



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Commission nationale du patrimoine et de l'architecture

Première section

Séance du 25 mai 2023

La séance est ouverte à 10 h sous la présidence de **M. Albéric de Montgolfier**.
Elle est consacrée au compte rendu de la visite de la délégation de la CNPA à Bourges le 7 avril 2023 et à l'examen des projets de classement des sites patrimoniaux remarquables de Châteaulin (Finistère), La Roche-Posay (Vienne) et Montélimar (Drôme).
L'ordre du jour épuisé, la séance se clôt à 18 h 30.

Membres participants votants :

M. Albéric de Montgolfier, sénateur d'Eure-et-Loir, président de la CNPA ;
M. Roland Peltekian, chef du bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial (BSPPM), représentant le directeur général des patrimoines et de l'architecture ;
Mme Isabelle Chave, sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux ;
Mme Catherine Chadelat, conseillère d'État ;
M. Bruno Mengoli, inspecteur des patrimoines, collègue « architecture et espaces protégés » ;
M. Bertrand Hervier, représentant de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ;
M. Thomas Marchal, représentant de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature ;
M. Régis Delubac, architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP du Puy-de-Dôme ;
Mme Emmanuelle Didier, architecte des Bâtiments de France, cheffe de l'UDAP du Rhône ;
M. Didier Herbillon, maire de Sedan ;
Mme Mary Bourgade, adjointe au maire de Nîmes ;
Mme Christine Bru, Fédération Patrimoine-Environnement ;
M. Denis Grandjean, Association des biens français du Patrimoine mondial ;
Mme Sophie Descat, association Sites et Monuments ;
Mme Marylise Ortiz, directrice de Sites et Cités remarquables de France ;
M. Laurent Mazurier, association Petites Cités de caractère de France ;
Mme Anne Vourc'h, docteur en sociologie, conseillère du réseau des Grands Sites de France ;
Mme Camille Gérome-André, architecte du patrimoine ;
M. Cyril Gins, paysagiste ;
Mme Florence Cornilleau, conservatrice du patrimoine, chercheuse au service du patrimoine et de l'Inventaire de la Région Centre-Val de Loire ;

Membre non-votant :

Mme Sophie Métadier, association Petites Cités de caractère de France ;

Secrétariat de la première section :

Mme Marie-Christine Nardin, adjointe au chef du BSPPM ;
Mme Élisabeth Cheuret, chargée de mission Sites patrimoniaux remarquables (BSPPM).

Quorum : 20/26

AVIS SUR PROJET DE CLASSEMENT D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE À MONTÉLIMAR (Drôme)

- **Représentants de la Ville de Montélimar et de la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération** : **M. Julien Cornillet**, maire de Montélimar et président de Montélimar Agglomération, **M. Laurent Chauveau**, vice-président à l'aménagement du territoire et à la planification urbaine à Montélimar Agglomération, et **Mme Mathilde Contat**, directrice du programme « Action Cœur de ville ».
- **Chargés d'études** : **M. Amaël Raphaneau**, architecte urbaniste au sein de l'agence RAPHANEAU FONSECA, et **M. Martin Villemagne**, architecte du patrimoine.
- **Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Auvergne-Rhône-Alpes** : **Mme Florence Delomier-Rollin**, conseillère pour l'architecture, et **M. Philippe Aramel**, architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP de la Drôme.
- **Expertise de l'inspection des patrimoines** : **M. Bruno Mengoli**, collègue « architecture et espaces protégés ».

— Introduction du dossier par Isabelle Chave :

Montélimar (Drôme) fait partie de la communauté d'agglomération Montélimar Agglomération, compétente en matière d'urbanisme, qui élabore actuellement un PLUi. La commune bénéficie du programme « Action cœur de ville » (ACV). Le projet de classement au titre des SPR entend révéler la richesse du patrimoine du centre-ville et constituer un levier d'attractivité supplémentaire. La délimitation du SPR proposé prend en compte le centre historique *intra-muros*, les boulevards issus de la seconde moitié du XIX^e siècle et les tissus paysagers des faubourgs. Le conseil communautaire a engagé l'étude en faveur de la création d'un SPR sur le territoire de Montélimar le 25 mars 2019 et son périmètre a été arrêté par délibération du 9 mars 2022.

— Présentation du projet :

M. Julien Cornillet rappelle que c'est à l'occasion de sa candidature en tant que maire de Montélimar que le projet d'élaboration d'un SPR a été initié. La municipalité souhaite articuler le SPR avec les autres outils mis en place sur le territoire comme le PLUi, notamment. L'agglomération accompagne les commerces pour la création ou la rénovation de leurs devantures et une OPAH-RU est en cours. Deux cents agents de la commune ont été installés dans le centre-ville, afin d'insuffler une dynamique et de les rapprocher des administrés. Le tissu associatif a été identifié pour racheter des commerces afin qu'ils perdurent. Les propriétaires habitants ont été identifiés afin de cibler les consommateurs. La qualité des logements fait partie des objectifs majeurs.

M. Laurent Chauveau ajoute qu'un établissement public foncier (EPF), en partenariat avec CDC Habitat, a été créé afin de résoudre les problématiques en matière d'habitat. Le PLUi mis en pause a été réinitié et un diagnostic patrimonial a été commandé.

Mme Florence Delomier-Rollin rappelle que Montélimar est implantée sur un axe majeur de circulation. Elle s'inscrit dans des dynamiques qui pèsent sur son urbanisation. Sa densité patrimoniale est manifeste par ses 10 immeubles protégés au titre des monuments historiques et ses 18 zones de présomption de prescription archéologique. Sa morphologie urbaine révèle les strates de sa constitution historique. La qualité du patrimoine urbain et historique justifie la mise en place d'une politique de valorisation fondée sur un approfondissement de la connaissance de ses richesses pour proposer un projet adapté.

L'étude a été confiée au bureau d'étude Raphaneau Fonseca pour un montant de 59 825 euros, subventionnés par la DRAC à hauteur de 50 %. L'agglomération a été retenue dans le dispositif ACV. Le projet résulte d'un travail de concertation étroite entre les porteurs de projet et les services de l'État.

Les qualités patrimoniales majeures se concentrent dans le centre-ville ; le territoire périurbain, ayant perdu en visibilité, sera géré par le futur PLUi. La complémentarité des dispositifs permettra à Montélimar de se fonder sur la culture intrinsèque du lieu. Le SPR sera un outil incontournable de la transition du territoire.

M. Philippe Aramel indique que l'UDAP est associée à l'ensemble des projets évoqués précédemment, notamment pour les devantures commerciales, l'OPAH-RU, etc. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, aucun désaccord n'a été constaté à ce jour entre la commune et l'UDAP. Cette vision commune a permis de mener à bien l'étude de SPR de manière efficace. Son périmètre comprend le centre ancien avec ses espaces publics, une partie des entrées urbaines sur les parties héritées du XIX^e siècle, et les berges de la rivière du Roubion, bordée d'un parc urbain. Le futur PDA sera confondu avec le périmètre du SPR soumis lors de la présente séance. La direction départementale des territoires (DDT), associée, souscrit au fait que le SPR complète les nombreuses démarches en cours en faveur de la lutte contre la dégradation de l'habitat.

M. Amaël Raphaneau diffuse une courte vidéo qui présente la commune. L'étude a été réalisée avec l'appui d'une historienne et d'un paysagiste. La commune est historiquement une ville de transit. À partir de l'Antiquité, l'implantation de la ville se structure et constitue une étape importante entre Orange et Valence. Il ne reste que peu de traces connues de la structure urbaine d'origine. Cette notion de ville de transit est structurante pour la commune, étape de la *via Agrippa*, puis de la route royale et impériale. Cette fonction lui apporte un réel essor, puis des déviations successives de son axe principal remettent en question l'avenir de la ville.

Le forum se serait implanté sur la place du marché actuel. Trois aqueducs alimentaient la ville en eau. Ces éléments attestent l'importance de l'agglomération dès l'Antiquité. Il faut attendre le Moyen Âge et l'attache d'un seigneur pour y voir l'installation de deux châteaux et la création d'une enceinte, qui cantonnera longtemps le développement urbain de la commune.

Durant les guerres de Religion, Montélimar a été une place-forte protestante qui, si elle a échappé aux démolitions consécutives à la guerre, s'est retrouvée confrontée à une forte déprise avec le départ des protestants. Ce n'est qu'à partir de la fin XVII^e siècle qu'un renouveau s'est amorcé, dont témoigne la réintégration de couvents au cœur de la ville. Il faudra attendre le XIX^e siècle pour que la commune connaisse son âge d'or. En effet, à cette période, Émile Loubet, son maire, devient président de la République. La ville est alors dotée d'équipements hors-normes.

Le site géographique a une incidence certaine, l'éperon du château émerge au-dessus de la ville médiévale, qui offre des perspectives subtiles. La confluence du Jabron et du Roubion ceinture la ville médiévale et crée une liaison avec le tissu urbain plus récent. Les éléments paysagers créent un espace de transition entre le tissu médiéval et les aménagements du XIX^e siècle qui se poursuivent avec l'urbanisation de la plaine.

L'étalement urbain s'est développé tardivement, la carte de 1811 attestant que l'urbanisation a été contenue dans l'enceinte médiévale, contrainte par la géographie du site. Les faubourgs ne sont apparus qu'à partir de 1850, encore timidement à cette période. Il faudra attendre les opérations d'urbanisme de la fin du XIX^e siècle et l'implantation de la gare pour voir une ville nouvelle prendre forme.

Selon la carte du cadastre actuel, la période d'après-guerre marque un étalement urbain conséquent, la création de grands ensembles et d'habitats pavillonnaires. L'étalement urbain, bien que tardif, est relativement important. Il est contraint à l'ouest par des zones inondables et à l'est par des zones agricoles, déjà présentes au Moyen Âge.

M. Martin Villemagne indique que le périmètre du SPR a été interrogé principalement sur les secteurs de faubourgs, puisque l'hyper-centre devait bien entendu être intégré. La sortie extrêmement tardive des remparts est un élément frappant à Montélimar, la ville s'étant reconstruite sur elle-même. Le parcellaire et le tissu viaire ont été peu modifiés, à la différence du bâti. Les typologies de la période médiévale sont ainsi peu représentées, à l'exception des grands édifices monumentaux.

Les remparts de la ville tombent lors de la première moitié du XIX^e siècle et c'est alors que les prémices des faubourgs voient le jour. Sur les quatre portes historiques de la ville, des aménagements différents vont être réalisés :

- à l'ouest : autour de la gare, on trouve deux faubourgs occupés principalement de villas, le quartier s'étant développé notamment autour de son parc ;
- au nord : le développement a été contraint par les emprises militaires, le bâti y est plus modeste que celui des faubourgs qui se sont développés à l'ouest ;
- à l'est : le tracé du tramway a apporté un nouvel axe de développement structurant ;
- au sud : le premier faubourg créé est étroitement lié au passage des voyageurs, des propriétaires ont acquis l'ensemble du faubourg, restreignant ainsi le développement urbain de cette zone. Un second faubourg, plus tardif, est composé de petits ateliers et d'immeubles de rapport.

La typologie du patrimoine bâti peut être référencée en quatre catégories :

1. Période médiévale et Renaissance : palais urbain et maisons de villes. Ces éléments sont peu nombreux. La période médiévale est marquée par la construction de la maison de Diane de Poitiers, exemple unique pour la ville. La commune dispose aussi de fragments d'escaliers pour les hôtels urbains et de cours intéressantes. La destruction du quartier du château de Montélimar n'a laissé subsister que les formes viaires et parcellaires.
2. Période moderne : cette typologie d'immeubles de bourg est représentative du tissu de l'intérieur du « médaillon ». Elle se compose de quelques immeubles à arcades qui forment aujourd'hui l'image du centre-ville.
3. XIX^e siècle : cette typologie se situe surtout dans les faubourgs avec des immeubles de rapport, construits après la démolition du rempart. Ils marquent l'entrée de ville et reprennent les standards haussmanniens. Cette période est également marquée par la construction de nombreuses villas de maître et de villégiature. Les constructions de l'hôtel de ville et du palais de justice au centre, accompagnées d'un des tout premiers parcs urbains de France, émergent par leurs dimensions. Montélimar dispose de tous les atouts liés aux villes d'eau (théâtre, thermes, parc, gare), fruit du mandat d'Émile Loubet. L'urbanisme peut paraître assez commun à l'échelle du territoire français, mais, pour la région, ces nombreux aménagements et villas de villégiature sont tout à fait singuliers.
4. Après-guerre : il s'agit de la construction de grands ensembles. Seuls deux d'entre eux sont notables, le reste n'ayant pas d'intérêt patrimonial significatif.

Le périmètre du SPR proposé tend à répondre à des enjeux d'évolution adaptés, d'attractivité du centre historique et de sa réappropriation par les habitants. Trois tissus urbains majeurs ont été retenus dans ce périmètre, car ils présentent chacun une remarquable homogénéité.

L'avenue du Teil, à l'ouest de la ville, est intégrée dans le SPR. Cette voie nouvelle répond à des règles d'urbanisme qui façonnent un tissu homogène. L'avenue de Rochemaure, voie historique, est également dans le périmètre du SPR. Le quartier de la gare et les faubourgs résidentiels à l'ouest forment un ensemble urbain composé encore bien conservé, constituant la ville moderne et de villégiature. Au nord, le périmètre s'arrête au niveau des casernes, qui constituent un ensemble architectural de grande qualité. Au-delà des casernes, le cimetière n'est pas intégré au SPR et pourra être géré par un autre outil.

La délimitation à l'est intègre une partie des berges du Roubion, qui ont conservé une qualité remarquable au niveau du tissu urbain. L'avenue de Villeneuve est exclue : d'architecture industrielle, elle a subi des opérations de transformation du bâti importantes. Au sud, le quartier Aygu est intégré, étant composé d'espaces de qualité.

Le document de gestion envisagé est un PVAP du fait de la dominante des immeubles des XVII^e et XVIII^e siècles, qui rendent peu nombreux les fragments architecturaux plus anciens.

— Expertise de l'inspection des patrimoines :

M. Bruno Mengoli rappelle que, longtemps maintenue à l'intérieur des remparts, Montélimar a investi la plaine du Rhône. La densité patrimoniale reste concentrée dans l'ancien tracé *intra-muros*. Cette configuration est marquée par un espace paysager, constitué de promenades arborées. Leur mise en valeur et leur prolongation par un parc urbain ont mis à distance le développement des faubourgs résidentiels, lesquels sont établis en contrepoint de l'éperon. Cette disposition identifie clairement le périmètre de la ville ancienne. Le centre historique présente une dégradation significative. Il est éligible au dispositif « Action cœur de ville » (ACV), la ville ayant engagé une OPAH-RU afin d'agir sur les secteurs les plus dégradés. L'analyse fine de la morphologie urbaine révèle la persistance des emprises bâties anciennes et leur qualité avérée.

Le périmètre intègre la majorité des immeubles protégés au titre des monuments historiques de la commune, le secteur *intra-muros*, les promenades qui l'entourent, la gare et le lotissement à son arrière ainsi que l'espace de la rivière, dont les berges complètent les promenades. Cette présence végétale constitue le contrepoint de l'omniprésence du minéral dans le centre historique. Les casernes, la gare et des immeubles d'après-guerre marquent le paysage urbain et sont donc également intégrés au périmètre.

Un PVAP est proposé, ce qui mérite d'être étudié de manière approfondie, afin de proposer le plan de gestion adapté aux enjeux du patrimoine de Montélimar.

— Débat :

M. Julien Lacaze s'interroge sur le plan de gestion. 26 hôtels particuliers ont été mentionnés dans la présentation et les maisons de villégiature présentent un bâti modernisé, mais intéressant. La délimitation du périmètre a été réalisée de manière très fine, et il conviendrait sans doute de poursuivre cette démarche vers une réflexion autour d'un PSMV.

M. Amaël Raphaneau rappelle que les hôtels particuliers ont été visités en partie (une dizaine environ) et que leur intérêt a pu être évalué. Deux d'entre eux sont d'ores et déjà protégés au titre des monuments historiques. Les autres forment des exceptions dans l'ensemble urbain de

Montélimar et ont été souvent remaniés au XIX^e siècle. Certains fragments ont été conservés en extérieur, mais les intérieurs sont plutôt hérités du XIX^e siècle.

M. Lacaze souligne qu'il n'y a pas que les hôtels particuliers, mais aussi les autres immeubles, qui mériteraient d'être visités et probablement protégés en extérieur et à l'intérieur par un PSMV. Il s'interroge également sur les actions comprises dans le programme ACV.

Mme Mathilde Contat présente les actions menées grâce à ce programme, qui regroupe cinq axes transversaux. Il convient de trouver des ponts entre l'OPAH-RU, la restauration du bâti ancien, la requalification des espaces publics, la valorisation du centre-ville pour l'attractivité touristique et le volet commercial. Une charte des devantures commerciales a été créée et un travail sur les nouvelles mobilités et l'accessibilité est mis en place. Deux îlots ont été identifiés, en vue d'une requalification importante.

M. le maire précise que l'un de ces deux îlots se situe en plein cœur du centre historique et qu'il devrait subir d'importantes modifications afin d'y créer un îlot de fraîcheur. Il s'agit de végétaliser des espaces aujourd'hui minéralisés.

Mme Mathilde Contat ajoute que le programme de travaux n'est pas encore défini et que l'objectif est de travailler en curetage.

M. Lacaze encourage à opérer de manière clémente en faveur du patrimoine et d'orienter les crédits dans un sens cohérent au regard de la démarche du SPR.

M. Julien Cornillet indique également que Montélimar a mis en œuvre une politique administrative forte et contraignante en faveur de la qualité des immeubles.

M. Philippe Aramel rappelle, concernant l'îlot central visé par le programme ACV, que de manière générale, les projets des architectes proposent souvent des démolitions. Ici, le cahier des charges demande la conservation des façades dans la mesure du possible ; pour autant, les architectes ont tout de même suggéré de démolir la moitié du bâti. La Ville souhaiterait mettre en suspens les réponses faites par ces architectes et commander des études pour sécuriser le bâti avant d'établir un projet définitif.

Mme Marylise Ortiz apprécie la qualité de la méthodologie proposée par la Ville. Au-delà de l'architecture médiévale, l'architecture plus récente peut présenter des expressions très fortes dans les intérieurs. Elle s'interroge sur la concertation avec la population dans le cadre de l'étude du SPR.

M. Laurent Chauveau indique qu'une « maison des projets » a été établie afin de faire l'interface avec les services et la population, afin de les conseiller et de les guider dans leurs projets.

Mme Ortiz demande si une réflexion a été menée en matière de rénovation énergétique.

M. Aramel confirme que le PVAP devra pouvoir donner des orientations et des préconisations en matière de rénovation énergétique. Aujourd'hui, il est difficile de trouver des entreprises qui aient le savoir-faire traditionnel pour ce type d'opérations, notamment en matière de menuiseries.

Mme Isabelle Chave confirme que le plan de gestion du SPR peut développer des préconisations en matière de questions énergétiques afin de s'extraire de certains principes standards, peu qualitatifs.

M. Bruno Mengoli indique que la question du PSMV avait été largement abordée dans le cadre de l'étude du SPR et que l'ensemble des présentations ce jour orientent vers l'élaboration d'un tel document. S'il appartient à la Ville de choisir son outil de gestion, les objectifs qu'elle porte

peuvent trouver des solutions à travers ce plan de gestion. Cela demande plus de temps et d'investissement, mais le PSMV est le levier adapté au regard de ce qui a été présenté, en matière de dispositions fiscales, notamment.

M. Julien Cornillet précise qu'il est nécessaire de procéder par étape. La municipalité ne cesse progressivement de mettre en place des outils pour la protection et la valorisation du patrimoine. Elle souhaite maintenir ce rythme afin de ne pas bousculer la population au risque de ne pas la faire adhérer au projet patrimonial qu'elle porte. Les années qui viendront pourront permettre d'aller plus loin et d'intensifier les mesures de protection.

Mme Marie-Laure Petit indique que Montélimar n'est pas seule, les communes qui rencontrent des difficultés en matière de bâti et de valorisation du patrimoine sont nombreuses. Le temps de l'élaboration d'un PSMV s'avère profitable : c'est un temps de dialogue, de concertation, qui permet de faire des réunions publiques, de faire comprendre les enjeux, etc. Ce temps est long et s'articule très bien avec le programme ACV. Il est indispensable de communiquer un projet ambitieux, que le PVAP n'atteint pas sur tous les points.

Mme Emmanuelle Didier s'interroge sur la délimitation du SPR au niveau des faubourgs. La délimitation du SPR de Bordeaux avait dû être redessinée pour prendre en compte les unités d'habitation. La problématique pourrait être rencontrée dans le périmètre proposé ici. Si le PVAP est choisi, il devra s'assurer de la qualité des espaces publics de Montélimar.

M. Amaël Raphaneau confirme que la délimitation du périmètre s'appuie sur le découpage foncier. Il s'agit d'emprises foncières entières, appuyées sur le découpage parcellaire de la commune.

Mme Emmanuelle Didier précise que des charpentes peuvent être communes à plusieurs unités d'habitation.

M. Raphaneau indique que le périmètre extérieur correspond à des villas de villégiature et que, par conséquent, ce problème rencontré dans le tissu dense ne s'applique pas ici.

M. Julien Cornillet ajoute que 16 millions d'euros ont été dédiés aux espaces publics, qui sont parfaitement intégrés au projet de valorisation de la commune de Montélimar.

— **Vote :**

Mme Isabelle Chave met au vote les propositions suivantes :

- **La CNPA émet un avis favorable au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Montélimar, dont le périmètre est annexé à ce procès-verbal.**

La proposition est adoptée à l'unanimité.

- **La CNPA émet le vœu qu'une étude soit réalisée en vue d'évaluer l'opportunité de mettre en place un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur une partie du périmètre du site patrimonial remarquable proposé.**

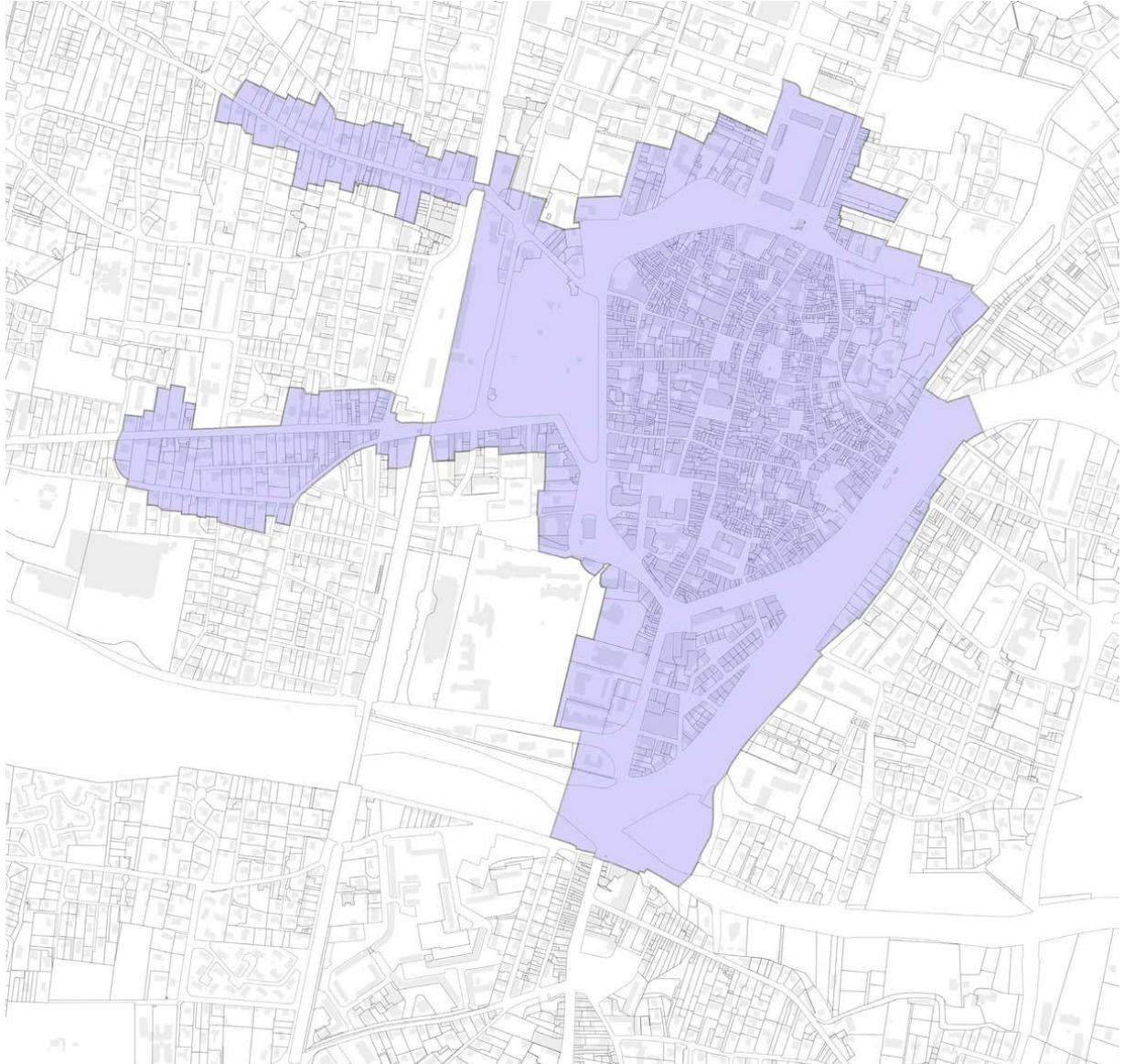
La proposition est adoptée à l'unanimité.

Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (1^{re} section)

Séance du 25 mai 2023

Site patrimonial remarquable de Montélimar (Drôme)

Proposition de périmètre :

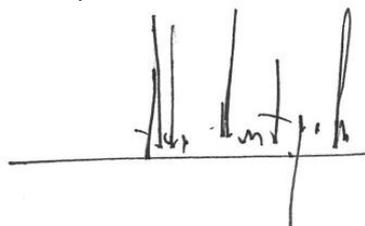


Conclusions :

En sa séance du 25 mai 2023, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, première section, s'est prononcée sur les projets suivants :

- La CNPA émet un avis favorable à l'unanimité au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Châteaulin.
- La CNPA émet un avis favorable à l'unanimité au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de La Roche-Posay.
- La CNPA émet un avis favorable à l'unanimité au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Montélimar. Elle émet le vœu qu'une étude soit réalisée en vue d'évaluer l'opportunité de mettre en place un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur une partie du site patrimonial remarquable dans un second temps.

Le président de séance,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albéric de MONTGOLFIER', written over a horizontal line.

Albéric de MONTGOLFIER