

Réf. Tribunal administratif n° E26000016 /38

*Arrêté n° 2026.03.20A du président de Montélimar Agglomération
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique*

PROJET DE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE POUR LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA COMMUNE DE MONTELMAR (DRÔME)

Rapport du Commissaire enquêteur

Enquête publique du vendredi 15 mai 2026 à 9h00 au mardi 16 juin 2026 à 16h30

Gérard PAYET, Commissaire-enquêteur

Dominique HANSBERGER, suppléante



SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de l'enquête	4
A - Introduction et objet de l'enquête.....	4
B - La commune de Montélimar.....	5
Chapitre 2 - Présentation générale du projet	6
A - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet.....	6
B - Caractéristiques du projet de PVAP.....	7
Chapitre 3 - Organisation de l'enquête	10
A - Désignation du commissaire enquêteur.....	10
B - Rencontres préliminaires.....	10
C - Documents mis à la disposition du public	10
D - Arrêté d'ouverture de l'enquête	11
E - Mesures de publicité de l'enquête	12
Chapitre 4 - Déroulement de l'enquête.....	13
A - Consultations préalables à l'enquête	13
B - Réunion publique.....	15
C - Permanences du Commissaire Enquêteur	15
D - Clôture et recueil du registre et des documents annexes.....	15
Chapitre 5 - Enseignements de l'enquête	15
A - Avis de l'Autorité environnementale.....	16
B - Observations des Personnes publiques	16
C - Observations du public.....	18
Chapitre 6 - Evaluation globale du projet	34
A - Intérêt général de la démarche	34



B -	Les interrogations soulevées par le projet	35
-----	--	----



CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

A - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur le projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du site patrimonial remarquable (SPR) de la commune de Montélimar (Drôme).

Le PVAP, institué par la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, permet de fixer des règles et prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains, à la conservation ou la restauration des éléments remarquables identifiés.

L'élaboration d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) fait suite au classement du SPR et est encadrée par les articles L. 631-4 et suivants et R. 631-6 à D. 631-11 du code du Patrimoine.

Le PVAP est arrêté par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après une procédure de construction faisant intervenir l'assistance technique et financière de l'État et en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France.

La Commission locale du site patrimonial remarquable, constituée dès la publication de la décision de classement du SPR en application de l'article L631-3 du code du Patrimoine, est consultée lors de l'élaboration du PVAP. Cette commission est composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la commune concernée, de représentants de l'État, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine, et de personnalités qualifiées.

En application de l'article L631-4 du code du Patrimoine, le projet est également soumis à l'avis de la Commission régionale du Patrimoine et de l'Architecture.

La communauté d'agglomération Montélimar Agglomération, compétente en matière d'urbanisme, avait engagé, à la demande de la commune de Montélimar, la procédure de définition du périmètre de Site patrimonial remarquable, aboutissant à l'arrêté de classement du 30 septembre 2024 du ministre de la Culture. Servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme de la commune de Montélimar, le SPR produit depuis cette date ses effets.

De manière à préciser les prescriptions liées à cette servitude, un projet de document de gestion, le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), a été établi par la communauté d'agglomération sur demande de la commune. Il a pour objectifs :



- De préserver et mettre en valeur le cœur historique de la commune (préservation des vues vers et depuis le château de Montélimar et son parc) ;
- De conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager ;
- D'encadrer les mutations urbaines et les constructions neuves ;
- De valoriser les espaces non bâtis et le patrimoine végétal (préservation des structures arborées et notamment tous les alignements de platanes ; préservation du caractère naturel du Roubion et de la confluence avec le Jabron) ;
- De favoriser une valorisation globale et durable.

Ce document a recueilli un avis favorable de la Commission locale du SPR en date du 19 novembre 2025. Le conseil municipal du 17 décembre 2025 a émis, à son tour, un avis favorable sur le projet de PVAP et le conseil communautaire l'a arrêté dans sa séance du même jour.

Toutes les consultations préalables ayant été effectuées, Montélimar-Agglomération a engagé l'enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'Environnement

B - LA COMMUNE DE MONTELMAR

Commune de 40 000 habitants, Montélimar est située le long du Rhône, à mi-chemin entre Lyon et Marseille. Elle appartient à l'intercommunalité Montélimar-Agglomération qui compte 27 communes et près de 70 000 habitants.

Fief seigneurial au Moyen Âge, la ville est longtemps restée contenue à l'intérieur de ses remparts. Leur démolition, au milieu du XIX^e siècle, a libéré de vastes espaces et permis à la municipalité de lancer ses premiers projets d'aménagement urbain. Le diagnostic effectué pour la définition du Site patrimonial remarquable a permis de distinguer :

- Le centre historique, dit « l'Écusson », formé essentiellement d'immeubles datant des XVIII^e et XIX^e siècles. Malgré les interventions publiques, ce cœur de ville est confronté à la paupérisation des ménages qui y résident, à une certaine dégradation des immeubles, voire à des questions d'insalubrité ;
- Un secteur en périphérie du cœur historique, correspondant aux développements du XIX^e siècle à la suite de la démolition des remparts : autour de la gare, des allées provençales, mais aussi au nord de la porte Saint-Martin et dans le quartier Aygu au sud ;



- Enfin, les faubourgs du Teil et de Rochemaure à l'ouest constitués de villas d'une grande qualité architecturale datant de l'arrivée du train à Montélimar, auquel s'ajoutent les berges du Roubion à l'est.

La commune compte aussi sept édifices inscrits¹ et trois classés² au titre des Monuments historiques, essentiellement situés dans l'Écusson.

Le classement du Site patrimonial remarquable le 30 septembre 2024 a permis de reconnaître cette richesse.

CHAPITRE 2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

A - CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

La commune de Montélimar dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 septembre 2014, lequel a connu plusieurs évolutions entre 2016 et 2025. Les travaux de définition d'un PLUi couvrant l'ensemble de l'agglomération sont actuellement engagés.

Les monuments classés ou inscrits aux Monuments historiques bénéficient, par défaut, d'une protection qui impose la consultation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) pour tous travaux susceptibles de modifier l'aspect des immeubles, bâtis ou non bâtis (cour ou jardin par exemple), situés dans leur champ de visibilité à moins de 500 mètres de celui-ci.

La loi du 17 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé un ensemble de dispositifs en cette matière et notamment créé les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) qui permettent d'adapter, voire d'ajuster, le périmètre de protection aux spécificités du territoire, après une étude patrimoniale approfondie et une enquête publique. C'est le choix qui a été fait pour la commune de Montélimar.

Les règles applicables dans le périmètre du SPR doivent ensuite être retranscrites soit dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), soit dans un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Il est également possible de définir un PSMV sur les zones patrimoniales les plus sensibles et un PVAP sur le reste du périmètre du SPR.

La commune et l'agglomération ont fait le choix d'un PVAP couvrant l'ensemble du périmètre du SPR, de manière à bénéficier d'une approche plus souple et évolutive que ne le permet le PSMV,

¹ Les biens inscrits au titre des monuments historiques sont des immeubles qui, sans justifier d'une demande de classement, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. L'inscription est prononcée par arrêté du préfet de région.

