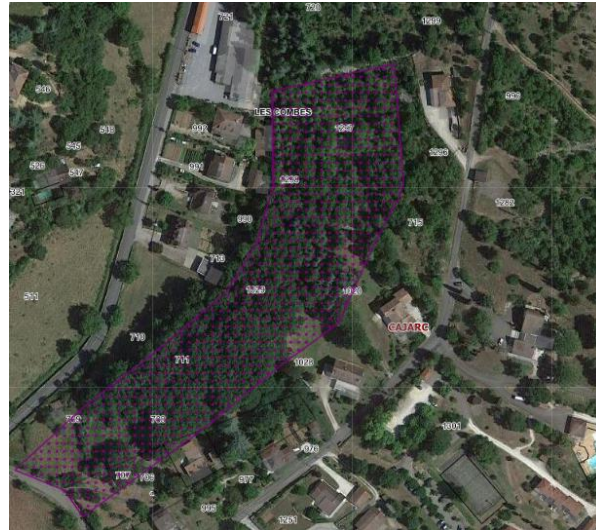
écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection

En vigueur depuis 2016 **L.151-19 du CU** : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Zone AU0 fermée à l'urbanisation :



Zone Ub :



Le code du patrimoine permettrait d'assurer ces protections :
L631-4 du code du patrimoine

	<p>b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;</p> <p>c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;</p> <p>Cependant cette prescription nécessiterait de modifier le document graphique afin de délimiter les deux secteurs donc de reculer dans la procédure en nécessitant un nouveau passage en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)</p>	
<p>Pour assurer une meilleure insertion paysagère des projets de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, une implantation, au-delà de la distance maximale des 15 mètres de l'alignement des voies imposées par l'AVAP, peut s'avérer pertinente (par exemple pour s'appuyer sur la topographie et/ou la végétation existante).</p>	<p>AVAP (p.29) : <i>Les constructions doivent s'implanter en alignement de la voie publique ou à une distance maximum de 15 mètres de l'alignement</i></p> <p>PLU :</p> <p>A (p.56) : <i>Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.</i></p>	<p>La phrase suivante sera rajoutée dans les 2-2)-A du règlement des zone 2 de l'AVAP, intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »</p> <p>Les dispositions relatives à la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles auxquels seules les règles du PLU sont opposables.</p>
<p>La zone N du PLU comprend les espaces naturels, forestiers et paysagers préservés de l'urbanisation, pour laquelle il n'apparaît pas de discordance avec le projet d'AVAP.</p>	<p>Remarques : ras</p>	<p>La remarque n'appelle pas de réponse</p>

Zone 3

Pour éviter des méprises quant au champ d'application des règles de l'AVAP, notamment en ce qui concernent les dispositions relatives à la hauteur des constructions, préciser qu'elles n'ont pas vocation à s'appliquer aux bâtiments agricoles, aux constructions d'activités et d'équipements publics auxquelles seules les règles du PLU sont opposables.

AVAP (p.29) : La hauteur des bâtiments sera de R+1+Combles maximum.

PLU : Dans l'ensemble des secteurs :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

En plus en zone Ua, Ub et Ul (P.14, 22, 30) :

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

Zone Ux (p.37) : *La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres sauf justifications techniques particulières*

Zone A (p.57) : *[...] pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.*

Les règles de hauteur exprimées en gabarit tel que R+1+comble sont appropriées pour l'habitat mais moins concrètes pour des bâtiments d'activité quels qu'ils soient et peuvent porter à confusion. Même si le fait de

La phrase suivante sera rajoutée dans les 2-3) du règlement des zone 2 et 3 de l'AVAP, intitulé « Gabarit des constructions » :

Les dispositions relatives à la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, aux constructions d'activités et d'équipements publics auxquelles seules les règles du PLU sont opposables.

	<p>ne pas quantifier la hauteur dans le règlement de l'AVAP permet de ne pas contraindre les hauteurs imposées dans le règlement du PLU.</p> <p>La règle de hauteur des zones 2 et 3 de l'AVAP ne pose pas de problème de compatibilité avec le règlement de PLU mais afin de faciliter l'application de la règle le règlement de l'AVAP sera modifié comme suggéré par l'avis du préfet.</p>	
<p>Le règlement de l'AVAP en imposant une implantation à proximité immédiate du bâti existant (25 mètres), participe à garantir une meilleure densité pour les zones Uah, Ub, AUa du PLU. Cependant cette même règle peut engendrer des difficultés d'implantation ou d'exploitation pour les bâtiments d'activité, d'artisanat, et d'autres bâtiments ou équipements publics. Pour les bâtiments agricoles, en plus des difficultés d'implantation ou d'exploitation, s'ajoutent des obligations sanitaires d'éloignement des maisons d'habitation.</p>	<p>AVAP (p.34) : <i>Les constructions nouvelles établies en référence à la culture traditionnelle seront implantées à proximité immédiate du bâti existant, pour constituer un ensemble relativement dense et cohérent avec lui : distance maximum de 25m environ.</i></p> <p>Afin d'éviter toute confusion et de faciliter la l'appréhension du règlement par les porteurs de projets et l'instruction, le règlement de l'AVAP sera modifié comme suggéré par l'avis du préfet.</p>	<p>La phrase suivante sera rajoutée dans les 2-2) du règlement de la zone 2 de l'AVAP, intitulé « Implantation sur la parcelle » :</p> <p>Les dispositions relatives à la distance des constructions nouvelles avec le bâti existant, ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, aux constructions d'activités et d'équipements publics auxquelles seules les règles du PLU sont opposables.</p>

COMMISSION REGIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE

AVIS DE LA COMMISSION :

La commission émet, à l'unanimité des voix, un **avis favorable** au projet d'AVAP de Cajarc, **assorti de la prise en compte de l'insertion de la ZPPA dans la partie règlementaire et des modifications à apporter à la documentation archéologique.**

Cette observation fait référence aux échanges qui se sont tenus lors de cette Commission, notamment à la demande formulée par la Direction régionale des affaires culturelles Occitanie (Drac) de réactualisation des cartes du diagnostic et de l'intégration au règlement de l'arrêté de ZPPA en date du 29 juin 2020.

Pour information, les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sont définies par arrêté du préfet de région, dans le cadre de l'établissement ou de la mise à jour de la carte archéologique nationale qui rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles pour l'ensemble du territoire national. Elles visent à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagement.

Textes de référence :

Principalement les articles [L.522-5](#), [L.522-6](#) et [R.523-6](#) du code du patrimoine.

Ainsi, lorsque les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir) sont situés dans les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'une consultation du Service Régional d'Archéologie.

Il est donc proposé :

- D'insérer en annexe du dossier d'AVAP de Cajarc l'arrêté Préfectoral n°76-2020-0480 du 29/06/2020 portant création de la zone de présomption de prescription archéologique.