

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **7. ANNEXES**

#### **III. AUTRES ANNEXES**

##### **III.6 Zones d'Aménagement Concerté**

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **7. ANNEXES**

### **III. AUTRES ANNEXES**

#### **III.6. Zones d'Aménagement Concerté**

##### III.6.1. Bry-sur-Marne

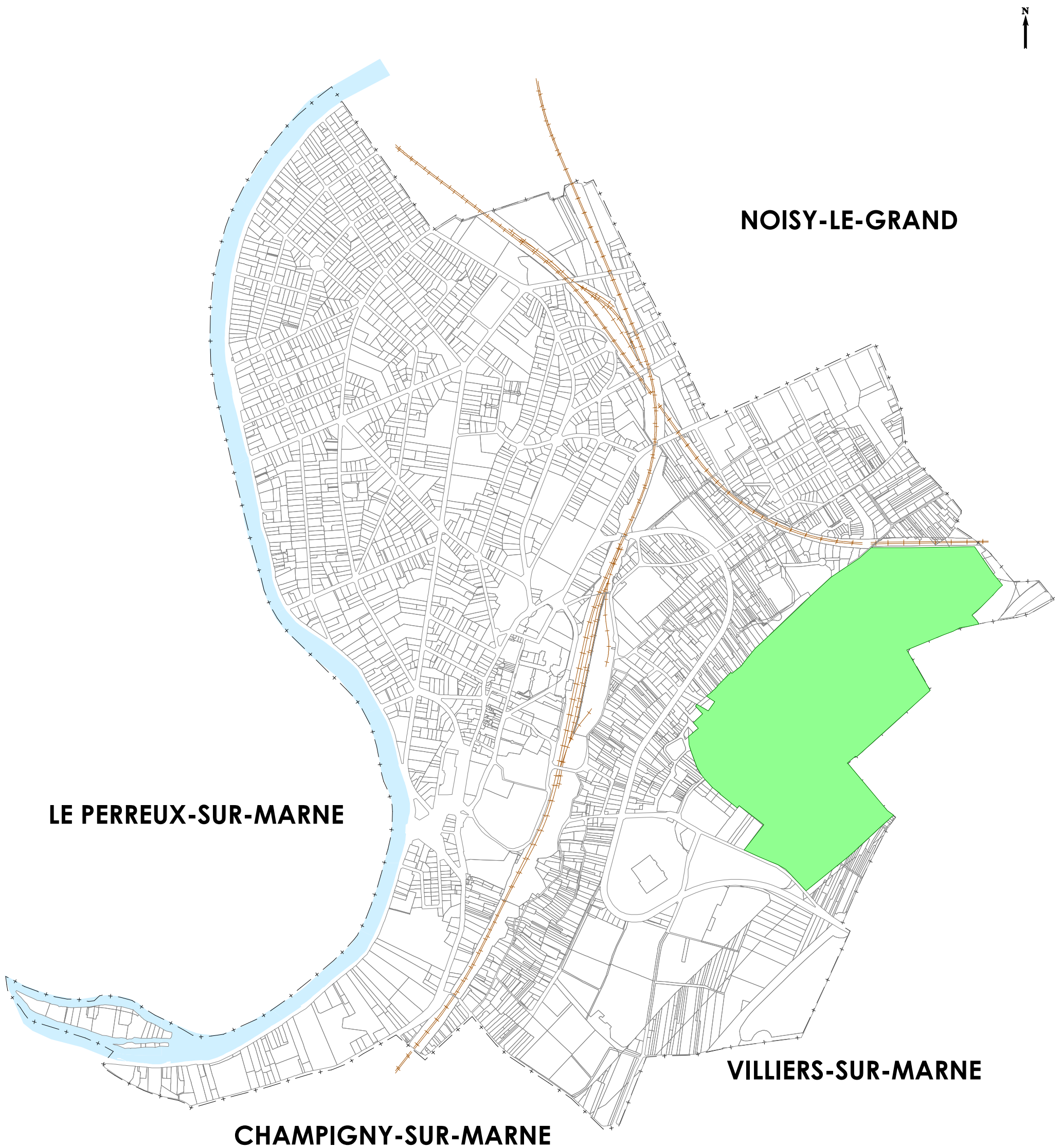
Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023





■ Z.A.C Les Fontaines Giroux

Source : Mairie de Bry-sur-Marne - 2016  
Carte réactualisée par le service SIG en mai 2016

0 100 m

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **7. ANNEXES**

### **III. AUTRES ANNEXES**

#### **III.6. Zones d'Aménagement Concerté**

##### III.6.2. Champigny-sur-Marne

Établissement Public Territorial

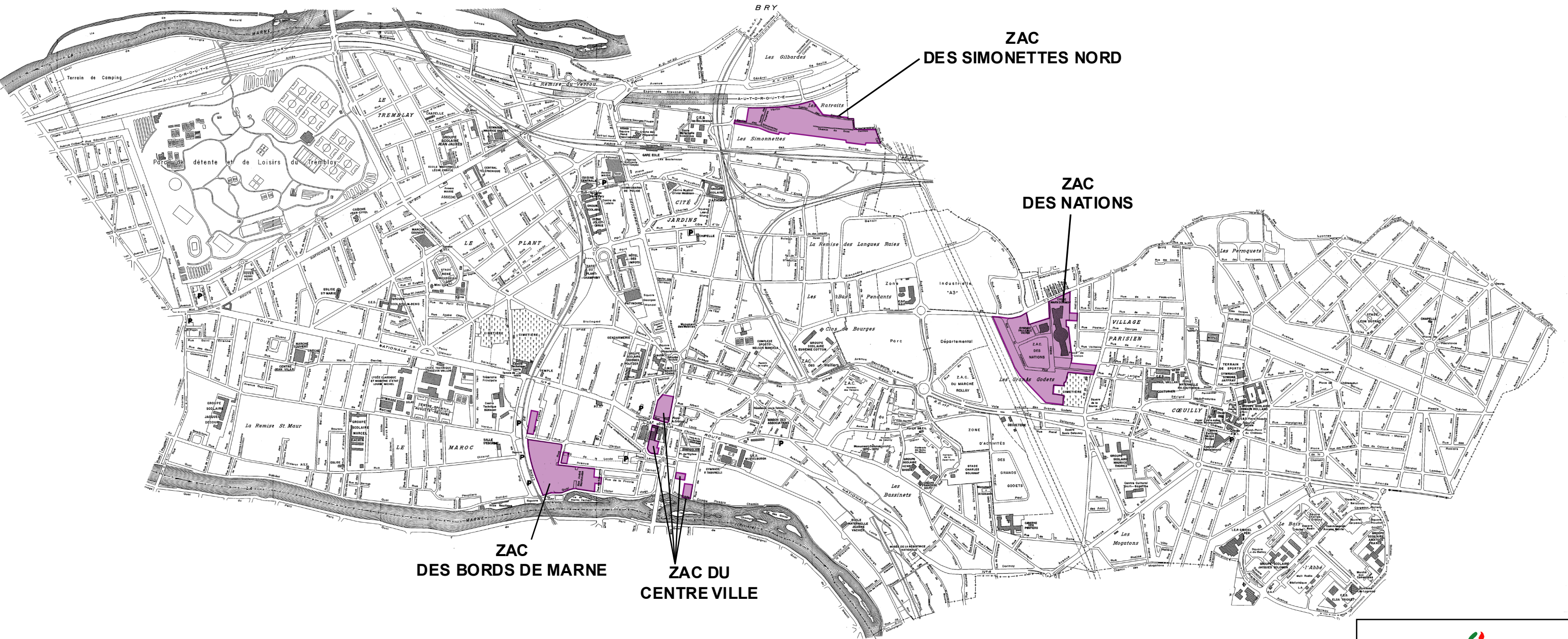
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



PLAN DE DELIMITATION  
DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ



VILLE DE  
**CHAMPIGNY**  
SUR MARNE

Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé  
par délibération du Conseil Municipal  
en date du 27 juin 2007

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **7. ANNEXES**

### **III. AUTRES ANNEXES**

#### **III.6. Zones d'Aménagement Concerté**

##### III.6.3. Joinville-le-Pont

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023





PREFET DU VAL-DE-MARNE

Préfecture du Val-de-Marne

Créteil, le - 2 JUL. 2015

DIRECTION DES RELATIONS AVEC  
LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

BUREAU DU CONTROLE DES ACTES D'URBANISME  
ET DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

Arrêté n°2015/1846

prorogeant la déclaration d'utilité publique concernant l'opération d'aménagement  
de la ZAC des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville-le-Pont

**Le préfet du Val-de-Marne,  
chevalier de la Légion d'Honneur ;  
chevalier de l'Ordre National du Mérite ;**

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme ;
- VU le Code de l'Environnement ;
- VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU l'arrêté n° 2010/5770 du 7 juillet 2010 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville-le-Pont ;
- VU l'arrêté n° 2010/7220 du 28 octobre 2010 prescrivant une enquête parcellaire pour la réalisation de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville le Pont ;
- VU l'arrêté n° 2011/2237 du 7 juillet 2011 annulant l'arrêté n° 2010/7220 du 28 octobre 2010 portant ouverture d'enquête parcellaire pour la réalisation de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Joinville ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2013/367 du 4 février 2013 portant délégation de signature à Monsieur Christian ROCK, secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne et publié au recueil des actes administratifs du 4 février 2013 ;
- VU la délibération de la commune de Joinville-le-Pont en date du 29 juin 2015 sollicitant la prorogation pour une durée de 5 ans des effets de la déclaration d'utilité publique concernant l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville-le-Pont ;

- Considérant l'utilité publique du projet susvisé ;

- Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne ;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1er :** L'arrêté préfectoral n° 2010/5770 du 7 juillet 2010 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville, au bénéfice de la commune de Joinville-le-Pont est prorogé dans tous ses effets à compter du 29 juin 2015 pour une durée de cinq ans.

**ARTICLE 2 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie de Joinville-le-Pont. En outre, un avis relatant la prorogation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique n° 2010/5770 du 7 juillet 2010 sera inséré dans un journal publié dans le département.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale.

**ARTICLE 4 :** Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, le sous-préfet de Nogent-sur-Marne, le maire de la commune de Joinville-le-Pont sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

Pour le préfet, et par délégation  
le secrétaire général

  
Christian ROCK



**CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 29 JUIN 2015.**

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33
Nombre de membres présents à la séance	25
Nombre de membres représentés	04
Nombre de membres non représentés	04

Le lundi 29 juin 2015 à 19 h 00 les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRESSIER, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Jean-Jacques GRESSIER, M. Rémi DECOUT, Mme Jeannine CHERY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER ;  
Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FIORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Hélène DECOTIGNIE, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ ;  
M. Jean-François CLAIR, M. Michel LAVAL, (liste « Unis pour Joinville-le-Pont ») ;  
M. Bernard DUVERT, Mme Chantal COLIN, M. Olivier AUBRY, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).

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.

**ABSENTS REPRESENTES :**

Mme Chantal DURAND, donne procuration à Mme Jeannine CHERY  
M. Boutaieb KADDANI, donne procuration à Mme Catherine MEUNIER  
Mme Amèle SELLAM, donne procuration à M. Francis SELLAM  
Mme Louise MARIE-MABIT, donne procuration à M. Michel LAVAL

**ABSENTS NON REPRESENTES :**

M. OLIVIER DOSNE, M. ALAIN BARUGEL, M. MAXIME OUANOUNOU, Mme MARIE-FRANCE ASTEGIANI-MERRAIN

SECRETAIRE DE SEANCE : MME CATHERINE MEUNIER

**DELIBERATION N°16**

**DEMANDE DE PROROGATION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
PRISE DANS LE CADRE DE LA ZAC DES HAUTS DE JOINVILLE**

