

Droit de l'urbanisme

Demandes de permis de construire : gare au patrimoine protégé

Le Gridauh et l'Ordre des avocats de Paris ont co-organisé mercredi 10 décembre 2025, à la maison du Barreau (1^{er} arrondissement), un colloque à la croisée des chemins entre le droit de l'urbanisme et le droit du patrimoine. Me Axel Bertrand et Me Hélène Saunois, avocats associés au Barreau de Paris chez Asten Avocats, ont détaillé les difficultés croissantes dans la délivrance de permis de construire dans les secteurs de patrimoine protégé.



Près de deux cents spécialistes de droit public ont assisté mercredi 10 décembre 2025, en présentiel ou par visio-conférence, au colloque co-organisé par le Gridauh (Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat) et l'Ordre des avocats de Paris. Edgar Ducreux / Avenue du droit.

Avis aux propriétaires ! Si vous envisagez de construire, vérifiez que votre projet ne porte atteinte à aucun patrimoine protégé qui se situerait à proximité de votre future maison, tel qu'un monument historique (il y en a plus de 45 000 en France aujourd'hui), un site inscrit ou un site patrimoine remarquable.

UNE VÉRITABLE CONTRAINTE

En cas de possible atteinte à un patrimoine protégé, l'architecte des bâtiments de France doit être saisi. Une « *source de craintes pour le porteur de projet* » reconnaît Me Hélène Saunois. Celui-ci émet un avis qui conclut parfois à la compatibilité du projet avec le patrimoine protégé. Mais dans 14% des cas il conclut à son incompatibilité, et une fois sur deux à sa compatibilité sous réserve de modifications. Dans ce dernier cas, les propriétaires peuvent être amenés à revoir « *la nature des matériaux utilisés, la hauteur de la construction envisagée ou les couleurs des façades ou du toit* » précise l'avocate.



Me Hélène Saunois (au milieu) et Me Axel Bertrand (à droite), ont détaillé le contentieux croissant lié au patrimoine protégé dans la délivrance de permis de construire. Edgar Ducreux / Avenue du droit.

Le patrimoine protégé représente donc une véritable contrainte pour la réalisation de certains projets immobiliers. Et un avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France peut faire obstacle à la délivrance du permis de construire. Toutefois, un recours administratif est possible pour contester cet avis.

L'architecte des bâtiments de France intervient de plus en plus souvent (300 000 fois en 2010 contre plus de 500 000 fois par an désormais). Surtout, « *le nombre de contestations* (contre les avis de l'architecte des bâtiments de France, NDLR) *augmente* » détaille Me Axel Bertrand. Il est passé de 102 en 2018 à 1013 en 2023.

Edgar Ducreux / Avenue du droit.