

ARRIVE le :

- 5 MAI 2017

PRÉFECTURE DU LOT

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA VILLE DE CAHORS

1. RAPPEL HISTORIQUE

Comme pour bon nombre de villes françaises, le centre ancien de Cahors est dans un piteux état. Une population en majorité déshéritée habite des logements vétustes dans un contexte d'espaces publics dégradés. La loi Malraux sur les secteurs sauvegardés, promulguée en 1962, contribuera à sauvegarder une grande partie de la ville ancienne. L'étude préliminaire permettant de définir le périmètre est confiée à Monsieur Fonquernie. Il couvre un périmètre du 32 hectares et 1600 parcelles qui correspondent à la cité médiévale située à l'est du méandre et est séparée des quartiers modernes par le boulevard Gambetta, véritable colonne vertébrale de la ville. Le Secteur Sauvegardé a été approuvé par arrêté ministériel en date du 10 octobre 1972. Son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, encore en vigueur aujourd'hui et établi par l'architecte Bernard Fonquernie, a été approuvé le 13 octobre 1988 par décret du Conseil d'État.

Une des caractéristiques du bâti cadurcien réside dans la difficulté que l'on éprouve à identifier précisément les différents éléments patrimoniaux à préserver.

En 1987, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées (Service Régional de l'Inventaire) débute une enquête d'inventaire du patrimoine de Cahors en lançant deux études d'urgence sur des édifices du centre ancien. Cette enquête est décidée en raison de l'intérêt croissant pour les études urbaines; elle va se poursuivre de 1988 à 1998 dans le centre ancien, puis de 1999 à 2003 sur les faubourgs du XIXe siècle. Le travail du chargé d'étude, en l'occurrence Maurice Scellès, va être facilité par la conjoncture. En effet, consécutivement à l'approbation du PSMV, l'État met en place des dispositifs incitatifs tels les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). A l'occasion des travaux, les bâtiments vont révéler des trésors d'informations sur l'habitat au Moyen Age à Cahors que le chargé d'étude du secteur sauvegardé n'avait pu percevoir lors de l'enquête parcellaire. En effet, Cahors s'est révélé être un conservatoire exceptionnel de maisons médiévales.

Ce patrimoine, ainsi révélé, met l'accent sur les limites du PSMV qui s'avère plus destructeur que protecteur; ce règlement, en autorisant la démolition des bâtiments apparemment XIXe siècle qui, dans la majorité des cas, se révèlent être en grande partie du Moyen Age, ne constitue pas un outil de mise en valeur opérationnel.

La ville de Cahors devra attendre 2007 pour obtenir de la commission nationale des secteurs sauvegardés un avis favorable à la demande de mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. L'arrêté préfectoral en date du 31 mars 2008 autorise cette mise en révision.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est le document fixant les règles d'urbanisme particulières qui s'appliquent en Secteur Sauvegardé devenu Site Patrimonial Remarquable depuis la loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016. Il constitue tout à la fois un instrument de connaissance, une proposition d'évolution de la ville et un guide pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Le PSMV est le seul document d'urbanisme permettant de réglementer les interventions dans les intérieurs d'immeuble et de fixer des prescriptions quant aux travaux qui s'y dérouleraient.

Le PSMV est constitué par un **Rapport de présentation** dont le plan et le contenu sont fixés par l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme qui établit un diagnostic du fonctionnement urbain dont toutes ces composantes qu'elles soient patrimoniale, social, économique et environnementale et justifiant les options retenues dans le règlement et les documents graphiques ; un règlement établi selon les spécifications des plans locaux d'urbanisme auxquels les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur se substituent (article R. 123-9 du code de l'urbanisme) ; d'un document graphique établi à l'échelle du 1/1000e, couvrant la totalité du Site Patrimonial Remarquable et fixant le statut de chaque immeuble. Au préalable, il est constitué un ensemble de 1 600 fiches correspondant à l'ensemble des parcelles bâti.

De manière conjointe la ville de Cahors et l'État ont désigné un architecte-urbaniste spécialisé dans les questions de patrimoine, et dont l'équipe possède les compétences nécessaires, et avec comme mission d'y inscrire la problématique environnementale comme un des enjeux majeurs en lien avec le Grenelle de l'environnement.

Cette équipe de maîtrise d'œuvre, conduite par Alexandre Mélissinos, a d'abord établi un diagnostic historique et architectural avec un niveau de précision au moins parcellaire des immeubles, des espaces publics et de l'ensemble urbain. A l'issue de cette phase, l'équipe a proposé un projet de PSMV définissant les règles et prescriptions qui s'appliqueront au sein du Site Patrimonial Remarquable en lieu et place du règlement du PSMV validé en 1988.

LE PROJET URBAIN DU SECTEUR SAUVEGARDÉ

Le projet urbain qui accompagne la révision du PSMV du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Cahors positionne le centre-ville comme élément de vie et d'attractivité de la cité.

La conséquence immédiate sera de favoriser, améliorer et pérenniser la qualité d'habiter pour, d'une part, répondre aux besoins des habitants actuels, et d'autre part, favoriser l'accueil de nouvelles populations.

Les orientations majeures pour tendre vers cette qualité d'habiter concerneront :

- La restauration patrimoniale
- L'amélioration de l'habitat
- Les espaces publics requalifiés
- La dynamique des commerces du centre-ville
- La place de la voiture dans le centre-ville
- La tranquillité publique.

Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé permettra dans ses différentes composantes, de répondre à ces orientations majeures.

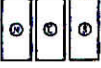
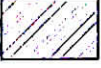
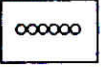
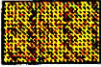
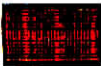
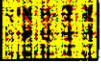
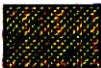
Ces orientations constitueront, pour les gestionnaires du secteur sauvegardé, les prismes de lecture et d'application du règlement, afin d'assurer la cohérence et la compréhension nécessaires aux pétitionnaires, professionnels et acteurs du territoire.

Le rapport de présentation explicite, ces orientations, chapitre par chapitre.

Le document graphique



La légende du document graphique

	PERIMETRE DU SECTEUR BAUVEGARDE		EMPRISE VARIABLE OU IMPOSEE DE CONSTRUCTION Soumise à des conditions particulières
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE, ELEMENT OU ESPACE PROTEGE Par la législation sur les monuments historiques		MODIFICATION, ECRETEMENT, SURELEVATION POUVANT ETRE IMPOSEES A l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ELEMENT A CONSERVER Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales		ESPACE LIBRE A CONSERVER SOUMIS A PRESCRIPTION PARTICULIERE
	IMMEUBLE POUVANT ETRE CONSERVE, AMEJORE, REMPLACE OU DEMOLI		PASSAGE OUVERT AU PUBLIC à restituer ou à créer
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE A l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées		PLANTATIONS EXISTANTES OU A CREER (implantation indicative)
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Lorsque la limite est figurée par un trait continu, l'implantation est fixe lorsqu'elle est en tireté, elle peut être variable		ESPACE LIBRE A CONSERVER OU A CREER Au sol ou en terrasse
	EMPRISE DE CONSTRUCTION APRES DEMOLITION Remplaçant un bâtiment démoli, conformément au règlement		PLAN ET COURS D'EAU A CONSERVER
	EMPRISE IMPOSEE DE CONSTRUCTION Conformément au règlement		ROCHERS ET TALUTS A CONSERVER

Niveau de protection :

P.s.m.v. de 1975 : Bâtiments protégés 414 - 19,3 %,

P.s.m.v. de 2013 : Bâti



1 - LA RESTAURATION PATRIMONIALE

Tout en constituant le corps essentiel du règlement du PSMV, la restauration patrimoniale visera **deux objectifs** complémentaires :

- ▶ Restituer prioritairement l'identité originelle des bâtiments avec un patrimoine médiéval qui retrouve, au travers de sa restauration, sa dimension historique.
- ▶ Utiliser la restauration patrimoniale comme l'élément justificatif et explicatif des actions à mettre en œuvre :
 - Non division de logements,
 - Fonctions et nature des rez-de-chaussée,
 - Fonction commerciale de proximité des rez-de-chaussée,
 - Surélévation,
 - Démolition-reconstruction,
 - Création d'espaces publics...

2 - L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Élément essentiel de la vie du quartier, l'habitat sera requalifié en **respectant patrimoine et mixité sociale**.

La division de propriété en micro logements l'a très souvent été, au détriment de l'histoire bâtie : elle **ne sera plus autorisée**.

Dans cette optique, les politiques menées en faveur de l'habitat favorisent la **création** et l'aménagement de logements **familiaux**.

La **création de logements trop petits** ou avec un confort limité (faible éclairement, localisation rez-de-chaussée...) **ne sera pas autorisée**.

La restauration de petits logements existants devra répondre à un objectif qualitatif à la hauteur de son occupation sociale.

Cette prescription visera

- Tant les éléments de confort essentiels (règlement sanitaire départemental)
- Que la protection en termes de sécurité incendie (circulaire du 13 janvier 1982)
- Et que la performance énergétique à atteindre (obtention minimale de la classe B ou C du DPE).

L'application de cette prescription aboutira à l'**interdiction** de créer de nouveaux petits logements de surface habitable **inférieure à 30m²**.

Les études menées lors de la révision du PSMV ont mis en évidence :

- Les capacités énergétiques du bâti ancien médiéval de Cahors
- Les possibilités d'amélioration énergétiques de ce bâti tout en respectant sa qualité patrimoniale.

Dans ce contexte, les pétitionnaires et professionnels devront appréhender la restauration d'un bâti **avec une approche énergétique globale** qui intégrera simultanément la réduction des déperditions énergétiques et l'amélioration de la production énergétique.

Une tolérance sera admise pour les seules actions d'entretien des installations et équipements existants qui pourront faire l'objet d'approches ponctuelles.

3 - LES ESPACES PUBLICS REQUALIFIÉS

Les espaces publics ont pour vocation d'être le **lieu de rencontre** des habitants et le **lien structurant** de la ville.

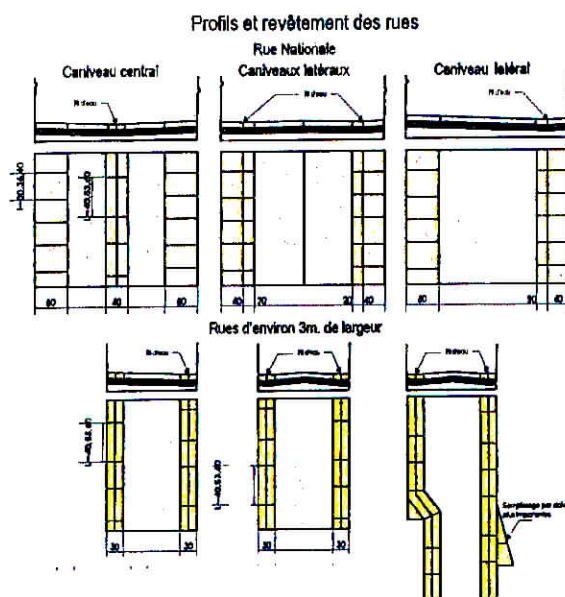
Leur requalification devra réaffirmer et amplifier ces deux orientations majeures, tout en intégrant les évolutions comportementales du XXIème siècle.

Ainsi, leur traitement se fera en fonction de leur usage final, et, dans cette optique, seules quelques traversées routières existantes seront sauvegardées et maintenues en traitement routier : Rues Brive, Blanqui, Clémenceau, Portail Alban et Feydel.

Les rues antérieurement traitées pourront voir leur usage évoluer avec la rue Foch, la rue du Château du Roi ou la rue Nationale mais leur équipement favorisera **l'espace partagé**.

Les rues, ruelles, impasses en cours de requalification et à requalifier favoriseront donc la **priorité piétonne** à donner à ces espaces.

Si cette priorité constitue un élément majeur des futures orientations, elle ne sera pas une exclusive aux autres usages qui devront s'adapter dans leur comportement.



La requalification des espaces publics intègre obligatoirement les réponses adaptées à la vie des habitants pour :

► Une **anticipation à la pérennité des réseaux** secs et humides (de l'ensemble des opérateurs publics et privés) avant tout traitement de surface.

La dissimulation des réseaux aériens devra, dans la limite des possibilités technico-financières, s'intégrer dans ce processus avec mutualisation des ouvrages de réception.

► Un **mobilier urbain adapté aux usages** avec prise en compte

- Du repos (bancs...)
- De la sécurité (signalétique horizontale et verticale, bancs, barrières...)
- De l'usage et des mobilités douces (vélos...)
- De l'esthétique (charte matériaux et couleurs, réglementation enseignes et pré enseignes...)
- De la biodiversité (végétal...).

► Un **programme d'enfouissement des containers** à ordures ménagères, recyclables et déchets verre, s'intégrera ou anticipera la programmation de requalification des espaces.

Il sera en phase avec la politique de collecte des déchets de la collectivité territoriale du Grand Cahors.

4 - LA DYNAMIQUE DES COMMERCE DU CENTRE-VILLE

Sur les 600 commerces du centre-ville, **440** sont présents dans le périmètre du Secteur Sauvegardé et le boulevard Gambetta. Les implantations commerciales se caractérisent par la thématique de certaines rues et par une prédominance des activités de services le long du boulevard Gambetta.

Face aux évolutions des modes de vie des habitants et des comportements de la chalande (e commerce et retour à la proximité), la destination commerce du centre-ville se réaffirme.

Au développement de la périphérie par l'intermédiaire d'enseignes « locomotives » adaptées à ce type de configuration spatiale, doit s'ajouter une stratégie complémentaire et essentielle en faveur du renforcement du commerce de centre-ville, en équilibrant et diversifiant les implantations commerciales afin de tirer un avantage comparatif des nouvelles tendances d'offres et de consommation.

Dans ce cadre, la commune a décidé, le 2 décembre 2009, d'instituer un **droit de préemption** sur les fonds artisanaux, de commerces et sur les baux commerciaux.

Le plan de sauvegarde dans le même esprit que le Plan Local d'Urbanisme, doit s'attacher

► À accompagner les mutations de commerces dans le Secteur Sauvegardé pour préserver et encourager le maintien de commerces de détail et de proximité qui participent le plus à la vie et à l'animation des quartiers

► Mais aussi à poursuivre la dynamique d'implantation des enseignes nationales qui recherchent des moyennes surfaces pour s'implanter au détriment des activités de services.

Dans **cette orientation majeure**, et en référence à la protection patrimoniale du bâti :

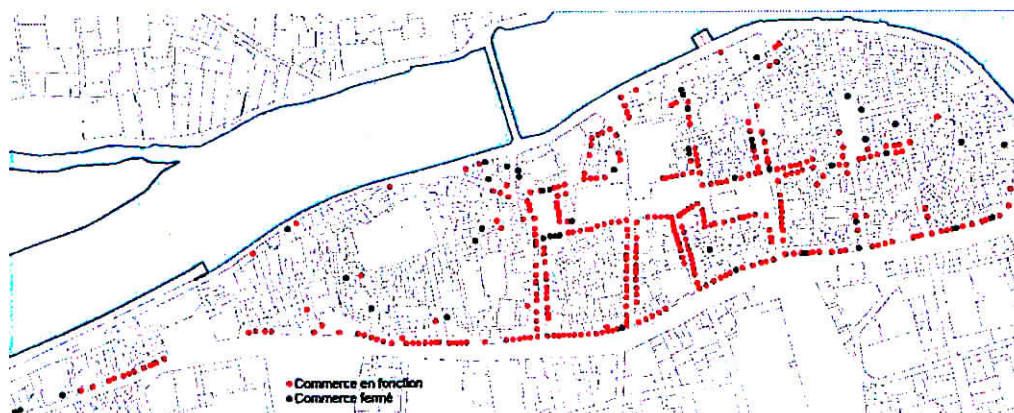
▪ Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux seront proscrits sur certaines voies, dès lors qu'ils mettent en échec le maintien de la diversité de l'offre commerciale de centre-ville par la recrudescence d'implantations de services plutôt que de commerces, diversité qui garantit le maintien et le renforcement de son attractivité.

▪ L'arrêté du 2 décembre 2009 sur le droit de préemption sera revisité, pour constituer un outil de travail plus performantiel en la matière.

Aussi, dans le périmètre initialement acté, et tout en respectant le principe fondamental d'exercice du commerce, un rééquilibrage des services et commerces devra être mis en œuvre sur le secteur le plus attractif de la ville.

Ainsi, dans le périmètre délimité par le boulevard Gambetta allant de la rue Clémenceau à la rue du Portail Alban, les dites rues ainsi que les rues Foch et Joffre et les places Galdemar, Chapou, Libération, seront réservées au commerce proprement dit.

Les services trouveront leur développement sur la partie du boulevard Gambetta inférieure à la rue Clémenceau et supérieure à la rue du Portail Alban.



5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Les différentes études menées en la matière doivent s'adosser aux politiques actuelles et futures, et prendre en compte **le double défi** de garantir un retour en ville des familles tout en limitant l'usage de la voiture.

Équation extrêmement difficile à gérer, cette résolution trouvera sa réponse dans **une double considération** assurant réorganisation publique des espaces et apprentissage citoyen des évolutions d'usage.

La configuration de la ville et la rupture de la rivière ne permettent pas une politique drastique de suppression totale de la voiture dans le secteur sauvegardé.

Par contre, **gestion et incitation** seront adoptées pour enclencher une politique publique susceptible d'enchaîner l'appropriation et le développement par les habitants eux-mêmes.

Pour cela, **une double action** sera mise en œuvre :

► Instaurer le secteur sauvegardé et les quais allant du pont de Cabessut au pont Louis Philippe, comme **espace de rencontre** ce qui imposera :

- Une **priorité d'usage** du piéton sur le vélo et du vélo sur la voiture
- Une **limitation de vitesse** dans cet espace à 20 (ou 30) Km/h.

Loin d'interdire, cette instauration posera la **voiture comme un intrus** dans le secteur sauvegardé et garantira une meilleure gestion des indisciplinés du stationnement.

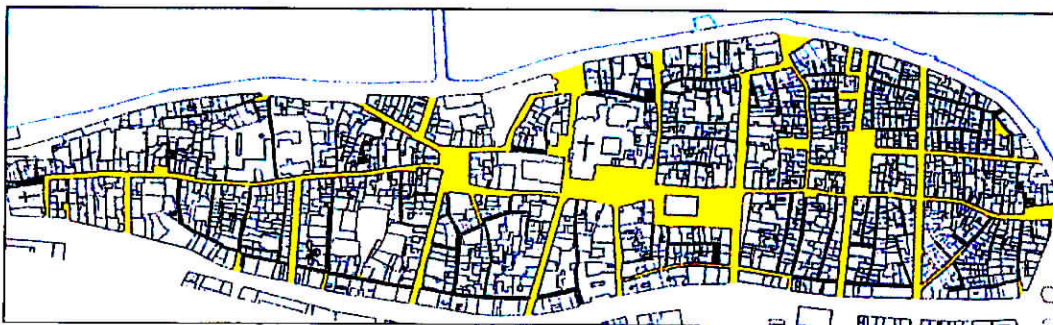
Dans cet esprit, la requalification des rues et espaces publics prendra en considération cette orientation majeure.

► Sur ce même périmètre, il sera également favorisé un **stationnement payant privilégié pour les habitants du secteur sauvegardé**.

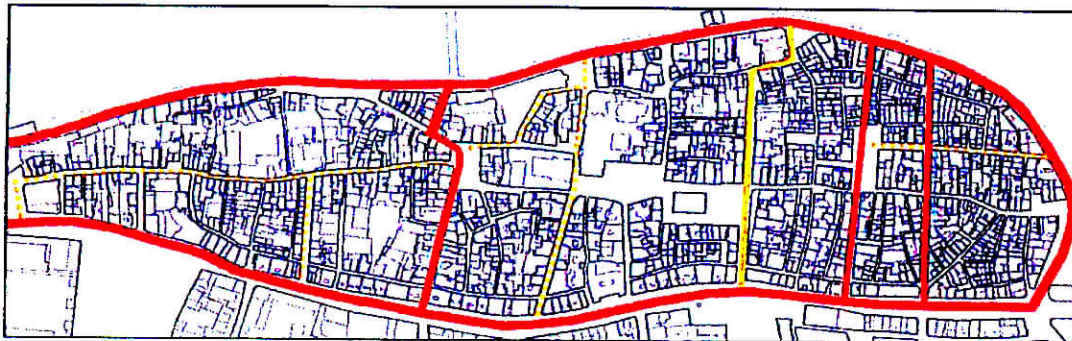
La gestion de cette prescription se fera à l'aide de **la carte Moneo** déjà en vigueur et dont les caractéristiques seront améliorées.

Ces mesures seront également accompagnées par la montée en charge du service bus urbain, de la navette et des parcs relais, afin de limiter le pendulaire en ville.

Un tissu urbain inadapté à la voiture



Un schéma de circulation à minima



6 - LA TRANQUILLITÉ PUBLIQUE

La requalification des espaces publics, et une politique ambitieuse d'habitat pour la mixité sociale, participeront activement à **l'apaisement** des problématiques de civilité dans le secteur sauvegardé.

Elles devront toutefois être accompagnées d'une **action publique** fondée sur la présence de **médiateurs sur le terrain**.

La **réorientation du centre social de centre-ville et des services municipaux** œuvrant pour la sécurité et la propreté, apportera **une présence quotidienne** qui favorisera la tranquillité publique.

Si le besoin s'en faisait sentir, la collectivité se réservera le droit de mettre en œuvre de nouveaux outils pour garantir cette tranquillité aux habitants et à l'ensemble des acteurs du centre-ville.

Le Président,



Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE

