

PREFECTURE DE LA DRÔME

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS 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, du Code du Patrimoine L.621-30 et L.621-32 suivants, je formule ci-après mes conclusions et donne mon avis motivé sur :

le projet de Périmètre Délimité des Abords sur la commune de Montélimar.

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 Périmètre Délimité des Abords 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 Délimité des Abords proposé, et plus particulièrement dans les quartiers de la Gare, Aygu, Avenues du Teil et de Rochemaure,
- Avoir assuré les trois permanences prévues au cours desquelles j'ai reçu trois personnes et pris connaissance d'une observation,

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 d'enquête relatif au projet de périmètre délimité des abords ;
- Dans un troisième temps j'émetts mon avis motivé sur cette enquête.

11 – Objet de l'enquête publique unique :

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

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'Architecte des Bâtiments de France a proposé la création d'un Périmètre Délimité des abords autour des bâtiments historiques de la ville qui viendrait épouser le périmètre du SPR simplifiant ainsi la lecture des protections patrimoniales en vigueur.



La ville compte huit bâtiments historiques : deux sont classés et les six autres sont inscrits.

Bâtiments classés :

-Tour de Narbonne (tour et murs de fortification), classée en 1938 propriété du Département de la Drôme.

-Château des Adhémar ou des Papes - Château protégé dans son ensemble avec la partie rempart et la chapelle, classée en 1938 – Propriété du Département ;

Bâtiments inscrits :

-Porte Saint Martin(1930) –Propriété de la commune de Montélimar

-Maison dite de Diane de Poitiers (façade et toiture 11/1956- Peintures Cabinet 11/1956) – Propriétaires JURDIC Philippe et JURDIC Sylvie – FOULON Pascal – BAS DIT COQUILLAT Nadine-D'ESNY Alexandre – SCI Valentine

-Hôtel de Chabrilan (Grand-salon (12/1981) Propriété SCI Les Thuyas

-Galerie d'arcades (1982) Propriétaires : COMTE Guillaume- GUILLERT Natacha dit ROQUE

-Hôtel Puy-Montbrun (1989) Propriété de « Les Propriétaires ».

-Collégiale Sainte Croix (2008)- Propriété commune de Montélimar.

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 ce qui aboutit à une protection quasi complète du centre-ville, débordant sur les faubourg d'une superficie d'environ 100 hectares...

Le régime actuel :

- assure la protection et la conservation de tous les bâtiments historiques ;
- préserve les immeubles ayant une véritable valeur patrimoniale de la ruine voire de la destruction; tous travaux dans ce périmètre étant soumis à un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- permet les requalifications d'espaces ou de bâtiments lors d'opérations menées par Montélimar-Agglomération et la ville de Montélimar

Les étapes ayant abouti au projet de création du SPR menées par les services de Montélimar-Agglomération et la ville de Montélimar ainsi que l'étude préalable du Bureau d'Etude Raphané-Fonséca, ont été réalisées en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le périmètre du SPR étant validé par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, sur la base de l'étude réalisée, l'architecte des Bâtiments de France, unité Départementale de Valence a proposé la création d'un Périmètre Délimité des Abords, épousant le périmètre du SPR ; le PDA intervenant en remplacement du régime de protection actuel des monuments historiques.

- Organisation – déroulement- Publicité de l'enquête publique –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, lance une étude préalable, menée par le Bureau d'Etude Raphanéo –Fonséca, ayant pour objectif 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.

L'Enquête est organisée sous forme d'enquête unique comprenant deux enquêtes l'une relative au projet de création du SPR et l'autre au projet de Périmètre Délimité des Abords

La Préfecture de la Drôme organise l'enquête commune à ces deux procédures

Le dossier relatif à l'enquête concernant la création d'un Périmètre Délimité des Abords est conforme à la réglementation. Il comporte toutes les rubriques prévues par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement

Publicité de l'enquête publique :

L'avis d'enquête publique fait l'objet des deux parutions obligatoires dans la presse régionale et dans la presse locale.

Trois permanences de 3 heures chacune sont menées entre le 24 avril et le 17 mai. Trois personnes se présenteront aux permanences mais une seule fera une observation écrite sur le registre d'enquête.. Elle est propriétaire privée d'une Maison Historique inscrite, place du marché.

