

Des travaux sous surveillance en secteur protégé

Vous êtes peut-être dans un **espace protégé** sans le savoir... Sachez en tout cas que tout projet de travaux dans son périmètre est soumis à des **règles d'urbanisme spécifiques** et aux avis des **architectes des bâtiments de France**. Nos conseils, de la préparation du dossier jusqu'à l'aboutissement du projet.

MARIANNE BERTRAND

Un enduit taloché au lieu d'un enduit lisse. Romain Manceau se souviendra longtemps de ce jour d'été 2014 où il s'est vu, pour un enduit, refuser sa demande d'autorisation de rénover la façade de sa maison. Une petite année perdue, le temps de recommencer les démarches. Habitant une maison ancienne sans véritable caractère architectural, mais située à proximité d'une église romane classée, le septuagénaire était loin de s'imaginer être ainsi soumis à l'étroite surveillance du service culturel de l'État, incarné par le fameux ABF (architecte des bâtiments de France). Pour ce qu'il juge encore être « *un détail d'apparence infime* ». Un cas isolé ? Loin de là. L'idée selon laquelle la surprotection dont bénéficient certains bâtiments serait réservée aux lieux chargés d'histoire, ou tout au moins aux immeubles présentant un certain intérêt architectural, est aussi largement répandue qu'elle est fautive. Les secteurs protégés sont nombreux et variés dans leur forme (voir zoom p. 45) et tout projet de travaux dans leur périmètre

LES CHIFFRES

6 %

du territoire hexagonal est situé en espace protégé, bâti ou paysager.

43 000

monuments historiques sont recensés comme inscrits ou classés.

815

sites patrimoniaux sont considérés comme remarquables (issus de la fusion des secteurs sauvegardés, des ZPPAUP et des Avap).

Source : ministère de la Culture.

est soumis à des règles d'urbanisme spécifiques et aux aléas des décisions de l'ABF concerné. Avec, parfois, de mauvaises surprises à la clé. Le seul moyen d'y échapper est de bien s'y préparer. Souvent, il suffit de bâtir correctement son dossier en amont, de savoir s'entourer et de faire preuve de souplesse si le projet doit évoluer. Nos conseils pour faire aboutir vos travaux.

CONSULTEZ LE SERVICE D'URBANISME AVANT DE COMMENCER VOS TRAVAUX



Un secteur protégé n'implique pas forcément la proximité d'un édifice religieux, d'un château ou d'un hôtel particulier. Il est même fréquent, compte tenu de la définition large des espaces protégés, que l'on en fasse partie sans le savoir. À Paris, l'ensemble du territoire est concerné. Les immeubles se trouvent tous situés, soit dans un périmètre classé au titre des abords des monuments historiques (un tiers environ), soit dans le régime des abords des ●●●

●●● bâtiments simplement inscrits au titre des monuments historiques (les deux tiers). Se superposent à ces régimes d'encadrement deux sites patrimoniaux remarquables (anciennement secteurs sauvegardés), dans le Marais et le VII^e arrondissement. Tout projet de construction ou de rénovation doit donc tenir compte de cette protection. Comment savoir si l'on est concerné ? Un espace protégé équivaut, sur le plan juridique, à une servitude d'utilité publique. Celle-ci est donc nécessairement annexée au plan local d'urbanisme (PLU) ou à tout autre document d'urbanisme applicable. Il suffit de s'adresser à la mairie pour obtenir ces renseignements. Dans les mairies dotées d'un véritable service d'urbanisme, il est parfois même possible de consulter la carte des espaces protégés en ligne. « Vous pouvez aussi vous reporter à l'acte de vente, qui renseigne sur le régime de protection auquel votre bien est susceptible d'être soumis », rappelle Serge Brentrup, architecte des bâtiments de France et chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Paris. Le notaire est d'ailleurs censé, dans le cadre de son devoir de conseil, avoir attiré votre attention sur cette particularité au moment de l'acquisition du bien.



Quelle autorisation devez-vous demander ?

