

Permis de démolir et Déclaration Préalable de clôture

1. RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La réforme du code de l'urbanisme opérée par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-18 du 5 janvier 2007, ont modifié le régime du permis de démolir et de l'autorisation de clôture.

Permis de démolir

Jusqu'au 1er octobre 2007, en vertu de l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, le régime du permis de démolir était applicable à l'ensemble du territoire communal, sur le fondement de l'article 10 de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, Igny étant située dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris.

Dans ce cadre, quiconque désirait démolir en tout ou partie, même minime, d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, devait obtenir au préalable, un permis de démolir, bien que la démolition de constructions ne soit pas réglementée par le plan d'occupation des sols.

La réforme du permis de construire, entrée en application le 1er octobre 2007, supprimait la référence à la loi du 1er septembre 1948 et limitait l'obligation de permis de démolir aux cas de constructions soumises à protection patrimoniale (secteurs sauvegardés, abords des monuments historiques, constructions identifiées comme devant être protégées par le plan local d'urbanisme) ou environnementale (sites).

Le permis de démolir continue donc à être exigé en site classé et en site inscrit de la Vallée de la Bièvre, ainsi qu'aux abords des monuments historiques, ce qui inclut notamment tout le centre ville.

Le décret du 5 janvier 2007 prévoit néanmoins que le conseil municipal peut décider d'étendre l'obligation de solliciter un permis de démolir à tout ou partie du territoire communal.

Par délibération en date du 24 octobre 2007, le conseil municipal a étendu ce champ d'application au quartier de la Place Stalingrad, délimité sur un plan annexé à la délibération.

La raison a trait à la protection du patrimoine. En effet, les bâtiments des abords de la Place Stalingrad, aujourd'hui réinvestis par des fonctions urbaines contemporaines, témoignent du passé rural de la Commune.

L'article L.421-6 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'accorder un permis de démolir assorti de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments ou des sites.



Déclaration préalable de clôture

Le droit pour tout propriétaire de clore son terrain est consacré par l'article 682 du code civil, mais peut être soumis à déclaration préalable et au respect de certaines prescriptions au titre du code de l'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme peut réglementer les clôtures sur rue ainsi qu'en limite séparative et imposer une bonne insertion dans l'environnement, dans un souci esthétique et de respect du site, de protection de l'environnement, du bruit et des nuisances ou pour des motifs de sécurité aux abords des sites sensibles.

La réforme du code de l'urbanisme avait prévu pour les clôtures, un dispositif similaire à celui du permis de démolir : leur édification n'était pas soumise à une autorisation au titre du code de l'urbanisme sauf pour celles situées dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou classé ou dans un secteur délimité par l'article L.123-1 (7e) du code de l'urbanisme (qui identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles à protéger pour des motifs d'ordre historique, culturel ou écologique).

L'article R.421-12 issu du décret du 5 janvier 2007, a prévu que le conseil municipal pouvait soumettre les clôtures à déclaration préalable, sur tout ou partie de son territoire.

Ainsi, par délibération en date du 24 octobre 2007, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal.