



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par : Céline VAUTROT
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
Pôle Planification
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
réf : SUAD/PP/CV/2024 – 135
Lettre recommandée avec A.R.

Cergy, le 3 MAI 2024

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur le maire de Franconville
Hôtel de ville
11 rue de la Station
95130 FRANCONVILLE-LA-GARENNE

Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 25 janvier 2024

Le projet de PLU de Franconville, arrêté par le conseil municipal dans le cadre de la procédure de révision, a été réceptionné par mes services le 5 février 2024. Je vous communique l'avis de l'État sur ce projet qui devra être intégré au dossier versé à l'enquête publique, en application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme.

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.

1°) La constructibilité dans les secteurs de projet

Le long de la Chaussée Jules César, les zones UPa, UPb et UPc, couvertes par des OAP avec une programmation de logements, ont une superficie totale de 6 290 m². Ces zones auraient pu être plus étendues pour permettre la construction d'immeubles collectifs sur un linéaire continu le long de la Chaussée Jules César comme c'est le cas dans le PLU en vigueur.

Le projet de règlement limite les hauteurs des futures constructions à R+2+attique soit 12 mètres au faîtage dans les zones UPa et UPb et à R+2 soit 9 mètres au faîtage dans la zone UPc. Or, l'actuel PLU autorise des hauteurs de 15 mètres dans ces secteurs le long de la Chaussée Jules César. De plus, des immeubles récents voisins sont à R+3+comble soit 15 mètres au faîtage, notamment au sein de l'îlot entre la rue de la Station, la rue Hurteau et la Chaussée Jules César ou au 7 Chaussée Jules César. Le projet de règlement pourrait être revu pour permettre des hauteurs de 15 mètres en cohérence avec les constructions récentes et dans la continuité de l'actuel PLU.

À proximité immédiate de la gare, les zones UPe et UPf, couvertes par des OAP avec une programmation de logements, ont une superficie totale de 4 900 m². Les OAP préconisent, sur une grande partie des terrains, des hauteurs de R+2+attique ou R+3+attique soit de 12 ou 15 mètres au faîtage. Or, l'actuel PLU autorise des hauteurs de 18 mètres dans ces secteurs. Certains immeubles récents face à la gare ont une hauteur de R+4+comble soit 18 mètres au faîtage. Le projet de règlement et les OAP pourraient donc être revus pour permettre une hauteur de 18 mètres.

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.

Plus généralement, le rapport de présentation devrait justifier les évolutions du règlement dans les secteurs de projet par rapport aux règles qui y sont applicables en application de l'actuel PLU.

2°) Les limites et les règles de la zone UI à dominante d'habitat individuel

La zone UI couvre 166 hectares, soit près de 39 % des zones urbaines. Sa surface augmente de 6 hectares par rapport au PLU en vigueur. Le projet de PLU y restreint les possibilités de densification par rapport à l'actuel PLU. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière contre 30 % actuellement. Il est ajouté une règle limitant l'emprise au sol par bâtiment isolé à 120 m². Les hauteurs maximales sont fixées à 8 m au faîtage, contre 10 m actuellement. Les distances de retrait par rapport aux limites séparatives et les distances entre les constructions sur une même propriété augmentent. La superficie minimale conservée en pleine terre est fixée à 50 % de l'unité foncière contre 10 % actuellement.

Les limites de la zone UI et les règles de construction applicables pourraient être revues pour faciliter la construction de bâtiments collectifs, notamment autour de la gare ou aux abords de la Chaussée Jules César.

3°) La part de logements sociaux dans les programmes de logements

Le projet de PLU comporte des emplacements réservés pour des programmes de logements comportant 30 % de logements sociaux. Les pourcentages de logement sociaux pourraient être fixés à des valeurs supérieures à 40 % en fonction de la taille et du contexte de chaque emplacement réservé.

Par ailleurs, en dehors de ces emplacements réservés, le PLU pourrait fixer dans les zones urbaines, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, un pourcentage de logements sociaux d'au moins 30 % à respecter en cas de réalisation d'un programme de logements d'une certaine taille.

Je ne pourrai émettre un avis favorable sur le projet de PLU que si des modifications lui sont apportées afin de respecter les objectifs de la loi SRU, en prenant en compte les observations précédentes.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation du projet de PLU.

Le pas à franchir pour atteindre 25% de logements sociaux n'est pas immense. En termes de surfaces permises, il peut même donner lieu à des formes originales et utiles (personnels infirmiers, fonctionnaires, ...).
Copie : monsieur le sous-préfet d'Argenteuil

Le préfet,

Philippe Court
Philippe COURT