

Reconstruction à l'identique - Petit vade mecum du droit à la reconstruction à l'identique des bâtiments démolis - Focus par David Gillig

[Visualiser l'article dans sa version PDF](#)

Construction - Urbanisme n° 10, Octobre 2024, alerte 82

Petit vade mecum du droit à la reconstruction à l'identique des bâtiments démolis

Focus par David Gillig avocat au barreau de Strasbourg - associé de la SELARL Soler-Couteaux & Associés

M.-H. Hérouart, Deux ans après les incendies, l'État empêche la reconstruction des cabanes brûlées dans la forêt de La Teste-de-Buch : Le Figaro

Dans l'après-midi du 12 juillet 2022, un incendie s'est déclaré à La Teste-de-Buch, l'une des communes les plus étendues du bassin d'Arcachon. Cet incendie a été qualifié d'inédit et d'exceptionnel, compte tenu de son ampleur et de sa durée.

Si aucune victime n'a été à déplorer, cet événement hypermédiatisé a entraîné la destruction d'une quarantaine de cabanes résinières implantées dans la forêt usagère décimée par le feu.

Dès le mois de juillet 2022, l'ancienne préfète de la Gironde annonçait que l'État s'opposerait à la reconstruction de ces cabanes.

Le Figaro nous apprend qu'au mois de juillet 2024, le maire de La Teste-de-Buch aurait donné son accord pour la reconstruction de 19 cabanes, mais que ces décisions seraient contestées par le nouveau préfet de la Gironde. Selon la préfecture, « *il n'est pas responsable d'autoriser la reconstruction des cabanes en forêt usagère* ». En effet, « *l'incendie de 2022 a clairement montré que ces cabanes ne peuvent être défendues par les pompiers en raison de leur grand nombre, de leur répartition sur l'ensemble du massif et de leur accessibilité souvent difficile* ».

Ce qui apparaît comme les prémices d'un futur litige entre la commune de La Teste-de-Buch et les services de l'État donne l'occasion d'examiner, au travers de l'analyse de plusieurs décisions rendues récemment par les juridictions administratives, les conditions dans lesquelles le propriétaire d'un bâtiment sinistré ou démolé est fondé à invoquer un droit de le reconstruire à l'identique, étant rappelé qu'aux termes de l'[article L. 111-15 du Code de l'urbanisme](#) : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, 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.* »

1. Dans quel cas le droit à la reconstruction à l'identique est-il écarté de plein droit ?

Le droit à la reconstruction à l'identique n'est pas un droit absolu. En effet, des dispositions expresses de la réglementation locale d'urbanisme (PLU, PPRNP et carte communale) prévoyant l'interdiction de la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis peuvent faire légalement obstacle à ce droit (pour un rappel de cette solution, V. not. : [TA Bordeaux, 22 nov. 2023, n° 2106162](#). – [TA Poitiers, 25 juill. 2024, n° 2200298](#). – [TA Montpellier, 20 juin 2024, n° 2203207](#)).

2. Quelles sont les constructions concernées par le droit à la reconstruction à l'identique ?

L'[article L. 111-15 du Code de l'urbanisme](#) précité ne vise que les seuls « *bâtiments* ». Par suite, des travaux qui portent sur la reconstruction d'une construction qui ne peut être qualifiée de « *bâtiment* » n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions ([TA Grenoble, 17 oct. 2023, n° 2007600](#) : s'agissant d'un projet de reconstruction d'un bassin non couvert et d'une terrasse).

Par ailleurs, le droit à la reconstruction à l'identique ne peut être mis en œuvre que dans l'hypothèse dans laquelle le bâtiment démolé peut être regardé comme une véritable construction et ne constitue pas une simple ruine (pour un rappel de cette solution, V. not. : [TA Toulouse, 28 juin 2024, n° 2200560](#). – [CAA Toulouse, 6 avr. 2023, n° 20TI04500](#). – [TA Rennes, 16 juin 2023, n° 2005440](#)).

3. Qu'est-ce qu'un bâtiment « *régulièrement édifié* » ?

Le droit à la reconstruction à l'identique ne peut être invoqué par le propriétaire d'un bâtiment sinistré ou démolé que si ce bâtiment a une existence légale. Il doit avoir été régulièrement édifié. Tel est notamment le cas lorsque le bâtiment détruit ou démolé avait été autorisé par un permis de construire ou édifié avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943, à une date à laquelle le droit de construire n'était pas subordonné à l'obtention d'une autorisation. En revanche, les bâtiments construits sans autorisation ou en méconnaissance de celle-ci, ainsi que ceux édifiés sur le fondement d'une autorisation annulée par le juge administratif ou retirée par l'Administration, doivent être regardés comme n'ayant pas été régulièrement édifiés (pour un rappel de cette solution, V. not. : [TA Nîmes, 26 juin 2023, n° 2101920](#). – [TA Rennes, 2 févr. 2024, n° 2102902](#)).

Dans tous les cas, il appartient au pétitionnaire, en cas de refus de permis de construire ou d'opposition à sa déclaration préalable, d'apporter la preuve de l'existence légale de sa construction, au moment où il envisage d'y réaliser des aménagements soumis à déclaration ou à autorisation (pour un rappel de cette solution, V. not. outre les deux jugements cités ci-dessus : [TA Lille, 7 juin 2023, n° 2100477](#)). Et en cas de recours contre un permis de construire délivré ou une décision de non-opposition à la déclaration préalable, il appartient à l'auteur de l'autorisation d'urbanisme et au pétitionnaire d'apporter la preuve de la régularité de la construction ([TA Grenoble, 3 sept. 2024, n° 2003870](#)).

4. Qu'est-ce qu'une « *reconstruction à l'identique* » ?

La reconstruction à l'identique n'exclut pas des « *aménagements extérieurs et intérieurs mineurs* » par rapport à la construction d'origine (pour un rappel de cette solution, V. not. [TA Toulon, 28 juill. 2023, n° 2002992](#). – [TA Poitiers, 11 mai 2023, n° 2102011](#)). Tel est le cas lorsque la construction nouvelle a la même destination, les mêmes dimensions et la même implantation que celle de la construction précédente, même si des modifications sont apportées aux ouvertures et à une partie de la toiture ([TA Poitiers, 11 mai 2023, n° 2102011](#)). Il en va autrement d'un projet de reconstruction qui entraîne une augmentation de près de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine ([TA Toulon, 28 juill. 2023, n° 2002992](#)), d'un projet de reconstruction d'une villa dont la superficie, l'implantation, l'

aspect extérieur et les aménagements diffèrent du bâtiment démolé ([CAA Marseille, 9 mars 2023, n° 21MA01518](#)), d'un projet de reconstruction qui comporte d'importantes modifications relatives à l'aspect extérieur et aux dimensions de la construction initiale ([TA Orléans, 23 mai 2024, n° 2101852](#). – [CAA Toulouse, 6 avr. 2023, n° 20TL04500](#)) ou qui prévoit une augmentation significative de l'emprise au sol ([TA Dijon, 7 mars 2023, n° 2102182](#)). Dans le même sens, il a été jugé que le projet ne peut être qualifié de reconstruction à l'identique lorsqu'il s'accompagne d'un changement de destination ([TA Grenoble, 3 sept. 2024, n° 2003870](#)).

Dans tous les cas, il appartient au pétitionnaire qui entend se prévaloir des dispositions de l'[article L. 111-15 du Code de l'urbanisme](#) précité de démontrer que le projet envisagé constitue une reconstruction à l'identique du bâtiment existant ([TA Rennes, 31 mars 2023, n° 2005314](#)).

5. Comment se calcule le délai de 10 ans ?

Les dispositions précitées de l'[article L. 111-15 du Code de l'urbanisme](#) ne dispensent pas la personne désireuse de procéder à la reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démolé de solliciter et d'obtenir une autorisation d'urbanisme avant d'entreprendre les travaux (*pour un rappel de cette solution, V. par ex. CAA Marseille, 27 sept. 2022, n° 22MA01737*).

Cette demande (ou la déclaration préalable) est toutefois enfermée dans un délai de 10 ans à compter de la destruction ou de la démolition du bâtiment dont la reconstruction est envisagée. Dans une affaire jugée très récemment, le tribunal administratif de Toulon a considéré que la « *formulation "sa reconstruction à l'identique est autorisée" implique que soit pris en compte, pour le calcul du délai de dix ans, le délai réglementaire d'instruction* » ([TA Toulon, 28 juin 2024, n° 2103189](#)). Il en a tiré la conclusion qu'une demande de permis de construire, déposée moins de 3 mois (2 mois pour une maison individuelle) avant l'expiration du délai de 10 ans prévu par l'[article L. 111-15 du Code de l'urbanisme](#), présente un caractère tardif de sorte que l'autorité compétente se trouve en situation de compétence liée pour refuser le permis de construire. Cette solution nous paraît tout à fait audacieuse et l'on peut escompter qu'en cas d'appel, le jugement du tribunal sera infirmé.

6. Comment concilier le droit à la reconstruction à l'identique et le risque pour la sécurité publique ?

Même lorsque les conditions posées par l'[article L. 111-15 du Code de l'urbanisme](#) sont remplies, l'autorité compétente peut refuser le permis de construire. En effet, le Conseil d'État a jugé que « *le législateur n'a pas entendu donner le droit de reconstruire un bâtiment dont les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité* » ([CE, 23 févr. 2005, n° 271270 : JurisData n° 2005-068075](#)).

Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Dans une telle hypothèse, il y a lieu, pour l'autorité compétente, « *de refuser le permis de construire ou de l'assortir, si cela suffit à parer au risque, de prescriptions adéquates, sur le fondement de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme qui constitue une base juridique appropriée* » ([CE, 26 avr. 2017, n° 400457](#). – *Pour une application récente de cette solution, V. TA Melun, 30 sept. 2022, n° 2007964*).

C'est très certainement sur le fondement de cette jurisprudence que les services de la préfecture de la Gironde vont s'appuyer pour remettre en cause la légalité des permis de construire que le maire de La Teste-de-Buch pourrait délivrer aux propriétaires des cabanes des résiniers réduites en cendres lors de l'incendie du mois de juillet 2022. Au demeurant, dès l'automne 2022, l'ancienne préfète de la Gironde avait écrit au maire de La Teste-de-Buch pour lui demander d'appliquer l'[article R. 111-2 du Code de l'urbanisme](#) « *pour refuser tout projet de reconstruction ou de réhabilitation de nature à porter atteinte à la sécurité publique* » (*Incendie en Gironde : « Incompréhensible et injuste », l'État refusera les permis de reconstruire des cabanes brûlées : Sud Ouest, 8 sept. 2024*).

Mots clés : Reconstruction à l'identique.