

Le 02 mars 2012



Ministère de la Culture et de la Communication
02 MARS 2012 - 2 0 1 2 / 0 0 3
SAFIG/SDAIG/MPDOC

Madame et messieurs les préfets de région

NOR : MCCC1206718C

Direction générale  
des patrimoines

SP/SDMHPEP/

Objet : Circulaire relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Affaire suivie par

Poste

Référence

182, rue Saint-Honoré  
75033 Paris Cedex 01  
F33-02  
33.36

Téléphone 01 40 15  
Télécopie 01 40 15

La présente circulaire et les fiches techniques qui l'accompagnent ont pour objet de préciser les conditions d'application du dispositif des « aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (AVAP) introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite « Grenelle II ») et aux articles D.642-1 à R.642-29 par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine*.

Le dispositif des AVAP, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substitue désormais à celui des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

La politique de protection, de conservation et de gestion du patrimoine constitue une politique ambitieuse de l'État ayant pour objectif premier de transmettre aux générations futures les legs du passé. Dans ce cadre, l'AVAP est un outil particulièrement adapté à une gestion cohérente de territoires sur lesquels les enjeux de conservation du patrimoine sont dominants ; ces objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine se conjuguent avec les objectifs de développement durable affirmés par l'AVAP.

J'appelle votre attention sur le fait que les ZPPAUP existantes ne continueront de produire effet que pendant une durée de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement*, sauf si leur révision en AVAP est approuvée avant cette échéance, soit le 14 juillet 2015. A défaut de transformation des ZPPAUP existantes en AVAP à la date du 14 juillet 2015, le régime des abords des monuments historiques ainsi que celui des sites inscrits au titre du code de l'environnement seront rétablis de plein droit sur l'ensemble des territoires concernés.

Des mesures transitoires ont été aménagées par la loi qui ne remettent cependant pas en cause l'échéance précitée. Elles concernent les procédures d'instruction de ZPPAUP en cours à l'entrée en vigueur de la loi à savoir :

- la modification,
- la révision,
- l'élaboration, mesure complémentaire introduite par la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 ;
- pour ces deux dernières procédures, le stade de l'enquête publique aura dû être atteint à l'entrée en vigueur de la loi, sinon la procédure en cours est caduque et il convient d'engager une nouvelle procédure d'instruction qui ne pourra être en l'occurrence qu'une révision en AVAP.

Il vous revient donc d'informer précisément les collectivités territoriales intéressées de ces conditions et de promouvoir activement ce dispositif auprès d'elles. Vous mettrez notamment vos services à leur disposition afin de leur prodiguer les conseils d'ordre administratif, juridique ou technique dont celles-ci auraient besoin dans la conduite de création d'AVAP ou pour la révision des ZPPAUP existantes en AVAP.

Il conviendra, par ailleurs, pour la bonne exécution des procédures, d'alerter dans de brefs délais les collectivités sur les difficultés que vous pourriez constater qui résulteraient notamment d'une insuffisante association de l'architecte des Bâtiments de France à la conduite de l'étude, du non-respect des modalités de la concertation dont la responsabilité incombe à la collectivité compétente, d'irrégularités dans la constitution de l'instance locale consultative, ou encore de problèmes relatifs à la composition et au contenu du dossier de projet de l'AVAP.

Les services de l'État tiennent un rôle indispensable dans le déroulement de la procédure pour éviter un refus d'accord tardif de votre part en application du dernier alinéa de l'article L.642-3 du code du patrimoine.

Au terme de toute procédure d'AVAP, comme c'était précédemment le cas pour les ZPPAUP, il vous reviendra de transmettre à la direction générale des patrimoines, sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés, l'acte de création ou d'approbation accompagné du dossier sous format et support numérique, ainsi que sur support papier.

Pour la bonne mise en œuvre des révisions de ZPPAUP en AVAP, il convient de dresser un bilan des ZPPAUP existantes pour établir la nature des adaptations à opérer.

Les fiches techniques suivantes sont annexées à la présente circulaire, détaillant les principes ci-dessus, les étapes de la création d'une AVAP et ses modalités de mise en œuvre :

Fiche 1 – Cadre de la mise en œuvre d'une AVAP

- 1 – 1 : Principes fondateurs
- 1 – 2 : Évolutions imprimées par l'AVAP
- 1 – 3 : Opportunité/nécessité d'une évolution de ZPPAUP en AVAP

Fiche 2 – Conception d'une AVAP

- 2 – 1 : Objet et délimitation d'une AVAP
- 2 – 2 : La prise en compte du patrimoine
- 2 – 3 : La prise en compte des objectifs de développement durable

Fiche 3 – Composition et contenu du dossier d'AVAP

- 3 – 1 : Composition
- 3 – 2 : Contenu des pièces (diagnostic, rapport de présentation, règlement, document graphique)

Fiche 4 – Procédures d'instruction d'une AVAP

- 4 – 1 : Éléments de cadrage
- 4 – 2 : Procédure de création d'une AVAP
- 4 – 3 : Procédure de révision d'une AVAP
- 4 – 4 : Procédure de modification d'une AVAP
- 4 – 5 : Transformation d'une ZPPAUP en AVAP

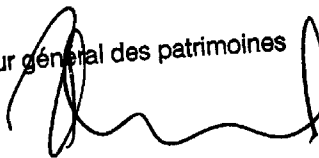
Fiche 5 – Effets et obligations de l'AVAP

- 5 – 1 : Effets au regard des autres régimes de protection
- 5 – 2 : Rapports entre l'AVAP et le PLU et son PADD

Fiche 6 – Application de l'AVAP et instruction des demandes d'autorisation de travaux

- 6 – 1 : Application de l'AVAP
- 6 – 2 : Instruction des demandes d'autorisation de travaux
- 6 – 3 : Sanctions pénales

Vous voudrez bien aviser la direction générale des patrimoines de toute difficulté que vous rencontreriez dans la mise en œuvre de cette réforme.

