

# PREFECTURE DE LA DRÔME

PREFECTURE DE LA DRÔME  
14 JUN 2024  
ENQUETES PUBLIQUES

## ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE CREATION D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SUR LA COMMUNE DE MONTELIMAR

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

----

La Préfecture de la Drôme met à l'enquête publique unique le projet de création d'un Site Patrimonial Remarquable sur une partie de la commune de Montélimar ainsi que le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords. Ces enquêtes sont prescrites par l'Arrêté Préfectoral du 28 mars 2024. Elles ont été effectuées entre le lundi 24 avril et le vendredi 17 mai soit 26 jours consécutifs.

Par décision n°E240046/38 du 14 mars 2024, le Tribunal Administratif de Grenoble me désigne en qualité de commissaire enquêteur.

En application du Code de l'Environnement articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants et des articles L621-31 et suivants et R621-92 et suivants du Code du Patrimoine, j'établis cette seconde partie du rapport d'enquête, formule ci-après mes conclusions et donne mon avis motivé.

Ces deux parties du rapport sont indissociables mais font l'objet d'une présentation séparée pouvant être lues indépendamment.



#### Après avoir :

- pris connaissance de l'ensemble du dossier d'enquête unique portant sur le projet de création d'un site patrimonial remarquable sur une partie de la commune de Montélimar,
- Vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,

- -Rencontré le responsable du Bureau des Enquêtes Publiques à la Préfecture de la Drôme à Valence, l'Etat organisant l'enquête publique,
- -Rencontré le représentant du Maître d'Ouvrage, en la personne de madame Blandine DELHOMME, chargée de mission à la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat à la Communauté d'Agglomération de Montélimar-Agglomération,
- Effectué une visite des lieux dans le périmètre envisagé du SPR, et plus particulièrement dans les quartiers de l'Aygu, de la Gare, Avenues du Teil et de Rochemaure,
- Avoir assuré les trois permanences prévues au cours desquelles j'ai reçu trois personnes et pris connaissance des observations,
- Rencontré Monsieur Chauveau, Vice-Président à l'Aménagement du Territoire et à la Planification Urbaine à Montélimar Agglomération, lors de la remise du procès-verbal de synthèse
- Pris connaissance du mémoire en réponse du Vice-Président

Je rédige mes conclusions qui rappellent :

- dans un premier temps, l'objet de l'enquête publique unique, son organisation et son déroulement, l'information du public ;
- dans un second temps l'analyse du dossier et mon avis motivé.

### **11 – Sur l'objet de l'enquête publique unique :**

En l'absence de Périmètre Délimité des Abords adapté au contexte, la protection des huit Monuments Historiques du centre-ville ancien de Montélimar s'effectue selon la règle arbitraire des 500 mètres de rayon autour du monument ajouté au principe de covisibilité.

La création d'un site patrimonial remarquable à Montélimar constituerait une véritable opportunité pour révéler la richesse patrimoniale du centre-ville, la mise en valeur des principaux monuments et favoriser de cette façon la redynamisation générale de la ville

En effet, la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération compétente en matière de planification et la ville de Montélimar ont pour objectif :

- de protéger les bâtiments historiques de la ville ancienne, celle qui s'est construite et développée à l'intérieur des remparts aujourd'hui disparus,
- de conserver le patrimoine architectural de certains quartiers jouxtant le centre ancien,
- de mettre en valeur ce riche passé patrimonial de la commune qui dynamisera et restaurera l'attractivité du centre ancien

Les SPR, créés par la loi du 7 juillet 2016 ont pour objectif la mise en place d'un dispositif permettant d'identifier les enjeux patrimoniaux du territoire et mettre fin à la stratification des dispositifs concourant à la préservation du patrimoine architectural et à la mise en valeur des espaces.

Ces motifs ont conduit Montélimar-Agglomération et la Municipalité de Montélimar à engager le projet de création de site patrimonial remarquable en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

L'objet de l'enquête publique tel qu'il est présenté dans le dossier n'est pas précisé dans le détail. Il se réduit à quelques lignes définissant sa composition et son utilité au regard de la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine.

