

PASCAL PLANCHET
YVES GOUJON
JACKY CRUCHON
STÉPHANIE JACQ-MOREAU

CODE
Pratique
du
patrimoine
et de
l'intervention
sur le
bâti existant

Annotations
Commentaires
Jurisprudence

EDITIONS

LE MONITEUR

Sommaire général

Table des abréviations et des sigles	7
 Partie I Préservation du bâti ancien et des paysages urbains	
Chapitre 1 Acteurs	13
Chapitre 2 Outils de protection et de mise en valeur du patrimoine .	33
Chapitre 3 Protection par la règle d'urbanisme.....	243
Chapitre 4 Politique de labellisation	429
 Partie II Transformation et réhabilitation des immeubles, quartiers anciens dégradés	
Chapitre 1 Planification	439
Chapitre 2 Procédures de traitement des immeubles dégradés	471
Chapitre 3 Outils complémentaires	577
 Partie III Principaux leviers financiers	
Chapitre 1 Fiscalité et aides associées à la protection du patrimoine	635
Chapitre 2 Fiscalité et aides associées à la production de logement	677
 Table de référence	723
Index	745
Table des matières	749

Critères de la protection

■ Code du patrimoine

Art. L. 621-1 Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative.

Sont notamment compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés au titre des monuments historiques :

- a) Les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques ;
- b) Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Art. L. 621-3 Sont également classés et soumis aux dispositions du présent titre :

- a) Les immeubles figurant sur la liste publiée au Journal officiel du 18 avril 1914 ;
- b) Les immeubles ayant fait l'objet d'arrêtés ou de décrets de classement, conformément aux dispositions de la loi du 30 mars 1887.

Art. L. 621-25 Les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation peuvent, à toute époque, être inscrits, par décision de l'autorité administrative, au titre des monuments historiques.

Peut être également inscrit dans les mêmes conditions tout immeuble nu ou bâti situé dans le champ de visibilité d'un immeuble déjà classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

Art. L. 621-26 Sont notamment compris parmi les immeubles susceptibles d'être inscrits au titre des monuments historiques les monuments mégalithiques, les stations préhistoriques ainsi que les terrains qui renferment des champs de fouilles pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie.

■ Commentaires

Les articles du code du patrimoine qui définissent les immeubles susceptibles d'être protégés au titre des monuments historiques sont extrêmement synthétiques. L'ordonnance du 27 avril 2017 devait les préciser. Elle est cependant devenue caduque (voir *Origine et évolution de la législation*, p. 59).

1 Nature des biens susceptibles d'être protégés

1.1 Tout type de biens immeubles

Les articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine fixent les conditions de la préservation des biens immeubles, les biens meubles faisant l'objet de dispositions différentes (C. patr., art. L. 622-1 et s.). La loi vise tous types d'immeubles. Il peut s'agir de constructions, quelle que soit leur nature ou leur fonction, de bâtiments en état de ruine mais aussi de terrains nus, par exemple des jardins ou des parcs remarquables.

L'article L. 621-1 indique expressément que sont susceptibles d'être protégés les monuments mégalithiques et les terrains renfermant des vestiges archéologiques.

1.2 Biens immeubles par destination

Le code du patrimoine assimile les immeubles par destination aux objets mobiliers. Les articles L. 622-1 et L. 622-20 relatifs au classement et à l'inscription des objets mobiliers incluent dans cette catégorie les « meubles proprement dit » et les immeubles par destination. La protection d'un bien immeuble n'inclut donc pas les parties qui, à l'initiative du propriétaire, lui ont été attachées « à perpétuelle demeure », c'est-à-dire celles que l'article 525 du code civil considère comme ayant un caractère immobilier. La loi adopte ainsi une approche restrictive de la notion d'immeuble ce qui, d'une part, complexifie la protection des biens dont l'intérêt repose en tout ou partie sur les éléments qui lui ont été incorporés (un bâtiment industriel et sa machinerie, par exemple) et, d'autre part, empêche de lutter efficacement contre le phénomène de dépeçage des monuments : le préfet ne peut exercer le pouvoir de police qu'il tient de l'article L. 621-33 du code du patrimoine pour faire rechercher les parties détachées d'un monument dès lors qu'elles constituent des biens immeubles par destination (voir *Effets de la protection*, p. 89).

La jurisprudence compense en partie les faiblesses de la loi grâce à une interprétation plutôt extensive de la notion d'immeuble par nature lorsqu'un monument historique est en cause. La Cour de cassation (Cass. crim., 19 mars 1963, de Bauffremont-Courtenay : S. 1939, 1, p. 118 – CA Paris, 30 juillet 1936 – Cass. crim., 13 janvier 1938 : S. 1939, p. 118 ; Gaz. Pal. 1938, 1, p. 72, décisions relatives à la même affaire), et le Conseil d'État (CE 24 février 1999, Société Transurba, n° 191317, *Lebon* ; JCP G 2000, II, 10232, note P. Deunier – TA Versailles, 28 février 1995, Société Transurba ; D. 1995, jurispr. p. 462, note J.-P. Demouveau), se sont rejoints pour considérer que des éléments de décors – en l'occurrence, dans les deux cas, des bas-reliefs – doivent être qualifiés d'immeubles par nature lorsqu'ils ont été spécialement conçus et incorporés à un ouvrage formant avec lui un ensemble indivisible.

CE 24 février 1999, n° 191317, Société Transurba, *Lebon* – Considérant que [...] la cour administrative d'appel de Paris a estimé que, d'une part, les bas-reliefs en cause, œuvre du sculpteur Y..., ayant été réalisés en 1769 pour être intégrés dans le décor du grand salon du château de la Roche-Guyon dont l'aménagement a été terminé à cette date, et, d'autre part, la partie des murs située au-dessus des portes d'accès à ce grand salon ayant été spécialement aménagée pour que les deux bas-reliefs y soient encastrés, ces bas-reliefs formaient avec l'ensemble du grand salon, auquel ils ont été, dès l'origine, intimement et spécialement incorporés, un tout indivisible ;

qu'ils avaient, dès lors, le caractère d'immeubles par nature et bénéficiaient en conséquence du classement comme monument historique du château de la Roche-Guyon, opéré par un arrêté du 6 janvier 1943 ; qu'après avoir souverainement apprécié les faits de la cause et en l'absence de toute dénaturation, la cour administrative d'appel de Paris a pu légalement estimer que les bas-reliefs, objets du litige, avaient le caractère d'immeubles par nature et non d'immeubles par destination au sens des dispositions précitées du code civil et de la loi du 31 décembre 1913 susvisée.

Cette indivisibilité n'est pas strictement matérielle mais plutôt fonctionnelle. La cour administrative d'appel de Nancy a ainsi considéré que la possibilité technique de séparer un élément de décor de son support n'a pas d'impact sur sa qualification d'immeuble par nature dès lors que les panneaux de bois peints en cause, qui décorent le plafond d'un pavillon, épousent parfaitement les formes spécifiques données à la couverture du pavillon constituée d'une voûte en arc de cloître et ont été spécialement conçus et réalisés pour être incorporés au plafond dont ils ne sauraient être séparés sans porter atteinte à son intégrité (CAA Nancy, 14 mai 2012, n° 11NC00414). Le juge reste toutefois attentif à l'individualité de l'élément incorporé. Il qualifie d'immeuble par destination un bien à l'origine meuble qui conserve son individualité malgré son incorporation à un immeuble par nature.

La position adoptée par la Cour de cassation et le Conseil d'État a ouvert la voie à des interprétations plus audacieuses encore, à l'image de la solution retenue par le tribunal administratif de Rennes. Sont ainsi qualifiées d'immeubles par nature des statues scellées dès l'origine à la terrasse d'un château avec lequel elles forment un ensemble architectural indissociable et qui contribuent à son ornementation et sa mise en valeur (TA Rennes, 16 mai 2012, n° 10001189 ; *AJDA* 2012, p. 1804, concl. P. Report). La qualification repose ici sur l'idée qu'une dissociation d'éléments unis dès l'origine ne peut se réaliser sans porter atteinte à l'intérêt patrimonial de l'ensemble.

2 Ampleur de la protection

Les textes autorisent, soit une protection globale de l'immeuble remarquable, soit une protection ciblée de certaines parties de l'immeuble, par exemple des façades ou la toiture d'un édifice. La mesure peut ne viser que les parties intérieures d'un bâtiment, certains éléments de décor notamment, à condition qu'ils puissent être qualifiés de biens immeubles par nature.

L'Administration procède peu, désormais, à des protections partielles. En vue de simplifier la gestion des bâtiments partiellement protégés, elle cherche au contraire à élargir les protections existantes pour les appliquer à des ensembles immobiliers cohérents.

Dans un litige portant sur l'extension de la protection des thermes de Luxeuil-les-Bains, le Conseil d'État a admis la légalité du procédé tout en lui fixant des limites en considérant que l'Administration est en droit de raisonner par ensemble immobilier (CE 30 décembre 2011, Min. Culture c/ SAS Chaîne thermique du soleil, n° 340548). Le juge estime, en effet, qu'une mesure d'inscription d'immeubles ou de parties d'immeubles présentant un intérêt d'art ou d'histoire suffisant pour en justifier la préservation « peut également porter sur certaines parties de l'immeuble qui ne présentent pas elles-mêmes cet intérêt ». Le raisonnement est transposable au classement.

Néanmoins, l'arrêt précise que la mesure doit apparaître « nécessaire afin d'assurer la cohérence du dispositif de protection de cet immeuble au regard des objectifs poursuivis par la législation des monuments historiques ». L'extension du périmètre de la protection doit donc être limitée et justifiée par des considérations patrimoniales. Le juge ne donne aucune indication sur ce que recouvre la notion de « cohérence du dispositif de protection ». Cette cohérence présente nécessairement un caractère à la fois matériel et procédural. Elle résulte d'une volonté d'éviter que les différentes parties d'un ensemble immobilier liées d'un point de vue physique ou fonctionnel soient dissociées et, en cas de travaux, de simplifier les démarches du propriétaire et le contrôle scientifique et technique du projet.

L'arrêt confirme l'annulation en appel de l'arrêté d'inscription en tant qu'il inclut un local technique dépourvu d'intérêt architectural et dont l'Administration ne justifie pas la préservation. Le développement actuel des protections globales ne devrait pas en être affecté. Les services en charge des monuments sont toutefois incités à plus de vigilance.

3 Critères de la protection

3.1 Critères législatifs

3.1.1 Critères du classement

L'article L. 621-1 du code du patrimoine prévoit le classement des immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Aucun autre critère d'ancienneté ou tenant aux caractéristiques des biens n'est prévu, ce qui laisse à l'Administration l'opportunité de protéger des biens immobiliers de toute nature et de toute époque y compris ceux qui sont relativement récents. La période préhistorique n'est pas écartée. Le second alinéa de l'article L. 621-1 précise que sont susceptibles d'être classés « les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques ». Le classement est réservé aux biens les plus remarquables. La loi permet également de l'appliquer à certains immeubles dans le but d'isoler, de dégager, d'assainir ou de mettre en valeur un bien classé (C. patr., art. L. 621-1 b). Elle prévoit en outre le classement des immeubles figurant sur la liste publiée au Journal officiel du 18 avril 1914 et de ceux protégés en application des dispositions de la loi du 30 mars 1887 (C. patr., art. L. 621-3).

Les textes admettent qu'un immeuble inscrit puisse être ultérieurement classé parmi les monuments historiques (C. patr., art. R. 621-4).

À noter que l'ordonnance du 27 avril 2017 avait prévu d'enrichir les critères de protection en évoquant, en plus de l'intérêt d'art et d'histoire des biens, leur intérêt archéologie, ethnologie, scientifique ou technique.

3.1.2 Critères de l'inscription

L'inscription s'applique à des immeubles qui « sans justifier une demande de classement immédiat » présentent un intérêt d'art ou d'histoire « suffisant » (C. patr., art. L. 621-25).

Les intérêts pris en compte sont donc identiques à ceux prévus pour le classement, mais la mesure est destinée à protéger des biens moins exceptionnels. L'inscription peut aussi viser tout immeuble nu ou bâti situé dans le champ de visibilité d'un immeuble déjà classé

ou inscrit. En outre, la loi prévoit expressément l'inscription des monuments mégalithiques, des stations préhistoriques mais aussi des terrains qui renferment des champs de fouilles pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie (C. patr., art. L. 621-26).

3.2 Appréciation par le juge des décisions d'inscription et de classement

3.2.1 Intensité du contrôle juridictionnel

Le juge exerce un contrôle normal sur les décisions de classement et d'inscription (CE 13 mars 1935, Époux Moranville, *Lebon*), ce qui l'a pourtant rarement amené à contester les choix de protection de l'Administration. Les juridictions ont suivi les évolutions de la doctrine patrimoniale et entériné l'élargissement progressif du champ d'application du dispositif. L'intérêt public apprécié au point de vue de l'histoire ou de l'art a prouvé sa plasticité.

3.2.2 Caractères du bien et dimension mémorielle

Lorsqu'il détermine le bien-fondé d'une décision d'inscription ou de classement, le juge administratif se livre en général à un double examen. Il apprécie les caractéristiques intrinsèques du bien, la qualité de son architecture ou de ses décors tout en étant attentif à la dimension mémorielle du bien, que le monument renvoie à des événements historiques majeurs (CE 12 novembre 1954, Maire de Natzwiller, *Lebon*), à une « histoire locale particulière » (CAA Nancy, 14 mai 2012, n° 11NC00414) ou à un courant architectural ou artistique significatif (CE 28 juillet 1993, Société Foch-Dauphine, n° 137876, à propos du cinéma La Pagode à Paris qui constitue « un témoignage de l'intérêt pour l'art japonais qui s'est manifesté à la fin du XIX^e siècle »).

La nécessité de conserver la trace d'une ancienne activité humaine, notamment à caractère économique, justifie une protection (CAA Nancy, 27 février 2012, SA Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger, n° 10NC00813).

En outre, le juge a admis la protection au titre des monuments historiques des lieux fréquentés par des personnages illustres (CE 15 février 1989, n° 82055). À l'échelle nationale, 1 464 édifices reliés à un « habitant célèbre » ou à un « personnage célèbre » sont recensés, parmi lesquels 418 sont inscrits (28,6 %) et 264 classés (18 %), soit une part totale d'édifices protégés de 46,6 %.

Le plus souvent, ces deux approches se combinent comme l'illustre un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille concernant l'extension en 2007 de la protection de la propriété Santo Sospir, à Saint-Jean-Cap-Ferrat, décorée par Jean-Cocteau dans les années cinquante (CAA Marseille, 6 novembre 2012, SCI Max immobilier, n° 10MA03065). L'ensemble, explique le juge, constitue « un témoignage significatif d'une période importante de la vie et de l'œuvre de Jean Cocteau eu égard non seulement à la présence de décors muraux réalisés par l'artiste [...] qu'au caractère de lieu de mémoire de l'art du milieu du XX^e siècle attaché à l'ensemble de la propriété, laquelle a constitué un lieu important de la vie artistique et culturelle au cours de cette période ».

Récemment, la cour administrative d'appel de Paris a procédé pareillement pour confirmer la légalité de l'inscription du « Grenier Picasso » (CAA Paris, 13 mai 2017, Chambre des huissiers de justice de Paris, n° 15PA03259).

CAA Paris, 13 mai 2017, Chambre des huissiers de justice de Paris, n° 15PA03259

– Considérant qu'en dépit des ajouts et modifications intervenus au cours des siècles, le bâtiment d'origine, construit entre 1670 et 1679 sur un terrain mitoyen des jardins de l'ancien hôtel d'Hercule, a conservé intacte une partie de ses façades caractéristiques du XVII^e siècle ; qu'il ressort par ailleurs de l'étude produite par la chambre des huissiers elle-même et réalisée à sa demande, ainsi que des photographies qu'elle comporte, que la cage d'escalier a conservé son volume et son architecture d'origine ; que si l'emmarchement de l'escalier a été refait au milieu du XX^e siècle, celui-ci a conservé sa rampe du XVII^e siècle ; qu'aux termes de cette même étude, il présenterait encore « une ressemblance frappante » avec l'escalier décrit par Balzac dans sa nouvelle « Le chef-d'œuvre inconnu », qui se déroulerait pour partie dans cet immeuble ; que l'espace du troisième et dernier étage dont l'arrêté attaqué prévoit l'inscription a accueilli, de 1933 à 1936, Jean-Louis Barrault, qui y a fondé le « grenier des Augustins » et dont il a fait un lieu de rendez-vous des artistes et intellectuels de l'époque ; qu'au départ de Jean-Louis Barrault, Picasso a occupé le « grenier » et l'espace du deuxième étage dont l'arrêté prévoit aussi l'inscription pour y installer son atelier de 1937 à 1955 ; qu'il ressort de clichés photographiques réalisés par sa compagne Dora Maar et par Brassai, ainsi que d'un témoignage de Françoise Gilot, que Picasso y a peint notamment *Guernica*, œuvre maîtresse de l'artiste ; que les structures de cet atelier, parfaitement apparentes et reconnaissables sur les photographies, sont conservées dans le grenier du troisième étage ; que ces structures ont été également conservées au deuxième étage et n'ont été qu'occultées par les travaux réalisés, consistant notamment en la pose de faux plafonds et de cloisons, travaux dont le caractère réversible n'est pas sérieusement contesté ; que si les lieux ont perdu leurs éléments de décor intérieur, leurs huisseries et sol d'origine, il n'en demeure pas moins que ces locaux ont été le théâtre de moments importants de la vie culturelle et artistique des années 1930 aux années 1950 et d'une période majeure de la vie artistique et de l'œuvre de Picasso ; que la conservation de ces locaux, auxquels, en dépit des travaux réalisés, il est possible de restituer au moins en partie leur aspect d'origine, ainsi que de la cage d'escalier, présente un intérêt d'art et d'histoire suffisant pour justifier légalement leur inscription au titre des monuments historiques.

3.2.3 Caractère de rareté

De nombreux arrêts relèvent l'attention que le juge porte à la rareté ou à l'exemplarité d'un édifice :

– la singularité du théâtre à l'italienne de la renaissance de Mirecourt, qui révèle la « sobriété architecturale des théâtres de cette époque » (CE 5 mai 1993, Commune de Mirecourt, n° 109782) ;

– le caractère exceptionnel de la dernière carrière médiévale souterraine de pierre à bâtir de Paris, celle de Port-Mahon (CE 25 mars 1998, SCI Villa Saint Jacques, n° 161124 ; intérêt confirmé par : TA Paris, 11 mai 2012, n° 1110970/7-1) ;

– le rare témoignage de l'architecture templière (CE 22 février 1995, Société civile d'exploitation agricole de la ferme de Fresnoy-Montpothier, n° 156912).

Cependant, la rareté du bien n'est jamais une condition impérative de la protection. Il n'est pas exigé de l'Administration qu'elle rapporte la preuve que l'immeuble se distingue d'autres édifices non protégés édifiés à la même époque (CAA Marseille, 22 novembre 2010, n° 08MA03896).

3.2.4 Renommée de l'architecte

La renommée du ou des architectes qui ont signé les plans d'un édifice est un élément parfois déterminant. C'est le cas, par exemple, des bâtiments de l'aéroclub de Doncourt-lès-Conflans en Meurthe-et-Moselle imaginés par Le Corbusier et Jean Prouvé (CAA Nancy, 13 mai 2004, n° 00NC00856). Néanmoins, elle n'est pas toujours essentielle comme le prouve l'arrêt par lequel le Conseil d'État a validé l'instance de classement du Casino d'Aix-en-Provence (CE 22 mars 1999, n° 163916).

3.2.5 État du bien

Au contentieux, le débat porte fréquemment sur l'état du bâtiment protégé. De nombreux arrêts admettent l'intérêt du monument au regard de son authenticité, de l'homogénéité de son état architectural (CE 17 novembre 1995, Commune de Saint-Marceau, n° 161059, concernant une maison forte ardennaise) ou d'un état de conservation exceptionnel (CE 5 décembre 1947, Ploix, *Lebon*). Pourtant, une altération du bâti ne fait pas obstacle à sa protection (CE 27 avril 2009, n° 317049). Le Conseil d'État a aussi estimé qu'en dépit des transformations datant des années 1950 de l'ancien café-concert du Bataclan construit en 1864 à Paris, « le bâtiment continue, par ses volumes et ses caractéristiques, de témoigner de son ancienne destination » (CE 30 juillet 1997, Consorts Habrekorn, n° 168695, *Lebon T.*).

3.2.6 Prise en compte d'autres intérêts que ceux d'art et d'histoire

Les décisions de protection au titre des monuments historiques sont prises au regard des seuls intérêts visés par la loi, ceux de l'histoire ou de l'art ou, le cas échéant, ceux de la préhistoire ou de l'archéologie. Aucune autre considération ne doit entrer en ligne de compte, y compris les considérations d'opportunité souvent mises en avant aujourd'hui pour empêcher ou retarder une protection. Du moins, les opposants à une protection ne peuvent faire valoir ces considérations devant le juge. Ainsi, l'impact économique de la protection n'est pas une donnée pertinente. Les difficultés qu'une mesure d'inscription pourrait entraîner pour l'exploitation d'une salle de spectacle (affaire du Bataclan) ou pour la poursuite d'une activité agricole (CE 30 juillet 1997, n° 145494) n'interfèrent pas dans la décision de protéger. Les juridictions restent tout aussi insensibles aux difficultés pour une commune de mener à bien un projet urbain (CE 26 janvier 1972, Ville du Puy, *Lebon*) ou aux contraintes administratives ou financières susceptibles de résulter d'un classement (CE 20 février 1995, n° 164129).

Le juge se réserve le droit de sanctionner une protection qui poursuit des objectifs autres que patrimoniaux même si le détournement de pouvoir est rarement admis (CE 3 avril 1914, Commune de Seillans, *Lebon* – CE 19 octobre 1988, Min. Culture c/ Bulle ; *Dr. adm.* 1988, comm. 576).

3.2.7 Impact des mesures de réhabilitation

Dans une affaire relative à la Tour Lopez située à Paris (CE 29 juillet 2002, CAF Paris, n° 222907), le Conseil d'État tenu compte d'un critère complémentaire pour apprécier la légalité d'une protection : l'impact des réhabilitations qui s'avéreraient indispensables pour assurer la conservation du bien. En l'espèce, il a admis l'originalité de l'architecture de Tour conçue à partir d'une ossature métallique novatrice et de la recherche d'un effet

de transparence mais a constaté que la vulnérabilité du bâtiment au risque d'incendie exigeait des travaux ne pouvant qu'altérer durablement le bâtiment.

Pascal Planchet

□ **Jurisprudence**

- CE 3 avril 1914, Commune de Seillans, *Lebon*.
- CE 13 mars 1935, Époux Moranville, *Lebon*.
- CA Paris, 30 juillet 1936.
- Cass. crim., 13 janvier 1938.
- CE 5 décembre 1947, Ploix.
- CE 12 novembre 1954, Maire de Natzwiller, *Lebon*.
- Cass. crim., 19 mars 1963, de Bauffremont-Courtenay.
- CE 26 janvier 1972, Ville du Puy, *Lebon*.
- CE 19 octobre 1988, Min. Culture c/ Bulle.
- CE 15 février 1989, n° 82055.
- CE 5 mai 1993, Commune de Mirecourt, n° 109782.
- CE 28 juillet 1993, Société Foch-Dauphine, n° 137876.
- TA Versailles, 28 février 1995, Société Transurba.
- CE 20 février 1995, n° 164129.
- CE 22 février 1995, Société civile d'exploitation agricole de la ferme de Fresnoy-Montpothier, n° 156912.
- CE 17 novembre 1995, Commune de Saint-Marceau, n° 161059.
- CE 30 juillet 1997, n° 145494.
- CE 25 mars 1998, SCI Villa Saint Jacques, n° 161124.
- CE 24 février 1999, n° 191317, Société Transurba, n° 191317, *Lebon*.
- CE 22 mars 1999, n° 163916.
- CE 29 juillet 2002, CAF Paris, n° 222907.
- CAA Nancy, 13 mai 2004, n° 00NC00856.
- CAA Marseille, 22 novembre 2010, n° 08MA03896.
- CE 30 décembre 2011, Ministère de la Culture c/ SAS Chaîne thermique du soleil, n° 340548.
- CAA Nancy, 27 février 2012, SA Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger, n° 10NC00813.

- TA Rennes, 16 mai 2012, n° 10001189.
- CAA Nancy, 14 mai 2012, n° 11NC00414.
- CAA Marseille, 6 novembre 2012, SCI Max immobilier, n° 10MA03065.
- CAA Paris, 13 mai 2017, Chambre des huissiers de justice de Paris, n° 15PA03259.
- TA Paris, 11 mai 2012, n° 1110970/7-1.

Table des matières

Table des abréviations et des sigles	5
---	----------

Partie I

Préservation du bâti ancien et des paysages urbains

CHAPITRE 1 Acteurs	13
------------------------------------	-----------

Administrations en charge du patrimoine bâti, architectes de l'État et commissions spécialisées	13
--	-----------

1 Administration du patrimoine.....	23
1.1 Administration de l'État.....	23
1.2 Collectivités territoriales et leurs groupements	25
1.2.1 Collectivités et monuments historiques.....	25
1.2.2 Collectivités et patrimoine urbain	26
1.2.3 Collectivités territoriales et archéologie	27
2 Architectes de l'État	27
2.1 Architectes en chef des monuments historiques.....	27
2.2 Architectes des bâtiments de France	28
3 Commissions spécialisées	29
3.1 Commission nationale du patrimoine et de l'architecture	29
3.2 Commission régionale du patrimoine et de l'architecture	31
3.3 Règles communes de fonctionnement.....	32

CHAPITRE 2 Outils de protection et de mise en valeur du patrimoine.....	33
---	-----------

SECTION 1 Patrimoine mondial	33
--	-----------

Convention Unesco.....	33
-------------------------------	-----------

1 Origine de la Convention, champ d'application, obligations des États..	39
---	----

2	Listes des biens du patrimoine mondial.....	39
2.1	Sélection des biens par le Comité du patrimoine mondial.....	40
2.2	Sélection nationale.....	40
3	Surveillance des biens du patrimoine mondial.....	41
3.1	Rapports périodiques.....	41
3.2	Suivi réactif.....	41
3.3	Surveillance des biens français inscrits sur la liste du patrimoine mondial.....	42
	Convention Unesco et droit interne	45
1	Obligation de protection.....	46
2	Zone tampon.....	46
2.1	Besoin d'une zone tampon.....	46
2.2	Consistance de la zone tampon	47
2.2.1	Définition du périmètre.....	47
2.2.2	Distinction entre la zone tampon et le cadre distant	48
2.3	Mise en place de la zone tampon.....	48
2.3.1	Droit interne.....	48
2.3.2	Convention.....	49
2.4	Protection de la zone tampon	49
3	Plan de gestion	50
3.1	Objet et contenu du plan de gestion	50
3.2	Mise en place du plan de gestion.....	51
	Documents d'urbanisme au service du patrimoine mondial	53
1	Atouts du SCoT.....	54
1.1	Fédérer de grands territoires urbains, périurbains et ruraux	54
1.2	Dimension intégratrice	55
1.3	Gestion du temps long.....	55
1.4	Contenu paysager renforcé.....	55
1.5	Dimension normative	55
2	Attraits du PLU	56

SECTION 2	<i>Monuments historiques</i>	59
Origine et évolution de la législation		59
1	Débuts	59
2	Premières lois	59
3	Période récente	60
Critères de la protection		63
1	Nature des biens susceptibles d'être protégés	64
1.1	Tout type de biens immeubles	64
1.2	Biens immeubles par destination	64
2	Ampleur de la protection	65
3	Critères de la protection	66
3.1	Critères législatifs	66
3.1.1	Critères du classement	66
3.1.2	Critères de l'inscription	66
3.2	Appréciation par le juge des décisions d'inscription et de classement	67
3.2.1	Intensité du contrôle juridictionnel	67
3.2.2	Caractères du bien et dimension mémorielle	67
3.2.3	Caractère de rareté	68
3.2.4	Renommée de l'architecte	69
3.2.5	État du bien	69
3.2.6	Prise en compte d'autres intérêts que ceux d'art et d'histoire	69
3.2.7	Impact des mesures de réhabilitation	69
Procédures d'inscription et de classement		73
1	Procédure de classement	77
1.1	Initiative	77
1.2	Consultations et décision locale	77
1.3	Consultations nationales	78
1.4	Intervention de la décision	78
1.5	Classement d'office	79
2	Procédure d'inscription	79
2.1	Initiative	79

2.2	Instruction et consultations.....	79
2.3	Décision	80
2.4	Indemnisation du propriétaire	80
3	Abrogation des mesures de protection.....	81
3.1	Justifications	81
3.2	Déclassement	81
3.3	Radiation de l'inscription.....	81
3.4	Contestation des mesures de déclassement ou de radiation d'inscription	81
4	Mesures de publicité.....	82
	Instance de classement	85
1	Objet de l'instance de classement.....	85
2	Procédure.....	85
3	Effets de l'instance de classement	86
4	Pratique de l'instance de classement	86
	Effets de la protection	89
1	Effets communs au classement et à l'inscription.....	93
1.1	Protection contre l'affichage	93
1.1.1	Principe d'interdiction.....	93
1.1.2	Publicité sur les bâches de travaux	94
1.2	Aliénation.....	94
2	Effets propres au classement	95
2.1	Expropriation	95
2.1.1	Expropriation d'un immeuble déjà classé.....	95
2.1.2	Cession des immeubles classés expropriés.....	95
2.1.3	Expropriation des immeubles situés dans les abords d'un monument..	95
2.2	Constitution des servitudes.....	96
2.3	Prescription	96
	Règles communes aux travaux sur les monuments inscrits ou classés	97
1	Maîtrise d'ouvrage	102
1.1	Principe d'une maîtrise d'ouvrage du propriétaire	102

1.2	Assistance à maîtrise d'ouvrage	103
2	Contrôle scientifique et technique	103
3	Lutte contre le démantèlement	104
4	Subventionnement des travaux	105
Travaux sur monuments classés		107
1	Travaux réalisés à l'initiative du propriétaire	120
1.1	Maîtrise d'œuvre	120
1.1.1	Travaux de restauration	120
1.1.2	Travaux de réparation	121
1.1.3	Travaux d'entretien	121
1.2	Régime d'autorisation	122
1.2.1	Champ d'application	122
1.2.2	Dépôt du dossier et instruction	123
1.2.3	Délivrance de l'autorisation spéciale de travaux	123
1.2.4	Affichage	124
1.2.5	Contrôle des travaux	124
2	Travaux à l'initiative de l'Administration	125
2.1	Dispositif issu de l'article L. 621-11 du code du patrimoine	125
2.2	Dispositif issu de l'article L. 621-12 du code du patrimoine	125
Travaux sur monuments inscrits		127
1	Principe de la liberté de la maîtrise d'œuvre	129
2	Régime d'autorisation	129
3	Contenu de la demande de permis, instruction et délivrance de l'autorisation	130
4	Contrôle de l'exécution des travaux	130
Protection des abords des monuments historiques		131
1	Champ d'application de la servitude de protection des abords	137
1.1	Existence d'un monument classé ou inscrit, absence de site patrimonial remarquable	137
1.2	Périmètre de protection	138
1.2.1	Périmètre délimité des abords	138
1.2.2	Périmètre légal applicable par défaut	139

2	Régime des autorisations de travaux	140
2.1	Travaux soumis à permis ou à déclaration préalable	140
2.1.1	Fusion des autorisations : principe et effets	140
2.1.2	Délivrance et portée de l'avis de l'ABF	142
2.1.3	Contestation de la décision de l'ABF	144
2.2	Autres travaux	145
	Domaines nationaux	147
1	Identification des domaines nationaux	149
1.1	Définition	149
1.2	Établissement de la liste des biens nationaux	150
2	Gestion des domaines nationaux	150
2.1	Protection au titre des monuments historiques	150
2.2	Principes et règles de gestion	150
2.3	Droit de préemption reconnu à l'État	151
2.4	Gestion commerciale de l'image des domaines nationaux	151
	SECTION 3 Sites patrimoniaux remarquables	153
	Origines et définition	153
1	Origines du dispositif	153
2	Définition, périmètre et critères	154
	Classement et effets	155
1	Procédure de classement	158
1.1	Initiative	158
1.2	Maîtrise d'ouvrage	159
1.3	Déroulement de la procédure et décision	159
1.4	Contenu de la décision de classement	160
2	Effets du classement	160
2.1	Conséquences sur le PLU	160
2.2	Régime des travaux	160
2.3	Élaboration du document de gestion	161
2.4	Droit de visite	161

2.5	Mise en place d'une commission locale.....	161
2.6	Médiation patrimoniale	162
Choix du document de gestion		163
1	Différentes formes de gestion du SPR.....	163
2	Autorité compétente pour effectuer le choix	164
3	Rôle de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture...	164
4	Choix de la commune concernée.....	165
PSMV – Contenu.....		167
1	Liens entre le PSMV et le PLU	169
1.1	PSMV, un document « tenant lieu » de PLU	169
1.2	Obligation de compatibilité avec le PADD du PLU.....	170
2	Composition du document.....	170
2.1	Rapport de présentation.....	170
2.2	Règlement et documents graphiques	171
2.3	Orientations d'aménagement et de programmation.....	173
2.4	Annexes	173
PSMV – Élaboration et évolution		175
1	Répartition des compétences et conduite des études	180
1.1	Maîtrise d'ouvrage et possibilités de délégation	180
1.2	Études.....	180
2	Distinction entre la révision, la modification et la mise à jour	181
2.1	Principes.....	181
2.2	Appréciation de la notion d'atteinte à l'économie générale du plan.....	181
3	Déroulement de la procédure d'élaboration/révision.....	182
3.1	Mise à l'étude.....	182
3.2	Personnes associées et consultées	183
3.3	Évaluation environnementale.....	183
3.4	Concertation préalable	183
3.5	Rôle de l'ABF	183

3.6	Avis sur le projet de PSMV.....	184
3.7	Enquête publique.....	184
3.8	Approbation du document.....	184
4	Déroulement de la procédure de modification.....	185
5	Mise à jour.....	185
	PVAP – Définition.....	187
1	Objet patrimonial du PVAP.....	188
2	Composition du PVAP	188
3	Valeur de servitude d'utilité publique du PVAP	189
	PVAP – Élaboration et évolution	191
1	Maîtrise d'ouvrage et délégation	193
2	Déroulement de la procédure d'élaboration du PVAP.....	193
2.1	Engagement des études	193
2.2	Évaluation environnementale.....	193
2.3	Consultations préalables à l'arrêt du projet.....	194
2.4	Arrêt du projet.....	194
2.5	Nouvelles consultations	194
2.6	Enquête publique.....	194
2.7	Approbation du PVAP	195
3	Évolution du PVAP	195
	Travaux dans les SPR	197
1	Champ d'application des autorisations ou des déclarations dans les sites patrimoniaux remarquables.....	198
1.1	Travaux exigeant d'une autorisation préalable.....	198
1.2	Travaux exigeant un permis ou une déclaration préalable.....	199
1.2.1	Constructions nouvelles	199
1.2.2	Travaux sur les constructions existantes.....	200
1.2.3	Aménagements.....	201
1.2.4	Démolitions.....	201
1.2.5	Travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme.....	201

2	Dépôt des dossiers, instruction et délivrance de l'autorisation	202
2.1	Contenu de la demande	202
2.2	Dépôt de la demande et délais d'instruction.....	202
2.3	Intervention de l'ABF	202
2.4	Recours contre la décision de l'ABF.....	203
2.5	Délivrance de l'autorisation	203
3	Achèvement et contrôle des travaux.....	204
4	Procédure applicable aux travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme	204
	Régimes transitoires.....	205
1	Mesures en faveur des ZPPAUP et des AVAP.....	206
2	Mesures en faveur des PSMV des secteurs sauvegardés	207
	SECTION 4 Monument historique, abords et SPR : régime pénal.....	209
	Répression des infractions.....	209
1	Mesures relatives aux travaux réalisés sur les monuments historiques, dans les abords et dans les SPR	211
2	Mesures propres aux monuments historiques et aux domaines nationaux	212
	SECTION 5 Archéologie préventive	213
	Objet de l'archéologie préventive	213
	Projets concernés par l'archéologie préventive	215
1	Projets situés en zones de présomption des prescriptions archéologiques	219
2	Projets soumis au préfet de région en raison de leur nature ou de leur importance	219
3	Saisine facultative du préfet de région.....	221
	Contenu des prescriptions d'archéologie préventive	223
1	Instruction du dossier	237
2	Prescriptions de diagnostic	238

3	Prescriptions de fouilles	239
4	Modification du projet d'aménagement ou de construction	240
5	Incidences des prescriptions d'archéologie préventive sur les autorisations d'urbanisme	241

CHAPITRE 3 Protection par la règle d'urbanisme..... 243

SECTION 1 Objectifs généraux..... 243

Objectifs généraux des documents d'urbanisme 243

1	Principe à portée symbolique	244
2	Compétence partagée	245
3	Objectif à portée normative.....	245

SECTION 2 Règlement national d'urbanisme..... 247

RNU – Champ d'application 247

1	Communes non couvertes par un document de planification urbaine..	247
2	Dispositions d'ordre public	248

RNU – Règle de la constructibilité limitée..... 251

1	Principe général de protection	252
2	Exceptions.....	252
2.1	Exceptions par nature.....	252
2.2	Exceptions ponctuelles.....	253

RNU – Protection des sites et vestiges archéologiques 255

RNU – Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial et paysager 257

1	Protection du patrimoine local en l'absence de PLU	258
2	Restauration de bâtiments en ruine.....	258
3	Protection des sites et paysages	259
4	Règles particulières	260
4.1	Secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect	260

4.2	Murs séparatifs et murs aveugles	260
4.3	Bâtiments industriels.....	260
Protection de l'espace littoral – Champ d'application		261
Protection de l'espace littoral – Limitations de l'urbanisation.....		265
1	Extension de l'urbanisation en continuité sur l'ensemble du territoire communal.....	268
2	Extension de l'urbanisation limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage.....	268
2.1	Notion d'espaces proches du rivage.....	269
2.2	Caractère limité de l'extension.....	269
3	Interdictions de construire dans la bande littorale de 100 mètres	270
Protection de l'espace littoral – Protection des espaces remarquables		271
SECTION 4 Protection de l'espace montagnard		275
Protection de l'espace montagnard – Champ d'application		275
Protection de l'espace montagnard – Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante		277
1	Notion de continuité.....	278
2	Exceptions au principe d'urbanisation en continuité	279
Protection de l'espace montagnard – Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques		281
1	Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard	283
2	Restauration, reconstruction ou extension des chalets d'alpage et bâtiments d'estive	284
Protection de l'espace montagnard – Développement touristique		287
SECTION 5 Plans locaux d'urbanisme et carte communale		291
PLU – Objet.....		291
PLU – Articulation avec les normes supérieures		293
1	Règle de la compatibilité limitée en présence d'un SCoT	294

2	Prise en compte du patrimoine par l'intermédiaire du SCoT.....	294
2.1	Plan d'aménagement de développement durable de la Corse.....	295
2.2	Charte des parcs naturels régionaux	295
2.3	Chartes de parcs nationaux.....	296
2.4	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	296
3	Contenu patrimonial des schémas de cohérence territoriale.....	296
3.1	Rapport de présentation.....	297
3.2	Projet d'aménagement et de développement durables.....	297
3.3	Document d'orientation et d'objectifs.....	297
	PLU – Rapport de présentation	299
1	Document de présentation global	302
1	Document de référence.....	302
	PLU – Projet d'aménagement et de développement durable	305
	PLU – Orientations d'aménagement et de programmation.....	307
	PLU – Règlement – Généralités	311
	PLU – Règlement – Zonage	313
1	Zones urbaines (zones U).....	317
2	Zones à urbaniser (zones AU)	317
3	Zones agricoles (zones A)	318
4	Zones naturelles et forestières (zones N).....	319
	PLU – Règlement – Contenu	321
1	Règlement écrit	325
2	Règles relatives à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	326
3	Règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	326
4	Règles relatives aux équipements et réseaux	329

Carte communale	331
1 Classement en secteur constructible.....	334
2 Constructions autorisées en secteur non constructible.....	334
3 Adaptation, réfection ou extension des constructions existantes	334
4 Équipements collectifs	334
5 Interdiction de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit ou démolì	335
SECTION 6 Autorisations de travaux et protection du patrimoine.....	337
Autorisations – Principes généraux	337
1 Nature des travaux et procédure à suivre.....	337
2 Regroupement d'autorisations disparates	338
2.1 Regroupement de onze régimes d'autorisation en trois permis	338
2.2 Regroupement de quatre régimes de déclaration en un régime unique : la déclaration préalable.....	338
2.3 Regroupement des demandes de permis.....	338
3 Clés de lecture pour déterminer la nécessité ou non d'une autorisation	339
Autorisations – Constructions	341
1 Constructions neuves.....	349
1.1 Constructions de droit commun	350
1.2 Habitations légères de loisir	350
1.3 Éoliennes et centrales photovoltaïques.....	350
1.4 Constructions et installations créant moins de 5 m ² d'emprise au sol ou de surface de plancher autres que les éoliennes	352
1.5 Murs.....	352
1.6 Piscines	352
1.7 Châssis et serres de production	353
1.8 Lignes de distribution d'énergie électrique	353
1.9 Clôtures.....	353
2 Travaux sur constructions existantes	355
2.1 Travaux d'extension.....	355

2.2	Changements de destination.....	355
2.3	Ravalements.....	356
2.4	Modification de l'aspect extérieur.....	357
2.5	Transformation d'une surface close en surface de plancher.....	357
2.6	Travaux sur monuments historiques.....	358
Autorisations – Aménagements.....		359
1	Aménagements hors lotissements.....	365
1.1	Aménagements de terrain en vue de l'hébergement touristique.....	365
1.2	Aires de jeux et de sport.....	366
1.3	Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs..	366
1.4	Aménagements divers	367
2	Lotissements.....	369
3	Divisions non soumises aux formalités de lotissement.....	370
3.1	Divisions primaires	370
3.2	Divisions dans le cadre de remembrements	370
3.3	Divisions d'un terrain situé à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.....	370
3.4	Permis de construire valant division	370
3.5	Détachements de terrains supportant des bâtiments non destinés à être démolis.....	371
3.6	Détachement d'un terrain en vue d'être rattaché à une propriété contigüe.....	371
3.7	Divisions subies	371
4	Procédure d'autorisation ou de déclaration d'un lotissement	371
Autorisations – Démolitions		373
1	Champ d'application territorial limité	374
1.1	Sites patrimoniaux remarquables	374
1.2	Abords d'un monument historiques	374
1.3	Périmètres de restauration immobilière.....	375
1.4	Sites inscrits ou classés	375
1.5	Zones délimitées dans un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme	375
1.6	Périmètres délimités par le conseil municipal	375

2	Travaux assujettis au permis de démolir	375
2.1	Démolitions totales ou partielles	376
2.2	Immeubles menaçant ruine.....	376
3	Exemptions de permis de démolir	376
3.1	Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale.....	376
3.2	Bâtiments menaçant ruine et immeubles insalubres.....	376
3.3	Démolitions en application d'une décision de justice devenue définitive	376
3.4	Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement.....	376
3.5	Démolitions de lignes électriques et de canalisations.....	377
3.6	Démolitions des constructions édifiées à titre précaire	377
Autorisations – Délais d'instruction en secteurs patrimoniaux ou pour constructions protégées		379
1	Autorisations ne pouvant être délivrées qu'après une enquête publique (article R. 423-20).....	381
2	Procédures intégrées pour le logement (article R. 423-21)	381
2.1	Délai de droit commun : un, deux ou trois mois	382
2.2	Modification du délai d'instruction de droit commun.....	382
3	Majoration de délai	382
3.1	Substitution de délai.....	385
3.2	Prolongations exceptionnelles des délais d'instruction	385
Autorisations – Consultations		387
1	Consultations obligatoires.....	390
2	Délai et conditions d'émission des avis	390
2.1	Délai de droit commun pour émettre un avis	390
2.2	Dérogation aux modalités de droit commun d'émission des avis...	390
Autorisations – Pièces réglementaires dédiées à la protection du patrimoine		393
1	Permis de construire et d'aménager.....	398
1.1	Composition du projet architectural du permis de construire.....	398
1.1.1	Notice décrivant le terrain et présentant le projet.....	398
1.1.2	Plan de masse.....	399

1.1.3	Plan en coupe du terrain et de la construction	399
1.1.4	Plan des façades et des toitures	399
1.1.5	Document graphique.....	399
1.1.6	Photographies.....	400
1.2	Composition du projet architectural du permis d'aménager hors lotissement.....	400
1.2.1	Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement	400
1.2.2	Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords	400
1.2.3	Plan de composition d'ensemble du projet	400
1.3	Composition du projet architectural du permis d'aménager un lotissement	401
1.3.1	Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement	401
1.3.2	Plan de l'état actuel du terrain	401
1.3.3	Plan de composition d'ensemble du projet.....	402
1.3.4	Vues et coupes	402
1.3.5	Photographies.....	402
1.3.6	Document graphique d'implantation des bâtiments	402
1.4	Pièces spécifiques	403
1.4.1	Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.....	403
1.4.2	Travaux réalisés sur un monument historique inscrit, sur un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable ou aux abords d'un monument historique	403
1.4.3	Travaux projetés dans un cœur de parc national.....	403
2	Permis de démolir.....	403
Autorisations – Décisions		405
1	Règles contrôlées par les autorisations d'urbanisme	408
1.1	Dispositions législatives et réglementaires.....	408
1.2	Protection du patrimoine et permis de démolir	410
2	Formes de la décision	413
2.1	Décisions expresses.....	413
2.2	Décisions tacites.....	414
2.2.1	Cas général : l'absence de décision vaut décision tacite.....	414
2.2.2	Absence de permis tacite.....	414
Mise en œuvre des autorisations d'urbanisme.....		417
1	Caractère exécutoire de l'autorisation	419

2	Déclaration d'ouverture de chantier	420
3	Achèvement et contrôle des travaux.....	420
3.1	Délai de contestation de la conformité des travaux au permis.....	421
3.2	Cas de récolement obligatoire	421
3.3	Décision de l'Administration sur la conformité des travaux	422
3.3.1	Contestation de la conformité des travaux.....	422
3.3.2	Non-contestation de la conformité des travaux	422
3.3.3	Appréciation de la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable	422
SECTION 7 <i>Accessibilité</i>		425
Accessibilité des bâtiments existants dans les « secteurs protégés ».....		425
1	Objectifs	428
2	Dérogations limitées et encadrées	428
CHAPITRE 4 Politique de labellisation		439
Diversité des labels		429
Singularité du label « Architecture contemporaine remarquable ».....		433

Partie II

Transformation et réhabilitation des immeubles, quartiers anciens dégradés

CHAPITRE 1	Planification	439
Plan local d'urbanisme et quartiers anciens		439
1	Prise en compte des quartiers anciens dans le rapport de présentation	446
2	Prise en compte dans le projet d'aménagement et de développement durable	446
3	Quartiers anciens et orientations d'aménagement et de programmation	447
4	Orientation d'aménagement et de programmation de conservation, de mise en valeur ou de requalification.....	447

5	Programme d'orientations et d'actions des PLU intercommunaux.....	447
6	Quartiers anciens et règlement	448
	Programme local de l'habitat et quartiers anciens	449
1	Rôle du PLH.....	458
1.1	Outil au service de la cohérence urbanisme-habitat et de la mixité sociale.....	458
1.2	Support de la délégation de compétence des aides à la pierre	459
2	Articulation du PLH avec les autres documents de planification	459
2.1	Plan départemental de l'habitat	459
2.2	Documents d'urbanisme.....	460
3	Élaboration du PLH.....	460
3.1	Communes concernées par l'élaboration d'un PLH.....	460
3.2	Autorités compétentes.....	461
3.3	Étapes de l'élaboration du PLH.....	461
3.3.1	Impulsion et composition des équipes de travail	461
3.3.2	Élaboration du document	461
3.3.3	Avis des communes membres sur le projet de PLH	462
3.3.4	Passage en comité régional de l'habitat.....	462
3.3.5	Adoption du PLH.....	462
4	Contenu du PLH.....	462
4.1	Diagnostic	462
4.1.1	Analyse de l'offre et de la demande	463
4.1.2	Évaluation des résultats et effets des politiques de l'habitat précédentes.....	463
4.1.3	Exposé des conséquences sur l'habitat des perspectives de développement et d'aménagement.....	463
4.2	Document d'orientation	464
4.3	Programme d'actions	464
5	Impact du PLH en faveur de la réhabilitation des immeubles et quartiers anciens dégradés.....	465
5.1	Lutte contre les logements insalubres et inconfortables dans le parc privé	465
5.2	Programme d'intérêt général	466

5.3	Opérations programmées d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain.....	467
5.4	Plans de sauvegarde de copropriété.....	467
5.5	Exemple du PLUi « Habitat » de Toulouse Métropole	467
5.6	Délégation des aides à la pierre aux EPCI.....	468
5.7	Bloc obligatoire et insécable	469
5.8	Bloc optionnel et sécable	469

CHAPITRE 2 Procédures de traitement des immeubles dégradés..... 471

SECTION 1 Opération de restauration immobilière..... 471

Cadre légal – Définition – Objet 471

- 1 Objet de l'opération de restauration immobilière 471
- 2 Immeubles compris dans le périmètre de l'opération 472

Enquête publique et DUP 475

- 1 Initiative et engagement de la procédure 476
- 2 Concertation préalable..... 476
- 3 Constitution du dossier d'enquête publique..... 476
 - 3.1 Déroulement de l'enquête publique 477
 - 3.2 Suites de l'enquête publique 478
 - 3.3 Publication de la DUP et contestations 479

Programme de travaux – Enquête parcellaire..... 481

- 1 Définition du programme de travaux..... 482
- 2 Lancement de l'enquête parcellaire 483
- 3 Arrêté préfectoral désignant le commissaire enquêteur..... 484
- 4 Publicité de l'avis d'enquête parcellaire..... 484
- 5 Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire
et du programme de travaux..... 484

Mise en œuvre du programme de travaux 487

- 1 Engagement de réaliser les travaux prescrits..... 488
- 2 Autorisations d'urbanisme requises..... 488

Arrêté de cessibilité et expropriation	491
1 Immeubles cessibles.....	493
2 Arrêté de cessibilité.....	494
3 Ordonnance d'expropriation.....	494
4 Fixation des indemnités.....	495
Droits et obligations des occupants	497
1 Maintien possible des occupants sur place.....	502
2 Évacuation provisoire rendue nécessaire par les travaux.....	502
3 Expropriation.....	502
4 Occupants protégés.....	503
5 Offres de relogement.....	503
6 Indemnités complémentaires.....	504
7 Droit de priorité et de préférence.....	504
SECTION 2 Immeubles insalubres	507
Objet et champ d'application des arrêtés de police	507
1 Répartition des compétences entre le maire et le préfet.....	508
2 Objet de la déclaration d'insalubrité.....	509
3 Champ d'application de la procédure d'insalubrité.....	509
3.1 Caractéristiques de l'immeuble visé.....	510
3.2 Critère du danger pour la santé.....	510
3.3 Insalubrité remédiable ou irréremédiable.....	510
3.4 Cas des immeubles inoccupés.....	511
3.5 Caractère indifférent de l'origine de l'insalubrité.....	511
Procédure de déclaration d'insalubrité	513
1 Signalement et rapport d'enquête.....	514
2 Avis du CODERST.....	515
3 Édition et notification de l'arrêté préfectoral.....	515
4 Recours de plein contentieux.....	516

SECTION 3	<i>Expropriation dérogatoire de l'habitat insalubre ou menaçant ruine</i>	517
Phase administrative		517
1	Régime dérogatoire au droit commun de l'expropriation.....	519
2	Champ d'application de la procédure « Vivien »	519
3	Contentieux de l'exception d'illégalité.....	520
4	Procédure d'expropriation des immeubles insalubres	521
4.1	Constitution du dossier par l'expropriant.....	521
4.2	Arrêté préfectoral	521
4.3	Prise de possession.....	521
Transfert de propriété/indemnisation/occupants		523
1	Ordonnance d'expropriation.....	524
2	Fixation et paiement des indemnités.....	524
3	Relogement des occupants	525
SECTION 4	<i>Procédure de péril</i>	527
Cadre légal – Objet – Champ d'application		527
1	Condition relative à l'immeuble présentant l'état de péril.....	528
2	Condition relative à l'origine du péril	528
3	Condition relative à la menace pour la sécurité publique	528
État de péril d'un immeuble classé monument historique		531
Péril imminent – Déroulement de la procédure – Prescriptions		533
1	Engagement de la procédure : l'expertise judiciaire	534
2	Immeuble protégé.....	534
3	Prescription de l'arrêté de péril imminent	535
4	Exécution d'office des mesures prescrites.....	535
Péril non imminent – Déroulement de la procédure		537
1	Engagement de la procédure de péril/caractère contradictoire	540
1.1	Cas des copropriétés.....	540

1.2	Cas des immeubles mitoyens	541
1.3	Immeuble protégé	541
2	Prescriptions de l'arrêté.....	541
3	Exécution d'office des travaux	542
	Protection des occupants d'immeubles en état de péril ou insalubres	545
1	Occupants protégés.....	548
2	Suspension de l'obligation de paiement du loyer	548
3	Obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du bailleur...	549
4	Indemnisation forfaitaire des frais de réinstallation.....	549
	Biens sans maître.....	551
1	Procédure d'incorporation	554
2	Acquisition des immeubles présumés sans maître.....	555
3	Demande de restitution du bien	556
	Biens en état manifeste d'abandon	559
1	Constat d'état d'abandon manifeste par procès-verbal provisoire	561
2	Confirmation de l'état d'abandon manifeste par procès-verbal définitif	562
3	Manifestation des propriétaires	562
4	Expropriation.....	563
	SECTION 5 <i>Traitement des façades</i>	565
	Ravalement de façade	565
1	Obligation de ravalement	566
2	Pouvoirs du maire en matière de ravalement.....	566
3	Mise en œuvre du ravalement.....	568
3.1	Autorisations d'urbanisme	568
3.2	Harmonisation des couleurs des façades	569

SECTION 6 *Transition énergétique et prise en compte du patrimoine* 571**Adaptations réglementaires pour la « transition énergétique »** 571

- 1 Objectifs 573
- 2 Contenus, débats, modifications 573
 - 2.1 Le 3° de l'article R. 131-28-9 du CCH au centre des débats 573
 - 2.2 Modifications apportées par le décret du 9 mai 2017 574

CHAPITRE 3 **Outils complémentaires** 577**SECTION 1** *Action foncière* 577**Droits de préemption** 577

- 1 Objet du droit de préemption 594
 - 1.1 Application en quartiers anciens 595
 - 1.2 Procédure de préemption en DPU et en ZAD 596
 - 1.2.1 Biens susceptibles de faire l'objet d'une préemption en DPU et en ZAD 596
 - 1.2.2 Biens qui ne sont pas soumis au droit de préemption en DPU et en ZAD 597
 - 1.3 Obligation de faire une déclaration d'intention d'aliéner préalablement à la vente 597
 - 1.4 Décision de préemption 598
 - 1.5 Détermination du prix 598
 - 1.6 Affectation de l'immeuble 599
 - 1.7 Rétrocession de l'immeuble 600
- 2 Droit de préemption urbain 600
 - 2.1 Territoires couverts par un PLU 600
 - 2.2 Territoires couverts par une carte communale 601
 - 2.3 Possibilité d'instaurer un droit de préemption renforcé 601
 - 2.4 Possibilité d'exclure certaines opérations 601
 - 2.5 Droit de délaissement 601
- 3 Zones d'aménagement différé 602
 - 3.1 Objectifs de la zone d'aménagement différé 602
 - 3.2 Durée de validité 602

3.3	Autorité compétente	602
3.4	Acte de création	603
3.5	Conséquences sur le droit de préemption urbain.....	603
3.6	Motivation de la décision de préemption	603
3.7	Délaissement	603
4	Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.....	604
4.1	Objet du droit de préemption commercial	604
4.2	Champ d'application du droit de préemption commercial	604
4.3	Biens soumis au droit de préemption commercial.....	605
4.4	Biens exclus de la préemption commerciale	605
4.5	Déclaration d'une aliénation à titre onéreux.....	605
4.6	Déclaration d'une cession effectuée par voie d'adjudication	605
4.7	Déclaration d'une cession de gré à gré dans le cadre d'une liquidation judiciaire	605
4.8	Exercice du droit de préemption commercial.....	606
4.9	Préemption commerciale exercée dans le cadre d'une adjudication ou d'une liquidation judiciaire.....	607
4.10	Rétrocession du bien.....	607
4.11	Statut du bien pendant la période transitoire.....	608
	Régime des biens en état d'abandon manifeste.....	609
1	Déclaration d'état manifeste d'abandon	612
2	Expropriation des biens déclarés en état manifeste d'abandon.....	613
2.1	Phase administrative	614
2.2	Phase judiciaire	615
3	Articulation avec les autres procédures et outils.....	616
	SECTION 2 Outils contractuels.....	617
	Concessions d'aménagement	617
1	Parties au contrat de concession d'aménagement.....	623
1.1	Concédants.....	623
1.2	Concessionnaires.....	623

2	Objet du contrat de concession d'aménagement.....	623
3	Contenu du contrat de concession d'aménagement	624
3.1	Stipulations obligatoires.....	624
3.2	Stipulations facultatives	625
3.3	Concessions conclues avec des sociétés d'économie mixte locales	625
4	Passation de la concession d'aménagement.....	626
4.1	Attribution des concessions transférant un risque économique	626
4.2	Publicité préalable.....	627
4.3	Modalités de la consultation.....	627
4.4	Sélection de l'attributaire de la concession	627
4.5	Attribution des concessions ne transférant pas un risque économique.....	628
4.6	Procédure formalisée.....	628
4.7	Procédure adaptée	629
4.8	Concessions « in house »	629
5	Exécution de la concession d'aménagement	630
5.1	Contrats d'exécution de la concession d'aménagement	630
5.2	Contrôles exercés par le concédant	631

Partie III

Principaux leviers financiers

CHAPITRE 1	Fiscalité et aides associées à la protection du patrimoine..	635
	Fiscalité « Malraux »	635
1	Objectifs et intérêt	640
2	Historique.....	641
3	Essentiel du dispositif en 2018.....	642
3.1	Dispositions générales.....	642
3.2	Cumul avec les subventions de l'ANAH.....	644
3.3	Intérêt (et limite) de la vente d'immeuble à rénover	644

Fiscalité des monuments historiques	645
1 Objectifs et intérêt	651
2. Historique.....	652
3. Essentiel du dispositif en 2018.....	653
Aides de la Fondation du patrimoine : fiscalité et subventions	655
1 Objectifs et moyens	659
2 Historique.....	660
3 Essentiel du dispositif en 2018.....	661
3.1 Aides pour les propriétaires privés	661
3.2 Aides pour les propriétaires publics et les associations.....	662
3.3 Fiscalité des dons	663
3.3.1 Cas des particuliers	663
3.3.2 Cas des entreprises	663
Financement de l'archéologie préventive	665
1 Champ d'application	671
1.1 Travaux autorisés en application du code de l'urbanisme	671
1.2 Travaux exclus en application du code de l'urbanisme.....	672
1.3 Travaux non soumis à autorisation en application du code de l'urbanisme, mais soumis à étude d'impact ou déclaration administrative préalable	672
1.3.1 Travaux donnant lieu à étude d'impact en application du code de l'environnement à l'exception des ZAC et des travaux soumis à autorisation d'urbanisme	672
1.3.2 Travaux donnant lieu à déclaration administrative préalable, dans les cas des autres types d'affouillement	672
1.3.3 Travaux exclus de la déclaration administrative préalable	673
2 Calcul et paiement de la redevance pour les travaux autorisés en application du code de l'urbanisme.....	673
2.1 Base d'imposition	673
2.2 Valeurs forfaitaires.....	673
2.3 Abattements	673
2.4 Exonérations	674

2.5	Taux d'imposition	674
2.6	Établissement de la RAP urbanisme	675
2.7	Exigibilité de la RAP	675
3	Calcul et paiement de la redevance pour les travaux non soumis à autorisation en application du code de l'urbanisme	675
3.1	Base d'imposition	675
3.2	Mode de calcul	675
3.3	Païement de la redevance	676

CHAPITRE 2 Fiscalité et aides associées à la production de logement 677

Financement de la lutte contre l'habitat indigne 677

1	RHI et THIRORI	683
1.1	Procédures.....	683
1.2	Dimension sociale nécessaire.....	685
1.3	Aides de l'Anah	686
2	Expropriation et l'exécution d'office des travaux	686
2.1	Loi « Vivien »	686
2.2	Expropriation des immeubles dont les travaux prescrits n'ont pas été exécutés.....	687
2.3	Exécution d'office des travaux.....	687

Aides de l'Anah pour les propriétaires privés 689

1	Historique.....	699
2	Champs d'intervention de l'Anah.....	701
2.1	Résorber l'habitat indigne ou très dégradé.....	701
2.2	Lutter contre la précarité énergétique et rénover thermiquement l'habitat	701
2.3	Prévenir et traiter les copropriétés en difficulté.....	702
2.4	Adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées	702
2.5	Améliorer l'accès au logement des plus modestes	702
3	Essentiel du dispositif en 2018.....	702
3.1	Propriétaires occupants	702

3.1.1	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat.....	703
3.1.2	Travaux de lutte contre la précarité énergétique.....	703
3.1.3	Travaux pour l'autonomie de la personne	703
3.2	Propriétaires bailleurs.....	704
3.2.1	Primes complémentaires	705
3.2.2	Avantages fiscaux (y compris pour les conventions sans travaux).....	705
3.3	Copropriétés.....	705
	Dispositif « Pinel ».....	707
1	Historique.....	714
2	Objectifs et intérêt	714
3	Essentiel du dispositif en 2018.....	715
	TVA à taux plein ou TVA à taux réduit ? L'enjeu pour les locaux d'habitation dans les quartiers protégés, en PNRQAD ou en NPNRU.....	719
1	Historique.....	720
2	Travaux de restauration qui se traduisent « en immeuble neuf ».....	721
3	Contexte opérationnel.....	722
	Table de référence	723
	Index	745
	Table des matières	749

La nécessité de préserver et réhabiliter le patrimoine culturel immobilier est à l'origine d'une réglementation foisonnante, complexe et difficile à appréhender. Pourtant, de nombreux outils facilitent les interventions sur le patrimoine et le bâti existant.

Au moyen de fiches thématiques, le *Code du patrimoine et de l'intervention sur le bâti existant* rassemble toutes les dispositions relatives à la matière et les commente grâce à une jurisprudence abondante.

La préservation, la transformation et le financement sont les axes de ce code structuré autour de trois parties qui étudient successivement : la réglementation relative à la préservation du bâti ancien et du paysage urbain remarquable ; les mécanismes de transformation et de requalification des immeubles et quartiers anciens dégradés ; les principaux leviers qui permettent le financement de ces interventions.

Destiné tant aux avocats, universitaires, juristes des services d'urbanisme des collectivités, urbanistes et architectes, qu'aux particuliers souhaitant intervenir sur le bâti, cet ouvrage permet à chacun d'identifier et de connaître la réglementation applicable à sa situation.

PASCAL PLANCHET, professeur de droit public à l'université de Lyon II.

JACKY CRUCHON, ancien responsable du service urbanisme à la mairie de Bayonne, est consultant en urbanisme et patrimoine.

YVES GOUJON, juriste, chef du service application du droit des sols à la ville de Cholet, est formateur en droit de l'urbanisme.

STÉPHANIE JACQ-MOREAU, avocate au sein du Cabinet SAUDRAY-JACQ-M, est spécialisée dans le domaine de l'urbanisme et de la construction. Elle anime la formation « Prévenir et traiter l'habitat indigne » pour la *Gazette des communes*.

