

le CAUE du Doubs au service des particuliers

CAUE  
du Doubs

patrimoine  
et  
construction

envisager des travaux tout en respectant le patrimoine

fiche-conseil  
urbanisme - architecture

*Avant d'envisager la construction ou la réhabilitation d'un bâtiment, il est important de connaître les règles et les servitudes qui peuvent l'impacter.*

*En complément de la brochure « Rénover une maison de village », éditée en novembre 2018, ce document présente le cadre réglementaire qui s'impose aux projets concernés par une protection liée au patrimoine.*

### **Le cadre réglementaire lié aux codes du patrimoine et de l'environnement**

Les ensembles bâtis et paysagers présentant un intérêt patrimonial (au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage, et de l'archéologie) peuvent être protégés par 3 grandes types de protection :

- les périmètres de protection autour d'un monument historique,
- les sites patrimoniaux remarquables (SPR),
- les sites classés ou inscrits.

Toutes ces protections sont établies à l'initiative de l'administration (État, collectivités locales).

Elles constituent des servitudes d'utilité publique, c'est-à-dire des « charges » qui s'imposent sur les immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, voire d'imposer la réalisation de travaux.

Dans le Doubs, l'ensemble de ces protections couvrent environ 6 % du territoire.



patrimoine et construction  
**envisager des travaux tout en respectant le patrimoine**





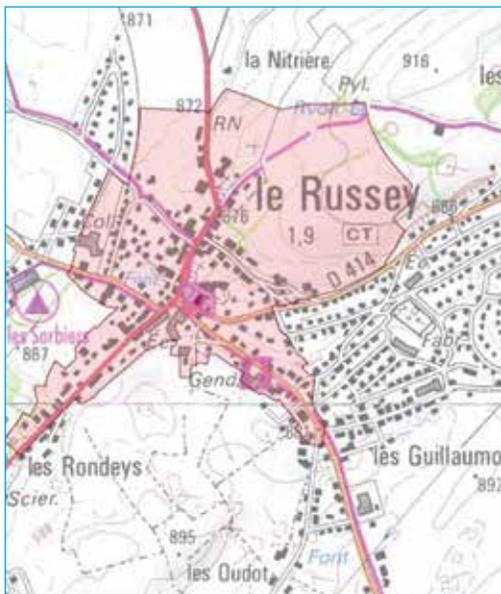
Dans tous les cas, l'architecte des bâtiments de France (ABF) participe à l'instruction des demandes d'autorisation de travaux. Mais, il tient également un rôle en amont de leur réalisation. Il peut être consulté sur un avant-projet et formuler des observations qui permettront aux demandeurs d'adapter leur projet en fonction des enjeux patrimoniaux identifiés.

Le CAUE du Doubs est également disponible pour apporter des conseils aux porteurs de projets concernés par ces protections.

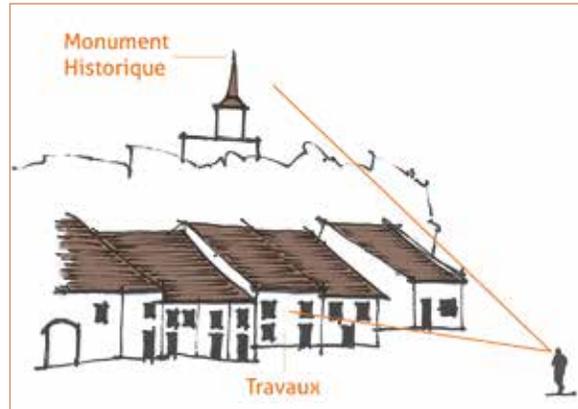
### Les périmètres de protection aux abords d'un monument historique

(L621-30 à L621-32 du Code du patrimoine)

La protection au titre des monuments historiques vise à la protection, à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine culturel. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque « monument historique » inscrit ou classé.



Exemple de périmètre délimité des abords de l'Hôtel de ville, Le Russey.



Hors PDA, le principe de covisibilité s'applique dans un rayon de 500 m



©Vincent Nodale - Réhabilitation de la bergerie, Saint-Hilaire-en-Morvan (58)

Il existe deux cas de figure :

- soit elle s'applique à tout immeuble situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique,
- soit, en l'absence de PDA, à tout immeuble visible du monument historique ou visible en même temps que lui, et situé à moins de 500 m de celui-ci (principe de covisibilité).



Dans ces périmètres, les constructions neuves, les modifications de l'aspect extérieur des immeubles existants, ainsi que les interventions sur les espaces extérieurs doivent obtenir l'accord de l'ABF.

## Le site patrimonial remarquable

(L631-1 à L632-3 du Code du patrimoine)

Le site patrimonial remarquable (SPR) a pour objectif de protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager d'un territoire. Il peut ainsi concerner une commune ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur se justifie du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager. Il identifie également les espaces naturels et les paysages qui contribuent à leur mise en valeur.

À l'intérieur du périmètre d'un SPR, deux types de réglementation peuvent s'appliquer.

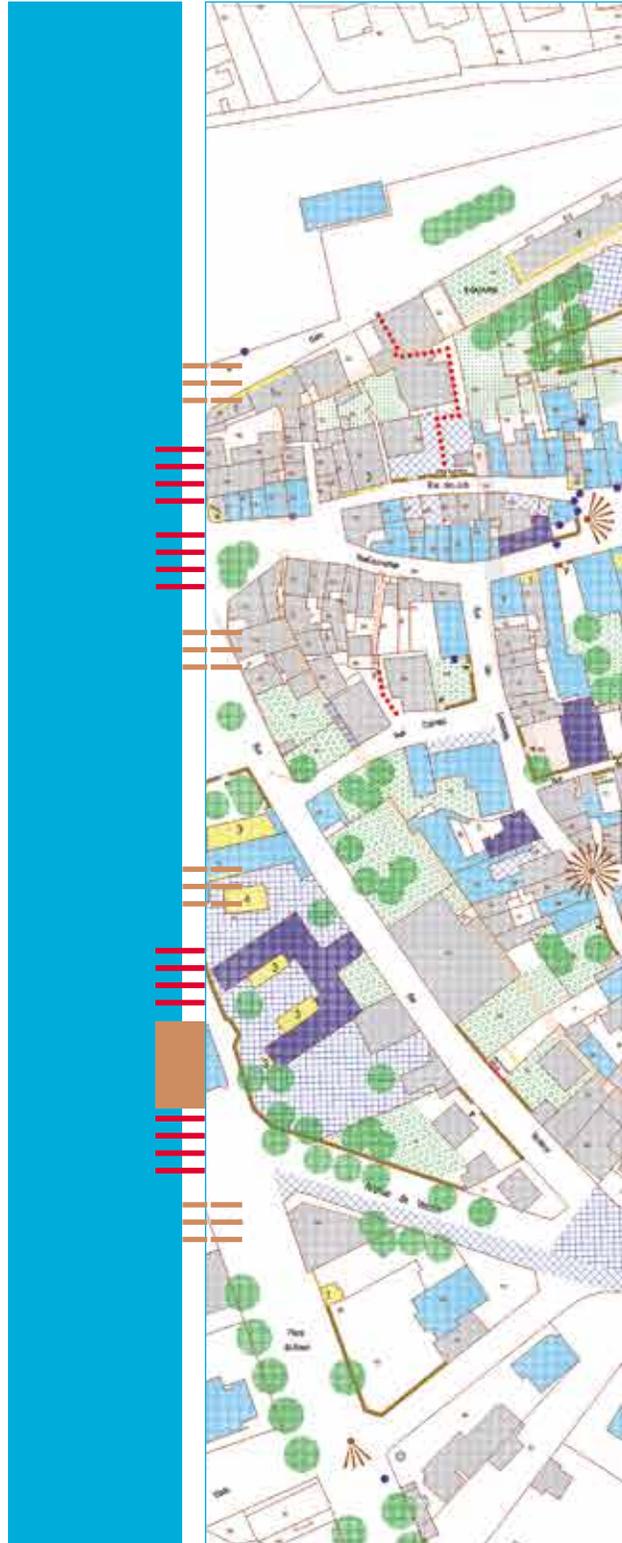
### 1 - Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)

Le PVAP est, à l'instar des périmètres de protection d'un monument historique, une servitude d'utilité publique. Il remplace les anciennes AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ou ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine



architectural, urbain et paysager). Le PVAP identifie les immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours, jardins, plantations, mobiliers urbains... et fixe les prescriptions permettant

d'assurer leur protection, leur restauration, ou la mise en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, paysager... Ce document comprend un rapport (qui présente un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers et les objectifs poursuivis), un règlement et un plan de délimitation.



Exemple de zonage d'un plan PVAP, Baume-les-Dames



## 2 - Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Le PSMV représente un plus haut niveau de protection du patrimoine bâti que le PVAP. C'est un document d'urbanisme, qui vaut plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire qu'il couvre. S'il contient des parties similaires à un PLU (rapport de présentation, règlement, document graphique), il est plus détaillé : il régit l'ensemble des espaces privés ou publics présentant un intérêt historique, esthétique ou nécessitant une conservation ; et il peut réglementer les aspects et l'organisation intérieurs des bâtiments.

Dans un SPR, les travaux susceptibles de modifier les parties extérieures des immeubles bâtis et les terrains non bâtis (ainsi que les éléments d'architecture ou de décoration ou éléments mobiliers attachés à l'intérieur d'un immeuble en cas de PSMV) doivent obtenir l'accord de l'ABF.

### Les sites inscrits et classés

(L341-1 à L341-15 du Code de l'environnement)

Les sites inscrits et classés ont pour objectif la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt certain au regard de critères artistiques, historiques, scientifiques, légendaires, pittoresques... Ils ne comportent pas de règlement spécifique. Ils ont en revanche pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles de les affecter.

Dans les sites inscrits ou classés, l'ABF s'intéresse plus spécifiquement aux aspects construits du site et à la conservation des traces de l'empreinte humaine inscrites dans le paysage (murets, murs de soutènement, haies, talus, terrasses, ruines, canaux, ...), avec une nuance cependant.



Prescriptions particulières PSMV, Besançon : rouvrir les baies obturées



Château de Belvoir et ses abords, site classé

*Dans un site inscrit, l'ABF intervient en tant que conseil dans la gestion du site et doit être consulté sur tous les projets de modification.*

*Dans un site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site doit recueillir l'avis de l'ABF.*



## Le cadre réglementaire lié au code de l'urbanisme

(L151-18 et L-111-22 du Code de l'urbanisme)

### En présence d'un plan local d'urbanisme (intercommunal) (PLU(i))

En dehors des protections liées au code du patrimoine, le PLU(i) peut identifier, localiser et délimiter des quartiers, bâtiments, terrains, espaces publics, monuments, éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il précise également les prescriptions qui permettront d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

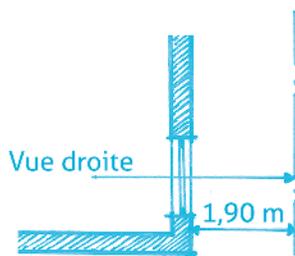
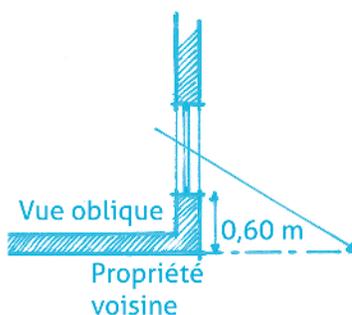
Le PLU(i) reflète le projet porté par la collectivité. Il peut donc réaliser ou non un inventaire du patrimoine et y associer des règles précises (volume de construction, aspect extérieur, alignement sur la voirie, hauteur...). Il permet de porter une attention particulière aux espaces patrimoniaux non protégés par le Code du patrimoine.

### En l'absence de PLU(i)

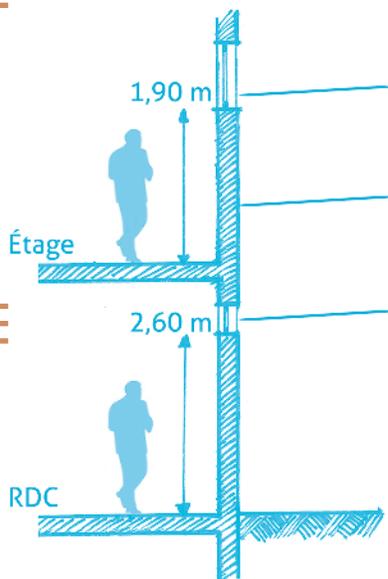
Pour les communes non dotées d'un PLU, c'est le règlement national de l'urbanisme qui s'applique.



## Les servitudes de vue



Règles à proximité de la limite de propriété



Règles en limite de propriété

Dès lors, les règles permettant une préservation du patrimoine sont rares. La collectivité a cependant la possibilité d'identifier et localiser les éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et de définir les prescriptions de nature à en assurer leur protection.

## Les servitudes de droit privé

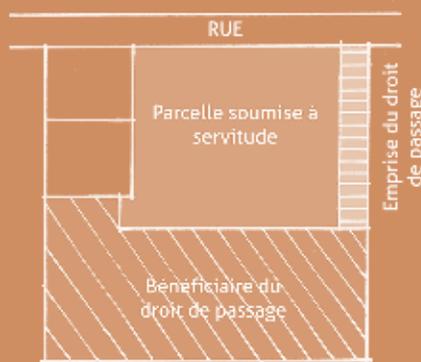
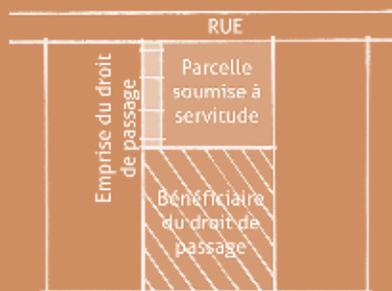
En dehors des règles de servitudes d'utilité publique précédemment évoquées, diverses servitudes de droit privé peuvent s'appliquer et impacter le projet. Les principales servitudes de droit privé ont pour origine le Code Civil.

### Le « droit de passage »

Les servitudes légales de passage permettent d'accéder à un fonds par un autre fonds. Le propriétaire d'un terrain enclavé est en droit de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins afin d'assurer une desserte correcte de son bien. Les modalités d'exercice du droit de passage sont déterminées soit entre les propriétaires voisins, soit par le juge.

### Les servitudes de vue

L'aménagement de « baies » sur une propriété voisine (fenêtres ou autre ouverture type porte-fenêtre, vasistas, véranda, balcon, terrasse, ...) doit obéir à certaines règles d'implantation qui diffèrent selon la distance à la propriété voisine.



Exemples de « droit de passage »

On distingue :

- les vues : ouvertures qui permettent le passage de l'air et de la lumière. Ce sont des fenêtres (ou balcons, terrasses avec accès...) susceptibles d'être ouvertes, et d'où le regard peut porter sur la propriété d'autrui,

- les jours : ouvertures destinées seulement à laisser passer la lumière, et non l'air. Ils sont munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

### Autres servitudes

#### La servitude d'écoulement

Le propriétaire d'un terrain situé en contrebas ne doit pas empêcher l'écoulement naturelle des eaux pluviales des terrains situés plus haut.

#### La distance minimum des plantations

En l'absence de règle locale, la distance à respecter par rapport à la limite séparative varie selon la hauteur des plantations de 50 cm (si plantation < 2 m) à 2 m (si plantation > 2 m).

Propriété voisine

Jour possible (pas de vue)

Si mur mitoyen accord obligatoire

Jour possible (pas de vue)

Propriété voisine



©Nicolas Waltefaugle - Maison de l'environnement,  
La Rivière-Drugeon - Atelier Haton, architectes

### Des conseils gratuits

Vous pouvez avoir recours aux conseils gratuits d'un professionnel du CAUE du Doubs à chaque étape de votre projet. Il vous apporte son regard de professionnel et vous oriente dans vos choix. Il ne dessine pas vos plans, mais vous aborderez avec lui divers aspects de votre projet.

Les permanences sont gratuites et sont assurées dans les locaux du CAUE uniquement sur rendez-vous au :

#### CAUE du Doubs

Fort griffon

1 chemin de Ronde - entrée D  
25000 Besançon

**Tél. 03 81 82 19 22**

<[www.caue25.org](http://www.caue25.org)>

Vous pouvez consulter sur place des ouvrages sur l'architecture, l'urbanisme, le paysage.

Le centre de documentation du CAUE vous accueille sur rendez-vous.

### Sites utiles

Pour vous aider à déterminer la situation du terrain ou de la construction, notamment le cas de mur ou clôture mitoyen(ne).

Cadastre actuel :  
<<https://cadastre.gouv.fr/>>

Pour connaître la situation de la construction et/ou du terrain dans le passé.

Remonter le temps :  
<<http://remonterletemps.ign.fr>>

Cadastre napoléonien :  
<<https://recherche-archives.doubs.fr/ark:/25993/a01136488926MqByCg>>

Pour découvrir les espaces et monuments protégés :  
Atlas du patrimoine :  
<<http://atlas.patrimoines.culture.fr>>

Base patrimoine régionale :  
<<http://patrimoine.bourgognefranchecomte.fr/>>

Base Mérimée :  
<<http://www2.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>>

#### Directeurs

##### de la publication

Jean-Pierre Breuillot,

Nathalie Jabry,  
directeurs du CAUE du Doubs

#### Rédaction

Stéphane Porcheret, urbaniste  
du CAUE du Doubs

Vincent Paillot, architecte  
du CAUE du Doubs

#### Photographies

CAUE du Doubs

Sites internet

#### Conception

Mylène Moisan Brévod,  
graphiste PAO  
du CAUE du Doubs

Imprimerie Simongraphic  
25290 Ornans - France

Sur papier Arcoprint  
extra white, blanc

Jun 2019

CAUE du Doubs