Il aurait pu être utile de préciser que l'enquête publique n'avait pour but de définir le périmètre du site remarquable et que pour atteindre les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine Montilien il était nécessaire de procéder, dès que le SPR serait acté, à une seconde enquête pour définir l'outil qui fixera concrètement les règles de gestion du SPR.

Cette réglementation aura un effet direct sur les propriétaires d'immeubles dans le périmètre proposé, notamment en ce qui concerne les contraintes qu'il imposera (urbanisme, architecture, finances...).

#### **– Sur l'organisation, le déroulement, la Publicité de l'enquête publique et Information du public. -**

Le projet de création du SPR remonte au printemps 2018, lorsque le Maire de Montélimar et Montélimar-Agglomération s'accordent pour mettre en place un site patrimonial remarquable.

Le projet sera voté à l'unanimité lors de toutes les séances du Conseil Communautaire et du Conseil Municipal tenues entre 2019 et 2023.

Dès 2019, Montélimar-Agglomération et la ville de Montélimar en collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France à Valence, lancent une étude préalable, menée par le Bureau d'Etude Raphané –Fonséca, en vue de proposer aux décideurs un projet de délimitation du périmètre du futur site patrimonial remarquable.

La proposition du Bureau d'Etude est retenue et approuvée par Montélimar Agglomération et la municipalité de Montélimar. L'Architecte des Bâtiments de France donne son accord au projet de périmètre. L'enquête est lancée le 24 avril 2024.

Le dossier, tel qu'il est mis à l'enquête, comporte toutes les rubriques prévues par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement et du Code du Patrimoine (L621-30 et suivants).

Trois permanences de 3 heures chacune sont menées entre le 24 avril et le 17 mai. Une seule personne se présente dès l'ouverture de l'enquête publique. Elle est propriétaire privée d'une maison historique inscrite, place du marché.

La publication légale dans les journaux ou à l'affichage est faite réglementairement à différents endroits publics. J'y ajoute la publicité faite pour la présente enquête à l'occasion de la réunion publique sur les projets du mois de mars 2024 où tous les acteurs concernés par le projet

(responsables locaux, Architecte des Bâtiments de France) ont répondu aux questions des nombreux participants.

Les propriétaires d'immeubles Montiliens, impactés par le périmètre du SPR avaient reçu, avant l'ouverture de l'enquête publique, la réponse à leurs interrogations sur les conséquences du projet, ce qui peut expliquer l'absence de participation du public pendant l'enquête.

**En conséquence de ce qui précède, j'estime que :**

**- le public a eu une bonne connaissance du projet de création d'un site patrimonial remarquable sur une partie de la ville de Montélimar,**

**- que Montélimar-Agglomération a été au-delà de la publicité réglementaire dans l'information du public (réunion publique, information rappelée à plusieurs reprises sur le site de la commune etc...),**

**- que tout Montilien qui le souhaitait avait accès par les moyens réglementaires, à l'ensemble du dossier d'enquête et pouvait s'il le souhaitait présenter ses remarques, observations ou propositions pendant toute la durée de l'enquête publique.**

### **13 – Sur l'Analyse du dossier d'enquête relatif au projet de création du SPR:**

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est succinct. Il représente une quinzaine de pages pour la notice et quelques 85 pour l'étude préalable.

Ce dossier est complet et facilement lisible. Il indique clairement les motifs qui ont amené la municipalité à projeter la création d'un Site Patrimonial Remarquable, le recours à un bureau d'étude spécialisé pour réaliser une étude préalable et s'assurer que le projet réponde bien au concept de SPR (étendue significative, existence d'un patrimoine de qualité et l'intérêt public) et proposer le périmètre du site patrimonial remarquable à soumettre à l'enquête publique.

Le projet de SPR est une volonté politique de la municipalité, initié dès la candidature aux élections municipales du Maire actuel.

Malgré les interventions des municipalités précédentes sur l'habitat ancien, les différents programmes d'Intérêt Général menés par Montélimar Agglo, les huit Monuments historiques, le centre-ville a perdu de son attractivité et de son dynamisme (vacances commerciales, logements insalubres, paupérisation des ménages...).

Montélimar-Agglomération et la municipalité souhaite par la création du SPR, servitude d'utilité publique qui:

- révélera la richesse du patrimoine et en fera un outil supplémentaire de dynamisme et d'attractivité,
- assurera et pérennisera la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel.

La mise en œuvre du projet, réalisée en amont de l'enquête publique tant par les responsables du projet à Montélimar-Agglomération que par le Bureau d'Etude, **a été faite en lien et en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France à Valence.**

L'étude réalisée par le Bureau d'Etudes montre que la ville de Montélimar est une ville de transit entre le Sud et le Nord de la France dès l'antiquité. Le système féodal étant fortement implanté la ville se développe à l'intérieur de ses remparts jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle. Le bâti de ce centre historique d'une centaine d'hectares sera fortement renouvelé au cours des siècles mais reste homogène. Il abrite les huit Monuments Historiques de la commune mais présente également une dominante d'immeubles de bourgs datant des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles relativement bien conservés.

Les premières extensions faubouriennes n'interviendront qu'à partir du XIX<sup>e</sup> siècle coïncidant avec l'arrivée du chemin de fer et l'essor industriel. Les secteurs situés dans les zones inondables du Rhône et du Roubion sont endigués ce qui augmente d'autant les zones constructibles. Les nouveaux principes urbanistiques se retrouvent dans la création des boulevards plantés, parcs, quartiers résidentiels, maisons de maître, immeuble de rapport etc...

Le Bureau d'étude propose au porteur de projet un périmètre de site patrimonial remarquable intégrant :

- Le centre-ville (intramuros) au tissu urbain dense et homogène, avec ses huit Monuments Historiques, mais son bâti dégradé qu'il est nécessaire de restaurer,
- Le quartier d'AYGU en entrée sud de la ville avec ses typologies de bâtiments et formes architecturales d'intérêt,
- La rive gauche du Roubion en vis-à-vis de la vieille ville et ses maisons de maître de grande qualité avec leur jardin qu'il faut préserver de la pression foncière,
- Le faubourg Saint Lazare au Nord avec ses villas, casernes, parcs qui valorise l'histoire industrielle et militaire de Montélimar,
- La Gare et la remarquable densité de belles villas rue du Teil et de Rochemaure,
- La Montée du Bouton d'Or et le château. Il est nécessaire de préserver ce site pittoresque aux typologies intéressantes,
- La qualité paysagère remarquable à la confluence du Roubion et du Jabron,
- Deux immeubles de grande hauteur, symbole de l'architecture des années d'après-guerre...

La création du site patrimonial remarquable constitue une véritable opportunité pour révéler le patrimoine de la commune et en faire un levier d'attractivité en attirant les investisseurs.

Toutefois le seul effet positif pour les propriétaires Montiliens rappelé dans le dossier se limite à une réduction d'impôt sur le revenu si toutefois la réhabilitation est complète.

#### **14- Appréciations du commissaire sur la proposition de création du SPR et de son périmètre:**

A l'occasion de la visite des lieux, je me suis plus particulièrement intéressé aux quartiers exclus du périmètre et notamment l'avenue de Villeneuve et le faubourg Saint James. Ce dernier présente une typologie intéressante notamment au regard de la qualité de l'habitat ouvrier et de l'habitat social qui s'y trouve mais il manque effectivement de cohérence avec le centre ancien dont il n'est pas très éloigné.

Sa situation géographique d'entrée de ville était toutefois un atout qui aurait pu justifier qu'il y soit intégré. Quant à l'avenue de Villeneuve, le quartier est particulièrement dégradé et sans attrait particulier.

Dans les quartiers proposés à l'intégration au SPR, j'ai porté une attention particulière aux villas des avenues du Teil et de Rochemaure. Les villas qui la bordent méritent d'être protégées même si elles bénéficient actuellement d'un environnement de qualité.

*Je me suis interrogé sur l'inclusion dans le SPR des deux immeubles de grande hauteur. J'ai appris lors de ma visite des lieux que les appartements ne bénéficiaient pas d'une bonne isolation thermique et phonique ce qui ne sera pas sans conséquence financière pour les propriétaires si des travaux conséquents étaient à entreprendre.*

### **15 - Contribution du public à l'enquête et interrogations du commissaire enquêteur :**

Le projet de création du SPR n'a pas amené d'observation ou de proposition lors de l'enquête publique. Le seul propriétaire s'étant présenté n'a fait aucune observation sur le projet objet de l'enquête publique.

J'ai de mon côté interrogé le maître d'ouvrage sur plusieurs points :

Concernant l'aggravation de la situation de personnes défavorisées du centre-ville, le maître d'ouvrage précise que les prescriptions liées au SPR ne seront guère différentes de celles en vigueur actuellement dans le cadre de la protection du rayon de 500 mètres autour des bâtiments historiques. Les aides financières à la rénovation sont importantes dans le cadre de nombreuses opérations (Amélioration habitat-Renouvellement urbain –aides financières de la ville, de Montélimar-Agglomération pour les ménages modestes, Opération façades dans cadre du plan d'action PLH...).

Concernant l'accompagnement des propriétaires dans les procédures préalables, la collectivité a créé la Maison des Projets porte d'entrée unique pour tous projets. Elle apporte tous les renseignements nécessaires aux différents projets et oriente vers les professionnels (conseiller juridique, Architecte des Bâtiments de France, spécialistes divers (France-Rénov)).

Concernant le déséquilibre pouvant survenir dans le peuplement du centre ancien, celui-ci est déjà prégnant (commune classée en Quartier Politique de la Ville-QPV). Le SPR s'inscrit dans le cadre de la politique de peuplement de la ville avec 11% de logements conventionnés, incitation financière de l' ANAH au conventionnement des logements du parc privé . Ces opérations et celle relative à l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) limite sensiblement les risque de gentrification du centre-ville.

Quant à l'articulation du partenariat entre Agglo, Ville, Etat d'une part et SPR et PLUi d'autre part, il y a unicité de compétence entre l'agglo et la ville ce qui facilite la cohérence dans l'établissement des documents. La Direction de l'Urbanisme et de l'habitat traite les dossiers de la ville et de l'Agglo et travaille en étroite coopération avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le contrôle des mesures mises en place par l'organisme de gestion du SPR (Plan de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) pour valoriser le patrimoine est déjà effectif à travers le

contrôle des prescriptions de l'ABF sur les travaux de ravalement des façades qui conditionne l'octroi de subventions. Un service dédié à la police administrative sera mis en place par la ville dès juillet 2024.

Le Maître d'Ouvrage précise dans sa réponse au procès-verbal de synthèse que des actions sont menées depuis de nombreuses années pour améliorer la qualité du centre-ville, renforcer sa vitalité et assurer la protection du patrimoine. C'est un vaste programme d'intervention suivi par l'Etat, Montélimar-Agglo et la ville avec des investissements lourds. Des programmes de rénovation de quartiers en tiers sont à l'étude ou déjà menés, toujours en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France et la population.

A l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse, Monsieur Chauveau, Vice-Président en charge de l'aménagement et de la planification du territoire a insisté sur la concertation constante entre élus et population dans l'élaboration de tous les projets liés à l'urbanisme et au Patrimoine.