² Le niveau le plus important de protection des Monuments historiques est le classement, qui permet de protéger les immeubles bâtis ou jardins présentant un intérêt public de conservation. Le classement au titre des monuments historiques est délivré par arrêté du ministre de la Culture



et d'une procédure moins lourde et moins onéreuse. Outre les aspects patrimoniaux, les enjeux sont également paysagers et urbains.

La mise en place d'un PVAP ne se substitue pas à l'obligation de consultation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) pour les projets d'évolution des immeubles, mais pose, de manière anticipée et formalisée, les règles auxquelles la demande devra se conformer. Le PVAP est annexé au PLU et en cas de dispositions différentes entre les deux documents, la règle la plus contraignante s'applique.

B - CARACTERISQUES DU PROJET DE PVAP

B.1 - ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS ET OBJECTIFS DU PVAP

La commune de Montélimar conduit, depuis de nombreuses années, des actions visant à la revitalisation urbaine, la valorisation du patrimoine architectural et paysager, tout en améliorant le cadre de vie de ses habitants. Ainsi une opération « Restauration des façades » depuis 2003, l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) 2011-2016, ou encore le programme Action Cœur de Ville. La collectivité souhaite pouvoir restaurer les fonctions résidentielle et commerciale du centre historique, dans une logique de conservation du patrimoine qui n'entrave pas les usages contemporains et les performances environnementales.

Cette démarche a abouti à la création du périmètre de Site patrimonial remarquable (SPR), dont le PVAP traduit, de manière opérationnelle, les objectifs de gestion qualitative du patrimoine :

- Préserver et mettre en valeur le cœur historique ;
- Conserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager ;
- Encadrer les mutations urbaines et les constructions neuves ;
- Valoriser les espaces non bâtis et le patrimoine végétal ;
- Et favoriser une valorisation globale et durable.

Au sein du SPR, le PVAP distingue trois secteurs en fonction des morphologies urbaines :

- Le secteur S1 qui correspond au cœur historique (dénommé l'Écusson») d'origine médiévale. Il s'agit d'en préserver la structure urbaine et le caractère dense tout en favorisant l'amélioration de la qualité de l'habitat ;
- Le secteur S2 des allées provençales et grands équipements. La préservation du paysage urbain et végétalisé est recherchée ;



- Et le secteur S3 couvrant les quartiers résidentiels et les berges du Roubion. Les villas repérées pour leur richesse architecturale héritée du XIX^e siècle doivent être préservées et les entrées de ville soignées.

Dans chaque secteur, sont identifiés, d'une part, les bâtiments dont les parties extérieures sont protégées et auxquels les règles les plus strictes sont appliquées et, d'autre part, les bâtiments qui peuvent être modifiés ou remplacés sous conditions. Enfin, les possibilités de construction neuve sont encadrées. Par ailleurs, le patrimoine paysager bénéficie également de règles de protection.





B.2 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Comme le prévoit l'article L 104-1 du Code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a saisi l'Autorité environnementale pour un examen au cas par cas. Celle-ci s'est prononcée dans sa décision n°2026-ARA-KKPP-04190-N12068, pour dispenser le projet d'élaboration du PVAP de Montélimar d'une étude environnementale, estimant qu'il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

B.3 - COMPOSITION DU PROJET DE PVAP

De manière opérationnelle, conformément aux prescriptions de l'article L631-4 du code du Patrimoine, le PVAP, qui a le caractère de servitude d'utilité publique, comprend :

- Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ;
- Un règlement comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains, et la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, ainsi que l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier ;
- Et un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

Le projet soumis par Montélimar Agglomération respecte ces obligations.

B.4 - MEDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE

L'article L630-1 prévoit que les sites patrimoniaux remarquables soient dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne. L'article L631-3 précise que, dès lors que le SPR a été arrêté, « *il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'État, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées* ». Celle-ci a été créée par délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2024, et a été réunie à six reprises en 2025 pour être consultée sur l'élaboration du PVAP. Le 19 novembre 2025, elle a donné un avis favorable au projet finalisé.



Pour permettre la plus large consultation du public, le maître d'ouvrage a publié à deux reprises des articles dans les journaux de la collectivité et organisé une réunion publique le 2 octobre 2025 à la suite d'une large diffusion de l'information. Le bilan de la concertation, établi en décembre 2025, fait état de la présence d'une cinquantaine de personnes à cette réunion publique ainsi que de celle de partenaires et de professionnels qui ont ainsi pu faire part de leurs remarques et observations.

CHAPITRE 3 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

A - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance n° E26000016 /38 du 11 février 2026, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, avec pour suppléante Madame Dominique HANSBERGER.

B - RENCONTRES PRELIMINAIRES

Après un premier échange téléphonique avec Mme Sandrine DELHOMME, Chargée de mission PLUi pour Montélimar Agglomération, je me suis fait communiquer une version électronique du dossier.

Je me suis rendu le 26 février 2026 à Montélimar, accompagné de Mme HANSBERGER, ma suppléante, à la rencontre de Mme DELHOMME. Cette dernière nous a présenté le projet et les différentes étapes qui avaient conduit le conseil municipal de la commune et le conseil communautaire à arrêter le PVAP au cours de la même journée du 17 décembre 2025. Nous avons également établi les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Après avoir pris connaissance du dossier, je me suis rendu de nouveau à Montélimar le 5 mars 2026 afin d'arpenter le secteur du SPR pour mieux percevoir les enjeux du PVAP soumis à l'enquête.

C - DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

En application des articles L.631-4 et D.631-12 du code du Patrimoine, le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est constitué d'un rapport de présentation et d'un règlement (écrit et graphique) faisant notamment apparaître le périmètre couvert par le plan.



Le dossier soumis à la présente enquête publique était effectivement composé :

- D'une notice de présentation de l'enquête publique (9 pages) ;
- D'un rapport de présentation fixant les grandes lignes du projet (25 pages) ;
- D'un document de Diagnostic permettant d'identifier la morphologie de la ville et les principales typologies architecturales (85 pages) ;
- D'un document d'Inventaire du patrimoine (101 pages) ;
- D'un Règlement écrit présentant les règles applicables en fonction des secteurs et de la typologie des bâtiments (78 pages) ;
- D'un Document graphique faisant apparaître notamment la typologie des constructions et les immeubles protégés (5 pages).

L'ensemble était accompagné d'un registre d'enquête publique où le public pouvait consigner ses remarques et propositions, ainsi que :

- D'une chemise afférente aux pièces de procédure comportant les éléments de la concertation préalable à l'élaboration du PVAP, les délibérations de la commune et de l'agglomération relative à l'enquête, le procès-verbal de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), l'avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), et les réponses des Personnes publiques associées (PPA) ;
- D'une chemise afférente aux pièces administratives : l'ordonnance de désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le suivi de l'affichage et les parutions dans la presse.

D - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Le 17 avril 2026, le président de la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération, compétent en matière d'urbanisme, a prescrit l'enquête publique par arrêté n° 2026.03.20A dont les principales dispositions sont les suivantes :

- Le projet porte sur la création d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sur le périmètre du Site patrimonial remarquable (SPR) de la commune de Montélimar, motivée comme suit :
 - Assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine au sein du périmètre protégé ;
- L'enquête dure 33 jours consécutifs, du 15 mai 2026 à 9h00 au 16 juin 2026 à 16h30 ;
- Le dossier est mis à disposition du public à la Maison des service publics de l'agglomération, sise 1 avenue Saint-Martin à Montélimar, siège de l'enquête. Il est accompagné d'un registre papier sur lequel le public pourra consigner ses observations. Le public pourra pareillement



déposer ses observations sur un registre dématérialisé dédié à l'adresse suivante : www.registre-dematerialise.fr/7217 ; ou encore les adresser par écrit ;

- Le commissaire enquêteur tiendra permanence les vendredi 15 mai 2026 de 9h00 à 12h00, jeudi 28 mai 2026 de 13h30 à 16h30, mercredi 10 juin 2026 de 9h00 à 12h00 et mardi 16 juin 2026 de 13h30 à 16h30 ;
- Le président de Montélimar Agglomération fait afficher, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, un avis d'enquête publique, et fait publier un avis d'enquête dans deux journaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours ;
- A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur communique au responsable du projet la synthèse des observations du public. Le responsable du projet dispose de 15 jours pour produire son mémoire en réponse.

E - MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

Dans le cadre de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement, un avis a été publié dans le Dauphiné Libéré le 27 avril 2026 et dans La Tribune le 30 avril 2026. Ces parutions ont été répétées dans les mêmes journaux respectivement le 18 mai 2026 et le 21 mai 2026.

Des affiches au format réglementaire A2, annonçant l'enquête publique ont été mises en place au moins 15 jours avant l'ouverture de celle-ci à Montélimar Agglomération, siège de l'enquête, à la mairie de Montélimar et à plusieurs endroits de la ville. Un état de l'affichage en atteste.

En outre, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête a publié l'avis, mis à disposition le dossier complet, et proposé un lien électronique redirigeant vers le registre dématérialisé, sur le site internet de la communauté d'agglomération et celui de la mairie de Montélimar.



Montélimar

Vie citoyenne Démarches en ligne Vie quotidien

Une enquête publique est organisée du 15 mai au 16 juin 2026 pour soumettre le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Montélimar au public. Toutes les informations utiles sont indiquées dans l'avis d'enquête publique ci-joint.

A l'ouverture de l'enquête le 15/05/2026 à 9h, le dossier soumis à enquête et le registre d'enquête en ligne et seront accessibles par ce lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/7217/>

De même, dès le 15/05/2026 à 9h, des mails pourront être adressés au commissaire enquêteur via cette adresse courriel : enquete-publique-7217@registre-dematerialise.fr

MONTEILIMAR AGGLOMERATION
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA COMMUNE DE MONTEILIMAR

Préférences des cookies

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

MONTEILIMAR : projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre du site patrimonial remarquable

Présentation Déroulement Documents de présentation Les contributions Déposer une contribution

Présentation de l'enquête publique

Montélimar Agglomération
RHÔNE & PROVENCE

Information du public
Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

[Avis d'enquête publique](#)

[Arrêté d'enquête publique](#)

Apportez votre contribution
Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si

MONTEILIMAR : projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, dans le cadre du site patrimonial remarquable

CHAPITRE 4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A - CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUETE

A.1 - LA COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Lors de sa réunion du 19 novembre 2025, en présence de l'architecte des Bâtiments de France, la Commission locale du site patrimonial du SPR de Montélimar a apporté ses dernières adaptations au projet de PVAP avant d'émettre un avis favorable sur le dossier arrêté.

A.2 - LA COMMISSION REGIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE

L'article L631-4 du code du Patrimoine dispose que le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, est soumis pour avis à la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

Celle-ci s'est réunie le 22 janvier 2026 et a émis un avis favorable avec les recommandations suivantes :



- La qualité du centre ancien de Montélimar nécessite de s'entourer d'un architecte conseil ainsi que d'un architecte du patrimoine pour veiller notamment à la question des démolitions/reconstructions ;
- En effet, il est primordial de vérifier la qualité des bâtiments déjà repérés comme patrimoniaux mais aussi de proposer une architecture contemporaine qui peut s'intégrer à des volumétries, des échelles, des finesses du bâti ancien ;
- Une attention particulière à avoir pour les immeubles des années 1950.

A.3 - LES PERSONNES PUBLIQUES

En application de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan est soumis pour avis aux personnes publiques associées. Ainsi, en amont de l'ouverture de l'enquête, le dossier a été transmis pour avis le 16 janvier 2026 aux personnes publiques associées suivantes :

- Préfecture de la Drôme ;
- Sous-Préfecture de Nyons ;
- Direction Départementale des Territoires - Unité Sud Drôme ;
- Direction Départementale des Territoires Valence
- Région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Département de la Drôme ;
- Direction Régionale de l'Architecture et du Patrimoine ;
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- Chambre d'Agriculture ;
- Montélimar Agglomération - Autorité Organisatrice de l'Habitat et Autorité Organisatrice des Transports ;
- SCoT Rhône Provence Baronnies.



Ont répondu la Chambre d'Agriculture, le SCoT Rhône Provence Baronnies , le département de la Drôme et la Direction Départementale des Territoires Valence. Leurs avis ont été joints en pièce complémentaire au dossier et sont analysés plus loin dans le ce rapport.

B - REUNION PUBLIQUE

Compte-tenu de la large consultation préalable organisée dans le cadre de la définition du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine relatif au SPR de Montélimar, je n'ai pas jugé utile de mettre en place une réunion publique en cours d'enquête.

C - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai effectué les permanences aux lieux, dates et heures telles que prévues par l'arrêté communautaire précité. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et sans évènement particulier.

D - CLOTURE ET RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES.

L'enquête s'est achevée le mardi 16 juin 2026 à 16h30. L'unique registre déposé au siège de l'enquête a été clos par mes soins pour être joint au présent rapport où il figure en annexe. Il enregistre 7 contributions.

Par ailleurs cinq contributions ont été déposées sur le registre électronique.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, j'ai dressé procès-verbal des observations, et l'ai transmis par courriel dès le 18 juin 2026 à la représentante de la communauté de communes, Mme Blandine DELHOMME.

Le maitre d'ouvrage disposait d'un délai de quinze jours pour m'adresser ses réponses.

Son mémoire en réponse m'est parvenu le 2 juillet 2026.

CHAPITRE 5 - ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

Le public s'est peu manifesté lors de mes permanences, probablement du fait que le projet de PVAP faisait suite à la définition du SPR qui avait déjà donné lieu à de nombreuses communications.

Les réponses des personnes publiques ont également été peu nombreuses.



A - AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Comme indiqué précédemment, l'Autorité environnementale a estimé, dans sa décision n°2026-ARA-KKPP-04190-N12068, que le projet ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

B - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

En réponse à ses sollicitations, outre la décision de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), le maître d'ouvrage a reçu les réponses suivantes sur son projet de PVAP :

- Un courrier du 2 février 2026 sans observations de la Chambre d'agriculture ;
- Un avis favorable en date du 24 avril 2026 du département de la Drôme ;
- Une analyse d'avril 2026 du SCoT Rhône Provence Baronnies présentant quelques observations ;
- Et un courrier de la Direction départementale des territoires en date du 7 avril 2026 sans observation sauf à mettre à jour la carte du zonage inondation de Montélimar pour le secteur concerné par le PVAP.

Les observations qui méritaient une analyse sont les suivantes :

Observation n° 1 – Syndicat du SCoT Rhône-Provence-Baronnies

Le SCoT encourage à renforcer les ambitions en matière de pleine terre en recherchant, lorsque cela est possible, des niveaux plus élevés que les seuils minimaux fixés dans le règlement, en cohérence avec les recommandations du Cerema préconisant un coefficient de pleine terre d'au moins 30%. Le développement de véritables espaces de fraîcheur accessibles, intégrant le végétal, l'eau et des surfaces perméables, apparaît en effet comme un enjeu fort pour l'adaptation du centre-ville aux évolutions climatiques et pour l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le seuil est maintenu à 20% pour ne pas compromettre la faisabilité de certaines opérations sur un parcellaire parfois contraint.



Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement prévoit en page 22, pour le secteur 1 - l'Écusson, qu'en cas de reconstruction un minimum de 20 % d'espace libre de pleine terre végétalisée soit réservé. L'ambition de porter ce seuil à 30 % est légitime mais se heurte, ici, à une structure urbaine déjà très dense où les espaces manquent. Bien entendu, le seuil prévu au règlement étant un plancher, chaque projet pourra, si sa configuration le permet, prévoir une plus grande proportion de pleine terre.

Néanmoins, même si ce n'est pas vraiment la question soulevée, il serait opportun d'envisager d'augmenter la part de pleine terre dans les espaces publics, souvent encore minéralisés, sur lesquels le maître d'ouvrage a un moyen d'action direct. C'est d'ailleurs ce qu'ambitionne le règlement (page 67) : « Les réfections globales d'espaces publics s'accompagnent dès que possible de végétalisation en pleine terre. »

Observation n° 2 – Commission régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)

La qualité du centre ancien de Montélimar nécessite de s'entourer d'un architecte conseil ainsi que d'un architecte du patrimoine pour veiller notamment à la question des démolitions/reconstructions

Commentaires et avis technique de la commune :

Ce sujet n'est pas directement traité par le PVAP. Pour autant la collectivité a bien prévu un accompagnement des projets par un architecte conseil et une étude urbaine pré-opérationnelle à venir, avec un architecte du patrimoine, pour l'îlot de renouvellement urbain du Fust.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 3 – Commission régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)

Il est primordial de vérifier la qualité des bâtiments déjà repérés comme patrimoniaux mais aussi de proposer une architecture contemporaine qui peut s'intégrer à des volumétries, des échelles, des finesses du bâti ancien

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement prévoit bien la possibilité de réaliser des constructions neuves et des extensions de facture contemporaine sauf les surélévations qui doivent reprendre la typologie du bâtiment



réhaussé. Ce règlement est maintenu du fait de la faible probabilité de surélévation contemporaine de qualité en lien avec le coût de ce type d'opération.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement prévoit bien que, sous certaines conditions, des projets de facture contemporaine en construction neuve ou en extension soient autorisés. Le fait que la probabilité d'une surélévation contemporaine soit faible, ne devrait pas intervenir dans l'écriture de la règle. Il paraît légitime, en en fixant les conditions, de permettre ces surélévations.

Observation n° 4 – Commission régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)

Une attention particulière à avoir pour les immeubles des années 1950

Commentaires et avis technique de la commune :

Les immeubles des années 1950 les plus emblématiques font l'objet d'une fiche immeuble prescriptive leur assurant un traitement spécifique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le recensement préalable a, en effet, permis de repérer ces constructions pour leur assurer un traitement spécifique. La remarque de la commission se voulait, probablement, de portée générale.

C - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Moins d'une dizaine de personnes se sont présentées à mes permanences pour y déposer leur contribution au registre papier, et quelques-unes ont fait connaître leurs observations sur le registre numérique. Si la mobilisation autour du projet apparaît relativement modeste, le registre numérique n'en a pas moins enregistré 1800 visiteurs, dont 1082 ont téléchargé au moins un document.

Les questions soulevées ont été les suivantes :

Observation n° 5 – Immeuble dégradé (Anonyme)

Bâtiment au 11 Bd Desmarais (assez remarquable), au-dessus de la Mie Caline, très dégradé



Commentaires et avis technique de la commune :

L'immeuble du 11 Bd Desmarais fait l'objet d'une fiche d'inventaire (n°62) et il est identifié en gris foncé dans le document graphique et soumis aux règles sur les immeubles dont les parties extérieures sont protégées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation du public vise un bâtiment en particulier mais pourrait en concerner un certain nombre. Tous n'ont pas la même valeur patrimoniale et le fait d'identifier ce bâtiment sur le document graphique comme étant un immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées, lui confère les règles les plus astreignantes en cas de travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien. Le PVAP joue donc bien son rôle.

Néanmoins, ce qui sous-tend cette observation, sans toutefois que le PVAP puisse lui apporter une réponse, c'est la capacité du propriétaire à engager lesdits travaux. Cela renvoie à une préoccupation souvent exprimée, du coût des opérations nécessaires d'entretien auquel les propriétaires, malgré les aides de la puissance publique, ont du mal à faire face.

Observation n° 6 – Aménagements (Anonyme)

Les artères : les axes qui valorisent la ville donc Avenue du Theil, Rochemaure, route de Dieulefit, de Marseille à valoriser : pourquoi des ilots centraux en béton et non du laurier ?

Les vieilles bâtisses des avenues : rendre la circulation dans un sens unique

Supprimer les parkings sur les allées et rendre piétons pour valoriser le 19° siècle et toutes les maisons de maître ou bourgeoises des avenues.

Commentaires et avis technique de la commune :

Certains ouvrages de type "îlot routier" sont nécessaires pour les aménagements (pistes cyclables par exemple) et ne peuvent pas être systématiquement végétalisés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les aménagements proposés dans cette observation trouvent, en partie, une réponse dans les règles du PVAP concernant les principes d'aménagement des espaces publics, notamment « les réfections globales d'espaces publics s'accompagnent dès que possible de végétalisation en pleine terre ».

En revanche, il ne revient pas au PVAP de fixer le sens de la circulation routière.



Observation n° 7 – État des lieux (Patrimoine & Archéologie pays de Montélimar)

Un état des lieux doit être réalisé pour la bonne application de la règle du SPR. En effet nous avons constaté que des éléments importants pour notre patrimoine historique sont démolis.

Par exemple la marquise avenue du Général De Gaule sur l'hôtel Michel ou plus connu sous le nom hôtel des Dauphins. Dauphins qui étaient représentés sur la partie en fer forgé de la verrière.

Ou sur le linteau du 17 rue du Fust (linteau en pierre datant du Moyen Âge) qui a été recouvert de crépi, et ce malgré les recommandations de l'architecte conseil et de l'UDAP.

Quand un élément de patrimoine a disparu, il n'y a malheureusement pas toujours la possibilité de revenir en arrière et c'est souvent une perte définitive pour les générations à venir.

Commentaires et avis technique de la commune :

Un état des lieux du patrimoine a été réalisé dans le cadre de l'étude et a conduit à protéger des éléments extérieurs particuliers (symbole étoile). Le document pourra être enrichi le cas échéant à l'occasion de nouvelles découvertes.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'état des lieux effectué par le maître d'ouvrage en amont de l'écriture du PVAP est de grande qualité. Il n'est cependant pas exhaustif, des éléments ayant pu lui échapper. Et le maître d'ouvrage entend qu'il faille compléter le PVAP si de nouveaux éléments remarquables étaient découverts.

Ici, le porteur d'observation fait état de deux éléments précis, une marquise sur l'hôtel Michel et un linteau rue du Fust, dont il faudrait s'assurer qu'ils ne devraient pas, dès lors, figurer à cet état des lieux.

Observation n° 8 – Validation de l'ABF (Patrimoine & Archéologie pays de Montélimar)

Nous demandons aussi que les démolitions rendues possibles en cœur d'îlot afin d'améliorer les conditions d'habitat, demeurent systématiquement soumises à la validation de l'ABF afin de garantir l'absence d'éléments présentant un intérêt patrimonial ou historique. Cette disposition mériterait d'être explicitement intégrée au règlement du SPR.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'avis conforme de l'ABF est requis en SPR.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PVAP ne se substitue pas à l'obligation de consultation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), certes. Pour autant, le rappeler en introduction du règlement ne peut qu'être utile à l'information du public.



Observation n° 9 – Garde-corps (Patrimoine & Archéologie pays de Montélimar)

Nous souhaitons attirer l'attention sur la nécessaire conservation des garde-corps anciens, qui participent pleinement au caractère architectural et patrimonial des immeubles.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement prévoit bien que les ferronneries d'origine, garde-corps, marquises, oriels, portes d'entrée, portails, sont à conserver avec leurs décors d'origine, à restaurer avec les techniques appropriées aux métaux, ou à restituer à l'identique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cela est effectivement prévu par le règlement.

Observation n° 10 – Rempart (Patrimoine & Archéologie pays de Montélimar)

Nous souhaitons également signaler un point particulièrement important concernant les maisons situées aux n° 25, 27 et 29 boulevard du Fust, dont la démolition est prévue dans le projet présenté.

Il apparaît en effet que l'arrière de ces trois immeubles soit directement constitué par une portion de l'ancien rempart historique de la ville. Or, cet élément patrimonial ne semble pas avoir été correctement identifié dans les documents graphiques du SPR, le trait gris foncé correspondant au rempart n'apparaissant pas sur les plans présentés.

Compte tenu de l'intérêt historique et patrimonial majeur de cet ouvrage, nous demandons que la plus grande vigilance soit apportée lors des opérations de démolition. Une surveillance renforcée par une personne qualifiée archéologue, architecte du patrimoine ou spécialiste compétent, nous paraît indispensable afin d'assurer la préservation et la protection du rempart pendant toute la durée des travaux.

La conservation de ce rempart présenterait plusieurs intérêts majeurs :

- Préserver le chemin de ronde situé en contrebas, pouvant devenir un passage touristique de caractère tout en maintenant l'accès aux entrées des riverains ;
- Intégrer cet élément historique et patrimonial dans un futur espace vert ;
- Renforcer l'attractivité touristique et la mise en valeur du patrimoine historique de notre ville.



Commentaires et avis technique de la commune :

Les repérages extérieurs et intérieurs n'ont pas permis de déceler des vestiges de rempart contrairement aux immeubles 31 et suivants (épaisseur de mur, nature de la pierre et appareillage) et donc de protéger cette portion par le trait gris foncé. En revanche, le chapitre "PVAP et archéologie" du règlement précise les modalités de mise en œuvre des prescriptions archéologiques préventives et la règle p.14 indique : les baies anciennes et autres vestiges découverts après décroûtage des enduits sont à conserver et ne doivent pas être recouverts.

Appréciation du commissaire enquêteur

La législation en matière d'archéologie s'impose au PVAP. En conséquence, si une portion de l'ancien rempart historique de la ville venait à être mis à jour, l'article L531-14 du code du Patrimoine prévoit que « le propriétaire de l'immeuble demeure responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain ».

Observation n° 11 – Essences d'arbre (SIGRIST Christian)

Compte-tenu des critères imposés, dans quelle mesure et avec quelles indications techniques les propriétaires de parcs ou jardins privés pourront déterminer les essences d'arbres appropriées dans le cas d'extension ou remplacement d'arbres existants ?

Un organisme expert est-il actuellement désigné ?

Commentaires et avis technique de la commune :

Le remplacement d'un arbre peut être réalisé par un sujet d'essence identique ou par un arbre de port et d'ombrage similaire tel que le prévoit le règlement. Des croquis et explications plus détaillées seront apportées dans un cahier de recommandations.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 12 – Contrôle de l'exécution des prescriptions (SIGRIST Christian)

Existe-t-il des procédures de contrôle de l'exécution de ces prescriptions (parcs et jardins de pleine terre) ? Si oui, des mesures coercitives sont-elles envisagées ?



Commentaires et avis technique de la commune :

La conformité des travaux concerne aussi bien les interventions sur le bâti que sur le non-bâti et relève principalement de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Les travaux réalisés en méconnaissance de l'autorisation délivrée sont susceptibles de constituer une infraction au Code de l'urbanisme et au Code du Patrimoine.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PVAP pose la règle d'urbanisme. Il revient à la puissance publique et au juge de la faire appliquer.

Observation n° 13 – Arbres remarquables (SIGRIST Christian)

S'agissant « d'arbres remarquables », une expertise indépendante sera-t-elle diligentée avant la prise de décision par la municipalité ? Idem pour les séquences concernant les alignements d'arbres situés dans les trois secteurs définis dans le dossier.

Commentaires et avis technique de la commune :

La demande d'abattage d'arbre fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme préalable et elle est appréciée à cette occasion.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation ne soulève pas tant la question de la procédure que celle de l'expertise à laquelle il est fait appel pour y répondre. Ce n'est pas vraiment l'objet du PVAP, mais la collectivité gagnerait à l'afficher.

Observation n° 14 – Éclairage (SOLIHA Drôme - SALAUN)

Je représente SOLIHA Drôme, désigné comme opérateur de l'Opération d'amélioration de l'habitat sur le centre historique de Montélimar.

Nos équipes ont constaté que les exigences en matière d'éclairage fixées par le règlement sanitaire départemental (RSD) rentrent parfois en contradiction avec les règles de taille d'ouverture maximales prescrites par le SPR. Cela peut bloquer des demandes de subvention pour la rénovation d'un logement, car l'Anah vérifie le niveau d'éclairage minimal des logements après travaux.



Commentaires et avis technique de la commune :

Pas de dimension imposée pour les baies d'étage courant. Pour les fenêtres de toit, plusieurs fenêtres peuvent être apposées en respectant la composition de la façade. Par ailleurs, les verrières peuvent être autorisées sans restriction de taille.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement ne semble pas s'opposer aux exigences en matière d'éclairement du RSD.

Observation n° 15 – Hauteur des constructions (BENFETTOUME Sandra)

Au regard des réflexions engagées sur plusieurs opérations potentielles de renouvellement urbain au sein du SPR, il apparaît que certaines dispositions du règlement pourraient mériter un réexamen ou des précisions complémentaires afin de concilier les objectifs de protection patrimoniale avec la faisabilité de projets contribuant à la revitalisation du centre-ville. Les observations suivantes sont ainsi portées à la connaissance de la Commission ; Ces observations sont formulées dans un objectif de dialogue et d'amélioration du document, afin de garantir à la fois la préservation du patrimoine, la qualité architecturale et paysagère des interventions futures et la faisabilité des opérations participant à l'attractivité du centre-ville.

-Les limitations de hauteur prévues en secteur S2 apparaissent susceptibles de contraindre certaines opérations de reconstruction ou de renouvellement urbain. Une réflexion pourrait être engagée sur leur adaptation dans certains contextes.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera adapté pour le secteur S2 afin de tenir d'avantage compte des hauteurs plus variées en périphérie du centre. Les précisions figurant entre parenthèse (de R+1 à R+3) seront supprimées en S2 pour laisser la gestion de la hauteur au document d'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 16 – Alignement (BENFETTOUME Sandra)

L'obligation d'implantation à l'alignement en secteur S2 peut limiter certaines compositions urbaines qualitatives. Une plus grande souplesse pourrait être envisagée lorsque celle-ci permet une meilleure insertion paysagère ou urbaine.



Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera adapté pour le secteur S2 afin de tenir d'avantage compte des principes d'implantation du bâti plus variés en périphérie du centre. L'alignement sur rue ne sera pas règlementé en S2 et laissé à la gestion du document d'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 17 – Démolitions (BENFETTOUME Sandra)

En cas de démolition-reconstruction en secteur S2, l'exigence de 20 % d'espaces de pleine terre situés à l'arrière des constructions pourrait être réinterrogée. La possibilité d'implanter tout ou partie de ces espaces en façade pourrait, dans certaines situations, contribuer davantage à la qualité du paysage urbain et des espaces publics.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera adapté pour le secteur S2 afin de tenir d'avantage compte des implantations plus variées en périphérie du centre. La localisation des espaces de pleine terre ne sera règlementée.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'exigence de 20 % de pleine terre pourra ainsi s'appliquer au projet sans viser systématiquement l'arrière des constructions.

Observation n° 18 – Hauteur des constructions (BENFETTOUME Sandra)

Les dispositions relatives aux surélévations gagneraient à préciser les conditions dans lesquelles une expression architecturale contemporaine peut être admise en secteurs S1 et S2.

Commentaires et avis technique de la commune :

Cf observation n°3

Appréciation du commissaire enquêteur

Des surélévations de facture contemporaine, sous réserve qu'elles soient en harmonie avec l'environnement, ne paraissent pas incompatibles avec le respect du patrimoine.



Observation n° 19 – Trame urbaine (BENFETTOUME Sandra)

La référence au maintien de la trame ancienne en cas de démolition-reconstruction en secteur S2 mériterait d'être clarifiée lorsque la trame historique n'est plus identifiable ou ne correspond pas à la configuration actuelle des parcelles.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera adapté pour le secteur S2 afin de tenir d'avantage compte des trames urbaines plus variées ou plus remaniées en périphérie du centre. L'inscription dans l'armature urbaine ne sera pas imposée en S2.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 20 – Trame urbaine (BENFETTOUME Sandra)

Le rythme de façade imposé entre 6 et 8 mètres en secteur S2 semble ne pas toujours correspondre aux caractéristiques morphologiques de ce secteur et pourrait faire l'objet d'une approche plus adaptée au contexte.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le règlement sera adapté pour le secteur S2 afin de tenir d'avantage compte des gabarits plus variés en périphérie du centre.

Les précisions figurant entre parenthèse (de 6 à 8m de large maximum) seront supprimées en S2.

La référence à la trame historique en cas de reconstruction sera nuancée en S2.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 21 – Couleurs (BENFETTOUME Sandra)

Les prescriptions relatives aux couleurs et matériaux soulèvent des difficultés d'interprétation. Les notions de « coloris d'origine », de « couleurs vives » ou de « couleurs soutenues » gagneraient à être précisées, éventuellement par un référentiel ou un nuancier.



Commentaires et avis technique de la commune :

Un nuancier relèverait d'une étude couleur spécifique qui sera réalisée ultérieurement mais une explication des termes sera effectuée au sein du règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur

A défaut de pouvoir produire un nuancier en annexe du PVAP, il apparaît nécessaire qu'une définition plus précise des différentes notions de coloris soit intégré au document.

Observation n° 22 – Commerces (BENFETTOUME Sandra)

Les prescriptions applicables aux grilles de fermeture des commerces en secteur S1 pourraient prévoir des possibilités d'adaptation au regard des contraintes techniques et architecturales propres à chaque situation.

Commentaires et avis technique de la commune :

Adaptation mineure prévue dans les dispositions générales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Garder une règle générale pour la fermeture des vitrines commerciales en secteur 1, tout en permettant des adaptations mineures en référence à l'article 1.8 du règlement, paraît une solution satisfaisante pour répondre à cette observation.

Observation n° 23 – Vulgarisation (QUEMIN Alain)

En tant que citoyen, je souhaite formuler les observations suivantes concernant la Notice de présentation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). C'est un document riche mais difficilement accessible. La notice présente un diagnostic complet, mais son niveau technique rend la compréhension complexe pour le grand public.

Avez-vous prévu une version vulgarisée ou un guide pratique pour les habitants?

Commentaires et avis technique de la commune :

Un cahier de recommandations lié au PVAP, accessible au public, sera réalisé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Observation n° 24 – Aides financières (QUEMIN Alain)

Il y a de fortes contraintes pour les propriétaires via les prescriptions patrimoniales (matériaux traditionnels, restrictions sur les équipements techniques, impossibilité d'ITE, etc.) peuvent entraîner des coûts importants. Cette étude n'intègre pas une présentation claire des aides financières, dispositifs d'accompagnement et modalités pratiques.

Le document décrit bien les enjeux climatiques (chaleur, inondations, minéralisation), mais ne propose pas de solutions opérationnelles pour concilier patrimoine et rénovation énergétique. Il serait pertinent de préciser les solutions techniques compatibles avec le PVAP (isolation intérieure, protections solaires, équipements discrets, ENR adaptées).

