

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE (16)

Servitude AC4



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
prescrite le

DOSSIER ARRETÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

AC4

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

I - GENERALITES

Servitudes relatives aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.) applicables autour des monuments historiques et dans les quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique.

Articles 70, 71 et 72 de la loi n° 83-8 du 08 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

Code de l'urbanisme, articles L. 421-1, L.422-1, L.430-1, L.430-2, R.421-19, R.421-38-6 II, R.422-8 et R.430-13.

Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes modifiée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985.

Décret n° 82-220 du 25 février 1982 portant application de la loi du 29 décembre 1979 (article 8).

Circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985 relative aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer (direction de l'architecture et de l'urbanisme, sous-direction des espaces protégés).

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

A - PROCEDURE

1° Procédure normale

La procédure de création de la zone est réglementée par le décret n°84-304 du 25 avril 1984.

La décision de mettre à l'étude le projet de zone est prise soit sur délibération du ou des conseils municipaux, soit par le préfet de région.

Si la décision est prise par le ou les conseils municipaux, l'étude est conduite sous l'autorité du ou des maires ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à leur demande, avec l'assistance de l'architecte des bâtiments de France.

Si la décision est prise par le préfet de région, l'étude est conduite sous l'autorité du ou des maires ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à leur demande, sinon sous l'autorité du préfet du département avec l'assistance dans tous les cas de l'architecte des bâtiments de France et en liaison avec les maires des communes concernées.

La décision est affichée en mairie et en préfecture durant un mois et insérée dans deux journaux publiés dans le département.

Le dossier de projet de zone comprend :

- ⑩ un rapport de présentation de la zone qui expose les motifs de la création de la Z.P.P.A.U.
- ⑩ un énoncé des prescriptions applicables à la zone ;
- ⑩ un document graphique faisant apparaître les limites de la zone.

Le projet est transmis aux communes intéressées qui disposent d'un délai de quatre mois pour donner leur avis, passé ce délai cet avis est réputé favorable. Le projet est ensuite transmis au préfet du département qui le soumet à enquête publique.

Le rapport du commissaire enquêteur et l'avis du préfet du département sont transmis au préfet de région, puis au collège régional du patrimoine et des sites qui après avoir donné son avis, le transmet pour accord définitif aux conseils municipaux.

La Z.P.P.A.U. est arrêtée par le préfet de région.

2° Procédure d'évocation par le ministre

Le ministre chargé de l'urbanisme peut intervenir par évocation à n'importe quel stade de la procédure de création à partir du moment où le projet, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux, a été transmis au préfet du département. Le ministre veille alors à l'accomplissement de toutes les phases de la procédure normale restant à effectuer. La zone est créée par arrêté préfectoral.

Le préfet du département informe les maires des communes intéressées par le ministre.

Cette évocation est susceptible d'intervenir lorsque par exemple le projet de zone laisse paraître des enjeux ou des problèmes insuffisamment pris en compte : délimitation choisie, degré de précision ou portée des prescriptions proposées, coordination intercommunale mal maîtrisée, articulation avec d'autres procédures.... (V. Circulaire n°85-45 du 1er juillet 1985).

Le ministre chargé de la culture peut demander au ministre chargé de l'urbanisme d'user de son pouvoir d'évocation quand une zone inclut un immeuble classé ou inscrit au titre de la législation des monuments historiques. La zone, dans ce cas, est créée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de la culture (articles 6 et 9 du décret du 25 avril 1984).

Le ministre chargé de la culture peut ainsi intervenir lorsqu'il lui paraît que la zone de protection présente des risques ou des insuffisances graves dans la prise en compte d'un ou plusieurs monuments historiques ou de leurs abords, de vestiges archéologiques ou d'un patrimoine culturel.

3° Procédure de révision

Aucune procédure de révision n'a été prévue par les textes. Mais une telle procédure doit pouvoir être signalée, s'il apparaît nécessaire d'étendre ou de restreindre le périmètre ou encore de modifier certaines prescriptions de la zone.

La révision doit être effectuée après accord explicite entre l'Etat et la ou les communes intéressées et la procédure applicable reste celle prévue pour sa création (principe de parallélisme des formes).

B - INDEMNISATION

En l'absence de disposition législative concernant une éventuelle indemnisation du fait des prescriptions instituées dans la Z.P.P.A.U., celles-ci n'ouvrent pas droit à indemnité.

Cependant, les propriétaires de terrain compris dans une telle zone, peuvent demander une indemnité s'ils sont en mesure d'apporter la preuve d'une atteinte à leur droit de propriété constitutif d'un dommage direct, certain, grave et spécial (Conseil d'Etat, 14 mars 1986, commune de Gap-Romette).

C - PUBLICITE

La décision de mettre à l'étude une Z.P.P.A.U. est affichée pendant un mois à la mairie de la ou les communes concernées ainsi qu'à la préfecture du département, et est insérée dans deux journaux diffusés dans tout le département.

L'arrêté du préfet de région portant création d'une Z.P.P.A.U. est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du ou des départements concernés où se trouve la zone.

Il est fait mention de cet arrêté, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou diffusés dans le département.

L'arrêté ministériel créant une Z.P.P.A.U. est publié au Journal Officiel de la République Française.

Le dossier de la Z.P.P.A.U. est tenu à la disposition du public dans les mairies des communes intéressées et à la préfecture.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - EFFETS SUR LES AUTRES SERVITUDES

1° Monuments historiques

La création d'une zone de protection est sans incidence sur le régime propre des immeubles classés ou inscrits parmi les monuments historiques. Les règles de protection édictées par la loi du 31 décembre 1913 et ses textes d'application continuent à s'appliquer, de même que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles (voir servitude AC1 sur les monuments historiques).

2° Abords des monuments historiques

Un monument historique, situé dans le périmètre d'une Z.P.P.A.U., cesse d'engendrer autour de lui son cercle de protection. Les servitudes applicables dans le rayon de 500 mètres et résultant des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 ne sont plus applicables. Seules les prescriptions imposées par la Z.P.P.A.U. s'appliquent à l'intérieur de la zone.

La suppression de la Z.P.P.A.U. entraîne la restitution autour des monuments historiques, de la protection de leurs abords selon le régime de droit commun des articles 13 bis et 13 ter de la loi de 1913.

3° Sites classés et inscrits

Les effets d'un site inscrit en application de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930, sont suspendus dans la Z.P.P.A.U. dont le périmètre englobe celui du site, mais perdurent dans la zone non couverte par la Z.P.P.A.U.

Les sites classés qui se trouvent situés à l'intérieur d'une Z.P.P.A.U. ne sont modifiés ni dans leur périmètre, ni dans leur régime d'autorisations propres délivrées au niveau du ministre.

4° Zones de protection de la loi du 2 mai 1930 (titre III)

Les zones de protection de la loi du 2 mai 1930 continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des Z.P.P.A.U. (art. 72 de la loi du 7 janvier 1983).

5° Secteurs sauvegardés (loi du 4 août 1962)

Les Z.P.P.A.U. et les plans de sauvegarde et de mise en valeur ne sont pas des documents de même nature : la première est une servitude d'utilité publique, le second est un document d'urbanisme.

Une Z.P.P.A.U. et un plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peuvent se superposer. L'utilisation de l'un ou de l'autre dépendra de la nature des prescriptions que l'on souhaite ou que l'on a besoin d'imposer. La Z.P.P.A.U. n'a pour objet que de s'attacher à la préservation des ensembles d'intérêt architectural urbain et paysager, alors que le plan de sauvegarde et de mise en valeur permet en un seul document d'appréhender tous les problèmes d'urbanisme dans le secteur considéré (voir circulaire n° 85-45 du 1er juillet 1985).

B - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Si le propriétaire procède à des travaux ne respectant pas les dispositions d'une Z.P.P.A.U. et les procédures d'autorisation applicables dans cette zone :

- ⑩ possibilité d'ordonner l'arrêt des travaux soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou l'une des associations visées à l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, soit même d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou encore le tribunal correctionnel ;
- ⑩ possibilité pour le maire de prendre toutes les mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

2° Obligations de faire imposées aux propriétaires

Obligation pour le propriétaire, d'obtenir une autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre de la zone de protection.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé favorable faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut en tout état de cause excéder quatre mois (art. R.421-38-6 II du code de l'urbanisme).

En cas de désaccord du maire ou de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire avec l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le préfet de région est saisi du dossier et donne, après consultation du collège régional du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis doit intervenir dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, faute de quoi le préfet de région est réputé confirmer l'avis de l'architecte des bâtiments de France (art. R.421-38-6 II du code de l'urbanisme).

Le permis de construire ne peut être obtenu qu'avec l'accord exprès du ministre compétent si ce dernier a décidé, dans les délais fixés ci-dessus, d'évoquer le dossier (art. L.421-38-6 dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

Les autres régimes d'autorisations d'occupation des sols (démolition, déboisements...) sont soumis aux mêmes conditions que celui du permis de construire.

Lorsque les travaux sont exemptés de permis de construire mais soumis au régime de déclaration en application de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme, le service instructeur consulte l'autorité mentionnée à l'article R.421-38-6 II dudit code. L'autorité ainsi consultée fait connaître à l'autorité compétente son opposition ou les prescriptions qu'elle demande dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée avoir émis un avis favorable (art. R.422-8 du code de l'urbanisme).

Les autres travaux non soumis à un régime d'autorisation d'occupation du sol (travaux exemptés de permis de construire, de démolition non soumises au permis de démolir, de déboisements non soumis à l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres, de transformations ou de modifications de l'aspect des immeubles non bâtis...) sont soumis à autorisation spéciale (art. 71 de la loi du 7 janvier 1983).

La demande d'autorisation spéciale, accompagnée des pièces permettant d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, est déposée ou adressée à la mairie de la commune où les travaux sont envisagés. Ce dépôt ne répond à aucune formalité particulière. L'autorisation spéciale est obtenue dans les délais identiques et dans les mêmes conditions que les travaux soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme.

C - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Interdiction de toute publicité dans les Z.P.P.A.U. (art. 7 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 modifiée par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985).

Toutefois, les conditions de réinsertion de la publicité, dans le secteur couvert par une zone de protection, peuvent faire l'objet d'une approche dans le cadre de l'étude préliminaire à la création de a zone. Une réglementation spéciale pourra être ainsi élaborée en matière de publicité conformément aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de la loi de 1979.

Les enseignes sont soumises à autorisation du maire après avis simple de l'architecte des bâtiments de France (art. 17 de la loi de 1979 et art. 8 du décret n° 82-220 du 25 février 1982).

Le camping et le stationnement des caravanes sont interdits dans les Z.P.P.A.U., sous réserve des possibilités de dérogations qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'architecte des bâtiments de France (art. R.443-9 du code de l'urbanisme).

2° Droits résiduels du propriétaire

Néant.