

Table des abréviations.....	5
Introduction	7
I. L'antériorité des règles de protection du patrimoine.....	7
II. La législation d'urbanisme au service de l'extension urbaine.....	12
III. L'attachement au principe d'indépendance des législations.....	15
IV. L'ouverture du droit de l'urbanisme au patrimoine.....	19

Première partie

Les perspectives ambivalentes de la ville durable

La consécration du patrimoine par le développement durable	29
I. Les vertus « durables » du patrimoine	29
A. DÉVELOPPEMENT DURABLE, VILLES ET PATRIMOINE.....	29
B. LES TEMPORALITÉS DU PATRIMOINE.....	32
C. LA VALEUR SOCIALE ET IDENTITAIRE DU PATRIMOINE	35
D. LA DIMENSION ÉCONOMIQUE.....	37
E. URBANITÉ ET PATRIMOINE	39

II. L'hypertrophie du concept	40
A. LE « TOUT-PATRIMOINE »	40
B. LES DIFFICULTÉS DU DROIT POUR APPRÉHENDER LE PATRIMOINE.....	44
Les concessions du patrimoine au développement durable	51
I. L'intensification du tissu urbain.....	51
II. Le partage de l'espace	57
III. L'adaptation à la modernité.....	61

Deuxième partie

Réglementation d'urbanisme et préservation du patrimoine

Les normes nationales	75
I. Dispositions applicables à l'ensemble du territoire	75
A. LES DISPOSITIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL.....	75
1. L'article L. 110 du CU.....	75
2. L'article L. 121-1 du CU.....	77
B. LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ET LA SITUATION DES COMMUNES SANS DOCUMENT D'URBANISME	80
1. La dimension patrimoniale du règlement national d'urbanisme.....	80
2. La règle de la constructibilité limitée.....	87
3. La protection par le conseil municipal d'éléments patrimoniaux particuliers.....	90
C. LES MESURES INHÉRENTES À DES PROJETS SPÉCIFIQUES.....	92
1. Les projets d'intérêt général (PIG)	92
2. Les projets de reconstruction.....	94

II. Dispositions applicables à des espaces déterminés	97
A. L'ESPACE MONTAGNARD	97
1. Le principe d'urbanisation en continuité.....	98
2. La restauration des constructions traditionnelles	100
3. La préservation des espaces remarquables	104
4. L'encadrement du développement touristique.....	105
B. LE LITTORAL	106
1. Les limites à l'urbanisation	107
2. Les espaces remarquables.....	110
a. <i>La protection des espaces caractéristiques du patrimoine culturel littoral</i>	110
b. <i>La réhabilitation du patrimoine bâti situé dans les espaces naturels remarquables</i>	111
C. LES ENTRÉES DE VILLE.....	112
La planification stratégique	117
I. La planification générale des grands territoires	117
A. LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMÉNAGEMENT	118
1. Le cadre juridique.....	118
2. Les préoccupations patrimoniales des DTA en application.....	120
B. LES SCHÉMAS RÉGIONAUX D'AMÉNAGEMENT	124
1. Les schémas d'aménagement des régions d'outre-mer	125
2. Le schéma directeur de la région Île-de-France	127
3. Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse	129
II. L'intérêt des SCOT en matière patrimoniale	131
A. UNE THÉMATIQUE ESSENTIELLE AUX PROJETS DE TERRITOIRE.....	131
B. LA PORTÉE DES COMMANDEMENTS DU SCOT.....	133

III. Les documents thématiques qui s'imposent aux planifications d'urbanisme	137
A. LES CHARTES DES PARCS NATURELS	137
1. Les parcs nationaux.....	137
2. Les parcs naturels régionaux.....	142
<i>a. Contenu de la charte d'un parc naturel régional</i>	142
<i>b. Portée de la charte d'un parc naturel régional</i>	144
B. LES DIRECTIVES PAYSAGÈRES	146
La planification d'affectation des sols	153
I. La protection et la valorisation du patrimoine par le plan local d'urbanisme	154
A. LES ATTRAITS DU PLU	154
1. Une approche globale de l'aménagement de l'espace	154
2. Une gestion décentralisée du bâti.....	158
3. Une forme concertée et évolutive de protection	162
B. LE CONTENU PATRIMONIAL DU PLU	166
1. Les différentes parties du PLU.....	167
<i>a. Le rapport de présentation</i>	167
<i>b. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)</i>	172
<i>c. Les orientations d'aménagement</i>	173
<i>d. Le zonage</i>	176
<i>e. Le règlement et les documents graphiques</i>	182
2. La protection au titre de l'article L. 123-1 7° du CU	189
<i>a. Champ d'application de la protection</i>	189
<i>b. Inscription de la protection dans le PLU</i>	193
<i>c. Difficultés particulières</i>	196
3. La réglementation des démolitions par le PLU.....	199
<i>a. Le PLU et le droit de démolir son bien</i>	199
<i>b. Le PLU et l'obligation de démolir</i>	202
<i>c. La reconstruction sur place à densité égale</i>	203

II. Des dispositifs spéciaux de protection solidaires du PLU	204
A. PLU ET SECTEURS SAUVEGARDÉS	204
B. PLU ET ZPPAUP	209
1. Singularité et complémentarité des documents	210
2. Articulation des réglementations	213
III. La carte communale	216

Troisième partie

Autorisations de travaux ou d'aménagements et protection du patrimoine

Le champ d'application des différents régimes d'autorisations et de déclaration préalable	231
--	-----

I. Les travaux de construction et d'aménagement réalisés sur les éléments protégés232

A. LES TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS RELATIFS AUX IMMEUBLES CLASSÉS ET AUX IMMEUBLES ADOSSÉS AUX IMMEUBLES CLASSÉS	232
1. Les monuments classés	233
2. Les immeubles adossés à un immeuble classé	236
B. LES MONUMENTS INSCRITS	238
C. LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PROTÉGÉS PAR LE PLU OU PAR DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	241

II. Les travaux de construction et d'aménagement réalisés en secteurs protégés244

A. LES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES SECTEURS SAUVEGARDÉS	244
1. Les constructions nouvelles	244
2. Les modifications apportées aux constructions existantes	248
a. <i>Les parties intérieures des bâtiments</i>	248
b. <i>Les travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-17°</i>	250

<i>c. Les aménagements</i>	251
B. LES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER	256
1. Opérations soumises à permis ou déclaration préalable	256
2. Opérations dispensés de formalités, en application du Code de l'urbanisme...	257
C. LES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LE CHAMP DE VISIBILITÉ DES MONUMENTS HISTORIQUES...	257
D. LES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES ZONES DE PROTECTION INSTITUÉES PAR LE PLU, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 123-1 7° DU CU	260
E. LES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES SITES, LES RÉSERVES NATURELLES, LES ESPACES REMARQUABLES ET LES PARCS NATIONAUX.....	262
1. Les sites	262
2. Les réserves naturelles.....	266
3. Les espaces remarquables et milieux du littoral.....	269
4. Les parc nationaux.....	270
III. Les opérations de démolition	271
A. LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE DÉMOLIR PRÉVU PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	272
1. Les constructions et secteurs concernés	272
2. La nature des travaux	274
3. La dispense de permis de démolir et la fusion des autorisations d'urbanisme..	275
B. LA DÉMOLITION AUTORISÉE PAR DÉCISION SPÉCIALE.....	278
La délivrance des autorisations	281

I. La répartition des compétences et l'intégration des régimes de décision	281
A. LES TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION, AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	282
1. La compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme.....	282
<i>a. Les communes dotées d'un PLU ou d'un POS</i>	283
<i>b. Communes couvertes par une carte communale</i>	285

