



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

*Séance du lundi 9 juillet 2007*

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 10/07/2007

**D - 20070336**

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 9 juillet Deux mil sept, à quinze heures,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, M. Stéphane DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, Mme Anne WALRYCK, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE (*présent jusqu'à 15 h 30*), Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, Mme Michèle DELAUNAY, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC,

**Excusés :**

Mme Michelle DARCHE, Mme Claude MELLIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Jacques COLOMBIER,

***Délibération instaurant l'exigence du permis de démolir en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.***

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'ordonnance (2005-655) du 8 décembre 2005 réaménage en profondeur le régime des autorisations d'urbanisme, dans le sens d'une simplification des procédures et d'une meilleure sécurité juridique pour les personnes qui envisagent d'effectuer des travaux de construction, de démolition ou d'aménagement.

Actuellement, le permis de démolir est obligatoire à deux titres :

- d'une part, il vise à contrôler la préservation du patrimoine architectural et historique, dans des périmètres spécifiés par l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment :
  - au voisinage des immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques,
  - dans les secteurs sauvegardés,
  - dans les périmètres de restauration immobilière,
  - dans les zones de préservation patrimoniale ou paysagère délimitées en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
- d'autre part, il intéresse les immeubles sous statut de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Les services de l'État (DDE) peuvent ainsi s'assurer, avant le début des travaux, des conditions dans lesquelles les occupants sont relogés par les soins du propriétaire.

Avec la réforme qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre prochain, le permis de démolir se limitera à une simple autorisation d'urbanisme.

S'il restera obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, il ne sera plus exigé en-dehors de celles-ci, sauf si le conseil municipal décide d'en conserver l'exigence sur tout ou partie du territoire communal.

Parmi toutes les raisons de maintenir un contrôle sur les démolitions en-dehors des secteurs historiques, trois apparaissent particulièrement indiquées pour Bordeaux :

1/ La législation en vigueur rend le permis de démolir obligatoire dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, c'est-à-dire dans les secteurs où l'on a pu « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

C'est à cela que s'emploie actuellement notre Équipe du Recensement du paysage architectural et urbain, par des reconnaissances de terrain dans le périmètre de ce qu'il est convenu d'appeler « la ville de pierre », qui regorge d'éléments de valeurs culturelles et historiques, et par l'élaboration concomitante d'un projet de règlement arrêtant les règles de protection destinées à intégrer le plan local d'urbanisme communautaire.

La première de ces mesures, qui s'impose comme une évidence, est d'empêcher que ne disparaissent des architectures, des perspectives urbaines, qui nous ont été léguées par les générations précédentes, et qu'il nous incombe de transmettre dans les meilleures conditions aux générations futures.

Or, la réforme des autorisations d'urbanisme qui va entrer en vigueur le premier octobre va rendre le permis de démolir purement optionnel en-dehors des zones qui ont fait l'objet d'une reconnaissance par l'État, et notamment dans les secteurs d'un recensement au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme.

Il importe donc d'utiliser la faculté que la loi nous offre de maintenir l'exigence d'un permis de démolir dans ces zones de préservation du patrimoine architectural.

2/ Un autre motif de reconduire l'exigence d'un permis de démolir à Bordeaux est l'abondance des monuments historiques. En définitive, la part de territoire qui sera concernée par le permis de démolir, en sus de celle déjà incluse dans les périmètres de protection existant autour des monuments classés ou inscrits au titre de la législation nationale, sera assez modeste dans l'intra-boulevards. L'instauration d'un régime unique de permis de démolir contribuera à faciliter le contrôle administratif des démolitions, et à le rendre plus cohérent vis-à-vis des ambitions d'une ville désormais inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cela ira par ailleurs dans le sens de la simplification des procédures souhaité par le législateur.

3/ D'une manière générale enfin, le simple respect du cadre de vie justifie qu'on maintienne le principe de l'autorisation préalable avant toute démolition, jusque et y compris dans les quartiers excentrés :

- en premier lieu, il n'en résultera pas une contrainte supplémentaire pour l'usager, l'autorisation étant tacitement accordée dans la plupart des cas. La loi pose en effet le principe qu'en l'absence de réaction de la part de l'administration, le pétitionnaire est libre de procéder à la démolition ;

- en second lieu, la publicité qui s'attache aux autorisations d'urbanisme permettra aux tiers de s'informer de la démolition projetée, de prendre connaissance du dossier, et facilitera leur éventuel recours s'ils l'estiment utile à la défense d'un patrimoine commun à la plupart des bordelaises et des bordelais.

- - -

Pour ces raisons, je vous propose d'instaurer l'exigence du permis de démolir pour tout type de construction et en tous lieux du territoire communal, conformément à la possibilité qui en est laissée au Conseil municipal par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, et ce, dès l'entrée en vigueur de ce dernier.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 9 juillet 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Michel DUCHENE**  
Adjoint au Maire

<b>DELIBERATION INSTAURANT L'EXIGENCE DU PERMIS DE DEMOLIR EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.421-3 DELIBERATION DU CODE DE L'URBANISME</b>
--

– **Note de présentation** –

L'ordonnance (2005-655) du 8 décembre 2005 réaménage en profondeur le régime des autorisations d'urbanisme, dans le sens d'une simplification des procédures et d'une meilleure sécurité juridique pour les personnes qui envisagent d'effectuer des travaux de construction, de démolition ou d'aménagement.

Cette réforme vise à simplifier la vie des usagers, mais elle demandera davantage de réactivité et de technicité aux agents des administrations chargées d'appliquer les nouvelles procédures. Aussi une formation leur sera-t-elle dispensée en prévision de l'entrée en vigueur des nouvelles procédures, le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Cette formation inclura la maîtrise du nouveau régime des permis de démolir, qui à Bordeaux dépendra étroitement de la présente délibération.

**La double finalité du permis de démolir dans sa configuration actuelle :**

Le permis de démolir actuellement obligatoire dans quelques grandes villes, dont Bordeaux, répond à deux finalités :

- d'une part, le permis de démolir contribue à la préservation du patrimoine architectural et historique. L'article L.430-1 du code de l'urbanisme, qui définit son champ d'application, vise en particulier les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques, ceux qui se trouvent dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière, dans une zone de préservation des valeurs patrimoniales ou paysagères délimité en application du 7<sup>o</sup> de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
- d'autre part, le permis de démolir permet de protéger les locataires qui résident dans des immeubles soumis au statut de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Rendus destinataires d'un exemplaire de la demande, les services de l'État (DDE) peuvent s'assurer que l'immeuble à démolir est vide d'occupants, et que ces derniers ont bien été relogés par les soins du propriétaire, dans les conditions imposées par la loi, avant le commencement des travaux.

Si le projet ne répond pas à toutes les exigences légales, l'autorité compétente pourra refuser le permis de démolir ou conditionner sa validité par des prescriptions spéciales.

Avec la réforme qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre prochain, le permis de démolir ne sera plus relié à la protection des locataires, devenant une simple autorisation d'urbanisme.

Valable pour cinq ans<sup>[1]</sup>, il pourra<sup>[2]</sup> figurer comme autorisation accessoire dans un permis de construire ou un permis d'aménager, d'où un gain de temps appréciable pour l'usager. Néanmoins, il devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception chaque fois qu'il comportera des prescriptions spéciales<sup>[3]</sup>.

Il restera obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques<sup>[4]</sup> et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager<sup>[5]</sup>. mais en-dehors de celles-ci il sera facultatif, y compris dans les secteurs de protection particulière délimités au

---

<sup>1</sup> art. R.430-20 nouv.

<sup>2</sup> art. R.431-1 nouv. : oui, ce sera une simple possibilité.

<sup>3</sup> art. R.430-16 nouv.

<sup>4</sup> art. R.430-12 nouv.

<sup>5</sup> art. R.430-13 nouv. Il n'existe pas de ZPPAUP à Bordeaux.

titre de l'article L.123-1, 7°), à moins que le conseil municipal ne décide d'en rétablir l'exigence sur tout ou partie du territoire communal<sup>[6]</sup>.

L'intérêt de maintenir le contrôle des démolitions en-dehors des zones de protection des sites et monuments historiques :

Les raisons de conserver un contrôle sur les démolitions en-dehors des secteurs historiques sont multiples, mais trois d'entre elles paraissent tout indiquées pour Bordeaux :

+ La législation actuelle rend le permis de démolir obligatoire dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, c'est-à-dire dans les secteurs où l'on a pu « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique »<sup>[7]</sup>.

Cette démarche s'inscrit totalement dans la logique de la loi Solidarité et renouvellement urbain, qui fonde les grandes options du Projet d'aménagement et de développement durable sur les constats tirés d'une phase de diagnostics. C'est ainsi que le projet d'aménagement et de développement durable de la Communauté urbaine recense divers bâtiments et sites remarquables situés dans des communes voisines de Bordeaux, mais en ce qui concerne la ville-centre elle-même, cet inventaire reste à écrire.

Notre Équipe du Recensement du paysage architectural et urbain s'y emploie, et cela représente un travail considérable. Cela suppose, non seulement d'identifier les éléments architecturaux dignes d'être préservés, mais aussi, de les rapporter à leur contexte et à la manière dont le paysage urbain s'est structuré au fil du temps ; d'imaginer, dans un esprit d'innovation, les mesures réglementaires utiles à cette préservation, tout en respectant le formalisme, quelque peu étriqué au regard de l'objectif poursuivi, du plan local d'urbanisme.

Dans cette optique, une première nécessité s'impose d'elle-même : empêcher que ne disparaissent des architectures, des perspectives urbaines, qui sont le legs des générations précédentes, et qu'il nous revient de transmettre dans le meilleur état possible aux résidents des temps futurs.

Or, si le permis de démolir ouvre un droit de contrôle sur les démolitions, il est capital de savoir qu'il devient purement optionnel dans le contexte de la simplification des procédures qui va entrer en vigueur en octobre 2007.

Il importe en conséquence de le réaffirmer ou de le maintenir.

+ Un autre motif de reconduire l'exigence d'un permis de démolir à Bordeaux est l'abondance des monuments historiques ; en définitive, la part de territoire protégé qui sera concernée par le permis de démolir, en sus de celle déjà incluse dans les périmètres de protection existant autour des monuments classés ou inscrits au titre de la législation nationale, sera assez modeste ; surtout vers le centre de la ville, elle ne fera que combler les interstices entre deux périmètres protégés, donnant davantage de cohérence au contrôle administratif dans une ville qui se singularise par un « ensemble urbain » qui prétend à figurer au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cela ira par ailleurs dans le sens de la simplification des procédures souhaité par le législateur.

---

6 La décision de rétablir le régime du permis de démolir sur tout ou partie du territoire de Bordeaux est une compétence propre du Conseil municipal (nouvel article L.421-3 du Livre IV du code de l'urbanisme définissant le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions), à dissocier complètement de la planification urbaine, qui fait partie du Livre Premier du code, consacré aux « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme ». Le rétablissement du régime du permis de démolir affectera donc seulement l'étendue du contrôle exercée par le Maire au nom du Conseil municipal, mais pas ses modalités, ni l'affectation des sols. Il serait toutefois bienvenu que les pièces graphiques du PLU signalent l'exigibilité du permis de démolir, afin que les pétitionnaires une meilleure lisibilité de la réglementation applicable localement à Bordeaux.

7 Noter que le 10° de l'article L.123-1 permet, en complément des diverses protections arrêtées en vertu du 7°, d'imposer une obligation de démolir ; cette possibilité, à l'instar du « curetage » dans les secteurs sauvegardés, permet de supprimer des éléments bâtis indésirables, tels que garages, appentis, surélévations etc., lorsque ces ouvrages sont en contradiction avec l'ordre architectural et paysager que l'on s'efforce de préserver ou de restituer. Remarque que cet article ne modifie en rien le régime du permis de démolir.

+ Enfin, le simple respect du cadre de vie justifie qu'on maintienne le principe de l'autorisation préalable avant toute démolition, jusque et y compris dans les quartiers excentrés :

- en premier lieu, parce que cette mesure sera assez indolore pour l'usager qui souhaite raser une construction vétuste pour faire quelque chose de plus beau, de plus fonctionnel, de plus utile. En effet, la nouvelle réglementation systématise la pratique des autorisations tacite : cela signifie qu'en l'absence d'une réaction de l'administration à l'issue du délai d'instruction, le pétitionnaire sera libre de faire démolir le bâtiment ;
- en second lieu, parce que le système de l'autorisation fera que les tiers seront, tout comme l'administration, informés de la démolition projetée, ce qui leur permettra de venir prendre connaissance du dossier, et en fin de compte, de contribuer à la préservation du patrimoine bâti justement prônée par la Ville.

Pour ces raisons, il apparaît hautement souhaitable d'instaurer l'exigence du permis de démolir pour tout type de construction et en tous lieux du territoire communal, conformément à la possibilité qui en est laissée au Conseil municipal par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme. Il est proposé de statuer dès maintenant sur l'extension du permis de démolir à tout Bordeaux, pour une prise d'effet concomitant avec celle du nouveau régime des autorisations d'urbanisme, de sorte que l'on n'ait pas à gérer une phase transitoire où le permis de démolir serait obligatoire à certains endroits (secteurs historiques reconnus par l'État) et pas à d'autres.