



PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
Île-de-France

Créteil, le 22 JAN. 2013

Lettre recommandée A/R

SPAD-N° 2019-09

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 22 octobre 2018, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Joinville-le-Pont arrêté par délibération du Conseil de Territoire du 15 octobre 2018. La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2015 et le projet a été présenté aux personnes publiques associées lors de deux réunions organisées aux différentes étapes de la procédure.

Au vu du document arrêté, et par référence au porter à connaissance (PAC) transmis le 30 mars 2017, je vous communique ci-joint l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté. Selon les dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, cet avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique. Je transmets également cet avis au Maire de la commune.

En termes de procédure et de complétude du dossier, ce projet de PLU arrêté a été élaboré en respectant l'ensemble des étapes requises, et le dossier transmis en date du 22 octobre 2018 comporte toutes les pièces constitutives prévues par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation doit être complété par une analyse argumentée de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Il s'agit de s'inscrire dans une véritable analyse au sens de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme : les parcelles mutables doivent être identifiées à l'échelle de la commune par rapport à l'évolution des règles de gabarit dans chaque zone et ainsi estimer le potentiel de construction de logements dans les différentes zones du PLU arrêté.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) propose trois orientations qui s'inscrivent plutôt dans des ambitions de préservation du patrimoine naturel et du caractère résidentiel du tissu existant. La perspective d'une évolution maîtrisée du tissu urbain et de son renouvellement, dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle et sociale, n'apparaît pas suffisamment mise en avant et déclinée dans les principes affichés. En particulier, l'objectif de construction de logements neufs n'est pas affirmé comme une priorité à la hauteur des enjeux qu'il représente pour la commune et des obligations légales. La stratégie mise en œuvre pour répondre à l'objectif d'augmentation de la population affiché par le PADD n'est pas explicitée.

Concernant les objectifs de la loi SRU de 25 % de logements locatifs sociaux, la situation de mixité sociale est en constante dégradation, avec un arrêt de la production sociale depuis 2014 et une bascule sous le taux des 25 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le prochain recensement devrait très vraisemblablement confirmer le déficit de logements sociaux sur la commune, avec la possibilité de mise en place d'un nouveau prélèvement financier, ainsi qu'un objectif de rattrapage de logements sociaux pour la période 2020-2022.

Monsieur le Président de l'Etablissement
Public Territorial « Paris-Est Marne et Bois »
14, rue Louis Talamoni
94500 Champigny-sur-Marne

Cette situation est d'autant plus problématique que la liquidation de l'OPH de Joinville met à disposition de la ville une importante enveloppe financière qui doit être consacrée au développement et à la réhabilitation de l'offre locative sociale. Il est donc primordial que la commune prévoit spécifiquement un développement de l'offre sociale dans sa production de logement, et identifie dans le PLU des zones privilégiées d'accueil d'une offre mixte plus importante pour redémarrer le développement de l'offre sociale.

Enfin, il convient de préciser les dispositions relatives à la capacité d'accueil des gens du voyage sur votre territoire pour en garantir l'effectivité.

Tous ces éléments sont détaillés dans la première partie de l'avis joint en annexe de ce courrier. La seconde partie de l'avis vous propose d'améliorer la sécurité juridique du document ainsi que sa lisibilité.

Sur la base des remarques qui précèdent, j'émetts un avis favorable sur ce projet, sous réserve :

- de compléter le rapport de présentation afin d'y intégrer une analyse des possibilités de construction dans le diffus, exigée par l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, en indiquant comment les nouvelles règles du PLU permettent de répondre aux objectifs de densification prévus par le SDRIF, ainsi qu'à l'objectif d'évolution de population affiché dans le projet de PLU ;
- de prévoir des secteurs spécifiques et/ou des règles permettant le développement d'une offre sociale afin de stopper la diminution constante du taux de logements sociaux sur la commune depuis plusieurs années, et pour rebasculer au-dessus de l'objectif réglementaire fixé par la loi SRU de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales ;
- de mettre en cohérence les dispositions du règlement avec ces objectifs ;
- de mettre en compatibilité les dispositions du règlement relatives au stationnement avec les prescriptions du PDUIF;
- de démontrer la compatibilité du PLU avec les prescriptions du SAGE Marne-Confluence ;
- d'identifier un emplacement dans le plan de zonage destiné à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.

