

SITES & -CITÉS REMARQUABLES — / FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

LE VOLET ESPACES PROTÉGÉS DANS LA LOI LCAP N° 2016-925 (JO du 8 juillet 2016)



Jacky Cruchon
Consultant urbanisme et patrimoine
j.cruchon209@gmail.com
+33 6 80 38 10 41



Pascal Planchet
Avocat, professeur de droit public Lyon II
pascal.planchet@univ-lyon2.fr
+33 6 75 01 87 33



Sites & Cités remarquables de France
Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur
33 000 BORDEAUX – France
www.sites-cites.fr
reseau@sites-cites.fr



/ un réseau national

- Les Villes et Pays d'art et d'histoire

- Les Sites patrimoniaux remarquables
(anciens secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP)

- Et les villes et territoires s'engageant dans une démarche de labellisation VPAH ou de création d'un Site patrimonial remarquable

2 200
Communes

Plus de
300
Villes et
territoires

13,5 M
habitants



LA LOI LCAP ET SES TEXTES D'APPLICATION



LES TEXTES EN VIGUEUR

- **Loi n° 2016-925** relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine promulguée le 7 juillet 2016 et publiée au JO le 8 juillet
- **Décret n° 2016-1738** du 14 décembre 2016 : JO du 16 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte (*abaissement du seuil à 150 m²*),
- **Décret n° 2017-252** du 27 février 2017 : JO du 28 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural paysager et environnemental d'un lotissement (*seuil fixé à 2 500 m²*),
- **Décret n° 2017-254** du 27 février 2017 : JO du 28 février 2017 portant application des dispositions des articles L.151-29-1 et L.152-6 (*dérogations*) du code de l'urbanisme (*projets de qualité, d'intérêt public, d'innovation ou de création architecturale*),



LES TEXTES EN VIGUEUR

- **Décret n° 2017-433** du 28 mars 2017 : JO du 30 mars 2017 relatif au label « Architecture contemporaine remarquable » pris en application de l'article L. 650-1 du code du patrimoine (*conditions d'attribution du label*),
- **Décret n° 2017-456** du 29 mars 2017 : JO du 31 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
- **Ordonnance n° 2017-651** du 27 avril 2017 relative aux immeubles et objets mobiliers classés ou inscrits au titre des monuments historiques : JO 28 avril 2017,



LES TEXTES EN VIGUEUR

- **Décret n° 2017-720** du 2 mai 2017: Jo du 4 mai 2017 fixant la liste et le périmètre des domaines nationaux,
- **Décret n° 2017-1044** du 10 mai 2017: JO du 11 mai 2017 portant expérimentation en matière de construction.
- **Décret n° 2019-617** du 21 juin 2019 : JO du 22 juin 2019 relatif **aux abords de monuments historiques, aux sites patrimoniaux remarquables** et à la dispense de recours à un architecte pour les coopérative d'utilisation de matériel agricole (application de la loi ELAN)
- **Décret n°2021-881** du 30 juin 2021 modifiant l'article D. 631-5 du code du patrimoine **relatif à la commission locale des sites patrimoniaux remarquables**



LA LOI LCAP ET LES ESPACES PROTÉGÉS



LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES



LES PROTECTIONS AVANT LA LOI LCAP

❑ COMPÉTENCE ÉTAT (code de l'urbanisme)

- **Les secteurs sauvegardés**, la « Rolls » des protections: créés par André MALRAUX en 1962. Il y avait 111 secteurs sauvegardés. Ils sont dotés d'un **document d'urbanisme: le plan de sauvegarde et de mise en valeur : le PSMV.**

❑ COMPÉTENCE COLLECTIVITÉ/ACCORD DE L'ÉTAT (servitudes, code du patrimoine)

- Les **zones de protection du patrimoine urbain** (07/01/1983) et **paysager** (08/01/1993) créées avec la décentralisation : **les ZPPAU(P)**. Il y avait 532 ZPPAU(P),
- Les **aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine** (12/07/2010) ajoutent la dimension « grenelle de l'environnement » : **les AVAP**. Il y avait environ 200 AVAP,

❑ COMPÉTENCE COLLECTIVITÉ (code de l'urbanisme)

- Les plans locaux d'urbanisme (intercommunaux) « patrimoniaux »:
Les PLU(i).



REEMPLACEMENT DES ZPPAU(P), AVAP, SECTEURS SAUVEGARDÉS PAR LES SPR

❑ SUR LESQUELS DOIVENT OBLIGATOIREMENT ÊTRE MIS EN PLACE:

- *UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR : le PSMV (maîtrise d'ouvrage État, délégation possible à la collectivité compétente en matière de PLU, élaboration conjointe État/collectivité),*

ET/OU

- *UN PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE : Le PVAP (compétence collectivité, accord de l'État requis),*

