



**Service Urbanisme**

**PREFECTURE DE SEINE-SAINT-DENIS**  
**DRIHL**

7, esplanade Jean Moulin  
BP 189  
93003 BOBIGNY Cedex

Gournay-sur-Marne, le 14 septembre 2020.

**RECOMMANDE AVEC A/R N° 1A 145 352 6357 1**

N. réf. : ES/DS/GP/NZ/2020/09/131

V. réf. : 20-230

Objet : Notification bilan triennal SRU 2017-2019 et procédure de constat de carence

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 20 juillet 2020, reçu en mairie le 23 juillet 2020, vous avez engagé la procédure contradictoire préalable à celle du constat de carence sur notre commune.

En réponse à ce contradictoire et en complément de notre entretien du 8 septembre dernier avec vos services, je tiens à vous exposer un condensé des nombreux éléments d'informations juridico-techniques portés à la connaissance de vos services depuis 2014 s'agissant de notre situation singulière au regard des objectifs triennaux.

### **Contexte global**

De manière générale, les conditions d'application de nos obligations triennales, sont réalisées dans le contexte gournaysien suivant :

- Une urbanisation totale de notre commune ;
- 80% de la superficie de la commune est inondable, soumis au PPRI Marne ;
- Le coût très élevé du foncier s'expliquant notamment par ce caractère inondable (perte d'un niveau de construction, parkings souterrains cuvelés...);
- La forte vulnérabilité de notre ville face au risque d'inondation (La Ville de Gournay-sur-Marne a d'ailleurs été sélectionnée par la Métropole du Grand Paris en tant que « ville pilote » au titre d'une étude prospective sur la résilience des territoires) ;
- Une augmentation exponentielle des recours contentieux sur la majorité des permis de construire d'immeubles de logements collectifs et notamment sociaux, dont deux ont d'ailleurs prospéré favorablement auprès du juge administratif. Ce dernier a ainsi annulé des permis (soit totalement soit partiellement), a considéré comme illégal une partie de notre PLU et même estimé qu'un des projets, respectant pourtant le PPRI, aurait néanmoins porté atteinte à la sécurité publique (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).



Ce contexte particulier, propre à Gournay-sur-Marne et à son histoire, à sa position géographique en bords de Marne, n'est pas pris en compte dans les modalités de calcul des objectifs triennaux imposés. La formule mathématique est la même chez nous que dans une autre commune moins contrainte et moins vulnérable.

### **Pour ce qui est des faits, ils sont les suivants :**

#### 1/ Inondation

En février 2018, le risque s'est malheureusement concrétisé par une inondation de notre commune par le débordement de la Marne. Il a fallu gérer par nos propres moyens cette crise, tant d'un point de vue humain que matériel et financier (nettoyage et réparation des dégâts publics). Les chiffres sont les suivants :

- 171 personnes évacuées par nos services ;
- 700 foyers impactés soit 40% du territoire touché ;
- 150 foyers privés d'électricité ;
- Une cinquantaine d'agents mobilisés et 35 bénévoles structurés sur le terrain ;
- Mobilisation de la BSPP, du commissariat, des associations, de Véolia, d'Enedis, des entreprises locales.

#### 2/ Contexte juridique de plus en plus tendu

Il convient de préciser que la crue de 2018 concomitante à la sortie d'opérations de densification importantes sur la commune a eu pour effet la constitution d'un collectif appelé "NON AU BETONNAGE", appuyé par des associations locales dont le seul but est d'empêcher la construction de logements collectifs, sociaux pour l'essentiel. La Municipalité fait donc face à des recours systématiques sur toutes les opérations de construction significatives, menés par ces associations ou des riverains qui entendent refuser en bloc et sans nuance tout permis de construire.

#### Liste des recours jugés ou en cours depuis 2018 :

- 12 boulevard Gallieni : 4 pavillons – recours retiré avant jugement ;
- Rue Faustin Besson : 6 pavillons – PC PARTIELLEMENT ANNULE ;
- 30 rue du Puits Perdu : 19 logements sociaux issu d'une préemption de l'Etat – recours rejeté ;
- 66/70 promenade André Ballu : 42 logements dont 12 sociaux – PC ANNULE (pourvoi en cassation en cours) ;
- 28/30 avenue de Champs : 24 logements sociaux – PC ANNULE ;
- 30 rue des Fougères : 12 logements sociaux issu d'une préemption de l'Etat – procédure de recours en cours ;
- 15/25 avenue de Champs : 68 logements dont 23 sociaux – procédure de recours en cours ;
- 12/20 Chemin du Bel Air : 66 logements dont 20 sociaux – procédure de recours en cours.



