



**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DES RELATIONS AVEC
LES COLLECTIVITÉS LOCALES**

Bureau du contrôle de légalité

Evry-Courcouronnes, le

25/07/2023

Le Préfet de l'Essonne

à

-Mesdames et Messieurs les Maires

-Madame et Messieurs les Présidents des
Établissements Publics de Coopération
Intercommunale à fiscalité propre

-Monsieur le Président du Conseil
Départemental de l'Essonne

-Monsieur le Président du Service
Départemental d'incendie et de secours

*En communication à Messieurs les sous-
préfets de Palaiseau et d'Étampes*

cc: Parlementaires

signé

Objet : Accélération des procédures pour faciliter les opérations de réparation ou de reconstruction suite aux dégradations intervenues dans certaines zones urbaines.

Refer : Loi n° 2023-656 du 25 juillet 2023 relative à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023.

Suite aux graves incidents survenus du 27 juin au 5 juillet 2023, la loi susvisée a pour objectif de permettre un retour au fonctionnement normal des services publics et des activités économiques, dans les meilleurs délais.

Aussi, afin de faciliter les réparations, rénovations et parfois reconstructions de bâtiments et équipements extérieurs divers, je tenais à vous rappeler un certain nombre de dispositions juridiques dans le but de mener les procédures applicables avec rapidité et efficacité, tout en facilitant le financement des travaux au niveau local.

En effet, suite à la promulgation, le 26 juillet, de la loi du 25 juillet dernier, et dans le cadre de l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnances dans un délai de 3 mois à compter de sa promulgation, toute mesure relevant du domaine de la loi destinée, pendant une durée limitée, à accélérer ou à faciliter les opérations de reconstruction ou de réfection des bâtiments affectés par les

dégradations ou destructions liées aux troubles à l'ordre et à la sécurité publics survenus durant cette période.

Ces ordonnances permettront de gagner plusieurs mois sur les délais de procédures.

I/ Les procédures d'urbanisme

Une première ordonnance adaptera temporairement le code de l'urbanisme pour faciliter la reconstruction des bâtiments publics ou privés détruits ou dégradés :

1° En autorisant la reconstruction ou la réfection, à l'identique ou avec des modifications limitées ou des améliorations justifiées, de ces bâtiments sous réserve qu'ils aient été régulièrement édifiés, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, y compris lorsqu'un document d'urbanisme applicable en dispose autrement ;

2° En autorisant l'engagement des opérations et travaux préliminaires dès le dépôt, selon le cas, de la demande de permis ou de la déclaration préalable requise ;

3° En adaptant les règles de délivrance des autorisations d'urbanisme et, le cas échéant, des autorisations préalablement requises au titre d'autres législations, en aménageant les procédures d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ainsi que les délais prévus par des dispositions législatives et en prévoyant que, lorsque la consultation d'un organisme ou d'une autorité administrative ou l'obtention d'un accord ou d'une autorisation sont prévues, le silence gardé sur la demande d'avis, d'accord ou d'autorisation vaut, selon le cas, avis favorable ou décision d'acceptation.

De plus, je tiens à vous rappeler que le code de l'urbanisme comprend un certain nombre de dispositions pour traiter la situation des reconstructions et travaux rendus nécessaires après un événement fortuit.

a) Dispositif pour les réparations et rénovations ne nécessitant pas la reconstruction

Certains travaux sont soumis à une déclaration de travaux et non à une autorisation d'urbanisme. C'est le cas des travaux de faible ampleur ou des travaux effectués sur des constructions existantes qui n'en affectent pas l'aspect extérieur. Pour eux, aucune autorisation préalable n'est nécessaire.

Par ailleurs, tous les travaux de réalisation d'ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation (R. 421-3 code de l'urbanisme) sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme. Il en va de même pour les travaux de ravalement, lorsque la structure porteuse d'un bâtiment n'est pas affectée (voir m) du R. 421-2 Code de l'urbanisme et c) de l'article R.421-14).

C'est également le cas de l'implantation du mobilier urbain (h du R. 421-2 code de l'urbanisme).

b) Droit à la reconstruction à l'identique

Le droit à la reconstruction à l'identique est mobilisable si les conditions suivantes sont remplies :

- destruction inférieure à 10 ans ;
- absences des dispositions du PLU s'opposant à la reconstruction à l'identique ;
- reconstruction à l'identique dans la limite de modifications de faible importance permettant une meilleure intégration ;
- absence d'exposition à un risque ;
- régularité des constructions détruites

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme prévoit que : « *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.* ». Ce dispositif ne dispense cependant pas des formalités d'urbanisme requises par les articles L. 421-1 à L. 421-8 du code de l'urbanisme.

Il permet principalement de se prémunir contre l'évolution des règles d'urbanisme qui, depuis la réalisation de la construction, peuvent éventuellement s'opposer sa reconstruction (zone devenue non constructible par exemple).

Il permet principalement de se prémunir contre l'évolution des règles d'urbanisme qui, depuis la réalisation de la construction, peuvent éventuellement s'opposer à sa reconstruction (zone devenue non constructible par exemple).

Ce droit à reconstruction à l'identique après sinistre a fait l'objet d'un encadrement par le Conseil d'État (CE, 23 février 2005, n° 271270 ; avis rendu en s'appuyant sur l'ancien article L. 111-3 du code de l'urbanisme). Il n'a pas de caractère absolu. La persistance du risque peut justifier un refus de reconstruction à l'identique¹ ou des prescriptions limitant la reconstruction. Il permet ainsi la reconstruction des constructions qui ont été régulièrement édifiées (autorisées si autorisation requise et réalisées conformément à cette autorisation). **Il ne dispense que du respect des règles d'urbanisme et non des règles posées par une autre législation (protection du patrimoine et de l'environnement par exemple).**

Dans le cadre ainsi défini, cet article peut être mobilisé pour délivrer rapidement des autorisations d'urbanisme. En effet, les délais fixés par le code de l'urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisation (déclaration et permis) sont des délais maximums et non des délais minimums.

Lorsque le projet ne doit faire l'objet d'aucun avis obligatoire et n'est pas soumis au respect d'une autre législation impliquant de solliciter l'avis d'une autre autorité, la délivrance de l'autorisation peut alors être effectuée très rapidement. Lorsqu'un avis obligatoire relevant de la compétence de l'État est requis, je vous demande de bien vouloir veiller à la diligence des services de l'État.

¹ « *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. 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 et dans les limites qui viennent d'être définies, 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 »

Dans ce cadre, il n'est pas nécessaire de vérifier le respect des autres règles de fond d'urbanisme que celles tenant à la sécurité (R. 111-2) car elles ne sont pas opposables et ne pourraient justifier un éventuel refus.

Dans le cas où vous seriez amené à délivrer un permis de construire dans le cadre de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme (notamment pour les constructions réalisées pour le compte de l'État ou de ses établissements publics), je vous rappelle le pouvoir de dérogation dont vous disposez qui est prévu par le décret n° 2020-412 peut alors être mobilisé pour déroger à certaines dispositions réglementaires, si c'est pertinent.

C) Dispositif d'urgence

Dans des hypothèses d'urgence, le code de l'urbanisme permet déjà d'alléger ou de supprimer les formalités d'urbanisme. **Pour le relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre, des constructions temporaires peuvent être mises en place pour une durée maximale d'un an, sans autorisation préalable et sans avoir non plus à respecter les règles de fond d'urbanisme (R. 421-5 code de l'urbanisme).**

Ainsi, l'article R. 421-5 du code de l'urbanisme vise notamment sous conditions a) le relogement, mais aussi spécifiquement b) « les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil », c) les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants et d) les constructions liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive.

Ces outils peuvent être mis en œuvre pour faciliter la reconstruction ou la résiliation de travaux de réfection sur un certain nombre de bâtiments et équipements endommagés au cours des derniers jours.

II/ La commande publique

S'agissant des bâtiments publics, une deuxième ordonnance autorisera les maîtres d'ouvrage publics :

1° De conclure un marché ou des lots d'un marché sans publicité préalable mais avec mise en concurrence pour des marchés inférieurs à un seuil défini par l'ordonnance ;

2° De déroger au principe d'allotissement et de recourir aux marchés globaux.

Je souligne ici que la possibilité de s'affranchir des règles de publicité et de mise en concurrence préalable est prévue par les dispositions de l'article L 2122-1 du Code de la commande publique selon lesquelles : *« L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables dans les cas fixés par décret en Conseil d'État lorsque en raison notamment de l'existence d'une première procédure infructueuse, d'une urgence particulière, de son objet ou de sa valeur estimée, le respect d'une telle procédure est inutile, impossible ou manifestement contraire aux intérêts de l'acheteur ou à un motif d'intérêt général ».*

En vertu de l'article R 2122-1 du CCP d'une part, l'urgence impérieuse est définie comme résultant de circonstances extérieures que l'acheteur ne pouvait pas prévoir. D'autre part, le marché conclu sur le fondement de l'urgence impérieuse doit en outre être circonscrit aux prestations strictement nécessaires pour faire face à la situation d'urgence. Cet article dispose que : *« L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsqu'une urgence impérieuse résultant de circonstances extérieures et qu'il ne pouvait pas prévoir ne permet pas de respecter les délais minimaux*

exigés par les procédures formalisées [...]. Le marché est limité aux prestations strictement nécessaires pour faire face à la situation d'urgence ».

Ces restrictions sont explicitées par le considérant 80 de la directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics aux termes duquel : « *Ce n'est que dans des situations exceptionnelles, où l'extrême urgence résultant d'événements imprévisibles par le pouvoir adjudicateur concerné et qui ne lui sont pas imputables rend impossible le déroulement d'une procédure normale, même avec des délais raccourcis, que les pouvoirs adjudicateurs devraient, dans la mesure strictement nécessaire, avoir la possibilité d'attribuer des marchés selon une procédure négociée sans publication préalable. Tel pourrait être le cas lorsqu'une catastrophe naturelle requiert une action immédiate ».*

Dans ce cadre, une situation d'urgence impérieuse se caractérise par l'immédiateté des actions à entreprendre et des besoins à satisfaire. Pour que l'urgence impérieuse puisse être caractérisée, la passation des marchés publics doit ainsi s'effectuer dans les meilleurs délais.

L'urgence impérieuse s'apprécie au cas par cas et la notion doit pouvoir être mobilisée lorsque des atteintes causées aux services publics les plus essentiels à la satisfaction des besoins de la population nécessitent une action rapide de l'État, en particulier aux fins de mise en sécurité. Les travaux doivent être limités à l'objectif de garantir la sécurité des biens et des personnes ou de rétablir la continuité du service public en faisant les réparations nécessitées par les dégradations. Ils peuvent consister, par exemple, à procéder aux réparations urgentes d'une partie du bâtiment endommagé (vitrages, portes et murs ainsi que le second œuvre nécessaire au bon fonctionnement des ouvrages) ou, en cas de dégradation de l'ensemble du bâtiment, notamment du fait d'un incendie, et si le foncier disponible alentours le permet, en l'installation de préfabriqués sommaires pour permettre aux services publics abrités par le bâtiment inutilisable de pouvoir fonctionner normalement.

Par ailleurs, pour les travaux de reconstruction ou réparation ne remplissant pas les conditions de l'urgence impérieuse, le droit de la commande publique offre d'autres leviers juridiques pour mobiliser rapidement les entreprises, tels que, par exemple, la procédure de gré à gré pour des marchés de travaux inférieurs à 100 000 € HT ou les « petits lots » inférieurs à 100 000 € HT et à 20 % de la valeur totale des travaux, ou encore la procédure adaptée pour les marchés de travaux compris entre 100 000 € HT et 5 382 000 € HT.

III/ Fonds de compensation de la TVA

La troisième ordonnance facilitera le financement des projets de reconstruction des bâtiments et équipements publics locaux dégradés ou détruits.

1° En déterminant les modalités particulières de versement des attributions destinées aux bénéficiaires du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée, au titre des dépenses éligibles au bénéfice des dispositions de l'article L. 1615-1 du code général des collectivités territoriales ;

2° En déterminant les modalités de dérogation à l'obligation de participation minimale prévue au premier alinéa du III de l'article L. 1111-10 du même code applicables au financement des projets d'investissement ;

3° En déterminant les modalités de dérogation au plafond des fonds de concours définis au V de l'article L. 5214-16, à l'article L. 5215-26 et au VI de l'article L. 5216-5 dudit code.

Mes services restent à votre disposition pour toutes demandes d'informations complémentaires.

à votre disposition.

Le Préfet,


Bertrand GAUME