



Château de Clisson

FICHES INFOS

n° 4

PATRIMOINES ET
CONTEXTES RÉGLEMENTAIRES

INTRODUCTION

Les interventions possibles sur un bâtiment existant n'obéissent pas seulement à sa logique propre, mais également à un contexte, urbain ou rural, où des règles s'appliquent. Certains sites, pour des raisons patrimoniales, sont soumis à des contraintes particulières.

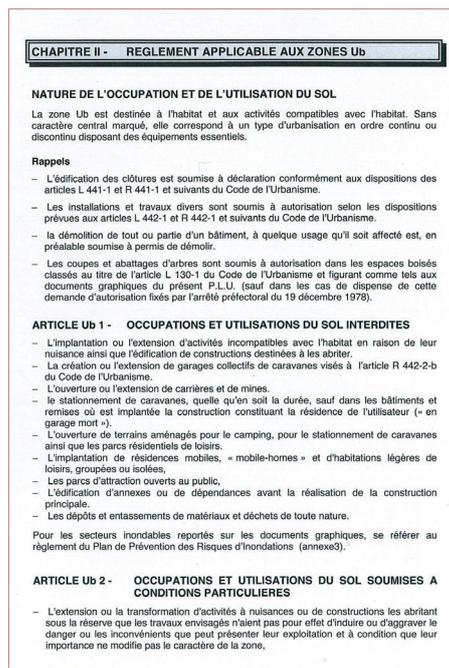
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Toute construction ancienne est implantée sur une parcelle soumise à une réglementation particulière, qui définit les possibilités de modifications des volumes, les dimensions et les implantations autorisées pour des extensions, les possibilités de changements d'usage ou de démolition, etc.

Ces règles urbaines sont définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), document communal public consultable en mairie.

Certains PLU comportent un volet patrimonial, qui peut se traduire par la protection d'édifices ou de parcelles de terrain, ou par la délimitation de zones patrimoniales où les constructions sont soumises à des recommandations architecturales particulières et à une autorisation préalable de démolition.

Avant tout projet et avant toute demande d'autorisation de travaux modifiant l'aspect, l'usage ou les volumes d'une construction, on prendra donc connaissance des contraintes réglementaires applicables à sa propriété, et notamment des éventuelles protections patrimoniales contenues dans le PLU.



Exemple de page de règlement pour une zone UB avec ses différents articles

¹ Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un projet partagé de territoire pour une mise en cohérence des politiques publiques.

À la différence du PLU élaboré à l'échelle communale, l'élaboration d'un PLUi vise à porter à une échelle intercommunale les problématiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements sur la base d'un projet de territoire partagé par les communes et l'intercommunalité.

UN PLU OU PLUi COMPREND :

- Un rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués.
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.
- Un règlement et des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales.

Les abords des monuments historiques

En France, il existe 43 000 monuments historiques inscrits ou classés. Selon les termes du code du patrimoine, les monuments historiques ont été protégés car ils « présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant qui a rendu désirable leur préservation. »

LE CERCLE D'UN RAYON DE 500 MÈTRES

Un rayon de 500 mètres dit périmètre des abords a pour but d'instaurer un « écrin » autour du monument historique et de permettre sa mise en valeur, en portant une attention et un soin particulier à l'environnement proche, urbain et paysager. Ce périmètre des abords constitue une servitude d'utilité publique annexée aux documents d'urbanisme.

Dans ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis sur les dossiers de travaux afin de préserver les qualités des abords du monument historique.

Il existe deux avis délivrés par l'Architecte des Bâtiments de France : l'**avis dit « conforme »** s'il y a co-visibilité avec le bâtiment et l'**avis**

« simple », sans co-visibilité. Le maire ou le pétitionnaire doivent suivre obligatoirement l'avis « conforme ».

PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

En fonction de la nature de l'édifice inscrit ou classé monument historique et de son environnement, un périmètre de protection adapté, appelé « Périmètre Délimité des Abords » (PDA) est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. Le cercle d'un rayon de 500 mètres est ainsi adapté avec l'accord de la ou des commune(s).

« L'ABF travaille au sein de l'**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)** qui est à la disposition de tout citoyen ayant un projet élaboré ou ressentant le besoin de conseils préalables. Les ABF du service, assistés des ingénieurs ou des techniciens des bâtiments de France, assurent des permanences dans les 12 sites patrimoniaux remarquables de la Loire Atlantique. »



Château de Clisson, classement par décret du 13 août 1924.

Bernard Renoux, photographe.



Secteur Sauvegardé Guérande. Quartier ancien tel qu'il est délimité sur le plan annexé à l'arrêté du 30 avril 1976. Œuvre de l'artiste Nicolas Fedorenko.

©Stéphane Chalmeau, photographe



Église Saint-Aubin à Guérande, ancienne collégiale. Classement par arrêté du 29 octobre 1856.

©Stéphane Chalmeau, photographe - Aménagement urbain réalisé par AUP architectes.



ZPPAUP de Clisson, arrêté du 25 avril 1994.

L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :

Les architectes des bâtiments de France (aussi connu sous l'acronyme ABF) sont des fonctionnaires appartenant au corps des Architectes et urbanistes de l'État (AUE) ayant opté pour la section « patrimoine ».

Architecte de formation, le regard de l'Architecte Urbaniste de l'État à différentes échelles est un apport essentiel à l'initiative et la mise en cohérence d'une politique pertinente sur le territoire.

Dans le cadre de leur fonction, les architectes des bâtiments de France assurent

trois grandes missions :

- Contrôler les espaces protégés.
- Conseiller les particuliers et les collectivités locales en matière d'architecture, d'urbanisme, de paysage et plus généralement de cadre de vie.
- Conserver les monuments historiques.

La mission de contrôle des demandes d'autorisation de travaux en espaces protégés est la première mission des UDAP.

Elle concerne au titre des codes du patrimoine et de l'environnement les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable de travaux, et les autorisations spéciales (Mobiliers, vitrines, enseignes, etc....).

La réglementation distingue depuis la loi LCAP, 3 grandes familles de protections : les abords, (rayon de 500m) ou périmètres délimités des abords (PDA), les sites patrimoniaux remarquables (SPR), les sites inscrits et classés.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)



Château d'Oudon - Oudon - La tour est classée au titre des monuments historiques en 1866 et 1875. Le terrain, les parties d'enceinte du XV^e siècle, les ponts d'accès et les douves sont inscrits en 2001.

© Service de l'inventaire.

Les SPR autrefois appelés secteurs sauvegardés sont des outils simplifiant et facilitant la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers identifiés sur un même territoire. Ils se substituent aux AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine), ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et secteurs sauvegardés. «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, ont 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.

Dans l'objectif d'identifier clairement les enjeux patrimoniaux sur un même territoire, les sites patrimoniaux remarquables (SPR) sont couverts par des plans de gestion – plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) – dont l'élaboration associe les services de l'État et les collectivités territoriales.

L'expertise de l'Architecte des Bâtiments de France est requise pour tous les travaux situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable. Ce dernier est chargé de s'assurer que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. Il demeure à ce titre à la disposition des porteurs de projet en amont du dépôt d'une autorisation de travaux afin de les conseiller.



Église Notre-Dame - Clisson - Bâtiment inscrit en 2006

© Service de l'inventaire.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- Site du ministère de la culture : www.culture.gouv.fr
- Site de l'Association Nationale des Architectes des Bâtiments de France : www.anabf.org

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)

Le PSMV est un document de planification prévu pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (et, avant eux, des secteurs sauvegardés). Le PSMV est un des deux outils de planification dédiés à la préservation et à la mise en valeur des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Sur le périmètre qu'il couvre, le plan de sauvegarde et de mise en valeur tient lieu de plan local d'urbanisme (PLU). Il comprend entre autres un règlement, et peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des immeubles bâtis ou non bâtis ou ensembles d'immeubles, assorties le cas échéant de documents graphiques.

LE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)

Le PVAP est un outil de gestion des sites patrimoniaux remarquables. Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un PVAP doit être établi dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du code du patrimoine.

Le PVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objectif est de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable. Le PVAP permet d'établir des règles partagées entre la collectivité territoriale et l'Architecte des Bâtiments de France.

Les sites et édifices inscrits ou classés

LES ÉDIFICES CLASSÉS

Pour leur intérêt patrimonial, architectural ou historique, certains édifices publics ou privés ont fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Cette protection est définie en tout ou partie, et peut concerner l'extérieur comme l'intérieur d'une construction.

Ce classement impose au propriétaire de l'édifice de préserver les éléments protégés, et de ne procéder à aucune intervention autre que celles approuvées et suivies par la **Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH)**, sous la maîtrise d'œuvre d'un Architecte en Chef des Monuments Historiques ou d'un Architecte du Patrimoine habilité. Les travaux quels qu'ils soient sur édifice classé ne relèvent pas d'un permis de construire mais d'une demande d'autorisation de travaux sur Monuments Historiques.

LES ÉDIFICES INSCRITS

Les **édifices inscrits** à « l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques » sont protégés, en tout ou partie, pour leur intérêt architectural, patrimonial ou historique. Cette protection impose au propriétaire la préservation des parties protégées, et de ne procéder à aucune intervention autre que celles approuvées par la CRMH qui donne un avis en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France qui en fera le suivi. Sur édifice inscrit il s'agit bien d'un avis conforme de la CRMH.

« La maîtrise d'œuvre de ces travaux doit être confiée à un architecte dès lors qu'ils sont soumis à permis de construire au titre du code de l'urbanisme... En application de l'article L. 621-27 du code du patrimoine, l'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ne peut faire l'objet d'aucune modification sans que le préfet de région en ait été avisé quatre mois auparavant (R. 621-60). »



Le classement ou l'inscription d'un édifice entraîne la création d'un périmètre de protection de ses abords, qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la commune concernée.

Tour à plomb de Couëron, Classement par arrêté du 11 février 1993. L'ensemble du site a été restauré et reconverti en 2009 en espace culturel et associatif par les architectes Sophie BLANCHET et Benoît GARNIER.

LES SITES INSCRITS ET CLASSÉS

Un site **inscrit** est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. L'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

Un **site classé** est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la

protection d'un « paysage », considéré comme remarquable ou exceptionnel.

En **site classé**, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine** du département concerné) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire/Nos-secteurs-d-activite/Espaces-protoges/Les-sites-inscrits-et-classes>

Les petites cités de caractère



Façades du port du Croisic.

LE LABEL « PETITES CITÉS DE CARACTÈRE » DES PAYS DE LOIRE

« La distinction "Petites Cités de Caractère" est délivrée aux petites villes et villages de notre région possédant un patrimoine architectural et paysager remarquable, et répondant aux critères essentiels d'une charte d'accueil du visiteur. Garantie de qualité, ce label impose aux communes du réseau, déjà labellisées ou souhaitant le devenir, de poursuivre sans cesse les efforts de mise en valeur de leurs attraits par la réhabilitation, la promotion et l'animation. Par leurs diversités, les Petites Cités de Caractère des Pays de la Loire présentent toutes une authenticité historique et sont le reflet des territoires géographiques auxquels elles appartiennent. » Ce texte est tiré du site <http://www.pcc-paysdelaloire.fr/>

Pour connaître les critères préalables d'admission, on peut se rendre sur le site Petites Cités de Caractères des Pays de Loire cité ci-dessus. La Loire-Atlantique compte deux Petites Cités de Caractère **Le Croisic** et **Piriac-sur-Mer**. Ces deux communes font l'objet d'une **AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**.