Les services de l'État, en particulier l'Unité Départementale du Val-de-Marne de la DRIEA, sont à votre disposition pour tout complément ou précision qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

Bien cordialement à vous

Le Préfet du Val-de-Marne

Laurent PREVOST

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
Île-de-France

Créteil, le

22 JAN. 2019

Unité Départementale du Val-de-Marne

Service de la Planification et de l'Aménagement Durable

Pôle Missions Territoriales

Mission Territoriale « T10 »

Avis de l'État
sur le projet de PLU de Joinville-le-Pont
reçu en Préfecture le 22 octobre 2018

I. Points à modifier

1. Rapport de présentation

Objectifs de densification et compatibilité avec le SDRIF

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (Rapport de présentation page 98) devra être complétée au sens de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme : les parcelles mutables doivent être identifiées à l'échelle de la commune, et une étude de la capacité de densification du tissu urbain, par rapport à l'évolution des règles de gabarit dans chaque zone, doit être réalisée. Elle devra ainsi estimer le potentiel de construction de logements dans les différentes zones et prévoir leur capacité d'accueillir une offre sociale.

Le document ne fournit pas d'étude détaillée sur le foncier disponible sur le territoire de la commune. L'analyse des perspectives d'évolution du tissu urbain de la commune est insuffisante.

En matière d'évaluation, des indicateurs concernant la densité humaine et les espaces d'habitat doivent être ajoutés afin d'assurer le suivi de la densification exigée par le SDRIF à l'horizon 2030.

La densification exigée par le SDRIF sur le territoire de la commune se traduit par une augmentation de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Il est donc nécessaire que soit ajoutée au rapport de présentation une estimation de cet objectif de densification, conformément aux définitions du SDRIF :

- La densité humaine et la densité des espaces d'habitat doivent être calculées à la date d'approbation du SDRIF (fin 2013). Pour la densité des espaces d'habitat, le nombre de logements et la surface des espaces d'habitat doivent être calculés en se basant par exemple sur les données de l'INSEE et du MOS 2012. Pour la densité humaine, il est nécessaire d'estimer la surface urbanisée, conformément à la définition du SDRIF, ainsi que l'emploi et la population à la fin 2013.
- La densité humaine et la densité des espaces d'habitat doivent être estimées à l'horizon 2030 par rapport aux objectifs de construction de logements qui doivent être arrêtés et justifiés au PLU. La surface urbanisée et la surface des espaces d'habitat doivent être estimées à l'horizon 2030 par rapport aux surfaces de 2013 et aux évolutions prévues par le PLU. La population à l'horizon 2030 doit également être estimée à partir des objectifs de logements ainsi que d'une estimation du point-mort et de la taille moyenne des ménages en 2030. Une prévision du nombre d'emplois en 2030 doit également être menée.

Production de logements

Le projet de PLU arrêté de Joinville-le-Pont ne fixe pas d'objectif de construction de logements. Il est seulement indiqué au PADD (p.16) la volonté de la commune de conserver « la dynamique démographique actuelle pour atteindre une population de 21 000 habitants en 2030 », soit 2876 habitants supplémentaires selon les chiffres de l'INSEE (décembre 2013 : 18124 habitants soit une augmentation de 16 % à l'horizon 2030). Sur 15 ans, cela correspond à environ 100 logements à construire par an. Or le règlement du projet de PLU est resté identique à celui du PLU en vigueur, approuvé le 19 décembre 2007, tant pour les règles de hauteurs autorisées que pour les règles d'emprise au sol.

Au même titre que pour justifier l'objectif de densification du SDRIF, le rapport de présentation du PLU doit également faire état de la stratégie envisagée et démontrer la capacité des opérations d'aménagement projetées et du diffus à répondre aux objectifs de production de logements liés à la dynamique démographique attendue.