Le Directeur général des patrimoines  
  
Philippe BÉLAVAL

**Fiche 1**  
**CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE AVAP**

---

**1 – 1 : Continuité des principes fondateurs**

Le dispositif des AVAP conserve les principes fondamentaux qui avaient présidé à l'institution des ZPPAUP : il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts s'expriment de multiples manières.

L'appellation nouvelle donnée aux AVAP n'est pas en retrait par rapport au champ traité par les ZPPAUP ; le « patrimoine » dans son acception culturelle est pris au sens général. Le premier alinéa de l'article L.642-1 nouveau du code du patrimoine énumère, en effet, les intérêts culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique qui sont pris en compte au sein de l'AVAP.

De même, la mise en œuvre de l'AVAP continuera de s'appuyer sur une démarche consensuelle entre l'État et la collectivité compétente, cette dernière voyant son implication et ses responsabilités renforcées (enquête publique entièrement décentralisée, concertation avec la population ...).

L'association à la démarche patrimoniale de la dimension « développement durable », constitue l'évolution majeure. Les approches patrimoniale et environnementale sont tout à fait compatibles. En effet, la conservation et la mise en valeur du patrimoine participent pleinement d'un tel développement (économie d'espace, économies d'énergies, matériaux, savoir-faire).

**1 – 2 : Évolutions imprimées par l'AVAP**

Toute l'approche patrimoniale qui présidait à la création de la ZPPAUP demeure valide. Tout juste doit-elle être plus exigeante en termes d'état des lieux et évaluer l'opportunité ou la capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable.

Le « diagnostic architectural, patrimonial et environnemental » impose une démarche intégrée (il n'y a pas de « volet environnemental » spécifique ou additionnel de l'AVAP) et ne consiste pas en une juxtaposition de données ou de constats. En effet, un « diagnostic » n'est pas, par essence, un simple recensement, mais une synthèse dégageant des enjeux et des objectifs croisés ainsi que les mesures en découlant.

Une des volontés ayant présidé au dispositif des AVAP est également de mieux encadrer, au regard du règlement de l'aire, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. En effet, beaucoup de difficultés d'application des ZPPAUP, notamment les plus anciennes, ont résulté de lacunes, d'imprécisions voire de confusions dans l'expression du règlement (prescriptions écrites), des recommandations dont la force juridique, l'opposabilité était discutable étant fréquemment prévues et ajoutant à cette confusion. Le dispositif nouveau prévoit expressément que « l'autorisation

peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire ».

Votre attention est attirée quant aux conséquences d'un tel renforcement du cadre réglementaire sur l'exercice tant de leurs avis par les architectes des Bâtiments de France, que des décisions que vous serez amenés à prendre dans le cadre des procédures de recours.

Une grande rigueur s'impose désormais pour veiller au strict respect du cadre réglementaire de l'AVAP dont il s'agit au cas d'espèce d'appliquer les prescriptions, de manière à ne pas exposer les décisions de l'autorité compétente à des fragilités contentieuses.

Par ailleurs, la démarche de mise en œuvre de l'AVAP s'inscrit désormais dans un échange continu entre les partenaires aussi bien pour l'élaboration du dossier (la conduite de l'étude « associée » l'architecte des Bâtiments de France) que pour le suivi permanent des travaux après création de l'AVAP (instruction des adaptations mineures et des recours sur les permis ; suivi en amont des opérations d'aménagement et d'une manière générale de l'évolution du territoire couvert par l'AVAP au regard de ses objectifs).

Tel est le rôle de l'instance consultative locale dénommée par le décret « commission locale de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » qui permet un échange permanent entre la collectivité et les services déconcentrés de l'État.

### **1 – 3 : Opportunité/nécessité d'une évolution de ZPPAUP en AVAP**

Il est rappelé que, depuis l'entrée en vigueur de la loi portant engagement national pour l'environnement (soit le 14 juillet 2010), aucune procédure de création, de révision ou de modification d'une ZPPAUP ne peut être engagée.

Les mesures transitoires prévues concernent la poursuite des procédures en cours à cette date. Seul les procédures de création ou de révision de ZPPAUP ayant atteint, à la dite date, le stade de l'enquête publique peuvent être poursuivies selon le régime antérieur.

Les autres procédures de création ou de révision donnent lieu à une reprise des étapes déjà effectuées depuis la délibération de mise à l'étude de la création de l'AVAP ou de la révision de la ZPPAUP en AVAP.

Cette délibération doit être prise pour préciser les modalités de la concertation dorénavant imposée et prononcer la constitution de la commission locale de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Dans ce cadre, il peut être envisagé de faire évoluer tout ou partie d'une ZPPAUP en secteur sauvegardé. Dans ce cas, une telle option devra rapidement être dégagée en accord avec la collectivité. La maîtrise d'ouvrage de l'étude d'une AVAP ou d'un PSMV ne revient, en effet, pas aux mêmes autorités compétentes : collectivité avec subvention éventuelle de l'État pour l'AVAP, État, avec contribution de la collectivité pour le PSMV.

Par ailleurs, pour assurer toute la cohérence nécessaire au plan national, il y aura lieu de recueillir, préalablement à l'engagement de la démarche locale, l'avis de principe de l'administration centrale (direction générale des patrimoines - sous-direction des monuments historiques et des espaces protégés) qui pourra, en tant que de besoin, diligenter une mission d'inspection.

