

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Direction régionale et interdépartementale  
de l'équipement et de l'aménagement  
Île-de-France

Bobigny, le 30 JUL. 2018

Unité départementale de la Seine-Saint-Denis  
Service de l'aménagement durable des territoires

Affaire suivie par : Sébastien LERDA  
[sebastien.lerda@developpement-durable.gouv.fr](mailto:sebastien.lerda@developpement-durable.gouv.fr)  
Tél. 01.41.60.67.73

18/155

Monsieur le Maire,

Par vos courriers du 13 février 2018, du 16 mai 2018 et du 11 juin 2018, vous interpellez l'État sur plusieurs sujets relatifs à la densification de l'habitat dans votre commune soumise au risque d'inondation.

- Sur les secteurs de mixité sociale au PLU :

Vous interrogez la possibilité d'aménager la disposition du PLU de Gournay-sur-Marne prescrivant une obligation de 30 % de logements sociaux par programme, afin que ce taux puisse s'appliquer à un ensemble d'opérations portées par un même propriétaire sur le territoire communal, et non pas sur les opérations prises séparément.

Le PLU actuellement en vigueur, approuvé le 18 octobre 2016 en Conseil territorial de l'EPT Grand Paris Grand Est, prévoit en effet une disposition consistant, conformément à l'article 2 du règlement des zones UA, UB et UG, à imposer une part minimale de 30 % de logements sociaux au sein de toute opération de construction de plus de 10 logements, avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur.

Il convient de rappeler que pour qu'une décision accordant un permis de construire soit légale, le projet envisagé doit respecter l'ensemble des règles et servitudes d'urbanisme définies par le plan local d'urbanisme, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du code de l'urbanisme). Une dérogation à l'application de la part minimale de logements sociaux imposée par le PLU ne peut être considérée comme une adaptation mineure au regard du code de l'urbanisme.

Une appréciation de la règle imposant une part minimale de logements sociaux au sein des opérations de construction de plus de 10 logements à l'échelle de plusieurs bâtiments ne peut être admise que dans les cas suivants (article R. 151-21 du code de l'urbanisme) :

- lorsque les opérations sont situées sur une même unité foncière, c'est-à-dire sur des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire. Dans ce cas, un permis unique peut comporter plusieurs constructions. La part minimale de 30 % de logements sociaux prévue dans le PLU peut alors être appréciée sur l'ensemble des constructions concernées par le permis ;

Monsieur Eric SCHLEGEL  
Maire de Gournay-sur-Marne  
10 avenue du Maréchal Foch – BP 11  
93 460 Gournay-sur-Marne

Copie à : Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement du Raincy  
Monsieur le Ministre de la Transition Écologique et Solidaire

	A.	C.
Elus/Cab	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
DGS		
AG/CCAS		
ST/Urba		
PII		
Finances		
Marchés		
Jeunesse		
P. Enfance		
PM		
Restauration		
Sports		
Entretien		
Ad / Régie		



- lorsque les opérations font suite à la création d'un lotissement par division foncière en propriété ou en jouissance. Dans ce cas, les règles du PLU peuvent s'appliquer à l'ensemble des constructions concernées par le permis.

En dehors de ces cas particuliers, la délivrance d'un permis de construire qui ne respecterait pas cette part minimale de logements sociaux dans les zones susmentionnées pourrait être contestée et serait de nature à engager la responsabilité de l'État, dans le cas où un tiers signalerait une potentielle illégalité du permis de construire. En effet, l'État est garant de la régularité des actes qui lui sont soumis au titre du contrôle de la légalité.

Par ailleurs, comme indiqué dans l'avis de l'État du 7 avril 2016 sur le PLU de Gournay-sur-Marne, d'autres outils réglementaires peuvent être mobilisés pour permettre de faciliter la production de logements locatifs sociaux au sein de votre commune. Notamment peuvent être instaurés des emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux (article L. 151-41-4 du code de l'urbanisme) ou des secteurs au sein desquels les droits à construire pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux pourront être majorés (article L. 151-28 du code de l'urbanisme).

- Sur la possibilité d'exemption à l'effort de production de logements sociaux :

Votre courrier du 11 juin 2018 évoque la possibilité « d'exemption de la commune de Gournay-sur-Marne de l'effort de production de logements sociaux ». En effet, l'article L. 302-5 du code de l'habitat et de la construction prévoit des conditions d'exemption de certaines communes du dispositif SRU aux obligations de mixité sociale. La liste de ces communes est arrêtée par décret en début de chaque période triennale, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale auxquels elles appartiennent, et après avis du représentant de l'État dans la région et de la commission nationale SRU. Cette liste peut notamment porter sur des communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle, soit :

- l'indicateur de tension sur la demande de logement social au sein de l'agglomération est faible : ce critère est incompatible avec la forte tension observée dans la métropole du Grand Paris ;
- une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation impacte plus de la moitié du territoire de la commune en raison de servitudes environnementales (bruit, risques inondations...) : bien que concernée par des servitudes liées au plan de prévention du risque inondation, les zones d'inconstructibilité stricte ne représentent qu'une faible partie de la commune de Gournay-sur-Marne, aux abords de la Marne.

Cette disposition n'est donc pas applicable à votre commune.

- Sur la possibilité de révision du PPRI suite aux inondations de février 2018 :

Le ministre de la Cohésion des Territoires, par le courrier du 29 mars 2018, évoque l'opportunité de réviser le plan de prévention des risques liés aux inondations, au regard des derniers épisodes de crue de la Marne. Les travaux préalables à la révision des PPR de l'axe Seine sont aujourd'hui engagés, ils consistent en l'élaboration d'un nouveau modèle hydraulique dans le cadre du PAPI Seine et Marne Franciliennes. Une fois ce modèle finalisé, le chantier de révision pourra être engagé à son tour. Il s'agira d'un processus long, s'étalant sur plusieurs années.

Enfin, comme proposé dans votre courrier du 11 juin 2018, je me tiens à votre disposition pour vous rencontrer afin d'évoquer l'ensemble de ces sujets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Amicalement,*

Le Préfet,

**Le préfet de la Seine-Saint-Denis**

**Pierre-André DURAND**