

Département du Val - de – Marne
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS EST MARNE ET BOIS
Commune de Joinville-le-Pont

ENQUETE PUBLIQUE

sur la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme

RAPPORT
du commissaire enquêteur

Enquête du 25 avril au 25 mai 2022

commissaire enquêteur : Bernard PANET

Sommaire

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE	4
1. 1. GENERALITES	4
1. 2. OBJET DE L'ENQUETE.....	4
1. 3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	4
1. 4. DECISIONS ADMINISTRATIVES	4
1. 5. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
1. 6. MODALITES DE L'ENQUETE	5
1. 7. DETAILS DE LA PUBLICITE ET DE L'INFORMATION	5
1.8. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	5
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2. 1. RENCONTRE AVEC L'ETABLISSEMENT ET LA COMMUNE	6
2. 2. REUNION PUBLIQUE	6
2. 3. PERMANENCES.....	6
2. 4. RECUEIL DES DOCUMENTS	6
3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	7
3. 1. PROCEDURE.....	7
3. 2. NOTICE EXPLICATIVE.....	7
3. 3. PIECES MODIFIEES.....	7
3. 4. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
5. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	15
6. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE	15
6. 1. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	15
6. 2. REPOSE DE LA COMMUNE.....	16
6. 3. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	16
7. EXAMEN DE LA PROCEDURE	16
8. CONCLUSION GENERALE	16

ANNEXES

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2– Réponse de l'Établissement Public Territorial au PVS

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1 Généralités

La commune de Joinville-le-Pont (20 000 habitants environ), est située à l'est de Paris à environ 4,5 kms du boulevard périphérique, et jouxte le Bois de Vincennes.

Son territoire est géré par l'Etablissement du Grand Paris Est Marne et Bois (13 communes, plus de 500 000 habitants).

Très bien desservie en infrastructures, son positionnement privilégié lui donne de nombreux atouts, mais amène aussi des pressions urbaines que la commune doit maîtriser tout en respectant les impératifs territoriaux et régionaux.

1.2 Objet de l'enquête

La commune dispose d'un PLU depuis 2007, modifié plusieurs fois, révisé en 2019, mis à jour en 2020, et les applications de celui-ci ont mis en évidence le besoin d'ajuster ou clarifier certains points (adaptations mineures).

La commune a été rattachée à l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois en 2016, et c'est la première modification de son PLU depuis cette date.

Le président de l'établissement public territorial a décidé d'engager une modification portant sur :

- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OPA) n°3 « délaissés de l'A4/A86 » ;
- des évolutions réglementaires sur le secteur Galliéni (réduction du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), ajustements réglementaires (zones UAa, UAa - prise en compte de la concertation) ;
- des modifications du règlement écrit ;
- des modifications du règlement graphique.

1.3 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique obligatoire, se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques, les documents d'urbanisme, et plus particulièrement les articles concernant la procédure de modification de droit commun avec enquête publique (L143-41 du code de l'Urbanisme).

1.4 Décisions administratives

La décision de la modification a été prise par l'Etablissement Public Territorial le 11 janvier 2022).

1.5 Nomination du commissaire enquêteur

Pour donner suite à la demande de l'Etablissement Public Territorial enregistrée en date du 28 janvier 2022, le Tribunal Administratif de Melun a désigné le 1 février 2022 M.

Bernard PANET pour conduire l'enquête publique ayant pour objet : « *la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joinville-le-Pont* ».

1.6 Modalités de l'enquête

Après concertation (commissaire enquêteur, établissement territorial, commune), le président de l'Etablissement Territorial a pris le 31 mars 2022 un arrêté précisant les modalités pratiques de l'enquête :

- dates et durée : du 25 avril 2022 au 25 mai 2022 inclus (31 jours consécutifs)
 - Objet du projet de modification ;
 - Désignation du commissaire enquêteur ;
 - Consultation du dossier : mairie de Joinville-le-Pont, site internet ;
 - Observations du public : registre, internet.
-
- permanences du commissaire enquêteur :
 - mercredi 27 avril 2022 de 14h à 17h ;
 - samedi 14 mai 2022 de 9h à 12h ;
 - mercredi 25 mai 2022 de 14h à 17h.
 - publicité (presse, affichage, internet) ;
 - modalités administratives habituelles.

1.7 Détails de la publicité et de l'information

Les parutions dans la presse ont eu lieu :

- dans « Le Parisien » :
 - le 8 avril 2022
 - le 28 avril 2022
- dans « 94citoyens.com » service de presse en ligne :
 - le 8 avril 2022
 - le 28 avril 2022

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune.

Elle a aussi été annoncée dans MAG'ZINE, le magazine de la ville, n° 309 d'avril 2022.

1.8 Documents mis à la disposition du public

Le public pouvait consulter les documents d'enquête publique en mairie de Joinville-le-Pont aux heures habituelles d'ouverture au public ainsi que sur internet, ainsi présentés :

- 1) registre d'enquête publique
- 2) Dossier d'enquête publique :
 - arrêtés de l'établissement territorial (décision et enquête proprement dite) ;
 - Notice explicative
 - Pièces modifiées : règlement modifié, annexe patrimoine, plan de zonage modifié, orientation d'aménagement et de programmation ;

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Rencontres avec l'établissement et la commune

Le 15 février 2022, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Joinville-le-Pont Mme Duchamp, chef de projet à la direction de l'urbanisme EPT Paris Est Marne et Bois, M. Leroy directeur général des services (Joinville-le-Pont), Mme Gillig responsable du service Urbanisme (Joinville-le-Pont) chargée du dossier.

Les intervenants ont exposé au commissaire enquêteur les points de la modification envisagée, les enjeux correspondants, les raisons des ajustements prévus.

Les modalités pratiques de l'enquête ont été mises au point.

Le même jour, accompagné de Mme Gillig et de Mme Duchamp, le commissaire enquêteur a visité les endroits de la commune intéressés par les modifications.

Une autre réunion pour préciser une modification projetée (à la demande de la commune) a eu lieu en mairie entre le commissaire enquêteur, M.Leroy et Mme Gillig le 13 mai 2022.

2.2. Réunion publique

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une telle réunion, et n'a reçu aucune demande dans ce sens.