Dans les grandes lignes, une déclaration préalable suffit pour entreprendre des travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une façade, comme percer une ouverture, changer les menuiseries des fenêtres, ou encore choisir une nouvelle couleur de crépi. Cette formalité est aussi requise pour effectuer un ravalement en espace protégé. Aux abords d'un monument historique, un permis de construire devient nécessaire en cas de changement de destination ou d'ajout de surface (de plancher ou d'emprise au sol) de plus de 20 m² (simple déclaration préalable pour une surface comprise entre 5 et 20 m²). Plus draconien encore, le régime de protection d'un secteur sauvegardé*, où toute modification effectuée en intérieur nécessite de déposer un dossier. À savoir : il faut obtenir une autorisation spéciale (relevant du Code du patrimoine et non plus de l'urbanisme) avant d'effectuer des travaux compris dans le périmètre d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap)*.

*devenus site patrimonial remarquable

Si, vérification faite, celui-ci est bel et bien situé en espace protégé, il faut encore prendre connaissance des spécificités qui découlent de cette protection, tant sur le plan juridique que technique (matériaux, couleurs, bâti...).

ADRESSEZ-VOUS AUX ARCHITECTES CONSEILS POUR CONCEVOIR D'EMBLÉE LE MEILLEUR PROJET

Dès lors que des prescriptions spéciales s'appliquent à votre bien, mieux vaut recourir à un architecte pour élaborer le dossier de demande d'autorisation de construire. Vous pouvez vous rendre aux permanences assurées par l'architecte conseil de votre commune, à partir du moment où la mairie s'est associée ses services. « Dans le cadre d'un projet de réfection du toit de ma maison de vacances drômoise, j'ai pu obtenir toutes les précisions sur l'emploi de tuiles canal (forme ronde, ndlr) de ton

ocre, ainsi que sur le matériau des gouttières de raccordement, qui faisaient l'objet d'exigences particulières édictées par le règlement de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ndlr) dont fait partie la maison. Si bien que ma demande de déclaration préalable a été acceptée sans difficulté. Ce n'était pourtant pas gagné au départ, pour moi qui n'habite pas sur place », se souvient Anne-Françoise P., une sexagénaire parisienne.

Un conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) peut aussi vous guider de manière utile, qui plus est gratuitement (seul bémol, les structures sont plus ou moins étoffées selon les départements). Ce sera par exemple l'occasion d'apprendre que l'installation envisagée d'un panneau solaire photovoltaïque en toiture d'une maison sera refusée, car visible depuis un monument historique ; ou bien que la fenêtre supplémentaire imaginée en façade d'immeuble

Pierre Rousseau/CT Images

LA RÉNOVATION d'un bien en espace protégé implique de respecter les règles d'urbanisme qui en découlent. Sur le plan technique, les exigences sont parfois pointues telle l'harmonisation des couleurs des menuiseries extérieures des volets et des fenêtres.

heurte les règles patrimoniales du secteur situé en zone architecturale protégée. « Nous sommes des démineurs de refus de permis », s'enorgueillit Renaud Barrès, architecte et directeur du CAUE 11 (département de l'Aude). Il s'agit en effet de se donner toutes les chances d'obtenir l'aval de l'architecte des bâtiments de France (ABF), sésame indispensable pour entreprendre des travaux en zone de patrimoine protégé. « Les particuliers viennent régulièrement nous voir pour des projets de terrasses tropéziennes (aménagées dans les combles inutilisés, ndlr). Or, de tels travaux sont refusés par l'ABF de notre département, car ils portent atteinte à l'harmonie des toitures, que l'on veut préserver dans le cadre de son développement touristique. Nous orientons les propriétaires vers le compromis de la loggia, une solution pertinente que l'ABF accepte », illustre Renaud Barrès. Et de poursuivre : « Il est rare que ce dernier, siégeant au conseil d'administration de chaque CAUE, ne fasse pas écho à nos recommandations. »

Attention, cette mission de conseil ne peut se substituer à celle dévolue à un architecte maître d'œuvre, à qui l'on confie la réalisation concrète de son projet. Rappelons que son concours n'est obligatoire que si les travaux portent sur une surface totale de plancher et d'emprise au sol de 150 m², travaux inclus⁽¹⁾. Pour autant, faire appel à un architecte du patrimoine spécialisé – c'est en Ile-de-France qu'ils sont les plus nombreux – peut être recommandé, particulièrement si vous faites réaliser des travaux complexes sur un bâti présentant une grande qualité architecturale (une façade avec des éléments de céramique par exemple). Même si cela n'augmente pas forcément les chances de faire aboutir votre dossier...

OBTENEZ LA VALIDATION PRÉALABLE DU SERVICE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Avant de finaliser votre dépôt de demande d'autorisation de travaux, rapprochez-vous de l'Unité départementale de l'architecture et du patri- ●●●

... moine (UDAP) de votre département. Pour la bonne et simple raison que cet organisme, rattaché au ministère de la Culture, regroupe les architectes des bâtiments de France. Vous pourrez échanger, sur la base d'une esquisse (première visualisation) et d'un état des lieux (relevé des mesures) de votre projet. Loin d'être une contrainte supplémentaire, cette phase est au contraire synonyme de gain de temps. « *Le recours à l'UDAP, dont le rôle est précisément d'orienter l'avant-projet pour le faire concorder avec le contexte de zone protégée, permet souvent d'éviter les difficultés susceptibles de surgir lors de l'instruction du dossier* », fait valoir Alain de la Bretesche, à la tête de l'association nationale Fédération patrimoine-environnement.

L'idée est aussi de pouvoir nouer un dialogue aussi constructif que possible avec l'ABF. Son appréciation des dossiers,

Intégrez vos travaux dès l'achat

Si vous achetez un bien en vue d'y faire des travaux, soyez très clair avec votre notaire sur ce point. Il insérera une condition suspensive de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours dans la promesse ou le compromis de vente. « *C'est réaliste seulement pour un projet d'envergure, une réhabilitation lourde ou un changement de destination, par exemple* », nuance Nathalie Berkani, notaire à Meudon, dans les Hauts-de-Seine. Il est plus difficile de convaincre le vendeur pour la construction d'une véranda, ou même une surélévation, s'il a un autre candidat acquéreur n'ayant pas une telle exigence. En zone de patrimoine protégé plus qu'ailleurs, les délais d'instruction y étant allongés, du fait notamment de l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ainsi à Paris il peut s'écouler jusqu'à neuf mois avant de signer l'acte authentique de vente.

C'est le notaire qui fait les démarches pour obtenir les documents d'urbanisme destinés, entre autres informations délivrées, à renseigner sur le fait que le bien est situé, ou non, en zone protégée. « *La pratique à Paris et dans les grandes villes dotées d'un service d'urbanisme étoffé est de demander une simple note de renseignements d'urbanisme* (ce document n'a qu'une valeur informative, ndlr). *L'obtention d'un certificat d'urbanisme* (son intérêt est de figer les règles d'urbanisme applicables pendant une durée de dix-huit mois, ndlr), *qui peut avoir un coût pour l'acquéreur et nécessite un délai de un ou deux mois, est réservée aux projets de construction, d'agrandissement ou de démolition* », détaille Nathalie Berkani.

Se rapprocher de l'organisme qui regroupe les ABF avant de finaliser votre projet peut vous éviter de voir ce dernier retoqué au stade de l'instruction.

souvent pointilleuse, se fait au cas par cas. Le pouvoir qu'il exerce peut sembler régalien, mais il est censé exercer sa mission de préservation du patrimoine architectural. « *Il peut s'opposer à la solution d'une fenêtre de toit de type Velux, mais accepter une ouverture plus haute que large, avec un petit bois au milieu du vitrage, jugée plus en conformité avec la préservation du caractère ancien du bâti* », illustre Alain de la Bretesche. Pour autant, l'idée selon laquelle l'ABF serait forcément hostile à toute innovation, à toute modernité, n'est pas fondée. « *Le service de l'État n'est pas hostile par principe à l'emploi de matériaux contemporains dans les projets en espace protégé. Cette évolution architecturale est de plus en plus admise, à partir du moment où l'insertion dans l'environnement est de qualité* », affirme ainsi Renaud Barrès.

