

FICHE 2

Les secteurs sauvegardés

Résumé :

Les ensembles urbains et paysager remarquables peuvent faire l'objet de mesures de [protections globales](#) qui dépassent l'approche individuelle au titre des monuments historiques. L'objectif des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ou des secteurs sauvegardés est d'assurer la préservation, la transmission aux générations futures et la mise en valeur d'ensembles urbains porteurs de valeurs culturelles fortes appuyées sur l'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Fiche pratique : [les différents types d'espaces protégés](#)

Le **Secteur sauvegardé** est le dispositif le plus complet en la matière. Il concerne des lieux exceptionnels par la qualité de leur patrimoine et par les enjeux culturels qu'ils portent. Il s'agit d'un document d'urbanisme qui, après étude historique et morphologique ainsi qu'une enquête de terrain réalisée à la parcelle (visite de terrain), détermine, par immeuble, un cadre réglementaire d'évolution du cadre bâti et paysager. Le règlement adopté, appelé Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) concilie le développement et l'adaptation du cadre de vie avec le maintien des qualités culturelles et patrimoniales du site. Ce dispositif est né dans les années 1960 (loi dite « Malraux » de 1962, intégrée depuis au Code de l'Urbanisme) à la fois pour sortir de la vision étroite du patrimoine centrée sur les monuments historiques et leurs périmètres de protection, et pour donner une réponse raisonnée au développement des centres anciens menacés par les visions modernistes fondées sur l'hygiénisme et l'accessibilité automobile, dans un contexte de forte croissance démographique et économique. Au-delà de la simple protection, le secteur sauvegardé doit proposer une alternative de développement fondée sur le respect des qualités et valeurs du bâti ancien.

Il s'agit d'une politique nationale forte. A ce titre, elle est pilotée par l'Etat qui assure, en relation étroite avec les collectivités concernées, la conduite des études, la majeure partie du financement et l'application du règlement. Il existe un peu plus de 100 secteurs sauvegardés en France dont 11 en Bourgogne. Le secteur sauvegardé de Vézelay a été créé en 1993 et le PSMV approuvé en 2008.

Organisation / interlocuteurs :

La **DRAC - direction régionale des affaires culturelles** regroupe les services patrimoniaux (service régional de l'archéologie, service des musées, conservation régionale des monuments historiques...) et les services sectoriels d'action culturelle (architecture, musique et danse, arts plastiques, théâtre, livre et lecture, archives, cinéma et industries culturelles...).

La DRAC assure la maîtrise d'ouvrage des études et le suivi des procédures administratives d'élaboration d'un PSMV. Le **service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP)** implanté à l'échelle départementale assure l'expertise architecturale et patrimoniale, l'accompagnement de la politique communale et le traitement des demandes d'autorisations.

Régime des autorisations de travaux :

Le régime des autorisations de travaux ressort du Code de l'Urbanisme mais est renforcé dans un secteur sauvegardé : par exemple, pour les édifices qui sont protégés par le PSMV ou dont l'évolution est soumise à conditions, les **travaux intérieurs doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire**, certains **aménagement des espaces publics sont soumis à déclaration préalable**... L'**architecte des bâtiments de France (ABF)** donne son accord sur les demandes d'autorisations en application du PSMV. L'autorisation est délivrée par le maire.

Le régime pénal des infractions est celui du droit commun du Code de l'Urbanisme (travaux sans autorisation, non respect des autorisations...).

Fiche pratique : [les autorisations de travaux en espaces protégés – les règles](#)

Fiche pratique : [les autorisation de travaux en espaces protégés - questions-réponses](#)

Fiche pratique : [préparer son rendez-vous avec le STAP et l'ABF](#)

Fiches-conseils pour les travaux : [à télécharger sur le site de la DRAC](#)

Le financement des travaux dans les secteurs sauvegardés :

Le régime fiscal propre aux opérations de restauration immobilière est associé au dispositif des secteurs sauvegardés comme l'outil d'un projet urbain organisé par la puissance publique.

En plus des dispositifs nationaux de la [Fondation du Patrimoine](#), la DRAC a mis en place avec cet organisme un [fonds d'aide](#) aux travaux de restauration qui revêtent un caractère exceptionnel du point de vue des architectures ou des techniques et savoir-faire. L'éligibilité est déterminée au cas par cas.

Les secteurs sauvegardés

et les Aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

Liens Internet

A. Textes législatifs de référence

Les liens ci-dessous ne concernent que la partie législative du Code de l'Urbanisme et du Code du Patrimoine ; pour les textes réglementaires ou les autres codes (Code Général des Impôts par exemple), il convient de se renseigner plus finement.

I. Secteurs sauvegardés.

Les règles relatives aux secteurs sauvegardés sont fixées aux articles [L. 313-1 à L. 313-3 et L. 313-11 à L. 313-15 du code de l'urbanisme](#)

II. Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

Les règles relatives aux AVAP sont fixées aux articles [L.642-1 et suivants du Code du Patrimoine](#)

III. Dispositions fiscales

[dispositions communes aux secteurs sauvegardés et aux AVAP, prévues par le Code du Patrimoine](#)

[disposition propres aux opérations de restauration immobilières](#)

B. Documents explicatifs et ressources en ligne

Recueil « Paroles d'élus, les secteurs sauvegardés » : [association nationale VPAH-VSSP](#)

La protection des centres-anciens et le développement local: [Publications de l'ANVPAH-VSSP](#)

ZOOM sur

Le secteur sauvegardé de Vézelay

Sur une surface de 32 hectares, le secteur sauvegardé de Vézelay inclut l'espace situé à l'intérieur des anciens remparts, ceinture historique de la ville médiévale, et socle visuel de celle-ci dans le grand paysage, ainsi que le faubourg Sud-Ouest. Sa limite correspond strictement à celle du site classé qui, depuis le 9 avril 1998, assure de façon complémentaire la protection de l'écrin naturel de la ville dont la vue s'étend au loin, au-delà de la vallée de la

Cure, sur les collines du Morvan.

Cette démarche a été initiée le 23 décembre 1993, par arrêté créant et délimitant le secteur sauvegardé. Au terme de la procédure d'élaboration, ce dernier a été approuvé le 7 février 2008 par arrêté préfectoral.

Pour des raisons stratégiques, la ville de Vézelay s'est élaborée au cours de l'histoire sur une colline dominant la vallée, et à l'intérieur des remparts, l'enceinte de l'abbaye occupant la position haute de ce promontoire. Cette configuration médiévale a contraint la ville à un urbanisme dense. Chaque siècle ayant apporté son lot de constructions, de nombreux éléments architecturaux à la typologie variée, en élévation ou souterrains, participent à la richesse patrimoniale du tissu urbain et à la silhouette pittoresque de Vézelay. Ils constituent globalement un ensemble très homogène, peu modifié au cours des cent dernières années, qu'il s'agisse des éléments majeurs, édifices publics ou maisons importantes de « notables », ou des constructions « quotidiennes » d'architecture ordinaire, domestiques et familiale, qui, grâce à une unité de matériaux, concourent à la cohérence du lieu, sans ostentation, mais avec une grande qualité.

La ville et sa colline sont couronnées par la basilique Sainte-Marie-Madeleine, chef d'œuvre d'architecture sacrée romane et gothique (première liste de protection des Monuments Historiques 1840, première liste UNESCO 1979), accessible après un long cheminement à flanc de colline.

Les rues principales et ruelles, les cours intérieures, les places, jardins, et promenades participent également à l'animation et à la présentation de la ville et la mettent en scène. Elles offrent des échappées visuelles sur le grand paysage qui sont l'une des composantes essentielles du lieu.

Cette succession d'atmosphères engendre des charges émotionnelles propices à la contemplation et donc à la spiritualité, à la réflexion artistique et philosophique.

Le secteur sauvegardé de Vézelay (plan de sauvegarde et de mise en valeur, règlement) vise à préserver ce patrimoine architectural et urbain, et à entreprendre la restauration progressive de ses éléments dans le cadre de l'évolution harmonieuse d'un ensemble très sensible et donc fragile.

Au cœur des projets de réhabilitation, et de restauration, le secteur sauvegardé a été élaboré sous la responsabilité de l'Etat, en concertation étroite avec les élus. Ainsi, l'architecte des Bâtiments de France porte une attention très précise à l'ensemble des travaux qui concourent à l'embellissement et à la préservation du centre historique, y compris dans le cadre des vues aériennes. Ainsi, les travaux concernant les espaces publics, les façades et/ou intérieurs des constructions existantes, les projets de création architecturale sont soumis à déclaration préalable de travaux, permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, ou autorisations spéciales de travaux. Au titre d'une approche scientifique, les projets peuvent être soumis à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Pour les constructions nouvelles, le règlement ouvre une porte à la présence d'architecture contemporaine, sans restreindre les possibilités d'innovation, à condition toutefois que les critères nécessaires de cohérence et de bonne intégration soient respectés.

Des permanences mensuelles sont assurées sur place par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Yonne, afin de répondre aux questions des élus, des habitants ou des professionnels sur les projets, et d'assurer les visites en amont

ou en contrôle des travaux.