

## Les Outils Urbanistiques de la ville de Troyes :

Le Bouchon de Champagne est régi par de nombreux outils réglementaires afin de préserver au mieux son caractère particulier.

Le **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U.) est le premier des instruments urbanistiques de la ville de Troyes. Issu de la loi du 13 décembre 2000, Solidarité et Renouvellement Urbain, il a pour vocation de remplacer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Il s'applique sur l'ensemble du territoire communal, hormis le **Secteur Sauvegardé**, et fixe les règles générales d'urbanisme sur la commune. Définissant une politique d'aménagement, il est l'essence du projet urbain que la commune s'est fixé.

Il existe, par ailleurs, des **servitudes d'utilité publique** qui se superposent aux autres outils réglementaires, pour les compléter. En effet, certaines obligations sont à la charge des propriétaires privés, dans un but d'intérêt général, pour permettre à la commune de préserver son patrimoine. Par exemple, les Monuments Historiques sont particulièrement protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que leurs abords, dans un périmètre de 500 mètres.

En effet, à Troyes, 17 édifices sont classés au titre des Monuments Historiques et 19 sont inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Le **Secteur Sauvegardé** est issue de la **loi « Malraux »** du 4 août 1962. Il permet à une ville de protéger ses quartiers anciens qui, de par leurs monuments prestigieux, leur architecture, leur esthétique, sont d'une exceptionnelle qualité.

Il a donc pour but d'étendre le champ de la protection des monuments et leurs abords aux ensembles bâtis et d'offrir une alternative à la restauration.

La ville de Troyes a ainsi défini le périmètre de son secteur sauvegardé le 21 septembre 1964 et fut, par ailleurs, l'une des premières villes à avoir demandé la mise en place d'un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** (P.S.M.V.), qui est applicable par arrêté préfectoral depuis le 8 décembre 2000.

Le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** est un outil qui est établi dans le Secteur Sauvegardé et vise à recomposer les espaces publics, à protéger le patrimoine culturel et à augmenter la dynamique de la mise en valeur de la ville.

Extrêmement précis, il détermine clairement les immeubles à réhabiliter et à réaménager à la suite d'études.

Le **P.S.M.V.** est donc un moyen réglementaire visant à protéger au mieux le patrimoine dans toutes ses formes et sous tous ses aspects.

**Il établit par ailleurs de nombreuses prescriptions à respecter** par la personne qui souhaite construire, entretenir, restaurer et modifier, intérieurement et extérieurement, un bâtiment situé dans le périmètre de ce **P.S.M.V.**, ainsi qu'à aménager des espaces non bâtis.

Enfin, la ville de Troyes a voté au début de l'année 2002 la mise à l'étude d'une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**. Sa mise en place vise à protéger les sites et à intégrer leur préservation dans l'évolution des quartiers.

La préoccupation première de cette zone sera le patrimoine industriel et textile de la ville, très présent au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.

## Pourquoi un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ?

Composé d'un rapport de présentation, d'un règlement complet et d'un document graphique, le **P.S.M.V.** s'impose aux particuliers ; personnes morales, publiques ou privées. Il se présente donc comme un véritable outil de préservation de l'authenticité patrimoniale de la ville de Troyes.

Le **P.S.M.V.** bénéficie, en outre, des moyens nécessaires pour mettre en œuvre la politique d'urbanisme et de requalification urbaine que la ville de Troyes et l'Etat se sont fixés.

**La politique d'aménagement**, ainsi mise en place, a pour finalité :

- La démultiplication des opérations privées de restauration et de mise en valeur du patrimoine ;
- La cohérence urbaine et architecturale des reconstructions ;
- La promotion d'une architecture contemporaine de qualité ;
- Le développement du centre-ville.

En effet, la promotion d'une architecture contemporaine en bois à Troyes demeure, pour la ville, la meilleure manière de rester en contact avec ses traditions, son passé, et de perpétuer sa spécificité architecturale ainsi que son image.

La ville de Troyes donne par ailleurs la priorité au « **curetage** », c'est-à-dire l'opération visant à restaurer un îlot d'habitation ancien et à le réhabiliter afin de favoriser le retour d'une population résidente.

Les cours du Corps du Bouchon, quartier de la ville fortement dépeuplé à cause de l'emprise commerciale, sont d'ailleurs le lieu principal de ce type d'opérations.

De plus, la ville dispose d'un **Droit de Prémption Urbain**, c'est-à-dire d'acquisition, pour lui permettre l'aménagement de certains îlots, la création ou la restitution de passages ou encore la réalisation d'équipements.

A noter que le **P.S.M.V.** s'applique en complément des législations déjà existantes en matière de monuments historiques, de vestiges archéologiques, d'arrêtés de péril, d'enseignes, pré-enseignes et publicité.

Le **Secteur Sauvegardé** forme une seule zone dans le document graphique du **P.S.M.V.**, à laquelle s'appliquent les dispositions générales du règlement.

**Les dispositions réglementaires du P.S.M.V. visent :**

- **Aux protections du bâti** : immeubles et terrains protégés au titre des Monuments Historiques, l'ensemble du patrimoine civil architectural protégés au titre du Secteur Sauvegardé, éléments d'architecture intérieure, murs et clôtures ;
- **À la protection des espaces libres** : parcs et jardins privés, espaces urbains et cours privées ;
- **Aux mises en valeur du bâti conservé et des constructions nouvelles** ;
- **À la mise en valeur des espaces libres.**

Le **P.S.M.V.** est donc un outil réglementaire qui permet de mieux protéger l'héritage historique de la ville et de diffuser la connaissance du patrimoine troyen. Il est donc, avant tout, un instrument de présentation de l'authenticité patrimoniale.

## Les Procédures à suivre :

Quelque soient les règles établies, il est impératif de respecter les procédures administratives.

De plus, seule la délivrance d'actes administratifs vous permettra de bénéficier des avantages financier et fiscaux.

### Le Permis de Construire :

Le **Permis de Construire** est une autorisation d'édifier ou de modifier une construction, délivrée par le Maire au nom de la commune.

Il permet au service de l'urbanisme de s'assurer du respect par les constructeurs des règles d'urbanisme et de construction en vigueur.

*“Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit obtenir un permis de construire” Article L 421 du code de l'urbanisme.*

Donc, il s'agit :

- **D'une construction nouvelle ;**
- **D'une modification de construction existante :** changement de destination, façade, aspect extérieur, modification de volume, création de niveau supplémentaire...

Le formulaire de demande de permis de construire est à retirer à la Mairie. Il est examiné par les services compétents :

- Le service de l'Urbanisme pour les constructions hors du “Bouchon de Champagne” ;
- Le service du Secteur Sauvegardé pour les constructions dans le “Bouchon de Champagne”.

Dans les quinze jours suivant la remise du dossier, la décision de notification est adressée à la personne demandant le permis de construire.

**Pour être recevable, le dossier de demande de permis de construire doit être complet :** identité du demandeur, superficie et situation du terrain, nature et destination des constructions projetées, densité de la construction, identité et qualité de l'auteur du projet architectural, plans du projet architectural... Un dépôt de la demande et une information des tiers peuvent également être demandés.

Une fois l'instruction du dossier effectuée, la demande est instruite par les services de la commune durant un délai de deux mois, qui peut-être majoré.

Lorsque **l'autorisation de construire** est délivrée, il faut savoir qu'il ne confère pas pour autant le droit de construire.

En effet, *“le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol”, article L 112-1 du code de l'urbanisme.*

Le **permis de construire** confère donc le droit d'effectuer des travaux dans les limites du projet présenté par le demandeur, sous réserve du respect des règles et servitudes non sanctionnées par le permis de construire. En effet, il doit respecter les règles liées au code de l'urbanisme et celles relevant aussi du droit privé.

**Le permis de construire n'est valable que dans un délai de deux ans**, qui peut être prorogé d'un an.

Enfin, la mise en œuvre du permis de construire doit être portée à la connaissance de l'Administration, dans un délai de deux ans, et doit être strictement conforme au permis de construire.

Mais, il reste facultatif et est parfaitement cessible, du fait qu'il est attaché au sol et non à la personne.

### **Le Permis de Démolir :**

Parfois, la réalisation d'une construction neuve nécessite une démolition, et dans ce cas, le demandeur doit demander deux autorisations :

- Un **permis de construire** ;
- Un **permis de démolir**, rendu obligatoire par le Secteur Sauvegardé.

*Selon l'article L 430-1 du code de l'urbanisme : "Quiconque désire démolir tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir un **permis de démolir**. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et concessionnaires du service public de l'Etat, des départements, des communes comme aux personnes privées".*

La demande peut donc être présentée soit par le propriétaire du bâtiment ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exécuter les travaux, soit par une personne ayant la qualité pour bénéficier de l'expropriation du bâtiment.

