

PREFECTURE DE LA DROME

ENQUETES PUBLIQUES
14 JUIN 2024
PREFECTURE DE LA DROME

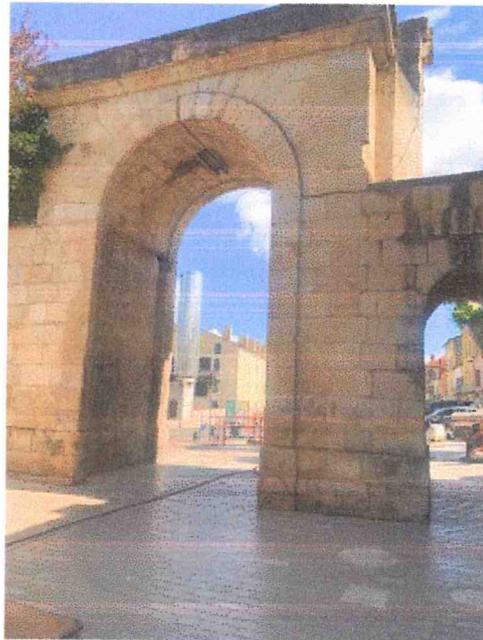
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Projet de Création d'un Périmètre de Site Patrimoniial Remarquable

Projet de Périmètre Délimité des Abords pour les Monuments Historiques

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable en projet

Sur la Commune de MONTELIMAR (Drôme)



DESTINATAIRES

-Monsieur le Préfet de la Drôme à VALENCE ;
Monsieur le président du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

ROMANS SUR ISERE, le 12 avril 2024

Jean-Marie TARREY

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Première partie : Rapport enquête publique unique

| | |
|--|-----------|
| 1 – Objet de l’enquête | 3 |
| 2 – Cadre juridique | 3 |
| 21 – Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) | 5 |
| 22 – Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) | 5 |
| 23 – Insertion de la procédure SPR dans l’Enquête publique | 6 |
| 24 – Insertion de la procédure PDA dans l’enquête publique | 6 |
| 3 – Portée du classement en SPR et PDA | 7 |
| 4 – Organisation de l’enquête | 7 |
| 41 – Désignation CE | 7 |
| 42 – Modalités d’organisation de l’enquête | 8 |
| 421 – Période de l’enquête | 9 |
| 422 – Modalités de consultation du dossier | 9 |
| 423 – Permanences commissaire enquêteur | 10 |
| 424 – Information du “Public – Publicité de l’enquête | 10 |
| 5 – Dossiers soumis à l’enquête publique | 12 |
| 51 – Registre d’enquête | 12 |
| 52 – Composition des dossiers | 12 |
| 6 – Points forts de l’étude préalable | 15 |
| 61 – Projet de création d’un SPR | 15 |
| 61-1 – Contexte historique | 15 |
| 61-2 – Contexte actuel | 16 |
| 61-3 – Influence paysagère | 18 |
| 61-4 – Morphologie de la ville | 18 |
| 61-5 – Typologie architecturale | 21 |
| 7 – Proposition de périmètre du SPR | 22 |
| 71 – Avis de la Commission Nationale du Patrimoine et Architecture | 24 |
| 72 – Effet du classement en SPR | 24 |
| 8 – PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS | 24 |
| 81 - Proposition de PDA | 28 |
| 9 – Contribution du public à l’enquête publique- | 29 |
| 91 – PV de Synthèse et réponse des M.O SPR et PDA | 29 |
| 10 – Clôture du rapport | 32 |

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relatifs à l'enquête publique unique concernant la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) commun aux monuments historiques présents au centre-ville de Montélimar, s'articulent de la manière suivante :

Le rapport d'enquête unique **dans une première partie** où sont consignées

- les rubriques relatives à l'exécution d'une enquête publique (objet des deux enquêtes, nature et caractéristiques des projets, constitution du dossier d'enquête, organisation et déroulement de l'enquête et observations du public avec leur analyse.
- Les conclusions relatives à chacune des deux enquêtes **dans une seconde partie** avec l'avis motivé du commissaire enquêteur pour chacune d'entre elles.
- les rubriques relatives à l'exécution d'une enquête publique (objet des deux enquêtes, nature et caractéristiques des projets, constitution du dossier d'enquête, organisation et déroulement de l'enquête et observations du public avec leur analyse.
- Les conclusions relatives à chacune des deux enquêtes **dans une seconde partie** avec l'avis motivé du commissaire enquêteur pour chacune d'entre elles.

ooo

Madame Dominique HANSBERGER commissaire enquêteur inscrite sur la liste des commissaires enquêteurs de la Drôme est nommée suppléante sur cette enquête.

A sa demande, dans un objectif de formation aux enquêtes publique elle m'a accompagné à la réunion préparatoire, pendant les permanences ainsi qu'à la remise du procès-verbal de synthèse.

Première partie – Le RAPPORT

1 – Objet de l'enquête publique :

La Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération (27 communes et environ 66.000 habitants), compétente en matière de planification, est partie prenante avec la Ville de Montélimar (deuxième ville du département de la Drôme avec 44.000 habitants) du dispositif « Cœur de Ville » dont l'un des piliers principaux réside dans la protection et la mise en valeur de son riche patrimoine.

La politique de la commune de Montélimar est fortement axée sur la redynamisation du centre-ville. Elle a été retenue parmi les 222 villes pouvant bénéficier du dispositif « Action Cœur de Ville ». Un arrêté du Préfet en date du 14 janvier 2020 a permis la transformation de cette convention cadre « Action Cœur de Ville » en « Opération de Revitalisation des Territoires.

Par ces différents axes d'intervention Montélimar Agglomération et la municipalité de Montélimar œuvrent pour faire revivre un centre-ville riche de 10 bâtiments protégés au titre des Monuments historique, mais dont l'urbanisme n'est plus compatible avec les exigences de dynamisme économique et touristique d'aujourd'hui.

Ainsi, dès 2018, la Communauté d'Agglomération et la commune de Montélimar en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France engagent une procédure visant à **la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

La **Communauté d'Agglomération Montélimar**, Direction Urbanisme et Habitat Maison des Services Publics à Montélimar assure la **Maîtrise d'Ouvrage**.

O

De son côté, l'Architecte des Bâtiments de France propose de supprimer les protections individuelles de 500 mètres pour les remplacer par **la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)** qui viendra épouser le périmètre du site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une même délimitation périmétrique de ces deux dispositifs simplifiera la lecture des protections patrimoniales en vigueur dans le centre ancien. Actuellement la protection des bâtiments historiques du centre-ville (500m autour de chacun d'eux) s'étend sur environ 151 hectares mais sera réduite à 85 hectares dans le nouveau projet..

L'**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme**, D.R.A.C-Auvergne Rhône-Alpes P70213 26002 Valence assure la **Maîtrise d'Ouvrage**.



L'objet de l'enquête publique unique est de porter à la connaissance de la population de Montélimar, de recevoir ses observations, remarques ou propositions concernant les projets :

- De **création d'un Site Patrimonial Remarquable** dont le périmètre précis est proposé dans l'étude réalisée par *le Bureau d'Etudes Raphané-Fonseca*,
- de **création d'un Périmètre délimité des Abords**, proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. Les propriétaires de Monuments Historiques spécifiquement contactés par le commissaire enquêteur sont invités à y répondre.

Il convient de préciser qu'à la suite de la décision de classement du site patrimonial remarquable de Montélimar, une Commission Locale de Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) sera créée pour assurer sa mise en œuvre, son suivi et sa gestion. Une nouvelle enquête publique sera diligentée pour l'organisation du plan de gestion du SPR (plans et règlement) lequel deviendra une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

2 –Cadre juridique :

21 – Les Sites Patrimoniaux Remarquables

La création des Sites Patrimoniaux remarquables est issue de la Loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite Loi CAP qui a pour effet une réorganisation significative de la politique de préservation du patrimoine et de la préservation des espaces.

Les sites patrimoniaux remarquables, relevant de la compétence de l'Etat, se substituent aux secteurs sauvegardés, aux AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine architectural et paysage) et des ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager), sites classés et inscrits, abords des monuments historiques...

Les dispositions de la Loi CAP traduisent le régime juridique des sites patrimoniaux remarquables dans différents articles du **Code du Patrimoine**.

Articles L631-1 à L633-1 et R 631-1 à R 631-4.

L'article 631-1 précise que les SPR peuvent concerner « *villes, villages et quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente du point de vue historique.... un intérêt public* ».

L'article 631-2 stipule que « *les SPR sont classés par décision du ministre de la culture après avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique....après accord de l'autorité compétente en matière de PLU* »

L'article R 631-2 prévoit l'organisation de l'enquête publique par le préfet du département selon les règles du code de l'environnement régissant l'enquête publique.

Autres textes :

-R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme,

-L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement (Règles relatives à l'enquête publique).

22 -Périmètre Délimité des Abords :

La Loi CAP a assoupli la législation applicable aux **abords des monuments historiques**. La règlement est traduite dans les articles L621-30 à L621-32 du Code du Patrimoine.

Ainsi l'article L621-30 protège au titre des abords, les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou susceptible de contribuer à sa conservation

ou à sa mise en valeur. Il est à noter qu'en l'absence de SPR, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble visible ou co-visible situé dans le rayon des 500 mètres.

Conformément aux dispositions de l'article 621-31 le périmètre délimité des abords est créé par l'autorité administrative sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France après enquête publique et consultation des propriétaires ou affectataires domaniaux d'un Monument Historique.

23 Insertion de la procédure relative au Site Patrimonial Remarquable dans l'enquête publique :

27 juillet et 11 septembre 2018 : La Municipalité de Montélimar et Montélimar Agglomération se coordonnent pour lancer le projet de Site Patrimonial Remarquable.

Séance du Conseil Communautaire du 25 mars 2019 (registre n°7.7/2019) – Lancement d'une étude préalable sur le centre-ville de Montélimar en vue d'un classement en Site Patrimonial Remarquable.

Séance du Conseil Municipal du 21 février 2022 : Création du SPR sur le centre-ville de Montélimar – Validation du périmètre et de l'étude préalable – **Avis favorable de la commune de Montélimar.**

Séance du 9 mars 2022 du Conseil Communautaire (n°5.00/2022) – Validation du périmètre pour la création d'un site patrimonial remarquable.

Le 25 mai 2023, la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture donne un avis favorable au projet de classement au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables d'une partie du territoire de la commune de Montélimar.

24 – Insertion de la procédure relative au projet de Périmètre Délimité des Abords :

Par lettre adressée au Maire de Montélimar le 13 novembre 2023, la D.R.A.C Unité Départementale de la Drôme propose de créer un périmètre délimité des abords unique pour les huit monuments historiques du centre-ville, qui épouserait un tracé identique à celui du Site Patrimonial Remarquable.

Par délibération n°2.03 du 7 décembre 2023 le Conseil Communautaire approuve la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France d'établir un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Le 11 décembre 2023 ; en séance, le Conseil Municipal de Montélimar donne un avis favorable au Périmètre Délimité des Abords.

La Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de Montélimar Agglo adressera en février 2024 une lettre à tous les propriétaires de monuments historiques classés situés au sein du centre-ville pour les informer de la création du PDA, les inviter à une réunion publique le 6

mars 2024 et l'indication que le commissaire enquêteur prendra contact avec eux pendant l'enquête.

Par lettre en date du 7 février 2024, l'Architecte des Bâtiments de France, chef de UDAP Drôme émet un avis FAVORABLE sur les deux périmètres du SPR et du PDA.

Les deux dossiers d'enquête (SPR et PDA) ne sont pas soumis à étude d'impact ni à évaluation environnementale conformément aux articles R.122-2 et R.122-7 du code de l'Environnement.

3 – Portée du classement en SPR et en PDA !

Dans le Périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles (peintures, couverture, clôtures, portails etc...), y compris du second œuvre, sont soumis à une autorisation d'urbanisme préalable et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les propriétaires, bailleurs, qui procèdent à la réhabilitation **complète** d'un immeuble situé en SPR peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

Dans le Périmètre Délimité des Abords, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

En conclusion, les travaux en abords des monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables relèvent du même régime d'autorisation de travaux (Demandes d'autorisation à déposer en mairie – L'ABF dispose d'un délai d'un mois pour répondre aux déclarations préalables et deux mois pour tous les permis (démolition, construction, aménagements...).

Les immeubles situés en dehors du SPR et du PDA ne sont pas soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4 – Organisation de l'enquête :

L'organisation générale de l'enquête publique unique est assez complexe, car relevant de plusieurs acteurs :

- L'Etat accompagne l'Agglomération et la Ville de Montélimar dans les deux dossiers (SPR et PDA). Il organise l'enquête publique commune aux deux procédures dont le siège est la Préfecture de la Drôme.
- L'Agglo Montélimar mène l'enquête relative au Site Patrimonial Remarquable,
- L'Architecte des Bâtiments de France mène la procédure de Création du Périmètre Délimité des Abords mais est aussi partie prenante dans celle du SPR.

41 – Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble, en date du 14 mars 2024, je suis désigné pour l'enquête E240046[26] portant sur la création d'un Site Patrimonial Remarquable et d'un Périmètre Délimité des Abords.

Madame Dominique HANSBERGER est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant qui n'interviendrait pour me remplacer qu'en cas d'empêchement.

42 – Modalités d'organisation de l'enquête :

Le 22 mars 2024, contact avec le responsable du Bureau des Enquêtes Publiques à la Préfecture de la Drôme à VALENCE.

L'objet de cette réunion est de prendre connaissance de l'enquête et de son organisation, s'agissant d'une procédure particulière qui n'est pas habituelle.

La discussion porte sur la rédaction du rapport d'enquête unique et des conclusions, le nombre et le lieu de dépôt des dossiers d'enquête et du registre, le lieu des permanences.

Les jours et horaires des permanences sont définis : lundi 22 avril, jeudi 2 mai (9-12h) et vendredi 17 mai (14-17h)

Le 8 avril 2024 je me rends à Montélimar où j'ai un entretien de 14 à 17 heures avec madame DELHOMME, chargée du dossier et de son suivi auprès de la Communauté d'Agglomération.

L'entretien porte sur les particularités de ces deux enquêtes. Des contacts sont pris avec le Bureau des Enquêtes Publiques à VALENCE pour corriger ou modifier certains documents.

Madame DELHOMME met en avant les difficultés qu'elle a à identifier et joindre les propriétaires de monuments historiques dans le cadre de l'élaboration du projet de Périmètre Délimité des Abords. Plusieurs des lettres qu'elle leur a adressées sont revenues non distribuées.

Une nouvelle lettre sur le sujet est préparée et signée par moi-même. Elle leur sera adressée en lettre recommandée avec Accusé de réception par le Bureau des Enquêtes Publiques de Valence.

En fin d'après-midi, après discussion sur les contours du Périmètre délimité des Abords et son extension aux avenues de Rochemaure et du Teil, Madame DELHOMME m'accompagne sur les lieux ou le dossier d'enquête et l'ordinateur affecté à l'enquête

seront mis à disposition du public ainsi que dans salle de l'Office de Tourisme où se tiendront les permanences.

Le projet d'arrêté préfectoral concernant cette enquête m'est soumis le 26 mars 23024 conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.

Par arrêté préfectoral du 28 mars 2024, le préfet prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique et en précise les modalités. Le siège de l'enquête reste la mairie de Montélimar.

421 -Période de l'enquête :

L'enquête publique d'une durée de 26 jours aura lieu du lundi 22 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024 inclus et se déroulera sur la commune de Montélimar.

422-Modalités de consultation du dossier :

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral, le dossier d'enquête publique

- Est disponible à la Maison des Services Publics, 1 avenue Saint Martin 26200 Montélimar, siège de l'enquête, où le public pourra le consulter, sur support papier ou informatique aux jours et heures d'ouverture des bureaux (lundi au vendredi de 8 à 20 heures et le samedi 9 à 16 heures) et y consigner ses remarques ou observations sur le registre d'enquête.

Les propositions et observations peuvent également être transmises, pendant la durée de l'enquête :

- Par voie postale au siège de l'enquête (Maison des Services Publics, 1 avenue St Martin) à l'attention du commissaire enquêteur,
- Par courriel à l'adresse suivante : pref-consultation-enquete-publique4@drome.gouv.fr, avec mention en objet du titre de l'enquête et à l'attention du commissaire enquêteur (anonymat à demander explicitement).
- Par contact et entretien direct avec le commissaire en quêteur au cours des permanences.

Le dossier d'enquête est consultable pendant la durée de l'enquête :

- Sur le site de l'Etat : www.drome.gouv.fr onglet *Publications/publications légales et avis/Accès aux différentes publications/AOEP : avis d'Ouverture d'Enquêtes Publiques/liste des enquêtes classées par VILLE*. Un formulaire en ligne permet de recueillir les observations et propositions du public.

423 – Permanences du commissaire enquêteur :

Lundi 22 avril 2024 de 9 heures à 12 heures,

Jeudi 2 mai 2024 de 9 heures à 12 heures,

Vendredi 17 mai 2024 de 14 heures à 17 heures.

Les permanences se sont tenues dans une pièce à l'accueil du Service Urbanisme, Maison des Projets, Montée Saint Martin, Allées Provençales à Montélimar, à côté de l'office de Tourisme. Le bâtiment et la pièce réservée pour les permanences étaient facilement accessibles.

J'ai toujours été bien accueilli par le personnel municipal.

Les relations avec le maître d'ouvrage, Madame DELHOMME ont été excellentes. Cette personne s'est fortement impliquée pour que l'enquête publique bénéficie d'un maximum de publicité.

Elle m'a communiqué tous documents et informations nécessaires pour la bonne marche de l'enquête.

424 – Information du public - Publicité de l'enquête :

Réunion publique :

Ces deux projets font l'objet d'une large information du public en préalable à l'enquête.

L'Agglomération programme une réunion publique sur ces sujets le 6 mars 2024 à la salle de cinéma des Templiers. Elle est préalablement annoncée dans les journaux locaux. Le Dauphiné Libéré du 23 février 2024 présente en avant-première le Site Patrimonial Remarquable tel qu'il est envisagé au regard de ses limites et de ses conséquences pour la population.

Les propriétaires de Bâtiments Historiques sont été invités par courrier à participer à cette réunion.

L'invitation à cette réunion fait l'objet d'un tractage dans les boites aux lettres des rues du Teil, de Rochemaure et Ducatez

La réunion publique a été préparée par le Bureau d'étude. Les élus locaux et l'Architecte des Bâtiments de France y participent et répondent à toutes les questions posées par une partie des 80 personnes présentes dans la salle.

La présentation diapositive du projet par le Bureau d'Etude reprend la quasi-totalité des projets tels qu'ils figurent dans les documents d'enquête.

Publicité :

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Il s'agit d'une affiche type A2, lettres noires sur fond jaune, apposée aux endroits suivants : Maison des Services, Maison des Projets, Hôtel de Ville,, Médiathèque, Mairie Annexe, rue Poyol **dès le 5 avril 2024.**

L'enquête publique et les permanences du commissaire enquêteur sont rappelées sur le site Internet de la Ville de Montélimar et celui de l'Agglo

Enfin, l'avis d'enquête paraît dans le Dauphiné Libéré et Drôme Hebdo (Peuple Libre) les 4 avril (1^{ère} parution)et 22 avril (seconde parution) ainsi que dans Montélimar Agglomération le 26 avril.

Figure 1 Photo sur porte vitrée Maison des Services Publics



Avis du commissaire enquêteur :

A la lecture de ce qui précède, je considère que la population de Montélimar a eu une connaissance très précise de l'objet de chacune des enquêtes publiques, à travers les articles de journaux et la réunion publique.

Les informations sur les sites de la commune ou de l'Agglo, le tractage dans les boîtes aux lettres (pour informer de la réunion publique), l'avis d'enquête publique avec les lieux dates et heures des permanences du commissaire enquêteur ont été affichées à plusieurs endroits publics et sont parus régulièrement dans les journaux et les moyens informatiques prévus par la Réglementation.

J'estime que chaque personne qui le souhaitait pouvait disposer d'une information claire et précise sur l'objet des deux enquêtes publiques, le projet présenté pour chacune d'elle. Elle disposait également de tous les moyens pour faire ses observations, remarques et propositions sur chacune d'elle.

5 – DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

51 – Registre d'enquête :

Le registre d'enquête a été ouvert par le Maire de Montélimar. C'est un document à feuillets non mobiles, coté et paraphés par le commissaire enquêteur. Il a été mis à la disposition du public le lundi 22 avril à 9 heures à l'ouverture de l'enquête.

Il a été clôturé par le commissaire enquêteur le 17 mai 2024 à 17 heures, heure de fermeture de l'accueil du service Urbanisme.

52 – Composition du dossier d'enquête :

Conformément aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête comprend :

1 – Notice de présentation de l'enquête publique unique :

Document de 15 pages comprenant :

1 – L'identification des Maîtres d'Ouvrage :

Pour le Site Patrimonial remarquable : Communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération – Maisons des services Publics

Pour le Périmètre Délimité des Abords : *Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme – Direction des Affaires Culturelles Auvergne Rhône Alpes à Valence.*

2 – Objets et organisation de l'enquête publique unique.

3 – Caractéristiques du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) projeté à Montélimar. Contexte montilien. Pourquoi créer un SPR. Elaboration du SPR (analyse historique, patrimoniale, architecturale et paysagère).

4 – Les enjeux du projet de périmètre délimité des abords : Périmètre actuel de protection. Pourquoi créer un PDA ? –

5 – Cadre juridique

5.1 – Loi CAP – Loi relative à la liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine.

5.2 – Textes qui régissent l'enquête publique relative au Site Patrimonial Remarquable et au Périmètre Délimité des Abords.

6 – Insertion de l'enquête publique dans la procédure relative au Site Patrimonial Remarquable.

7 – Insertion de l'enquête publique dans la Procédure relative au Périmètre Délimité des Abords.

8 – Composition du dossier d'enquête publique unique.

9 – Décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête publique.

10 – Effets du classement du Site Patrimonial Remarquable et de Création du Périmètre Délimité des Abords

2 – Dossier d'enquête publique :

85 pages constituées par :

Site patrimonial Remarquable :

1 – Contexte général : - Présentation des enjeux,- Servitudes de protection existantes – monuments protégés – contexte réglementaire – protections environnementales – politique en faveur de la redynamisation du centre-ville

2 – Les grandes périodes historiques : Etat des connaissances – Pré et protohistoire - Antiquité et époque Gallo-romaine – Le Haut Moyen-Âge – le Moyen-Âge central – Le Bas Moyen-Âge – L'époque moderne – L'époque contemporaine

3 – Analyse paysagère : Relief et confluence – l'eau et sa maîtrise – Abords de ville végétalisés – rôle essentiel de la végétation

4 – Analyse morphologique de la ville : Expansion – centre ancien- faubourgs

5 – Inventaire typologique en fonction des périodes historiques

6 – Proposition de Site Patrimonial Remarquable

6-1 – Caractéristiques des qualités patrimoniales majeures de Montélimar

6-2 – Proposition de périmètre

6-3 – Les grands enjeux du SPR et proposition de document de gestion.

6-4 – Articulation du SPR avec les périmètres de protection des abords des MH

7- Annexes :

- Carte parcellaire muettes (aucune indication de rue) au 1/10.000^e,
- Carte muette des limites du Site Patrimonial Remarquable 1/10.000^e

3 – Projet de périmètre Délimité des Abords pour les Monuments historiques présents dans le Site Patrimonial Remarquable :

Document de huit pages dans lequel sont présentés :

- 1 – Le contexte général du projet.
- 2 – Le développement historique et la structure urbaine de Montélimar.
- 3 – Les monuments historiques présents au centre-ville de Montélimar.
- 4 – La proposition de Périmètre Délimité des Abords commun, identique à celui du Site Patrimonial Remarquable.

Les mêmes cartes parcellaires muettes de Montélimar au 1/10.000^e délimitant le PDA sont annexées au document.

4 – Pièces administratives du projet de Site Patrimonial Remarquable :

Sont reprises dans ce document les lettres relatives à la mise en mouvement de l'action administrative dans le cadre du lancement du projet jusqu'à son insertion dans la procédure d'enquête publique tel que rappelé au **chapitre 2 paragraphe 24**.

- Lettre de l'adjoint au maire de Montélimar au Vice-Président de Montélimar Agglo du 25 juillet 2018
- Lettre du Vice-Président délégué de Montélimar-Agglomération en date 11 septembre 2018.
- Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire en date du 25 mars 2019
- Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal en date du 21 février 2022
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire en date du 9 mars 2022,

- Avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture du 25 mai 2023 sur le projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de Montélimar.
- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France de Valence sur le Site Patrimonial Remarquable et le Périmètre Délimité des Abords du 7 février 2024.

5 – Pièces administratives du dossier d'enquête publique relatif au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour les monuments historiques présents dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable en projet sur la commune de Montélimar.

Identiques aux pièces administratives du SPR – (voir chapitre 2 Paragraphe 24).

Lettre de l'Architecte des bâtiments de France à Valence au Président de Montélimar Agglo en date du 13.11.2023

Délibération du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2023.

Délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2023.

Avis de l'Architecte des bâtiments de France à Valence sur le Site Patrimonial et le périmètre Délimité de Abords en date du 7 février 2024.

L'avis d'enquête publique et une liste de tous les propriétaires et usufruitiers de monuments historiques avec leur adresse postale quand elle est connue sont joints au dossier d'enquête.

6 : LES POINTS FORTS DE L'ETUDE PREALABLE :

61 – PROJET DE CREATION D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

611 – Contexte historique :

Dès l'antiquité la vallée du Rhône est considérée comme une voie principale de transit entre le Nord et le Sud de l'Europe. La RN7 de cette époque se nomme la « Via Agrippa ».

Montélimar apparaît dès cette période et jusqu'au milieu du XX^e siècle comme une ville de transit, ville étape traversée par cette unique voie. Mais peu d'information fiables, issues de recherches archéologiques existent sur le passé historique de Montélimar, son implantation géographique, depuis l'antiquité jusqu'au Moyen Âge (XI-XIII^e siècle).

A cette époque le système féodal est fortement implanté et la ville n'y échappe pas : construction du château des Adhémar et des fortifications. La ville compte alors environ 3000 habitants. Elle évoluera peu pendant la période des XIV^e-XV^e siècles si ce n'est la

construction ou reconstruction des Eglises et château et le percement de nouvelles portes dans les enceintes.

Ce n'est qu'au XVIII^e siècle que la ville connaît de véritables transformations et devient une ville d'Epoque moderne. Elle s'ouvre vers l'extérieur, les portes s'élargissent, les casernes sont construites.

Le XIX^e siècle, si l'agriculture constitue encore un secteur d'activité privilégiée, elle va laisser la place à un processus d'industrialisation massif avec l'arrivée du chemin de fer et de la gare sans qu'il s'agisse pour autant d'une révolution industrielle (Chapellerie- nougat). Ce siècle est marqué par des évolutions urbaines notables, des impératifs d'hygiénisme (construction d'établissements publics, aménagements d'espaces verts, percée des boulevards, alignement des façades etc...).

Les faubourgs sont investis par la population aisée qui quitte le centre vile étriqué pour s'installer dans des demeures spacieuses et un environnement privilégié (faubourg de la Gare, quartier d'Aygu ...) La population passe à 12000 habitants en 1886.

Dans la deuxième moitié du XX^e siècle, l'augmentation rapide de la population a pour corollaire une augmentation tout aussi rapide du parc immobilier. La vie déborde de ses « limites historiques » et envahit la périphérie.

Les principales transformations sont réalisées en dehors du médaillon historique que constitue le « centre ancien ». Les faubourgs à l'Est et à l'Ouest de la ville connaissent une impressionnante progression après la seconde guerre mondiale.

Ainsi se développent les faubourgs du Pont de Pierre et du Pont de Bois, le quartier du Roubion, le quartier Saint Didier, l'avenue d'Aygu, le quartier de la Gare et d'autres

612 – Contexte actuel

La ville de Montélimar est située au Sud du département de la Drôme, dans le couloir Rhodanien. C'est un point de passage obligé entre Massif Central et Alpes qui concentre les grands axes de circulation vers le Sud (Route nationale 7, Autoroute A7, ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Marseille qui en fait une ville de transit.

Mais c'est aussi une ville très attractive qui voit sa population aujourd'hui de près de 40000 habitants croître régulièrement (+1,6% par an). Drainant un fort trafic routier, bénéficiant de deux accès depuis l'autoroute A7 au Nord et au Sud, assurant une fonction de centralité à cheval entre Drôme et Ardèche, beaucoup d'activités souvent peu qualitatives, se sont développées à la périphérie de la « vieille ville » aidées en cela par la construction de la déviation de la RN7 qui contourne largement par l'Ouest le centre ancien.

La dynamique opérée par l'ouverture de grands espaces constructibles le long du contournement a entraîné un étalement urbain important mais hétérogène et peu organisé.

La commune de Montélimar est dotée d'un Plan Local d'urbanisme approuvé en 2014 qui a fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière remonte à mars 2021.

C'est la ville centre de la Communauté d'Agglomération « Montélimar Agglomération ». Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration

Malgré cette situation privilégiée, le centre ancien de Montélimar n'a pas bénéficié d'un grand attrait touristique malgré la qualité de son patrimoine ancien et son centre-ville plein de ressources, touristes et voyageurs s'en détournant pour rejoindre le plus rapidement possible leur lieux de villégiature « sur la côte d'azur ».

Le centre historique a perdu en attractivité commerciale, les commerces fermant les uns après les autres. Les immeubles d'habitations ne sont pas ou peu rénovés leurs propriétaires ayant depuis longtemps abandonné la vieille ville, l'insalubrité, la paupérisation des ménages ajoute encore à cette image d'abandon du centre ancien malgré les efforts de la municipalité et les interventions publiques sur l'habitat ancien.

Profitant de l'identification en tant que « Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville » transformé en Opération de Revitalisation des territoires, la municipalité lutte pour renforcer l'attractivité du centre-ville. De nombreux travaux de rénovation ou réfection sont réalisés, des études menées, des actions et orientations définies en fonction des axes du programme « Action Cœur de ville ».

Le Site Patrimonial Remarquable constitue une véritable opportunité pour révéler la richesse patrimoniale du centre-ville, assurer la mise en valeur et la protection des principaux monuments et la redynamisation générale de la ville.

La commune de Montélimar possède 10 édifices protégés au titre des Monuments historiques dont 8 se situent dans le centre ancien :

- Château des Adhémar ou des Papes – Classement par liste de 1889,
- Porte Saint Martin – inscription 11 octobre 1930,
- Tour de Narbonne – arrêté du 5 octobre 1938,
- Maison dite de Diane de Poitiers –Arrêtés 26 novembre 1956 et 28 décembre 1956,
- Hôtel de Chabrillan (Grand salon et son décor protégés) arrêté du 2 mars 1981,
- Galerie d'arcades inscription par arrêté du 7 mai 1982,
- Hôtel du Puy-Montbrun – arrêté du 31 juillet 1989.
- Collégiale Sainte Croix – Arrêté du 13 mai 2008.

Ils bénéficient aujourd'hui de la protection périmétrique de 500 mètres et de la règle de covisibilité autour de chacun d'eux ce qui conduit de fait à une protection de la majeure partie du centre-ville.

D'autres protections environnementales participent quelque peu à la sauvegarde de ces monuments historiques, notamment les zones naturelles référencées au niveau national telles que :

- Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type 1 et 2
- Zones humides,
- Site Natura 2000

Seules les zones humides du Roubion et du Jabron se situent à proximité du centre-ville, sans impact cependant sur les projets de SPR et PDA.,

613 – L'Influence paysagère sur le patrimoine Montilien :

L'eau :

De par sa situation géographique, Montélimar est une ville d'eau sinon par des termes mais par la présence de trois cours d'eau : le Rhône qui s'écoule du Nord vers le Sud en limite Ouest de l'agglomération et le Roubion et le Jabron. Ces deux rivières coulent d'Est en Ouest et font confluence en centre-ville ; le Roubion longeant tout le côté Est du centre ancien.

La ville s'est construite au Sud d'un plateau dit de Narbonne au pied d'un éperon sur lequel s'élève le château des Adhémar dominant la plaine alluviale. Toutefois le contexte urbain très chaotique de la ville ne permet pas à la ville de profiter des qualités paysagères qui composent son environnement.

Si l'eau donne une image de nature et un espace public qualificatif et attractif, (espaces de promenade, de jardin et de nature aménagés au cœur du lit majeur du Roubion et du Jabron) elle est aussi à l'origine du développement artisanal et industriel de Montélimar.

614 – Morphologie de la ville dans un contexte de développement historique

Montélimar est restée contenue dans ses remparts ou ses anciennes fortifications jusque tard dans l'histoire. Ce n'est qu'à partir des années 1850 avec le développement de l'industrie et des voies de communication que la ville s'extrait timidement de son médaillon pour s'étendre sur le faubourg Saint Lazare, les bords du Roubion et le quartier de la gare.

Les vastes secteurs à l'Ouest et au Sud du Rhône, protégés des crues du Rhône par la création des ouvrages hydrauliques se sont largement urbanisés sous la forme de lotissements pavillonnaires et de zones d'activités délimités par les nombreuses

infrastructures de la vallée du Rhône (Canal du Rhône, Autoroute A7, Route Nationale 7, voie ferrée ex PLM...). La déviation de la RN 7 par l'Ouest a accentué l'arrivée de petites et moyennes entreprises formant un paysage horizontal peu qualitatif. Les perceptions de Montélimar sont aujourd'hui détournées du centre-ville qui a été progressivement marginalisé

Le centre ancien

Le centre ancien se caractérise par une organisation urbaine relativement régulière. Le tracé viaire détermine les ilots et le parcellaire laniéré et étroit façonne le bâti en élévation. L'emprise générale de la ville avec ses rues et ses ilots actuels sont issus de la période médiévale même si le parcellaire et le bâti ont été largement remaniés aux XVII et XVIIIème siècle, période de grande transformation urbaine.

Suite à la démolition des remparts mais principalement à des opérations d'alignement dans le deuxième quart du XIX^{ème} siècle, de nouvelles façades sont construites en retrait et des immeubles de rapport sortent de terre. De même, des espaces verts sont créés.

La fin du XIX^{ème} et le début du XXème siècle verront la construction des bâtiments publics (hôtel de ville) et la seconde moitié du XXème siècle sera celle des opérations de logements et d'équipements indispensables à l'essor d'une ville moderne.

Le centre ancien s'est structuré autour des deux enceintes médiévales et des enclos des établissements religieux implantés dès le XIIIème siècle déterminant de ce fait sa structure en cercle concentriques (plan radioconcentrique).

La fin du XXème siècle et le début du XXIème verront la réalisation d'opérations de renouvellement urbain qui transformeront quelques secteurs. Les ilots insalubres laisseront la place au logement locatif de qualité.