2.3 Permanences

Trois permanences étaient prévues par l'arrêté territorial en mairie de Joinville-le-Pont ; le commissaire indisposé (COVID) n'a pas pu assurer la première de celles-ci. Les deux autres ont eu lieu aux jours et heures prévus dans un bureau dédié à cet effet au rez-de-chaussée de la mairie, et se sont déroulées sans incident.

2.4 Recueil des documents

Le commissaire enquêteur a recueilli lui-même le registre et le dossier d'enquête en mairie à la fin de la dernière permanence, qui était également la fin de l'enquête.

3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier réglementaire « Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Joinville-le-Pont » mis à la disposition du public, se composait de la façon suivante :

3.1 Procédure

- *Arrêté de M. le président de l'Etablissement Public territorial prescrivant l'enquête ;*
- *Arrêté de M. le président de l'Etablissement Public territorial décidant la modification ;*
- *Publicité : parutions dans la presse, annonce dans Citoyens.Com ;*
- *Avis reçus des Personnes Publiques Associées (PPA) : MRAe, Sage Marne/Confluence, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, SEDIF, SGP, Chambre d'agriculture de la région IdF, Grand Paris Se Avenir, département du Val-de-Marne, ville de Saint-Maur-des-Fossés, IGC ;*

3.2. Notice explicative

Document de 32 pages avec le plan suivant :

- *Introduction*
- *Coordonnées du MO*
- *Cadre juridique*
- *Déroulement de la procédure*
- *Présentation et justification des évolution envisagées*
- *Description des modifications*

3.3. Pièces modifiées

Plusieurs éléments :

- *Règlement modifié*
- *OAP n° 3*
- *Plan modifié*
- *Plan actuel*
- *Annexe patrimoine*

3.4. Commentaires du commissaire enquêteur

S'agissant d'un dossier de modification, le dossier mis à la disposition du public reste un dossier relativement simple mais sans vraiment être succinct. Il était assez bien présenté, de bonne qualité physique, clair, et permettait de s'informer correctement : en particulier, la notice explicative et le règlement faisaient apparaître en rouge les parties modifiées permettant ainsi de voir les changements et les ajustements proposés.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'ensemble des observations en mairie, par courrier, et internet, est de 34 participations, dont certaines redoublées.

REGISTRE EN MAIRIE

4.1 Mme BENNY PHILIPPOT, a déposé la copie d'une lettre écrite à « M. le maire et Conseiller général », accompagnée d'une note du 9 janvier 2021 – elle a appelé l'attention du maire sur le fait que Logirep voulait construire sur une parcelle jardin d'enfant de la résidence qu'elle représente – (Collectif Viaduc/Soutien aux locataires) – le maire s'est engagé (courrier) à réserver cette parcelle en jardin d'enfant – pense que la modification du PLU est le moment pour avoir une réponse favorable confirmée ;

La note du 9 janvier 2021, qui semble adressée aux membres du collectif, reprend les actions faites pour demander à M. le maire de mettre fin au projet Logirep : densification du quartier, HLM suffisants, entretien avec le maire, abandon du soutien municipal au projet, engagement de M. le maire lors de la prochaine révision du PLUI de mettre en « site protégé ».

4.2 M. J. DESPRAIRIES, forme juridique respectée, mais esprit réel de façade (comme d'habitude, les observations du public ne seront pas prises en compte) – présence d'un registre de concertation à côté du registre public (observations facilement mises au panier) – expérience de plus de 60 ans des fausses enquêtes publiques et de leur résultat – concertation aurait dû être présentée au CM avec débats (EPT est à distance) – volonté de bétonnisation de Joinville, accentuation de son caractère « ville-dortoir » (augmentation des hauteurs, changements de zones, exemple UC >UB angle de la rue de Paris/Kennedy/Molette) – (NB : quartier dégradé, fissures, travaux, démolitions ...) - il y a une forme de protection du patrimoine bâti : ajout du 45 rue de Paris (ancien couvent des sœurs des pauvres – mais les protections ne résistent pas longtemps devant les réalités (destruction des bâtiments Essilor en principe protégés (église St Nicolas) : « petites manœuvres » - de même, crimes contre l'environnement dans la ZAC des Hauts de Joinville (30 rue de Paris) : destruction d'un parc de 1888m² avec arbres centenaires, n'avait pas besoin d'une reconnaissance officielle – idem bâtiment Nicolas dans la ZAC, « remarquable », mais voir la suite...Autre exemple, l'exclusion de la zone active de la ZAC de certains bâtiments de la zone C2 (cf. avis du CE de l'enquête publique, avis des joinvillais, protection accordée, pour aboutir à « *cette minable opération d'urbanisme en cours avec le même promoteur* ».

Impression de poudre aux yeux, perspective de juteuses opérations au détriment des joinvillais, pilotées par un organisme lointain en dehors des réalités locales. Tout est décidé d'avance.

4.3 M. J. DAUPHIN a pris connaissance du zonage avec attention dans le secteur de la résidence du Viaduc (rue des Ecoles, square des Ecoles) – surpris de voir l'espace attenant aux ensemble HLM (Logirep) conserver le même zonage sans exception particulière – cet

espace devait accueillir un nouvel ensemble social – suite aux réactions des habitants (résidence du Viaduc, riverains du square des Ecoles) satisfaits de voir retirer ce projet – pourquoi ne pas rationaliser cette décision par un emplacement réservé ou par un zonage spécifique (comme sur square Parc du Parangon – espace vert) ?

4.4 ANONYME, remarque que l’affichage administratif réglementaire n’est pas apposé sur les panneaux à proximité de la mairie.

4.5 M. M. MAUCET, a lu avec attention les modifications proposées, est pour la modification permettant de transformer l’avenue Galliéni pour qu’elle devienne un boulevard urbain avec une harmonie dans les constructions – mais il faut pacifier la circulation sur l’avenue – approuve les hauteurs de 2,70 m pour les logements en étage – quid des RDC ?

4.6 ASSOCIATION SEPQM, (Association pour la Sauvegarde de l’Environnement de Polangis et du Quai de la Marne), par son président, M. M. Rioussset – association qui existe depuis 45 ans - UA 7.1.1, il faudra vérifier pour chaque PC que la distance entre l’arrière des immeubles projetés et les limites séparatives avec les riverains de l’avenue Jamin soient bien respectées (nuisances sonores et visuelles) – UE 4.4.5 (UE), approuve la création d’une zone de retrait de 8m (si division), mais réserve sur la mention « hors annexes » - l’ASEP conteste toujours fortement la prise en compte des toitures-terrasses végétalisées dans le pourcentage des EV obligatoires (si végétaux dépérissent ne seront pas remplacés), ne correspond pas du tout au quartier de Polangis (pavillons), le béton dénature le quartier demande l’interdiction des bâtiments en cube dans le quartier – approuve le passage de UE en N (Petit bras de Polangis) – UE 4.2.5 (UE), même remarque.