Parmi ces recours, et comme indiqué lors de notre entretien de décembre 2019, ainsi qu'à vos services le 8 septembre dernier, deux jugements du Tribunal nous ont considérablement porté préjudice :

- Jugement du 6/11/2019 (28-30 avenue de Champs) qui soulevait une exception d'illégalité de notre PLU nous obligeant désormais à instruire sous l'empire d'anciennes zones du POS concernant certains articles (emprise au sol, espaces verts) ;
- Jugement du 4/12/2019 (66-70 promenade André Ballu) annulation d'un permis au motif qu'il portait atteinte à la sécurité publique (article R111-2 du Code de l'Urbanisme), malgré le strict respect du PPRI.

Ces deux jugements mettaient fin, comme vous pouvez le constater, à des projets comptabilisant des logements sociaux. Je vous précise d'ailleurs que celui du 4 décembre fait actuellement l'objet d'une instruction en Cassation, dont le résultat n'est pas attendu avant la fin de l'année 2020 voire l'an prochain.

### 3/ Nos démarches

Depuis mon élection, je n'ai eu de cesse d'interpeller les pouvoirs publics sur notre situation et de les sensibiliser à nos difficultés. J'ai même entamé la démarche d'exemption de notre commune pour 2020/2022 sans aucun succès :

- Courrier au Premier Ministre du 20/06/2016 ;
- Réponse au Premier Ministre du 20/09/2016 ;
- Courrier au Premier Ministre du 13/02/2018 suite aux inondations ;
- Courrier au Ministre de la Cohésion des Territoires du 09/03/2018 ;
- Courrier au Préfet Durand du 08/10/2018 ;
- Courrier aux Ministres de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires du 29/01/2019 ;
- Courrier à la Métropole du Grand Paris du 19/08/2019 pour entamer une démarche d'exemption de l'application de la loi SRU pour notre commune ;
- Courrier à votre attention s'agissant du jugement du 4/12/2019 et rencontre avec vous ;
- Courrier conjoint avec le Président de l'EPT Grand Paris Grand Est du 04/02/2020, au Ministre de la Ville et du Logement pour plaider en faveur de la territorialisation des objectifs de construction de logements sociaux.

Aucun de ces courriers n'a abouti à une quelconque prise en compte de nos spécificités et à une adaptation de nos objectifs.

### 4/ Nos actions et leviers

Pour remplir les objectifs triennaux, je rappelle que tout au long de mon mandat, j'ai mis en place plusieurs leviers :

- Le PLU prévoit 30% de logement sociaux dans une opération dès lors que l'on atteint le seuil de 10 logements (au lieu de 12) ;



- La Ville a procédé au versement de subventions de surcharge foncière pour une opération 100% sociale en centre gournaysien et a démolie à ses frais l'ancienne halle existante sur le foncier ciblé pour cette opération ;
- En plus de ses efforts sur le droit commun, notre commune est pionnière dans l'agrément ANRU s'agissant de la reconstitution de l'offre démolie ;
- Dès le début de mon mandat, la ville a signé avec l'EPFIF une convention d'intervention foncière le 20/04/2015 pour un projet immobilier avenue de Champs ;
- La commune a été retenue par la Métropole du Grand Paris comme ville-test dans une démarche d'étude prospective sur la résilience du territoire métropolitain au titre de la compétence GEMAPI.

Ces éléments de contexte, nos actions et l'exposition de l'ensemble de nos démarches auprès des services de la préfecture et des Ministères démontrent que la Commune n'a pas ménagé ses efforts pour tenter de respecter la loi mais que sa spécificité, couplée aux recours croissants d'associations et de riverains, n'a tout simplement pas rendu possible l'atteinte de ces objectifs, et les rend très compliqués pour le futur.

Il est en effet impossible de conjuguer nos obligations de protection de la population contre le risque inondation avec les objectifs de réalisation de logements sociaux, toujours plus élevés de triennales en triennales, entraînant une densification urbaine croissante peu compatible avec la vulnérabilité de la commune et crispante pour notre population.

Espérant avoir pu vous éclairer sur la réalité de notre situation et vous convaincre de nos efforts pour respecter la loi, veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.



Le Maire,

**Eric SCHLEGEL.**