

DOSSIER

(B.I.A. n° 78 du 16 Mai 1990)

Z P P A U

ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

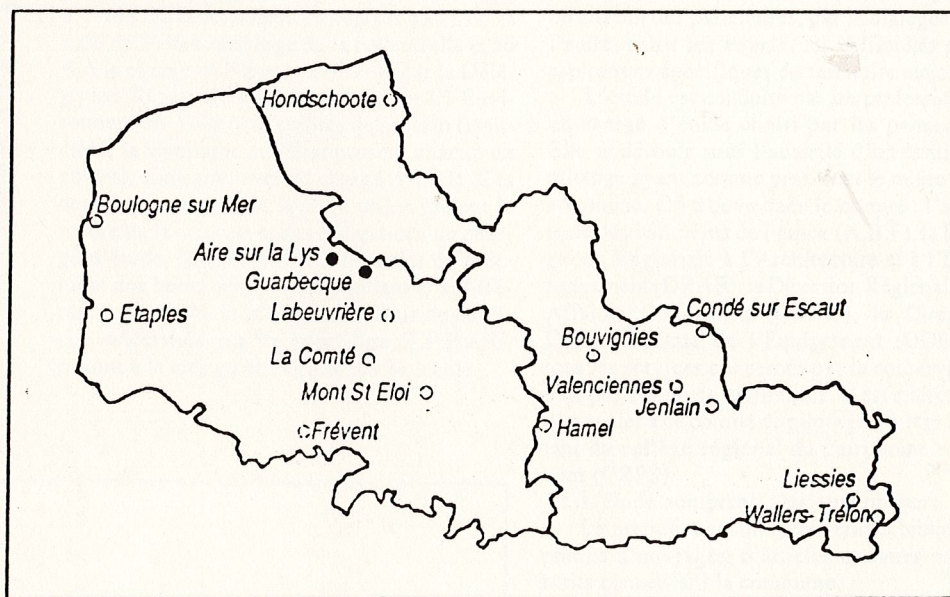
La politique Z.P.P.A.U. a 5 ans d'âge. Lancée par les décrets n°84-304 et 84-305 du 25 avril 1984, elle est directement issue de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. La politique Z.P.P.A.U. est donc un enfant encore jeune de la loi de décentralisation.

En ce mois d'octobre 1989, 14 communes de la région ont entamé la procédure d'étude qui les conduira à marquer leur territoire du label Z.P.P.A.U. Deux communes, qui avaient pris les devants, Guarbecque (arrêté du 14.01.88) et Aire sur la Lys (arrêté du 08.04.88) gèrent depuis plus d'un an leurs qualités architecturales et urbaines grâce à la Z.P.P.A.U.

C'est pour percer les mystères de ce sigle quelque peu barbare Z.P.P.A.U., que nous ouvrons aujourd'hui ce dossier.

Il se veut très pragmatique. Il tente tout d'abord de répondre, très simplement, aux questions essentielles qui se posent à tous ceux qui s'intéressent à cette politique. Mais, de façon plus concrète encore, vous pourrez suivre le déroulement chronologique de cette procédure.

Quelques zooms sur le contenu de l'étude sur le document d'urbanisme final, argumentés de quelques exemples pris «in situ», vous permettront de jeter un regard tangible sur la «substantifique moëlle» de la Z.P.P.A.U. Enfin, un gros plan sur les acteurs, et sur leur rôle, vous permettra de situer chacun des partenaires dans la réalisation de la Z.P.P.A.U.



Localisation des ZPPAU dans la région Nord / Pas de Calais

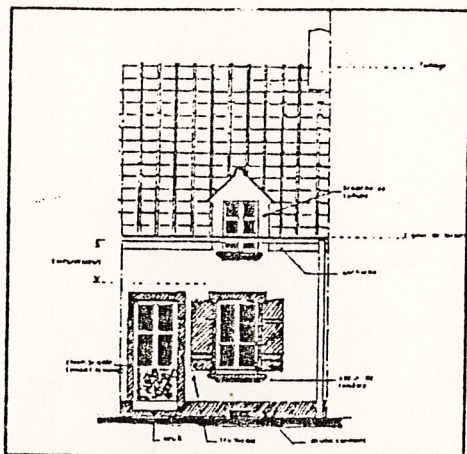
Quels sont donc les intérêts d'une Z.P.P.A.U. pour une commune ?

