

Article L111-3

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf 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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Bibliographie :

Code de l'urbanisme Dalloz

P.E.Durand, Pratique des travaux sur existants, Editions le Moniteur, 2009

Ph. Billet, Les prescriptions d'un PPRN valent dispositions d'urbanisme, La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 9, 23 Février 2009, 2047

G.Godfrin, Généralisation du droit de reconstruire à l'identique, Construction - Urbanisme n° 9, Septembre 2009, comm. 113

M.Sousse, La notion de reconstruction à l'identique interprétée strictement, Environnement n° 2, Février 2010, comm. 18

F.Polizzi, Les travaux sur une construction dont la destination a été changée antérieurement sans autorisation, Gridauh, 09-2010

F.Polizzi, Le regime des travaux sur construction existante en droit de l'urbanisme, Gridauh, 09-2010

D.Gillig, Précisions sur le champ d'application de l'article L. 111-3 du Code rural, Environnement n° 8, Août 2007, comm. 166

F.Dieu, Le droit de reconstruction à l'identique face à l'exception de sécurité, Revue de droit immobilier 2009 p. 402

Article L111-3

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 222

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf 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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT RÉGULIÈREMENT ÉDIFIÉ ;

UN BÂTIMENT DÉMOLI OU DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE DIX ANS ;

UN BÂTIMENT À RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE.

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT* »

UN CAS PARTICULIER

LA RESTAURATION DES BATIMENTS « INTERESSANTS »

QUELQUES QUESTIONS CONNEXES

TAXES PARTICIPATIONS

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT RÉGULIÈREMENT ÉDIFIÉ ;

UN BÂTIMENT DÉMOLI OU DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE DIX ANS ;

UN BÂTIMENT À RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE.

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT* »

UN CAS PARTICULIER

LA RESTAURATION DES BATIMENTS « INTERESSANTS »

QUELQUES QUESTIONS CONNEXES

TAXES PARTICIPATIONS

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT RÉGULIÈREMENT ÉDIFIÉ

Un bâtiment réalisé conformément à un permis de construire, ni annulé ni retiré (CE. 5 mars 2003, Nicolas Lepoutre, req. n°252.422)

Un bâtiment régulièrement modifié (CAA Bordeaux 31 mai 2007, Sté Cabane au Sel, req. 04BX02084) **sous réserve du L111-12**

Le cas des changements de destination régularisés par le temps (CE 12 janvier 2007, Epx Fernandez, req.247,362))

Qu'importe la légalité du permis initial s'il est définitif (CAA. Marseille, 7 mai 2010, Cne de Tomino, req. n°08MA01778; CE. 13 décembre 2006, M. et Mme Caitucoli, req. n°284.237)

La légalité de l'absence de permis s'apprécie à la date de la construction (CE. 15 mars 2006, Ministère de l'Équipement, req. n°266.238; CAA. Marseille, 13 juillet 2010, req. n°10MA01014).

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT DÉMOLI OU DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La LOI n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures a supprimé la condition de **destruction par sinistre** : à compter du 14 mai 2009, la démolition même volontaire est **admise**. (Cas de la mэрule, un risque de requalification en fraude ?)

La LOI n° 2009-526 a limité ce droit à une période de 10

ans. Il appartient au pétitionnaire, le cas échéant, de démontrer la date de la démolition... et de respecter ce délai qui court jusqu'à la délivrance de l'autorisation (pièces **inexigibles** mais utile)

Un délai inférieur à celui visé au L111-12

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT À RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE.

Un principe d'application stricte

o La destination, l'ensemble des caractéristiques architecturales du bâtiment et implique sa reconstruction intégrale (CAA. Marseille, 7 février 2008, req. n°05MA00811) ;

o Son implantation sur le terrain et, bien entendu, le terrain lui-même (CAA. Marseille, 20 novembre 2009, Michelle A, req. n°07MA03486).

o L'impossible PC modificatif (CAA. Nancy, 18 décembre 2008, req. n°07NC01286).

Une souplesse réduite mais de bon sens (CAA Nancy, 1er juin 2006, n° 04NC00320; CE, 13 déc. 2006, n° 284237, Caitucoli)

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT RÉGULIÈREMENT ÉDIFIÉ ;

UN BÂTIMENT DÉMOLI OU DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE DIX ANS ;

UN BÂTIMENT À RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE.

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT* »

UN CAS PARTICULIER

LA RESTAURATION DES BATIMENTS « INTERESSANTS »

QUELQUES QUESTIONS CONNEXES

TAXES PARTICIPATIONS

ARTICLE L111-3

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

Rép. Min. n°87605, JOAN, 07/11/2006, p.11674

Texte de la QUESTION : M. Jacques Le Guen attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les problèmes de reconstruction ou de confortement de bâtiments dans la bande littorale des 100 mètres. Si l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme indique que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres », aucune disposition n'évoque clairement la question de travaux de reconstruction ou de confortement de bâtiments dégradés faute d'entretien ou sinistrés suite à un incendie par exemple. Si la nécessité de préserver l'espace littoral ne se discute pas, il paraît cependant opportun de définir un cadre précis pour ces bâtiments existants qui, en l'absence de tous travaux, deviendront des ruines et nuiront à la qualité du paysage. Une remise en état à l'identique, ou respectant les mêmes volumes, pourrait ainsi être utilement envisagée. Il lui demande son sentiment à ce sujet.

Texte de la REPONSE : L'article 207 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) autorise la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, sauf si le plan local d'urbanisme ou la carte communale en dispose autrement. Cette disposition est reprise dans l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme. Elle s'applique également dans la bande littorale des cent mètres. Par contre, en ce qui concerne les bâtiments dégradés faute d'entretien, si leur confortement peut être effectué, leur reconstruction n'est pas possible sauf si elle est nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, cette reconstruction étant soumise à enquête publique. Dans ce cas, la commune peut engager la procédure prévue à l'article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales pour imposer au propriétaire de mettre fin à l'état d'abandon de son bien, et, à défaut, procéder à l'expropriation de celui-ci en application de l'article L. 2243-4 du même code.(Rép. Min. n°4246, JOAN 10 mars 2003, p.1842

ARTICLE L111-3

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

Un droit complétant ce que la loi prévoyait déjà en zones de montagne, en zone littorale, en zone non urbanisée des communes sous RNU et CC, en zones N des communes sous PLU et POS

Avec la possibilité de démolir, un recul donc considérable avec la loi de 2009, car susceptible d'obérer le caractère prospectif des documents d'urbanisme ?

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT RÉGULIÈREMENT ÉDIFIÉ ;

UN BÂTIMENT DÉMOLI OU DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE DIX ANS ;

UN BÂTIMENT À RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE.

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT* »

UN CAS PARTICULIER

LA RESTAURATION DES BATIMENTS « INTERESSANTS »

QUELQUES QUESTIONS CONNEXES

TAXES PARTICIPATIONS

ARTICLE L111-3

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT »

Les risques naturels prévisibles : une nouveauté du Grenelle ?

un PPRN annexé au PLU et classant le terrain au sein d'une zone où les constructions nouvelles sont interdites constitue une disposition d'urbanisme s'opposant à la mise en œuvre de l'article L.111-3 (CE. 17 décembre 2008, Michel A., req. n°305.409).

Bien avant, et c'est sans doute encore le cas, le juge administratif a admis qu'on oppose à ce droit le R. 111-2 pour un risque certain, prévisible et à l'origine de la démolition (CE. 23 février 2005, Mme Hutin, avis n°271270,).

Des règles claires et explicites

Les PLU et les PPRN peuvent s'opposer purement et simplement à la mise en œuvre du droit à reconstruire mais ils peuvent également prévoir de le conditionner à des « règles particulières », notamment de délai

(CAA. Bordeaux, 21 novembre 2005, Mme Silvana Assier de Pompignan, req. n°02BX01600).

ARTICLE L111-3

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT »

Des règles qui doivent être motivées

S'agissant d'une exception, d'une limitation à un système dérogatoire instauré par la le législateur, ces règles doivent être motivées

'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. »

(Question 87605 Réponse publiée au JO le :07/11/2006 page :11674 au député LeGuen).

La particularité des cartes communales

En l'absence d'un règlement, un simple zonage (R.124-3)

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT RÉGULIÈREMENT ÉDIFIÉ ;

UN BÂTIMENT DÉMOLI OU DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE DIX ANS ;

UN BÂTIMENT À RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE.

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT* »

UN CAS PARTICULIER

LA RESTAURATION DES BATIMENTS « INTERESSANTS »

QUELQUES QUESTIONS CONNEXES

TAXES PARTICIPATIONS

ARTICLE L111-3

UN CAS PARTICULIER

LA RESTAURATION DES BATIMENTS « INTERESSANTS »

**Une mesure créée par la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003
urbanisme et habitat :**

« Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Visant particulièrement les biens ruraux en zone dispersée

Une autorisation « cas par cas »

ARTICLE L111-3

TROIS CONDITIONS

UN BÂTIMENT RÉGULIÈREMENT ÉDIFIÉ ;

UN BÂTIMENT DÉMOLI OU DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE DIX ANS ;

UN BÂTIMENT À RECONSTRUIRE À L'IDENTIQUE.

UN PRINCIPE

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *NONOBTANT TOUTE DISPOSITION D'URBANISME CONTRAIRE* »

UNE EXCEPTION

UN DROIT À RECONSTRUIRE « *SAUF SI LA CARTE COMMUNALE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME OU LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES EN DISPOSE AUTREMENT* »

UN CAS PARTICULIER

LA RESTAURATION DES BATIMENTS « INTERESSANTS »

QUELQUES QUESTIONS CONNEXES

TAXES PARTICIPATIONS

ARTICLE L111-3

QUELQUES QUESTIONS CONNEXES

Les taxes et participations d'urbanisme exigibles à l'occasion des PC de reconstruction : la clause de sinistralité est maintenue

L'article 1585 D du CGI prévoit une exonération de la TLE prévue pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré , cette possibilité étant réservée au bénéficiaire initial du permis de construire ou à ses ayants droits à titre gratuit (CE 15 juill. 2004, Min. de l'équipement, des transports et du logement, req. no 215998)

Le L142-2 du C.urb prévoit le même mécanisme pour la TDENS, le 1599 B du CGI idem pour la TDCAUE

La PRE est due même en cas de réutilisation des canalisations existantes

Les cas particuliers : PAE, PVR, PNRAS