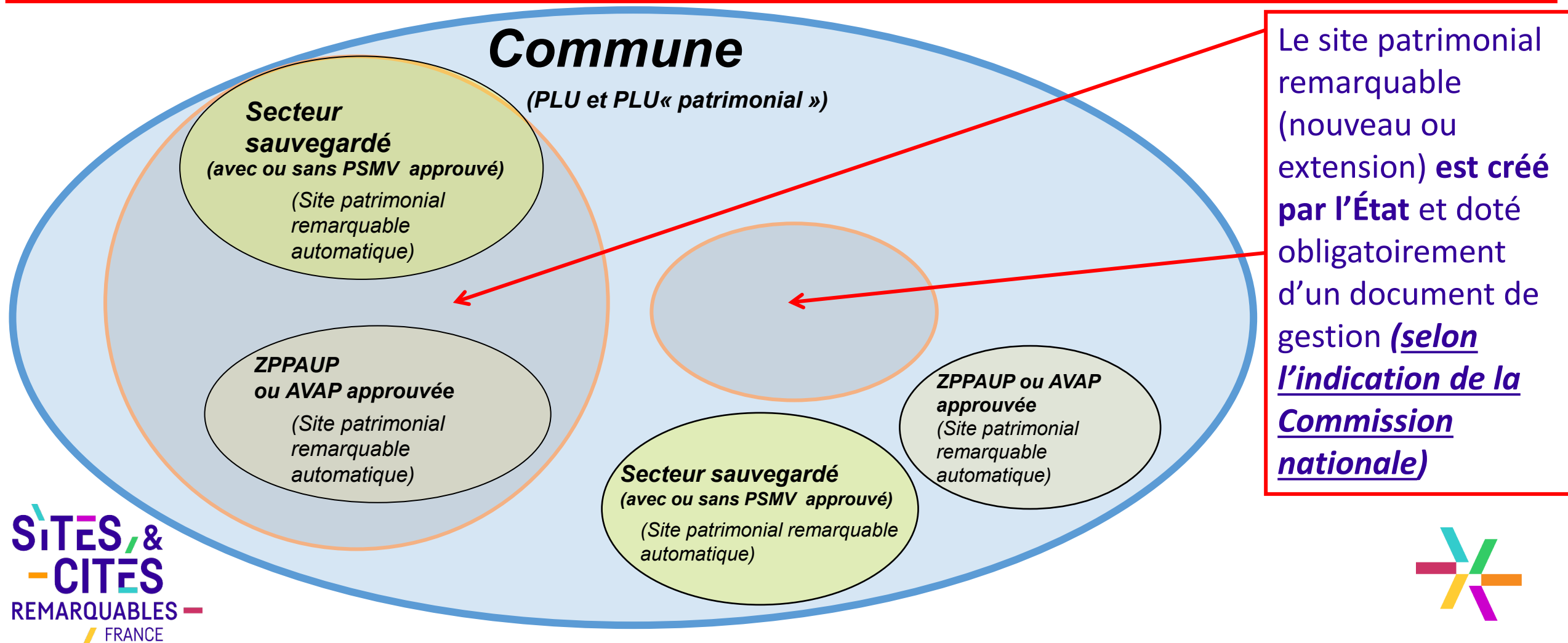
❑ SUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL, IL PEUT ÊTRE MIS EN PLACE (FACULTATIF)

- ✓ *UN PLAN LOCAL D'URBANISME « PATRIMONIAL »: Le PLU ou PLU(i) (compétence collectivité),*



LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le site patrimonial remarquable est doté d'un outil de médiation et de participation citoyenne



OBJET ET PÉRIMÈTRE DU SPR *(Loi LCAP, art. 75)*

art. L.631-1 à L.631-5 et R.631-1 à 631-4 code du patrimoine

- « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables 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.**
- « **Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.**
- « **Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique** affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. ».



PROCÉDURE DE CLASSEMENT *(Loi LCAP, art. 75)*

art. L.631-1 à L.631-5 et R.631-1 à 631-4 code du patrimoine

- **Le SPR relève de la compétence de l'État:** après une étude et une **enquête publique** (*contenu? Nature de l'étude qui oriente vers un PSMV ou un PVAP?*) est prise la **décision ministérielle** de classement, qui **délimite** le périmètre du site patrimonial remarquable,
- L'EPCI, la commune, les Commissions nationale et régionales peuvent proposer le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables (*art. L. 631-2*). La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture rend un avis sur le projet,
- La décision de classement est prise **après accord de la collectivité compétente en matière de PLU** (le silence au bout de 3 mois vaut accord *art. R.631-1*). **En EPCI, pour la commune simple consultation (et non accord).**



EFFETS DU CLASSEMENT *(Loi LCAP, art. 75)*

- Le site patrimonial remarquable est **doté d'un PSMV** (code de l'urbanisme) **ou/et d'un PVAP** (code du patrimoine) : **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine** *(pas de délais, mais le SPR est une servitude d'utilité publique),*
- La servitude des abords des MH ne s'applique pas dans les SPR,
- Le site patrimonial remarquable est doté d'un outil de médiation et de participation citoyenne (Art. L. 631-1) *(qui le met en place?),*
- Pour les secteurs sauvegardés, AVAP et ZPPAUP **le classement en SPR est de plein droit** dès la promulgation de la loi (Loi LCAP, Art.112, II) **comme il le sera pour les AVAP approuvées** après le 7 juillet 2016 (Loi LCAP, Art.114, II).



DES QUESTIONS AVANT DE PARLER DES INSTITUTIONS

(Loi LCAP, Art. 74) ?



1- LA COMMISSION NATIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE

Art. L. 611-1 et R.611-4 à R.611-16 du code du patrimoine

- ✓ **Rattachée auprès du seul ministère de la culture** elle est composée d'élus, de représentants de l'État, d'associations ou fondations, de personnalités qualifiées (L.611-1).
- ✓ Y siègent **un député et un sénateur, l'un des deux la préside** (*en cas d'absence le DGP ou son représentant préside, R.611-3*). Elle est composée de 10 sections, la première est en charge des SPR et des abords,
- Elle est consultée en matière de création, **de gestion et de suivi** de servitudes d'utilité publique et de documents d'urbanisme de protection, (élaboration du SPR, classement et déclassement MH, **périmètre délimité des abords en cas de refus de la collectivité compétente en matière de PLU et si le périmètre est supérieur à 500 m, mobilier, SPR, PSMV consultation sur le projet**), et pour les projets de vente ou d'aliénation du patrimoine français de l'État à l'étranger.



LA COMMISSION NATIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE

- Elle peut proposer le classement au titre des SPR et demander à l'État d'engager une **protection au titre des MH** et toutes les mesures pour assurer la protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine et de l'architecture,
- Elle **indique les mesures de protection (PSMV ou PVAP) à mettre en œuvre** dans les sites patrimoniaux remarquables (Art. L. 631-3). Elle évalue les politiques de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel (L.611-1, **mais comment?**),
- Elle peut demander un rapport ou émettre un avis sur l'état de conservation du site **patrimonial remarquable**. Ses avis sont transmis pour débat à la commune ou l'EPCI compétent. Elle peut également émettre des recommandations sur l'évolution du PSMV ou du PVAP dans le site patrimonial remarquable (Art. L. 631-5).

2- LA COMMISSION RÉGIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE

Art. L. 611-2 et R.611-17 à R.611-30 du code du patrimoine

Elle est présidée par un élu (ou par le préfet de région en cas d'absence), elle est composée d'élus, de représentants de l'État, **d'associations ou de fondations (avec suppléants)**, et de personnalités qualifiées (**sans suppléant**).

