

Cahors, le **12 OCT. 2022**

La Préfète du Lot

à

Monsieur le Président de la
communauté de communes du
Grand Figeac
BP 118 - 35 allée Victor-Hugo
46103 Figeac Cedex

Objet Avis de l'État (personne publique associée) sur le projet de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) - Site patrimoine remarquable (SPR) de Cajarc

Par délibération en date du 16 octobre 2008 la commune de Cajarc a prescrit l'élaboration d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) qui s'est transformé en étude d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) à la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010. Suite à la prise de compétence « documents d'urbanisme », la communauté des communes du Grand Figeac a opté, par délibération en date du 11 juin 2019, pour la poursuite et l'achèvement de la procédure en cours avec l'accord express de la commune de Cajarc.

Par courrier du 11 août 2022, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées afin qu'elles puissent donner leur avis sur ce dossier. L'avis, ici émis au titre de l'État, devra être joint au dossier d'enquête publique.

Les objectifs premiers de l'AVAP sont de préserver l'ensemble des enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire communal mis en évidence lors du diagnostic et d'accompagner les travaux et projets dans un cadre réglementaire partagé. Fondés sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental synthétisé dans le rapport de présentation, ces objectifs prennent en compte les principes fondateurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

L'AVAP représente également un des outils pertinents pour la mise en œuvre du programme petites villes de demain (PVD), et plus particulièrement la revitalisation du centre-bourg de Cajarc. La reconquête de l'ilot l'Hébradie, action prioritaire pour la commune s'appuiera largement sur le règlement de l'AVAP.

Pour rappel, l'AVAP est une servitude d'utilité publique qui doit être jointe en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) pour produire ses effets. La loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010 a renforcé le dispositif d'articulation entre les AVAP et des PLU afin de montrer en quoi l'AVAP et ses orientations particulières en matière de protection du patrimoine et des espaces participent au projet d'urbanisme et d'éviter l'indétermination qui pouvait exister entre ZPPAUP et PLU en cas de dispositions discordantes. Les prescriptions du règlement de l'AVAP sont opposables aux tiers dès lors que celle-ci a été annexée au PLU. Elles viennent alors s'ajouter, voire se superposer, aux dispositions du règlement d'urbanisme ; il est donc essentiel qu'elles soient concordantes. C'est essentiellement sur cet axe que porte l'analyse du projet telle que détaillée dans la note annexe, l'appréciation des enjeux patrimoniaux relevant d'un avis indépendant de M. l'Architecte des Bâtiments de France.

En conclusion, afin de renforcer la compatibilité entre l'AVAP et le PLU, il conviendrait d'apporter quelques précisions au règlement de l'AVAP selon les termes figurant dans la note ci-annexée. Sous cette réserve, j'émet un avis favorable à votre projet.

La Préfète du Lot,



Mireille LARRÈDE

copie : Mme la Sous-Préfète de Figeac

Annexe : analyse réglementaire au regard des dispositions en vigueur du PLU

La richesse patrimoniale et paysagère de Cajarc, commune du parc naturel régional des causses du Quercy (PNRCQ), s'étend sur l'ensemble de son territoire et présente une grande variété :

- son paysage : le cirque de Cajarc, le Lot et son cingle, le causse ;
- une implantation humaine ancienne dont témoignent des vestiges archéologiques ;
- une richesse patrimoniale d'époques médiévale et renaissance ;
- des unités agricoles médiévales encore visibles aujourd'hui et structurant le territoire.

Au vu de cette richesse, le choix d'un périmètre étendu à l'ensemble du territoire communal et d'un règlement décliné en 3 zones se sont imposés :

- la zone 1 du centre historique avec son noyau primitif, les barris construits sur le modèle des villes nouvelles, le port et le hameau de Gaillac ;
- la zone 2 des quartiers d'extension récente ;
- la zone 3 correspondant à l'unité paysagère du causse.

Zone 1 : Secteur du Bourg :

Elle concerne la totalité de la zone Ua du PLU et déborde sur la zone Ub et N.

- 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.

Zone 1 : Secteur hameau de Gaillac :

Elle concerne la totalité de la zone Uah du PLU et déborde très légèrement sur la zone N.

- 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 l'extension modérée des bâtiments existants et leurs annexes, sans possibilité d'y autoriser des constructions nouvelles.

Zone 2

- pour éviter des méprises quant au champ d'application des règles de l'AVAP, notamment en ce qui concerne 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.

- 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 ;

- pour assurer une meilleure insertion paysagère des projets de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, une implantation, au-delà de la distance maximale de 15 mètres de l'alignement

des voies imposée par l'AVAP, peut s'avérer pertinente (par exemple pour s'appuyer sur la topographie et/ou la végétation existante) ;

- 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.

Zone 3 : le reste de la commune :

Elle concerne les zones Uah, Ub, Uxe, UL, AUa, A, Ac, N et Nc du PLU.

- pour éviter des méprises quant au champ d'application des règles de l'AVAP, notamment en ce qui concerne 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 ;

- 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 public. Pour les bâtiments agricoles, en plus des difficultés d'implantation ou d'exploitation, s'ajoutent des obligations sanitaires d'éloignement des maisons d'habitation.

