

Département de la Gironde

COMMUNE DE LEGE-CAP-FERRET

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°6: Zones de permis de démolir
délimitées au titre de l'article L.430-1**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : Instauration du permis de démolir et de la déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur le territoire de la ville de Lège-Cap Ferret

L'an deux mille sept, le 30 juillet à 18 heures, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

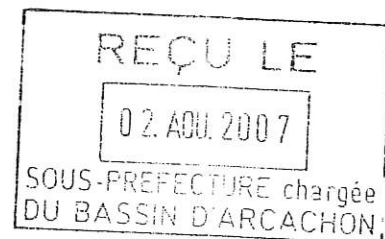
Date de la convocation : 20 juillet 2007

Nombre de Conseiller Municipaux en exercice : 29.

PRESENTS : M. Michel Sammarcelli, Maire - Mme Martine Darbo, M Jean François Renard ; Mme Lucette Lorient, MM. Laurent Maupilé; Guy Darnaudguilhem, Jean Jacques Herreyre ; Mmes Isabelle Lamou, Françoise Mercé **Adjointes**, Mme Marie Guiraut, MM. Eric Bonnefond, Jean Paul Texier ; Mme Lysianne Miguez. M. Christian Bee, Mmes Marie Paule Pichot-Blazquez, Christiane Mézel, M Dominique Faivre, **Conseillers Municipaux.**

Pouvoirs :

Michel Cougoul à Guy Darnaudguilhem
Sylvie Lacaze à Christiane Mézel
Grégory Boucher à Lysianne Miguez
Régine Maury-Brachet à Martine Darbo
Sophie Prévost à Isabelle Lamou
Yannick Dupuyoo à Jean-François Renard
Véronique Germain à Lucette Lorient
Laëtitia Robustelli à Marie-Paule Pichot-Blazquez



Absents excusés :

Evelyne Pareau
Patrice Lucine

Absents :

Bruno Raymond
Guillaume Despaigne

Françoise Mercé a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

Rapporteur : Michel SAMMARCELLI

Mesdames, Messieurs,

La réforme du code de l'urbanisme opérée par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, ratifiée par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et son décret d'application n°2007-18 du 5 janvier 2007 a profondément modifié le régime du permis de démolir et de l'autorisation de clôture.

En ce qui concerne le permis de démolir :

En vertu de l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, le régime du permis de démolir est actuellement applicable à l'ensemble du territoire de Lège-Cap Ferret.

Dans ce cadre, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, doit obtenir au préalable un permis de démolir.

La réforme du permis de construire qui entrera en application le 1^{er} octobre 2007 limite l'obligation de permis de démolir aux cas de construction soumises à protection patrimoniale (secteurs sauvegardés, abords de monuments historiques, constructions identifiées comme devant être protégées par le plan local d'urbanisme) et protection environnementale (sites naturels).

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

En conséquence, je vous propose d'étendre ce champ d'application à l'ensemble du territoire de la commune à compter du 1^{er} octobre 2007.

La première raison a trait à la protection du patrimoine. En effet, ni les protections posées par le P.L.U. (bâtiments et éléments particuliers protégés) ni celles établies par l'Etat au titre de la protection des sites inscrits, n'épuisent le sujet du patrimoine architectural de la commune.

Or, le futur 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.

La cohérence du dossier lorsque les travaux de construction supposent des travaux de démolition préalables milite également en faveur du maintien de cette procédure sur l'ensemble du territoire.

En ce qui concerne la déclaration préalable à l'édification d'une clôture :

Les articles L. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, subordonnent l'édification d'une clôture à déclaration préalable.

A ce titre, l'autorité compétente peut imposer des prescriptions spéciales relatives à la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

La réforme du code de l'urbanisme prévoit pour les clôtures un dispositif similaire à celui des permis de démolir.

Leur édification n'est pas soumise à une autorisation au titre de l'urbanisme sauf celles situées dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager, dans un site inscrit ou classé ou dans un secteur délimité par l'article L. 123-1-7° 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).

Mais l'article R.421-12 issu du décret du 5 janvier 2007 prévoit que le conseil municipal peut soumettre les clôtures à déclaration préalable sur tout ou partie de son territoire.

Aussi, je vous propose sur ce fondement, de soumettre l'édification des clôtures à la procédure de déclaration préalable sur la totalité du territoire communal à compter du 1^{er} octobre 2007.

En effet, notre P.L.U. réglemente les clôtures sur rue et en limite séparative et impose une insertion dans l'environnement, dans un souci esthétique et de respect du site.

Il semble donc logique, dans un souci de cohérence, de maintenir et généraliser la procédure d'autorisation préalable à l'édification des clôtures pour donner plein effet à ces dispositions protectrices du paysage et ce, même si la réforme des autorisations de construire prévoit que les règles d'urbanisme sont opposables à des travaux ne faisant pas l'objet d'autorisation.

Ceci exposé, je vous propose, Mesdames, Messieurs,

- D'instaurer l'obligation du permis de démolir sur toute la commune à compter du 1^{er} octobre 2007,
- D'instaurer l'obligation de la déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur toute la commune à compter du 1^{er} octobre 2007

SUR QUOI STATUANT

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité les conclusions du rapport qui précède.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme.



Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué


Martine DARBO