- Elle comprend trois sections (*art. R.611-17*) qui peuvent être réunies conjointement (*art. R.611-27*) : protection et valorisation de l'architecture et du patrimoine immobilier (*compétente pour les SPR et les MH*), projets architecturaux et travaux sur immeubles, protection des objets mobiliers et travaux,
- Elle examine les recours contre l'avis de l'ABF (*il n'y a plus de section spéciale pour les recours*),
- **Elle est consultée en matière de création, de gestion et de suivi** des servitudes d'utilité publique et de documents d'urbanisme de protection : inscription et classement MH, périmètres délimités des abords si refus de la collectivité compétente PLU et si le périmètre délimité est inférieur à 500 m, **PVAP**, label « **Architecture contemporaine remarquable** » et **dépassements 5% PLU** pour innovation, qualité, création architecturale,
- **Elle peut être consultée pour toute question relative à l'architecture et au patrimoine, y compris dans les PLU «patrimoniaux»** (hors SPR) , elle peut proposer toutes mesures propres à assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine et de l'architecture,



3- LA COMMISSION LOCALE DU SPR

Art. L. 631-3. II et D.631-5 du code du patrimoine

Elle remplace les commissions locales des AVAP (CLAVAP) et des secteurs sauvegardés (CLSS)

- Elle est **instituée dès la création du site patrimonial remarquable** par la collectivité compétente en matière de PLU (une par site patrimonial ou une commission unique),
- Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PVAP, du projet de plan PSMV et assure le suivi de leurs mises en œuvre après leurs adoptions. Elle peut proposer leur modification ou leur mise en révision.



3- LA COMMISSION LOCALE DU SPR

Art. L. 631-3. II et D.631-5 du code du patrimoine

- Composée de membres de droit (ou leurs représentants) : préfet, Drac, Abf, le ou les maires des communes concernées.

Le président de la commission absent (président de l'EPCI s'il a compétence urbanisme ou le maire) peut se faire représenter par un élu membre de la commission. Si le président est celui de l'EPCI, il peut donner délégation de sa présidence au maire de la commune concernée.

- Si le maire préside, il peut désigner à ses côtés un membre de son conseil.

- Sont membres désignés, avec suppléants, 15 personnes maximum : 1/3 de **représentants d'associations** et 1/3 de personnes qualifiées (après avis du préfet), 1/3 d'élus de la collectivité compétente.

- Lorsque plusieurs communes sont concernées elles peuvent désigner leurs représentants au sein de leur conseil municipal.



DES QUESTIONS AVANT DE PARLER PVAP ET PSMV?

(Et de l'évolution des ZPPAU(P), AVAP)



LES DOCUMENTS DE GESTION ENGAGÉS OU EN VIGUEUR AVANT LA LOI LCAP



Les ZPPAUP et AVAP approuvées

- Les ZPPAUP et les AVAP **approuvées avant le 8 juillet 2016 sont automatiquement des SPR.** Elles continuent à produire leurs effets aussi longtemps qu'elles ne sont pas remplacées par un PSMV ou un PVAP. Les documents sont modifiés pour remplacer les termes ZPPAUP ou AVAP par site patrimonial remarquable. **ATTENTION: pour les ZPPAUP la règle des abords est rétablie en dehors du périmètre du SPR,**
- Elles peuvent être modifiées, mais pas révisées. **(Si besoin de révision => PSMV ou PVAP). Si l'EPCI est compétent et s'il bloque la modification de la ZPPAUP ou la modification ou approbation de l'AVAP, la commune n'a pas de voie de recours.**
- 670 ZPPAU(P) et 151 AVAP (données juillet 2021) ont permis à des collectivités de s'appuyer sur des variétés de patrimoines, ce que ne permet peut-être plus la procédure SPR.

Modification des ZPPAUP et AVAP approuvées

LCAP, dispositions transitoires (art. 112, § III.)

- « (...) Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager **peut-être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces**. Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région.** (...) »
- **Qu'est-ce porter atteinte à la protection ?** Un immeuble déclassé ? Des déclassements « significativement » importants ? Le porter atteinte à l'économie générale du projet (c'est peut-être cette notion qui est à retenir, mais elle n'existe plus que pour le PSMV) ?
- L'accord du préfet de région est requis avant approbation, mais aussi avant de lancer la procédure, faute de quoi elle ne pourrait se dérouler. **L'architecte des Bâtiments de France est consulté mais pas concerté**
- **Il n'y a pas de concertation publique obligatoire.** Bien que le texte soit silencieux, **l'avis de la commission locale, au vu de ses compétences**, est consultée pour avis qui est joint à l'enquête.



LES PSMV ET LES AVAP MIS À L'ÉTUDE

Loi LCAP Art. 114:

- Les AVAP et les PSMV mis à l'étude avant le 7 juillet 2016 s'achèveront (*sans « date couperet »*) dans les conditions juridiques antérieures à la promulgation de la loi, les commissions locales peuvent poursuivent leurs travaux (devenu sans objet avec les élections municipales de 2020)
- Les AVAP engagées avant la loi LCAP deviennent SPR à leur approbation. Le cas échéant, elles modifient le périmètre du SPR sans passer par la procédure « lourde » (Passage en CNPA, enquête publique puis étude et approbation du document de gestion).



Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)

Art. L.631-4, R.631-6 & D.631-7 à 631-14



Le PVAP

Art. L. 631-4, R.631-6 et D.631-7 à D.631-14 du code du patrimoine

- **Le PVAP** est élaboré par l'autorité compétente en matière de PLU avec **l'assistance technique et financière de l'État**. Il est suivi par la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture et la commission locale du site patrimonial remarquable. **L'ABF, consulté**, veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation et de mise en valeur du SPR.
- Pas de concertation ni d'acte de mise à l'étude comme pour les AVAP, ni d'évaluation environnementale. *Mais le PVAP peut nécessiter une évaluation environnementale au «cas par cas» => concertation nécessaire (art. R122-17 II 8bis et L125-15-1 code de l'environnement).*
- L'EPCI peut déléguer l'élaboration, la révision ou la modification du projet de PVAP **avec les moyens techniques et financiers**, aux communes qui en font, par délibération, la demande,
- Il est arrêté par l'EPCI après **avis** de la ou des communes concernées (de fait «quasiment accord» **car en cas de désaccord entre commune et EPCI demande d'avis de la Commission nationale, avis simple**). Du fait du désaccord application de l'article L. 5211-57 du CGCT,



Le PVAP

Art. L. 631-4, R.631-6 et D.631-7 à D.631-14 du code du patrimoine

- Les personnes associées sont consultées, saisine du préfet de région qui demande l'avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (art. D.631-7).
- L'adoption du PVAP est subordonnée à l'accord du préfet de région après l'enquête publique. L'approbation emporte, s'il y a lieu, modification du PLU. (art. D.631-10).
- Le PVAP peut être modifié si l'on ne porte pas atteinte à l'économie générale des dispositions de protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification ne nécessite pas la consultation de la Commission régionale mais celle de l'AbF. Il est recommandé de consulter la commission locale. La modification est soumise à l'évaluation environnementale « au cas par cas »



LE CONTENU DU PVAP

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (*art. D.631-12*):

- Il fixe les objectifs du plan, fondés sur un diagnostic qui comprend:
 - Un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager.
 - Une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, **y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.**



LE CONTENU DU PVAP

LE RÈGLEMENT (*Art. L.631-4*)

- Il fixe des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, **et notamment aux matériaux** ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords,
- Il fixe les règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- Il délimite immeubles, espaces publics, sites cours et jardins à conserver, **mettre en valeur ou requalifier et fixe les prescriptions pour leur conservation et leur restauration.**



LE CONTENU DU PVAP

LE RÈGLEMENT (suite):

- Il peut prévoir des adaptations mineures, soumises à accord spécialement motivé de l'AbF (*art. D.631-13*).

LE DOCUMENT GRAPHIQUE:

- Il fait partie du règlement. Il fait apparaître notamment une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée. Il peut fixer les conditions relatives à l'implantation, la morphologie, les dimensions des constructions et les matériaux du clos et du couvert.
- Sa légende a été fixée par arrêté du ministère de la culture après avis de la Commission nationale (*art. D631-14*).



LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

(Loi LCAP, Art 105)



LE PSMV

Art. L. 313-1(nouveau) et R.313-1 à R313-18 du code de l'urbanisme

- Le PSMV peut être soumis à une évaluation environnementale au «cas par cas» => concertation nécessaire (art. R122-17 II 8bis et L125-15-1 code de l'environnement).
- **Pour les «nouveaux» PSMV, peu de changement de procédure. C'est une élaboration conjointe État/collectivité. L'État peut, « avec son assistance technique et financière », déléguer sa maîtrise d'ouvrage (élaboration, révision) à la collectivité compétente en matière de PLU qui le demande => *délégation de désignation de l'architecte et de l'enquête publique***
- Si la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a indiqué le choix d'un PSMV, et si l'EPCI refuse de l'élaborer, le préfet peut lui demander d'en engager la procédure.
- Dès la mise à l'étude du PSMV (décision préfet du département) les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures des immeubles sont soumis à déclaration préalable (Art. L. 632-1. du code du patrimoine).
- Le PSMV est élaboré, modifié, révisé en concertation avec l'AbF (Art. L. 621-3 du code du patrimoine)



LE PSMV

- Quand le PLU est de compétence EPCI, la commune dotée d'un périmètre de site patrimonial remarquable peut demander à ce qu'il soit couvert par un PSMV,
- Elle peut également conduire les études préalables à son élaboration avec l'assistance technique et financière de l'État si elle la sollicite. Après un débat au sein de l'EPCI, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer le PSMV,
- En cas de désaccord, si la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture alors saisie a recommandé l'élaboration d'un PSMV, le préfet peut lui demander d'en engager la procédure,
- Le projet est soumis pour avis à la commission locale. Tout au long de son élaboration la concertation est menée par le préfet et la collectivité et son bilan est présenté devant l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de PLU (art. R.313-7).



LE PSMV

- **En EPCI, la commune** concernée est **consultée pour avis** mais son **accord n'est pas requis**,
- Après avis de l'organe délibérant de la collectivité compétente et de la Commission nationale, **le projet de PSMV est soumis à enquête publique par le préfet du département**,
- Le PSMV est révisé (*art. R.313-15*) selon la même procédure que l'élaboration ou modifié (*art. R.313-16*) par le préfet après demande ou avis de la collectivité compétente en matière de PLU, après consultation de l'AbF, avis de la Commission locale (consultée par le représentant de la collectivité compétente *art. R.313-10*), et enquête publique (*article L. 631-3. du code du patrimoine*).



LES DOCUMENTS DU PSMV

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il est fondé sur un diagnostic qui comprend (*art. R.313-3*):

- Un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager.
- Une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments d'architecture, de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (*R.313-4*)

Facultatives, elles peuvent notamment traiter de la mise en valeur de l'environnement, du patrimoine, du renouvellement urbain, de la lutte contre l'insalubrité (*cf. art.L.151-7 1° code de l'urbanisme*)



LES DOCUMENTS du PSMV

LE RÈGLEMENT (R.313-5)

- Il reprend le contenu du règlement du PVAP (*renvoi à l'art. L.631-4 du code du patrimoine*)
- Il peut prévoir les conditions de démolitions, de modifications des immeubles ou parties d'immeubles,
- Il peut protéger les éléments d'architecture et décoration, les immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure
- Il peut prévoir des adaptations mineures, soumises à accord spécialement motivé de l'Abf (*art. R.313-5*),
- La légende du document graphique a été fixée par arrêté conjoint des ministres en charge de la culture et de l'urbanisme après avis de la Commission nationale (*D.313-5-1 code de l'urbanisme*).



La fiche de recensement
patrimonial: *décrire,*
qualifier, prescrire

- Identification
- Documentation
- Dispositions
prioritaires
- Orientations
- Désignation
des composants
- Description
des composants
- Intérêt
des composants
- Prescription
par composant

TROYES

SECTEUR SAUVEGARDE

BATIMENT PARTIELLEMENT VISITE, AVIS SOUS RESERVE DE DECOUVERTES

DOCUMENTATION COMMENTAIRE

- immeuble Chatron

DOC.INVENTAIRE

ACCES

SECTION ILOT PARCELLE

BW 09 317

LOCALISATION DES FACADES

(A) Sur rue (C) Sur cour

(B) Sur cour (D)

ADRESSE 109 r. du GENERAL de GAULLE

MODIFICATIONS IMPERATIVES

- supprimer les sanitaires sur courette (faç B)

ALTERATIONS

ORIENTATIONS

- Conserver et mettre en valeur état fin 19°

COMPOSANTS

TOITURE

COUVERTURE brisis en ardoise

LUCARNE à fronton en pierre de taille (A)

CORNICHE Moulurées en pierre de taille, moulurée en bois (brisis)

DEBORD TOIT

DIVERS TOIT souches de cheminées en pierre de taille, épis de faîtages en zinc

FACADE

SOUBASSEMENT pierre de taille

RDC A homogène, ordonnancé, pierre de taille

ETAGE A homogène, ordonnancé, pierre de taille

RDC B défiguré

ETAGE B homogène, brique et pierre

FACADE C homogène, brique et pierre

FACADE D

DECOR frise, bandeaux d'étage, pilastre, chapiteaux, chaînage, trumeaux

BAIE COMM.

PORTES Pilastre et entablement sculpté, 2 portes à encadrements moulurés (A) en pierre de taille

FENETRES droites à encadrements moulurés, clés saillantes et sculptées en pierre de taille(A),

cintrées à encadrement plat (B,C)

BALCONS appuis filants moulurés, consoles sculptées en pierre de taille

MENUISERIE porte d'entrée ajourée avec imposte, grille en fonte monogramme "CC", porte palières

FERRONNERIE garde-corps balcons en fonte, marquise en fer forgé, volets métalliques

VESTIGES

PARTIES COMMUNES

ENTREE sol mosaïque, plafond à caisson,

CAGE D'ESC. suspendu, rampe en fonte, éclairage zénithal

COUR bâtie en rdc sur courette

JARDIN

CLOTURE

CAVES

INTERIEUR

PROTECTION

PSMV ***

AUTRE

N.P.

MODIFIER

DEMOLIR

JUSTIFICATION DE LA PROTECTION

ARCHIT.

URBAIN

AUTRE

DATATION-STYLE

1887

COMPOSANTS	DESCRIPTION	INTERET	DISPOSITIONS
TOITURE			
COUVERTURE	brisis en ardoise	**	Restaurer
LUCARNE	à fronton en pierre de taille (A)	***	Restaurer
CORNICHE	Moulurées en pierre de taille, moulurée en bois (brisis)	***	Restaurer
DEBORD TOIT			
DIVERS TOIT	souches de cheminées en pierre de taille, épis de faîtages en zinc	**	Restaurer
FACADE			
SOUBASSEMENT	pierre de taille	***	Restaurer
RDC	A homogène, ordonnancé, pierre de taille	***	Restaurer
ETAGE	A homogène, ordonnancé, pierre de taille	***	Restaurer
RDC	B défiguré	*	Restaurer/Restituer
ETAGE	B homogène, brique et pierre	**	Restaurer/Restituer
FACADE	C homogène, brique et pierre	**	Restaurer/Restituer
FACADE	D		
DECOR	frise, bandeaux d'étage, pilastre, chapiteaux, chaînage, trumeaux	***	Restaurer
BAIE COMM.			
PORTES	Pilastre et entablement sculpté, 2 portes à encadrements moulurés (A) en pierre de taille	***	Restaurer
FENETRES	droites à encadrements moulurés, clés saillantes et sculptées en pierre de taille(A),	***	Restaurer
	cintrées à encadrement plat (B,C)	**	Restaurer
BALCONS	appuis filants moulurés, consoles sculptées en pierre de taille	***	Restaurer
MENUISERIE	porte d'entrée ajourée avec imposte, grille en fonte monogramme "CC", porte palières	***	Restaurer
FERRONNERIE	garde-corps balcons en fonte, marquise en fer forgé, volets métalliques	***	Restaurer/Restituer
VESTIGES			
PARTIES COMMUNES			
ENTREE	sol mosaïque, plafond à caisson,	**	Restaurer
CAGE D'ESC.	suspendu, rampe en fonte, éclairage zénithal	**	Restaurer
COUR	bâtie en rdc sur courette	*	Modifier/Restituer
JARDIN			
CLOTURE			
CAVES			
INTERIEUR			