Les faubourgs :

Les premières extensions faubouriennes n'apparaîtront qu'à partir du XIXème siècle. Les secteurs inondables du Rhône et du Roubion seront endigués et la constructibilité des terrains en centre-ville sera gelée.

Les faubourgs s'organisent autour des routes existantes avec une seule exception : l'avenue du Teil

Nord – Faubourg Saint Lazare

C'est le secteur des casernes qui ont couverts jusqu'à huit hectares, du cimetière, de l'ensemble thermal gallo-romain. Le faubourg s'étend en grande partie le long de l'ancienne voie romaine Agrippa, puis route nationale 7.

C'est le secteur le moins densément peuplé de Montélimar. L'essentiel de l'urbanisation s'est faite après la guerre 39-45.

C'est un quartier mixte où se mêlent bâtiments d'activité, villas, et parcs en bordure des boulevards ceinturant la ville ainsi que de beaux immeubles de construction récente.

EST – Faubourg d'Espoulette :

La partie Est de la ville est celle des grands domaines agricoles fertiles entre Jabron et Roubion. Le développement faubourien reste limité. On retrouve quelques villas sur de vastes terrains en bordure du Roubion.

SUD : Le quartier d'Aygu et le faubourg Saint James :

L'urbanisation du quartier remonte au XIX^{ème} siècle avec la démolition des remparts et l'urbanisation type « maison de ville » et immeubles de rapports.

Après la guerre 14-18 l'urbanisation s'organise autour des jardins et du relais de l'Empereur avec des maisons de ville à l'architecture remarquable. C'est un quartier au tissu urbain de qualité (mixité d'usages et régularité de la forme urbaine, bâti et formes architecturales d'intérêt).

Bien que relativement récent, le quartier Saint James regroupe des immeubles de faubourgs sur les voies principales et un habitat de type ouvrier sur les rues secondaires.

OUEST – Faubourg de la Gare :

C'est un secteur de plaine, régulièrement inondée par le Rhône avant sa canalisation. Il est situé en périphérie proche de la ville. L'urbanisation du quartier s'effectue à la suite de la construction de la gare en 1854. Un parcellaire largement remembré le long de l'avenue de Rochemaure et du Chemin de la Dame ainsi que le percement de la nouvelle avenue du Teil amènent à la construction le long de ces axes de nombreuses « maisons de maître » jusqu'à former de véritables faubourgs d'urbanisation continue.

L'ilot au sud de l'avenue du Teil forme un nouveau quartier très cossu.

Le quartier de la Gare s'organise à partir de rues plantées et d'un parc public : les allées-promenades et le parc de Montélimar.

Les allées promenades : L'ancien glacis au pied des remparts, lieu de foire au XIX^{ème} est devenu un espace libre très ouvert, dévolu à l'automobile et son corollaire de stationnement encombrant. Toutefois la très forte présence de platanes conserve aux lieux son côté promenade.

Le parc de Montélimar : La décision de créer un parc « destiné aux promenades et allées d'agrément, pièces d'eau et pelouses.. » est quasi concomitante à l'arrivée du train et l'essor industriel de la ville.

Le plan du parc sera remanié à plusieurs reprises pour recevoir de nouvelles constructions. Les compromis de l'époque entre municipalité et population ont permis d'offrir à Montélimar une porte d'entrée sur la ville originale, le parc devenant le trait d'union entre gare et ville.

615 : Typologie architecturale

Il ne reste que peu d'exemple des typologies architecturales des bâtiments de Montélimar issus de la période Médiévale et Renaissance.

La typologie issue de la période moderne compose la presque totalité du tissu bâti intra-muros de Montélimar.

Les immeubles datent généralement de la fin du XVIIème, du XVIIIème ou XIXème siècle. C'est un bâti rectangulaire, construit en mitoyenneté et à l'alignement des rues.

La ville se densifiant, sont apparues les maisons de bourg puis les immeubles de bourg avec commerces en rez de chaussée des rues passantes.

Malheureusement les aménagements de ces commerces avec plus ou moins de soin ont conduit à la vacance ou même l'abandon de logements dans les étages et un manque d'entretien généralisé.

Les hôtels particuliers apparaissent à Montélimar dès la fin du XVIIème siècle. Peu d'entr'eux ont été conservés en raison de l'important renouvellement intramuros de la ville. Comme pour les immeubles de bourg, l'entretien de qualité de ces hôtels s'est altéré et les étages ont été désertés faute de possibilité d'aménagement simple.

L'immeuble de rapport constitue la typologie architecturale au XIXème siècle. Il se remarque principalement le long du boulevard et des faubourgs. Il en reste quelques exemples en centre-ville. Malheureusement lorsque le commerce ou l'artisanat local se développe en rez-de-chaussée, les logements se vident dans les étages et l'entretien du bâtiment laisse à désirer.

Les villas « maisons de maître », typologie architecturale issue également du XIX siècle sont construites entre la seconde moitié du XIXème siècle et le début du XXème siècle.

Cette typologie s'est principalement développée le long des boulevards et des faubourgs.

7 – Proposition d'un périmètre pour le Site Patrimonial de Montélimar :

Les grandes périodes historiques rappellent que Montélimar a toujours été une ville de transit en raison de son implantation géographique dans l'un des endroits les plus étroits de la vallée du Rhône entre le Massif Central et les Alpes.

La ville s'est développée le long de la voie Agrippa, à l'intérieur de ses remparts sur guère plus d'une centaine d'hectares. Le centre historique est constitué d'un bâti fortement renouvelé au cours des siècles avec une dominante d'immeubles construits dès le XVIIIème siècle sur un parcellaire lanieré et étroit. Ce centre ancien aux rues étroites et aux logements sans commodités n'a pas résisté aux évolutions urbanistiques, sociologiques et économiques de la fin du XXème siècle. L'insalubrité et la dégradation des immeubles, la fermeture des commerces, la paupérisation des ménages sont à l'origine de sa perte d'attractivité malgré les interventions publiques continues de la municipalité depuis de nombreuses années.

L'Agglo de Montélimar, la municipalité de Montélimar souhaitent redynamiser ce centre ancien dans une perspective de nouvel élan. Elles entendent agir à travers les qualités patrimoniales historiques majeures de la commune. Cette ville ne compte-t-elle pas huit Monuments Historiques dans son centre, des faubourgs aux avenues larges et ombragées dotés d'éléments urbains ou paysagers représentatifs de l'urbanisation de la seconde moitié du XIXème siècle.

Le Site Patrimonial Remarquable, qui constitue une servitude d'utilité publique, est le meilleur dispositif à la portée des municipalités pour assurer la protection, la conservation et la mise en valeur de ce riche patrimoine culturel.

Le périmètre proposé par le Bureau d'Etude après identification des enjeux patrimoniaux qui le justifie, intègre principalement le tissu urbain dense correspondant à la ville intramuros et à des îlots de quartier faubouriens constituant des ensembles cohérents, relativement homogènes ou de grand intérêt paysager.

En dehors du centre ancien, il a été retenu :

-Le quartier d'Aygu au Sud pour notamment la qualité de l'espace bâti et ses formes architecturales d'intérêt. L'enjeu prioritaire est la mise en valeur du Relais de l'Empereur et de la place en entrée de ville.

-La rive gauche du Roubion à l'Est dont les constructions fon XIXème et début XXème avec leur jardin forment une façade urbaine de grande qualité. L'enjeu c'est de préserver cette typologie architecturale et la préserver de la pression foncière.

-**Le Faubourg Saint Lazare au Nord** où se mêlent les bâtiments d'activité, villas et parcs en bordure de boulevard, les casernes remodelées. L'enjeu étant de valoriser l'histoire industrielle et militaire de Montélimar tout en mettant en valeur l'entrée de ville Nord.

-**Les immeubles du centre-ville** à l'architecture Moderne de qualité

-**Les villas remarquables de l'avenue de Rochemaure et du Teil** organisées en lotissement (unique en Drôme). La prise en compte de ce quartier de la gare dans le SPR est un enjeu prioritaire dans la valorisation du quartier de la gare.

-**Le château et la montée du Bouton d'Or à l'Est** où alternent les parcs et maisons de maître dont l'enjeu principal reste la préservation de typologies et la silhouette sur le château.

-**La confluence du Roubion et du Jabron** à l'extrême sud des limites du SPR qui apporte une qualité paysagère remarquable au sud de la ville. Cette inclusion dans le SPR facilite la reconquête et l'aménagement des quais et du parc.

