

## **TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES**

## **I.1 FONDEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES**

### **I.1.1 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP**

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont régies notamment par les articles L.642-1 à L.642-10 et D.642-1 à R. 642-29 du Code du Patrimoine complétés par la circulaire d'application du 2 mars 2012. Ce dispositif se substitue désormais à celui des ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

La loi du 7 juillet 2016 a reconduit les AVAP, comme Sites Patrimoniaux Remarquables.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

La transformation de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2013.

### **I.1.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER DE L'AVAP**

Le dossier de l'AVAP est constitué des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

- un rapport de présentation des objectifs de l'AVAP auquel est annexé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- un règlement comportant des prescriptions,
- un document graphique.

#### **I.1.2.1 Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation identifie :

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces,
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

#### **I.1.2.2 Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :**

Le diagnostic fonde l'AVAP et doit traiter dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantations et matériaux de construction par époque et au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

#### **I.1.2.3 Les documents graphiques réglementaires**

Les documents graphiques font apparaître le périmètre de l'aire, les secteurs, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée.

#### **I.1.2.4 Le règlement de l'aire de mise en valeur du patrimoine**

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

##### **I.1.2.4.1 Adaptations mineures**

Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptations mineures qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application peut être soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine.

##### **I.1.2.4.2 Dispositions « cadre »**

Les dispositions écrites ne sont pas limitées à des « prescriptions particulières », comme en ZPPAUP, mais peuvent s'exprimer tout aussi bien par des dispositions « cadre » à condition que celles-ci soient sans ambiguïté pour l'exercice de son pouvoir d'appréciation par l'architecte des Bâtiments de France. Une prescription cadre ne peut cependant pas renvoyer à l'ABF le pouvoir d'énoncer une prescription particulière (circulaire du Ministère de la Culture du 2 mars 2012).

### **I.1.3 EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### **I.1.3.1 AVAP et PLU**

L'AVAP est une servitude d'utilité publique du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PLU.

#### **I.1.3.2 AVAP et monument historique**

La création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1 du code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

#### **I.1.3.3 AVAP et abords de monument historique**

Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L.621-31 et L.621-32 du code du Patrimoine pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Les monuments historiques n'engendrent plus de périmètre de protection à l'intérieur de l'AVAP. En dehors de l'AVAP, le rayon de protection de 500 mètres subsiste, sauf modification de ce périmètre par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). En cas de suppression de l'AVAP (abrogation), les Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques entrent à nouveau en vigueur.

La servitude de protection des abords des Monuments Historiques (périmètre de 500 m) est conservée au-delà du périmètre de l'AVAP, sauf modification de ce périmètre par un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

#### I.1.3.4 AVAP, Sites inscrits et Sites classés

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, les effets de la servitude de sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 (art. L.341-1 du Code de l'Environnement) sont suspendus. Ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'AVAP. En cas de suppression de l'AVAP (abrogation), les effets du site inscrit entrent à nouveau en vigueur.

Les dispositions d'une AVAP n'affectent pas l'application des servitudes de protection des Sites Classés. En conséquence, le site classé du Rocher de la Vierge n'est pas soumis aux prescriptions de l'AVAP.

#### I.1.3.5 AVAP et archéologie

L'arrêté préfectoral de Zonage Archéologique concernant BIARRITZ a été publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques-du 17 décembre 2008 (AZ.07.64.1 – n°2008352-19).

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

Rappel sur la législation dans le domaine de l'archéologie :

L'article 322-3-1 du Code Pénal, prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

L'article L.531-14 du Code du Patrimoine : « *Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, constructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...)* »

- Les articles L.531-1 et L.531-16 et R.531-8 à R.531-10 du Code du Patrimoine
- Les dispositions supra-communales législatives et réglementaires concernant l'archéologie préventive
- Le titre I du livre V du Code du Patrimoine (partie législative)
- Le livre V du Code du Patrimoine – partie réglementaire – et notamment pour la saisine des dossiers et les mesures d'archéologie préventive, les articles R.523-4 à R.523-16

#### **RECOMMANDATIONS DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE DE NOUVELLE AQUITAINE**

Lorsqu'ils se trouvent **en zone archéologique sensible** définie dans l'arrêté préfectoral joint au présent règlement (conformément à l'article L.522-5 du code du patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sol, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation (article R.523-5 du code du patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive. Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir l'Etat (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des

connaissances archéologiques. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7-II).

Toute **découverte fortuite** de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai le préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article L531-14).

#### **I.1.4 PUBLICITE ET PRE-ENSEIGNES**

L'interdiction de la publicité et des pré-enseignes s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP, en application de l'article L.581-8 du Code de l'Environnement.

Les dispositions particulières relèvent du *règlement local de publicité* établi en application de l'article L.581-14 du Code de l'Environnement.



## **I.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE BIARRITZ**

### **I.2.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'AVAP SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE**

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur le document graphique.

### **I.2.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS**

Le périmètre de l'A.V.A.P. comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :

*Le territoire est partagé en secteurs dont l'évolution du paysage et de l'aménagement de l'espace est assujettie à des prescriptions particulières.*

*Les dispositions propres aux secteurs sont prescrites au règlement en fonction des objets concernés.*

#### **CARACTERE DES SECTEURS :**

##### **Le secteur PA :**

Le secteur PA correspond aux quartiers et parties agglomérés les plus denses du centre-ville.

Les immeubles y sont principalement construits en ordre continu ou en partie discontinu.

Il concentre la majeure partie du patrimoine architectural exceptionnel et de l'ensemble bâti typique des sites urbains basques et balnéaires : il couvre particulièrement les quartiers suivants : centre-ville, ancien lotissement de l'Impératrice, plateau de l'Atalaye /Port des Pêcheurs, avenue de la Marne et Bon Air (dans leur partie ouest), rue d'Espagne, Saint-Charles.

Le secteur comporte une partie de la façade littorale, des parcs et jardins et des espaces publics, urbains minéraux structurants.

##### **Le secteur PB :**

Le secteur PB correspond à un ensemble dense traditionnel aggloméré au centre-ville et à de petits quartiers traditionnels en marge du centre-ville.

Les constructions sont en ordre discontinu ou en partie continu.

Il couvre principalement les quartiers suivants : Le Phare, Golf, Bon Air et avenue de la Marne (sans leur partie est), Parc d'Hiver, Lahouze/Verdun, Voltaire, Saint-Martin, Côte des Basques / Beurivage, Plancousut.

Le secteur PB contient un patrimoine architectural exceptionnel.

Le secteur PB1 correspond au quartier des « castors » du Reptou qui constitue un ensemble original.

##### **Les secteurs PC1, PC2 et PC3 :**

Les secteurs PC sont caractérisés par un bâti en ordre discontinu et un aspect paysager doté d'un tissu pavillonnaire dense, inséré parfois à l'intérieur d'un tissu urbain en ordre continu.

Il couvre principalement les quartiers suivants : la partie centrale de Bon Air, Barchalot, abords d'Haitzura, abords bâtis du lac Marion (dont Notary), du lac Mouriscot.

Les secteurs PC1, PC2, PC3 correspondent à des dispositions cadres qui y sont appliquées (hauteurs).

##### **Le secteur PE :**

Le secteur PE est destiné à situer et définir les dispositions relatives aux lieux à projets spécifiques, essentiellement pour la hauteur des constructions et un contenu d'aménagement qui suppose une réflexion d'ensemble ; ils sont accompagnés d'un numéro pour adapter les prescriptions à leurs particularités (PE1 à PE8).

##### **Le secteur PH:**

Le secteur PH correspond aux espaces occupés par des immeubles de grande hauteur, notamment de collectifs, en rupture, parfois avec le tissu urbain, mais intégré dans l'AVAP pour des raisons environnementales

##### **Le secteur PN :**

Il s'agit de sites paysagers constitué des milieux à dominante végétale ou aquatique, plus ou moins naturels, dont les paysages présentent un intérêt patrimonial ou esthétique.

Il couvre les secteurs de : Haitzura, Sabaou, Mouriscot, Lac Marion, Françon, Silhouette/Plancousut.

Le secteur PNe situe l'espace général de confortation et de mise en valeur des falaises.

