

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Enoncé :

La ville de Limoges, dont certains quartiers historiques, concentrés autour de la cathédrale, commencent à se dégrader, décide d'entreprendre une politique de restauration de ses quartiers anciens. La cathédrale est d'ailleurs classée monument historique depuis plusieurs années. La commune de Limoges est dotée d'un Plan local d'urbanisme. Décidant de créer un secteur sauvegardé tout autour de la cathédrale et de ses jardins, la commune vous pose les questions suivantes :

Question 1 : A quelles conditions la commune peut-elle créer un secteur sauvegardé ?

Réponse 1 : Il suffit que la commune soit dotée d'un PLU.

Réponse fausse

Commentaire : Un secteur sauvegardé peut être créé dans n'importe quelle commune, qu'elle soit ou non dotée d'un PLU.

Réponse 2 : Le quartier doit présenter un intérêt historique et esthétique justifiant la création d'un tel secteur.

Réponse juste

Commentaire : Ce sont en effet les principales conditions de fond posées par l'[art. L. 313-1-I du Code de l'urbanisme](#).

Réponse 3 : Il faut que le préfet prenne l'initiative de la création du secteur sauvegardé. Mais il devra demander à la commune de Limoges son avis.

Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas nécessairement le préfet qui doit prendre l'initiative de la création d'un secteur sauvegardé. Il ne faut pas confondre « initiative » et « création ».

Réponse 4 : Il suffit que la commune en prenne l'initiative. C'est le préfet qui créera le secteur sauvegardé, après avis d'une commission nationale spécifique.

Réponse juste

Commentaire : L'initiative appartient à la commune (ou à un EPCI ou encore à l'État). Formellement, c'est le préfet qui crée le secteur et en délimite le périmètre, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Question 2 : L'arrêté préfectoral créant le secteur sauvegardé entraîne-t-il à lui seul des effets juridiques ?

Réponse 1 : Oui, il met en révision le PLU et prescrit l'élaboration du Plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Réponse juste

Commentaire : C'est en effet ce que prévoit l'[art. L. 313-1-II du Code de l'urbanisme](#).

Réponse 2 : Non, il faut que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur soit approuvé pour que le secteur sauvegardé soit placé sous la surveillance de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

Réponse fausse

Commentaire : Le quartier est placé sous la surveillance de l'ABF dès la création du secteur sauvegardé. Il doit donner un accord sur toutes les demandes d'autorisation (permis, déclaration préalable).

Réponse 3 : Oui, il est dès lors possible de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols.

Réponse fausse

Commentaire : Le sursis à statuer n'est plus prévu par les textes dans l'hypothèse de la création d'un secteur sauvegardé. La loi du 7 juill. 2016 a abrogé l'[article L. 313-2 du Code de l'urbanisme](#), qui prévoyait une telle possibilité.

Question 3 : Quels sont les rapprochements possibles et les rapports juridiques entre le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et le PLU existant ?

Réponse 1 : Le PSMV a vocation à se substituer au PLU dans le périmètre du secteur sauvegardé.

Réponse juste

Commentaire : Une fois approuvé, le PSMV s'applique en effet à la place du PLU dans le périmètre du secteur sauvegardé. Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront être conformes aux dispositions du PSMV.

Réponse 2 : Le PSMV et le PLU ont en commun d'être des documents d'urbanisme, même si le PLU est plus précis et détaillé que le PSMV.

Réponse fausse

Commentaire : Les deux documents sont en effet des documents d'urbanisme, mais c'est le PSMV qui est plus détaillé que le PLU (il précise les règles applicables au niveau des parcelles et non des « zones », comme le PLU).

Réponse 3 : Le PSMV doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Réponse juste

Commentaire : C'est en effet le cas. A défaut, l'enquête publique relative au PSMV portera également sur la modification ou la révision du PLU.

Question 4 : Quelles sont les conséquences juridiques de l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ?

Réponse 1 : C'est l'architecte des Bâtiments de France (ABF) qui délivrera désormais les autorisations d'urbanisme, à la place du maire.

Réponse fausse

Commentaire : L'ABF doit donner un accord, ce qui ne signifie pas qu'il « délivre » les autorisations. Dans une commune dotée d'un PLU comme en l'espèce, c'est le maire au nom de la commune qui délivre la plupart des autorisations.

Réponse 2 : Les autorisations d'urbanisme devront respecter les dispositions du PSMV, qui se substitue au PLU dans le secteur sauvegardé.

Réponse juste

Commentaire : C'est d'ailleurs l'intérêt du PSMV, qui s'impose aux autorisations d'urbanisme et qui peut être plus contraignant (puisque plus précis) qu'un PLU.

Réponse 3 : Le PSMV pourra imposer la démolition de certaines parties d'immeuble.

Réponse juste

Commentaire : Ce type de servitude est au nombre de celles que le PSMV peut en effet contenir.

Réponse 4 : Les immeubles situés dans le périmètre de protection de la cathédrale seront non seulement soumis aux dispositions du PSMV mais aussi aux servitudes découlant de la législation sur les monuments historiques.

Réponse fausse

Commentaire : Seules les dispositions du PSMV s'imposeront à ces immeubles. Depuis la loi urbanisme et habitat de 2003, les servitudes d'utilité publique instituées par la législation sur les monuments historiques (1913) et par la législation sur les sites (1930) ne s'imposent pas aux immeubles situés dans un PSMV.

Faits supplémentaires : Le secteur sauvegardé tout autour de la cathédrale et de ses jardins a été créé et un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. La commune décide alors de remettre en état une usine de fabrication de porcelaine et les immeubles attenants, qui se trouvent en contrebas des jardins de la cathédrale. Ces immeubles sont situés hors du secteur sauvegardé.

Question 5 : La restauration immobilière de l'usine est-elle possible et à quelles conditions ?

Réponse 1 : L'opération est possible mais elle doit respecter les prescriptions du PSMV.

Réponse fausse

Commentaire : L'opération de restauration est en dehors du secteur sauvegardé donc les prescriptions de ce plan ne sont pas opposables.

Réponse 2 : L'opération est possible à condition que les propriétaires des immeubles et eux seuls en prennent l'initiative. Ils bénéficieront à cette fin d'avantages fiscaux.

Réponse fausse

Commentaire : Les propriétaires ne sont pas les seuls à pouvoir prendre l'initiative d'une opération de restauration immobilière.

Réponse 3 : La restauration est possible mais les travaux doivent être préalablement déclarés d'utilité publique.

Réponse juste

Commentaire : L'opération doit en effet être précédée d'une DUP dans la mesure où elle n'est pas située dans le périmètre du secteur sauvegardé.