c. <i>Communes non dotées d'un document d'urbanisme</i>	285
d. <i>L'exercice de la compétence par une autorité intercommunale</i>	286
2. La compétence pour donner un accord ou délivrer un avis, en application d'une législation spéciale, en cours de procédure d'instruction	287
a. <i>Immeubles inscrits au titre des monuments historiques</i>	287
b. <i>Immeubles adossés à un immeuble classé</i>	288
c. <i>Champ de visibilité des monuments historiques</i>	288
d. <i>Secteurs sauvegardés</i>	290
e. <i>ZPPAUP</i>	290
f. <i>Sites</i>	290
g. <i>Réserves naturelles</i>	292
b. <i>Parcs nationaux</i>	292
B. LES TRAVAUX NON SOUMIS À AUTORISATION AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	293
1. <i>Monuments historiques classés</i>	293
2. <i>Monuments inscrits</i>	294
3. <i>Immeubles adossés à un immeuble classé</i>	295
4. <i>Champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés</i>	296
5. <i>Secteurs sauvegardés</i>	296
6. <i>ZPPAUP</i>	296
7. <i>Sites</i>	296
8. <i>Réserves naturelles</i>	298
9. <i>Parcs nationaux</i>	299
II. Les règles opposables	299
A. LES AUTORISATIONS ET DÉCLARATIONS PRÉALABLES RELATIVES À UN PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT	299
1. <i>Nature et portée des règles opposables aux projets de travaux</i>	299
a. <i>Délivrance des autorisations d'urbanisme</i>	300
b. <i>Délivrance des accords et autorisations spéciales</i>	305
2. <i>Adaptations et dérogations à la règle</i>	306
a. <i>Adaptations mineures</i>	307
b. <i>Dérogations</i>	308

B. LES DÉMOLITIONS	313
<i>a. Cas général</i>	314
<i>b. Ruine de l'immeuble</i>	320
III. Le traitement des demandes	321
A. DÉPÔT ET INSTRUCTION DES AUTORISATIONS ET DÉCLARATION D'URBANISME	321
1. Présentation de la demande et contenu du dossier	321
<i>a. Présentation de la demande</i>	322
<i>b. Éléments du dossier relatifs à la dimension architecturale et paysagère du projet</i>	326
<i>c. Renseignements obligatoires et autres pièces exigibles</i>	338
2. Déroulement de l'instruction	341
<i>a. Durée de l'instruction</i>	341
<i>b. Déroulement des consultations</i>	348
<i>c. Action contentieuse</i>	363
3. Intervention de la décision.....	366
<i>a. Sens et contenu de la décision</i>	366
<i>b. Formalités liées à la délivrance et caractère exécutoire de la décision</i>	371
B. DÉPÔT ET INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS NON SOUMISES AU CODE DE L'URBANISME.....	374
1. Travaux sur les monuments historiques, travaux réalisés dans leur champ de visibilité et travaux sur les immeubles adossés aux immeubles classés	374
<i>a. Immeubles classés</i>	374
<i>b. Travaux situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits</i> ..	379
<i>c. Immeubles adossés à un immeuble classé</i>	379
<i>d. Immeubles inscrits</i>	380
2. Travaux réalisés dans les ZPPAUP.....	381
3. Travaux sur les constructions situées dans les sites, les réserves naturelles et le cœur des parcs nationaux.....	382
<i>a. Sites</i>	382
<i>b. Les réserves naturelles</i>	382
<i>c. Les parcs nationaux</i>	383

IV. Mise en œuvre et évolution de l'autorisation	384
A. LA MISE EN ŒUVRE DE L'AUTORISATION	384
B. L'ÉVOLUTION DE L'AUTORISATION.....	388
1. Modification du contenu de l'autorisation.....	388
2. Retrait de l'autorisation	390
<i>a. Retrait de la décision de non-opposition au projet soumis à déclaration préalable</i>	390
<i>b. Retrait du permis</i>	390
<i>c. Péremption et prorogation</i>	392
 Les particularités de traitement des projets susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique	397
I. Les projets concernés	399
A. LES PROJETS SOUMIS OBLIGATOIREMENT AU PRÉFET DE RÉGION	399
1. Les projets situés en zone archéologique	399
2. Les projets soumis au préfet de région, en raison de leur nature et de leur importance	400
B. LES MODES DE SAISINE FACULTATIVE DU PRÉFET DE RÉGION	402
II. Les prescriptions d'archéologie préventive	403
A. LES PRESCRIPTIONS DE DIAGNOSTIC.....	404
B. LES PRESCRIPTIONS DE FOUILLES.....	407
C. LA MODIFICATION DU PROJET OU SA MISE EN ÉCHEC	410
III. Délivrance de l'autorisation d'urbanisme et réalisation des travaux	412
A. INSTRUCTION DU DOSSIER ET INTERVENTION DE LA DÉCISION	413
B. LA RÉALISATION DES TRAVAUX.....	416
 Conclusion	419

Table chronologique de la jurisprudence	423
Index thématique	435
Bibliographie générale	441