

# DEMEURE HISTORIQUE

LA REVUE DES MONUMENTS HISTORIQUES



DOSSIER

**Les maires face au patrimoine  
quels engagements ?**

Numéro

**215**

Tiré à part

Décembre 2019



**SAINT-ASTIER**  
LA CHAUX, L'EXCELLENCE POUR LA VIE

Entreprise familiale et indépendante depuis plus d'un siècle, basée au cœur de la Dordogne.

A vos côtés pour sauvegarder et mettre en valeur le Patrimoine Bâti de votre Ville.

Chaux Hydrauliques Naturelles Pures.

Solutions Techniques pour réparer, assainir et décorer les façades de caractère.

## LETTRE ouverte

à Mesdames et Messieurs les candidates et candidats aux élections municipales

PAR OLIVIER DE LORGERIL, PRÉSIDENT DE LA DEMEURE HISTORIQUE

**E**n 2020, vous souhaitez vous engager pour nos villes, nos villages et nos territoires ! Si vous êtes élus, votre fonction vous placera au cœur de la vie quotidienne de nos communes. Vous porterez alors la responsabilité de gérer de façon durable le cadre de vie de nos concitoyens.

Le patrimoine, qu'il soit en mains publiques ou privées, fait partie intégrante de notre environnement et participe de ce cadre de vie, à qui il confère une identité et des racines. Il contribue au rayonnement tant économique que culturel de l'ensemble des territoires.

Face à la multitude des contraintes, notamment économiques et budgétaires, que vous devrez affronter, quels engagements êtes-vous prêts à prendre pour le patrimoine ? Quelle place consacrez-vous dans vos décisions à la sauvegarde de ce patrimoine auquel les Français affirment de manière croissante leur attachement ? Quels arbitrages serez-vous prêts à faire face à des projets éoliens

ou urbanistiques susceptibles de dénaturer le patrimoine et les paysages ? Comment comptez-vous encourager les porteurs de projets économiques et innovants destinés à soutenir la pérennité du patrimoine ? Enfin, quelles actions entendez-vous mener pour le patrimoine dont vous serez le détenteur ? Chaque décision que vous prendrez, pour ou contre le patrimoine, aura un impact esthétique et culturel, mais également économique et social. Il est important d'en mesurer dès à présent toute la portée.

Les communes, dont vous aurez la charge, sont les principaux propriétaires de monuments historiques en France, avec les propriétaires privés représentés par La Demeure Historique. À travers l'action permanente de ses adhérents et de ses délégués répartis sur l'ensemble du territoire, La Demeure Historique s'engage à œuvrer à vos côtés car nous avons une responsabilité commune avec les élus d'aujourd'hui et de demain : celle de conserver, de restaurer, de préserver ce patrimoine de toute atteinte, mais aussi celle de le partager avec le public et de le transmettre.

Dès lors, nous comptons sur la ténacité dont certains de vos prédécesseurs ont fait preuve pour toujours agir dans le sens du respect de ce patrimoine dont André Malraux disait : « *Le gouvernement a souhaité que l'action par laquelle sera sauvé ce patrimoine français illustre soit assumée par le peuple de France à travers ses élus.* »<sup>1</sup>

En tant que dépositaires d'un patrimoine porteur de valeurs fortes, nous sommes prêts à ce que notre engagement mutuel participe à la pérennisation et au développement d'une France, fière d'un patrimoine protégé et de paysages préservés pour que notre pays continue à être la première destination touristique au monde. Et vous, êtes-vous prêts à prendre vos responsabilités ?



© Laurence de Terline

[www.saint-astier.com](http://www.saint-astier.com)

(1) Présentation du projet de loi de programme relatif à la restauration des grands monuments historiques à l'Assemblée nationale en 1961.



© Alain Cassaigne

La Demeure Historique représente, accompagne et conseille les acteurs du patrimoine que sont les propriétaires gestionnaires de monuments et jardins historiques ou remarquables privés.

Une expérience reconnue au service d'une double mission :

- Actions et propositions auprès des pouvoirs publics
- Expertise, formation et conseil auprès des adhérents

La force d'un réseau :  
150 délégués et référents thématiques

La revue *Demeure Historique* :  
Un autre regard sur le patrimoine

[www.demeure-historique.org](http://www.demeure-historique.org)

## Composition du conseil d'administration

### Président

- **Olivier de LORGERIL**  
Château de La Bourbansais (Ille-et-Vilaine)

### Secrétaire général et Trésorier

- **Gilles BAYON DE LA TOUR**  
Abbaye de Doue (Haute-Loire)

### Vice-présidents

- **Patrice CAHART**  
Manoir de La Fresnaye (Orne)
- **Évelyne de FRANCLIEU**  
Château de La Croix-Saint-Leufroy (Eure)
- **Baudouin MONNOYEUR**  
Château de La Croix-Saint-Leufroy (Eure)
- **Arnaud TOURTOULOU**  
Château d'Émalleville (Eure)
- **Alexandre de VOGÜÉ**  
Château de Vaux-le-Vicomte (Seine-et-Marne)

### Présidents d'honneur

- **Henri-François de BRETEUIL**  
Château de Breteuil (Yvelines)
- **Jean de LAMBERTYE**  
Château de Cons-la-Grandville (Meurthe-et-Moselle)

### Administrateurs

- **Bernard BAJOLET**  
Château d'Ouge (Haute-Saône)
- **Irina BOULIN-GHICA**  
Maison Lamy à Paris (Seine)
- **Etienne de BRYAS**  
Château de Mauvières (Yvelines)
- **Jérôme CALVET**  
Château de Filières (Seine-Maritime)
- **Roland de CALONNE**  
Château d'Avesnes (Somme)
- **Hugues de CHABANNES**  
Château d'Avrilly (Allier)
- **Guillaume GARBE**  
Château de Carneville (Manche)

### • Lancelot GUYOT

Châteaux de la Ferté-Saint-Aubin et de Saint Brisson-sur-Loire (Loiret)

### • Isabelle d'HARCOURT

Château de Beaufossé (Orne)

### • Jean-Charles d'HARCOURT

Château d'Orcher (Calvados)

### • Christophe LAUVERGEON

Château de la Roche-Noyant (Maine-et-Loire)

### • Marie de LA VILLE-BAUGÉ

Château de La Roche (Nièvre)

### • Cecilia de MONTALEMBERT

Château de Lassay (Mayenne)

### • Louis-Jean de NICOLAY

Château du Lude (Sarthe)

### • Richard de WARREN de ROSANBO

Château de Rosanbo (Côtes d'Armor)

## Le bail emphytéotique, une solution pour les collectivités territoriales ?

Le bail emphytéotique permet à une collectivité territoriale de conserver le bien dans son patrimoine tout en cédant pour une longue durée l'animation du lieu à un preneur/emphytéote qui s'épargne le poids financier d'une acquisition pour se consacrer à la mise en place de son projet commercial et culturel.

Le groupe immobilier Patrice Besse, spécialisé dans la vente et l'expertise en France de tout édifice de caractère, propose d'accompagner les collectivités territoriales dans leurs projets de cession de leur patrimoine immobilier.

En savoir plus à propos du bail emphytéotique ?

CONTACTEZ NOUS



À Granville, en cession sous forme de bail emphytéotique au profit de la commune,  
l'imposante église Saint-Paul, de la fin du 19ème siècle

Cession en exclusivité

30 000 €



# LES MAIRES FACE AU PATRIMOINE

## quels engagements ?

### Sommaire

La cité médiévale de Sainte-Suzanne (Mayenne), qui rassemble sur son territoire des monuments appartenant à la commune, au conseil départemental de la Mayenne et à des particuliers, veille sur un paysage totalement préservé.

© Dominique Vernier - Mayenne Tourisme

François Baroin, le potentiel de la pierre	p. 28
Le maire, acteur majeur de la commune	p. 30
Le maire, protecteur du patrimoine ?	p. 32
Le pouvoir de police du maire	p. 38
Les maires et la fiscalité locale	p. 40
Didier Lechien, le sens patrimonial	p. 42
Le patrimoine, instrument de développement local	p. 46
Maire et propriétaire privé	p. 51

L'incendie de Notre-Dame de Paris a marqué les esprits : il faut entretenir, restaurer, surveiller nos monuments ; en un mot, les choyer. Alors que l'attachement des Français au patrimoine a une fois de plus été mis en lumière dans l'élan de solidarité qui a suivi le drame, et à l'approche des élections municipales qui se tiendront les 15 et 22 mars 2020, la revue *Demeure Historique* propose un état des lieux du rôle du maire en matière de protection du patrimoine.<sup>1</sup>

**DOSSIER RÉALISÉ PAR CATHERINE BONAMY, DIRIGEANTE DE CBC XII, MARIE-ANTOINETTE GUÉRARD, JURISTE FISCALISTE À LA DEMEURE HISTORIQUE, OLIVIER DE LORGERIL, PRÉSIDENT DE LA DEMEURE HISTORIQUE, MARGUERITE NATTER, HISTORIENNE DE L'ART, LINE TOUZEAU-MOUFFLARD, MAÎTRE DE CONFÉRENCES EN DROIT PUBLIC, UNIVERSITÉ DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE, ALEXANDRA PROUST, JURISTE À LA DEMEURE HISTORIQUE, FLORENCE TRUBERT, RÉDACTRICE EN CHEF, ARMELLE VERJAT, DÉLÉGUÉE GÉNÉRALE DE LA DEMEURE HISTORIQUE.**

Entretenir un monument, évaluer un projet de construction dans un espace protégé, autoriser une manifestation culturelle et festive autour d'un édifice emblématique de la commune : les obligations, les responsabilités, mais aussi les opportunités, ne manquent pas pour les maires désireux de s'engager pour le patrimoine. Acteurs dont les missions réelles sont souvent méconnues et les pouvoirs souvent redoutés, les maires sont titulaires d'attributions variées qu'ils remplissent alternativement au profit ou aux dépens du patrimoine. Les élections municipales à venir sont l'occasion de faire le point sur leurs compétences et les actions qu'ils sont susceptibles de mener en faveur du patrimoine.

(1) Cf. « Concilier mandat électoral et engagement patrimonial » par Christel de Noblet dans *Demeure Historique* N° 191.





## FRANÇOIS BAROIN le potentiel de la pierre

François Baroin est, depuis 2014, président de l'Association des maires de France (AMF) et maire de la ville de Troyes depuis 1995. Il nous livre sa vision du patrimoine à travers cette double fonction.

PROPOS RECUEILLIS PAR FLORENCE TRUBERT,  
RÉDACTRICE EN CHEF

« Dans la fonction du maire, il y a la construction d'un pont entre l'histoire locale et l'élaboration d'un projet qui conduit le territoire vers son avenir », affirme François Baroin  
© Arnaud Février pour l'AMF

**Florence Trubert :** L'association que vous présidez accompagne, depuis 1907, les maires de France et les présidents d'intercommunalités. Pouvez-vous nous en rappeler les principales missions ?

**François Baroin :** L'AMF, association reconnue d'utilité publique, assure deux missions : l'accompagnement des maires dans leurs fonctions et la représentation auprès des pouvoirs publics. La première mission consiste, en lien avec les associations départementales de maires, à proposer conseils, informations et échanges sur les responsabilités municipales. La seconde vise à construire la « République décentralisée » en conduisant un dialogue sincère

et exigeant avec l'État et les institutions européennes.

**F. T. :** Avez-vous un rôle d'accompagnement ou de conseil auprès des maires de communes propriétaires de monuments historiques ?

