

Note ADS

L'instruction du Permis de Démolir

La demande

Un système d'autorisations d'urbanisme intégrées :

Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de PC ou PA peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis autorise la démolition ([L. 451-1](#), [L. 441-1](#), [L. 441-3](#) du CU)

Demande « isolée » de permis de démolir :

La demande de permis de démolir précise ([article R451-1](#) du code de l'urbanisme) :

- a) L'identité du ou des demandeurs ;
- b) En cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur cette construction ;
- c) La date approximative à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits ;

Le dossier joint à la demande comprend ([article R451-2](#) du code de l'urbanisme) :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;
- c) Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.

- ➔ **Pour les Monuments Historique inscrits**, suivant si la démolition est totale ou partielle, il faut également fournir les pièces PD4 à PD5 et PD6 à PD8 (R451-3 du CU).
- ➔ **Pour les projets de démolition situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial et Remarquable ou dans les abords d'un MH**, le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé est joint au dossier – pièce PD9 (R451-4 du CU).
- ➔ **Pour les démolitions au cœur d'un Parc National**, le dossier prévu à l'article R331-19 du Code de l'Environnement est joint. Pièce PD10 (R451-5 du CU).
- ➔ **Lorsque la démolition de la construction doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000**, le dossier joint à la demande comprend le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'article R414-23 du Code de l'Environnement. ([R 451-6](#) du CU – (voir note ADS n° 85).

Dépôt de la demande d'autorisation

La demande et le dossier sont établis en 4 exemplaires et envoyés par pli recommandé ou déposés à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés ([R. 423-1](#) et [R423-2 du CU](#)).

En complément :

- Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.
- Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsqu'une dérogation est sollicitée en application de l'article [L. 151-29-1](#) ou du dernier alinéa de l'article [L. 152-6](#).
- Deux exemplaires supplémentaires du dossier doivent être fournis lorsque le projet est situé dans le coeur d'un parc national délimité en application de l'article [L. 331-2 du code de l'environnement](#).
- Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'article [L. 111-4-1](#) du code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis.
- Deux exemplaires supplémentaires du dossier, dont un sur support dématérialisé, doivent être fournis lorsque le projet relève de l'article L. 752-1 du code de commerce.

L'instruction

Délais d'instruction : Le délai d'instruction de droit commun est de 2 mois ([R 423-23](#) du CU) au moment où le dossier est réputé complet.

Il peut être majoré lorsque certaines consultations sont nécessaires (commission départementale, régionale ou nationale, ABF, etc...) - Art R423-24 à R423-33 du CU.

Le délai d'instruction peut également être prolongé exceptionnellement dans les hypothèses prévues aux articles [R. 423-34 à R. 423-37](#) du CU (défrichement, recours contre l'avis de l'ABF, autorisation d'exploitation commerciale ou cinématographique, évocation par le ministre).

Consultations : Il n'y a pas de consultations spécifiques pour les protections communales. Les consultations sont obligatoires en cas de protection au titre des codes du patrimoine et de l'environnement.

Avis réputés favorables ou donnés au terme de :

- 3 mois en cas de MH inscrit (Préfet de région - [R.423-66](#) du CU) ;
- 2 mois dans un site patrimonial remarquable, dans les abords d'un monument historique ou dans un site classé ou en instance de classement ([R.423-67](#) du CU).

Avis réputés refusés au terme de :

- 2 mois en site inscrit ([R 423-67-2](#) du CU)
- 4 mois lorsque le projet est situé dans le cœur d'un futur parc national ([R423-62](#) du code de l'urbanisme)

Délivrance : La décision peut être tacite ou expresse. Dans ce dernier cas, l'autorité compétente se prononce par arrêté. La décision accordant le permis de démolir doit mentionner :

- les conditions dans lesquelles elle devient exécutoire ([R424-11](#) du CU) ;
- Si la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation ([R424-6](#) du CU).
- lorsque le projet est situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande ([R. 425-30](#)).

Prescriptions ou refus : Le permis de démolir peut être refusé ou assorti de prescriptions si les travaux sont 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 ([L. 421-6](#) du CU).

La décision doit être motivée en cas de refus ou de prescriptions ([R.424-5](#) du CU). Les motifs de refus doivent se fonder sur l'article [L.421-6](#) du code de l'urbanisme ou l'avis défavorable du service consulté dont l'accord est requis.

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ([L. 451-2](#) du CU).

Lorsque le permis de démolir est requis sur le fondement d'une délibération de la commune, le refus doit trouver son fondement dans les motivations de cette délibération.

À noter : Lorsque la demande de PA ou de PC comporte une demande de démolition, cela signifie que la demande porte sur un projet global impliquant une démolition, des aménagements et des constructions.

S'il y a refus d'une partie du projet, c'est *l'ensemble qui doit être refusé*. Rien n'empêche le demandeur de déposer une nouvelle demande pour la partie du projet qui n'a pas fait pas l'objet d'un refus.

Effets de la notification et de la transmission du permis de démolir

Le permis de démolir explicite devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet ([L. 424-9](#) et [R. 452-1](#) du CU).

En cas de permis tacite, celui-ci est exécutoire 15 jours après la date à laquelle il est acquis. Le permis tacite peut faire l'objet d'un certificat délivré par l'administration sur simple demande du bénéficiaire. Il n'est pas requis de DOC, ni de DAACT.

Délai de validité ([R 424-17](#) du CU) : Le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de la notification mentionnée à l'art [R. 424-10](#) ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Suspension du délai de validité du permis ([R. 424-19](#) du CU) : Le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé de la décision juridictionnelle irrévocable en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou devant la juridiction civile en application de l'article [L. 480-13](#) du code de l'urbanisme (action en démolition ou en dommages et intérêts).

Prorogation : Le permis de démolir peut être prorogé deux fois pour une année, sur demande de son bénéficiaire, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable. Les conditions de la prorogation sont les mêmes que pour le PC ([R. 424-21](#) à [R. 424-23](#) du CU)

Retrait : Le permis de démolir, tacite ou explicite peut, s'il est illégal, être retiré dans le délai de 3 mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire ([L. 424-5](#) du CU).

Délai de recours des tiers : *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article [R. 424-15](#) du CU ([R. 600-2](#) du CU).*

Le recours administratif préalable a pour effet de proroger le délai de recours.