

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Le décret du 31 octobre 2014 : précisions sur les travaux situés sur les immeubles protégés

Le décret du 31 octobre 2014 (n°2014-1314), portant simplification du régime des travaux sur les immeubles adossés aux monuments historiques ou situés dans leur champ de visibilité, publié le 4 novembre 2014, comporte **deux apports principaux** au régime existant en matière d'autorisation de travaux susceptibles de porter atteinte aux monuments historiques.

LA CREATION D'UN MECANISME DE PEREMPTION DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX SUR MH CLASSES

Le régime du PC réformé en 2005/2007 a prévu un mécanisme de péremption pour les autorisations sur les MH inscrits (identique à toutes les autres autorisations), mais aucune disposition en ce sens n'avait été prévue par le régime d'autorisation des travaux sur des MH classés, réformé à la même époque.

Le décret met fin à cette distinction en **créant un mécanisme de péremption des autorisations de travaux sur les MH**

classés, lorsque les travaux ne sont pas entrepris dans le **déla**i de **trois ans** à compter de la notification de la décision ou de la date à laquelle est intervenue la décision tacite ou s'ils sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. **Une prorogation d'un an est possible sur demande du bénéficiaire** (Cf. Art. R. 621-16-1. I. du code du patrimoine).

L'UNIFICATION DU REGIME DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX NON SOUMIS AU CODE DE L'URBANISME SUR LES IMMEUBLES ADOSSES OU SITES DANS LE CHAMP DE VISIBILITE D'UN MH

Le droit antérieur : un régime inachevé

Depuis la loi Warsmann du 22 mars 2012 (n° 2012-387), « *lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au monuments historiques, il ne peut faire l'objet (...) d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable* », prise avec accord de l'ABF (Cf. Art L. 621-31 du code du patrimoine).

Si la demande d'autorisation préalable était intégrée dans la procédure de permis de construire, de démolir etc., **aucune précision n'était apportée par le législateur pour les demandes d'autorisation de travaux non soumises à ces régimes** (Cf. Art. L. 621-32 du même code). Le décret vient donc préciser les modalités et le contenu des dossiers de demande de travaux dans cette dernière hypothèse, et résout les difficultés pratiques auxquelles étaient confrontés les pétitionnaires.

La détermination des modalités de demande préalable d'autorisation

Le nouvel article **R. 621-96-3** précise le **contenu du dossier** de demande d'autorisation pour les travaux réalisés sur les immeubles adossés ou situés dans le champ de visibilité d'un monument historique non soumis à formalité d'urbanisme. Il varie selon la **nature de l'opération projetée** (modification, édification d'une construction ou d'une infrastructure, etc.) et de la **situation de l'immeuble** objet des travaux (immeubles adossés ou situés dans le champ de visibilité d'un MH).

L'ensemble des **modalités** de la procédure de demande d'autorisation préalable est fixé aux nouveaux articles **R. 621-96-1 et suivants du code du patrimoine** (nombre d'exemplaires déposés en mairie, avis de l'ABF, notification de la décision du préfet, affichage de l'autorisation sur le terrain etc.).

Remarque: Un mécanisme de péremption a également été créé pour les autorisations de travaux sur les immeubles adossés ou situés dans le champ de visibilité d'un MH, non soumis à formalité d'urbanisme. Attention, le délai de péremption est ici fixé à deux ans après l'octroi de l'autorisation (Cf. Art. R. 621-96-16 et s.).

A noter :

• Le silence du préfet vaut refus implicite d'autorisation

La procédure d'autorisation des travaux sur les immeubles adossés ou situés dans le champ de visibilité des monuments historiques compte parmi les exceptions à la règle le « *silence vaut accord* » (Cf. Décret n° 2014-1299 du 23 octobre 2014). En effet, le **silence gardé par le préfet pendant plus de quarante jours à compter du dépôt complet de la demande vaudra décision de rejet** (Art. L. 621-32 et R. 621-96-9 du code du patrimoine).

• La non rétroactivité du régime de péremption des autorisations de travaux

Le nouveau régime de péremption des autorisations de travaux sur MH classés n'apparaît opposable qu'aux seules autorisations délivrées à compter du 5 novembre 2014, date d'entrée en vigueur du décret.

• Point de départ du délai de péremption des autorisations pour les tiers

L'affichage sur le terrain de l'autorisation de travaux constitutive, pour les tiers, le point de départ du délai de péremption (Cf. R. 621-16 et R. 621-96-15 du code du patrimoine).

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat associé gérant

Olivier BONNEAU,
Avocat associé - docteur en droit public

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Maxime BRETTELLE
Master II droit de l'urbanisme

Mélissa RIVIERE
Avocat

Fanny CLERC
Avocat

Contact : ob@riviereavocats.com