Par ailleurs, l'article L.302-14 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les plans locaux d'urbanisme prennent en compte les orientations fixées par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) lors de leur élaboration ou de leur révision. Le SRHH a été arrêté le 19 décembre 2017 par le Préfet de la Région à la suite de son adoption définitive par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Le SRHH identifie notamment l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois comme devant particulièrement contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale en respectant a minima une production de 30 % de part sociale dans le neuf. L'offre d'hébergement doit également être renforcée sur ce territoire. En l'absence du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), en cours d'élaboration par la MGP, il convient que le projet arrêté du PLU de Joinville s'approprie directement ces objectifs.

Le rapport de présentation du projet de PLU de Joinville-le-Pont doit donc être complété pour apporter la démonstration qu'il répondra bien aux objectifs de production de logements découlant de la dynamique démographique prévisionnelle et de la mise en œuvre du SRHH.

Compatibilité avec le SAGE Marne Confluence

En vertu de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le Sage Marne Confluence qui a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2018-2 du 2 janvier 2018. L'état d'avancement du SAGE doit être actualisé dans le rapport de présentation, notamment en pages 18, 132 et 137 (partie I) ainsi qu'en page 6 (partie II). Il n'existe aucune disposition dans le règlement qui intègre les objectifs de protection et de gestion des ressources aquatiques et écologiques portés par le SAGE.

Déplacements et mobilité

Au sujet des parcs de stationnements, l'inventaire se limite au stationnement automobile. L'article L.151-4 du code de l'urbanisme précise que cet inventaire doit aussi être complété par un recensement de l'offre en stationnement des véhicules hybrides et électriques et en stationnement vélos.

Sites et sols pollués

Le rapport de présentation (partie I - page 149) recense seulement deux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (Basol novembre 2018), il y a lieu de rajouter l'ancien site de la manufacture Cartier de lunettes.

Ce recensement doit permettre aux aménageurs d'identifier les potentiels risques en lien avec le site sélectionné conformément aux engagements inscrits dans le PADD d'accompagner la réalisation des projets d'aménagement majeurs en cours et favoriser le renouvellement urbain en préservant l'équilibre du territoire (PADD - p.15).

2. Règlement

Production de logements sociaux

La situation de la commune de Joinville-le-Pont vis-à-vis des obligations SRU était jusqu'à présent en accord avec les objectifs réglementaires 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de logement, mais cette situation est en constante dégradation depuis plusieurs années, et vient de passer sous la barre des 25 % :

- 25,48 % logements sociaux au 1^{er} janvier 2017,
- 24,97 % logements sociaux au 1^{er} janvier 2018,

Les derniers agréments de logements sociaux datent en effet de 2010, 2013 et 2014.

Le prochain recensement devrait très vraisemblablement confirmer le déficit de logements sociaux sur la commune, avec la possibilité de mise en place d'un nouveau prélèvement financier, ainsi qu'un objectif de rattrapage de logements sociaux pour la période 2020-2022. Cette situation est d'autant plus problématique que la liquidation de l'OPH de Joinville met à disposition de la ville une importante enveloppe financière qui doit être consacrée au développement et à la réhabilitation de l'offre locative sociale.

Il est donc primordial que la commune prévoit spécifiquement un développement de l'offre sociale dans sa production de logement, en affichant a minima un objectif de construction de 30 % de logement social dans l'offre nouvelle. Il sera également nécessaire que le PLU identifie des zones privilégiées d'accueil d'une offre mixte plus importante pour respecter l'atteinte des obligations.

Déplacements et mobilité

Le PLU arrêté de Joinville-le-Pont exige la construction de places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation. Il fixe des normes plancher variant entre une place de stationnement par tranche de 65m² et une place par tranche de 77m² selon les zones. Les normes fixées sont conformes aux recommandations du PDUIF. Cependant, il ne prévoit pas de dispositions particulières pour les habitations situées à moins de 500m de la gare RER alors que l'article L.151-36 du code de l'urbanisme indique qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500m d'une station de transport en commun structurant. Le règlement du PLU doit donc être mis en compatibilité avec ces dispositions.

Gens du voyage

Le PLU de Joinville-le-Pont n'identifie pas de zone d'accueil sur son territoire. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 24 janvier 2017 permet bien un regroupement et une mutualisation à un niveau intercommunal. Toutefois, il convient à ce stade de ne pas interdire de caravanes sur au moins une zone du PLU, dans le respect de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Stationnement vélo

L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'arrêté du 3 février 2017, fixe des normes de stationnement minimales en matière de stationnement vélo. Pour les constructions à usage principal d'habitation ou de bureaux les normes fixées par l'arrêté sont identiques à celles prescrites par le PDUIF.

En revanche, pour les constructions d'activités et de commerces de plus de 500 m², les normes de stationnement vélo sont plus ambitieuses que celles prévues dans le PDUIF :

- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- Pour les bâtiments définis à l'article R. 111-14-7, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments définis à l'article R111-14-8, l'espace est dimensionné comme suit :
 - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

Il convient donc, dans les zones où sont situés des bâtiments à usage industriel ou tertiaire de plus de 500 m², de rendre compatibles les normes de stationnement vélo du projet de règlement avec ces dispositions du code la construction et de l'habitation.

II. Remarques générales

1. Rapport de présentation

Déplacements et mobilité

Concernant le stationnement vélo, le PDUIF impose aux communes de réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public. La commune de Joinville-le-Pont étant située en cœur de métropole, cette prescription se traduit par la réservation pour le stationnement vélo d'une place sur 40 places de stationnement de véhicules particuliers sur l'espace public dans les zones urbanisées et à urbaniser situées dans un rayon de 800 mètres autour de la gare RER A. Dans le règlement, la section 2 « caractéristiques urbaine environnementale et paysagère », peut contribuer à assurer la qualité de l'espace public et comporter des exigences relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article R.151-39 du code de l'urbanisme) et ainsi favoriser le choix de la marche ou du vélo.

Le plan de zonage peut également comporter des emplacements réservés pour la réalisation d'un élargissement de voirie ou de cheminements piétons ou cyclables.

Le rapport de présentation décrit un réseau cyclable efficace et sécurisé et propose une carte recensant les aménagements cyclables et piétons de la commune. Il eut été pertinent d'adjoindre un inventaire des coupures et discontinuités à résorber et un relevé d'accidentologie. Le PDUIF identifie deux coupures urbaines à résorber avant 2020 sur le territoire de la commune :

- Coupure 8 : passage sous le RER A / Pont de Joinville
- Coupure 30 : Canal Saint-Maurice

Il y a lieu d'intégrer ces éléments dans le rapport de présentation.

Production de logements

L'avenue Gallieni identifiée comme une zone à fort potentiel de densification dans le rapport de présentation (partie I Diagnostic - page 97) a suscité en 2015 la mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement conformément à l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme mais n'a pas abouti. Aucune alternative sur ce secteur stratégique d'entrée de ville n'est proposée dans le PLU arrêté.

Objectifs de construction de logements sociaux

Afin d'inscrire le PLU à la fois dans le cadre des objectifs fixés dans la loi SRU concernant les obligations de mixité sociale, transcrites dans le SRHH, le projet de PLU de Joinville doit développer de façon plus conséquente des objectifs ainsi que les moyens pour les réaliser en matière d'habitat et d'hébergement.

En particulier, compte tenu de la baisse du taux de LLS de 25,48 % au 1^{er} janvier 2017 à 24,97 % au 1^{er} janvier 2018, le PLU doit intégrer les outils définis dans le code de l'urbanisme pour permettre la réalisation de LLS, notamment par des emplacements réservés ou encore par une disposition exigeant un taux minimum de LLS dans les opérations de construction, et ce afin de respecter les obligations réglementaires de la loi SRU.

Justifications des règles et des zones du PLU

Le document mentionne des « règles spécifiques en zone UNa pour permettre les évolutions du réseau RATP » (Rapport de Présentation - partie II, p.17) comme traduction réglementaire de l'amélioration prévisible dudit réseau. Or le règlement de la zone UNa ne contient aucune règle de ce type.

Zones humides

Dans le rapport de présentation (partie I - p.127), la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEE est citée et leur localisation brièvement présentée. *A minima*, une carte pourrait y figurer. Par ailleurs, il aurait été pertinent de présenter la carte des zones humides identifiées par le SAGE Marne Confluence, en précisant que la cartographie est évolutive et non exhaustive. En effet, plusieurs zones humides sont identifiées le long de la Marne, sur la commune de Joinville-le-Pont.

Espaces naturels.

À plusieurs reprises (Rapport de Présentation - partie I, p. 75, 77 ou 81), il est question de l'importance des cœurs d'îlots végétalisés. En ce sens, il serait cohérent de valoriser cette caractéristique du tissu Joinvillais par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, aussi bien dans les secteurs identifiés comme tissu urbain très végétalisé (Rapport de Présentation - partie I, p.114), en cohérence avec l'objectif « permettre le maintien des cœurs d'îlots végétalisés » énoncé en page 116 du Rapport de présentation (partie I) que dans les secteurs les plus denses de la commune, avec l'enjeu de « préserver les respirations et renforcer les espaces verts dans les quartiers les plus denses de la commune » (Rapport de présentation - partie I, p.85).

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Il est attendu que cette analyse de la consommation d'espaces naturels porte davantage sur l'occupation réelle des sols que sur le zonage établi. En ce sens, la totalité de l'île Fanac ne saurait être considérée comme un espace naturel, au regard de ses constructions, de même qu'une partie des berges de la Marne. En revanche, des espaces tels que des cœurs d'îlots végétalisés, des jardins ou des friches urbaines, même si ces espaces sont ouverts à l'urbanisation, pourraient être considérés comme des espaces naturels et leurs évolutions devraient être mentionnées en page 90.

À l'inverse, la requalification des espaces publics existants sur l'île Fanac, par le développement de leur potentiel, ou l'intégration des délaissés de l'autoroute A4 dans l'espace urbain peut entraîner une consommation d'espace naturel.

Dans le rapport de présentation (partie I, p.130), il est indiqué comme objectif de « limiter strictement la consommation des espaces naturels préservés de la commune (EBC, zone naturelle) ». Cet objectif mériterait d'être précisé pour être cohérent avec le PADD et sa mention « sans autoriser aucune consommation de ces espaces naturels ». En effet, limiter strictement ne signifie pas une absence de consommation.

Les objectifs du SRCE visant les milieux urbains pourraient être mentionnés. Il s'agit par exemple de maintenir les éléments ponctuels et linéaires de la trame verte urbaine, de préserver l'intégrité des réservoirs de biodiversité en milieu urbain ou de s'assurer du maintien ou de la restauration de la continuité d'un cours d'eau sur l'une des deux berges au minimum.

Monuments historiques

Il est indiqué (Rapport de présentation - partie I, p.117) que le Château de Parangon est classé, alors qu'il est inscrit au titre des Monuments Historiques.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet de ville développé dans le PADD

Le projet de PADD doit inscrire le PLU dans une démarche de projet. Il s'agit de se projeter dans l'avenir à partir d'une réflexion stratégique intégrant tous les aspects de fonctionnement du territoire et les projets futurs d'aménagement. Or, le projet de PADD se présente sous forme d'un inventaire, sans explication ni développement. Il gagnerait donc à s'inscrire davantage dans une perspective stratégique d'ensemble.

Déplacements et mobilité

Un point plus approfondi pourrait être envisagé sur l'offre de stationnement, notamment concernant la mutualisation du stationnement et le stationnement vélo.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°1 : Ile Fanac

L'un des objectifs de cette OAP consiste à « requalifier les espaces publics existants, notamment en développant leur capacité d'accueil d'événements festifs ». Il serait souhaitable de détailler concrètement cette partie.

Il serait opportun d'aborder les aménagements pour les modes actifs sur l'île et ceux permettant l'accès à l'île, conformément une des orientations du PADD d'améliorer l'accès à la Marne pour les modes actifs.

OAP n°2 : Site Pathé

Le périmètre de la zone UH figurant sur le plan de zonage est différent de celui affiché p.129 du règlement. Or l'OAP n°2 ne représente qu'une partie de la zone UH contrairement à ce qui est représenté dans l'illustration graphique du règlement. Selon le dernier alinéa de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, il ne s'agit pas de représenter les OAP mais uniquement la délimitation de leurs périmètres dans les documents graphiques du PLU.

Il est mentionné que ce secteur se situe à environ 500 m de la gare RER. Or, seule l'extrémité ouest dudit secteur se trouve dans le périmètre. On retrouve également cette différence de périmètre entre zonage et illustrations graphiques issues du règlement pour les zones UE, UL et UZb.

OAP n°3 : Délaissés autoroutiers

Il n'y a aucune mention d'objectifs chiffrés de construction de logements sur le secteur de projet « Rive droite Quai de la Marne » alors qu'il s'agit d'une emprise disponible de 1900 m² pour la commune propice à la construction d'activités ou de logements.

Le développement d'une offre de stationnement complémentaire est proposé pour combler le déficit dans le quartier. L'emprise sur la carte paraît surévaluée, des précisions supplémentaires sur la taille du parking seraient nécessaires. Il est aussi prévu le réaménagement de la voie de circulation du quai de la Marne sans que soient indiqués les aménagements envisagés pour les modes actifs. Il serait pertinent de le préciser, d'autant plus que les quais sont des endroits propices à la pratique des modes actifs.

4. Règlement

Mutualisation du stationnement.

La possibilité de mutualiser des parkings est évoquée dans les dispositions générales du règlement mais il aurait été pertinent de les intégrer au règlement de chaque zone alors que la volonté de tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement est affichée dans le rapport de présentation du PLU et dans le PADD.

Aires de livraisons

Le projet de PLU de Joinville-le-Pont ne prévoit pas de disposition concernant la réalisation d'aire de livraison pour les constructions à destination de bureaux. Pour rappel, le PDUIF (action 7.4 « Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraisons ») recommande de retenir a minima la norme suivante : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux.

Cette absence de dispositions du règlement pour la destination bureau ne respecte pas les recommandations du PDUIF en matière de stationnement des véhicules de livraison. Il conviendrait donc de les intégrer.

En effet, pour permettre les livraisons dans de bonnes conditions, il est nécessaire de disposer d'aires de livraison fonctionnelles, en nombre suffisant et bien localisées. Aussi, le PDUIF demande aux communes de prévoir des emplacements réservés sur l'espace public dans les secteurs commerçants afin d'éviter des stationnements illicites sur voirie handicapant la circulation.

Pour autant, afin de libérer de l'espace aux autres usagers, le stationnement hors voirie des véhicules de livraison doit être recherché. Le PDUIF recommande dès lors que les prescriptions des PLU incluent des dispositions relatives aux emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention au sein des espaces privés pour les constructions nouvelles.

5. Remarques sur la forme

Rapport de Présentation :

- (Partie II - page 31), le tableau des surfaces de zones évalue à 220,5 ha la superficie totale de la commune, or l'INSEE en 2015 évalue la superficie de la ville à 231 ha. Les mesures des zones urbaines telles que UE et UNa sont en partie erronées ainsi pour le zonage UL sur la partie Nord du territoire, la ville estime sa superficie à 0,9 ha or pour les services de l'État sa superficie est de 0,56 ha.
- Le PDUIF s'articule autour de 9 défis et non 8, il manque le défi n°8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF (partie 1, p.16).
- Renvoie à la figure 1.7 (partie 1, p.16), la figure 1.7 est introuvable (sûrement figure 1.6)
- Paragraphe sur Autolib, (partie 1, p. 56), préciser que ce service n'existe plus.

PADD

- Page 5, le document mentionne que 261 communes font partie de la Métropole du Grand Paris, le chiffre exact est 131 communes.

Plan de zonage

- Les espaces naturels comprennent aussi la Marne et ses berges qui n'ont pas évolué depuis 2007. Si les berges de la Marne sont identifiées en espaces « naturels » selon le code de l'urbanisme elles doivent être visibles sur le plan de zonage. Les éléments graphiques du plan de zonage incorporent le domaine fluvial dans des périmètres de zone urbaine : zone UL, partie sud de la zone UE, UNa au sud-ouest de la commune.

III. Liste des annexes au présent avis

- Annexe du PAGD du SAGE Marne Confluences
- Liste des servitudes d'utilité publique à jour au 19 décembre 2018