Tout l'intérêt de consulter l'UDAP en amont est que l'ABF n'est pas censé revenir, ensuite, sur sa position. « *Cet avis, exprimé au stade de l'avant-projet, est acté dans un compte rendu. À ce stade, les travaux envisagés sont bien sûr encore susceptibles d'évoluer, typiquement lorsqu'il s'agit de devoir déplacer un mur par rapport au positionnement d'origine. Mais il n'y aura pas de problème s'ils restent dans la même veine* », ajoute Serge Brentrup. Le risque étant, dans le cas contraire, de voir son projet retoqué au stade de l'instruction...

SOIGNEZ VOTRE DOSSIER, EN PARTICULIER LA NOTICE DÉTAILLANT MATÉRIAUX ET PROCÉDÉS

La démarche pour effectuer votre demande d'autorisation de travaux auprès du service d'urbanisme de la mairie est la même que si votre bien était situé en zone non protégée, sous réserve de quelques spécificités. L'architecte que vous

ZOOM

Qu'est-ce qu'un espace protégé ?

Avec l'adoption de la loi « architecture »*, entrée en vigueur le 9 juillet dernier, la définition des espaces – urbains ou paysagers – bénéficiant d'une protection, a changé. On a désormais affaire, soit à un « périmètre de protection des abords » d'un monument historique inscrit ou classé, soit à un « site patrimonial remarquable ».

Le périmètre de protection des abords d'un monument historique inscrit ou classé (art. L. 621-30 et s. du Code du patrimoine)

→ Faute d'avoir été délimité par le préfet, c'est le périmètre automatique des 500 mètres autour d'un monument qui est pris en compte. Mais le préfet peut en décider autrement, après enquête publique, sur proposition des architectes des bâtiments de France (ABF), avis du propriétaire du monument et accord du maire.

Le site patrimonial remarquable (art. L. 631-1 et s. du Code du patrimoine)

→ C'est une nouvelle notion, qui fusionne trois dispositifs de protections. Il s'agit, en allant du plus au moins étendu :

- 1- des secteurs sauvegardés, instaurés par la loi Malraux.
- 2- des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Mises en place par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, elles sont censées avoir été remplacées par les Avap, depuis juillet dernier.
- 3- des aires de mise en valeur de l'archi-



Les copropriétés qui entourent l'Opéra de Toulon ne peuvent changer quoi que ce soit à leur façade et toiture sans en référer aux ABF.

tecture et du patrimoine (Avap) créées par la loi Grenelle II du 10 juillet 2010. Les règles qui s'appliquent à un site patrimonial remarquable figurent dans un « plan de sauvegarde et de mise en valeur » (PSMV) (art. L. 313-1 du Code de l'urbanisme), ou, à défaut, dans un « plan de valorisation de l'architecture

et du patrimoine » (art. L. 631-3 du Code du patrimoine). Tant que de tels documents n'ont pas été adoptés, les plans et règlements des secteurs sauvegardés, ZPPAUP et Avap existants demeurent applicables.

*Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine n° 2016-925 du 7.7.16 (JO du 8).

avez mandaté remplit le formulaire officiel (Cerfa) adéquat, après s'être renseigné sur le type d'autorisation de travaux requise (voir encadré p. 42). Vous en restez le signataire en tant que demandeur de l'autorisation.

L'architecte doit annexer au formulaire une série de pièces, listées de manière limitative dans la loi. Leur finalité, permettre aux

services instructeurs de comprendre la localisation du projet, son orientation, son environnement ainsi que la nature des travaux. Sur ce dernier aspect, il faut produire une notice spécifique aux biens situés en espace protégé, rendant compte des matériaux et des couleurs utilisés, « *Un soin particulier doit être apporté à ce document, car l'ABF* ...

●●● *procède à un examen minutieux de son contenu. D'ailleurs, lorsqu'il rend un avis avec réserves (pour un permis de construire, le plus souvent, ndlr) les prescriptions qui en découlent, à respecter pour pouvoir mener à bien le projet, portent généralement sur ce volet* », constate Philippe Jard, un architecte du patrimoine parisien. Les exigences requises vont parfois loin dans le détail. Paul Grégoire, petit propriétaire d'un immeuble niçois, s'est ainsi vu enjoindre, dans le cadre d'une réfection de la façade, entreprise il y a deux ans, d'harmoniser la teinte des menuiseries extérieures des fenêtres avec celle des volets.

Il reste à s'assurer que le dossier est complet, la phase d'instruction démarrant seulement à réception de l'ensemble des pièces en mairie (régularisation possible sous trois mois en cas de document manquant ou inexploitable). C'est la garantie que la délivrance de l'autorisation ne traînera pas en longueur, sachant que les délais maximaux légaux sont déjà allongés du fait que le bien est situé en zone protégée. Ils sont ainsi doublés (deux mois au lieu d'un mois) pour obtenir une déclaration préalable en espace protégé. Et un permis de construire pour entreprendre des travaux aux abords d'un monument historique peut être délivré dans un délai de quatre mois, soit deux mois de plus que la norme pour une maison et un mois s'il s'agit d'un immeuble.

CARNET D'ADRESSES

→ **Pour localiser son bien** en intégrant des données réglementaires sur le patrimoine protégé : atlas.patrimoines.culture.fr

→ **Pour obtenir les coordonnées :**

- d'un conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) dans son département : fncaue.com

- d'un architecte du patrimoine dans sa région : architectes-du-patrimoine.org

- d'une unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) dans son département* : culturecommunication.gouv.fr

→ **Pour en savoir plus sur les autorisations** administratives de travaux en zone protégée, les pièces à joindre au dossier et télécharger les formulaires Cerfa : service-public.fr.

* Rattaché à la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), il regroupe les architectes des bâtiments de France (ABF) : anabf.archi.fr.

L'AVIS DE...

« Il ne faut pas, lorsqu'on se lance dans une démarche de travaux en espace protégé, considérer le service de l'État en charge du patrimoine comme... un ennemi ! Alors qu'une majorité de propriétaires s'accordent à vouloir préserver le patrimoine, en tant que richesse commune, il est regrettable qu'ils se sentent beaucoup moins concernés lorsqu'il s'agit de leur propre bien... Celui-ci, intégré dans un environnement exigeant en termes de contraintes architecturales et d'urbanisme, s'en trouve pourtant valorisé. »

Alain de la Bretesche, président de l'association Fédération patrimoine-environnement

EXIGEZ LA COMMUNICATION DE L'AVIS DE L'ABF AU PLUS VITE

➔ Après vérification du contenu du dossier, le service instructeur de la commune est censé le transmettre sous huitaine à l'ABF rattaché à l'UDAP. Vous n'avez aucune démarche à faire, même par l'entremise de votre architecte. Du moins dans un premier temps. Sachez que depuis le 1^{er} janvier 2015⁽²⁾, vous avez la possibilité d'exiger que l'avis de l'ABF vous soit communiqué, dès qu'il est rendu, alors que votre dossier est encore en cours d'instruction. Un véritable enjeu. En effet, dans la plupart des cas d'espaces protégés, l'avis de l'ABF s'impose au service instructeur de la mairie. Il est alors trop tard pour adapter le projet à ses exigences, alors que cela reste possible tant que la phase d'instruction n'est pas achevée. Prévoir un changement de revêtement de toiture plus adapté à l'environnement protégé, par exemple, avant de déposer à nouveau ses pièces, dans le cadre d'un dossier modificatif, vous permettra d'éviter un refus pur et simple ou un avis favorable assorti de réserve. Le nouvel avis rendu par l'ABF sera alors, en général, positif. « Sauver » son dossier en cours de route, c'est autant de temps de gagné pour pouvoir mener à bien les travaux, dûment autorisés. ●

(1) Décret n° 2016-1738 du 14.12.16, JO du 16. Sont concernées par ce nouveau seuil, les demandes de permis de construire déposées à partir du 1.3.17. (2) Ordonnance n°2014-1330 du 6.11.2014, prise sur le fondement de la loi du 12.11.13 habilitant le gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens.