



Reconstruction à l'identique

Par **Vincent77**, le **06/05/2021 à 18:45**

Bonjour,

Dans le cadre de l'acquisition d'une maison sinistrée par un incendie il y a moins de 10 ans. La toiture à été intégralement détruite.

Dans le cadre de la reconstruction strictement à l'identique (même surface, même hauteur, même couverture, même façade,...) de cette toiture et des pignons, j'ai fait réaliser par un architecte le permis de construire.

Une fois celui-ci réalisé, la mairie refuse la demande, car elle considère qu'il y a une création de plancher malgré le fait que c'est une reconstruction strictement à l'identique. Pour le service instructeur, comme il n'y a plus de toit, ça annule l'existence du plancher, et donc, en reconstruisant la toiture, même à l'identique, nous créons une surface de plancher et qui dit création de plancher, dit taxe d'aménagement (alors qu'en cas de reconstruction à l'identique, la taxe d'aménagement est exonéré, sous conditions)

Svp, pourriez vous m'orienter car je suis bloqué ne sachant qui a raison ou tort.

Merci par avance de vos réponses

Par **beatles**, le **06/05/2021 à 20:57**

Bonjour,

Au vu de [ce lien](#) il semblerait q'un sinistre ne rentre plus dans les critères d'une reconstruction à l'identique.

[Article L.111-15](#) actuel du CH :

[quote]

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.

[/quote]

L'empire du droit antérieur était [l'article L.111-3](#) de la version du CH antérieur à la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 :

[quote]

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.

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le **07/05/2021** à **11:02**

Pour saisir le sens de ma première intervention il fallait, évidemment, tenir compte des renvois, surtout du [2], du lien très documenté que je cite ; et ce qui est intéressant c'est la lecture du CH faite par la justice administrative au point 7 de l'arrêt de la CCA de Lyon du 1er octobre 2013 ([n° 13LY000315](#)) :

[quote]

Considérant que le droit à reconstruction prévu par les dispositions précitées de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ne peut être mis en oeuvre que dans l'hypothèse dans laquelle le bâtiment démoli peut être regardé comme une véritable construction et ne constitue pas une simple ruine ; qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des photographies, que le bâtiment que M. A...souhaite reconstruire était dépourvu de toutes ses huisseries, que sa toiture était en grande partie affaissée et que la moitié de sa façade sud était effondrée, le pan de mur subsistant de cette façade étant lézardé ; que, compte tenu de l'état de délabrement avancé dans laquelle se trouvait ce bâtiment avant sa démolition, M. A...ne peut invoquer un droit à reconstruction par application de l'article L. 111-3 ; qu'il résulte de l'instruction que le maire de la commune de Peyrins aurait pris la même décision s'il avait entendu initialement se fonder sur ce motif, qui est de nature à fonder légalement l'arrêté contesté ; qu'il y a lieu, en conséquence, de faire droit à la demande de substitution de motifs présentée par cette commune ;

[/quote]