



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 31 MAI 2010

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33
Nombre de membres présents à la séance	27
Nombre de membres représentés	06
Nombre de membres non représentés	00

ETAIENT PRESENTS :

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ASSENTS REPRESENTES

M. OLIVIER DOSNE, Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIG, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSION, Mme Emmanuelle CONRAD, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginia ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZELI, Mme Nadine MIRALLET, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, Mme Arièle EWART, M. Jean-Marie PLATTI, Mlle Isabelle PERCHE, M. Alain BARUGEL, M. Boutaleb KADANI, M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, M. Yves TAMET (liste « Joinville en Mouvement »); M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Araski OUDJEBOUR, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »)

ASSENT NON REPRESENTES :

M. Michel DESTOUCHES, donne procuration à Mme Emmanuelle CONRAD, M. Brahim BAHMAD donne procuration à M. Francis SELLAM, Mme Liliane MOUGEOT-DAVIDOT donne procuration à Mme Marie-Paule de FABREGUES, Mme Marie-France ASTEGANA/MERRAN donne procuration à M. Gérard OUTTIER, Mme Sandra GRELLIER donne procuration à M. Olivier AUBRY.

SECRETARE DE SEANCE : MME CHANTAL ALLAIN

DELIBERATION N°18

PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE SUR L'OPERATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DES HAUTS DE JOINVILLE

NON RENONCEMENT DE L'OPERATION ET DECLARATION DE PROJET

PREAMBULE – M. Jean-Jacques GRESSION, Adjoint au Maire, délégué « Urbanisme, Cadre de Vie et Anciens combattants »

Mes Chers Collègues,

Lors de sa séance du 21 mars 2007, le Conseil Municipal a approuvé, sur la base du bilan de la concertation, la création de la ZAC des « Hauts de Joinville ». La réalisation de cette opération a été confiée à la société Etrage Aménagement (anciennement Gestic) par une concession d'aménagement signée le 18 février 2008.

Le projet nécessitant à la fois une adaptation des règles d'urbanisme et une maîtrise foncière, le Conseil Municipal m'a autorisé, lors de sa séance du 30 juin 2009, à présenter le dossier de modification du P.U à une enquête publique, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Le Commissaire Enquêteur a, le 6 mars 2010, rendu ses conclusions relatives à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique applicable sur la ZAC des Hauts de Joinville. Le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique assortis de recommandations en ce qui concerne « la hauteur

des bâtiments et la densification de la ZAC » et de réserves en ce qui concerne « les bâtiments conservés de l'îlot C et la participation de l'aménageur ».

Je vous rappelle que :

- Le Commissaire Enquêteur est une personne libre et indépendante qui exprime un avis destiné à éclairer les membres du Conseil et les personnes ayant participé à l'enquête publique. Il peut être différent de l'opinion majoritaire mais rend compte de l'ensemble des contributions et entretiens qu'il a pu avoir.
- Son avis doit être motivé et clair : il peut être favorable ; défavorable ; favorable assorti de recommandations qui ne changent pas la qualité de son avis ; favorable assorti de réserves qui lui semblent devoir impérativement être levées, à défaut son avis sera défavorable.

La Commune et le Préfet ne sont pas liés à l'avis du Commissaire Enquêteur. Le Préfet peut décider au final de prendre un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique sur la base d'un avis défavorable.

PARTIE 1 : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET NON RENONCEMENT A L'OPERATION

Je vous propose de faire une analyse détaillée des conclusions du Commissaire Enquêteur qui critiquent certains aspects du projet.

1. Sur l'intérêt public

Le Commissaire Enquêteur estime que l'intérêt public n'est contesté par personne : le quartier vieillit et doit être redynamisé. Il souligne cependant que des oppositions se sont manifestées sur les modalités de la rénovation à engager. Il distingue alors deux conceptions : « l'une basée sur la densification du quartier et l'autre sur une urbanisation plus humaine » (page 3).

