Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme et développement des territoires
Unité expertise ADS et urbanisme durable
01 60 32 13 34

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

C'Permis TI

Reconstruction à l'identique

n° 10
novembre 2012

Reconstruction à l'identique

L'article L 111-3 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

! Attention ce dispositif supprime la condition traditionnellement exigée : celle du sinistre.

Les 4 conditions du droit à reconstruire à l'identique

1 – **une destruction ou une démolition datant de moins de 10 ans** : ce délai court à compter de la destruction ou de la démolition. Le demandeur apporte des éléments de preuve de la date de destruction (assurances, attestation sur l'honneur ….),

2 – **une construction régulière** : un bâtiment régulièrement édifié correspond soit à un bâtiment qui été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive, soit à un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme,

3 – **absence de disposition contraire** : le droit de reconstruire ne pourra être refusé que sur la base des dispositions explicites des documents d'urbanisme locaux (PLU, carte communale) ; l'interdiction de reconstruire à l'identique doit être justifiée par des raisons d'urbanisme liées à la situation de la zone concernée,

4 – **absence d'exposition à un risque** : l'autorité compétente est en droit de refuser un permis de construire ou de l'assortir de prescriptions spéciales, en le motivant, lorsqu'elle se trouve dans le cas où les dispositions du R 111-2 du code de l'urbanisme peuvent être valablement invoquées (atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique, par exemple si le risque est à l'origine de la destruction).

La reconstruction est un droit

- l'autorité administrative est tenue de délivrer le permis de construire dès lors que les 4 conditions sont remplies,
- la reconstruction à l'identique nécessite un nouveau permis de construire. L'arrêté doit viser l'article L 111-3 du CU, le permis initial (s'il existe), la demande de reconstruction à l'identique. Chaque condition évoquée ci-dessus doit faire l'objet d'un considérant :
  - un 1er considérant doit porter sur le délai de 10 ans,
  - un 2ème considérant précise si la construction détruite ou démolie a été régulièrement édifiée,
  - un 3ème indique s'il existe ou pas de disposition contraire empêchant la reconstruction à l'identique,
  - enfin, le cas échéant, il est mentionné si le projet de reconstruction est soumis ou pas à un risque certain et prévisible de nature à mettre en danger la sécurité des occupants.

→ consécutivement, l'arrêté autorise ou refuse la reconstruction à l'identique dans son article premier.

Reconstruction à l'identique

Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli : même volume, même implantation....

Retrouvez cette fiche sur le site internet de la DDT, à la lettre **R** du glossaire
www.seine-et-marne.equipement-agriculture.gouv.fr > Aménagement, urbanisme et territoires > Urbanisme > abécédaire de l'instructeur

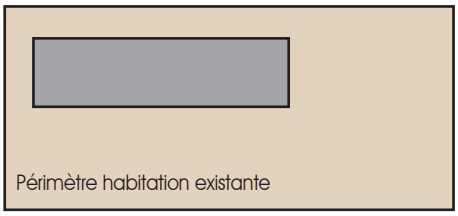
Exemple d'illustration

Projet de reconstruction d'une habitation sur la même parcelle, mais sur un périmètre inférieur à l'existant (diminution de la surface au sol).

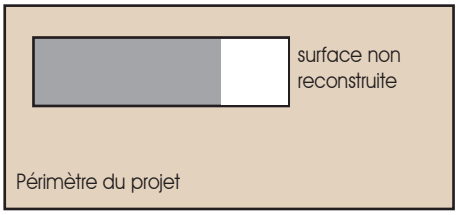
Application du L 111-3

Considérant que le projet est différent de l'existant (volume inférieur), l'article L 111-3 ne s'applique pas. Dans ce cas il ne s'agit pas d'une reconstruction à l'identique.
Un arrêté de refus à la demande de permis de construire est établi.

Plan masse état actuel



Plan masse état futur



INSTRUCTION des permis de construire

- le demandeur doit utiliser le formulaire de demande de permis de construire. Il informe, au niveau de la rubrique 5-2 (imp. CERFA n°13409*01) la nature du projet envisagé et définit son projet de reconstruction à l'identique,

- l'instructeur doit veiller à ce que les 4 conditions soient remplies et qu'il s'agit bien d'une **reconstruction à l'identique**.

NOTA : le permis de construire étant attaché à un terrain et non à une personne, le bénéfice de l'article L 111-3 peut être revendiqué par un nouveau propriétaire du terrain.