4.7 M. PASCAL, zone UA avenue Galliéni, les maisons, immeubles (- de 3 étages) constituent un ensemble de taille humaine (Joinville agréable à vivre), doivent être conservés en l’état – de même, les immeubles viables jusqu’en 2060 en briques rouges (réfractaires, cf. environnement) rue J. Mermoz, quais Brossolette-Chapsal, rue E. Moutier doivent être conservés en l’état.

4.8 Mme LANGOT, cette modification = toilettage seulement – AOP sur les délaissés A4/A86 toujours aussi laconique (description des modifications) – rue de Paris, ajustements plus lourds de conséquence (rue de Paris au droit du 35/41, avenues Molette et Kennedy), en les intégrant dans la zone UB (donc immeubles collectifs, conforme au SDRIF) – amènera une transformation radicale du secteur déjà livré à Cogedim – terrains communaux et départementaux ...(crèche Brossolette, 4400 m² de SHON, 120 logements) – disparition des dernières opportunités foncières en cœur de ville (verdure, niches écologiques), Marne – Joinville se transforme, population augmente, densification meilleure que l’étalement urbain, mais il faut rester mesuré et préserver un cadre de vie agréable et des « respirations » - partage l’inquiétude des habitants et riverains des immeubles E. Voisin, sur l’avenir du terrain de jeux qui les jouxte – il faut une concertation continue avec les joinvillais, avec une information claire et complète, quelques lignes dans le BM ne suffisent pas (dans lequel il y a les images promotionnelles des

documents réglementaires restent abscons pour beaucoup – restons vigilants à l'évolution de nos lieux de vie, précieux pour chacun et pour tous.

4.9 ASSOCIATION SACERDOS, porte la même lettre que celle envoyée par internet (*cf.* observation n°18) et précise : surpris du classement récent, concomitant au refus du PC, alors que l'important travail de repérage par la commune en 2007, vérifié et actualisé en 2018, ne mentionnait alors à aucun moment notre propriété – prêts à modifier la demande de PC en fonction des éléments qui seraient notifiés.

4.10 Mme C. PITOT-LEROY, apporte la même lettre que l'observation faite sur internet. (*cf.* n° 34)

4.11 JOINVILLE ECOLOGIE, apporte la même lettre que l'observation faite sur internet (*cf.* n° 32).

4.12 lettre RAR de l'**association SACERDOS**, même texte que l'observation 9.

REGISTRE INTERNET

4.13 (1) M. J. F. CLAIR a déposé une remarque de 4 pages avec photographies et plans, dans laquelle il reprend les dispositions réglementaires de la zone UH (secteur des activités cinématographiques), la base de données Géorisques BASIAS, et pense qu'il faut rappeler les consignes pour dépolluer.

Concernant la zone UH 4 il fait remarquer que le paragraphe concernant les terrasses et balcons (inchangé) ne semble pas respecté, en particulier pour le PC n° 09404209N1019 – ce paragraphe doit être renforcé (particulièrement concernant la rue Hugédé et l'allée du Pont Olin – il est nécessaire de faire des vérifications (service Urbanisme), et demander la mise en conformité – idem pour le 4.1.2 concernant les EICPS.

La hauteur des constructions a été augmentée (UH 6) : densification programmée, abattage des arbres remarquables (cèdre et platane centenaire) ; ne trouve pas la valeur du point de référence permettant de calculer les hauteurs exprimées par rapport au NGF.

9.1 : les zones d'implantation ne tiennent pas compte des surfaces arborées – demande que les grands arbres soient protégés, et les capacités de stationnement maintenues en l'état. Pas envisageable d'avoir des nuisances supplémentaires dues au défaut de stationnement (rue Hugédé et quartier sursaturés).

9.2 : en contradiction avec le plan masse, surface au sol ne correspondant pas à l'emprise au sol des bâtiments existants – peut-être faut-il modifier le plan (cohérence avec le sous-article).

UH 7 : hauteurs augmentées, nuisances nouvelles (densification) – revenir au PLU de 2019 (respect des gabarits des bâtiments existants).

UH 8 : pas d'évolution par rapport à 2019 – demande des modifications (Réseaux et installations techniques, 8.3.2 Intégration d'éléments techniques) : bruit, vibrations (résidence La Plage) – ajouter deux contraintes sonores et vibratoires (bien-être des riverains) - <35 dbA de 22h à 6h.

UH 9 : (inchangé), en contradiction avec les articles précédents : ce paragraphe doit protéger l'existant et supplanter les autres articles.

UH 10 : ratio surface /voiture insuffisant (zone UH) – un bureau occupe 4 à 6 m², une personne : dans un « open-space » de 80 m², on peut estimer 8 personnes – demande que chaque emploi tertiaire soit pourvu d'une place de stationnement.

M. Clair rappelle que le PLU zone UH doit être en cohérence avec le PADD voté en CM le 29 mars 2022, et reprend les textes 2.1.4, 2.1.5, 2.2.5, 3.1.1, 3.2.1, sur les protections (sites, végétation, patrimoine...), la continuité le long de la Marne, la trame verte, et l'atténuation des nuisances.

4.14 (2) ASA des riverains du Canal de Polangis, par M. LUCZAK et Mme PITOT-LEROY demande la correction d'une erreur matérielle (Bras de Polangis en zone N) – demande de changer « Bras » de Polangis en « Canal » de Polangis : cours d'eau privé, non domanial, et non « bras de Marne ». Demande la même chose dans les dispositions de la zone N, précisant que le canal n'est pas un bras de la Marne .

4.15 (3) M. A. GUIHEUX, constate et regrette que l'espace vert de la rue Eugène Voisin (Hauts de Joinville, résidence Viaduc) ne fasse l'objet d'aucune protection ou sanctuarisation (engagement pris par le maire) – la non artificialisation devrait induire la protection de tous les espaces verts, et encore plus s'ils font l'objet d'une utilisation collective.

4.16 (4) Mme F. PASCAL, habite Joinville depuis 30 ans, et a vu la ville se transformer – regrette la hauteur des bâtis et la densification, avec la disparition des maisons (charme de Joinville) – souhaite que la ville arrête son processus de densification – souhaite attirer l'attention sur une parcelle privée (Logirep), qui sert de square d'enfants, et menacée par un projet de 60 logements, dont on a annoncé l'abandon ; M. le maire a assuré qu'il demanderait la sanctuarisation du lieu, mais ceci n'apparaît pas dans les documents de l'enquête – demande que cette sanctuarisation soit inscrite dans le PLUI.

4.17 (5) COLLECTIF HAVRE (habitants du quartier Voisin - République) – rappel de l'objet de l'association (protection du cadre de vie, du patrimoine et de la biodiversité) – souhaite attirer l'attention du commissaire enquêteur sur le devenir de l'espace vert attenant à la résidence du Viaduc – îlot de respiration (même s'il est privatif) – en octobre 2020, 60 logements prévus, réaction des habitants du quartier : M. le maire assure (lettre du 8 mars 2022) que le PLUI intègrera dans son zonage la préservation de cet espace : surpris de ne voir aucune trace à l'occasion de la modification du PLUI – demande que cet espace soit préservé et protégé de toute construction comme M. le maire s'y est engagé . (copie de la lettre du 8 mars 2022).

4.18 (6) ASSOCIATION SACERDOS FOYER MARIAL, propriétaire des parcelles V63,V86, 866 m², rue de Paris, terrain occupé par des bâtiments hétéroclites (R à R+2) datant de 1920, vétusté importante – étonnement de constater le projet de modification les ajoute à la liste des bâtiments et éléments protégés ou remarquables (« *architecture typique du centre-ville ancien, maître d'œuvre inconnu, toiture en tuiles mécaniques, façade enduite, présence d'une tour de cloche sous auvent à ossature bois* ») – le statut serait le plus strict (article 5) (interdiction de démolir) – l'association pense que ce classement ne se fonde sur aucune étude pertinente : repérage important par la commune en 2007, groupe d'analyse (sous responsabilité de l'ABF) ; mise à jour de la liste en 2018 (CAUE présent) et pas de nouveau bâtiment identifié : si la « maison » du 45 rue de Paris avait présenté un intérêt, elle aurait été identifiée par cet important travail (et il s'agit du seul nouveau) – incompréhension : aucune information, « dent creuse » possible dans le quartier qui s'urbanise, plusieurs bâtiments semblant correspondre aux critères ne subissent pas le même sort – le projet est curieusement concomitant avec une demande de PC sur les parcelles appartenant à l'association, et engagée en toute transparence avec la ville et ses services : volonté ciblée et délibérée de nuire à l'association ?

Souhaite que l'Etablissement Public et la commune renoncent à ce classement, cette « inscription curieuse ne se justifiant pas ».

4.19 (7) Mme S. BIRRER, habite rue de la République, derrière le square du Viaduc qui accueille de nombreux enfants – présence de la faune – zone précieuse (réchauffement climatique) – aimerait que cette zone ne soit pas constructible.

4.20. (8) M. B. SABY, demande la sanctuarisation du square de la résidence du Viaduc : engagement écrit du maire de protéger cet espace – cf. la réduction des émissions de carbone, il serait dommageable de dégrader un espace de verdure garant d'une biodiversité végétale et animale – aire de jeux pour les enfants – espace qui doit impérativement être préservé.

4.21- (9) M. G. SENTENAC, attire l'attention sur le devenir de l'espace vert attenant à la résidence du Viaduc – seul poumon vert pour la résidence – délibération du CM d'accorder un PC à Logirep (60 logements sociaux) – création de l'association HAVRE (quartier et résidence Viaduc) – lettre du maire du 8 mars 2022 assurant que le projet était abandonné, modifications du PLUi devait intégrer la protection – désappointé : aucune trace dans le document de modification du PLUi – demande à M. le maire de respecter ses engagements et de rectifier le zonage concerné afin d'assurer la pérennité du parc .

4.22 (10) M. G. CHIRON, aucune trace de sanctuarisation du square de la résidence du Viaduc sur les documents – le maire M. Dosne s'était engagé à le faire – demande que cet engagement écrit du maire (sanctuarisation et sauvegarde de cet espace vert) soit formellement confirmé dans le PLUi.

4.23 (11) Mme S. MERCIER, modification cosmétique – ne prend pas en compte la

spécificité de Joinville en tant que ville de plaisance (patrimoine des bords de Marne : pas de plage pas d'endroit de rassemblement) – mais densification de la ville – nuisances (air, bruit) non prises en compte – les délaissés le resteront désespérément .

4.24 (12) Mme C. BUHOUR, habite le quartier depuis 33 ans, le voit se transformer et densifier – proches des sites de promenade et des bords de Marne, mais « nous avons aussi besoin de petits îlots de verdure de proximité » - le jardin de la résidence du Viaduc fait partie de ceux-là – il faut le protéger et le rendre administrativement inconstructible.

4.25 (13) ANONYME, remarque sur les évolutions réglementaires sur le secteur Galliéni (réduction partielle du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, PAPAG – ajustement réglementaire dans les zones UAa et UAb), pour prendre en compte la concertation citoyenne sur le devenir de ce secteur – les zonages du PLU doivent intégrer la lutte contre les îlots de chaleur et la végétalisation de l'axe (souhait de la concertation) – le PLU devrait prévoir des espaces verts conséquents sur les parcelles concernées – continuité verte avec le bois de Vincennes, les bords de Marne, et les grandes avenues joinvillaises : les immeubles donnant sur la rue ne doivent pas être construits au droit des parcelles, mais doivent permettre la présence d'un jardin, haie, ou espace de verdure entre le trottoir et l'immeuble (espaces de fraîcheur en complément des aménagements publics (exemple : côté pair de la rue Jean Mermoz).

4.26 (14) M. E. BUONOMO, attire l'attention sur l'indispensable nécessité de préservation de l'espace vert de la rue Eugène Voisin qui jouxte la résidence Viaduc – contribue au bon équilibre habitat collectif / résidences individuelles / site de respiration – il est capital que le cadre de vie harmonieux du quartier du Haut de Joinville soit le principal objectif du PLUI, et que toute construction devienne impossible.

