

# Élaboration et création du Secteur Sauvegardé - PSMV

**Ce document a été réalisé en collaboration entre la DAPA-Bureau de la protection des espaces, la DRAC Bretagne-service architecture, la Préfecture de Région Bretagne, la Préfecture du Morbihan, les SDAP des Côtes d'Armor et du Morbihan, la DRE, et la DDE des Côtes d'Armor.**

**Il synthétise le déroulement de la procédure sur le fondement des textes officiels (lois, décrets, circulaires) et la complète à partir des pratiques observées en Bretagne. Une circulaire ministérielle est attendue en 2008, précisant le dernier décret paru en mars 2007.**

## **Glossaire**

ABF : Architecte des Bâtiments de France, responsable du secteur concerné

CLSS : Commission Locale du Secteur Sauvegardé:

CNSS : Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, organe expert placé auprès du Ministère en charge de la culture

DAPA : Direction de l'Architecture et du Patrimoine, au Ministère de la culture et de la communication

DCM : délibération du conseil municipal

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles/ service architecture

IGAPA : Inspection Générale de l'Architecture et du Patrimoine

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

# Réglementation

## Secteur Sauvegardé

Le secteur sauvegardé, introduit par la loi du 4 août 1962, dite « loi Malraux » concerne des centres de ville présentant un caractère historique ou esthétique justifiant leur conservation, leur restauration et leur mise en valeur. L'arrêté préfectoral qui crée le secteur sauvegardé prescrit l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur qui a valeur de document d'urbanisme. Il existe 5 secteurs sauvegardés en Bretagne: Dinan et Tréguier, Rennes et Vitré, Vannes.

### ■ ■ ■ Textes de référence

- Code de l'urbanisme (qui codifie la Loi n°62.903 modifiée du 4 août 1962 dite « Loi Malraux » : [articles L.313.1 à L.313.3](#) et [article L313.15](#) et [articles R.313.1 à R.313.22](#).
- Circulaire du 26 avril 1965: relative à l'application du décret n°64-167 du 21 février 1964.
- Circulaire du 21 février 1967: relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs sauvegardés ou les secteurs de restauration immobilière.
- Circulaire n°78-15 du 17 janvier 1978: relative aux plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.
- [Loi n°97-179 du 28 février 1997](#) : relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits dans les secteurs sauvegardés.
- [Décret n°99-78 du 5 février 1999](#) : relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.
- [Circulaire d'application du 4 mai 1999](#) : concernant les conditions d'application du [décret n°99-78 du 5 février 1999](#) relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et à l'instruction de certaines autorisations de travaux.
- [Loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004](#) de simplification du droit – article 9.
- [Ordonnance n°2005-864 du 28 juillet 2005](#) : relative aux secteurs sauvegardés.
- [Décret n°2007-452 du 25 mars 2007](#) : relatif aux secteurs sauvegardés et modifiant le code de l'urbanisme.
- [Note d'application de la DAPA](#) portant sur l'ordonnance 2005-864 et sur le décret du 25 mars 2007-452 portant réforme sur les secteurs sauvegardés.
- [Circulaire 2007-50 du 31 août 2007](#) : relative à l'organisation des procédures relatives aux secteurs sauvegardés (conditions d'application du décret du 25 mars 2007-452).

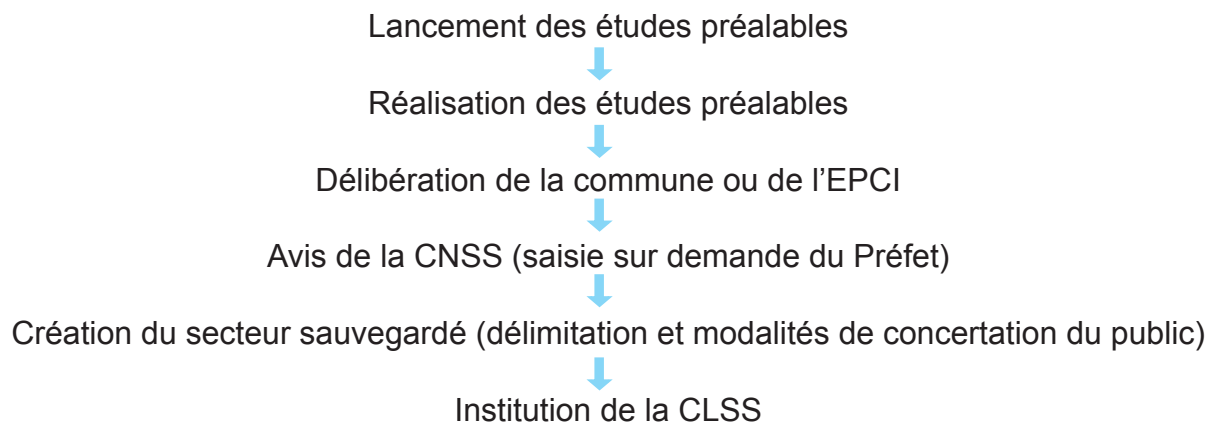
# Secteur Sauvegardé

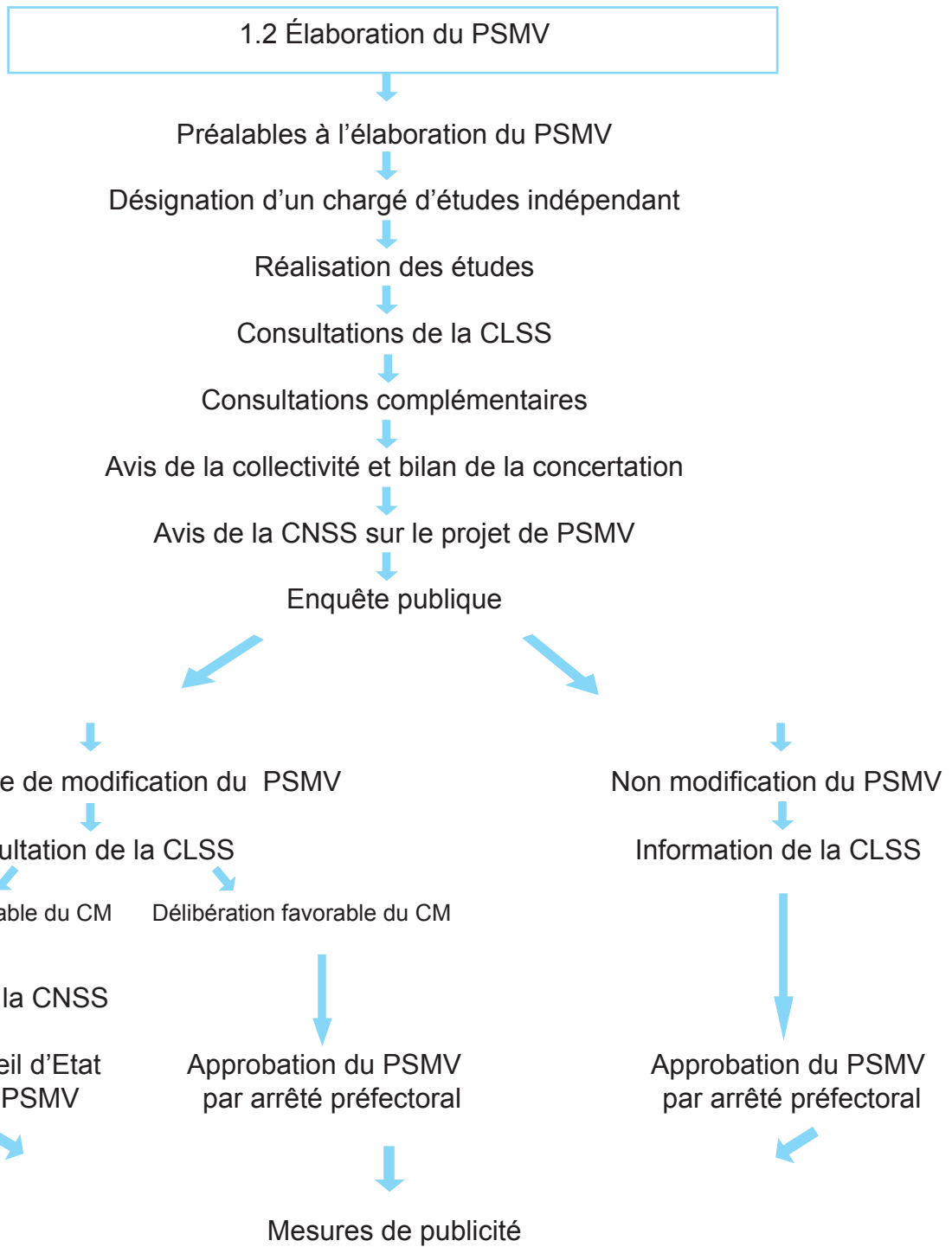
## ■ ■ ■ Déroulé des procédures

Les schémas présentés ci-dessous se suivent :

- 1.1 Elaboration : création et délimitation du secteur sauvegardé
  - 1.2 Elaboration du PSMV
2. Révision du secteur sauvegardé (même procédure que l'élaboration initiale).
3. Modification du PSMV (mise à jour)

### 1.1 Elaboration : création et délimitation du secteur sauvegardé





## 2. Révision du secteur sauvegardé

La révision du secteur sauvegardé est prescrite par arrêté préfectoral sur proposition ou après accord du CM, elle peut inclure une nouvelle délimitation et / ou une révision du PSMV.

La procédure d'élaboration du PSMV décrite page (4) précédente.

## 3. Modification du PSMV sans changement de la délimitation du secteur sauvegardé. (Si la délimitation du secteur sauvegardé devait être modifiée, la procédure adaptée serait la révision du secteur sauvegardé.)

Proposition de la commune ou de l'EPCI pour modifier le PSMV

Le cas échéant, institution ou renouvellement de la CLSS

Etablissement du PSMV modifié

Consultations et avis de la CLSS

Enquête publique

Approbation de la modification du PSMV

Mesures de publicité

Étapes Procédure réglementaire	Acteurs	Commentaires Pratiques en Bretagne
<b>Elaboration : création et délimitation du secteur sauvegardé</b>		
<p><b>En amont, courrier ou délibération d'intention de créer un secteur sauvegardé</b> <a href="#">code de l'urbanisme Art. R.313.1</a></p>	<p><b>Commune (ou EPCI)</b> DAPA</p>	<p>La délibération du CM, souhaitable n'est toutefois pas obligatoire.</p> <p>Un avis à la DAPA peut être demandé, notamment en cas de financement-État</p>
<p><b>Lancement des études préalables</b> le cas échéant</p>	<p><b>Préfecture de département</b> Commune (ou EPCI) DRAC ABF</p>	<p>Le Préfet de département et la DRAC en collaboration avec la mairie peuvent constituer le comité technique et lancer la procédure de désignation d'un bureau d'études (rédaction du cahier des charges et des pièces de marché, mise en concurrence, choix du bureau d'étude).</p> <p>Le comité technique pourra comprendre: la Ville, la DRAC, l'ABF, la DDE, le CAUE, les associations locales, ...</p>
<p><b>Études préalables</b></p>	<p><b>DRAC ou Commune</b> <b>Chargé d'études</b> Comité technique</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage est assurée par la DRAC ou la commune avec l'appui du SDAP.</p> <p>Le chargé d'études effectue son travail d'inventaire du patrimoine, d'analyse des enjeux, de proposition et de délimitation du périmètre. Il présente régulièrement les résultats de son étude au comité technique, lequel fournit avis et compléments. Ces études préliminaires pour la délimitation du périmètre (contient tout ce qui constitue le patrimoine urbain de la ville, constitue un territoire pertinent en terme de fonctions urbaines) portent aussi bien sur la caractérisation du patrimoine (morphologie urbaine et typologie architecturale) que sur les fonctions urbaines (socio-économiques, démographiques, liées à l'habitat...) et les usages.</p> <p>Ces études aboutissent notamment à une proposition de périmètre avec éventuellement variantes.</p>
<p><b>Délibération de la commune ou de l'EPCI</b> (Pour demander la création et la délimitation du secteur sauvegardé) <a href="#">code de l'urbanisme Art. R313.1</a></p>	<p><b>Commune (ou EPCI)</b></p>	
	<p><b>Préfecture de département</b></p>	<p>La Préfecture demande à la DAPA de saisir l'IGAPA</p>

<p align="center"><b>Étapes</b> <b>Procédure réglementaire</b></p>	<p align="center"><b>Acteurs</b></p>	<p align="center"><b>Commentaires</b> <b>Pratiques en Bretagne</b></p>
<p align="center"><b>Avis de la CNSS</b> <a href="#">Code de l'urbanisme Art. R.313.1</a></p>	<p align="center"><b>DAPA</b> <b>CNSS</b> Préfecture du département</p>	<p>La Préfecture demande à la Dapa de saisir la CNSS. La CNSS donne son avis sur le périmètre et sur le projet considéré. Si l'avis de CNSS est défavorable, la commune peut envisager une autre mesure de protection comme la ZPPAUP.</p>
<p align="center"><b>Création du secteur sauvegardé</b></p> <p>Le secteur sauvegardé est créé par arrêté du Préfet de département, à la demande ou après accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.</p> <p>L'arrêté de création délimite le périmètre du secteur sauvegardé et prescrit l'élaboration du PSMV.</p> <p><a href="#">Code de l'urbanisme Art. R313-1 et R313-7</a></p>	<p align="center"><b>Préfecture de département</b> Commune (ou EPCI)</p>	<p>L'arrêté fixe en outre les modalités de concertation du public prévues pour l'élaboration du PSMV (à confirmer par la circulaire de 2008). L'arrêté est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs du département. Dès l'arrêté préfectoral créant le secteur sauvegardé l'ABF assure la surveillance générale du secteur. Tous les projets de travaux situés à l'intérieur du périmètre et susceptibles de modifier l'état des constructions et des espaces sont soumis à l'avis conforme de l'ABF dans le cadre des autorisations d'urbanisme conformément à la réforme de l'application du droit des sols, d'octobre 2007.</p>
<p align="center"><b>Institution de la CLSS</b></p> <p>Le Préfet constitue par arrêté préfectoral la CLSS en accord avec la commune qui y désigne ses représentants par délibération. <a href="#">Code de l'urbanisme Art. R313-20</a></p>	<p align="center"><b>Préfecture de département</b> <b>Secrétariat de la CLSS</b></p>	<p>La CLSS est chargée de suivre l'élaboration du PSMV durant toute la procédure. Il appartient au Préfet de désigner le service déconcentré le mieux à même de mettre en œuvre, sous son autorité, la procédure d'instruction du PSMV et d'assurer le secrétariat de cette commission (convocation, rédaction des compte-rendu et diffusion) en liaison étroite avec l'architecte chargé d'études. <b>Elle rassemble outre les représentants de la commune et de l'Etat (services déconcentrés concernés), des personnes qualifiées (experts, associations...), des représentants de la chambre de commerce et d'industrie ainsi que de la chambre des métiers, présidée par le maire</b> La présidence de la CLSS revient au maire de la commune ou au président de l'EPCI. Elle se réunit à l'initiative du Préfet ou du maire, au minimum une fois par an, pour assurer une mission de suivi. L'arrêté instituant la Commission Locale est affiché pendant un mois à la mairie. Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs de l'Etat.</p>

Étapes Procédure réglementaire	Acteurs	Commentaires Pratiques en Bretagne
<b>Élaboration du PSMV</b>		
<p><b>Préalables à l'élaboration du PSMV</b>  <a href="#">Circulaire 2007-50 du 31 août 2007</a></p>	<p><b>Préfecture de département- DRAC</b>  Commune  (ou EPCI)  ABF</p>	<p>Le préfet de département conduit la totalité de la procédure d'instruction de PSMV.</p> <p>Mise en place d'un comité de pilotage restreint comprenant les services de l'Etat, DRAC, SDAP, DDE, et un représentant de la commune.</p>
<p><b>Désignation d'un chargé d'études indépendant</b>  par le Préfet en accord avec le maire</p> <p><a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-7</a>  <a href="#">Circulaire 2007-50 du 31 août 2007</a>  Code des marchés publics</p>	<p><b>Préfecture de département</b>  Commune  (ou EPCI)</p>	<p>La DRAC comme maître d'ouvrage de l'étude, en collaboration étroite avec la commune, rédige le cahier des charges en collaboration avec la commune et le SDAP.</p> <p>Elle assure la publicité et la mise en concurrence, au titre du Code des Marchés Publics (Art.26)</p> <p>Le chargé d'étude est un architecte libéral désigné par le Préfet en accord avec le maire, après mise en concurrence.</p>
<p><b>Réalisation de l'étude du PSMV</b></p> <p>Conduite et pilotage de l'étude conjointement entre Préfet et maire ou président de l'EPCI (Comité de pilotage)</p> <p><a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-7</a></p>	<p><b>Préfecture de département- DRAC</b>  Commune  (ou EPCI)  Comité de pilotage</p>	<p>L'étude est conduite sous l'autorité du Préfet, en association permanente avec le maire ou le président de l'EPCI.</p> <p>L' ABF assiste le chargé d'étude lors de l'élaboration des documents de l'étude ; il est le « conducteur de l'étude » pour le compte de l'Etat-DRAC, maître d'ouvrage. Le maire est président de la CLSS.</p> <p>Réalisation de l'étude du PSMV portant sur:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- l'analyse du patrimoine urbain</li> <li>2- l'analyse du bâti</li> <li>3- l'étude des espaces non bâtis</li> <li>4- l'analyse socio-économique</li> </ol> <p>Cette étude est transcrite dans le dossier de PSMV composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du rapport de présentation</li> <li>- des documents graphiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- du règlement</li> <li>- des annexes</li> </ul> </li> </ul>



Étapes Procédure réglementaire	Acteurs	Commentaires Pratiques en Bretagne
<p align="center"><b>Consultation de la CLSS</b> par le Préfet et le président de la CLSS</p> <p>- périodiquement sur le travail d'élaboration du PSMV - pour avis sur le projet de PSMV</p> <p><a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-10</a></p>	<p align="center">service déconcentré de l'Etat chargé du <b>secrétariat de la CLSS</b></p>	<p>Le service déconcentré assurant le secrétariat de la CLSS auprès de la Préfecture de département, adresse un exemplaire du document de synthèse à chaque membre de la CLSS, et peut inviter ceux-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une visite sur place avec la participation du chargé d'études</li> <li>- à la réunion de la CLSS en Préfecture de département.</li> </ul> <p>Suite à la réunion de la CLSS, le secrétaire adresse au Préfet de département pour transmission aux personnes concernées un compte-rendu de la réunion de la CLSS.</p> <p>Le PV présente l'avis de la CLSS qui peut faire état de demandes de modifications ou de compléments au projet. Cet avis étant un avis simple, ces modifications ou compléments peuvent être pris en compte dans le dossier de projet de PSMV qui sera soumis à enquête publique.</p>
<p align="center"><b>Consultations particulières</b> <a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-8</a></p>	<p align="center"><b>Préfecture de département et Maire (ou président d'EPCI)</b></p>	<p>Les présidents des organes délibérant des collectivités publiques, des établissements publics, des organismes associés et des associations agréées ainsi que les maires, mentionnés aux deux premiers alinéas de <a href="#">l'article L.123-8</a>, ou leurs représentants, sont consultés par le préfet et le maire ou le président de l'EPCI compétent, à chaque fois qu'ils le demandent, pendant la durée de l'élaboration du plan.</p>
<p align="center"><b>Avis de la collectivité et bilan de la concertation</b></p> <p><a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-7 et Art. R313-10</a> <a href="#">Mesures portant réforme en SS - DAPA 2007</a> <a href="#">Art. L.300-2 du Code de l'urbanisme</a></p>	<p align="center"><b>Commune (ou EPCI)</b></p>	<p>Le projet de PSMV ainsi élaboré est transmis à la collectivité par le Préfet pour délibération du conseil municipal.</p> <p>La collectivité dresse le bilan de la concertation, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations, et les autres personnes concernées et établit son avis sur le projet de PSMV.</p>
<p align="center"><b>Avis de la CNSS sur le projet de PSMV</b> <a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-10</a></p>	<p align="center"><b>Préfecture de département DAPA CNSS</b></p>	<p>La Préfecture demande à la DAPA de saisir la CNSS.</p>

<p align="center"><b>Étapes Procédure réglementaire</b></p>	<p align="center"><b>Acteurs</b></p>	<p align="center"><b>Commentaires Pratiques en Bretagne</b></p>
<p align="center"><b>Enquête publique</b> en mairie de la commune concernée <b>ordonnée par</b> arrêté préfectoral</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en accord avec l'autorité décentralisée</li> <li>- après désignation du commissaire-enquêteur par le tribunal administratif</li> </ul> <p align="center"><a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-11</a></p>	<p align="center"><b>Préfecture de département</b></p>	<p>Le projet de PSMV est soumis à enquête publique par le Préfet. Ce dernier saisit le président du tribunal administratif qui désigne le commissaire enquêteur et diligente l'enquête publique en mairie (pour une durée minimum d'un mois).</p> <p>L'enquête publique doit être organisée dans les formes prévues par <a href="#">les articles R.123-7 à R123-23 du Code de l'Environnement</a>. Le dossier est composé d'un rapport de présentation, d'un règlement comprenant des règles écrites et des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes. Lorsque l'enquête publique est terminée, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions au Préfet.</p> <p>Parallèlement, le Préfet de département consulte ses services (DRAC, DIREN, SDAP, DDE). A réception de tous les avis de ces services, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Préfet de département peut consulter pour avis la CLSS.</p>
<p><b><u>CAS 1</u> : en cas de <b>non modification du PSMV</b> après enquête publique</b></p> <p><b>Approbation du PSMV par arrêté préfectoral</b></p> <p align="center"><a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-13</a></p>	<p align="center"><b>Préfecture de département</b></p>	<p>Le PSMV est approuvé par arrêté préfectoral.</p>
<p align="center"><b>Consultation de la CLSS</b> (recommandée même si absence de modification)</p> <p align="center"><a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-12</a> <a href="#">Décret 2007-452 du 25 mars 2007</a></p>	<p align="center"><b>Préfecture de département ou Maire (ou président EPCI) CLSS</b></p>	<p>Cette nouvelle consultation de la CLSS, à l'initiative du Préfet ou du maire, examine les résultats de l'enquête publique et n'est pas obligatoire, néanmoins elle est recommandée par la DAPA.</p>
<p><b><u>CAS 2</u> : en cas de <b>modification du projet de PSMV</b></b></p> <p><b>Consultation obligatoire de la CLSS</b></p>	<p align="center"><b>CLSS</b></p>	<p>La consultation de la CLSS est obligatoire lorsque le projet est à modifier après l'enquête et lorsque le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) a émis un avis défavorable ou demandé des modifications substantielles.</p>



Étapes Procédure réglementaire	Acteurs	Commentaires Pratiques en Bretagne
<b>Révision du secteur sauvegardé</b>		
<p>La révision du secteur sauvegardé est prescrite par arrêté préfectoral sur proposition ou après accord du CM <a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-14</a></p>	<p>Préfecture de département</p>	<p>Si le périmètre est revu (agrandi ou réduit), comme pour l'élaboration, le conseil municipal devra prendre une délibération pour que soit créé, par le Préfet, le secteur sauvegardé dans sa nouvelle délimitation.</p> <p>La saisine de la CNSS n'est pas obligatoire avant de prescrire la révision; il est toutefois fortement recommandé d'informer la DAPA par l'intermédiaire du Préfet.</p> <p><a href="#">(Code de l'urbanisme Art. R313-12)</a></p> <p>Les services centraux du ministère de la culture sont destinataires de la copie de chaque acte administratif et de procédure ainsi que de deux exemplaires, dont 1 reproductible, du dossier de projet de PSMV en vue de l'examen en CNSS et d'un exemplaire authentifié du dossier d'approbation au terme de la procédure.</p> <p><b><i>Suite de la procédure: idem que la procédure d'élaboration</i></b></p>

Étapes Procédure réglementaire	Acteurs	Commentaires Pratiques en Bretagne
<b>Modification du PSVM</b>		
<p>Proposition de la commune (ou de l'EPCI) de modification du PSMV <a href="#">Code de l'urbanisme Art. R.313-15</a></p>	<p>Commune (ou EPCI)</p>	<p>La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée, à la demande ou après consultation du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.</p>
<p>Établissement du PSMV modifié</p>	<p>Commune Groupe de travail</p>	<p>L'élaboration du projet de modification se fait conjointement entre le Préfet et le maire (ou président de l'EPCI).</p> <p><b>Il peut être fait recours à un architecte</b> pour l'établissement du PSMV modifié selon l'importance des modifications à effectuer.</p> <p><b>La configuration de la CLSS peut éventuellement être mise jour ou modifiée à l'occasion de la procédure de modification par arrêté préfectoral.</b></p>

<b>Étapes</b> <b>Procédure réglementaire</b>	<b>Acteurs</b>	<b>Commentaires</b> <b>Pratiques en Bretagne</b>
<p><b>Consultations de la CLSS</b> par le Préfet et le maire.</p> <p><b>Avis de la CLSS</b> sur le projet de modification du PSMV  <a href="#">Code de l'urbanisme Art. R.313-12</a> et <a href="#">Art. R.313-15</a></p>	<p><b>Préfecture de département</b> CLSS</p>	<p>Les présidents des organes délibérant des collectivités publiques, des établissements publics, des organismes associés et des associations agréées ainsi que les maires, mentionnés aux deux premiers alinéas de <a href="#">l'article L.123-8</a>, ou leurs représentants, sont consultés par le préfet et le maire ou le président de l'EPCI compétent, à chaque fois qu'ils le demandent, pendant la durée de l'élaboration du plan.</p>
<p><b>Enquête publique</b>  en mairie de la commune (ou au siège de l'EPCI) concerné(e), ordonnée par arrêté préfectoral en accord avec l'autorité décentralisée et après désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif</p> <p><a href="#">Code de l'urbanisme Art. R.313-11</a></p>	<p><b>Préfecture de département</b></p>	<p>Le projet de PSMV modifié est soumis à enquête publique par le Préfet. Ce dernier saisit le président du tribunal administratif qui désigne le commissaire enquêteur (d'après la liste à jour des commissaires enquêteurs nommés dans le département) et ouvre l'enquête publique en mairie (pour une durée d'un mois minimum).</p> <p>Le type d'enquête publique qui doit être organisée dans les formes prévues par <a href="#">les articles R.123-7 à R123-23 du Code de l'Environnement</a>.</p> <p>L'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre au Préfet son rapport et ses conclusions.</p>
	<p><b>Préfecture de département</b> CLSS</p>	<p>Le Préfet peut informer, si nécessaire, la CLSS du dossier.</p>
<p><b>Approbation de la modification du PSMV</b>  par arrêté du Préfet</p> <p><a href="#">Code de l'urbanisme Art. R313-13</a></p>	<p><b>Préfecture de département</b></p>	<p>Les services centraux du ministère de la culture sont destinataires d'un exemplaire authentifié du dossier d'approbation au terme de la procédure.</p>
<p><b>Mesures de publicité</b>  <a href="#">Code de l'urbanisme Art.R313-22</a></p>	<p><b>Préfecture de département</b></p>	<p>L'arrêté portant modification du PSMV est affiché pendant un mois à la mairie, ou dans le cas d'un EPCI, en son siège, ainsi que dans les mairies des communes membres concernées.</p> <p>Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.</p> <p>Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.</p>