



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES ÉLUS ET L'UDAP



GUIDE DES ÉLUS LOCAUX

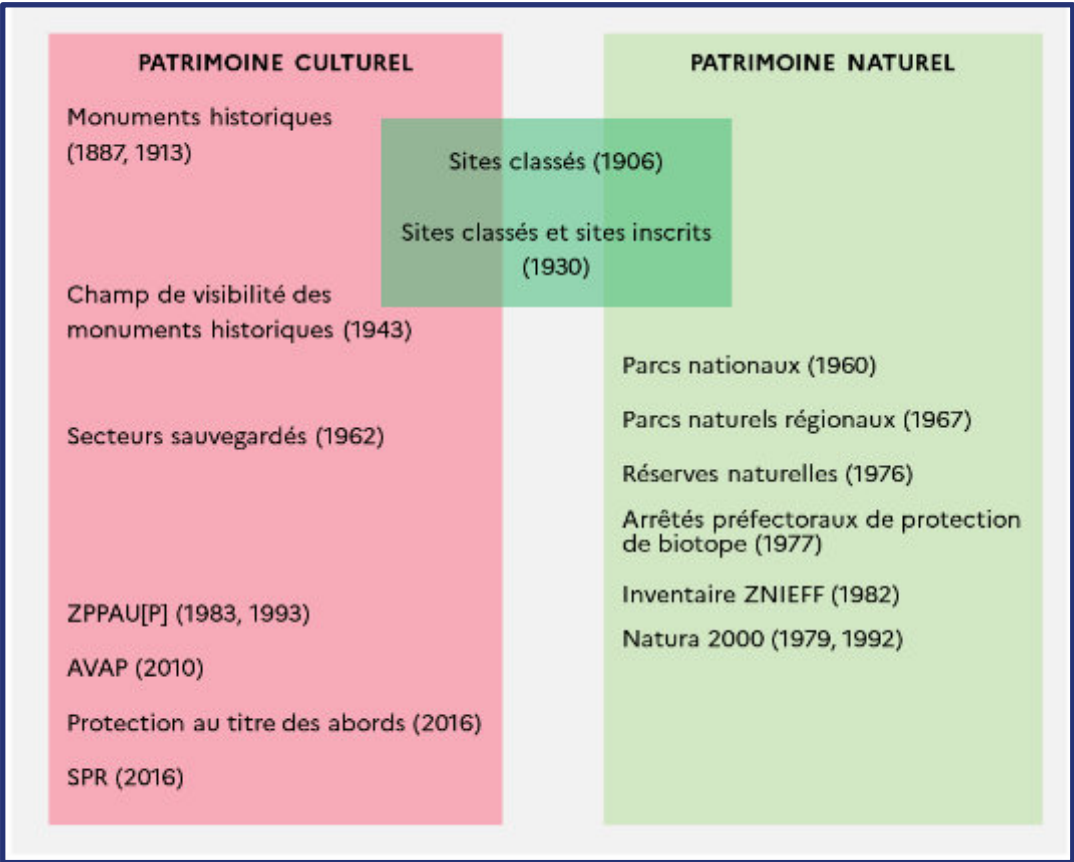
**DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
DES PAYS DE LA LOIRE**

Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine

Ce guide, réalisé par l'UDAP de la Sarthe, DRAC des Pays de la Loire, constitue un outil d'aide pour les maires, les équipes municipales et les services des collectivités.

En expliquant le rôle des services, le suivi des demandes d'urbanisme et l'articulation du travail avec les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, l'objectif de ce guide est de favoriser le dialogue du quotidien.

Il n'a pas vocation à traiter de l'ensemble des sujets patrimoniaux.



Les différentes protections patrimoniales du droit français.

Sommaire

Le Maire, garant du cadre de vie	4
COMPRENDRE LES DIFFÉRENTES ZONES DE PROTECTIONS LIÉES AUX PATRIMOINES	6
Le Monument historique	
Les abords du Monument historique	
Le site patrimonial remarquable	
Les sites inscrits et classés	
Les zonages archéologiques	
L'ARTICULATION DES SERVICES AUTOUR DU PATRIMOINE	13
Les services de l'État	
Les collectivités	
Un écosystème local à construire	
LE PARCOURS DU PROJET PAS À PAS	18
L'intention de projet	
Des partenaires et ressources à mobiliser	
Focus sur les points récurrents	
Déclarer ses travaux avant la réalisation	
Les autorisations de travaux	
Les infractions de travaux	
Les différents types d'avis de l'ABF	
BOÎTE À OUTILS	
Répondre aux questions récurrentes	24
Lexique des acronymes	26
Les contacts en DRAC	27

Le maire, garant du cadre de vie

En tant que premier magistrat de la commune, le maire défend l'identité de son territoire. Au-delà des obligations réglementaires, le maire assure la cohérence architecturale et paysagère de son territoire. Cette mission de protection et de mise en valeur concerne l'ensemble du bâti et du paysage, qu'il bénéficie ou non d'une protection au titre des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables.

Entre l'obligation d'entretien des édifices communaux et pouvoir de police en urbanisme, le maire est le premier maillon de la chaîne de préservation.

URBANISME, IDENTITÉ ET ATTRACTIVITÉ

L'exercice du droit des sols permet au maire d'avoir une action sur l'identité visuelle de la commune. En veillant à la qualité des constructions et des rénovations, l' élu maintient l'attractivité du territoire. Un cadre de vie harmonieux constitue un levier de valorisation foncière et économique, favorisant l'accueil de nouveaux habitants et le maintien des activités locales par une image positive et en lien avec son histoire.

TRANSMISSION ET CONTINUITÉ HISTORIQUE

Les élus municipaux jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'histoire locale matérialisée par le bâti. Qu'il s'agisse du patrimoine majeur ou de l'architecture vernaculaire (murets, granges, petit patrimoine rural), chaque intervention d'urbanisme s'inscrit dans une logique de transmission. La réhabilitation de l'existant est privilégiée pour assurer la continuité du récit communal tout en répondant aux objectifs actuels de sobriété foncière.

EXEMPLARITÉ DU PATRIMOINE PUBLIC

En tant que gestionnaire des propriétés communales (écoles, mairies, édifices cultuels...), la municipalité exerce une responsabilité directe d'entretien et de restauration. Cette gestion sert de référence aux administrés et définit la doctrine paysagère et urbaine de la commune. Le maire mobilise son pouvoir de police et ses capacités d'investissement pour prévenir toute dégradation irréversible du domaine public ou privé.



POUR EN SAVOIR PLUS

[Rapport du sénat sur les maires face au patrimoine architectural](#)

[Le portail du patrimoine](#)

LA PLANIFICATION COMME OUTIL

Lors de l'élaboration du PLU(i), le patrimoine est intégré dès la phase de diagnostic pour identifier les enjeux d'identité du territoire. Ce travail permet d'utiliser des leviers réglementaires concrets : le repérage de bâtiments ou d'éléments paysagers d'intérêt, l'établissement d'un inventaire patrimonial précis, et la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques qui fixent des objectifs de qualité architecturale.

L'identification du bâti d'intérêt local constitue la première étape de protection. En s'appuyant sur l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l' élu peut inscrire au PLU(i) des éléments de paysage ou de bâti (murets, granges, maisons de maître) par exemple pour des motifs culturels ou historiques. Ce repérage réglementaire soumet toute modification ou démolition à une autorisation spécifique, garantissant ainsi la préservation du patrimoine local vernaculaire.

L'OAP permet de définir des intentions architecturales et paysagères plutôt que des interdictions strictes. Elle impose des principes de composition offrant une base juridique face aux projets tout en restant plus souple qu'un règlement écrit classique.

Dans cette procédure, l'architecte des bâtiments de France (ABF) agit comme personne publique associée pour garantir la cohérence entre le projet communal, la protection du patrimoine et la mise en valeur du cadre de vie. Il apporte son expertise technique au préfet, qui s'appuie sur la DDT pour valider l'avis de l'État. Une collaboration étroite et anticipée avec l'ABF sécurise le document d'urbanisme et facilite l'acceptation des règles par les administrés.

LA MÉDIATION ET VALORISATION

La charte de qualité urbaine est un document non réglementaire qui agit comme un guide pédagogique destiné aux habitants et aux professionnels. Co-construite avec la population, elle diffuse une culture commune du projet (conseils sur les teintes, les menuiseries, l'intégration des coffrets électriques). Cette approche incitative permet l'accompagnement des projets par l'exemple.

Les labels de valorisation tels que « petites cités de caractère » ou « villages fleuris » fédèrent les acteurs locaux autour d'un projet de territoire cohérent. Ces labels servent de catalyseurs pour l'investissement public dans l'espace urbain et valorisent l'identité de la commune, renforçant ainsi son attractivité touristique et résidentielle.

Le label villes et pays d'art et d'histoire (VPAH) est décerné par le ministère de la Culture aux collectivités qui s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation et de médiation de leur patrimoine et de leur architecture. Il implique la mise en place d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) et l'organisation d'actions de sensibilisation pour les habitants et les touristes.



POUR EN SAVOIR PLUS

[Le guide du CEREMA pour la prise en compte du patrimoine dans le PLU](#)

COMPRENDRE LES DIFFÉRENTES ZONES DE PROTECTIONS LIÉES AUX PATRIMOINES

APPLIQUER UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les protections patrimoniales ne sont pas de simples recommandations architecturales : ce sont des servitudes d'utilité publique (SUP). Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété, instaurées dans un but d'intérêt général.

Inscrites aux annexes du plan local d'urbanisme (PLU/PLUi), les SUP s'imposent à tous. Elles prévalent sur les règles classiques de l'urbanisme. Cela signifie qu'un projet peut être conforme au PLU (hauteur, implantation) mais être refusé s'il contrevient à une servitude de protection du patrimoine. On distingue principalement dans ce domaine :

- **La protection du monument historique** : fondée sur l'intérêt public (art. L. 621-1 du code du patrimoine), elle est **attachée à l'immeuble et s'impose à tout propriétaire successif**. Toute modification est soumise au contrôle scientifique et technique de l'État.
- **Les abords de monuments historiques** : protection de l'environnement visuel des édifices classés ou inscrits.
- **Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)** : protection cohérente de l'ensemble d'un quartier ou d'un centre ancien, qui intègre les anciens dispositifs ZPPAUP, AVAP et PSMV.
- **Les sites classés ou inscrits (code de l'environnement)** : protection axée sur la dimension paysagère et naturelle du territoire.

En tant que SUP, ces protections sont opposables aux tiers. Le maire a l'obligation légale de les appliquer. **Tout arrêté pris en méconnaissance d'une servitude est entaché d'illégalité et expose la commune à un recours en annulation devant le tribunal administratif.**

- **Les zones de protection archéologique (ZPPA)** : périmètre géographique délimité par arrêté du préfet de région, via la DRAC et le service régional de l'archéologie. **La ZPPA n'est pas une servitude d'utilité publique mais l'arrêté s'impose aux dossiers d'urbanisme.**

VALORISER LES PATRIMOINES PLUS RÉCENTS

- **Le label architecture contemporaine remarquable (ACR)** : Ce label remplace l'ancien label "patrimoine du XXe siècle". Il vise à **valoriser les édifices de moins de 100 ans dont l'architecture présente un intérêt majeur**. Le propriétaire a l'obligation d'informer le préfet de région (via la DRAC) deux mois avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable pour des travaux susceptibles de modifier l'édifice s'il n'est pas déjà situé en espaces protégés ou repéré au titre du L.151.19 au PLU.



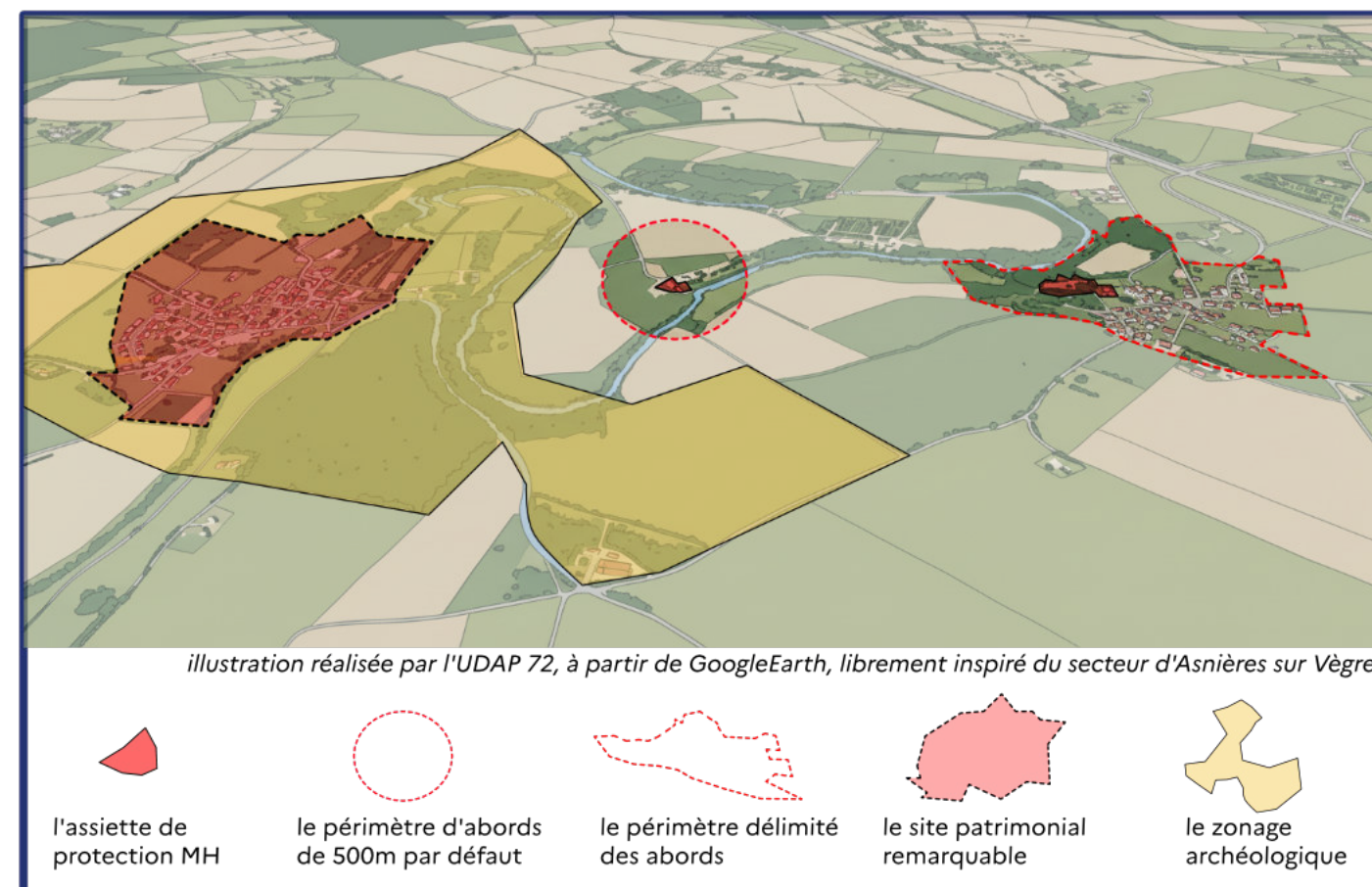
Le label ACR

L'ATLAS DES PATRIMOINES

L'outil en ligne, développé par le ministère de la culture, propose une cartographie des données réglementaires dans le domaine du patrimoine.

Il permet de visualiser, imprimer et, le cas échéant, télécharger des données géographiques mises en ligne sur les territoires.

Il donne accès aux arrêtés de protection des différents zonages.



LE GÉOPORTAIL DE L'URBANISME

Le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) est la **plateforme nationale de référence pour consulter les documents d'urbanisme opposables**. Cet outil en ligne permet à tout usager de localiser sa parcelle pour identifier précisément les règles de construction qui s'y appliquent.

Il offre un **accès direct au téléchargement des règlements écrits et des zonages graphiques** mis à jour par les collectivités. En complément de l'Atlas des Patrimoines, le GPU intègre également les servitudes d'utilité publique (SUP), garantissant une vision complète des contraintes réglementaires avant tout dépôt de dossier en mairie.

La **"fiche information détaillée"** d'une parcelle permet de connaître les servitudes opposables.



L'atlas des patrimoines

Le géoportail de l'urbanisme

Le Monument historique



Contacts : la conservation régionale des monuments historiques - CRMH
le service régional de l'archéologie - SRA
l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine - UDAP

La protection au titre des monuments historiques est une servitude d'utilité publique fondée sur l'intérêt public d'un bien. Elle est régie par le livre VI du code du patrimoine.

Il existe deux types de protection :

Pour le classement (art. L.621-1) : « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en tout ou en partie par les soins du ministre chargé de la culture. »

Aucune modification ne peut être faite sans une autorisation spéciale du ministère de la culture.

Pour l'inscription (art. L.621-25) : « les immeubles [...] qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'art ou d'histoire suffisant pour en rendre désirable la préservation peuvent être inscrits comme monuments historiques. »

Les travaux sont soumis à un permis de construire au titre du code de l'urbanisme avec l'accord du préfet de région. La conformité des travaux est réalisée après avis de l'ABF.

Les objets mobiliers protégés ne créent pas de périmètre d'abords. Ils sont gérés par le **conservateur des antiquités et objets d'art (CAOA)** en lien avec la CRMH et des conservateur délégués.

Le contrôle scientifique et technique (CST) des travaux sur les monuments historiques est une mission régalienne de l'État coordonnée par la CRMH. Il consiste à vérifier, par des visites régulières et des bilans sanitaires les travaux ou l'entretien. Cette expertise est réalisée conjointement par les différents services CRMH, UDAP et SRA.

Les autorisations de travaux

Tout projet de travaux portant sur les parties protégées sont soumises à accord du préfet de région.

La conservation régionale des monuments historiques (service de la DRAC) est le service compétent pour les autorisations de travaux et les aides financières de la DRAC.



POUR EN SAVOIR PLUS

[Travaux sur MH classés](#)

[Travaux sur MH inscrits](#)

[Travaux sur les jardins MH](#)

Les abords du Monument historique



Contact : l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine - UDAP

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine a redéfini les dispositions applicables aux abords de monuments historiques pour en faire un véritable outil de la politique en faveur du patrimoine culturel.

Les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection des abords est une servitude d'utilité publique. Elle fonde juridiquement le fait qu'**un monument ne peut être isolé de son environnement** : son "écrin" est indissociable de sa valeur. La servitude **s'applique aux immeubles bâtis, c'est à dire à toute construction, mais aussi aux immeubles non bâtis** (parcs, jardins, terrains nus, espaces publics, voirie).

En abords, la conformité des travaux est réalisée par la mairie.

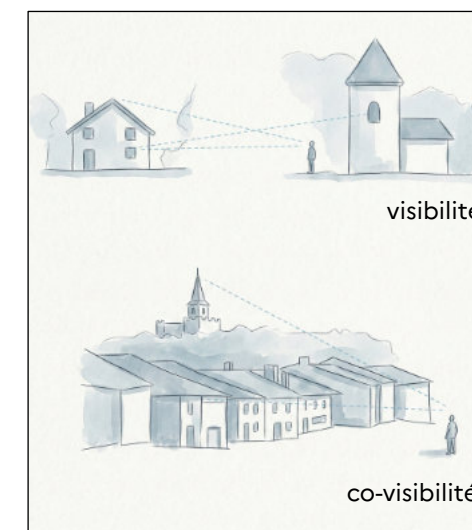
Il existe deux types de périmètres :

Le périmètre délimité des abords - PDA

La protection au titre des abords **s'applique aux immeubles situés dans un périmètre dit « délimité »** c'est-à-dire un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ces périmètres concertés et raisonnés permettent une plus grande lisibilité des enjeux patrimoniaux et une meilleure appropriation et compréhension des abords par les habitants. **L'avis est conforme.**

Le périmètre de 500m autour du monument historique

En l'absence de PDA, la protection **s'applique automatiquement aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci.** Les travaux projetés dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au monument historique ou aux abords. Ces périmètres peuvent être transformés à terme en périmètres délimités des abords.



La covisibilité

L'architecte des bâtiments de France est le seul compétent pour exercer la notion de visibilité/covisibilité.

Tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à l'UDAP, pour recevoir l'avis de l'ABF, au cas par cas.



POUR EN SAVOIR PLUS

[Guide de création d'un PDA](#)

[Réaliser des travaux en abords](#)

Le site patrimonial remarquable - SPR



Contact : l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine - UDAP

Créés par la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016, les sites patrimoniaux remarquables (SPR) se substituent aux anciens dispositifs (AVAP, ZPPAUP, secteurs sauvegardés).

Contrairement à la protection "monument historique" qui cible un édifice précis, **le SPR protège l'unité d'un quartier, d'un village ou d'un paysage dont la conservation présente un intérêt public.**

Le site patrimonial remarquable est régi par l'article L. 631-1 et suivants du code du patrimoine :
"Sont classés au titre des SPR « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public."

Le classement en SPR impose la mise en œuvre d'un plan de gestion qui se substitue ou complète le PLU. Il en existe deux types :

- **Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) :** c'est un document d'urbanisme complet qui gère finement les détails architecturaux, y compris l'intérieur des immeubles. Il relève de la compétence de l'état (Art. L. 631-3).
- **Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) :** document de gestion plus souple, concentré sur l'aspect extérieur et les abords. Il est élaboré par la collectivité en concertation avec l'État.

Dans l'attente d'un PVAP, les anciens dispositifs (ZPPAU-P, AVAP) aujourd'hui désignés SPR restent opposables.

Le site patrimonial remarquable intègre **une dimension de concertation locale avec la création de la commission locale (CLSPR)**, qui valide les étapes et peut évoquer certains dossiers. Elle est composée de 3 collèges (élus, associations et personnes qualifiées). Elle doit être créée pour chaque SPR depuis la loi LCAP de 2016.

En site patrimonial remarquable, la conformité des travaux est réalisée après avis de l'ABF.



[Réaliser des travaux en SPR](#)

[La fiche du CEREMA](#)

[Le réseau Sites et Cités](#)

Les sites inscrits et classés



Contacts : la direction régionale écologie, aménagement, logement - DREAL
l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine - UDAP

La politique des sites vise à préserver des espaces dont la qualité paysagère présente un intérêt général.

Contrairement aux abords de monuments historiques, cette protection relève du Code de l'environnement, bien que l'architecte des bâtiments de France (ABF) y joue un rôle dans l'instruction des dossiers.

Le site inscrit : L'inscription concerne des **espaces naturels ou bâtis dont la conservation présente un intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.**

En site inscrit, le dépôt du permis de construire, de démolir, d'aménager ou de la déclaration préalable nécessaires au titre du code de l'urbanisme fait office de déclaration au titre du site inscrit.

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis sur les travaux. **Cet avis est conforme pour les démolitions et simple dans les autres cas.**

En site inscrit, certains aménagements sont strictement interdits.

Le site classé : Les sites classés permettent de **gérer, préserver et valoriser durablement des monuments naturels et sites à enjeux patrimoniaux**, en leur conférant un niveau de protection plus important que pour les sites inscrits. **En site classé, le pouvoir de décision est lié à l'État (préfet ou ministre) pour garantir que l'intérêt national du paysage prime sur les aménagements locaux.** L'ABF intervient comme expert technique dans l'instruction menée par la DREAL.



Un outil d'attractivité

Le SPR impose une rigueur architecturale, il **garantit la qualité du cadre de vie et offre aux propriétaires des dispositifs fiscaux attractifs** (notamment la loi Malraux), favorisant ainsi la rénovation urbaine et la lutte contre l'habitat indigne.



Le cumul de protection

Dès qu'une protection liée au patrimoine (MH, abords, SPR) est présente, **elle prime sur la réglementation du site inscrit.** Le maire n'a alors qu'un seul interlocuteur de référence pour l'application de la servitude : l'architecte des bâtiments de France.



POUR EN SAVOIR PLUS

[Le ministère de l'écologie](#)

[Travaux en site - DREAL](#)

[Les travaux interdits en sites](#)

Les zonages archéologiques



Contact : le service régional de l'archéologie - SRA

La DRAC décide la réalisation de diagnostics et de fouilles préventives qu'elle prescrit en fonction de l'impact des aménagements sur le patrimoine. L'autorisation et la prescription prennent la forme d'un arrêté préfectoral. Elle autorise les opérations programmées en rapport avec la programmation de la recherche définie avec la commission territoriale de la recherche archéologique (CTRA).

La DRAC prend les mesures de protection du patrimoine archéologique. Elle définit des zones à fort potentiel archéologique, les zonages archéologiques, dans lesquels les procédures d'archéologie préventive sont particulièrement susceptibles d'être appliquées. Elle décide de l'inscription et instruit le classement des sites archéologiques au titre des monuments historiques.

La carte archéologique informatisée est consultable via l'atlas des patrimoines mis en ligne par le ministère de la culture et mise à la disposition du public pour restituer à tous les connaissances acquises en matière d'archéologie. Elle est particulièrement utile aux cabinets d'étude et aux aménageurs, dont les travaux d'aménagement sur le territoire sont susceptibles de faire l'objet de recherches archéologiques préventives prescrites par l'État.

Dans ces zones, l'État considère que le sous-sol contient potentiellement des vestiges archéologiques dont la protection ou l'étude doit être assurée. Bien que la ZPPA ne soit pas une SUP classique, elle impose une procédure stricte lors de l'instruction des dossiers. Tout dossier d'urbanisme situé dans une ZPPA et rentrant dans les critères de l'arrêté doit être transmis au service régional de l'archéologie (SRA) par le service instructeur. Le SRA dispose d'un délai pour décider si un diagnostic est nécessaire. Si c'est le cas, des archéologues réalisent des sondages pour vérifier la présence de vestiges. Si le diagnostic révèle des découvertes majeures, le Préfet peut prescrire une fouille préventive avant le démarrage des travaux de construction.

Le patrimoine archéologique est un bien culturel non renouvelable et son étude exige des compétences spécifiques. Respectez-le, protégez-le, ne faites pas de fouilles et n'utilisez pas de détecteur de métaux sans autorisation.



POUR EN SAVOIR PLUS

[L'atlas des patrimoines](#)

[Les contacts en DRAC](#)



Inventaire du patrimoine archéologique

La carte archéologique, qui rassemble toutes les données archéologiques disponibles, est dressée et mise à jour par la DRAC avec le concours des collectivités territoriales et des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique.

L'ARTICULATION DES SERVICES AUTOUR DU PATRIMOINE

Les élus peuvent s'appuyer sur un écosystème d'experts. L'État intervient à la fois comme conseil, financeur et autorité de contrôle sur le projet touchant au patrimoine. Il est essentiel de distinguer les différents services pour solliciter le bon interlocuteur au bon moment.

Les services de l'État

LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC)

La DRAC est votre interlocuteur régalien pour tout ce qui touche au patrimoine protégé. Elle se décline en trois services aux missions distinctes :

- **L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est le service de proximité départemental.** Il intervient sur le quotidien de l'urbanisme et participe aux travaux sur les monuments historiques et en sites. L'UDAP accompagne les collectivités dans l'élaboration des SPR, PDA et participe au PLU(i). Le patrimoine est une matière vivante qui nécessite d'adapter les outils réglementaires aux nouveaux enjeux. **L'UDAP s'efforce de rester au plus près de ces évolutions réglementaires pour les concilier avec les enjeux patrimoniaux et paysagers.**
- **La conservation régionale des monuments historiques (CRMH) gère les édifices et objets classés ou inscrits.** C'est le service en charge des autorisations de travaux et octroie des subventions DRAC liées à la protection des monuments historiques.
- **Le conservateur des antiquités et objets d'art (CAOA) est l'expert départemental chargé de la protection et du récolement des objets mobiliers protégés** (tableaux, statues, cloches) appartenant principalement aux communes. Il conseille les élus sur la conservation préventive, la restauration et la sécurisation de ces trésors, notamment pour prévenir les vols dans les édifices religieux.
- **Le service régional de l'archéologie (SRA) intervient pour étudier la prescription des diagnostics archéologiques** afin de concilier aménagement et préservation du patrimoine enfoui. Il participe également au contrôle scientifique et technique des monuments historiques.



Chaque service a son périmètre

Chaque service de la DRAC dispose de son propre accueil et de missions spécifiques. L'UDAP n'est pas le secrétariat local de la DRAC. Reportez-vous aux contacts en page 27 pour joindre le bon interlocuteur.



POUR EN SAVOIR PLUS

[Les services de la DRAC](#)

ZOOM SUR L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE - UDAP

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine n'est pas seulement un service d'instruction. **C'est un acteur de terrain qui accompagne les élus dans la définition de leur stratégie territoriale et la gestion durable de leur patrimoine.** C'est un **service public d'ingénierie territoriale même hors zone protégée.**

L'UDAP est au plus près des réalités locales. Cette proximité s'exprime par **des permanences sur le terrain**, organisées dans les secteurs à enjeux pour le service. Ces permanences permettent de conseiller directement les habitants sur des projets complexes et d'être au plus près des services communaux.

Le service assure une **expertise technique sur les monuments historiques** en réalisant le contrôle scientifique et technique sur les protocoles de restauration et sur l'état sanitaire des bâtiments. Le service réalise des visites régulières pour établir des états sanitaires. Ces rapports aident les propriétaires à planifier l'entretien courant et constater l'état des MH du département.

Il conseille en amont des projets structurants, pour un aménagement de place ou la réhabilitation d'un édifice public, l' élu peut solliciter un rendez-vous pour valider les grandes orientations architecturales et techniques.

C'est le service expert qui **conseille le préfet de département sur l'insertion et la qualité des grands projets.** Elle participe au suivi des politiques publiques qui touchent au cadre de vie. **Solliciter l'UDAP lors de la révision d'un PLU(i)** permet de rédiger des règlements et des OAP dédiées au patrimoine. **L'UDAP aide l' élu à traduire l'identité locale en règles d'urbanisme concrètes, facilitant ainsi l'instruction future des dossiers.**

L'UDAP encourage activement le passage des périmètres de 500m vers des périmètres délimités des abords (PDA). Le travail porte sur l'identification des composantes du paysage et du bâti qui justifient une protection. **Ce travail permet de recentrer la protection sur les secteurs réellement sensibles**, tout en libérant les zones sans enjeux, offrant ainsi une réglementation plus cohérente avec la géographie réelle des lieux.

Pour les communes dotées d'un SPR, **L'UDAP accompagne la mairie dans la mise en place de la commission locale du site patrimonial remarquable.** Ce lieu de dialogue permet de suivre l'application du plan de gestion et d'arbitrer les dossiers complexes. L'ABF participe étroitement à **la rédaction des règlements veillant à l'équilibre entre la préservation historique et le dynamisme urbain nécessaire.**

Les services de l'UDAP accompagne la collectivité dans ses projets de réhabilitation du patrimoine public (écoles, mairies, granges communales) et ses aménagements d'espaces publics car son avis est souvent requis pour mobiliser des fonds extérieurs. L'UDAP maintient **un partenariat étroit avec la Fondation du Patrimoine** pour labelliser les travaux sur le patrimoine privé ou public, ouvrant ainsi à des aides financières et fiscales.



[Sur le site de la DRAC](#)

[Sur le site service public](#)

Les UDAP en chiffres en 2025

5 équipes : 12 ABF et 24 agents
30 481 autorisations d'urbanisme reçues
plus de 2 150 Monuments historiques
dont 11 MH appartenant à l'Etat
271 sites classés ou inscrits
48 SPR opposables

LA PRÉFECTURE DE DÉPARTEMENT

Au-delà de sa mission de contrôle, le Préfet de département **accompagne les mairies dans la réalisation de leurs projets** via la DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) ou la DSIL (Dotation de Soutien à l'Investissement Local), la Préfecture peut financer une partie structurante des projets de rénovation du patrimoine communal ou d'aménagement du cadre de vie. **Le Préfet est membre de droit des commissions locales des SPR.**

La direction départementale des territoires (DDT) est une direction interministérielle. Dans le champs du patrimoine, elle est le garant de la cohérence des documents d'urbanisme pour lesquels **elle intègre les enjeux liés au patrimoine et au paysage, elle vérifie l'opposabilité des SUP.** Elle veille également au contrôle de légalité des autorisations d'urbanisme et conseille les communes sur les infractions. **Un architecte et paysagiste conseil de l'Etat peuvent accompagner les élus sur des sujets à enjeux ou complexes.** Ils assurent leur vacation par l'intermédiaire de la DDT.

LA DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT - DREAL

Elle accompagne les mairies dans **la gestion de leurs espaces naturels remarquables.** Elle instruit les autorisations spéciales en site classé et veille, avec l'ABF, à ce que les projets d'aménagement ne dénaturent pas la "signature" paysagère de votre commune. Elle est sollicitée lors de l'élaboration de vos documents d'urbanisme (PLU/PLUi) pour **concilier le développement de la commune avec la préservation des ressources et des milieux naturels.**

Les collectivités

L'organisation territoriale du patrimoine repose sur **une complémentarité de compétences où chaque échelon apporte un soutien spécifique aux projets locaux.**

La région intervient au titre de sa compétence sur l'inventaire général du patrimoine culturel, dont elle assure la mission de recensement et d'étude scientifique. Elle agit également comme un financeur à travers des dispositifs d'aide à la restauration et à la valorisation.

Le département propose des aides à l'investissement pour l'entretien du patrimoine protégé ou non protégé. Son action s'exprime souvent par le biais de l'ingénierie territoriale, apportant un soutien technique et financier aux petites municipalités.

L'Intercommunalité est devenue un acteur central depuis le transfert des compétences en matière d'urbanisme. **À travers l'élaboration du PLUi, elle définit les règles de protection à l'échelle d'un bassin de vie.**

Un écosystème local à construire

La préservation du patrimoine repose sur la qualité de la mise en œuvre technique. La maîtrise des savoir-faire artisanaux traditionnels, à l'image du rejointoiement à la chaux, constitue la meilleure garantie de pérennité et d'intégration architecturale pour les centres anciens.

Le maintien de compétences locales et le développement d'un écosystème d'acteurs impliqués sont donc primordiaux pour mettre en œuvre la préservation du cadre de vie.

LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le recours à une maîtrise d'œuvre qualifiée constitue un facteur déterminant pour la réussite des projets en zone protégée et la fluidité des procédures administratives.

Si l'intervention d'un architecte spécialisé dans le patrimoine (DSA) est une obligation légale pour les travaux sur monuments classés, elle est vivement recommandée pour toute intervention en SPR ou en abords de monuments historiques pour du bâti ancien. **Sa formation spécifique lui permet d'analyser finement les structures anciennes** et de proposer des solutions de restauration ou d'extension respectueuses de l'intégrité du bâti.

Un architecte ou un maître d'œuvre sensibilisé aux enjeux patrimoniaux agit comme un médiateur technique entre le pétitionnaire et l'administration. En intégrant les prescriptions architecturales dès la phase de conception, il présente des projets cohérents qui limitent les demandes de pièces complémentaires et les refus. **Cette collaboration en amont avec l'ABF assure un gain de temps substantiel dans l'instruction des dossiers.**

LES ENTREPRISES ET ARTISANS

La restauration du patrimoine constitue un levier économique majeur pour le territoire, générant une activité de proximité par essence non délocalisable. Le recours à des entreprises locales qualifiées garantit la pérennité du bâti et la sauvegarde des identités architecturales.

La détention de qualifications spécifiques, telles que Qualibat « patrimoine bâti » ou le CIP patrimoine (CAPEB), est un indicateur de fiabilité pour le maître d'ouvrage. **Ces certifications attestent de la capacité de l'entreprise à traiter les pathologies du bâti ancien et à mettre en œuvre des matériaux compatibles.** Pour la collectivité comme pour l'administré, **le choix d'un savoir-faire reconnu assure une exécution conforme aux besoins patrimoniaux.** La qualité du geste technique prévient les désordres structurels et assure une valorisation patrimoniale et économique durable du bien.

LES NOTAIRES ET LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Professionnels de la transaction, les notaires et agents immobiliers sont les interlocuteurs privilégiés des futurs acquéreurs.

Leur rôle de conseil est déterminant pour anticiper les projets de travaux et garantir la bonne compréhension des servitudes patrimoniales. **Il leur appartient la responsabilité de prévenir dès les visites la présence d'une servitude patrimoniale, au même titre que d'autres servitudes s'appliqueraient** (inondation par exemple). En informant l'acquéreur, ces professionnels préviennent les blocages administratifs ultérieurs et sécurisent le parcours du nouveau propriétaire.

LES SERVICES TECHNIQUES

La qualité du cadre de vie dépend de la cohérence entre les interventions sur l'espace public et la restauration du bâti privé. Les services techniques, communaux et intercommunaux, sont les premiers acteurs de cette cohérence. L'aménagement de la voirie, le choix du mobilier urbain et la modernisation de l'éclairage public doivent s'inscrire dans une réflexion globale sur l'identité du territoire. **En veillant à l'adéquation entre les infrastructures et les enjeux patrimoniaux, la collectivité assure la pérennité esthétique et technique de ses investissements.**

L'action de la collectivité exerce un effet d'entraînement direct sur les initiatives privées. En privilégiant des matériaux pérennes et des techniques de mise en œuvre soignées pour ses places et ses rues, la mairie fixe un standard de qualité. **Cette exemplarité publique incite les administrés à adopter des exigences similaires pour la restauration de leurs propres façades et menuiseries.**

Les liens avec les services d'aide à la rénovation énergétique sont à créer pour anticiper dès le stade de faisabilité les attendus patrimoniaux.

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT - CAUE

Avant la phase opérationnelle, l'élu et le particulier peuvent s'appuyer sur des structures de conseil indépendantes pour mûrir ses projets et garantir leur pertinence architecturale et environnementale.

Organisme départemental d'intérêt public, le CAUE accompagne les collectivités dans leurs réflexions préalables. Il intervient avant toute maîtrise d'œuvre pour aider l'élu à définir ses besoins (programmation, réutilisation de bâtiments vacants, aménagement d'espaces publics). Son regard pluridisciplinaire permet d'intégrer les enjeux de développement durable et d'insertion paysagère dès la genèse du projet.

Il peut accompagner les collectivités dans l'analyse des dossiers ADS par le biais de conventions et tenir des permanences architecturales pour les particuliers.

LES PAYS ET PÔLES D'ÉQUILIBRE TERRITORIAUX ET RURAUX

Ils agissent comme des coordinateurs de projets transversaux. Ils sont souvent les porteurs du label villes et pays d'art et d'histoire (VPAH) à une échelle intercommunale élargie. **Leurs missions consistent à fédérer les acteurs locaux autour d'une identité paysagère et historique commune,** facilitant la mise en œuvre de stratégies touristiques et de médiation patrimoniale cohérentes à l'échelle d'un grand territoire.



Trouver un engagement collectif

Pour fédérer cet écosystème, la commune peut mettre en place des actions simples comme **une charte de qualité urbaine** ; un document non contraignant mais cosigné par les artisans, notaires et la mairie.



POUR EN SAVOIR PLUS



**PORTAIL DU
PATRIMOINE**

par la Fondation du patrimoine

LE PARCOURS DU PROJET PAS À PAS

La réussite d'un dossier réside dans le dialogue préalable. Il est essentiel d'inciter les habitants à solliciter la mairie, l'UDAP ou le CAUE dès la phase de réflexion, bien avant l'engagement des devis ou l'achat des matériaux. Anticiper, c'est sécuriser le calendrier des travaux et s'assurer de la complétude du dossier.

L'intention de projet

La qualité de votre projet et la rapidité de son instruction dépendent de la préparation de votre dossier. L'UDAP n'a pas vocation à intervenir sur des intentions vagues, mais à expertiser des projets déjà structurés.

LE CADRAGE EN MAIRIE

Avant tout contact avec l'État, rendez-vous dans votre mairie. C'est le premier interlocuteur pour connaître les règles d'urbanisme (PLU/PLUi) et vérifier la faisabilité globale de votre intention. Prenez connaissance des guides-conseils et règlements de SPR le cas échéant : ils fixent le cadre de ce qui est attendu sur votre commune.

LE CHOIX DU PROFESSIONNEL ADAPTÉ

L'UDAP n'a pas vocation à dessiner votre projet. Le patrimoine exige une compétence spécifique, aussi, pour la conception et les plans, orientez-vous vers des professionnels (architectes, maîtres d'œuvre, artisans qualifiés) dont l'expertise correspond à la nature de vos travaux :

- **Bâti ancien & Réhabilitation** : Privilégiez des experts du bâti traditionnel (taille de pierre, chaux, menuiserie bois, métallier).
- **Extension & Construction neuve** : Assurez-vous d'une maîtrise de l'insertion paysagère.

LA SAISINE DE L'UDAP SUR UN AVANT-PROJET ABOUTI

Une fois votre avant-projet structuré et mis en forme par un professionnel, l'UDAP peut être saisie pour un avis préalable, prioritairement via votre mairie - ou en les mettant en copie - si le projet est identifié comme à fort enjeu patrimonial.

 **POUR EN SAVOIR PLUS**

[Préparer son rendez-vous à l'UDAP](#)

i

Consulter l'UDAP par mail

L'usage du mail n'est pas une discussion instantanée, il remplace l'envoi courrier. Merci de ne pas relancer avant un délai raisonnable et privilégier le téléphone.
Un dossier bien préparé garantit un meilleur traitement : **un seul mail (5 Mo max) avec la commune, l'adresse et l'objet.**

Des partenaires et ressources à mobiliser

DES GUIDES ET CONSEILS DÉJÀ NOMBREUX EN LIGNE

La charte "qualité restauration" des Petites cités de caractère de la Sarthe permet de comprendre le bâti ancien. Un projet qui reprend les codes de son contexte (hauteur des clôtures, alignement, rythme des ouvertures) facilite grandement l'obtention d'un avis favorable.

Pour les menuiseries, les préconisations de teintes du nuancier du Maine et Loire peuvent servir de référence, tandis que les palettes spécifiques aux maçonneries et toitures du 72 sont en cours d'adaptation pour prendre en compte les spécificités de la Sarthe. Les règlements de SPR voisins peuvent aider à comprendre le bâti local.

Le CREBA propose des ressources sur le bâti ancien pour des restaurations et travaux adaptés.



LE RÉSEAU DES CAUE - CONSEIL EN ARCHITECTURE URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Le réseau des CAUE met à disposition l'Observatoire CAUE, une base de données nationale illustrée qui recense des opérations exemplaires d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour inspirer les projets locaux. En complément, la plateforme Doc-Ouest offre un accès privilégié à un fonds documentaire spécialisé (ouvrages, revues, fiches techniques) sur le patrimoine et l'aménagement en région Pays de la Loire.

Ces outils permettent aux élus et aux particuliers de s'appuyer sur des références concrètes et des guides techniques pour garantir la qualité de leurs interventions sur le bâti sarthois.



LE RECOURS À ARCHITECTE

Le recours à architecte est obligatoire pour :

- les PC déposés par une personne morale (mairie, association, SCI...)
- les constructions neuves dont la surface de plancher dépasse les 150m²
- les extensions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol dépasse les 150m²

Il est recommandé d'avoir recours à un architecte pour des travaux d'ampleur, touchant à du bâti patrimonial et pour des constructions neuves avec un enjeu d'intégration paysagère.



i

Les permanences

Les agents de l'UDAP tiennent des permanences pour accompagner au plus près les élus et demandeurs.