A la publication légale dans les journaux, l'affichage réglementaire à différents endroits, L'Agglo Montélimar ajoute des rappels de la tenue de l'enquête sur son site internet.

Madame DELHOMME, à la direction de l'urbanisme, dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage de l'enquête publique unique adresse une lettre d'information sur le projet de création du SPR et du PDA à tous les propriétaires de monuments historiques dont l'identité est rappelée ci-avant.

Plusieurs lettres reviennent et les tentatives de contact par téléphone ou par mail restent vaines.

Avant l'ouverture de l'enquête lors d'une réunion avec la responsable du dossier à Montélimar Agglo, je contacte ces mêmes propriétaires par lettre recommandée avec accusé réception adressée par le truchement de la Préfecture de la Drôme, Bureau des Enquêtes Publiques.

Ce bureau reçoit en retour la plupart des accusés réception à l'exception d'un seul, retourné avec la lettre recommandée.

Le public a peu ou pas participé à l'enquête. Ce n'est pas par désintérêt mais plus vraisemblablement parce les propriétaires de Monuments Historiques avaient pour la plupart participé à la réunion publique de mars 2024 où les élus, le Bureau d'Etude et l'Architecte des Bâtiments de France avaient répondu à leurs interrogations sur le projet et ses conséquences

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

- le public a eu une bonne connaissance du projet de création d'un Périmètre délimité des Abords sur une partie de la ville de Montélimar,

- que Montélimar-Agglomération, en sa qualité de maître d'ouvrage a été au-delà de la publicité réglementaire en utilisant tous les moyens à sa disposition pour informer la population de la tenue de l'enquête publique.

J'estime que tout Montilien qui le souhaitait pouvait avoir accès à l'ensemble du dossier d'enquête et, s'il le souhaitait, présenter ses remarques, observations ou propositions sur un projet de périmètre délimité des abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, épousant les mêmes limites que le projet de création du Site Patrimonial Remarquable.

13 – Analyse du dossier d'enquête sur le projet de création d'un PDA:

Le dossier d'enquête relatif à création d'un Périmètre Délimité des Abords se limite à quelques pages rappelant brièvement le développement historique de la ville de Montélimar à l'intérieur de ses remparts léguant un patrimoine urbain relativement homogène et remarquable.

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, l'élaboration du PDA s'appuie sur l'analyse de terrain faite par le Bureau d'Etudes en 2022 qui s'affranchit de la règle de protection de mètres et de la covisibilité pour :

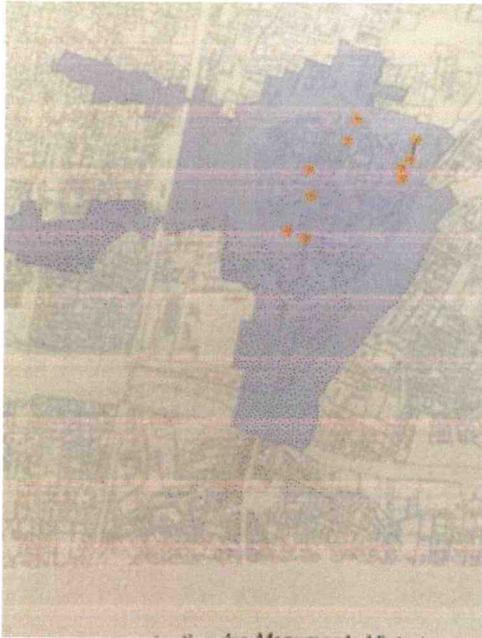
- Libérer des rues, des quartiers entiers de la contrainte de servitude imposant aux propriétaires d'immeubles d'obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour réaliser des travaux.
- Assurer la protection, la conservation et la mise en valeur de quartiers résidentiels faubouriens situés en dehors du rayon de 500 mètres

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 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 (d'où la photo en tête de rapport...)

- La Gare et la remarquable densité de belles villas rue du Teil et de Rochemaure qui les valorisent.
- 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 moderne des années d'après-guerre.

14- Appréciations du commissaire sur la proposition de périmètre du PDA :



Le tissu dense et cohérent de la ville ancienne avec ses huit monuments historiques justifie pleinement son intégration dans le Périmètre Délimité des Abords.

Il intègre également les avenues du Teil et de Rochemaure avec leurs maisons de Maîtres de la fin du XIX^e dont la qualité architecturale et une certaine homogénéité justifie d'assurer le maintien de leur protection et de leur préservation même si elles sont implantées dans un quartier de qualité.

L'intégration du quartier d'Aygu dans le PDA assurera une protection pérenne du Relais de l'Empereur et la préservation du tissu urbain fragile du quartier tout en et mettant en valeur l'entrée sud de la ville

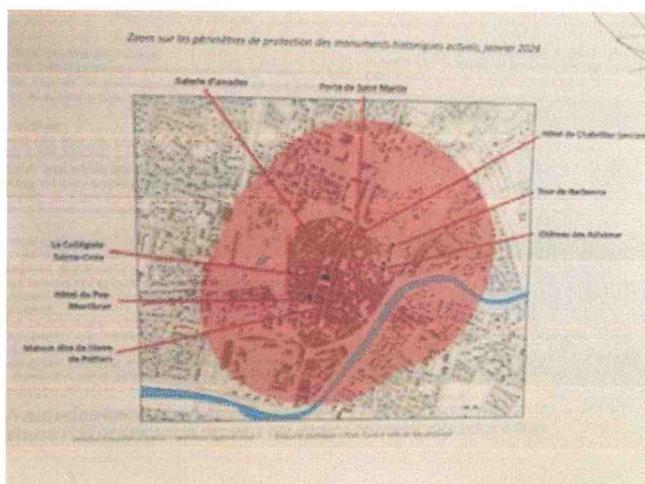
L'intégration de la Rive gauche du Roubion dans le PDA, par les contraintes qu'il induit, réduira sensiblement la pression foncière existant dans ce quartier.

L'intégration du faubourg St James s'il valorise l'histoire industrielle et militaire de la ville, permet à Montélimar Agglomération et à la ville d'assurer une meilleure mise en valeur de l'entrée Nord de Montélimar par la RN7.

L'intégration de deux immeubles de grande hauteur est surprenante compte tenu d'une isolation limitée des bâtiments. Ils sont cependant représentatifs d'architecture d'ensembles des années 50 mais leur rénovation devra respecter les contraintes imposées par le "Plan de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine ».

La confluence du Jabron et de Roubion ont fait l'objet de nombreux travaux par les municipalités successives pour domestiquer ces deux cours d'eaux torrentiels et modeler un paysage de grande qualité. Son intégration pérennise la qualité paysagère de cet espace bucolique dédié à la promenade.

Comme l'indique la carte ci-dessous, le rayon des 500 mètres et de covisibilité englobait plusieurs quartiers sans intérêt patrimonial avéré. Ils sortent du périmètre délimité des abords dans le projet proposé à l'enquête publique. Les propriétaires d'immeubles dans ces zones ne sont plus soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Le périmètre de protection des abords, intégrera de nouveaux immeubles pour lesquels les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ou non bâtis seront soumis à une autorisation préalable soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Le public concerné par le projet de PDA n'a pas participé à l'enquête. Une seule observation est recueillie sur le registre d'enquête par le propriétaire d'une maison historique sous les arcades. Elle ne portait pas sur l'objet de l'enquête et les réponses lui ont été données dans le cadre du projet de création du SPR.

L'Architecte des Bâtiments de France n'a pas été surpris de cette absence de participation, toutes les questions relatives aux obligations, contraintes, possibilités de subventions, réductions d'impôts, ayant été largement abordées et réponses données au cours des réunions préparatoires et de la réunion publique.

Quant à mes interrogations sur l'accompagnement des propriétaires lors de l'entretien ou la réfection des immeubles situés dans le PDA, les réponses de Monsieur ARAMEL, Architecte des Bâtiments de France à Valence, m'ont été faites verbalement lors d'un entretien le 12 juin 2024.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU :

- ❖ Le code du Patrimoine relatif au régime des Périmètres Délimités des Abords,
- ❖ L'Arrêté Préfectoral – Département de la Drôme – du 28 mars 2024,
- ❖ Le dossier mis à l'enquête publique à Montélimar-Agglomération et sur le site Internet de la Préfecture de la Drôme ;

Après avoir

- ✚ Etudié l'ensemble du dossier de l'enquête unique et notamment le dossier relatif au projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques au Centre-ville de Montélimar,
- ✚ Effectué l'enquête conformément aux dispositions arrêtées par Monsieur le Préfet de la Drôme dans son Arrêté du 23 mars 2024,
- ✚ Effectué une visite du centre-ville de Montélimar et de certains quartiers, rues et avenues intégrés dans le projet de PDA mais aussi des rues et ilots urbains qui en sortent ;
- ✚ Réalisé trois permanences pendant les 26 jours d'ouverture d'enquête au cours desquels trois personnes ont été reçues,
- ✚ Examiné la seule observation reçue qui n'entrait pas dans l'objet de l'enquête PDA mais qui a reçu une réponse des Maîtres d'Ouvrage SPR et PDA.
- ✚ Pris connaissance de l'avis favorable de la 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 du 28 mars 2024 définissant les modalités d'organisation de l'enquête ont été respectés notamment en ce qui concerne l'information du public,
- ❖ les projets de SPR et de PDA ont toujours été votés à l'unanimité au cours des séances du Conseil Communautaire de Montélimar- Agglomération et la Municipalité de Montélimar,
- ❖ Le dossier d'enquête publique relatif au projet de création du PDA est complet. Il répond aux exigences du Code du Patrimoine et du Code de l'Environnement.
- ❖ Le dossier est certes, succinct, mais il reprend en partie l'étude préalable faite par le Bureau d'Etudes en 2022

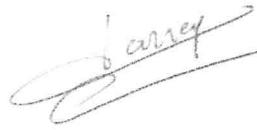
- ❖ Les huit monuments historiques du centre historique de Montélimar sont intégrés dans le projet de PDA et le périmètre est suffisamment étendu pour leur garantir une protection suffisante si le Site Patrimonial Remarquable venait à disparaître.
- ❖ Le projet a reçu l'aval de Montélimar- Agglo et la ville de Montélimar et de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ❖ L'Architecte des Bâtiments de France a toujours été associé aux nombreux projets réalisés par Montélimar-Agglomération et la Ville des Montélimar dans le centre-ville dans l'aire de protection des huit bâtiments historiques
- ❖ Avec les opérations réalisées dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville », avec le SPR et le PVAP qui suivra, le PDA sera un outil supplémentaire dans la main de Montélimar Agglomération et la ville de Montélimar pour la redynamisation du centre-ville après des décennies de développement à la périphérie.
- ❖ 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 un certain temps (Maison des Projets, Opérations Programmées diverses, aides financières aux foyers à faible revenus etc...)
- ❖ La création du SPR et du PDA incitera un peu plus les propriétaires d'immeubles situés cette zone à engager plus sereinement des réhabilitations complètes ou non suite aux dispositions du Décret de 2022 instituant des exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante ;

J'estime que :

- **Le public qui le souhaitait a pu avoir une parfaite connaissance du projet, des objectifs poursuivis par l'Architecte des Bâtiments de France en lien avec la Communauté de Communes Montélimar-Agglomération, la Ville de Montélimar en vue de créer un Périmètre Délimité des Abords sur une partie de la ville.**
- **Confondre le périmètre du Périmètre Délimité des Abords avec le périmètre du Site Patrimonial Remarquable est pertinent, répondant objectifs d'une meilleure protection des bâtiments historiques et de leur environnement tout en supprimant les contraintes de protection (rayon de 500m-covisibilité) de secteurs de la ville et des faubourgs où l'urbanisme et l'architecture ne le justifient pas**
- **Qu'aucune remarque, observation ou proposition n'ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête quant à sa création ou son périmètre,**
- **Que la superposition du SPR et du PDA rendra plus compréhensible pour la population les obligations et contraintes en cas de travaux et réduira les autorisations au seul régime de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ;**
- **Que la création du SPR et du PDA apporteront des leviers financiers supplémentaires pour inciter les propriétaires à rénover ou restaurer leur propriété.**

En conséquence : j'émet un avis FAVORABLE au projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords se confondant avec le périmètre de Site Patrimonial Remarquable d'une partie de la ville de Montélimar.

ROMANS sur Isère, le 12 juin 2024
Jean-Marie TARREY, Commissaire enquêteur :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Marie Tarrey', with a stylized flourish underneath.