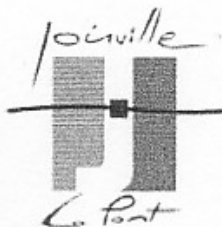
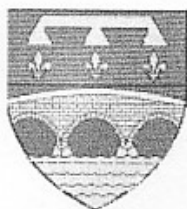


Département du Val de Marne 94
Tribunal Administratif de Melun
Ville de Joinville-le-Pont



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 Modification du PLU

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 la modification de la zone UB du PLU applicable sur la commune de Joinville-le-Pont 94

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 Préemption), 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. Les contributions ne portent, toutefois, que peu sur les modifications apportées au PLU. Une seule lettre, de M. Demenet apporte un éclairage sur les modifications du PLU. Il attire l'attention du commissaire enquêteur sur le nombre important de dérogations applicables dans la zone UB (espaces verts, emprise au sol, constructions en limites séparatives).

2- MOTIVATIONS

Les objectifs de la modification du PLU de la zone UB sont définis comme devant améliorer le cadre de vie du quartier de la ZAC des Hauts de Joinville, créer un front urbain continu rue de Paris, requalifier la place du 8 mai 1945, faciliter les circulations à l'intérieur de la zone, dynamiser le tissu commercial, créer un pôle de services publics, créer une crèche et d'ouvrir un parc urbain entre le lien piétonnier public et la rue Emile Moutier, assurer une augmentation de l'offre de logements diversifiés.

Pour ce faire, il est apparu le besoin d'apporter au règlement d'urbanisme, de la zone UB, des modifications permettant l'édification des divers bâtiments.

Ces modifications portent essentiellement sur les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, et enfin les règles concernant la SHON et le COS.

L'ensemble de ces modifications auront pour effet de densifier le quartier, par des constructions plus proches les unes des autres, et par une plus grande hauteur des bâtiments.

Ainsi la hauteur des bâtiments est fixée à 28 m avec mention sur le plan de masse de bâtiments en R+7.

La hauteur normale et habituelle d'un niveau est de 2,50 m auquel se rajoute l'épaisseur d'un plancher estimé à 30 cm, soit un total de 2,80 m.

En divisant la hauteur maximale autorisée : 28 m par 2,80m on trouve 10 niveaux.

Même en considérant que les RDC, occupés par des surfaces commerciales nécessitent, une hauteur plus importante que les niveaux affectés aux logements, cette hauteur maximale autorisée paraît trop importante.

En ce qui concerne les distances à respecter entre bâtiments établis sur des parcelles contiguës, l'espace fixé sera de 8 m. L'intimité entre logements en vis-à-vis sera difficile à préserver.

De même, la distance entre bâtiments établis sur une même propriété, est fixée à 8,00 m, avec un minimum de 2,50 m en l'absence de vues directes.

Cette distance de 8,00 m est très faible, l'intimité entre les logements sera difficile à préserver.

Les bâtiments seront très proches les uns des autres, les prescriptions des articles du PLU conduiront à une plus grande densité de construction, d'autant que le nombre de niveaux sera grand (R+7).

La rédaction de l'article UBa 9 permettra lui aussi une plus grande surface au sol construite, le rapport entre la surface du terrain et l'emprise n'étant pas réglementé.

L'impression qui ressort de ces modifications est une orientation de densification, qui paraît éloignée des caractéristiques du tissu urbain actuel et passé.

On peut s'interroger en rapprochant la nouvelle rédaction du PLU de la zone UBa, des orientations définies au travers du PADD et du rapport de présentation du projet.

Les choix qui avaient été retenus pour le PADD, sont :

- Retrouver une identité autour de la marne comme lieu de rencontre
- Maîtriser les déplacements
- Préserver et améliorer la qualité de l'environnement
- Mettre en valeur le patrimoine Joinvillais
- Redynamiser l'économie de la zone
- Accompagner l'évolution des lieux centralité et des territoires à reconquérir
- Préserver la mixité sociale et l'équilibre en terme d'habitat
- Impliquer l'ensemble des acteurs dans l'accomplissement du projet.

Il est dit dans le rapport de présentation que les modifications du PLU apportées à la zone UB, ne remettent pas en cause les objectifs du PADD, mais les conforte.

Toutefois en ce qui concerne, la préservation de la mixité sociale, la mise en valeur du patrimoine Joinvillais et sa préservation, ainsi que l'amélioration de la qualité environnementale, on peut s'interroger.

La qualité environnementale doit s'apprécier en termes de qualité de vie, d'espaces libres, de la qualité de jouissance des logements.

On peut craindre que ce volet environnemental ait été sacrifié face à la volonté d'augmenter le nombre de logements.

3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence : le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur les modifications apportées à la zone UB et UBa assorti toutefois de conditions suspensives en ce qui concerne la hauteur maximale des bâtiments qui devra être ramené de 28,00m à 25,00m.

Un avis favorable assorti de recommandations en ce qui concerne l'emprise au sol, les distances à respecter entre les bâtiments et le nombre de niveau qui sera inférieur au à R+7.

L'attention des responsables de la commune de Joinville -le-pont est attiré sur la qualité de vie des nouveaux habitants qui ne semble pas avoir été pris en compte lors de l'élaboration des modifications du PLU.

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable assorti :

- de conditions suspensives en ce qui concerne la hauteur des constructions sur la zone UBa notamment
- de recommandations en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions, le nombre de niveaux admissibles et les distances à respecter entre bâtiments sur une même parcelle où sur des parcelles contiguës.

Le commissaire-enquêteur : Gérard DESSIER

La Varenne Saint Hilaire, le 06 mars 2010

