

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DU PUY-EN-VELAY



ENQUÊTE PUBLIQUE

**SUR LA MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE
ET DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR SAUVEGARDÉ**

DE LA COMMUNE DU PUY-EN-VELAY

RAPPORT D'ENQUÊTE



SOMMAIRE

I	Objet de l'enquête publique et composition du dossier	3
I.1	Objet de l'enquête publique	3
I.2	Contexte	3
I.3	Cadre législatif et réglementaire	4
I.4	Liste des pièces du dossier mis à l'enquête	4
II	Organisation et déroulement de l'enquête	5
II.1	Désignation du commissaire enquêteur	5
II.2	Saisine de la commission locale du site patrimonial remarquable	5
II.3	Publicité de l'enquête	5
II.4	Organisation des permanences	6
II.5	Déroulement et clôture de l'enquête	6
III	Analyse de l'avis de la commission locale du site patrimonial remarquable, procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur, analyse des observations du public et des réponses du Service Aménagement Habitat et urbanisme	7
III.1	Analyse de l'avis de la commission locale du site patrimonial remarquable	7
III.2	Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur-	9
III.3	Analyse des observations du public et des réponses du Service Aménagement et Urbanisme	10
IV	Appréciations sur l'intérêt général des projets de modification du PSMV	11

V Annexes

V.1 Décision n° E19000058 /63 du 26/04/2019, de la vice-présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, désignant Monsieur Daniel CHAZELLE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modifications du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay

V.2.a Délibération n° 13 du 3 avril 2019 prise par le conseil municipal du Puy-en-Velay autorisant Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et signer l'ensemble des actes nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de modification

V.2.b Arrêté préfectoral n° BCTE 2019/51 du 29 avril 2019, du Préfet de la Haute-Loire, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay

V.2.c Paquet réglementaire

V.3.a Affiche de l'avis d'enquête publique

V.3.b.1 Certificat d'affichage du 23 mai 2019

V.3.b.2 Certificat d'affichage du 9 juillet 2019

V.4.a.1 Copie de l'avis publié dans le quotidien « L'éveil » le 18 mai 2019

V.4.a.2 Copie de l'avis publié dans le quotidien « La Tribune » le 20 mai 2019

V.4.b.1 Copie de l'avis publié dans le quotidien « L'éveil » le 8 juin 2019

V.4.b.2 Copie de l'avis publié dans l'hebdomadaire « La Tribune » le 8 juin 2019

V.5 Avis de la commission du site patrimonial remarquable du 22 mars 2019

V.6.a Dossier soumis à l'enquête

V.6.b Plan de répartition des îlots au PSMV

V.6.c Plan de repérage des sections cadastrales du centre historique

V.6.d Extrait du règlement modifié (Article UA 12 - STATIONNEMENT)

V.7 Registre d'enquête publique

V.8 Procès-verbal de synthèse des observations du public

V.9 Questions du commissaire enquêteur

V.10 Réponses du Service Aménagement Habitat et Urbanisme

I Objet de l'enquête publique et composition du dossier

I.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay. Pour cette commune, les évolutions envisagées favoriseront la rénovation du centre historique de la ville.

Les projets de modification portent sur le règlement du PSMV et les documents graphiques associés.

I.2 Contexte

Préfecture du département de la Haute-Loire, la commune du Puy-en-Velay possède un territoire d'une superficie de 1 679 ha, est à 744 m d'altitude moyenne, et est peuplé d'un peu plus de 19 100 habitants, la population urbaine étant d'un peu plus de 75 300 habitants.

Le secteur sauvegardé du Puy-en-Velay a été créé par arrêté ministériel du 11 août 1967. Le décret ministériel du 8 septembre 1981 a approuvé son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), qui est depuis lors, le document d'urbanisme sur ce secteur de 36 ha.

Depuis cette date, le PSMV a fait l'objet de plusieurs modifications et révision partielle et ayant donné lieu à arrêtés ou décret ministériel. Les grandes évolutions du PSMV du Puy-en-Velay sont :

- arrêté ministériel du 5 décembre 1986 mettant en révision partielle le PSMV,
- arrêté ministériel du 5 octobre 1993 approuvant la modification du PSMV,
- décret ministériel du 28 novembre 2000 approuvant la révision « Grangevieille- Consulat »,
- arrêté préfectoral du 25 mars 2008 approuvant la modification sur les secteurs Saint-Jacques/Boudignon et Grangevieille/Consulat
- arrêté préfectoral du 24 octobre 2018 approuvant la modification portant sur la suppression d'emplacements réservés sur les secteurs Rue des Cordelières et école Lafayette ainsi que sur le classement de certains immeubles

Depuis la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, qui a créé les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), une Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) est mise en place et peut être saisie des modifications souhaitées du PSMV. Pour le SPR du Puy-en-Velay, la CLSPR a été créé par délibération du conseil municipal du 11 octobre 2017.

Afin d'assurer la poursuite du programme de rénovation du centre historique du Puy-en-Velay, il apparaît nécessaire d'apporter des évolutions restreintes au PSMV portant sur les objets suivants :

- modification des obligations en matière de création de places de stationnement,
- mise en place de mesures de protection pour les immeubles affectés d'un emplacement réservé supprimé par la modification de 2018 approuvée par arrêté préfectoral du 24 octobre 2018,
- adaptations mineures.

Ces évolutions envisagées sur le PSMV ne portant pas atteinte à son économie générale et ne réduisant pas un espace boisé classé, la CLSPR a été saisi, conformément à l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, du projet de modification.

Par délibération n° 13 du 3 avril 2019, le conseil municipal du Puy-en-Velay autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et signer l'ensemble des actes nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de modification.

Suite à la demande du maire du Puy-en-velay, le Préfet de la Haute-Loire prescrit, par arrêté préfectoral n° BCTE 2019/51 du 29 avril 2019, l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du PSMV du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay.

Au vu des résultats de l'enquête et après avis de la commission locale et du conseil municipal du Puy-en-Velay, le préfet de la Haute-Loire prononcera l'autorisation ou le refus de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay.

I.3 Cadre législatif et réglementaire

Articles législatifs (version en vigueur au 3 avril 2019) :

- L 313-1 et suivants du code de l'urbanisme
- L 123-1 et suivants du code de l'environnement
- L 631-3 du code du patrimoine

Articles réglementaires (version en vigueur au 3 avril 2019) :

- R 313-1 et suivants du code de l'urbanisme
- R 123-1 et suivants du code de l'environnement
- D 631-5 du code du patrimoine

I.4 Liste des pièces du dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- la décision n° E19000058 /63 du 26/04/2019, de la vice-présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, désignant Monsieur Daniel CHAZELLE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modifications du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay (annexe V.1)
- la délibération n° 13 du 3 avril 2019 prise par le conseil municipal du Puy-en-Velay autorisant Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et signer l'ensemble des actes nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de modification (annexe V.2.a)
- l'arrêté préfectoral n° BCTE 2019/51 du 29 avril 2019, du Préfet de la Haute-Loire, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay (annexe V.2.b)
- un paquet réglementaire comprenant (annexe V.2.c) :
 - o l'arrêté ministériel du 11 août 1967 portant création sur le territoire de la ville du Puy d'un secteur sauvegardé, en vue de la protection de son caractère historique et esthétique et de sa restauration immobilière dans les conditions fixées par la loi du 4 août 1962,
 - o le décret ministériel n° 81-837 du 8 septembre 1981 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville du Puy,
 - o l'arrêté ministériel du 5 décembre 1986 relatif à la mise en révision sur l'îlot Grangevieille-Consulat du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la ville du Puy,

- l'arrêté ministériel du 5 octobre 1993 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Puy-en-Velay,
- le décret ministériel du 28 novembre 2000 portant approbation de la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay pour l'îlot Grangevieille-Consulat,
- l'arrêté préfectoral n° D2-B1-2008/85 du 25 mars 2008 portant approbation de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé du Puy-en-Velay sur les îlots Saint-Jacques/Boudignon et Granvieille-Consulat.
- l'avis d'enquête publique (annexe V.3.a)
- le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique (annexe V.3.b.1)
- le compte-rendu de la commission du secteur patrimonial remarquable du 22 mars 2019 (annexe V.5)
- le dossier de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Puy-en-Velay (annexe V.6.a)
- le plan de répartition des îlots au PSMV (annexe V.6.b)
- Plan de repérage des sections cadastrales du centre historique (annexe V.6.c)
- Extrait du règlement modifié - Article UA 12 – STATIONNEMENT (annexe V.6.d)
- un registre d'enquête à 20 feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur (annexe V.7)

II Organisation et déroulement de l'enquête

II.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de la vice-présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand en date du 26 avril 2019 (annexe V.1), Monsieur Daniel CHAZELLE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

II.2 Saisine de la commission locale du site patrimonial remarquable

Lors de sa séance du 22 mars 2019, la CLSPR, dont L'Architecte des Bâtiments de France est un des membres, a été saisie des projets de modification du plan de sauvegarde portés par la collectivité et a émis les avis correspondants (cf. annexe V.5).

II.3 Publicité de l'enquête

Pour la publicité de l'enquête, les moyens mis en œuvre ont été :

- affichage de l'avis d'enquête publique (cf. annexe V.3.a) dans le hall de la mairie du Puy-en-Velay, dans le hall de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay, sur le secteur Léon Cortial – rue Chaussade, sur le secteur Cordelières – Place des Droits de l'Homme et rue Portail d'Avignon, dans la rue Saint-Jacques et dans l'avenue Général Lafayette (cf. annexe V.3.b.1). L'affichage a été réalisé, pendant la période du 21 mai au 8 juillet 2019 inclus, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci (cf. annexe V.3.b.2).

- publications dans les journaux :

- les premières insertions ont eu lieu dans les quotidiens « L'éveil » le 18 mai 2019 et « La Tribune » le 20 mai 2019, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, les copies de ces avis publiés dans la presse écrite figurent en annexes V.4.a.1 et V.4.a.2
- les secondes insertions ont eu lieu dans les quotidiens « L'éveil » et « La Tribune » le 8 juin 2019, soit dans les 8 premiers jours de l'enquête, les copies de ces avis publiés dans la presse écrite figurent en annexe V.4.b.1 et V.4.b.2

II.4 Organisation de l'enquête et des permanences

L'enquête publique a été effectuée dans les locaux du service urbanisme de la commune du Puy-en-Velay du jeudi 6 juin 2019 à 9 heures au lundi 8 juillet 2019 à 17 heures, soit 33 jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier était à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture du service urbanisme précité.

Durant cette période de 33 jours, j'ai assuré les permanences suivantes :

- le jeudi 6 juin 2019 de 9 h à 12 h,
- le vendredi 21 juin 2019 de 14 h à 16 h 30,
- le lundi 8 juillet 2019 de 14 h à 17 h.

En complément du registre d'enquête publique, les observations écrites du public pouvaient être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au service urbanisme de la commune du Puy-en-Velay ou transmise par courriel à l'adresse électronique : pref-enquetepubliquepsmvlepuy@haute-loire.gouv.fr

II.5 Déroulement et clôture de l'enquête

Préalablement à l'enquête publique j'ai tenu une réunion, le lundi 13 mai 2019 après-midi, avec Monsieur Nicolas CARON – Chef du service Urbanisme Réglementaire. Il résulte de celle-ci l'explication du projet et du dossier correspondant.

A l'issue de la réunion, je suis allé visiter les zones concernées par les projets de modification du PSMV.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans aucun incident.

Lors des trois permanences que j'ai assurées dans les locaux du Service Aménagement Habitat et Urbanisme, deux personnes sont venues consulter le dossier et demander des renseignements sur le projet. Une seule personne a formulé une observation sur le registre d'enquête.

Postérieurement à l'enquête publique et à l'issue de la dernière permanence, j'ai organisé le lundi 8 juillet 2019, au Service Aménagement Habitat et Urbanisme, une réunion de travail avec Madame Catherine BOUAMRANE – Chef du Service Aménagement Habitat et Urbanisme. La réunion a permis de lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations du public (cf. annexe V.8) ainsi que mes propres questions que j'ai explicitées (cf. annexe V.9).

III Analyse de l'avis de la commission locale du site patrimonial remarquable, procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur, analyse des observations du public et des réponses du Service Aménagement Habitat et Urbanisme

III.1 Analyse de l'avis de la commission locale du site patrimonial remarquable

Afin de faciliter le repérage cartographique, le centre historique du Puy-en-Velay est découpé géographiquement en 9 îlots (cf. annexe V.6.b) représentés sur les 3 planches du PSMV. En outre, les sections cadastrales du centre historique figurent sur un plan de format A3 (cf. annexe V.6.c).

Le compte-rendu de la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) du 22 mars 2019 précise les avis sur les propositions de modification du PSMV (cf. annexe V.5):

- Évolutions en matière de création de places de stationnement : à la majorité, la CLSPR est favorable à la suppression de l'obligation de places au PSMV. La nouvelle rédaction de l'article UA 12 – STATIONNEMENT du règlement du PSMV figure en annexe V.6.d.

Analyse du CE : je partage l'avis de la CLSPR car le règlement actuel exige « la réalisation d'un nombre de places de stationnement égal au nombre de logements nouveaux multiplié par 1,2 ». Le retour d'expérience montre que l'application de cette règle conduit à bloquer certains projets de réhabilitation d'immeubles comportant des créations de logements, notamment avec la difficulté à aménager des garages au rez-de-chaussée de certains immeubles patrimoniaux.

- Mise en place de mesures de protection pour les immeubles affectés d'un emplacement réservé supprimé lors de la modification de 2018 :

- immeubles 4,16 et 18 rue des Cordelières (AX206, 193 – îlot Avignon) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de les porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé).

Analyse du CE : je partage l'avis de la CLSPR car l'emplacement réservé pour la voie en passage public a été supprimé par la modification du PSMV en 2018 et ces immeubles ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier.

- immeubles 6, 12, 15, 15 bis, 20 rue des Cordelières (AX202, 198, 89, 192 – îlot Avignon) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de les porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé).

Analyse du CE : je partage l'avis de la CLSPR car ces immeubles sont actuellement identifiés comme « immeuble dont la démolition pourra être imposé et emprise de construction imposée », or certains d'entre eux ont fait l'objet de rénovation et actuellement ils sont globalement en bon état structurel.

- immeubles 9, 11 rue des Cordelières (AX85, 86 – îlot Avignon) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de les porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé).

Analyse du CE : je partage l'avis de la CLSPR car ces immeubles sont actuellement identifiés comme « immeuble dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits », or suite à des modifications non qualitatives, ceux-ci ne présentent plus un intérêt patrimonial leur imposant cette exigence. Le passage au statut « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé » me paraît mieux approprié à leur état. Je note une contradiction dans le

compte-rendu de la CLSPR qui indique que la démolition de ces immeubles est imposée alors que leur identification l'interdit, cette ambiguïté fera l'objet d'une question.

- immeuble 70 rue Chaussade (AX87 – îlot Avignon) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de le porter en immeuble à conserver, dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits.

Analyse du CE : je partage l'avis de la CLSPR car depuis le classement initial, des travaux ont été réalisés et actuellement il est judicieux de les conserver en l'état pour garder leur caractère patrimonial actuel.

- immeuble 82 rue Chaussade (AX268 – îlot Avignon) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de le porter en immeuble à conserver, dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits.

