



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

PLU

Question écrite n° 65052

Texte de la question

M. François Goulard souhaite interroger M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement au sujet de l'article L. 111-3 CU introduit par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Il lui demande en particulier si les cartes communales ou plans locaux d'urbanisme, pour interdire la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre en zone littorale, doivent désigner individuellement les bâtiments visés ou si au contraire une disposition générale figurant dans ces documents d'urbanisme peut être considérée comme suffisante pour interdire la reconstruction. La question se pose également de savoir si certains zonages figurant dans les plans d'occupation des sols en vigueur peuvent être considérés comme valant interdiction de reconstruire. De la même façon, les mentions restrictives figurant dans le règlement de plan d'occupation des sols en vigueur, notamment en ce qui concerne les zones ND, et limitant les cas où la reconstruction à l'identique est admise, sont-elles applicables dans le cadre du nouvel article L. 111-3 ? Il lui demande enfin de bien vouloir préciser la notion de bâtiment régulièrement édifié à savoir si la régularité de l'édification est réputée acquise dès lors qu'elle n'a pas été contestée ou que cette contestation n'a pas été admise, ou bien s'il faut considérer que la régularité de l'édification peut donner lieu à nouvel examen au regard de l'article L. 111-3. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

Le nouvel article L. 111-3 du code de l'urbanisme confère désormais un droit à reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre. Cette disposition s'applique alors même que les règles d'urbanisme d'un plan d'occupation des sols, devenu plan local d'urbanisme ou d'une carte communale auraient évolué de manière plus restrictive qu'à la date à laquelle l'autorisation de construire initiale a été accordée. Le fait qu'un document d'urbanisme rende une zone inconstructible ne suffit pas en soi à faire obstacle au droit à reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre, sauf si l'interdiction générale de construire est motivée par une atteinte grave à la sécurité publique. En effet, si le document d'urbanisme entend interdire la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, il doit le faire explicitement et le justifier par des raisons d'urbanisme, en fonction de la situation de la zone concernée. Dans le cas où un plan d'occupation des sols approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains prévoyait, notamment dans des zones ND, une telle interdiction de reconstruire un bâtiment détruit, même après sinistre, cette interdiction subsiste et l'intervention du nouvel article L. 111-3 n'impose aucune formalité nouvelle aux communes. Il est précisé que le document d'urbanisme n'a pas à désigner individuellement les bâtiments visés par cette interdiction. Il est enfin précisé qu'un bâtiment régulièrement édifié s'entend soit d'un bâtiment qui a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive soit d'un bâtiment qui a été édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. François Goulard](#)

Circonscription : Morbihan (1^{re} circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65052

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 21 janvier 2002

Question publiée le : 6 août 2001, page 4468

Réponse publiée le : 28 janvier 2002, page 472