



DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 juin 2025

Convocation en date du 17 juin 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 43

N° 2025.06.05b - Autorisations d'urbanisme obligatoires - permis de démolir et déclaration préalable (clôture, ravalement de façades et division parcellaire)

Présents :

Jean-François DEBAT, Isabelle MAISTRE, Thierry DOSCH, Sylviane CHENE, Christophe NIOGRET, Nadia OULED SALEM, Fabrice CANET, Françoise COURTINE, Andy NKUNDIKIJE, Claudie SAINT ANDRE, Benjamin ZIZIEMSKY, Charline LIOTIER, Sébastien GUERAUD, Michel FONTAINE, Martine DESBENOIT, Christian PORRIN, Claude MARQUIS, Françoise PRUDENT, Catherine NOURRY, Thierry MOIROUX, Patricia MEDEVILLE, Béatrice MORIN, Sara TAROUAT-BOUTRY, Nathalie MARIADASSOU, Jean-Luc ROUX, Raphaël DURET, Ouadie MEHDI, Alexa CORTINOVIS, Benoît FEUVRIER, Jessie MALLET, Suaip ZINKAL, Marie-Jo BARDET, Christophe COQUELET, Michaël RUIZ, Pierre LURIN, Christophe MAITRE, Vital MATRAS, Romain PEULET.

Excusés ayant donné procuration :

Anne FORESTIER pouvoir à Nathalie MARIADASSOU, Yvonne GAHWA pouvoir à Isabelle MAISTRE, Bénédicte CERTAIN-BRESSON pouvoir à Charline LIOTIER, Baptiste DAUJAT pouvoir à Claudie SAINT ANDRE.

Absent :

Aurane REIHANIAN.

Secrétaire de séance : Jessie MALLET

Rapporteur : Claudie SAINT ANDRE

EXPOSE

Rappel du contexte ou de l'existant et références

La réforme de l'urbanisme, issue du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, applicable depuis le 1^{er} octobre 2007, a exclu du champ d'autorisation d'urbanisme certains travaux et aménagements. Ainsi :

- L'article R.421-27 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir* » ;
- L'article R.421-12 d) du Code de l'urbanisme prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : « *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration* » ;
- L'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme prévoit que sont soumis à déclaration préalable les

travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant à l'exception des travaux de ravalements. Toutefois, l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à ce principe, notamment : « *Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation* ».

Pour rappel, par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2013, il a été décidé l'institution du permis de démolir et de la déclaration préalable pour l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, l'article L.115-3 al. 1 du Code de l'urbanisme dispose que : « *Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.* »

Motivation et opportunité de la décision

En parallèle de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé, il est proposé de confirmer et d'étendre les obligations de dépôt préalable d'autorisations d'urbanisme, pour les raisons suivantes :

- Permis de démolir :
 - Certains quartiers ne sont pas couverts par l'assujettissement de plein droit (construction située dans les abords d'un monument historique ou dans un site inscrit ou classé) ;
 - Ce maintien s'inscrit dans la démarche patrimoniale recherchée lors de l'approbation du PLU ;
 - Le permis de démolir permet de formuler des prescriptions fonctionnelles liées au contexte urbain existant, notamment en matière de réseau urbain et de domaine public ;
- Déclaration préalable pour travaux de clôture :
 - Des règles spécifiques aux clôtures sont prescrites par le PLU ;
 - Les clôtures participent fortement au paysage urbain dans l'ensemble des quartiers de la Ville ;
 - Certains de ces quartiers ne sont pas couverts par l'assujettissement de plein droit (abords d'un monument historique, site inscrit ou classé) ;
- Déclaration préalable pour travaux de ravalement de façade :
 - Les façades participent fortement au paysage urbain dans l'ensemble des quartiers de la Ville ;
 - Certains de ces quartiers ne sont pas couverts par l'assujettissement de plein droit (abords d'un monument historique, site inscrit ou classé) ;
 - Cette disposition permet d'œuvrer à la protection des façades pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel ;
 - La soumission à Déclaration Préalable des travaux de ravalements de façades est motivée également par la volonté d'assurer un suivi de l'état patrimonial bâti et de veiller de manière active à l'insertion des projets concernés dans leur environnement immédiat, notamment en s'assurant du respect des dispositions du PLU en matière d'aspect extérieur des constructions.

- Déclaration préalable pour division de parcelle :
 - Cette possibilité offerte aux collectivités s'inscrit pleinement dans les grandes orientations du PADD du PLU nouvellement approuvé, notamment « Œuvrer pour la transition écologique » et « Préserver la qualité du cadre de vie » ;
 - Les divisions foncières peuvent générer un très fort impact sur les milieux naturels et les paysages, dans la mesure où elles aboutissent à l'artificialisation progressive des espaces ;
 - L'encadrement de ces divisions foncières souvent abusives est un moyen d'assurer efficacement la sauvegarde de ce patrimoine commun ;
 - Si ces divisions sont préjudiciables dans le tissu résidentiel plus lâche qui contient nombre de fond de parcelles paysagées, concourant au maillage de la trame verte communale, elles présentent un enjeu fort dans les tissus plus densément bâtis où la préservation d'espaces de respiration / fraîcheur est plus ténue et où il convient de garantir la cohabitation et la qualité de l'habitat.

VU le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R421-27, R421-12d), R. 421-17-1 et L.115-3 ;

VU le PLU nouvellement approuvé en date du 23 juin 2025, plus particulièrement le plan de zonage ;

VU l'avis de la Commission Transition écologique - Alimentation durable - Urbanisme - Déplacements - Patrimoine et énergies en date du 12 juin 2025.

A L'UNANIMITE des votants (42 voix)

CONFIRME l'institution du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, décidée par délibération du 18 novembre 2013.

CONFIRME l'institution de la déclaration préalable pour l'édification de clôture sur l'ensemble du territoire communal, décidée par délibération du 18 novembre 2013.

DECIDE d'instituer la déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façades sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'urbanisme ;

DECIDE de soumettre à déclaration préalable la division volontaire, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager, en application de l'article L. 115-3 du Code de l'urbanisme ;

PRECISE que la présente délibération sera annexée au PLU approuvé le 23 juin 2025, ainsi que les délibérations du 18 novembre 2013 relative à l'institution du permis de démolir et au régime de déclaration préalable pour l'édification des clôtures ;

PRECISE que conformément à l'article R. 115-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, sera tenue à disposition du public en mairie. et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera également adressée sans délais à la Préfecture, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près du tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse ainsi qu'au Greffe de ce même tribunal.

Impacts financiers

Néant