



Chaque semaine, des particuliers viennent chercher des conseils individualisés auprès des architectes et paysagistes du CAUE. Ces conseils s'adressent à une personne mais concernent en réalité une grande partie des propriétaires ou futurs maîtres d'ouvrages. Nous souhaitons ici partager ces questions, et diffuser nos conseils.

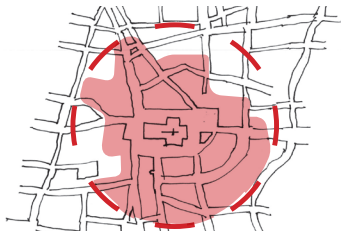
le conseil de l'architecte



LA QUESTION :

Je souhaite **modifier des fenêtres** sur ma maison située **proche d'un monument historique**. Quelles sont les procédures.

LES RÈGLES D'URBANISME



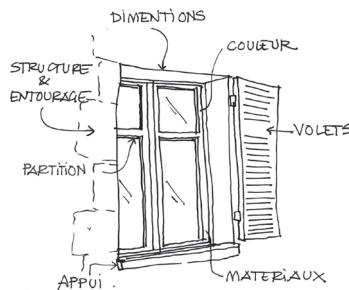
Les règles de protection du patrimoine évoluent. Jusqu'alors, tous les bâtiments situés dans un **périmètre de 500 mètres** autour d'un bâtiment classé ou inscrit «MH» (Monument Historique) ne pouvaient faire des transformations qu'après validation du dossier par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). L'ABF est un agent de l'UDAP, service du patrimoine, attaché au Ministère de la culture. (Voir fiche 18) Ces périmètres sont dits «**Périmètres protégés**». Des zones précisément délimitées sont dites des «**Périmètre délimités**». Cela concerne les AVAP, ZPPAUP, SPR.

Peu à peu, les «périmètres protégés» et «périmètres délimités» vont être rassemblés en un seul programme : **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**. Depuis juillet 2016, le cercle des 500 mètres + les ZPPAUP ainsi que les AVAP seront désignés comme **SPR**.

Que vous soyez en Périmètre protégé ou en Périmètre délimité, cela change légèrement le cadre des Déclarations Préalables de Travaux et des Permis de construire.
«*Il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.*»

Le remplacement des portes ou fenêtres, l'installation d'un portail, la rénovation de la toiture, un ravalement de façade, la création d'une fenêtre de toit feront l'objet d'un dossier que votre mairie transmettra à l'UDAP, qui instruira votre demande et rendra un Avis (Conforme, simple ou refus).

LA DÉMARCHÉ



Préparation du projet :

Le rôle des ABF qui examineront votre dossier est de veiller à ce que l'architecture du voisinage du monument historique soit en « harmonie » avec celui-ci.

Son avis portera sur :

- Les matériaux utilisés (bois ou PVC pour les fenêtres, type de tuile pour les toitures, type d'enduit pour les façades),
- La couleur de ces éléments (pour les portes, les façades...),
- Les détails de finition (exemple : pose de baguettes d'angle sur les arêtes des façades)...

Il vous est possible de prendre contact avec eux (UDAP de votre département).

En amont, il vous sera fortement recommandé de suivre les cahiers de recommandations architecturales et patrimoniales annexés au PLU. (Certaines recommandations peuvent être inscrites dans le règlement de PLU).

Constitution du dossier :

Lors de la constitution du dossier à partir du document CERFA correspondant, vous cochez les cases associées à ce périmètre, et ajouterez **une notice descriptive** du projet, mentionnant les matériaux et couleurs choisies.

Dépôt du dossier :

Votre dossier de demande de Permis de construire ou de Déclaration Préalable de travaux, sera à déposer comme un dossier conventionnel, en mairie.

ENTRE UN REMPLACEMENT À L'IDENTIQUE ET UNE MODIFICATION, QUE DIT LA LOI ?

Il est nécessaire de passer par une autorisation administrative dans les périmètres délimités et protégés : «les travaux modifient l'aspect extérieur du bâtiment (selon des modalités qui seront définies par un décret à paraître)». Cette autorisation sera une «autorisation préalable».

L'article R421-17 du code de l'urbanisme précise :
«*Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :*

a) *Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement.*

...
«*c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan.*»

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188286&cidTexte=LEGITEXT000006074075>