**F. B. :** L'AMF est saisie par ses adhérents d'un panel très large de questions, dont celle-ci. Nous apportons un conseil juridique mais nous menons aussi un travail d'orientation vers des structures spécialisées ou vers les administrations compétentes.

**F. T. :** Quelle articulation existe-t-il entre L'Association des maires de France, celle des maires ruraux de France (AMRF), qui représente les maires des communes de moins de 3 500 habitants, et l'Association des petites villes de France (APVF), qui fédère les villes de 2 500 à 25 000 habitants ?

**F. B. :** L'AMF regroupe la

quasi-totalité des maires et des présidents d'intercommunalités, ce qui permet d'engager avec l'État un dialogue solide sur des bases partagées et unitaires au-delà des différences démographiques. Il s'agit d'une réponse efficace à toute tentation de jouer les uns contre les autres. L'AMF a choisi d'impliquer dans sa gouvernance les associations catégorielles pour favoriser la cohérence des positions exprimées au nom du bloc local.

**F. T. :** L'assemblée générale 2019 de l'AMRF s'est tenue à Najac (Aveyron) sur le thème « La culture au cœur du village ». Quel est le regard posé par les maires sur le patrimoine ? Ce dernier est-il considéré comme un réel facteur d'attractivité pour les territoires ?

**F. B. :** Le développement des festivals, des expositions et du spectacle vivant en lien avec le patrimoine démontre le potentiel

économique et touristique de la pierre. Les équipes municipales, qui inscrivent leurs projets dans un contexte de ressources locales, sont particulièrement mobilisées. Pour autant, la question du financement est bien réelle.

**F. T. :** Quelles relations entretenez-vous avec La Fédération nationale des collectivités territoriales (FNCC), notamment pour construire une politique culturelle commune avec les autres collectivités que sont les conseils départementaux et les conseils régionaux ?

**F. B. :** L'AMF est naturellement dans l'échange et le partage avec la FNCC mais aussi l'Assemblée des départements de France et Régions de France. Nous tenons enfin au principe de subsidiarité. C'est localement qu'émergent les projets, leurs structurations et leurs cofinancements.

**F. T. :** La responsabilité des maires et des présidents d'intercommunalités en matière de patrimoine culturel a été renforcée, notamment par les lois LCAP et Elan. Quelle est votre position sur ce sujet ? Quelles relations les maires entretiennent-ils avec les services de l'État ? Les maires considèrent-ils le patrimoine historique comme un atout ou comme une contrainte ?

**F. B. :** L'architecte des bâtiments de France apporte une expertise indépendante et permet d'enrichir la qualité de la décision publique. Pour autant, la compréhension mutuelle des enjeux et des responsabilités ne résulte pas des textes, mais des pratiques et des personnalités en présence. S'agissant du patrimoine, les

maires en sont les promoteurs naturels car il participe à l'affermissement d'une identité locale et constitue un élément de cohésion. Dans la fonction du maire, il y a incontestablement la construction d'un pont entre l'histoire locale et l'élaboration d'un projet qui conduit le territoire vers son avenir.

**F. T. :** Vous êtes également, depuis 1995, maire de la ville de Troyes, surnommée « la ville aux mille couleurs » en raison de la richesse de son patrimoine. Quelles mesures avez-vous prises en faveur de ce patrimoine, accusé il y a quelques années d'avoir subi une opération de façadisme ?

**F. B. :** Depuis de nombreuses années, avec ses partenaires, la ville de Troyes a engagé une politique volontariste en faveur de la conservation et de la mise en valeur de son patrimoine. La ville avait la conviction que la requalification des espaces publics en centre-ville devait être accompagnée par des opérations de sauvegarde de son patrimoine bâti. Elle a donc impulsé cette dynamique par la restauration de nombreux édifices communaux : églises, bâtiments civils, anciens hôtels particuliers, maisons à pan de bois. Ces premières réalisations, dont la maison du tourisme, conjuguées aux requalifications des rues et places, mais aussi aux opérations de mise en lumière, ont permis aux Troyennes et aux Troyens de retrouver une fierté et un intérêt pour les richesses et les secrets de notre patrimoine. Ainsi, depuis près de vingt ans, avec l'architecte des bâtiments de France mais aussi avec les associations, les promoteurs, les investisseurs et les architectes,



la ville a engagé des discussions avec les propriétaires et a adopté un règlement de secteur sauvegardé pour réaliser des opérations prenant en compte la richesse du patrimoine local, son histoire et les savoir-faire locaux. En vingt ans, plus de 50 millions d'euros ont été investis sur le patrimoine privé, dont près de 22 millions d'euros d'aides publiques. Ces opérations ont concerné près de 1 000 logements. Sur la question du façadisme, la priorité de la ville de Troyes et de ses partenaires a été de préserver l'unité des rues. Nous avons suscité la reconstruction en cohérence avec les habitations voisines et dans le respect des techniques traditionnelles. Notre intention a été de proposer un cadre de vie harmonieux, de préserver une ambiance, de mettre en valeur des gestes architecturaux et de porter des projets novateurs résolument contemporains. ■

En vingt ans, plus de 50 millions d'euros ont été investis pour le patrimoine privé de la ville de Troyes sur environ 1 000 logements.  
© DR

“ Les maires sont les promoteurs naturels du patrimoine qui participe à l'affermissement d'une identité locale et constitue un élément de cohésion.



## LE MAIRE acteur majeur de la commune

PAR LINE TOUZEAU-MOULARD, MAÎTRE DE CONFÉRENCES EN DROIT PUBLIC,  
UNIVERSITÉ DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE

Jérôme Gaumet, maire de Pionsat (Puy-de-Dôme), est chargé de la partie Renaissance du château, propriété de la commune.  
© Jérôme Gaumet

La protection du patrimoine s'est construite en France comme une affaire d'État. Pourtant, l'implication du maire est indispensable à la préservation et à la valorisation des monuments. Les fonctions qu'il exerce méritent un éclairage.

### Le maire, acteur polymorphe de la protection du patrimoine

Parmi les réactions suscitées par l'incendie qui a ravagé une partie de la cathédrale parisienne le

15 avril dernier, celles liées au remplacement de la flèche et au financement des réparations ont pu éclipser les craintes exprimées par de nombreux maires. Quelle serait leur responsabilité si un même drame touchait l'église de leur commune ? La partition que doit jouer le maire pour protéger le patrimoine communal est complexe car il intervient à des titres divers

“ La partition que doit jouer le maire pour protéger le patrimoine communal est complexe.

et ne mesure pas toujours l'étendue ni la multiplicité de ses propres obligations. D'autant plus que des textes récents les ont faites évoluer, comme la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) de 2017 ou la loi dite Elan de 2018.

Le maire est en effet le premier élu de la commune, ce qui lui confère des pouvoirs propres ou lui permet d'agir après délibération du conseil municipal. Il est par ailleurs le représentant de l'État dans la commune. Les compétences du maire touchent aussi bien à l'urbanisme, à la sécurité, au logement qu'à l'environnement. Au titre du patrimoine, par exemple dans l'instauration d'une protection, il est tantôt acteur principal, à l'initiative, tantôt acteur secondaire, simple voix consultative. Sans oublier que le maire agit, de surcroît, comme propriétaire, au nom de la commune, voire en son nom personnel.

### Les communes, principales propriétaires des monuments historiques

Car les communes sont le premier propriétaire de monuments historiques en France (46%) : églises, hôtels de ville, châteaux, parcs, etc. En cette qualité, les communes sont responsables de la préservation de ces immeubles mais aussi des meubles protégés, comme tout propriétaire de monument historique, sous le contrôle de l'État. L'engagement des maires en faveur du patrimoine, indispensable à sa protection et à sa valorisation, suppose une bonne maîtrise des différentes facettes de ce qui s'apparente à un réel métier.

### Les maires dépossédés de leurs attributions ?

Les communes sont encouragées à se regrouper au sein d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), avec ou sans fiscalité propre. Les principales formes de groupement, différenciées essentiellement par leur nombre d'habitants, sont la communauté de communes, la communauté d'agglomération, la communauté urbaine et la métropole. Ces établissements disposent de compétences d'attribution que les communes leur transfèrent, pour certaines de façon obligatoire. Par exemple, est attribuée à une communauté de communes la compétence en matière d'aménagement de l'espace et donc l'élaboration du plan local d'urbanisme. Dans bon nombre de cas, ce n'est donc plus le maire qui délivre les autorisations d'urbanisme, mais le président du conseil de communauté. Les maires conservent cependant systématiquement leur pouvoir de police générale.



Le château de Najac participe à l'attractivité de cette commune classée parmi les plus beaux villages de France.  
© DR

“ Les compétences du maire touchent aussi bien à l'urbanisme, à la sécurité, au logement qu'à l'environnement.

### LES PRINCIPALES PRÉROGATIVES DU MAIRE

Compétences exercées au nom de l'État	Compétences exercées au nom de la commune (compétences propres, déléguées par le conseil municipal ou exercées en exécution de délibérations du conseil municipal)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Officier d'état civil.</li> <li>Officier de police judiciaire (contraventions par exemple).</li> <li>Auxiliaire des pouvoirs publics (évacuation des populations par exemple).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Titulaire du pouvoir de police générale : assurer le bon ordre, la sécurité, la sûreté, la salubrité et la tranquillité publiques.</li> <li>Titulaire de pouvoirs de polices spéciales : par exemple, urbanisme (délivrance des autorisations), circulation et stationnement, établissements recevant du public, édifices menaçant ruine, affichage (publicité, enseignes et pré enseignes).</li> <li>Gestionnaire du domaine communal.</li> </ul>



## LE MAIRE protecteur du patrimoine ?

PAR LINE TOUZEAU-MOULARD, MAÎTRE DE CONFÉRENCES EN DROIT PUBLIC,  
UNIVERSITÉ DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE

La protection au titre des monuments historiques est dite à première vue purement étatique : le préfet, ou le ministre de la Culture, décide de l'inscription ou du classement, autorise et contrôle toute intervention sur les monuments. C'est passer un peu vite sur le rôle que peut et doit jouer le maire dans la préservation des monuments historiques, et plus largement du patrimoine.



### À LIRE

#### L'ÉOLIEN ET L'ÉLU

Guide réalisé par Olivier Dubar et Louis Landrot, administrateurs du collectif d'associations de Bourgogne-Franche-Comté (ACBFC)

[acbfc.blogspot.com](http://acbfc.blogspot.com)



## Témoignage

### Le patrimoine tourangeau

PAR FRANÇOISE AMIOT, ADJOINTE AU MAIRE DE TOURS

aux finances, à l'aménagement urbain, au domaine de la ville, au patrimoine et à l'archéologie, jusqu'en 2017, et candidate pour la mairie de Tours en 2020.



© Christophe Becker

#### • Les monuments historiques, une question majeure pour la ville de Tours

Les monuments historiques occupent une place centrale à Tours, riche en bâtiments protégés. La valorisation de son patrimoine lui assure un rayonnement au-delà de la métropole. Toutes mes délégations étaient concernées : les finances (dépenses d'entretien, de mise en valeur) ; l'urbanisme pour les autorisations de travaux ; le domaine, car nombre de ces monuments historiques, relevant du domaine privé de la ville de Tours, pouvaient, comme pour le château du Plessis-lès-Tours, être proposés à la vente ; le patrimoine et l'archéologie.

#### • Le rôle de la ville pour les monuments historiques privés

Il existe à Tours des monuments privés majeurs, comme l'hôtel Tristan, qui appartenait à la ville avant d'être vendu à un privé, ou l'hôtel Mame, remarquablement restauré. La ville n'apporte aucun financement aux monuments historiques privés qui sont sur son territoire, mais en suit précisément les travaux de restauration, en lien avec l'architecte des bâtiments de France (ABF). Certaines actions, encore trop peu fréquentes à Tours, comme la présentation du patrimoine au public scolaire, mériteraient d'être encouragées.

#### • Patrimoine et urbanisme : des confrontations ?

Les confrontations entre monuments historiques et projets d'urbanisme faisaient partie de mon quotidien et étaient surveillées par la Direction régionale des affaires culturelles (Drac). J'avais mis en place des ateliers d'urbanisme préalablement aux dépôts des permis de construire « sensibles » de manière à éviter des polémiques, ateliers auxquels participait systématiquement l'ABF d'Indre-et-Loire, dès lors que des monuments historiques risquaient de se trouver en covisibilité avec un projet d'urbanisme. J'ai été alors désignée par le maire comme unique interlocutrice, de l'ABF et de la Drac, pour toutes les questions d'urbanisme et d'architecture.

#### Identifier le patrimoine

Certes, la place du maire dans l'établissement de protections au titre des monuments historiques est mineure ; pour autant, il détient des moyens d'influence non négligeables. L'initiative de l'inscription ou du classement d'un bien lui est ouverte. Il peut aussi, en tant qu'élu, être membre de la commission régionale (CRPA) ou nationale (CNPA) du patrimoine et de

l'architecture, qui rend des avis sur les projets d'inscription, de classement et sur certains projets de délimitation des abords. Faute d'en faire partie, il peut y être entendu au nom de la commune lorsque cette dernière est concernée par un projet de décision. La délimitation du périmètre des abords – le périmètre classique de 500 mètres ne s'applique plus que par défaut – constitue une autre occasion d'intervenir :

désormais, le préfet demande à la commune de proposer un projet de périmètre lors de l'inscription d'un monument. Il est aussi possible d'en changer la délimitation à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) ; la commune doit alors être consultée.

Dans le même esprit, la commune a vu son implication dans les espaces protégés

Page de gauche :  
La loi autorise le préfet à confier au maire l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur.  
© Semur-en-Auxois/DR

### Attention à la validité des règlements...

Les anciens secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont été automatiquement remplacés par les sites patrimoniaux remarquables créés par la loi LCAP de 2016, assurant le maintien dans le temps des plans de gestion de ces espaces. Mais attention, certains de ces outils peuvent s'avérer inapplicables du fait de réformes postérieures. En témoigne le jugement rendu par le tribunal administratif de Versailles le 14 septembre 2019<sup>(2)</sup> : le juge a considéré que la disposition du plan de sauvegarde selon laquelle la conservation de certains immeubles était impérative, empêchant de façon générale toute modification, n'était plus légale depuis une évolution législative datant de 2000<sup>(3)</sup>. Cette disposition ne pouvait donc fonder l'opposition du maire à la déclaration préalable de travaux réalisée par des propriétaires qui souhaitaient installer un ascenseur.

(2) TA Versailles, 14 septembre 2019, n° 1802694, C+.

(3) Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 complétée par l'ordonnance n° 2005-864 du 28 juillet 2005.

“ Le maire peut proposer un projet de décision à l'ABF.



La commune dispose aussi de ses propres outils de protection comme le plan local d'urbanisme (PLU).  
© Saint-Emilion/  
Florence Trubert

## Un dialogue indispensable entre maires et propriétaires de monuments historiques

Outre les échanges informels, mais plus productifs que l'on pourrait le croire, les propriétaires de monuments historiques ont tout intérêt à se tenir au courant des enquêtes publiques ouvertes à l'occasion de la délimitation d'un périmètre des abords ou d'un site patrimonial remarquable, de l'élaboration ou de la révision de plans tels que le PLU, le PSMV ou le PVAP, comme dans les processus d'autorisation d'implantation d'éoliennes et autres projets à impact environnemental. Ces enquêtes – leur ouverture est indiquée sur l'affichage municipal – permettent non seulement de s'informer sur le projet de décision, mais aussi de faire entendre sa voix. Le commissaire-enquêteur doit en effet consigner les remarques du public qui peuvent entraîner une modification du projet avant son adoption.

évoluer. Elle peut prendre l'initiative de création d'un site patrimonial remarquable (SPR) ; son accord est nécessaire dans le cas contraire et un décret en Conseil d'État s'impose pour procéder au classement du site. La loi autorise même à présent le préfet à lui confier l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), contrairement à ce qui était prévu pour les anciens secteurs sauvegardés, et soumet le choix de l'architecte à son accord. L'État lui apporte alors une assistance technique et financière. C'est elle qui arrête le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) élaboré faute de PSMV ou sur les zones non couvertes par ce dernier. C'est enfin au sein de la commission locale du site patrimonial remarquable que la commune, par l'intermédiaire de ses élus, exerce

une influence sur la teneur des plans et leur application. Enfin, la commune dispose de ses propres outils de protection. Le PLU comporte au besoin des zones à protéger pour leur intérêt patrimonial, notamment en l'absence de SPR. C'est un moyen, pour le maire, non seulement de fixer des règles relatives à l'aspect des constructions au regard de la mise en valeur du patrimoine, mais aussi d'identifier des immeubles ou espaces, bâtis ou non, dont l'intérêt culturel, architectural ou historique, justifie des règles particulières permettant leur préservation ou leur restauration. Dans les communes ne disposant pas de PLU, le conseil municipal peut dans le même esprit identifier des éléments présentant un intérêt patrimonial et définir des prescriptions assurant leur protection.

## Tribune

### Les communes françaises, en perte d'identité ?

PAR LE BÂTONNIER ALAIN DE LA BRETESCHE,  
PRÉSIDENT DE PATRIMOINE ENVIRONNEMENT



© DR

La génération à laquelle j'appartiens a vécu dans la critique permanente

de toutes sortes de commentateurs, à propos du nombre très élevé (36 000) des communes françaises issues des paroisses de l'Ancien Régime et du découpage révolutionnaire.

Nous regardions avec envie les réformes auxquelles se livraient nos voisins européens. Après avoir longtemps hésité, la France a créé quantités de lois confuses aboutissant à la radicalité la plus grande : nous avons (hors métropoles et hors environ communautés urbaines) 1001 intercommunalités !

Le dernier projet de loi<sup>4</sup>, actuellement en discussion devant le Parlement, propose un toilettage homéopathique. Les petits maires seront mieux rémunérés, ils seront assurés contre les procès, et la crèche de leur progéniture sera prise en charge pendant les longues

réunions de l'intercommunalité... Mais le sentiment profond, c'est une perte considérable d'identité. Qui est capable de dire le nom de la nouvelle entité où il habite : Blavet, Bellevue Océan, Roi Morvan, Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux ? Dans les 160 communes du Pays basque aujourd'hui réunies autour de Bayonne, il y a 160 églises au milieu d'un village : combien demain ?

C'est la communauté de communes qui dispose de la compétence touristique la plus vaste, celle qui permet la création des zones dans lesquelles on investira.

Certes, une commune qui estime que son patrimoine protégé est insuffisamment traité pourra opérer un retrait partiel mais avec quel argent ?

Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) décideront de la politique des paysages. Les chemins pour se rendre au bourg, ne seront financés par « l'interco » que s'ils sont « d'intérêt intercommunal ».

Certes, la nouvelle loi impose un conseil des maires ; mais s'il y a

soixante maires dans ce conseil, qui aura le dernier mot ?

Les villes centres dont nous rencontrons les élus qui supportent la charge du site patrimonial remarquable, trouvent que leurs villes sœurs profitent de la situation mais sont peu enclines à partager les coûts.

Les Allemands, tout en saluant l'efficacité économique de leurs réformes, constataient que les populations estimaient que l'on avait porté atteinte à la proximité des citoyens et des pouvoirs...

Comme d'habitude, nos études d'impact ont laissé beaucoup de trous dans la raquette !

■ [patrimoine-environnement.fr](http://patrimoine-environnement.fr)



## À SAVOIR

Patrimoine Environnement et Sites & Cités remarquables organisent tous les deux ans le concours « Entrées de ville et reconquête de franges urbaines » : prochaine édition en 2021.

[www.concours-entreesdeville.com](http://www.concours-entreesdeville.com)

## L'avis du maire, un avis qui compte

Les avis donnés par différentes instances en amont de la prise de décision administrative, même lorsqu'ils sont simplement consultatifs, comptent. En février 2018, la cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé illégal le permis de démolir d'une maison accordé par l'État au motif que la maison avait été partiellement endommagée par la tempête Xynthia<sup>5</sup>. La cour s'est appuyée sur l'avis défavorable du maire de Saint-Pierre-d'Oléron (Charente-Maritime) selon lequel, seul le soubassement de la maison avait été inondé, sans que soient altérés les éléments attestant l'intérêt patrimonial de la maison en tant que bâti balnéaire caractéristique.

(4) Relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

(5) CAA Bordeaux, arrêt 16BX00971 -1<sup>re</sup> chambre – 8 février 2018 - Association Le Clapotis.



Interview de Ghislain Collas de Chatelperron, maire du Veurdre (Allier).

“ Le maire doit être le gardien, et le promoteur du patrimoine de sa commune.

**Marguerite Natter : Le Veurdre, commune rurale de 496 habitants, comprend plusieurs monuments historiques. Quelles sont vos responsabilités en la matière ?**

**Ghislain de Chatelperron :** Le Veurdre se trouve sur la rivière Allier avec sur son territoire trois monuments privés et protégés au titre des monuments historiques : la chapelle Saint-Mayeul, les châteaux de la Beaume et de Beauegard. L'église n'est pas protégée mais présente un mobilier intérieur classé. Ma responsabilité, en tant que maire, est de veiller d'abord au bon entretien du patrimoine communal en respectant la qualité du bâti régional.

**M. N. : Quelle importance attachez-vous au patrimoine, au regard de projets urbains ou énergétiques, peu compatibles avec la protection du patrimoine et des paysages ?**

**G. C. :** Le patrimoine est un vecteur de développement touristique, même dans une petite commune comme la nôtre. Avec le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Allier, nous avons mené en 2016 une réflexion avec les habitants pour mettre en valeur nos atouts historiques, humains, géographiques et architecturaux. Nous sommes donc très vigilants sur l'installation d'éventuels parcs éoliens auxquels je m'oppose, car dans notre région, les critères de vitesse de vent requises ne sont pas

atteints. Les projets d'installation d'éoliennes confinent à l'anarchie sans réflexion territoriale sérieuse.

**M. N. : Quelles actions sont menées en faveur du patrimoine et quel est leur impact pour la mairie ?**

**G. C. :** En 2018 est née une association pour la mise en valeur du patrimoine vernaculaire et immatériel de notre commune. Elle joue, auprès de la municipalité, un rôle d'aiguillon et montre que le patrimoine est l'affaire de tous et pas seulement d'un maire ! Nous intervenons en proposant soit des subventions ciblées, soit des aides techniques. Par exemple, le conseil municipal est à l'initiative de l'installation de quinze panneaux sur le patrimoine du Veurdre. En 2020, nous créerons un sentier pédagogique qui présentera la

faune et la flore du bocage grâce à des financements croisés de la communauté d'agglomération de Moulins et de l'Europe.

**M. N. : Êtes-vous concerné par le transfert de certaines compétences patrimoniales à l'échelle de l'intercommunalité ?**

**G. C. :** Faire partie de la communauté d'agglomération Moulins Communauté est moteur car nous bénéficions du label Pays d'art et d'histoire, notamment au travers de la famille de Bourbon, notre ADN. Moulins Communauté participe activement à la valorisation de notre patrimoine. Au-delà de son faible pouvoir réglementaire, le maire doit être le gardien et le promoteur du patrimoine de sa commune, mémoire vivante d'un passé qui doit faire sens encore aujourd'hui. ■



Au Veurdre, la Maison de la Batellerie abrite un musée consacré aux mariniers et charpentiers en bateaux de l'Allier.  
© Maison de la Batellerie

### Protéger et valoriser le patrimoine

Entre les mains du maire, d'autres instruments lui offrent l'opportunité de participer à la protection et à la valorisation du patrimoine. Il s'agit en premier lieu de la compétence qu'il détient dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'occasion s'y trouve d'accorder une attention spécifique au patrimoine non protégé, aux espaces remarquables, aux vues et aux perspectives.

“ Les propriétaires de monuments historiques ont tout intérêt à se tenir au courant des enquêtes publiques.

Certes, cette compétence est encadrée pour certains immeubles tels que les monuments inscrits ou ceux situés aux abords d'un monument ou dans un SPR, l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF) étant requis. Mais de récents textes<sup>6</sup> ont renforcé ici le rôle des maires – l'affaiblissement de l'ABF a d'ailleurs été regretté. Le décret du 21 juin 2019, adopté en application de la loi Elan, dispose que le maire peut proposer un projet de décision à l'ABF pour les travaux en SPR ou aux abords de monuments historiques, projet qu'il transmet avec le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt de ce dossier.

Cela impose d'être réactif mais renforce indubitablement la position du maire. Rappelons également qu'aujourd'hui les maires ont le droit de contester l'avis rendu par l'ABF en saisissant le préfet de région ; les pétitionnaires doivent pour leur part attendre que l'autorité compétente ait rendu sa propre décision pour interpellier le préfet. Prolongeant la volonté de concertation qui entoure cette procédure, le décret du 21 juin 2019 permet au préfet de région, sur demande, de saisir un médiateur.

Mais attention ! En tout état de cause, le maire peut refuser la délivrance d'une autorisation pour des motifs autres que patrimoniaux. Il importe de ne pas oublier que le maire doit défendre l'intérêt local, et que ce dernier ne se résume pas au patrimoine... Intérêts environnementaux, économiques ou sociaux ne rejoignent évidemment pas toujours les intérêts du patrimoine. C'est peut-être d'ailleurs l'un des avantages des communes qui développent des politiques culturelles dynamiques : sensibilisés au patrimoine, qui se révèle un atout indubitable des actions culturelles et touristiques (cf. p. 26 du dossier), les maires se montrent plus attentifs à sa protection dans l'exercice de l'ensemble de leurs compétences. ■



Najac, labellisé «Grans site Occitanie» conjugue la protection du patrimoine et de l'environnement.  
© DR

(6) Loi LCAP, loi Elan et décret n° 2019-617 du 21 juin 2019 relatif aux abords de monuments historiques, aux sites patrimoniaux remarquables et à la dispense de recours à un architecte pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole, JO du 22 juin 2019.

# LE POUVOIR DE POLICE du maire

PAR LINE TOUZEAU-MOUFLARD, MAÎTRE DE CONFÉRENCES EN DROIT PUBLIC,  
UNIVERSITÉ DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE



Le maire est chargé de la sécurité des personnes dans les monuments qualifiés d'établissements recevant du public (ERP).

© Isabelle de Beauvais

Le maire exerce, à titre préventif, des pouvoirs de police relativement étendus. Titulaire du pouvoir de police générale, il est garant de l'ordre public sur le territoire de la commune, ce qui l'oblige à prendre toute mesure nécessaire à la sécurité, à la salubrité ou à la tranquillité par exemple. À ce pouvoir s'en ajoutent d'autres assez divers, qui, de manière indirecte, influencent la protection du patrimoine.

## Conserver le patrimoine

Le rôle joué par le maire en matière de conservation des monuments historiques, prérogative étatique, est modeste ; il croît pour les

autres formes de protection du patrimoine, lorsque le maire met en œuvre certaines de ses compétences au profit de cette protection. Ainsi, le maire a la charge de la police de l'affichage et élabore le règlement de publicité de la commune. La publicité est interdite sur les monuments historiques<sup>7</sup> : le maire peut étendre cette interdiction, par exemple, à tout immeuble présentant un caractère historique, artistique, pittoresque. Les enseignes et préenseignes sont interdites sur les monuments historiques ou encore en site patrimonial remarquable : le maire peut déroger sous certaines conditions à ces interdictions,

par exemple en acceptant une préenseigne pour un monument ouvert à la visite.

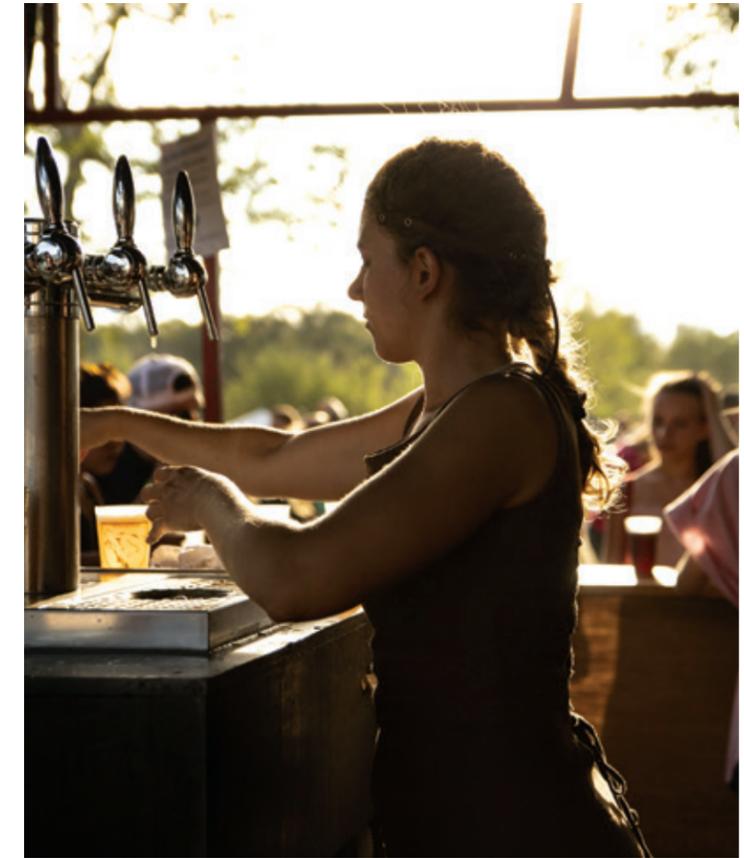
Le maire assure par ailleurs la police des édifices menaçant ruine. Il doit à ce titre faire contrôler les immeubles ne présentant pas les garanties de solidité nécessaires ou comportant un risque d'effondrement ; il peut prescrire leur réparation ou leur démolition. Cette police ne concerne pas les monuments classés. Elle s'applique en revanche aux monuments inscrits ou situés en site patrimonial remarquable, l'avis de l'architecte des bâtiments de France étant simplement requis. Le maire chapeaute également les visites des hommes de l'art

dans les immeubles lorsque y sont réalisés des travaux soumis à autorisation d'urbanisme, afin de veiller au respect des autorisations délivrées et des prescriptions y étant éventuellement attachées.

Enfin, c'est encore le maire qui est chargé de la police de la circulation et du stationnement ! Une compétence à ne pas négliger, *a fortiori* lorsqu'est fait le choix d'accueillir du public.

## Partager le patrimoine

Les monuments historiques accueillant du public, de façon temporaire ou permanente, sont de plus en plus nombreux. Le soutien des maires à ce type de projet est un atout indiscutable. Mais il importe de rappeler que les maires agissent ici avant tout dans le souci de protéger les personnes. Dans cette perspective, ils sont responsables de la sécurité des immeubles qualifiés d'établissements recevant du public (ERP). La législation vise le risque incendie et le risque de panique. Les travaux ayant pour objet la construction ou la modification d'immeubles afin de permettre l'accueil du public nécessitent une autorisation spécifique, le plus souvent le permis de construire délivré après avis d'une commission de sécurité présidée



Lors d'une manifestation ponctuelle, une buvette avec vente d'alcool ne peut être ouverte qu'après autorisation à la mairie.  
© Clémence d'Ogny

par le maire. Il prendra aussi, si nécessaire, un arrêté ultérieur de fermeture de l'établissement si les conditions de sécurité ne sont plus satisfaisantes.

Autre sujet d'inquiétude pour la protection des personnes, et autre pouvoir exercé par le maire : la réglementation des débits de boissons. Bien qu'assouplie en 2015, cette réglementation

contraint le propriétaire d'un monument qui envisage la vente de boissons alcoolisées à obtenir une licence. Sont concernées la vente sur place ou à emporter comme l'organisation de repas. Les buvettes organisées ponctuellement, à l'occasion de fêtes communales par exemple, commandent aussi la délivrance d'une autorisation par le maire.■

## Le plan d'action

### « sécurité cathédrales »

Le ministère de la Culture a publié le 17 octobre 2019 un plan d'action destiné à vérifier et, le cas échéant, réassurer la sécurité des cathédrales. Un tableau de bord listant les différents acteurs est dressé. Les maires sont concernés au regard de l'aménagement des voies d'accès pour les secours, de l'alerte ou de l'évacuation des personnes ; ils auront aussi à valider, en tant qu'autorité de police, le cahier des charges d'exploitation définissant les modalités d'utilisation usuelle et exceptionnelle de l'édifice. Le plan fournit également des informations permettant de suivre la mise en sécurité des cathédrales situées sur le territoire de leur commune (de quoi rassurer leurs administrés !) et constitue un modèle de plan à établir pour assurer la sécurité des églises dont ils ont la charge.

(7) Des exceptions sont prévues, notamment l'affichage sur les monuments historiques peut être autorisé lorsqu'ils font l'objet de travaux en application de l'article L. 621-29-8, du code du patrimoine.



## LES MAIRES et la fiscalité locale

PAR MARIE-ANTOINETTE GUÉRARD, JURISTE FISCALISTE À LA DEMEURE HISTORIQUE

Entre la suppression de la taxe d'habitation et la revalorisation des valeurs de références locatives, la fiscalité locale fait couler beaucoup d'encre. Quel rôle le maire et le conseil municipal jouent-ils dans la fixation des impôts locaux que payent les redevables ?

### Principes en matière de fiscalité locale

Les impôts locaux auxquels peut être soumis le propriétaire d'un immeuble, qu'il soit protégé ou non au titre des monuments historiques, sont principalement la taxe

d'habitation, la contribution économique territoriale (CET) destinée aux entreprises, les taxes foncières (sur propriété bâtie et non bâtie) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

L'élément commun de ces cinq taxes est la valeur locative cadastrale qui sert de base d'imposition. Pour le foncier bâti, cette valeur a été calculée en 1970, et fait l'objet de réévaluations au moyen de coefficients d'actualisation. Les constructions postérieures à 1970, ainsi que les travaux changeant la consistance ou l'affectation d'un immeuble

sont évalués à leur date et ensuite réévalués annuellement selon l'évolution d'ensemble.

La qualification d'un immeuble comme « maison exceptionnelle » peut avoir une incidence sur la valeur locative. Celle-ci peut en effet alors être fixée par comparaison à des immeubles hors de la commune, eux-mêmes extraordinaires, ou à défaut peut être déterminée par voie d'appréciation directe<sup>8</sup>.

Selon l'administration fiscale, présentent notamment un caractère exceptionnel « les immeubles que leur caractère architectural, leurs

La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation concernera notamment les maisons exceptionnelles, comme ici à Noyers-sur-Serein.  
© DR

dimensions, leur mode de construction placent hors de la classification générale prévue pour les locaux d'habitation »<sup>9</sup>, ce qui devrait inclure la plupart des monuments historiques, bien que jusqu'à présent, l'application de ce principe ait été assez restrictive.<sup>10</sup>

Les valeurs locatives des locaux professionnels (qui ne concernaient que certains monuments historiques) viennent d'être révisées. Cette opération s'est déroulée sans difficultés apparentes, les augmentations de valeur ayant été lissées sur dix ans. Une révision générale des valeurs des locaux d'habitation est à l'étude (cf. À savoir ci-contre).

### Les prérogatives du maire

Si le maire n'intervient pas directement pour le calcul de la valeur locative cadastrale, il y participe par le biais de la commission communale des impôts directs (cf. encadré ci-contre) ; et, surtout, il détient, avec son conseil municipal, un rôle essentiel dans la fixation des taux des impôts locaux, dans les limites fixées par la loi. En cas d'intercommunalité, les communes conservent leur pouvoir de voter les taux (de la taxe d'habitation et des taxes foncières). S'y ajoute un taux additionnel, généralement adopté par l'établissement de coopération intercommunale (EPCI).

Les collectivités devant faire face à la suppression progressive de la taxe d'habitation des résidences principales, il est à craindre que certaines ne compensent leur perte de recettes par une hausse du taux des taxes foncières. ■

## Enlèvement des ordures ménagères : taxe ou redevance ?

Pour financer la collecte des déchets, les collectivités territoriales disposent d'une alternative : la taxe ou la redevance.

La taxe dite d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)<sup>11</sup>, recouvrée en même temps que la taxe foncière, sur les propriétés bâties, se calcule sur la base de la valeur locative cadastrale.

La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) répond, quant à elle, à une logique de service rendu, et prend en compte la quantité de déchets produits.

Il revient au conseil municipal de choisir l'une ou l'autre de ces solutions. Le cas échéant, le choix revient à l'intercommunalité, sachant que toutes les communes rattachées à celle-ci seront alors soumises au même régime.

Les communes et les EPCI ont la possibilité de plafonner la valeur locative des locaux à usage d'habitation retenue pour le calcul de la TEOM, ce plafonnement n'ayant cependant pas d'incidence pour le calcul de la taxe foncière.



© Florence Trubert

## Commission communale des impôts directs

La commission communale des impôts directs participe à la détermination des tarifs d'évaluation des propriétés non bâties et de la valeur locative des propriétés bâties (locaux à usage professionnel ou d'habitation). Elle est susceptible également d'intervenir en matière contentieuse<sup>12</sup>.

Elle est composée, selon la taille de la commune, de 7 à 9 membres, dont le maire ou l'un de ses adjoints. Les autres commissaires sont désignés parmi les contribuables, par le directeur départemental des finances publiques, sur proposition du conseil municipal<sup>13</sup>.

Son avis est consultatif : l'administration fiscale peut donc retenir des évaluations différentes, mais tient compte le plus souvent des conclusions de la commission.



### À SAVOIR

L'article 52 du projet de loi de finances pour 2020 fixe les modalités de révision des valeurs locatives de l'ensemble des locaux d'habitation. Le Parlement discutera des résultats en 2024 et les contribuables recevront leurs premiers avis d'imposition fondés sur les nouvelles bases en 2026. Pour les locaux présentant un caractère exceptionnel, la méthode d'évaluation proposée par Bercy est, dans sa version actuelle, irréaliste et pénalisante. Des discussions sont en cours. [www.demeure-historique.org/actualites](http://www.demeure-historique.org/actualites)



La Demeure Historique suit les réformes en cours et formulera des propositions pour faire valoir les particularités des monuments historiques. Elle met en place des référents en matière d'impôts locaux, qui informeront et aideront les adhérents sur le fonctionnement et les évolutions de la fiscalité locale.

(8) Article 324 AB de l'annexe III au CGI.

(9) BOI-IF-TFB-20-10-40, 10 déc. 2012.

(10) Pour plus de précisions, cf. la fiche « Impôts locaux des habitations à caractère historique » de La Demeure Historique.

(11) CGI, art. 1522. (12) BOI-CF-CMSS-10, 12 sept. 2012. (13) CGI, art. 1650.

# DIDIER LECHIEN

## le sens patrimonial

Didier Lechien est maire de la commune nouvelle de Dinan depuis 2014 et vice-président de Dinan agglomération. Au cours de ces six années de mandat riche en péripéties patrimoniales, il aura contribué à dynamiser la ville à travers des actions de valorisation qui méritent d'être soulignées.

PROPOS RECUEILLIS PAR OLIVIER DE LORGERIL, PRÉSIDENT DE LA DEMEURE HISTORIQUE



*Le patrimoine s'impose à nous mais il n'interdit pas la modernité. Au contraire, parce qu'il témoigne de la capacité des hommes à s'élever, illustration de leur ingéniosité et de leur talent de bâtisseurs, il nous invite à inventer, à innover, à construire ce monde meilleur auquel tous nous aspirons, affirme Didier Lechien.*  
© Spoon Production

**Olivier de Lorgeril : La ville de Dinan est dépositaire d'un patrimoine remarquable. Quels sont les moyens mis en place pour le valoriser ?**

**Didier Lechien :** La commune nouvelle de Dinan compte 75 monuments historiques protégés, la plus grande enceinte urbaine médiévale de Bretagne, 115 maisons en pan de bois et un site patrimonial remarquable (SPR) parmi les plus étendus de France.

Ces patrimoines font partie de l'ADN de Dinan et constituent le cadre de vie des Dinannais. Notre politique en matière de patrimoine ambitionne de ne surtout pas faire de la ville un « musée à ciel ouvert » mais de permettre aux habitants de vivre dans le XXI<sup>e</sup> siècle en respectant les témoignages du passé.

La valorisation de ces patrimoines passe par plusieurs actions, inscrites dans nos engagements pour le label Ville d'art et d'histoire :

- sensibiliser les habitants à la qualité de leur cadre de vie ;
- développer des actions pour faire connaître ces patrimoines ;
- coordonner les initiatives locales en s'appuyant sur l'expertise des services municipaux.

Le maire donne sa vision et coordonne les acteurs des projets.

**O. L. : Deux événements ont gravement touché ce patrimoine : en 2015, l'effondrement d'une partie des remparts de la ville, et, en 2019, l'incendie du restaurant chez la Mère Pourcel, aménagé dans une maison du XV<sup>e</sup> siècle. Comment envisagez-vous leur**

**restauration et quels modes de financement avez-vous mis en place ?**

**D. L. :** La nature de ces deux accidents est assez différente.

- L'effondrement d'une partie des remparts ne concernait qu'une dizaine de mètres linéaires sur une enceinte de plus de 2 300 mètres. Si le chantier de restauration a concerné les courtines adjacentes sur environ 200 mètres, une restauration « à l'identique » s'imposait.

- Pour la maison de la mère Pourcel, il faut davantage parler d'une reconstruction que d'une restauration. Intellectuellement, cela pose beaucoup de questions et il est trop tôt pour affirmer quelle est la meilleure solution. En revanche, je souhaite que les Dinannais s'emparent de cette question durant l'année 2020.

Les modes de financement seront similaires avec nos partenaires institutionnels : l'État et la région Bretagne. Pour le rempart, un appel au mécénat populaire avait rencontré un franc succès et, avec l'incendie chez la Mère Pourcel, la ville de Dinan a intégré le programme de la Fondation du Patrimoine

« Plus jamais cela ». Enfin, l'immeuble étant assuré, une expertise déterminera les responsabilités ainsi que les plafonds d'indemnisation.

**O. L. : Qu'a révélé l'étude du géomètre-expert sur l'effondrement des remparts ?**

**D. L. :** Elle a confirmé qu'un tiers de l'enceinte et deux tours appartenaient à une centaine de propriétaires privés.

En parallèle, la ville de Dinan a confié à un architecte du patrimoine une double mission :

- dresser un état sanitaire des éléments de l'enceinte appartenant aux particuliers ;
- identifier les parcelles susceptibles de faire l'objet d'un parcours patrimonial avec la réouverture d'une partie du chemin de ronde. La ville ne souhaite pas mettre en place une politique d'expropriation, le rachat se fera sur la base du volontariat. Pour les propriétaires qui ne souhaiteraient pas vendre, ou dont les parcelles ne sont pas concernées, un accompagnement sera mis en place en leur facilitant les démarches d'instruction des dossiers et d'identifications des financements existants.

**O. L. : La commune étant propriétaire de plusieurs monuments historiques, quelles sont les problématiques auxquelles vous êtes confronté ?**

**D. L. :** Notre problématique est double :

- celle de l'entretien et de la conservation de ces édifices est la plus complexe car elle nécessite de faire des choix. Sur la période 2015-2020, nous avons voté un programme



La politique en matière de patrimoine ambitionne de permettre aux habitants de vivre dans le XXI<sup>e</sup> siècle en respectant les témoignages du passé.

© Alexandre Lamoureux

La reconstitution du restaurant chez la Mère Pourcel sera l'occasion de réaliser un chantier école exemplaire.

© DR

pluriannuel qui a permis la réalisation de 40 opérations ;

- celle de leur exploitation touristique. En 2019, le château et la tour de l'horloge ont accueilli 80 000 visiteurs et généré 350 000 euros de recettes de fonctionnement.

Ces deux approches se rejoignent : les monuments doivent être dans un état sanitaire satisfaisant pour répondre à la réglementation des établissements recevant du public (ERP).

Enfin, la connaissance et la

valorisation sont au cœur de nos actions car les publics sont en recherche de sens.

**O. L. : Un quart du budget de la ville est consacré au patrimoine. Quelle en est la répartition ?**

**D. L. :** Sauf année exceptionnelle, la ville consacre effectivement chaque année 25 % de son budget annuel d'investissement au patrimoine. Le service du patrimoine représente 3 % de la masse salariale de la collectivité. Parmi les projets récents, citons

À droite, de haut en bas :  
La ville de Dinan accompagne les propriétaires en leur attribuant une subvention et en les orientant vers d'autres aides financières.  
© Alexandre Lamoureux

L'étude sur l'effondrement des remparts a confirmé qu'un tiers de l'enceinte et deux tours appartenaient à une centaine de propriétaires privés.  
© Alexandre Lamoureux

Le parc naturel régional saura s'imposer comme le meilleur outil pour concilier le patrimoine bâti et naturel et le développement du territoire.  
© DR

la rénovation et la nouvelle scénographie du château, la restauration des vitraux de l'église Saint-Malo, la création du trésor d'orfèvrerie religieuse, ou encore l'entretien courant des monuments classés (environ 300 000 euros chaque année).

**O. L. : La commune intervient-elle en cofinancement sur des programmes de restauration concernant des monuments privés ?**

**D. L. :** La ville de Dinan accompagne les propriétaires privés de deux manières :  
- une subvention municipale (10 % du montant des travaux, avec un plafond de 2 000 euros) peut être attribuée aux propriétaires de bâtiments protégés au titre des monuments historiques ou identifiés comme « à conserver/à restaurer » dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur du SPR.

Sont concernés : les travaux de ravalement et de restauration de façade, les restaurations de

menuiseries extérieures, de toitures et de cheminées et les ouvrages de ferronneries.