Analyse du CE : je partage l'avis de la CLSPR car depuis le classement initial, des travaux ont été réalisés et actuellement il est judicieux de les conserver en l'état pour garder leur caractère patrimonial actuel.

- immeuble 22 rue Général Lafayette (AE69 – îlot Pouzarot) : La proposition du projet de modification du PSMV indiquait que l'immeuble soit porté en immeuble dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits. A l'unanimité, la CLSPR propose de porter celui-ci en gris clair (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé) afin de permettre l'évolution des menuiseries.

Analyse du CE : compte tenu de l'intérêt de permettre l'amélioration de cet immeuble, notamment l'évolution des menuiseries, je partage l'avis de la CLSPR de le porter en gris clair.

- Adaptations mineures :

- immeuble 36 rue Chaussade (AX67 – îlot Hôtel de ville) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de les porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé).

Analyse du CE : identifié actuellement comme « immeuble dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits » avec emprise de construction imposée, l'état actuel et le caractère patrimonial de cet immeuble ne nécessitent plus de maintenir cette exigence ; en conséquence, je partage l'avis de la CLSPR.

- Immeubles 6 et 8 rue Dolaizon (AX124 et AX125 – îlot Avignon) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de les porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé).

Analyse du CE : les différentes modifications, leur état très altéré et les désordres structurels de ces immeubles ne permettent plus de maintenir leur identification comme « immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits » ; en conséquence, je partage l'avis de la CLSPR.

- Immeuble 7 rue Saint-Jacques (AY181 – îlot Saint-Jacques) : à l'unanimité la CLSPR propose que la partie avant donnant sur la rue Saint-Jacques doit être à protéger « immeuble dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits », et la partie arrière doit être portée en gris clair hachuré « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé ».

Analyse du CE : la façade donnant sur la rue Saint-Jacques est en bon état général et possède un intérêt architectural certain, elle doit donc être protégée en l'identifiant comme « immeuble dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits ». En revanche, la partie arrière est très altérée et il est judicieux d'assouplir son identification en la portant en gris clair hachurée « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé » pour assurer son entretien ; en conséquence, je partage l'avis de la CLSPR.

- immeuble 26 rue Portail d'Avignon (AX186 – îlot Avignon) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de le porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé) avec l'exigence que sa hauteur permette une graduation progressive entre les murs mitoyens adjacents.

Analyse du CE : actuellement cet immeuble, qui présente des problèmes de stabilité et d'infiltration d'eau au dernier niveau, est frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable depuis 2007, et est identifié comme « immeuble dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits ». Comme la CLSPR, je suis favorable à la proposition de le porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé) afin de permettre une évolution positive.

- immeuble 15 avenue de la Cathédrale (AD72 – îlot Farges) : à l'unanimité la CLSPR est favorable à la proposition de le porter en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé)

Analyse du CE : actuellement une partie de la parcelle, qui comporte l'escalier d'accès à l'habitation, est soumise à prescription de dallage, pavage, jardin impliquant, à terme, sa démolition. Afin de pouvoir maintenir ou modifier l'accès au logement comme le demande le particulier, je partage l'avis de la CLSPR d'identifier cet immeuble en immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.

III.2 Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur

Le 8 juillet 2019, après la clôture de l'enquête, j'ai remis en main propre à Madame Catherine BOUAMRANE – chef du service Aménagement Habitat et Urbanisme du Puy-en-Velay, les documents suivants :

- Procès-verbal de synthèse des observations du public : voir l'annexe V.8
- Questions du commissaire enquêteur : voir l'annexe V.9

L'annexe V.8 « Procès-verbal de synthèse des observations du public » et l'annexe V.9 « Questions du commissaire enquêteur » ont été explicitées à Madame Catherine BOUAMRANE lors de la réunion de travail qui a suivi la clôture de l'enquête.

III.3 Analyse des observations du public et des réponses du Service Aménagement Habitat et Urbanisme

Observations du public : Au cours de l'enquête publique, une seule observation a été consignée sur le registre d'enquête ; aucun courrier n'a été transmis au commissaire enquêteur, et aucun courriel n'a été adressé à l'adresse électronique de la préfecture (cf. annexe V.8).

Observation de Mme Evelyne VINCENT 5 rue Dolaizon 43000 LE PUY-EN-VELAY :

Mme VINCENT, qui habite en face des 2 immeubles sis 6 et 8 rue Dolaizon (AX124 et AX125), s'inquiète de leur devenir par rapport aux problèmes de vis-à-vis avec son logement (vue directe sur ses fenêtres d'appartement). Dans le cas où ces immeubles seraient démolis, elle souhaiterait la création d'un espace vert ; dans le cas où ces immeubles seraient remplacés par des constructions neuves, elle souhaiterait que les façades de ces dernières soient alignées sur la façade du 10 rue Dolaizon (AX123).

Réponse du service Aménagement Habitat et Urbanisme : : les modifications apportées au PSMV qui concernent les immeubles 6 et 8 rue Dolaizon portent sur des immeubles placés sous Déclaration d'Utilité Publique de restauration immobilière, procédure qui a pour objet de remettre en état d'habitabilité des logements inoccupés. A terme, il y a donc une obligation de remise sur le marché de logements, adaptés et répondant aux besoins du Puy. Les règles du code civil s'appliqueront quant aux distances par rapport aux propriétés voisines et au droit de vue.

Analyse du CE : Du fait de l'inoccupation des logements des 2 immeubles sis 6 et 8 rue Dolaizon, le logement de Mme Vincent, situé en face, est sans vis-à-vis effectif depuis plusieurs années. Actuellement ces deux immeubles sont identifiés comme « immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, l'altération sont interdits », la proposition de les identifier comme « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé » n'est pas susceptible de modifier défavorablement la problématique du vis-à-vis. Dans le cas où des travaux de restauration seraient entrepris, pour répondre partiellement aux craintes de Mme Vincent et pour conserver un aspect architectural cohérent avec les habitations voisines, il conviendra de ne pas augmenter les dimensions actuelles des fenêtres de la façade donnant sur la rue Dolaizon. La réponse du service Aménagement Habitat et Urbanisme assure l'aspect légal de la restauration immobilière envisagée.

Questions du commissaire enquêteur : j'ai posé 2 questions à Madame le chef du service Aménagement Habitat et Urbanisme du Puy-en-Velay (annexe V.9) afin d'apporter un jugement éclairé sur l'opportunité de la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Puy-en-Velay. Par courriel du 19 juillet 2019, le Service Aménagement Habitat et Urbanisme m'a adressé ses réponses (cf. annexe V.10).

Question du CE: immeuble 9, 11 rue des Cordelières (AX85, 86) : confirmez- vous que le statut actuel de ces deux immeubles (immeuble dont la démolition, la modification, l'altération sont interdits) évolue vers l'identification « immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé » ?

Réponse du service Aménagement Habitat et Urbanisme : le règlement actuel de ces immeubles indique qu'ils ne peuvent ni être démolis, ni modifiés, ni altérés. Or, nous constatons qu'ils l'ont été puisque des travaux ont modifié leur façade et/ou leurs ouvertures. L'état actuel des immeubles ne nécessite pas qu'ils fassent l'objet d'une protection particulière. Dans le cadre de cette modification qui porte en particulier sur la rue des Cordelières, il est proposé de "corriger" ce point de règlement aujourd'hui inadapté.

Analyse du CE : La réponse supprime la contradiction du compte-rendu de la CLSPR qui indique que la démolition de ces immeubles est imposée alors que leur identification l'interdit. En confirmation de l'analyse précédente, je partage l'avis de la CLSPR qui propose de porter ces immeubles en gris clair hachuré (immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé).

Question du CE: avez-vous réalisé un retour d'expérience sur les modifications du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Puy-en-Velay effectuées en août 2018 ? Si oui, expliciter ce retour d'expérience.

Réponse du service Aménagement Habitat et Urbanisme : Le PSMV qui est le document réglementaire s'appliquant à la partie historique de la ville du Puy-en-Velay est un document ancien, qui a été élaboré dans les années 60. Les élus et l'ABF souhaitent leur révision, qui devrait s'engager dans les mois à venir mais qui prendra quelques années (5 années probablement a minima). En attendant une révision générale, nous avons la possibilité de procéder par modifications successives. C'est une procédure mise en œuvre par la ville, après avis de l'ABF, lorsque nous rencontrons des points de blocage ponctuels : un projet sur un immeuble qui ne peut se réaliser car le règlement actuel ne le permettrait pas (typiquement, l'école Jules Ferry qui est à démolir en vue de la création d'un espace public). Lorsque nous nous apercevons que le règlement actuel comprend des erreurs ou est inadapté au regard de l'approche patrimoniale actuelle, sans toutefois que ces modifications ne bouleversent l'économie générale du PSMV, alors nous engageons une procédure de modification. Les conséquences de ces modifications sont forcément positives puisqu'elles visent à débloquer certaines situations.

Analyse du CE : Cette procédure, mise en œuvre après l'avis de l'architecte des bâtiments de France, et qui vise notamment à résoudre les points de blocage ponctuels préjudiciables à l'entretien et la conservation du site patrimonial me paraît efficiente en attendant l'engagement d'une révision du PSMV. Pour autant, cette démarche ne peut être que transitoire et pour poursuivre efficacement la rénovation du centre historique, il est nécessaire d'engager dans les meilleurs délais une révision du PSMV afin, d'une part de l'actualiser avec la situation patrimoniale réelle observée, et d'autre part de le rendre cohérent et compréhensible pour obtenir une meilleure application par les propriétaires concernés.

IV Appréciations sur l'intérêt général du projet de modification du PSMV

Depuis son approbation en septembre 1981, le PSMV du Secteur Sauvegardé du Puy-en-Velay crée en août 1967 a fait l'objet de plusieurs modifications et révision. Afin de poursuivre efficacement la rénovation du centre historique de la ville et compte tenu des évolutions structurelles et/ou architecturales constatées sur plusieurs immeubles, il est apparu nécessaire d'assurer une mise à jour et une cohérence du PSMV par un toilettage du règlement et des documents graphiques associés. Les trois objets principaux du projet de modification sont :

- modification des obligations en matière de création de places de stationnement,
- mise en place de mesure de protections pour les immeubles affectés d'un emplacement réservé supprimé par la modification de 2018 approuvée par arrêté préfectoral du 24 octobre 2018,
- adaptations mineures.

J'estime que le projet de modification de PSMV conduisant d'une part, à supprimer l'obligation de places et d'autre part, à mettre à jour les identifications de certains immeubles suivant les évolutions constatées sur ces derniers et à assurer la cohérence de l'ensemble des documents pour une meilleure compréhension de celui-ci vis-à-vis des propriétaires concernés, permettra de favoriser la rénovation du centre historique du Puy-en-Velay.

Sur le plan budgétaire pour la collectivité, les évolutions précitées des contraintes relatives à ces immeubles permettront de réaliser les travaux de restauration immobilière à un coût acceptable et en rapport avec l'état du marché sur la ville du Puy-en-Velay. L'assouplissement de certaines contraintes devrait générer un impact financier favorable pour la commune du Puy-en-Velay.

Tous les items du projet de modification du PSMV obtiennent un avis favorable de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable.

En conséquence, le bilan global montre que le projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, tout en préservant l'aspect environnemental du site et en ne modifiant pas l'économie globale, présente un intérêt général pour la conservation et l'avenir du centre historique du Puy-en-Velay et, consécutivement, pour le développement touristique et économique de la ville.

Brioude, le 22 juillet 2019

Le commissaire enquêteur



Daniel CHAZELLE