



Permis de reconstruction apres un sinistre

Par Visiteur

Bjr,

Nous avons deposer un permis de reconstruction apres sinistre

la mairie a consulte l'ABF et la DIREN qui ont donne un avis favorable et qui ont precise pour l'ABF que nous ne sommes pas dans un site inscrit et la DIREN que nous ne sommes pas dans une zone a enjeux environnementaux majeurs

Ne voyant pas le permis venir nous avons fait une requisition d'instruction a la mairie avec copie a la prefecture je signale aussi que notre demande de permis a ete transmise au service juridique de la dde (qui fait le controle de legalite)

Fort de cela et au bout des delais reglementaires nous avons fait constater en mairie et sur le terrain l'affichage de notre requisition d'instruction par huissier

Nous avons attaque les travaux apres les delais de recours

Un an apres la DDE ecrit au procureur que nous construisons sans permis et nous mets via le procureur au penal nous disant que nous sommes dans un espace boisé classé et dans un PPR alea moyen a proteger et donc pas de tacite

Un permis de reconstruire apres sinistre est instruit " nonobstant toutes regles d'urbanisme"

Le permis tacite n'a jamais a ce jour ete conteste officiellement

De plus nous avons des avis favorable des organismes chargees des sites

avec tout cela pensez vous que le permis tacite peut il etre remis en cause aujourd'hui (delai de recours d'abord et ensuite par le fait que c'est un permis de reconstruire apres sinistre

merci

Nous sommes sous l'ancienne reglementation du permis de construire(2006)

Par Visiteur

Cher monsieur,

Fort de cela et au bout des delais reglementaires nous avons fait constater en mairie et sur le terrain l'affichage de notre requisition d'instruction par huissier

Nous avons attaque les travaux apres les delais de recours

Un an apres la DDE ecrit au procureur que nous construisons sans permis et nous mets via le procureur au penal nous disant que nous sommes dans un espace boisé classé et dans un PPR alea moyen a proteger et donc pas de tacite

Un permis de reconstruire apres sinistre est instruit " nonobstant toutes regles d'urbanisme"

Le permis tacite n'a jamais a ce jour ete conteste officiellement

De plus nous avons des avis favorable des organismes chargees des sites

avec tout cela pensez vous que le permis tacite peut il etre remis en cause aujourd'hui (delai de recours d'abord et ensuite par le fait que c'est un permis de reconstruire apres sinistre

A mon sens, il y a bien un permis tacite puisque le permis tacite est effectivement écarté dans certains cas à commencer par les constructions dans des sites classés, mais si votre site correspondait véritablement à un site classé, la DIREN serait nécessairement au courant et n'aurait jamais émis un avis favorable.

En outre, l'émission de ces avis favorables pourrait permettre de plaider le défaut d'élément intentionnel, condition nécessaire de la responsabilité pénale.

Etant donné les enjeux, vous devez impérativement prendre un avocat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre reponse

nous avons pris un avocat; je suis bien d'accord sur le fait que nous ne devrions pas etre au penal

meme si l'ABF et La DIREN ont fait une erreur nous sommes en dehors des delais de recours (+ de un an!!)

Il ya bien le fait que dans des cas de site inscrit(si nous y sommes) le silence de l'administration au bout de 4 mois vaut refus

mais qu 'en est il dans le cas d un permis de reconstruction apres sinistre qui lui est:"n'onobstant toutes regles d'urbanisme"

Fallait il meme l'avis de l'ABF?

nous ne pouvons parler de silence qd il y a eu des avis transmis

merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

nous avons pris un avocat; je suis bien d'accord sur le fait que nous ne devrions pas etre au penal

Et il en pense quoi lui de votre affaire?

meme si l'ABF et La DIREN ont fait une erreur nous sommes en dehors des delais de recours (+ de un an!!)

Techniquement, le juge pénal peut ordonner la démolition dès lors qu'il n'y a pas prescription, soit trois ans dans le cadre d'un délit.

I ya bien le fait que dans des cas de site inscrit(si nous y sommes) le silence de l'administration au bout de 4 mois vaut refus

mais qu 'en est il dans le cas d un permis de reconstruction apres sinistre qui lui est:"n'onobstant toutes regles d'urbanisme"

Le droit de reconstruire après sinistre n'est possible qu'en l'absence de disposition contraire à la reconstruction (Avis CE 23 février 2005 n° 271270). Donc, effectivement, si le site est classé, vous ne pouvez pas reconstruire.

En tout état de cause, deux éléments importants abondent dans votre sens:

-Votre bonne foi qui ne fait aucun doute au regard des mauvaises informations éventuelles transmises par la DIREN et l'ABF.

-Le fait qu'il s'agisse d'un reconstruction après sinistre.

Il n'est absolument pas dit que le juge pénal cède à la demande du procureur et autorise la démolition.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci

par contre je suis etonne de votre reponse a prpopos du site classe!!

la reconstruction apres sinistre est autorisee si le PLU ne l'interdit pas expressement les reconstructions apres sinistres et si le sinistre n' est pas du a un mouvement de terrain;

la reconstruction est autorisee meme dans un site classe (tribunal administratif de pau) meme sur la bande littoral

en fait rien ne peut empecher la reconstruction apres sinistre si ce n est pas expressement interdit par le PLU ou si la maison est irreguliere ou si ce nest pas reconstruit a l'identique

Qu'en pensez vous?

Par Visiteur

Cher monsieur,

a reconstruction apres sinistre est autorisee si le PLU ne l'interdit pas expressement les reconstructions apres sinistres et si le sinistre n' est pas du a un mouvement de terrain;
la reconstruction est autorisee meme dans un site classe (tribunal administratif de pau) meme sur la bande littoral

C'est vrai, vous avez raison. J'ai parlé trop vite.

Le droit de reconstruire après sinistre est permis dans les zones classés ainsi que dans les zones de protection spéciale CE 23 novembre 2005 n°279721.

Donc oui, j'abonde totalement dans votre sens.

Et votre avocat alors, il en dit quoi lui?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci,

mon avocat parait confiant pour le penal mais l audience est tjs reportée pour absence de la DDE qui pourtant a travers le procureur est l'instigateur de la poursuite
tant que c est pas réglé nous avons peur avec les juges sait on jamais
pour nous, nous avons le tacite car non conteste dans les delais apres affichage de notre requisition d'instruction en mairie et sur le terrain
Meme, admettons que l avis de l'ABF et de la DIREN soient erronees le permis fut il illegal n'a pas ete contesté
j aimerais trouver de la jurisprudence
un sur le fait que des transmissions d'avis et la transmission de la demande de permis a la prefecture par la mairie font en sorte qu on ne peut parler de silence de l'administration et d autre part le fait qu un permis de reconstruire apres sinistre est nonobstant toutes regles d'urbanisme donc n 'avait meme pas a passer a l'abf ni dans aucun autre service il fallait simplement verifier qu il n'y a pas interdiction expresse au niveau du PLU, que la Maison est bien reguliere, que le sinistre n est pas du a un mouvement de terrain et que la reconstruction est a l'identique
Et comme le site classe ou le PPR n empeche pas la reconstruction je ne pense pas de toute facon quel que soit les avis ne pas avoir droit au tacite pour ce genre de permis
y a t il de la jurisprudence?
merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

un sur le fait que des transmissions d'avis et la transmission de la demande de permis a la prefecture par la mairie font en sorte qu on ne peut parler de silence de l'administration

Sur ce point, je pense que vous ne trouverez rien. En effet, par silence de l'administration, on entend le fait que la municipalité de réponde pas expressément à votre demande. Cela ne veut pas dire que la mairie n'a pas le droit de se renseigner.

e fait qu un permis de reconstruire apres sinistre est nonobstant toutes regles d'urbanisme donc n 'avait meme pas a passer a l'abf ni dans aucun autre service
il fallait simplement verifier qu il n'y a pas interdiction expresse au niveau du PLU, que la Maison est bien reguliere, que le sinistre n est pas du a un mouvement de terrain et que la reconstruction est a l'identique
Et comme le site classe ou le PPR n empeche pas la reconstruction je ne pense pas de toute facon quel que soit les avis ne pas avoir droit au tacite pour ce genre de permis
y a t il de la jurisprudence?

Je vais chercher, je vous tiens au courant.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Voici un peu de jurisprudence pour confirmer que seul le PLU peut faire obstacle à un permis de reconstruire après sinistre:

Seule la carte communale ou le plan local d'urbanisme d'une commune peuvent faire obstacle, par une disposition expresse, à la reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre. CE, 23 nov. 2005, Cne de Bagnères-de-Bigorre, req. no 279721:

Un tribunal administratif avait jugé que le fait que le bâtiment concerné se situe dans un site classé ne saurait faire obstacle à l'octroi d'un permis de reconstruire à l'identique. ? TA Pau, 23 oct. 2003, M. Didier Seguetta, req. no 01-2170: BJDJ 2003. 406, obs. J.-C. B

Les dispositions réglementaires d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager bien que servitudes d'utilité publique, sont des règles d'urbanisme que l'art. L. 111-3 dispense de respecter. ? CE 23 nov. 2005, Cne de Bagnères-de-Bigorre, req. no 279721: BJDJ 2006. 92

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dans la bande littorale des cent mètres est autorisée dans la mesure où le plan local d'urbanisme n'a pas prévu de dispositions particulières et elle n'est pas subordonnée à une enquête publique qui ne s'impose que pour les constructions et installations destinées à des services publics ou à des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau. *Rép. min.: JOAN Q, 4 oct. 2005, p. 9294.

Tout abonde dans votre sens et j'espère que vous serez satisfait.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci
C est bien ce que j'avais lu
reste a savoir d'une part si le fait qu'on ne peut refuser le permis pour ces raisons(site classe) entraine le tacite meme si nous etions dans un des cas de l 'article R 421-19(ancienne reglementation), par exemple site inscrit car reconstruction apres sinistre
et d'autre part confirmer que le PPR et l'espace boise classe n' empeche pas un permis tacite
c est complexe!!!!

Par Visiteur

Bonjour,

reste a savoir d'une part si le fait qu'on ne peut refuser le permis pour ces raisons(site classe) entraine le tacite meme si nous etions dans un des cas de l 'article R 421-19(ancienne reglementation), par exemple site inscrit car reconstruction apres sinistre
et d'autre part confirmer que le PPR et l'espace boise classe n' empeche pas un permis tacite
c est complexe!!!!

Oui, c'est complexe.

Mais déjà, il faudrait prouver qu'il s'agit bien d'un site classé! Je pense qu'il serait judicieux de redéposer une demande de permis de construire, mais cette fois-ci de faire une demande de permis de construire de régularisation, qui compte tenu des jurisprudences mentionnées, ne peut pas être refusée.

En cas de refus, vous attaquez la décision en recours pour excès de pouvoir.
Cela permettrait d'ajouter une pierre dans votre camp.

Pour moi, le problème n'est pas tant celui du permis tacite, puisque s'il s'agit d'un site effectivement classé, le permis tacite n'existe pas, mais le problème est que normalement, ce permis ne peut pas vous être refusé. C'est là que tout se

joue et vous êtes en position de force sur ce point.

Très cordialement.