

LES ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

(LOI DU 7 JANVIER 1983 COMPLÉTÉE
PAR LA LOI DU 8 JANVIER 1993)

LES OBJECTIFS DE LA CRÉATION DES ZONES DE PROTECTION



- adapter la servitude des abords des monuments historiques aux circonstances de lieux et lui donner un corps de règle

En 1983, il y avait 33 500 monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques qui généraient autant de servitudes de protection des abords.

Cette servitude soulevait certaines critiques portant :

- sur la rigidité du périmètre de protection, identique pour tous les édifices, quelles que soient leurs caractéristiques et celles de leur environnement immédiat ;
- sur son mode de gestion, "au cas par cas" par l'architecte des bâtiments de France : des élus de plus en plus nombreux exprimaient le souhait que soit définie dans ces très nombreux abords une "règle du jeu" préalable qui puisse notamment être prise en compte lors de l'élaboration des plans d'occupation des sols.

- renforcer la protection du patrimoine urbain et rural

Au début des années 1980, un bilan des principaux dispositifs de protection faisait apparaître une lacune certaine quant à la protection du patrimoine urbain et rural, c'est-à-dire les noyaux anciens des quelque huit cents villes qui constituent l'armature urbaine du pays ainsi que les bourgs et les villages qui participent fortement de son identité patrimoniale :

- il n'existait qu'une soixantaine de secteurs sauvegardés et la complexité de cette procédure, quelles que soient ses qualités, ne permettait pas d'en envisager le développement accéléré ;
- une politique d'inscription au titre des sites avait bien été menée sur des ensembles bâtis, mais cette protection, simple surveillance sans contenu défini au préalable, ne permettait tout au plus que d'affirmer l'intérêt présenté par tel ou tel ensemble bâti ;
- la servitude des abords ne permettait, quant à elle, d'envisager ce patrimoine urbain et rural que dans sa relation avec le monument et non pour ses qualités intrinsèques.



LA BUSSIÈRE
colombier
de 1655

LA LOI DU 7 JANVIER 1983, ARTICLES 69 À 72 : "DE LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ET DES SITES"

Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain sont donc une création de la loi du 7 janvier 1983 ; elles se caractérisent à la fois :

- par la possibilité de définir, autour des monuments historiques inclus dans la zone de protection, un périmètre adapté ;
- par leur vocation, qu'il y ait ou non des monuments historiques, à assurer la protection des espaces urbains et ruraux.

LE CONTENU DU DOSSIER DE LA ZPPAUP

L'étude de la ZPPAUP se concrétise dans un ensemble de documents : rapport de présentation, document graphique et cahier de prescriptions, qui feront l'objet de l'arrêté de création de la ZPPAUP.

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



Le rapport de présentation de la ZPPAUP expose :

- les motifs de sa création ;
- ses particularités essentielles : données géographiques et historiques, état initial des protections, caractéristiques patrimoniales ;
- les objectifs qui ont présidé à la délimitation de son périmètre et aux mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique fait apparaître la délimitation de la zone de protection et, éventuellement les secteurs de la zone soumis à des règles spécifiques. Cette délimitation correspond aux caractéristiques du patrimoine architectural, urbain et paysager étudié.

En ce qui concerne les monuments historiques, la ZPPAUP permet de se soustraire à la forme géométrique de la servitude des abords en s'adaptant aux caractéristiques du monument et du milieu qui l'accueille. Le périmètre de protection défini autour du monument pourra donc être soit plus étendu soit plus réduit que celui de la servitude des abords.

Le périmètre d'une ZPPAUP intègre l'ensemble des éléments du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune : ensembles bâtis, édifices isolés, perspectives et prospects, ensembles paysagers, édifices isolés, alignements d'arbres, chemins ruraux, sites archéologiques...

Il peut être discontinu, c'est-à-dire comprendre plusieurs zones qui peuvent être géographiquement séparées lorsque cela est nécessaire.

LE RÈGLEMENT ET LES RECOMMANDATIONS

Chaque ZPPAUP définit sa propre règle du jeu, donnée par des prescriptions et des recommandations qui sont établies en fonction des caractéristiques des différents espaces et édifices à protéger.

Les prescriptions peuvent comporter :

- des interdictions ou des limitations au droit d'occuper et d'utiliser le sol : interdictions de démolir ou de modifier l'aspect des immeubles, prescriptions en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur pour les constructions nouvelles, interdictions de déboiser, d'abattre des arbres isolés, d'arser des haies...
- des obligations de faire dûment motivées lors de la réalisation de travaux de ravalement, de restauration, de plantation, d'aménagement paysager...
- des obligations de moyens ou de modes de faire : utilisation de certains matériaux et procédés pour les constructions, traitement des espaces publics, du mobilier urbain, de la voirie, de l'éclairage public, des façades commerciales....

Ces prescriptions, sont souvent accompagnées de recommandations qui viennent les préciser ou les illustrer.



LA GESTION DE LA ZPPAUP

ZPPAUP et P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME)

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique et à ce titre, les dispositions du P.L.U. doivent être compatibles avec ses objectifs et ses dispositions.

Ces deux documents sont parfaitement complémentaires : la commune définit ses objectifs économiques, sociaux et fonctionnels et les moyens de les mettre en œuvre sur son territoire à travers son plan d'occupation des sols et, avec la ZPPAUP, elle enrichit ce projet d'une dimension patrimoniale et d'une exigence qualitative. Pour cette raison, l'élaboration d'une ZPPAUP entraîne presque toujours automatiquement la mise en révision du P. pour que l'étude de l'une soit menée parallèlement à la révision de l'autre.



MONNAIE DE RICHARD
COEUR DE LION 1204

ZPPAUP et actions opérationnelles

La ZPPAUP ne prend tout son sens que dans une dynamique de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Elle constitue alors pour la commune un document de référence qui guide les différentes actions qui peuvent être menées en faveur du patrimoine : campagnes de ravalement de façades, actions sur les devantures de magasins et les enseignes, restauration immobilière, embellissement des espaces publics...

LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DE LA ZPPAUP

(décret du 24 avril 1984)

1) **Délibération** du ou des conseils municipaux.



- Affichage en mairie et en préfecture durant 1 mois
- Mention insérée dans 2 journaux publics dans le département.



2) **Délibération** du ou des conseils municipaux confiant la réalisation de l'étude préalable à un chargé d'études sous l'autorité du maire, avec l'assistance technique de l'A.B.F. et sous le contrôle de l'Etat (D.R.A.C.).



Réalisation d'une étude préalable comprenant deux parties :

- a) rapport de présentation analysant le patrimoine bâti et le patrimoine naturel de la collectivité : historique, état de l'existant, motifs de la ZPPAUP
- b) établissement du dossier de ZPPAUP incluant une proposition de périmètre de zone adaptée à la commune et des prescriptions réglementaires propres à la ZPPAUP (interdictions, incitations, obligations, ou limitations du droit de construire, etc.).



3) Projet soumis pour **avis** au conseil municipal
Avis réputé favorable dans un délai de 4 mois.



Projet transmis pour **avis** au Préfet du département qui le soumet à **enquête publique**.



Transmission du projet et des conclusions du commissaire enquêteur au Préfet de Région qui recueille l'**avis** de la commission régionale du patrimoine et des sites (**C.R.P.S.**) et l'**accord** des communes concernées.



Arrêté du Préfet de Région instituant la zone.

- Publication de l'arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture du département concerné.
- Mention insérée dans 2 journaux publics dans le département.