

Service urbanisme

De: OGONDCAILLE@nexity.fr
Envoyé: mercredi 26 juin 2024 14:58
À: Enquete publiqueplu
Objet: SAS FRANCONVILLE FOSSATI, courrier au commissaire enquêteur afin d'être verser à l'enquête publique
Pièces jointes: 24-06-26 Franconville Fossati courrier au commissaire enquêteur.pdf

Bonjour Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous vous sollicitons dans le cadre de l'enquête publique menée sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Franconville la Garenne.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance du courrier AR en pj qui est envoyé ce jour à votre attention et que nous souhaitons verser à l'enquête publique.

Vous remerciant de cette prise en compte,
Cordialement,



Olivier GONDCAILLE
Directeur Opérationnel

OGONDCAILLE@nexity.fr
T : +33 1 85 55 17 94
M : +33 6 03 13 17 03



2 RUE OLYMPE DE GOUGES
92665 ASNIERES SUR SEINE CEDEX - FRANCE
www.nexity.fr

Les informations contenues dans ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. Nexity et ses filiales déclinent toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre système et en avertir immédiatement l'expéditeur.

SAS FRANCONVILLE FOSSATI

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Franconville-la-Garenne
11 rue de la Station
95130 Franconville-la-Garenne

Le 26 juin 2024

PAR LRAR n° 1A 196 038 1866 0 & MAIL : enquetepubliqueplu@ville-franconville.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur, Cher Monsieur,

Nous revenons vers vous dans le prolongement de notre échange du 13 juin 2024 – dont nous vous remercions à nouveau – aux fins de verser au registre d'enquête publique sur la révision du PLU communal les observations suivantes :

Notre société, la SAS Franconville Fossati a acquis, le 29 décembre 2022, un terrain sis à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la rue Fossati correspondant à l'ancien site de l'entreprise « Stago ».

Constituée par deux des principaux promoteurs nationaux, cette société a été spécifiquement créée en vue d'acquérir et de requalifier ce terrain. Elle a précisément pour activité principale déclarée :

Date création entreprise	23-12-2022 - 11 y a 1 an	Statuts constitutifs >
Forme juridique	Société par actions simplifiée	Voir l'historique v
Noms commerciaux	FRANCONVILLE FOSSATI	
Téléphone	Afficher le numéro	
Adresse postale	50 COURS DE L'ÎLE SEGUIN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	
Numéros d'identification		
Numéro SIREN	922558333	
Numéro SIRET (siège)	92255833300014	
Numéro TVA Intracommunautaire	FR07922558333	
Numéro RCS	Nanterre B 922 558 333	
Informations commerciales		
Activité (Code NAF ou APE)	Activités des marchands de biens immobiliers	Voir l'historique v
Activité principale déclarée	L'acquisition de tous terrains, biens et droits immobiliers à Franconville, en vue de la construction d'un programme immobilier à usage principal d'habitation, de commerce et parkings. La conduite de toutes études et toutes opérations nécessaires à l'acquisition, l'administration, la gestion, l'exploitation, l'usage, la location, la valorisation, la vente ou la revente. Le cas échéant après division de biens et droits immobiliers acquis. La réalisation de travaux de toute nature y afférents, notamment tous travaux de démolition totale ou partielle, de construction, d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation et de transformation.	

SAS FRANCONVILLE FOSSATI : 50 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
SAS au capital de 40 000 € - RCS NANTERRE B 922 558 333

SAS FRANCONVILLE FOSSATI

1.- A l'examen du projet de PLU révisé, nous constatons que ce site est intégralement grevé d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (ci-après : « PAPAG ») au titre de l'article L.151-41, 5° du Code de l'Urbanisme, et dont il représente environ 45 % de la superficie de ce périmètre.

