

Révision du Plan local d'urbanisme de Joinville-le-Pont



Pièce n°1 : Rapport de présentation

Partie 2 : Justification des dispositions du PLU

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1. Justification des choix retenus pour l'établissement du PADD..... 3

11. Présentation du scénario de développement retenu 3

111. Scénario d'évolution démographique..... 3

112. Scénario de développement économique 4

12. Justification des dispositions du PLU au regard des documents supra communaux 5

121. Justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF..... 5

122. Justification de la compatibilité du PLU avec le PDUIF 5

123. Justification de la compatibilité du PLU avec le SRCE d'île de France..... 5

124. Justification de la compatibilité avec le SRCAE d'Île de France 6

125. SDAGE Seine Normandie et SAGE Marne Confluence 6

13. Justification des orientations du PADD..... 7

Introduction : présentation des 4 axes du PADD 7

131. Justification des orientations de l'Axe 1 : Préserver le cadre de vie et l'environnement Joinvillais, et mettre en valeur la vallée de la Marne..... 8

132. Axe 2 : Maîtriser les déplacements et favoriser la complémentarité modale 15

133. Poursuivre la redynamisation des activités économiques et commerciales 18

134. Axe 4 : Accompagner la réalisation des projets d'aménagement majeurs en cours, et favoriser le renouvellement urbain en préservant l'équilibre du territoire..... 20

2. Justification des dispositions contenues dans les OAP..... 25

21. Justifications de l'OAP n°1 : l'île Fanac25

22. Justifications de l'OAP n°2 : Le site des anciennes usines Pathé....26

23. Justifications de l'OAP n°3 : les terrains des délaissés de l'autoroute.....26

3. justification des dispositions du règlement du PLU 28

31. Présentation générale des différentes zones du PLU28

32. Justification des règles communes à toutes les zones urbaines32

33. Justifications des règles particulières à chacune des zones.....41

34. Justifications des dispositions particulières du Plan de zonage du PLU.....68

4. Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement 72

41. Les incidences sur la topographie, la géologie, et l'hydrogéologie 72

42. Les incidences sur la ressource en eau.....73

43. Les incidences sur le milieu naturel (espaces naturels/Faune et flore) et la trame verte et bleue.....73

44. Les incidences sur le patrimoine architectural, urbain et végétal .75

45. Les incidences sur les risques sanitaires.....75

46. Les incidences sur la consommation énergétique et la lutte contre le changement climatique76

5. Définition des critères d'évaluation du PLU 78

1. Justification des choix retenus pour l'établissement du PADD

11. Présentation du scénario de développement retenu

Le scénario de développement démographique et économique retenu sert de guide à l'établissement du PADD du PLU. Il tient compte des enseignements du diagnostic communal sur les dynamiques du territoire, et s'inscrit en cohérence avec les dispositions du SDRIF, document cadre de développement urbain pour la région Ile-de-France.

111. Scénario d'évolution démographique

♦ Calcul du « point mort » d'évolution démographique

Le diagnostic territorial réalisé à partir des données des différents recensements de l'INSEE a montré que la taille des ménages a augmenté à Joinville-le-Pont entre 2007 et 2014, pour s'établir à 2,15 habitants par logement. Cette hausse compense en partie la baisse de la taille des ménages observée entre 1999 et 2007. Une tendance à la stabilité ou à la légère hausse de la taille des ménages est retenue dans le scénario de développement démographique de la commune.

Le taux de vacance des logements est en baisse (4,5% des logements en 2014 contre 4,7% en 2009 et 7,1% en 1999), ce qui témoigne du dynamisme démographique du territoire.

La notion de « point mort » démographique, qui se traduit par un nombre minimal de logements à construire pour assurer la stabilité démographique d'un territoire afin de compenser la baisse de la taille des ménages et/ou la hausse de la vacance des logements, est par conséquent inopérante dans le cas de Joinville-le-Pont.

Le scénario de développement démographique tient donc compte principalement des dynamiques de production de logement du territoire communal.

♦ Les projets de logements recensés déjà en cours de réalisation

La commune et notamment le quartier des Hauts-de-Joinville sont le théâtre d'importantes opérations de rénovation urbaine depuis une décennie environ. Les premiers logements ont été achevés dans le courant de l'année 2014 et les populations qui les occupent ne sont pas encore comptabilisées dans le recensement de l'INSEE en 2014.

Au total, la ZAC des Hauts-de-Joinville (645 logements) et le site ESSILOR (169 logements) représentent une hausse à venir de la population de 1750 habitants environ.

Les autres projets de logements recensés sur la commune et en projet ou en cours de réalisation représentent d'après le diagnostic communal une population supplémentaire d'environ 700 habitants. Si le rythme de développement des projets de logements supplémentaires dans le diffus, hors des opérations répertoriées, se poursuit, une hausse de 1000 à 1200 habitants peut être retenue.

La population totale des futurs occupants de ces logements peut donc être estimée, à partir des hypothèses retenues, à un total compris entre 2750 et 3000 habitants supplémentaires à horizon 2025.

Un scénario raisonnable de hausse démographique pour la commune de Joinville-le-Pont au regard des projets en cours et du potentiel de développement des projets à réaliser permet d'envisager une population approchant les 21 000 habitants en 2025.

Il convient d'ajouter à ce chiffre d'éventuels nouveaux occupants sur le quartier de l'avenue Gallieni, qui fait l'objet d'orientations spécifiques visant à son développement dans le PADD. Toutefois, les prévisions démographiques sont incertaines pour ce quartier, aujourd'hui déjà dense, et dont les orientations de développement urbain ne sont pas

définies. Afin de tenir compte d'une éventuelle opération de renouvellement urbain d'envergure aboutissant à la création de logements neufs, une fourchette de hausse démographique estimée entre 200 et 500 nouveaux habitants peut être retenue à l'horizon 2025.

◆ **Vers une population d'environ 21 500 habitants en 2025**

L'analyse des prévisions de développement du parc de logement de Joinville-le-Pont permet d'envisager une population communale comprise entre 21 000 et 21 500 habitants à l'horizon 2025.

Cet objectif de développement démographique est repris dans le PADD du PLU de Joinville-le-Pont et paraît réaliste au regard des dynamiques en cours et du potentiel futur de densification du territoire communal.

112. Scénario de développement économique

◆ **Une hausse du nombre d'emplois**

Le diagnostic territorial réalisé a montré l'existence à Joinville-le-Pont d'une forte dynamique de création d'emplois sur les dernières années, portée par l'ouverture d'une importante superficie de locaux tertiaires à proximité de la gare de RER de Joinville-le-Pont.

Cette dynamique de création d'emploi compense les effets de la désindustrialisation qu'a connu l'ensemble de la petite couronne jusqu'aux années 2000.

Les emplois liés aux PME et aux commerces sont également en hausse du fait du dynamisme du territoire communal, notamment dans le quartier des Hauts-de-Joinville.

Le taux d'emploi atteint environ 0,65 emplois par actif en 2015, contre 0,52 en 2009.

◆ **Vers un taux d'emploi d'environ 0,70 emplois par actifs**

Le territoire communal présente une potentialité de développement des emplois à l'avenir, notamment sur les sites suivants :

- dans le quartier de la gare, le long des avenue Jaurès et Chapsal où se développe déjà un parc de petites surfaces de bureaux bénéficiant de la bonne desserte en transport en commun et par les axes routiers (potentiel estimée 100 à 300 emplois)

- en périphérie Sud de la commune, par la requalification des anciens sites d'activité de l'île des Saints-Pères, avec maintien sur place du siège de la subdivision de Joinville de VNF, et sur le terrain bimétal aujourd'hui inoccupé (potentiel estimé 300 à 500 emplois)

- dans le deux pôles urbains de la commune, rue de Paris et avenue Gallieni, par la poursuite du renforcement de l'armature commerciale (potentiel estimé à une centaine d'emplois).

Les perspectives de développement retenues pour l'élaboration du PADD sont de l'ordre de 800 emplois supplémentaires à horizon 2025, soit une stabilisation du taux d'emplois par actifs à environ 0,70.

12. Justification des dispositions du PLU au regard des documents supra communaux

121. Justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF

Le PLU révisé de Joinville-le-Pont a été élaboré dans un souci constant de compatibilité avec les dispositions prévues par le Schéma de développement de la région Ile-de-France, document de planification qui lui est directement supérieur en l'absence de SCOT (schéma de cohérence territorial) sur le territoire communal.

Les prescriptions du SDRIF sur le territoire communal sont détaillées dans la première partie du présent rapport de présentation du PLU révisé de Joinville-le-Pont.

Le PADD est compatible avec les dispositions du SDRIF sur le territoire communal :

- concernant la préservation de la continuité écologique de la Marne, l'axe 1 du PADD en fait un objectif majeur de la commune et du PLU pour les années à venir

- concernant la hausse de la densité d'emploi sur les territoires urbains déjà constitués de la région Île-de-France, les objectifs du PADD dépassent ceux du schéma directeur de la région Île-de-France. Par rapport au nombre d'emplois de fin 2013 à Joinville-le-Pont, les progrès déjà réalisés et ceux prévus dans le cadre du PLU doivent permettre une hausse de 20% du nombre d'emplois sur le territoire communal (rappel objectif SDRIF : +15%)

- concernant la hausse de la densité de population communale, l'objectif de dépasser les 21000 habitants portés par le PADD correspond à une hausse de plus de 15% par rapport à la population de 2013 (18124 habitants).

Les dispositions réglementaires du PLU et les projets de développement déjà engagés permettront d'atteindre ces objectifs, comme le démontrent les analyses contenues dans le cadre du scénario de développement retenu pour l'élaboration du PADD présenté dans les pages précédentes.

122. Justification de la compatibilité du PLU avec le PDUIF

Le PLU révisé de Joinville-le-Pont est conforme aux prescriptions du PDUIF et est compatible avec le reste des objectifs du document.

Le PADD et le règlement du PLU intègrent l'ensemble des prescriptions du PDUIF concernant le stationnement des véhicules dans les constructions nouvelles :

- les normes plafond et normes planchers pour la réalisation de places de stationnement de véhicules particuliers pour les constructions nouvelles, notamment dans un rayon de 500 m à proximité des gares de transport en commun lourds (RER A dans le cas de Joinville-le-Pont), sont intégrées dans les sections 2, sous-section 4 des règlements de zone du PLU

- les normes relatives à la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles sont également intégrées dans les sections 2, sous-sections 4 des règlements de zone du PLU.

Par ailleurs, les dispositions de l'axe 2 du PADD sont en accord avec les objectifs du PDUIF, notamment concernant la réduction de la place des véhicules particuliers dans les mobilités en Île-de-France, et la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements.

123. Justification de la compatibilité du PLU avec le SRCE d'île de France

Le SRCE d'île de France est riche de plusieurs objectifs pour le territoire de la commune de Joinville-le-Pont, notamment concernant l'identification et la préservation de la continuité écologique de la Marne.

Le PADD du PLU identifie la préservation et la restauration de la continuité écologique de la Marne comme un objectif majeur à l'avenir. Cet objectif est traduit réglementairement dans le cadre de l'OAP n° 1 portant sur l'île Fanac. L'OAP prévoit une renaturation différenciée des berges de l'île afin de favoriser et préserver les habitats des différentes espèces de la faune et de la flore sur les berges, et de conforter les berges les plus fragiles.

Par ailleurs, l'amélioration de la qualité de l'eau de la Marne est un souci constant du PLU qui se traduit dans la section 3 « réseaux et équipements » des règlements de zones, notamment concernant l'interdiction des rejets d'eaux usées en Marne et le recours à l'assainissement séparatif.

Enfin, le règlement du PLU, en imposant un taux minimal de pleine terre important notamment dans les zones pavillonnaires de la commune, ainsi qu'en favorisant le recours à des dispositifs de toitures ou de façades végétalisées, encourage le développement de la biodiversité dans les quartiers. La préservation de la sous-trame arborée dans l'espace urbain doit également permettre de renforcer les liaisons entre la Marne et les grands espaces verts proches, dans l'objectif de renforcer la trame verte sur le territoire communal.

L'objectif de résorption de la coupure écologique constituée par le barrage du petit parc est également affirmé par le PADD du PLU. Toutefois, sa mise en œuvre ne relève pas des dispositions réglementaires du document, mais de la responsabilité du gestionnaire du cours d'eau VNF.

124. Justification de la compatibilité avec le SRCAE d'Ile de France

Le PLU de Joinville-le-Pont prend en compte les orientations du SRCAE d'Ile de France.

Concernant l'amélioration de la qualité énergétique du bâti, l'un des objectifs du premier axe du PADD est de « développer l'utilisation des énergies renouvelables et de rationaliser la consommation d'énergie dans les constructions existantes ». Il s'agit notamment de favoriser le recours aux sources d'énergie alternative comme dispositifs individuels d'énergie renouvelable, ou la géothermie, pas développée à Joinville-le-Pont et dont le potentiel reste à évaluer. Le règlement du PLU est complété dans ces domaines par le récent décret n° 2016-802 du 15 juin 2016, qui facilite la délivrance de dérogations à la réglementation de l'urbanisme pour permettre les isolations par l'extérieur des constructions existantes.

Le Plan local d'urbanisme de Joinville-le-Pont permet la réalisation de l'ensemble des dispositifs de production d'énergie et d'isolation par l'extérieur des constructions. En favorisant la végétalisation des toitures

et des façades via l'ajout au PLU de l'outil du coefficient de biotope, le PLU révisé lutte également contre les îlots de chaleur urbain et les effets du changement climatique sur les espaces urbains.

Par ailleurs, l'axe 2 du PADD promeut une politique de déplacements visant à réduire la place des déplacements en voiture individuelle, qui contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du au trafic routier.

Le PLU met donc en œuvre une réglementation favorable à la réalisation des objectifs du SRCAE

125. SDAGE Seine Normandie et SAGE Marne Confluence

Le PLU de Joinville-le-Pont prend en compte les dispositions des deux documents supra communaux relatifs au cours de la Marne.

Le SDAGE Seine-Normandie et sa déclinaison locale, le SAGE Marne Confluence (en cours d'adoption suite à l'enquête publique réalisée en novembre 2017) s'articulent autour de plusieurs objectifs, dont 5 concernent particulièrement le territoire communal : « la diminution des pollutions ponctuelles des cours d'eau », « la diminution des pollutions diffuses », « la restauration des milieux aquatiques », « la protection des captages pour l'alimentation en eaux potable », et « la prévention du risque d'inondation. »

Les dispositions du PADD du PLU contribuent à la réalisation de ces objectifs sur le territoire de Joinville-le-Pont, notamment au sein de l'axe 1 du PLU, notamment l'orientation 21 « Améliorer le réseau d'assainissement et la qualité de l'eau », l'orientation 24 « mieux prendre en compte les risques naturels et sanitaires », et l'orientation 25 « identifier et préserver la biodiversité ». La lutte contre le risque inondation est prise en compte dans le PPRI du Val-de-Marne, annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Enfin, la protection du captage de l'usine des eaux de la SAGEP est assuré par les servitudes constituées par les périmètres de protection immédiats et rapprochés de la prise d'eau, annexés au PLU et qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

13. Justification des orientations du PADD

Introduction : présentation des 4 axes du PADD

Les orientations du PADD sont divisées en quatre axes thématiques complémentaires, qui expriment le projet de territoire et mettent en cohérence les règles proposées dans le PLU révisé. Certaines orientations du PADD adopté en 2007 ont été reprises, d'autres ajoutées ou développées :

Axe 1 : Préserver le cadre de vie et l'environnement Joinvillais, et mettre en valeur la vallée de la Marne

Ce premier axe traduit l'ambition environnementale du projet de révision du PLU, en accord avec les objectifs du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR. Il comporte notamment des dispositions visant à préserver le cadre écologique de la commune, en particulier la vallée de la Marne, des dispositions visant à renforcer la place des espaces verts dans le tissu urbain de la commune, et enfin des orientations portant sur les paysages et le patrimoine, traduisant le nouveau contenu des PADD du PLU imposé par la loi ALUR.

Axe 2 : Maîtriser les déplacements et favoriser la complémentarité modale

Le second axe du PADD porte sur la thématique des déplacements urbains et traduit à l'échelle locale les objectifs du Plan de déplacements urbains d'Île de France. L'objectif de développement de la complémentarité entre les différents modes de transports (piétons, cyclistes, voitures et transports en commun) participe aux objectifs de préservation de l'environnement urbain portés par le Grenelle de l'environnement.

Axe 3 : Poursuivre la redynamisation des activités économiques et commerciales

Le 3^e axe du PADD porte sur la politique de développement économique portée par le PLU. Le tissu économique de Joinville-le-Pont a connu récemment d'importantes mutations et un fort développement des locaux tertiaires à l'échelle de la commune. Le PADD entend poursuivre cette

dynamique en permettant la mutation du tissu d'activité ancien restant et en poursuivant le développement du pôle d'emplois tertiaires de la gare RER. Les orientations de cet axe permettent la réalisation du scénario de développement économique retenu dans la révision du PLU, en accord avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Île de France.

Axe 4 : Accompagner la réalisation des projets d'aménagement majeurs en cours, et favoriser le renouvellement urbain en préservant l'équilibre du territoire

Le 4^e et dernier axe du PADD du PLU révisé traduit les objectifs chiffrés de développement démographique de la commune pour les prochaines années. Les orientations du PADD prennent en compte l'achèvement des projets de développement urbain en cours comme la ZAC des Hauts-de-Joinville, et énoncent les principaux objectifs pour le développement du secteur de Gallieni. En accord avec les législations en vigueur, le PADD a pour objectif le maintien du taux de logement social au sens de la loi SRU au-dessus des 25% d'ici à 2025.

131. Justification des orientations de l'Axe 1 : Préserver le cadre de vie et l'environnement Joinvillais, et mettre en valeur la vallée de la Marne

1 Renforcer le rôle de la Vallée de la Marne, lieu de rencontre de tous les Joinvillais

1.1 Préserver et renforcer l'usage ludique et récréatif de la Marne

- Conserver le caractère touristique des Guinguettes
- Promouvoir la promenade sur les bords de Marne
- Pérenniser les activités sportives liées au fleuve
- Continuer à mener une politique culturelle forte autour du fleuve en favorisant les animations et les activités temporaires et festives
- Poursuivre la redynamisation du port de plaisance
- Mettre en valeur l'histoire de la Marne et de ses usages par la réalisation d'un projet à fort rayonnement culturel et de loisirs sur le site élargi du pavillon de l'horloge et du Chalet des Canotiers, dans le cadre d'une coopération intercommunale portant sur la mise en valeur du cours d'eau
- Promouvoir, notamment dans le cadre de la coopération intercommunale, l'amélioration de la qualité des eaux de la Marne
- Étudier la faisabilité de la réalisation d'une nouvelle passerelle piétonne de franchissement de la Marne pour mieux connecter les deux rives de Joinville-le-Pont
- Promouvoir l'implantation d'activités d'hébergement touristique innovantes en lien avec le cours d'eau et ses berges

Justification des orientations :

Le diagnostic du PLU montre que la Marne est aujourd'hui le lieu de nombreuses activités culturelles et de loisirs, allant des Guinguettes historiques au port de plaisance et aux activités de promenades.

Le PADD fixe pour objectif à l'avenir la pérennisation des activités existantes sur les rives et sur le cours d'eau lui-même (orientations 1 à 5). Le maintien des activités existantes peut passer par leur développement ponctuel, dans le respect de l'environnement et dans le souci de la préservation du cours d'eau.

Parmi les sites patrimoniaux conservés le long de la Marne, le pavillon de l'horloge est aujourd'hui peu mis en valeur malgré son architecture traditionnelle remarquable et son état de conservation. Le chalet des canotiers immédiatement voisin constitue lui aussi un témoignage de l'histoire des activités nautiques sur la Marne. Le PADD encourage la mise en valeur culturelle de ce site voisin de Nogent-sur-Marne.

La qualité des eaux de la Marne n'est pas aujourd'hui satisfaisante, comme le montrent chaque année les diagnostics réalisés notamment par le syndicat intercommunal Marne Vive. L'amélioration de la qualité de l'eau constitue un objectif nécessaire à la réappropriation du fleuve par les Joinvillais, mais ne peut se poursuivre qu'à l'échelle du Bassin.

Le diagnostic territorial a montré que Joinville-le-Pont souffre aujourd'hui du manque de franchissement du fleuve, qui cloisonne l'espace urbain et concentre les flux sur le Pont de Joinville. La réalisation d'un nouveau franchissement pourrait permettre de favoriser les flux, notamment modes doux, entre les deux rives. Toutefois, des études sont nécessaires afin de déterminer les sites les plus adaptés et ce projet s'inscrit dans le long terme.

Enfin, le territoire communal ne propose aujourd'hui que peu de locaux d'hébergement touristiques au regard de son potentiel. Le développement de l'offre en lien avec la Marne serait bénéfique au rayonnement du territoire communal.

Principaux points règlementaires du PLU pour la mise en œuvre des orientations :

- Orientation d'aménagement et de programmation « Ile Fanac »
- Conservation de la zone UL spécifique sur le site des Guinguettes au Nord de la commune

12 Améliorer l'accès à la Marne pour les modes actifs de déplacement, et renforcer ses liens avec les quartiers de Joinville-le-Pont et les grands espaces verts voisins

- Poursuivre la politique de développement des déplacements « doux » et pérenniser la continuité des circulations douces tout le long des bords de Marne
- Améliorer les itinéraires pour les circulations douces et la promenade entre la Marne, le Bois de Vincennes et le Parc du Tremblay, ainsi que vers les quartiers de Joinville-le-Pont
- Améliorer l'accès au Parc du Tremblay depuis Joinville-le-Pont

Justification des orientations :

En complémentarité de l'orientation précédente, la mise en valeur de la Marne sur le territoire communal passe par l'amélioration de ses accès. Le diagnostic communal a montré que les liaisons douces le long de et vers la Marne sont aujourd'hui aménagées sur une large partie du cours d'eau. A l'avenir, il s'agit de compléter l'existant sur les portions peu aménagées comme le quai de la Marne qui fait l'objet de travaux.

Le maillage de liaisons douces n'est cependant pertinent qu'à l'échelle intercommunale, notamment en direction des deux grandes espaces verts voisins de Joinville-le-Pont que sont le Parc du Tremblay et le Bois de Vincennes. Un effort de développement des liaisons vers ces deux espaces verts est préconisé.

Principaux points règlementaires du PLU pour la mise en œuvre des orientations :

- Orientation d'aménagement et de programmation « Ile Fanac »
- Orientation d'aménagement et de programmation « reconquête des délaissés de l'A4-A86 »

2 Préserver et améliorer la qualité de l'environnement Joinvillais

21 Améliorer le réseau d'assainissement et la qualité de l'eau

- Continuer à équiper la commune de réseaux d'assainissement séparatifs
- Promouvoir le recours à des systèmes alternatifs comme les techniques de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement, dans le respect des réglementations spécifiques liées à l'assainissement en vigueur

Justification des orientations :

Le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement montrent que la pollution de l'eau de la Marne constitue une problématique majeure, même si la qualité globale tend à s'améliorer depuis quelques années grâce aux politiques conduites par la commune et les différents acteurs concernés.

En application du schéma départemental d'assainissement et du SDAGE, le raccordement au réseau d'assainissement séparatif est obligatoire pour les constructions nouvelles. Cette disposition déjà présente dans le PLU de 2007 est maintenue.

Toutefois, en raison des risques d'inondation importants sur le territoire communal et en accord avec les dispositions du PPRI du Val-de-Marne, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluies en complément du réseau d'assainissement existant est à privilégier, en accord avec le Plan de zonage Pluvial du Département du Val-de-Marne. L'objectif de ces deux orientations complémentaires est de limiter tout rejet direct par ruissellement des eaux usées, même en cas d'épisode météorologique intense, afin de préserver la qualité des eaux de la Marne.

Principales traductions règlementaires :

- Réglementations sur l'assainissement pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes dans la section 3 du règlement « réseaux et équipements »
- Taux minimum de pleine terre imposé dans les espaces verts pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes afin de favoriser l'infiltration à la parcelle.

22 Lutter contre les pollutions sonores et atmosphériques

- Poursuivre la mise en œuvre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) adopté en 2015 sur le territoire communal
- Œuvrer en collaboration avec les gestionnaires des équipements ferroviaires, routiers et autoroutiers à la mise en place de mesures de réduction des nuisances sonores, notamment à proximité de l'A4-A86 et des voies du RER A
- Veiller au strict respect de la servitude touchant les secteurs affectés par le bruit
- Inciter les propriétaires privés comme les propriétaires publics à prendre des dispositions visant à renforcer l'isolation phonique des bâtiments
- Limiter l'implantation, dans les zones à dominante d'habitat, des activités industrielles, commerciales ou artisanales polluantes ou bruyantes
- Mener une politique de réduction de la vitesse du trafic automobile

Justification des orientations :

Au même titre que la qualité de l'eau, l'amélioration de la qualité de l'air constitue un objectif majeur pour l'avenir de l'Ile de France et de la commune de Joinville-le-Pont. Selon le diagnostic territorial réalisé, une part importante de la population Joinvillaise est exposée à une pollution atmosphérique importante, du fait notamment du trafic automobile qui transite sur la commune (A4-A86).

La commune de Joinville-le-Pont dispose d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement qui met en évidence certains secteurs à risque sur le territoire communal. Les formes d'urbanisation à privilégier dans ces secteurs doivent tenir compte de la problématique des nuisances sonores.

Dans le tissu urbain, la présence d'activités industrielles ou artisanales peut parfois s'accompagner de nuisances atmosphériques qu'il convient de limiter dans les quartiers à dominante d'habitation.

Enfin, la commune a largement mis en place les dispositifs de réduction de la vitesse automobile comme les « zones 30 ». Les aménagements programmés des principaux axes de la commune (rue de Paris, avenue Gallieni) devront encourager la limitation de la pollution atmosphérique.

Principales traductions réglementaires :

- Orientation d'aménagement et de programmation « reconquête des délaissés de l'A4-A86 »

23 Développer l'utilisation des énergies renouvelables et rationaliser la consommation d'énergie dans les constructions existantes et nouvelles

- Inciter les propriétaires privés et publics à utiliser les sources d'énergies renouvelables dans le cadre de dispositifs d'énergie autonomes
- Promouvoir les principes de construction favorisant les économies d'énergie et encourager les projets exigeants en termes de qualité environnementale du bâti
- Optimiser les réseaux d'énergie existants en faisant appel aux énergies renouvelables et à la géothermie
- Privilégier le tri sélectif volontaire des déchets urbains.
- Favoriser la création d'espaces de stockage des containers de tri sélectif dans les immeubles existants ou futurs

Justification des orientations :

Le PADD de Joinville-le-Pont entend traduire les objectifs de développement des énergies renouvelables, indispensables à la mise en œuvre de la transition énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique. Ces dispositions sont en accord avec les objectifs du Grenelle de l'environnement et des lois de transition énergétique de 2016.

Le PLU permet la mise en œuvre de dispositifs d'énergie renouvelables en toitures, ainsi que la mise en place d'isolations par l'extérieure même en cas de construction dépassant déjà l'emprise autorisée sur un terrain.

Le potentiel de géothermie est limité sur le territoire communal mais doit toutefois faire l'objet d'investigations plus poussées.

Si les performances de la commune en termes de tri sélectif s'améliorent selon le diagnostic communal, leur amélioration passe par la mise au norme systématique des locaux de stockages dans les constructions nouvelles et à l'occasion de travaux sur constructions existantes.

Principales traductions réglementaires :

- Mise en œuvre des dispositions du décret N°2016-802 concernant les autorisations d'urbanisme pour l'isolation énergétique du bâti existant

24 Mieux prendre en compte les risques naturels et sanitaires

- Promouvoir l'information préventive sur les risques majeurs
- Veiller à la prise en compte des risques naturels présents sur le territoire communal, notamment le risque d'inondation réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les risques liés aux anciennes carrières réglementés par l'Inspection générale des carrières
- Évaluer et tenir compte des risques liés au retrait-gonflement des sols argileux (mouvements de terrain)
- Préserver les Joinvillais d'éventuels risques sanitaires liés aux antennes relais

Justification des orientations :

Le territoire de Joinville-le-Pont est soumis à plusieurs risques majeurs identifiés dans le diagnostic communal, les principaux étant les risques liés aux anciennes carrières et les risques d'inondation par débordement de la marne.

Ces deux principaux risques sont à prendre en compte dans l'ensemble des projets, en cohérence avec le PPRI du Val-de-Marne et les services de l'Inspection générale des carrières.

Un plan de prévention des risques liés aux retraits-gonflement des sols argileux est en cours d'élaboration par la préfecture du Val-de-Marne. Il sera à prendre en compte dès son entrée en vigueur, notamment sur les coteaux de la Marne les plus exposés.

Enfin, la mise en place d'antennes relais nécessite une vigilance particulière, dans l'attente d'une évaluation approfondie des risques sanitaires pour les populations voisines.

Principales traductions réglementaires :

- Traduction dans le règlement du PLU des dispositions du PPRI du Val-de-Marne
- Consultation systématique de l'IGC pour l'instruction des autorisations d'urbanisme dans les zones d'anciennes carrières

25 Identifier et préserver la biodiversité

- Promouvoir une gestion raisonnée des espaces verts pour favoriser la diversité des espèces de la faune et de la flore
- Reconstituer un réservoir de biodiversité en centre-ville avec la réalisation d'un parc public dans le cadre de la ZAC des Hauts-de-Joinville
- Limiter l'implantation d'espèces végétales allergènes dans les plantations pour limiter les risques sanitaires, et lutter contre les espèces invasives de la faune et de la flore

Justification des orientations :

Cette orientation du PADD porte sur la gestion de la biodiversité dans les espaces verts publics.

Le choix des espèces dans les aménagements urbains, notamment les plantations d'alignement sur voirie, est essentiel pour favoriser la diversité des espèces de la faune et de la flore. Le risque allergène doit également être pris en compte dans l'ensemble des aménagements urbains pour maintenir la qualité du cadre de vie des habitants de Joinville-le-Pont.

Le centre-ville de la commune est aujourd'hui peu doté en espaces verts. La réalisation d'un parc urbain dans le cadre du projet de ZAC des hauts-de-Joinville doit permettre de recréer des réservoirs écologiques dans les quartiers les plus pauvres en espaces verts.

Principales traductions règlementaires :

- Réalisation d'un parc urbain dans le cadre de la ZAC des Hauts-de-Joinville (ilot D)

26 Préserver les continuités écologiques des trames vertes et bleues régionales et locales

- Poursuivre la mise en valeur et la restauration de la continuité écologique de la Marne, élément majeur de la trame bleue régionale, notamment par la préservation du caractère naturel de ses berges
- Identifier et préserver les micro-continuités écologiques dans le tissu urbain dense, en s'appuyant sur la sous-trame arborée (alignements d'arbres) et les cœurs d'îlots végétalisés de la commune
- Travailler sur la perméabilité des limites de parcelles pour favoriser la circulation de la petite faune (clôtures, haies)
- Préserver les réservoirs écologiques constitués par les grands espaces verts communaux : parc du Parangon, berges de la Marne, île Fanac
- Encourager la végétalisation dans les projets d'aménagement

Justification des orientations :

Le PADD prend en compte les dispositions du Schéma régional de cohérence écologique d'Île de France, qui identifie la Marne comme une continuité majeure à l'échelle de la région. Les berges de la marne sont dans un état écologique satisfaisant, mais qui doit toutefois être amélioré, notamment sur l'île Fanac, par l'engagement de processus de renaturation.

Au sein des espaces urbains constitués, la trame verte est présente jusqu'à l'échelle très fine des cœurs d'îlots végétalisés. Dans les zones pavillonnaires (zone UE), les protections déjà existantes dans le PLU pour les cœurs d'îlots sont conservées.

Les grands espaces verts communaux sont sanctuarisés, et le PLU prévoit la réalisation de nouveaux espaces verts pour compléter la trame existante avec la mise en place de nouveaux « espaces paysagers remarquables à instaurer ou protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Enfin, dans les zones les plus denses de la commune, le PADD entend favoriser les dispositifs de végétalisation des espaces non bâtis, mais également des toitures et des façades. Un cahier de recommandations pour la mise en place de toitures et façades végétalisées est ajouté aux annexes du PLU.

Principales traductions règlementaires :

- Orientation d'aménagement et de programmation « Ile Fanac »
- Instauration du coefficient de biotope dans les zones les plus denses de la commune pour favoriser la réalisation de toitures et façades végétalisées
- Maintien des règles actuelles contraignantes en matière de réalisation d'espaces verts de pleine terre
- Règles de préservation des cœurs d'îlots dans la zone UE
- Création de nouveaux espaces paysagers remarquables (boulevard du maréchal Leclerc, maison du recteur, maison de l'éclusier) pour renforcer le maillage d'espaces verts

3 Mettre en valeur le patrimoine et les paysages remarquables de Joinville-le-Pont

31 Préserver les identités architecturales et urbaines de la commune

- Maintenir, dans les quartiers à dominante pavillonnaire, l'équilibre existant entre habitat collectif et habitat individuel en maîtrisant la densité
- Encourager la qualité architecturale dans les projets privés et publics
- Maintenir les éléments caractéristiques de la trame viaire et des façades sur rue (implantation des constructions, arbres d'alignement, hauteur et composition des clôtures...).
- Intégrer de façon harmonieuse les futurs aménagements dans le paysage urbain existant

Justification des orientations :

Le diagnostic montre que la commune de Joinville-le-Pont est caractérisée par des ensembles paysagers distincts, qui présentent une grande homogénéité dans leurs formes urbaines. Les quartiers pavillonnaires du bas de Joinville-le-Pont présentent ainsi des gabarits identiques pour la majorité des constructions. L'objectif de cette orientation est de conserver cette homogénéité en favorisant la réalisation de formes urbaines aux gabarits voisins des constructions existantes.

Dans le détail architectural des constructions, l'objectif est de favoriser la qualité architecturale et paysagère pour permettre la meilleure intégration possible au tissu existant, aussi bien en ce qui concerne les constructions nouvelles que les extensions ou surélévations des constructions existantes.

La qualité paysagère des constructions passe aussi par une attention particulière portée aux éléments annexes aux constructions, comme les plantations et les clôtures qui devront respecter l'identité urbaine des lieux.

Le PADD porte également l'ambition d'une grande qualité architecturale sur les principaux projets d'aménagement de grande envergure en cours de réalisation.

Principales traductions réglementaires :

- Règlements des gabarits des constructions dans les différentes zones adaptées aux formes et paysages urbains existants pour favoriser l'intégration paysagère
- Prescriptions pour favoriser la qualité architecturale des constructions adaptées à chacune des zones

32 Mettre en valeur les sites et les paysages remarquables de la vallée de la Marne

- Protéger le paysage de la vallée de la Marne et mettre en valeur les points de vue remarquables
- Protéger les ensembles paysagers constitués par les quartiers pavillonnaires de la commune dans toutes leurs composantes urbaines (gabarits bâtis, végétalisation des cœurs d'îlots...) et paysagères (alignements d'arbres, trame d'espaces verts publics, « canal de Polangis », bras artificiel de la Marne)
- Lutter contre les parcelles abandonnées et les dépôts
- Inciter à la limitation des impacts sur le paysage des réseaux de télécommunication (enfouissement des lignes aériennes et limitation des antennes relais)

Justification des orientations :

Le patrimoine paysager remarquable de la vallée de Marne est à préserver globalement dans ses différentes composantes : le cours de la rivière et ses berges, mais également les zones pavillonnaires des coteaux de la Marne. Le diagnostic montre que les quartiers de Polangis et de Palissy présentent un patrimoine qui ne se limite pas aux constructions pavillonnaires, mais concerne aussi la trame viaire, le réseau d'espaces publics et les arbres d'alignement. Le PADD entend préserver toutes les composantes de ces paysages.

Les parcelles proches de la Marne actuellement peu utilisées ou en friche dégradent globalement les paysages. Le PADD entend favoriser la requalification de ces espaces sous-utilisés, avec de nouveaux usages respectueux de l'environnement et de l'identité des lieux.

Principales traductions réglementaires :

- Les règles de la zone UE permettent la préservation des gabarits pavillonnaires dans les quartiers de Palissy, Polangis et des bords de Marne (Vautier, Fanac...)
- Préservation des alignements d'arbres imposés sur les principaux axes des quartiers pavillonnaires

- Mise en valeur des terrains des « délaissés de l'A4 » au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Interdiction des dépôts divers dans les zones urbaines du PLU

33 Renforcer la place des espaces verts dans le tissu urbain

- Protéger les espaces verts existants remarquables comme l'île Fanac et le Parc du Parangon, tout en permettant à des équipements publics existants et futurs de s'y développer en respectant le site.
- Augmenter la surface d'espaces verts publics, prioritairement dans les nouveaux aménagements,
- Augmenter ou conserver la part actuelle d'espaces verts privatifs et garantir l'utilisation de la pleine terre
- Préserver les respirations urbaines permises par les micro-espaces verts du tissu pavillonnaire, et notamment les cœurs d'îlots végétalisés
- Compléter la trame d'alignements d'arbres déjà existante sur les voies des quartiers pavillonnaires

Justification des orientations :

Parmi les composantes du paysage des quartiers de Joinville-le-Pont, le diagnostic territorial montre l'importance des espaces verts et de la végétalisation des espaces publics et privés.

Le PADD entend préserver le couvert végétal de ces différents espaces en réaffirmant l'ambition de maintenir la présence des espaces verts de pleine terre, notamment dans les cœurs d'îlots des zones pavillonnaires. En bord de rue, les espaces verts sont également très présents, et à favoriser dans les marges de retrait et les plantations d'alignement.

Certains îlots pavillonnaires enclavés au sein de quartiers plus denses, comme la villa Rousseau ou la rue de l'Église dans le centre-ville, apparaissent comme des respirations vitales dans le tissu urbain dense.

Dans les espaces verts publics, le PADD permet la réalisation d'aménagements visant à favoriser les pratiques de loisirs, ou le fonctionnement des équipements existants.

Principales traductions réglementaires :

- Taux d'espaces verts de pleine terre imposé dans la plupart des zones urbaines
- Préservation des espaces verts par la création d'espaces paysagers remarquables à préserver
- Maintien du classement en zone naturelle sur l'île Fanac et des espaces boisés classés existants
- Ajout de règles favorables à la végétalisation des toitures et des façades via l'outil du coefficient de biotope

34 Préserver le patrimoine bâti remarquable

- Protéger les ensembles architecturaux remarquables qui participent à la qualité de l'environnement urbain et à la transmission de l'identité urbaine de la commune
- Protéger les constructions répertoriées qui témoignent de la variété et de la qualité du patrimoine architectural Joinvillais
- Mettre en valeur les ouvrages d'art liés à la navigation tel que le canal de Saint-Maur

Justification des orientations :

Le PADD porte l'ambition de préserver les constructions remarquables de la commune, qu'il s'agisse de logements, d'équipements publics ou de locaux ayant des fonctions commerciales ou économiques. Le recensement réalisé en 2007 lors de l'élaboration du PLU a été actualisé et figure en annexe du règlement du PLU. Cette protection permet notamment de mettre en valeur les exemples les plus remarquables de l'architecture de villégiature des bords de Marne, partie intégrante de l'histoire et de l'identité de la commune.

Le site des usines Pathé constitue également un élément remarquable du patrimoine industriel de la commune, à préserver tout en lui permettant d'évoluer à la marge pour conforter son attractivité.

Principales traductions règlementaires :

- Orientation d'aménagement et de programmation sur le site des usines Pathé
- Protection renforcée des constructions remarquables répertoriées sur le territoire communal dans le règlement

132. Axe 2 : Maîtriser les déplacements et favoriser la complémentarité modale1 Favoriser le partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements**11 Accompagner et promouvoir le développement des modes actifs de déplacement**

- Permettre l'accès au réseau en proposant une offre en stationnement deux roues adaptée aux nouveaux besoins des Joinvillais
- Encourager le développement du réseau de vélos partagés sur le territoire de la commune, par la création de nouvelles stations dans les différents quartiers de Joinville
- Poursuivre la réalisation d'un réseau structuré et continu de circulations piétonnes et cyclables sur l'ensemble du territoire communal et notamment les axes principaux de déplacement
- Promouvoir la connexion avec les réseaux de pistes cyclables et d'aménagements pour les modes actifs des communes voisines, en cohérence avec les documents de planification supra-communaux

Justification des orientations

Les orientations du PADD traduisent les objectifs du plan de déplacements urbains d'Île de France (PDUIF). Le premier objectif du document est de favoriser le renforcement de la part modale des modes actifs de déplacement, comme la marche et le vélo, aux dépens de l'usage de la voiture particulière.

La commune de Joinville-le-Pont a déjà réalisé depuis 2007 d'importants aménagements cyclables. Le diagnostic a montré que le réseau était encore à compléter sur certains des axes principaux de la commune comme la rue de Paris, qui doit prochainement faire l'objet d'un aménagement, ou l'avenue Gallieni, dont les aménagements cyclables actuels ne sont pas satisfaisants.

Le développement de la pratique du vélo passe également par le renforcement de l'offre en vélo partagés (réseau « vélib »), avec l'aménagement de nouvelles stations dans le bas de Joinville. Pour favoriser la pratique du vélo par les Joinvillais, conformément aux dispositions du PDUIF, les constructions nouvelles devront comprendre des espaces de stationnement pour les vélos adaptés.

Le réseau d'aménagements cyclables est à penser à l'échelle communale, notamment pour promouvoir l'interconnexion le long des berges de la Marne et également en direction des grands espaces verts voisins de la commune.

Principales traductions règlementaires

- obligation de réalisation d'espaces de stationnement vélo dans les constructions nouvelles
- favoriser les déplacements piétons et vélos dans les aménagements en proposant une offre de stationnement pour les véhicules motorisés sur les parcelles.

12 Améliorer la sécurité pour une utilisation partagée et conviviale de l'espace public

- Aménager l'espace public pour améliorer la sécurité des usagers de chacun des modes de déplacements, notamment en favorisant la séparation des espaces dédiés à chaque mode de déplacement
- Favoriser les actions de prévention à destination de l'ensemble des usagers, pour favoriser le partage modal de l'espace

Justification des orientations :

En accord avec le plan de déplacement urbain d'île de France, le PADD promeut un partage de l'espace public permettant à chacun des usagers piétons, cyclistes ou en voiture particulière de cohabiter au sein des aménagements.

La commune accordera une vigilance particulière à cette dimension dans les nouveaux aménagements de voirie qui seront réalisés à l'avenir, en favorisant notamment les zones de rencontre à la voirie partagée.

La prévention constitue également une part importante de l'action communale, pour responsabiliser les conducteurs, les cyclistes et les piétons.

Traduction règlementaire :

- Pas de traduction règlementaire particulière à l'échelle du PLU.

13 Intégrer les personnes à mobilité réduite dans la ville

- Veiller à l'intégration des règles d'accessibilité dans les programmes de logements neufs, dans les commerces et les bâtiments publics nouvellement créés.
- Adapter, dans le cadre de projet de réhabilitation, les services et bâtiments publics existants à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Promouvoir l'accessibilité des transports en commun.
- Privilégier un aménagement de la voirie (nouvelle ou existante) facilitant l'usage des personnes à mobilité réduite.

Justification des orientations

Le PADD réaffirme l'objectif communal de mise en accessibilité de la commune pour les personnes à mobilité réduite. L'accessibilité comporte deux volets principaux, l'adaptation des espaces publics (création de cheminement, choix des matériaux, signalétique sensible...) et l'adaptation des constructions nouvelles et existantes.

Toutes les constructions nouvelles doivent être aujourd'hui aux normes PMR, et le PLU prévoit la possibilité de bénéficier de dérogations aux règles existantes pour réaliser les aménagements nécessaires.

La réhabilitation des constructions existantes n'étant pas aux normes constitue un objectif important à l'avenir, aussi bien pour les équipements publics que pour les logements, notamment collectifs, existants.

Principales traductions règlementaires :

- autorisation de dérogation pour la réalisation d'aménagements permettant la mise en accessibilité PMR des constructions, y compris dans les marges de retrait imposées
- règles dérogatoires pour faciliter la modernisation et la mise en accessibilité des constructions de grand gabarit dans les zones pavillonnaires

14 Adapter l'offre de stationnement aux besoins Joinvillais

- Prendre en compte les orientations du Plan de déplacement urbain d'île de France en matière de règles de construction des espaces de stationnement, notamment à proximité des infrastructures de transports en commun.
- Favoriser la rotation du stationnement à proximité des pôles de commerces et d'activité de la commune,
- Garantir des possibilités suffisantes de stationnement pour les résidents dans l'ensemble des quartiers de la commune
- Organiser les livraisons pour permettre aux commerces et aux équipements de fonctionner normalement et d'éviter une congestion de la voirie.

Justification des orientations

Le diagnostic a montré que l'offre de stationnement Joinvillaise devait être correctement dimensionnée pour correspondre aux nouveaux besoins, notamment dans les zones pavillonnaires où les ménages disposent souvent de plusieurs véhicules, et dans les zones tendues de la commune.

En accord avec le PDUIF, dans un rayon de 500m autour des gares, les règles de stationnement sont toutefois plafonnées pour encourager le recours à des modes de transport alternatifs.

Dans les secteurs commerciaux de la commune, le PADD rappelle que l'offre de stationnement doit prendre en compte les besoins liés à des usages spécifiques comme la livraison.

Les règles de stationnement constituent le principal levier d'action des PLU sur la politique de transport des communes. Aussi, le PLU de Joinville-le-Pont propose des règles fines adaptées à la situation de chaque zone et différenciées en fonction des différentes destinations.

Principales traduction règlementaire

- OAP « reconquête des terrains de l'A4 » prévoit la réalisation d'un parking sur le quai de la Marne
- modulation des règles de stationnement pour les logements en fonction des demandes de la zone
- règles spécifiques de réalisation de places de stationnement pour les différentes destinations et notamment les commerces
- prévoir des espaces de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles.

2 Améliorer le fonctionnement du réseau existant et anticiper le développement des projets d'infrastructures de transports en cours

21 Développer le rôle de la gare RER pour améliorer le service rendu aux usagers

- Promouvoir une amélioration des interconnexions RER/Bus notamment par la diversification des trajets afin de mieux relier les quartiers Joinvillais à la gare
- Améliorer le fonctionnement des abords de la gare en termes de sécurité et de partage de la voirie pour tous les modes de déplacement
- Améliorer l'accès à la gare du RER pour l'ensemble des modes de déplacement depuis tous les quartiers de Joinville-le-Pont

Justification des orientations :

Le diagnostic communal a montré que la gare RER de Joinville-le-Pont polarisait le réseau de transport en commun de la commune, en permettant un accès direct à la ligne du RER A d'Île de France. Le PADD affirme l'ambition d'améliorer le fonctionnement et la complémentarité modale des déplacements dans et vers ce point nodal du réseau.

Traduction règlementaire :

- règles spécifiques en zone UNa pour permettre les évolutions du réseau RATP

22 Renforcer les liaisons physiques entre les quartiers

- Créer ou améliorer, dans le cadre d'éventuelles requalifications des axes centraux de la commune ou du réaménagement de certains secteurs, les liaisons entre les quartiers de Joinville dans un souci d'accessibilité, de sécurité, de confort et d'équilibre entre les modes de déplacements
- Améliorer les traversées en surface et souterraines des axes routiers majeurs

Justification des orientations

Le diagnostic territorial a mis en évidence le fractionnement de la commune en différents quartiers entre lesquels les déplacements sont parfois difficiles (saturation des axes routiers, notamment du pont de Joinville, difficulté de traversée des axes routiers).

Le PADD affirme l'ambition d'étudier dans les aménagements projetés l'amélioration des connexions entre les quartiers de la commune, en travaillant sur les axes routiers et leurs points de franchissement comme la Place de Verdun et l'avenue Gallieni, mais également le carrefour de la place du 8 mai 1945 et le carrefour de la gare RER.

De nombreux passages souterrains piétons existent aujourd'hui sur la commune pour franchir les axes routiers. Leur entretien et leur amélioration doivent permettre de favoriser leurs usages (luminosité, propreté...).

Traductions règlementaires :

Pas de traduction règlementaire particulière dans le cadre du PLU.

23 Agir sur les déplacements à l'échelle intercommunale et régionale et anticiper l'impact de la réalisation des infrastructures de transport en projet

- Réduire les nuisances liées au passage de l'A4-A86 en viaduc sur le territoire communal
- Anticiper l'impact du réaménagement de l'échangeur du Pont-de-Nogent sur le trafic communal, notamment dans le quartier de Polangis
- Encourager la requalification du carrefour de la fourchette de Champigny-sur-Marne et des axes qui y mènent, notamment l'avenue Charles Floquet
- Anticiper la réalisation de la ligne structurante de transport en commun du Trans-Val-de-Marne
- Anticiper la mise en service du projet de métro automatique du « Grand Paris Express », notamment en favorisant l'amélioration des liaisons entre la commune et les gares les plus proches (Champigny centre, Saint-Maur-Créteil)

Justification des orientations

La commune de Joinville-le-Pont est particulièrement impactée par des axes de transport d'échelle d'agglomération (autoroute A4/A86, voies du RER, axes routiers majeurs). Le diagnostic a montré que la présence de ces axes constituait une source de nuisances importante pour le territoire communal, notamment sonores et polluantes, qu'il convient de prendre en compte et de limiter.

Le PADD porte également l'ambition de permettre de préparer l'arrivée sur la commune des futurs axes de transport et notamment du métro du

Grand Paris Express. Si aucune gare ne sera directement située sur la commune, deux gares sont proches, à Champigny centre et à Saint-Maur Créteil.

Les quartiers les plus proches de ces futures gares du Grand Paris Express bénéficient de règles d'urbanisme favorables à la densification, pour encourager la réalisation de logements à proximité des gares de transports en commun, notamment en direction de Saint-Maur, en accord avec les orientations du SDRIF et du PDUIF.

L'avenue Gallieni constitue un axe stratégique à l'échelle du Grand Paris, en tant qu'axe de liaison directe entre les différentes gares voisines de Joinville.

Principales traductions règlementaires :

- règles favorables à la densification le long des principaux axes menant aux différentes gares du Grand Paris proches de Joinville-le-Pont
- maintien des emplacements réservés au bénéfice du département du Val-de-Marne le long de l'avenue Charles Floquet dans l'attente de la réalisation du TVM

133. Poursuivre la redynamisation des activités économiques et commerciales

1 Conforter le dynamisme des activités commerciales et économiques de proximité

11 Favoriser le maintien, le développement et la diversité du commerce de proximité

- Favoriser l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles dans les lieux de centralité comme la rue de Paris ou l'avenue du Général Gallieni.
- Permettre une activité de service de proximité diffuse dans les quartiers.
- Protéger, dans le respect de la liberté du commerce, la diversité du commerce pour lutter contre la mono activité

Justifications :

Le diagnostic territorial a mis en évidence la grande spécificité du tissu commercial Joinvillais, qui possède deux pôles commerciaux complémentaires mais distincts. Le renforcement du tissu commercial passe par le maintien des linéaires commerciaux des deux axes principaux de Joinville-le-Pont, la rue de Paris et l'avenue Gallieni.

Principales dispositions règlementaires :

- Maintien des linéaires de protection commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur les axes de l'avenue Gallieni et de la rue de Paris.
- Autorisation du commerce de proximité dans la plupart des zones urbaines à condition de respecter la tranquillité du voisinage.

12 Mener une politique de soutien aux secteurs et activités existantes

- Soutenir les activités créatrices d'emplois et notamment le réseau existant de PME/PMI Joinvillaises
- Préserver et encourager le dynamisme du tissu artisanal local
- Promouvoir les marchés de Joinville en renforçant leur présence et en améliorant leur fonctionnement

Justifications :

Le tissu économique Joinvillais présente une importante diversité des entreprises au sein du secteur tertiaire, ainsi qu'une part importante de

PME/PMI (voir diagnostic). Le PADD énonce l'ambition de préserver le tissu existant, voire de le renforcer, dans le sens des objectifs du SDRIF de hausse de la densité d'emplois sur la commune. Les deux marchés de Joinville sont dynamiques et leurs contraintes de fonctionnement devront être prises en compte dans les aménagements urbains sur les deux sites concernés (place du 8 mai 1945, avenue Gallieni).

Principales dispositions règlementaires :

- Maintien des linéaires de protection de l'artisanat au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur les axes de l'avenue Gallieni et de la rue de Paris.
- Autorisation des activités artisanales dans la plupart des zones urbaines à condition de respecter la tranquillité du voisinage.

2 Renforcer l'attractivité du pôle d'emplois métropolitains de Joinville-le-Pont

21 Poursuivre le développement de l'offre d'emploi sur le territoire communal, et l'adapter aux nouveaux besoins et aux nouveaux modes de travail

- Donner à la ville les moyens d'accueillir des entreprises extérieures ou nouvelles, pour atteindre l'objectif d'environ 0,7 emplois par actifs
- Poursuivre la structuration et le renforcement du pôle d'emploi tertiaire implanté autour de la gare du RER
- S'appuyer sur les structures intercommunales pour promouvoir l'emploi, et favoriser le développement des nouveaux modes de travail : télétravail, espaces de co-working
- Favoriser le développement des réseaux de communication et veiller au déploiement de l'Internet très haut débit sur l'ensemble du territoire communal

Justifications

Le SDRIF donne comme objectif aux communes de la petite couronne une hausse de 15% de la densité d'emplois d'ici à 2030. Pour la commune de Joinville-le-Pont, cet objectif correspond à atteindre 0,7 emplois par actif. Les emplois tertiaires de bureaux sont à localiser de préférence à

proximité des transports en commun, au sein des deux pôles existants que sont la gare du RER et le site Pathé.

Le PADD réaffirme l'objectif d'une couverture complète du territoire communal en accès à internet très haut débit par fibre optique. Le déploiement de la fibre sur l'ensemble de la commune est prévu à horizon 2020.

Principales dispositions réglementaires :

- Maintien de règles favorables au développement des activités économiques à proximité de la gare RER (zone UG et UZa) ainsi que sur l'ancien site des usines Pathé (zone UH)

22 Permettre la requalification des sites d'activités de la commune, et encourager la mixité fonctionnelle dans les projets d'aménagement

- Encourager la mixité fonctionnelle dans les secteurs centraux de la commune et dans les secteurs actuellement à dominante économique
- Favoriser la reconversion et le réaménagement des sites d'activités inoccupés ou en mutation
- Réaménager le site de l'île des Saints-Pères, en favorisant la mixité fonctionnelle du projet et en veillant à la préservation de l'environnement des Berges de la Marne
- Requalifier le site inoccupé du terrain « Bi-métal » par la réalisation d'une opération de construction neuve incluant une mixité fonctionnelle, dans le cadre de l'appel à projet « réinventons la Métropole » piloté par la Métropole du Grand Paris
- Permettre une mixité fonctionnelle sur le site des anciennes usines Pathé, en permettant l'évolution maîtrisée du site, tout en préservant le caractère patrimonial de l'ensemble architectural

Justifications :

Le diagnostic communal réalisé montre que le territoire communal a connu depuis deux décennies d'importantes modifications de son tissu économique. Les anciennes activités des secteurs secondaires ont été progressivement remplacées par des emplois tertiaires, et les sites industriels correspondants ont connu des mutations urbaines importantes (Essilor, site Pathé). A l'avenir, le PADD entend poursuivre la requalification des sites qui sont aujourd'hui libres (Bi-Métal), peu

occupés comme l'île des saints-pères, ou n'exploitant pas leur plein potentiel comme le site des usines Pathé.

Ces orientations ont pour objectif de diversifier les fonctions urbaines présentes dans ces secteurs de la commune, en rendant possible notamment la réalisation de logements ou d'équipements publics sur ces sites.

Les projets mentionnés sur les terrains de l'île des Saints-Pères et du site Bi-Métal sont des orientations de long terme sur les deux sites, sans traduction réglementaire à ce stade dans le règlement du PLU dans l'attente de la définition plus précise d'éventuelles opérations.

Principales dispositions réglementaires :

- OAP sur le site Pathé et modifications de la zone UH pour permettre la diversification des fonctions urbaines

134. Axe 4 : Accompagner la réalisation des projets d'aménagement majeurs en cours, et favoriser le renouvellement urbain en préservant l'équilibre du territoire

1 Accompagner la réalisation des projets urbains en cours ou à l'étude sur les lieux de centralité de la commune

11 Achever la requalification des Hauts de Joinville en affirmant l'identité du cœur de ville

- Consolider, dynamiser et restructurer l'appareil commercial le long de la rue de Paris
- Encourager l'activité économique et favoriser la création d'emploi
- Assurer une augmentation de l'offre en logements de qualité
- Améliorer les conditions de stationnement public et privé
- Pacifier la circulation
- Favoriser une meilleure cohérence entre les différents secteurs et catégories de bâti
- Requalifier et mettre en valeur les espaces publics
- Favoriser les liaisons douces entre la Marne et le Bois de Vincennes ainsi que vers le quartier des Canadiens
- Proposer des équipements publics en cohérence avec les besoins du quartier et de la commune
- Réaménager la rue de Paris dite « prolongée » pour mettre en valeur le cadre bâti, renforcer l'activité commerciale et apaiser les circulations en direction des équipements voisins (futur groupe scolaire du site Essilor, Parc du Parangon...)

Justifications :

Le quartier des Hauts-de-Joinville fait l'objet depuis les années 2000 d'un important projet de renouvellement, sous la forme d'une zone d'aménagement concertée. Les travaux en cours portent sur un programme mixte de création d'équipements publics, de logements et de commerces, ainsi que sur les espaces publics (rue de Paris notamment).

Les orientations du PADD permettent la poursuite et l'achèvement du projet dans les années à venir.

La rue de Paris dite « prolongée » constitue un axe de liaison important entre les Hauts-de-Joinville et le site du projet Essilor. La requalification de l'axe doit constituer un objectif pour les années à venir, et permettra de pérenniser le tissu commercial existant en renforçant la qualité des espaces publics.

Principales dispositions réglementaires :

- Maintien des dispositions réglementaires de la zone UBa qui correspond au périmètre de la ZAC des Hauts-de-Joinville

- Maintien des linéaires de protection du commerce de détail et de l'artisanat qui existent le long de la rue de Paris.

12 Requalifier l'avenue Gallieni et ses abords

- Requalifier l'avenue en boulevard urbain pour améliorer le cadre de vie des Joinvillais et l'ambiance urbaine de ce lieu de centralité
- Favoriser les liaisons pacifiées entre les quartiers Polangis et Palissy dans un souci de confort et de sécurité des piétons et des autres modes de transport
- Permettre un partage équilibré de la voirie entre transports en commun, modes actifs et véhicules particuliers
- Permettre au marché de conserver son dynamisme et rôle de rassemblement
- Conserver une capacité de stationnement suffisante pour la vitalité du commerce présent sur l'avenue
- Permettre la requalification du bâti des parcelles constituant la façade de l'avenue en proposant des règles de densité favorables à la création de nouveaux logements

Justifications :

Le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du PLU montre que le tissu urbain de l'avenue Gallieni est aujourd'hui très hétérogène, parfois dégradé et globalement peu qualitatif. Il s'agit pourtant d'un axe stratégique pour la commune, de par sa densité et l'importance de son tissu commercial. A l'avenir, la polarité linéaire de l'avenue Gallieni sera amenée à se renforcer en lien avec la commune voisine de Champigny-sur-Marne qui accueillera une nouvelle gare du Grand Paris Express. Le potentiel de densification de ce quartier est donc particulièrement important, et fait l'objet d'une attention particulière dans le PADD.

Principales dispositions réglementaires :

- maintien des dispositions de la zone UA adaptées à la grande densité et la mixité fonctionnelle de la zone
- suite à la réalisation d'une étude urbaine sur le secteur Galliéni, suppression du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme le long de l'avenue Galliéni, qui pour 5 ans maximum à compter de l'entrée en vigueur de la

modification n°5 du PLU adoptée le 15/12/2015 limitait les possibilités d'évolution de la zone

- maintien du linéaire de protection du commerce de proximité et de l'artisanat sur le site

13. Adapter l'offre en équipements de la commune à la dynamique démographique actuelle

- Poursuivre la réalisation des équipements programmés dans le cadre des projets en cours
- Anticiper la hausse démographique en adaptant l'offre en équipements publics dans les quartiers où la construction de nouveaux logements est envisagée
- Favoriser la modernisation des équipements existants pour les adapter aux nouveaux besoins des Joinvillais
- Encourager la réalisation d'espaces ludiques et récréatifs, lieux de rassemblement pour les Joinvillais les plus jeunes

Justifications :

Le PADD prévoit la réalisation d'équipements publics complémentaires afin d'adapter l'offre actuelle à la hausse démographique de la commune. En effet, si le diagnostic a montré que la couverture en équipements publics de la commune était aujourd'hui adaptée aux besoins, il convient d'anticiper l'impact de l'arrivée de nouvelles populations.

Principales dispositions réglementaires :

- Mise en place de règles dérogatoires pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectifs dans la plupart des zones de la commune

2 Lutter contre l'étalement urbain en permettant la densification du tissu urbain et la mise en valeur des réserves foncières existantes

21 Limiter la consommation d'espace naturel et encourager le renouvellement urbain dans le cadre des projets de développement en cours et futurs

- Poursuivre la dynamique démographique actuelle pour atteindre une population d'environ 21000 habitants en 2030, par la densification des espaces urbanisés de la commune, soit une hausse d'environ 15% de la densité de population conformément aux objectifs de densification du Schéma Directeur de la Région île de France (SDRIF)
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels identifiés de la commune (berges de la Marne, île Fanac, espaces boisés classés existants), sans autoriser aucune consommation de ces espaces naturels
- Encourager la mutation des secteurs les plus favorables à la densification du tissu urbain et favoriser les opérations de reconstruction de la ville sur la ville
- Encourager la mutation des tissus urbains dégradés et des friches industrielles, urbaines et liées aux infrastructures de transports
- Participer aux objectifs de production de logements en île de France en permettant la poursuite des projets de renouvellement urbain engagés depuis une dizaine d'année, et en encourageant la réalisation de nouveaux projets

Justifications :

Le SDRIF (Schéma directeur de la région île de France) impose à la commune de Joinville-le-Pont l'objectif d'une hausse de 15% de la population communale par rapport au taux de 2013 (à l'adoption du SDRIF). La réalisation de cet objectif correspond à atteindre une population de plus de 21000 habitants en 2030.

Le PADD prévoit d'atteindre cet objectif par la réalisation des projets de construction de logements déjà engagés et répertoriés dans le cadre du diagnostic communal. La densification du territoire communal est ciblée sur les secteurs capables d'absorber une offre supplémentaire de logements, comme les Hauts-de-Joinville, le secteur Gallieni ainsi que les quelques réserves foncières disponibles.

L'ambition du PADD est de permettre, en parallèle, la préservation des secteurs aujourd'hui peu denses du territoire de Joinville-le-Pont, comme les quartiers pavillonnaires de Polangis et de Palissy, dont le diagnostic a montré les qualités paysagères et urbaines.

Les espaces verts préservés aujourd'hui dans le PLU seront préservés, tout comme l'île Fanac aujourd'hui classée en zone naturelle.

Principales dispositions réglementaires

- Maintien des espaces boisés classés existants et du classement en zone N de l'île Fanac pour préserver les espaces verts et le cadre naturel de la commune
- Règles favorables à la mutation des secteurs présentant un potentiel de densification

22 Mettre en valeur les réserves foncières du territoire communal

- Permettre la réalisation de logements, d'équipements et d'espaces publics sur les terrains des délaissés de l'autoroute A4, en fonction des besoins de la commune, en garantissant leur intégration au paysage et à l'environnement proche
- Permettre la réalisation d'opérations de construction sur les réserves foncières identifiées ou qui se libéreront à l'avenir, en s'assurant de leur intégration aux espaces urbains environnants (dents creuses, friches urbaines)

Justifications :

Le diagnostic communal a permis d'identifier quelques réserves foncières aujourd'hui peu ou pas occupées sur le territoire de la commune, notamment les terrains voisins de l'A4 autrefois pavillonnaires qui avaient été acquis par l'État lors de la construction de l'axe routier.

En tenant compte des contraintes spécifiques de chaque site, le PADD rend possible la mutation de ces secteurs pour les réintégrer à l'espace urbain.

Cette orientation s'inscrit en accord avec les objectifs des documents supra-communaux et des ambitions de la loi ALUR, qui encourage l'optimisation de la densité des tissus urbains existants pour limiter la consommation d'espace en périphérie de l'agglomération parisienne.

Principales dispositions réglementaires :

- Orientation d'aménagement et de programmation n°3 portant sur les terrains des délaissés de l'A4-A86

23 Préserver l'équilibre des tissus urbains de la commune

- Permettre l'adaptation des logements aux parcours résidentiels et aux choix de vie des ménages, en autorisant la réalisation d'extensions et de surélévation du bâti existant, dans le respect des gabarits actuels et de l'environnement urbain proche
- Promouvoir une densification respectueuse de l'environnement, des formes urbaines existantes et des équilibres du tissu urbain
- Permettre la création de nouveaux logements dans les lieux de centralité et la création de commerces, d'équipements publics, d'activités, respectant ainsi le principe de mixité urbaine

Justifications :

Le territoire communal se caractérise, comme l'a montré le diagnostic territorial, par une grande variété des typologies urbaines. Les zones pavillonnaires et les zones d'habitat collectif présentent des potentialités d'évolutions très distinctes. Le PADD entend mettre en place des règles d'urbanisme différenciées en fonction des tissus urbains de chaque quartier, mais permettant les évolutions mesurées du bâti existant.

Les règles d'urbanisme sont adaptées aux formes urbaines et aux gabarits des tissus existants dans les différents quartiers de Joinville-le-Pont. Des possibilités d'extensions ou de petites évolutions doivent également être prévues pour s'adapter aux besoins des ménages occupants.

Principales dispositions réglementaires :

- Règles spécifiques pour l'évolution des constructions existantes dans les différents quartiers de la commune
- Mixité fonctionnelle encouragée dans la plupart des zones du PLU

3 Préserver la mixité sociale et l'équilibre de l'habitat

31 Préserver et améliorer le parc de logement social de la commune

- Maintenir une offre équilibrée en logements sociaux à l'échelle de la commune, en s'assurant à terme du respect de l'obligation fixée par la loi SRU, en favorisant la réalisation de nouvelles opérations de logement social en fonction des opportunités identifiées
- Permettre la requalification et la modernisation des ensembles de logements sociaux existants (réhabilitation intérieure des logements, modernisations des parties communes et espaces libres privés en pieds d'immeuble, installations de cages d'ascenseurs, amélioration des performances énergétiques)

Justifications :

La loi SRU fixe l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux au minimum sur la commune de Joinville-le-Pont. Le diagnostic a montré que la commune remplit aujourd'hui cet objectif avec plus de 26% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2017.

À l'avenir, la réalisation de logements sociaux sera programmée dans le cadre des grandes opérations, comme la ZAC des Hauts-de-Joinville, afin de permettre à la commune de respecter l'engagement légal.

Toutefois, le choix a été fait de ne pas imposer dans la première section du règlement des différentes zones du PLU d'obligation de réalisation de logements sociaux dans les nouvelles opérations. Une solution au cas par cas dans le cadre des opérations urbaines en cours de réalisation ou envisagées est à privilégier.

Le PADD a également pour ambition de permettre la modernisation des ensembles de logements sociaux existants. En effet, une analyse fine de l'état du bâti montre que certains immeubles pourraient à moyen terme nécessiter certains travaux d'évolution, comme la réalisation de cages d'ascenseurs ou des rénovations énergétiques.

Principales dispositions réglementaires :

- Dérogations aux règles en zone UE pour la réalisation d'extensions pour les immeubles de grand gabarit (plus de 15m de haut).

32 Accompagner les parcours résidentiels des ménages

- Promouvoir la réhabilitation du parc de logement privé
- Favoriser la mobilité au sein du parc social et la diversification des parcours résidentiels des Joinvillais en proposant de nouveaux logements notamment intermédiaires

Justifications :

Afin de permettre aux Joinvillais de réaliser l'ensemble de leurs parcours résidentiels sur le territoire de la commune, une attention particulière sera portée sur la variété des logements réalisés dans le cadre des projets en cours et à l'étude. Le diagnostic montre un déséquilibre du parc existant en faveur des grands logements, en cours de rééquilibrage en faveur des logements de taille moyenne.

L'ambition du PADD est de promouvoir une diversification des typologies de logements produites (surface, mode d'accession) pour permettre au plus grand nombre de se loger et de rester vivre à Joinville-le-Pont dans la durée quelques soient les trajectoires de vie.

Principales dispositions réglementaires :

- Pas de traduction réglementaire spécifique, les dispositions du PADD seront traduites au cas par cas dans les projets d'aménagement

2. Justification des dispositions contenues dans les OAP

En application des dispositions du Code de l'urbanisme et notamment des articles L. 151-6 et L.151-7, le PLU de Joinville-le-Pont comprend trois nouvelles Orientations d'aménagement et de programmation, devenues pièces obligatoires des PLU depuis la loi ALUR.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2007 :

- Suppression de l'OAP actuelle « liaisons douces », dont les objectifs sont presque intégralement remplis
- Création de trois nouvelles OAP sur trois secteurs de projet de la commune : l'île Fanac, le site des anciennes usines Pathé, les terrains des délaissés de l'autoroute A4-A86

21. Justifications de l'OAP n°1 : l'île Fanac

Le diagnostic identifie l'île Fanac comme un territoire spécifique de la commune, tant du point de vue de l'identité locale que de la situation géographique centrale. L'île présente aujourd'hui un espace naturel assez préservé, notamment du fait de sa fermeture à la circulation automobile et de sa faible densité de peuplement. Le patrimoine bâti présent sur le site, ainsi que son caractère naturel, justifie son classement au titre du code de l'environnement en tant que site pour partie classé, pour partie inscrit. La réalisation d'une Orientation d'aménagement et de programmation sur le site de l'île permet d'énoncer les principes d'aménagement pour les espaces publics de l'île.

Ce site nécessite une vigilance particulière pour concilier deux problématiques liées à son développement.

D'une part, en accord avec le PADD et notamment les orientations visant à « Mettre en valeur les sites et les paysages remarquables de la vallée de la Marne » et à « Identifier et préserver la biodiversité » et « Préserver les réservoirs écologiques constitués par les grands espaces verts

communaux », l'OAP a pour objectif la restauration des écosystèmes du site.

Le diagnostic a montré la fragilité des berges de la Marne, notamment du côté du bras navigué. L'OAP énonce en conséquence l'objectif d'une renaturation différenciée de ces berges en fonction de leurs différentes situations écologiques, afin de pérenniser l'habitat des espèces existantes. La réalisation d'une niche écologique à la pointe Sud de l'île participe de cette démarche en assurant un refuge aux espèces terrestres et amphibiennes.

Ce premier objectif de l'OAP s'inscrit en cohérence avec les orientations du SDRIF et du SRCE d'Île de France, en participant au maintien de la continuité écologique de la Marne.

D'autre part, l'OAP vise à requalifier les espaces publics de l'île, notamment sur la partie Sud. L'île accueille aujourd'hui de nombreux événements culturels ou festifs. En accord avec les orientations de l'axe 1 du PADD, notamment « Préserver et renforcer l'usage ludique et récréatif de la Marne » et « continuer à mener une politique culturelle forte autour du fleuve en favorisant les animations et les activités temporaires et festives », l'OAP a pour objectif la requalification des espaces publics actuels de l'île.

Enfin, la délimitation des différents types d'espaces publics doit permettre, lors des événements organisés, de garantir la tranquillité des riverains et de limiter les incidences sur les espaces naturels des berges de l'île en limitant leur fréquentation par un dispositif incitatif.

D'un point de vue général, cette OAP s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du PADD, qui visent à la fois à favoriser les pratiques de loisirs sur l'île, tout en préservant ses espaces naturels.

Évolutions par rapport au PLU de 2007 :

L'OAP s'inscrit dans la continuité de la politique urbaine menée sur l'île Fanac. Elle permet d'inscrire dans le PLU des orientations précises sur des thématiques non couvertes par le règlement de la zone N, notamment sur les places publiques.

22. Justifications de l'OAP n°2 : Le site des anciennes usines Pathé

L'OAP n°2 porte sur le site des anciennes usines Pathé. Il s'agit d'un secteur dont l'aménagement nécessite une attention particulière afin de concilier deux objectifs : préserver le caractère patrimonial du site, identifié par le diagnostic patrimonial et paysagé, et favoriser le maintien et le développement des activités économiques dont la vitalité est réelle.

Le PADD énonce l'objectif de « permettre une mixité fonctionnelle sur le site des anciennes usines Pathé, en permettant l'évolution maîtrisée du site, tout en préservant le caractère patrimonial de l'ensemble architectural ». Les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation traduisent cette disposition de façon précise en identifiant sur le site les éléments patrimoniaux à préserver, ainsi que les espaces libres ou les bâtiments pouvant faire l'objet de réaménagement.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet également de guider de façon fine les différentes fonctions urbaines qu'il sera possible d'implanter sur chaque emprise. En effet, pour garantir le développement de la mixité fonctionnelle tout en assurant la préservation de l'activité existante, l'OAP flèche pour chacun des sites de constructibilité les destinations autorisées.

Les bâtiments à préserver sont ceux identifiés dès 2007 lors de l'élaboration du PLU comme ayant une forte valeur patrimoniale. Ils constituent un ensemble paysager remarquable témoin de l'histoire industrielle et culturelle de la commune.

Certains bâtiments historiques dégradés ou peu exploités pourront faire l'objet d'extensions ou d'évolutions pour les adapter aux exigences des locaux d'activités modernes. Ils sont identifiés par une pastille bleue sur l'OAP. Ces bâtiments ne pourront faire l'objet d'une destruction totale, et ne sont pas ouverts à d'autres fonctions urbaines que les activités économiques.

Trois sites d'implantation de nouvelles constructions sont identifiés dans l'OAP. C'est sur ces trois sites que l'OAP permet le développement de la mixité fonctionnelle dans le cadre de la révision du PLU

Leur localisation respecte l'agencement paysager des constructions existantes. Les hauteurs sont limitées aux gabarits des constructions existantes, et l'OAP impose une cohérence architecturale avec les constructions existantes pour les constructions neuves, qui devront reprendre les caractéristiques de l'architecture industrielle du site.

L'OAP retient deux destinations, autres que les locaux tertiaires, autorisées sur le site : le logement et la restauration. L'implantation de logements sur une partie du site doit permettre de diversifier les usages et de développer l'appropriation du site par les Joinvillais, et de faire évoluer la chronotopie du site aujourd'hui peu actif en soirée et le week-end. L'ouverture à la destination « restauration » permet d'envisager l'implantation d'enseignes de qualité dans la tradition des Guinguettes de Joinville, sur un site de qualité en balcon sur la Marne.

Évolutions par rapport au PLU de 2007 :

L'OAP s'inscrit dans la continuité de la politique de protection du patrimoine et de dynamisation économique du site menée actuellement. L'ouverture à la mixité fonctionnelle constitue une nouveauté par rapport au PLU de 2007.

L'orientation d'aménagement et de programmation ne se substitue pas au règlement du PLU et notamment à la zone de plan masse UH, qui cadre de façon précise l'implantation et les hauteurs autorisées pour les constructions nouvelles sur le site.

23. Justifications de l'OAP n°3 : les terrains des délaissés de l'autoroute

Le site des délaissés de l'autoroute est identifié par le diagnostic communal comme une réserve foncière à valoriser. Les terrains sont pour certains actuellement à l'état de friche.

Le PADD affirme l'ambition de « permettre la réalisation de logements, d'équipements et d'espaces publics sur les terrains des délaissés de l'autoroute A4, en fonction des besoins de la commune, en garantissant leur intégration au paysage et à l'environnement proche ». Il s'agit de réintégrer ces terrains à l'espace urbain en leur redonnant un rôle en cohérence avec les quartiers voisins.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de guider de façon précise les objectifs de l'aménagement de ces différents terrains.

Elle tient compte du PPRI du Val-de-Marne, qui identifie une large partie de ces terrains en « zone verte », inconstructible, destinée à l'épandage des crues de la Marne.

L'orientation d'aménagement et de programmation tient compte de l'histoire de ces terrains, qui étaient autrefois occupés par des zones pavillonnaires dans le prolongement des quartiers de Polangis et du quai de la Marne.

En rive gauche, certains terrains limitrophes des pavillons existants seront rendus constructibles dans le PLU par un passage en zone UE.

Les terrains situés en zone verte du PPRI et au sud du viaduc autoroutier pourront recevoir des plantations agricoles pour tirer profit de leur exposition. Les activités sportives actuelles (centre équestre) seront conservées sur le site.

Au nord du viaduc autoroutier, les terrains actuellement en friche seront remis en état et entretenus sans que l'OAP ne fixe de destination particulière.

Enfin, à l'est en limite de Champigny, les terrains pourront accueillir un équipement public municipal de gestion des espaces publics (stockage de matériaux notamment) dans le respect du cadre paysager du Boulevard des Alliés.

En rive droite, l'OAP fixe la forme architecturale pour les constructions qui s'implanteront en bordure Nord de la rue Nouvelle.

Les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives latérales, pour former un front bâti qui limitera l'exposition au bruit routier, en cohérence avec les dispositions du PPBE communal qui identifie ce site parmi les secteurs à enjeux de la commune. Les constructions pourront également s'implanter plus proches de la limite de fond de parcelle que dans le reste de la zone UE, pour favoriser l'implantation de jardins sur la partie Sud des parcelles, mieux exposée et protégée du bruit.

Au nord, les terrains les plus proches du viaduc autoroutier sont destinés à l'implantation d'un parking public en surface pour soulager le secteur qui souffre d'un manque de stationnement, en coordination avec le projet en cours de requalification de la voirie du quai de la Marne.

Cette OAP s'inscrit dans le cadre des orientations du SDRIF, qui visent à l'optimisation des tissus urbains existants de la petite couronne, en permettant l'augmentation de la densité de population du quartier.

Évolutions par rapport au PLU de 2007

Le PLU de 2007 identifiait déjà dans son diagnostic ces terrains comme des friches urbaines à reconquérir. Toutefois, la commune n'avait à l'époque pas la maîtrise du foncier, et par conséquent n'avait pas les moyens de mener une politique ambitieuse sur ce site.

La nouvelle OAP vient compléter l'acquisition de ces terrains par la commune et pose le cadre de leur requalification en définissant les grandes orientations des futurs projets

3. justification des dispositions du règlement du PLU

31. Présentation générale des différentes zones du PLU

◆ Tableau de synthèse de la vocation et des principes réglementaires des zones du PLU

Types de zones	Zone	Présentation de la vocation de la zone et justification par rapport au PADD
Zones urbaines	UA	<p>La zone UA correspond aux abords de l'avenue Gallieni dans le bas de Joinville-le-Pont. Il s'agit d'une zone dense dont les règles d'urbanisme visent à traduire les orientations de l'axe 4 du PADD : « requalifier l'avenue Gallieni et ses abords ». sont spécifiquement adaptées aux caractéristiques du tissu urbain de l'avenue. Elle permet une mixité fonctionnelle afin de préserver et conforter la polarité urbaine de l'avenue.</p> <p>Elle est subdivisée en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UAa, qui couvre la partie de l'avenue Gallieni située à l'est de la place de Verdun. Le règlement prend en compte les gabarits existants et permet une densification des tissus urbains mixtes de faubourg présents à l'extrémité de l'avenue. Les règles d'implantation permettent de conserver la structure urbaine du front bâti de l'avenue tout en préservant une transition douce vers les zones pavillonnaires. - UAb, qui couvre les parcelles situées à l'ouest de la place de Verdun, dont la seule spécificité par rapport à UAa est la limitation des hauteurs pour assurer une transition harmonieuse avec les tissus pavillonnaires voisins.
	UB	<p>La zone UB correspond aux secteurs les plus denses du quartier des Hauts-de-Joinville, notamment aux abords de la rue de Paris et du Boulevard de l'Europe. Les règles traduisent les objectifs du PADD sur le quartier : « achever la requalification des Hauts-de-Joinville en affirmant l'identité du cœur de ville », et en dehors de la ZAC, « préserver l'équilibre des tissus urbains de la commune ».</p> <p>Elle est à dominante d'habitat mais permet l'implantation d'activités, de services publics et de commerces. Les règles sont adaptées à la morphologie des immeubles et du tissu urbain existant ou en cours de réalisation, avec des hauteurs importantes et une implantation libre sur les terrains.</p> <p>Deux secteurs spécifiques sont créés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, qui correspond au périmètre de de la ZAC des Hauts-de-Joinville, dont l'achèvement est en cours. Les hauteurs sont plus importantes et certaines règles assouplies pour permettre des constructions de forte densité dans ce secteur du cœur de ville proche de la gare RER, en accord avec la Déclaration d'utilité publique de la ZAC, dont les dispositions avaient été intégrées au PLU par modification du 31 mai 2010. - UBb, qui correspond à un quartier pavillonnaire enclavé, la « Villa Rousseau », où les règles correspondent à des constructions de gabarits pavillonnaires existantes, afin de préserver cet espace de respiration proche de la rue de Paris
	UC	<p>La zone UC correspond à un tissu urbain de densité intermédiaire, en limite sud du quartier des Hauts-de-Joinville. Les règles traduisent les orientations de l'axe 4 du PADD, et visent à favoriser le renouvellement urbain du quartier, tout en préservant son</p>

	<p>équilibre et les formes urbaines actuelles. Elles permettent l'implantation de constructions de gabarits intermédiaires, avec moins de densité qu'en zone UB voisine. La mixité fonctionnelle est encouragée.</p> <p>Le sous-secteur spécifique UCa est maintenu par la révision du PLU. La densité autorisée y est plus importante pour permettre la mutation des tissus urbains existants comme l'ancien site industriel ESSILOR, en accord avec la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du 29 juin 2015.</p>
UD	<p>La zone UD couvre un périmètre réduit situé le long de la rue de Paris dite « prolongée ». En accord avec les orientations du PADD portant sur la préservation de l'équilibre des tissus urbains de la commune, les règles visent à permettre l'évolution du bâti dans le respect du bâti existant. Le tissu urbain correspond à une morphologie d'ancien faubourg, avec une importante occupation du sol dont les règles d'emprise tiennent compte. Les gabarits bâtis sont limités et l'alignement est imposé pour préserver le caractère spécifique du quartier.</p>
UE	<p>La zone UE couvre une part importante de la commune. Elle correspond à la plupart des zones pavillonnaires de Joinville-le-Pont, issues des grands lotissements des bords de Marne du XIXe siècle : Palissy, Polangis, Vautier notamment. Les règles tiennent compte de l'axe 1 du PADD, qui a pour objectif la préservation du cadre de vie et de l'environnement Joinvillais, ainsi que de l'axe 4, qui entend « préserver l'équilibre des tissus urbains de la commune ».</p> <p>La zone UE a pour principale vocation l'accueil de logements de type pavillonnaire, et d'équipements et services publics. Les activités économiques et les commerces y sont admises à la condition de ne pas constituer de nuisances pour les habitations.</p> <p>Les gabarits bâtis sont limités à ceux du tissu pavillonnaire traditionnel existant. Les cœurs d'îlots sont préservés par des règles spécifiques d'emprise et d'implantation au-delà de 20m à compter de l'alignement. Sur rue, le règlement impose une marge de retrait aux constructions dans le respect du tissu urbain actuel. L'emprise au sol autorisée est limitée et le taux d'espaces verts imposé sur chaque parcelle est suffisamment important pour préserver la végétalisation importante de ces quartiers.</p> <p>Les règles prennent en compte la morphologie spécifique des parcelles des zones pavillonnaires de Joinville-le-Pont, parfois très étroites, en autorisant l'implantation sur les limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité.</p> <p>Les règles permettent cependant une densification du tissu existant de l'ordre de 10 à 15%, en permettant la réalisation d'extensions ou surélévations des constructions existantes pour l'amélioration du cadre de vie des propriétaires, en accord avec les objectifs du SDRIF et du PADD du PLU.</p>
UG	<p>La zone UG couvre les parcelles situées à proximité de la gare RER de Joinville-le-Pont. L'objectif du PADD pour ce secteur est de conforter le pôle tertiaire de la gare RER et de diversifier ses fonctions. Elle a pour vocation le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle dans ce secteur bien situé de la commune, en n'autorisant la réalisation de logements que dans le cadre de programmes mixtes comprenant également des locaux d'activités économiques.</p> <p>Les gabarits autorisés permettent une densification des abords de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Chapsal, et correspondent à la typologie des immeubles d'activités tertiaires déjà existants. Ils prévoient le développement d'un front bâti le long des axes, en préservant les cœurs d'îlots et en imposant une végétalisation importante des terrains.</p>
UH	<p>La zone UH correspond aux anciennes usines Pathé. Cette zone épouse le périmètre de l'OAP n°2. Elle a pour vocation la traduction réglementaire des objectifs du PADD sur ce site, réaffirmés par l'OAP, à savoir la préservation du patrimoine du site et le développement de la multifonctionnalité du secteur.</p>

		La zone est couverte par un plan masse qui permet de finement traduire les orientations de l'OAP et de définir les volumes bâtis autorisés pour les constructions nouvelles dans le respect des bâtiments existants.
	UL	La zone UL est très réduite et correspond au site historique d'implantation des principales guinguettes de Joinville-le-Pont. En accord avec les objectifs du PADD, et notamment l'orientation de l'axe 1 « renforcer le rôle de la Marne, lieu de rencontre de tous les Joinvillais », elle a pour vocation exclusive l'accueil de ces activités festives traditionnelles liées à la Marne, notamment de restauration et de salles de spectacles. Les gabarits bâtis permettent le développement de ces activités dans le respect du site actuel et du voisinage.
	UN	La zone UN correspond à des emprises destinées aux équipements publics d'intérêt communal ou d'agglomération. Elle permet une souplesse d'implantation pour les équipements publics, en accord avec le PADD qui vise à renforcer le niveau d'équipement de la commune. Elle couvre également certaines réserves foncières identifiées par l'OAP n° 3, les terrains des « délaissés de l'autoroute », et les règles de la zone traduisent les dispositions de l'OAP. La zone UN est divisée en deux sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - UNa, où les constructions autorisées sont limitées, qui correspond aux talus ferroviaires, aux abords de la Marne et de l'autoroute A4-A86 - UNb, qui offre davantage de constructibilité et correspond aux équipements bâtis de l'usine des eaux de Joinville-le-Pont ainsi qu'aux terrains situés boulevard des alliés et qui ont vocation à accueillir des équipements publics communaux.
	UZ	La zone UZ est destinée à l'accueil d'activités économiques, en accord avec l'axe 3 du PADD qui vise à poursuivre la redynamisation des activités économiques et commerciales de la commune. Elle est divisée en deux sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - UZa, zone de locaux tertiaires récents proches du RER déjà aménagée, - UZb, qui correspond au terrain bimétal et dont les règles inchangées par rapport au précédent PLU entendent permettre la requalification du site, en accord avec les orientations du PADD
Zone naturelle	N	La zone Naturelle de Joinville-le-Pont couvre l'ensemble de l'île Fanac, que le PADD entend préserver (axe 1). La zone N est également couverte par l'OAP n° 1 dont les objectifs sont la préservation des espaces naturels et du patrimoine, et la requalification des espaces publics. Cette zone correspond au site classé et inscrit au titre du code de l'environnement de l'île Fanac. L'évolution des constructions existantes et la réalisation d'annexes est néanmoins permise dans cette zone naturelle, à condition de respecter les règles contraignantes édictées par le règlement du PLU.

◆ Surface des zones :

Les surfaces des zones du PLU sont présentées dans le tableau suivant.
La révision du PLU n'apporte que peu de changements.

Zone	Superficie avant révision du PLU (ha)	Superficie après révision du PLU (ha)
UAa	10,4	10,4
UAb	0,5	0,5
UB (incl. UBa et UBb)	25	25
UC	6,4	6,4
UCa	3,5	3,5
UD	1,05	1,05
UE	131	132
UG	1,1	1,1
UH	2,4	2,4
UL	0,9	0,9
UNa	21,5	20,5
UNb	9,8	9,8
UZ	1,7	1,7
N	5,3	5,3

La révision du PLU de Joinville-le-Pont ne prévoit qu'une seule évolution du zonage. En accord avec les dispositions du PADD, notamment de l'orientation « mettre en valeur les réserves foncières du territoire communal » de l'axe 4, et de l'OAP n°3, certaines parcelles des « délaissés de l'autoroute » sont transférées de la zone UNa vers la zone UE. Ces terrains ont une superficie d'environ 1 ha.

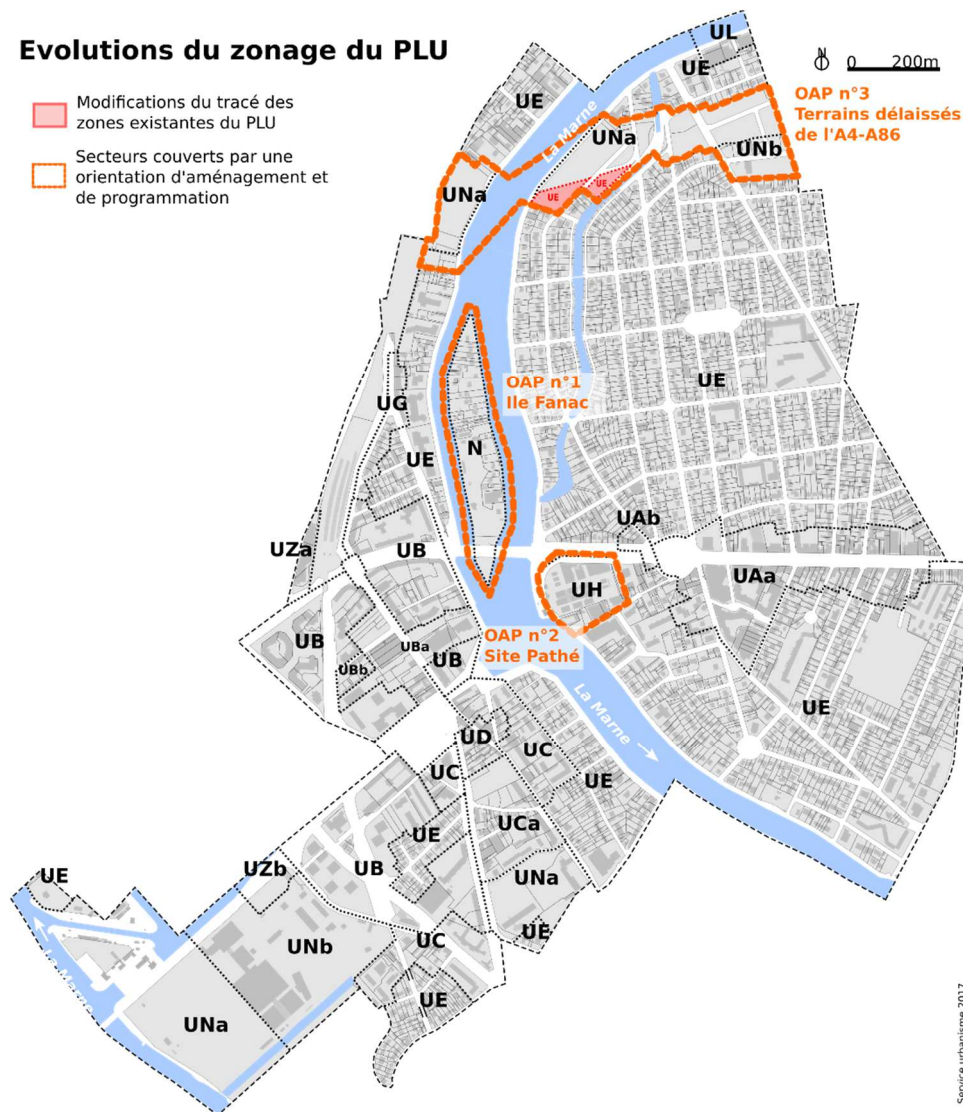


Figure 1 : carte d'évolution du zonage dans le cadre de la révision du PLU

32. Justification des règles communes à toutes les zones urbaines

Le présent paragraphe justifie les règles transversales qui s'appliquent aux différentes zones du PLU.

Afin de clarifier les changements apportés dans la structure du règlement, le tableau page ci-jointe présente une comparaison entre la structure du PLU de 2007, issue de la version du code de l'urbanisme alors en vigueur, et la structure du PLU révisé. Cette nouvelle structure applique les nouveaux principes de rédaction du règlement issus de la loi ALUR et de la nouvelle codification du code de l'urbanisme, notamment des articles R.151-9 et suivants.

Organisation actuelle du règlement	Nouvelle organisation prévue par le code de l'urbanisme
	Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-361
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	2 - Mixité fonctionnelle et sociale - Art. R151-37 à R151-38
	Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain Article 9 : Emprise au sol des constructions Article 10 : hauteur maximale des constructions	1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

Article 11 : Aspect extérieur des constructions Article 15 : Performance énergétique des constructions	2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42
Article 13 : Espaces verts	3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
Article 12 : Aires de stationnement	4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46
	Section 3 : Equipement et réseaux
Article 3 : Conditions de desserte des terrains – accès et voirie	1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48
Article 4 : Condition de desserte des terrains – réseaux Article 16 : Infrastructures et réseau de communication électronique	2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

◆ Justification des règles de la section 1

1. Destinations et sous-destinations autorisées par zones [article 1 – ex article 1]

Les destinations et sous-destinations autorisées zones par zones sont justifiées dans les pages spécifiques des différentes zones. Le règlement du PLU intègre la nouvelle liste des destinations définie par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, et précisée par le décret du 10 novembre 2016.

2. Activités et occupations du sol autorisées ou interdites [article 2 – ex article 2]

Le PLU de Joinville-le-Pont identifie un certain nombre d'activités et d'occupations du sol interdites dans certaines zones, en accord avec les dispositions du PADD. Elles sont répertoriées dans le tableau page suivante.

Activité et occupation du sol	Zones d'interdiction	Zones où l'installation est soumise à condition	Justification des interdictions ou autorisations sous condition
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL	En accord avec l'axe 1 du PADD, l'installation d'ICPE ne pourra se faire qu'à condition de respecter l'environnement existant et de ne présenter aucun risque pour les populations riveraines. Les ICPE sont donc soumises à conditions dans les zones du PLU destinées principalement à l'habitation ou directement intégrées aux espaces d'habitat voisins.
Constructions ou installations incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage	UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, UN, N		En accord avec l'axe 1 du PADD, cette règle vise à permettre la préservation du cadre et de la qualité de vie des Joinvillais, notamment dans les zones destinées principalement à l'habitat ou directement voisines des espaces d'habitat.
Carrières	UA, UC, UD, UE, UG, UH, UL, UN, N	UB	En accord avec l'axe 1 du PADD, il s'agit de prendre en compte les risques liés à l'existence d'anciennes carrières sur le territoire communal. En zone UB, des installations nécessaires aux activités de l'IGC, comme des puits exploratoires, pourront être réalisées.
Décharges et dépôts à l'air libre	UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, UN, N		En accord avec l'axe 1 du PADD, cette règle vise à permettre la préservation du cadre et de la qualité de vie des Joinvillais, ainsi que la qualité des paysages. Il s'agit également d'éviter la pollution de l'air et du sol. La notion de « décharge et dépôts » est précisée par les définitions du règlement du PLU.
Campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées	UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, UN, N		En accord avec l'axe 1 du PADD, cette règle vise à permettre la préservation du cadre et de la qualité de vie des Joinvillais et des paysages de la commune, ainsi qu'à assurer des conditions d'accueil optimales pour ces activités en accord avec le schéma départemental d'accueil en cours d'élaboration.
Bateau constituant un habitat permanent	UB, UC, UE, UH, UL, UN, N		En accord avec l'axe 1 du PADD, l'interdiction participe à la préservation du milieu naturel et à la restauration des berges de la Marne, qui sont destinées aux loisirs respectueux de l'environnement et ne peuvent accueillir d'espaces d'habitation pour éviter toute dégradation du milieu naturel.
Entreprise de cassage de voitures, récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées	UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, UN, N		En accord avec l'axe 1 du PADD, cette règle vise à permettre la préservation du cadre et de la qualité de vie des Joinvillais, ainsi que la qualité des paysages. Il s'agit également d'éviter la pollution de l'air et du sol par d'éventuels rejets induits par ces activités.
Affouillement et exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres	UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, UN, N		En accord avec l'axe 1 du PADD, cette règle vise à permettre la préservation du cadre et de la qualité de vie des Joinvillais, ainsi que la qualité des paysages. En outre, elle s'accorde avec les objectifs du PPRI d'Ile de France.

◆ Justification des règles de la Section 2

Sous-section 1 : implantation et volumétrie des constructions

Règles générales d'implantation par rapport aux voies [article 3 – ex article 6]

Le règlement du PLU précise, pour toutes les zones, les règles d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale. La révision du PLU est venue préciser le champ d'application de l'article UA3, pour l'étendre de façon claire aux voies privées ouvertes à la circulation générale. Ces nouvelles dispositions tiennent compte des spécificités de la domanialité de certains quartiers de la commune où des voies de statut privé sont circulées indifféremment des voies incluses dans le domaine public communal. Elles ont pour objectif, en accord avec les dispositions des axes 1 et 4 du PADD, de permettre les évolutions du tissu urbain tout en préservant son caractère architectural et urbain, notamment dans les zones pavillonnaires de Joinville-le-Pont.

Dans le cas où des retraits sont imposés ou possibles, le règlement prévoit des règles dérogatoires concernant :

- Les constructions existantes implantées dans les marges de retrait, qui peuvent faire l'objet d'évolutions pour tenir compte de l'hétérogénéité des constructions existantes sur le territoire communal et permettre une égalité de traitement avec les propriétaires de constructions implantées régulièrement par rapport aux règles actuelles du PLU
- Les débords et petits aménagements, autorisés dans les marges de retrait pour accorder une souplesse aux constructions sans conséquences sur le paysage urbain, dans la limite de 3 m² et de 80 cm de hauteur. Ces débords incluent notamment les perrons ou les marches d'escalier.

Dans toutes les zones à l'exception des zones UB et UC, le règlement précise que ces dispositions ne sont applicables qu'à une seule des voies dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies. En effet, les contraintes importantes d'alignement et de retrait n'ont vocation à s'appliquer qu'en direction de la voie principale desservant chaque projet,

pour ne pas trop contraindre certains terrains en angles. De même, dans le cas d'un terrain où deux voies seraient situées aux extrémités opposées, une seule d'entre elle est à considérer comme la voie principale de desserte du projet. En zone UB et UC, les règles de l'article 3 s'appliquent à toutes les voies pour tenir compte de la morphologie spécifique de ces quartiers et favoriser l'intégration architecturale des constructions nouvelles dans des espaces urbains déjà denses.

Dans l'ensemble des zones, le PLU réglemente les surplombs du domaine public communal pour les constructions. Les saillies sont limitées à 0,8 m, ce qui correspond à une largeur de balcon. La hauteur minimale des saillies est fixée à 4,5 m par rapport au niveau du sol, pour ne pas contraindre les circulations et les usages de la voie, et pour garantir la sécurité des habitants et des usagers. Le règlement précise, conformément à la réglementation en vigueur, que ces règles sont susceptibles de varier le long des voies départementales qui ne relèvent pas de la législation communale.

Règles générales de retraits par rapport aux limites séparatives [article 4 – ex article 7]

En accord avec le PADD, afin de favoriser la qualité architecturale et paysagère des constructions sur la commune, des règles de retrait sont fixées dans la plupart des zones par rapport aux limites séparatives. Elles ont pour objectif l'aération du tissu urbain et la préservation, dans certains cas, des cœurs d'îlots.

Ces règles sont variables selon que la façade comprend ou non des vues, afin de garantir la tranquillité et le respect du voisinage. La distance de 6m minimum prévue par rapport aux limites séparatives latérales permet l'aération du tissu urbain et la préservation de la qualité architecturale des espaces d'habitat, en accord avec les orientations de l'axe 4 du PADD. Un retrait plus réduit de 2,5 m est applicable en l'absence de vues (3.5 m minimum en secteur UBb / 2 m en secteur UBa), pour permettre de maintenir une certaine densité dans le tissu urbain, notamment pavillonnaire, de Joinville.

Des précisions ont été apportées sur les préconisations concernant les pare-vues, notamment pour les balcons ou terrasses implantées en limites séparatives.

Par rapport aux fonds de parcelles, les implantations sont parfois réglementées par l'instauration d'une bande de constructibilité de profondeur variable, au-delà de laquelle les constructions sont limitées pour préserver les cœurs d'îlots.

Règles générales de distance minimales entre les constructions [article 5 – ex article 8]

Afin de favoriser la qualité des constructions et notamment des espaces d'habitation, en limitant les vis-à-vis et en favoriser l'aération du tissu urbain, le PLU fixe dans toutes les zones urbaines à l'exception des secteurs UBa et UBb des règles de distances minimales entre deux façades de constructions. Ces règles sont variables selon que la façade comprend ou non des vues : 6 m minimum lorsque l'une au moins des façades comprend des vues, 2,5 m dans les autres cas.

Dans le cas des constructions annexes, la distance minimale est réduite à 1m par rapport à un bâtiment existant ou à une autre annexe, pour permettre davantage de flexibilité dans leur implantation et tenir compte du gabarit bâti généralement plus réduit des annexes.

Principes des règles de hauteur du bâti [article 7 – ex article 10]

Des principes communs concernant les règles de hauteurs sont appliqués à toutes les zones du PLU :

- Le calcul de la hauteur diffère selon les types de toitures, en s'exprimant à l'égout et au faîtage pour les toitures à pentes, et à l'acrotère pour les toitures terrasses. Il s'agit de réglementer par ce fait la hauteur de la façade principale des constructions, afin d'assurer une homogénéité et une bonne intégration environnementale des constructions entre elles, quel que soit le type de toiture
- Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les définitions du règlement du PLU. Le mode de calcul énonce une règle spécifique pour les terrains en pentes, afin de permettre la progressivité des hauteurs maximales des constructions et de ne pas pénaliser ou avantager les propriétaires en raison de la topographie particulière des terrains.

- Les dispositions du PPRI, qui a pour objectif de ne pas aménager de niveaux d'habitation pour les constructions en dessous du niveau des plus hautes eaux connues, sont intégrées sous la forme d'un « bonus » de hauteur supplémentaire autorisé pour les constructions en zone inondable. Ce bonus, d'une valeur égale à la moitié de la différence entre les plus hautes eaux connues (crue de 1910) et la hauteur du terrain naturel, permet de rehausser les constructions au-dessus de la hauteur limite autorisée. Il s'applique également pour les petits aménagements autorisés dans les marges de retrait aux articles 3 et 4 du règlement des différentes zones.

Dérogation et règles alternatives à la sous-section 1 pour les constructions existantes :

Accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite) des constructions

En accord avec le PADD, dont l'axe 2 traite de la mise en accessibilité PMR de la commune et notamment des constructions existantes et nouvelles, le règlement prévoit des dérogations pour permettre la mise en place de ces dispositifs lorsque l'application des règles du PLU ne le permettrait pas. Ces dérogations concernent :

- L'implantation de dispositifs d'accès PMR dans les marges de retrait imposée, dans les zones où des marges de retrait minimales sont prévues
- L'autorisation de constructions dépassant l'emprise et la hauteur autorisée pour les constructions existantes de grand gabarit (+ de 15 m de haut) implantées dans les zones pavillonnaires (UE), qui ne peuvent plus connaître d'améliorations du fait de leur taille. Cette dérogation rend notamment possible l'ajout de cages d'ascenseurs sur le bâti existant.

Extensions et évolutions des constructions mal implantées :

Le règlement du PLU prévoit que les constructions existantes mal implantées au regard des règles d'implantation, ou dépassant les gabarits autorisés, pourront faire l'objet d'évolutions et d'extensions. Ces possibilités sont toutefois limitées à des constructions en continuité avec les constructions existantes, et dans le respect de toutes les autres règles du PLU. Cette souplesse est favorable à une légère densification des zones pavillonnaires de la commune, ainsi que de l'ensemble des quartiers déjà denses, en accord avec les objectifs du SDRIF et du PADD, mais en tenant compte des orientations de l'axe 1 du PADD qui visent à la préservation des paysages et de l'architecture des quartiers de la commune. Les constructions existantes peuvent évoluer dans le prolongement des façades déjà construites uniquement, afin de garantir une homogénéité et une qualité architecturale suffisante.

Bien entendu, ces dérogations ne dispensent pas les constructions du respect des règles de hauteur et d'emprise au sol, entre autres, applicables dans les différentes zones et qui ont pour objectif d'assurer la conservation des morphologies bâties des différents quartiers de la commune.

Règles alternatives pour les EICSP

Des règles alternatives sont prévues pour les EICSP dans certaines zones urbaines. Elles sont plus souples que les règles s'appliquant aux autres destinations et ont pour objectif de favoriser la réalisation d'équipements publics. Ces règles sont prises en accord avec les objectifs de l'axe 4 du PADD, qui prévoit « d'adapter l'offre en équipements de la commune à la dynamique démographique actuelle ».

Elles concernent généralement l'emprise au sol autorisée pour les constructions, parfois les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou de voiries en fonction des règles de chaque zone.

Ces règles alternatives concernent également dans certaines zones les exigences de réalisation d'espaces verts. Sont notamment dispensés les projets destinés à des équipements susceptibles de nécessiter, du fait d'autres réglementations, des espaces libres importants non aménagés en pleine terre comme les équipements sportifs ou les équipements

scolaires. L'objectif est d'éviter que le règlement du PLU n'édicte des contraintes trop importantes pour le développement de ces projets aux exigences spécifiques.

Sous-section 2 : qualité environnementale architecturale [article 8 – ex article 11]

En accord avec les orientations de l'axe 1 du PADD, notamment « préserver les identités architecturales et urbaines de la commune » et plus largement « mettre en valeur le patrimoine et les paysages remarquables de Joinville-le-Pont », le règlement du PLU prévoit des dispositions particulières relatives à l'aspect extérieur des constructions nouvelles ou des évolutions des constructions existantes. Les règles ont pour but de promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possible dans l'environnement existant pour les nouveaux éléments bâtis.

Par ailleurs, les sous-sections 2 de chaque zone édictent quelques prescriptions spécifiques à chaque tissu urbain de la commune, notamment concernant les toitures ou les façades, qui sont précisées dans les justifications des règles des différentes zones ci-après.

Cette sous-section contient également les prescriptions relatives aux constructions remarquées ou protégées sur le plan de zonage et répertoriées en annexe du règlement du PLU (voir « justifications des dispositions particulières du document graphique du règlement »).

L'ensemble de ces prescriptions est complété par un cahier de recommandations architecturales et environnementales destiné à favoriser la qualité architecturale des projets de la commune, en accord avec les objectifs énoncés par le PADD.

Sous-section 3 : espaces extérieurs [article 9 – ex article 13]

L'introduction du coefficient de biotope

La révision du PLU de Joinville-le-Pont introduit dans le règlement l'outil du coefficient de biotope dans une partie des zones urbaines. Cette outil traduit réglementairement les orientations de l'axe 1 du PADD de Joinville-le-Pont, notamment « 25. Identifier et restaurer la biodiversité » et « renforcer la place des espaces verts dans le tissu urbain ». L'objectif est

de favoriser la végétalisation du tissu urbain sous toutes ses formes : les espaces verts de pleine terre, mais également les toitures et les façades végétalisées. Les coefficients de pondération retenus ont pour objectif de compenser la plus faible valeur écologique de ces types de surface, en rendant nécessaire la réalisation d'un plus grand nombre de m² pour obtenir le même effet réglementaire que des espaces verts de pleine terre.

Le coefficient de 0,8 appliqué aux toitures végétalisées et aux espaces verts sur dalle tient compte de la capacité de ces espaces à contribuer à la biodiversité, à l'infiltration des eaux de pluies sur la parcelle et à la régulation thermique du bâti et de l'espace urbain.

Le coefficient de 0,7 appliqué aux façades végétalisées tient compte des spécificités de ce type de végétalisation, qui a moins d'impact sur l'infiltration des eaux de pluie et les îlots de chaleur urbains que les espaces de pleine terre ou avec un substrat végétal.

Le coefficient de biotope complète le coefficient d'espaces verts de pleine terre mais ne s'y substitue pas. Le taux minimal d'espaces verts de pleine terre est maintenu dans toutes les zones avec ses valeurs pré-existantes à la révision du PLU. En effet, ce coefficient minimum permet de garantir le maintien de la végétalisation et des espaces verts existants dans l'ensemble des zones du PLU. La pleine terre permet le développement de couvert végétal plus dense et plus durable, comme des arbres à haute tige. Par ailleurs, la pleine terre permet l'infiltration à la parcelle d'une part importante des eaux pluviales, en accord avec le zonage pluvial départemental et le SAGE Marne Aval.

Les dispositions relatives aux plantations existantes et futures

En application de l'axe 1 du PADD, les règles des zones urbaines prévoient des règles favorables au maintien des espaces végétalisés sur les terrains :

- Exigence de préservation des plantations existantes, le cas échéant, pour préserver le patrimoine végétal et notamment arboré de la commune

- Plantation d'un arbre à développement de plus de 2,5 m pour 100m² de pleine terre : les arbres font partie des caractéristiques des paysages de Joinville-le-Pont, et la plantation de nouveaux arbres dans les nouveaux projets permet de perpétuer l'identité paysagère de la commune et de contribuer au maintien du boisement des bords de Marne.
- Le règlement impose le traitement paysager des aires de stationnement et de desserte des terrains, pour promouvoir leurs qualités esthétique et végétale, en tenant compte des contraintes techniques spécifiques de ces espaces.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Les règles de stationnement du règlement du PLU traduisent les orientations de l'axe 2 du PADD « adapter l'offre de stationnement aux besoins des Joinvillais », et sont en accord avec les prescriptions du Plan de déplacements urbains d'Île de France.

Elles sont différenciées selon les destinations de construction, et dans certains cas au sein de ces destinations selon les différentes zones du PLU, afin de s'adapter au mieux aux besoins des constructions dans les différents secteurs de la commune.

Le tableau page suivante précise les règles de stationnement définies pour chaque destination ou sous-destination de construction ainsi que leur justification.

Destination ou sous-destination	Règle de stationnement prévues par le PLU	Justification de la règle
Exploitation agricole et forestière	Pas de règles	Les exploitations agricoles et forestières sont très peu présentes à Joinville, et ne peuvent se développer qu'en zone UN. La définition d'une règle de stationnement n'est pas adaptée à ces constructions et les pétitionnaires sont libres de prévoir les espaces de stationnement nécessaires au fonctionnement de ces activités si elles devaient s'implanter.
Logement	Variables selon les zones (voir paragraphe ci-dessous)	Conformément aux dispositifs du PDUIF, les règles de création de places de stationnement sont adaptées au taux de motorisation des ménages. Ces règles mettent en œuvre l'orientation du PADD qui prévoit d' 'adapter l'offre de stationnement aux besoins des Joinvillais'.
Hébergement	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	La règle est flexible pour permettre la réalisation d'une offre de stationnement adaptée aux différents critères mentionnés. Cette souplesse permet de favoriser la réalisation de projets dans les secteurs déjà denses de la commune et de promouvoir les modes de déplacement alternatifs aux véhicules personnels.
Commerce de détail et artisanat	1 place pour 75m² de SDP	Sur les axes principaux, deux facteurs justifient la dispense de réalisation de places pour les commerces : <ul style="list-style-type: none">- L'existence d'une offre de stationnement sur voirie avec réglementation spécifique encourageant la rotation- L'impossibilité de prévoir des espaces de stationnement sur des avenues fréquentées où l'espace public est destiné à d'autres usages. Pour les autres locaux commerciaux, le minimum fixé permet de répondre aux besoins du personnel et de la clientèle.
Restauration	Dispense pour les commerces situés sur les axes principaux (Hauts-de-Joinville : rue de paris, rue Hippolyte Pinson, allée Henri Dunant ; Avenue Gallieni)	
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	Pour ces destinations, l'offre de stationnement sera examinée au cas par cas par les services instructeurs, afin qu'elle corresponde aux besoins attendus des constructions, mais également à leur situation locale (présence de parkings ou de transports en commun à proximité notamment).
Cinéma		
EICSP		

Bureaux	Variable selon la proximité avec la gare de Joinville-le-Pont. Norme plafond fixée par le PDUIF. Norme plancher d'1 place pour 100m ² de SDP.	Les règles de stationnement pour les constructions à destination de bureaux sont celles du PDUIF, avec lesquelles le PLU doit être conforme. Le PLU fait le choix d'introduire une norme plancher d'une place pour 100m ² de bureaux, qui correspond à la situation de la commune où malgré une bonne desserte en transport en commun un nombre toujours important de salariés utilisent leurs véhicules personnels.
Industries	1 place / 100m ² de SDP	La réalisation d'un minimum de places de stationnement est imposée à ce type d'activité afin de limiter les stationnements sur voirie ou sur l'espace public des utilisateurs.
Entrepôt		
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).	Pour cette destination, l'offre de stationnement sera examinée au cas par cas par les services instructeurs, afin qu'elle corresponde aux besoins attendus des constructions, mais également à leur situation locale (présence de parkings ou de transports en commun à proximité notamment).

Détail des règles de stationnement pour les constructions à destination de logements :

Le PDUIF pose comme principe pour les opérations de logements, l'adoption de normes de plancher qui ne soient « pas trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages ».

Il établit que le PLU ne « pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). »

Afin de prendre en compte ces dispositions, les exigences de stationnement ont été modulées selon les zones en fonction du taux de motorisation des ménages, à la suite du calcul suivant réalisé à partir des données du diagnostic : Taux de motorisation par zone x1.5= norme minimale pour un logement dans chaque zone.

Les taux retenus dans chaque zone sont donc adaptés au plus près des besoins actuels des populations, avec l'objectif d'encourager le

stationnement sur la parcelle et non pas sur voirie pour libérer l'espace public.

Ces taux ont été mis en place dans le cadre de la modification n°5 du PLU en décembre 2015. Ils sont maintenus dans le cadre de la présente révision du PLU, les évolutions des taux de motorisation des ménages étant très limités depuis lors.

Zone	Norme minimale de stationnement prévue par le PLU pour les constructions à destination de logements
UA	1 place / 65m ² de SDP
UB	1 place / 73m ² de SDP
UC	1 place / 77m ² de SDP
UD	1 place / 71m ² de SDP
UE	1 place / 73m ² de SDP
UG	1 place / 73m ² de SDP
UH	1 place / 73m ² de SDP

Par ailleurs, afin d'adapter ces règles aux opérations comprenant de grands et de petits logements :

- Une norme plancher d'une place par logement est instaurée, afin d'adapter les règles aux opérations comprenant de nombreux petits logements, et permettre de répondre à la demande de leurs occupants.
- Une norme plafond de 3 places pour les logements de plus de 220m² est instaurée pour adapter la règle aux constructions de très grands logements, notamment en zone pavillonnaire. En effet, le taux de motorisation des ménages dépasse très rarement les 3 véhicules par foyer, et une règle plus contraignante aurait des effets négatifs sur l'environnement en favorisant une inutile artificialisation des sols.

Règles pour le stationnement des deux roues non motorisés

En ce qui concerne les espaces de stationnement pour les vélos, conformément aux dispositions du PDUIF, le PLU prévoit des règles de superficie minimale pour les espaces de stationnement destinés aux deux roues non motorisés. La norme retenue par le PLU est la norme minimale prévue par le Plan de déplacements urbains d'île de France : 2m² de surface de stationnement minimum pour 100m² de SDP, avec un minimum de 3m².

Règles de stationnement particulières pour les réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes

Afin de tenir compte des situations particulières des constructions existantes qui ne nécessitent ou ne permettent pas toujours la réalisation de places supplémentaires en fonction de chaque cas, le PLU prévoit que les extensions de moins de 80m² et/ou ne créant pas de nouveaux logements sont dispensés de la création de nouvelles places de stationnement.

Justification des règles de la Section 3

Les règles de la section 3 sont communes à toutes les zones urbaines du PLU. Elles sont spécifiques pour la zone N.

Les règles de la section 3 n'évoluent pas par rapport au PLU en vigueur, en dehors d'une réorganisation et d'une clarification à réglementation constante.

Dispositions relatives aux accès et voiries [article 11 – ex article 3]

Les règles du PLU de 2007 sont conservées. Elles prévoient que la desserte du terrain par une voie existante ou à créer doit être jugée suffisante pour accorder l'autorisation d'urbanisme. Cette disposition vise à prévenir les difficultés d'accès et d'encombrement éventuel des voies qui ne permettraient pas une desserte efficace des projets de constructions autorisés par ailleurs par le règlement du PLU.

En ce qui conserve les accès aux terrains, les prescriptions du PLU de 2007 sont conservées. Les accès doivent être sécurisés et avoir une largeur de 3,50 m, conformément aux législations existantes concernant l'accès des véhicules de secours aux constructions nouvelles.

Dispositions relatives aux réseaux d'assainissement [article 12 – ex article 4]

L'assainissement est une compétence exercée par les services de l'Établissement Public Territorial n° 10, qui conformément à la législation en vigueur sont consultés lors de l'examen des autorisations d'urbanisme.

Le PLU de Joinville-le-Pont est conforme aux dispositions des règlements d'assainissement départemental et communal et du zonage pluvial départemental. Les dispositions réglementaires sont inchangées par rapport au PLU de 2007. Le raccordement aux réseaux d'assainissements sous forme séparative est obligatoire pour toutes les constructions, en application des règlements d'assainissement communaux et départementaux.

Concernant les eaux pluviales, le règlement rappelle l'objectif qui incombe aux propriétaires de limiter leur rejet direct dans le réseau, et de favoriser l'infiltration à la parcelle, sauf pour les eaux pluviales usées ou souillées issues des espaces de stationnement qui feront l'objet de prescriptions spécifiques des services d'assainissement.

33. Justifications des règles particulières à chacune des zones

◆ Zone UA :

La zone UA couvre les terrains situés au voisinage immédiat de l'avenue Gallieni, dans le bas de Joinville-le-Pont. Elle est divisée en 2 secteurs UAa et UAb.

Les évolutions des règles de la zone UA sont très limitées par rapport au PLU précédemment en vigueur adopté en décembre 2007.

Délimitation de la zone

La délimitation de la zone UA correspond au linéaire de l'avenue Gallieni depuis la place de Verdun jusqu'à la limite de Champigny-sur-Marne. Cette zone est composée de deux grands types de tissus urbains identifiés dans le diagnostic :

- De grands immeubles collectifs récents, réalisés à proximité de la place de Verdun dans le cadre de la ZAC des Studios construite dans les années 2000 à l'emplacement d'une partie des anciens studios de tournage de Joinville-le-Pont.
- D'un tissu urbain mixte de type faubourg, constitué de constructions très hétérogènes et souvent dégradées, présentant un fort potentiel de requalification urbaine.

La zone est délimitée pour recouvrir ces deux types de tissus urbains et pour s'arrêter en limite des zones pavillonnaires voisines (classées en zone UE).

À l'ouest de la place de Verdun, le secteur UAb, où les hauteurs autorisées sont limitées, est situé en limite des zones pavillonnaires de Polangis et de Palissy, et en limite du site des anciennes usines Pathé (zone UH). A l'extrémité Est de l'avenue Gallieni, la zone UA n'inclut pas un ensemble de maisons individuelles répertoriées et protégées ou remarquées au titre de l'inventaire patrimonial du PLU, qui appartiennent à la zone UE.

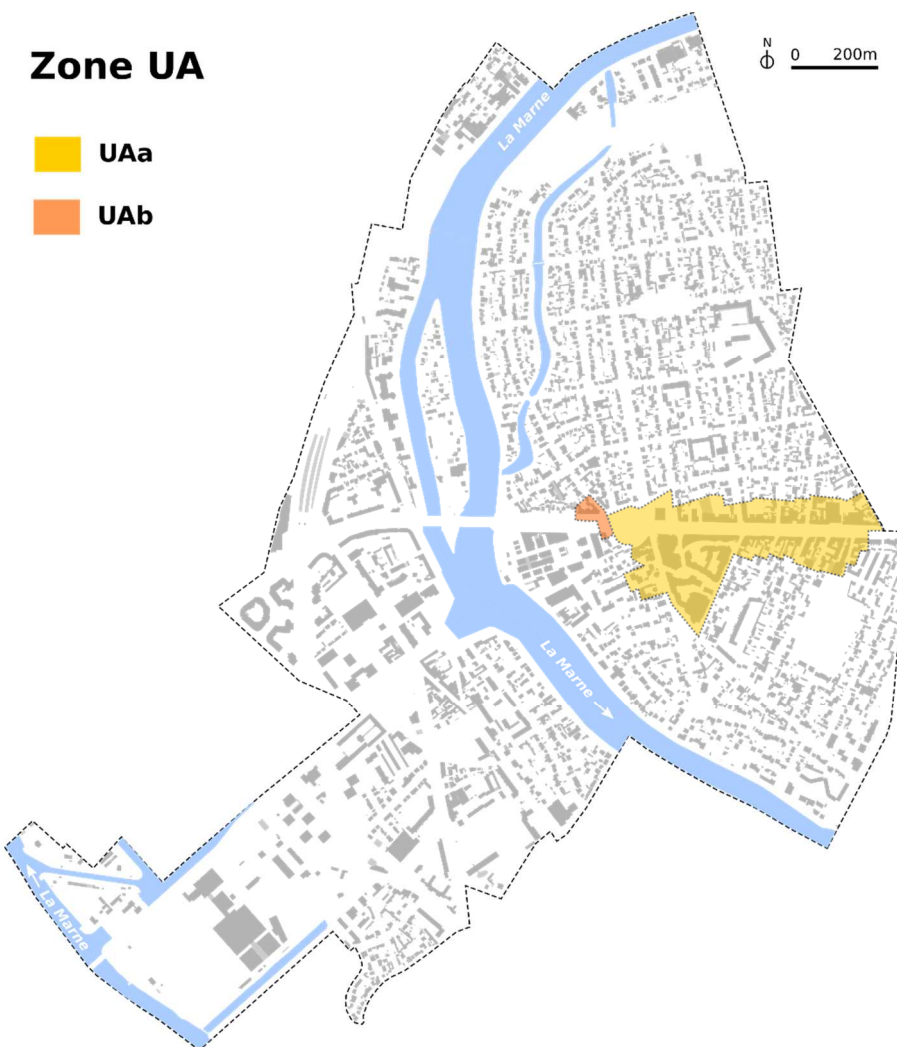


Figure 2 : carte des délimitations de la zone UA

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Les destinations de construction interdites, autorisées ou autorisées sous condition correspondent à la vocation de la zone telle que définie par l'axe 4 du PADD, notamment l'orientation 12 « Requalifier l'avenue Gallieni et ses abords ».

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UA	Pôle urbain dense de l'avenue Gallieni	- Exploitation agricole et forestière - Entrepôt	- Industries (sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement proche et de moins de 2000m ²)	- habitation - commerces et activités de service - EICSP - bureaux - centres de congrès et d'exposition

L'installation des industries n'est autorisée que si elles respectent la tranquillité du voisinage. La limite à 2000m² de SDP pour les installations industrielles traduit les orientations du PADD pour la zone qui visent à conforter la multi-fonctionnalité du secteur Gallieni tout en préservant la dominante d'habitat.

Justification des règles de la section 2**Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]**

Les règles de volumétrie et d'implantation de la zone UA sont dans l'ensemble conservées depuis le PLU de 2007.

Elles ont deux objectifs :

- Le maintien d'un front bâti de forte densité le long de l'avenue Gallieni, par la délimitation d'une bande de 20 m dans laquelle l'emprise au sol autorisée peut atteindre 100%, les constructions doivent être implantées à l'alignement et peuvent l'être en limites séparatives latérales, avec une hauteur maximum de 21 m.

- L'aménagement d'une transition harmonieuse avec les zones pavillonnaires voisines, sur les terrains voisins des autres voies avec des gabarits limités en hauteur (9 m et 12 m) et en emprise au sol (90%), ainsi qu'une implantation possible en retrait de 2,5 m par rapport à l'alignement.

Afin de préserver les cœurs d'îlots, les hauteurs sont limitées à 7 m/10 m au-delà de cette bande de 20 m et l'emprise au sol limitée à 20%. Seuls sont autorisés les travaux sur constructions existantes, qui peuvent inclure des extensions et des surélévations, ainsi que les constructions annexes en accord avec la morphologie du bâti actuel (annexes en fond de cours). Les constructions à destination de commerces et d'activités de service pourront avoir une emprise égale à 50% du terrain au-delà de la bande de 20 m. Cette dernière règle a pour objectif le maintien des activités commerciales existantes à l'heure actuelle sur l'avenue, qui nécessite parfois d'importantes surfaces de vente en fond de parcelle (commerce automobile notamment).

Le secteur UAb a pour objectif d'assurer une transition avec les zones pavillonnaires à l'ouest de la Place de Verdun, en limitant les hauteurs à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage, soit un gabarit intermédiaire entre le secteur UAa et la zone UE. Il s'agit de la seule règle spécifique du secteur UAb.

Évolutions par rapport au PLU de 2007 :

Le PLU ne prévoyait pas de règles pour l'implantation des constructions au-delà de la bande de 20 m sur les terrains en bordure de l'avenue Gallieni. La règle est uniformisée avec les autres voies pour réglementer l'implantation des constructions au-delà de la bande de 20 m, et ainsi corriger ce manque juridique du PLU actuel. En effet, cette règle paraît indispensable à la cohérence de la réglementation des constructions en bordure de l'avenue Gallieni qui vise à favoriser la formation d'un front bâti et la préservation des cœurs d'îlots.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UA, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure

insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

Les règles de la zone UA en matière d'espaces verts sont adaptées à une zone urbaine très dense avec une forte occupation du sol. Le pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre est ainsi fixé à 10% par le PLU. Ce taux permet de garantir un minimum d'espaces verts de pleine terre dans ce secteur déjà dense et très minéral, en accord avec les objectifs du PADD visant au développement du couvert végétal dans tous les quartiers de la commune.

Évolutions par rapport au PLU de 2007 :

La révision du PLU introduit en zone UA l'outil du coefficient de biotope et le fixe à 0,15. Ce taux correspond au taux minimum d'espaces verts de pleine terre augmenté de 5 points. L'objectif est de favoriser la végétalisation du tissu urbain, notamment en favorisant la réalisation de toitures et de façades végétalisées.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

[Justification des règles de la section 3](#)

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UB :

La zone UB couvre les terrains les plus denses du pôle urbain des Hauts-de-Joinville, à proximité de la rue de Paris ainsi que dans le quartier du Boulevard de l'Europe. Elle comporte deux secteurs spécifiques UBa et UBb.

Les évolutions des règles de la zone UB sont très limitées par rapport au PLU précédemment en vigueur adopté en décembre 2007.

Délimitation de la zone

La délimitation de la zone UB correspond au tissu urbain le plus dense du quartier des Hauts-de-Joinville. Le périmètre comprend les abords de la rue de Paris et de la place de Verdun, ainsi que les quartiers d'habitat collectif de la ZAC des Canadiens et du Boulevard de l'Europe. Ce dernier quartier de type grand ensemble est caractérisé par des immeubles de très grands gabarits implantés librement sur les terrains, appliquant les préceptes de l'urbanisme de dalle et s'affranchissant de l'alignement sur rue.

Le secteur UBa correspond au périmètre de la ZAC des Hauts-de-Joinville, déclarée d'utilité publique le 30 juin 2010 par délibération du conseil municipal valant modification du PLU après enquête publique. Ce secteur a vocation à accueillir une forte densification du tissu urbain pour restructurer le pôle urbain de la rue de Paris, en application des orientations de l'axe 4 du PADD du PLU. Les règles du secteur UBa ne connaissent pas d'évolutions dans le cadre de la révision du PLU, la déclaration d'utilité publique ayant toujours cours et le projet de la ZAC n'étant pas achevé.

Le secteur UBb correspond à la Villa Rousseau, lotissement pavillonnaire ancien qui participe à la respiration urbaine du quartier et dont les formes urbaines doivent être préservées, en accord avec les objectifs du PADD qui visent à la préservation d'espaces de respiration dans les quartiers denses.

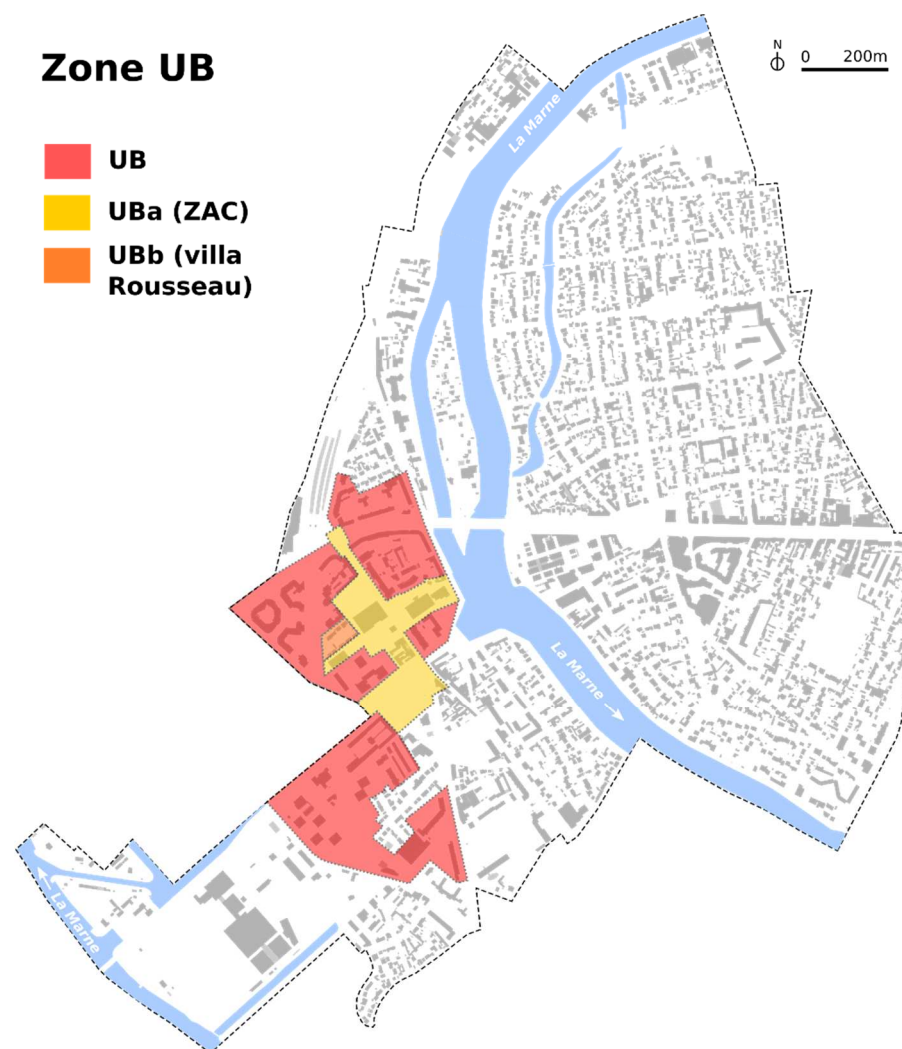


Figure 3 : carte de localisation de la zone UB

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UB	Pôle urbain dense des Hauts-de-Joinville	- Exploitation agricole et forestière - Entrepôt		- habitation - commerces et activités de service - EICSP - bureaux - industries - centres de congrès et d'exposition

Les constructions autorisées dans la zone correspondent à la vocation du secteur tel que défini par l'axe 4 du PADD, qui vise à renforcer le pôle des Hauts-de-Joinville en développant l'offre de logements et les différentes fonctions urbaines déjà présentes dans le secteur.

Justification des règles de la section 2Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]**En secteur UB :**

Dans le secteur UB, les règles de volume et d'implantation correspondent aux caractéristiques du tissu urbain actuel, avec des hauteurs autorisées importantes (21 m) et une emprise au sol limitée à 40%, favorisant une densité verticale des constructions et une relativement faible occupation de l'espace au sol. L'implantation libre par rapport aux voies s'adapte aux formes urbaines des années 1970 dites « d'open-planning », et permet une grande flexibilité dans l'implantation des constructions nouvelles qui correspond aux objectifs du PADD pour cette zone de mixité fonctionnelle et de développement de l'offre de logement. En cas de retrait, une marge minimale de 0,8 m est imposée pour des raisons d'intégration paysagère et architecturale des constructions.

En secteur UBa, les règles restent celles fixées lors de l'intégration des dispositions de la ZAC des Hauts-de-Joinville au PLU en 2010, reconnues d'utilité publique par la modification du PLU valant déclaration d'utilité publique de la ZAC le 30 juin 2010. Les hauteurs sont notamment fixées à 25 m, et l'emprise au sol n'est pas limitée pour permettre la réalisation d'un projet de forte densité traduisant les objectifs définis par l'axe 4, orientation 11 du PADD. Les règles n'évoluent pas par rapport au PLU en vigueur pour garantir l'achèvement de la ZAC des Hauts-de-Joinville, conformément à l'objectif du PADD « Acheter la requalification des Hauts-de-Joinville en affirmant l'identité du cœur de ville ».

En secteur UBb, les règles ont pour objectif de permettre la préservation du caractère pavillonnaire de la Villa Rousseau, tout en offrant assez de souplesse pour permettre une évolution modérée du bâti si les propriétaires le souhaitent. L'emprise au sol n'est pas réglementée, mais les hauteurs sont limitées à 10 m à l'égout et 14 m au faîtage. Pour tenir compte de la nature du parcellaire, très étroit, et de l'imbrication importante des constructions actuelles, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions en secteur UBb. En accord avec les objectifs du PADD, ces règles permettent de maintenir un espace de respiration en centre-ville, tout en permettant de répondre aux besoins d'évolutions du bâti actuel.

Évolutions par rapport au PLU de 2007 :

En secteur UB, une règle spécifique est introduite concernant la hauteur des constructions nouvelles sur les terrains voisins de la rue de l'église, qui limite les hauteurs à un gabarit pavillonnaire de 7 m à l'égout et 10 m au faîtage. L'objectif est de préserver ce cœur d'îlot qui constitue aujourd'hui un espace de respiration à proximité immédiate de la rue de Paris, où les constructions sont encore de gabarit pavillonnaire. Les règles tiennent également compte de la spécificité de la rue de l'église, très étroite et à flanc de coteau, qui ne pourrait supporter une densification importante.

Cette évolution du PLU constitue la principale évolution des règles de la zone UB. Elle s'inscrit dans le cadre des orientations de l'axe 1 du PADD qui visent à préserver le paysage de la vallée de la Marne et de ses zones pavillonnaires largement végétalisées. Dans un quartier où le diagnostic territorial a souligné le manque d'espaces verts et de respiration, la

préservation de la densité actuelle de la rue de l'église entend favoriser la qualité de vie des habitants.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UB, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

Les règles de la zone UB en matière d'espaces verts sont adaptées aux formes urbaines de la zone, avec des constructions verticales n'occupant qu'une part limitée des terrains. Le taux minimum d'espaces verts de pleine terre est ainsi fixé à 35% pour garantir la végétalisation des espaces non bâtis et limiter l'artificialisation des sols.

La révision du PLU introduit en zone UB l'outil du coefficient de biotope et le fixe à 0,40 pour chaque terrain. Ce taux correspond au taux minimum d'espaces verts de pleine terre augmenté de 5 points. L'objectif est de favoriser la végétalisation du tissu urbain, notamment en favorisant la réalisation de toitures et de façades végétalisées.

En secteur UBa, en application de la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Hauts-de-Joinville, le règlement ne fixe pas de surface minimale pour les espaces verts. En accord avec les orientations du PADD, le programme de la ZAC prévoit en effet la réalisation d'un parc urbain (îlot D), assurant un espace vert de quartier aux habitants et dispensant de la réalisation d'espaces verts à l'échelle des îlots.

En secteur UBb enfin, le taux d'espaces verts minimum est réduit à 25% pour tenir compte de la forte occupation du sol des constructions existantes et pour ne pas compromettre la réalisation de petites évolutions du bâti.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

[Justification des règles de la section 3](#)

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UC :

La zone UC est située au sud du quartier des Hauts-de-Joinville, le long des axes structurants de la rue de Paris, du boulevard du Maréchal Leclerc et de l'avenue Henri Barbusse. Il s'agit d'une zone d'habitat de gabarit intermédiaire constituée majoritairement d'immeubles collectifs. Elle comporte un secteur UCa.

Les évolutions des règles de la zone UC sont très limitées par rapport au PLU précédemment en vigueur adopté en décembre 2007.

Délimitation de la zone

La zone UC comprend l'ensemble des tissus urbains implantés le long des axes structurant des Hauts-de-Joinville. Elle se caractérise par un bâti de petits collectifs récents, souvent implantés en retrait en ménageant des espaces libres sur les terrains et de gabarits intermédiaires.

Le secteur UCa correspond à une partie du périmètre compris entre la rue de Paris et le boulevard du Maréchal Leclerc. Il s'agit d'un secteur au bâti très hétérogène où étaient présentes d'anciennes implantations industrielles (ancienne usine ESSILOR). Les règles de ce secteur ont été modifiées en juin 2015 par déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, et déclaration d'utilité publique du projet.

Pour cette zone, le PADD fixe notamment l'objectif de requalifier la rue de Paris prolongée (axe 4, orientation 11) et de préserver les différentes identités architecturales et urbaines de la commune (axe1, orientation 31). Dans ces quartiers centraux déjà denses, le règlement met également en œuvre l'orientation 23 de l'axe 4, « promouvoir une densification respectueuse de l'environnement, des formes urbaines existantes et des équilibres du tissu urbain ».

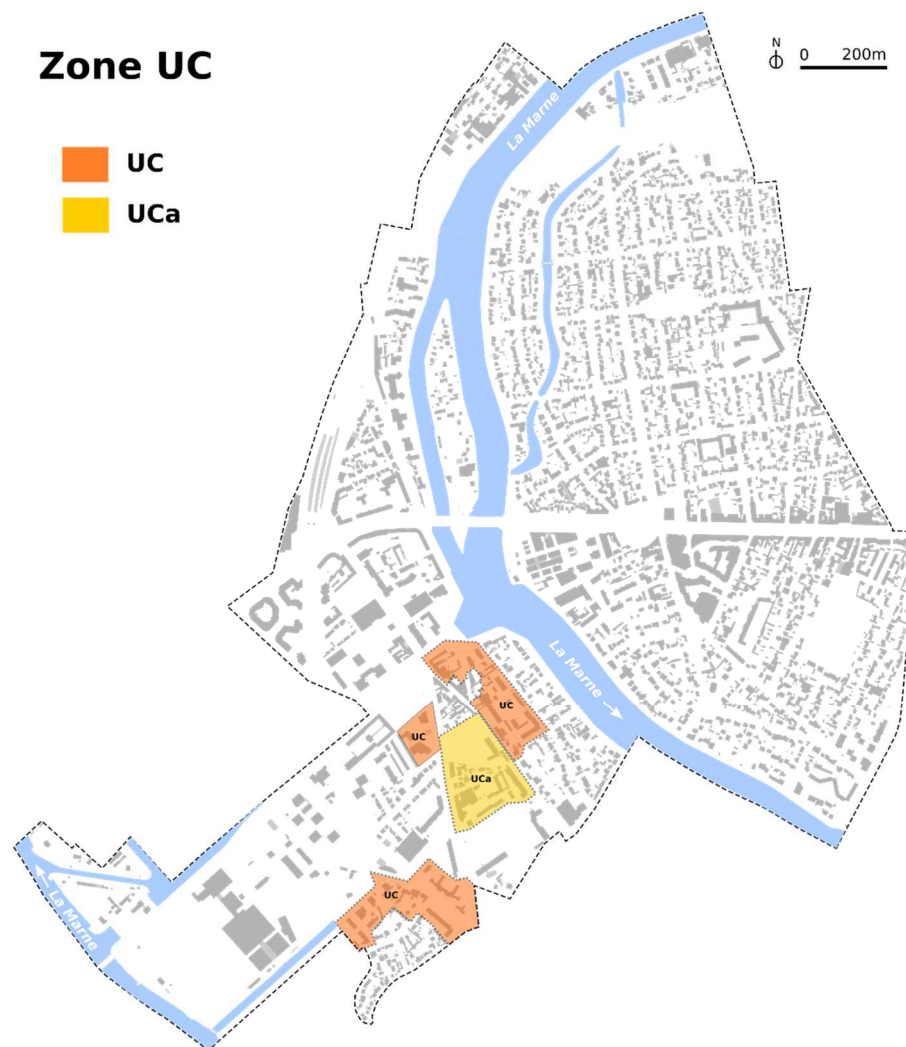


Figure 4 : carte de localisation de la zone UC

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites		Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UC	Tissu urbain hétérogène proche des grands axes à dominante d'habitat	- Exploitation agricole et forestière - Industries		- entrepôts - commerces et activités de service - bureaux	- habitation - EICSP - Centre de congrès et d'exposition

Les destinations autorisées et interdites dans la zone permettent, en accord avec le PADD, de développer les espaces d'habitat tout en préservant la mixité fonctionnelle actuelle de ces espaces proches des lieux de centralité. Toutefois, conformément à la dominante d'habitat du quartier, les industries sont interdites pour ne pas dégrader l'environnement urbain, et les entrepôts, commerces et bureaux sont limités à 2000 m² de SDP, ce secteur n'ayant pas vocation à accueillir des activités économiques importantes.

Justification des règles de la section 2**Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]**

Les règles de la zone UC n'évoluent pas par rapport au PLU de 2007. Elles visent à permettre le développement des constructions en accord avec les formes urbaines actuelles du quartier, principalement composé d'immeubles de petits collectifs. Les densités autorisées sont légèrement moins importantes que pour la zone UB voisine.

L'implantation par rapport aux voies peut s'effectuer à l'alignement ou en retrait, afin de respecter les formes urbaines existantes dont l'implantation n'est pas uniforme. Le règlement définit une bande de constructibilité de 20 m à compter des voies, dans laquelle les constructions autorisées peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives. Au-delà de la bande de 20 m, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative afin de conserver des cœurs d'îlots plus aérés.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% en secteur UC, en accord avec les formes urbaines actuelles et pour limiter l'artificialisation des sols pour les constructions nouvelles dans cette zone déjà dense. L'objectif est de favoriser une densification et des constructions nouvelles respectueuses du paysage urbain et des identités urbaines du secteur, conformément aux dispositions du PADD.

En secteur UCa, une constructibilité supérieure est accordée, ce qui correspond aux spécificités du tissu urbain légèrement plus dense et encourage le renouvellement urbain du bâti ancien dégradé et des anciens sites d'activités. L'emprise au sol autorisée atteint 35%, modification introduite en 2015 par mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet relative au site ESSILOR.

Les hauteurs maximales autorisées sont modulées en fonction de la proximité des grands axes de la zone. Les gabarits autorisés sont plus importants à moins de 30 m de la rue de Paris, du Boulevard du maréchal Leclerc et de l'avenue du l'Europe, avec des constructions pouvant atteindre 18 m au faîtage et 15 m à l'égout. Ces gabarits ont été fixés en fonction des hauteurs des constructions déjà existantes et de la largeur importante des axes routiers. Au-delà de la bande de 30 m, la hauteur est limitée à 15 m au faîtage et 12 m à l'égout pour limiter la densité le long des axes secondaires et préserver les cœurs d'îlots. Ces dispositions visent à appuyer la densification du tissu urbain sur les principaux axes existant, afin de mieux desservir les nouveaux logements et de contribuer à l'amélioration de la qualité du paysage urbain le long de ces axes.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UC, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

La révision du PLU introduit en zone UC l'outil du coefficient de biotope et le fixe à 0,40 pour chaque terrain. Le taux minimum d'espaces verts de pleine terre sur les terrains est conservé à 35%, afin de limiter l'artificialisation des sols et de préserver le couvert végétal encore important de cette zone, notamment sur les espaces libres en pieds d'immeubles.

En sous-secteur UCa, le coefficient de biotope est limité à 0,30 afin de favoriser le renouvellement urbain et la densification du secteur, tout en préservant une végétalisation relativement importante. L'objectif de l'introduction de l'outil du coefficient de biotope est également de favoriser la végétalisation du tissu urbain, notamment en favorisant la réalisation de toitures et de façades végétalisées en accord avec les orientations du PADD.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

[Justification des règles de la section 3](#)

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UD :

La zone UD est située le long de la rue de Paris dites « prolongée », et correspond à l'ancien tissu urbain de faubourg implanté le long de la rue.

La révision du PLU n'introduit pas d'évolutions importantes en zone UD.

Délimitation de la zone

La zone UD comprend les restes du tissu urbain dense de faubourg implanté le long de la rue de Paris, sur l'axe en direction de l'ancienne Abbaye et de l'ancien bourg de Saint-Maur. Elle correspond aujourd'hui à un tissu constitué d'immeuble collectifs de taille modérée, implantés à l'alignement et présentant une grande occupation du sol avec des constructions hétérogènes en fond de cour.

Conformément aux dispositions du PADD sur ce secteur, il s'agit de requalifier le tissu urbain ancien et la rue de Paris dite « prolongée », et de préserver les identités urbaines et architecturales de ce quartier témoin de l'ancien tissu urbain de faubourg.

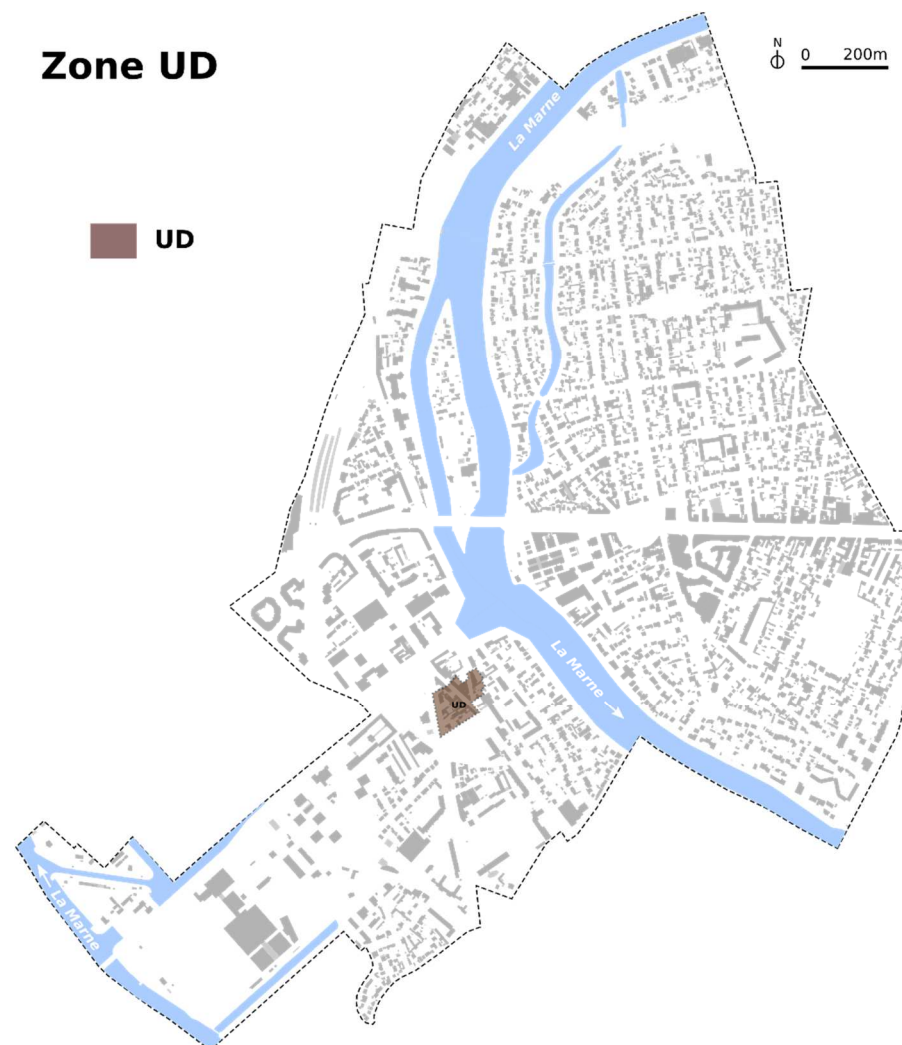


Figure 5 : carte de localisation de la zone UD

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UD	Tissu urbain ancien de faubourg à dominante d'habitat	- Exploitation agricole et forestière - Industries	- entrepôts - commerces et activités de service - bureaux	- habitation - EICSP - Centre de congrès et d'exposition

La zone UD est principalement destinée à l'accueil d'habitations. La mixité fonctionnelle, si elle est possible dans ce secteur proche du pôle urbain de la rue de Paris conformément aux dispositions du PADD, est limitée à des constructions de faible surface de plancher.

Justification des règles de la section 2**Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]**

Les règles de la zone UD n'évoluent pas par rapport au PLU de 2007. Elles visent à limiter les constructions nouvelles aux gabarits et aux formes urbaines existantes de ce quartier spécifique.

En accord avec les formes urbaines des anciens faubourgs existantes, les constructions devront être implantées à l'alignement, et pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Ces règles correspondent à l'implantation actuelle des constructions et favorisent le maintien d'un bâti ayant une forte occupation du sol et présentant des fronts bâtis continus.

Une bande de 15m est délimitée au sein de laquelle l'emprise au sol autorisée est importante (80%) et les constructions doivent s'implanter à l'alignement et sur les limites séparatives latérales, pour maintenir les fronts bâtis le long des axes. Les hauteurs autorisées correspondent aux constructions existantes et permettent la réalisation de collectifs de taille intermédiaire (15m au faîtage). Au-delà de la bande de 15m, les cœurs d'îlots sont préservés avec une emprise au sol limitée à 40%.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UD, en complément des règles visant à favoriser l'insertion urbaine commune à toutes les zones, est intégrée l'obligation de la réalisation de toitures à pentes pour conserver la forme urbaine du tissu de faubourg existant. Par ailleurs, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

La révision du PLU introduit l'outil du coefficient de biotope en zone UD. Il est fixé à 0,15, en accord avec les objectifs du PADD qui visent à encourager la végétalisation des quartiers les plus denses de la commune par le recours aux façades et toitures végétalisées.

Le taux minimum d'espaces verts de pleine terre est maintenu à 10%, dans la continuité du PLU de 2007. Il s'agit également de traduire l'ambition de préservation des espaces verts du PADD, tout en tenant compte de la forte densité de la forme urbaine actuelle du quartier, caractérisée notamment par de nombreuses constructions sur cours ou en fond de parcelle.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

Justification des règles de la section 3

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UE :

La zone UE correspond aux zones pavillonnaires de la commune en rive gauche et droite de la Marne. Elle est la plus importante en superficie des zones du PLU de Joinville-le-Pont.

La zone UE est une zone d'habitat pavillonnaire, dont les gabarits et les formes urbaines actuelles sont préservés par les règles mises en place en accord avec les dispositions du PADD : les constructions nouvelles sont autorisées à condition de respecter des gabarits de type pavillonnaires, et la végétalisation du tissu urbain est préservée et encouragée.

La révision du PLU de Joinville-le-Pont fait évoluer à la marge certaines règles de la zone UE, tout en conservant sa vocation et l'essentiel des réglementations existantes.

Délimitation de la zone

La zone UE comprend l'ensemble des zones pavillonnaires encore structurées du territoire communal, soit en rive gauche les quartiers de Polangis et de Palissy, et en rive droite les quartiers du quai de la Marne, Vautier, des bagaudes et de la rue de la République. Il s'agit des tissus urbains de type pavillonnaires identifiés dans le cadre du diagnostic communal, ainsi que des quelques constructions de plus grand gabarit au sein de ces quartiers, notamment des équipements publics.

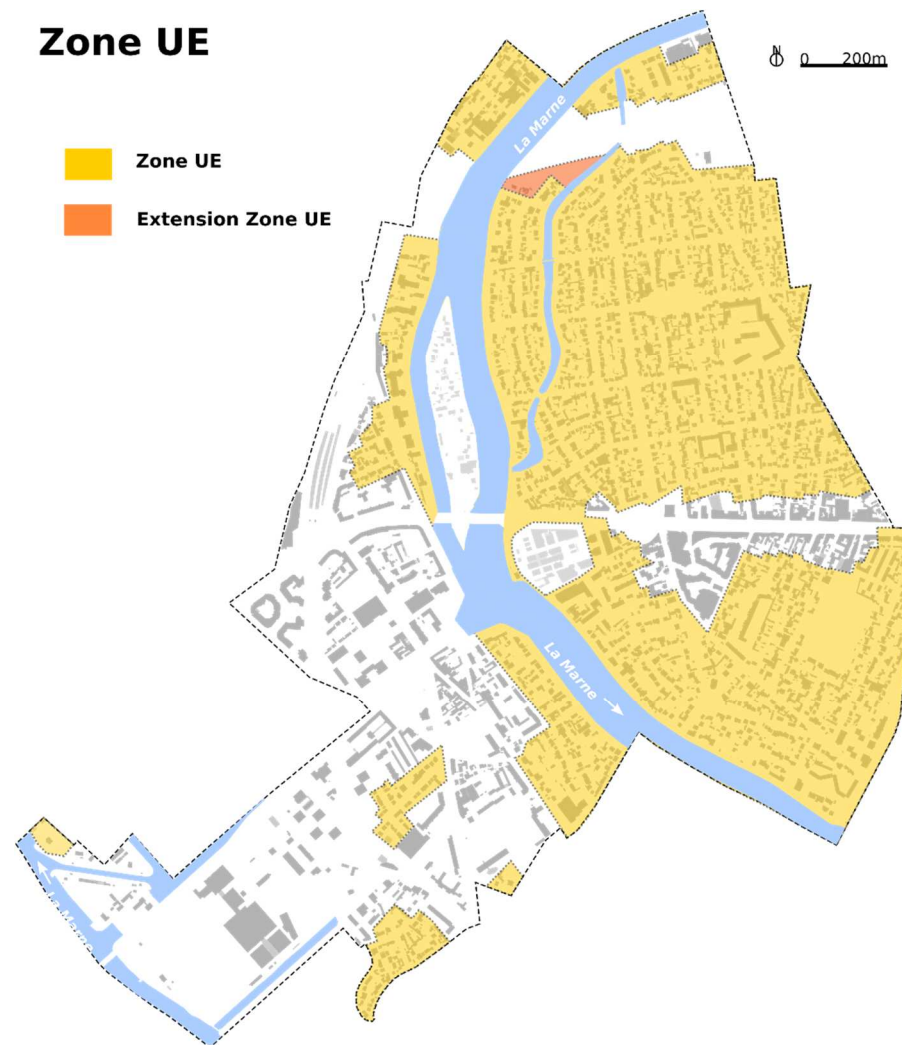


Figure 6 : carte de localisation de la zone UE

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UE	Tissu urbain pavillonnaire à dominante d'habitat	- industries	- entrepôts - commerces et activités de service - bureaux - exploitation agricole et forestière	- habitation - EICSP - centre de congrès et d'exposition

Conformément aux dispositions du PADD, les règles de la zone UE visent à préserver le caractère pavillonnaire du tissu urbain, composé quasi exclusivement d'habitat individuel. Les activités ne sont autorisées que sous réserve d'être compatibles avec le cadre de vie de ces quartiers, et de ne pas constituer de nuisance pour les riverains. Les installations commerciales ou de bureaux sont limitées à 300m² de SDP, conformément aux dispositions du PADD qui visent à préserver les espaces d'habitat pavillonnaire de la commune.

Justification des règles de la section 2**Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]**

Les règles de la zone UE n'évoluent que de façon très limitée par rapport au PLU de 2007. En effet, les règles actuelles permettent, en accord avec le PADD, de préserver le caractère pavillonnaire du tissu urbain tout en permettant une densification maîtrisée du bâti afin de permettre de petites évolutions des constructions.

Les règles d'implantation permettent de préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire, par :

- La délimitation d'une marge de retrait de 4 m par rapport aux voies, dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas autorisées sauf cas particuliers, afin de préserver l'aération du

tissu urbain le long des voies souvent étroites, et de favoriser le couvert végétal en front de rue.

- La délimitation d'une bande de constructibilité de 20 m, au-delà de laquelle seules les annexes et les évolutions des constructions existantes sont autorisées afin de préserver les cœurs d'îlots peu denses et végétalisés
- Des possibilités d'implantation sur les limites séparatives dans la bande de 20 m sont ménagées, dans le respect de la forme urbaine actuelle des différents quartiers, et pour tenir compte de l'étroitesse de certaines parcelles en lanières.

Les implantations dans la marge de retrait de 4 m sont possibles dans certains cas particuliers pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou pour des raisons esthétiques comme l'existence d'un pignon voisin à couvrir. L'objectif, en accord avec les dispositions du PADD, est de favoriser la qualité architecturale et l'intégration des constructions nouvelles au tissu urbain existant.

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 50% en zone UE. Cette emprise avait été relevée lors de la modification du PLU du 15 décembre 2015, visant à mettre le document en compatibilité avec les objectifs du SDRIF concernant la densification du territoire communal. La révision du PLU conserve cette hausse de 20% de l'emprise par rapport au PLU d'origine adopté en 2007. Cette emprise permet d'offrir des possibilités de petites extensions sur la plupart des parcelles de la zone UE, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI qui limite l'emprise dans certains secteurs. Cette importante emprise au sol autorisée pour une zone pavillonnaire tient également compte de la nature du foncier et de la taille réduite des parcelles de certains quartiers de la zone UE, pour lesquelles une emprise autorisée plus réduite aurait grandement limité les possibilités d'aménagement et d'évolutions.

Les constructions nouvelles sont limitées en hauteur à des gabarits pavillonnaires (7 m à l'égout et 10 m au faitage). Ces gabarits permettent de maintenir la forme urbaine et le paysage urbain actuel tout en offrant des possibilités d'évolutions par surélévation. Les règles fixant les gabarits bâtis du PLU sont donc maintenues.

Ajouts prévus par la révision du PLU :

Afin de permettre les évolutions spécifiques des bâtiments de grands gabarits situés en zone UE, les constructions de plus de 15 m pourront déroger à ces règles de hauteurs, dans le cas spécifique de travaux de mise en accessibilité ou de travaux de réhabilitation ou de rénovation énergétique, en accord avec les objectifs du PADD visant à la mise en accessibilité du bâti et à l'amélioration de la qualité énergétique du bâti.

La révision du PLU apporte également davantage de flexibilité pour les extensions et évolutions des constructions annexes existantes implantées dans les marges de retrait de 4 m par rapport aux voies, en autorisant une surélévation jusqu'à une hauteur de 3,2 m. L'objectif est de mieux tenir compte de spécificités du bâti et de l'hétérogénéité des constructions existantes dans les zones pavillonnaires.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UE, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

La révision du PLU introduit l'outil du coefficient de biotope en zone UE. Il est fixé à 0,40, afin de permettre le maintien de la végétalisation importante des quartiers pavillonnaires. Le taux minimum d'espaces verts de pleine terre est maintenu à 35%, en accord avec le PLU de 2007.

Ces taux permettent de conserver le couvert végétal des quartiers pavillonnaires, tout en ménageant des possibilités d'aménagement des espaces libres pour les propriétaires en fonction des besoins des populations. Ils s'inscrivent dans le cadre des orientations de l'axe 1 du PADD, visant notamment à préserver les espaces verts du tissu pavillonnaire et à renforcer le couvert végétal et le recours aux toitures et façades végétalisées.

L'objectif des règles de la zone UE est de trouver un juste équilibre entre préservation du couvert végétal et réponse aux besoins des habitants en matière d'utilisation du sol et en extensions éventuelles des constructions.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

Justification des règles de la section 3

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UG :

La zone UG correspond aux axes voisins de la gare RER, l'avenue Jean Jaurès et la rue Chapsal.

Les règles de la zone UG comprennent peu d'évolutions par rapport au PLU de 2007.

Délimitation de la zone

La zone UG est limitée au terrain situé en vis-à-vis de la gare et des voies du RER A d'île de France, le long de l'avenue Jean-Jaurès et de la rue Chapsal. Le tissu actuel est hétérogène, en voie de mutation vers un front bâti d'immeubles d'activités implantés à l'alignement.

Pour ce secteur, le PADD porte l'objectif d'un renforcement du pôle économique de la gare RER de Joinville-le-Pont. Si le tissu urbain accueille déjà de nombreuses activités tertiaires, les règles du PLU visent à encourager son renouvellement dans le respect de l'environnement urbain, et en favorisant le maintien d'une mixité fonctionnelle sur ce site idéalement situé en entrée de ville et bien desservi.

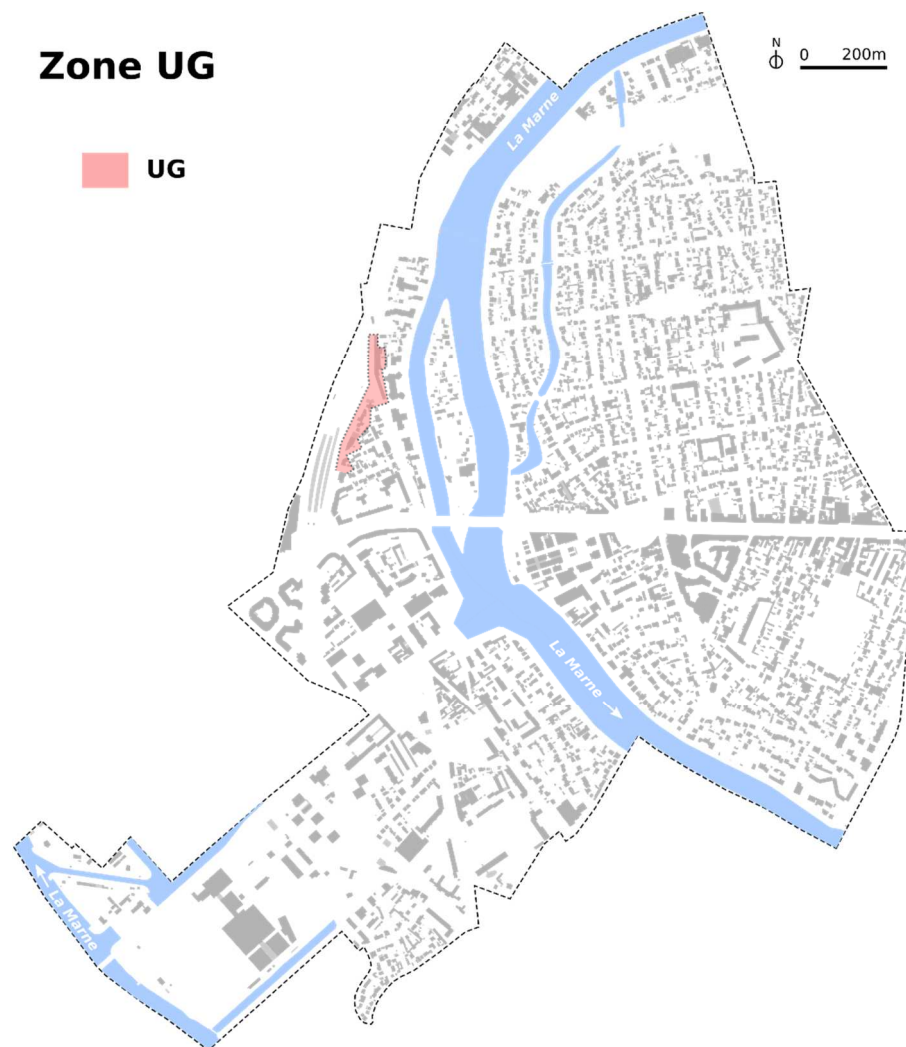


Figure 7 : carte de localisation de la zone UG

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UG	Tissu urbain mixte constituant une partie du pôle tertiaire de la gare RER	- exploitation agricole et forestière	- entrepôts - Industries - habitation	- EICSP - bureaux - commerces et activités de service - centre de congrès et d'exposition

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que dans la limite de 40% de la surface de plancher du projet, dans le cadre d'opérations mixtes incluant des locaux d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires. L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle des projets dans ce quartier particulièrement bien situé pour accueillir l'une ou l'autre de ces fonctions urbaines. Il s'agit de permettre au pôle tertiaire de se développer, tout en favorisant la mutation des terrains en favorisant l'équilibre économique des projets.

Évolutions de la révision du PLU :

Le taux d'habitation autorisé par opération est relevé de 30% à 40% pour encourager la mixité fonctionnelle du secteur, en accord avec les dispositions de l'axe 3 du PADD.

Justification des règles de la section 2

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]

Pour favoriser la constitution d'un front bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement en bordure des avenues Jaurès et Chapsal. Le règlement définit une bande de constructibilité de 15 m en bordure des voies où les hauteurs et l'emprise au sol sont majorées (jusqu'à 100% d'emprise au sol et 18 m de haut au faitage en bordure de l'avenue Jean

Jaurès). Les valeurs sont modulées en fonctions des différents axes du secteur. Au-delà de la bande de constructibilité de 15 m, l'emprise au sol autorisée n'est que de 20% pour préserver les cœurs d'îlots, et les hauteurs sont limitées à 7 m au point le plus haut de la construction.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, pour tenir compte de la spécificité du parcellaire étroit et peu profond.

Ces dispositions encouragent la mutation du tissu urbain d'habitat et d'activités dans ce secteur très proche des transports en commun, en accord avec les objectifs du PADD et du schéma directeur de la région Île-de-France.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UG, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

La révision du PLU introduit l'outil du coefficient de biotope en zone UG. Il est fixé à 0,45. Le taux minimum d'espaces verts est maintenu à 40%, en continuité avec le PLU de 2007.

L'objectif est de garantir la végétalisation de la zone en cas de mutation parcellaire, notamment dans les cœurs d'îlots, et de favoriser la réalisation de toitures et façades végétalisées dans certains projets. Ces dispositions traduisent les objectifs de l'axe 1 du PADD.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

Justification des règles de la section 3

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ **Zone UH :**

La zone UH correspond au site des anciennes usines Pathé en bord de Marne en rive gauche.

L'OAP n°2 définit les contours de l'évolution future du site, en localisant les bâtiments existants à protéger et les espaces susceptibles d'accueillir l'implantation de nouvelles constructions.

Délimitation de la zone

La zone UH correspond au périmètre du site patrimonial des usines Pathé, entre les rues Charles Pathé, Hugédé, et le quai Gabriel Péri.

En accord avec les orientations du PADD et de l'OAP n°2, les règles mises en place sur ce secteur visent à préserver l'ensemble patrimonial des anciennes usines Pathé, tout en permettant aux activités existantes d'adapter les locaux à leurs besoins, et en développant la mixité fonctionnelle du site. Pour ce faire, le plan masse du règlement de la zone UH a été ré-adapté, que ce soit en terme d'emprises mutables et de leurs hauteurs maximales autorisées.



Figure 8 : carte de localisation de la zone UH

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UH	Ancien site des usines Pathé, à forte valeur patrimoniale	- exploitation agricole et forestière	- entrepôts - Industries	- habitation - EICSP - bureaux - commerces et activités de service - centre de congrès et d'exposition

En accord avec l'OAP n°2, la révision du PLU élargit les destinations de construction autorisées dans la zone pour permettre le développement d'une mixité fonctionnelle complémentaire de la vocation d'activités économiques de la zone. L'ouverture aux destinations d'habitation et de commerce est toutefois strictement encadrée par les dispositions de l'OAP n°2 qui cible les sites d'accueil de ces nouvelles activités dans la zone.

Justification des règles de la section 2

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]

Le plan masse délimite les gabarits constructibles pour les constructions nouvelles. La majorité du site est protégée au titre du recensement patrimonial et ne peut subir d'évolutions importantes. Les constructions possibles sont localisées sur les espaces libres ou à l'emplacement des bâtiments actuels les plus dégradés et les moins exploités. Les gabarits autorisés ont été définis en fonction du gabarit des constructions voisines, pour garantir l'harmonie paysagère du site.

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes, le règlement définit des règles d'implantation souples par rapport aux limites séparatives.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UH, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

Les règles de la zone UH comprennent les règles communes à toutes les zones concernant la préservation des plantations existantes et la végétalisation des espaces extérieurs, conformément aux dispositions du PADD. Toutefois, en raison des spécificités du plan masse de la zone, il n'est pas fixé de superficie minimale d'espaces verts par parcelle ni de coefficient de biotope. Les polygones d'implantation des constructions nouvelles sont situés sur des bâtiments existants ou dans des zones non paysagées, et ne réduisent pas les espaces verts actuellement existants dans la zone, qui sont préservés conformément aux dispositions du PADD.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Les règles de stationnement sont justifiées au paragraphe « règles communes à toutes les zones ».

Justification des règles de la section 3

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UL :

La zone UL est une zone de taille réduite qui correspond au site historique d'implantation des Guinguettes du bord de Marne, élément majeur de l'histoire et de l'identité de la commune de Joinville-le-Pont.

En accord avec le PADD et notamment son axe 1, la zone a pour vocation l'accueil et le maintien d'activités de loisirs, en lien avec la Marne et perpétuant la tradition des Guinguettes Joinvillaises.

Délimitation de la zone

La zone UL correspond au site actuellement occupé par les activités de loisirs en lien avec les Guinguettes au nord de la commune. Le bâti est hétérogène mais exclusivement consacré à des activités de loisirs et récréatives.

En accord avec l'axe 1, orientation 11 du PADD, la vocation de cette zone est de pérenniser les activités de loisirs présentes sur les bords de la Marne, notamment les guinguettes joinvillaises, hauts lieux de l'histoire locale.

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UL	Secteur d'implantation des Guinguettes historiques en bord de Marne	<ul style="list-style-type: none"> - exploitation agricole et forestière - entrepôts - Industries - centre de congrès et d'exposition - bureaux 		<ul style="list-style-type: none"> - restauration - activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - EICSP



Figure 9: carte de localisation de la zone UL

Les seules constructions autorisées en zone UL sont destinées à la restauration, aux activités de service incluant l'accueil d'une clientèle et aux EICSP, conformément à la vocation de la zone et en accord avec le PADD qui entend préserver et développer l'activité des Guinguettes existantes.

Évolutions par rapport au PLU de 2007 :

En application de la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme, la zone est ouverte aux sous-destinations « restauration » « activités de service nécessitant l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique » et « EICSP ». Les nouvelles possibilités ouvertes par le code de l'urbanisme permettent de sécuriser juridiquement la vocation de cette zone, dans la continuité des activités actuellement autorisées.

Justification des règles de la section 2

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]

Les règles sont souples pour permettre le développement des activités existantes. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ainsi que par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, des marges de retrait sont prévues afin d'assurer une bonne insertion à l'environnement et notamment au voisinage.

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% et les hauteurs sont limitées à 13,50 m pour permettre le fonctionnement des activités existantes. Afin de favoriser le maintien de l'activité actuelle, des règles alternatives sont prévues pour les constructions existantes.

Ces règles s'inscrivent dans la continuité du PLU de 2007 et en accord avec les objectifs du PADD sur ce secteur.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UL, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

Les règles sont souples pour permettre une grande flexibilité dans les installations extérieures en lien avec les activités de la zone. Il n'est pas fixé de taux minimum d'espaces verts ni de coefficient de biotope, néanmoins le règlement impose le maintien des plantations existantes dans la zone.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

Justification des règles de la section 3

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UZ :

La zone UZ est dédiée à l'installation d'activités économiques tertiaires. Elle se compose de deux secteurs UZa et UZb.

Le secteur UZa a pour vocation de permettre le maintien du pôle tertiaire de la gare RER de Joinville-le-Pont, en accord avec le PADD.

Le secteur UZb vise à permettre la requalification du terrain « bi-métal », en accord avec les orientations du PADD, et dans le respect du plan de prévention des risques d'inondation d'île de France.

Délimitation de la zone

Le périmètre du secteur UZa correspond à l'emprise tertiaire occupée actuellement par l'immeuble de la BRED, en balcon sur le bois de Vincennes et la gare de Joinville-le-Pont.

Le périmètre du secteur UZb correspond à l'ancien site industriel « bimétal » en bordure de l'avenue pierre Mendès France et de l'usine des eaux de Paris.

Le PADD énonce des objectifs différents pour ces deux secteurs, qui ont en commun d'être destinés à accueillir des activités économiques. Pour le secteur UZa, qui correspond à l'immeuble de la BRED voisin de la gare du RER de Joinville-le-Pont, il s'agit de pérenniser le pôle tertiaire de la gare RER. Pour autant, la constructibilité résiduelle du terrain est nulle.

Sur le secteur UZb, appelé « terrain bi-métal », les règles du PLU demeurent inchangées par rapport au PLU actuel. À terme, un projet d'aménagement spécifique traduira les orientations du PADD, qui énoncent (axe 3) l'objectif de requalifier cet ancien site d'activité dans l'objectif de développer la mixité fonctionnelle, mais ne sont pas traduites dans le règlement du PLU.

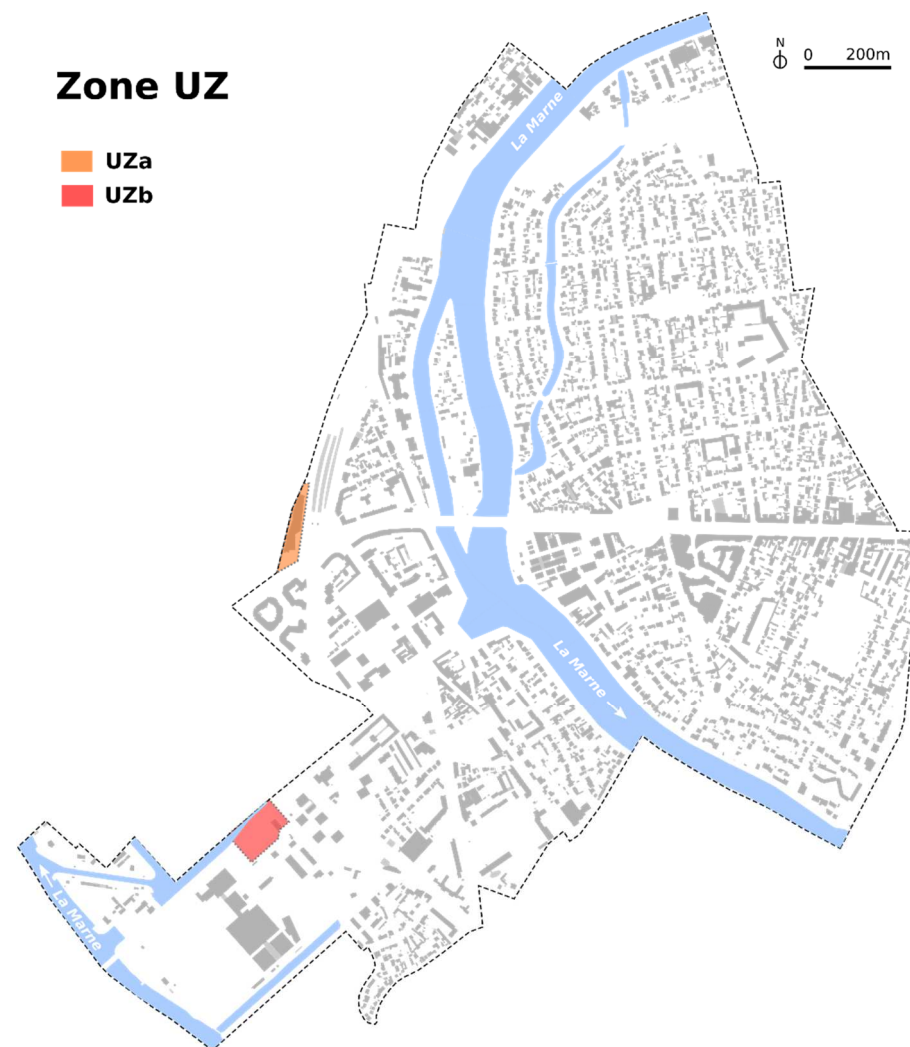


Figure 10 : carte de localisation de la zone UZ

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UZ	Sites d'activités existants ou à requalifier	- exploitations agricoles et forestières - commerces et activités de service	- habitation - industrie - entrepôts	- EICSP - bureau - centre de congrès et d'exposition

Justification des règles de la section 2

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]

En secteurs UZa et UZb, les règles de la sous-section 1 sont souples pour permettre la réalisation de projets tertiaires et la requalification des terrains avec une certaine liberté d'implantation. Cette forme urbaine convient à des terrains d'entrée de ville relativement isolés du tissu urbain existant.

En secteur UZb, l'emprise au sol n'est pas limitée, afin de favoriser la requalification du site. Les hauteurs sont fixées en accord avec les constructions des terrains avoisinants et permettent une évolution du site vers des gabarits bâtis modérés, jusqu'à 62 m NGF – le terrain étant lui-même à une hauteur d'environ 40 m NGF.

En secteur UZa, l'emprise au sol est limitée à 75% de la superficie des terrains, en accord avec la forme urbaine actuelle. La hauteur maximale autorisée est de 87 m NGF, soit environ 27 m au-dessus du niveau du sol, en accord avec les gabarits bâtis actuels. Les règles autorisent une forte densité de construction sur ce site remarquablement situé en entrée de ville et particulièrement bien desservi par les transports en communs.

Les constructions actuelles sur le secteur UZa correspondent à ce gabarit. Peu d'évolutions urbaines sont à prévoir dans cette zone du fait du caractère très récent de l'implantation des locaux d'activités actuels.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

En zone UZ, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

Les règles sont souples pour s'adapter aux usages spécifiques de ces zones à destination d'activités. Les plantations sont peu nombreuses sur ces sites très artificialisés. Néanmoins, le PLU impose un traitement paysager des espaces libres et une protection des plantations existantes, en accord avec les dispositions du PADD relatives au renforcement de la végétalisation des espaces urbains de la commune.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

Justification des règles de la section 3

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone UN :

La zone UN est une zone réservée à des espaces libres ou à l'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêts collectifs. Elle est divisée en deux secteurs, UNa offrant peu de constructibilité, et UNb destiné à l'implantation d'équipements publics de plus grande ampleur.

En accord avec le PADD, la zone UN a pour objectif de répondre aux besoins des équipements d'agglomération implantés sur la commune, ainsi que de préserver les espaces verts du territoire.

Délimitation de la zone

Le périmètre de la zone UN comprend trois grandes emprises d'équipements publics : le parc du Parangon, les voies du RER et de l'autoroute A4-A86 en limites nord et ouest de la commune, ainsi que les terrains au sud-ouest destinés à la gestion de la Marne (Ile des saints-pères) et à l'usine de production et de traitement d'eau potable des Eaux de Paris.

Le secteur UNb couvre des espaces destinés à des équipements publics, notamment l'usine des eaux de la SAGEP. En accord avec les dispositions du PADD, les règles visent à répondre aux besoins des équipements publics en termes d'évolutions du bâti.

Le secteur UNa correspond à des espaces majoritairement aménagés en espaces verts : les talus de la voie RER, les abords de l'autoroute A4-A86 ainsi que le Parc du Parangon et l'île des Saints-Pères dans la partie ouest de la commune. Les règles limitent la constructibilité et entendent préserver les espaces verts présents sur ces sites. Les règles des deux zones ne connaissent que très peu d'évolutions.

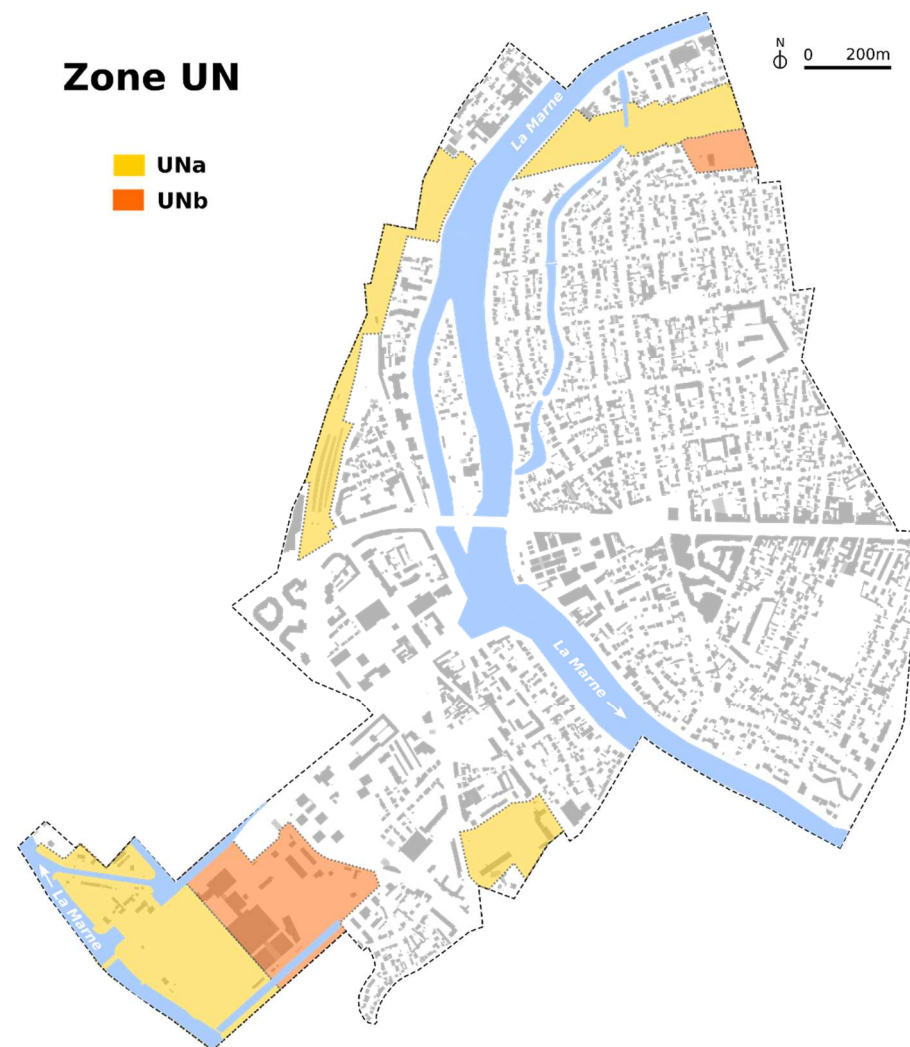


Figure 11 : carte de localisation de la zone UN

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

Zone	Vocation de la zone	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions	Destinations autorisées
UN	Zones d'implantation des équipements publics	-hébergement - commerce et activités de service - autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	-logements -exploitations agricoles et forestières	- EICSP

En accord avec les objectifs du PADD, seuls les EICSP sont autorisés dans la zone. Les exploitations agricoles et forestières sont autorisées en cohérence avec l'OAP n°3 dont les orientations comprennent la mise en place d'une plantation nouvelle le long du viaduc de l'A4-A86.

Justification des règles de la section 2Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]

Les règles d'implantation des constructions sont volontairement souples en secteur UNa pour correspondre aux besoins des équipements publics existants. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait. En bordure de la zone UE, les constructions devront respecter un retrait plus important afin de favoriser une couture urbaine plus harmonieuse avec les zones pavillonnaires voisines.

Les règles du secteur UNa limitent la constructibilité de la zone à 20% d'emprise au sol et à 10m de hauteur. La zone a en effet vocation à rester dans sa majeure partie libre de constructions, conformément aux dispositions de la zone verte du PPRI.

En secteur UNb, la constructibilité est bien plus importante pour permettre le développement de l'usine des eaux de Paris et la construction d'équipements en bordure du boulevard des alliés. L'emprise au sol n'est pas limitée et les hauteurs autorisées sont importantes, notamment dans une bande de 30m le long de l'avenue Kennedy pour permettre le développement des locaux de l'usine des eaux.

Des règles alternatives de hauteurs, plus souples, sont prévues pour les constructions existantes et les EICSP, conformément à la vocation de la zone. L'ensemble de ces règles vise à traduire l'orientation de l'axe 4 du PADD concernant le développement des équipements publics de la commune.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

Les règles communes à toutes les zones sont assouplies afin de permettre des constructions et installations adaptées aux besoins des équipements publics existants et futurs de la zone.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

Les règles sont souples pour permettre une grande flexibilité dans les installations extérieures en lien avec les activités de la zone. Il n'est pas fixé de minimum de pleine terre ou d'espaces verts sur les terrains, en raison du couvert végétal déjà très important de la zone UN.

Les règles imposent toutefois le maintien des plantations existantes pour préserver le caractère végétal de ces différents sites, en cohérence avec les objectifs de l'axe 1 du PADD.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

Justification des règles de la section 3

Voir les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

◆ Zone N :

La zone N « naturelle » couvre l'île Fanac. La délimitation de la zone correspond aux limites du site classé et inscrit au titre du code de l'environnement de l'île Fanac.

En accord avec le PADD et les dispositions du code de l'urbanisme, le classement en zone naturelle de ce secteur a pour objectif la protection de ce site patrimonial remarquable.

Les dispositions de la zone N connaissent très peu d'évolutions dans le cadre de la révision du PLU.

Cette zone est entièrement couverte par la zone rouge du PPRI du Val-de-Marne, et est submergée en cas de crue majeure (voir le PPRI en annexe du PLU).

Délimitation de la zone

Le périmètre de la zone N correspond à l'intégralité de l'île Fanac, délimitée par la Marne. Il correspond également à l'ensemble du site classé et inscrit de l'île.

Le PADD énonce l'objectif de préserver le caractère patrimonial et naturel de ce site inscrit et classé au titre du code de l'environnement. Le classement en zone naturelle est conservé dans le cadre de la révision du PLU. Seules sont autorisées, conformément aux dispositions des articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ou d'équipements publics, compatibles avec le caractère naturel de la zone, et les constructions annexes.

Conformément aux exigences du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Joinville-le-Pont définit de façon précise les règles d'urbanisme des constructions autorisées dans la zone naturelle.

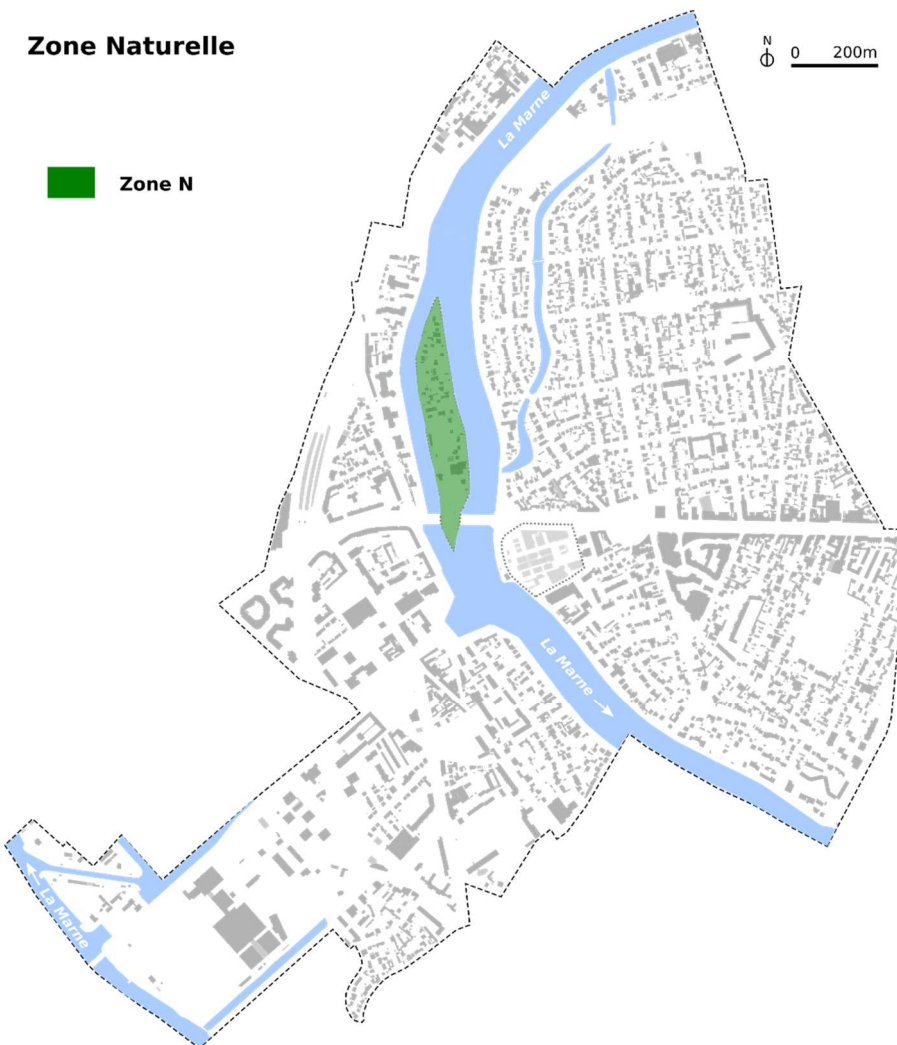


Figure 12 : carte de localisation de la zone naturelle

Justification des règles de la section 1 [articles 1 et 2]

En accord avec la vocation de la zone N et en accord avec les dispositions du PADD, seuls les aménagements des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont autorisées. En effet, l'île Fanac étant un site naturel urbanisé, l'évolution des constructions actuelles est permise.

Toutefois, afin de conserver le caractère naturel de la zone, les constructions sont strictement encadrées en termes de hauteur, de gabarit et d'implantation par les articles du règlement de la zone, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Justification des règles de la section 2

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions [articles 3 à 7 – ex articles 6 à 10]

Les règles de la sous-section 1 ont pour objectif de définir précisément les conditions d'implantation des constructions autorisées dans la zone. En accord avec les formes urbaines existantes, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies (en l'espèce, l'île ne comprend qu'une voie, le chemin qui la longe) ou en retrait d'au moins 2 m.

Cette flexibilité dans l'implantation correspond aujourd'hui à l'implantation irrégulière des villas du XIX^{ème} qui bordent le chemin de l'île Fanac. La flexibilité se retrouve dans l'implantation par rapport aux limites séparatives. Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites, ou en retrait, là aussi en accord avec la forme urbaine spécifique de l'île où les habitations sont dispersées sur les parcelles sans régularité. Les marges de retrait que devront respecter les constructions en cas de vues doivent permettre d'assurer la tranquillité et le respect du voisinage (8 m). La limitation à 13 m de la longueur des façades implantées en limites séparatives préserve l'aération et la transparence du tissu urbain, et permet de favoriser la végétalisation des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont prévues par le règlement pour limiter les extensions possibles des constructions existantes : les façades éventuellement prolongées ne pourront dépasser 13 m de long, afin de préserver la forme urbaine typique des villas balnéaires de l'île Fanac.

Le règlement fixe l'emprise au sol maximale des constructions à 30% de la superficie du terrain. Cette emprise limitée doit permettre de conserver le caractère végétal du site et de limiter toute densification de cette espace naturel. Elle correspond à la forme urbaine existante, n'offrant que de très faibles possibilités d'extension à certains terrains. Elle est en outre en accord avec les dispositions du PPRI du Val-de-Marne.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est celle du gabarit des constructions pavillonnaires, 7 m à l'égout et 10 m au faîtage, identique à la zone UE. La hauteur est portée à 12 m au faîtage pour les EICSP présents sur l'île. Cette hauteur maximale très limitée a pour objectif de conserver le caractère naturel de l'île et ne permet pas de densification importante du secteur.

Les règles de la sous-section 1 visent donc à préserver le cadre naturel et les paysages de l'île en encadrant strictement les évolutions des constructions existantes.

Sous-section 2 : qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère [article 8 – ex article 11]

Les règles communes à toutes les zones sont complétées par l'obligation de réalisation de toitures d'une pente minimale de 25° pour les constructions nouvelles. Cette contrainte vise à assurer l'intégration des éventuelles extensions ou annexes à la forme urbaine existante du paysage de l'île, conformément aux éléments mis en évidence dans le diagnostic réalisé et dans le PADD. Par ailleurs, comme dans les autres zones, des précisions sont apportées visant à promouvoir la meilleure qualité architecturale et la meilleure insertion possibles pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Sous-section 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions [article 9 – ex article 13]

Les règles visent à assurer la protection des espaces verts existants, en imposant notamment 35% au minimum d'espaces verts de pleine terre sur la surface des parcelles. Les plantations devront être préservées pour assurer la conservation du couvert végétal actuel de l'île, particulièrement important et présentant certains spécimens remarquables.

L'île n'étant pas accessible aux véhicules, le règlement n'inclut aucune prescription concernant l'aménagement paysager des espaces destinés au stationnement.

Sous-section 4 : stationnement [article 10 – ex article 12]

La zone N ne comprend pas d'axe routier, les constructions existantes n'étant desservies que par un chemin piéton. Il n'est donc pas fixé de

règles relatives au stationnement des véhicules particuliers dans la zone. Concernant les stationnements vélo, la zone n'autorise pas de constructions nouvelles devant respecter les prescriptions du PDUIF en la matière. Il n'est donc pas fixé de règles pour les espaces de stationnement destinés aux deux roues non motorisés.

Justification des règles de la section 3

Les dispositions communes à toutes les zones urbaines sont ajustées pour tenir compte des spécificités des réseaux sur l'île, dont le raccordement au réseau d'assainissement est en cours. Ces règles visent à remplir les objectifs de l'orientation 21 de l'axe1 du PADD.

34. Justifications des dispositions particulières du Plan de zonage du PLU

Le présent paragraphe regroupe les justifications des dispositifs règlementaires prévus dans le document graphique du PLU et n'étant pas spécifiques à certaines zones.

◆ Les dispositifs de protection du patrimoine naturel et architectural

1. Les espaces paysagers protégés et les alignements d'arbres

Le PLU répertorie les espaces paysagers nécessitant une protection particulière. Une partie de ces espaces était déjà présente dans le précédent PLU, certains sont ajoutés par la révision du PLU afin de favoriser la préservation du couvert végétal dans certains quartiers, en accord avec les objectifs du PADD. Ce classement ne tient pas compte de la domanialité, et recouvre donc aussi bien des terrains du domaine public (communal, départemental, de VNF), des espaces ouverts au public du domaine privé communal, ou des espaces privés.

Localisation (extrait du plan de zonage)	Vocation et justification de la délimitation
1. Cour du château du Parangon	Cour non boisée du parc du château. Le reste du parc est protégé en tant qu'espace boisé classé. La protection de la cour et de quelques chemins permet une certaine flexibilité dans l'aménagement de l'espace public
2. Talus de l'avenue Kennedy et du Quai Pierre Brossolette	Préservation de la végétalisation du talus surplombant la voie départementale
3. Espaces publics de l'île Fanac	Préservation de la végétalisation de ces espaces publics, tout en permettant leur mise en valeur et leur aménagement respectueux de l'environnement et des végétaux.
4. Berges du petit bras de Polangis	Préservation de la végétalisation des talus des berges du cours d'eau artificiel,

	pour préserver son cadre paysager d'origine
5. Place Mozart	Préservation du couvert végétal de l'espace public
6. Place de Verdun	Préservation du couvert végétal de l'espace public
7. Square Palissy	Préservation du couvert végétal de l'espace public
8. Pointe Avenues Palissy-Wilson	Préservation du couvert végétal de l'espace public
9. Parc du 4 avenue Palissy	Préservation du couvert végétal de ce parc de grande taille témoin de l'architecture et du paysage des quartiers pavillonnaires de Joinville-le-Pont
10. Parc du 85 quai Gabriel Peri	Préservation du couvert végétal de ce parc de grande taille témoin de l'architecture et du paysage des quartiers pavillonnaires de Joinville-le-Pont
11. Jardin public du 12 Boulevard du Maréchal Leclerc	Création d'un nouvel espace public végétalisé
12. Alignements d'arbres avenue Foch	Préservation des alignements d'arbres majeurs des quartiers de Polangis et de Palissy
13. Alignements d'arbres Avenue Wilson	Préservation des alignements d'arbres majeurs des quartiers de Polangis et de Palissy
14. Alignements d'arbres avenue Palissy	Préservation des alignements d'arbres majeurs des quartiers de Polangis et de Palissy
15. Alignements d'arbres avenue Kennedy	Préservation des alignements d'arbres majeurs des quartiers de Polangis et de Palissy

2. Les espaces boisés classés

Localisation (extrait du plan de zonage du PLU)	Vocation et justifications
1. Espaces des bords de Marne (boucle aval) en bordure de Saint-Maurice	Préservation du boisement des bords de Marne en bordure de Saint-Maurice, emblématique du grand paysage de la vallée de la Marne
2. En bordure de l'usine des eaux de Paris	Préservation du boisement des bords de Marne en bordure de l'usine des eaux, y compris le long du canal dérivatif spécifique, emblématique du grand paysage de la vallée de la Marne
3. Pointe nord de l'île Fanac	Préservation du boisement des bords de Marne et d'une niche écologique sur la pointe nord de l'île emblématique du paysage des bords de Marne
4. Parc du Parangon	Préservation du boisement de l'ancien parc du Château de Parangon, classé monument historique et partie intégrante d'un ensemble paysager remarquablement préservé du XVIIIème siècle.

Conformément aux dispositions du PADD, les EBC existants dans le PLU de 2007 sont conservés dans leur intégralité.

3. Les éléments bâtis protégés ou remarquables

Le PLU recense plus de 200 éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection particulière. Ce classement traduit les objectifs de protection du patrimoine réaffirmés par l'orientation 34 de l'axe 1 du PADD.

Leur protection est représentée au niveau du plan de zonage et traduite par des règles spécifiques. Elle peut porter sur l'intégralité ou une partie des bâtiments.

La sélection des bâtiments proposés à la protection a été conduite par un groupe d'analyse placé sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France entre 2005 et 2007. Au terme de ce travail

d'analyse, 204 bâtiments ou ensembles bâtis ont reçu en 2007 une protection réglementaire dans le règlement d'urbanisme. Le croisement de ces différentes sources a permis une couverture patrimoniale homogène. Ces mesures de protections peuvent se regrouper en deux grandes catégories :

- Les bâtiments et éléments particuliers « Protégés » qui ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du patrimoine protégé. Le but de cette protection est double : il s'agit à la fois de protéger un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur. La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés peut être refusée. Les conséquences d'une telle protection sont importantes pour le propriétaire puisque la démolition n'est admise qu'en cas de vétusté importante avérée.
- Les bâtiments et éléments particuliers « remarquables » qui ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de préservation (non-dénaturation) du patrimoine remarquable. Le but de cette protection est également double : il s'agit à la fois de faire remarquer un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en œuvre de travaux, à sa mise en valeur. La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés peut être refusée.

Les services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme attirent l'attention des pétitionnaires, des maîtres d'ouvrage et des architectes sur le fait que ces parcelles ont été repérées (qu'il s'agisse de bâtiments et/ou d'éléments remarquables protégés ou remarquables) et qu'il y a tout intérêt à procéder à un examen patrimonial avant d'élaborer un projet.

Les protections retenues l'ont été en fonction de trois critères principaux:

- l'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.

- La cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine Joinvillais.
- l'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

En revanche, les composantes les plus subjectives ou extensives de la notion de patrimoine ont été considérées avec prudence, qu'il s'agisse des « lieux de mémoire » ou d'ensembles pittoresques résultant de traitements accidentels et dérogeant aux règles urbaines. Ils n'ont été protégés par le règlement que dans le cas où ils recoupaient l'un des critères principaux historique, esthétique ou paysager.

Chacun des bâtiments protégés a fait l'objet d'une analyse dont les principaux éléments sont indiqués en marge de chacune des adresses du tableau des protections patrimoniales figurant en annexe du règlement. Ces éléments de description et d'appréciation reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PLU fondé sur la documentation existante, des visites, et des reportages photographiques. Certains éléments (datation, éléments de décor, etc.) sont donc communiqués sous certaines réserves ou à titre d'estimation, mais ont été jugés suffisamment probants et objectifs pour justifier d'une protection patrimoniale. Leur mention en regard de chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des bâtiments protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

La révision du PLU a choisi de maintenir ces deux classements qui se sont révélés efficaces depuis 2007 pour préserver la qualité architecturale des bâtiments remarquables de la commune. Une analyse de l'inventaire et une actualisation ponctuelle a été réalisée par les architectes-conseils du CAUE du Val-de-Marne (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) pour tenir compte des évolutions des constructions et des espaces bâtis depuis 2007.

◆ Les dispositifs de maîtrise foncière et du développement de l'urbanisation

1. Les linéaires de protection commerciale

Afin de favoriser le maintien et le développement des deux pôles commerciaux de Joinville-le-Pont, en application des orientations prévues à l'axe 3 du PADD, le règlement graphique délimite deux types de linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

- Des linéaires de protection du commerce et des activités de service, formalisés en orange sur le plan de zonage, où les destinations des rez-de-chaussée commerciaux existants doivent être des commerces et activités de services, ou des EICSP. Il s'agit des linéaires de l'avenue Gallieni et de la rue de Paris.
- Des linéaires de protection renforcée du commerce de détail, en violet sur le plan de zonage, où les destinations des rez-de-chaussée commerciaux existants doivent être des commerces de détail ou de l'artisanat, de la restauration ou des EICSP, à l'exclusion notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ce linéaire s'applique à la rue de Paris dite « prolongée », espace où la vitalité commerciale doit être maintenue dans le cadre d'un réaménagement global de la rue à venir.

Évolution prévues dans le cadre de la révision du PLU :

L'intitulé des linéaires évolue pour s'adapter aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, et notamment à la nouvelle liste des destinations de constructions. La plus grande précision des définitions des destinations et sous-destinations de constructions ne rend plus opérante la liste des commerces de détail proposée dans les définitions du précédent PLU, et la liste est donc supprimée.

Par ailleurs, le linéaire de protection du commerce et des activités de service est étendu le long de l'avenue Gallieni sur les locaux commerciaux situés à l'angle de l'avenue Charles Floquet, au sud de l'avenue. En effet, les linéaires concernés accueillent aujourd'hui des locaux commerciaux

et leur vocation commerciale mérite d'être protégée au même titre que celle située le long du reste de l'avenue.

2. Suppression du périmètre d'attente de projet Gallieni

L'étude urbaine réalisée au 1^{er} semestre 2018 sur le secteur Galliéni réalisée pour le compte de l'Etablissement Public Paris Est Marne&Bois (PEMB EPT10) a permis de constater qu'une opération d'aménagement globale à l'échelle communale était peu réaliste à envisager à court et moyen terme, voire à long terme, notamment du fait d'une absence de maîtrise foncière publique dans ce secteur, mais également à cause du contexte de restriction budgétaire des politiques publiques, et d'incertitude juridique de statut des collectivités actrices du réaménagement urbain et de leur rôle/compétences à court terme (Départements, Etablissements Publics Territoriaux...). De plus, un certain nombre de propriétaires fonciers privés attendent depuis 2016 et 2017 la levée de ce périmètre pour pouvoir céder et valoriser leurs biens.

Le PLU révisé prévoit donc la suppression du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme créé par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2015.

Le PLU approuvé le 19 décembre 2007 avait mis en place des règles permettant une densification et donc la mutation de ce quartier, en adoptant un zonage spécifique : la zone UAa. Ces règles sont conservées dans le cadre de la révision du PLU.

Le principe retenu sera pour la Commune sur ce secteur :

- Une attention particulière à la qualité architecturale lors de la reprise d'opérations immobilières au coup par coup sur le secteur après approbation du PLU révisé
- La poursuite de l'étude d'une programmation ciblée de mutation des îlots les plus importants, îlot par îlot, qui devra si nécessaire faire l'objet, avant toute réalisation d'opération, d'une nouvelle procédure d'adaptation du PLU par l'EPT10
- La planification avec le CD94 d'une requalification progressive de l'espace urbain que constitue l'avenue Galliéni, chaussée et

trottoirs compris, depuis la Place de Verdun jusqu'à la fourchette de Champigny, en collaboration avec la Commune de Champigny

- Une attention particulière à la préservation et au développement de la qualité commerciale de l'avenue Galliéni, notamment en luttant contre le taux de vacance relativement important dans le secteur.

3. Les emplacements réservés

Le PLU révisé de Joinville-le-Pont comprend un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Bénéficiaire	Superficie	Objet
Conseil Départemental du Val-de-Marne	2124 m ² Localisation : Avenue Charles Floquet	Acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des aménagements en vue de la mise en circulation d'une future ligne de transport en commun de type « bus à haut niveau de service » : prolongement Est du « Trans-Val-de-Marne »

4.Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

Les orientations du PADD du PLU révisé et leur traduction règlementaire s'inscrivent en continuité avec celles du PLU de 2007. Il s'agit dans cette partie d'évaluer successivement les incidences des orientations générales du PLU révisé sur les différents aspects de l'environnement.

4.1. Les incidences sur la topographie, la géologie, et l'hydrogéologie

◆ La topographie

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune orientation qui soit de nature à modifier la topographie Joinvillaise.

◆ Le sous-sol et l'hydrogéologie

Le PADD rappelle qu'il faut veiller au respect des prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières dans le cadre de l'application du droit des sols. Le rapport de présentation souligne que les propriétaires des terrains (sols et sous-sols) sont responsables des dommages que l'instabilité de ceux-ci peut provoquer et que les constructeurs sont, par

ailleurs, également responsables des désordres que leurs interventions pourraient faire subir à la stabilité des immeubles existants.

La Ville de Joinville exerce néanmoins une vigilance particulière à l'égard des risques naturels, liés à la constitution du sous-sol (carrières, instabilité géologique...) sur les secteurs concernés de son territoire, et collabore étroitement avec les acteurs du secteur (Préfecture du Val-de-Marne et Inspection générale des carrières). Elle effectue aussi son devoir d'information préventive à l'égard des Joinvillais.

Le règlement, quant à lui, favorise la réalisation d'espaces libres en pleine terre (section 2, sous-section 3) dans les différentes zones du PLU. La pleine terre doit être considérée comme telle lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans leur tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de leur sous-sol à la nappe phréatique.

De même, la section 3 des règlements de zone, relative à l'assainissement, prévoit que, quel que soit l'aménagement, des prescriptions pourront être données pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel (maîtrise des débits de rejet dans le réseau d'assainissement). Les dispositions à prendre doivent tenir compte des caractéristiques du sol (perméabilité, capacité de rétention, etc.) et du sous-sol (présence de cavités et de carrières). Le PADD promeut le recours à des systèmes alternatifs comme les techniques de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement, dans le respect des documents supra-communaux comme le schéma départemental d'assainissement et le zonage pluvial départemental.

◆ L'hydrologie – la protection de la Marne

La protection de la Marne constitue un enjeu majeur pour le PLU de Joinville-le-Pont, dans la mesure où le SRCE l'identifie comme une continuité écologique majeure à préserver. Dans cette optique, la question de la qualité des eaux de la rivière est centrale.

La section 3 du règlement, dans sa partie relative à l'assainissement, explique que la pollution en temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Ainsi les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour

réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comprend une orientation spécifique « *Améliorer le réseau d'assainissement et la qualité de l'eau* ». Les objectifs définis visent à continuer à équiper la commune de réseaux d'assainissement séparatifs en continuité avec les politiques actuelles.

La prévention du risque d'inondation est organisée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007. Le PPRI est annexé au PLU et s'impose à lui en tant que servitude d'utilité publique.

Le P.P.R.I. comprend des documents textuels et des documents graphiques. D'une part des documents techniques, à valeur informative et d'autre part, des documents réglementaires. Le règlement contient des dispositions juridiquement contraignantes, notamment pour la construction neuve.

Les orientations du PLU expriment par ailleurs la nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols par de nouvelles prescriptions, visant à accroître l'importance des espaces libres en pleine terre à l'occasion d'opérations nouvelles. Cette orientation se traduit par des dispositions précises du règlement dont les conséquences sont également favorables au développement de la biodiversité.

Ainsi, dans la plupart des zones du PLU, les espaces libres et notamment les espaces dévolus au stationnement devront être paysagés et végétalisés afin de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, conformément aux orientations du zonage pluvial départemental.

42. Les incidences sur la ressource en eau

Les orientations du PADD et du règlement prévoient, par conséquence directe de la hausse démographique maîtrisée de la commune, une augmentation modérée de la consommation d'eau de consommation. Toutefois, la région Île-de-France n'est pas aujourd'hui en situation de stress hydrique et les ressources disponibles permettent de répondre aux besoins futurs des Joinvillais.

Le Syndicat des eaux d'Île de France (SEDIF) est chargé de la distribution d'eau potable à Joinville. La consommation d'eau moyenne à Joinville-le-Pont s'établit en moyenne à 935000 m³ d'eau par an entre 2013 et 2015, d'après les données du SEDIF. Une baisse notable est constatée par rapport aux années 2003-2005 où la consommation d'eau atteignait en moyenne 1,2 millions de m³.

Il faut souligner que la commune de Joinville accueille une usine de captage et de production d'eau potable de la SAGEP, Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris, qui est responsable de l'approvisionnement d'une partie de la capitale. Il ne s'agit toutefois pas de l'eau bue par les Joinvillais. Les servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU comprennent les périmètres de protection immédiats et rapprochés de l'usine dans lesquels tout rejet en marne est interdit. Les règles du PLU sont par ailleurs souples dans les secteurs UNa et UNb concernant les équipements publics, afin de permettre les évolutions éventuelles de l'usine nécessaires à assurer la continuité et la qualité de la production d'eau potable.

43. Les incidences sur le milieu naturel (espaces naturels/Faune et flore) et la trame verte et bleue

La préservation du milieu naturel et l'amélioration de la qualité écologique du territoire Joinvillais sont des préoccupations importantes du PLU qui sont exprimées dans le projet d'aménagement et de développement durable et qui donnent lieu à l'élaboration de dispositions réglementaires.

De nombreuses orientations du PLU ont des effets directs ou indirects favorables à l'amélioration de la qualité des milieux naturels sur le territoire communal.

En accord avec le SRCE d'Île de France, et en s'appuyant sur les données issues du diagnostic communal, le PADD fait de la « préservation des continuités écologiques des trames vertes et bleues régionales et locales » l'un de ses objectifs. Cette restauration concerne essentiellement la vallée de la Marne, son cours et ses berges, continuité écologique majeure à l'échelle régionale. L'orientation d'aménagement « Ile Fanac » traduit cet objectif à l'échelle de l'île, qui a été identifiée par les études du PLU comme un territoire nécessitant une attention particulière en matière de biodiversité.

Par ailleurs, le PADD et le règlement du PLU ont pour objectif la préservation du couvert végétal et des espaces naturels et des espaces verts existants. L'objectif chiffré du PLU est de ne pas consommer d'espaces naturels existants, par le maintien du classement en zone N des terrains qui en font actuellement partie, et également par la préservation des espaces boisés classés existants sur le territoire communal.

Le PADD promeut aussi la création de liaisons douces entre les espaces naturels structurants (Bois de Vincennes/Marne, Parc du Tremblay). La mise en œuvre de cette orientation nécessite une coopération intercommunale qui permettrait de renforcer le maillage et la trame d'espaces verts publics

La révision du PLU prévoit le classement d'espaces paysagers remarquables supplémentaires dans certains quartiers de la commune, afin de sanctuariser la place du végétal dans la ville. Enfin, les autres dispositifs réglementaires prévus par le PLU actuel comme la protection des arbres d'alignement sur certains axes sont maintenus dans le cadre de la révision et cette protection est réaffirmée par le PADD.

D'une manière générale, la protection réglementaire des espaces verts est assurée par les dispositions de la zone naturelle et forestière (N) et de la zone UN, ainsi que par les espaces boisés classés (EBC) et les espaces paysager remarquables à protéger inscrits au plan de zonage.

La zone naturelle et forestière (N), correspond à l'île Fanac, qui est à protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, des paysages et notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. Elle est occupée par des espaces et équipements publics mais aussi par des pavillons à usage d'habitation.

L'île Fanac est un site protégé par un arrêté préfectoral du 3 septembre 1965 sur la base de la loi du 2 mai 1930 :

- pour une partie (0,57 ha) inscrite sur l'inventaire des sites pittoresques : la pointe (espace public) et les parcelles correspondant au bâtiment de l'Avion Marne et Joinville.

- pour une partie classée parmi les sites pittoresques (3,3 ha) pour le reste de l'île.

Le règlement de la zone N vise principalement à limiter fortement la constructibilité à 20m² maximum pour les extensions de constructions existantes ou les annexes, et à limiter l'emprise au sol à 30%.

La zone UN regroupe des espaces dont la densité bâtie est en général faible voire nulle, dont la fonction écologique, la qualité paysagère, la vocation récréative, sportive ou culturelle ou liée à des grands équipements publics doivent être préservées et mises en valeur.

Le secteur UNa correspond notamment au Parc du Parangon dont la plus grande partie est couverte par de l'espace boisé classé (E.B.C.). Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol de ces espaces sont interdits. Elle inclut aussi l'île des Saint Pères, site d'implantation de Voies Navigable de France. En secteur UNa l'emprise est limitée à 20%.

Dans les autres zones, notamment la zone UE, les dispositions réglementaires visent à favoriser la pleine terre (35% de la superficie du terrain en zone UE), la plantation d'arbres à développement de plus de 2,5 m (1 arbre pour 100 m² de pleine terre) et au traitement paysager de toutes surfaces non construites et non occupées par du stationnement.

Grâce aux outils du coefficient de biotope et du coefficient d'espaces verts de pleine terre, le règlement du PLU souhaite également favoriser le maintien et le renforcement de la trame verte au sein même du tissu urbain, au travers des espaces végétaux et arborés.

Afin de préserver des espaces de respiration arborés et végétalisés dans les zones pavillonnaires de la commune (zone UE), le règlement du PLU prévoit des outils de préservation des cœurs d'îlots aujourd'hui végétalisés, notamment en conservant la bande de constructibilité de 20 m à compter de l'alignement au-delà de laquelle les constructions sont limitées. En inscrivant dans le PLU une évolution des règles de la zone UB sur le secteur de la rue de l'Église, afin de préserver cet espace de respiration dans le quartier des Hauts-de-Joinville, la révision du PLU élargit la protection des cœurs d'îlots aux espaces les plus denses de la commune.

Les mesures prévues par le PLU révisé de Joinville-le-Pont vise donc à atteindre un effet positif sur le renforcement de la protection des espaces verts publics, et sur la préservation et le développement des espaces verts privés. Le PLU révisé ne prévoit pas d'incidences négatives sur le couvert végétal.

44. Les incidences sur le patrimoine architectural, urbain et végétal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait figurer au premier rang des orientations du Plan Local d'Urbanisme le souci de la préservation du patrimoine architectural Joinvillais, au travers de la 3^{ème} orientation de l'axe 1 : « Mettre en valeur les identités architecturales et urbaines de la commune ». Cet axe décline les ambitions du projet urbain du territoire communal concernant toutes les composantes du patrimoine communal, aussi bien bâti que végétal, et plus largement paysager.

L'objectif des règles du PLU est de préserver la richesse patrimoniale et architecturale de la commune. Pour favoriser la qualité architecturale des constructions, une charte de recommandations architecturales et environnementales est annexée au plan local d'urbanisme. Elle a été élaborée en collaboration avec le CAUE du Val-de-Marne.

♦ L'espace bâti : le patrimoine architectural

La protection des monuments historiques et de leurs abords est assurée dans le cadre du PLU par la présence, en annexe et conformément à la réglementation en vigueur, des servitudes d'utilités publiques correspondantes.

Les orientations du PADD favorisent la préservation du patrimoine architectural et urbain, et notamment du patrimoine « ordinaire » ou moins remarquable de la commune, afin de compléter les dispositions relatives aux monuments historiques. Plus de 200 bâtiments (ou éléments) sont concernés, classés comme « remarquables » ou « protégés » en fonction de leurs caractéristiques et de leur valeur patrimoniale.

La révision du PLU a choisi de maintenir ces deux classements qui se sont révélés efficaces depuis 2007 pour préserver la qualité architecturale des bâtiments et éléments remarquables de la commune. Une analyse de l'inventaire et une actualisation ponctuelle a été réalisée en 2018 par le CAUE du Val-de-Marne pour tenir compte des évolutions des constructions et des espaces bâtis depuis 2007.

♦ L'espace public et les espaces paysagers remarquables

L'espace public est un élément essentiel de la qualité du cadre de vie. Il est caractérisé à Joinville-le-Pont par une remarquable couverture végétale, les voies bénéficiant généralement d'alignements d'arbres. Par ailleurs, les quartiers pavillonnaires de Polangis et de Palissy ont conservé un réseau de placettes et de ronds-points plantés, de squares, ainsi que le cours d'eau artificiel du ru de Polangis.

Le maintien des éléments caractéristiques des rues fait l'objet d'une réglementation dans chaque zone : implantation des constructions par rapport à la rue (alignement ou retrait), la hauteur et la composition des clôtures notamment.

En mettant en place une zone de protection paysagère sur le canal de Polangis et certaines parties du territoire communal associées à des espaces boisés classés et au classement de l'île Fanac, la commune assure un bon niveau de protection de ces espaces remarquables pour les années à venir.

45. Les incidences sur les risques sanitaires

♦ La pollution de l'air

La pollution atmosphérique est un risque sanitaire (de nombreuses études tendent à prouver le lien étroit entre pollution de l'air et développement de maladies respiratoires), un risque environnemental et risque climatique selon l'échelle à laquelle on l'aborde.

Bien entendu, le PLU n'est pas l'outil privilégié dans la lutte pour réduction de la pollution de l'air. Pour autant, l'aménagement du territoire, encadré par les documents d'urbanisme, peut avoir un rôle.

Afin de réduire l'exposition des populations aux pollutions, les orientations des axes 1 et 2 du PADD prévoient le recours à l'ensemble des modes de déplacements alternatifs ainsi que le développement et l'amélioration du fonctionnement du réseau de transports en commun (projet du Grand Paris Express, projet Est-TVM).

Le PLU prévoit aussi de privilégier le développement de la densité dans les quartiers centraux qui sont à proximité des réseaux de transports en commun les plus importants.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région d'Ile-de-France incite par ailleurs les communes à mieux maîtriser leur offre de stationnement : assurer une offre résidentielle suffisante pour que les résidents ne deviennent pas des migrants, contraindre les actifs (ou migrants) dans le stationnement sur leur lieu de travail ou aux abords de pôles pour les inciter à utiliser les transports en commun, permettre aux chalands un stationnement rapide et rotatif aux abords des commerces. Le PLU révisé de Joinville-le-Pont prend en compte les prescriptions du PDU d'île de France et contribue ainsi à la réalisation de ses objectifs.

Par ailleurs, le PADD a parmi ses objectifs de « limiter l'implantation, dans les zones à dominante d'habitat, des activités industrielles, commerciales ou artisanales polluantes ». Le règlement du PLU traduit cet objectif en interdisant certaines destinations de constructions présentant un risque pour les riverains, comme les installations classées pour la protection de l'environnement.

◆ L'exposition au bruit

Afin de lutter contre les nuisances liées au bruit, la commune de Joinville-le-Pont s'est dotée en 2015 d'un Plan de Protection du Bruit dans l'environnement (PPBE), qui guide l'action communale en la matière. Le PADD du PLU révisé comporte l'objectif de la mise en œuvre des dispositions du PPBE, qui cible notamment certains secteurs à enjeux prioritaires particulièrement exposés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit plusieurs orientations qui concourent à la réduction des nuisances sonores.

Il s'agit tout d'abord de collaborer avec les gestionnaires des équipements ferroviaires, routiers et autoroutiers qu'ils mettent en place des mesures de réduction des nuisances sonores pour satisfaire aux lois et règlements en vigueur. La collaboration active de la commune dans ce domaine porte ses fruits, notamment avec la mise en place d'un nouveau revêtement anti-bruit sur l'autoroute A4-A86 courant 2017.

Le PADD encourage, dans le cadre de son axe 2, la réduction de la vitesse automobile et le développement des modes de déplacements complémentaires aux véhicules personnels, comme les déplacements doux ou les transports en commun. À terme, la réduction du trafic automobile, si elle s'accompagne d'une réduction de la vitesse des véhicules, conduira à une réduction du bruit routier dans les différents quartiers de la commune.

Le PADD encourage également les propriétaires, qu'ils soient publics ou privés à prendre des dispositions visant à renforcer l'isolation phonique des bâtiments.

Dans le cadre de l'OAP « terrain des délaissés de l'autoroute », les orientations d'aménagement sur les terrains directement voisins de l'autoroute tiennent compte de l'exposition au bruit. Ainsi, la forme urbaine imposée pour les constructions nouvelles le long de la rue de Nouvelle doit permettre la création d'un écran anti-bruit, protégeant par le bâti les jardins situés sur la partie sud des parcelles, à l'opposé de l'axe routier.

Le PADD et le règlement du PLU prennent également en compte les autres sources de bruit urbain, comme les activités artisanales ou industrielles. En interdisant certaines destinations de constructions sources de nuisances sonores, le règlement des zones du PLU offre certaines garanties de protection des zones « habitées » contre le bruit urbain.

46. Les incidences sur la consommation énergétique et la lutte contre le changement climatique

En accord avec les objectifs des documents de planification des documents supra-communaux, et en anticipation du futur Plan climat air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration par le territoire, le PLU de Joinville-le-Pont encourage la réduction de la consommation

énergétique et prend en compte le changement climatique dans ses orientations.

L'axe 1 du PADD a pour ambition de « développer l'utilisation des énergies renouvelables et rationaliser la consommation d'énergie dans les constructions existantes et nouvelles ».

Le règlement du PLU est complété dans ces domaines par le récent décret n° 2016-802 du 15 juin 2016, qui faciliter la délivrance de dérogations à la réglementation de l'urbanisme pour permettre les isolations par l'extérieur des constructions existantes, lorsqu'elles impliquent de légères adaptations des règles d'implantation des constructions ou d'emprise au sol.

Le Plan local d'urbanisme de Joinville-le-Pont permet la réalisation de l'ensemble des dispositifs de production d'énergie et d'isolation par l'extérieur des constructions. Une vigilance particulière sera toutefois exercée concernant l'insertion dans l'environnement et l'aspect extérieur de ces dispositifs, afin d'assurer leur meilleure intégration possible au paysage urbain.

En favorisant la végétalisation des toitures et des façades via l'ajout au PLU de l'outil du coefficient de biotope, le PLU révisé lutte également contre les îlots de chaleur urbain. La végétalisation de l'espace urbain permet en effet de limiter les effets du changement climatique.

Le PLU poursuit donc les politiques d'amélioration de la qualité énergétique du bâti déjà entreprises sur la commune de Joinville-le-Pont, notamment par la promotion de bâti labellisé basse consommation (immeuble de bureaux de la BRED face à la gare du RER), et par la mise en œuvre de contrats de performance énergétique sur l'ensemble des équipements publics communaux.

Les incidences attendues du PLU révisé de Joinville-le-Pont sur la consommation d'énergie et la lutte contre le changement climatique sont donc favorables à la mise en œuvre des orientations des documents supra communaux et à une gestion durable du territoire.

5. Définition des critères d'évaluation du PLU

♦ Indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

L'objectif est de définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L153-27. du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application , au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports, par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPT10 PEMB) ou le conseil municipal, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'établissement public de coopération intercommunale (EPT10 PEMB) ou du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par l'établissement public de coopération intercommunale (EPT10 PEMB) ou par la Commune.

Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

VARIABLE	INDICATEUR	SOURCE	PERIODICITE
L'urbanisation : Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédants, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissements pour personnes âgées...) - Évolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Évolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture de commerce - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 94 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Le tourisme / Loisirs	- Nombre de fêtes et manifestations - Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour	Commune	Annuelle
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	Département – CD 94	Annuelle

VARIABLE	INDICATEUR	SOURCE	PERIODICITE
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune Département	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CD 94, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Évolution du nombre de déchets récoltés et traités	EPT10 PEMB	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m ³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m ³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Véolia ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	- Surface des sites naturels protégés (ENS) - Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	Commune DRIEE 94 INPN CD 94	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DRIEE 94	Annuelle

VARIABLE	INDICATEUR	SOURCE	PERIODICITE
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	EPT10 PEMB	Annuelle
Les stations d'épuration	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration 	SEDIF-Eaux de Paris	Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle