

Département de la HAUTE-LOIRE

**COMMUNE**  
**du**  
**PUY en VELAY (43000)**



Enquête publique relative à la modification  
du plan de sauvegarde et de mise en valeur

**CONCLUSIONS**  
**de la**  
**COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Le 27 février 2024

# SOMMAIRE

Chapitre 1 – GENERALITES.....	3
Article 1 – Objet de l’enquête.....	3
Article 2 – Identité du demandeur, localisation.....	3
Article 3 – Déroulement de l’enquête .....	3
Chapitre 2 – ANALYSE DU PROJET SOUMIS A L’ENQUÊTE .....	3
Article 1 – présentation générale du projet.....	3
Article 2 – Cadre juridique et appréciation du dossier soumis à l’enquête.....	4
Article 3 – descriptif du projet.....	4
Chapitre 3 – CONCLUSIONS .....	7

## Chapitre 1 – GENERALITES

### Article 1 – Objet de l'enquête

Enquête publique ayant pour objet le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Commune LE-PUY-EN-VELAY, à la demande de la Municipalité et prescrit par la Préfecture de la Haute-Loire, par Arrêté préfectoral n° BCTE/2023-136 du 4 décembre 2023.

Par décision n° E23000134/63 du 9 novembre 2023, Madame BADER-KOZA, Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, m'a désignée Commissaire-Enquêtrice, chargée de conduire l'enquête relative au projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Le-Puy-En-Velay.

### Article 2 – Identité du demandeur, localisation

Commune Le-Puy-En-Velay

Direction de l'Aménagement et des Services Techniques

Service Aménagement Habitat et Urbanisme

1 place du Martouret – BP 20317 – 43011 Le PUY-en-VELAY Cedex

Le projet se situe au cœur de la vieille ville de Le-PUY-en-VELAY, dans le secteur sauvegardé.

### Article 3 – Déroulement de l'enquête

Elle s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du lundi 8 janvier au vendredi 9 février 2024 à 17 H 00.

Au cours de l'enquête, la Commissaire-Enquêtrice a siégé à la Direction de l'Aménagement et des Services Techniques, Service Aménagement Habitat et Urbanisme à la Communauté d'Agglomération de Le Puy-en-Velay.

Incident : sans objet

Participation du public : La Commissaire-Enquêtrice a reçu 9 personnes qui se sont exprimées :

- Par voie de registre ..... 3
- A l'orale ..... 6

## Chapitre 2 – ANALYSE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

### Article 1 – présentation générale du projet

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur initié dans les années 1960 a été approuvé par Arrêté Ministériel du 11 août 1967 pour promouvoir le patrimoine tout en permettant une requalification des quartiers.

Cependant l'abandon de certains îlots ou immeubles, dégradés par le temps, obligent la Municipalité à revoir ponctuellement son document de sauvegarde du patrimoine afin de permettre l'émergence de projets nouveaux dans les quartiers anciens.

Les projets de modification successifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ont consisté à lever certaines prescriptions ou contraintes, pour permettre la rénovation de propriétés foncières, redonnant ainsi de la dynamique aux quartiers.

C'est ainsi que la Commission Locale du Secteur Patrimonial Remarquable et enquête publique du 29 août 2023 a statué sur certains allègements du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et porté le dossier devant la Municipalité de Le Puy-en-Velay pour statuer sur la prise en compte de ces modifications, objet de la présente enquête.

## Article 2 – Cadre juridique et appréciation du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête est clair et compréhensible, hormis quelques erreurs de cadastre qui devraient être corrigées lors de la prochaine révision projetée du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Les pièces requises pour cette enquête sont présentes.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les règles.

Cette enquête est réalisée en application :

- de l'arrêté préfectoral : BCTE/2023-136 du 04 décembre 2023,
- du Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 313-1 et R. 313-1 et suivants,
- du Code du patrimoine et notamment ses articles L. 631-3 et D. 631-5,
- du Code de l'environnement et notamment ses articles R. 123-7 à R. 123-23, qui régissent pour partie ce projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

## Article 3 – descriptif du projet

Le dossier de modifications du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur validé par la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables du PUY en VELAY le 29 août 2023, fournit un diagnostic détaillé des îlots concernés. Il en résulte que la situation ne permettait pas la réalisation de certains projets de requalification d'îlots, en vue de la réalisation de commerces et d'habitat en diffus dans le cœur de ville. La levée de certaines prescriptions inscrites jusqu'alors au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, permettra la concrétisation de projets importants pour un embellissement des quartiers concernés. Il s'agit, d'immeubles ou d'îlots, pour lesquels j'ai émis pour chacun un avis :

### 1) Immeuble 24 rue Portail d'Avignon (parcelle AX 186)

#### **Proposition de MODIFICATION**

- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé (gris clair) sur une bande de 2 m le long du mitoyen avec la parcelle AX 184,
- immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits
- arrière de l'immeuble à cureter avec destination « pavage, dallage, jardin ».

Observation sur la partie d'immeuble à déclasser : la façade sur rue Portail d'Avignon sera conservée.

**J'émet un avis favorable** à la proposition de modification de classement de ce tènement permettant à la Société Publique Locale de Le PUY-en-VELAY de réaliser la concession d'aménagement sur l'îlot 24-26 rue du Portail d'Avignon.

## 2) Immeuble 20 – 22 rue du Collège (parcelles AX 294 – 295)

### Proposition MODIFICATION

#### **Parcelle AE 294 :**

- immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits (façade sur rue) ;
- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ;
- arrière de l'immeuble à cureter avec destination « pavage, dallage, jardin » ;

#### **Parcelle AE 295 :**

- immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits;
- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ;
- arrière de l'immeuble à cureter avec destination « pavage, dallage, jardin ».

Observation des membres de la commission sur cette modification : ils souhaitent que l'immeuble du 22 rue du Collège soit nettoyé (« dépigéonné ») et que soient effectués des sondages sur une bande d'environ 50 cm sur le mur mitoyen avec le n°20 pour mettre en évidence des maçonneries du 15ème siècle. Un suivi attentif en phase travaux doit être effectué.

**J'émet un avis favorable** à la proposition de modification de classement de ces tènements permettant à la Société Publique Locale de Le PUY-en-VELAY de lancer une concession d'aménagement pour la réalisation d'habitat, tout en préservant les éléments de maçonneries du XVe siècle présents dans la bande de 50 cm (bande représentée sur le plan modifié).

## 3) Immeuble 7 rue de la Saulnerie (parcelle AD 248)

### Proposition MODIFICATION

#### **Parcelle AD 248 :**

- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé (gris clair).

La modification proposée permettra aux propriétaires de réaliser de nouveaux balcons, alors que jusque-là seul le curetage était possible. **J'émet un avis favorable** donc à la proposition de classement en faveur d'une reconstruction des balcons dans un volume identique qui laissera aux propriétaires le choix d'une reconstruction, après la démolition imposée par la procédure d'urgence.

## 4) Immeuble 5 place du Bac (parcelles AH 170 – 223 – 224)

### Proposition MODIFICATION

#### **Parcelle AH 170 :**

- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé (gris clair)

**J'émet un avis favorable** à la modification apportée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, pour cet immeuble, permettant au propriétaire de terminer ses travaux.

5) Immeuble de l'ancien tribunal, 1 place du Plot (parcelles AX 12 et 267)

**Nouvelle légende : proposition MODIFICATION**

**Parcelle AX 267 :**

- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ;
- immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits

**Parcelle AX 12 :**

- immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits ;
- immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ;
- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.

**J'émetts un avis favorable** au projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, en cœur d'îlot, permettant à la Ville de Le PUY-en-VELAY de poursuivre son projet de restructuration des bureaux avec la possibilité de modifier les façades sur la cour intérieure.

6) Immeuble 50 boulevard Saint Louis (parcelles AY101) : sortant de l'enquête publique par décision de la Commission Locale du Site Patrimoniale Remarquable

**Nouvelle légende : proposition MODIFICATION**

A noter dans le dossier d'enquête qu'il est mentionné que les membres de la Commission Locale du Site Patrimoniale Remarquable ne souhaitent pas se prononcer sur cet immeuble. **Le devenir de cet immeuble sera tranchée lors de la révision générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.**

Sans objet.

7) Immeuble 14 rue Chaussade / cœur d'îlot de la Distillerie (parcelle AX53)

**Nouvelle légende : proposition MODIFICATION**

**Parcelle AX 53 :**

- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé (pour la partie en cœur d'îlot)
- immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits + suppression de l'écrêtement.

**J'émetts un avis favorable** à l'allègement des prescriptions sur la partie arrière de ce bâtiment.

8) Immeuble 21 rue Raphaël (parcelle AD322)

**Proposition MODIFICATION**

**Parcelle AD 322 :**

- immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ;

- immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits (façade sur rue Raphaël et début du retour sur la rue Chamarlenc) ;
- espace à cureter avec destination « pavage, dallage, jardin » en fond de parcelle.

**J'émet un avis favorable** à cette modification touchant l'arrière du bâtiment. Elle permettra après démolition d'une partie du tènement, la réalisation de loggias. La façade avant sera conservée.

J'attire cependant l'attention de la Ville de Le PUY-en-VELAY sur les travaux de démolition qui pourraient impacter l'immeuble voisin situé 23 rue Chamarlenc (AD 322) du fait de la présence d'un encorbellement au 2<sup>ème</sup> étage.

La table des matières établie pour le dossier d'enquête contient des doublons de lieux étudiés ci-dessus.

Il s'agit des quatre immeubles suivants :

- Immeuble 1 place du Plot (parcelles AX 267 et 12) ;
- Immeuble 50 boulevard Saint-Louis (parcelle AY 101) ;
- Immeuble 14 rue Chaussade (parcelle AX 53) ;
- Immeuble 21 rue Raphael (parcelle AD 322).

### Chapitre 3 – CONCLUSIONS

De l'analyse de l'ensemble des pièces du dossier, je peux affirmer que l'élaboration du projet a été menée dans les règles de l'art.

En conséquence, les projets de modifications à des fins de renouvellement urbain, pour lesquels j'ai émis des avis favorables assortis de quelques remarques en chapitre 2.

Et avis motivé :

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code du patrimoine,

Vu les remarques formulées par le public,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu l'avis favorable de la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable,

Compte-tenu des arguments développés ci-dessus,

Compte-tenu de la nécessité du projet en regard des besoins en logements et du bien être des habitants lors de requalification d'immeubles,

J'émet **un avis favorable** aux projets de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, permettant la faisabilité de certains projets, et pour répondre essentiellement à un besoin :

- De requalifications de certains îlots vacants depuis de nombreuses années, dans le cadre de concessions d'aménagement portées par la Société Publique Locale du Velay (pour réalisation de logements et de commerces),
- De levées de procédure de salubrité publique engrangées par la dégradation d'immeubles de particuliers ou en copropriété (en levant certaines contraintes imposées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur),
- De réalisation d'un projet de restructuration de bureaux,
- D'aération d'un cœur d'îlot en autorisant sa conservation, son amélioration ou son remplacement,
- De réaliser un projet dans la continuité de la trame urbaine en levant le classement contraignant sur l'arrière de l'immeuble et autorisant ainsi la création de loggias, tout en préservant la façade de l'immeuble.

Il n'y a donc aucune entrave à l'approbation de cette modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

**Recommandation:** La mise à jour du cadastre dans le cadre de la prochaine révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur apportera une vraie valeur ajoutée au document.

Le 27 février 2024

La commissaire enquêtrice

Marie-Line VANHILLE