La **demande de permis de démolir** comporte : l'identification du demandeur et les caractéristiques du bâtiment à démolir, un plan de situation comportant l'orientation des lieux, la localisation des terrains, un plan de masse des constructions à démolir, les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation du bâtiment, la surface du plancher hors œuvre nette, les motifs de l'opération projetée, la nature et l'importance des travaux en cas de démolition partielle.

Certaines pièces complémentaires peuvent être demandées dans certains cas.

Il faut savoir qu'une demande de **permis de démolir** doit impérativement être accompagnée d'une copie du projet ou de la convention de relogement des locataires ou occupants, ainsi que d'une notice précisant les conditions du relogement.

Lors de réception de la demande, elle est affichée par la Mairie.

Le délai d'instruction est de quatre mois.

Lorsque le **permis de démolir** est exigé, l'**Architecte des Bâtiments de France** doit être consulté afin de s'assurer que le bâtiment à démolir ne comporte pas de traces historiques.

Tout comme pour le permis de construire, la décision d'acceptation ou de refus du **permis de démolir** est prise par le Maire au nom de la commune. La décision peut-être également assortie de prescriptions.

Lorsque la décision est prise par le Maire, elle devient exécutoire quinze jours après sa transmission au préfet.

Mais il faut savoir que : *"l'absence de notification de la décision de l'administration dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la demande équivaut à l'octroi du permis de démolir"* article L 430-4 du code de l'urbanisme.

Le **permis de démolir** se périme si la démolition n'est pas entreprise dans un délai de cinq ans à compter de la notification de la décision.

### **La Déclaration de Travaux :**

Le code de l'urbanisme énumère six catégories de travaux qui, bien qu'entrant dans le champ d'application du permis de construire, en sont exemptés.

#### **Ces travaux exigent l'obtention d'une déclaration.**

Hormis les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, il existe cinq catégories de travaux qui font l'objet d'une **déclaration de travaux** auprès du maire de la commune **avant le commencement des travaux** :

- Les travaux de ravalement ;
- Les travaux sur les immeubles classés ;
- Certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ;
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire, et notamment les travaux créant une surface hors œuvre brute inférieure à 20 mètres carrés.

**La déclaration de travaux** est présentée à la mairie par le propriétaire du terrain, son mandataire ou la personne ayant qualité pour effectuer les travaux.

Elle est accompagnée d'un dossier comprenant un **plan de situation**, un **plan de masse** et **une représentation** de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées.

Des pièces complémentaires peuvent parfois être demandées.

**La déclaration et le dossier** sont établis en trois exemplaires et adressés au maire de la commune.

**La déclaration de travaux** fait l'objet d'une instruction plus courte que celle du permis de construire, ce **délai est normalement d'un mois**.

Dans certains cas, il peut être porté à deux mois.

**La déclaration de travaux** est instruite au nom de la commune puisqu'elle est dotée d'un **plan local d'urbanisme**.

Le maire fait connaître son avis lorsqu'il est défavorable ou est assorti par une demande de prescriptions, dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée.

**A défaut de réponse dans ce délai, la décision est réputée favorable.**

**La déclaration de travaux** produit ses effets pendant deux ans. Si les travaux ne sont pas entrepris dans ce délai ou s'ils sont interrompus pendant un délai supérieur à un an, ils deviennent caducs.

## Loi du 4 août 1962

La loi du 4 août 1962, dite « **loi Malraux** », affirme que les quartiers anciens valent, non seulement, par les quelques monuments prestigieux qui en constituent les points forts, mais aussi par une architecture plus modeste, qui, formant un tout cohérent, une ambiance architecturale et urbaine, peut être d'une exceptionnelle qualité.

S'attachant au **patrimoine urbain** considéré dans son ensemble, elle sort d'une stricte logique de conservation et vise à restaurer et revitaliser les centres qui donnent aux villes leur **identité culturelle**.

Elle met également en place un document opérationnel ; le « **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** » qui constitue :

- Le support de l'identification et de la protection du patrimoine urbain ;
- Le document d'urbanisme du **Secteur Sauvegardé** ;
- Le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain.

Extrêmement précis (à l'échelle du 1/500<sup>ème</sup> généralement), il détermine précisément les immeubles à démolir, à reconstruire à la suite d'études très précises en charge par l'Etat.