## 2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**VU :**

- ❖ Le code du Patrimoine relatif à la création du périmètre de site patrimonial remarquable,,
- ❖ L'Arrêté Préfectoral – Département de la Drôme – du 28 mars 2024,
- ❖ Le dossier mis à l'enquête publique, constitué par Montélimar-Agglomération, ,
- ❖ Les interrogations faites par le commissaire enquêteur au Maître d'Ouvrage et ses réponses,

### **Après avoir**

- ✚ Etudié l'ensemble du dossier de l'enquête unique afin d'avoir la meilleure compréhension du dossier l'objet de l'enquête publique et répondre aux interrogations du public,
- ✚ Effectué l'enquête et respecté les dispositions d'exécution arrêtées par Monsieur e Préfet de la Drôme dans son Arrêté du 23 mars 2024,
- ✚ Effectué une visite du centre-ville de Montélimar et plusieurs quartiers susceptibles d'être intégrés dans le projet de périmètre du Site Patrimonial Remarquable,
- ✚ Réalisé trois permanences pendant les 26 jours d'ouverture d'enquête au cours desquels trois personnes ont été reçues,
- ✚ Examiné les réponses du Maître d'Ouvrage de Montélimar-Agglomération au procès-verbal de synthèse,
- ✚ Pris connaissance de l'avis de Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture sur le projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie de la ville de Montélimar,

**J'en conclus que :**

- ❖ les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'Arrêté Préfectoral définissant les modalités d'organisation de l'enquête ont été respectés notamment en ce qui concerne l'information du public,
- ❖ Le dossier d'enquête publique est complet. Il répond aux exigences du Code du Patrimoine et du Code de l'Environnement. La rédaction et la présentation des documents principaux sont clairement expliqués et les documents faciles à lire. La Notice de présentation de l'enquête publique unique relativement succincte rappelle clairement le projet, ses objectifs, ses effets.
- ❖ Le projet de création d'un site patrimonial remarquable n'est pas soumis à étude d'impact ni évaluation environnementale,
- ❖ L'étude préalable établit un historique documenté de la ville, une analyse morphologique typologique quartier par quartier en définissant pour chacun d'eux les enjeux.
- ❖ L'étude aboutit à proposer un projet de site patrimonial remarquable s'étendant sur la ville ancienne et une partie des faubourgs, de grande densité et présentant une forte identité en terme de morphologie ancienne ou de style architectural, l'ensemble sur une superficie de près de 150 hectares de bâtiments et d'espaces verts,
- ❖ Le projet, tel que l'étude le propose emporte l'adhésion de Montélimar –Agglomération, ville de Montélimar et l'Architecte des Bâtiments de France.
- ❖ Montélimar-Agglomération et la ville de Montélimar ont un long passé d'actions et d'opération de revitalisation urbaine. Le projet s'inscrit dans le dispositif Action Cœur de Ville et participe au cortège d'actions complémentaires et coordonnées depuis plus de 4 ans en vue d'améliorer la qualité du centre-ville et assurer une protection pérenne des bâtiments historiques et patrimoniaux de la commune.
- ❖ Le projet n'engendrera pas des contraintes susceptibles d'accentuer la paupérisation ou la gentrification du centre-ville en raison des dispositifs mis en place depuis quelques années (Maison des Projets, Opérations Programmées diverses, aides financières aux foyers à faible revenus etc...)

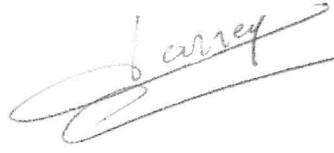
**J'estime que :**

- **Le public qui le souhaitait a pu avoir une parfaite connaissance du projet, des objectifs poursuivis par la Communauté de Communes Montélimar-Agglomération, la Ville de Montélimar, en coopération étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France, en vue de créer un site patrimonial remarquable sur une partie de la ville de Montélimar,**
- **Le périmètre proposé est tout à fait pertinent et répond aux objectifs ayant motivé le projet,**
- **Qu'aucune remarque ou observation défavorable a été faite quant à sa création ou son périmètre,**
- **Que le Maître d'ouvrage a levé dans son procès-verbal de synthèse toutes les interrogations du commissaire enquêteur sur ce dossier :**

**En conséquence : j'émet un avis FAVORABLE au projet de création d'un site patrimonial remarquable sur une partie de la ville de Montélimar.**

**Romans le 12 juin 2024**

**Jean-Marie Tarrey , Commissaire enquêteur :**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Tarrey", written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.