**Fiche 2**  
**CONCEPTION D'UNE AVAP :**  
**1 – Objet et délimitation d'une AVAP**

---

**2 – 1 – 1 : Objet et objectifs d'une AVAP**

A l'instar de la ZPPAUP, l'objet central de l'AVAP porte sur le patrimoine culturel et ses objectifs pour la préservation et la mise en valeur de celui-ci.

L'AVAP doit appréhender l'ensemble des champs patrimoniaux d'ordre culturel énoncés par l'article L.642-1 du code du patrimoine. Outre les patrimoines architectural, urbain et paysager, deux champs sont nouvellement mentionnés par rapport aux ZPPAUP : le patrimoine historique et le patrimoine archéologique.

Au-delà d'un patrimoine spécialement identifié, le patrimoine culturel peut prendre de très multiples formes. Il ne peut s'agir, cependant, que d'un patrimoine matériel et immobilier car l'AVAP est un instrument de protection d'espaces bâtis ou non et ne peut réglementer un patrimoine mobilier, ni un patrimoine immatériel, ni un savoir-faire. L'AVAP pourra, en revanche, préserver les lieux qui les abritent

L'AVAP doit considérer toutes les formes de patrimoine, qu'il s'agisse :

- d'éléments entrant dans son champ d'application, qu'il lui revient, de ce fait, de traiter dans son propre cadre réglementaire (cas des abords des monuments historiques et des sites inscrits préexistants),
- d'éléments régis par des textes particuliers (monuments historiques eux-mêmes et vestiges archéologiques par exemple ou sites classés relevant du code de l'environnement), dont elle doit simplement tenir compte.

**2 – 1 – 2 : Délimitation d'une AVAP**

Le choix du périmètre de l'AVAP doit s'appuyer sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales précitées et appréhender au mieux les limites paysagères à grande échelle.

L'aire d'étude de l'AVAP doit donc être suffisamment étendue pour que l'on puisse déduire en toute connaissance de cause le périmètre le plus pertinent de la future servitude.

Un traitement cohérent des abords des monuments historiques doit être assuré par l'AVAP. Il y a donc lieu de choisir un périmètre optimal de l'AVAP évitant le maintien d'abords résiduels au-delà de celui-ci. En effet, contrairement au droit des ZPPAUP la servitude « champ de visibilité » des monuments historiques inclus dans le périmètre de l'aire n'est plus applicable en son sein mais continue de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas (art L.642-7).

Si tel ne peut être le cas, il est souhaitable de procéder à un réaménagement de ces parties d'abords via une procédure de périmètre de protection modifié.

Cette mesure peut être conduite concomitamment avec celle de l'AVAP (enquête publique simultanée).



**Fiche 2**  
**CONCEPTION D'UNE AVAP :**  
**2 - La prise en compte du patrimoine**

---

**2-2-1 : Nature de l'investigation relative au patrimoine**

L'analyse architecturale et patrimoniale doit établir les valeurs fondamentales du territoire de l'AVAP sur lesquelles s'appuyer pour déterminer les conditions de traitement qualitatif du bâti et des espaces tenant compte des objectifs de développement durable.

Cette analyse n'est pas nécessairement exhaustive, elle est opérée par synthèses, notamment typologiques, sauf lorsque la qualité d'une construction ou d'un espace est telle que l'on doive le traiter spécifiquement.

Hormis ces précisions, l'analyse architecturale et patrimoniale ne diffère en rien de celle qui était conduite en ZPPAUP et l'évolution d'une ZPPAUP en AVAP ne remet pas en cause l'étude initiale.

**2-2-2 : Patrimoine d'intérêts urbain et paysager**

Si un PLU préexiste, l'analyse du patrimoine urbain et paysager doit être conduite en relation avec l'approche d'urbanisme ou d'aménagement rural opérée par celui-ci et les objectifs fixés par le PADD. Elle doit cependant rester centrée sur la qualité de cadre de vie, s'agissant d'une servitude d'utilité publique dédiée à cette finalité.

L'AVAP n'a pas d'effet direct sur la restructuration des tissus bâtis, notamment sur le découpage foncier. Elle ne permet pas non plus à l'autorité publique d'imposer la démolition de bâtiments qu'il s'agisse d'un objectif ponctuel de mise en valeur ou d'un objectif plus général de curetage.

L'AVAP ne peut être un instrument de gestion de l'espace rural ou naturel, même au titre de la protection et de la mise en valeur du paysage. Ainsi, les modes et conditions d'exploitation relèvent des dispositions du code rural et du code forestier notamment.

En revanche, l'AVAP appréhende les espaces publics aménagés ou à aménager (places, jardins, parcs, voies, ponts, rails, quais...). Assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et des paysages de l'aire fait partie de ses objectifs essentiels.

**2-2-3 : Architecture**

Le diagnostic architectural prévu par la loi a vocation à déterminer la qualité et l'intérêt des bâtiments pour en définir et en justifier le statut réglementaire de protection retenu par l'AVAP.

L'approche architecturale comprend :

- une analyse typologique qui permet de déterminer les caractéristiques les plus représentatives du patrimoine bâti local,
- une approche par immeuble permettant d'identifier les plus remarquables d'entre eux et de fonder l'intérêt patrimonial du territoire concerné par l'AVAP.

L'analyse typologique ne peut être qu'une approche préparatoire à l'élaboration des dispositions réglementaires de l'AVAP car elle ne permet pas de restituer la totalité des valeurs du bâti, procédant par regroupements ou assimilations.

Elle est également limitée à l'appréhension des seuls éléments extérieurs des bâtiments, sans prendre en compte leur organisation interne et leurs distributions, en particulier en ce qui concerne l'habitat traditionnel, l'AVAP ne pouvant réglementer l'intervention sur l'intérieur des bâtiments.

L'analyse typologique, employée seule, pourrait enfin présenter le risque d'aboutir à un stéréotype de l'architecture dite « locale ».

Par ailleurs, l'existence ou la création d'une AVAP, dont les prescriptions d'ordre architectural constituent l'un des moyens privilégiés d'action réglementaire, devrait permettre d'éviter les redondances voire les risques de contradiction avec l'article 11 du PLU, voire l'usage de protections énoncées par ce dernier en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les principes d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions nouvelles attachés aux AVAP ne devraient pas interdire ni limiter la recherche des économies d'énergie.

La promotion d'une architecture contemporaine de qualité à la fois au titre de l'expression architecturale elle-même et en termes d'excellence énergétique est à encourager et seules des prescriptions cadres, non normatives, peuvent être formulées permettant à l'architecte des Bâtiments de France d'émettre un avis circonstancié.

#### **2-2-4 : Patrimoine d'intérêt historique**

Le patrimoine d'intérêt historique a naturellement vocation à être apprécié au regard du dispositif de protection propre aux monuments historiques.

Cependant, il n'est pas toujours possible ni souhaitable de procéder, dans le cadre de l'élaboration de l'AVAP, à l'inscription voire au classement de l'ensemble des immeubles (bâti ou non) identifiés comme présentant un tel intérêt.

Les dispositions réglementaires de l'AVAP peuvent prendre alors elles-mêmes en charge la préservation et la mise en valeur de ces immeubles en rappelant toutefois que la protection résultante ne pourra en tout état de cause permettre leur gestion intégrale (impossibilité de réglementer les intérieurs).

En ce qui concerne les monuments historiques existants, il convient de rappeler que

leur gestion réglementaire relève de l'application des dispositions propres aux monuments historiques et que l'AVAP n'a pas la capacité d'émettre des règles ou des prescriptions à leur endroit.

#### **2-2-5 : Patrimoine d'intérêt archéologique**

L'archéologie est une discipline qui obéit à des méthodes et des processus particuliers que l'AVAP ne permet pas, en elle-même, de mettre en œuvre, mais qui s'appliquent pleinement sur son territoire.

L'AVAP ne subordonne pas l'instruction et la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme ou d'autorisation spéciale à la consultation des services chargés de l'archéologie (à défaut de délimitation de zones de présomption de prescriptions archéologiques en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine), ni à la réalisation de fouilles (article R.425-31 du code de l'urbanisme).

La prise en compte du patrimoine d'intérêt archéologique ne peut donc s'affranchir du régime propre à l'archéologie développé au livre cinquième du code du patrimoine. L'AVAP ne pourra notamment protéger que les éléments visibles hors sol.

En revanche, l'AVAP peut prendre en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement.

#### **2-2-6 : Autres patrimoines**

Au-delà des types de patrimoines traités ci-dessus, il existe également d'autres éléments de patrimoine plus résiduels. Cela peut concerner, par exemple, un lieu de mémoire, un lieu associé et indispensable à l'exercice d'un savoir-faire (site industriel, artisanal, commercial, agricole ...) ou à une expression culturelle, tous lieux qui n'ont pas nécessairement d'intérêt propre, en particulier esthétique, mais à préserver en tant que tels.

L'identification et la préservation d'un tel patrimoine doit être claire (son objet, sa matérialisation) et reposer au moins sur une reconnaissance locale incontestable. Il convient de sensibiliser la collectivité à la difficulté d'en faire l'unique objet d'une AVAP au risque d'une réelle insécurité juridique tant au regard de son opportunité qu'en ce qui concerne ses dispositions réglementaires.

## Fiche 2

### CONCEPTION D'UNE AVAP :

#### 3 - La prise en compte des objectifs de développement durable

---

##### 2-3-1 : Éléments de cadrage

La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable.

En effet, ce patrimoine présente notamment de nombreuses qualités d'économie par une morphologie urbaine dense et, le plus souvent, en ordre continu, par des modes constructifs traditionnels performants (emploi de matériaux locaux, d'inertie thermique importante, mis en œuvre en épaisseur suffisante...).

L'approche faite au titre du développement durable doit d'abord considérer ce facteur et ne se limiter qu'à des mesures soit correctives en tant que de besoin, soit appropriées au regard des qualités patrimoniales recensées dans le cadre de l'approche architecturale et patrimoniale effectuée à l'occasion du diagnostic.

L'approche environnementale ne procède pas d'une analyse fondamentale et encore moins d'une « évaluation environnementale » globale rendue obligatoire dans le cadre de documents d'urbanisme en application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

Tel qu'il en résulte de l'article D.642-4, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle étude environnementale dans le cadre de l'AVAP lorsqu'un PLU existe, que cette analyse ait été conduite sous la forme d'une évaluation environnementale ou d'un chapitre du rapport de présentation portant sur l'état initial de l'environnement.

Cette dispense, qui ne peut bien entendu jouer que si l'étude environnementale du PLU n'est pas devenue en tout ou partie obsolète, participe du double souci de ne pas alourdir inutilement l'élaboration de l'AVAP et d'éviter les risques d'incohérence entre les deux analyses.

En revanche la dispense d'une étude spéciale propre à l'AVAP ne soustrait pas à l'obligation de dégager les enjeux et objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP.

L'approche consacrée à l'environnement s'attache essentiellement à relever les éléments qui participent de la démarche de développement durable qu'il convient de prendre en compte, tant en termes d'atouts que d'inconvénients, dans le cadre d'un traitement du tissu bâti et des espaces assurant la qualité du tissu urbain, sa cohésion, ses compositions ...

Il s'agit donc d'une approche non pas fondamentale mais appliquée qui dégagera principalement des problématiques particulières dont celles relatives aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables.

##### 2-3-2 : Morphologie bâtie, urbaine et paysagère et densité de construction

La morphologie bâtie et la densité des constructions caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAP doit prendre en compte et préserver notamment à l'occasion de constructions nouvelles ou d'extension d'urbanisation intérieures comme extérieures au tissu existant.

Elle peut directement participer à la problématique d'économie d'espace et d'économie d'énergie par la densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition notamment au regard de la topographie et des vents.

### **2-3-3 : Économies d'énergie**

La recherche d'économie d'énergie s'applique en premier lieu à l'isolation des bâtiments dont les procédés peuvent avoir un impact sur leur aspect.

Les procédés d'isolation extérieure doivent être justifiés faute d'autre solution possible, sinon interdits s'il conduisent à porter une atteinte manifeste à l'architecture des bâtiments recensés d'intérêt patrimonial.

Une attention particulière doit être portée quant aux dispositions réglementaires intéressant les menuiseries (dessin, matériau, vitrage).

Il ne peut s'agir d'émettre des interdictions de principe et s'il y a contre-indication au regard du maintien de la qualité architecturale des bâtiments existants, elle doit être dûment motivée, éventuellement au cas par cas (immeubles remarquables ou immeubles contigus ou à proximité de ces immeubles). L'interdiction de principe n'est pas non plus de mise en ce qui concerne les constructions nouvelles et si une telle interdiction devait être émise, elle devrait être justifiée.

Il convient de préciser que l'analyse conduite dans le cadre de l'AVAP ne peut raisonnablement donner lieu à l'établissement d'un bilan énergétique complet et préalable, Bâtiment par Bâtiment, qui dépasserait le cadre et les possibilités, notamment financières, mais aussi juridiques (impossibilité d'imposer la visite intérieure des bâtiments), d'une étude d'AVAP.

Il ne s'agit, en fait, que de fonder l'avis de l'architecte des Bâtiments de France pour l'acceptation, éventuellement assortie de prescriptions d'ordre architectural, ou le refus motivé des aménagements proposés.

### **2-3-4 : Exploitation des énergies renouvelables**

L'exploitation des énergies renouvelables présente, au regard de la protection et de la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, des caractéristiques et des impacts très différents d'un procédé à l'autre. L'évolution technologique connue concernant les matériels et matériaux d'exploitation constitue également un facteur à prendre en considération.

### **2-3-5 : Énergie solaire**

Les installations de captage de l'énergie solaire affectent, selon leur implantation et leur importance, soit les bâtiments, en toiture ou en façade (panneaux solaires), soit

des espaces aux abords des constructions (implantations de capteurs solaires au sol), soit encore de vastes étendues (centrales solaires).

Les conditions et prescriptions qui en résultent concernent selon les cas :

- la conservation historique ou architecturale des bâtiments (questions d'implantation en plan ou en coupe, de rapport dimensionnel, de couleur, d'effets de réflexion ...),
- la préservation de la qualité des espaces publics ou privés (présence par exemple d'ordonnements architecturaux ou végétaux, de parcs ou de jardins d'agrément ou de facture historique ...),
- la préservation d'un paysage à différentes échelles selon la topographie, l'occupation agricole, forestière, bâtie ...

### **2-3-5 : Énergie éolienne**

L'exploitation de l'énergie éolienne, compte tenu des nécessités d'exposition au vent, comporte d'importants risques d'impact sur le paysage urbain, rural ou naturel, qu'ils s'agisse de dispositifs d'usage industriel ou d'usage domestique.

En effet, de quelque manière que les éoliennes soient disposées, isolées ou groupées, elles dépassent localement la ligne de faitage, émergent du vélum bâti général ou prennent possession du paysage à différentes échelles.

Il convient de veiller tout particulièrement à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale de ces dispositifs.

Par ailleurs, la politique d'organisation de l'exploitation de l'énergie éolienne conduite par les préfets au titre des « zones de développement de l'éolien » (ZDE) doit tenir compte de l'existence d'espaces protégés, en particulier d'AVAP et des avis exprimés par les services de l'État en charge du patrimoine dans le cadre de l'élaboration de ces projets de ZDE.

### **2-3-5 : Énergie géothermique**

De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique est celle qui engendre le moins d'impacts sur la qualité architecturale et patrimoniale et sur le paysage.

Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, mais généralement de faible importance, peuvent avoir un impact et donner lieu à des prescriptions visant à la préservation et à la mise en valeur de l'architecture, du patrimoine et du paysage.

### **2-3-6 : Énergie hydraulique**

L'exploitation de l'énergie hydraulique, soit marine, soit du réseau hydrographique, peuvent donner lieu à des ouvrages plus ou moins importants, voire à des dérivations, qui peuvent affecter la qualité esthétique des espaces environnant le tissu bâti ou, à plus grande échelle, le paysage (barrages ou usines de captage et de transformation en électricité).

Leur implantation, leurs dimensions, leur esthétique peuvent faire l'objet de prescriptions particulières sans toutefois remettre en cause la réponse aux besoins énergétiques ou de sécurité civile.

### **2-3-7 : Usage et mise en œuvre des matériaux**

Jusqu'au XIXe siècle, l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels devaient compenser les modestes capacités des dispositifs, eux-mêmes traditionnels, de production de chaleur (la cheminée ou le poêle).

L'isolation des bâtiments anciens dépend des modes constructifs utilisés, depuis l'usage de la pierre en pleine masse et de murs d'épaisseur importante avec ou sans blocage, jusqu'à l'utilisation de la terre cuite ou de la terre crue.

C'est une des raisons pour lesquelles les bâtiments anciens présentent le plus souvent un bilan énergétique qui n'a rien à envier aux constructions modernes.

C'est donc en respectant ou en composant avec cet usage et cette mise en œuvre traditionnels que pourront être atteints les objectifs assignés d'économie d'énergie. Tel est le sens dans lequel devraient être conçues les dispositions réglementaires de l'AVAP.

Il convient aussi de remarquer que l'usage de matériaux locaux entretient l'activité locale et la perpétuation des savoir-faire, et, de plus, est économe en énergie par une limitation du transport.

### **2-3-8 : Préservation de la faune et de la flore**

La préservation des milieux biologiques, même si elle doit être prise en compte par l'AVAP, n'est pas une problématique directement associée à celle-ci.

Il convient cependant d'avoir connaissance de la consistance et des protections attachées à ces milieux et intéressant le territoire de l'AVAP :

- espèces rares ou protégées,
- biotopes et réserves naturelles,
- zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique,
- zones « Natura 2000 » ...

Cette démarche permet de s'assurer que les dispositions de l'AVAP ne portent pas atteintes aux milieux et habitats concernés.

En tout état de cause, la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère, du territoire de l'AVAP concourt en elle-même au maintien des espèces et plus largement des biotopes. Ainsi en est-il, par exemple, des prescriptions d'une AVAP relatives au maintien de haies ou à la restitution de haies disparues.

Par ailleurs, l'AVAP gagnerait à prendre appui sur la mise en œuvre des trames verte et bleue attachées aux schéma de cohérence écologiques en application des articles L.371-1 et L.371-3 du code de l'environnement.

### **Fiche 3**

## **Composition et contenu du dossier d'AVAP**

### **3-1 : Composition**

Le dossier de l'AVAP ne comprend que les pièces suivantes à l'exclusion de toute autre :

- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP auquel est annexé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- un règlement comportant des prescriptions,
- un document graphique .

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui « fonde » l'AVAP, se traduit par un document d'étude préalable dont l'absence dans le dossier constituerait un vice de forme.

### **3-2 : Contenu des pièces**

#### **3-2-1 : Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental**

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental qui aborde les éléments de cadrage développés dans la fiche n°2, se compose d'un texte et de documents graphiques ; il n'est pas opposable aux tiers et est intégralement annexé au rapport de présentation.

Comme tout diagnostic, il ne comporte pas seulement un état des lieux, mais il doit prendre position, pour chaque domaine abordé, sur les éléments à prendre en compte pour l'établissement de l'AVAP .

Doivent apparaître distinctement dans ce diagnostic les deux approches qui le composent : l'approche architecturale et patrimoniale, et l'approche environnementale.

La démarche qui le suscite ne doit pas être cloisonnée ; elle vise à déboucher sur une synthèse des approches développée en termes d'enjeux et d'objectifs propres à justifier les dispositions réglementaires de l'AVAP.

##### **3.2.1.1 : Approche architecturale et patrimoniale**

L'approche architecturale et patrimoniale est développée au regard du statut de servitude d'utilité publique de l'AVAP et, ce qui en est le corollaire, de la portée réglementaire de celle-ci.

Deux précisions méritent d'être apportées sur ce point :

- l'AVAP ne permet ni une investigation ni un contrôle des intérieurs d'immeubles ;
- l'AVAP n'a pas la capacité d'imposer la démolition des constructions en l'absence de tout fondement législatif en la matière.

L'évaluation à laquelle donne lieu cette approche ne peut être qu'une évaluation



qualitative au titre des intérêts énoncés par l'article L.642-1 du code du patrimoine : intérêts culturel, architectural, urbain, paysager, historique et archéologique. Elle permet de déterminer les enjeux et les objectifs de la gestion du territoire couvert par l'AVAP et, par voie de conséquence, les dispositions réglementaires à édicter pour sa protection.

L'approche architecturale et patrimoniale n'a pas à juger de la qualité énergétique des bâtiments et des besoins d'installations ou de travaux liés aux objectifs du développement durable qui constituent une des données de l'approche environnementale.

Cette approche abordera notamment :

- la géomorphologie du territoire et l'évolution de ses occupations urbaine, rurale et naturelle,
- l'état existant de ce territoire en matière de :
  - structure paysagère et, d'une manière plus générale, de qualité du cadre de vie,
  - morphologie urbaine,
  - typologie historique et esthétique de l'architecture ainsi que d'éléments d'architecture
  - de valeur patrimoniale (authenticité, état de conservation).

Elle permet de dégager en conclusion :

- les caractéristiques constitutives de l'identité et de la qualité du territoire de l'AVAP,
- les valeurs et les éléments à préserver au titre des intérêts architecturaux et patrimoniaux
- les enjeux d'une gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces.

### 3.2.1.2 : Approche environnementale

L'approche environnementale ne peut consister en une évaluation fondamentale et exhaustive dans la mesure où :

- le territoire couvert par l'AVAP n'a généralement pas une dimension suffisante pour englober toutes les problématiques et toutes les échelles de l'environnement local ;
- les objectifs fondamentaux de protection et de mise en valeur architecturale et patrimoniale ainsi que les effets de l'AVAP ne concernent pas toutes les problématiques environnementales ; il en va ainsi de la protection de la faune ou de la flore sur lesquelles l'AVAP ne peut directement émettre de prescriptions. Cependant la démarche de diagnostic doit recueillir tous les éléments disponibles en la matière afin de veiller à ce que les prescriptions de l'AVAP ne compromettent pas, et, le cas échéant, préservent les espaces et milieux constitutifs des habitats du patrimoine faunistique et floristique ;
- les principaux fondements de la prise en compte de l'environnement retenus par le droit de l'urbanisme et celui de l'environnement reposent d'abord sur les documents d'urbanisme et les études d'impact.  
C'est la raison pour laquelle, dès lors qu'existe un PLU sur le territoire concerné, le décret renvoie au chapitre de ce document traitant de

l'environnement, ou à l'« évaluation environnementale » lorsqu'elle est requise.

En conséquence, l'approche environnementale d'une AVAP n'a vocation à prendre en considération que les facteurs environnementaux qui interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'AVAP.

On peut ainsi dégager les champs principaux que doit appréhender cette approche, à savoir :

- la géomorphologie (topographie, géologie, hydrographie) en tant que génératrice de paysage (notamment occupation végétale), de localisation et d'organisation des implantations humaines, d'organisation des voies de communication, de réseau et d'énergie hydrauliques, de risques naturels, etc,
- le climat (température, pluviométrie, régime des vents) en tant que facteur de localisation et d'organisation des implantations humaines, de modes constructifs traditionnels (pentes de toiture, matériaux, etc), de risques naturels, de pourvoyeur d'énergies renouvelables (solaire, éolien),
- la flore, essentiellement occupations arborescentes, éventuellement arbustives telles que haies, en tant que facteur d'organisation du paysage (couverture et implantations végétales), d'habitat pour la faune ou plus largement de biotope, de diversité ou d'intérêt biologiques.

### 3.2.1.3 : Synthèse des approches

Une synthèse du diagnostic est réalisée par le chargé d'étude de l'AVAP, qui tire les conclusions respectives des deux approches :

- les opportunités et les besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable,
- les contraintes environnementales du territoire à prendre en compte (par exemple nécessités d'isolation des constructions) et les potentialités à exploiter ou à développer (exploitation d'énergies renouvelables, de matériaux ...)

Cette synthèse aboutit à la définition :

- des conditions de gestion du patrimoine bâti existant et, en particulier, du cadre des conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux (en particulier l'isolation thermique ou la climatisation des bâtiments)
- des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles ainsi que d'aménagement et de traitement qualitatifs des espaces.

En tant qu'elle fonde et justifie les prescriptions réglementaires de l'AVAP cette synthèse figure au rapport de présentation.

### **3-2-2 : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation de l'AVAP est, selon les dispositions de l'article L.642-2 du code du patrimoine, un « rapport de présentation des objectifs de l'aire », auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prévu par l'article L.642-1 du code du patrimoine.

Il n'aborde que les deux seuls champs fédérateurs de l'AVAP :

- la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes les déclinaisons prévues par l'article L.642-1 du code du patrimoine,
- la prise en compte des objectifs de développement durable.

Il reprend, en premier lieu, la synthèse du diagnostic et traite l'ensemble des sujets abordés sur le fondement du diagnostic sous peine d'être considéré comme insuffisant pour fonder le règlement et de risquer une invalidation de l'AVAP par la juridiction administrative.

Par ailleurs, il justifie, outre la compatibilité des dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable, les objectifs retenus pour l'AVAP ainsi que les prescriptions qu'elle comporte.

### **3-2-3 : Règlement**

Le corps réglementaire d'une AVAP est constitué, de manière indissociable, de dispositions écrites et d'un ou plusieurs documents graphiques, qui ne sont pas les documents graphiques du diagnostic, l'ensemble étant opposable aux tiers et conjointement applicable aux demandes d'autorisation de travaux.

Le cadre réglementaire écrit peut prévoir lui-même des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application est soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine.

Les dispositions écrites ne sont pas limitées à des « prescriptions particulières », comme en ZPPAUP, mais peuvent s'exprimer tout aussi bien par des dispositions « cadre » à condition que celles-ci soient sans ambiguïté pour l'exercice de son pouvoir d'appréciation par l'architecte des Bâtiments de France. Une prescription cadre ne peut cependant pas renvoyer à l'ABF le pouvoir d'énoncer une prescription particulière.

Le règlement de l'AVAP ne peut ajouter aux dispositifs légal et réglementaire, par exemple en créant des procédures de consultations ou en renvoyant à une quelconque autre personne ou autorité compétente, l'ABF par exemple, le soin d'émettre des prescriptions particulières qu'il ne contiendrait pas à l'occasion de l'instruction des autorisations de travaux. De son côté, l'ABF ne peut émettre de prescriptions que pour rendre un projet compatible avec le règlement de l'AVAP et non compléter de sa propre initiative le règlement à l'occasion de l'instruction d'une demande d'autorisation de travaux ou d'une déclaration préalable.

### **3-2-4 : Document graphique**

Le document graphique a la même portée juridique que les dispositions réglementaires écrites et il ne doit représenter que ces dernières, seules juridiquement opposables ; il ne doit donc pas comporter, en dehors du fond de plan

lui-même, de dispositions à caractère informatif afin d'éviter toute confusion dans l'application.

Le périmètre de l'AVAP y est représenté à une échelle suffisante pour pouvoir identifier de manière incontestable les îlots de propriétés auxquels s'applique l'AVAP.

La nomenclature de la légende doit traduire aussi bien la typologie des constructions selon leur niveau d'intérêt patrimonial et ses critères, que les dispositions propres aux immeubles devant répondre à des prescriptions particulières.

La représentation graphique des conditions relatives à la morphologie, à l'implantation et aux dimensions des constructions ne peut conduire à remettre en cause les règles d'urbanisme.

Elles ne peuvent qu'en préciser ponctuellement l'application au regard des nécessités de la préservation et de la mise en valeur patrimoniales (par exemple respect d'un velum général ou particulier, préservation de panoramas, de perspectives ou de cônes de vue ...).

Le document graphique doit être particulièrement précis dans les AVAP divisées en secteurs au sein desquelles les prescriptions peuvent être de natures différentes ou particulières et notamment pour la représentation des parcelles *non aedificandi*, dont il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence connue en matière de ZPPAUP mais nécessairement transposable aux AVAP, la prescription est possible à condition d'être proportionnée. (« *Considérant...que les prescriptions d'une ZPPAUP notamment celles relatives à l'interdiction ou à la limitation au droit de construire et d'utiliser le sol, doivent être liées et proportionnées à la nature, aux caractéristiques, à l'intérêt des différents lieux à protéger et aux objectifs recherchés par cette protection...* » CAA Nancy, n°98NC01928, 18 décembre 2003 ; « *l'inconstructibilité de certains secteurs est au nombre des prescriptions qui peuvent légalement être édictées dans une Z.P.P.A.U.P. sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 642-2 du code du patrimoine ; que cette inconstructibilité peut légalement s'appliquer à des secteurs ne présentant pas en eux-mêmes un intérêt particulier dans le but de préserver et mettre en valeur des vues sur le patrimoine protégé...* », CAA Lyon, n°07LY0218, 22 décembre 2009)

## **Fiche 4**

### **Procédures d'instruction d'une AVAP**

#### **4 – 1 : Conditions de mise en œuvre**

##### **4-1-1 : Principes de l'instruction d'une AVAP**

L'instruction d'une AVAP repose sur les mêmes bases de partenariat que celle d'une ZPPAUP, à savoir :

- une participation technique (étude conduite avec l'assistance de l'architecte des bâtiments de France) et financière (possibilité d'une subvention de l'État),
- une consultation de la CRPS (avant et non après l'enquête publique),
- un accord préalable du préfet de département en vue de sa création, de sa révision ou de sa modification.

Le partenariat s'exerce dans un cadre décentralisé renforcé qui confère exclusivement à la collectivité territoriale :

- la responsabilité de la mise à l'étude de l'AVAP,
- la mise en œuvre d'une concertation,
- la conduite de l'instruction locale avec l'aide d'une commission locale,
- la mise à l'enquête publique,
- la décision de création, révision ou modification de l'AVAP par le ou les organes délibérants compétents.

##### **4-1-2 : Mise à l'étude**

L'opportunité de la mise à l'étude d'une AVAP relève du libre choix de la ou des collectivités concernées.

La ou les délibérations qui mettent à l'étude l'AVAP prévoient :

- les modalités de la concertation avec la population, modalités qui sont librement arrêtées par la ou les collectivités,
- la constitution de l'instance consultative dénommée « commission locale de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ».

Le préfet n'exerce de contrôle que sur la légalité de la ou des délibérations de la ou des collectivités concernées portant mise à l'étude de l'AVAP et en aucune manière un contrôle d'opportunité quant au périmètre d'étude qui relève d'une démarche totalement décentralisée. Il pourra cependant conseiller la ou les collectivités de manière à assurer la pertinence et la cohérence de la future AVAP.

Le maître d'ouvrage de l'étude est la collectivité compétente. Lorsque plusieurs collectivités sont concernées, la maîtrise d'ouvrage peut être confiée à l'une des collectivités par délibérations concordantes.

Le choix d'un professionnel indépendant garantit la réunion de toutes les compétences, notamment en matière d'environnement, au regard des caractéristiques du territoire objet de l'AVAP. Le choix se portera de préférence sur un professionnel qualifié en matière de patrimoine architectural, urbain ou paysager

qui constituera, en tant que de besoin, une équipe pluridisciplinaire au sein de sa structure ou en association avec d'autres professionnels.

Le choix d'une équipe pluridisciplinaire, soit au sein même de la structure professionnelle du prestataire, soit par groupement est recommandé. En tout état de cause, le choix du ou des prestataires relève de l'application des dispositions du code des marchés publics.

En tant qu'il sera ultérieurement associé à la conduite de l'étude de l'AVAP, vous veillerez à ce que l'architecte des Bâtiments de France participe à l'élaboration du cahier des charges de l'étude. Cette participation est une condition du versement de la subvention de l'État pour la réalisation de l'étude.

L'association de l'architecte des Bâtiments de France lui permet de prendre connaissance du déroulement des travaux jusqu'à la proposition du projet de l'AVAP. En cas d'insuffisance de suivi, le préfet peut intervenir auprès de la collectivité.

L'étude doit faire l'objet d'un suivi périodique par la commission locale et le préfet peut aviser la collectivité qui conduit la procédure de l'insuffisance éventuelle de ce suivi.

La première étape de l'étude consiste en la réalisation du diagnostic prévu par l'article D.642-4 (voir fiche n°3).

#### **4-1-3 : Commission locale de l'AVAP**

Une des principales nouveautés introduite par la loi du 12 juillet 2010 est la constitution d'une instance locale consultative à l'instar du dispositif des commissions locales des secteurs sauvegardés.

L'objectif est de créer une plate-forme d'échanges pérenne accompagnant l'ensemble de la démarche de l'AVAP depuis sa mise à l'étude, en passant par le suivi de cette dernière, jusqu'à son application, après création, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux (voir ci-après).

Dans le cas particulier où la commune siège de l'AVAP dispose d'un secteur sauvegardé, la commission locale du secteur sauvegardé peut assumer, sans modification de sa composition, les compétences normalement exercées par la commission locale de l'AVAP. Cette décision est prise par le préfet après délibération des collectivités locales concernées. Une telle possibilité n'est pas offerte lorsque le périmètre d'étude de l'AVAP excède le territoire de la ou des communes bénéficiant du secteur sauvegardé.

La composition de la commission locale de l'AVAP est fixée à un maximum de quinze membres parmi lesquels des élus de la ou des collectivités concernées selon un nombre compris entre cinq et huit.

Les personnalités qualifiées, nommément désignées, sont au nombre de quatre et peuvent être choisies parmi des membres d'associations, d'organismes consulaires,