



FICHE PRATIQUE

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

1. Objectifs et contenu d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), document d'urbanisme, s'inscrit dans une démarche globale croisant les préoccupations patrimoniales et le traitement des besoins liés au fonctionnement et à l'évolution de l'ensemble urbain : habitat, activités, déplacements et stationnement, mobilité, accessibilité, équipements publics, etc.

Le PSMV tient lieu de plan local d'urbanisme (PLU) et sa mise en œuvre met en révision le PLU ; le PSMV doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est mentionné par le code du patrimoine mais la procédure d'instruction est précisée dans le code de l'urbanisme (articles L. 313-1 et R. 313-1 et suivants).

1.1 Les objectifs d'un PSMV

Les objectifs doivent viser à :

- la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager ;
- la prise en compte de la diversité des fonctions urbaines et des continuités fonctionnelles en lien avec l'ensemble de l'agglomération ;
- la prise en compte des enjeux du développement durable : tout en tenant compte des caractéristiques patrimoniales propres aux constructions et à la structure urbaine, le PSMV, en tant que document d'urbanisme, doit prendre en compte les objectifs du développement durable en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ;
- la prise en compte des enjeux d'accessibilité des espaces publics et des immeubles ;
- la prévention des risques naturels, notamment la lutte contre les incendies ;
- la cohérence nécessaire avec les autres documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme et schéma de cohérence territoriale) ainsi qu'avec les autres dispositifs de protection tels que les sites protégés au titre du code de l'environnement.

Le PSMV peut comporter des prescriptions non seulement de conservation, de mise en valeur voire d'aménagement des constructions et des espaces publics ou privés, mais également de lutte contre l'habitat indigne et de mise en œuvre de la politique de la ville visant notamment au maintien ou à la promotion de la mixité sociale.

Il comprend les règles nécessaires à l'application du droit des sols (délivrance des autorisations d'urbanisme et contrôle des travaux). L'expertise de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) est rendue au regard du

règlement du PSMV mais également, de manière plus générale, en fonction de l'impact des travaux sur la conservation et la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

1.2 Le contenu d'un PSMV

Le PSMV comprend toutes les pièces d'un PLU : rapport de présentation, règlement (dispositions écrites et document graphique), orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et annexes. Il comporte également un fichier d'immeubles.

Le rapport de présentation

Il a la même fonction explicative et justificative que celui d'un PLU. Il constitue une explication des choix retenus pour l'établissement du PSMV. S'il n'est pas opposable aux demandes d'autorisation de travaux, il peut, cependant, éclairer le juge en cas de difficulté d'interprétation de la règle. Son importance est donc capitale et son absence ou son insuffisance sont de nature à invalider le PSMV.

Le règlement

Le document graphique :

Le document graphique d'un PSMV doit être établi au minimum à l'échelle du 1/1000^e, voire du 1/500^e. Les règles graphiques sont reportées sur un fond de plan cadastral complété par des indications polychromes prévues par la légende de référence (arrêté interministériel du 10 octobre 2018).

Les règles écrites :

Les règles écrites peuvent s'organiser dans la même logique que celles du PLU dans un souci de cohérence.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation définies aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme comprennent notamment des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les annexes

Le PSMV est accompagné d'annexes définies par les articles R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme, notamment les servitudes d'utilité publique.

Le fichier des immeubles

Il constitue une base de connaissances mais il n'est pas opposable. Il facilite la gestion du site patrimonial remarquable et, en particulier, l'expertise des services des collectivités territoriales et de l'ABF dans le cadre notamment de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux. Ce fichier peut servir à justifier, au sein du rapport de présentation, les mesures de conservation, de restauration ou de modification imposées aux immeubles bâtis ou non bâtis.

2. Principes de révision, de modification, de mise à jour et d'adaptation mineure d'un PSMV

Révision d'un PSMV

La procédure de révision doit être appliquée lorsque l'évolution projetée porte atteinte à l'économie générale du PSMV. Elle peut s'entendre comme résultant :

- d'une refonte, d'un ajout, d'un retrait ou d'un renforcement important de dispositions réglementaires écrites de portée générale concernant l'ensemble du site patrimonial remarquable ou une ou plusieurs zones ou catégorie d'immeubles ayant un impact significatif au regard du droit de propriété ;
- d'une évolution de la classification (légende) ou du classement des immeubles ;
- de l'implantation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure importants, publics ou privés, ayant pour objet ou pour effet de modifier la morphologie urbaine (tissu bâti, espaces urbains), le patrimoine immobilier ou les espaces remarquables ou les fonctions urbaines ;
- de l'aménagement réglementaire d'un cadre pré-opérationnel en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain d'ensemble (au minimum un îlot) ; sont particulièrement concernées les opérations de renouvellement urbain.

Modification d'un PSMV

La procédure de modification est moins lourde que celle d'une révision du fait de son objet limité, une telle procédure ne devant pas conduire à porter atteinte à l'économie générale du PSMV approuvé ni à réduire un espace boisé classé.

En cas de doute sur le choix de la procédure au regard des objectifs poursuivis et de l'importance ou de la nature des évolutions envisagées du PSMV approuvé, le préfet peut saisir l'administration centrale du ministère de la culture (direction générale des patrimoines) pour avis. En tant que de besoin, une mission d'inspection pourra alors être effectuée.

Peuvent notamment être considérées comme relevant d'une modification du PSMV les mesures suivantes :

- le changement ponctuel du classement de certains immeubles ;
- la réglementation de dispositifs non traités dans le PSMV initial (panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, énergies renouvelables, etc.) dans la mesure cependant où leur autorisation n'aurait pas d'impact général ou majeur sur le site patrimonial remarquable.

Remarque : la procédure de modification ne comporte pas l'obligation réglementaire de recours à un architecte pour l'étude du PSMV.

Mise à jour d'un PSMV

La mise à jour d'un PSMV ne peut porter que sur le contenu des annexes informatives prévues à l'article R. 313-6 du code de l'urbanisme. Cette mise à jour n'a pas d'effets sur le règlement.

Adaptation mineure

Le PSMV peut prévoir la possibilité de procéder à des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions de l'article R. 313-5 du code de l'urbanisme. La mise en œuvre de ce dispositif nécessite un accord de l'ABF spécialement motivé sur ce point.

Des jurisprudences ont considéré comme une adaptation mineure au document d'urbanisme (PLU ou POS) applicable les projets suivants : la réduction d'une desserte d'une parcelle par un chemin de largeur inférieure de 18 centimètres sur les 6 mètres exigés, un décalage de 20 centimètres de la ligne de construction autorisée, un dépassement de 85 centimètres de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de construction. A contrario, il a été jugé que le dépassement de 4 mètres d'une construction au regard du règlement d'un PLU ne pouvait être regardé comme une adaptation mineure.