



Reconstruction d'un bâtiment à l'identique détruit

Par wanou

Bonjour à tous,

Je me posais plusieurs questions concernant la reconstruction d'un bâtiment à l'identique détruit (du point de vue d'un expert dommage).

Ma question concerne la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré. Selon l'article L111-15 du Code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, 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. »

Voici les questions que je me pose :

Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, est-il obligatoire de respecter les normes actuelles (notamment énergétiques ou sismiques) même si le bâtiment initial a été construit avant l'utilisation de ces normes ?

En cas de reconstruction partielle (élément par élément) ces obligations s'appliquent-elles également ?

Voilà, je remercie d'avance les personnes qui prendront le temps de me répondre.

Bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, est-il obligatoire de respecter les normes actuelles (notamment énergétiques ou sismiques) même si le bâtiment initial a été construit avant l'utilisation de ces normes ?
Oui si le bâtiment a été intégralement détruit, car il s'agit alors d'une construction neuve.

Si le bâtiment n'a été que partiellement détruit, c'est plus complexe, voyez cette page :

[url=https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/faq-re2020-012-quelle-reglementation-est-a571.html]https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/faq-re2020-012-quelle-reglementation-est-a571.html[/url]

En cas de reconstruction partielle (élément par élément) ces obligations s'appliquent-elles également ?

Oui

Par wanou

Merci pour votre réponse,

Excellente journée

Par Al Bundy

Bonjour,

Attention car la reconstruction à l'identique doit être précédée d'un permis de construire (CE 20/02/2002 n°235725), qui justifie de la régularité de la construction .

De plus, le PLU de votre commune, et un éventuel Plan de Prévention des Risques, ne doivent pas s'opposer à la reconstruction à l'identique.

Par StephCu

Bonjour à tous,

Je voulais apporter une nuance basée sur une situation qu'on a eue dans ma commune (je fais partie d'un collectif local impliqué dans des dossiers d'urbanisme). Dans un cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la mairie a effectivement accepté le projet? mais à condition que certaines normes environnementales soient intégrées, notamment celles liées à la RE2020, ce qui a un peu surpris le propriétaire qui pensait rester "hors du temps", comme avant.

Le plus curieux, c'est que le projet a été bloqué plusieurs mois non pas à cause du permis lui-même, mais parce que le terrain était désormais classé en zone inondable faible, suite à une révision du PPRI. Ce genre de petit détail, parfois ignoré, peut totalement changer la donne. Bref, ça peut valoir le coup de faire relire le PLU et le PPRI ligne par ligne, surtout quand il y a eu un laps de temps entre la destruction et le dépôt de la nouvelle demande.

On a d'ailleurs constaté que certains constructeurs de maison expérimentés savent anticiper ces subtilités juridiques (même si, à titre perso, je préfère toujours que ce soit validé par un avocat ou un service d'urbanisme compétent). Mais bon, tout le monde n'a pas le réflexe de croiser les infos juridiques et techniques... ce qui peut faire perdre pas mal de temps et d'argent.

Par Al Bundy

Bonjour,

je fais partie d'un collectif local impliqué dans des dossiers d'urbanisme
Vous consultez et donnez un avis sur les demandes instruites ?

La reconstruction permet de passer outre les règles de fond (PLU) mais pas le reste, notamment la nécessité de déposer une demande d'autorisation (PC le plus souvent) ou la réglementation environnementale (RE2020).