



Reconstruction après sinistre

Par Dan69

Bonjour,

Mon voisin a eu sa maison totalement détruite suite à un incendie. Seul les 4 murs sont restés, Charpente et murs intérieurs sont tombés. Cette maison est en cours de reconstruction mais il n'y a pas eu de demande de permis de construire faite, seulement une déclaration de travaux pour une pose de porte fenêtre à la place d'une fenêtre. Sachant qu'il s'agit d'une reconstruction ou réparation (car les murs extérieurs sont restés) après sinistre, devait-il faire de demande de permis de construire? Je veux ajouter aussi qu'un enduit de façade va être mis à la place d'un enduit de lissage, les fenêtres étaient en bois marron et vont être en alu gris, un velux va être également ajouté à l'étage. A ce niveau je pense que ce n'est plus une construction à l'identique. Que faire. Merci

Par Al Bundy

Bonjour,

La reconstruction à l'identique est prévue à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, et implique 2 conditions :

- la construction doit être régulière, c'est à dire édifiée conformément à un permis non annulé par une juridiction administrative, ni retiré par l'autorité qui l'a délivré.
- la reconstruction doit intervenir dans un délai de 10 ans suivant la destruction.
- la reconstruction est autorisée sauf si le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles s'y opposent.

La reconstruction "à l'identique" admet quelques modifications d'aspect ou extension par rapport à la construction initiale (voir par exemple CAA Lyon 01/10/2013 n° 13LY00315, CAA Marseille 31 janvier 2007 n°06MA01827 ou encore CAA Douai 5 juillet 2007 n°06DA01662).

Bien entendu, une autorisation d'urbanisme est nécessaire (CE 20/02/2002, n°235725.). En l'occurrence permis de construire pour votre voisin dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la construction dépassent 20 m².

Par Dan69

Merci, la maison fait environ 80m² sur un étage donc on dépasse largement les 20m². Comment contester?, par courrier au maire? Il est au courant des travaux puisqu'il délivre des déclarations préalables.

J'ai appelé l'urbanisme mais ne sont pas vraiment sûrs de ce qu'ils avancent, la personne que j'ai eu au téléphone m'a dit qu'il lui semble qu'il fallait un permis de construire.

Par Al Bundy

La nécessité de déposer un PC ne fait aucun doute.

Vous ne pourrez le contester que lorsque le maire aura donné une décision, favorable en l'occurrence. Soit vous déposez un recours gracieux auprès du maire, soit un recours contentieux auprès du tribunal administratif dans les 2 mois à compter du 1^{er} jour d'affichage continue de l'autorisation sur le terrain.

Bien entendu votre recours doit être argumenté et soulever des irrégularités de forme ou de fond (non respect du PLU ou du PPRi).

Vous pouvez également vous tourner vers le tribunal judiciaire en cas de troubles anormaux du voisinage engendrés par la nouvelle construction, troubles qu'il vous faudra quantifier et justifier.

Par Dan69

Pour les velux c'est non respect du code civil mais pour une construction après sinistre c'est non respect de quoi?

Par Al Bundy

Ce sera le code civil également puisque la reconstruction à l'identique est autorisée "nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire".

Toutefois, les velux existaient depuis combien d'années ? Votre voisin bénéficie peut être d'une servitude de vue, par acte notarié ou bien par prescription.

Par Dan69

Le velux a été posé il y a 5 ans et il n y a jamais eu de servitude de vue de faite

Par Dan69

Le velux a été posé il y a 5 ans et il n y a jamais eu de servitude de vue de faite

Par Dan69

Pour les velux c est non respect du code civil mais pour une construction après sinistre c est non respect de quoi?

Par Dan69

Merci, la maison fait environ 80m² sur un étage donc on dépasse largement les 20m². Comment contester?, par courrier au maire? Il est au courant des travaux puisqu il délivre des déclarations préalables.

J ai appelé l urbanisme mais ne sont pas vraiment sûr de ce qu ils avancent, la personne que j ai eu au téléphone m a dit qu il lui semble qu il fallait un permis de construire.