

RECONSTRUCTION OU CONSOLIDATION APRES SINISTRE

Quelles démarches en matière d'urbanisme quand une construction a été impactée par un sinistre ? Quelles précautions prendre pour organiser les travaux depuis le domaine public ?

1) Cas d'une reconstruction à l'identique

L'autorité administrative est tenue de délivrer un permis de construire pour la reconstruction à l'identique dès lors que les conditions sont remplies :

- un bâtiment peut être reconstruit « à l'identique » dans un délai de 10 ans après sa destruction ou sa démolition même si sa reconstruction est contraire aux règles d'urbanisme en vigueur. Si la parcelle est située dans une zone à risque, comme une zone inondable, la reconstruction à l'identique pourra être refusée si le risque est trop important,
- le nouveau bâtiment doit être strictement identique à celui qui a été détruit ou démoli, c'est-à-dire avec les mêmes volumes et la même implantation.
- Ne sont pas concernés par cette disposition les bâtiments construits illégalement.

2) Cas d'une autre reconstruction

Si la reconstruction n'est pas à l'identique de celle qui existait avant le sinistre, les travaux envisagés devront être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur.

Quelle démarche dois-je réaliser avant de faire ma déclaration ?



1. Pour connaître les informations nécessaires sur ma parcelle, je me rends sur le site : <https://sig-aunis.fr/aunisatlantique> avec mes références cadastrales (ou l'adresse).

2. Afin de savoir si je peux réaliser mon projet, je dois identifier le règlement qui s'applique à ma parcelle, en consultant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Aunis Atlantique (PLUi-H) (document d'urbanisme en vigueur) sur le site internet de la Communauté de Communes.



Si mon habitation est dans un lotissement ou dans un périmètre particulier (aux abords d'un monument historique, Site Patrimonial Remarquable de Marans, Site Classé), les règles peuvent être différentes, je me renseigne auprès de la mairie.

PIECES A FOURNIR POUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE

En cas de dépôt d'un permis de construire, les pièces prévues par le Code de l'urbanisme sont toutes obligatoires y compris l'attestation sur la réglementation énergétique.

Pour une reconstruction à l'identique, il sera nécessaire de fournir des plans ou des photos de la construction initiale, pour démontrer que les travaux de reconstruction correspondent bien à ce qui existait avant le sinistre.

➔ Les formulaires de demandes d'urbanisme sont à télécharger sur www.service-public.fr

AUTRES TRAVAUX A PREVOIR SUITE A UN SINISTRE

Des travaux peuvent être nécessaires suite à un sinistre.

- Fissures sur le mur à réparer : aucune demande d'urbanisme nécessaire
- Si des travaux de ravalement plus importants sont à prévoir : aucune demande d'urbanisme nécessaire sauf si la parcelle est située dans un périmètre particulier (aux abords d'un monument historique, Site Patrimonial Remarquable de Marans, Site Classé)
- Réfection de toiture à l'identique : aucune demande d'urbanisme nécessaire
- En cas de travaux de démolition : dépôt d'un permis de démolir.

Pour toutes questions administratives, n'hésitez pas à contacter votre mairie ou le service urbanisme de la Communauté de Communes.



Vous pouvez également bénéficier de **conseils gratuits d'un architecte du CAUE** de Charente-Maritime (05 46 31 71 90 - contact@caue17.fr)



Une permanence est organisée au pôle de services publics d'Aunis Atlantique à Ferrières tous les 1^{ers} vendredis du mois (l'après-midi). Pensez à prendre rendez-vous au préalable.

DÉPÔT DU DOSSIER ET DÉLAI D'INSTRUCTION

Depuis janvier 2022, vous pouvez déposer vos demandes d'urbanisme en ligne sur le [Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme](#) disponible depuis le site internet de la CDC urbanisme (Rubrique « En 1 CLIC »).

Vous pouvez toutefois toujours déposer ou envoyer par voie postale votre dossier complet (formulaire + pièces à joindre en 4 exemplaires) à la mairie où se situe le projet.

Les délais d'instruction sont identiques à ceux de n'importe quelle autre demande : un mois à compter de la date de dépôt pour une déclaration préalable, deux mois pour un permis de construire pour maison individuelle, trois mois tout autre permis de construire.

➔ **Tout dossier incomplet retardera d'autant l'instruction de votre dossier.**

LE POUVOIR DE POLICE DU MAIRE EN MATIÈRE DE VOIRIE

Le maire assure la sûreté et la commodité du passage des rues, places et voies publiques. A cet effet, il dispose du pouvoir de police en matière de circulation et de stationnement et du pouvoir de police en matière de conservation du domaine public communal.

Le maire réglemente la circulation et le stationnement de la voirie communale et de toutes les routes en agglomération. A cet effet, le maire :

- réglemente la vitesse, le sens des voies, les intersections et le sens des priorités, installe des ralentisseurs, pourvoit à la signalisation nécessaire à la sécurité, crée des zones de circulation particulière (zone 30, zone de rencontre, zones piétonnes) ;
- fait cesser les empiètements ou obstacles présents sur la voirie et lutte contre les stationnements gênants, abusifs et dangereux ;
- autorise l'occupation, partielle et temporaire de la voirie publique, c'est la permission de stationnement. Il peut faire payer des droits en vertu d'un tarif réglementairement et préalablement établi ;
- interdit ou limite l'accès à certaines aires de stationnement à certaines catégories de véhicules.

Afin d'assurer la conservation du domaine public communal, le maire :

- interdit de façon temporaire ou permanente l'usage de tout ou partie du réseau des voies communales aux catégories de véhicules dont les caractéristiques sont incompatibles avec la constitution des voies ;
- délivre les permissions de voirie donnant autorisation d'une occupation privative ou toute autre action empiétant sur la voie publique. Elle implique le paiement d'une redevance d'occupation du domaine public ;
- coordonne en agglomération les travaux intervenants sur la voirie en inscrivant les projets de travaux qui lui sont communiqués par les propriétaires, affectataires et utilisateurs des voies, en suspendant les travaux qui n'auraient pas suivi la procédure.

En cas d'urgence, les travaux inscrits ou demandés peuvent être réalisés sans délai sous condition d'en avoir **informé le maire des motifs de l'intervention, dans les 24 heures.**



AVANT DE RÉALISER DES TRAVAUX, RAPPROCHEZ-VOUS DE VOTRE MAIRIE

LE MAIRE VOUS PRÉCISERA LES CONDITIONS D'ACCES DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE ET LES MODALITÉS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC QUAND CELA EST NECESSAIRE.