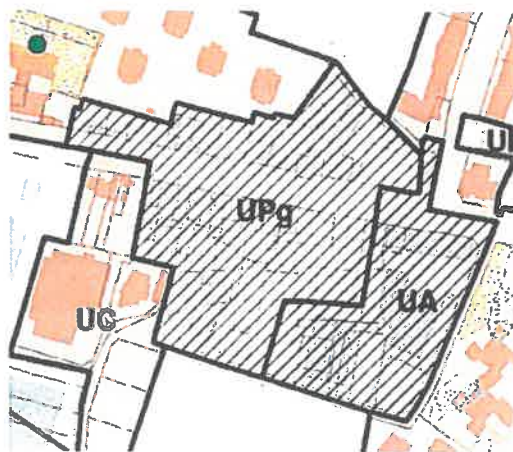
Le rapport de présentation du projet de PLU justifie ce « PAPAG » comme suit :

Les dispositions graphiques

3- Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le secteur « entrée de ville ouest » comprenant le site d'activités économiques classé en UA « STAGO » fait l'objet d'un périmètre de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. En effet, ce secteur complexe aux abords de la RD 14 a fait l'objet de plusieurs études ces dernières années sans trouver de scénario satisfaisant en termes de production de logements, de mixité sociale et fonctionnelle, de formes urbaines (gabarits, implantation) et de mobilités. Actuellement, les réflexions ne sont pas encore mûres pour inscrire une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur et pour en ouvrir par voie de conséquence les droits à construire. La commune souhaite se laisser du temps pour travailler sereinement sur son aménagement. Le périmètre d'attente permettant une constructibilité limitée pendant 5 ans est apparu comme l'outil adéquat offert par le Code de l'urbanisme. Dans le cadre des réflexions en cours, la commune envisage la réalisation d'environ 300 logements avec une mixité sociale souhaitée à hauteur de 30% de logements comptabilisés SRU. Cette programmation sera affinée dans le cadre des études à venir, l'aménagement de l'entrée de ville Ouest étant envisagée à long terme.

« Au sein du PAPAG, sont autorisées uniquement les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement, dans la limite de 20 m² de Surface de Plancher. »



Pendant une durée de 5 années à compter de l'entrée en vigueur du PLU révisé, il aura donc pour effet d'annihiler quasi-totalement les possibilités de construction attachées aux terrains situés au sein de son périmètre et ce, aux fins d'y définir un projet global d'aménagement à destination principale de logements.

A cet égard, il présente cependant une singularité qui révèle son caractère contradictoire au regard de l'économie générale du projet de PLU.

Le périmètre de ce « PAPAG » est en effet à cheval sur deux zones, et notamment sur la zone « UA » dont le projet de règlement y interdit pourtant, par principe, tant le logement que l'hébergement.

De deux choses l'une donc : soit ce zonage est en contradiction avec la destination de ce « PAPAG », soit c'est cette dernière qui contredit l'affectation de cette zone.

Mais il s'ensuit surtout qu'au délai nécessaire à la réflexion et à l'élaboration du projet global d'aménagement justifiant l'institution de ce « PAPAG » s'ajoutera, pour autant d'ailleurs que cette réflexion aboutisse :

SAS FRANCONVILLE FOSSATI

- celui de la nouvelle procédure d'évolution de PLU qui sera nécessaire ne serait-ce que pour autoriser le logement sur la partie du site correspondant à l'actuelle zone « UA » ;
- puis les délais d'obtention et de purge des autorisations d'aménagement et de travaux permettant la réalisation de ce projet global.

Au surplus, la finalisation des réflexions sur le projet global ne saurait en garantir la réalisation ; sauf à ce que la commune acquiert la maîtrise foncière du périmètre de ce « PAPAG » alors qu'en 2022, elle a renoncé à préempter notre terrain qui représente pourtant environ 45 % de la superficie de ce périmètre.

A défaut d'entente entre les propriétaires de ces terrains pour conduire ce projet, ou d'accord de ces derniers pour céder à la commune leurs terrains de gré à gré, il faudra donc que la commune conduise, en outre, une procédure d'expropriation.

Or, d'une façon générale, le PADD du projet de PLU révisé place au premier plan l'objectif suivant :

AXE 1

Mieux vivre Franconville au quotidien

Habiter un logement agréable et de qualité

La ville entend mener une politique de l'habitat qui permette aux Franconillois de rester sur la commune, en leur offrant un parcours résidentiel complet, et des logements de qualité.

- Favoriser la mixité sociale
 - Assurer un bon équilibre entre les logements en accession le locatif social et le locatif privé
- Renforcer l'offre de logements spécifiques pour les personnes âgées (résidence de services seniors), les personnes porteuses de handicap les personnes vulnérables
- Prendre en compte les besoins d'évolution du parc actuel
 - Permettre des aménagements extensions du bâti dans le respect des formes urbaines des différents quartiers.
 - Maintenir un parc social de bonne qualité et poursuivre sa requalification
- Développer des logements diversifiés et de qualité
 - Diversifier le parc avec des petits collectifs ou maisons de ville
 - Offrir des espaces extérieurs, de jardins, suffisants pour les futures constructions

SAS FRANCONVILLE FOSSATI

Plus spécifiquement, force est en outre de rappeler que dans son avis du 3 mai 2024, Monsieur Le Préfet a émis un avis réservé au motif général suivant :

La production de logements locatifs sociaux est un enjeu fort pour votre commune. Avec un taux de 21,15 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2023, il lui manque actuellement 613 logements sociaux pour atteindre le taux légal de 25 %.

Le projet de PLU prévoit la production d'ici 2035 de 450 à 550 logements dont 135 à 165 logements sociaux sur 6 secteurs de projet couverts par des OAP et 300 logements complémentaires dont 90 logements sociaux dans un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Ces prévisions conduiraient à un taux de logements sociaux de la commune compris entre 21 et 22 %, inférieur au taux visé de 25 %. Je vous invite à augmenter la constructibilité dans les zones urbaines et la part sociale des programmes de logements de façon à atteindre les objectifs de la loi SRU, en tenant compte des possibilités suivantes.

et, en résumé, en raison d'une planification de logements locatifs sociaux, générée par la construction de « logements libres », qui – même à l'horizon 2035, soit dans plus de 10 ans – ne permettra toujours pas d'atteindre le taux minimal fixé en la matière par la loi « SRU » et ce, quand bien même ce projet d'aménagement global verrait-il le jour...

Force est ainsi d'admettre que le choix de cet outil que constitue le « PAPAG » n'est pas des plus adaptés, ou du moins des plus rapides, alors qu'à titre d'exemple, il est aujourd'hui possible d'associer à une zone ou à un secteur non pas un règlement écrit et/ou graphique mais uniquement une « OAP » dite « réglementaire » au titre de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ;

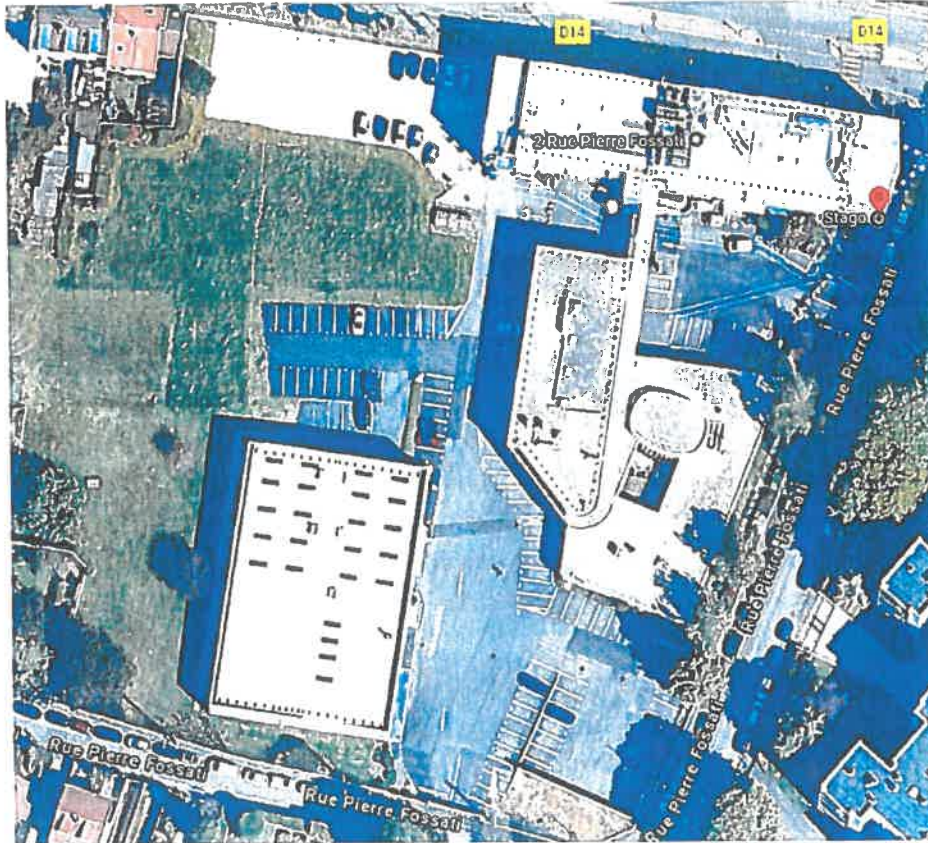
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

