direction départementale des Territoires de l'Oise

# Note ADS

## Reconstruction à l'identique

***Les informations figurant ci-dessous ont un caractère interne à la DDT***

L'article L111-15 du code de l'urbanisme précise que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement , dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Trois conditions doivent donc être réunies pour pouvoir bénéficier du droit de reconstruire à l'identique :**

1) Le bâtiment doit avoir été démoli depuis moins de 10 ans.
2) La construction démolie doit avoir été régulièrement édifiée.
3) La possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLU ou la carte communale.

Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir un permis de construire ou une déclaration préalable. (articles L 421-1 et L 421-4 du CU)

Une construction est considérée comme **légale** si d'une part elle a été construite avant la loi du 15/06/1943 relative au permis de construire ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction, ou conformément au PC accordé. C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction (QE n° 01976 – JO Sénat du 15/11/2012 – page 2607).

Par ailleurs, selon la jurisprudence, les termes de reconstruction à l'identique doivent être entendus comme une obligation de **reconstruction stricte** de l'immeuble détruit ou démoli puisqu'il s'agit de reconstruire l'immeuble tel qu'il avait été initialement autorisé. (CAA Marseille du 20 novembre 2009, n°07MA03486 – CAA Douai n° 12DA00852 du 17 janvier 2013). Lorsque le projet est différent, il ne peut être fait application des dispositions de l'article L 111-15 du CU.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et régulièrement édifié qui ne respecte plus les dispositions du PLU postérieur peut être autorisée ainsi que son extension mesurée (**si elle est admise par le PLU**) dans le cadre du même permis de construire (QE DU 27/09/2011 – JOAN du 13/11/2012).

**Opposition à la reconstruction à l'identique.**

Selon l'arrêt du conseil d'état du 23 février 2005, Mme Hutin n° 271270 le fait qu'un document rende une zone inconstructible ne suffit pas en soi à faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre, **sauf si les occupants du bâtiment sont exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité** *(zone inondable, affaissement de terrain, risque technologique.....).*

Ce droit à reconstruction n'a donc pas un caractère absolu et l'autorité compétente peut s'y opposer sur le fondement de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Il est à noter qu'un plan de prévention des risques peut faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment situé dans une zone dangereuse (CE, 17 décembre 2008, n° 305409).

Pour ce qui concerne l'interdiction de reconstruction à l'identique au niveau d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, celle-ci doit être clairement explicitée et justifiée par des motifs d'urbanisme, en fonction de la situation de la zone concernée, par exemple pour tenir compte d'un plan de prévention des risques. Les documents d'urbanisme peuvent également soumettre la reconstruction d'un bâtiment sinistré au respect de prescriptions particulières (CAA de Douai n° 12DA00717 du 17/01/2013).

Il est à noter qu'en ce qui concerne l'application de l'article L 111-3 du code rural, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne constitue pas une nouvelle construction et les règles d'éloignement ne sont, dès lors, pas applicables au permis de construire autorisant la reconstruction (CAA de Versailles du 15 mars 2007, n°03VE02338).

**Les pièces à joindre à la demande de PC ou DP.**

Le code de l'urbanisme n'a pas prévu la production de pièces particulières. Dans ces conditions, pour bénéficier des dispositions de l'article L 111-15 le pétitionnaire doit simplement spécifier, dans la demande, notamment au cadre « nature du projet envisagé » de l'imprimé :
*« Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ».* **Bien évidemment, cela ne saurait pour autant faire obstacle à une décision de refus dès lors que le risque, à l'origine du sinistre, subsiste.**

Le pétitionnaire ayant certifié exacts les renseignements fournis sur l'imprimé de demande, ou joint au dossier une attestation sur l'honneur, l'autorité compétente ne peut refuser le permis de construire que si elle est en mesure de prouver qu'il ne s'agit pas d'une reconstruction à l'identique ou que la construction n'avait pas été régulièrement édifiée. En l'absence de ces éléments, le permis ou la déclaration préalable doit être accordé.

**Dispositions particulières en cas de catastrophe naturelle**

L'article L152-4 du code de l'urbanisme précise que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Ces dispositions n'ont pas le même champ d'application que celles de l'article L111-15 du CU. Elles visent simplement à autoriser des travaux urgents sans attendre la fin de la procédure de modification du document d'urbanisme engagée suite à un sinistre.

Sont donc concernés :

- Les seules communes disposant d'un PLU.
- Les travaux de reconstruction ou de réaménagement, à l'identique ou non, des bâtiments initiaux.
- Les travaux effectués dans le délai d'un an à compter du sinistre.

Conformément aux dispositions de l'article R 423-24 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction de droit commun prévu à l'article R 423-23 est majoré d'un mois.

*Voir page suivante modèles d'arrêtés accordant ou refusant la reconstruction à l'identique*

Modèle d'arrêté accordant la reconstruction

- Considérant qu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié.
- Considérant que le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- Considérant que les dispositions *« du plan local d'urbanisme ou de la carte communale »* n'interdit pas la reconstruction à l'identique dans la zone concernée par le projet.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé

Modèle d'arrêté refusant la reconstruction

- Considérant l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui précise ....
- Considérant , *l'effondrement, l'inondation* qui s'est produit.....
- Considérant que la reconstruction à l'identique est soumise à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants ;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu d'appliquer l'article R 111-2 précité et de refuser la reconstruction à l'identique.

ou

- Considérant l'article du règlement *« du plan local d'urbanisme ou le document graphique de la carte communale »* qui interdit.....

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est refusé

*(Voir synthèse des phrases type utilisées en ADS)*