

RAPPORT

AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENTS

RAPPORT 21/42/03/VAT

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE -
DIRECTION DE L'URBANISME - Instauration de l'exigence du permis de démolir en application de
l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la Commune de Marseille.**

21-36732-DU

Monsieur le Maire soumet au Conseil d'Arrondissements le rapport suivant :

Le permis de démolir est défini par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. La délivrance d'un permis de démolir a pour effet d'autoriser la démolition d'une construction ou d'une partie de construction.

La réforme des autorisations d'urbanisme de 2007 a limité le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir. Si le permis de démolir est resté obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, il n'est plus systématiquement exigé en dehors de celles-ci.

Toujours en application du Code de l'Urbanisme, certaines démolitions sont également dispensées de permis de démolir en raison de leur nature alors même qu'elles entrent dans le champ d'application du permis de démolir.

Néanmoins, le Code de l'Urbanisme prévoit également qu'en application de l'article R.421-27, le Conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire.

Parmi toutes les raisons motivant la nécessité de contrôler les démolitions en dehors de secteurs protégés, trois apparaissent particulièrement indiquées pour Marseille :

- instaurer de nouveau le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal relève d'un souci de protection des constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel pour la Commune alors que ces dernières n'auraient pas été recensées au titre des cas définis par le législateur. Il s'agit pour la Commune de conserver sa faculté d'appréciation sur l'opportunité de démolir des constructions ou de les conserver,

- la Commune de Marseille s'inscrivant dans une volonté de renouvellement urbain, impliquant la réhabilitation et la réutilisation du bâti existant, il apparaît opportun qu'elle conserve une vision globale sur l'ensemble des projets immobiliers et puisse décider de maintenir certaines constructions lorsqu'elles pourraient être réutilisées plutôt qu'être entièrement démolies,

- Le principe de l'autorisation préalable avant toute démolition, y compris dans les quartiers et secteurs non protégés, s'inscrit dans une vision intégrée et transparente des autorisations d'urbanisme.

La formalité de dépôt des permis de démolir permet également une meilleure information du public.


Ainsi, l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble du territoire de Marseille a pour ambition de contribuer à protéger efficacement notre patrimoine et notre paysage, dans son acception la plus large.

C'est pourquoi nous proposons au Conseil d'Arrondissements de prendre la délibération suivante :

LE CONSEIL DES 4^e et 5^e ARRONDISSEMENTS
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LA LOI N° 82-1169 du 31 DECEMBRE 1982
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS
DELIBERE

ARTICLE 1 Est instauré un permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune de Marseille pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

ARTICLE 2 Cette disposition prendra effet à compter du 1er octobre 2021, nécessitant une évolution de l'organisation des services destinée à traiter les demandes dans des délais satisfaisants pour les usagers et à gérer l'augmentation du volume de travail liée à cette nouvelle disposition.



Didier JAU
Maire des 4^e et 5^e Arrondissements

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE - DIRECTION DE L'URBANISME - Instauration de l'exigence du permis de démolir en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la Commune de Marseille.

21-36732-DU

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Madame l'Adjointe en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le permis de démolir est défini par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme de la manière suivante : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. La délivrance d'un permis de démolir a pour effet d'autoriser la démolition d'une construction ou d'une partie de construction.

La réforme des autorisations d'urbanisme de 2007 a limité le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir. Si le permis de démolir est resté obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, il n'est plus systématiquement exigé en dehors de celles-ci.

Ainsi, l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme soumet uniquement à permis de démolir, la démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à immeuble classé au titre des monuments historiques,
- située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- située dans un site classé ou inscrit,
- identifiée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme un élément paysager à protéger.

Toujours en application du Code de l'Urbanisme, certaines démolitions sont également dispensées de permis de démolir en raison de leur nature alors même qu'elles entrent dans le champ d'application du permis de démolir. Il s'agit :

- des démolitions couvertes par le secret de la défense nationale,

- des démolitions effectuées en application du Code de la Construction et de l'Habitat sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre,

- des démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive,

- des démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés,

- des démolitions portant sur des lignes électriques ou des canalisations.

Néanmoins, le Code de l'Urbanisme prévoit également qu'en application de l'article R.421-27, le Conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire.

Parmi toutes les raisons motivant la nécessité de contrôler les démolitions en dehors de secteurs protégés, trois apparaissent particulièrement indiquées pour Marseille :

- instaurer de nouveau le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal relève d'un souci de protection des constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel pour la Commune alors que ces dernières n'auraient pas été recensées au titre des cas définis par le législateur. Il s'agit pour la Commune de conserver sa faculté d'appréciation sur l'opportunité de démolir des constructions ou de les conserver,

- la Commune de Marseille s'inscrivant dans une volonté de renouvellement urbain, impliquant la réhabilitation et la réutilisation du bâti existant, il apparaît opportun qu'elle conserve une vision globale sur l'ensemble des projets immobiliers et puisse décider de maintenir certaines constructions lorsqu'elles pourraient être réutilisées plutôt qu'être entièrement démolies,

- Le principe de l'autorisation préalable avant toute démolition, y compris dans les quartiers et secteurs non protégés, s'inscrit dans une vision intégrée et transparente des autorisations d'urbanisme.

Le permis de démolir continue de figurer comme autorisation accessoire dans un permis de construire ou d'aménager, cette mesure pouvant constituer un gain de temps appréciable pour l'utilisateur sera toujours applicable.

Quand le permis de démolir n'est pas associé à un permis de construire ou d'aménager, un dossier d'autorisation spécifique doit permettre à la Municipalité de prendre une décision éclairée, et le cas échéant, anticipatrice des évolutions à venir.

La formalité de dépôt des permis de démolir permet également une meilleure information du public.

In fine, les permis de démolir pourront être accordés, refusés, ou encore n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions si nécessaire, de façon à ce que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Ainsi, l'instauration du permis de démolir sur l'ensemble du territoire de Marseille a pour ambition de contribuer à protéger efficacement notre patrimoine et notre paysage, dans son acception la plus large.

Pour ces raisons il apparaît hautement souhaitable d'instaurer l'exigence du permis de démolir pour tout type de construction et en tout lieu du territoire communal, conformément à la possibilité donnée au conseil municipal par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET
NOTAMMENT SES ARTICLES L 2121-29 ET SUIVANTS
VU LE CODE DE L'URBANISME ET NOTAMMENT SES ARTICLES L.421 -3 R 421-
26 À R 421-29
VU LE DÉCRET 2007-18 DU 5 JANVIER 2007 PRIS POUR APPLICATION DE
L'ORDONNANCE 2005-1527 DU 8 DÉCEMBRE 2005 RELATIVE AU PERMIS DE
CONSTRUIRE ET AUX AUTORISATIONS D'URBANISME
VU LA DÉLIBÉRATION N°19/1111/UAGP DU CONSEIL MUNICIPAL DU
25 NOVEMBRE 2019 DONNANT UN AVIS FAVORABLE SUR L'APPROBATION
DU PLUI
VU LA DÉLIBÉRATION N°URB 001-7993/19/CM DU CONSEIL DE LA
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE DU 19 DÉCEMBRE 2019
APPROUVANT LE PLUI DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE
VU LES CONSULTATIONS DES MAIRIES DE SECTEUR DES 1^{ER} ET 7^{EME}, DES
2^{EME} ET 3^{EME}, DES 4^{EME} ET 5^{EME}, DES 6^{EME} ET 8^{EME}, DES 9^{EME} ET 10^{EME}, DES 11^{EME}
ET 12^{EME}, 13^{EME} ET 14^{EME}, DES 15^{EME} ET 16^{EME} ARRONDISSEMENTS
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1

Est instauré un permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune de Marseille pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

ARTICLE 2

Cette disposition prendra effet à compter du 1^{er} octobre 2021, nécessitant une évolution de l'organisation des services destinée à traiter les demandes dans des délais satisfaisants pour les usagers et à gérer l'augmentation du volume de travail liée à cette nouvelle disposition.

ARTICLE 3

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois à la porte de l'Hôtel de Ville, dans les huit mairies de secteur, à la Direction Générale Adjointe de l'urbanisme, du foncier et du patrimoine et sur le site Internet de la Ville de Marseille.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME L'ADJOINTE EN CHARGE DE
L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT
HARMONIEUX DE LA VILLE
Signé : Mathilde CHABOCHE