### 1.2.3 TYPES DE PRESCRIPTIONS

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on distingue

- Les éléments architecturaux localisés graphiquement et dotés de prescriptions suivantes :
  - patrimoine bâti exceptionnel ou particulier (1<sup>ère</sup> catégorie)
  - patrimoine bâti typique ou remarquable (2<sup>ème</sup> catégorie)
  - immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ou d'accompagnement (3<sup>ème</sup> catégorie)
  - immeubles non repérés comme patrimoine architectural
  - éléments architecturaux particuliers
  - clôture à conserver
  - clôtures à maintenir
  - ordonnancement urbain à respecter
  
- Les Espaces non bâtis, espaces libres sont l'objet de prescriptions, on trouve :
  - passages publics ou privés à maintenir
  - espace minéral protégé
  - espaces publics urbains protégés
  - jardins d'agrément
  - masses boisées
  - arbres alignés, arbres isolés remarquables

Les espaces libres non dotés de prescriptions particulières au plan par un graphisme (espace laissé en blanc). S'y appliquent : un régime général par un droit à construire ou à aménager suivant le zonage et le règlement dans les parcelles et des prescriptions générales pour la voirie du centre ancien.

### 1.2.4 DEFINITIONS

#### 1.2.4.1 Constructions, bâtiments, édifices - bâti ancien et constructions neuves

On nomme les constructions tout ce qui est bâti (tennis, bassins et plages des piscines, ouvrages d'art, parkings revêtus, routes, bâtiments, ouvrages techniques, antennes, pylônes, etc.).

On nomme les bâtiments tout ce qui est construit en élévation et produit des surfaces couvertes.

On nomme les édifices l'ensemble bâti qui, au niveau du programme fonctionnel, forme ou formait une entité indissociable (telle la demeure, avec ses communs, ses ailes en retour, ses perrons, etc...).

On considérera comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles (futures) sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications importantes du bâti existant (surélévations, démolitions-reconstructions partielles).

#### 1.2.4.2 La hauteur des immeubles

Les hauteurs maximales des constructions neuves sont fixées par les articles « IV.4 LA HAUTEUR MAXIMALES REFERENCEE(CHIFFREE) AU PLAN » et « IV.5 LES VELUM BATIS EN SECTEURS PC1, PC2, PC3, PE, PH et PNe (dispositions cadre) » du présent règlement.

Les hauteurs maximales sont fixées suivant deux possibilités dispositifs règlementaires :

- **Présence** d'une référence de hauteur chiffrée sur le plan réglementaire (sur l'immeuble et ou la parcelle) ;
- **Absence** de référence de hauteur chiffrée portée sur le plan réglementaire.

#### Le comble

L'énoncé en étages par un nombre de niveau, plus comble, permet de prévoir un seul étage supplémentaire en comble au-delà de la cote d'égout mentionnée sous réserve que cet étage ne présente pas une hauteur sous plafond supérieure à 3,00m et que les exigences d'habitabilité ne portent pas atteinte

à la simplicité architecturale des toitures à pentes non brisées. Cette possibilité d'étage partiel supplémentaire en comble ne s'applique pas aux toitures mansardées, objets d'une règle de hauteur particulière.

Sont considérés comme étages en comble, les étages dont le niveau de plancher est situé au-dessus du niveau de l'égout de toiture moins 1,00m.

La hauteur des constructions réglementée au présent document se réfère aux éléments architecturaux suivants :

### **Le sol :**

**a - Le niveau du sol au droit des immeubles pris sur l'espace public, lorsque les constructions sont implantées à l'alignement;** il correspond au niveau du trottoir pris à l'aplomb de la façade ou pris au droit de la façade et perpendiculairement à celle-ci s'il y a retrait. Lorsque la voie est en pente, le linéaire de façade sur l'espace public sera divisé en sections de 20,00 mètres de longueur maximum et le niveau de sol de référence sera pris pour le calcul de la hauteur maximum à partir du point le plus haut de chaque section et perpendiculairement à la ligne d'implantation de la façade.

En l'absence de trottoirs, le niveau de référence sera donné par la Commune. En cas d'aménagement de trottoir, la côte de niveau sera la côte ngf déclarée par le demandeur.

**b - Le niveau du sol naturel de la parcelle, lorsque les constructions sont implantées en recul de l'alignement;** la référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.

En cas de parcelle disposant de façades sur plusieurs voies différentes, des hauteurs différentes peuvent être portées au droit de chaque voie. La limite de hauteur la plus basse autorisée sur l'une des voies portera au minimum sur la bande de 16,00 m correspondant à la voie sur laquelle elle s'applique.

### **L'égout de toiture :**

On distingue deux types de couverture à toiture en pente:

- les couvertures à versants uniques entre l'égout de toit et le faîtage
- les couvertures à toit brisé dites "mansardes"

#### **pour les couvertures à versants uniques,**

. L'égout de toiture sera le niveau maximum de la maçonnerie sous le débord de toiture en son point le plus bas, ou sous le chéneau, en considérant une épaisseur maximale de toiture de 0,30 m, couvrement compris; cette référence ne concerne pas les lucarnes, chiens assis et ouvrages divers qui sont soumis à appréciation architecturale.

. La référence à l'égout de toiture s'applique quel que soit le sens de la pente (égout sur rue, ou égout perpendiculaire à la rue).

#### **pour les couvertures à toit brisé dites "mansardes",**

(en secteurs PA et PB).

. La référence de hauteur déterminée par le niveau d'acrotère pour le calcul des hauteurs maximales des immeubles avec combles mansardés se situera en un point moyen de la façade à forte pente de toiture de la mansarde :

Le niveau cité " à l'égout" pour les toits non brisés sera appliqué, dans ce cas, à l'altitude moyenne entre le niveau de l'égout de mansarde (ou acrotère de maçonnerie) et le niveau du bourseau du terrasson. Dans ce cas le calcul de hauteur s'applique sur une hauteur de brisis limitée à 3,20 mètres.

### **L'acrotère :**

. Le niveau d'acrotère s'applique au nu supérieur du relevé d'étanchéité d'une terrasse ou d'un balcon supérieur, non compris le garde-corps éventuel ou les jardinières dont la hauteur par rapport au niveau d'acrotère n'excédera pas 1,00 m.

. En cas d'expression architecturale particulière, le niveau d'acrotère théorique sera compté à la côte + 0,30 par rapport au niveau du nu supérieur de la terrasse pris à son point le plus haut.

### **Faîtage :**

. Le niveau de faîtage de toitures à pentes sera pris au point le plus haut de la construction, et à priori de la couverture, non compris les ouvrages techniques saillants.

**Volume-enveloppe :**

. Le volume-enveloppe correspond à la forme géométrique définie au règlement dans lequel devra s'inscrire le volume bâti, y compris les matériaux de revêtement et de couverture, et non compris les saillies autorisées telles que moulures, lucarnes, châssis de toiture, balcons, cheminées, et murs coupe-feu.

**Saillies en couvertures :**

. Peuvent excéder le volume enveloppe : les pignons, les cheminées, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux, sous réserve de leur insertion dans l'harmonie des couvertures,

**I.2.4.3 Autres dispositions**

Rappels :

- Dans le cas de sinistre, de démolition volontaire ou non, la reconstruction dans les 10 ans à l'identique
- Dans cette hypothèse des améliorations du traitement architectural pourront être demandées.

**I.3 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT**

Avant toute intervention :

Sur le document graphique :

- 1) Identifier le secteur concerné par le projet (PA, PB, PB1, PC1, PC2, PC3, PE1 à PE8, PH, PN, PNe).
- 2) Identifier la (les) protection(s) mentionnée applicable au patrimoine bâti et/ou non bâti concerné par le projet. Le cas échéant, relever le type et la catégorie d'immeuble.

Dans le règlement (sur la base des informations figurant sur le document graphique) :

- 3) Se référer aux règles générales d'application de la légende graphique (TITRE II) en fonction de l'objet et de la nature des interventions projetées
- 4) Pour les bâtiments existants,
  - a. Se référer aux dispositions-cadre par type d'immeuble (TITRE III-chapitre 1)
  - b. Se référer aux dispositions architecturales du bâti existant (TITRE II-chapitre 2)
- 5) Pour les constructions neuves, les extensions, les surélévations, se référer au TITRE IV
- 6) Pour une installation commerciale, de se référer au TITRE V,
- 7) Pour une installation technique extérieure se référer au TITRE VI,
- 8) Pour l'aménagement d'espaces non bâtis, de se référer au TITRE VII,
- 9) Pour les dispositions propres aux économies d'énergie ou à la production d'énergie, de se référer au TITRE VIII.

Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptations mineures qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application peut être soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine.