

FICHES TECHNIQUES

AUTORISATION D'URBANISME

Cas n°20 : Précisions sur la reconstruction à l'identique

Principe : dans un souci d'équité et de sécurité juridique, le législateur reconnaît au propriétaire d'un bâtiment détruit le droit de reconstruire celui-ci à l'identique dans un délai de 10 ans, en dépit des dispositions d'urbanisme en vigueur, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du code de l'urbanisme).

Exception : ce droit n'a pas un caractère absolu car le PLU, la carte communale ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) applicable peut y faire échec par des dispositions spéciales relatives à la reconstruction. Il peut également être fait obstacle à la reconstruction à l'identique pour des motifs liés à la sécurité publique (Exemple : secteurs inondés).

Nota : le seul fait qu'un document d'urbanisme rende une zone inconstructible n'interdit pas la reconstruction du bâtiment sinistré. Il faut en effet que le document indique que la reconstruction à l'identique est interdite dans cette zone, en justifiant les raisons de cette disposition par la nécessité d'une protection spéciale du lieu.

Champ d'application : lorsque le projet est différent de la construction sinistrée (volume différent, déplacement du projet...etc.), il s'agit d'un nouveau projet, il n'y a donc pas lieu de faire application des dispositions relatives à la reconstruction à l'identique.

Formalités : il est nécessaire de solliciter un permis de construire ou une déclaration préalable selon l'importance et/ou la nature des travaux ou de la construction envisagée. Le dossier sera alors soumis à la procédure « classique » (il n'y a pas de procédure particulière ou accélérée pour ce cas de figure).

