

L'Appréciation des Bâtiments de France

Lorsqu'un projet de travaux se situe dans le périmètre des Bâtiments de France et le secteur sauvegardé, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (architecte des Bâtiments de France – STAP) doit être sollicité.

Comment savoir si mon commerce est en espace protégé ?

Chaque mairie dispose d'un plan des servitudes d'utilité publique que vous pouvez consulter. Si votre commerce 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.

Ou 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).

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 m². 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 20 m² (abri, garage, véranda, etc.)
- • mise en œuvre de panneau solaire
- • mise en œuvre de bardage en façade, etc.

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 m², 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.

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

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

- créent une surface de plus de 20 m²
- 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.

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.

Contact si vous voulez valider votre projet

Architecte du STAP

(Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille et Vilaine) :

Hôtel de Blossac - 6, rue du Chapitre - CS 24405 - 35044 Rennes Cedex

Téléphone : 02 99 29 67 60

Courriel : sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr