



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

permis de construire

Question écrite n° 87605

Texte de la question

M. Jacques Le Guen attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, qui dispose notamment que la « reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». Cet article, qui établit un droit à reconstruire un bâtiment à l'identique après sinistre, soulève des interrogations car son manque de précision a créé une insécurité juridique. En effet, il ne prévoit pas d'obligation de justifier les motifs par lesquels une carte communale ou un plan local d'urbanisme peut interdire de reconstruire. Il résulte de cette ambiguïté que dans certaines communes le document d'urbanisme peut restreindre fortement ce droit et ce, sans motif. Cette situation peut avoir des conséquences préjudiciables pour les propriétaires concernés, alors que l'objet de l'article susvisé est justement de les protéger. Il pourrait ainsi être utile de compléter ces dispositions, en précisant, d'une part, que la carte communale ou le plan local d'urbanisme ne pourront interdire la reconstruction à l'identique après sinistre que pour des motifs d'ordre public, dûment explicités et justifiés par des considérations spécifiquement locales ou par des risques de nature à mettre en danger la sécurité des occupants des bâtiments et, d'autre part, qu'en cas d'interdiction, celle-ci devra être notifiée dès son opposabilité aux propriétaires puis inscrite à la publicité foncière. Il lui demande son sentiment sur cette proposition.

Texte de la réponse

L'article L. 111-3 permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sauf si le document d'urbanisme en dispose autrement. Ces dispositions permettent de reconstruire des bâtiments sinistrés qui, régulièrement construits, ne respectent plus les dispositions d'un document d'urbanisme postérieur. Ainsi, le seul fait que le nouveau document d'urbanisme rende une zone inconstructible n'est pas suffisant pour interdire la reconstruction d'un bâtiment sinistré. Il faut en outre que la carte communale ou que le plan local d'urbanisme indique que la reconstruction à l'identique est interdite en cas de sinistre en justifiant les raisons d'une telle disposition. Une telle interdiction ne peut être motivée que par la nécessité d'une protection spéciale du lieu, par exemple un espace situé dans la bande littorale des cent mètres ou pour des raisons de sécurité. Par ailleurs, les mesures de publicité qui accompagnent l'entrée en vigueur des documents d'urbanisme ainsi que leur mise à disposition auprès de toute personne intéressée suffisent à l'information des propriétaires ou de tout acquéreur qui peuvent en outre, le cas échéant, demander la délivrance d'un certificat d'urbanisme. Aucune autre mesure d'information particulière n'est envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Guen](#)

Circonscription : Finistère (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 87605

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 31 octobre 2006

Question publiée le : 7 mars 2006, page 2366

Réponse publiée le : 7 novembre 2006, page 11674