Un tel document, qui peut fixer de simples objectifs de programmation et d'aménagement, s'impose en effet dans un rapport de compatibilité qui constitue un facteur de « souplesse », lequel, au cas présent, aurait permis à la commune et à notre société (*dédiée, rappelons-le, à la requalification de ce terrain dont elle est propriétaire*) de poursuivre, sur cette base, le dialogue qu'elles avaient engagé en vue de la réalisation, à bien plus courte échéance, d'un projet de logements d'une ampleur significative.

SAS FRANCONVILLE FOSSATI

II.- A ce stade, il faut en outre préciser que le site « Stago » est dorénavant une friche – puisque l'entreprise éponyme qui l'occupait vient de quitter les lieux – constituée d'un terrain de 15 122 mètres carrés :



et de bâtiments désaffectés à destination initiale de bureaux et d'entrepôts, lesquels sont dans un état dégradé et présentent une qualité architecturale toute relative :

SAS FRANCONVILLE FOSSATI



Il s'ensuit tout d'abord que le classement d'une partie de ce site en zone « UA », qui correspond à la seule zone UA non sectorisée e, c ou m), et qui ne s'étend en outre pas au-delà du périmètre de ce

**SAS FRANCONVILLE FOSSATI : 50 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
SAS au capital de 40 000 € - RCS NANTERRE B 922 558 333**

SAS FRANCONVILLE FOSSATI

« PAPAG », n'a plus ni sens, ni objet au regard de l'affectation de cette zone que le projet de règlement présente comme :

ZONE UA

Cette zone regroupe les zones d'activités économiques et artisanales de la ville. Elle comprend trois sous-secteurs :

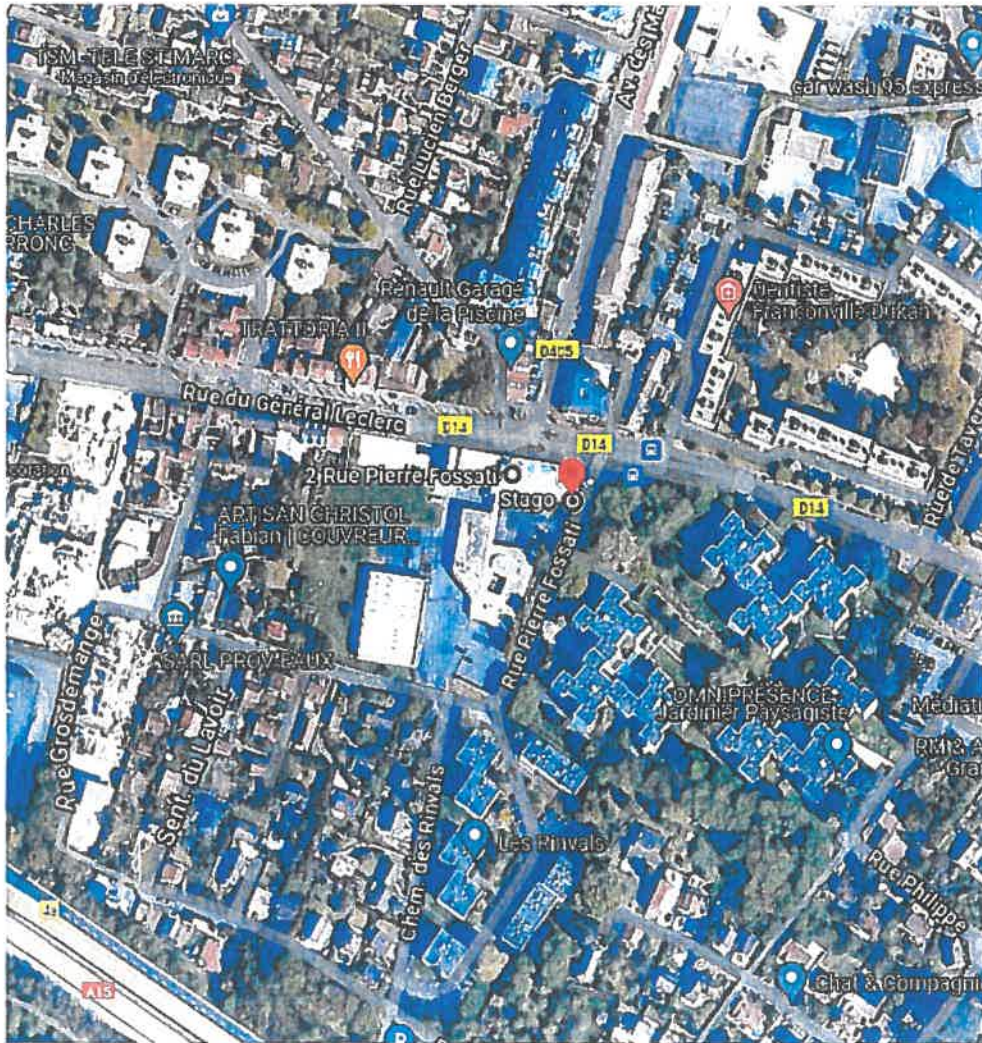
- UAe a pour vocation spécifique d'accueillir des activités mixtes et tertiaires hors commerces
- UAc a pour vocation d'accueillir plus spécifiquement des activités liées aux commerces.
- UAm a pour vocation d'accueillir des équipements et des activités

puisque cette zone « UA » qui est, par le « PAPAG », destiné à un futur projet global à dominante de logements, et n'accueille déjà plus aucune activité économique.

Mais il en résulte également que le gel d'un tel ensemble pendant cinq années va totalement à l'encontre de l'objectif de réemploi rapide des friches initié par une mission parlementaire dédiée (https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/micrfi/15b3811_rapport-information), lequel a été concrétisé par la Loi « Climat & Résilience » du 22 août 2021 ayant institué, à cet effet, un ensemble de dispositifs dérogatoires et incitatifs.

Or, par ailleurs, cette friche présente la singularité d'un îlot tertiaire inséré au sein d'un environnement à dominante résidentielle :

SAS FRANCONVILLE FOSSATI



Or, s'il est du propre intérêt de notre société de sécuriser le site – ce qui est fait – l'expérience prouve toutefois qu'il est impossible de lutter de façon pleinement efficace, pendant une telle durée, contre les diverses formes d'occupations ou d'utilisations illicites auxquelles est exposé un tel site, lesquelles peuvent être sources de nuisances, voire de dangers pour les habitants des constructions environnantes.

En résumé, non pas seulement pour ce qui nous concerne mais également au regard de l'intérêt général :

- le classement de la partie du site en zone « UA » n'a plus aucune raison d'être, et partant il serait plus cohérent qu'elle soit également classée en zone UPg (dont le règlement permet déjà le logement) à l'instar de l'autre partie du site, ce qui pourrait également participer à lever la réserve du Préfet qui dans l'avis précité préconisait également :

SAS FRANCONVILLE FOSSATI : 50 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
SAS au capital de 40 000 € RCS NANTERRE B 922 558 333

SAS FRANCONVILLE FOSSATI

Dans le secteur UPg couvert par un PAPAG, le projet de règlement limite la hauteur des constructions à 15 mètres alors que l'immeuble récent sur le terrain voisin s'élève à certains endroits jusqu'à R+5+comble soit 21 mètres comme le permet le PLU actuel. Le projet de règlement pourrait donc être revu sur ce sujet.

- le gel de ce site pendant une telle durée, et partant le choix de l'outil du « PAPAG », apparaissent à tous les égards parfaitement inappropriés.

Telles sont les observations qu'entend formuler notre société.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, Cher Monsieur, l'expression de ma vive et respectueuse considération.

Pour la SAS FRANCONVILLE FOSSATI

M Somsais