C'est d'abord une connaissance approfondie des spécificités communales prenant en compte : l'histoire, la géographie, la typologie architecturale et urbaine ainsi que le devenir de la commune.

C'est bien entendu, un document de gestion, qui, exprimant clairement les «règles du jeu», en l'argumentant et en l'ayant soumis à l'approbation de tous par l'enquête publique,

va permettre au pétitionnaire du permis de construire, au maire qui autorise et à l'architecte des bâtiments de France qui donne son avis, de travailler ensemble pour atteindre le même but.

C'est aussi un label que la commune peut faire valoir dans ses discussions sur les projets d'amélioration de son cadre de vie.

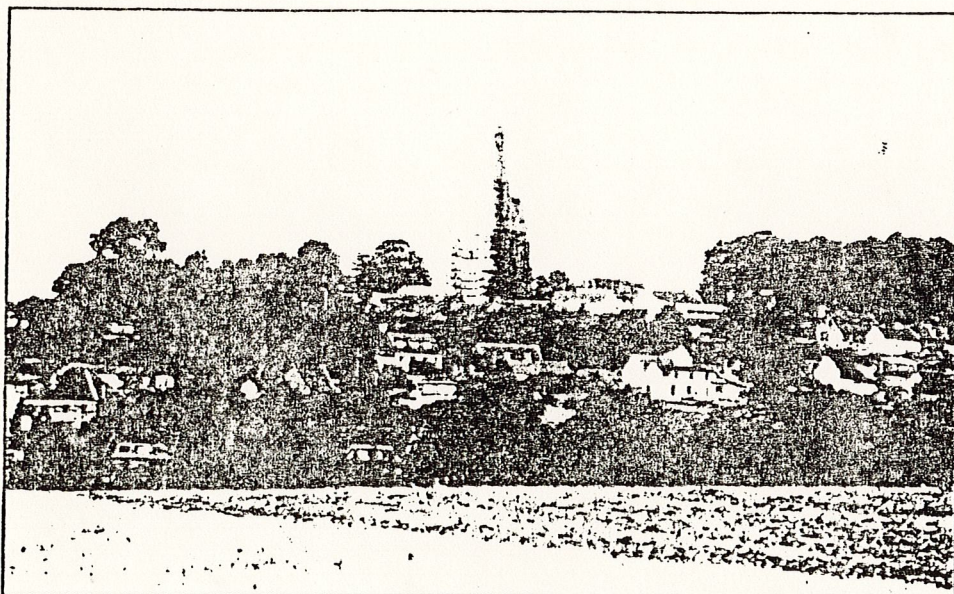


ETAPLES - Extrait du cahier de présentation.
Chargé d'étude : E. Sintive

Où peut-on installer une Z.P.P.A.U. ?

Il n'y a aucune restriction a priori ; cependant les caractéristiques de la Z.P.P.A.U. la rendent plus propice à s'implanter dans des lieux qui « méritent » des mesures de valorisation. Plus précisément, ce sont les centres anciens ou les paysages architecturaux de qualité et surtout les abords de monuments historiques. En effet, dans ce dernier cas, la Z.P.P.A.U. se substitue au périmètre de protection du monument historique, « gommant » ainsi l'aspect « mathématique » du rayon de 500 mètres.

MONT SAINT ELOI Photo J. VSF



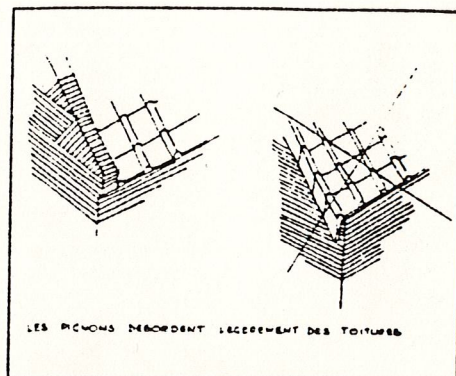
Comment se traduit l'étude d'une Z.P.P.A.U. ?

