



Permis de construire après démolition

Par **gagnepain**, le **13/07/2008** à **11:37**

début après des travaux de toitures effectuée sur un bien acheté en début d'année 2008, une poutre maîtresse a cédé entraînant de fait l'effondrement du bâtiment. La seule solution était de raser cette habitation devenue dangereuse et la reconstruire à l'identique. Aujourd'hui notre demande ne peut aboutir puisque le plan d'occupation des sols actuel définit ce terrain comme non constructible? Désespéré par cette situation, je me tourne vers vos services pour connaître les faisabilités. Qui dois-je voir? Le maire peut-il user d'une dérogation qui nous permette, sur la même emprise, de reconstruire ?

Dans l'attente de votre réponse.

Nota: la question a été posée au notaire lors de la vente. Ce dernier nous avait pourtant dit qu'il était possible de reconstruire mais au même emplacement.

Que faire?

Par **Mogettes**, le **15/07/2008** à **14:40**

Bonjour,

Le droit à reconstruire reconnu par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme me paraît pas applicable à votre situation puisque d'une part, ce droit concerne une reconstruction "à l'identique", et d'autre part, le dommage n'est pas consécutif à un sinistre. En regard de ce dernier point, la jurisprudence dispose que la démolition d'un bâtiment suite à un accident de chantier ne peut donner lieu à se prévaloir du droit à reconstruire à l'identique comme après un sinistre (CAA Marseille, n°01MA01036, 6 mai 2004).

Par conséquent, dès lors que les travaux de reconstruction s'analysent comme des travaux

visant à édifier une nouvelle construction, cette nouvelle construction doit pouvoir être admise sur le terrain d'assiette. S'agissant d'un terrain classé en zone non constructible, il y a effectivement une difficulté, voire une impossibilité juridique...

En dernier ressort, la responsabilité du notaire peut être recherchée puisque celui-ci vous a indiqué que l'opération était réalisable, les assurances pourraient aussi s'exprimer sur cette affaire (dédommagement suite à sinistre ?)...

A défaut, il vous reste qu'à compter sur la bienveillance du maire, des voisins, du préfet...

Cdlmt,