Dès qu'un **Secteur Sauvegardé** est créé et son périmètre déterminé, l'**Architecte des Bâtiments de France** (ABF) est investi d'un rôle de surveillance qui lui permet de surseoir à statuer sur les opérations qui lui paraissent compromettre l'avenir de la protection.

Une fois le plan publié et opposable aux tiers, l'**Architecte des Bâtiments de France** vérifie la conformité des opérations projetées.

### L'Architecte des Bâtiments de France :

Il veille à la cohérence des dispositions du **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** lors de son élaboration. Les travaux extérieurs et intérieurs du **Secteur Sauvegardé** lui sont soumis et les autorisations de construction, de démolition ou de modification ainsi que les projets d'implantation de publicités ou d'enseignes demandent un avis conforme de l'**Architecte des Bâtiments de France**.

Il examine les propositions d'avant-projet et guide les propriétaires ainsi que les architectes dans leurs démarches. Pour ce faire, il confronte le projet avec les dispositions du **P.S.M.V.**.

Après le dépôt de la demande administrative d'autorisation, il remet un avis conforme dans un délai de un mois.

Pour l'**A.B.F.**, l'intérêt architectural, l'attachement à un ensemble historique dans un contexte évolutif et la cohérence sont les maîtres mots. Il cherche en effet à restituer le style originel du bâtiment, avec le moins de modifications possibles pour faire le lien entre le passé et le présent.

*Selon la Charte de Venise de 1964, article 9 : "La restauration est une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques. Elle s'arrête là où commence l'hypothèse."*

### **Opérations de restauration immobilière dans le Secteur Sauvegardé :**

La restauration complète d'immeubles du **Secteurs Sauvegardé** entraîne la déduction de certaines dépenses spécifiques et peut imputer le déficit foncier sur le revenu global sans limitation de montant.

**Les immeubles concernés sont ceux situés dans le Secteur Sauvegardé ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.**

**Pour cela :**

- L'immeuble doit être affecté à l'habitation avant et après la réalisation de travaux ;
- L'opération de restauration doit être réalisée à l'initiative du ou des propriétaires de l'immeuble, ou d'une collectivité publique, ou d'un organisme chargé par elle de la restauration (organismes d'HLM, sociétés d'économie mixte...);
- L'opération doit avoir lieu dans le **Secteur Sauvegardé** ;
- Le propriétaire doit prendre l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant six ans ;
- Lorsque l'immeuble concerné par l'opération appartient à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés doivent prendre l'engagement de conserver leurs titres pendant six ans.

Les travaux de restauration immobilière réalisés sur des immeubles situés dans le Secteur Sauvegardé doivent **être réalisés en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti et avoir fait l'objet d'une autorisation spéciale qui doit intervenir avant le commencement des travaux.**

L'autorisation spéciale est délivrée par le préfet.

**Les dépenses déductibles sont :**

- L'ensemble des dépenses déductibles en application des règles de droit commun, visées par l'article 31-1 du code général des impôts. Cependant, cette liste n'est pas limitative et les propriétaires sont autorisés à déduire tous les frais qu'ils ont supportés, **à la condition qu'ils soient engagés en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu foncier imposable.**
- Certaines dépenses :
  - Frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration ;
  - Travaux de démolition ;
  - Travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
  - Travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble.

**L'imputation sur le revenu global ne concerne que les personnes imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.**

Sont imputables sur le revenu global les déficits résultant de l'ensemble des charges déductibles en application de l'article 31 du code général des impôts, supportés par le propriétaire à l'occasion de l'opération de restauration complète de l'immeuble bâti, à l'exclusion des intérêts d'emprunt.

## Les Subventions

Dans le cadre de la restauration de bâtiments, le propriétaire peut obtenir des subventions auprès de différents organismes.

Mais **attention**, les conditions d'attribution des subventions sont très variables :

**Il ne faut surtout pas avoir commencé les travaux pour y prétendre.**

### **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat :**

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (O.P.A.H.) est une action concertée entre l'Etat, l'**Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat** (A.N.A.H.) et une collectivité locale :

- Dans le but de requalifier dans son ensemble un quartier, des îlots, une ville, un secteur rural ;
- De réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements ;

Elle le permet en proposant aux propriétaires, sous certaines conditions, des taux majorés de subventions.