Protection

Modification

Justification

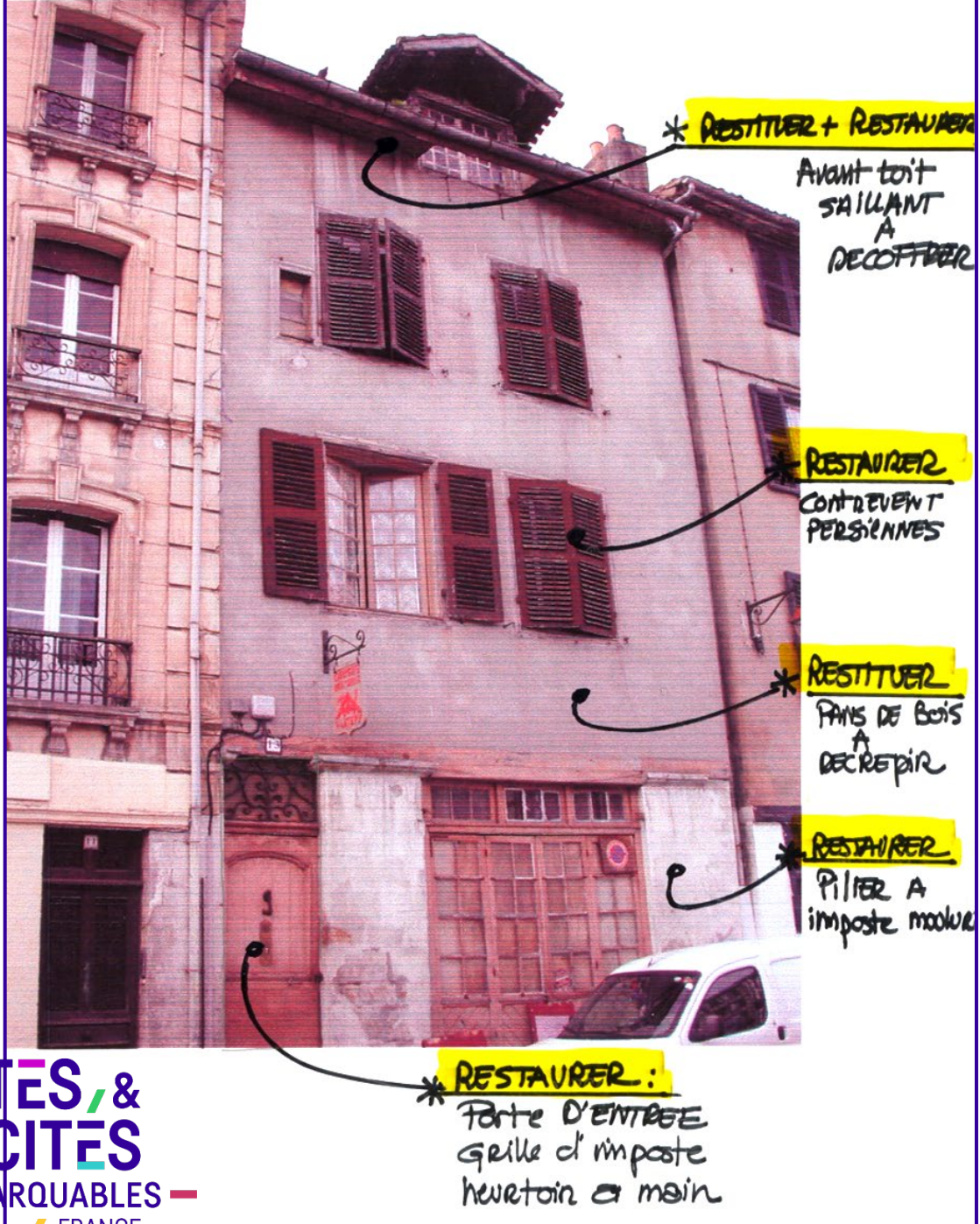
Datation

Dispositions
par composant

SITES &
CITES
REMARQUABLES
FRANCE



La fiche de recensement patrimonial: *décrire,* *qualifier, prescrire*



L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PSMV

(R.313-11 à 14)

- Elle vaut enquête préalable à la DUP pour les opérations, acquisitions, expropriations prévues par le PSMV (R.313-11),
- La collectivité compétente en matière de PLU délibère après l'enquête si le plan a été modifié(R.313-12),
- Le PSMV est approuvé par le préfet du département ou en conseil d'État en cas de désaccord de la collectivité compétente en matière de PLU (R.313-13),

LA FISCALITÉ DES SPR, PSMV ET PVAP

Ce que prévoyait la loi LCAP, Art. 75, Art. L.633-1. du code du pat. : LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES bénéficient de la fiscalité « Malraux ».

PSMV : Les règles fiscales relatives aux secteurs sauvegardés continuent à s'appliquer aux SPR dont un PSMV a été mis à l'étude ou approuvé

PVAP : Les règles fiscales relatives aux ZPPAUP et aux AVAP continuent à s'appliquer dans les SPR dotés d'un plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine **approuvé**

MAIS..... LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE DE 2016 « REPREND » LA MAIN:

LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES ont un taux de 22 % (SPR sans document de gestion ou issus des ZPPAUP/AVAP ou avec un PVAP ou PSMV en cours d'étude). **Seuls les PSMV approuvés ont un taux de 30 %** (code général des impôts art. 199 ter viciés, III). La DUP est nécessaire en site patrimonial remarquable, **sauf pour les PSMV et PVAP approuvés** (art. 199 ter viciés, I.1°-1°a, b, c).

La transformation de divers locaux en logements est éligible au « Malraux ».



DES QUESTIONS AVANT DE PARLER DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES ?

(Loi LCAP, Art. 75)



LES ABORDS MH

Art. L. 621-30 à 621-33 et R.621-92 à R.621-97, code du patrimoine

- La protection au titre des abords n'est pas applicable dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (*article L. 621-30, II*),
- Les périmètres délimités des abords (qui remplacent les PPM et les PPA) deviennent la règle. **A défaut, le périmètre de 500 m s'applique, avec (co)visibilité,**
- Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. Il est possible de créer un seul périmètre pour plusieurs monuments,
- Les périmètres adaptés ou modifiés **sont devenus le 8 juillet 2016 des périmètres délimités des abords** (*Loi LCAP, Art. 112, II*), les procédures PPM ou PPA se poursuivent moyennant l'ajout de la concertation prévue pour les nouveaux périmètres et deviennent, dès leur création, périmètres délimités des abords.



LA PROCÉDURE DES PDA

Note: la procédure a été modifiée par la loi ELAN (décret 2019-617 du 21 juin 2019)

- **La collectivité** compétente en matière de PLU **peut prendre l'initiative de la création d'un PDA, et soumet sa proposition à l'accord de l'Abf** (*art. R.621-92*),
- En préalable à la protection au titre des MH, le préfet de région saisit l'Abf à fins de proposition d'un périmètre délimité des abords (*art. R.621-92, I*), informe la collectivité compétente qui peut proposer un PDA,
- **À chaque élaboration, modification, révision du PLU ou de la carte communale**, le préfet de région saisit l'Abf à fins de proposition d'un PDA (*art. R.621-93, I*). La collectivité compétente en matière de PLU se prononce sur le projet de périmètre, et, si son avis est favorable l'enquête publique est conjointe pour les deux procédures (*art. R.621-93, II*),



LA PROCÉDURE DES PDA

- Pendant l'enquête publique **le commissaire enquêteur consulte le(s) propriétaire(s)** (*art. R.621-93, IV*)
- Après l'enquête, le préfet sollicite l'accord de **l'autorité compétente en matière de PLU. Si le périmètre est modifié, l'EPCI consulte les communes concernées et le préfet consulte l'Abf.** (*art. R.621-93, IV*)
- Les périmètres **sont créés** après l'enquête publique **par le préfet de région et annexés aux PLU, cartes communales etc.**
- Mais, s'il y a un désaccord de la collectivité compétente en matière de PLU, le périmètre délimité des abords est créé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale si le périmètre excède 500 m ou par arrêté du préfet de région après avis de la Commission régionale (*art. L.621-31 et R.621-94*).



DES QUESTIONS AVANT DE PARLER DES AUTORISATIONS DES TRAVAUX ET DE LEUR CONTENTIEUX ?



LA NON SUPERPOSITION DES SERVITUDES

(art. L.621-30 et L.632-3, R.425-1 et R.425-2 du code du patrimoine)

Pour éviter les superpositions, c'est la servitude la plus forte l'emporte:

- **Le MH l'emporte sur le site patrimonial remarquable** (mais compatibilité avec PSMV ou PVAP)
- **Le site patrimonial remarquable l'emporte sur les abords** (qui ne s'appliquent pas)
- **Le site patrimonial remarquable l'emporte sur le site inscrit**
- **Les abords MH l'emportent sur le site inscrit** (sauf pour les immeubles qui sont dans le régime des périmètres de 500 m et qui ne sont pas en (co)visibilité)

Sauf: en site classé et abords, ou en site classé et site patrimonial remarquable, les deux servitudes s'appliquent



LE PRINCIPE GÉNÉRAL DU RÉGIME DES TRAVAUX *(art. 112, IV LCAP)*

- 1- L'autorisation est délivrée par **l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme pour les travaux qui entrent dans le champ d'application du code de l'urbanisme.** Elle relève du préfet de département dans les autres cas. Les délais d'instruction des autorisations relevant du code de l'urbanisme et du code du patrimoine sont unifiés.
- 2- **Application du régime des travaux des secteurs sauvegardés en abords et en sites patrimoniaux remarquables.**

Le décret du 29 mars 2017 a confirmé et précisé ce principe.



LE RÉGIME DES TRAVAUX

LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX EN ABORDS *(art. L.621-32 du code du patrimoine)*

- Les travaux pouvant modifier l'état d'un **immeuble bâti ou non**, situé dans un périmètre délimité des abords sont soumis à autorisation et **accord de l'AbF**. **Tous les immeubles sont concernés**, il n'y a plus d'application de la règle de (co)visibilité.
 - Les travaux pouvant modifier l'état d'un **immeuble bâti ou non**, situé dans un périmètre de 500 m, **et en (co)visibilité**, sont soumis à autorisation et **accord de l'AbF**.
- => Refus ou prescriptions s'il est porté atteinte à la conservation ou la mise en valeur du MH et/ou de ses abords.

Si l'AbF a donné son accord pour des travaux portant sur un immeuble situé en site classé et dans le périmètre MH, l'autorisation délivrée au titre de l'article L.341-10 du code de l'environnement vaut autorisation au titre des abords (art. 621-32 dernier alinéa et L.632-2 du code du patrimoine).



LE RÉGIME DES TRAVAUX

LES TRAVAUX DANS LES SPR (art. L.632-1 à 632-3 du code du patrimoine)

- Les travaux pouvant modifier l'état d'un **immeuble bâti (y compris le second œuvre) ou non**, situé dans site patrimonial remarquable sont soumis à autorisation et **accord de l'AbF**. *Mais, pour les PSMV en cours d'étude, la suppression de l'article L.313-2 a aussi supprimé le sursis à statuer,*
- Sont aussi soumis à **déclaration préalable** les travaux pouvant « **modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure situés à l'extérieur ou l'intérieur d'un immeuble** » et protégés par le **PSMV approuvé**,
- De plus dans un **PSMV mis à l'étude** les travaux pouvant modifier l'état des parties intérieures du bâti sont soumis à **déclaration préalable**, => Refus ou prescriptions s'il est porté atteinte à la conservation ou la mise en valeur du site patrimonial remarquable (ou s'ils sont non conformes aux règles issues des ZPPAUP, AVAP ou à celles édictées par le PSMV ou le PVAP),

***Nota:** Si l'AbF a donné son accord pour des travaux portant sur un immeuble situé en site classé et dans le site patrimonial remarquable, l'autorisation délivrée au titre de l'article L.341-10 du code de l'environnement vaut autorisation au titre des abords (art. L.632-2 du code du patrimoine).*



LE RÉGIME DES TRAVAUX

La création d'un avis simple par la loi ELAN

Art. L. 632-2-1. – Par exception aux dispositions du I de l'article L. 632-2, l'autorisation est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle porte sur :

1° Des antennes relais de radiotéléphonie mobile ou de diffusion du très haut débit par voie hertzienne et leurs systèmes d'accroche ainsi que leurs locaux et installations techniques ; (NB: nouveau)

2° Des opérations mentionnées au second alinéa de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation ; (NB: ne traite que de questions financières!)

3° Pour des mesures prescrites par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation portant sur des immeubles à usage d'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter. (NB: déjà existant!)

En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France, cet avis est réputé donné. »



LE RÉGIME DES TRAVAUX

L'interrogation liée à la modification de l'article L.632-2 I du code du patrimoine par la loi ELAN

« I. L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, **subordonnée à l'accord** de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. (...) Tout avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France rendu dans le cadre de la procédure prévue au présent alinéa comporte une mention informative sur les possibilités de recours à son encontre et sur les modalités de ce recours.

(...)

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut proposer un projet de décision à l'architecte des Bâtiments de France. Celui-ci émet un avis consultatif sur le projet de décision et peut proposer des modifications, le cas échéant après étude conjointe du dossier.

L'autorisation délivrée énonce, le cas échéant, les prescriptions motivées auxquelles le demandeur doit se conformer. »



LES DÉLAIS

	Déclaration préalable	Permis démolir & construire maison individuelle	Permis de construire et d'aménager
Délais droit commun	1 mois	2 mois	3 mois
Site patrimonial remarquable	ACCORD (« avis conforme »)	DE L'ABF DONT LE SILENCE	VAUT ACCORD TACITE
Abords			
Délais	2 mois (ABF : 1 mois)	3 mois (ABF : 2 mois)	4 mois (ABF : 2 mois)
Site classé ou instance de classement	Autorisation préfet après avis simple ABF	Autorisation ministre après consultation ABF	
Délais		8 mois	8 mois

LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- **L'autorisation de travaux sollicitée** pour une opération de restauration immobilière, ou sur un immeuble inscrit ou situé dans un SPR ou un périmètre délimité des abords **indique également les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux** (art. R.431-14).
- **Le permis de démolir** déposé dans un SPR ou dans un périmètre délimité des abords **comprend une description des mesures prises pour éviter des atteintes au patrimoine protégé** (art. R.451-4).
- ✓ **Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales** si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur (*loi LCAP, art. 105, art. L. 421-6 du Code de l'urbanisme*) du **patrimoine bâti ou non**, des quartiers, des monuments et des sites ou du **patrimoine archéologique**.