- les services patrimoniaux et urbanismes accompagnent les particuliers vers les aides financières autres : État, région, Fondation du Patrimoine, etc.

**O. L. : La ville compte 15 000 habitants et accueille 600 000 touristes par an. Quelles sont les retombées directes en termes d'économie ?**

**D. L. :** L'attractivité touristique de Dinan constitue un levier économique important et les retombées se retrouvent auprès de l'hôtellerie-restauration et des commerces.

Depuis plusieurs années, Dinan est sortie de la saisonnalité touristique. Si l'on excepte le mois de janvier, il n'y a plus de morte-saison. Le cœur de l'activité reste concentré sur la période juin-septembre, mais la ville est de plus en plus fréquentée sur les « bords de saison » et le développement

des animations de Noël ont fait du mois de décembre une période très fréquentée.

La restauration et l'entretien de notre patrimoine soutiennent aussi l'activité de nombreuses entreprises et artisans locaux, contribuant à la création d'emplois non délocalisables. Par ailleurs, la richesse patrimoniale de Dinan a incité de nombreux artistes et artisans d'art à s'y installer, démontrant ainsi que le patrimoine est un atout déterminant pour l'attractivité de la ville.

**O. L. : La ville se situe également au sein d'un patrimoine naturel de qualité. Une partie des bords de la Rance est classée au titre des sites et répertoriée dans le réseau Natura 2000. Comment conciliez-vous le développement de la ville et la préservation du patrimoine bâti et naturel ?**

**D. L. :** La révision du règlement de notre SPR devra permettre de prendre en compte des problématiques qui n'existaient pas en 1996, comme le développement durable. Faire évoluer le règlement permettra d'apporter aux Dinannais du centre historique des solutions qui ne sont pas autorisées aujourd'hui.

Il peut s'agir de l'autorisation d'ouverture de puits de lumière dans des immeubles très sombres du centre historique, de la mise en place de solutions innovantes en matière d'isolation ou de la prise en compte de l'énergie photovoltaïque... La réhabilitation du bâti ancien s'inscrit comme l'une des meilleures politiques en termes de développement durable : l'inertie thermique des constructions antérieures

aux années 1950 est bien réelle. Enfin, les vertus des matériaux et techniques de construction traditionnels (le bois, la pierre, la terre...) ont été redécouvertes ces dernières années. Protéger le patrimoine est donc parfaitement compatible avec la construction de la ville de demain.

À l'échelle de la vallée de la Rance, le parc naturel régional saura s'imposer comme le meilleur outil pour concilier le patrimoine bâti et naturel et le développement du territoire.

**O. L. : Quels sont votre vision et vos projets pour maintenir un équilibre entre la protection du patrimoine de votre ville avec les impératifs liés à la gestion d'une collectivité ?**

**D. L. :** Les éléments du patrimoine, qu'il soit bâti, naturel ou immatériel, sont porteurs de l'histoire et de la mémoire des générations qui nous ont précédées. Ils constituent autant de points d'ancrage, notamment pour les jeunes générations. Ils créent le lien social entre les territoires qui les portent et les communautés qui les entourent. Nous sommes les dépositaires de ce patrimoine, mais nous avons surtout l'immense responsabilité de le faire vivre et de le transmettre. L'avenir d'une ville comme Dinan ne peut sereinement se construire en ignorant ce patrimoine. Il s'impose à nous. Mais il n'interdit pas la modernité. Au contraire, parce qu'il témoigne de la capacité des hommes à s'élever, illustration de leur ingéniosité et de leur talent de bâtisseurs, il nous invite à inventer, à innover, à construire ce monde meilleur auquel tous nous aspirons. ■



“ Protéger le patrimoine est donc parfaitement compatible avec la construction de la ville de demain. ”

## Une offre au-delà de la ville

La destination régionale « *Dinan Cap Fréhel* » intègre la découverte de monuments privés comme le fort La Latte, le château de Combourg ou le château et le parc de la Bourbansais. Ces monuments bénéficient d'actions de promotion menées par « *Terres Emeraude* », entité qui regroupe les différents offices de tourisme du territoire. Situés de 15 à 45 mn de Dinan, ces trois sites sont valorisés sur ses supports de communication et intégrés dans son offre commerciale.





## LE PATRIMOINE, instrument de développement local

PAR CATHERINE BONAMY, DIRIGEANTE DE CBC XII

Le patrimoine est aujourd'hui considéré dans de nombreux territoires comme un atout important de leur croissance, une ressource spécifique non délocalisable ! Cela est d'autant plus vrai lorsque le maire s'empare de cette question en développant une véritable politique afin d'encourager toute action visant à valoriser le patrimoine. Lié à un héritage à transmettre, témoin de l'histoire locale, le patrimoine est de plus en plus perçu comme un bien collectif dont l'existence et l'usage peuvent avoir des conséquences positives sur l'économie du territoire. Il aide de surcroît à la transmission de savoir-faire spécifiques. Le patrimoine constitue le cœur d'un écosystème, créateur de lien social, d'emplois et de revenus. Il est instrument de développement local lorsqu'une campagne de restauration, faisant intervenir

### Le festival Jordi Savall, à l'abbaye de Fontfroide, un impact sur le territoire

Ce festival annuel attire plus de 3 000 personnes dont une clientèle régulière d'Américains et de Canadiens.

La qualité et la notoriété du festival, dans un lieu emblématique du Narbonnais, renforcent la destination et génèrent des retombées économiques pour le territoire, en particulier dans l'hébergement et la restauration.



Page de gauche :  
Les activités  
organisées à  
l'abbaye de  
Fontfroide  
participent à la  
vie du territoire.  
© Rogier Fackeldey

“ La pleine efficacité et pérennité de l'ouverture au public sont conditionnées par un partenariat actif avec les collectivités.

des entreprises du bâtiment, est créatrice d'emplois et lorsque sont organisées des activités touristiques génératrices de fréquentation dont bénéficient les territoires.

#### Des activités touristiques polymorphes et attrayantes

Le patrimoine attire des visiteurs par la conjonction de la communication et de l'accessibilité au plus grand nombre autour d'une pluralité d'offres. Les propriétaires, suivant leurs objectifs, leurs moyens et l'intérêt du monument, disposent pour cela de plusieurs outils.

- Un premier panel d'outils est intimement lié au monument et à son histoire.

Une offre de visite enrichie de médiation, allant des visites libres ou guidées jusqu'à des applications numériques développées dans plusieurs langues, est la base de l'attraction d'un monument.

Des expositions temporaires fidélisent la clientèle touristique locale. Le propriétaire élabore là le socle de son projet de monument.

En complément, pour les familles, des animations sont organisées pendant les vacances et, au-delà, des activités pédagogiques pour les enseignants et les élèves des établissements scolaires locaux. Cette offre culturelle renouvelée fait vivre le monument, mais aussi son territoire, en particulier en dehors des périodes estivales. Le sentiment d'appartenance au territoire s'en trouve ainsi renforcé.

Enfin, l'organisation de manifestations cible de nouveaux publics qui, potentiellement, peuvent choisir cette destination pour assister à un événement particulier dont la renommée ouvre d'autres horizons, comme à l'abbaye de Fontfroide (Aude).

- Un second panel d'outils va renforcer l'attraction du lieu et générer de nouvelles sources de profit pour le patrimoine et pour son territoire. Il s'appuie sur ses forces vives.

Prolongement de l'expérience de visite, la création d'une boutique permet aux visiteurs de repartir avec un souvenir du monument, mais aussi plus largement du territoire.

L'ouverture d'un espace de restauration, depuis le kiosque ouvert en période estivale dans le parc jusqu'à la restauration avec service à table, rallonge la durée de visite sur place et contribue à attirer des visiteurs de plus loin.

Cette mise en œuvre nécessite des moyens humains, valorise des producteurs locaux qui promeuvent leur savoir-faire.

L'hébergement en chambres d'hôtes ou en gîte est un autre moyen de retenir des touristes sur le territoire. Suivant la taille et la configuration du lieu, il est parfois possible d'envisager une



© A Verger - CRT - Centr Val de Loir

## Langeais, une ville de 4 500 habitants autour de son château

En dix ans, la ville de Langeais (Indre-et-Loire), a connu une progression de plus de 15 % de sa population. Les nouveaux arrivants bénéficient d'un cadre de vie agréable, animé, avec des commerces de proximité et une offre de restauration ouverte toute l'année.

La ville a adapté son plan de circulation, a créé des parkings avec notamment un arrêt minute, un parking vélos – le monument se trouve sur le parcours La Loire à vélo, et accompagne les porteurs de projet dans la création d'hébergements, de commerces et de lieux de restauration.

“ Des élus capables de porter des politiques cohérentes d'attractivité.

activité hôtelière qui attire des clientèles plus lointaines et crée des emplois locaux, à l'exemple de la véritable destination développée par le propriétaire du château de Kergroadez (Finistère).

Tous ces outils au bénéfice du patrimoine créent du trafic et de la consommation dans son territoire. Le maire peut favoriser l'ouverture toute l'année et les jours fériés de la majorité des lieux patrimoniaux, ce qui contribue, à animer villes et villages. Toutefois, la pleine efficacité et la pérennité de l'ouverture au public sont conditionnées à un partenariat actif avec les collectivités, et notamment avec la commune.

### Le développement local, fruit de la mise en valeur du patrimoine

L'exploitation du patrimoine, comme la mise en œuvre des outils de valorisation rappelés précédemment, nécessitent main-d'œuvre, savoir-faire et entreprises qui, le plus souvent,

sont locales. Elles créent ainsi de l'emploi, des revenus, et accroissent l'attractivité du territoire. Dans cette dynamique, les restaurateurs, les hébergeurs, les commerces de proximité, qui savent s'adapter pour capter les flux touristiques, créent à leur tour des emplois, en particulier, en haute saison.

De la même façon, les chantiers de restauration d'un monument historique – taille de pierre, marbrerie, charpente, menuiserie... – confortent la situation économique d'entreprises spécialisées et permettent de conserver des savoir-faire bien souvent ancestraux.

Le patrimoine bien géré, outre ses revenus propres, contribue à la production de valeur, issue par ordre d'importance de l'activité hôtelière, de la restauration, puis des commerces de proximité, comme c'est le cas aux portes du château de Brissac (Maine-et-Loire) ou pour le département de l'Aube, qui bénéficie de l'attraction

du château de Vaux avec ses 25 000 visiteurs par an.

Le patrimoine est aussi un atout, en particulier dans des petites villes, lorsqu'il attire de nouveaux habitants à la recherche d'un cadre de vie agréable et de qualité avec des commerces de proximité. La présence d'un monument historique ouvert au public conforte la pérennité des commerces. Mais il faut pour cela une volonté politique qui se traduit souvent par l'aménagement du centre-ville, un plan de circulation et un soutien aux entrepreneurs. Une ville dotée d'un patrimoine historique est spontanément plus attrayante surtout si celui-ci est ouvert au public.

Le développement local se mesure également à la présence de résidents secondaires, attirés sur le territoire par un patrimoine bâti et naturel de qualité. Ils contribuent à augmenter les revenus des artisans du bâtiment, des commerces locaux et des

## Peut-on ouvrir un monument historique le dimanche ?

par Alexandra Proust, juriste à La Demeure Historique

L'ouverture d'un commerce sans salarié est toujours possible le dimanche, sauf décision préfectorale expresse l'interdisant. En revanche, dès lors que ce commerce emploie des salariés, il faut prendre en considération le principe du repos hebdomadaire imposé en général le dimanche (L3132-3 du code du travail). Ce principe connaît cependant plusieurs dérogations : permanentes en raison de la nature de l'activité de l'établissement, conventionnelles (conventions collectives ou accords d'entreprise), géographiques (zones touristiques par exemple), ou encore des dérogations accordées par le préfet ou le maire. Dans ce dernier cas, « les dimanches du maire » (article L.3132-26 du code du travail) permettent à un maire d'autoriser l'ouverture collective des commerces sur sa commune au maximum 12 dimanches par an.

Dans le cas des monuments historiques privés ouverts au public, il existait un flou, non pas sur l'ouverture du monument en tant que tel, mais sur la possibilité de faire travailler les salariés le dimanche. La Demeure Historique a obtenu une clarification du ministère du Travail, qui a confirmé que ces monuments, assimilés à des musées, bénéficient d'une dérogation de droit (article R.3132-5 du code du travail). Cette dérogation est donnée à certains établissements dont le fonctionnement ou l'ouverture sont rendus nécessaires par les contraintes de la production, de l'activité ou par les besoins du public. Ce type de dérogation permet aux propriétaires-gestionnaires de pouvoir employer par roulement des salariés le dimanche dans le cadre de l'ouverture du monument.

Cette dérogation vaut pour l'ouverture du monument et toutes les activités connexes qui y sont développées : boutique, restauration...

ressources fiscales locales. Enfin, un cadre de vie et une identité locale forte placent un territoire en situation d'attirer des entreprises, comme aux Herbiers (Vendée). À une époque où les nouvelles technologies permettent de relier les centres de production ou plus simplement de télétravailler, cette faculté est à la portée des élus capables de porter des politiques cohérentes d'attractivité. Il convient de souligner l'importance, pour le propriétaire d'un patrimoine qu'il souhaite valoriser, d'entretenir et de développer de bonnes relations avec tous les niveaux de collectivités locales, facilitateurs incontournables aux différents stades de croissance.

Auparavant, le propriétaire se sera attaché à faire partager par la population une vision commune du patrimoine de leur territoire. Cette vision sera d'autant mieux partagée qu'elle aura été élaborée avec eux : ce patrimoine, hérité de leur histoire, leur permet d'affirmer

une identité collective et d'en être les premiers ambassadeurs. Il s'agit là d'un élément important dans la réussite de tout projet de développement culturel et touristique.

Le patrimoine peut donc, avec un peu de diplomatie et beaucoup de constance, jouer un rôle de catalyseur et être un moteur important du développement local. ■

Le patrimoine devient instrument de développement local lorsqu'une campagne de travaux génère de l'emploi. © DR





## Le château des Quatre Sos (Gironde) : une ambition commune

REGARDS CROISÉS ENTRE  
FRANCK VIORT,  
REPRÉSENTANT DE LA FAMILLE PROPRIÉTAIRE,  
BRUNO MARTY, MAIRE DE LA RÉOLE, ADMINISTRATEUR  
DU RÉSEAU DES VILLES ET PAYS D'ART ET D'HISTOIRE

**Marguerite Natter :** Le château des Quatre Sos (Gironde) est l'un des éléments phares de La Réole, mais c'est avant tout un monument privé. Comment est née votre collaboration ?

**Franck Viort :** À l'origine, notre propriété n'avait pas vocation à être ouverte au public. Ma grand-mère, qui y vivait encore il y a deux ans, entretenait déjà de bonnes relations avec la mairie. Depuis quelques années, nous la mettons à la disposition de la mairie, avec qui nous avons d'excellents rapports, pour des visites et événements ponctuels.

**Bruno Marty :** Au pied des remparts, se trouvait un terrain appartenant au château. La signature d'une convention de mise à disposition nous permet d'utiliser ce terrain, en échange de la prise en charge par la mairie de la création d'un aménagement paysager avec parcours piéton, son entretien et le traitement des déchets verts.

**M. N. :** La mairie organise désormais des événements au château des Quatre Sos. En quoi consiste ce partenariat ?

**F. V. :** Le château étant situé en plein centre-ville, un dialogue avec la mairie s'imposait. La convention de mise à disposition encadre l'organisation de visites gratuites et d'événements ponctuels extérieurs. Une nouvelle convention pourra permettre un accueil futur dans

les parties intérieures du château. Chaque convention fixe les conditions optimales d'accueil du public.

**B. M. :** La Réole dispose, grâce au label Ville d'art et d'histoire, d'un animateur du patrimoine qui organise les visites guidées du château. Les questions d'assurances sont également importantes pour le propriétaire qui ouvre au public.

**M. N. :** Comment mesurez-vous le succès de ce partenariat ?

**F. V. :** Par son histoire et sa

situation, la mise à disposition de ce monument pour les Réolais et pour la mairie nous semblait évidente. Avec mes cousins, nous nous impliquons de plus en plus dans la valorisation de notre patrimoine.

**B. M. :** Cela a suscité un désir fort parmi la population voisine : personne, jusque-là, ne connaissait le château. Nous travaillons main dans la main avec la famille Viort. Depuis quelques années, une grande confiance mutuelle s'est tissée entre cette famille et la commune. ■



Au château privé des Quatre Sos, c'est la mairie de La Réole qui organise les visites guidées.  
© François Bauguin



## MAIRE et propriétaire privé

PAR LINE TOUZEAU-MOULFARD, MAÎTRE DE CONFÉRENCES EN DROIT PUBLIC,  
UNIVERSITÉ DE REIMS CHAMPAGNE-ARDENNE

Le château de Bois-Hérault (Seine-Maritime) est la propriété d'Edouard de Lamaze, maire de la commune depuis 2014.

© Guillaume de Laubier



Le parc d'une demeure remarquable peut accueillir les services de la mairie, comme ici, au manoir de la Butte-Verte à Sainte-Suzanne (Mayenne).

© Florence Trubert

## L'EPCC, un outil à explorer

La création d'un établissement public de coopération culturelle (EPCC), chargé de gérer un monument historique, est une solution intéressante pour une commune. C'est l'opportunité d'associer d'autres personnes publiques à la protection et à l'exploitation d'un site culturel. Le pont du Gard (Gard), situé sur les territoires de trois communes, est géré par un EPCC composé de ces communes, l'État, le département et la région, depuis 2003.

## Le maire ne peut pas statuer sur une demande l'intéressant

Le maire peut-il se délivrer à lui-même une autorisation d'urbanisme ? Évidemment non. Mais cette réponse de principe simple appelle des précisions multiples sur lesquelles les juges ont souvent à se prononcer. D'abord, l'intérêt de la commune n'est pas assimilé à l'intérêt du maire, qui reste donc compétent pour les autorisations de travaux projetés par la commune. Ensuite et en revanche, lorsque le maire a un intérêt personnel au projet de travaux, et même s'il n'est pas propriétaire, le conseil municipal doit par délibération désigner l'un de ses membres pour prendre la décision. Cela permet, sur un plan strictement administratif au moins, d'éviter les conflits d'intérêts. D'un point de vue politique, la séparation des intérêts paraît plus nuancée... et le juge pourra à l'occasion d'un recours se prononcer sur la réalité des faits.

« Cette position du maire crée des conflits d'intérêts. »

**D**ernière facette du maire : le maire propriétaire et gestionnaire d'un monument. Cette facette s'attache à deux situations à première vue antithétiques mais qui, au demeurant, ne sont pas si éloignées : le maire propriétaire au nom de la commune et propriétaire en son nom propre.

### La commune propriétaire : la gestion du patrimoine communal

La commune se range aussi parmi les propriétaires de monuments historiques, qu'elle en soit simple affectataire ou propriétaire. Comme tout propriétaire, elle sollicite ou se voit imposer l'inscription ou le classement d'un monument. Comme pour tout propriétaire, les travaux portant sur les monuments dont la commune a la charge sont soumis à

autorisation, délivrée par le préfet, voire le ministre pour les immeubles classés. Pour les immeubles inscrits, l'autorisation de travaux est délivrée par le maire ou le président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) sous réserve de l'accord de l'ABF. Comme tout propriétaire, il ne lui est pas facile de trouver les financements nécessaires à la protection de son patrimoine... Il revient au maire de gérer ce patrimoine communal, d'importance locale ou nationale. Il est responsable de sa conservation, c'est-à-dire de l'entretien et de la restauration, dans des conditions similaires à celles des monuments privés.

### Le maire propriétaire : la gestion d'un patrimoine propre

Le maire est parfois lui-même

## Paroles de maires et propriétaires privés



© DR

« Nos concitoyens sont préoccupés par les tracasseries administratives et savent que les propriétaires de monuments historiques ont de l'expérience en la matière qui peut être mise à leur disposition. Notre connaissance de l'administration, notre capacité à préparer les dossiers de demande de subventions sont des qualités recherchées dans l'exercice d'un mandat municipal pour défendre les intérêts communaux. »

Édouard de Lamaze, maire de Bois-Héroult (Seine-Maritime)



© DR

« En tant que membre de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CNDP), je constate que la mission de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) n'a plus aucun sens car il y a une totale incohérence entre les règles d'urbanisme exigées pour les maisons de nos villages et le massacre de notre environnement par l'éolien. »

Marie Chodron de Courcel, maire d'Écutigny (Côte-d'Or)



© DR

« Être le premier magistrat de sa commune est un atout pour celle-ci car nous avons tous des expériences de gestionnaire, connaissons la valeur des choses et sommes très prudents avant de prendre des initiatives risquant de dénaturer définitivement la vie de nos communes. »

Boris Gogny-Goubert, maire de Saint-Remy-en-l'Eau (Oise) jusqu'en 2014

Un maire, également propriétaire, pourra faire profiter à la commune de son expertise.

© Monelle Hayot



propriétaire d'un monument protégé. Cette situation est tout autant porteuse d'avantages que d'inconvénients. Avantages, car le maire apportera sa connaissance, son expérience, son goût pour le patrimoine au sein même des

institutions de la commune et défendra sans doute avec vigueur à l'extérieur les intérêts de la commune et des propriétaires de monuments. Inconvénients aussi, ne le cachons pas, car cette position du maire crée des conflits d'intérêts

et pourrait rendre discutables certaines décisions prises par lui au nom de la commune. La plus grande transparence s'impose et là comme ailleurs, le maire aura tout à gagner à un dialogue nourri et serein avec ses concitoyens. ■



## Pionsat, deux propriétaires pour un seul château

REGARDS CROISÉS ENTRE JÉRÔME GAUMET, MAIRE DE PIONSAT ET ANTOINE CHARLES, REPRÉSENTANT LES PROPRIÉTAIRES, LA FAMILLE CHARLES-PÉROL

Ci-dessous : Le château de Pionsat a fêté les 40 ans de ses Fêtes Musicales, en juillet, accueillant de nombreux visiteurs.  
© Jean-François Cancellieri

La commune n'intervient donc pas dans la gestion privée de l'aile médiévale. La valorisation du château médiéval passe par des travaux de restauration, par la mise à disposition de salles pour différents événements : ouverture à la visite, Fêtes Musicales en juillet, expositions, conférences,...

**M. N. :** Cette proximité vous engage-t-elle à vous soutenir mutuellement pour

l'organisation d'événements ?

**J. G. :** La commune soutient toutes les associations culturelles du village, dont l'association des Fêtes Musicales à qui nous accordons une subvention ainsi que le prêt de matériel et la mise à disposition des salles de l'aile Renaissance pour le festival.

**A. C. :** Oui, une certaine proximité se retrouve, notamment à travers le développement communal de cette Association des Fêtes Musicales dont je suis président et qui organise depuis quarante ans le festival. Je suis aussi vice-président des Amis du château de Pionsat.

**M. N. :** Quels sont vos projets pour l'avenir ?

**J. G. :** La commune affirme le désir d'une collaboration soutenue avec les propriétaires de l'aile médiévale. Proches de la chaîne des Puys, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2018,

nous souhaitons devenir un site touristique secondaire. Je me suis rapproché de la Drac pour le lancement de plusieurs études sur l'ensemble du château, parties privées comprises : archéologie du bâti, étude de faisabilité et valorisation touristique. Nous prévoyons l'aménagement intérieur de notre aile Renaissance, la remise en état des extérieurs, la création d'espaces de co-working et d'un lieu social destiné aux associations et à la vie locale. Un investissement lourd qui durera au moins vingt ans. La Drac est particulièrement favorable à nos projets et à cette collaboration public-privé. Si notre commune sait susciter l'intérêt des pouvoirs publics, l'apport des actions de la famille Charles-Pérol est indispensable : sans eux, aucune restauration de cette ampleur pour la partie médiévale ne pourrait être réalisée.

**A. C. :** Le destin des deux ailes est lié ! La collaboration entre les propriétaires privés et publics devrait s'intensifier. Nous souhaitons en effet renforcer l'unité du château par la communication géographique entre les deux propriétés avec :

- la création d'une ouverture sous l'ancien pont-levis pour relier les deux jardins ;
- la restauration de la cour du château qui appartient aux différents propriétaires riverains ;
- la restauration du souterrain reliant les deux ailes du château sous la cour. ■



**Marguerite Natter :** Surnommé le « château aux deux visages », Pionsat, protégé au titre des monuments historiques, est divisé en parties privées et communales. Comment vous organisez-vous ?

**Jérôme Gaumet :** La mairie possède la partie Renaissance, classée au titre des monuments historiques. Sous la Révolution, le château fut divisé en lots. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, le lot Renaissance fut offert par un particulier à la commune de Pionsat qui, jusqu'à présent, n'a pas trouvé d'affectation réelle. Il est donc indispensable que la commune et la famille se réunissent pour agir ensemble.

**Antoine Charles :** L'aile médiévale du château est gérée de manière autonome et ne génère aucun revenu. Depuis son acquisition, ma famille finance les travaux avec le concours de subventions publiques (Drac et conseil départemental).

## Témoignage



## Quand une mairie reprend des jardins privés

PAR SYLVIE BAUDOT, MAIRE DE COHONS (HAUTE-MARNE)

### Le résultat d'un travail d'équipe

Depuis 2013, la commune de Cohons a remis en valeur la richesse pittoresque et patrimoniale du site et l'a fait découvrir par le biais d'animations culturelles et pédagogiques très variées.

Notre commune, à travers l'association Escargots en folie, assure l'entretien, l'aménagement et l'animation des jardins. Nous sommes en permanence conseillés par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) 52 et l'Architecte des bâtiments de France, qui n'ont pas trouvé l'équivalent de tels jardins dans tout le Grand Est, voire au-delà. La présence des trois escargots monumentaux amène un intérêt tout particulier à ce site, qui présente des fabriques uniques en France par leurs dimensions et par la technique d'édification, inspirée des labyrinthes-buttes.

### Le succès au rendez-vous

Ces jardins suspendus, labellisés jardins remarquables depuis 2014, accueillent aujourd'hui plus de 8 000 visiteurs par an. La mission Bern a accordé 50 000 euros pour la restauration du pavillon du Billard. En collaboration avec la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal), les jardins ont reçu un avis favorable pour un classement au titre des Sites d'ici le printemps 2020, pour leur intérêt pittoresque et architectural. Les propriétaires sont d'ailleurs bien présents pour accompagner cette démarche, ainsi que lors des différentes manifestations.

Le manque de ressources nous a fait déplacer des montagnes : notre patrimoine nous a totalement rassemblés autour d'un but commun qui nous dépasse et qui perdurera. ■

### Un bail emphytéotique

Depuis 2012, nous louons les jardins suspendus de Cohons à leurs propriétaires, la famille Parizot, sous forme d'un bail emphytéotique de 40 ans. Les 16 hectares de jardins ont été repris progressivement grâce à une équipe de bénévoles. Notre village de Cohons, lié à la ville de Langres de longue date, est le seul petit village de France de moins de 500 habitants à posséder deux jardins remarquables, dont ces jardins suspendus. Cette folie, érigée au XVIII<sup>e</sup> siècle par un notable de Langres, est structurée de murs en pierre sèche et fabriques, en l'absence totale de bâtiments d'habitation !

### Un projet soutenu par tous les cofinancements publics

Notre commune de 260 habitants, ne pouvant assurer une si lourde charge, est soutenue par la communauté de communes, le département, la région et l'État.

La communauté de communes permet la venue sur six mois d'une équipe de 9 salariés du chantier d'insertion géré par la structure Régie rurale du plateau, spécialisée dans la restauration de murs en pierre sèche. L'État, la région et le département aident à la quasi-intégralité du paiement de ces salariés, alors que la communauté de communes en paye le reliquat.



Les jardins suspendus de Cohons, ouverts à la visite d'avril à octobre, s'étendent sur 16 hectares.  
© Mairie de Cohons



**ASSUREUR  
DES DEMEURES  
HISTORIQUES  
PRIVÉES**

Présent sur le marché de l'assurance depuis plus de 60 ans, GEA Assurances vous offre son expertise grâce à des garanties en adéquation avec vos besoins – que vous soyez particulier ou professionnel.

Nous avons négocié un contrat sur mesure, réservé aux membres de la Demeure Historique.



Consultez nos références sur [www.gea-assurances.com](http://www.gea-assurances.com)



Groupe Européen d'Assurances - 14 rue Lincoln, 75008 Paris  
Société par actions simplifiée au capital de 211.188 € - RCS PARIS B 320 607 351 ORIAS N°07 022 486

WTF-wearetogether.fr - Crédits Photos : Eric Sander



**PLUS DE 1000  
PROPRIÉTAIRES  
NOUS FONT DÉJÀ  
CONFIANCE**

Pour une étude comparative sans engagement de votre part et en toute confiance :

01 42 85 67 76  
06 66 56 36 55  
[mhorner@gea-assurances.com](mailto:mhorner@gea-assurances.com)



Consultez nos références sur [www.gea-assurances.com](http://www.gea-assurances.com)



Groupe Européen d'Assurances - 14 rue Lincoln, 75008 Paris  
Société par actions simplifiée au capital de 211.188 € - RCS PARIS B 320 607 351 ORIAS N°07 022 486

WTF-wearetogether.fr - Crédits Photos : Eric Sander

FONDATION   
pour les MONUMENTS HISTORIQUES  
reconnue d'utilité publique et abritante

ENSEMBLE  
REDONNONS VIE AUX  
MONUMENTS HISTORIQUES

FAITES UN DON  
[www.fondationmh.fr](http://www.fondationmh.fr)

Donnez de la valeur à votre imposition.

Donner à la Fondation pour les Monuments Historiques ouvre droit à des réductions d'impôts.

Avec les

**Ateliers Perrault,**

vous achetez plus qu'une prestation  
de Fenêtres, de Charpente, de Menuiserie,  
d'Ebénisterie ou de Ferronnerie d'Art,  
réalisée avec des matériaux de première qualité

**vous valorisez  
votre patrimoine**

Fenêtres  
Charpente  
Menuiserie  
Ebénisterie  
Ferronnerie d'Art



ATELIERS PERRAULT - CONSTRUIRE VOTRE HISTOIRE

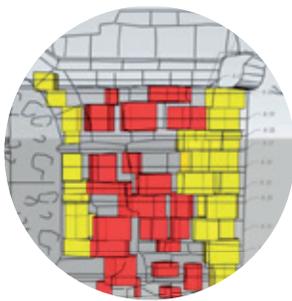
Paris Versailles Kiev Angers New-York  
Gstaad Nice Bordeaux Rennes  
Luxembourg Terre Adélie Nantes Fort de France  
Abu Dabi Lille Londres Tours Brest Dubaï Strasbourg  
Montréal Fontevraud Chartres Toulouse... et bientôt chez vous.  
[www.ateliersperrault.com](http://www.ateliersperrault.com)

 ateliers  
**PERRAULT**  
LE BOIS • LE FER • UNE HISTOIRE

# A-BIME

## ANCIEN BÂTIMENT INFORMATISÉ MODÉLISÉ EXPERTISÉ

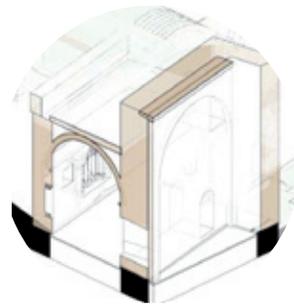
BUREAU D'ÉTUDES ET DE TRAITEMENT NUMÉRIQUE DES DONNÉES DU BÂTI ANCIEN  
ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE SPÉCIALISÉE BÂTI ANCIEN  
EXPERT HISTORIQUE BIM  
MAQUETTE NUMÉRIQUE



INSPECTION AU GÉORADAR



NUAGE DE POINTS  
ET SCAN 3D



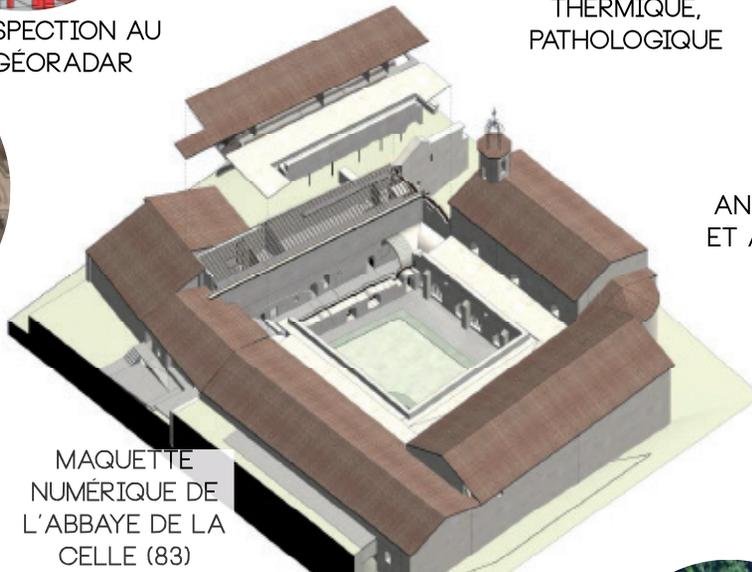
ÉTUDES STRUCTURE,  
THERMIQUE,  
PATHOLOGIQUE



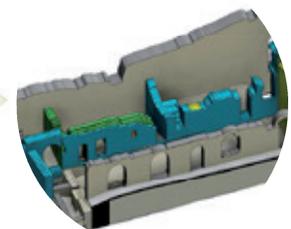
ANALYSE DES MATÉRIAUX  
ET ARCHÉOLOGIE DU BÂTI



RECHERCHE  
HISTORIQUE  
EN ARCHIVES



MAQUETTE  
NUMÉRIQUE DE  
L'ABBAYE DE LA  
CELLE (83)



MODÉLISATION



MÉDIATION  
CULTURELLE

- DIAGNOSTIC : DIDIER GROUX
- ÉTUDE DE STRUCTURE : MATHIEU BRUEZ
- ANALYSE DES MATÉRIAUX : FRÉDÉRIQUE VOUVÉ
- INGÉNIEURIE FINANCIÈRE : MARIE-CÉCILE GROUX