Commentaires et avis technique de la commune :

La Maison Intercommunale des Projets offre un accompagnement des porteurs de projet et permet de les diriger vers les bons interlocuteurs experts. Il y est possible de consulter l'UDAP en amont d'un projet lors de ses permanences et d'avoir toutes les informations nécessaires concernant les aides financières proposées par la Ville, l'Agglomération, l'ANAH, les Certificats d'économie d'énergie, la Fondation du Patrimoine... qui sont variables en fonction des projets. Par ailleurs, un cahier de recommandations lié au PVAP sera réalisé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Un cahier de recommandations, hors périmètre du PVAP, paraît effectivement nécessaire pour répondre aux aspects opérationnels de la mise en œuvre des prescriptions du PVAP.

Observation n° 25 – Végétalisation (QUEMIN Alain)

La notice identifie les zones naturelles et les manques en végétalisation, mais ne détaille pas les mesures prévues pour renforcer la trame verte ou créer des îlots de fraîcheur. Merci d'explicitier les actions concrètes envisagées.

Commentaires et avis technique de la commune :

Le renforcement de la trame verte ou d'îlots de fraîcheur est notamment permis par l'utilisation des outils parcs et jardins de pleine terre, espace libre à dominante végétale, espace vert à créer, séquence d'ensemble, arbre remarquable qui couvrent des surfaces très significatives du site patrimonial remarquable.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement consacre un chapitre, dans chaque secteur du SPR, aux règles relatives à l'aménagement des espaces non bâtis. Mais ce document d'urbanisme, qui affiche l'ambition en la matière, n'a pas



pour objet de décrire les actions concrètes envisagées pour y parvenir. Les outils et projets qui seront mis en place devront répondre aux prescriptions afférentes.

Observation n° 26 – Accompagnement technique (QUEMIN Alain)

L'analyse du bâti est utile mais sans recommandations pratiques. Les cas-types thermiques sont bien présentés, mais ne débouchent pas sur des conseils concrets pour les habitants. Il faudrait fournir des exemples de travaux autorisés et des priorités de rénovation.

La mise en place un dispositif d'accompagnement technique, financier pour les propriétaires est primordial.

Commentaires et avis technique de la commune :

La Maison Intercommunale des Projets offre un accompagnement des porteurs de projet et permet de les diriger vers les bons interlocuteurs experts. Il y est possible de consulter l'UDAP en amont d'un projet lors de ses permanences. Par ailleurs, un cahier de recommandations lié au PVAP sera réalisé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué précédemment, le cahier de recommandations opérationnelles sera le bienvenu pour compléter et expliciter le PVAP qui reste un document de portée règlementaire.

Observation n° 27 – Reconquête du centre-ville (DUBOST Daniel)

Le dossier soumis à l'enquête publique n'appelle pas d'observation de ma part. Il s'inscrit dans une démarche de préservation et de reconquête du centre-ville que je partage et soutiens dans ma qualité de citoyen.

J'appelle seulement l'attention des élus sur l'ampleur du travail à réaliser pour réussir cette reconquête. Le développement débridé et anarchique des quartiers périphériques participe au déclassement du centre-ville. Ce développement doit être maîtrisé et résolument encadré pour insuffler davantage de vie dans le centre-ville de Montélimar.

Commentaires et avis technique de la commune :

Hors PVAP. La maîtrise du développement urbain est prise en compte dans le PLUi-H en cours d'élaboration.



Appréciation du commissaire enquêteur

Si cette observation sort du cadre de l'élaboration du PVAP, elle mérite néanmoins d'être prise en compte dans les réflexions menées par le maître d'ouvrage pour la rédaction du futur PLUi concernant Montélimar.

Observation n° 28 – Climatisation (SOLIHA Drôme - SALAUN)

Beaucoup de propriétaires désirent installer des climatisations. S'ils comprennent l'intérêt de ne pas poser les blocs côté rue, ou de la dissimuler, plusieurs ne comprennent pas les restrictions de pose quand le bloc n'est pas visible depuis l'espace public.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les unités de climatisation / chauffage sont autorisées et à privilégier en implantation intérieure (monobloc) ou dans les combles. En cas d'impossibilité technique argumentée, une implantation extérieure non visible depuis l'espace public et recherchant une intégration pour minimiser son impact (visuel, sonore, réchauffe de l'air ambiant,...) sera recherchée. Elles doivent être masquées par un dispositif pérenne de même coloris que la façade, hors matériaux plastiques.

Appréciation du commissaire enquêteur

La climatisation n'est certes pas une solution satisfaisante à long terme mais, devant la tendance à la multiplication des épisodes de fortes chaleurs que nous connaissons, elle permet d'aider, surtout les plus fragiles, à surmonter ces périodes. Il serait incompréhensible d'en interdire complètement l'installation.

Le PVAP, sans l'interdire totalement, bannit les accessoires techniques, y compris les climatisations, en façade et demande qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction. Cela s'entend très bien dans un objectif de préservation du patrimoine.

Le règlement précise néanmoins qu'en cas d'impossibilité technique, mais sauf pour les climatisations, « ils peuvent être tolérés non visible de l'espace public et dissimulés derrière une grille peinte dans le même ton que la façade ».

C'est cette exclusion à la souplesse offerte par la tolérance à la règle générale, qu'il faudrait pouvoir lever au règlement pour être ainsi en adéquation avec la réponse ci-dessus du maître d'ouvrage.



Observation n° 29 – Volets roulants (SOLIHA Drôme - SALAUN)

Concernant les volets roulants, certains porteurs de projet aimeraient pouvoir en poser lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. L'obligation de maintenir des persiennes peut aussi être un frein à l'installation de personnes âgées, qui ont parfois du mal à les manipuler et préfèrent les volets roulants.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les volets roulants pourront être autorisés si non visibles depuis l'espace public et depuis le cône de vue du château. Non blancs et non PVC

Appréciation du commissaire enquêteur

La règle prévue au PVAP paraît suffisante.

Observation n° 30 – Tuiles (SOLIHA Drôme - SALAUN)

À propos des tuiles romanes demandées par le SPR, un artisan nous a indiqué qu'elles ont tendance à se déplacer plus facilement que les tuiles mécaniques, et créer des problèmes d'infiltration ou de chutes. De fait, les tuiles romanes nécessitent un contrôle annuel qui peut être coûteux pour les propriétaires.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les tuiles mécaniques fortement galbées (type Héritage, ...) pourront être autorisées. Un croquis sera ajouté.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 31 – Façades (ARNICHAND Yolaine, Architecte)

Règlement p.15 Façades (2.2) : Quid des espacements entre barreaudages et de la hauteur des garde-corps existants à conserver s'ils ne sont pas conformes ?

Commentaires et avis technique de la commune :

Un paragraphe supplémentaire sera ajouté aux dispositions générales afin de rappeler les principes issus de la circulaire du 13 décembre 1982 relative à l'amélioration de la sécurité des bâtiments d'habitation existants. Celle-ci admet que la réhabilitation du bâti ancien ne peut



conduire systématiquement à une mise en conformité intégrale avec les normes applicables aux constructions neuves lorsque cette exigence porterait atteinte à des éléments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cet ajout sera fort utile.

Observation n° 32 – Toitures (ARNICHAND Yolaine, Architecte)

Règlement p.16 Toitures (2.3) : Pourquoi ne pas autoriser les PST (plaques sous tuiles) avec tuiles de couvert et réalisation de "moustaches" en tuiles en bas de pente ?

Commentaires et avis technique de la commune :

Le type de pare pluie (PST ou souple) n'est pas contraint

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement ne parait pas exclure cette manière de procéder.

Observation n° 33 – Fenêtre de toit (ARNICHAND Yolaine, Architecte)

Règlement p. 17 Fenêtre de toit (2.3) : Pouvez-vous autoriser au moins une fenêtre de toit de 1mx1m pour l'obligation de désenfumage des cages d'escalier (1m2)

Commentaires et avis technique de la commune :

Les verrières peuvent contribuer à satisfaire les exigences de désenfumage lorsqu'elles intègrent des ouvrants conformes à la réglementation de sécurité incendie. En l'absence de solution technique réalisable avec une verrière et de dispositif existant, les fenêtres de toit pourront être de taille adaptée pour des raisons de désenfumage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Un additif au règlement pourra préciser cette possibilité.



Observation n° 34 – Menuiseries (ARNICHAND Yolaine, Architecte)

Règlement p.18 Menuiseries (2.4) : Le règlement impose des petits bois horizontaux assemblés avec le cadre. Cette fabrication ne permet pas d'obtenir une bonne performance thermique des menuiseries (qui peut être imposée en rénovation en fonction des aides mobilisées), pouvez-vous accepter des petits bois rapportés sur les vitrages ?

Commentaires et avis technique de la commune :

Les petits bois rapportés seront autorisés. Les croquis seront repris en conséquence.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 35 – Descentes EP (ARNICHAND Yolaine, Architecte)

Règlement p.20 Descentes : Est-il possible de positionner les descentes EP verticales à l'alignement des dauphins existants et conservés ? (Qui ne sont pas forcément en limites latérales)

Commentaires et avis technique de la commune :

"Positionner les descentes EP à la verticale de l'alignement des dauphins existants et conservés" est ajouté comme une autre possibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur

| Dont acte.

Observation n° 36 – Surélévation (ARNICHAND Yolaine, Architecte)

Règlement p.53 Surélévation : La surélévation est limitée à 15 cm maxi pour permettre l'isolation des toitures. Sauf que pour respecter la réglementation thermique, il est nécessaire d'avoir un isolant d'au moins 30 cm d'épaisseur, d'autant plus pour le confort d'été.

Commentaires et avis technique de la commune :

Un croquis de référence sera inséré dans le règlement, montrant le principe de surélévation avec isolant de 10 cm en surépaisseur complété par une isolation entre chevrons offrant une solution performante et évitant les solutions en sarking.



Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 37 – Inventaire (ORBAND Hervé-François, Archéologue du bâti)

(...) L'inventaire, qui prend en compte 101 bâtiments sur beaucoup plus d'un millier que rassemble le centre ancien, (...), est-il assez représentatif de l'ensemble ? (...)

Un seul exemple : au 23 rue Sainte-Croix existe une maison médiévale (XIV^e siècle ?) dont la parcelle fait l'angle des rues Sainte-Croix et Quatre Alliances. En l'étage supérieur se profilent discrètement plusieurs fenêtres de petites dimensions s'appuyant sur une corniche finement moulée. L'inventaire ne la mentionne pas. (...)

Même en cas de signalisation, comment se fera le suivi sur le terrain ? Les services d'urbanisme seront-ils assez formés pour pouvoir intervenir au bon moment alors même que les préconisations auront été préalablement formulées ? (...)

Il y aura probablement nécessité de compléter cet inventaire très partiel et donc forcément lacunaire, par un « registre » plus complet (...)

Commentaires et avis technique de la commune :

Un paragraphe sera ajouté sur la page de garde de l'inventaire pour indiquer qu'il s'agit d'un échantillonnage représentatif des principales typologies architecturales d'intérêt patrimonial et non pas un inventaire exhaustif d'édifices les plus remarquables. Par ailleurs, un travail avec le service des archives est à prévoir pour enrichir la connaissance du patrimoine.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'adjonction de ce paragraphe sera bienvenue pour éclairer le public.

CHAPITRE 6 - EVALUATION GLOBALE DU PROJET

A - INTERET GENERAL DE LA DEMARCHE

La mise en place du PVAP constitue un prolongement légitime du SPR arrêté. Et le choix de cet outil opéré par la collectivité, au regard du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), paraît judicieux pour laisser quelque souplesse dans la phase opérationnelle de protection du patrimoine.



L'adoption de ce plan, qui n'abroge par l'avis de l'ABF, permet également une meilleure information des porteurs de projets concernés par le périmètre du SPR, en leur donnant des clés de lecture plus précises sur les règles à respecter.

Pour élaborer le PVAP, la concertation préalable a été menée auprès des instances consultatives obligatoires, mais aussi en mobilisant de nombreux outils permettant au public de connaître et de participer : réunions publiques, articles dans la presse et supports habituels d'information ont été mobilisés.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des quatre permanences prévues à l'enquête publique et si celui-ci ne s'est que peu mobilisé, les outils pour faire connaître ses remarques et observations étaient largement disponibles.

Le dossier soumis à l'enquête était certes un peu technique, comme le sont de plus en plus souvent les dossiers d'enquête publique, mais restait accessible, quoique la distinction entre les questions strictement relatives au SPR et celles relevant de l'outil de gestion PVAP ne soit pas toujours claire. La lecture du règlement, qui reste la préoccupation du citoyen, permettait néanmoins de lever les éventuelles ambiguïtés quant à la nature des attendus.

L'intérêt pour le maître d'ouvrage d'engager l'élaboration du PVAP est en conséquence de se doter d'un outil de politique urbaine permettant de redonner toute sa place au patrimoine de la commune, de sensibiliser les citoyens à cet objectif, tout en permettant quelques souplesses dans la mise en œuvre opérationnelle de cette politique. Les objectifs visés par le maître d'ouvrage semblent donc atteints.

B - LES INTERROGATIONS SOULEVEES PAR LE PROJET

La qualité du dossier est réelle et n'a pas soulevé d'objection majeure de la part du public et des personnes publiques associées. Outre quelques ajouts et précisions, des aménagements, voire un accompagnement, sont néanmoins nécessaires :

- Ouvrir la possibilité de proposer des projets de facture contemporaine aux surélévations ;
- Revoir les principes d'implantation du bâti et les limitations de hauteur prévues en secteur S2 ;
- Prévoir un accompagnement des porteurs de projet, qui n'entre toutefois pas dans la rédaction du PVAP, pour répondre aux aspects opérationnels de sa mise en œuvre.



Au terme de cette enquête publique, le projet de PVAP modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'accord du préfet de région. Une fois obtenu, le conseil communautaire pourra adopter le document, et engager une procédure de mise à jour des annexes du PLU de Montélimar pour y intégrer cette servitude.

Chabeuil, le 7 juillet 2026



Gérard PAYET
Commissaire Enquêteur