LES RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF

(Art. L.632-2 II modifié loi Elan du code du patrimoine)

Recours émis par la collectivité compétente (délais de réponse du préfet, 2 mois):

En site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un monument historique, **le recours émis par la collectivité a pour effet de prolonger de deux mois les délais d'instruction** (art. R.423-35 du code de l'urbanisme). La collectivité saisit le préfet dans les 7 jours qui suivent la réception de l'avis de l'Abf, en joignant un projet d'avis favorable. (*Un recours contentieux n'est possible qu'après le recours administratif préalable obligatoire – RAPO*).

Avant loi ELAN: Le préfet de région statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. Son silence vaut rejet du recours

Après loi ELAN: En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision. La décision explicite de l'autorité administrative est mise à la disposition du public. En cas de décision tacite, l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en fait mention



LES RECOURS CONTRE L'AVIS DE L'ABF

(Art. L.632-2 III modifié loi ELAN du code du patrimoine)

Recours émis par le demandeur avant la loi ELAN (délais de réponse du préfet, 2 mois):

« Un recours peut être exercé par le demandeur à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Il est alors adressé à l'autorité administrative, qui statue. *En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir confirmé la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.* »

Recours émis par le demandeur après la loi ELAN (délais de réponse du préfet, 2 mois):

L'alinéa précédent est complété par:

« *Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur désigné par le président de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture parmi les membres de cette commission titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas, l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur.* »



DES QUESTIONS AVANT DE PARLER DES PÉRIMÈTRES UNESCO, DE LABEL ET DE QUELQUES DÉROGATIONS ?



LES PÉRIMÈTRES UNESCO

Art. L. 612-1 et R.612-1 à 612-2 du code du patrimoine

- **Le patrimoine mondial entre dans le droit français. La protection des biens inscrits patrimoine mondial de l'UNESCO et de leur zone tampon est obligatoire** . Elle relève de la compétence de l'État **des collectivités territoriales ET de leurs groupements** (*art. L.612-1 al. 1 et R. 612-1*),
- La protection de chaque bien impose la mise en place d'une « **zone tampon** » définie par l'État **en concertation** avec les collectivités territoriales et d'un **plan de gestion élaboré conjointement** par l'État et les collectivités territoriales (*art. L.612-1*). Le périmètre de la zone tampon et le plan de gestion sont arrêtés par le préfet de région après une éventuelle consultation des Commissions nationales et régionales (*art. R.612-2*) **et sont annexés au PLU**.
- Les plans de gestion **sont portés à connaissance** des collectivités territoriales compétentes en matière de SCOT et de PLU lors de leur élaboration ou révision (*art. L.612-1*).



LE LABEL ARCHITECTURE REMARQUABLE CONTEMPORAINE

- Pour les réalisations de moins de 100 ans (*Loi LCAP, Art. 78, art. L.650-1 à 650-3 et R.650-1 à 650-7 du code du patrimoine*), le label est attribué par le préfet de région (après avis de la CRPA) pour les ouvrages représentant un **intérêt architectural ou technique**.
- Hors périmètre MH ou SPR ou immeuble repéré au PLU, le **propriétaire** qui a l'**intention d'effectuer des travaux** soumis à PC ou DP **informe 2 mois avant le dépôt le préfet de région** qui a 2 mois pour formuler observations ou recommandations éventuellement après consultation de la commission régionale,
- Les immeubles labellisés « *Patrimoine du XXème siècle* » deviennent « **Architecture remarquable contemporaine** » avec la publication du décret (30 mars 2017).
- Le label disparaît 100 ans après l'achèvement de la construction ou en cas de classement ou inscription MH,



LES DÉROGATIONS D'ACCESSIBILITÉ

Décret « SPR » du 29 mars 2017, article 7)

➤ **Les travaux concernant les habitations (art. R.111-18-10 du code de la construction et de l'habitation) et les établissements recevant le public (art. R.111-19-10 du code de la construction et de l'habitation) peuvent déroger aux règles d'accessibilité**

**« en cas de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural »
pour les immeubles protégés au titre des PLU, des MH ou de leurs abords,
ou dans les SPR.**



LES DÉROGATIONS A DES DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Loi LCAP, Art. 105

- *L'article L.111-16 du code de l'urbanisme stipule qu'un règlement d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux ou procédés réduisant les GES, gérant les eaux pluviales et favorisant les EnR.*
- **La loi LCAP rend inapplicables ces dispositions** aux immeubles protégés au titre des **monuments historiques** ainsi qu'à ceux situés aux **abords** des monuments historiques, dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable** ou **protégés au titre du PLU** par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (*article L.111-17 du code de l'urbanisme*).



LES DÉROGATIONS AUX DISPOSITIONS POUR ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Loi LCAP, Art. 105

- L'article L.152-5 1°, 2°, 3° du code de l'urbanisme prévoit des dérogations aux règles d'urbanisme en vue: d'isoler par surélévation une toiture, de permettre l'isolation en saillie des bâtiments, de mettre en saillie de façade des protections contre le rayonnement solaire,
- **La loi LCAP rend inapplicables ces dérogations** aux immeubles protégés au titre des **monuments historiques** ainsi qu'à ceux situés aux **abords** des monuments historiques, dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable** ou **protégés au titre du PLU** par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (*art. L.152-5 a, b, c*).
- *Par ailleurs les décrets du 30/05/2016 et 9/05/2017 pris en application de la loi « relative à la transition énergétique pour la croissance verte » « relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables » précisent et confirment ces dérogations.*



QUESTIONS/DEBAT



SITES & -CITÉS REMARQUABLES — / FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Avec le soutien de :

Ministère de la Culture
Ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères
Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire
Ministère de la cohésion des territoires et des Relations
avec les collectivités
La Région Occitanie
La Région Normandie
Casino
EDF
La Poste
La Banque des Territoires
Projet européen Interreg Alpine Space ATLAS

Merci de votre attention



Sites & Cités remarquables de France
Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur
33 000 BORDEAUX – France

www.sites-cites.fr
reseau@sites-cites.fr