Le CAUE propose des conseils gratuits au particuliers pour les aider.

L'architecte conseil des petites cités de caractère est également présent sur les communes concernées.

 **POUR EN SAVOIR PLUS**

Les p'tits conseils des c.a.u.e
Pays de la Loire

Focus sur les points récurrents

LA COHÉRENCE DES PERCEMENTS

Le rythme : Les nouvelles ouvertures doivent respecter l'alignement et les proportions des baies existantes sur la façade.

La nature des matériaux : En zone protégée, privilégier du bois peint ou de l'acier à profil fin.

L'occultation : Le choix entre volets battants bois, persiennes ou volets roulants doit être précisé dès le dépôt et adapté au contexte. Les systèmes d'origine sont à conserver.

L'INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Unités extérieures (PAC/Clim) : Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Privilégiez une implantation au sol, masquée par un dispositif paysager ou une grille bois.

Panneaux photovoltaïques : suivre les préconisations du guide ministériel en fonction du bâti et du secteur.

Coffrets et réseaux : L'encastrement des compteurs dans les murs de clôture et le choix de leur coloris sont des détails examinés de près.



LE TRAITEMENT DES LIMITES SÉPARATIVES

L'aspect de rue : Le portail et la clôture constituent la vitrine de votre parcelle. L'utilisation de matériaux traditionnels (pierre locale, ferronnerie, haie vive) est privilégiée face au béton plein ou au grillage simple.

Les dimensions : Le respect des hauteurs maximales définies par le règlement local est impératif pour maintenir la transparence paysagère.



Les devantures commerciales en espaces protégés au titre du code du patrimoine. Fiche-conseils UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

LES ABORDS ET ESPACES EXTÉRIEURS

Imperméabilisation : Limitez les grandes surfaces bitumées. L'usage de matériaux drainants pour les terrasses ou les accès garage est fortement encouragé. Laisser de la pleine terre et des jardins.

Terrasses et piscines : Leur impact visuel (terrassement, couleur du liner, plages) nécessite une validation pour s'assurer qu'elles s'intègrent au jardin sans le dénaturer.



[Nuancier régional des menuiseries en bois](#)

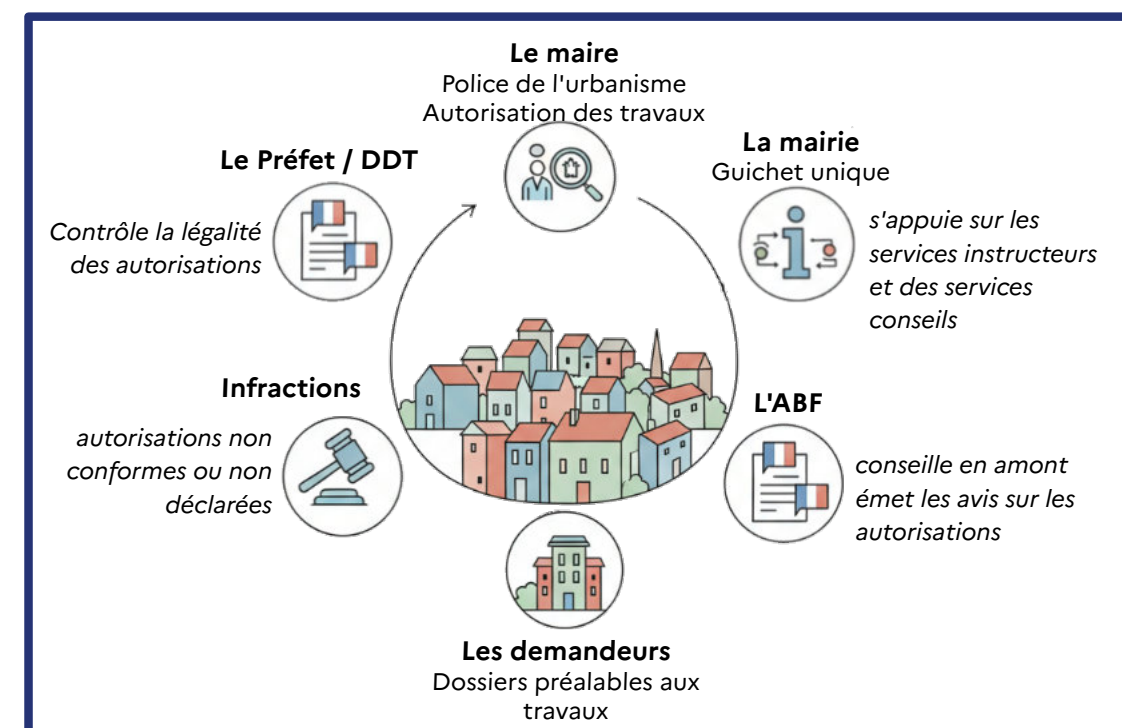
i Les informations sur des dossiers

L'UDAP ne délivre pas d'information sur des dossiers en dehors des demandeurs.

L'ABF est consulté dans le cadre d'une instruction officielle. Il ne peut pas communiquer d'éléments durant cette instruction. Le dossier sera consultable sur demande en mairie une fois l'arrêté pris.

Déclarer ses travaux avant la réalisation

Les travaux en abords des monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables relèvent du même régime d'autorisation de travaux que les autres. Toutefois, les travaux soumis à déclaration sont plus larges : tous les travaux, en dehors du strict entretien, sont soumis à accord préalable de l'ABF.



DES TRAVAUX À DÉCLARER EN ABORDS OU EN SPR

Pour prévenir tout risque de contentieux ou de remise en conformité coûteuse pour les administrés, une règle de prudence simple doit être partagée : toute intervention sur l'enveloppe extérieure du bâtiment ou sur le terrain doit faire l'objet d'un dépôt de déclaration préalable.

Cette recommandation s'applique dès lors que les travaux touchent à la toiture, aux menuiseries ou au ravalement, y compris pour les façades situées en fond de parcelle ou donnant sur un jardin privé. Il est essentiel d'expliquer à l'administré qu'il ne lui appartient pas d'interpréter la visibilité ou l'impact de ses travaux ; cette mission relève exclusivement du service instructeur et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

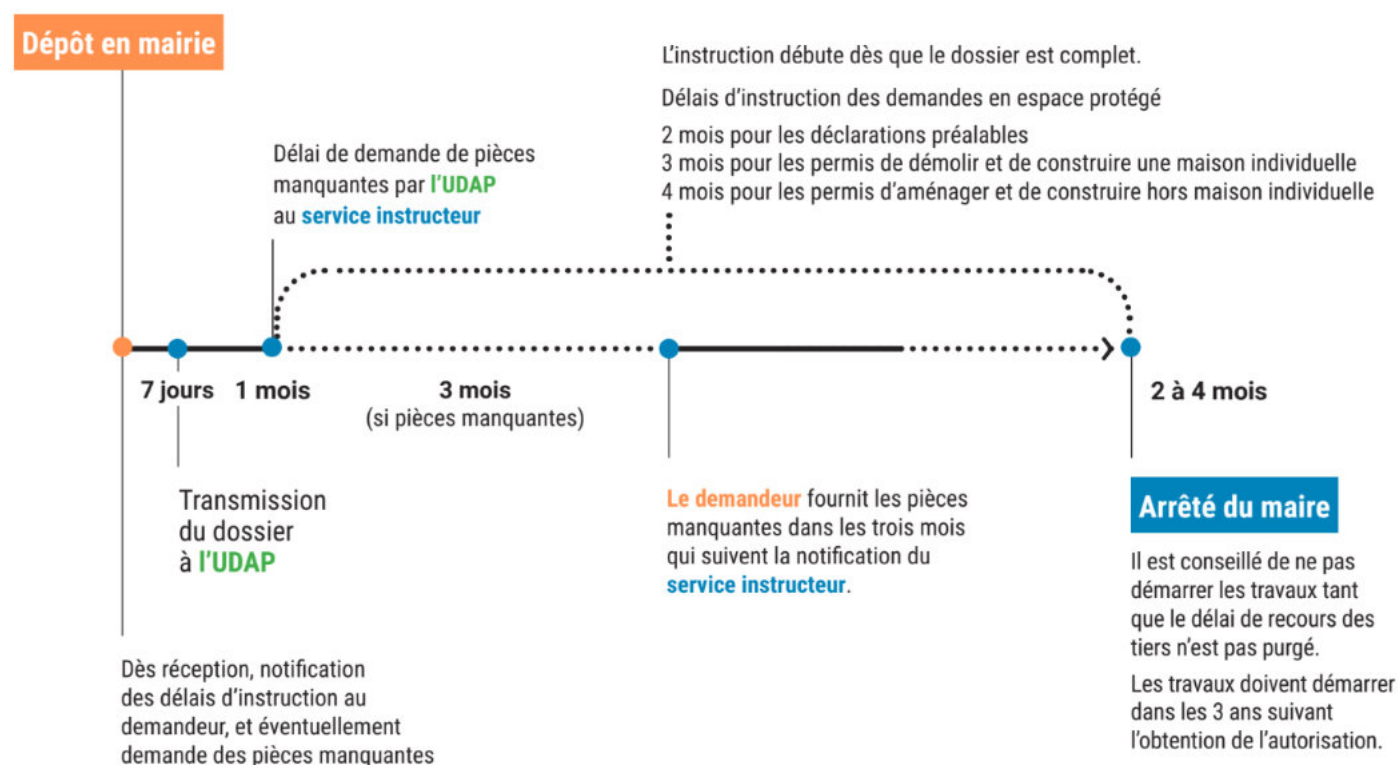
En déposant systématiquement un dossier, le propriétaire sécurise son projet : c'est l'administration qui confirmera l'application ou non des prescriptions. Ce réflexe protège l'administré contre les signalements de voisinage et garantit la conformité de son bien lors d'une revente ultérieure.



[Tableau des autorisations suite au décret n°2017-456](#)

[Illustration des travaux à déclarer](#)

Les autorisations de travaux



Les infractions de travaux

Le Maire est l'autorité compétente pour vérifier la conformité des travaux. En site patrimonial remarquable, la conformité est réalisée après consultation de l'ABF.

TRAVAUX SANS AUTORISATION

Si un chantier démarre sans autorisation, le Maire est tenu de dresser un Procès-Verbal (article L.480-1 du Code de l'urbanisme) et de le transmettre au Procureur de la République. Le Maire peut prendre un **arrêté d'interruption de travaux si le chantier est en cours** et exiger la demande d'autorisation. Un élu ou un agent assermenté constate les travaux non déclarés.

TRAVAUX NON CONFORMES

Le tribunal peut ordonner la **démolition ou la mise en conformité aux frais du propriétaire**. Un bien non conforme aura des conséquences parfois lourdes lors de la vente du bien.



[Dossiers ADS](#)

La mairie - guichet unique

Toute demande d'autorisation de travaux doit être déposée à la mairie de la commune où sont projetés les travaux.

Les différents types d'avis de l'ABF

L'AVIS CONFORME

L'avis prend la forme d'un accord, accord avec prescriptions ou refus.

L'accord de l'ABF peut être assorti de prescriptions afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. **À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée.**

L'AVIS SIMPLE

L'avis s'émet sans observations ou avec recommandations.

Le maire est libre de suivre ou non les recommandations émises à titre de conseil. La loi ELAN a introduit des avis simples pour certains cas précis. L'autorisation doit tout de même être transmise.

L'ABSENCE D'AVIS

En zone protégée (Abords/SPR), le silence de l'ABF vaut généralement avis favorable au bout de délai de consultation (avis tacite).

Cependant, la consultation via l'UDAP ne vaut pas avis de la CRMH, du préfet ou du ministre selon les protections concernées. Toujours vérifier auprès de la mairie.

Les recours sur les avis

Comme toute décision administrative, un recours contre le refus de l'ABF peut être exercé par les demandeurs ou l'autorité compétente chargée de délivrer l'autorisation de travaux. Les avis précisent toujours les voies de recours.

LE RECOURS DU MAIRE

Si le maire est en désaccord avec l'avis émis par l'ABF, il dispose d'un **délai de 7 jours** après réception de l'avis pour exercer un recours auprès du préfet.

LE RECOURS DU DEMANDEUR

Si un habitant reçoit un refus de l'ABF qu'il conteste, un échange amiable ou une adaptation du projet permet souvent de lever les blocages avant d'engager un recours. Il peut toutefois exercer un recours auprès du préfet de région dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision. Ce recours est un préalable obligatoire avant toute action devant le Tribunal Administratif.

Le contrôle de légalité des actes

La DDT contrôle la **légalité** des actes d'urbanisme pour le Préfet. La transmission des décisions individuelles intervient dans un **délai de 15 jours** à compter de leur signature.



[Notice explicative des recours](#)

Répondre aux questions récurrentes

1. J'envisage un achat : quelles sont les règles pour mes futurs travaux de menuiseries ou de façades ?

Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment est soumise à autorisation. En zone protégée, les prescriptions portent sur la nature des matériaux (bois, chaux), les techniques de pose et les teintes, conformément aux préconisations de l'ABF. Les travaux doivent aussi être compatibles avec le PLU.

2. Pourquoi mon voisin semble avoir réalisé des travaux qui me sont refusés aujourd'hui ?

L'instruction d'une demande d'urbanisme est individuelle et s'appuie sur le droit en vigueur à la date du dépôt. L'existence d'un ouvrage non conforme ou antérieur à la réglementation actuelle ne constitue pas un précédent juridique opposable pour de nouvelles demandes.

3. Quels travaux nécessitent une autorisation et quand l'architecte est-il obligatoire ?

En espace protégé, la majorité des travaux (clôtures, murs, ravalements, changements d'ouvertures) nécessite une déclaration préalable. Le recours à un architecte est obligatoire pour tout projet portant la surface de plancher totale d'une construction au-delà de 150 m². **Pour les personnes morales (mairies, SCI...) le recours à architecte est obligatoire pour le dépôt de PC.**

4. Comment constituer un dossier de demande de travaux ?

Le dossier doit comporter le formulaire Cerfa adapté, un plan de masse, des photographies de l'état initial (environnement proche et lointain) et une insertion graphique permettant de visualiser l'état projeté dans son contexte. Le descriptif précis des travaux (devis par exemple) est nécessaire pour émettre un avis.

5. Quelles sont les conséquences de travaux sans autorisation ou non conformes ?

Le maire a l'obligation légale de dresser un procès-verbal d'infraction transmis au procureur de la République. Il peut également ordonner l'interruption des travaux par arrêté. Le contrevenant s'expose à des sanctions pénales et à une obligation de mise en conformité. La revente du bien peut également être compromise.

6. Quelle est l'articulation entre le code de l'urbanisme et le code du patrimoine ?

Le code de l'urbanisme régit l'occupation des sols et les volumes. Le code du patrimoine s'y ajoute pour les zones protégées, introduisant des critères d'évaluation spécifiques sur la qualité architecturale et la conservation du bâti.

Sur les déclarations de travaux

Les changements de couleur et de matériaux ne sont pas considérés comme de l'entretien.

Les travaux sur les annexes sont soumises aux mêmes déclarations.

Un changement de destination lié à une modification de façade est soumis à un PC.

Certains travaux cumulés changent le type d'autorisation. Vérifiez auprès de la mairie en cas de doute.

Les démolitions doivent être intégrées au projet déclaré ou faire l'objet d'un permis de démolir avant les travaux.



[Les questions du site de l'ANABF](#)

7. Quelles sont les fonctions respectives du CAUE, de l'ABF et de l'architecte libéral ?

Le CAUE dispense des conseils gratuits en amont du projet. L'ABF (service de l'État) rend un avis sur la conformité patrimoniale du dossier. L'architecte libéral assure la conception et la maîtrise d'œuvre technique du projet pour le pétitionnaire.

8. Où trouver le règlement du SPR ?

Dans un site patrimonial remarquable (SPR), la collectivité doit mettre à disposition du public le règlement écrit et le plan de zonage. Il est recommandé de faire une publication sur le site internet de la mairie.

9. Quelle est la différence entre un "avis simple" et un "avis conforme" de l'ABF ?

L'avis conforme lie l'autorité compétente : le maire ne peut délivrer l'autorisation si l'avis est défavorable. L'avis simple est consultatif. Pour qu'une recommandation soit juridiquement exécutoire, elle doit être intégrée dans les prescriptions de l'arrêté municipal.

10. Quel est le cadre pour l'installation de panneaux solaires en zone protégée ?

L'installation est étudiée au cas par cas. Dans les SPR, le règlement encadre les possibilités. Dans les abords, il est nécessaire de respecter des critères d'intégration : implantation sur des pans de toitures non visibles depuis l'espace public pour le bâti ancien, respect de la pente du toit, privilégier un appentis dédié.

11. Quel formulaire utiliser et où déposer le dossier ?

Le formulaire dépend de la nature des travaux. Le dossier doit être déposé en mairie, soit au guichet physique, soit par voie électronique via le service de saisine par voie dématérialisée de la collectivité. La mairie, guichet unique, est seule compétente pour vous orienter dans vos démarches.

12. Comment communiquent la mairie, le service instructeur et l'UDAP ?

La mairie réceptionne le dossier et le transmet à l'ABF pour avis. Le service instructeur (souvent intercommunal) analyse la conformité au PLU. L'UDAP (ABF) instruit l'intégration du projet et le respect du SPR le cas échéant. L'arrêté final signé par le maire synthétise ces différents avis.

13. Suis-je en espace protégé si le monument n'est pas visible depuis chez moi ?

Oui. La protection s'applique dès lors que la parcelle est située dans le périmètre géographique d'un site patrimonial remarquable ou d'un abord de Monument Historique, indépendamment de la visibilité réelle ou de la covisibilité. Il appartient à l'ABF, au cas par cas, d'étudier les dossiers.

14. Un avis favorable passé garantit-il l'acceptation des dossiers futurs ?

Non. Chaque dossier fait l'objet d'une instruction indépendante. Un avis est rendu en fonction des spécificités d'un projet précis et du contexte réglementaire au moment de l'examen.

15. Quelles sont les préconisations techniques pour les menuiseries, clôtures et enduits ?

Les menuiseries doivent respecter les dimensions et les matériaux conformes au règlement local ou au caractère architectural du bâti. Les clôtures sont évaluées selon leur impact sur la rue (transparence, hauteur). Les enduits doivent privilégier des finitions, teintes et des liants (chaux) compatibles avec le bâti ancien.

16. Quelles sont les aides financières disponibles ?

Des dispositifs de soutien existent via la fondation du patrimoine (sous conditions de visibilité depuis l'espace public et restauration dans les règles de l'art), le département, la région ou l'État (DETR pour les collectivités). Le dossier d'aide doit impérativement être déposé avant tout début d'exécution des travaux. Les aides sont toutefois limitées pour les projets des particuliers.

Lexique des acronymes

- ABF (ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE) :** Fonctionnaire d'État qui conseille les élus et les particuliers. Il émet les avis (conformes ou simples) sur les projets en zone protégée.
- ACR (ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE) :** Label attribué aux édifices, ensembles urbains ou ouvrages d'art de moins de 100 ans présentant un intérêt architectural ou technique majeur.
- ADS (APPLICATION DU DROIT DES SOLS) :** Domaine qui touche aux autorisations de travaux
- AP (AUTORISATION PRÉALABLE) :** Formulaire spécifique au Code de l'environnement obligatoire pour l'installation ou la modification d'enseignes et de publicités, notamment en zone protégée.
- AT (AUTORISATION DE TRAVAUX) :** Formulaire dédié aux travaux sur des Monuments Historiques Classés (hors code de l'urbanisme).
- CAUE (CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT) :** Organisme départemental d'intérêt public qui conseille gratuitement les particuliers et les élus sur la qualité architecturale et paysagère.
- CIAP (CENTRE D'INTERPRÉTATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE) :** Établissement culturel obligatoire pour les VPAH, destiné à expliquer aux habitants et touristes l'évolution urbaine et paysagère du territoire.
- CDNPS (COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES) :** Instance consultée par l'État pour les projets importants en Site Classé notamment.
- CRMH (CONSERVATION RÉGIONALE DES MONUMENTS HISTORIQUES) :** Service de la DRAC chargé de la protection, de la restauration et des subventions concernant les édifices classés ou inscrits.
- CRPA (COMMISSION RÉGIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE) :** Instance consultative placée auprès du Préfet de région (DRAC), consultée pour les propositions de protection patrimoniale, les recours et pour la création ou la modification des SPR. C'est le lieu où s'exprime l'expertise collégiale pour garantir la cohérence des décisions patrimoniales à l'échelle régionale.
- DDT (DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES) :** Service de l'État interministériel qui accompagne les élus dans l'application des politiques d'urbanisme, de logement, d'agriculture, de gestion des risques...
- DP (DÉCLARATION PRÉALABLE) :** Dossier d'urbanisme pour les travaux de faible importance (façades, clôtures, abris).
- DRAC (DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES) :** Représentation régionale du Ministère de la Culture.
- DREAL (DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT) :** Service de l'État chargé de la transition écologique, de la biodiversité et de la protection des sites (Code de l'environnement).
- MH (MONUMENT HISTORIQUE) :** Édifice, objet ou parcelle protégé pour son intérêt historique ou artistique.
- OAP (ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) :** Pièce du PLU qui définit des intentions d'aménagement sur certains secteurs ou thématiques par exemple patrimoniales ou paysagères.
- PAC (PORTER À CONNAISSANCE) :** Document par lequel le Préfet transmet à la commune le cadre juridique et les informations territoriales dont elle doit obligatoirement tenir compte dans son document d'urbanisme.
- PPA (PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE) :** Organismes (État, Région, Chambres consulaires) obligatoirement consultés lors de l'élaboration du PLU pour donner leur avis sur le projet.
- PC (PERMIS DE CONSTRUIRE) :** Dossier d'urbanisme obligatoire pour les projets non soumis à DP.
- PDA (PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS) :** Zone de protection adaptée autour d'un monument historique pour remplacer le rayon automatique de 500 mètres.
- PLU / PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME / INTERCOMMUNAL) :** Document qui fixe les règles d'urbanisme (zonage, hauteurs, matériaux) à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité.
- SPR (SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE) :** Zone urbaine ou paysagère dont la conservation présente un intérêt public.
- SRA (SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE) :** Service de la DRAC qui gère le patrimoine archéologique.
- SUP (SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE) :** Limitation administrative au droit de propriété qui s'impose au PLU et opposable aux tiers.
- UDAP (UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE) :** Service de proximité de la DRAC (au niveau départemental) où travaillent les ABF.
- VPAH (VILLES ET PAYS D'ART ET D'HISTOIRE) :** Label attribué par le ministère de la Culture aux collectivités qui s'engagent, par convention, dans une politique active de connaissance, de médiation et de valorisation du patrimoine.
- ZPPA (ZONE DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE) :** Zone délimitée par arrêté préfectoral où l'implantation de vestiges archéologiques est fortement suspectée. Dans ces zones, tout dossier d'urbanisme est transmis au Service Régional de l'Archéologie (SRA) pour examen.

Les contacts des UDAP et en DRAC

UDAP DE LOIRE-ATLANTIQUE (44)

✉ udap44@culture.gouv.fr

UDAP DU MAINE ET LOIRE (49)

02 41 86 62 20 de 10h à 12h

sauf le mercredi

✉ sdap.maine-et-loire@culture.gouv.fr

UDAP DE MAYENNE (53)

02 53 54 54 45

✉ udap.mayenne@culture.gouv.fr

UDAP DE LA SARTHE (72)

02 85 32 79 60 de 9h à 12h

✉ udap72@culture.gouv.fr

UDAP DE VENDÉE (85)

02 53 89 73 00

✉ udap85@culture.gouv.fr

ACCUEIL DE LA DRAC À NANTES

02 40 14 23 00

✉ drac.paysdelaloire@culture.gouv.fr

CRMH

02 40 14 23 91

✉ crmh.pays-de-la-loire@culture.gouv.fr

SRA

02 40 14 23 30 ou 02 40 14 23 34

le mardi et le jeudi de 10h à 12h

✉ sra.pays-de-la-loire@culture.gouv.fr

SITE PATRIMONIAUX REMARQUABLES

02 40 14 23 18

Suivi de la procédure et des financements

ARCHITECTURE - LABEL ACR

02 40 14 28 17

✉ spadd.pays-de-la-loire@culture.gouv.fr

DOCUMENTATION - VPAH

MAISON DES ILLUSTRES

LABEL JARDINS REMARQUABLES

02 40 14 28 25 ou 22

02 40 14 23 23



POUR EN SAVOIR PLUS

[Le pôle patrimoine de la
DRAC des Pays de la Loire](#)

L'UDAP - un service de proximité

L'UDAP émet des avis en matière d'urbanisme sur les avant-projets et permis de construire, d'aménager, de démolir, déclaration préalable, enseignes en espaces protégés.

Elle veille à la prise en compte du patrimoine et de la qualité architecturale dans l'aménagement du territoire, joue un rôle de conseil auprès du public et des maîtres d'ouvrage publics dans l'élaboration et la réalisation de leurs projets architecturaux dans les communes.

LES MISSIONS DE L'UDAP

Conseil sur la restauration du bâti public et l'aménagement des espaces

Validation de la qualité pour l'accès aux subventions et labels

Expertise paysagère (EnR, grands projets) pour le préfet

Aide à la rédaction des PLU(i) et OAP pour protéger l'identité locale

Permanences de conseil direct aux élus et aux administrés

Contrôle scientifique et suivi de l'état des monuments historiques

Rendez-vous conseils en amont des projets

Pilotage des PDA pour une protection adaptée à la réalité du terrain

Accompagnement des SPR et de leurs commissions locales (CLSPR)

Avis sur les travaux en espaces protégés

UDAP

Direction Régionale des
Affaires Culturelles Pays
de la Loire

Unité Départementale
de l'Architecture et du
Patrimoine



CONNAÎTRE LES ESPACES PROTÉGÉS

 Consulter l'atlas des patrimoines

 Consulter le Géoportail

 Consulter le site de la DRAC

www.culture.gouv.fr