

Document n°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Projet de Mise en œuvre du Plan de Valorisation de
l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dans le cadre
de la création du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
de la Commune de Saint-Vallier**

**Maître d'ouvrage :
Commune de Saint-Vallier**

Décembre 2025

Textes de référence :

Code du patrimoine : articles L.631-1 à 12 et D.631-12 à 19

Code de l'environnement : articles L.123-1 à 16

Code de l'urbanisme : articles L.132-7 à 9

Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine

La Commune de Saint-Vallier a mis à enquête publique son projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). L'enquête est prescrite par arrêté municipal en date du 19 septembre 2025 et a été effectuée du 11 octobre au 12 novembre 2025.

Par décision en date du 30 juillet 2025, le Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément aux articles L.123-15 et R123-19 du Code de l'environnement, j'ai établi le présent rapport et formulé ci-après mes conclusions et donné mon avis motivé sur :

*Le Projet de mise en œuvre du
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
de la commune de Saint-Vallier (Drôme)*

Les présentes conclusions et avis exprimés ici trouvent leurs fondements dans le dossier d'enquête et dans le rapport (voir DOCUMENT n°1) rédigé à l'issue de l'enquête publique.

Après avoir :

- Étudié le dossier porté à la connaissance du public,
- Pris connaissance des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres autorités spécifiques
- Effectué 5 visites de la commune et m'être rendue plus spécifiquement sur les lieux semblant justifier une attention particulière,
- Effectué 2 permanences au cours desquelles j'ai reçu 11 personnes ;
- Examiné chaque observation du registre, chaque courrier et courriel afférents au dossier,
- Consulté autant que de besoin Madame Anne-Laure NYSIAK, Directrice générale des services de la Commune,
- Pris connaissance des réponses de Madame le Maire de Saint-Vallier aux observations du public, des Personnes Publiques Associées et du Commissaire enquêteur, qui lui ont été communiquées par le procès-verbal de synthèse remis au cours d'un entretien le 19 novembre 2025,

MES CONCLUSIONS MOTIVEES SONT LES SUIVANTES :

Sur les modalités d'information du public quant à la tenue de l'enquête

Comme indiqué en page 8 du rapport, la Commune a pleinement rempli sa mission en termes d'information du public.

Elle est allée au-delà de ses simples obligations légales en affichant l'avis d'enquête en plusieurs points fréquentés du secteur SPR.

Les personnes qui le souhaitent ont pleinement eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer.

La présence régulière du public le long des permanences témoigne de cette bonne communication.

Sur la concertation préalable

Non obligatoire dans le cadre de cette procédure, aucune concertation proprement dite n'a été menée à ma connaissance préalablement à l'enquête publique.

La commune a tout de même souhaité intégrer dans le dossier soumis à enquête un point sur la communication menée suite à l'arrêt du projet, en citant notamment :

- Une réunion à destination des commerçants portant sur la présentation du PVAP, et plus particulièrement sur la question des devantures commerciales
- Une réunion publique de présentation du PVAP
- Une réunion à destination des artisans du secteur du bâtiment

Sur le dossier support de l'enquête

Les pièces du projet de PVAP sont de grande qualité, claires et bien rédigées.

Le règlement écrit tient ses promesses en termes d'accessibilité et de simplicité, la Commune ayant souhaité inscrire ce PVAP comme une première étape dans l'amélioration des travaux de rénovation.

Les règles énoncées trouvent leurs fondements dans le diagnostic, document accessible et complet.

Le règlement graphique est de qualité. La Commune dans ses réponses propose en outre d'améliorer la lisibilité du rempart sur le plan.

Quelques problèmes de résolution et quelques erreurs à la marge ont pu être relevés ; la Commune dans son mémoire en réponse s'est engagée à réaliser toutes les rectifications nécessaires.

Sur les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres autorités

Sur les 19 PPA consultées, seule une (Architecte des Bâtiment de France ayant participé au projet) a répondu, faisant part d'un avis favorable sans réserve.

La CRPA a pour sa part rendu un avis favorable assorties de réserves que la Commune propose toutes de prendre en compte.

Si on peut regretter le manque de participation des organismes, la Commune a tout de même mené une consultation conforme et intègre l'ensemble des remarques recueillies dans ce cadre.

Sur la prise en compte des observations du public et du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique

D'une manière générale, la Commune propose des réponses argumentées, adaptées aux observations, et propose parfois d'apporter des éclairages qui vont au-delà du champ du PVAP.

Il est à noter qu'elle propose en outre d'intégrer un grand nombre de remarques, notamment concernant les descriptifs d'immeubles d'intérêt.

Elle prend ainsi pleinement en compte l'enquête publique, et se donne les moyens d'assurer une bonne acceptabilité du projet auprès la population.

Sur la préservation des bâtiments remarquables et des espaces

Le règlement propose **deux niveaux de protection** du bâti :

- Des immeubles dont les parties extérieures sont protégées (gris foncé sur le plan), sur lesquels beaucoup de travaux sont interdits (démolition, suppression d'éléments de décors...)
- Des immeubles pouvant faire l'objet de modifications (gris clair sur le plan) soumis aux règles générales sur le bâti existant du règlement

En outre la Commune a choisi d'identifier **50 bâtiments singuliers** qui font chacun l'objet de fiche inventaire spécifique émettant des prescriptions dédiées qui complètent ou se substituent aux autres règles relatives au bâti.

D'une manière générale l'identification de ces bâtiments et de leurs spécificités est bien appréciée dans le règlement du PVAP, et cette classification n'est d'ailleurs pas remise en cause dans les observations du public.

Une remarque à la marge met tout de même en avant une incohérence dans ce classement : le bâti sis parcelle AR 116 est classé en gris clair, alors que le bâti adjacent sis parcelle AR 105, qui semble présenter moins d'intérêt architectural, est classé en gris foncé (voir observations du public N°9 et 10). Il est recommandé de rectifier cette incohérence. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

Le règlement concernant les constructions neuves et les extensions permet une grande souplesse tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le tissu urbain.

Le règlement du PVAP prévoit en outre d'encadrer les devantures commerciales (un enjeu du centre-ville) et les espaces non bâtis tels que les parcs, les jardins et les places. Un intérêt particulier est porté aux espaces à requalifier que constituent les quais du Rhône et les places de la Poste, de la Caserne et de la rue de la Tour.

Il identifie également des points de vue à préserver et à mettre en valeur.

Le règlement graphique identifie aussi dans sa légende des « immeubles non bâtis ou autres espaces libres, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ». C'est le cas de la parcelle AR 121, dénommée « parcelle de l'ancienne médiathèque ».

Comme le font remarquer des intervenants (observation N°6 du public), cette parcelle délaissée située à proximité du Château classé monument historique présente un intérêt paysager. Afin que le PVAP

remplisse pleinement ses objectifs, il est souhaitable que le document se positionne sur les principes d'aménagement de cet espace. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

D'une manière générale, j'estime que le règlement du PVAP permet une protection efficace et adaptée du bâti existant, des espaces et des paysages.

Confort thermique et énergies renouvelables

Deux prescriptions du règlement me semblent présenter des contraintes fortes pour accéder au confort thermique et aux énergies renouvelables :

Le règlement concernant le bâti existant prévoit de limiter les châssis de toiture à l'acier et l'aluminium et d'interdire les stores extérieurs.

Il s'agit d'une contrainte forte au regard du contexte économique fragile tel que décrit dans le rapport de présentation, qui fait peser le risque d'abandon de certains projets ou de réalisation de travaux irréguliers (voir observation du public n°26).

Il serait ainsi souhaitable de faire évoluer les prescriptions liées aux fenêtres de toit, en se rapprochant de celles dédiées aux constructions neuves, plus souples. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

Le projet de PVAP interdit les installations photovoltaïques visibles depuis le domaine public (voir observation commissaire enquêteur n°5). Des prescriptions pourraient permettre leur mise en œuvre tout assurant une bonne intégration paysagère, répondant ainsi aux fortes attentes de la population et aux objectifs fixés en termes de déploiement d'énergies renouvelables. **Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

La prise en compte de ces deux dernières recommandations serait en outre cohérente avec la volonté affichée de la Commune de faire de ce PVAP une première étape dans l'amélioration des travaux de rénovation, avant montée progressive en compétence.

En conséquence de ce qui précède, il résulte que :

J'émet un avis **FAVORABLE** sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de la Commune de Saint-Vallier avec 4 recommandations :

Recommandations :

- Sur le règlement graphique, mettre en cohérence le niveau de protection des immeubles sis sur les parcelles AR 116 et AR 105 ;
- Il conviendrait que le projet de PVAP se positionne quant aux principes d'aménagement de la parcelle AR 121 (ancienne médiathèque) qui se situe à proximité d'un monument historique et qui présente un enjeu en termes paysager ;
- Alléger les prescriptions du règlement écrit en ce qui concerne les châssis de toiture qui représentent une contrainte importante pour les projets de rénovation ;
- Autoriser la pose de panneaux solaire en l'encadrant afin de garantir sa bonne intégration paysagère.

Le 11 décembre 2025,

La Commissaire enquêtrice,

Elodie GRASSOT

