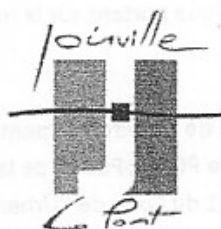
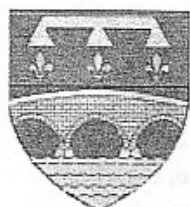


Département du Val de Marne 94

Tribunal Administratif de Melun

Ville de Joinville-le-Pont



Demande formulée par la ville de Joinville-le-Pont, à effet d'être autorisée, à modifier le Plan Local d'Urbanisme(PLU) (valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, applicable sur le territoire de la commune.

ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS du Commissaire Enquêteur DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Commissaire Enquêteur : Gérard DESSIER
Ordonnance n° E 09000147 / 77
Du Président du Tribunal Administratif de Melun

Délibérations du conseil Municipal des 19 décembre 2007 et
30 juin 2009

Arrêtés Municipaux en date du 24 septembre 2009 et
du 23 novembre 2009 prolongeant les délais de l'enquête

Prescrivant l'enquête publique

1- CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU POS/PLU

L'enquête a porté sur le préalable à une déclaration d'Utilité Publique applicable sur la ZAC des Hauts de Joinville à Joinville-le-Pont 94

Cette enquête est concomitante avec l'enquête publique portant sur la modification du PLU et notamment la zone UBa où est située la ZAC.

L'enquête publique relève du Chapitre I-II-II, du Code de l'Environnement de type « Bouchardeau », de la réglementation en matière de POS et PLU et de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) suivant les articles L-311-1 du Code de l'Urbanisme, L-123-3, L-300-2, L-311-1 et suivants, R-318-18, L-213-1 (Droit de Prémption), L-230-1 et suivants (Droit de Délaissement).

Les affichages légaux d'ouverture d'une enquête publique ont été faits dans la ville de Joinville-le-Pont, sur les panneaux d'affichage de la ville et par des insertions dans le journal quotidien « Le Parisien » dans son édition du Val de Marne, ainsi que dans « les Affiches Parisiennes et Départementales ».

L'enquête s'est déroulée sur une période de 62 jours consécutifs, du 19 octobre 2009 au 19 décembre 2009.

Le commissaire enquêteur a tenu des permanences le :

- ✦ Lundi 19 octobre, de 9h à 12h
- ✦ Samedi 07 novembre, de 9h à 12 h
- ✦ Mercredi 18 novembre, de 14 h à 17 h
- ✦ Samedi 28 novembre, de 9h à 12h

Le public s'est largement mobilisé, et la participation à cette enquête a été importante. Une réunion publique a été organisée afin de permettre les échanges entre le représentant du projet et les habitants de Joinville.

2- MOTIVATIONS

Le conseil Municipal a fixé, par délibération du 4 mai 2004, les objectifs de création de la ZAC des Hauts de Joinville.

Il s'agissait de consolider redynamiser et restructurer l'appareil commercial le long de la rue de Paris, d'encourager le développement de l'activité économique et des emplois, d'assurer une augmentation de l'offre de logements, d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement, de mettre en valeur et d'améliorer les espaces publics, de favoriser les liaisons douces entre la Marne et le bois de Vincennes ainsi qu'entre le quartier des Canadiens et celui des Hauts de Joinville.

Le périmètre de la ZAC est d'environ 5 hectares.

La surface hors œuvre des logements sera d'environ 32400 m² pour 510 logements, la résidence étudiante aura 2600 m², la surface hors œuvre des commerces sera d'environ 5000 m² comprenant l'implantation d'une moyenne surface commerciale de 2200 m².

Un espace vert public est prévu sur une surface de 3000 m².

Des équipements publics sont prévus : la reconstruction d'un gymnase existant sur le quartier, avec des salles polyvalentes, la construction d'une crèche de 34 lits.

Sous la place du 8 mai 1945, un parking public est prévu, le RDC étant conservé pour la tenue des marchés bihebdomadaires.

La ZAC est divisée en 5 îlots permettant une planification des travaux, avec l'année 2015 pour l'achèvement des travaux.

L'îlot A comprendra 1100 m² de commerces et 10190 m² de logements (170 appartements)

L'îlot B comportera 2800 m² de commerces et 8800 m² de logements (140 appartements)

L'îlot C comprendra 850 m² de commerces et 12700 m² de logements (200 appartements)

L'îlot D correspondra au parc urbain de 3000 m²

L'îlot E comportera 250 m² de services et 2600 m² de logements (résidence étudiante de 60 chambres).

Les bâtiments prévus sont en R+7 au maximum sur la rue de Paris ainsi que pour la résidence étudiante.

La population de Joinville est de 17177 (recensement de 2006) et devrait à l'occasion de ce projet augmenter d'environ 1000 personnes.

Le site de la ZAC se trouve dans un environnement urbanisé relativement dense (immeubles hauts notamment) comportant de nombreux logements sociaux.

Le quartier comprend aussi outre la Mairie, la poste, une crèche départementale, une école maternelle, un lycée professionnel, le centre de secours de la Brigade des sapeurs pompiers de Paris, une église, un garage municipal, un centre de la croix rouge, une CPAM, un gymnase.

Certains de ces équipements sont destinés à être déplacés : centre de secours, garage municipal.

La réalisation de la ZAC des Hauts de Joinville est l'occasion de rénover un bâti dégradé, d'accroître l'offre de logements et d'équipements publics, de redynamiser le commerce de proximité.

3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur l'intérêt public :

Le bien fondé d'un projet de rénovation urbaine n'est semble-t-il contesté par personne.

Le quartier vieillissant nécessite une intervention afin de le redynamiser.

Seules les modalités de cette rénovation structuration sont contestées.

Ces oppositions matérialisent deux conceptions différentes, l'une basée sur la densification du quartier, l'autre sur une urbanisation plus humaine.

L'appréciation de l'intérêt public doit s'analyser aussi au travers de l'ensemble des paramètres définissant le projet de la ZAC des Hauts de Joinville

Ce projet est moins ambitieux que le précédent, des équipements ont été supprimés : passerelle sur la marne pour relier les quartiers, maison des associations.

Au travers de ce projet les responsables municipaux ont voulu créer un quartier urbain dense. « *Une ville compacte et dense est une ville durable et moins polluante* »

La redynamisation du commerce de proximité est d'intérêt général, elle servira à l'ensemble des habitants, anciens et nouveaux.

Toutefois les équipements publics sont peu nombreux, puisque le gymnase ne sera qu'une reconstruction, celui-ci existant sur une autre parcelle. On peut d'ailleurs s'interroger sur l'adéquation du programme tel qu'annoncé, avec les dimensions de la parcelle sur laquelle il doit être implanté. Le terrain actuel est plus grand que la parcelle de la future implantation. Bien entendu la construction de plusieurs niveaux est possible, toutefois on peut craindre que la salle de gymnastique soit plus petite compte tenu des dimensions de la parcelle.

Il apparaît que le projet dans sa globalité est d'intérêt public.

Sur la prise d'intérêt privé :

Cette interrogation porte sur les bâtiments de l'îlot C, qui sont conservés.

Les opposants au projet ainsi que les responsables de la mairie reconnaissent que les bâtiments conservés : pharmacie, agence immobilière et agence de voyage sont des constructions ne présentant aucun intérêt architectural, qu'ils ne sont pas des éléments référents du passé et qu'ils seront difficilement intégrables aux nouveaux bâtiments.

Les responsables municipaux avancent le coût important de ces expropriations et en corolaire un bilan déficitaire pour cet îlot, toutefois il ne nous a pas été remis d'informations précises sur le coût prévisible des expropriations de ces parcelles.

Sur les deux parcelles concernées, le terrain du 36 rue de Paris (pharmacie) ne comporte qu'un bâtiment en R+1. La deuxième parcelle n° 34 rue de Paris comprend les deux commerces précités (agences de voyage et immobilière) ainsi qu'un immeuble en R+3 + combles abritant une quinzaine de logements. Cette dernière construction est côté rue assez fruste, avec une façade lisse sans intérêt architectural. A la place d'une expropriation classique du n° 36 rue de Paris, une dation pourrait être convenue, avec une implantation au RDC d'une des nouvelles constructions, permettant à cette officine de rester à proximité de son localisation actuelle et avoir une continuité d'activité.

Pour la propriété du 34 rue de Paris, soit les propriétaires ont la capacité à rénover l'immeuble en R+3+combles en contractualisant cette intervention auprès de la mairie et de l'aménageur, soit l'aménageur pourrait se substituer et réaliser cette rénovation après expropriation amiable ou judiciaire.

Le propriétaire actuel de la parcelle du 36 rue de Paris (pharmacie) est par ailleurs le Maire de la commune de Joinville-le-Pont et les propriétaires du 34 rue de Paris font parti du Conseil Municipal. Cela peut amener une certaine confusion et suspicion.

Monsieur le Maire Adjoint chargé de conduire ce projet a dénié toute volonté de la part de Monsieur le Maire de privilégier l'intérêt privé dans les choix faits sur ces deux parcelles. Dont acte.

La volonté des concepteurs du projet et des responsables municipaux est la « création d'un front urbain en ordre continu d'une grande qualité architecturale », « la réalisation de l'opération aura pour effet principal la substitution d'un bâti neuf et de valeur architecturale à un bâti hétérogène et dégradé. » (Dossier d'enquête pages 21 et 37)

Demander que cette volonté s'applique sur la parcelle du 36 rue de Paris paraît donc fondé. Pour la parcelle du 34 rue de Paris, une rénovation s'impose, elle devra être convenue et réalisée par les propriétaires ou par l'aménageur.

Sur la hauteur des bâtiments rue de Paris :

La hauteur maximale prévue dans les documents du dossier d'enquête a été fixée à 28,00m. Monsieur le Maire Adjoint dans sa réponse au commissaire enquêteur a annoncé que cette hauteur serait ramenée à 25,00 m. Le nombre de niveaux ne sera toutefois pas réduit, puisqu'un niveau habituel pour un logement est de 2,80 m y compris l'épaisseur d'un plancher. Le nombre de niveaux sera de 8 soit un R+7, avec une marge pour des RDC plus hauts, affectés à des espaces commerciaux.

La crainte qui s'est exprimée au travers des contributions des habitants est que les constructions implantées de part et d'autre de la rue de Paris donnent un effet canyon.

Il est souhaité par ces personnes d'une volumétrie plus basse, plus à l'échelle humaine.

Certes le dernier niveau prévu sera en retrait de l'alignement sur rue, atténuant la perception de la verticalité et la hauteur.

Ces bâtiments correspondent habituellement à des villes beaucoup plus importantes. Joinville est une ville plutôt petite (type ville de province), 17177 habitants, avec une image de cité humaine, hormis en quelques endroits, où des bâtiments hauts (hlm) ont été édifiés dans les dernières décennies. Il existe aussi rue de Paris des bâtiments anciens, hauts, R+3 à R+5.

Il aurait certainement été plus raisonnable de limiter à R+5 les bâtiments édifiés rue de Paris.

Sur la hauteur des constructions en limite de ZAC :

Cela concerne essentiellement les maisons de la villa Rousseau (îlot B). Ce sont des maisons de ville en R+1+ combles au maximum.

Les constructions nouvelles sont prévues en R+3, avec en interposition d'une voie de desserte interne à la ZAC et une bande d'espace vert prolongeant l'espace vert de l'îlot D.

Face à l'arrière de l'îlot A, des bâtiments en R+2 sont présents, occupés par un lycée professionnel.
Le raccordement des constructions du projet avec le tissu existant ne paraît pas poser de difficulté.

Sur la conservation du patrimoine architectural de la commune :

Parmi les objectifs des zones d'Aménagement Concerté, figure : *la sauvegarde ou la remise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti*. Cet objectif n'a pas été repris dans les objectifs de la ZAC des Hauts de Joinville.

Il reste, notamment rue de Paris peu de trace du passé architectural de la commune. Seule la maison dite Desprairies peut être assimilée au patrimoine de Joinville. Les propriétaires ont récemment signé un contrat avec un promoteur pour la vente de ce bien. Il est certain que ce promoteur, ne conserverait pas cette maison et ne conserverait pas la totalité de l'intégrité du jardin, pour réaliser un projet de promotion immobilière.

La conservation de la maison et de son jardin est donc peu probable, que ce soit par ce promoteur ou par l'intervention de l'aménageur de la ZAC.

Les autres traces du passé : ancienne gendarmerie et annexe de l'ancienne mairie, ont été soit démolies (gendarmerie) ou seront difficilement intégrables et inadaptées à une nouvelle utilisation (annexe mairie).

Cet aspect du projet n'appelle pas de remarques particulières.

Sur la création d'équipements publics :

Le gymnase n'est pas un équipement nouveau, puisqu'il est présent à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Toutefois des salles complémentaires ont été prévues à l'intérieur du nouveau bâtiment : salle de danse, salle d'haltérophilie, salle de tennis de table, à condition que ces activités ne soient pas accueillies dans la salle omnisport.

Le second équipement public prévu est une crèche de 34 lits.

Le précédent projet, avec un nombre plus faible de logements prévoyait la création d'une crèche de 60 lits.

Une estimation du nombre d'enfants qui devront être accueillis en maternelle et en classe primaire du fait de la création des logements nouveaux est faite en page 108 du complément d'étude d'impact. Ce sont 32 enfants de moins de trois ans et 40 de trois à cinq ans qui devraient normalement devoir trouver des places en crèche et en école maternelle.

D'après les statistiques de l'INSEE et du recensement le nombre d'habitants du Val de marne s'établit à 1 227 250 personnes comprenant 55030 enfants de 0 à 3 ans et 52456 enfants de 3 à 5 ans. En comparant ces chiffres avec la population nouvelle de

1000 habitants, nous devrions avoir 44 enfants de moins de 3 ans et 40 enfants de 3 à 5 ans.

Il apparait que le nombre de places prévues, en crèche, trop faible.

Si une crèche d'une trentaine de lits s'ouvre dans un autre quartier de Polangis, elle correspond aux besoins de la population de ce quartier et est par ailleurs une crèche associative. La mairie participe il est vrai à son budget de fonctionnement.

Quant à la crèche départementale située en bord de marne derrière la mairie, elle doit accueillir des enfants de l'ensemble des communes et pas seulement ceux de Joinville.

Le projet des Hauts de Joinville devrait prendre en compte ces besoins. Cet aspect appellera une réserve de la part du commissaire enquêteur.

Sur les besoins en matière de classes primaires et secondaires :

Le projet ne prévoit aucun agrandissement d'écoles existantes.

La population nouvelle générera des besoins en salle de classes supplémentaires.

Monsieur le Maire Adjoint dans sa réponse aux interrogations du commissaire enquêteur affirme que les écoles ont la capacité d'accueil nécessaire et que des extensions sont possibles dans les différentes structures.

Sur la résidence étudiante :

Il est prévu l'édification d'un immeuble en R+7 (îlot E) servant de signal à l'entrée de la rue de Paris.

Le bâti existant est en R+3b au maximum dans l'environnement proche de cet îlot.

Ce parti peut être acceptable, il semble toutefois que cette hauteur pourrait être plus faible sans nuire à l'impact visuel voulu.

Sur le parking public sous la place du 8 mai 1945 :

Ce parking est implanté loin de la zone de chalandise, son attrait sera de ce fait limité. Son financement sera assuré en totalité par la commune. Sa construction et sa gestion sera donnée à un organisme spécialisé. Des exemples proches (Saint Maur des Fossés, parking de la Varenne et de la Mairie) font douter de l'intérêt d'une telle société pour la gestion de cet ouvrage. Ces parkings sont vides, alors qu'ils sont directement implantés dans des stations de RER, ce qui ne sera pas le cas du parking de Joinville, implanté loin de la station RER.

Par ailleurs cet ouvrage devra tenir compte des carrières présentes sous cette place et qui renchérra son coût.

Sur la participation de l'aménageur :

Sur la crèche. La participation de l'aménageur sur cet équipement public se limitera au gros œuvre, l'aménagement restera à la charge de la mairie. La participation prévue dans la première convention était plus importante mais semble-t-il portait sur les travaux de gros œuvre et d'aménagement.

Il serait logique que la participation de l'aménageur soit revue à la hausse ; D'autant que le nombre de logements à augmenter, 1000 m² de shon supplémentaire et que dans le même temps des équipements ou travaux sur lesquels une participation de l'aménageur avait été prévue, ont été supprimés du projet : îlot G, passerelle sur la Marne.

La construction des bâtiments de la ZAC, nécessitera vraisemblablement le renforcement des réseaux d'eau et d'assainissement présents sous la rue de Paris. La mairie étudie actuellement l'importance de ces interventions. Pourtant la réponse de Monsieur le Maire Adjoint n'est pas claire, la participation de l'aménageur à ces travaux n'est pas évoquée. Il semble que seuls les travaux de VRD des bâtiments nouveaux seront à la charge de l'aménageur, pour le reste on peut en déduire que ce seront les habitants de Joinville qui devront assumer la charge des ces renforcements.

CONCLUSION :

C'est un projet très important pour la commune de Joinville et pour ses habitants, qui conditionnera pendant des décennies l'image de la ville et la qualité de vie pour ses résidents. La redynamisation du centre, avec des commerces plus nombreux et plus attractifs, la mise à disposition d'équipements publics adaptés aux besoins des utilisateurs, font que le projet paraît d'utilité publique.

Néanmoins, il est perfectible et pourrait être amélioré par plus de concertation et une écoute des demandes qui se sont exprimées lors de cette enquête.

Ce projet, dans sa présentation, ne paraît pas avoir de colonne vertébrale structurant le tissu urbain et les relations entre îlots. Par exemple, il est fait mention dans les documents de présentation du projet, d'un axe de circulation douce reliant le quartier des Canadiens à la Marne en passant par le cœur de la ZAC. Les documents graphiques ne traduisent pas cette idée.

Il ressort l'impression que l'on a surtout cherché à rentrer le maximum de surfaces constructibles dans le périmètre, somme toute réduite de la ZAC (environ 5 hectares).

Ainsi que l'a annoncé Monsieur le Maire Adjoint lors de la réunion publique, « *le projet peut encore être modifié* », il serait préférable d'améliorer, dans la concertation, ce projet.

Le projet au final paraît d'intérêt public, même si comme tous les projets, il est perfectible et donne l'impression que la limite de l'intérêt général, est sur certains aspects du projet, « approchée ».

En conséquence,

Le commissaire émet un avis favorable au projet de DUP, assorti
-de recommandations pour la diminution du nombre de niveaux des bâtiments sur la rue de Paris et pour la résidence étudiante de l'îlot E. La densité du projet paraît trop importante pour la commune.

- de conditions suspensives en ce qui concerne les bâtiments de l'îlot C,
 - Parcelle du 34 rue de Paris : rénovation des bâtiments soit par les propriétaires, soit par l'intervention de l'aménageur ;
 - Pour la parcelle du 36 rue de Paris, par expropriation et reconstruction d'immeuble par l'aménageur.
- de conditions suspensives en ce qui concerne la participation financière de l'aménageur qui devra être significativement augmentée.

(La surface SHON du projet a été augmentée entre les deux projets alors que la participation de l'aménageur dans le même temps a diminué.

La charge financière que les habitants de Joinville devront supporter, ne devra pas remettre en cause l'intérêt public de ce projet, alors que les équipements nouveaux utiles aux Joinvillais et aux futurs nouveaux résidents sont peu nombreux.)

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable assorti :

-de recommandations en ce qui concerne la hauteur des bâtiments et la densification de cette ZAC

-de conditions suspensives en ce qui concerne les bâtiments conservés de l'îlot C et la participation de l'aménageur.

Le commissaire-enquêteur : Gérard DESSIER
La Varenne Saint Hilaire, le 06 mars 2010