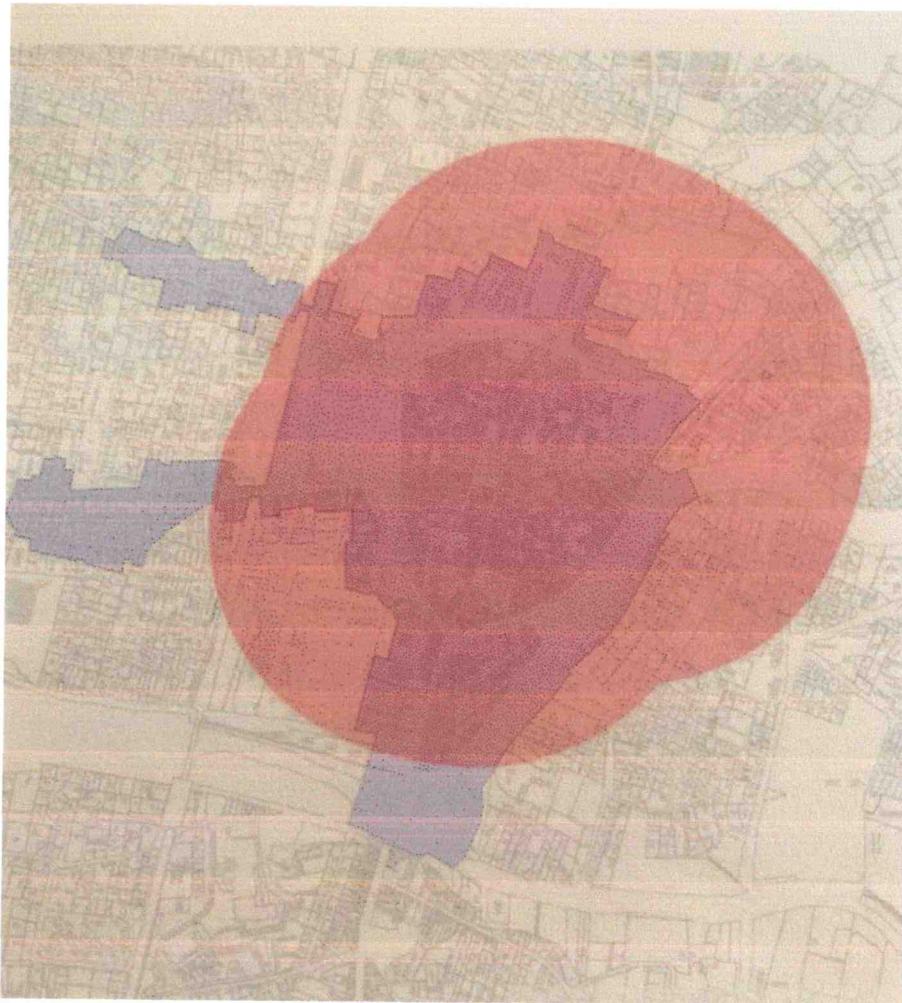


Figure 2 - Limites du SPR couleur grise- Limites du PDA couleur rose

71 -Avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture :

Le projet de création d'un site patrimoniale, avant sa mise à l'enquête publique, a été présenté à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture le 25 mai 2023 par les représentants de la ville de Montélimar e de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, de la D.R.A.C Auvergne-Rhône-Alpes, l'Architecte des Bâtiments de France à VALENCE et le Bureau d'étude ayant effectué le dossier d'études préalables.

Les interventions des uns et des autres ont permis « une conclusion favorable du CNPA, à l'unanimité, du projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Montélimar.

La Commission émet le vœu qu'une étude soit réalisée en vue d'évaluer l'opportunité de mettre en place un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur une partie du site patrimonial remarquable dans un second temps. »

72 -Effets du classement en Site Patrimonial Remarquable

Dans un SPR les travaux susceptibles de modifier les parties **extérieures** d'un immeuble bâti ou non (cour, jardin sont soumis à autorisation préalable (demande à faire en mairie) laquelle est soumise à l'avis conforme (autorisation) de l'Architecte des Bâtiments de France.

Compte tenu de l'élargissement du périmètre et l'augmentation des immeubles impactés, le délai d'instruction est prolongé d'un mois en fonction du type de la demande (déclaration préalable, permis...).

Tous les propriétaires des immeubles sortis du périmètre de Site Patrimonial Remarquable alors qu'ils se trouvaient inclus auparavant dans le rayon de 500 mètres ne sont plus soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

8 – Périmètre Délimité des Abords à Montélimar

La protection d'un Monument historique s'étend actuellement sur un rayon de 500 mètres autour de lui. Elle s'applique à tout immeuble bâti ou non bâti s'il est visible de lui mais également s'il est visible en même temps que lui suivant le principe de covisibilité.

Le médaillon que forme le centre ancien de Montélimar, riche de huit monuments historiques protégés est totalement couvert par cette réglementation des 500mètre et de covisibilité. Ce régime a permis la bonne préservation de la ville historique par les nombreuses opérations d'aménagement ou de requalification d'ilots menées en centre-ville par la municipalité depuis de nombreuses années

Toutefois son rayon fixé arbitrairement ne prend pas en compte la réalité du terrain ou la qualité des espaces ou quartiers intégrés (immeubles vétustes, constructions disparates, bâtiments artisanaux désaffectés et non entretenus etc...) ce qui nuit considérablement aux objectifs de cohérence architecturales et impose des contraintes à tous les propriétaires de bâtiment inclus dans ce périmètre (accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour effectuer des travaux).

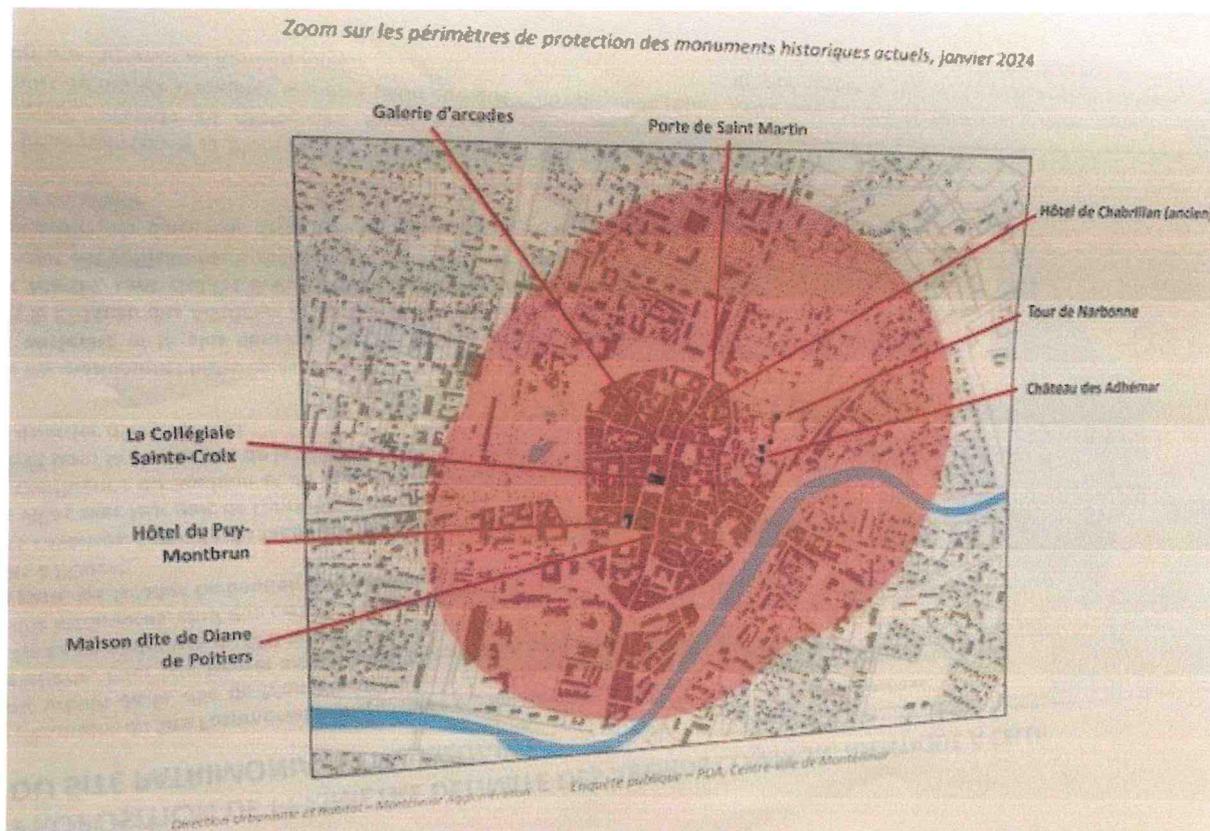


Figure 3- Périmètre de protection actuel (janvier 2024)

Pour libérer d'une protection inutile certains quartiers Montiliens, la Loi de Juillet 2016 relative à la liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine supprime ce régime des 500 mètres et de covisibilité, permettant ainsi de délimiter avec plus de pertinence les aires de protections de bâtiments historiques :

Une nouvelle réglementation a été élaborée et codifiée dans le Code du Patrimoine. Ainsi l'article L 621-30 prévoit que les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble **cohérent** ou contribuent à la conservation sont protégés au titre des abords.

L'article L.621-30 permet de créer un périmètre délimité des abords communs à plusieurs monuments historiques.

L'application de cet article convient parfaitement au centre ancien de Montélimar qui dispose de huit Monuments historiques confinés dans un espace de moins de 100 hectares.

Les Propriétaires des Monuments Historiques du centre de Montélimar :

Château des Adhémar ou des Papes. Sont protégés depuis le classement par liste de 1889 le château, les remparts et la chapelle. Propriétaire : Département de la Drôme

La Tour de Narbonne. Tour et murs de fortification sont protégés par classement par arrêté du 5 octobre 1938- Propriétaire : Département de la Drôme

L'Hôtel de Châbrillan (ancien). Seul le Grand salon avec son décor sont protégés. Inscription par arrêté du 2 mars 1981 : Propriétaire SCI- Les Thuyas – Gérant Mr FROMENT Michel-Jean.

Porte Saint Martin : Inscription par arrêté du 11 octobre 1930- Propriétaire Commune de Montélimar.

Galerie d'arcades place du Marché – Inscription par arrêté du 7 mai 1982 – Trois : propriétaires :

-COMTE Guillaume propriétaire du 12 place du Marché – domicilié à AUBENAS,

GUILLET Natacha di ROQUE, 11 chemin de Saillant à Montélimar propriétaire du 16B Place du Marché,

La Collégiale Sainte Croix intérieur et extérieur – Inscription par arrêté du 13 mai 2008. – Propriétaire commune de Montélimar – Curé affectataire : Laurent MEIGNIE

Maison dite de Diane de Poitiers – Sont protégés Façades sur rue et de côté, toitures correspondantes- Inscription par arrêté du 26.11.1956 – Cabinet orné de peintures murales se trouvant au premier étage- Inscription par arrêté du 28.12.1956 – Cinq propriétaires :

-JURDIC Philippe LYON – JURDIC Sylvie à Rieux la Pape (6).

-FULON Pascal à Montélimar

-BOST di COQUILLAT Nadine à Montélimar

-D'ESNY Alexandre à Vinsobres

-SCI Valentine à Montélimar

Hôtel du Puy- Montbrun – bâtiment protégé par inscription arrêté du 31.07.1989. Propriétaire : Les Propriétaires à Montélimar

Toutes ces propriétaires ou usufruitiers ont été contactées par lettre adressée par le maître d'ouvrage à leur dernière adresse connue. Les informations sur l'objet de l'enquête publique, les jours, dates, heures et lieux des permanences, les moyens électroniques de contacter le commissaire enquêteur leur ont été communiqués.

Une lettre recommandée avec accusé de réception établie sous ma signature leur a été adressée avant la date d'ouverture d'enquête par le Bureau des Enquêtes publiques de la Préfecture de la Drôme.

SUIVI DES RECOMMANDÉS

Lettre de consultation des propriétaires de Monuments historiques du centre-ville de
MONTÉLIMAR par le Commissaire Enquêteur Monsieur Jean-Marie TARREY

| Nom du propriétaire | N° de recommandé | Date dépôt | Date Avis de réception | Observation |
|---|---|------------|------------------------|--|
| Mme Marie-Pierre MOUTON Présidente CD26 | Bordereau de remise au bureau du courrier du CD26 | 11/04/2024 | | |
| M. Julien CORNILLET, maire de MONTÉLIMAR | 1A 197 663 7475 1 | 11/04/2024 | 15/04/2024 | |
| Propriétaires de l'hôtel de PUY MONBRUN | 1A 197 663 74 79 9 | 11/04/2024 | 18/04/2024 | |
| Mme MOUTET Georgette | 1A 197 663 7480 5 | 11/04/2024 | 19/04/2024 | |
| SCI VALENTINE | 1A 197 663 7481 2 | 11/04/2024 | 16/04/2024 | |
| M. FOULON Pascal | 1A 197 663 7482 9 | 11/04/2024 | | Retour de la lettre par La Poste avec mention « pl avisé et non réclamé » |
| Mme JURDIC-GODIVIER Sylvie | 1A 197 663 7483 6 | 11/04/2024 | 15/04/2024 | |
| M. JURDIC Philippe | 1A 197 663 7484 3 | 11/04/2024 | 15/04/2024 | |
| Mme BOS-COQUILLAT | 1A 197 663 7485 0 | 11/04/2024 | 15/04/2024 | |
| Mme LINIERE Carole | 1A 197 663 7486 7 | 11/04/2024 | 15/04/2024 | |
| M. COMTE Guillaume | 1A 197 663 7487 4 | 11/04/2024 | 13/04/2024 | |
| M. GUILLET Daniel et Mmes GUILLET Anne et Natacha Chemin de Saillens à MONTÉLIMAR | 1A 197 663 7488 1 | 11/04/2024 | 13/04/2024 | |
| M. GUILLET Daniel et Mmes GUILLET Anne et Natacha 14 place du Marché à MONTÉLIMAR | 1A 197 663 7490 4 | 11/04/2024 | | Retour de la lettre par La Poste avec mention « destinataire inconnu à l'adresse » |
| SCI Les THUYAS par M. FROMENT Michel | 1A 197 663 7489 8 | 11/04/2024 | 13/04/2024 | |
| M. D'ESNY Alexandre | 1A 197 663 7491 1 | 11/04/2024 | 15/04/2024 | |

Comme l'indique le tableau ci-dessus que m'a adressé le Bureau des Enquêtes Publiques de la Drôme, les lettres recommandées ont bien été reçues par tous les propriétaires de Monuments Historiques de Montélimar à l'exception de Monsieur GUILLET Daniel et madame GUILLET Natacha.

81 – Proposition de périmètre délimité des abords :

Tous les Monuments historiques rappelés ci-dessus sont situés dans la partie la plus ancienne de la ville de Montélimar ont été intégrés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable proposé après l'étude faite par le Cabinet d'Etude –Agence Raphaneau Fonseca et Texus .

L'étude morphologique de la ville de Montélimar réalisée par ce Cabinet ne s'est pas arrêtée au tissu urbain dense d'origine médiévale et moderne du centre-ville mais a pris en compte l'ensemble du tissu urbain montilien pour déterminer les contours du Site Patrimonial Remarquable.

Elle a pris en compte le tissu planifié des boulevards de la périphérie Ouest et ses aménagements urbains de la seconde moitié du XIXème siècle ainsi que le tissu faubourien résidentiel très paysager de ce même quartier Ouest qui rassemble de nombreuses « maisons de maîtres ».

Cette étude du tissu urbain a permis d'intégrer au projet du SPR un tissu urbain dense et cohérent comprenant en plus de la ville ancienne :

- La gare avec façades faubouriennes environnantes avec le parc,
- les villas bordant les premiers hectomètres de l'avenue du Teil et l'avenue de Rochemaure et rues alentours
- Les casernes à l'amorce du faubourg Saint Lazare,
- La confluence du Roubion et son site paysager de qualité et sa perception sur la ville ancienne ;
- Le quartier d'Aygu et le magnifique environnement du Relais de l'Empereur en entrée sud de Montélimar.

Le projet de périmètre du Site Patrimonial Remarquable proposé à l'enquête publique assure non seulement la protection des huit bâtiments historiques mais ne modifie ni leur environnement historique ni la perspective qu'ils offrent aux passants.

En superposant les deux périmètres, le régime de protection du patrimoine sera clarifié et simplifié pour tous les propriétaires de bâtiments inclus à l'intérieur.

Il est à noter que la protection au titre de la Servitude que constitue le Périmètre Délimité des Abords ne s'applique pas aux immeubles situés dans le périmètre du SPR. Ce sont les mesures de la Servitude du SPR qui s'appliquent. Toutefois si ce dernier vient à

disparaître la protection au titre de la Servitude du Périmètre Délimité des Abords s'applique à nouveau à ces immeubles.

9 – CONTRIBUTION DU PUBLIC A L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE- PV de SYNTHÈSE

La participation du public à l'enquête publique a été quasi inexistante. Deux personnes se sont présentées aux permanences mais une seule a écrit une observation sur le registre d'enquête Aucune inscription a été faite sur les sites internet dédiés à l'enquête (Agglo et Préfecture)..

Il est vraisemblable que toutes les personnes dont les propriétés étaient impactées par le périmètre du projet avaient reçu réponse à leurs interrogations lors de la réunion publique du mois de Mars où Elus concernés, Bureau d'Etude et Architecte des Bâtiments de France les avaient conviés.

L'observation écrite de Monsieur GUILLET Daniel, propriétaire d'un immeuble sous arcade 16B place du marché à Montélimar, n'a pas un rapport direct avec l'objet des deux enquêtes. Il souhaitait connaître les démarches pour reprendre la peinture d'une partie de son immeuble, louer le pas de porte et faire rénover une fresque de publicité ancienne aux frais de la Mairie.

Quant à la seconde personne, domiciliée à l'extérieur de Montélimar, elle a montré son désarroi devant l'absence de contrôle des règles d'urbanisme et le traitement « pas toujours » équitable des dossiers de travaux entre propriétaires concernés par un même bâtiment historique.

J'ai informé Monsieur GUILLET que ses interrogations seraient portées à la connaissance des Maîtres d'Ouvrage bien qu'elles n'entrent pas dans la consultation.

La seconde personne a été adressée au service de la Direction de l'Urbanisme et Habitat où elle s'est rendue immédiatement

OOO.

Dans le procès-verbal de Synthèse remis le 24 mai aux Maître d'Ouvrage du projet SPR je demande :

- 1- si la création d'un site patrimonial ne risque pas d'aggraver la situation des ménages aux revenus faibles, situés dans la zone par les contraintes que le SPR pourrait engendrer.
- 2- Des mesures d'accompagnement sont-elles envisagées ?

1-Réponse du Maître d'ouvrage SPR

1/ Concernant l'accompagnement financier aux travaux en SPR pour tenir compte des contraintes d'urbanisation coûteuses, les coûts de travaux ne seront pas plus importants dans

le périmètre SPR (sur une grande partie de son périmètre) que dans les périmètres existants des abords des Monuments historiques . En effet, tous les projets situés au sein des périmètres

des abords des Monuments historiques en vigueur sont déjà soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et donc à des prescriptions assez similaires aux prescriptions qui seront inscrites dans le Plan de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Le SPR permettra aux propriétaires d'être mieux informés sur ces prescriptions puisqu'elles seront

connues et donc de mieux anticiper et prévoir.

A noter que sur le centre historique, les aides financières à la réhabilitation sont très importantes dans le cadre de l'opération Rénov'Habitat Montélimar (= Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) en cours jusque fin 2027. En effet, les aides financières de l'ANAH, de la Ville de Montélimar, de Montélimar Agglomération et du Département de la Drôme se cumulent pouvant aller jusqu'à 90% de l'enveloppe pour les ménages très modestes, dans la limite de 70 000 euros.

En outre, l'Agglomération mène depuis plus de 10 ans une opération façades, dans le cadre du plan d'actions de son Programme Local de l'Habitat (PLH), qui apporte un conseil technique gratuit et une aide financière aux porteurs de projet pour tous les éléments de façades (ravalement, menuiseries, ferronneries, intérêt architectural).

2/ Concernant l'accompagnement technique des propriétaires dans les procédures préalables aux travaux en site SPR, les collectivités ont pris les devants avec la création de la

Maison des projets. Cette Maison des projets constitue la porte d'entrée unique sur Montélimar pour tous les projets économiques, d'habitat ou d'urbanisme. Son objectif est d'apporter les renseignements nécessaires aux différents projets de la population, d'expliquer les démarches, d'orienter vers des professionnels experts : conseiller juridique, architecte-conseil, ABF, instructeur des autorisations droit des sols, spécialistes France Rénov

de l'énergie ou de la réhabilitation complète du bâti, qui assurent tous une mission de Service

public, gratuite et neutre, dans le cadre de permanences assurées au sein de cette Maison des projets.

Les propriétaires bailleurs et occupants peuvent donc se faire accompagner dans leurs démarches, la recherche d'entreprises, l'analyse de leur devis, l'estimation des aides financières, le montage des dossiers de subvention par ces différents spécialistes ou par une orientation vers un des organismes Mon Accompagnateur Rénov.

Avis du commissaire enquêteur

Toutes les mesures sont prises par le Maître d'Ouvrage pour accompagner les propriétaires lorsque les contraintes liées à création d'un Site Patrimonial Remarquable impliquera un surcroît des dépenses à l'occasion de travaux réalisés dans leurs immeubles.

3 – Risques d'un déséquilibre de population dans le centre ancien :

Réponse du Maître d'Ouvrage du SPR

3/ Sur le risque de déséquilibre du peuplement dans le centre ancien, il est probable effectivement que quelques évolutions apparaissent. Néanmoins, il ne faut pas oublier que le centre-ville est aujourd'hui classé en Quartier Politique de la Ville (QPV), ce qui témoigne de l'extrême pauvreté de la population et d'un déséquilibre prégnant. Le SPR en faisant bouger quelque peu les lignes doit permettre justement de tendre vers une meilleure mixité des populations et ainsi de s'inscrire dans le document cadre de la politique de peuplement

validée par l'Agglomération en mars 2024. Au vu de la présence de 11% de logements conventionnés publics sur le centre ancien et de l'incitation financière de l'ANAH et de l'Agglomération à conventionner des logements du parc privé (dispositif Loc'avantages), dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) – Renouvellement urbain, aucune crainte d'avoir une gentrification importante du centre historique du fait du SPR.

Avis conforme du Commissaire enquêteur

4 – Articulation du partenariat entre Montélimar-Agglomération, Miunicipalité de Montélimar et l'Etat et du SPR avec le futur PLUi ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

4/ Pour votre question sur l'articulation du partenariat entre Montélimar Agglomération, la ville de Montélimar et l'Etat d'une part, et du SPR / PLUi d'autre part, tous les voyants sont au

vert puisque l'Agglomération est à la fois compétente sur les politiques urbanisme et habitat. L'Agglomération pilote donc l'OPAH-RU, le SPR et le PLUi ce qui facilite la cohérence des documents entre eux.

En outre, la Direction de l'urbanisme et de l'habitat traite à la fois les dossiers Ville et Agglo dans le cadre d'un rapprochement entre les 2 collectivités. Enfin, l'UDAP, l'Agglomération et la Ville travaillent étroitement comme en témoignent la présence de l'ABF aux 7 réunions qui ont déjà eu lieu sur le SPR et les permanences mensuelles de l'UDAP mises en place depuis 3

mois en préfiguration de la Maison des Projets.

Enfin, la composition de la Commission locale du SPR est très encadrée permettant une représentation équitable entre les élus Ville et les élus Agglo.

Avis du commissaire enquêteur

La coopération entre les divers partenaires n'est pas nouvelle. Elle s'opère depuis de nombreuses années comme l'a d'ailleurs souligné l'Architecte des Bâtiments de France lors de la séance du 23 mai 2023 de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture.

5 –Contrôle des règles qui seront mise en place par l'outil de gestion (Plan de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)

Réponse du Maître d'Ouvrage

5/ Concernant le dispositif de contrôle du respect des règles de valorisation du patrimoine, il existe d'ores et déjà un récolement des travaux déclarés comme achevés. En outre, le dispositif de subvention de l'Agglomération au ravalement des façades est conditionné au respect des prescriptions de l'Architecte-conseil et de l'ABF. A noter également qu'un service dédié à la police administrative doit être mis en place au niveau de la Ville de Montélimar au 1^{er} juillet prochain.

Avis du Commissaire enquêteur :

La création d'un service de police administrative et le contrôle du respect des prescriptions de l'Architecte-conseil des Bâtiments de France, indispensable pour obtenir des subventions paraît suffisant pour assurer le suivi et le suivi des règles édictées

2 – Réponses verbales de l'Architecte des Bâtiments de France sur le PDA.

Un entretien avec Mr ARAMEL n'a pu avoir lieu que le 12 juin 2024.

Concernant les observations de Mr GUILLET, il indique que les démarches pour obtenir un avis de l'ABF ne seront pas modifiées par la création du SPR.

Concernant les travaux envisagés, rien ne s'oppose à ce qu'il envisage le ravalement d'une partie de la façade sous réserve de l'avis préalable de l'ABF.

Quant au terme « **réhabilitation complète** » il s'agit de la réhabilitation complète de l'élément défectueux ou endommagé. S'il s'agit d'une façade on refait la peinture et les fenêtres, on ne refait pas la toiture.

Sur les coûts engendrés, Mr ARAMEL indique que le SPR aura un effet bénéfique non seulement par les remises d'impôts prévues, les subventions des localités ayant un SPR mais également au regard de l'Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France Métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire. « Les propositions faites lors d'un audit doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le Code du Patrimoine ».

Le Décret d'application stipule qu'il y a des exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante et notamment « les Monuments Historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques ».

Les propriétaires d'immeubles situés dans les SPR ou les PDA ont certes des contraintes dans la réhabilitation de leur propriété mais cette situation géographique leur fait bénéficier de conditions financières supplémentaires pour les inciter à la rénovation de leur bien.

10- CLOTURE DU RAPPORT :

Le rapport d'enquête publique unique est clos le 12 juin 2024. Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de création d'un Site Patrimonial Remarquable à Montélimar et le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords font chacun l'objet d'un document séparé.

Sont annexés au présent dossier :

- Le Procès-verbal de Synthèse et la réponse du Maître d'Ouvrage du SPR
- La copie de la lettre recommandée adressée aux propriétaires de Bâtiments Historiques.

Fait et clos à Romans sur Isère le 12 juin 2024

Jean-Marie TARREY

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tarrey', with a large, sweeping flourish underneath.