



Par ailleurs, nombre d'immeubles marqueurs d'une époque et présentant un intérêt architectural, sans toutefois pouvoir prétendre au statut de monument historique, ne sont pas pris dans les périmètres qui sont proposés à la présente enquête (on peut citer à titre d'exemple, la cité Jardin). Le PLU devra en tenir compte.

#### E.4 - LES INTERROGATIONS SOULEVEES PAR LE PROJET

Dans son ensemble, le projet de SPR et de PDA soumis à l'enquête répond, sur le fond, aux attentes en matière de protection du patrimoine bâti :

- Le périmètre, quoique dentelé, du SPR est globalement justifié ;
- Arrêter un PDA afférent sur le même périmètre est utile pour améliorer la lisibilité pour le citoyen ;
- Individualiser les périmètres de protection des monuments historiques situés hors le SPR de manière à les adapter aux enjeux réels est plus opérationnel.

Néanmoins, certains éléments mériteraient d'être précisés :

- Associer les PDA du SPR et de l'ancienne Abbaye Saint-Ruf comme le souhaite l'Architecte des bâtiments de France s'entend du fait de leur proximité ;
- Ouvrir le PDA afférent au domaine de Murat-Fontlozier est indispensable pour lui conserver ses attraits ;
- Adapter le SPR ou le PDA afférent au SPR afin d'assurer une meilleure protection du Clos Genest est un impératif.

Chabeuil, le 21 août 2023

Gérard PAYET  
Commissaire Enquêteur



## E - EVALUATION GLOBALE DU PROJET

### E.1 - INTERET GENERAL DE LA DEMARCHE

Pour la ville de Valence, une telle richesse architecturale se devait d'être mise en valeur et protégée, et les nouveaux outils proposés par la loi du 17 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) permettent une meilleure individualisation des mesures de protection des monuments historiques.

La démarche engagée par la commune est donc pleinement justifiée.

### E.2 - LA PROCEDURE SUIVIE

La procédure suivie en matière d'enquête publique répond aux obligations légales.

Si on peut regretter que les mesures de publicité, quoique régulières, ont paru insuffisantes pour informer parfaitement la population, notamment dans cette période estivale, les consultations menées par la commune, afférentes au PLU et son volet patrimonial, en amont du présent projet, font que le sujet n'était pas méconnu.

L'idée d'organiser une réunion publique à propos des périmètres projetés, à première vue pertinente, a finalement été écartée. En effet, la mise en place du projet de protection pour le SPR nécessitera une seconde enquête publique, en amont ou au cours de laquelle la question d'une telle manifestation sera plus judicieuse.

### E.3 - LE LIEN AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Valence a été approuvé le 21 novembre 2022. La préoccupation quant à la protection des monuments historiques y figure dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). L'orientation n°1 de ce PADD, action 4, est ainsi libellé :

- Adapter les outils sur le traitement extérieur des bâtis, en anticipant le lien avec la réglementation du futur Site Patrimonial Remarquable ;
- Protéger les bâtiments et ensemble bâtis caractéristiques de la ville sans limiter leur possibilité d'évolution.

Si cet objectif est clairement affiché, la technicité des documents du PLU – mais ce n'est pas propre à la commune de Valence – rend difficile, pour le citoyen, la lecture et la compréhension des exigences posées. Le Géoportail mis en place permet, en partie, de remédier à cette difficulté. Aussi, il semble nécessaire qu'un effort didactique soit fait, une fois le SPR et les PDA arrêtés, pour que leur retranscription au sein du PLU soit la plus intelligible possible pour le public.



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le domaine de Murat-Fontlozier, au-delà d'être un héritage historique à préserver, présente un magnifique point de vue sur la vallée du Rhône. Si le périmètre de protection des 500 m n'est pas justifié lorsqu'il englobe des constructions sans lien avec le monument, il convient néanmoins de garder l'environnement à l'abri d'excroissances qui viendraient nuire à la préservation du site.*

*Aussi, les préoccupations du propriétaire quant au PDA proposé sont fondées.*

*Toutefois, sa proposition de PDA m'apparaît abusive lorsqu'elle vise à englober quatre sections cadastrales, conduisant à restituer la quasi-totalité du périmètre de protection antérieur. Il ne faut alors considérer que ce qui participe de la protection du monument.*

*Dans son mémoire en réponse, la commune entend les observations du propriétaire et propose des aménagements.*

- *A l'Est, le plateau de Lautagne est classé en zone Agricole protégée et Naturelle du PLU, avec une protection accrue du boisement via un Espace Boisé Classé. Il me semble qu'élargir le PDA de ce côté n'apporterait aucune protection complémentaire, sauf à considérer que l'EBC pourrait subitement disparaître ;*
- *Au sud et nord-est, le classement en zone UC du PLU assure le maintien du tissu pavillonnaire. Comme proposé par la commune, un traitement du chemin de Bois de Murat assurerait une meilleure entrée vers le site ;*
- *Au nord, le quartier en zone UB permet une hauteur plus importante mais sans réel impact sur le monument. Une légère extension comme proposée par la commune irait dans le sens d'une meilleure protection du site ;*
- *A l'Ouest, la présence d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'activités industrielles résiduelles exerce un impact indéniable sur le point de vue offert depuis le monument. La rupture urbaine opérée par la voie ferrée n'en est pas une de ce point de vue. Aussi, la réflexion engagée avec les services de l'État devra-t-elle le prendre en considération.*

*Ainsi le nouveau PDA imaginé par la commune dans son mémoire en réponse a-t-il encore besoin d'être affiné. Il serait pertinent que la commune et les services de l'État puissent poursuivre la réflexion, sur la base de ce PDA revisité, après un échange avec le propriétaire pour mieux entendre ses arguments.*

*Enfin, dans les choix qui seront opérés, il conviendra de garder à l'esprit que les protections offertes dans le cadre du PLU et celles afférentes au PDA relevant de l'Architecte des bâtiments de France, ne sont pas de même nature, et ne sont pas modifiables, règlementairement, avec la même souplesse.*

acquiert d'autres tènements boisés afin d'assurer le maintien du coteau boisé, essentiel dans le rafraichissement de la ville et la préservation de la biodiversité. L'objectif est donc à la préservation.

- Au sud et nord est du périmètre proposé, le quartier est classé en zone UC du PLU, assurant le maintien du tissu pavillonnaire, avec des hauteurs maximales à R+2 et 11 mètres sauf exception



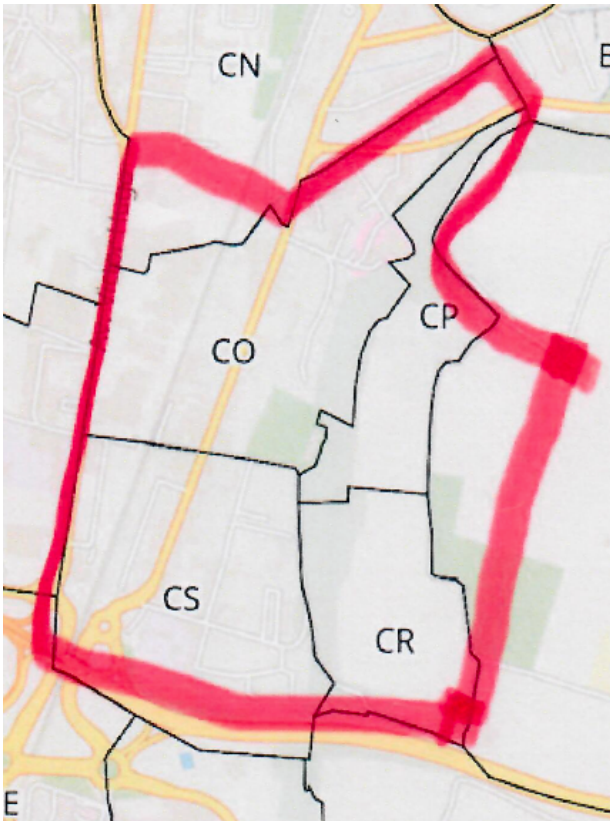
environnementale. Cette réglementation apporte une assurance à l'absence de projet de construction de taille significative créant de nouvelle covisibilité depuis le site. Il peut être étudié une extension du PDA de l'autre côté de chemin du Bois de Murat afin d'assurer une entrée au site qualitative (cf. périmètre d'étude en vert), toutefois aller au-delà ne semble pas justifié.

- Au nord du périmètre, le quartier est classé en zone UB, permettant une hauteur plus importante pouvant générer une covisibilité. Le périmètre est stoppé

au sud d'un ensemble collectif sur l'Est de l'avenue de la Libération. Les éventuels projets n'auront pas d'impacts significatifs sur cette situation. A l'Ouest de l'avenue de la Libération, les constructions sont moins imposantes. Aussi, il peut être étudié une légère extension du périmètre, à hauteur du collectif (cf. périmètre d'étude en vert).

- A l'Ouest du périmètre, la voie ferrée crée une rupture avec le quartier Calvaire Hugo. Ce dernier est marqué par une forte densité, la présence d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'activités industrielles résiduelles. La réglementation du PLU y est plus souple, autorisant des hauteurs à R+4 voire R+5 par exception. Ce tissu urbain préexiste et fera l'objet de renouvellement urbain à la cessation des activités. L'impact sera positif avec une amélioration des constructions présentes sur le secteur, qui ne pourront toutefois excéder la hauteur des collectifs en place sur le quartier. Aussi, à ce stade il ne semble pas utile d'étendre le périmètre à l'ouest de la voie ferrée mais une réflexion est engagée entre les services de l'État et la commune afin d'étudier ce point. L'analyse ne portera toutefois que sur la continuité du périmètre existant (cf. périmètre d'étude en vert).

Au-delà de ces périmètres d'analyses à approfondir, et au regard de la réglementation du PLU et de la possible saisine facultative de l'ABF, il ne semble pas pertinent d'envisager une extension plus conséquente du périmètre.



- Le domaine a été ouvert aux visites pour la première fois en 2022 pour les journées du Patrimoine ;

- Il est important de protéger les abords du plateau de Lautagne, situé à l'arrière du domaine, et son riche écosystème ;

- Prendre en compte les changements climatiques par une action d'homogénéisation de l'urbanisation du quartier et sa végétalisation, et en soumettant les projets à l'avis de l'Architecte de bâtiments de France ;

- Ne pas négliger les points de vue offerts depuis le plateau de Lautagne, mais aussi du domaine ;

- Éviter les risques de changement de règles d'urbanisme qui ouvriraient la voie à une urbanisation non maîtrisée des abords du domaine ; une absence de protection serait catastrophique pour l'ensemble ;

Il propose un nouveau PDA, élargi aux sections cadastrales CS, CO, CP et CR (plan ci-joint).

### Commentaires et avis technique de la commune

Il convient de rappeler que l'article L123-1 du Code de l'environnement indique que « Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. ». La jurisprudence administrative considère usuellement que des modifications de projets émanant des observations recueillies lors de l'enquête publique peuvent être mises en œuvre sous réserve de ne pas modifier substantiellement l'économie générale du projet (ex. CE, 5 mars 2021, n° 424323).

Les pétitionnaires s'inquiètent de la réduction de la protection admise autour du site.

Comme indiqué ci-après, le PLU offre des garanties en la matière. Toutefois, il est proposé d'ouvrir la réflexion entre la ville et les services de l'État afin de réajuster au besoin le PDA.

- A l'Est du monument historique, le plateau de Lautagne est classé en zone Agricole protégée et Naturelle du PLU, avec une protection accrue du boisement via un Espace Boisé Classé. Ces prescriptions assurent l'inconstructibilité des sites. Ainsi, aucun projet de construction déclenchant un avis de l'ABF ne pourra voir le jour. Les éventuels projets d'aménagement d'espace public admis dans le boisement, sous condition de n'abattre aucun arbre, ne seront pas soumis à l'ABF alors qu'ils le seraient sous le régime PDA. Toutefois, ce type de projet ne pourra être porté que par la commune, sécurisant le traitement qualitatif de l'Est du site. A noter que cette dernière



*La préoccupation des propriétaires du Clos Genest m'apparaît pleinement justifiée : la limite du SPR, et du PDA proposé, au ras de ses façades peut laisser craindre une dégradation possible de l'environnement immédiat du monument, allant à l'encontre de sa préservation et de sa mise en valeur.*

*Il est donc nécessaire d'élargir le périmètre de protection.*

*La proposition de la ville, dans son mémoire en réponse, est pertinente en ce qu'elle intègre un espace directement relié à l'édifice et répond globalement aux propriétaires ; l'objectif étant essentiellement une intervention de l'Architecte des bâtiments de France avant tout projet dans ce périmètre. Une rencontre desdits propriétaires serait naturellement un atout pour arrêter le périmètre.*

*Deux voies sont possibles pour y répondre : l'extension du périmètre du SPR, ou celle du périmètre du PDA correspondant au SPR. Dans le premier cas, un nouvel examen par la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) serait exigé. Dans le second cas, l'évolution du PDA pourrait être décidée localement (et probablement plus rapidement) avec l'Architecte des bâtiments de France.*

*Le choix de la procédure reviendra à la commune en accord avec les services de l'État.*

## **Observation n° 2 : Domaine de Murat-Fontlozier**

*Le propriétaire du domaine Murat-Fontlozier, appuyé par l'association nationale « la Demeure historique », a fait valoir les arguments suivants :*



- Sur ses côtés, y compris le centre des impôts en limite séparative, entre la rue Frugière et la rue Derodon, voire jusqu'au chemin du Ruisseau partie des canaux de Valence, reconnus patrimoine naturel et culturel de la ville.

### Commentaires et avis technique de la commune

*Il convient de rappeler que l'article L123-1 du Code de l'environnement indique que « Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. ». La jurisprudence administrative considère usuellement que des modifications de projets émanant des observations recueillies lors de l'enquête publique peuvent être mises en œuvre sous réserve de ne pas modifier substantiellement l'économie générale du projet (ex. CE, 5 mars 2021, n° 424323).*



*Les pétitionnaires mettent principalement en avant le souhait que l'architecte des bâtiments de France soit consulté pour les projets situés en visibilité avec les monuments concernés et que les abords soient règlementairement protégés. Les observations sont peu précises sur le périmètre à étendre, SPR ou PDA.*

*Le SPR et les périmètres délimités des abords ont pour point commun la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel. La*

*différence réside dans les impacts règlementaires et procéduraux des outils.*

*Aussi, il est proposé de retravailler le périmètre délimité des abords. Il permettra de recueillir un avis conforme de l'ABF pour chaque projet de travaux sur l'extérieur du bâti, avec des exigences plus souples que dans le périmètre SPR. La nouvelle délimitation sera retravaillée conjointement par les services de l'État et la ville de Valence afin de prendre en compte les demandes, selon la logique de covisibilité appréciée dans le régime antérieur du périmètre de 500 mètres et des souhaits des pétitionnaires (cf. périmètre d'étude de l'extension en vert ci-dessous). Les PDA ne seront créés qu'à l'issue de ce travail de modification, sans déclencher de nouvelles délibérations du conseil municipal et enquête publique au regard du faible impact sur l'ensemble des PDA.*

### Appréciation du commissaire enquêteur



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La ville s'oriente vers un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Cet outil est établi par défaut sur le périmètre du site patrimonial remarquable, lorsqu'aucun plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) n'a été mis en œuvre. La démarche est engagée et motivée par la délibération du 26 juin 2023 du conseil municipal, et devra prendre en compte les éventuelles modifications issues de la présente enquête publique.*

## **D.2 - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Seuls certains propriétaires privés de monuments historiques se sont manifestés sur cette enquête.

### **Observation n° 1 : Villa des Cigales et villa Margot**

Ces deux villas constituent, pour le classement au titre des monuments historiques, un ensemble unique dénommé Clos Genest. La villa des Cigales est partagée entre trois copropriétaires, alors que la villa Margot appartient à un couple de propriétaires.

Tous se sont manifestés lors de l'enquête publique, avec les mêmes préoccupations que l'on peut résumer de cette manière :

- Les propriétaires regrettent l'absence, selon eux, de dialogue préalable avant enquête publique, a minima d'information, alors qu'ils estiment mettre beaucoup de leur énergie à l'entretien de ce patrimoine commun ;
- Seul ce monument se situe sans aucune protection des abords, en limite de périmètre du SPR. Cela signifie concrètement que l'ABF ne sera jamais consulté pour une construction aux abords, et en particulier de l'autre côté de la rue des Moulins, en vis à vis direct. Ils indiquent comprendre la suppression du périmètre arbitraire de 500 m, peu adapté, mais passer à une absence totale de protection des abords en vis-à-vis immédiat, leur apparaît comme une aberration ;
- Le projet de périmètre SPR, qui passe au ras des façades, ne correspond pas, selon eux, à la protection dont doit bénéficier le Clos Genest, classé à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques ;
- Ils proposent que le périmètre soit modifié pour comprendre :
  - L'ensemble des parcelles en face du monument, soit tous les numéros pairs, du numéro 22 rue des Moulins, à l'angle de la rue Frugière, au numéro 56 rue des Moulins, à l'angle de la rue Dérodon, sans discontinuité ;





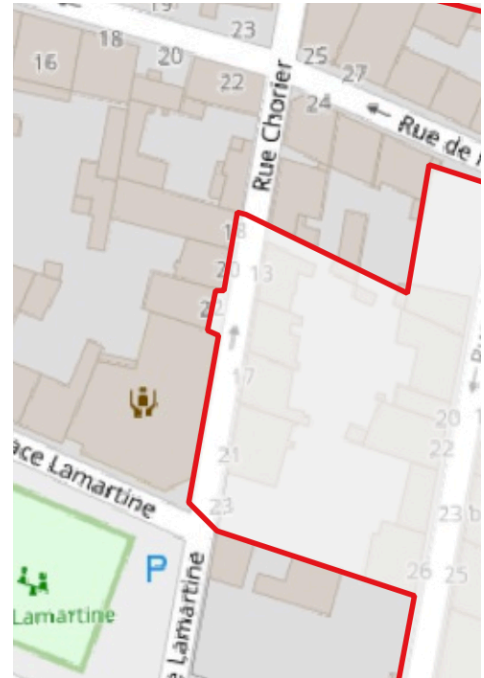
*Dans la rue Chorier, en prolongement de la rue Lamartine, le périmètre du SPR suit un découpage cadastral qui exclut la plupart des maisons situées à l'est. Pourtant, à première vue, l'ensemble apparaît cohérent et les constructions (cf. page 187 du diagnostic) datent globalement de la même époque. Quels sont les arguments qui ont conduit à cette exclusion ?*

#### **Commentaires et avis technique de la commune**

*Cette délimitation vise à clore le périmètre en valorisant l'angle de l'avenue de Chabeuil et la Place Lamartine en tant qu'espaces publics caractéristiques du SPR.*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le « trait de plume » utilisé ici pour la délimitation du SPR n'est pas pleinement motivé et la façade coté numéros impairs aurait gagné à être prise en compte.*



### **Question du CE n° 8**

*Quelles sont les perspectives, et l'échéancier, qu'envisage la commune pour la mise en place d'un plan de gestion du SPR ?*

#### **Commentaires et avis technique de la commune**

*La ville s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Le Conseil Municipal a délibéré en ce sens le 26 juin dernier, cf. annexe à la présente réponse. Le travail est en cours, l'échéancier **prévisionnel** est le suivant :*

- - 1e trimestre 2024 : Arrêt du PVAP en Conseil municipal
- - 1e et 2 trimestres 2024 : Consultations administratives
- - 2e trimestre 2024 : Enquête publique
- - 4e trimestre 2024 : Approbation du PVAP en Conseil municipal



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette interrogation, portée dès le début de l'enquête par le commissaire enquêteur, a été également soulevée par les propriétaires des villas Margot et des Cigales (cf. ci-après).*

*D'autres édifices, situés sur le pourtour du SPR, voient également réduite leur zone de protection, mais sans que cela nuise à leur conservation.*

### **Question du CE n° 6**

*Du fait du peu de lien de la Villa Gayet avec son environnement immédiat, le PDA proposé est réduit. La note de présentation fait état d'un renforcement de la réglementation pour le reste du quartier, notamment la Cité Jardin, marqueur d'une époque, située à proximité. Quelles sont les principales mesures mises en place ?*

### **Commentaires et avis technique de la commune**

*La cité jardin est incluse dans un secteur dédié du PLU, UC1c, permettant de protéger les principales caractéristiques du bâti (forme des ouvertures, clôtures).*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Il est à relever que, le diagnostic patrimonial ayant été engagé concomitamment à celle de révision du PLU, ce dernier recense un grand nombre d'édifices qui, sans relever des monuments historiques, sont des marqueurs architecturaux pour la ville. Des dispositions spécifiques ont pu être prises pour certains d'entre eux.*

### **Question du CE n° 7**

La ville, en complément de Valence Romans Agglo et de l'État, accompagne financièrement certains travaux de rénovation à l'heure actuelle. Elle anime notamment une opération façade, avec un budget de 225 000 € pour la période de 2023 à 2025. Le coût de la démarche n'a pas encore été évalué, elle dépendra pour la commune des nouveaux règlements d'aides à mettre en place, réadaptant les dispositifs en place. Aujourd'hui ces derniers sont en effet pensés en fonction d'un périmètre découlant de l'opération de revitalisation de territoire impulsée par Action Cœur de Ville et non de la réflexion de protection patrimoniale.

Ces actions viennent compléter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat portée par Valence Romans Agglo et permettant de mobiliser des aides en vue de la rénovation du logement et du renouvellement de certains îlots urbains. Ainsi, près de 422 réhabilitations de logements devraient être accompagnées financièrement (5% du parc de l'OPAH) et 55 logements vacants remis sur le marché. Plus de 10 millions d'euros seront mobilisés par les différents acteurs, dont 540 000 euros mobilisés par la ville, notamment pour le plan façades, avec un doublement des aides pour le bâti d'intérêt patrimonial. L'accompagnement est également administratif et technique via la création d'une maison de l'habitat pour prodiguer les conseils aux propriétaires.

### Appréciation du commissaire enquêteur

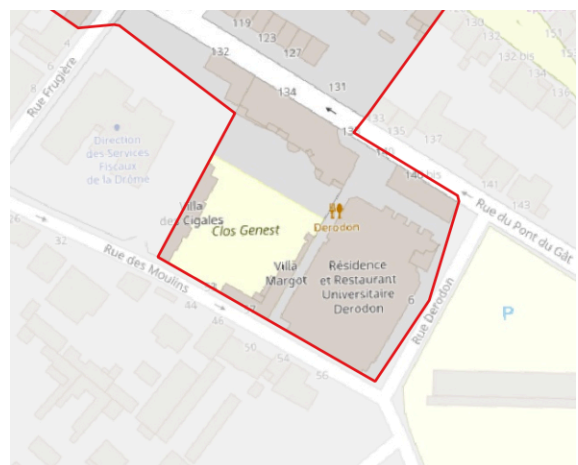
La création du SPR n'est pas sans conséquence financière pour la puissance publique. La commune en a clairement conscience. Elle devra toutefois affiner ses prévisions pour une évaluation réaliste des coûts des dispositifs qui seront mis en place.

### Question du CE n° 5

Certains monuments historiques à protéger se situent en limite du périmètre du SPR, à l'exemple de la Villa Margot, et n'ont, au moins dans une direction, aucun périmètre de protection. Cela signifie-t-il que les constructions situées en toute proximité (de l'autre côté de la rue), - semble-t-il en covisibilité -, n'auront aucune contrainte ?

### Commentaires et avis technique de la commune

Les constructions qui ne sont incluses ni dans le SPR ni dans un PDA ne seront pas soumises par les contraintes liées à ces protections patrimoniales : l'ABF ne sera consulté que si la ville le souhaite et seules les règles du PLU s'appliqueront.





*Rappelons que, si elle a été rarement mise en œuvre, la procédure de déclassement total ou partiel d'un immeuble classé est permise par l'article L 621-8 du code du Patrimoine. Sans réel projet pour ce site, une réflexion en ce sens pourrait être envisagée.*

### **Question du CE n° 3**

*La ville et l'UDAP sont convenues de la mise en place d'un PDA pour épouser les limites du SPR. Comment s'articulent les deux types de protection sur ce même espace ?*

#### **Commentaires et avis technique de la commune**

*Au droit du périmètre SPR, le PDA ne produit pas d'effet complémentaire. Ainsi,*

- - *Secteur SPR et PDA : Avis conforme ABF en cas de travaux sur l'aspect extérieur des bâtiments, application du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (en cours d'élaboration) et possibles avantages fiscaux*
- - *Secteur PDA : Avis conforme ABF en cas de travaux sur l'aspect extérieur des bâtiments*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*A cela s'ajoute la suppression des reliquats des zones de 500 m autour de chaque monument historique, débordant le périmètre du SPR, précédemment appliquées.*

### **Question du CE n° 4**

*Il est proposé d'élargir la protection concernant actuellement le site inscrit de manière à prendre en compte, notamment, des bâtiments construits dans la seconde moitié du XXe siècle. Cette évolution viendra, en conséquence, peser sur les obligations des propriétaires, compensées par des aides pour certains travaux. Comment la ville anticipe-t-elle cet infléchissement et en a-t-elle évalué le coût pour la collectivité et l'État ?*

#### **Commentaires et avis technique de la commune**



### **Commentaires et avis technique de la commune**

*La révision générale du PLU a été approuvée le 21 novembre 2022. Afin d'assurer la cohérence avec le périmètre de SPR en projet, deux dispositions particulières ont été prises sur le règlement graphique :*

- *Zonage dédié sur le périmètre SPR, avec les zones UA, UB1 et UC1 ;*
- *Repérage de bâtiments d'intérêts patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme*

*Les périmètres délimités des abords n'ont pas donné lieu à un zonage spécifique. Ce point pourra être retravaillé lors d'une modification ultérieure ou à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU générée par l'élaboration du PVAP.*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le nouveau PLU a anticipé la création du SPR en prévoyant un zonage dédié qui permet de (relativement) simplifier la lecture des documents d'urbanisme.*

*Il serait souhaitable, toujours dans l'objectif de lisibilité, d'effectuer une démarche analogue pour les PDA qui seront arrêtés à la suite de l'enquête publique.*

### **Question du CE n° 2**

*Les ruines de l'Abbaye Saint-Ruf, dont il est proposé de protéger les abords, sont envahies par la végétation et se dégradent. La commune a-t-elle un projet sur ce site ?*

### **Commentaires et avis technique de la commune**

*La ville n'a pas de projet sur ce site, l'objectif est de sécuriser les lieux. La valorisation de ces ruines présente aujourd'hui un coût trop important pour la collectivité.*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La visite sur le terrain m'a interrogé quant au devenir de ce site dont les ruines, déjà endommagées, continuent de se dégrader.*



---

## B - CHOIX DE LA PROCEDURE

Le code du Patrimoine renvoie aux procédures d'enquête publique du code de l'environnement pour la création du SPR et des PDA. En outre, le préfet est chargé d'organiser l'enquête publique (R 631-2 du code du Patrimoine) pour la création du SPR.

La procédure retenue pour la création du SPR et des PDA pour la commune de Valence respecte ces prescriptions.

---

## C - COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, j'ai dressé procès-verbal des observations, et l'ai remis dès le 4 août 2023 au pétitionnaire en lui indiquant qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour m'adresser ses remarques éventuelles.

Le « mémoire en réponse » m'a été communiqué par courriel le 16 août 2023. Ce document est clair et apporte une réponse à chacune des remarques, propositions ou contre-propositions. Ces réponses sont intégrées à l'analyse effectuée ci-après.

---

## D - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations du public étant peu nombreuses, je les ai reprises en exhaustivité et ai également fait part au pétitionnaire de mes propres interrogations.

---

### D.1 - INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai demandé les éclaircissements suivants au maître d'ouvrage :

#### **Question du CE n° 1**

*La commune avait engagé concomitamment la refonte de son PLU et le travail sur la protection patrimoniale. Pour des raisons de planification, les deux projets ont été dissociés et le PLU a été adopté récemment.*

*Comment le PLU reprend-il (ou reprendra-t-il), notamment graphiquement, les limites du SPR et celles des 3 PDA, de manière à les rendre explicites pour le citoyen ?*





## CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET

### A - CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

Il y a quelques années, la commune de Valence avait engagé une réflexion à propos de la mise en valeur de son patrimoine architectural. Celle-ci n'avait pu aboutir.

La révision générale du Plan local d'urbanisme a donné l'occasion de reprendre la réflexion, dans le cadre de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine dite « loi LCAP », laquelle a créé les sites patrimoniaux remarquables (SPR) en remplacement des secteurs sauvegardés, des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), des zones de protection du patrimoine architectural (ZPPAU) et des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), et clarifié le régime de protection des abords de monuments historiques.

Pour des raisons de planification, les démarches de révision du PLU et de protection du patrimoine ont dû être menées indépendamment.

La commune motive son projet par le besoin de conforter la protection du patrimoine de l'hypercentre ; conserver les qualités architecturales et patrimoniales des faubourgs ; protéger la diversité architecturale, allant du Moyen-Âge aux années 60, en passant par toute la phase de reconstruction ; et fixer les limites en fonction des coupures urbaines, visuelles ou paysagères.

Pour cela, elle propose la création d'un Site patrimonial remarquable (SPR) au sens de l'article L 631-1 du code du Patrimoine autour du centre médiéval, et de plusieurs Périmètres délimités des abords (PDA) au sens de l'article L 621-31 du même code, notamment pour les monuments historiques situés à l'extérieur du SPR.

Un état des lieux détaillé a été élaboré en ce sens, permettant de proposer ces périmètres, à la fois plus attentifs aux édifices représentatifs de l'histoire architecturale plus récente, et soucieux de ne pas imposer des périmètres déconnectés d'une certaine réalité du terrain. Une enquête environnementale unique a alors été engagée, sous la responsabilité du préfet de la Drôme, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et celui de l'Architecte des bâtiments de France.

Compte-tenu de la richesse patrimoniale de la ville de Valence, une telle démarche ne peut être que saluée.



Notre échange, très instructif, a également porté sur la genèse du projet de SPR et de PDA, ainsi que sur les arguments qui ont conduit au choix des projets de périmètres ;

- La SNCF, affectataire du bâtiment de la Gare de Valence ;

Après plusieurs échanges téléphoniques avec plusieurs responsables, visant essentiellement à se faire expliquer la démarche de la présente enquête publique, il a été convenu qu'une observation serait adressée par mail sur l'adresse dédiée si, bien entendu, l'étude du dossier soulevait des interrogations ;

- M. Souren Yazedjian, propriétaire de la Villa Gayet, ou Domaine de Valensolles ;

Je n'ai pas obtenu de réponse de M. Yazedjian. J'avais cependant été informé par la commune que ce propriétaire refusait tout contact. J'ai néanmoins renouvelé mon message... sans succès.

Je n'ai pas pu trouver de contact pour l'Hôtel de Pampelonne, (Inv. MH par arrêté du 21 septembre 1981), situé au 38 Grande rue ; la SCI propriétaire ayant été récemment dissoute. Et la personne que j'ai pu rencontrer sur place n'a pas été en mesure de me renseigner.

Enfin, M. Aubert, propriétaire du domaine de Murat-Fontlozier, m'a accueilli sur place lors de la première visite de terrain.

Et, bien entendu, j'ai pu discuter avec les représentantes de la commune, propriétaire de plusieurs monuments historiques : Mme Fabié, mais également Mme Gayanée Markarian, conseillère de la ville de Valence, déléguée à la sauvegarde et à la promotion du patrimoine historique et culturel, notamment en charge de la définition du SPR.

---

#### E - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai effectué les permanences aux lieux, dates et heures telles que prévues par l'arrêté préfectoral précité. Si elles se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, le public ne s'est toutefois pas déplacé.

---

#### F - CLOTURE ET RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES.

L'enquête s'est achevée le vendredi 4 août 2023. L'unique registre déposé en mairie a été clos par mes soins pour être joint au présent rapport où il figure en annexe.

Il n'enregistre aucune contribution manuscrite du public, mais 6 contributions parvenues par courriel et qui ont été agrafées au registre au fur et à mesure de leur arrivée.



Ce dernier, le 9 mai 2023, a émis un avis favorable, qu'il a complété d'un addendum le 26 juin 2023, pour :

- La création d'un PDA par addition des périmètres du projet de PDA sur les mêmes délimitations que le site patrimonial remarquable (SPR), et du projet de PDA afférent à l'ancienne abbaye Saint-Ruf ;
- La création d'un PDA spécifique pour, d'une part, la Villa Gayet (ou domaine de Valensolles) et, d'autre part, la Villa Murat-Fontlozier.

## D - CONSULTATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET AFFECTATAIRES DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le cadre de la procédure de création du PDA, l'article R 621-93 IV prévoit que « *le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.* ». Contact a donc été pris le 10 juillet 2023 avec :

- Un représentant des propriétaires du Clos Genest, sis rue des Moulins ;  
  
Le Clos Genest est composé de deux propriétés : la villa Margot appartenant aux époux Piolet, et la Villa des Cigales partagées entre trois co-propriétaires. A l'exception d'un de ces co-propriétaires, j'ai pu rencontrer sur place, le 25 juillet 2023, les représentants de cet ensemble classé au titre des monuments historiques ;
- Un représentant des propriétaires de l'Hôtel Tardy de Montravel, sis au 31 rue Grande ;  
  
M. André a accusé réception de mon message, puis j'ai eu un appel téléphonique afin d'obtenir des explications quant à la procédure en cours ;
- Un représentant des propriétaires de l'Hôtel des Ponts-et-Chaussées, sis côte des Chapeliers ;  
  
J'ai obtenu de même, le 19 juillet, un contact téléphonique en vue d'avoir des informations sur l'enquête publique ;
- Le département de la Drôme, propriétaire de la Chapelle des Cordeliers ;  
  
Une réponse automatique m'a permis de m'assurer que mon message était bien parvenu à son destinataire ;
- L'Architecte des bâtiments de France, représentant l'État propriétaire de la Chapelle des Capucins et de la Cathédrale Saint-Apollinaire ;  
  
J'ai pu rencontrer le 20 juillet 2023 M. Philippe Aramel, Architecte des bâtiments de France, en ses bureaux de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Drôme.



Au regard des observations ci-dessus il apparaît, sans préjuger des éventuelles décisions du juge, que les formalités d'accès aux documents ont été respectées.

## B - REUNION PUBLIQUE

Compte-tenu de la large consultation préalable organisée dans le cadre de la révision du PLU, au sein de laquelle les questions patrimoniales ont fait l'objet d'une attention particulière, mais également du risque de confusion qu'il pourrait résulter du dispositif légal qui prévoit que la mise en place des protections fasse l'objet d'une seconde enquête publique, une fois les périmètres délimités, je n'ai pas jugé utile de mettre en place une réunion publique en cours d'enquête.

## C - AVIS PREALABLES A L'ENQUETE

### C.1 - COMMISSION NATIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a créé la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), venue réunir et remplacer la Commission nationale des monuments historiques, la Commission nationale des secteurs sauvegardés et le Conseil national des parcs et jardins. L'article L 631-2 du code du Patrimoine impose que son avis soit requis avant toute création d'un site patrimonial remarquable.

Celle-ci s'est prononcée favorablement, au cours de sa séance du 12 janvier 2023, au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Valence, conformément au périmètre proposé par la commune.

En outre, le procès-verbal de la séance relève que *« la révision du PLU a été l'occasion de faire évoluer le projet de document d'urbanisme pour lui donner une dimension patrimoniale complémentaire au projet de SPR »*.

Enfin, la commission a *« formulé le vœu à l'unanimité qu'une étude soit réalisée en vue d'évaluer l'opportunité de mettre en place un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur une partie du périmètre du site patrimonial remarquable proposé »*.

### C.2 - ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Aux termes de l'article L 621-31 du code du Patrimoine, la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) peut être proposé par l'Architecte de bâtiments de France (ADF) ou, lorsque la proposition émane de l'autorité compétence en matière de plan local d'urbanisme, après accord de l'Architecte des bâtiments de France.



## D - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

En application de l'article R 631-2 du code du patrimoine, les enquêtes publiques portant sur le classement d'un SPR relèvent de la responsabilité de l'État.

Le préfet de la Drôme a donc ouvert, par arrêté du 12 juin 2023, l'enquête publique unique – faculté permise par les articles L 123-6 et R 123-7 du code de l'environnement - portant création d'un périmètre patrimonial remarquable (SPR) et délimitation du périmètre des abords des monuments historiques (PDA) sur la commune de Valence (Drôme). Les modalités suivantes y sont énoncées :

- L'enquête dure 31 jours consécutifs, du 5 juillet 2023 au 4 août 2023. A l'issue de l'enquête, la décision de classement du SPR sera prise par arrêté du ministre de la Culture, et la création du périmètre délimité des abords (PDA) pourra être arrêtée par le préfet de région ;
- Le dossier est mis à disposition du public à la mairie de Valence, siège de l'enquête, accompagné d'un registre papier sur lequel il pourra consigner ses observations. Le dossier est également consultable sur un poste informatique à l'Espace Jacques Brel, et également sur le site internet des services de l'État ([www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)) où le public pourra pareillement déposer ses observations. Les observations du public pourront enfin être adressées par courrier postal ;
- Le commissaire enquêteur tiendra permanence les mercredi 5 juillet 2023 de 9h00 à 12h00, samedi 8 juillet 2023 de 9h00 à 12h00 et vendredi 4 août de 14h00 à 17h00 ;
- Le maire de Valence fait afficher, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, un avis d'enquête publique. Le préfet de la Drôme 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 rencontre le responsable du projet et lui communique la synthèse des observations du public. Le responsable du projet dispose de 15 jours pour produire son mémoire en réponse.

## CHAPITRE 3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### A - ACCES AUX DOCUMENTS

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en dehors et pendant mes permanences à la mairie de Valence, sise 1 place de la Liberté, 26000 Valence. Par ailleurs, le public avait accès à un ordinateur à l'Espace Jacques Brel, direction de l'aménagement urbain, sur lequel consulter le dossier.

En outre, comme prescrit par l'arrêté préfectoral, le dossier complet était consultable sur le site internet des services de l'État et sur celui de la commune concernée.



En outre, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, ici le préfet de la Drôme, a publié l'avis, mis à disposition le dossier complet, et proposé un lien électronique pour déposer les observations, sur le site internet de la préfecture.

## VALENCE - PROJETS DE CRÉATION DU PÉRIMÈTRE DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE VALENCE - ENTIER DOSSIER ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Vos observations sur cet article

[Déposer une observation](#)

Mis à jour le 05/07/2023

Le pétitionnaire, la commune de Valence, a également communiqué sur son site internet à propos de cette enquête, tout en redirigeant les internautes vers le site de la préfecture.

Cette communication étant, selon moi, insuffisamment visible, j'ai demandé que l'information figure dès le portail du site internet de la ville. Cela a pu être mis en place dans les derniers jours de l'enquête.



### Enquête publique site patrimonial remarquable

PRÉFET DE LA DRÔME  
- AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE -

**PROJETS DE CRÉATION DU PÉRIMÈTRE DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE VALENCE**

Plus d'infos [en cliquant ici](#)

Par arrêté préfectoral, une enquête publique environnementale unique sur les projets susvisés est prescrite sur la commune de VALENCE. Cette enquête d'une durée de 31 jours consécutifs se déroulera du mercredi 5 juillet 2023 au vendredi 4 août 2023 inclus.

Malgré tout, je peux considérer que les conditions réglementaires de publication ont été respectées.





motivations de la collectivité, nous avons convenu avec Mme Fabié de l'organisation d'une visite sur place des sites les plus marquants du projet.

Celle-ci a eu lieu le 7 juillet 2023 et a permis également de rencontrer le propriétaire de la villa Murat-Fontlozier qui nous a ouvert ses portes. J'ai effectué seul une seconde visite de terrain, le 13 juillet 2023, afin de mieux appréhender le découpage aboutissant au pourtour du SPR.

## C - MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

Bien que la concertation en amont de l'enquête publique ne soit pas expressément prévue par les textes, la commune de Valence a organisé une large information relative à la révision du PLU, impliquant plus de 4 000 personnes et dans laquelle la réflexion portant sur le patrimoine était incluse. Outre la publication régulière dans la revue municipale, un affichage sur les démarches d'urbanisme en cours et un recueil d'observations sur un site internet dédié, la commune a organisé un atelier thématique sur le patrimoine en mai 2021.

Conformément à l'article R 123-11 du code de l'Environnement, les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par la préfecture le 15 juin 2023, soit dix-neuf jours avant l'ouverture de l'enquête, dans deux journaux : Le Dauphiné libéré et Peuple Libre. Ces parutions ont été répétées dans les mêmes journaux le 6 juillet 2023, soit dans les 8 premiers jours de l'enquête.

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 la mairie, siège de l'enquête, et à l'Espace Jacques Brel (direction de l'aménagement urbain). Un certificat du maire de Valence en atteste.



Par ailleurs, les documents complémentaires suivants, également mis à la disposition du public durant l'enquête :

- Une chemise comportant copie des parutions dans les journaux

Les documents généraux suivants couvrent le dossier :

- L'ordonnance n° E23000082 / 38 du 24 mai 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté du préfet de la Drôme du 12 juin 2023 portant ouverture de l'enquête publique unique ;

L'ensemble était accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations du public.

Il me paraît que le dossier présenté répond à toutes les exigences ci-avant rappelées.

## CHAPITRE 2 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

### A - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance n° E23000082 /38 du 24 mai 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, avec pour suppléante Mme Pascale DESMARAIS.

### B - RENCONTRES PRELIMINAIRES

Après de premiers échanges par courriel et téléphone avec M. Renaud Emery, au service des enquêtes publiques de la préfecture de la Drôme, je l'ai rencontré le 8 juin 2023 en son bureau afin de convenir de l'organisation de l'enquête. S'en est ensuivi des échanges pour finaliser la rédaction du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête.

J'avais également joint le pétitionnaire, en la personne de Mme Angeline Fabié de la direction de l'aménagement urbain, représentante de la commune de Valence, laquelle m'avait fourni, par voie électronique, le projet de dossier à soumettre à l'enquête.

Le 21 juin 2023, j'ai retrouvé Mme Fabié et M. Emery à la préfecture, où nous avons réglé les derniers détails d'organisation et où un dossier complet (papier) m'a été remis. Après l'exposé des



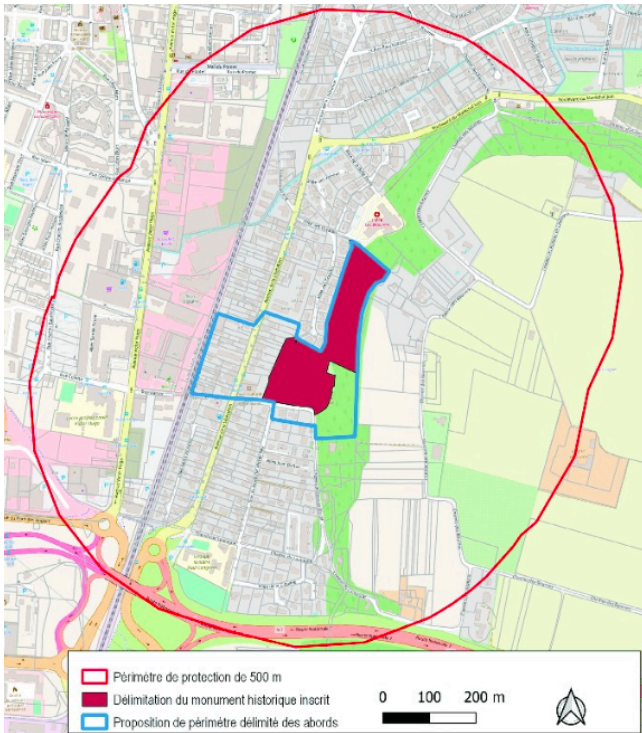
## D - DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

La composition du dossier soumis à l'enquête, pour ce qui concerne les périmètres de protection des abords (PDA), doit respecter les prescriptions de l'article R 123-8 du code de l'environnement, à savoir comporter une note de présentation non technique, une notice explicative du projet de périmètre, un plan suffisamment précis dudit périmètre, et le bilan de la concertation préalable lorsque celle-ci a été mise en œuvre.

Quant à la composition du dossier afférent au projet de SPR, aucune obligation formelle ne lui est imposée. Cependant, dans le respect des règles habituelles de transparence et d'accès du public à l'information, elle doit permettre de comprendre les objectifs poursuivis et les motivations de l'autorité publique pour recourir à cette protection, ainsi que de visualiser sans ambiguïté le périmètre concerné.

Le présent dossier soumis à l'enquête publique était composé de :

- la note de présentation de la mise à l'enquête publique du projet de création du périmètre de SPR et des périmètres PDA ;
- une chemise de pièces administratives :
  - les délibérations du conseil municipal du 23 mai 2020 engageant la procédure de création du périmètre SPR ; du 22 novembre 2021 proposant le périmètre ; et du 27 juin 2022 proposant les périmètres PDA ;
  - l'avis de l'Architecte des bâtiments de France en date du 9 mai 2023 et son addendum du 26 juin 2023 ;
  - le procès-verbal et l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) en date du 12 janvier 2023 ;
  - le bilan de la concertation menée dans le cadre de la préparation de la révision du PLU et de la refonte des protections patrimoniales entre avril 2021 et mai 2023 ;
- un dossier relatif au SPR
  - le diagnostic patrimonial du 30 novembre 2021, document de 308 pages, permettant d'identifier les enjeux en termes de protection patrimoniale et proposant le périmètre SPR ;
  - un plan du SPR en grand format ;
- un dossier relatif aux PDA
  - la proposition de délimitation des périmètres PDA.



Le logis principal, datant probablement du XVIème siècle mais modifié à plusieurs reprises, est une maison forte surplombant le quartier de Fontlozier, à la lisière du plateau de Lautagne, et disposant d'un large point de vue sur la rive droite du Rhône.

Le périmètre de protection projeté englobe la parcelle d'assise du domaine et une parcelle au sud comprise dans un espace boisé classé (EBC) sur le plan local d'urbanisme ; puis s'étend à l'ouest jusqu'à la voie ferrée.

#### C.2.4 - Ancienne Abbaye de Saint-Ruf



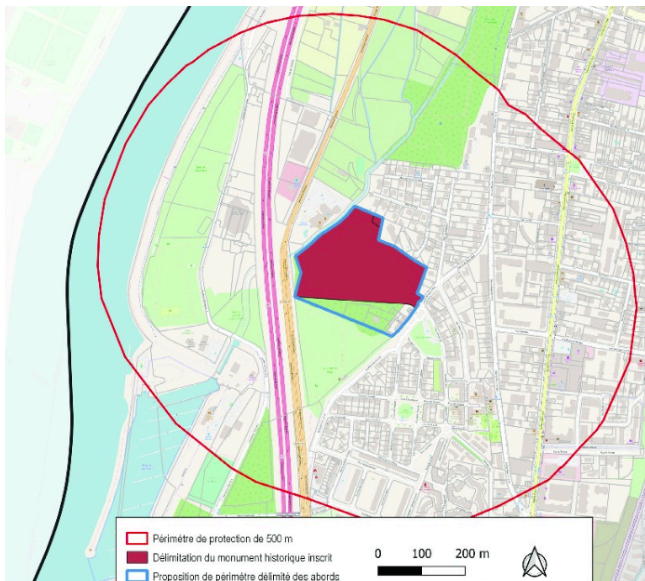
Ne subsiste de cette abbaye du moyen-âge, inscrite aux monuments historiques en 2014, que quelques vestiges d'une ferme, envahis de végétation. L'ensemble est pris entre, au nord, un parking pour les visiteurs du Parc Jouvet et, au sud, un garage automobile ; le tout à proximité de l'autoroute A7.

La proposition de périmètre de protection tient compte de cet environnement, en entrée de ville, dans la continuité du SPR.

Cette continuité a conduit l'Architecte des bâtiments de France à suggérer d'inclure le PDA afférent à l'Abbaye Saint-Ruf dans celui du centre-ville, sans toutefois modifier le périmètre du SPR. « Ainsi, le PDA n'est plus confondu avec le SPR à cet endroit. »



### C.2.2 - Villa Gayet ou Domaine de Valensolles



La villa Alfred Gayet, construite en 1907 par l'industriel éponyme et dessinée par l'architecte Pierre Blein, – souvent dénommée domaine de Valensolles – se situe dans la partie sud de Valence, urbanisée depuis les années 1930. La bâtisse de 1400 m<sup>2</sup> et ses dépendances, situées dans un parc de 4 hectares, serait dans un bon état de conservation, malgré quelques dégradations récentes dues à une effraction, et a été inscrite au titre des monuments historiques en 2003.

Il n'existe cependant que peu de lien entre cette propriété et le quartier de Valensolles dans lequel elle se situe. Comme j'ai pu le constater, cachée dans son écrin, elle est quasiment invisible pour le passant. Cela milite donc pour restreindre le périmètre de protection aux seuls bâtis contigus.

### C.2.3 - Domaine de Murat-Fontlozier

Le domaine de Murat-Fontlozier a été inscrit au titre des monuments historiques en 2016.



Le périmètre SPR proposé, sous réserve de lever les quelques interrogations ci-avant, me paraît ainsi très cohérent, permettant de respecter les ruptures visuelles ou paysagères au niveau des axes, tout en englobant une partie plus récente de l'histoire de la ville.

## C.2 - CRÉATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS (PDA)

Selon les prescriptions de l'article L 621-30 du code du Patrimoine, la délimitation d'un périmètre délimité des abords (PDA) doit conduire à la constitution d'un ensemble d'immeubles qui soit cohérent avec le monument historique concerné, ou qui soit susceptible de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. La notion de « *covisibilité* » issue de l'ancien article L 621-30-1 du même code, aujourd'hui abrogé, et qui signifiait que deux édifices étaient conjointement visibles depuis un même point de vue, a disparu.

Par ailleurs, la protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles situés dans le périmètre du SPR. Cependant, au-delà de ce périmètre, les parties résiduelles des périmètres par défaut de 500 mètres autour du monument historique, continuent de s'appliquer. Pour s'en défaire, il peut être proposé de délimiter un PDA sur un périmètre englobant le SPR.

### C.2.1 - Le site patrimonial remarquable

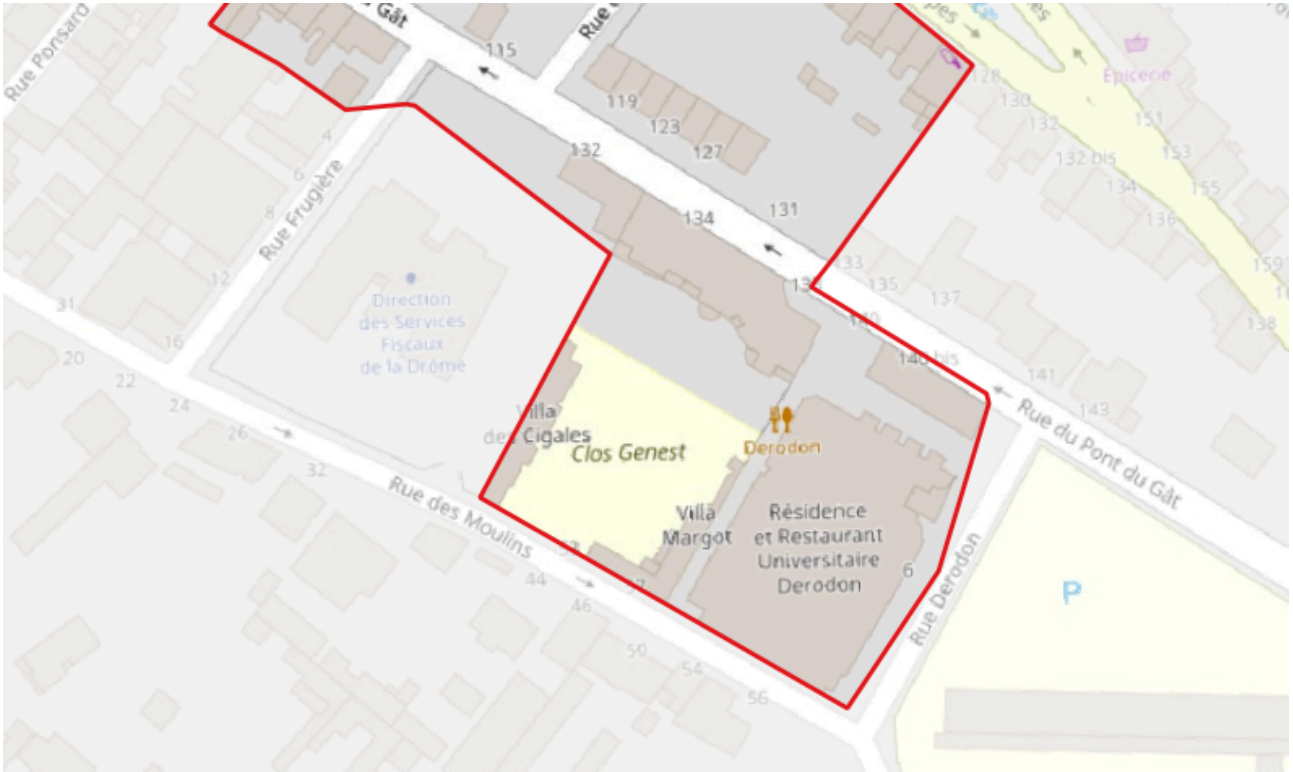
Comme rappelé plus haut, la procédure de création d'un SPR s'effectue en deux étapes : une phase de classement au titre du SPR une fois le périmètre délimité (c'est l'objet de la présente enquête publique), puis une phase d'élaboration d'un outil de gestion du SPR.

À compter de la décision de classement prise par le ministre chargé de la culture, les périmètres de protection des 18 monuments historiques compris dans l'emprise du SPR, sur les 21 que compte la ville, seront suspendus.

Le choix a été fait par la ville et l'Architecte des bâtiments de France (ABF), en vue de simplification, de confondre le périmètre du PDA et celui du SPR ; ce dernier ayant été pensé en fonction des coupures paysagères et urbaines. Cette manière de procéder paraît judicieuse compte-tenu de la complexité déjà existante, pour le citoyen, de la lecture combinée des documents du Plan local d'urbanisme et des protections patrimoniales à organiser. Reste à lever les quelques interrogations sur ce périmètre révélées par l'enquête.

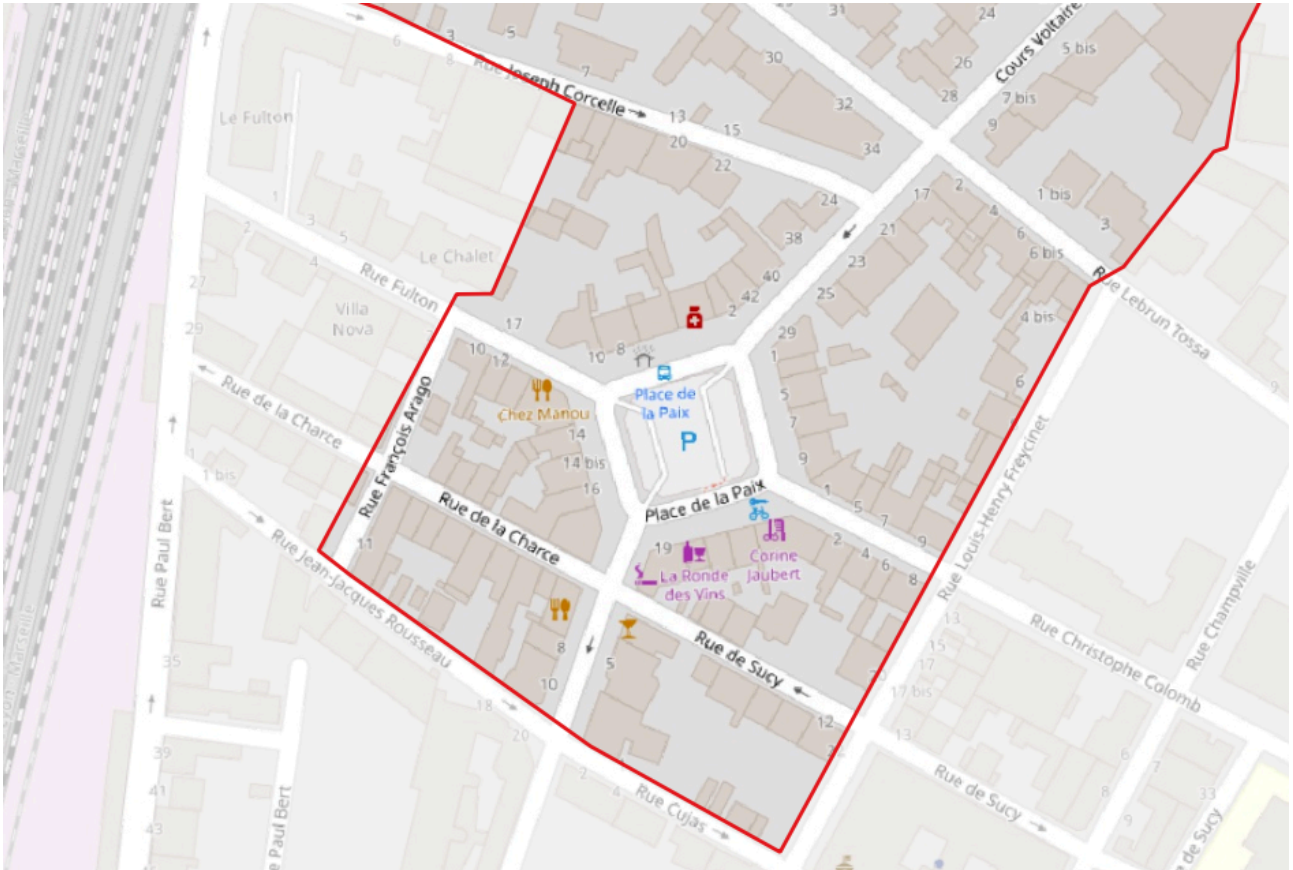
Trois monuments historiques sont situés en dehors du périmètre du SPR, pour lesquels un projet de PDA est soumis à l'enquête.



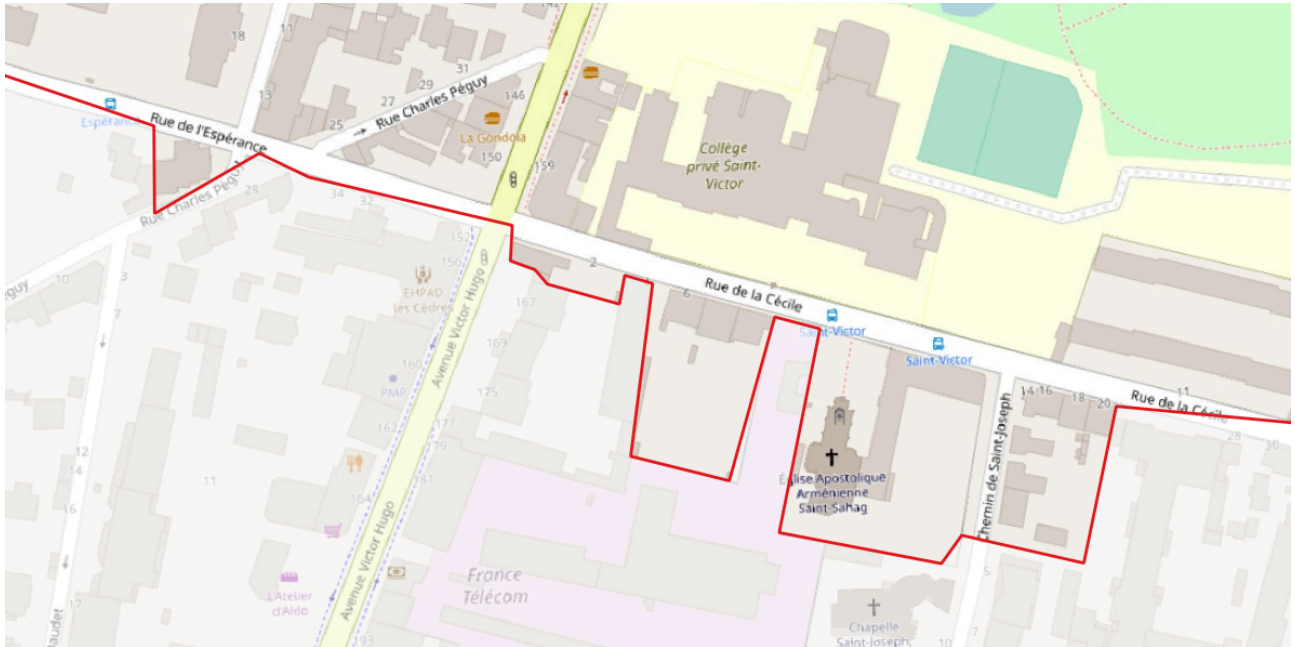


Enfin, la visite des lieux m'a permis de constater un découpage géographique autour de la rue Chorier, en prolongement de la place Lamartine (laquelle n'a pas le cachet de la place de la Paix), qui exclut les édifices en façade coté est. Pourtant, il m'apparait qu'ils forment une bonne continuité avec ceux qui ont été retenus à l'angle de la rue de l'Isle et que, par ailleurs, l'ensemble de cette portion de voie (entre la place Lamartine et la rue de l'Isle) forme un tout assez typique.





- Puis, dans le prolongement de la rue du Pont du Gât et de la rue des Alpes, une zone où le bâti en façade, datant essentiellement du XIXe siècle, est de qualité. La Villa des Cigales et la Villa Margot, classées au titre des monuments historiques, en forment l'extrémité. Toutefois, il ressort du périmètre SPR tel qu'il figure sur le projet, que la protection proposée pour ces monuments historiques a été considérablement réduite.



- Une zone au sud-est de la Gare, où la place de la Paix, bien que détériorée, propose une écriture urbaine qui rappelle le caractère de « porte du Midi » de Valence ;



S'ajoutent de nombreux éléments bâtis qui méritent une attention tant ils contribuent à l'identité de la ville de Valence.

Le diagnostic met ainsi en évidence, après une analyse quartier par quartier de leurs qualités historique, architecturale, paysagère, des espaces urbains peu ordonnés dans lesquels sont disséminés des édifices de fort intérêt, et des espaces urbains où ces édifices sont rapprochés au point de former un bâti cohérent. L'identité médiévale de la ville haute, avec la ceinture des boulevards, en fait naturellement le secteur à privilégier pour une protection de type Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Avec un tissu urbain plus dilaté, la ville basse et les faubourgs gagneraient à être rattachés à ce périmètre pour mieux prendre en compte l'histoire plus récente de la ville.

Pour autant, l'intégration de tous les éléments repérés pour leur qualité, dans la

proposition de Site patrimonial remarquable (SPR) n'était pas réaliste, et aurait fait perdre son caractère remarquable à ce périmètre. L'analyse méticuleuse de chaque secteur de la commune permet ainsi d'arrêter un périmètre opérationnel en fonction des ruptures visuelles qu'elle a mis en évidence, même si parfois le découpage dentelé peut interroger.

Trois secteurs du projet de SPR attirent plus particulièrement l'attention :

- En direction du sud, la rupture visuelle s'opère au croisement de l'avenue Victor Hugo et de la rue de la Cécile, avec au nord une ville plus cossue. Le projet intègre en outre l'église Saint-Sahag et le bâti alentour. Cette limite paraît justifiée d'autant que les installations de France Telecom, imposantes, viennent véritablement marquer la frontière. La visite sur le terrain m'a permis de constater que des travaux étaient en cours sur les immeubles autour de l'église ;





Pour arrêter la limite de ces périmètres, ont été mis en évidence les ruptures urbaines ou paysagères.

#### C.1.1 - Un rapide historique

Implantée le long du Rhône, la ville antique de Valence a vu son emprise peu évoluer jusqu'à la fin du XVIe siècle. La ville médiévale s'est, en effet, érigée sur la ville romaine dans la limite du rempart qui protégeait la cité.

Mais c'est à compter du XIXe siècle, avec l'essor de nouveaux modes de déplacement, la destruction des remparts, et le développement des faubourgs, que la commune prend de l'ampleur. Sa superficie double entre 1809 et 1886 et les faubourgs poursuivent leur extension jusqu'à la seconde guerre mondiale.

Valence est bombardée le 15 août 1944, le centre historique est particulièrement touché et plus de 10% des logements sont détruits. La reconstruction après-guerre, puis la forte urbanisation marquée par les récents programmes de renouvellement urbain, ont façonné la ville que nous connaissons aujourd'hui.

#### C.1.1 - Les enjeux de la protection

La concentration des monuments dans le centre ancien est tel que les protections actuelles, sur la base de la règle des 500 m, débordent du périmètre du site inscrit.



- Et un site inscrit (SI)<sup>2</sup> au titre du code de l'environnement recouvrant le centre ancien ;  
dont la liste figure en annexe de la note de présentation en vue de l'enquête publique.

Hors la protection prévue par l'article L 621-30-1 du code du patrimoine aujourd'hui abrogé, qui considérait « *comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres* », il n'existe pas de plan de protection spécifique. La commune avait, certes, engagé une première démarche en vue de créer une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), sur les fondements de l'article L 643-1 du code du patrimoine, mais l'avait abandonnée en 2011.

Le conseil municipal, dans sa séance du 22 novembre 2021, reprenant son objectif de promouvoir le patrimoine de la commune, a motivé sa décision de création d'un Site patrimonial remarquable (SPR) par le besoin :

- D'affirmer et conforter la reconnaissance de Valence, Ville d'art et d'histoire ;
- D'assurer le dynamisme du patrimoine, ne pas le figer dans son histoire ;
- De combler le besoin d'une réglementation opérationnelle et dynamique.

Compte-tenu du périmètre autour du centre historique qui a découlé de la réflexion, trois monuments historiques, situés hors de ce périmètre, ont nécessité une étude plus individualisée quant au périmètre de protection de leurs abords : la Villa Gayet également dénommée Domaine de Valensolles ; le Domaine de Murat-Fontlozier et les vestiges de l'ancienne Abbaye de Saint-Ruf.

## C.1 - CREATION DU PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le « *diagnostic patrimonial : urbain, architectural et paysager* », élément central du dossier soumis à l'enquête publique - document de plus de 300 pages -, présente une analyse très détaillée, parfois très technique, qui permet de cerner les enjeux patrimoniaux des différents secteurs de la commune de Valence. Une analyse générale, suivie d'un approfondissement quartier par quartier, puis réunis dans une synthèse, permettent d'aboutir sur la proposition d'un périmètre pour le SPR et pour la protection des abords.

---

monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

<sup>2</sup> Les sites inscrits au titre de l'article L 241-1 du code de l'environnement, sont de monuments naturels ou des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Ces sites sont inscrits sur une liste établie dans chaque département.



Par ailleurs, les procédures ni de création d'un SPR, ni de délimitation des abords des monuments historiques ne figurent au titre de celles devant obligatoirement faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas prévus par l'article R 122-17 du code de l'environnement.

Ce qui a aussi pour conséquence que la durée de l'enquête publique peut être réduite à quinze jours en application de l'article L 123-9 du code de l'environnement. Pour autant, dans le cas d'espèce, l'enquête publique relative à la création du SPR et à la délimitation des périmètres des abords pour la commune de Valence, s'est tenue du 5 juillet 2023 au 4 août 2023, soit durant 31 jours consécutifs.

## C - CARACTERISQUES DU PROJET

Préfecture du département de la Drôme, Valence en est aussi la commune la plus peuplée avec près de 65 000 habitants pour une superficie de plus de 37 km<sup>2</sup>. Souvent désignée comme étant la « porte du Midi » du fait de son climat méditerranéen, la commune est bordée à l'est par le Rhône et s'ouvre à l'ouest sur une large plaine dont le Vercors en limite l'horizon. Elle se situe à une centaine de kilomètres de Lyon et de Grenoble et constitue un centre économique dont le rayonnement déborde sur le département de l'Ardèche.

Ville riche d'histoire, fondée en 211 avant notre ère par les romains, la commune a engagé en 2019 la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) qu'elle avait souhaité, au départ, mener concomitamment à une démarche de protection de son patrimoine. Cette dernière a toutefois nécessité plus de temps que prévu, et le PLU est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2022.

La commune de Valence peut s'enorgueillir de présenter :

- 21 immeubles protégés au titre des monuments historiques (MH) ;
- 8 édifices labellisés « Architecture contemporaine remarquables » (ACR)<sup>1</sup> ;

Valence	ancienne maison, actuellement immeuble, 72 av. Victor Hugo	1929	Joulié Henri (architecte) ; Bissuel Joseph (architecte)	10/03/2003
Valence	château d'eau de Valence	1963	Gomis André (architecte) ; Philolaos Tloupas (sculpteur) ;	10/03/2003
Valence	cité dite La "Grande Maison"	1932	Joulié Henri (architecte)	10/03/2003
Valence	Préfecture	1963	Biny Maurice (architecte) ; Georges Godfard (architecte) ; Jacques Biny (luminaires)	14/05/2012
Valence	immeuble de bureaux, siège social du Crédit Agricole	1974	Cointe Marcel (architecte)	10/03/2003
Valence	quartier Belle Image	1952	Bovet Georges (architecte), Biny Maurice (architecte), Béranger François (architecte)	10/03/2003
Valence	station service "Relais du Sud"	1937	Garin Henri (architecte)	10/03/2003
Valence	ancienne maison consulaire puis chambre de commerce, dit le Palais Consulaire	1927	Bozon Louis (architecte) ; Ageron Louis (peintre) ; Dintrat (sculpteur) ; Thomas (maître verrier) ; Jacquillard (feronnier)	10/03/2003

<sup>1</sup> Le label « Architecture contemporaine remarquable » est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements faisant l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle » qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des





valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) qui correspond à une servitude d'utilité publique, soit encore une partition des deux plans.

La première étape - celle qui fait l'objet de la présente enquête - consiste donc à créer le SPR en en déterminant le périmètre. La seconde étape, correspondant au plan de gestion, nécessitera une nouvelle procédure.

Le second grand apport de la loi LCAP réside dans une définition plus individualisée de la protection au titre des abords, laquelle s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité, ainsi qu'à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. La notion de covisibilité, jusqu'alors utilisée, disparaît au bénéfice de la valeur intrinsèque du monument concerné.

Les périmètres délimités des abords sont établis par l'État après enquête publique. En l'absence d'un tel périmètre, la protection s'applique dans un rayon de cinq cents mètres autour du monument.

Les périmètres délimités des abords (PDA) sont créés par arrêté du préfet du région, sur proposition soit de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), soit de l'autorité compétente en matière de Plan local d'urbanisme (PLU), après enquête publique et consultation des propriétaires des monuments historiques par le commissaire enquêteur. Lorsque l'initiative revient à la commune, ici celle de Valence, la proposition est soumise à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

La présente enquête publique unique a donc pour objet :

- La création d'un SPR pour le centre historique de la commune de Valence ;
- La création de PDA autour du SPR et autour des monuments situés hors du périmètre du SPR.

Elle est menée sur les fondements des codes du Patrimoine et de l'Environnement et a été engagée par les délibérations du conseil municipal de Valence du 23 mai 2020 initiant la procédure de création du SPR, du 22 novembre 2021 proposant le périmètre du SPR, et du 27 juin 2022 fixant les propositions de PDA.

L'Architecte de bâtiments de France a émis, le 9 mai 2023, un avis favorable sur ces projets, complété d'un addendum le 26 juin 2023, en indiquant que « l'UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) a été associée depuis l'origine à l'élaboration du SPR puis du PDA. Les périmètres proposés répondent parfaitement aux enjeux de préservation mais aussi de développement de la ville ».

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), instance créée par la loi LCAP ci-avant citée, a examiné le projet de création de SPR de Valence dans sa séance du 12 janvier 2023 et émis un avis favorable à ce classement, invitant la commune à poursuivre ses études en vue de l'instauration d'un plan de sauvegarde.



## CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

### A - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique unique porte, d'une part, sur la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le centre ancien de la commune de Valence (Drôme) et, d'autre part, sur la définition du Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour ce même centre ancien et pour chacun des trois monuments historiques situés à l'extérieur du SPR.

Engagé dans une démarche de révision de son Plan local d'urbanisme (PLU), la commune a souhaité l'accompagner, en amont, d'une réflexion sur la protection de son riche patrimoine. Elle estime que ce projet permettra de :

- Conforter la protection du patrimoine de l'hypercentre ;
- Conserver les qualités architecturales et patrimoniales des faubourgs ;
- Protéger la diversité architecturale, allant du Moyen-Âge aux années 60, en passant par toute la phase de reconstruction ;
- Fixer les limites en fonction des coupures urbaines, visuelles ou paysagères.

Pour mémoire, la commune de Valence avait précédemment effectué une première étude en vue de la création d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), laquelle n'avait pas abouti.

### B - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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 matière de protection patrimoniale dont l'essentiel des dispositions a été codifié aux articles L.611-1 et suivants, et plus particulièrement L.631-1 et suivants du code du patrimoine.

Elle a notamment créé les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) dont l'objectif est de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager, défini comme étant « *les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* ». Les SPR sont créés par décision du ministre de la Culture, après enquête publique organisée par le préfet de Département en lien avec la commune concernée, et avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA).

Une fois créés, les enjeux des SPR doivent être retranscrits dans un plan de gestion : soit un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui constitue un document d'urbanisme, soit un Plan de





## SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de l'enquête.....	4
A - Introduction et objet de l'enquête .....	4
B - Cadre juridique de L'enquête publique .....	4
C - Caractéristiques du projet.....	6
D - Documents mis à la disposition du public.....	16
Chapitre 2 - Organisation de l'enquête.....	17
A - Désignation du commissaire enquêteur .....	17
B - Rencontres préliminaires .....	17
C - Mesures de publicité de l'enquête .....	18
D - Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	20
Chapitre 3 - Déroulement de l'enquête.....	20
A - Accès aux documents .....	20
B - Réunion publique .....	21
C - Avis préalables à l'enquête .....	21
D - Consultations des propriétaires et affectataires des monuments historiques.....	22
E - Permanences du Commissaire Enquêteur .....	23
F - Clôture et recueil du registre et des documents annexes.....	23
Chapitre 4 - Appréciation du projet .....	24
A - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet.....	24
B - Choix de la procédure.....	25
C - Communication des observations au responsable du projet .....	25
D - Analyse des observations.....	25
E - Evaluation globale du projet .....	37

*Réf. Tribunal administratif n° E23000082 / 38*

*Arrêté préfectoral du 12 juin 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique*

**ENQUETE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE  
CONCERNANT LA CREATION D'UN  
PERIMETRE PATRIMONIAL  
REMARQUABLE ET DELIMITATION DU  
NOUVEAU PERIMETRE DES ABORDS DE  
MONUMENTS HISTORIQUES SUR LA  
COMMUNE DE VALENCE (DRÔME)**

**Rapport du Commissaire enquêteur**

**Enquête publique du mercredi 5 juillet 2023 (9h00) au vendredi 4 août 2023 (17h00)**

**Gérard PAYET, Commissaire-enquêteur**

**Pascale DESMARAIS, suppléante**