

Note ADS

Le permis de démolir

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

Définition de la démolition

Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Le champ d'application est fixé par les articles [L. 421-3](#) et [R. 421-26 à R. 421-29](#) du code de l'urbanisme.

Secteurs soumis obligatoirement au permis de démolir

*C. urb., art. [R. 421-28](#), mod. par D. n° 2013-142, 14 févr. 2013
(ne nécessite pas de délibération pour instaurer le PD)*

Protections supra communales

Protection du patrimoine : les travaux de démolition localisés dans une de ces zones doivent être précédés d'un PD. Sont visées les constructions :

- situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière ;
- inscrites au titre des monuments historiques ou adossées à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP ;
- situées dans un site inscrit ou classé.

Protections communales

Protection d'éléments particuliers du patrimoine ou du paysage : Il s'agit de la démolition de constructions :

- identifiées comme devant être protégées par un PLU, en application du 7° de l'article [L. 123-1-5](#) du code de l'urbanisme ;
- situées dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ;
- ou, en l'absence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Permis de démolir instauré par délibération du conseil municipal

Le conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal (C. urb., [art. R. 421-27](#)).

Cas particulier du POS ou PLU ayant instauré le PD avant l'entrée en vigueur de la réforme :

Selon un arrêt de la [CAA de Bordeaux du 29 mars 2012, n° 10BX03188](#) : « Considérant qu'il résulte, d'autre part, des dispositions précitées de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir lorsque cette construction est située dans une commune ou dans un secteur de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, même s'ils ne portent pas sur une construction située dans un des secteurs visés par l'article R. 421-28 du même code ; que, par suite, **la SCI n'est pas fondée à soutenir que le permis de démolir ne serait requis, depuis le 1er octobre 2007, que dans les secteurs visés par cet article ni que les dispositions du règlement de la zone UD du plan d'occupation des sols approuvé le 7 février 2002 par le conseil municipal de ..., imposant l'obligation du permis de démolir dans cette zone, auraient été implicitement abrogées depuis cette date ; ... ».**

Au regard de cet arrêt, il semble que les dispositions relatives au permis de démolir figurant dans les POS soient toujours applicables. En conséquence, une demande de PD ne doit pas être rejetée sur le secteur d'une commune où le POS ou le PLU antérieur à la réforme de 2007 l'avait institué, même en l'absence de la délibération prévue par l'article R 421-27 du CU.

Dispenses de permis de démolir

Certaines démolitions sont dispensées de permis de démolir en raison de leur nature alors même qu'elles entrent dans le champ d'application du permis de démolir (C. urb., art. [R. 421-26](#) partiel et [R. 421-29](#)) :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale
- Les démolitions effectuées en application du CCH sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés
- Les démolitions portant sur des lignes électriques ou des canalisations

Voir aussi la note n° 100 sur l'instruction du permis de démolir