Cette première remarque est contestable puisqu'elle sous-entend que la densité ne peut coïncider avec une urbanisation humaine. Sans vouloir entrer dans un débat argumenté sur la question de la densité, notons tout de même qu'il y a aujourd'hui un consensus sur le sujet : les urbanistes, les écologistes, les pouvoirs publics et ceci dans tous les pays développés prônent aujourd'hui la réalisation de centres urbains denses, plus économes en énergie et en foncier, moins polluants, permettant à proximité des transports en commun, une concentration de services publics et de commerces, évitant l'étalement urbain, etc. S'il fallait d'ailleurs prouver que l'on peut bien vivre « humainement » dans une ville dense nous citerions les exemples proches de Vincennes et du Pré-Saint-Gervais qui sont les villes les plus denses de la région parisienne.

A ce titre nous rappelons que :

- Le projet de loi résultant du Grenelle de l'Environnement actuellement en discussion au parlement promeut la notion de densité et propose même que les PLU puissent imposer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés (article 9 du projet de loi).

- Le projet de Schéma Directeur approuvé par la Région Ile de France positionne Joinville sans surprise dans un secteur à enjeux forts de création de logements. Ce même schéma prône d'ailleurs la densité des centres urbains en première couronne de la région parisienne :

« L'ensemble du coeur d'agglomération, bien desservi et où il est possible de construire avec de fortes densités, les grands pôles urbains régionaux, les quartiers de gares bénéficiant d'un haut niveau de desserte, actuel ou à venir, et d'un bon potentiel de mutabilité et de densification, sont stratégiques au regard de l'objectif de construction de 600 000 logements par an. Il est essentiel de mobiliser tous ces territoires. » et d'ajouter « Les quartiers de gare doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir. Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent favoriser des densités plus importantes que celles existantes dans les quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou une station de métro ou de l'ordre de 500 m d'une station de transport collectif en site propre. » (page 169 et 174, projet de SDRIF approuvé le 28 septembre 2009)

- Le projet de Loi sur le Grand Paris, dans son article 1^{er}, reprend l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain.

Le Commissaire Enquêteur formule une recommandation à ce sujet que nous vous proposons de ne pas suivre.

Le Commissaire Enquêteur estime que les équipements publics sont « peu nombreux puisque la gymnase ne sera qu'une reconstruction, celui-ci existant sur une autre parcelle » (page 4).

Nous contestons là encore l'avis du Commissaire Enquêteur. En effet le projet tel qu'il est présenté comporte les équipements publics dont les futurs habitants et plus largement les Joinvillais ont besoin. Car c'est bien l'objectif des équipements publics : répondre à un besoin collectif de service. Le Commissaire Enquêteur ne précise

dalleurs pas les équipements qu'il aurait souhaité voir intégrer le projet. Rappelons que le programme des équipements et infrastructures publiques est conséquent :

- création d'une crèche de 34 berceaux,
- création d'un équipement culturel et sportif moderne permettant des activités comme la danse qui n'existent pas dans l'équipement actuel,
- création de deux nouvelles voies,
- réhabilitation de l'ensemble des espaces publics de la rue de Paris
- création d'un parking public souterrain sous la place du 8 mai 1945,
- création d'une résidence étudiante qui est un réel service d'intérêt général.

Le Commissaire Enquêteur développe ensuite ses doutes sur le fait que le programme du gymnase puisse intégrer la parcelle de l'ancien gendarme jouxtant l'Hôtel de Ville (page 4). Cet axe ne résulte d'aucune analyse technique des contraintes du site ni de son environnement. Le futur équipement comprendra une salle omnisport (« salle de gymnastique » pour le Commissaire Enquêteur) parfaitement aux normes et, parce qu'elle sera moderne et mieux pensée, bien plus exploitable que le gymnase Pierre François. A ce propos, je vous informe que la concours pour la réalisation de l'espace culturel et sportif a été lancé à la fin du mois d'avril. Les études de faisabilité ont démontrées que l'équipement pouvait être réalisé sur la parcelle de l'ancien gendarme/empêchant en surplomb sur la parcelle d'assise de l'hôtel de Ville. Les études fonctionnelles et programmatiques sont en cours de finalisation.

Enfin, le Commissaire Enquêteur regrette la disparition d'équipements publics tels que la passerelle ou la Maison des associations.

Le fait que la passerelle ne soit pas techniquement réalisable n'est de toute évidence pas un argument pour lui, cela en est un pour nous. Le premier projet d'aménagement prévoyait une passerelle piétonne/cycle sur la Mame du port de plaisance au quai du Barrage. Les études de faisabilité ont démontrées que la contrainte imposée par Voies Navigables de France de laisser un gabarit de navigation de 3,70m au dessus de la cote des plus hautes eaux connues rend quasiment impossible à des coûts raisonnables l'accroche de la passerelle sur les berges. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite et cycles se révélait très complexe à mettre en œuvre.

En ce qui concerne les espaces de rencontre pour les associations, ceux existants sont relativement satisfaisants. En effet l'Hôtel de Ville, qui justifie pleinement le caractère de « maison du peuple » ou de « maison pour tous », reçoit graduellement tous les jours et à toutes les heures de très nombreuses associations culturelles et sociales. En dehors de l'Hôtel de Ville, d'autres associations bénéficient de locaux de la Ville (les associations d'anciens combattants dans des locaux avenue Gallieni, des associations artistiques et sociales à la résidence Egalité, des associations d'enseignement dans nos écoles, des associations sportives au stade municipal, des associations liées à la petite enfance dans des locaux de l'OPH, etc.). La création d'une « maison des associations » ne se justifie donc pas. Les deux seules associations impactées par le projet sont la Croix Rouge et Oasis. Pour ces deux entités nous travaillons à un relogement qui ne devrait pas poser de difficultés majeures.

2. Sur la hauteur des bâtiments sur la rue de Paris (page 5)

Le Commissaire Enquêteur interprète les contributions des Joinvillais sur la hauteur des immeubles prévus sur la rue de Paris (page 5). Il estime que les bâtiments projetés « correspondent habituellement à des villes beaucoup plus importantes. Joinville est une ville plutôt petite (type ville de province) ».

Cette affirmation, qui rejoint d'ailleurs son analyse de la densité que nous avons déjà évoquée, est étonnante. Si l'on comprend le propos du Commissaire Enquêteur, il devrait donc y avoir des petites villes provinciales aux immeubles bas (R+5 semble la bonne norme pour le Commissaire Enquêteur) et des villes beaucoup plus importantes, de plus de 30 000 habitants certainement, (soit 7 communes pour 1000) qui peuvent avoir des immeubles plus hauts à R+7. Cette position est un contre-sens à forcer en premier couronne de la région parisienne, car ce sont bien la réalité du tissu urbain existant, les besoins en terme de logement, la présence d'une agglomération, la desserte en transports en commun qui induisent une densité et une forme urbaine. Ce n'est en aucun cas une hasardeuse typologie provinciale qui détermine la hauteur d'un bâti dans un projet de rénovation de centre-ville.

Remarquons par ailleurs une incohérence entre le souhait du Commissaire Enquêteur de baisser considérablement les niveaux des immeubles rue de Paris, et la réserve qu'il a exprimées dans ses conclusions sur la modification du PLU demandant à ce que les hauteurs soient réduites de 28m à 25m. Nous avons d'ailleurs décidé, parce que nous avons entendu les inquiétudes des Joinvillais à cet égard, de faire droit à cette demande en baissant le plafond des hauteurs prévues.

Ainsi, le dossier de modification du PLU a été mis à jour pour tenir compte de l'avis du Commissaire Enquêteur sur la question des hauteurs de bâtiments.

3. Sur la création d'équipements publics (page 6)

Le Commissaire Enquêteur se livre dans ce paragraphe à une analyse technique et chiffrée du besoin de nombre de places en crèche pour le bassin des futurs habitants critiquant celle réalisée dans l'étude d'impact.

