



Mairie de Ferrières-en-Brie
77164 Ferrières-en-Brie

Ferrières-en-Brie, le 09 octobre 2018

SOUS-PREFECTURE DE TORCY
7, rue Gérard Philippe
TORCY
77204 MARNE-LA-VALLEE CEDEX 1

A l'attention de Monsieur Gérard BRANLY

Objet : PLU de Ferrières-en-Brie
Réf. : MM/GV/2018.

Monsieur le Sous-Préfet,

Je reviens vers vous suite à la réunion du 5 octobre 2018 avec les services de l'Etat au sujet de la révision du PLU de la commune de Ferrières-en-Brie et de l'avis défavorable des services de l'Etat.

Deux points doivent ici exposés, l'un porte **sur une analyse juridique** de l'avis de l'Etat sur la zone AU, l'autre sur **une éventuelle position commune de la commune et des services de l'Etat** quant au sort réservé à cette même zone AU.

En premier lieu, il vous a été loisible de constater que la divergence essentielle de vues avec les services de l'Etat portait sur la création de la zone AU.

Comme la commune s'était autorisée à le verbaliser dans sa réponse du 29 août, il est extrêmement regrettable que les services de l'Etat aient formulé un avis défavorable sans l'adosser à une critique objective du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU.

Cette réunion a donc permis de prendre connaissance de l'opposition de principe des services de l'Etat à la création de la zone AU, mais aussi et parallèlement, des risques induits par cette appréciation qui s'apparente plus à jugement en opportunité qu'à une analyse strictement juridique.

Il n'a ainsi et très concrètement jamais été écrit que la création de la zone AU transgressait une disposition qui s'imposerait aux documents d'urbanisme que sont les PLU, mais qu'il convenait de **justifier** du projet de création de la zone considérée.

La forme est donc éminemment critiquable, le fond l'est également.

Car à cette critique s'en ajoute une autre, plus décisive encore.

De façon schématique, pour justifier une position de refus implicite, les services de l'Etat mettent en exergue les contraintes issues du droit forestier.

Cependant, cette appréciation méconnaît indubitablement **le principe d'indépendance des législations**.

En effet et relativement tôt, le juge administratif a consacré le principe d'indépendance des législations de l'urbanisme, notamment d'avec la législation forestière.

Il est ainsi constamment jugé que la circonstance que le voisinage des terrains pour lesquels l'autorisation de défricher a été sollicitée est en voie d'urbanisation est sans incidence sur la légalité des décisions litigieuses, eu égard à l'indépendance des législations relatives respectivement au défrichement et aux plans d'occupation des sols (CAA Marseille, 31 décembre 2003, req. n° 99MA00496).

Ce principe a une large portée. Et les illustrations foisonnent.

A titre d'exemple, c'est à l'aune de ce principe que le tribunal administratif de Nantes, dans le cadre de la révision d'un PLU, a jugé « qu'en application du principe d'indépendance des législations, le requérant ne saurait utilement invoquer à l'encontre de la délibération attaquée la méconnaissance des dispositions du code forestier, de la loi susvisée du 9 juillet 2001 sur l'orientation de la forêt, des schémas régionaux de gestion sylvicoles des forêts privées, des orientations régionales forestières » (TA Nantes, 26 juin 2014, req. n° 1201216).

S'agissant d'une ZNIEFF, il a été jugé « que si les dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager doivent être annexées au plan local d'urbanisme, les deux documents sont élaborés en application de législations distinctes et suivant des procédures indépendantes ; qu'il en résulte que les requérantes ne peuvent utilement contester les prescriptions imposées par la zone de protection dans le cadre d'un recours en annulation contre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme de la commune » (TA Cergy-Pontoise, 12 octobre 2012, req. n° 1109799).

Il en va de même pour une disposition issue du code rural (en l'espèce, le moyen tiré de la violation de l'article L. 111-3 du code rural ; CAA Nancy, 17 janvier 2013, req. n° 12NC00386).

Ou d'une disposition issue du code de l'environnement.

Le tribunal administratif de Toulon a ainsi jugé « que les requérants ne peuvent utilement soutenir, en vertu du principe d'indépendance des législations, que la légalité de la délibération attaquée serait subordonnée à l'issue de la procédure administrative ou contentieuse relative à la déclaration au préfet du Var du projet de station d'épuration au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (...) ; que les requérants ne peuvent non plus utilement soutenir, en vertu du même principe d'indépendance des législations, que la délibération attaquée, prise en matière d'urbanisme, serait contraire à des conditions de fond prescrites par le code de l'environnement » (TA Toulon, 16 mai 2012, req. n° 1102202).

Ou encore d'une disposition issue du code du commerce (CE, 7 mars 2018, req. n° 404079).

Le principe d'indépendance des législations vaut également dans le schéma inverse.

Ainsi, « les plans locaux d'urbanisme ne sont pas opposables aux travaux et constructions autorisés ou déclarés en application des dispositions précitées de l'article L. 214-3 du code de l'environnement dès lors que ces derniers, soumis à la législation distincte sur l'eau, n'appartiennent pas à la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement visée à l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme » (CAA Bordeaux, 29 mai 2018, n°16BX01876).

Par voie de conséquence, rien ne s'oppose, en droit, au classement envisagé par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Et ne fait pas davantage obstacle à ce parti d'aménagement la circonstance que, pour devenir constructibles, les parcelles concernées devraient être prétendument distraites du régime forestier.

Un autre exemple issu de la jurisprudence illustre clairement ce point.

Le tribunal administratif de Marseille a ainsi jugé : « Considérant (...) que le requérant soutient que serait également entaché d'une erreur manifeste d'appréciation le classement en zone urbaine U de huit parcelles précédemment classées en zone naturelle et relevant du régime forestier, dès lors qu'elles ne pourraient devenir constructibles qu'après avoir été distraites de ce régime, ce qui ne serait pas certain compte tenu de l'opposition de l'office national des forêts ; (...) Considérant que ce moyen est dépourvu des précisions, notamment quant à la localisation des parcelles en cause, qui permettraient d'en apprécier la portée et le bien-fondé ; qu'au demeurant, le classement en zone urbaine doit être apprécié au regard des critères fixés par l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme, au nombre desquels **ne figure pas la non-appartenance au régime forestier** ; » (TA Marseille, 24 février 2015, req. n° 1307228).

Afin d'être complet, précisons un dernier point.

Quand bien même le terrain serait partiellement recouvert d'espaces boisés classés (**ce qui n'est pas le cas**), ce même classement n'interdirait « pas tout changement ou mode d'affectation du sol mais seulement les changements de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (CAA Nantes, 20 octobre 2015, req. n° 14NT02247).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la commune est tout à fait fondée dans son approche et exclut donc de maintenir les terrains en question en zone naturelle comme elle l'y est implicitement invitée.

En deuxième lieu, la commune n'est pas opposée à l'idée, articulée par les services de l'Etat, de **modifier la réglementation projetée, en substituant au classement actuel un zonage 2AU.**

En effet, les conditions légales posées par l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme sont réunies pour procéder à cette évolution partielle du zonage.

De même, après analyse de la jurisprudence, la modification envisagée ne remettrait pas en cause l'économie générale du projet postérieurement à l'enquête publique.

Enfin, la commune, comme elle s'y est engagée, complètera le rapport de présentation à l'endroit des STECAL. Par ailleurs, le rapport de présentation sera également complété pour assurer une (encore plus) grande compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SDRIF en matière d'évolution de la densité humaine.

Sur ce dernier point, des précisions s'imposent.

Pour l'objectif d'augmentation de la densité humaine :

D'après l'évaluation du besoin en logements (RP Justification p 9), ce potentiel permet d'accueillir 1325 habitants (le besoin relatif au point mort ayant été comblé par les constructions réalisées avant 2018 et pour un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 2.5 en 2030).

Cet effectif de 1325 habitants est largement supérieur aux objectifs du SDRIF (RP Justification p 27) de :

- +343 habitants entre 2013 et 2030 (2 288 habitants en 2012 selon l'INSEE)
- +330 emplois entre 2013 et 2030 (2 203 emplois en 2012 selon l'INSEE)

Il y a là une erreur dans le tableau p 27 du RP partie justification indiquant que le nombre d'emplois supplémentaires devant pouvoir être accueilli à l'horizon 2030 est de 85.

Il est très difficile d'évaluer le nombre d'emplois qui pourront être créés par densification et le règlement de la zone UI est assez souple pour ne pas poser de frein à la création d'emplois (l'emprise au sol n'est pas limitée, la hauteur maximale des constructions est de 13 mètres).

Pour autant, le potentiel de création de logements évalué à 530 logements suffit à permettre l'augmentation de la densité prévue au SDRIF. En effet, le total de population et d'emplois devant pouvoir être accueilli est de 673, contre une augmentation de 1325 habitants permise par le PLU.

Pour l'objectif d'augmentation de la densité d'habitat :

194 logements doivent pouvoir être construits dans l'espace d'habitat à l'horizon 2030 (RP Justification p 27). C'est très inférieur au potentiel de création de 530 logements évalué (RP Justification p 11).

Les objectifs de densification du SDRIF sont donc largement atteints.

L'avis de l'Etat mentionne un objectif fixé par la commune de +4 557 habitants et emplois à l'horizon 2030. Nous ignorons l'origine de ce chiffre. En toute hypothèse, il ne paraît pas cohérent car il est à peine supérieur à l'effectif de population + emplois en 2012, qui est de 4 491 en 2012 (RP Justification p 27).

En effet le PLU permet une augmentation de +1 793 habitants entre 2011 et 2030 (RP Justification p 9), ce qui représente +1 748 entre 2012 et 2030.

L'avis de l'Etat mentionne le tableau p 78, probablement du diagnostic, qui démontrerait que l'augmentation de la densité d'habitat n'est que de +10%.

Or ce tableau mentionne « Nombre de logements à accueillir en plus à l'horizon 2030 sans extension de l'espace urbanisé : 131 ». Ce tableau mérite d'être complété mais il ne dit pas que le nombre de logements pouvant être créé à l'horizon 2030 est de 131 maximum et ne démontre donc pas l'incompatibilité du PLU avec le SDRIF.

En conclusion, en contrepartie de ces modifications, les services de l'Etat devront revoir leur position initiale et exprimer ainsi un avis favorable.

Je réitère par la présente ce que j'ai précisé dans ma réponse précédente. En maintenant un avis défavorable, les services de l'Etat fragiliseraient ainsi la synergie que trois communes limitrophes, membres de la même communauté d'agglomération, cherchent à mettre en œuvre dans ce territoire pour dynamiser l'activité économique locale.

Dans l'attente d'une réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Sous-Préfet, l'expression de mes sentiments de considération.



Le Maire,


Mireille MUNCH

DEPARTEMENT
de
SEINE-&-MARNE

ARRONDISSEMENT
DE TORCY

☎ 01 64 66 31 14
FAX : 01 64 66 04 82
www.ferrieresenbrie.fr