

Jean-Pierre GINESTET
"Mas de Maral"
46206 Saint-Jean-de-Laur

Tél. : 05 65 40 61 30
Portable : 06 10 60 42 25

Email : jean-pierre.ginestet@orange.fr

Le Commissaire enquêteur


Robert MARTEL

Saint-Jean-de-Laur, le 30 octobre 2022

Courrier N°5

Reçu le 2/11/2022

OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ÎLOT DE L'HÉBRARDIE

ENQUÊTE PUBLIQUE

à l'attention de M. le commissaire enquêteur

Ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'État, au cours de ma carrière j'ai occupé plusieurs postes dont celui de responsable de la politique sociale du Logement sur le département du Lot, celui de responsable d'un service constructions publiques à la DDE du Cantal, pour finir ma carrière en tant que responsable de la délégation DDT sur l'arrondissement de FIGEAC.

Aujourd'hui retraité et élu de Cajarc j'ai apporté mon expérience dans l'écriture et le portage de ce dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de requalification urbaine de l'îlot de l'hébrardie.

je souhaite vous faire part de mes réflexions sur l'opportunité de l'opération de réhabilitation de l'îlot de l'Hébrardie et sur les orientations proposées par l'étude de faisabilité lancée par la commune.

Sans revenir sur les raisons qui ont conduit la commune à entamer une procédure d'expropriation qui sont précisément posées dans le dossier d'enquête publique, je voudrais insister sur les enjeux que représente cette réhabilitation.

Développer l'attractivité du centre-bourg - Améliorer le cadre de vie Valoriser l'identité du territoire - Favoriser le tourisme.

- De par sa situation, au pied du palais de l'Hébrardie que le projet prend en compte pour sa mise valeur,
- De par la qualité des constructions ou éléments de constructions qui constituent cet îlot et dont la datation s'étale entre les XIII^{ème} et XIX^{ème} siècles,
- De par son impact sur l'image du bourg de Cajarc et sur l'activité touristique qui contribue au dynamisme de Cajarc.

La réhabilitation de l'îlot de l'hébrardie est un projet prioritaire pour la commune de Cajarc qui s'est lancée dans plusieurs actions pour la mise en valeur de son patrimoine et pour la revitalisation de son centre ancien par :

- La mise en place dun Secteur Patrimonial remarquable (SPR) en cours de validation ;
- Le lancement d'un Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec la mise en place d'une aide aux façades ;
- L'aménagement de la section Est du Tour-de-ville et du foirail en lien direct avec l'îlot de l'Hébrardie.

- La Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire signée le 18 octobre dernier s'appuie sur un ensemble cohérent d'objectifs intégrant les projets en cours dont la réhabilitation de L'îlot de l'Hébardie :
 - Lutter contre l'abandon et la dégradation du centre-bourg pour le redynamiser, en agissant prioritairement sur les logements, afin d'offrir des logements adaptés aux différents profils de la population et aux besoins des générations futures
 - Requalifier les espaces publics structurants du centre-bourg
 - Repenser les mobilités, en particulier le long du tour de Ville, et réfléchir aux connections entre le centre-ville et le site de l'ancienne gare (équipements publics)
 - Soutenir la dynamique économique et commerciale existante pour conforter la situation de l'emploi et favoriser le développement de l'offre commerciale du centre-ville, en lien avec l'activité touristique de la commune
 - Développer l'offre de services au public voir créer de nouveaux services adaptés aux besoins du territoire et des habitants
 - Préserver et valoriser les patrimoines bâtis et naturels du centre-bourg et des berges du Lot, en lien avec la vocation touristique de la commune de Cajarc,
 - Agir sur la qualité de la vie par le renforcement du tissu social, la santé, le sport et la culture.

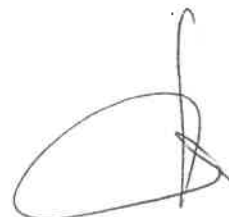
Au-delà des aspects urbains et paysagers, l'accessibilité qui permet de faciliter les cheminements est un enjeu fort de la revalorisation. La requalification conjointe du bâti ancien et patrimonial et des espaces publics permet d'améliorer efficacement le cadre de vie de la population et de favoriser un retour vers le centre-bourg.

Cet îlot au bâti très dense souffre d'un manque de lumière et d'accès difficiles par la seule rue de la plume. L'aménagement d'un espace public s'est donc avéré nécessaire afin de le rendre plus accessible, d'y trouver d'un lieu de « respiration », de lui donner de la lumière et de le rendre plus accueillant. La place de la voiture en sera limitée et n'autorisera pas le stationnement de longue durée mais sans compromettre l'habitabilité du quartier auquel doivent avoir accès les engins de chantier dans un premier temps, les véhicules de secours et des services, permettre emménagements, déménagements et l'acheminement des courses pour les futurs résidents ...

Les parcelles AK185, AK186 et AK189 répondent pour partie à ces enjeux et aux attentes d'un espace public mais sans permettre un accès, même limité, de la voiture. L'étroitesse de la rue de la plume et le dénivelé de plus de 2,00 m entre cette même rue et la parcelle AK189 rendent impossible un accès à partir de cette rue.

Le percement de l'accès entre la rue du roy et le futur espace public s'avère donc nécessaire et comme la seule alternative possible pour la réussite de l'opération tant au niveau de sa réalisation que de son fonctionnement. Par ailleurs cette solution permet de créer une perspective sur le palais de l'Hébrardie et ses fenêtres géminées datant du XIII^{ème} siècle classées monuments historiques et de participer à leur mise en valeur.

Considérant qu'il répondait à l'ensemble des objectifs demandés, ce principe d'aménagement a été analysé et validé par l'ensemble des membres du comité technique constitué de l'Architecte des bâtiments de France, des représentants de la Direction Départementale des Territoires, du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Lot, de l'Établissement Public Foncier Occitanie, du Grand-Figeac et de la commune.



Jean-Pierre Ginestet