4.27 (15) ANONYME, message pour exprimer l'importance de garder ce petit poumon de verdure de la rue E. Voisin jouxtant la résidence Viaduc et les habitations individuelles situées autour – aimerais que la sanctuarisation et la sauvegarde de cet espace vert soit formellement confirmée dans le PLUI (zone non constructible à l'avenir).

4.28 (16) COGEDIM par Mme V. SCHMITT, pour **M. M LEBRETON, directeur régional**, propose une rédaction « visant à améliorer la qualité des espaces paysagers ». Cite l'article L151-23, article 5 « dispositions générales communes » ; peut être amélioré : il serait contraire à l'intérêt de ces espaces d'interdire la démolition de constructions qui ne participent pas à la valorisation de ces espaces – opportun de préciser ce qui peut être admis – opportun de prévoir (travaux admis) les accès s'ils tiennent compte de l'objectif de valorisation – propose une rédaction .

4.29 (17) M. G. GESLIN, sa copropriété (L16,L145,L131,54 avenue Général Galliéni – zone UAa) fait partie du PAPAG – le PLUI va exclure du PAPAG de nombreuses parcelles attenantes à la copropriété (parcelle 137 en particulier) – la parcelle 137 dispose d'un accès sur la cour de la copropriété, constituée d'un bâtiment d'un seul étage et qui se trouvera entouré de bâtiments de hauteurs plus conséquentes

donc que l'ensemble des parcelles directement attenantes à la parcelle 17 (cour commune) à savoir les parcelles L16, L145, L131, sortent du PAPAG afin que les copropriétaires du 54 avenue du Général Galliéni puissent envisager des projets de réhabilitation et de surélévation au même titre que les projets portés par la mairie sur des terrains attenants ayant fait l'objet de préemption ».

Objectif : que les habitations de la copropriété de la cour commune (17) parcelles 16,145,131, ne se retrouvent pas « écrasés et enclavés » par les nouvelles constructions voisines : réservation du cadre de vie harmonie de hauteur, pas de pignon nu (cf. Concertation).

Le PLU doit être ajusté (articles UA 7.1.1, 7.1.2) de manière que les bâtiments des parcelles 16, 145, 131, puissent avoir une hauteur de construction plus conséquente (niveau des futures constructions – l'article UA 3.1.2 doit également être revu : extensions verticales non limitées à 50% de la surface existante avant travaux.

Souhaite être associés aux projets de réaménagement du secteur Egalité (proposition du maire à MM Pons et Geslin), qui les impacte et modifie leur cadre de vie.

4.30 (18) SACERDOS FOYER PARIAL, complément au courrier du 23 mai 2022, précise la datation des bâtiments 1927, et antérieurs (3^{ème} tiers du XIX siècle).

4.31 (19) Mme A. FAINTRENIE, souhaite intervenir au sujet du square pour enfants de la résidence Eugène Voisin – indispensable qu'il soit inconstructible – îlot de respiration (secteur très urbanisé).

4.32 (20) JOINVILLE ECOLOGIE, même courrier que dans le registre en mairie (observation n°11) : le PLU sera bientôt remplacé par le PLUi – présente enquête = réalisation de projets immobiliers avancés ne pouvant attendre – ajustements (Galliéni) invoquent abusivement des demandes formulées par le public (sélectionné) pendant la concertation – JE souhaite l'abandon des augmentations de hauteurs – secteur Kennedy : les modifications vont permettre la construction d'un véritable blockhaus, haut-lieu de biodiversité locale devrait être inscrit dans la trame verte, (or, parcelles convoitées passent de UC en UB) – UB 9.4 : clause excluant leur protection, mais après travaux, la grande valeur écologique aura disparue ; JE demande le rejet de cette clause, et souhaite que le zonage ne soit pas modifié par un projet conçu avant la modification et l'ayant suscitée – dubitatifs sur avenue des Familles, UE passe en UA : si secteur Galliéni demandes non prises en compte, alors s'oppose aussi à ce changement – traitement (débouillage-déshuilage) des parkings, rejet de ce seuil trop élevé (proximité de la Marne, communication sols/nappe) – pourquoi ne pas prendre en compte maintenant la lutte contre les îlots de chaleur – continuité verte ...JE souhaite des immeubles non construits au droit des parcelles (jardins, haies...) – soutient la demande des locataires de la résidence du Viaduc .

4.33 (21) COGEDIM Mme V. SCHMITT pour M. LEBRETON directeur régional – UB 3, il conviendrait de modifier l'intitulé « d'entendre le terme de voirie au sens large » : actuel : « implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale », proposé : « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique » .

4.34 (22) Mme C. PITOT, fait plusieurs remarques : UA 7.2, limitation des bâtiments à r+4 est une bonne décision, mais l'augmentation de 5m en zone UAb est importante : disproportionnée/bâtiments situés à l'arrière – pourquoi ne pas avoir conservé 9m à l'égout et 12 m à l'acrotère ? – implantation d'annexes en limite séparative (UE 4.2.5) = porte ouverte des constructions, peut-on supprimer « hors annexes » ? – idem UE 9.1 : 40 % de biotope inclue les annexes, donc diminue les surfaces de verdure, peut-on supprimer cette mention ? – Commentaires : destruction de maisons, constructions massives, destruction d'espaces verts ; île Fanac, Polangis (quai et canal) = zones verdoyantes, typiques des bords de Marne (promeneurs, sportifs, randonneurs) – pourquoi le canal de Polangis, le quai de Polangis ne sont-ils pas en zone protégée au même titre que l'île Fanac ? – espace vert en façade, peut-on imposer un pourcentage visible de la rue ?

5. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Quelques thèmes principaux se dégagent de l'analyse de ces participations du public :

- Il semble que le public fasse une confusion entre cette modification du PLU, et le projet de PLUi en cours ;
- De nombreuses observations demandent, souhaitent, voire renvoient à un engagement du maire concernant la protection d'un espace de loisirs (résidence du Viaduc) ;
- Une majorité assez nette demande que la densification de la commune et son urbanisation soient limitées ;
- Quelques cas plus précis sont abordés : Polangis, Sacerdos Foyer Marital, copropriété 54 avenue Galliéni ...
- Plusieurs remarques concernent plus précisément les modifications de hauteurs prévues dans certaines zones ;

On peut remarquer que le nombre d'observations est peu important.

6. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE

6.1 Procès-verbal de synthèse

La réunion pour le procès-verbal de synthèse s'est tenue en mairie de Joinville-le-Pont le 2 juin 2022.

Assistaient à cette réunion, outre le commissaire enquêteur, Mme L.Fournel directrice de l'Urbanisme à l'EPT Paris Est Marne et Bois , M.Leroy, directeur général des services (Joinville-le-Pont) , Mme Gillig responsable du service Urbanisme (Joinville-le-Pont).

Le commissaire enquêteur a exposé les résultats de l'enquête, en commentant le procès-verbal de synthèse (voir annexe 1), et précisé qu'il souhaitait des réponses à toutes les observations du public et aux retours des PPA.

6.2 Réponse de la commune

Le 10 juin 2022 l'Établissement Public a envoyé au commissaire enquêteur sa réponse au procès-verbal de synthèse par internet, reçue également par courrier recommandé le 11 juin 2022.

Le texte complet de cette réponse se trouve en annexe 2 du présent rapport.

6.3 Appréciation du commissaire enquêteur

L'établissement public a effectivement répondu à toutes les observations du public, et même au-delà, puisque ont également été commentées des participations qui ne rentraient pas dans le cadre proprement dit de l'enquête.

L'EPT précise que certaines observations ou parties d'observations ne peuvent être prises en compte, d'autres seront intégrées, d'autres sont simplement commentées.

L'établissement public n'écarte aucune question, replace certaines demandes par rapport au PLUi projeté, précise ou rappelle les raisons qui ont motivés les modifications envisagées, et les non prises en compte, indique ce qui pourra être mis en œuvre plus tard éventuellement, renvoie aux obligations légales et réglementaires auxquelles le PLU doit satisfaire.

L'Établissement Public a également fait part de ses réponses aux PPA ayant répondu (8 sur 31).

Le commissaire enquêteur a considéré que cette réponse au procès-verbal de synthèse était satisfaisante (il en reprend de nombreux extraits dans son avis).

7. EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet.

Cependant il peut préciser s'il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée. En l'occurrence, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui semble que la ligne générale de la procédure concernant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Joinville-le-Pont a été normale.

8. CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique concernant la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Joinville-le-Pont, et qui a eu lieu en Mairie de la commune du 25 avril au 25 mai 2022, s'est déroulée dans des conditions matérielles normales, sans incident majeur, avec un public qui a exprimé son souhait de voir la commune modérer son urbanisation, protéger un espace précis, et si possible ne pas apporter de modifications allant dans le sens d'une

densification plus importante ; le public a également fait quelques souhaits précis sur certains articles du règlement.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport,

A Le Kremlin-Bicêtre, le 24 juin 2022

Le commissaire enquêteur

Bernard PANET

Département du Val - de – Marne
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS EST MARNE ET BOIS
Commune de Joinville-le-Pont

ENQUETE PUBLIQUE

sur la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme

AVIS
du commissaire enquêteur

Enquête du 25 avril au 25 mai 2022

commissaire enquêteur : Bernard PANET

Juin 2022

1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

Les présentes conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur y afférent concernent l'enquête publique relative au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joinville-le-Pont diligentée par l'arrêté territorial de Monsieur le président de l'Etablissement Territorial du 31 mars 2022.

L'Etablissement Territorial Paris Est Marne et Bois a prescrit la modification n°1 du PLU le 16 janvier 2022 (2022-A-2) et fixé les conditions de l'enquête publique le 31 mars 2022 (2022-A-536) avec les objectifs suivants :

- modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Délaissés de l'A4/A86 » ;
- évolutions réglementaires sur le secteur Galliéni :
 - réduction partielle du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
 - ajustements réglementaires dans la zone UA ;
- modifications du règlement écrit
- modifications du règlement graphique ;

2 Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a pris acte :

- que l'affichage administratif obligatoire a bien été effectué ;
- que les annonces prévues dans la presse ont bien été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux ;
- qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public ;
- qu'un dossier de la modification envisagée a bien été mis à la disposition du public ;
- que le public pouvait également consulter le dossier et s'exprimer par internet ;
- que deux des trois permanences prévues dans l'arrêté territorial ont bien été effectuées aux jours et heures prévus (le commissaire enquêteur n'ayant pu assurer la première d'entre-elles car indisposé par le covid) et se sont déroulées sans incident.

et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.

1. Conclusions sur les documents mis à la disposition du public

Outre le registre d'enquête publique, les documents mis à la disposition du public, comportaient :

- L'*arrêté* de M. le président de l'Établissement Territorial prescrivant l'enquête publique ;
- Un *dossier* d'enquête publique ainsi composé :
 - 1) procédure : des pièces administratives (dont les avis des PPA) ;
 - 2) une notice explicative ;
 - 3) les pièces modifiées :
 - règlement modifié ;
 - annexe patrimoine ;
 - plan de zonage modifié (et actuel) ;
 - orientation d'aménagement et de programmation

(Ce dossier est décrit plus précisément au chapitre 3 du rapport sur cette enquête publique.)

Le commissaire considère que ce dossier, bien présenté, de bonne qualité technique, faisant correctement apparaître les modifications envisagées, était complet et suffisamment explicite pour permettre au public de s'informer et s'exprimer correctement.

2. Conclusions sur les observations du public

Le commissaire enquêteur ne pense pas utile de commenter les observations « simples » auxquelles il est donnée satisfaction (Polangis...), ou qui se présentent comme des commentaires purs.

Les autres participations du public presque toutes à caractère négatif peuvent se regrouper sous les principaux thèmes suivants :

- **La concertation** : il n'y a pas eu de concertation. L'affichage n'a pas été fait sur les panneaux...

Réponse de la commune

. Tout d'abord, sur la forme la concertation sur l'avenir de l'avenue Gallieni a été longue et multiforme et personne n'a été écarté. Joinville écologie a eu tout le loisir d'y participer

. La concertation sur l'avenir de l'avenue Gallieni qui a été menée en 2019 et 2020 par l'EPT a permis de dégager de grandes orientations sur le devenir de l'avenue. Ces orientations sont disponibles sur le site internet « monjoinville ». Les

modifications proposées de la zone UA s'inscrivent parfaitement dans le cadre de ces orientations ...

. L'affichage réglementaire a été réalisé conformément à la réglementation en vigueur. : l'arrêté de prescription de l'enquête publique a été affiché sur tous les panneaux administratifs de la Ville ainsi qu'au siège de l'EPT, les avis d'enquête publique (affiches jaunes) ont été apposées, elles aussi, sur les panneaux administratifs, dans le hall de la mairie et au siège de l'EPT. Un avis a également été publié dans deux journaux d'annonces légales (Le parisien et 94citoyens.com) les 8 et 28 avril 2022 et sur le site internet de l'EPT.

Par ailleurs, d'autres moyens d'information ont été utilisés : les panneaux lumineux de la Ville ont annoncé l'enquête, le magazine municipal...

Commentaire de commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a effectivement constaté les parutions légales, et reçu les certificats d'affichage de l'EPT et de la commune de Joinville-le-Pont, qu'il n'a aucune raison de mettre en doute.

(Remarque : le hall de la mairie de Joinville-le-Pont est « ouvert », avec des cloisons de verre, et du bureau où avait lieu les permanences, on pouvait apercevoir l'affiche jaune réglementaire apposée dans le hall ...).

- Préservation de l'espace vert de la résidence du Viaduc

De très nombreuses observations demandent que ce square à proximité de la résidence soit préservé, et reste un espace libre, contrairement à la demande de permis de construire déposé par le propriétaire Logirep ; les observations renvoient à un engagement écrit de M. le maire, parfois avec vraisemblablement une confusion entre PLU et PLUi.

Réponse de l'Etablissement Public

La Ville et l'EPT avaient pour intention de protéger ces espaces dans le cadre de l'élaboration du PLUi et le propriétaire du site, le bailleur Logirep, s'est engagé par écrit à ne développer aucun projet sur ces espaces. Pour autant, La Ville et l'EPT sont favorables à intégrer, dès la modification du PLU, la protection de ces espaces.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le pétitionnaire confirme la préservation prévue de cet espace, et propose de le faire dès maintenant ; le commissaire enquêteur considère cette possibilité comme positive.

- Le cas de l'Association SACERDOS

L'association (qui s'est entretenue longuement avec le commissaire enquêteur lors d'une permanence) a fait plusieurs observations pour expliquer sa demande : surprise de voir un changement de zonage qui lui est défavorable, alors même que deux missions de prospection des bâtiments remarquables ont eu lieu et qu'elle est en contact depuis

longtemps avec les services de la commune de Joinville-le-Pont ,et a déposé un permis de construire sans que personne n'attire son attention sur quoi que ce soit – permis refusé, l'association dit accepter les modifications demandées.

Réponse de l'Etablissement Public :

- *Le fait que le bâtiment n'a pas été classé auparavant disqualifie le fait qu'elle pourrait l'être à l'occasion de cette modification. C'est une remarque qui n'est pas recevable. Les inventaires de patrimoines remarquables peuvent tout à fait évoluer dans le temps et être complétés. D'ailleurs, la Ville a déjà fait évoluer ces inventaires comme le souligne l'association elle-même.*

Sur le fond, l'association estime que sa propriété est en mauvais état et ne revêt pas de caractère patrimonial. Notons que le fait, que ces bâtiments soient en mauvais état, relève de la responsabilité du propriétaire qui devrait l'entretenir. Par ailleurs, comme le dispose l'association dans son observation n°18, le site est quasiment séculaire et certains éléments remontent à la fin du XIXème siècle. Par ailleurs, c'est un patrimoine culturel qui marque l'histoire de Joinville.

C'est en effet en novembre 1883 que l'abbé Ernest Jouin, devenu curé de Joinville-le-Pont, sollicita les Servantes des pauvres d'Angers pour établir une communauté dans sa paroisse. Trois sœurs vinrent alors s'y installer, mettant leur maison sous la protection de Sainte-Geneviève. La prieure en fut mère Agnès, (Joséphine Modeste Bond). En conflit avec les autorités municipales, l'abbé Jouin quitte Joinville en 1886. L'annonce du départ de Joinville de l'abbé Jouin, et de celle possible des sœurs, provoqua une pétition, qui obtint 900 signatures, dans une commune qui comptait 3 800 habitants, et fut portée à l'Archevêché. Les sœurs gardes-malades restèrent sur place avec le soutien actif du nouveau curé. Leur maison grandira, abritant 13 gardes-malades en 1936 et rayonnant sur certains quartiers des communes voisines de Saint-Maur-des-Fossés et Champigny-sur-Marne. Nous renvoyons au document joint sur la biographie de Monseigneur Jouin qui détaille l'installation des Sœurs des pauvres à Joinville.

Commentaires du commissaire enquêteur

S'il est indéniable que le foncier dont il est fait état a bien une histoire inscrite dans le temps – la réponse faite par le pétitionnaire montre qu'il en est parfaitement au courant - et qu'une partie au moins a un caractère patrimonial local (malgré une architecture non remarquable immédiatement), on peut cependant s'étonner qu'il ait échappé à deux investigations théoriquement bien faites à des dates espacées.

On peut aussi s'étonner – s'il est vrai que l'association a eu de nombreux contacts avec la commune de Joinville-le-Pont – que le problème du changement de classement et l'impossibilité d'un PC n'aient pas été abordés.

Le commissaire enquêteur recommande à l'Etablissement Public Territorial (et à la commune de Joinville- le-Pont) de ne pas écarter complètement et immédiatement ce sujet, mais de prendre le temps de l'affiner pour définir exactement ce qui devrait et pourrait faire partie d'un changement de zonage.

- demande de COGEDIM de modifier le règlement

La société demande que soit modifié le règlement de manière à permettre sélectivement la destruction de constructions qui ne participent pas à la valorisation des espaces, et que soit prévu la possibilité de faire des accès sur les parties qui « obèrent les possibilités d'accès » à des terrains susceptibles de travaux admis.

La société souhaite la modification de certains termes de l'article UB3 : « voirie ouverte à la circulation générale » deviendrait : « par rapport aux voies et emprises publiques ».

Réponse de l'Etablissement Public

. L'EPT est favorable aux propositions faites pour plusieurs raisons :

- *La présence d'EPP ceinturant complètement certaines parcelles obère leur accessibilité. Il est donc essentiel de permettre leur accès tout en indiquant que les atteintes portées à ces espaces devront être équilibrées par des mesures compensatoires visant à les valoriser.*

- *Il existe dans certaines EPP des constructions qui ne participent pas à leur valorisation. Alors que le PLU actuel ne permet pas leur démolition, alors même que cela permettrait de les améliorer. Nous croyons pourtant nécessaire de préciser la nature des constructions en question : espaces bitumés ou minéralisés, mobilier urbain, murs, coffrets liés à des réseaux.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est entretenu longuement de ce sujet avec la commune de Joinville-le-Pont ; cette modification, effectivement peu importante, permettra éventuellement une souplesse souhaitable dans certains cas utiles, qui sinon pourraient être rendus très difficiles.

Toutefois, le commissaire enquêteur recommande au pétitionnaire de bien travailler le futur texte, de manière à éviter tout abus, toute exagération et toute interprétation discutable.

- **La densification et l'urbanisation de la ville, l'augmentation des hauteurs d'immeubles**

Plusieurs observations du public expriment des craintes de voir Joinville-le-Pont, ville agréable en bord de Marne, devenir une ville trop dense, avec beaucoup d'immeubles de grande hauteur.

Réponse de l'Etablissement Public

Plusieurs réponses correspondent à cette problématique, le commissaire enquêteur en cite quelques-unes :

. L'augmentation des hauteurs de zone très restreintes dénoncées par Monsieur Clair, qui a été adoptée dans le cadre de l'élaboration du PLU, sont de l'ordre de moins 5% par rapport à la hauteur initial (52,8m NGF contre 50,35m NGF).

. Le changement de zone est, bien entendu, motivé par le souhait d'augmenter modérément la densité sur ce secteur (en passant de la zone Uc à Ub) qui, par ailleurs, ne concerne qu'une petite partie de la zone Uc. Cela se justifie pleinement par la situation du secteur qui se situe sur un grand carrefour avec un espace public important en vis-à-vis. Par ailleurs, l'ensemble du front urbain autour du carrefour est constitué d'immeubles correspondant aux hauteurs de la zone ub.

. Le changement de zone de quelques parcelles de l'avenue des familles en zone UA vise simplement à donner plus d'épaisseur au projet porté sur le secteur Egalité par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et permet de venir jusqu'à la limite du cimetière. Le périmètre trouve ainsi sa cohérence.

. Madame Pitot se félicite de l'abaissement des hauteurs sur l'avenue Gallieni mais s'inquiète de l'augmentation des hauteurs sur les voies perpendiculaires en zone UA. Si les hauteurs ont été ajustées de la sorte, c'est avant tout pour créer une transition harmonieuse entre la zone UA et la zone UE pavillonnaire. Cela permettra aussi de produire des logements avec des hauteurs sous plafond à 2,70m leur conférant ainsi une habitabilité plus grande.

- Madame Pitot estime que le nouvel article UE 4.2.5 ouvre la porte à la construction en limite séparative. C'est en réalité le contraire. Tout d'abord, ce nouvel article que la modification au PLU introduit ne concerne que les unités foncières issues de regroupement ou de division (et non tous les terrains). Son champ d'application est donc limité. Par ailleurs, il a justement pour objet de limiter les constructions en limites séparatives et, en imposant une distance à la limite de 8m pour les terrains, d'éviter la densification de la zone pavillonnaire. Si l'article UE 4.2.5 ouvre une dérogation pour les annexes (dont la nature est limitée dans les dispositions générales) c'est que l'article UE 4.1 qui n'est pas modifié le permet déjà.

. Monsieur Desprairies s'oppose à l'augmentation des hauteurs et à la densification de Joinville de manière générale. Nous rappelons ici que deux des principaux objets de cette modification sont la préservation des quartiers pavillonnaires pour éviter de les densifier et la baisse des hauteurs sur l'avenue Gallieni. Il évoque toutefois plus précisément le changement de zone UC en UB. Nous avons déjà répondu à cette remarque (cf. observation n°20 du registre dématérialisé).

Commentaires du commissaire enquêteur

La modification projetée qui - comme le fait remarquer le pétitionnaire dans une de ses réponses (voir annexe 2) - porte sur des changements ou ajustements relativement réduits, se justifie effectivement par la recherche de cohérence à certains endroits, la recherche de

meilleurs épannelages urbanistiques, et l'évolution logique d'un centre-ville.

Commentaires généraux du commissaire enquêteur sur les observations du public

Après avoir analysées les observations du public, mais également pris connaissance des réponses faites par l'Etablissement Public Territorial à ces observations le commissaire enquêteur considère que les participations du public ne peuvent remettre en cause le projet de modification mis à l'enquête publique.

3. Conclusions sur les avis des PPA

Très peu de personnes publiques associées (8 sur 31) ont répondu à la consultation faite dans le cadre de la modification. L'Etablissement Public Territorial précise qu'il prend acte des avis favorables, et tiendra compte des autres remarques dans le cadre du PLUi projeté.

Le commissaire enquêteur après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées (PPA), et des réponses de l'Etablissement Public Territorial considère que ces avis ne peuvent remettre en cause le projet de modification mis à l'enquête publique.

4. Conclusions sur l'aspect environnemental du projet

La modification mise en enquête publique ne modifie en rien les documents existants en ce qui concerne l'environnement proprement dit, et la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) par une décision délibérée du 23 mars 2022 a précisé que la modification présentée en enquête publique n'était pas soumise à une évaluation environnementale.

Le commissaire enquêteur considère que sur le plan environnemental, le projet de modification mis en enquête publique ne comporte pas d'élément pouvant modifier l'état existant.

Avis du commissaire enquêteur

Les diverses conclusions qui précèdent, ainsi que :

- les réponses de l’Etablissement Public Territorial aux observations du public et des personnes publiques associées (qui doivent être considérées dans leur ensemble et non uniquement à travers les éléments éventuellement repris par le commissaire enquêteur dans certaines de ses analyses) et que le commissaire enquêteur estime cohérentes avec le projet de modification et satisfaisantes ;
- le fait que les modifications éventuelles et les compléments de détail qui pourraient être effectués à la suite de l’enquête, des observations du public, et de la consultation des personnes publiques associées (PPA) ne sont pas susceptibles de remettre en cause l’économie générale du PLU existant de Joinville-le-Pont,

amènent le commissaire enquêteur :

à donner un **avis favorable** au projet de modification n°1 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Joinville-le-Pont tel qu’il a été présenté en enquête publique en mairie de la commune du lundi 25 avril 2022 au mercredi 25 mai 2022.

A, Le Kremlin-Bicêtre, le 24 juin 2022

Le commissaire enquêteur
Bernard Panet