Rappelons la méthode employée dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique qui est somme toute assez simple :

- La pyramide des âges de Joinville-le-Port (donnée INSEE 99) montre que 2,9% des habitants ont moins de 3 ans, donc en âge d'être accueillis en crèche.
- Si l'on applique ce pourcentage aux 1100 habitants censés habiter à terme dans les logements de la ZAC des Hauts de Joinville, on trouve 32 enfants de moins de 3 ans.
- Le projet prévoit une crèche de 34 berceaux répondant donc à la totalité de besoins des futurs habitants.
- Nous savons par ailleurs qu'une place en crèche n'est pas recherchée par 100% des parents.
- Au surplus, si nous soustrayons celles à l'actualité récente des statistiques INSEE, nous constatons que le nombre de naissance a baissé ces deux dernières années, particulièrement dans le Haut de Joinville.

Face à cette démonstration, le Commissaire Enquêteur oppose les statistiques départementales qui montrent une proportion plus importante d'enfants de moins de 3 ans dans la pyramide des âges. Il ne dit pas en quoi ces statistiques seraient plus pertinentes que les statistiques locales, franciliennes ou encore nationales. Nous soulignons que si l'INSEE « réalise » des statistiques communales c'est justement parce que « les territoires composant un département sont très différents les uns des autres, et donc que les ressorts démographiques sont principalement liés à des situations locales. Le Commissaire Enquêteur surévalue les besoins, à l'appui de comparaisons moins précises que celles utilisées dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

A ce titre, soulignons que le Commissaire Enquêteur indique que la crèche Kangourou, qui ouvrit dans quelques semaines dans le quartier Polonais et qui offrira 30 berceaux à Joinville, « correspond aux besoins de la population de ce quartier » sans, bien entendu, effectuer aucune analyse sur le sujet. Il n'y a, bien entendu, pas de sectorisation de la petite enfance comme c'est le cas pour une crèche sociale. Nous tiendrons à disposition du Commissaire Enquêteur le lieu d'habitation des futurs enfants accueillis dans cette crèche : une proportion non négligeable n'habitera certainement pas le quartier Polonais.

4. Sur le parking sous la place du 8 mai 1945 (page 7)

Le Commissaire Enquêteur s'interroge sur la pertinence du parking prévu sous la place du 8 mai 1945. Il indique qu'il est éloigné de la zone de chalandise, que des exemples de parkings voisins vident témoignent du manque d'intérêt pour ce type d'équipement, et qu'il sera plus coûteux du fait de la présence de canalisations.

Nous prenons bonne note de ces remarques. Cette analyse succincte ne se base bien entendu sur aucune donnée d'enquête notamment en matière de stationnement résidentiel qui connaît un fort déficit sur la zone. Nous lancerons dans les semaines à venir une étude de stationnement, à l'échelle de la ville qui devra notamment valider la pertinence de ce parking et sa capacité de stationnement. Tous les indicateurs aujourd'hui et notamment les études réalisés dans la cadre du projet (COSITREX et CODRA) reprises dans les études d'impacts démontrent un besoin réel.

5. Les « conditions suspensives » du Commissaire Enquêteur

Je vous propose maintenant de nous pencher sur les « conditions suspensives » que le Commissaire Enquêteur a relevées :

- « Parcelle 34 rue de Paris : rénovation des bâtiments soit par les propriétaires, soit par l'intervention de l'aménageur » (page 9),

Cette réserve est par ailleurs expliquée dans le paragraphe intitulé « sur la prise d'intérêt privé » (page 4), dans lequel il précise que les propriétaires peuvent rénover l'immeuble, et à défaut la Mairie ou l'aménageur après expropriation.

En ce qui concerne le souhait du Commissaire Enquêteur de voir l'immeuble rénové, et nous entendons par là ravalé, à défaut de plus de précisions, nous souscrivons à cette demande. Le ravalement est à la fois un acte de préservation de la valeur du patrimoine pour les propriétaires et une valorisation des alignements et donc de l'ambiance urbaine. A ce titre nous vous proposons de délibérer pour demander au Préfet d'instituer à Joinville une obligation de ravalement dans certains secteurs tous les 10 ans comme le prévoit les articles L.132-1 à L.132-5 du Code de la Construction et de l'habitation.

Ainsi, l'immeuble du 34 rue de Paris sera rénové dans le cadre du réaménagement du centre ville, levant la réserve du Commissaire Enquêteur. Nous appuierons bien entendu les propriétaires dans leur demande d'aides financières. Il est, vous le savez, impossible car illégal, comme le suggère le Commissaire Enquêteur, d'exproprieter tous les habitants de l'immeuble pour initier un ravalement.

- « Parcelle 36 rue de Paris : par expropriation et reconstruction d'immeuble de l'aménageur » (page 9).

Cette réserve est elle aussi expliquée dans le paragraphe intitulé « sur la prise d'intérêt privé » (page 4) dans lequel il précise que le sens de cette réserve est de substituer un bâti ancien dégradé par un bâti neuf d'une valeur architecturale plus importante tout en créant un front urbain continu.

Je vous propose de nous arrêter sur cette réserve. Le Commissaire Enquêteur doit apprécier l'utilité publique de l'opération. Il n'y a pas de définition légale de la notion d'utilité publique, celle-ci ayant un contenu variable lié aux circonstances et à l'intérêt général. Cette situation de fait va amener la jurisprudence à appliquer la « théorie du bilan » et à énoncer la formule de principe qui sert depuis à apprécier la légalité des déclarations d'utilité publique : « Une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les avantages à la

propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou lié à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. » (Source : Conseil d'Etat).

La parcelle en question, tout comme les autres bâtiments de l'lot C situés sis 34 au 38 rue de Paris, ont été écartés du périmètre de démolition de la ZAC, justement parce que l'utilité publique n'était pas démontrée.

Cette décision repose sur l'analyse du bilan coût/bénéfice de l'utilité publique :

- Le coût financier :

D'une manière générale le coût de l'aménagement de cet îlot est déficitaire de plus de 4,25 M€. En effet les immeubles concernés sont relativement peu élevés et les commerces nombreux. De fait les coûts d'acquisition, par voie d'expropriation ou amiable, sont très élevés. Par ailleurs, l'îlot étant déjà dense, le volume de SHON potentiellement reconstruit est limité par rapport à l'existant. De fait, les recettes générées sont bien inférieures aux dépenses constatées. Cette constatation, dans un climat de crise économique prononcé, oblige sans aucun doute l'équilibre de l'opération d'aménagement. Ce qui est vrai pour l'îlot est vrai pour chaque des parcelles concernées.

- L'intérêt :

La libération unique de la parcelle 36 rue de Paris ne permettrait aucune reconstruction sur le site. Deux raisons sont avancées :

- la parcelle (avec 5,23m de large seulement) est trop exigüe pour y développer des logements, les fenêtres existantes sur le pignon du 38 rue de Paris (qui ne sont pas des jours de souffrance) ne permettant pas de monter la hauteur de l'immeuble reconstruit à plus de R+1.

De fait, la reconstruction demandée par le Commissaire Enquêteur à l'aménageur après expropriation n'aurait que peu d'intérêt en termes d'usage. Par ailleurs une non-reconstruction quasi certaine laisserait une dent creusée perdurant mitant le front urbain que le Commissaire Enquêteur souhaite combler.

Nous soutenons que la libération de la parcelle du 36 rue de Paris, comme de l'ensemble de l'îlot, ne répond pas à l'utilité publique.

Le coût financier de la libération de la parcelle pour la Ville et surtout la quasi impossibilité de reconstruire un immeuble avec un usage cohérent, sont excessifs au regard de l'amélioration architecturale recherchée par le Commissaire Enquêteur.

Par ailleurs, n'oublions pas que la mutation des tissus urbains ne se limite heureusement pas à l'intervention publique via une expropriation. Ainsi, rien n'empêche les propriétaires des immeubles non concernés par la Déclaration d'Utilité Publique d'engager, avec notre aide et celle de professionnels (Codalapoc, Adil, CAUE, etc.), une restructuration de leur foncier sur la base d'une initiative privée. Ils bénéficieront d'ailleurs des règles d'urbanisme applicables à la ZAC pour le faire.

Au surplus, ajoutant à la complexité de la réserve, n'oublions pas que le 36 rue de Paris abrite une activité réglementée. L'autorisation de transfert d'une officine de pharmacie relève du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé et on ne peut préjuger de son avis. Ce dernier est par exemple en droit de demander une distance minimum entre l'emplacement prévu et l'officine existante la plus proche.

Nous vous proposons donc de ne pas suivre cette réserve eu égard aux éléments de réponse que nous avons apportés.

- *« la participation de l'aménageur qui devra être significativement augmentée » (page 9).*

Le Commissaire Enquêteur estime que la participation de l'aménageur aux équipements publics n'est pas assez élevée. Il détaille sa position dans le paragraphe intitulé « sur la participation de l'aménageur » (page 8).

Sur la forme, nous considérons que l'appréciation du Commissaire Enquêteur du niveau de la participation de l'aménageur ne peut relever d'une réserve mais simplement d'une recommandation. En effet, nous avons développé d'avant le principe du bilan coût/avantage qui définit l'utilité publique. En aucun cas la participation de l'aménageur aux équipements publics, qui est réglementée par l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme et qui résulte du contrat de concession approuvé en Conseil Municipal, ne peut intervenir dans ce bilan qui vise les expropriations et donc l'attribution au droit de propriété.

Sans nous arrêter à ce constat, nous notons que le Commissaire Enquêteur sous-entend que, parce que la Ville a décidé d'augmenter légèrement le volume de SHON de l'opération, la participation devrait être augmentée. Cette position simpliste ne reflète pas les règles très précises qui régissent le versement des participations de l'aménageur à la Ville. Notons d'ailleurs que si c'était le cas, l'aménageur aurait du nous demander une baisse de ses participations en contrepartie des 10% de logements sociaux et de la résidence étudiante bien moins rentables que le logement conventionnel impliquant une moins-value sur les recettes. Bien entendu il n'en est rien.

Soulignons une nouvelle fois ici l'engagement de la commune à assurer la mixité du quartier et de son territoire en créant 50 chambres étudiantes dont le déficit est démontré par nous dans le Val-de-Marne et 50 logements aidés (soit à final plus de 20% de la capacité du programme).

Contrairement à ce qu'expose le Commissaire Enquêteur les participations de l'aménageur aux équipements publics, liés aux besoins des futurs habitants du quartier, résulte d'une étude détaillée et de dispositions réglementaires très claires. En effet, le Code de l'Urbanisme dispose que « il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. » précisant d'ailleurs que lorsque « la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. ».

Ainsi, le contrat de concession prévoit en annexe 10, pour chaque équipement, un ratio de participation établi, chiffrés à l'appui, en fonction des besoins générés par les futurs habitants.

Ce n'est que parce que certains équipements ont été supprimés, comme l'espace vert sur l'îlot G ou la passerelle, que l'aménageur n'a donc plus légalement à verser cette participation et nous n'avons pas le droit de la reporter sur d'autres équipements.

Je vous propose de nous pencher sur quelques équipements sur lesquels le Commissaire Enquêteur s'interroge.

- La participation de l'aménageur à la construction de la crèche est basée sur un pourcentage du montant total HT des travaux expliqué dans le traité de concession. La réduction du nombre de places de l'équipement a nécessairement diminué son coût et donc le montant des participations correspondantes versées par l'aménageur. Par ailleurs, la crèche étant construite en pied d'immeuble, ce qui n'était pas le cas du premier projet, il a semblé plus intelligent de concevoir un apport en nature du volume brut du futur équipement. Les directives européennes appliquées aux Ventes en l'Etat Futur d'Acquisition (VEFA) nous interdisent de confier à l'aménageur la maîtrise d'ouvrage d'une crèche totalement équipée.

- Le Commissaire Enquêteur insiste particulièrement sur les Réseaux et Voies Divers (VRD). Le dossier de DUP (page 50 à 52) liste l'ensemble des travaux de VRD prévus dans le cadre de la ZAC. Les travaux sur les réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées sont évidemment intégrés. En page 55 figure par ailleurs, dans l'appréciation sommaire des dépenses, un poste financier pour les VRD. Bien entendu des travaux sur les réseaux seront nécessaires. L'aménageur les prendra à sa charge sans ambiguïté et non à la charge des Joinvillais comme l'affirme le Commissaire Enquêteur.

Enfin, nous précisons que le contrat de concession prévoit à son article 20, 1 que l'aménageur sera tenu de payer la part du coût effectif de chaque équipement avec une évolution possible de 20% de son coût prévisionnel. Le contrat de concession prévoit donc bien une augmentation de la participation de l'aménageur en fonction du coût réel des équipements publics.

Nous vous proposons donc de ne pas suivre cette recommandation ou condition suspensive.

Vous aurez compris que les conclusions du Commissaire Enquêteur ne nous paraissent pas toutes pertinentes et nous avons apporté les réponses à ses recommandations et réserves. La présente délibération a donc pour objet, conformément au Code de l'Expropriation, de confirmer l'intention de la Ville de ne pas renoncer à l'opération de la ZAC des Hauts de Joinville.

PARTIE 2 : DECLARATION DE PROJET

Il convient maintenant d'adopter une déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L. 11-1-1 du Code de l'Expropriation et dans les conditions de l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement. En effet, la déclaration d'utilité publique doit être précédée d'une déclaration de projet prononcée par la collectivité territoriale compétente dans un délai de six mois à compter de la saisine par le Préfet.

Nous vous rappelons que l'objet de l'opération est la réhabilitation du quartier des Hauts de Joinville tel que défini dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique. Ses grandes lignes sont rappelées ci-après dans la justification de son intérêt général.

1. Motivs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général

L'intérêt général du projet réside dans les objectifs suivants :

- Consolider, redynamiser, et restructurer l'appareil commercial le long de la rue de Paris, en créant notamment de nouveaux espaces commerciaux et d'activités. Cet objectif est un axe majeur du projet de requalification des Hauts de Joinville. Il vise la création d'un linéaire commercial cohérent de la gare du R.E.R. à la place du 8 Mai 1945, et s'articule, comme les autres objectifs urbains, autour d'une centralité retrouvée.
- Créer un centre ville compact répondant à une demande de logements diversifiés. Ces objectifs sont ceux de la mixité urbaine sociale.
- Renforcer l'offre en équipements et services publics par la création de nouveaux services et la modernisation d'équipements existants.

- Améliorer et mettre en valeur les espaces publics notamment les espaces de circulation pour assurer à tous les modes de déplacements une partage harmonieux de la voirie. Il s'agira aussi de créer en cœur de ville un lieu de détente et de repos.
- Garantir un haut niveau de performance environnemental du projet, tant sur les espaces publics que sur le bâti.

Pour répondre à ces objectifs le projet prévoit :

- La construction de logements (environ 32 400 m²) dont 10% de logements aidés,
- La construction d'une résidence étudiante d'environ 80 logements (environ 2 600 m²),
- La construction d'un linéaire commercial le long de la rue de Paris (environ 5 000 m²),
- L'aménagement des espaces publics, la réalisation des voiries et des réseaux comprenant : la qualification complète de la rue de Paris dans le périmètre de la Z.A.C., le réaménagement des carrefours à l'entrée et à la sortie du quartier, le réaménagement du parvis de l'Hôtel de Ville, la qualification de la rue Henri Vei Durand dans le périmètre de la Z.A.C., la création des voiries maitres à la Z.A.C., le réaménagement de la place du 8 Mai 1945,
- L'aménagement d'un espace vert public d'environ 3 000 m² dans le périmètre de la Z.A.C., ouvrant sur la rue Emile Moutier,
- La construction d'un équipement sportif et culturel,
- La construction d'une crèche de 34 berceaux,
- La construction d'un parking souterrain place du 8 mai 1945.

2. Nature et motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

La hauteur des bâtiments prévus sur la rue de Paris est ramenée à 25m au lieu de 28m. En effet, il est apparu que la hauteur d'origine était trop importante au regard de l'équilibre du front urbain recherché. Le dossier de modification du PLU a donc été mis à jour pour tenir compte de l'avis du Commissaire enquêteur sur la question des hauteurs de bâtiments.

Sur la base de ces éléments, je vous demande de bien vouloir déclarer d'intérêt général le projet d'aménagement de la ZAC des « Hauts de Joinville », et de confirmer auprès de Monsieur le Préfet la demande d'une Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement des Hauts de Joinville.

Principaux textes réglementaires	
<ul style="list-style-type: none"> - Articles R.11-14-1 et suivants, et article R.11-14-14 du Code de l'Expropriation - Article R.123-19 du Code de l'Urbanisme - Article L.126-1 du Code de l'Environnement - Délibération municipale du 27 mars 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville - Délibération municipale du 19 décembre 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville - Délibération municipale en date du 30 Juin 2009, autorisant le lancement de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Arrêté municipal du 24 septembre 2009 relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Arrêté municipal du 23 novembre 2009 prorogeant l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Ordonnance du 5 août 2009 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, désignant M. Gérard Dessier en qualité de commissaire enquêteur - Traité de concession d'aménagement, signé entre la ville de Joinville-le-Pont et GESTEC le 18 février 2008 - Avenant au traité de concession d'aménagement, signé entre la ville de Joinville-le-Pont et EIFPAGE Aménagement (anciennement GESTEC) le 8 août 2009 - Décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement - Plan Local d'Urbanisme de Joinville-le-Pont, approuvé par délibération municipale le 19 décembre 2007 - Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 6 mars 2010 - Dossier d'enquête préalable à la DUP soumis à enquête publique 	<p>Documents de référence</p>

- Dossier de modification du PLU soumis à enquête publique	
Avis des personnes publiques consultées	- Avis réputé favorable du Préfet de la Région Ile-de-France suite au courrier du 14/7/2009, remis contre décharge le 16/10/2009
Avis de la commission « Urbanisme et cadre de vie » en date du 17 mai 2010	- Avis favorable par 3 voix pour et 2 contre (M. WILLOTT, liste « Joinville en Mouvement ») – (Mme MERCIER, liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »)
	M. Alain BARUGEL, ne prenant pas part au vote

LE CONSEIL

Après le départ de Monsieur le Maire et de Monsieur Alain BARUGEL,

Réuni sous la Présidence de Mme Chantal DURAND

Après en avoir délibéré, par :

pour	21	Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIG, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, M. Michel DESTOUCHES, Mme Jeanne CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. François SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRALTI, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, M. Brahim BAHMAD, Mme Amélie EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, Mme Liliane MOUGEOT-DAVIDOT, M. Bouhaleb KADJANI.
contre	0	
abstention	10	M. Benoit WILLOTT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, Mme Marie-France ASTEGANI-MERRAIN, M. Yves TAMET, (liste « Joinville en Mouvement »), M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Sandra GRELLIER, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »).

M. LE MAIRE et M. Alain BARUGEL, absents de la séance, ne prennent pas part au vote.

Article 1^{er} – Décide de ne pas lever l'intégralité des réserves et recommandations formulées par le Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur la ZAC des Hauts de Joinville.

Article 2 – Confirme ne pas renoncer au projet d'aménagement des Hauts de Joinville, tel que présenté dans le dossier d'enquête publique.

Article 3 – Prend acte du bon déroulement de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC des Hauts de Joinville.

Article 4 – Déclare d'intérêt général la réalisation de la ZAC des Hauts de Joinville, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Environnement.

Article 5 – Confirme auprès de Monsieur le Préfet la demande d'une Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement des Hauts de Joinville.

Article 6 – Autorise M. Jean-Jacques GRESSIER à faire procéder à toute mesure de publicité relative à la présente délibération.

Je soussigné, Jean-Jacques GRESSIER, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire du présent arrêté qui a été publié le : **08 06 10 10**
Notifié au Préfet **11 06 10**
Télétransmis transmis au contrôleur de légalité le : **07 06 10**

