



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

Ferrières-en-Brie, le 29 août 2018

Sous-Préfecture de TORCY
7, rue Gérard Philipe
TORCY
77204 MARNE-LA-VALLEE Cedex 1

A l'attention de Mr Gérard PEHAUT

Objet : Avis de l'Etat sur projet PLU arrêté
V/Réf. : STAC 2018-338
Réf. : MM/GV/CM/2018/03164

Monsieur le Sous-Préfet,

Je vous écris pour manifester ma vive incompréhension à la lecture de l'avis des services de l'Etat du 13 août 2018 sur le projet de PLU, arrêté par la commune de Ferrières-en-Brie.

Cet avis, qui contient des inexactitudes avérées, interroge beaucoup plus qu'il n'éclaire ; il est ainsi défavorable alors même qu'il ne formule explicitement aucune objection substantielle sur le parti d'aménagement retenu par la commune.

Renseignement pris auprès des services d'autres collectivités, du bureau d'études ainsi que du conseil de la commune, c'est la première fois que les services de l'Etat s'autorisent ainsi une telle sévérité sans adopter la solution médiane consistant à assortir un avis favorable de réserves particulières.

Je ne vais naturellement point commenter l'ensemble des remarques émises par vos services qui seront bien naturellement examinées très attentivement par le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU.

En revanche, l'avis du 13 août ne peut manquer d'appeler une réponse de ma part sur certains points précis.

.../...

DEPARTEMENT
de
SEINE-&MARNE

ARRONDISSEMENT
DE TORCY

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

En premier lieu, vos services affirment que l'agence des espaces verts de la région Ile de France (ci-après AEV), gestionnaire de 170 ha de propriétés régionales, « *n'aurait pas été sollicitée lors de l'élaboration du PLU et donc aucune concertation avec la commune n'a pu être menée notamment sur les 2 projets d'OAP concernant l'extension de la zone d'activité et le secteur de mixité générationnel* ».

Cette affirmation est totalement inexacte.

D'une part, et au préalable, je ne vois pas à quel titre les services de l'Etat viennent soudainement plaider la cause de l'AEV qui est une structure dépendante de la Région Ile de France et qui, en tant que telle, a vocation à être associée à l'élaboration du PLU. Il y a une confusion des genres tout à fait regrettable, et si carence il y avait, seule la Région serait à même de formuler un tel grief.

D'autre part, je vous informe (car visiblement vos mêmes services n'ont pas été correctement renseignés) que l'AEV a été étroitement associée à l'élaboration du présent PLU. A cet égard, j'ai même pu rencontrer le directeur de l'agence et son équipe lors d'une réunion spécifique au siège de ce même établissement à Pantin le 31 janvier 2018 afin de lui exposer notamment les orientations du futur PLU. A toutes fins utiles, vous trouverez en pièce jointe le compte rendu de cette réunion établi par l'AEV.

Enfin, sachez que les représentants de l'agence ont bien naturellement été conviés à la réunion des personnes publiques associées 25 avril 2018, mais qu'aucun des chargés d'études, pourtant nombreux, n'a pu se libérer pour assister à cette réunion. Ce point a été clairement évoqué en préambule de la réunion correspondante, à laquelle assistait un représentant de la préfecture.

En deuxième lieu, vos services écrivent que « *les projets d'extension de la zone d'activité et de secteur de mixité générationnel ont été élaborés sans l'accord des collectivités (AEV, Région et ONF) qui sont parties prenantes pour la réalisation d'une procédure de distraction au régime forestier, condition indispensable à la réalisation des projets* ».

D'une part, il faut mentionner qu'à la différence de la région, l'AEV et l'ONF, établissements publics, ne sont précisément pas des collectivités, dont les représentants, titulaires de mandats électifs, ont à cœur de veiller au développement équilibré de leur territoire.

D'autre part, vos services ne précisent pas sur quel fondement juridique ils s'appuient pour subordonner l'orientation nouvelle des sols décidée par les élus dans le cadre de l'élaboration d'un PLU à un accord express de la Région - hors celui portant naturellement sur la maîtrise foncière.

Vos services, avertis de précisions sur ces points, pourraient m'indiquer de même à quel titre le régime forestier s'appliquerait dans son intégralité aux zones concernées par les OAP « extension de la zone d'activité » et « secteur de mixité générationnel », alors que, selon l'AEV (qui a donc bel et bien été consultée), seules les parcelles A423 et A421 seraient soumises au régime forestier.

Cet éclairage ne serait pas inutile, dès lors qu'en outre, le secteur visant à accueillir les logements sociaux est actuellement classé en zone urbaine dans le PLU en vigueur et qu'il serait ainsi curieux que l'aménagement de la zone soit ainsi corrélé à un accord de l'organisme gestionnaire.

.../...

Plus globalement, si vos services, pourtant enclins à dénoncer une absence de concertation avec ces « collectivités », avaient réellement pris attache auprès de l'AEV, ils auraient pu à tout le moins savoir que la région, détentrice du foncier, n'est pas du tout opposée à l'idée de céder le terrain pour que la commune puisse réaliser les logements sociaux exigés.

Il y a quelque incongruité à exiger de la commune la réalisation de cette catégorie de logements, au soutien de prélèvements annuels toujours accrus, et à sous-entendre, dans l'avis du 13 août, que l'aménagement de ces terrains ne peut être immédiatement envisagé dès lors, notamment, que la collectivité n'aurait pas reçu l'accord de la région, de l'AEV ou de l'ONF.

De même, j'ai quelque scrupule à rappeler à vos services qu'une convention d'intervention foncière a été conclue entre la commune de Ferrières et l'établissement public foncier de la Région Ile-de-France, compétent pour réaliser, pour le compte des collectivités, toutes acquisitions foncières et immobilières sur les sites et périmètres définis par la convention, dont le terrain situé route de la Brosse.

A plus forte raison donc, comment vos services peuvent-ils sérieusement soutenir que la région n'aurait pas été associée à l'élaboration de notre PLU ?

Je persiste donc à penser qu'en formulant un avis défavorable, les services de l'Etat contestent implicitement mais sûrement le parti d'aménagement de la commune, et donc l'urbanisation d'une zone pourtant déjà classée en zone urbaine dans le PLU actuel.

Si, donc, pour les motifs décrits dans l'avis de la préfecture, l'aménagement de la zone considérée devait être freiné, ou, plus grave, empêché, et que, pour cette raison, la commune ne pouvait répondre aux exigences de la loi SRU, j'en référerai directement au ministère de tutelle afin qu'une solution puisse être rapidement trouvée.

En troisième lieu, vos services indiquent que l'OAP « extension de la zone d'activités » ne serait « *pas assez fournie pour informer des intentions d'aménager ce secteur* ».

La commune verra, avec le bureau d'études, dans quelle mesure il conviendra de préciser tel ou tel point.

Toutefois, je ne vois pas l'intérêt de créer des prescriptions supplémentaires dans les OAP afin d'imposer des règles inutilement contraignantes.

En effet, il faut veiller à s'assurer, d'une part, à ce que les documents du PLU demeurent cohérents entre eux, et, d'autre part, à ce que les règles qui en sont issues ne soient pas potentiellement contradictoires entre elles.

Mais surtout, les OAP ont, par nature, une visée programmatique, ce qui n'exige pas en soi une trop grande précision dont ne peuvent disposer les communes au stade de l'élaboration de leur PLU.

L'urbanisme de projet que les OAP sont censées servir, leur confère d'ailleurs plus la qualité d'un objectif plutôt que d'une réelle prescription.

En quatrième lieu, il est soutenu que « *le projet de PLU n'est pas compatible avec les orientations du SDRIF en matière d'évolution de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat. La démonstration de la compatibilité du projet de PLU sur ce thème doit être reprise et les surfaces de référence évoquées doivent être étayées* ».

D'une part, les calculs opérés par vos services sont (assez étrangement) inexacts.

Le tableau de la page 78 mentionne explicitement une densité augmentée de 15%, et la projection de 27 logements est plus proche des 15 % que des 10 % hâtivement exposés dans l'avis du 13 août.

En tout état de cause, vos services auraient pu constater, dans la rubrique destinée à la justification que les objectifs d'augmentation de la densité humaine dans les secteurs urbanisés, portés à 343 habitants, sont tout à fait respectueux de la proportion minimale de densité humaine déterminée par le SDRIF.

D'autre part, il est difficile de décréter une incompatibilité avec les orientations du SDRIF sans tenir parallèlement compte de la cohérence entre le règlement et le rapport de présentation, ou plus précisément, du contenu même du règlement sur lesquels vos services ne disent absolument rien.

En effet, il n'est pas rare que le règlement contienne des prescriptions aboutissant à des restrictions d'effet équivalent au coefficient d'occupation du sol (COS) et à la superficie minimale de terrain constructible (SMTC) dont le législateur a imposé la disparition à effet immédiat. Or, ce sont précisément ces règles qui contreviendraient objectivement aux orientations du SDRIF, quand bien même le contrôle du juge présenterait un caractère restreint.

En cinquième lieu, il est soutenu que « *la surface urbanisée de référence n'est pas fixée ni justifiée dans le rapport de présentation. Ce dernier se contente de fournir un tableau et un graphique de l'LAURIF dont il reprend certains chiffres. Il n'apporte pas de justification graphique délimitant les surfaces prises en compte pour cette estimation. Le rapport de présentation devra être complété en apportant une telle justification* ».

Cette objection soulève également une grande interrogation de ma part.

En effet, je soutiens que le rapport de présentation détaille explicitement la façon dont il parvient à préserver la compatibilité du PLU avec les orientations du SDRIF.

Le document explique, dans un premier temps, et ce, cartes à l'appui, que la SDRIF permet une urbanisation de 6 fois 25 ha, soit un total de 150 hectares.

Il indique dans un deuxième temps que la superficie ouverte à l'urbanisation, couvrant un périmètre s'étalant sur le territoire de 3 communes, couvre actuellement un espace global de 125 hectares, situées sur deux communes dont le PLU vient d'être récemment approuvé, les communes de Croissy-Beaubourg et de Collégien.

Si bien qu'un reliquat de 25 ha peut être objectivement ouvert à l'urbanisation.

Or, la surface effective ouverte à l'urbanisation est de 18,6 ha dans la nouvelle zone AU, et demeure en-dessous du seuil de 25 hectares.

La consommation d'espaces à l'ouest de la commune, dans la ZAC du « Parc du bel air », portée à 27,3 ha n'est de son côté pas remise en cause par vos services.

La surface urbanisée de référence est donc précisée et, par la même, justifiée dans le rapport de présentation, sauf à ce que vos services cherchent ici à remettre en cause cette même superficie de 18,6 ha, sans fournir néanmoins de précisions complémentaires sur ce point.

.../...

Quant à la zone UA située au sud-est du bourg, si elle constitue certes « une consommation d'espace », elle se situe peu ou prou dans la limite de l'enveloppe ouverte à l'urbanisation et demeure au surplus en continuité directe avec une zone bâtie importante.

Au final, je maintiens que la démonstration me paraît tout à fait cohérente, et je me demande en quoi elle souffrirait la moindre insuffisance dès lors qu'il s'agit de justifier d'une compatibilité simple avec les orientations du SDRIF.

Mais surtout, il est curieux que les constats opérés par vos services, traduisant, pour l'un, une approche quantitative assez approximative (un seuil de 10 % qui, dans les faits, n'est pas tout à fait correct), pour l'autre, une insuffisance prétendue de la démonstration contenue dans le rapport de présentation, conduiraient les services de l'Etat à décréter une incompatibilité avec le SDRIF.

Il y a là une sévérité, voire une outrage, qui ne saurait se retrouver, à l'ordinaire, dans les avis qui émanent de vos services, et qui demeure totalement contre-productive.

En sixième lieu, vos services affirment que le projet « ne limite pas l'urbanisation dans le cadre d'un projet défini dans certains STECAL ».

D'une part, je rappelle que ces secteurs, vus présentement comme des STECAL, sont déjà existants dans le PLU opposable, et que la commune n'a en rien modifié l'emprise de ces secteurs dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PLU. Il en résulte concrètement que le projet de PLU n'a pas eu pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.

D'autre part et en tout état de cause, il convient d'observer que le règlement précise, pour chaque secteur, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Enfin, je vous confirme que, dans le périmètre de ces secteurs, le milieu naturel concerné ne révèle pas une extrême sensibilité s'attachant à sa préservation en termes environnementaux, qu'en outre, il a déjà été affecté par les constructions existantes et que le « verrou » institué par le règlement consistant à exiger que les constructions ne soient pas incompatibles avec le milieu naturel et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages est suffisamment contraignant à cet égard.

Assez étrangement, vos services ne relèvent pas ce point et, concluant sans appel à la justification lacunaire de ces prétendus STECAL, donnent ainsi l'impression de se substituer à la commission, pourtant consultée sur le projet.

En septième et dernier lieu, il est soutenu, dans la conclusion, que le projet de PLU « ne justifie pas du projet de création d'une zone AU destinée à accueillir principalement des activités, notamment au regard de la maîtrise foncière des espaces situés dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) concernant des milieux forestiers protégés ».

Je m'inscris totalement en faux contre cette appréciation.

D'une part, un diagnostic écologique a été réalisé par un bureau d'études lors de l'élaboration du PLU, et, justifications à l'appui, le périmètre de la zone a été adapté afin d'affecter au minimum les milieux d'intérêt.

.../...

Le rapport de présentation précise notamment que « *ce sont principalement des parcelles de régénération forestière et une structure très dégradée car anciennement utilisée comme décharge qui sont affectés par le projet en partie Ouest* ».

Il est regrettable que les services de l'Etat n'aient pas davantage pris en considération les résultats de cette évaluation environnementale ou n'aient pas pris les réserves qui s'imposaient en attendant la décision de l'autorité environnementale avant de formuler un avis aussi tranché.

D'autre part, la justification de la création de la nouvelle zone AU apparaît clairement. Vos services, avant de formuler un avis sans appel, auraient pu en rappeler les grandes lignes. Une fois encore, le rapport de présentation indique que pour « *favoriser l'emploi sur place de ses habitants et de soutenir la création d'emplois, la ville de Ferrières a pour objectif de permettre l'extension de la zone d'activités économiques existantes. Ainsi, l'objectif est d'inscrire un espace de développement économique en continuité de la zone d'activité existante à Collégien à l'Ouest et à Ferrières, et qui doit se prolonger sur Bussy Saint-Georges à l'Est* ».

Plus loin : « *le site choisi pour accueillir de nouvelles activités se situe en continuité de la zone d'activités de Collégien et à proximité d'une sortie de l'A4 et du prolongement prévu pour la ligne C du RER et est à proximité immédiate de la zone d'activités de Ferrières en Brie* ». Le projet d'extension permet « *d'assurer une transition géographique et économique entre ces deux zones* ».

De même, s'il est mentionné improprement la maîtrise foncière d'un périmètre régional d'intervention foncière (sans indiquer en quoi, hors la problématique de la maîtrise foncière, empêcherait le projet), il est curieusement passé sous silence le fait que « *l'objectif de ce projet est de concevoir une zone d'activités mobilisant les techniques de construction et d'aménagement écologiques qui respectent les caractéristiques boisées du secteur* ».

A cette fin, l'POAP dédiée prévoit la création d'une zone d'activités écologiques qui respect les caractéristiques boisées d'un secteur, bordé (faut-il le rappeler ?) par deux zones d'activités existantes et par une voie autoroutière

En formulant un avis défavorable, les services de l'Etat, sans justification suffisante, fragilisent ainsi la synergie que trois communes limitrophes, membres de la même communauté d'agglomération, cherchent à mettre en œuvre dans ce territoire.

Eu égard à la nature des enjeux économiques et sociaux induits par l'élaboration du PLU, je sollicite en toute urgence une audience auprès de Madame la Préfète afin de disposer des éclaircissements précis sur les réserves formulées par vos services, de faire valoir les observations de la commune, en présence du bureau d'études et du conseil de la collectivité.

Comptant sur votre diligence,

Je vous prie de croire, Monsieur le Sous-Préfet, en ma parfaite considération.



Le Maire,

Meille MUNCH