

## >> LES DEROGATIONS AU PLU

### Fiche 3

## LA DEROGATION POUR LA RESTAURATION OU LA RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES

*Seydou TRAORÉ, Professeur de droit public à l'université de Reims, Membre du SERDEAUT de Paris 1 Panthéon-Sorbonne*

L'article L. 152-4 2° du code de l'urbanisme habilite l'autorité compétente en matière de permis de construire à déroger aux règles fixées par un plan local d'urbanisme opposable pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés, au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

### 1. Champ d'application

Le pouvoir de dérogation ne peut être exercé, dans ce cadre, qu'en présence de travaux soumis à permis de construire portant sur des monuments historiques.

#### a) La catégorie des immeubles protégés visés par l'article L. 152-4 2°

La législation sur les monuments historiques (articles L.621-1 et suivants du code du patrimoine, loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine)<sup>1</sup> est une législation indépendante qui a pour objet de soumettre les immeubles qualifiés de monuments historiques à des mesures de classement (immeubles présentant un intérêt public historique ou artistique, indépendamment de toute référence à l'ancienneté) ou à des mesures d'inscription (immeubles présentant un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la présentation : article L. 621-25 du code du patrimoine). Dans un but d'intérêt général.

---

<sup>1</sup> L. Touzeau-Mouflard, Les travaux sur les immeubles protégés après la loi du 7 juillet 2016, RDI 2017, n°2, p.64.

### b) Travaux sur monuments historiques

Le classement ou l'inscription, qui n'entraîne aucun transfert de propriété, constitue un obstacle à tout déplacement ou destruction des immeubles concernés (article L. 621-9 du code du patrimoine).

Il existe plusieurs régimes, procédures et autorisations propres, prévus par le code du patrimoine, le code de l'environnement, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'urbanisme, opposables aux travaux sur « immeubles classés », « immeubles inscrits bâtis », « immeubles inscrits non bâtis », « installations temporaires », « enseignes sur immeubles classés », « enseignes sur immeubles inscrits ».

Les travaux de restauration (article L. 621-20 4 du code du patrimoine), de réparation, de modification ou de reconstruction sont soumis à autorisation administrative (article L. 621-9 et R. 621-13 du code du patrimoine).

La « restauration » est l'opération consistant à rendre, au moyen de techniques appropriées, leur intégrité à toutes les parties l'ayant perdue, d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.<sup>2</sup>

La « restauration immobilière » correspond, en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, aux opérations qui consistent en des travaux de remise en état. Il s'agit alors d'une opération d'aménagement destinée à améliorer les conditions d'habitat, en vue de transformer, de moderniser, d'adapter les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. A l'initiative d'une collectivité publique ou du propriétaire.<sup>3</sup>

L'article R.421-14 d du code de l'urbanisme soumet à permis de construire l'exécution de travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière

S'agissant des travaux de « reconstruction », il est renvoyé aux développements proposés dans le cadre de la *Fiche 2 : La dérogation en vue de la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés*.

## 2. Conditions d'octroi d'une dérogation au titre de l'article L. 152-4 2°

Les travaux de reconstruction relèvent du champ d'application du permis de construire au titre des constructions nouvelles, au sens de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les travaux de restauration peuvent relever du même permis de construire, dans les mêmes conditions, en fonction de leur nature ou de leur localisation (article L. 421-1 alinéa 2).

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, sauf exception (article R. 421-16 du code de l'urbanisme).

C'est bien parce que ces différents travaux doivent être exécutés dans le respect des règles fixées par le plan local d'urbanisme en vigueur (article L. 152-1 du code de l'urbanisme) que peut surgir la question relative aux dérogations. L'article L. 152-4 2° du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> P. Merlin et F. Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 3<sup>e</sup> édition, 2000, p. 729.

<sup>3</sup> Voir, par ailleurs, P. Planchet, Restauration immobilière, in Dictionnaire pratique du droit de l'urbanisme, Le Moniteur, 2019, 3<sup>e</sup> édition, p. 1112.

subordonne l'octroi de telles dérogations à l'existence constatée d'une contradiction entre des contraintes architecturales propres aux monuments historiques classés ou inscrits et les règles fixées par le plan local d'urbanisme.

**a) La catégorie des contraintes architecturales propres aux immeubles protégés**

Les critères « historique » et « artistique » identifiés, sur le fondement desquels il est procédé au classement ou à l'inscription d'un immeuble, au titre de la législation sur les monuments historiques, préfigurent les contraintes architecturales à prendre en compte, dans ce domaine.

Pour les spécialistes, qui les envisagent de manière générale, « les contraintes architecturales et techniques que les projets de travaux doivent respecter sur les immeubles inscrits ou classés, sont évidemment liées aux impératifs de conservation de l'état originel de l'œuvre. A titre d'exemple, lorsqu'un réemploi ou une réaffectation de l'immeuble est envisagé, il faut veiller à ce que la nouvelle [fonction] ou [l'affectation] de l'immeuble n'ait pas pour conséquence d'altérer les décors, l'ordonnancement de l'architecture ou la distribution intérieure. Les impératifs de la conservation peuvent ainsi conduire à n'accepter aucune modification des éléments existants ».<sup>4</sup>

Le contentieux des permis de construire portant sur les immeubles classés ou inscrits contribue à dévoiler des contraintes architecturales susceptibles de se présenter au gré des espèces. Les particularités morphologiques et typologiques du quartier d'implantation de l'immeuble considéré peuvent rendre compte de contraintes architecturales au niveau des « rythmes verticaux », des « ornements », de « l'unité architecturale », des « matériaux » (pierre calcaire, plâtre, bois peint), des façades et couvertures (toitures, couleurs, retraits), du « style » (Art nouveau, Art déco).<sup>5</sup>

**b) L'existence d'une contradiction entre les contraintes architecturales et des règles fixées par un plan local d'urbanisme**

Les contraintes architecturales à prendre en compte, dans le cadre d'un projet de travaux de reconstruction ou restauration d'un immeuble protégé, sont susceptibles d'entrer en contradiction avec les dispositions opposables du plan local d'urbanisme. Une contradiction de nature à fonder un refus de permis de construire, d'autant plus logiquement que l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme prescrit, de manière générale : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Ce texte, issu de la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat, entend favoriser la préservation de l'habitat traditionnel, dans les zones rurales, en rendant possibles les opérations de

<sup>4</sup> Ph. Charron, Les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques. Les travaux effectués sur les immeubles inscrits ou les immeubles classés, AJCT, 2013, p. 388.

<sup>5</sup> CE, 19 juin 2015, Grands magasins de La Samaritaine-Maison Ernest Cognacq et Ville de Paris, n°387061, 387768, AJDA 2015, p. 1240 ; RDI 2015, p. 435. Réponse ministérielle n°19403 : JO Sénat, 14 janvier 2021, p. 235.

restauration de bâtiments présentant un intérêt patrimonial. En dehors de toute survenance d'un sinistre.

Le législateur ouvre, néanmoins, aux auteurs de plans locaux d'urbanisme la possibilité de prévoir des dispositions contraires. L'hypothèse pouvant traduire une telle contrariété est celle, par exemple, dans laquelle les immeubles pouvant prétendre à une restauration, au sens de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, se trouveraient localisés dans une zone agricole ou naturelle du document d'urbanisme. Zones inconstructibles, par principe.<sup>6</sup>

Dans une telle situation, en présence d'une demande de permis de construire, l'autorité compétente est réputée faire prévaloir les dispositions contraires du plan local d'urbanisme.

C'est pour permettre de surmonter de telles contradictions<sup>7</sup>, susceptibles de tenir en échec la restauration et donc la protection d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural, que la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit a habilité l'autorité compétente en matière de permis de construire à écarter, par dérogation, les règles d'un plan local d'urbanisme. Dès lors que celles-ci sont susceptibles de paralyser des travaux de restauration ou de reconstruction nécessaires à la conservation du patrimoine historique immobilier, en raison de l'existence d'une contradiction avec les contraintes architecturales propres aux immeubles concernés.

La mesure dérogatoire adoptée permettra de procéder à une substitution de base légale, en rendant applicables, par voie de conséquence, les dispositions de l'article L. 111-23, en lieu et place d'un plan local d'urbanisme. L'autorité compétente pourra délivrer, alors, le permis de construire autorisant, par exemple, les travaux de reconstruction d'une bastide délabrée datant du 18<sup>ème</sup> siècle qui, présentant un intérêt architectural, est située au milieu des vignes, dans une zone agricole inconstructible par principe.<sup>8</sup>

Le pouvoir de dérogation organisé par l'article L. 152-4 2°, tout en bénéficiant *prima facie* au propriétaire de l'immeuble protégé, qui pourra ainsi entreprendre des travaux de restauration ou de reconstruction, contribue à la préservation et la conservation de bâtiments présentant un intérêt public patrimonial, historique ou architectural.

---

<sup>6</sup> TA Toulon, 24 mars 2016, Préfet du Var, n°1303652, Droit administratif n°6, juin 2016, com.41, conclusions J.-F. Sauton.

<sup>7</sup> Le cas mentionné se rapporte uniquement à l'inconstructibilité de la zone. Les contradictions pourraient également concerner des règles de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol ou d'aspect extérieur fixées par le PLU en zone urbanisée.

<sup>8</sup> Idem.