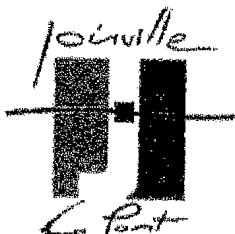
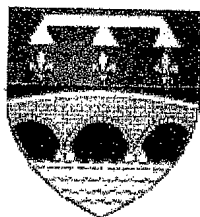


Département du Val de Marne 94  
Tribunal Administratif de Melun  
Ville de Joinville-le-Pont



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

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **AVIS du Commissaire Enquêteur Modification du PLU**

Commissaire Enquêteur : Gérard DESSIER  
Ordonnance n° E 10000002 / 77  
Du Président du Tribunal Administratif de Melun

Délibérations du conseil Municipal du 19 décembre 2007  
Arrêté Municipal en date du 19 Janvier 2010  
prescrivant l'enquête publique.

## I- CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

L'enquête a porté sur des modifications des articles, du PLU, des zones UZ et UH, 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 ». De même, la prolongation d'enquête décidée en cours d'enquête, a été annoncée dans les mêmes journaux ainsi que par affichage sur les panneaux municipaux.

L'enquête s'est déroulée sur une période de 60 jours consécutifs, du 15 février 2010 au 15 avril 2010 (enquête initiale du 15 février au 16 mars, prolongée jusqu'au 15 avril)

Le commissaire enquêteur a tenu des permanences le :

- ✚ Mercredi 17 février de 14 h à 17 h
- ✚ Samedi 27 février, de 9 h à 12 h
- ✚ Samedi 13 mars de 9 h à 12 h
- ✚ Samedi 10 avril, de 9 h à 12 h

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. Les contributions et les courriers reçus, ne concernent pratiquement que la suppression des places de stationnement existantes au RER de Joinville le pont.

Les quelques courriers et contributions qui portent sur les modifications apportées au PLU, M. WILLOT, Mme PASTRE, par exemple, sont axés essentiellement sur cette suppression de parkings, situés en zone UZ.

Les autres zones touchées ne semblent pas soulever de contradiction ou de rejet.

## 2- MOTIVATIONS

### 1 – Modifications apportées à la zone UZ :

Les modifications présentées n'ont d'autre but que de permettre la construction d'un immeuble de bureau sur un terrain situé derrière la station du RER de Joinville-le-Pont. Ces modifications portent sur les articles UZ 4, 6, 9, 10, 12.

Les règles d'implantation des bâtiments sont modifiées afin d'être possible par rapport aux voies privées, la hauteur des bâtiments permettra des constructions plus hautes, l'emprise au sol des constructions ne sera plus réglementée et limitée, la surface affectée aux stationnements sera réduite de 40% de la SHON à 25% de cette même SHON, le raccordement aux réseaux d'assainissement ne sera plus obligatoire puisque des solutions alternatives pourront être proposées.

Il est important d'analyser les conséquences qu'auront ces modifications sur la vie des Joinvillais, la circulation dans ce quartier et la protection environnementale. C'est pour cela, bien que la suppression du parking du RER ne soit pas mentionné dans les modifications, du PLU, présentées, il est important de comprendre les implications de ces modifications.

Ce projet de construction d'un immeuble de bureau est ancien, et le précédent projet prévoyait une SHON de 9 000 m<sup>2</sup>, la construction pouvant accueillir 600 personnes.

Le projet nouveau double la SHON admissible, et permettrait d'accueillir 1200 personnes à l'intérieur des bureaux.

Le doublement de la surface hors œuvre est sensée permettre l'installation du siège social d'une entreprise, ce qui serait impossible avec le premier projet, la surface serait trop faible, d'après les responsables municipaux.

Sur cette parcelle, un parc de stationnement ouvert au public est présent. 200 places permettent aux Joinvillais et aux habitants des communes limitrophes, de garer leur véhicule pour se rendre à Paris. Ces places sont payantes.

Le projet actuel, ne permettra pas la mise à disposition de places ouvertes au public même payantes. Le nombre de places créées sera avec la nouvelle rédaction de l'article UZ 12 de 183 emplacements. Avec l'ancienne rédaction ce nombre serait de 283 places.

On comprend ainsi que le projet ne permettra pas la mise à disposition de places publiques.

Reste à espérer que les utilisateurs de l'immeuble, utiliseront très prioritairement le RER A pour se rendre à leur travail.

Une convention entre la mairie de Paris et celle de Joinville, limite la circulation automobile dans le bois de Vincennes et l'application de cette convention fera que le nombre de places de stationnement soit limité et ceci afin de réduire la circulation des véhicules.

On peut noter qu'actuellement, le parking a une capacité de 217 places.

Le courrier de la mairie de Paris du 25 janvier, et qui concerne le projet « des Hauts de Joinville » mentionne la création de places de parkings pour les logements créés dans cette ZAC et le respect des engagements pris.

Il ne semble pas anormal que soit associé aux 210 logements, environ 300 places si on accepte le calcul de la mairie de Paris (1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON) et qui plus est le standard obligatoire pour Paris.

On peut penser que les véhicules des résidents de cette ZAC n'auront pas de besoins en stationnements proches du RER, et ne créeront pas un accroissement de la circulation vers le bois de Vincennes.

Les nouveaux habitants devraient très majoritairement utiliser le RER A pour se rendre à Paris.

Par contre, les occupants futurs de l'immeuble de bureau devraient être 1200. Seules 183 places seront créées avec la nouvelle rédaction de l'article UZ 12, soit une place pour un peu plus de 6 occupants.

On peut espérer qu'une partie de ces occupants utiliseront le RER A pour se rendre dans ces bureaux. On peut aussi craindre que nombre de ces occupants en provenance des villes de banlieue proches ou lointaines n'utiliseront pas les transports en commun. Ces personnes utiliseront leur véhicule pour se rendre à leur lieu de travail (siège social d'une entreprise). Les occupants en provenance de la ville de Paris utiliseront eux massivement le RER A, la saturation de ce moyen de transport ne l'est que dans le sens banlieue vers Paris. Il apparaît que le nombre de place prévu est trop faible. Le stationnement sera un vrai problème pour cette société mais aussi pour la commune de Joinville. Et par ailleurs la réduction de la circulation automobile sera plus qu'hypothétique.

Les responsables municipaux, pensent que supprimer le parking du RER, incitera les usagers à utiliser les transports en commun existants ou à privilégier les déplacements doux.

Cette volonté s'appuie sur les objectifs du Grenelle de l'environnement, afin de réduire la circulation des véhicules particuliers.

Pour les opposants à la fermeture, le parking est vital pour les personnes qui vivent dans les quartiers peu ou mal desservis tel que Polangis par exemple. Ce parking permettait majoritairement aux Joinvillais, d'utiliser le RER A.

Cette suppression aurait pour conséquence un accroissement du trafic vers la capitale, notamment dans le bois de Vincennes.

En l'absence de desserte par des lignes de transport en commun, il paraît nécessaire que les habitants de ces différents quartiers puissent bénéficier d'un parking proche de la station du RER.

Néanmoins, ce problème de parking n'apparaît pas dans les modifications du PLU. Il est toutefois en filigrane de ces modifications.

Afin de ne pas bloquer le projet, un avis favorable sera émis, assorti toutefois de recommandations afin qu'un parking public soit mis à disposition des Joinvillais dans le cadre du projet de construction d'un immeuble de bureau à la station du RER.

Parmi les modifications proposées, celle concernant l'article UZ 4 est importante.

Il s'agit de permettre le non raccordement aux réseaux d'assainissement des nouveaux bâtiments, en utilisant des solutions alternatives.

Ces solutions ne sont pas décrites et par ailleurs cette rédaction est en contradiction avec le règlement sanitaire départemental qui oblige le raccordement sur les réseaux d'assainissement.

Ce problème est important, les responsables municipaux en ont convenu puisque dans la réponse qui a été faite au commissaire enquêteur, ils acceptent que cet article ne soit pas modifié.

Une autre parcelle, située dans une nouvelle zone UZ b est concernée par les modifications du PLU.

Il s'agit d'un terrain situé à côté de l'usine des eaux.

Ce terrain a déjà fait l'objet de projet dans le passé, avec l'implantation des services de secours. Ce projet a été abandonné.

Les responsables municipaux souhaitent permettre la réutilisation de ce terrain.

Les modifications particulières de cette zone portent sur les articles UZ 9 emprise au sol de constructions, UZ 10 hauteur maximale des constructions, les autres modifications apportées aux autres articles de la zone UZ porteront aussi sur le secteur UZ b, UZ 4 conditions de desserte des terrains (assainissement), UZ 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, UZ 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, UZ 12 stationnement, et accessoirement les articles UZ 13.

## 2 - Modifications apportées à la zone UH :

Cette zone UH correspond à l'ancien site cinématographique Pathé. Ce site comporte des bâtiments dont certains ont été rénovés et des constructions anciennes qui nécessitent des travaux de démolition et reconstruction.

L'affectation des bâtiments ne sera pas modifiée, les nouvelles constructions accueilleront des bureaux et activités.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devraient pas être très différentes de celle des bâtiments existants.

Le bâti industriel de ce site est protégé par une zone de plan de masse. Le gabarit des nouvelles constructions serait comparable à celui des bâtiments existants.

Si ce gabarit est comparable il n'est pas identique, on peut craindre que la hauteur des bâtiments futurs soit plus importante.

Il est à noter que les articles définissant les possibilités de construction de la zone UH ne sont pas modifiés, le règlement applicable sera celui approuvé le 19 décembre 2007, seul le plan de masse est rectifié.

La proposition faite par plusieurs personnes de préserver les plantations existantes sur le terrain et de créer un cheminement piéton vers le bassin de fuite de l'usine des eaux paraît intéressante.

Les responsables municipaux pourraient étudier la validité de ce projet.

### 3 – Corrections de fautes de frappe ou de syntaxe en zone UZ :

Ces rectifications sont mineures et ne modifient pas la portée ou l'interprétation des articles concernés.

Sont concernées les articles UZ 2, 8, 11, 12, 13.

Ces modifications n'appellent pas de remarque.

### 4 – liste des emplacements réservés au PLU :

Un terrain appartenant à un propriétaire privé est utilisé par le public, comme parc de stationnement, notamment lors de la tenue des marchés forains rue Gallieni, bihebdomadaires.

Le propriétaire a laissé à la commune l'usage de cette parcelle de 598 m<sup>2</sup>.

L'inscription sur la liste des emplacements réservés permettra de pérenniser l'usage qui en est fait.

Cette inscription n'appelle pas d'observation particulière.

### 3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au vue du dossier de présentation, des réponses apportées par la mairie aux questions du commissaire enquêteur, des observations portées sur les registres d'enquête et les courriers qui ont été envoyés en mairie ou chez le commissaire enquêteur, l'avis suivant est rendu :

Zone UZ a et UZ b :

Article UZ 4 assainissement :

Les responsables municipaux ont convenu que les solutions alternatives comme un réseau d'assainissement non collectif paraissent problématiques. Par ailleurs le règlement sanitaire départemental du Val de marne précise :

Les communes sont soumises à une obligation de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales définis dans un cadre juridique précis.

La loi sur l'eau du 3 juin 1992, ses décrets d'application, particulièrement celui du 3 juin 1994.

- *le code général des communes*
- *le code de l'urbanisme*
- *le code de la santé publique (articles L 33 - L 34 - L 35)*
- *le règlement sanitaire départemental du Val-de-Marne*

Il apparait une convergence de vue et d'objectif, aussi le commissaire enquêteur émettra un avis favorable assorti de conditions expresses : **Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'assainissement, eau usées, eau vannes, eaux pluviales, eau potable, zones UZa et UZb.**

Il est demandé que la dernière partie de la nouvelle rédaction soit supprimée :  
«... *sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas une solution alternative sera mise en place.* »

Article UZ 12 aires de stationnement :

La suppression du parc public, payant, existant à la station du RER de Joinville-le-Pont sera pénalisant pour les habitants des quartiers mal desservis par des lignes de transport en commun et /ou éloignés de la gare et qui ne pourront utiliser des modes de déplacement doux (marche à pieds, vélos) de part leur condition telle que les personnes âgées ou les familles avec des enfants en bas âge.

Un parc de stationnement associé à une station de RER, permet de limiter l'usage de la voiture, pour les habitants de Joinville voir des quartiers proches des villes limitrophes.

Par ailleurs, le souhait de limiter l'utilisation des véhicules particuliers pour les déplacements et le respect des engagements pris par la municipalité envers la mairie de Paris est compréhensible.

Il semble possible de concilier ces différents souhaits, le projet de construction d'un immeuble de bureaux pourrait comporter un parc ouvert au public ayant une entrée et une sortie sur l'ancienne RN 4 rue Jean Mermoz, n'apportant aucun trafic supplémentaire dans le bois de Vincennes.

Le parc de stationnement lié aux bureaux, pourrait avoir une entrée et une sortie indépendantes de celles du parc public, donnant sur le bois de Vincennes. Ou inversement.

**Un avis favorable à cette modification sera rendu assorti de recommandation, afin que des emplacements de stationnement (payants ou gratuits), soient mis à la disposition du public dans l'emprise du terrain sur lequel le projet d'édification d'un immeuble de bureau est prévu. D'autant que la suppression, de la taxe PLD, votée par le Conseil Municipal, devrait participer à l'économie du projet du parc public ainsi que le très fort accroissement de la surface constructible rendu possible par les modifications du PLU, consentis par les responsables municipaux au promoteur.**

**Ces stationnements seront utiles à la collectivité Joinvillaise.**

Le nombre de places ainsi mises à disposition pourrait être limité, après comptage des véhicules provenant de la commune, utilisant le parc actuel et en concertation avec les Joinvillais.

Sur les autres modifications du PLU des zones UZ et UH, ainsi que les rectifications orthographique et de syntaxe apportées à certains articles de la zone UZ, et l'inscription sur la liste des emplacements réservés du terrain cadastré P n°37, **l'avis sera favorable.**

Un avis favorable assorti de recommandation sera rendu en ce qui concerne le terrain situé à côté de l'usine des eaux afin que soit étudié la faisabilité d'une liaison douce piétonne et cycliste vers le bassin de fuite et la liaison avec des équipements identiques des bords de marne.

A remarquer toutefois que la qualité architecturale peut de la même façon s'exprimer sur un terrain non orthogonal que sur un terrain parfaitement rectangulaire ou carré. Cette observation concerne le site industriel « Pathé ». Il est vraisemblable que l'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments reconstruits, et l'orthogonalité souhaitée de ces constructions ne puissent pas leur source que dans la recherche de la qualité architecturale.

En conséquence :



Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur les modifications proposées,

- assorti de conditions expresses concernant le raccordement aux réseaux d'assainissement,
- assorti de recommandation en ce qui concerne le projet de construction d'un immeuble de bureau sur un terrain situé derrière la station du RER de Joinville,
- assorti de recommandation en ce qui concerne la préservation des places publiques de stationnement au RER.

Pour les autres modifications, l'avis sera favorable.

Le commissaire-enquêteur / Gérard DESSIER  
La Varenne Saint Hilaire, le 12 mai 2010