Une opération est précédée d'une étude « pré opérationnelle » qui en définit le périmètre ainsi que les moyens à mettre en œuvre.

L'**O.P.A.H.** fait l'objet d'une convention de cinq ans, de 1998 à 2002 pour la ville de Troyes, qui précise ses objectifs et le montant prévisionnel des aides financières qui seront accordées.

La première **O.P.A.H.** de la ville de Troyes (1993-1996) se situait au niveau de la tête du Bouchon de Champagne et la seconde (1998-2002) au niveau du corps du Bouchon pour :

- Résorber la vacance de l'Habitat ;
- Améliorer la qualité et le confort des logements ;
- Restaurer le patrimoine architectural.

Pour poursuivre le travail déjà accompli, la Ville de Troyes a décidé de relancer une nouvelle **O.P.A.H.** sur l'ensemble du Bouchon de Champagne. Celle-ci est prévue pour la période 2004-2009.

Dans le cadre de cette **O.P.A.H.**, les subventions de l'A.N.A.H., les aides de la région Champagne Ardenne, les subventions de la ville de Troyes, les prêts, les avantages fiscaux et les primes dépendent de nombreuses conditions et ne sont alloués que pour certains logements et pour certains types de travaux.

Dans tous les cas, pour bénéficier de ces aides, il faut :

- Etablir un dossier de demande de subventions ;
- Etablir parallèlement le dossier de demande d'autorisation administrative de travaux.

**Attention**, aucune aide ne sera accordée si :

- Les travaux de restauration ou d'amélioration des logements ne sont pas de qualité ;
- Les travaux sont commencés avant l'accord de la ville, de l'A.N.A.H. ou de l'Etat (en ce qui concerne les subventions de la D.R.A.C. sur les immeubles classés).

## **Subventions accordées dans le cadre d'une O.P.A.H.**

### **Vous êtes propriétaire d'un logement loué ou inoccupé :**

#### **Quels sont les logements concernés ?**

- Les logements construits depuis plus de 15 ans ;
- Les logements loués, à usage d'habitation principale ;
- Les logements loués en bail commercial que vous souhaitez transformer en bail d'habitation ;
- Les logements inoccupés ;
- Les transformations d'usage (par exemple, anciens bureaux ou commerces en logements).

#### **Quelles sont les conditions ?**

- Engagement de location pendant 9 ans ;
- Travaux obligatoirement réalisés par des entreprises ;
- Respect des prescriptions architecturales ;
- Maîtrise d'œuvre obligatoire.

#### **Quels types de travaux peuvent bénéficier de ces aides ?**

- Les travaux d'amélioration du confort intérieur (création de WC, salle de bains, électricité, isolation thermique...);
- Les travaux de rénovation plus lourds (murs, planchers...);
- Le ravalement, la restauration des façades et les menuiseries, la réfection des toitures, l'aménagement des cours intérieures ;
- La restitution des escaliers pourra bénéficier d'aides plus importantes (déplafonnement des travaux subventionnés) ;
- La réhabilitation d'anciens logements inoccupés (logements inoccupés au-dessus d'un commerce par exemple).

#### **Quelles sont les aides financières ?**

##### *1°) Les subventions de l'A.N.A.H. s'élèvent à :*

- 20% des travaux subventionnés HT pour les logements à loyers libres ;
- 35% des travaux subventionnés HT pour les logements à loyers conventionnés ;
- 50% des travaux subventionnés HT pour les logements conventionnés destinés à des ménages aux revenus modestes ;
- Suivant la qualité des opérations, les Travaux d'Intérêt Architectural (T.I.A.) pourront bénéficier d'aides plus importantes.

##### *2°) Les subventions de la ville de Troyes :*

- De 10 à 40% des travaux subventionnables pour le ravalement et la restauration des façades et toitures, visibles depuis le domaine public (ou depuis des cours accessibles au public en journée).

#### **Quels sont les avantages fiscaux ?**

- Le déficit foncier peut être, dans certaines limites, déduit du revenu global ;
- Les travaux réalisés dans le cadre de la loi Malraux peuvent, dans certains cas, permettre au propriétaire de déduire de son revenu global les déficits provenant de ces travaux.

**Vous êtes propriétaire occupant :**

**Quels sont les logements concernés ?**

- Les logements construits depuis plus de 15 ans ;
- Les logements destinés à l'habitation principale.

**Quelles sont les conditions ?**

- Travaux obligatoirement réalisés par des entreprises ;
- Respect des prescriptions architecturales ;
- Maîtrise d'œuvre obligatoire dans certains cas.

**Quels types de travaux peuvent bénéficier de ces aides ?**

- Les travaux d'amélioration du confort intérieur (création de WC, salle de bains, électricité, isolation thermique...);
- Les travaux de rénovation plus lourds (murs, planchers...);
- Le ravalement, la restauration des façades et des menuiseries, la réfection des toitures.

**Quelles sont les aides financières ?**

*1°) Les subventions de l'A.N.A.H. (selon les niveaux de ressources) s'élèvent à :*

- 20% du prix HT des travaux (plafonnés à 11 000 Euros) ;
- 35% du prix HT des travaux pour les foyers aux revenus plus modestes (plafonnés à 13 000 Euros).

*2°) Une aide complémentaire des caisses de retraites.*

*3°) Les subventions de la ville de Troyes :*

- De 10 à 40% des travaux subventionnables pour le ravalement et la restauration des façades et menuiseries toitures, visibles depuis le domaine public (ou depuis des cours accessibles au public en journée).

**Quels sont les avantages fiscaux ?**

- Le déficit foncier peut être, dans certaines limites, déduit du revenu global.

## **Les Monuments Historiques**

### **La législation des Monuments Historiques :**

**Au titre des monuments historiques (MH) :** Aux termes de la **loi du 31 décembre 1913** sur les monuments historiques, il existe deux niveaux de protection correspondant à deux catégories d'édifices :

*"Les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public" (art.1).*

Ils peuvent être classés en totalité ou en partie par décision du ministre chargé de la Culture, sur proposition de la **Commission supérieure des monuments historiques (CSMH)**.

*"Les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation" (art.2 modifié par décret du 18 avril 1961).*

Ils peuvent être inscrits sur l'**Inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH)** par arrêté du Préfet de région, sur proposition de la **Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS)**.

La procédure est initiée par les **Directions Régionales des affaires culturelles (DRAC)** et instruite à la suite d'un recensement ou d'une demande du propriétaire ou d'un tiers y ayant intérêt (collectivités locales, associations...).

Le dossier de protection est soumis pour avis à la **CRPS**. Sur la base de cet avis, le préfet de région décide de l'inscription par arrêté ou propose le classement au ministre chargé de la Culture.

L'arrêté d'inscription est préparé après la réunion du **CRPS** et signé par le préfet de région.

Si le classement est envisagé, le préfet de région prend un arrêté d'inscription à titre conservatoire. Le dossier est transmis au ministère et soumis à l'examen de la **CSMH** qui peut, soit proposer le classement, soit trouver suffisante l'inscription sur l'**ISMH**.

En cas de classement, le propriétaire est invité à formuler son accord par écrit. S'il refuse, le ministre chargé de la Culture peut engager la procédure du classement d'office par décret du Premier ministre après avis du Conseil d'État. En cas d'inscription, la décision peut être prise sans le consentement du propriétaire.

Tous les arrêtés de classement sont signés par le ministre chargé de la Culture.

### **Les Monuments Historiques à Troyes :**

A Troyes, de nombreux édifices et terrains sont classés et inscrits à l'inventaire supplémentaire des **Monuments Historiques** :

- La Cathédrale Saint-Pierre ;
- L'Église Saint-Pantaléon ;
- L'Ancien Hôtel-Dieu ;
- L'Abbaye Saint-Martin-ès-Aires ;
- La Maison de l'Orfèvre ;
- Le Kiosque à Musique ;
- La Maison du Boulanger ;

- L'Ancienne Abbaye Saint-Loup ;
- L'Hôtel du Petit Louvre...

Au titre **des Sites**, certains terrains et édifices sont protégés :

- La Place du Préau ;
- Certaines maisons anciennes dans le quartier de la Cathédrale et de l'église Saint-Nizier ;
- Certaines maisons anciennes près de l'église Saint-Jean et de l'Hôtel de Vauluisant ;
- Certaines maisons anciennes du quartier Saint-Urbain ;
- Le Monastère de la Visitation.

La législation des **Monuments Historiques** implique de nombreuses **servitudes**, c'est-à-dire des obligations exercées par la puissance publique sur les monuments classés, imposées au propriétaire.

Il faut donc faire très attention à cette législation et en prendre connaissance si vous vous portez acquéreur d'un édifice, d'un terrain ou d'un site protégés au titre de cette loi.