



**LES SITES  
PATRIMONIAUX  
REMARQUABLES**

---

# LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

---

## 1 / DÉFINITION DES « SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES » - ART. L631-1 DU CODE DU PATRIMOINE

Une ville, un village ou un quartier peuvent être classés au titre des sites patrimoniaux remarquables.

Leur conservation, restauration, réhabilitation, ou mise en valeur représentent « *au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* » (Art. L. 631-1 du code du patrimoine).

Les espaces ruraux et les paysages, dès lors qu'ils forment « *un ensemble cohérent [avec les sites patrimoniaux remarquables] ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur* », peuvent également être classés au même titre.

Le site patrimonial remarquable a le statut de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols pour protéger, conserver et mettre en valeur le patrimoine culturel.

Pour gérer un site patrimonial remarquable, une collectivité peut élaborer un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur tout ou partie du site patrimonial remarquable. Le PSMV tient lieu de PLU sur le périmètre qu'il recouvre.

Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un PSMV, la collectivité est dans l'obligation d'élaborer un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Le PVAP est annexé au PLU.

## 2 / LA COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (CLSPR) - ART. L631-3 DU CODE DU PATRIMOINE

Dès la création du site patrimonial remarquable, une commission locale du site patrimonial remarquable est instituée. Elle remplace les commissions locales des AVAP et des secteurs sauvegardés.

**Elle est composée de représentant de :**

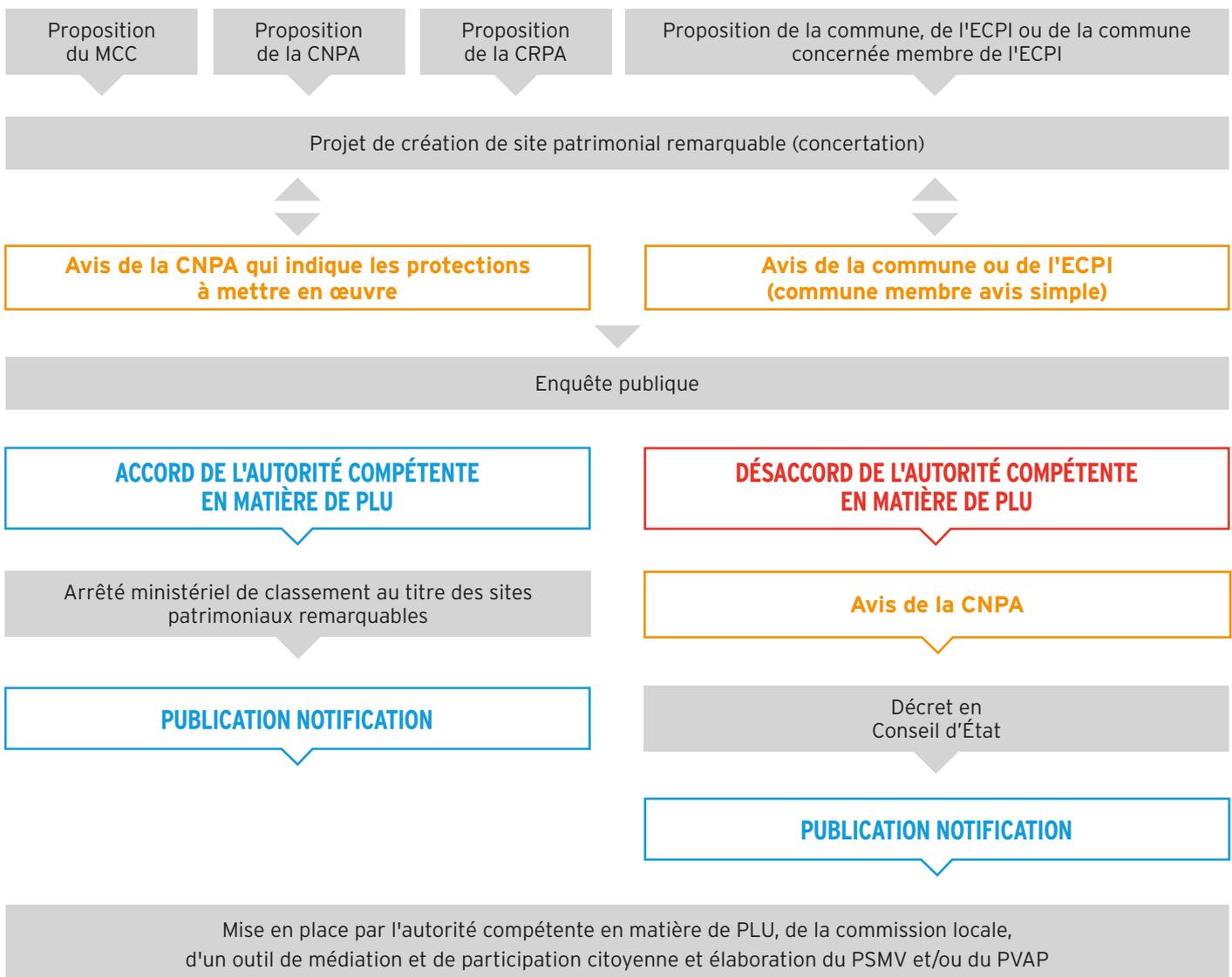
- La ou les communes concernées ;
- L'État ;
- Des associations ayant pour objet la protection, promotion ou la mise en valeur du patrimoine ;
- De personnalités qualifiées.

Elle est consultée au moment de l'élaboration, la révision, ou la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), et le cas échéant sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), et assure le suivi. Elle peut également en proposer la modification ou la mise en révision.

## 3 / LA PROCÉDURE DE CLASSEMENT AU TITRE DES "SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES" - ART. L631-2 DU CODE DU PATRIMOINE

Un nouveau site patrimonial remarquable est classé par arrêté du ministre chargé de la culture sur proposition ou après accord de la collectivité compétente en matière de PLU, après enquête publique et consultation de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA).

### PROCÉDURE DE CRÉATION D'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



CLSPR : Commission locale du site patrimonial remarquable  
CNPA : Commission nationale du patrimoine et de l'architecture  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale  
MCC : Ministère de la Culture et de la Communication  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PVAP : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine  
PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

## 4 / LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) - ART. L313-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) définit les règles d'intervention, immeuble par immeuble. Ce document est consultable en mairie ou à l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

Un PSMV peut être établi par l'autorité compétente en matière de PLU sur tout ou partie du site patrimonial remarquable en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (procédure engageant la révision du PLU, élaborée conjointement avec l'État qui apporte une participation technique et financière).

Le PSMV est approuvé par l'autorité administrative après accord de l'autorité compétente en matière de PLU et, le cas échéant, après avis (simple) de la commune concernée<sup>1</sup>.

Le PSMV comprend deux documents principaux. Un rapport de présentation et un règlement. Il peut également comporter des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à des immeubles ou ensemble d'immeubles.

Le rapport de présentation explique les choix retenus et leur compatibilité avec le plan local d'urbanisme (PLU). Pour ce faire il repose sur un diagnostic composé d'un et d'une « analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments d'architecture et de décoration situés à

*l'intérieur et à l'extérieur des immeubles, des modes constructifs et des matériaux* » (Art. R313-3 du code de l'Urb.).

■ Le règlement comprend :

> des descriptions sur la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie ou encore abords) ;

> des règles propres à la conservation ou mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

> des prescriptions relatives à la conservation ou restauration des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations et mobiliers urbains ;

> un document graphique à valeur réglementaire permettant de visualiser le périmètre couvert par le PVAP, et notamment les immeubles protégés, les "conditions spéciales" d'implantation, de morphologie, des dimensions des constructions, des matériaux de clos et couvert

Il est à noter que le règlement peut également prévoir des « adaptations mineurs » de ses prescriptions (Art. R313-5 du code de l'urbanisme).

Le PSMV peut également indiquer des immeubles ou des parties intérieures ou extérieures d'immeubles pour lesquels :

■ la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;

■ la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Enfin le PSMV peut imposer la protection d'éléments d'architecture et de décoration, d'immeubles ou des effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure<sup>2</sup> situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble.

1 L'élaboration et la révision d'un PSMV se déroule selon le même schéma.

2 Au sens des articles 524 et 525 du code civil.

### ÉTAPES DE MISE À L'ÉTUDE D'UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DANS UNE COMMUNE NON COMPÉTENTE EN MATIÈRE DE PLU DONT LE SPR A UNE ZPPAUP, UNE AVAP VOIRE UN PVAP

**Demande d'une commune membre de l'EPCI**

La commune peut conduire les études préalables avec l'assistance technique et financière de l'État

Examen EPCI

**ACCORD EPCI**

Engagement procédure d'élaboration du PSMV

**REFUS EPCI, SAISINE CNPA**

**Si CNPA d'accord avec commune**

Engagement procédure d'élaboration du PSMV d'élaboration

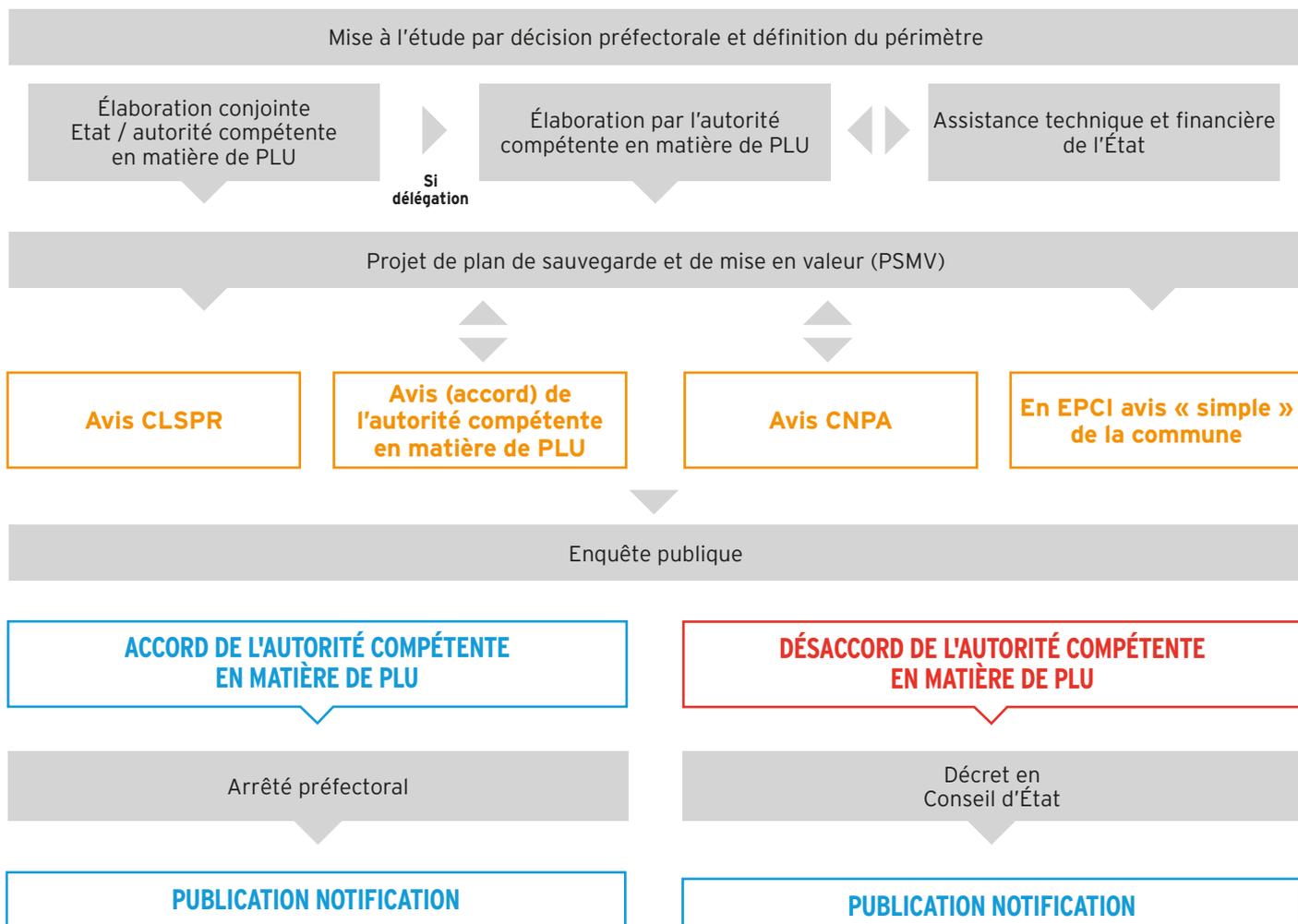
**Si CNPA d'accord avec EPCI**

Arrêt procédure

AVAP: Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine  
CLSPR: Commission locale du site patrimonial remarquable  
CNPA: Commission nationale du patrimoine et de l'architecture  
EPC 1: Etablissement public de coopération intercommunale  
N.C.C: Ministère de la Culture et de la Communication

PLU: Plan local d'urbanisme  
PVAP: Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine  
PSMV: Plan de sauvegarde et de mise en valeur  
SPR: Site patrimonial remarquable  
ZPPAUP: Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

## ÉTAPES DE LA CRÉATION D'UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)



## LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

### 5 / LE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP) - ART. L.631-4. DU CODE DU PATRIMOINE

Il doit être établi un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (procédure qui n'engage pas nécessairement la révision de PLU, et bénéficie de l'assistance technique et financière de l'État)

#### Ce plan est composé notamment :

- D'un rapport de présentation des objectifs du plan (avec diagnostic et inventaire) ;
- D'un règlement comprenant :
  - › des prescriptions sur la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie ou encore abords) ;

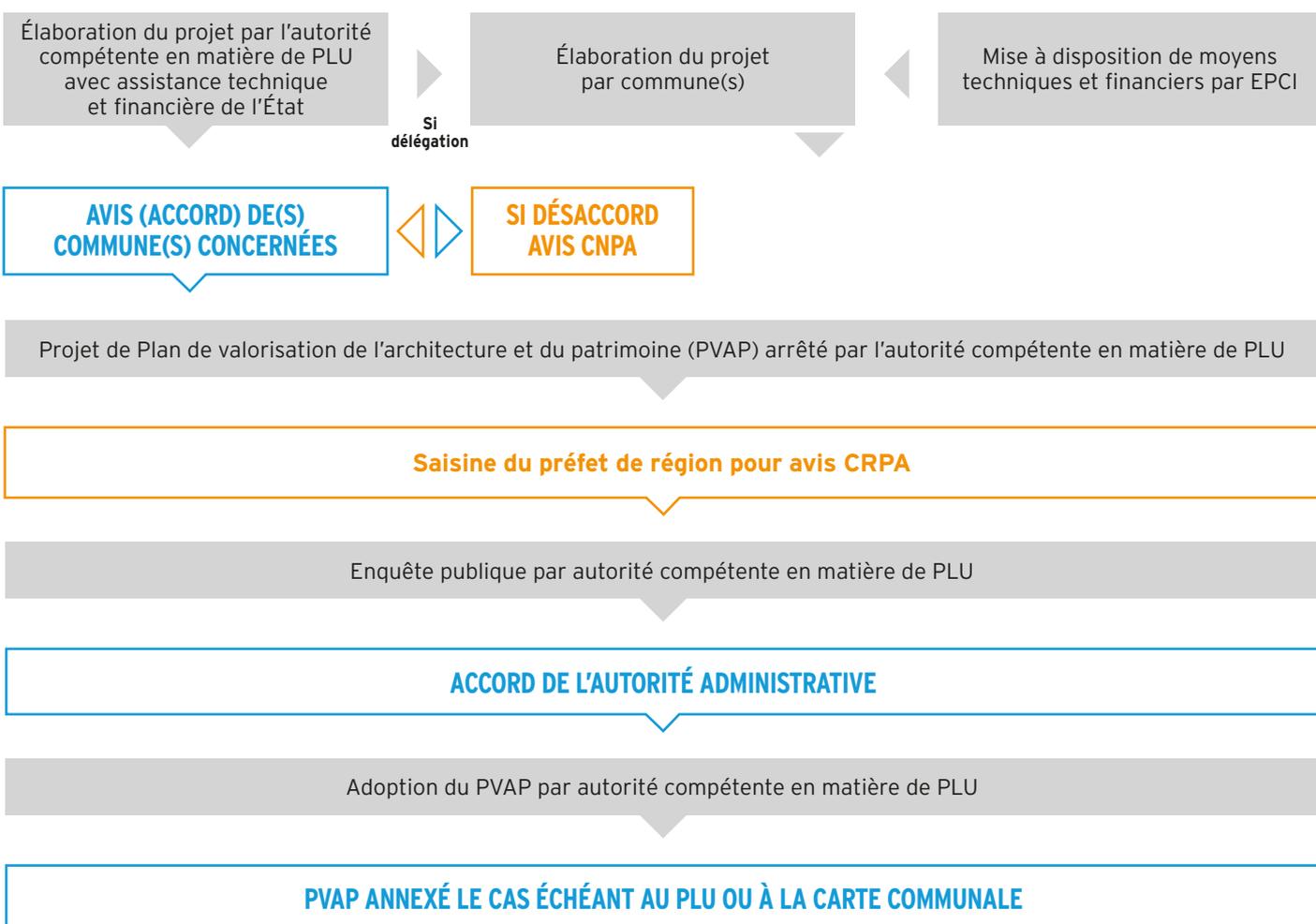
- › des règles propres à la conservation ou mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- › des prescriptions relatives à la conservation ou restauration des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations et mobiliers urbains ;
- › d'un document graphique à valeur réglementaire permettant de visualiser le périmètre couvert par le PVAP, et notamment les immeubles protégés, les "conditions spéciales" d'implantation, de morphologie, des dimensions des constructions, des matériaux de clos et couvert.

Il est à noter que le règlement peut également prévoir des « adaptations mineurs » de ses prescriptions (Art. D631-13 de code du patrimoine).

Le projet est arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de PLU et, le cas échéant après avis de la ou des communes concernées.

Le projet est soumis à l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) et fait l'objet d'une enquête publique.

#### ÉTAPES DE LA CRÉATION D'UN PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP) DANS UN SPR



CNPA : Commission nationale du patrimoine et de l'architecture  
CRPA : Commission régionale du patrimoine et de l'architecture  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunal

PLU : Plan local d'urbanisme  
PVAP : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine  
SPR : Site patrimonial remarquable

## LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

Il est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de PLU, après accord de l'autorité administrative.

Le PVAP est annexé au PLU.

En cas de désaccord, la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) est sollicitée.

### 6 / RÉGIME DES TRAVAUX - ART. L. 632-1 DU CODE DU PATRIMOINE

Toute demande d'autorisation de travaux en secteur sauvegardé doit être accompagnée d'un avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Cet avis, favorable ou défavorable, est souvent accompagné de préconisations ou de prescriptions. Il est dans tous les cas un avis conforme.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) peut imposer des conditions spéciales à respecter pour modifier des immeubles, des parties intérieures ou extérieures d'immeubles, situés sur le périmètre couvert. Le PSMV peut également protéger des éléments d'architecture et de décoration, les meubles attachés à perpétuelle demeure, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble.

#### À noter :

Font l'objet d'autorisations spéciales de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) :

- Les travaux extérieurs ;
- Les travaux portant sur l'intérieur des édifices ;
- L'aménagement des espaces extérieurs publics ou privés ;
- Les enseignes ;

Dans un périmètre couvert par un site patrimonial remarquable, les travaux suivants sont soumis à autorisation préalable, et nécessitent l'accord de l'ABF :

- Les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (comme par exemple un terrain nu) ;

Lorsque le périmètre est couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), les travaux suivants sont soumis à autorisation préalable, et nécessitent l'accord de l'ABF :

- Pour un PSMV approuvé : les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration<sup>3</sup>, à l'extérieur ou à l'intérieur, d'un immeuble protégé par le PSMV ;
- Pour un PSMV mis à l'étude : les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti protégé par le PSMV.

Font office d'autorisations préalables, dès lors que l'ABF a donné son accord :

- Le permis de construire ;
- Le permis de démolir ;
- Le permis d'aménager ;
- L'absence d'opposition à déclaration préalable ;
- L'autorisation prévue au titre des sites classés.

En cas de silence de l'ABF, l'autorisation est réputée accordée.

Les autorisations délivrées peuvent s'accompagner de prescriptions motivées de l'ABF auxquelles le demandeur doit se conformer.

#### À noter :

Les délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (Art. R423-23 et suivants du code de l'urbanisme)

Pour rappel, il existe trois délais d'instruction de droit commun (de base) fixés en fonction du type de demande :

- Un mois pour les déclarations préalables ;
- Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire d'une maison individuelle,
- Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Ces délais d'instruction de droit commun sont automatiquement majorés d'un mois lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.

Lorsque la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) est consultée, le délai d'instruction d'une déclaration préalable est porté à trois mois.

Les délais d'instruction de droit commun pour les permis de construire, de démolir et d'aménager sont automatiquement portés à cinq mois lorsque la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) est consultée, ou lorsque le permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

En cas de désaccord avec l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut effectuer un recours auprès du préfet de région (ou de Corse). Pour cela, elle lui transmet le dossier et le projet de décision (après consultation de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture - CRPA). En cas de silence, le projet de décision est réputé rejeté.

En cas de refus de l'autorisation de travaux, le demandeur peut exercer un recours qu'il adresse à l'autorité administrative. En cas de silence, le recours est réputé rejeté.

#### À noter :

*Ces dispositions (Art. L. 632-1 et L. 632-2 du code du patrimoine) ne sont pas applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques.*

*Toutes ces démarches à effectuer et autorisations à obtenir pour réaliser des travaux dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables sont détaillées dans le document « Réaliser des travaux sur un bâtiment protégé au titre des abords ou situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable »*

### 7 / DISPOSITIONS PÉNALES ET SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Le code du patrimoine prévoit des sanctions dans les cas où des travaux sont réalisés sans les autorisations, déclarations ou accords requis :

- sur les immeubles classés au titre des monuments historiques - valable également pour le détachement d'effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure à l'immeuble - (autorisations prévues aux articles L621-27 et L621-9 du code du patrimoine) ;
- sur les immeubles situés en abords (autorisation prévue à l'article L621-32 du code du patrimoine) ;
- sur les immeubles situés en sites patrimonial remarquable (autorisations prévues aux articles L632-1 et L632-2 du code du patrimoine).

<sup>3</sup> Ces éléments d'architecture et de décoration sont soit des immeubles par nature soit des effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure (au sens des articles 524 et 525 du code civil).

## LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

Les peines d'amende encourues sont comprises entre :

- 1 200 euros et 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable, dans le cas de création de surfaces de plancher ;
- 1 200 euros et 300 000 euros pour les autres cas.

De plus, en cas de récidive, un emprisonnement de six mois peut être prononcé.

Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entreprises ou autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

## 8 / SERVICES RESPONSABLES

### Au niveau national :

■ Le Ministère de la Culture et de la Communication - Direction générale des Patrimoines (DGP)<sup>4</sup>. La DGP est composée de 4 services :

- › Service de l'architecture ;
- › Service interministériel des archives de France ;
- › Service des Musées de France ;
- › Service du patrimoine (Monuments historiques, espaces protégés, archéologie et inventaire général).

■ La commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA)<sup>5</sup>.

### Au niveau régional :

■ La commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA)<sup>6</sup>.

### Au niveau départemental :

■ L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)<sup>7</sup>.

Service déconcentré du Ministère de la culture et de la communication dont les missions sont assurées par un ou plusieurs Architectes des Bâtiments de France (ABF).

### Au niveau local :

La commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR).

## 9 / RÉFÉRENCES LÉGISLATIVES

### Code du patrimoine, partie législative et réglementaire :

- Livre VI : Monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale
  - › Titre III : Sites patrimoniaux remarquables

<sup>4</sup> Créée en 2010, la DGP regroupe les services des anciennes directions de l'Architecture et du Patrimoine, des Archives de France et des Musées de France.

<sup>5</sup> Créée par l'Art. 74 de la loi LCAP, en lieu et place de la commission nationale des monuments historiques.

<sup>6</sup> En remplacement des commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).

<sup>7</sup> Unité qui remplace depuis janvier 2016 le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).