



# LES AUTORISATIONS DE TRAVAUX EN ESPACES PROTÉGÉS **QUESTIONS / RÉPONSES**



## **FICHE PRATIQUE 05**

### **TRAVAUX EN ESPACES PROTÉGÉS**

**COMMENT PRÉPARER LES DEMANDES ? QUELLES SONT LES RÈGLES A RESPECTER ?**



## QUESTIONS / RÉPONSES

### 1. Comment savoir si ma maison, mon immeuble, mon terrain est en espace protégé ?

Chaque mairie dispose d'un plan des servitudes d'utilité publique que vous pouvez consulter. Si votre maison, immeuble ou parcelle est situé à l'intérieur d'un périmètre de protection de monument historique, d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ; d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ; d'un secteur sauvegardé ; d'un site classé ; ou d'un site inscrit ; votre demande d'autorisation de travaux sera soumise à l'architecte des bâtiments de France pour avis.

La liste des communes à espace(s) protégé(s) ou la carte des espaces protégés dans les communes concernées - atlas du patrimoine - sont souvent accessibles à partir du site internet de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de votre région.

### 2 - Où dois-je déposer ma demande d'autorisation de travaux ?

Le dossier de demande d'autorisations de travaux (demande de permis ou déclaration préalable) doit être déposé à la mairie de la commune où se situent les travaux. La mairie le communiquera ensuite aux différents services qui doivent être consultés pour émettre un avis, dont le service de l'architecte des bâtiments de France (direction régionale des affaires culturelles – service territorial de l'architecture et du patrimoine).

### 3 - Dans quel cas faut-il déposer une déclaration préalable ?

Il faut déposer une déclaration préalable (DP) de travaux en mairie pour tous les travaux extérieurs effectués sur un bâtiment existant ou toute construction nouvelle de moins de 20 mètres carrés. Cette déclaration préalable est obligatoire, y compris en dehors des espaces protégés.

Il s'agit par exemple des travaux suivants (liste non exhaustive) :

- ravalement de façade
- réfection de couverture
- percement de façade et ouverture de baie (portes, fenêtres, ventilation )
- changement ou modification des menuiseries (fenêtres, portes, volets, etc.)
- changement modification de devanture commerciale
- construction d'une clôture
- construction neuve ou extension de moins de 20m<sup>2</sup> (abri, garage, véranda, etc.)
- mise en œuvre de panneau solaire
- mise en œuvre de bardage en façade, etc.

Les constructions nouvelles inférieures à 2m<sup>2</sup>, les travaux sur l'espace public, les travaux d'infrastructures sont soumis à une déclaration préalable en secteur sauvegardé. Dans les autres espaces protégés, ces travaux sont soumis à autorisation spéciale. Les travaux à l'intérieur des bâtiments sont soumis à déclaration préalable dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé.

Les travaux plus importants modifiant la structure, l'affectation, la distribution ou entraînant des démolitions même partielles d'un bâtiment ou entraînant des créations de surfaces supérieures à 20 m<sup>2</sup> sont soumis à permis (permis de construire, permis de démolir ou permis d'aménager).

Les travaux d'entretien ne sont soumis à aucune autorisation : il s'agit de travaux ponctuels et périodiques ne modifiant ni l'aspect, ni la nature des matériaux, ni la consistance, ni l'agencement ou l'équipement initial d'un immeuble. Ils sont destinés à maintenir un immeuble en bon état de conservation, à permettre son usage normal, et à éviter ou limiter les interventions ultérieures plus lourdes de remise en état.

#### 4 - Dans quel cas faut-il déposer un permis de démolir ?

Le permis de démolir est obligatoire pour toute démolition, même partielle, d'un bâtiment

- inscrit au titre des monuments historiques ;
- situé en espace protégé (périmètre de protection de monument historique ; zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ; aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ; secteur sauvegardé ; site classé ou inscrit) ;
- situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- identifié comme élément de patrimoine par le plan local d'urbanisme (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) ou après enquête publique dans les communes sans plan local d'urbanisme.

#### 5 - Dans quel cas faut-il déposer un permis de construire ?

Un permis de construire est notamment exigé dès lors que les travaux envisagés

- créent une surface de plus de 20 m<sup>2</sup> ;
- modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple transformation d'un local commercial en local d'habitation) ;
- portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques
- modifient le volume ou la structure intérieure d'un immeuble protégé par le plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé.

#### 6 - Quels sont les délais maximum d'instruction ?

Type d'autorisation →	Déclaration préalable	Permis de démolir	Permis de construire maison individuelle	Permis de construire et permis d'aménager
Type d'espace protégé ↓				
Abords de monument historique	<b>2 mois</b>	<b>3 mois</b>	<b>6 mois</b>	<b>6 mois</b>
Secteur sauvegardé, ZPPAUP, AVAP, site inscrit			<b>3 mois</b>	<b>4 mois</b>
Site classé ou en instance		<b>1 an</b>	<b>1 an</b>	<b>1 an</b>
Délais de droit commun	<b>1 mois</b>	<b>2 mois</b>	<b>2 mois</b>	<b>3 mois</b>

## **7 - Qui délivre au final l'autorisation ?**

L'autorisation est délivrée par l'autorité compétente : maire, président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou préfet selon les cas.

Le dossier est toujours déposé par le demandeur en mairie.

La mairie le transmet dans un délai de 8 jours maximum aux services chargés d'émettre des avis au titre des lois et règlements en vigueur. Il s'agit notamment des services en charge de l'urbanisme (service communal ou intercommunal d'urbanisme ou direction départementale des territoires) mais également du service de l'architecte des bâtiments de France (direction régionale des affaires culturelles – service territorial de l'architecture et du patrimoine).

Ces services ont chacun un délai légal pour répondre et transmettre leur avis au service en charge de l'urbanisme.

Ce service en charge de l'urbanisme fait la synthèse des avis et propose une décision à l'autorité compétente - maire ou préfet - qui délivre l'autorisation finale.

## **8 - Quelles pièces fournir pour une autorisation de travaux en espaces protégés**

C'est la liste qui est détaillée dans l'imprimé CERFA 13409 de la demande d'autorisation.

Lien pour télécharger le document CERFA :

[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa\\_13409.doc](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13409.doc)

## **9 - Où en est mon dossier ?**

Vous pouvez interroger la direction régionale des affaires culturelles - service territorial de l'architecture et du patrimoine - pour savoir si votre dossier a été traité et si l'avis de l'architecte des bâtiments de France a été adressé au service en charge de l'urbanisme. En revanche, par mesure de sécurité juridique, vous ne pourrez pas connaître la nature de cet avis avant de recevoir officiellement l'autorisation de travaux.

## **10 - Est-ce que l'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose ?**

L'autorisation de travaux délivrée par l'autorité compétente au titre de l'urbanisme - maire ou préfet - s'impose dans tous les cas et fait foi.

Dans la plupart des cas en espaces protégés, l'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose à l'autorité compétente. L'autorité compétente a « compétence liée » à l'avis de l'architecte des bâtiments de France quand il s'agit d'un accord ou d'un avis conforme : cela signifie que l'autorité compétente ne peut pas accorder d'autorisation de travaux sans cet accord - avis conforme - et qu'elle doit reprendre les éventuelles prescriptions dans l'autorisation de travaux.

En cas de désaccord et sous certaines conditions, l'autorité compétente peut faire un recours contre un refus d'accord - avis conforme défavorable - ou contre des prescriptions.

L'autorité compétente peut également refuser d'accorder une autorisation, même quand l'avis de l'architecte des bâtiments de France est favorable ou qu'il a donné son accord.

Quand l'avis de l'architecte des bâtiments de France est simple ou facultatif, l'autorité compétente peut décider de suivre ou de ne pas suivre cet avis.

## **11 - Le recours à un architecte pour mon projet est-il obligatoire ?**

Il est recommandé de faire appel à un architecte - maître d'œuvre - dans tous les cas.

Le recours à l'architecte est obligatoire pour tous les permis de construire ou d'aménager déposés par des personnes morales (institutions, entreprises, SCI, etc.).

Pour les personnes physiques (particuliers) construisant pour elles-mêmes, le recours à l'architecte est obligatoire pour tout projet (construction neuve, extension ou réhabilitation) dont la surface créée ou cumulée dépasse 170 m<sup>2</sup>.

Pour compléter, vous trouverez un extrait de la loi du 3 Janvier 1977 sur l'architecture en annexe.

## **12 - Pouvez me conseiller un architecte, une entreprise ?**

Afin d'éviter tout favoritisme, il n'est pas possible de fournir une liste fermée de professionnels. Il est possible de s'adresser en revanche aux organismes professionnels qui peuvent apporter un conseil aux particuliers ou aux professionnels :

- Ordre des architectes,
- Groupement français des entreprises de restauration de monuments historiques (GMH),
- Fédération française du bâtiment,
- Chambre de métiers et de l'artisanat,
- Qualibat,
- etc.

## **13 - Quelles sont les missions d'un service territorial de l'architecture et du patrimoine, qu'est-ce qu'un architecte des bâtiments de France, comment les joindre (adresse et contacts) ?**

Le service territorial de l'architecture et du patrimoine est un service déconcentré de l'État (ministère de la culture et de la communication). Il dépend de la direction régionale des affaires culturelles, elle-même placée sous l'autorité du préfet de région.

Les architectes des bâtiments de France sont des fonctionnaires du ministère de la culture et de la communication, chargés de promouvoir l'architecture et le patrimoine, et qui travaillent au sein des services territoriaux de l'architecture et du patrimoine.

Si nécessaire, les agents du service territorial de l'architecture et du patrimoine peuvent recevoir les demandeurs - uniquement sur rendez-vous - dans les locaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine, et parfois dans certaines communes.

Vous pouvez connaître les conditions d'accueil, les horaires et dates d'ouverture de la direction régionale des affaires culturelles - service territorial de l'architecture et du patrimoine - en consultant son site internet, ou en contactant le service par téléphone ou par courriel.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site internet du ministère de la culture et de la communication [www.culturecommunication.gouv.fr](http://www.culturecommunication.gouv.fr) ou le site internet de l'association nationale des architectes des bâtiments de France <http://anabf.archi.fr>

## **ANNEXE : Loi 77-2 du 3 Janvier 1977 modifiée sur l'architecture (extraits)**

**Art. 1er. - L'architecture est une expression de la culture.** La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

En conséquence :

- 1° Les maîtres d'ouvrage sont tenus de faire appel au concours des architectes dans les conditions et limites indiquées au titre 1er ci-après ;
- 2° Des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués. Ils sont chargés d'aider et d'informer le public conformément au titre II ;
- 3° L'exercice de la profession d'architecte et son organisation sont soumis aux règles figurant aux titres III et IV ;
- 4° Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'architecture sont réformées conformément au titre V.

**Art. 2.** – Sont considérées comme architectes pour l'application de la présente loi les personnes physiques énumérées aux articles 10 et 11, les sociétés définies à l'article 12, ainsi que les personnes physiques admises à porter le titre d'agréé en architecture ou celui de détenteur de récépissé en application de l'article 37 et inscrites à un tableau régional d'architectes ou à son annexe.

### **TITRE Ier : De l'intervention des architectes**

**Art. 3. - Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte** pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage.

**Art. 4.** - Par dérogation à l'article 3 ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'État. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire ou à l'autorisation, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des

espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

**Art. 5.** - Les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisés ou non, susceptibles d'utilisation répétée doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 ci-dessus et ce, quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.

## **TITRE II : Des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.**

**Art. 6.** - Il est créé, dans chaque département, un organisme de "conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement", sous la forme d'une association dont les statuts types sont approuvés par décret en Conseil d'État ; ces statuts définissent les conditions dans lesquelles sont appelés à y collaborer les représentants de l'État, des collectivités locales, des professions concernées ainsi que des personnes qualifiées choisies notamment en raison de leurs activités au sein d'associations locales.

Le président du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sera nécessairement élu parmi les représentants des collectivités locales, dont le nombre sera au moins égal à celui des représentants de l'État.

Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement poursuit, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement dans les conditions fixées à l'article 7 ci-dessous.

**Art. 7.** - Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.

Il fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.

Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement peut déléguer ses missions aux services d'assistance architecturale fonctionnant exclusivement dans le cadre des parcs naturels régionaux. Les interventions du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont gratuites.

Rédaction  
Directeur de la publication  
Crédits photos  
Rédaction initiale  
Version  
Référence document  
n° ISSN

Ministère de la culture et de la communication  
Le sous-directeur des monuments historiques et des espaces protégés  
Page de couverture – Strasbourg - © P. Charron  
Décembre 2011  
Mars 2012  
2021-021 - Fiche pratique 05 - Questions / réponses