Par deux documents, l'un de présentation, l'autre réglementaire :

Le premier est un livret pédagogique expliquant à travers une analyse historique, architecturale et urbaine, les orientations prises pour la valorisation du patrimoine communal et bien entendu les raisons du règlement. Le second est un document d'urbanisme, opposable aux tiers renfermant le règlement de la Z.P.P.A.U. et indiquant son territoire d'application. C'est lui qui servira à la gestion quotidienne de la Z.P.P.A.U.

Qui finance la mise en place d'une Z.P.P.A.U. ?

La mise en place d'une Z.P.P.A.U. nécessite une étude approfondie, menée par un professionnel : le chargé d'étude. La rémunération de celui-ci est convenue entre les différentes parties : la collectivité locale, l'Etat et le chargé d'étude. Le financement se négocie alors sur la base de 50 % à la charge de la collectivité et 50 % à la charge de l'Etat, représenté par la Délégation Régionale à l'Architecture et à l'Environnement. Pour des facilités de gestion financière, la commune et l'Etat passent chacun un contrat, similaire, avec le chargé d'étude. Ces deux contrats (qui ne sont qu'un), stipulent la nature de la mission et des obligations du chargé d'étude. Ils précisent l'échéancier de paiement des honoraires, correspondant aux différentes phases de la mission. Les frais de publicité nécessités par la procédure Z.P.P.A.U. restent à la charge de la collectivité locale.



Extrait du règlement de HAMEL -
Chargé d'étude : B. Deherthogh

L'étude

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain ne s'installe pas automatiquement sur le territoire d'une commune. Elle se négocie, aussi bien dans son étendue que dans son règlement. Les bases de cette négociation, c'est l'étude Z.P.P.A.U. L'étude est donc la clef de voûte de toute cette politique de valorisation. C'est un moment très important où chacun des partenaires, par le dialogue avec l'autre, saisit les enjeux, les difficultés et les aspirations spécifiques du territoire concerné.

L'étude est conduite par un professionnel, un chargé d'étude choisi par les partenaires. Elle se déroule sous l'autorité d'un comité de pilotage ayant comme président le maire de la commune. On trouve dans le comité : l'architecte des bâtiments de France (A.B.F.), la Délégation Régionale à l'Architecture et à l'Environnement (DRAE), la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), et tous les services concernés par la conservation et la protection du patrimoine. Il est intéressant d'associer à ce comité de pilotage, un représentant du collège régional du patrimoine et des sites (CRPS).

L'étude comprend plusieurs phases :

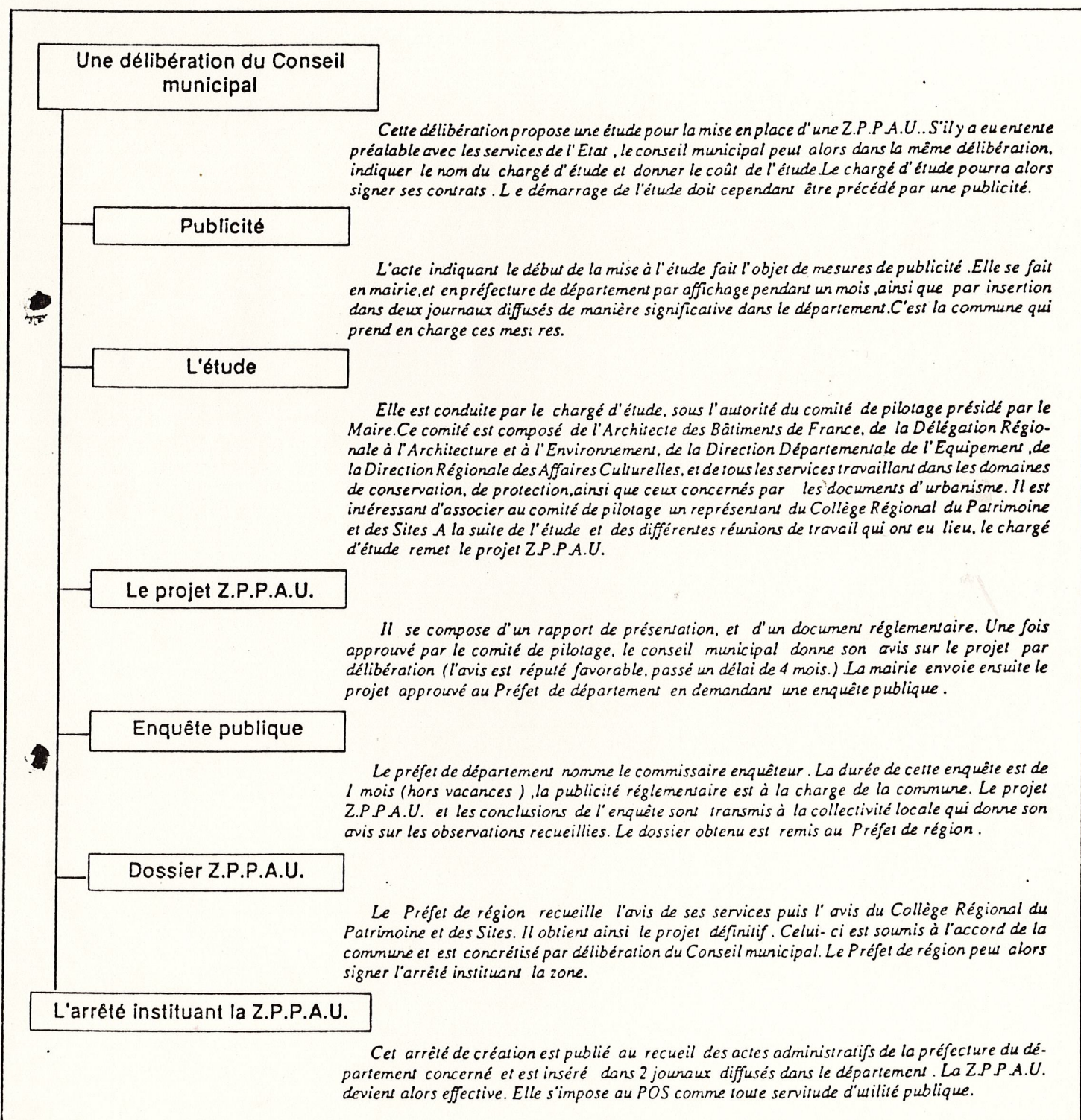
La première est un recensement bibliographique d'ouvrages, d'articles et autres manuscrits concernant la commune.

La deuxième phase analyse l'existant. L'architecture est examinée pour son intérêt patrimonial et ces effets sur le paysage communal. La morphologie du tissu urbain est analysée pour pouvoir dresser une "carte des qualités" rassemblant sur le même document les intérêts et les spécificités architecturales et urbaines de la commune.

La troisième phase met en relief le devenir du patrimoine ainsi révélé par rapport aux volontés communales et au POS.

Enfin la dernière phase est consacrée à l'élaboration du projet de ZPPAU. C'est à dire la mise ne forme d'un cahier de présentation et la rédaction d'un cahier réglementaire contenant la carte qui délimite le territoire d'application du règlement soit : la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain.

Le déroulement des opérations pour la mise en place d'une Z.P.P.A.U.



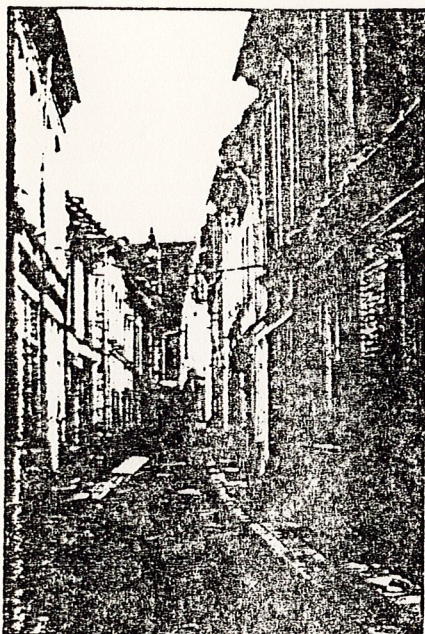
Une commune qui, après s'être informée auprès des services de l'Etat veut installer une Z.P.P.A.U. sur son territoire, doit donc suivre les différentes étapes ci-dessus.

Vous avez sûrement noté que la pleine participation des nombreux partenaires oblige à des «aller-retour» qui peuvent faire apparaître longue cette procédure.

C'est la contre-partie à ce «contrat» qui ne peut jamais être imposé à la commune : il ne peut être signé que d'un commun accord entre l'Etat et la commune.

Les intervenants et leur mission

Les acteurs de la mise en place d'une Z.P.P.A.U. sont divers, la liste suivante vous les présente dans l'ordre du déroulement de la procédure. Cependant, vous noterez que dans la gestion au quotidien de la Z.P.P.A.U., il y a deux intervenants : la commune, bien entendu et l'architecte des bâtiments de France, représentant de l'Etat.



AIRE SUR LA LYS - Photo J.D.G

La Commune	<u>Au niveau de l'étude:</u> C'est par délibération du conseil municipal que la commune demande l'étude d'une Z.P.P.A.U. Elle participe au choix du chargé d'étude et passe le contrat avec lui. Elle se charge de la publicité de l'étude. Elle fait partie du comité de pilotage qui est présidé par son maire. Elle donne son avis tout au long de l'élaboration de l'étude et son accord pour la création de la Z.P.P.A.U.. <u>Au niveau de la gestion:</u> Elle devient un partenaire co-responsable à part égale d'un document de protection, et délivre les autorisations en association avec l'Architecte des Bâtiments de France.
Le Chargé d'Etude	Il mène l'étude c'est à dire il élabore le projet Z.P.P.A.U. à travers une analyse de l'existant (carte des qualités) et propose un règlement de valorisation pour le territoire concerné. Il met en forme les dossiers Z.P.P.A.U., et les fournit en nombre suffisant aux services concernés. Ces dossiers se composent d'un rapport de présentation et d'un document réglementaire.
L'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.)	<u>Au niveau de l'étude:</u> C'est le personnage clef de l'Etat pour veiller au contenu de l'étude. Pour cela il participe à tous les niveaux de la mise en place du projet de ZPPAU. <u>Au niveau de la gestion:</u> Il donne son avis sur les demandes d'autorisations ou les demandes de permis de construire situé dans la zone définie par la ZPPAU.
Délégation Régionale à l'Architecture et à l'Environnement (D.R.A.E.)	Elle anime la politique Z.P.P.A.U. au niveau régional. Elle cofinance l'étude avec la commune. Elle est donc co-maître d'ouvrage. Elle instruit le dossier au nom de l'Etat et suit son élaboration dans son contenu. A la demande de la Mairie elle peut jouer le rôle de secrétaire du comité de pilotage.
Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.)	Elle participe au comité de pilotage de la ZPPAU, et plus particulièrement quand il s'agit d'abord de monuments historiques ou de sites archéologiques.
Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.)	Elle est représentée dans le comité de pilotage, et veille à la compatibilité du P.O.S. ou de tous autres documents d'urbanisme réglementaires avec la ZPPAU.
Le Collège Régional du Patrimoine et des sites (C.R.P.S.)	<u>Au niveau de l'étude:</u> Il peut lui être demandé de désigner un représentant qui participe au comité de pilotage. Il donne son avis sur le projet Z.P.P.A.U. <u>Au niveau de la gestion:</u> En cas de litige entre d'une part l'A.B.F., et d'autre part la collectivité locale, il a un rôle consultatif à l'initiative du Préfet de Région. Ses membres sont élus pour 5 ans.
Le Préfet de Département	Il est informé de l'avancement de l'étude. Il soumet le projet à enquête publique et consulte ses services. C'est lui qui transmettra au Préfet de Région le dossier ZPPAU.
Le Préfet de Région	<u>Au niveau de l'étude:</u> IL recueille l'avis du C.R.P.S., ainsi que l'accord définitif de la commune concernée. C'est le Préfet de région qui signe l'arrêté instituant la ZPPAU. <u>Au niveau de la gestion :</u> En cas de désaccord entre la collectivité locale et l'A.B.F. il joue le rôle d'arbitre et pour cela, il peut consulter le C.R.P.S..