**PREAMBULE – M. Jean-Jacques GRESSIER, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme, au Cadre de Vie et au Développement Durable.**

Mes Chers Collègues,

La Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Joinville a été déclaré d'utilité publique par arrêté du Préfet du Val-de-Marne le 7 juillet 2010. La durée de validité de la déclaration d'utilité publique (DUP) a été fixée à 5 ans. Les biens restant à acquérir ne concernent plus que l'îlot C de la ZAC. Une ordonnance d'expropriation a déjà été prise sur les îlots A et E, mais toutes les acquisitions ont pu être faites à l'amiable. Nous conservons le même objectif pour les acquisitions restantes de l'îlot C et espérons ne pas avoir à saisir le Juge de l'Expropriation.

Le délai du 7 juillet 2015 ne permet pas d'achever l'acquisition des emprises de l'îlot C et leur affectation, les négociations avec certains propriétaires n'ayant pas encore abouti.

En application de l'article L121-5 du Code de l'Expropriation, lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initiale.

Je vous propose donc de solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne la prorogation d'une durée de 5 ans, au profit de notre Commune, de l'arrêté préfectoral n°2010/5770 du 7 juillet 2010, portant déclaration d'utilité publique la ZAC des Hauts de Joinville, caduque à compter du 8 juillet 2015 faute de prorogation.

Principaux textes réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- code Général des Collectivités Territoriales</li> <li>- code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 300-5 et suivants</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 4 mai 2004 approuvant les objectifs de la création de la ZAC des Hauts de Joinville, ainsi que les objectifs et modalités de concertation</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2007 retenant la candidature de la Société GESTEC</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2009 approuvant l'avenant n°1 au Traité de Concession</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2010 approuvant la modification du PLU, la demande de Déclaration d'Utilité Publique et la déclaration de projet</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013 approuvant l'avenant n°2 au Traité de Concession</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013 approuvant les modifications du dossier réalisation de la ZAC</li> <li>- délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013 approuvant le programme des équipements publics</li> <li>- Arrêté Préfectoral n°2010/5770 du 7 juillet 2010 déclarant d'Utilité Publique la ZAC des Hauts de Joinville</li> <li>- arrêtés de cessibilité en date du 26 décembre 2011 et 8 novembre 2012, et ordonnance d'expropriation en date du 21 juin 2012 pour les îlots A et E</li> </ul>
Document de référence	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contrat de concession signé le 18 février 2008, l'avenant n°1 au contrat en date du 8 février 2009 et l'avenant n°2 au contrat en date du 24 avril 2013</li> <li>- dossier d'enquête préalable à la DUP</li> </ul>
Avis de la commission « Urbanisme, Cadre de Vie et Développement Durable » en date du 23 juin 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- avis favorable</li> </ul>

**LE CONSEIL,**

En l'absence du MAIRE, de M. Alain BARUGEL et de M. Maxime OUANOUNOU

Sous la Présidence de M Jean-Jacques GRESSIER

Après en avoir délibéré, par :

pour	23	<p>M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Chantal DURAND, M. Rémi DECOUT, Mme Jeannine CHERY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER ; Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Boutaieb KADDANI, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FIORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Hélène DECOTIGNIE, Mme Amèle SELLAM, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ ;</p>
------	----	--



contre	6	M. Jean- François CLAIR, Mme Marie-Louise MABIT, M. Michel LAVAL, (liste « Unis pour Joinville-le-Pont ») ; M. Olivier AUBRY, Mme Chantal COLIN, M. Bernard DUVERT, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).
abstention	-	-
M. LE MAIRE, M. BARUGEL et M. OUANOUNOU, absents de la séance, ne prennent pas part au vote.		

**Article 1** – Sollicite auprès de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne la prorogation d'une durée de 5 ans, au profit de notre Commune, de l'arrêté préfectoral n°2010/5770 du 7 juillet 2010, portant déclaration d'utilité publique la ZAC des Hauts de Joinville, afin que soit prolongée la validité de cette DUP jusqu'au 7 juillet 2020.

**Article 2** – Autorise M. Jean-Jacques GRESSIER, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, à saisir Monsieur le Préfet à l'effet de l'article 1.

Jean-Jacques GRESSIER  
1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Joinville-le-Pont



Je soussigné, Jean-Jacques GRESSIER, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération qui a été  
publié le : 30 JUN 2015 Fait à Joinville-le-Pont le 11 JUL. 2015  
Notifié le : 30 JUN 2015  
Télétransmis transmis au contrôle de légalité le : 30 JUN 2015





Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

C 05/11  
D: → URBA  
= DST  
= JJG

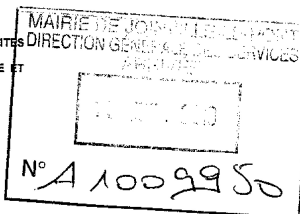
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES  
TERRITORIALES  
BUREAU DU CONTROLE DES ACTES D'URBANISME ET  
DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

AFFAIRE SUIVIE PAR JP DELFINI

☎ 01 49 56 61 84  
✉ 01 49 56 61 32

N° 1 / DRCT/3

0:13-DRCT/3-DRCT/3URBANISME/ENQUETES  
PUBLIQUES/COMMUNES/JOINVILLE LE PONT/ZAC DES  
HAUTS DE JOINVILLE/DU/LETTRE MAIRIE.DOC



Créteil, le 6 juillet 2010

LE PREFET DU VAL-DE-MARNE

à

Monsieur le Maire de Joinville le Pont  
Hôtel de Ville BP83  
94344 JOINVILLE LE PONT

**OBJET :** Déclaration d'utilité publique de la ZAC des Hauts de Joinville

**REF :** Délibération du conseil municipal de Joinville le Pont du 31 mai 2010.

**PJ :** 1 arrêté de déclaration d'utilité publique

Je vous prie de bien vouloir trouver, sous ce pli, une copie certifiée conforme de mon arrêté déclarant d'utilité publique l'opération relative à la ZAC des Hauts de Joinville.

Il conviendra de procéder à l'affichage de l'arrêté et de m'adresser un certificat attestant que cette formalité a été effectuée, en précisant les dates extrêmes.

Je vous en souhaite bonne réception.

Le Préfet du Val-de-Marne

Michel CAMUX



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES  
TERRITORIALES  
BUREAU DU CONTROLE DES ACTES D'URBANISME ET  
DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

Créteil, le 7 JUIL. 2010

**ARRETE PREFECTORAL n° 2010/ 5770**  
Déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville  
Commune de Joinville le Pont

Le Préfet du Val-de-Marne, Chevalier de la Légion d'Honneur ;

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme ;
- VU le Code de l'Environnement ;
- VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la délibération du conseil municipal de la commune de Joinville-le-Pont en date du 30 juin 2009 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et modification du plan local d'urbanisme, relative à l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville;
- VU l'arrêté municipal du 24 septembre 2009, prorogé par l'arrêté municipal du 23 novembre 2009, et prescrivant l'ouverture d'une enquête publique valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et modification du plan local d'urbanisme, relative à l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2009/5101 du 2 décembre 2009 complétant et modifiant l'arrêté n° 2009/2991 du 30 juillet 2009 portant délégation de signature à Monsieur Christian ROCK, Secrétaire Général de la Préfecture du Val-de-Marne et publié au recueil des actes administratifs du mois décembre 2009;
- VU la délibération du conseil municipal de la commune de Joinville-le-Pont en date du 31 mai 2010 exposant dans la déclaration d'intérêt général les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

.../...

- VU le dossier d'enquête;
  - VU les rapports et conclusions du commissaire enquêteur émis le 6 mars 2010 ;
  - VU l'avis de M. Le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne en date du 22 juin 2010 ;
- SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Val-de-Marne ;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : est déclarée d'utilité publique, au profit de la commune de Joinville-le-Pont, l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville;

**ARTICLE 2** : Les expropriations nécessaires à la réalisation de l'opération devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter de ce jour par la commune de Joinville-le-Pont;

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera affiché en mairie;

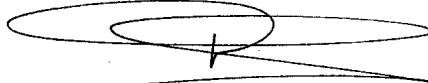
**ARTICLE 4** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie. Durant ce délai de 2 mois, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale;

**ARTICLE 5** : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Val de Marne, le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne, le maire de la commune de Joinville-le-Pont, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans la commune et publié dans le Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du Val-de-Marne.

Certifié conforme à l'original

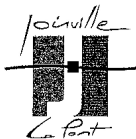
Le Directeur des Relations  
avec les Collectivités Locales

Le Préfet du Val-de-Marne



Michel CAMUX

PR. MOSELO



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 31 MAI 2010**

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33	
Nombre de membres présents à la séance	27	Le 31 mai 2010 à 20 h 30 les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Mme Chantal DURAND
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.

**ABSENTS REPRESENTES**

M. Olivier DOSNE, Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRAULT, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, Mme Amélie EWART, M. Jean-Marie PLATEY, Mlle Isabelle PERCHE, M. Allain BARUGEL, M. Boutaïeb KADDANI ; M. Benoît WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, M. Yves TAMET (liste « Joinville en Mouvement ») ; M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Areski OUDJEBOUR, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »).

**ABSENT NON REPRESENTE :**

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

SECRETAIRE DE SEANCE : **MME CHANTAL ALLAIN**

**DELIBERATION N°18**

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

**NON RENONCEMENT DE L'OPERATION ET DECLARATION DE PROJET**

**PREAMBULE – M. Jean-Jacques GRESSIER, 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 Eiffage Aménagement (anciennement Gestec) 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 PLU 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 puisse 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 cœur 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 60 000 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 2008)*

- Le projet de Loi sur le Grand Paris, dans son article 1<sup>er</sup>, 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 le 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

d'ailleurs pas les équipements qu'il aurait souhaité voir intégrer le projet. Rappelons que le programme des équipements et infrastructures publics 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'ancienne gendarmerie jouxtant l'Hôtel de Ville (page 4). Cet avis 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 le 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'ancienne gendarmerie empiétant 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 Marne 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 réduites 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 gracieusement 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 a fortiori en première 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 exprimée 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 besoin 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-Pont (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 souhaitons colier à l'actualité récente des statistiques INSEE, nous constaterions 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 soutenons 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 ouvrira dans quelques semaines dans le quartier Polangis et qui offrira 30 berceaux à Joinville, « correspond aux besoins de la population de ce quartier » sans, bien entendu, n'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 carte scolaire. 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 Polangis.

#### 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 vides témoignent du manque d'intérêt pour ce type d'équipement, et qu'il sera plus coûteux du fait de la présence de carrières.

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 rabattement. Tous les indicateurs aujourd'hui et notamment les études réalisés dans la cadre du projet (COSITREX et CODRA) reprise 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 proposerons 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 L132-1 à L132-5 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'exproprier 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 atteintes à la

propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte 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'ilot 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 coûts/intérêt de l'utilité publique :

- Le coût financier :

D'une manière générale le coût de d'aménagement de cet ilot est déficitaire de plus de 4,25 M€. En effet les immeubles concernés sont relativement peuplés et les commerces nombreux. De fait les coûts d'acquisition, par voie d'expropriation ou amiable, sont très élevés. Par ailleurs, l'ilot étant déjà dense, le volume de SHON potentiellement reconstruisible est limité par rapport à l'existant. De fait, les recettes générées sont bien inférieures aux dépenses constatées. Cette contrainte, dans un climat de crise économique prononcé, obère sans aucun doute l'équilibre de l'opération d'aménagement. Ce qui est vrai pour l'ilot est vrai pour chacune 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 permettent 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 creuse perdurer mitant le front urbain que le Commissaire Enquêteur souhaite continuer.

Nous soutenons que la libération de la parcelle du 36 rue de Paris, comme de l'ensemble de l'ilot, 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 (Codalpact, 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 ci-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'atteinte 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 dû 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 dénoncé par tous dans le Val-de-Marne et 50 logements aidés (soit au 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 qu'« 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, chiffres 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'ilot 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'Achèvement (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 Voiries 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 expropriante 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. Motifs 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 un 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 m<sup>2</sup>) dont 10% de logements aidés,
- La construction d'une résidence étudiante d'environ 60 logements (environ 2 600 m<sup>2</sup>),
- La construction d'un linéaire commercial le long de la rue de Paris (environ 5 000 m<sup>2</sup>),
- L'aménagement des espaces publics, la réalisation des voiries et des réseaux comprenant : la requalification 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 requalification de la rue Henri Vel Durand dans le périmètre de la Z.A.C., la création des voiries internes 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 m<sup>2</sup> 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.

	- 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 14/10/2009, 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. WILLOT, 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 GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, M. Michel DESTOUCHES, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRALTO, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, M. Brahim BAHMAD, Mme Amélie EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, Mme Liliane MOUGEOT-DAMIDOT, M. Boutaleb KADDANI.
contre	0	-
abstention	10	M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, Mme Marie-France ASTEGIANI-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<sup>er</sup>** – 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.

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

Mme Chantal DURAND  
Maire Adjoint

Je soussigné, Jean-Jacques GRESSIER, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire du présent arrêté qui a été

publié le :

Notifié au Préfet

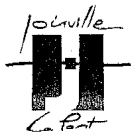
Télétransmis transmis au contrôle de légalité le :

080610  
110610

Fait à Joinville-le-Pont le 4 06 10

070610





**CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 31 MAI 2010**

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33	Le 31 mai 2010 à 20 h 30 les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Mme Chantal DURAND.
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.

**ABSENTS REPRESENTES**

M. Olivier DOSNE, Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRAUULT, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, Mme Amélie EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, M. Alain BARUGEL, M. Boutaleb KADDANI ; M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, M. Yves TAMET (liste « Joinville en Mouvement ») ; M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Areski OUDJEBOUR, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »).

**ABSENT NON REPRESENTE :**

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

SECRETAIRE DE SEANCE : MME CHANTAL ALLAIN

**DELIBERATION N°17**

**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE AUX HAUTS DE JOINVILLE**

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

Mes Chers Collègues,

Le Commissaire Enquêteur a, le 6 mars 2010, rendu ses conclusions relatives à l'enquête publique préalable à la modification du Plan local d'Urbanisme. Dans son rapport le Commissaire Enquêteur a répondu à l'ensemble des remarques formulées au cours de l'enquête.

Il émet un avis favorable assorti de recommandations en ce qui concerne la densité de construction (emprise au sol et distances) et d'une réserve en ce qui concerne la hauteur des constructions en zone UBa.

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 eus au cours de l'enquête.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/05/2010
Accusé réception le	07/05/2010
Numéro de l'acte	DGS_1006_DEL N° 17

- 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 semble devoir impérativement être levées, à défaut son avis sera défavorable.

Tout d'abord nous notons que le Commissaire Enquêteur, conformément d'ailleurs à son avis sur la Déclaration d'Utilité Publique que nous étudierons dans le point suivant, fonde ses réserves et recommandations en considérant qu'il y a une contradiction entre la densité et la qualité de vie.

Sans jamais vraiment détailler son argumentation, il semble considérer que la mixité du projet et la qualité environnementale recherchée ont été sacrifiées sur l'autel d'une densité trop importante.

Nous contestons formellement cette vision de l'aménagement, tout comme d'ailleurs la grande majorité des acteurs de l'urbanisme et de l'environnement :

- Contrairement à ce que dit le Commissaire Enquêteur, le projet assure une mixité à plusieurs titres : il prévoit 10% de logements aidés et des logements étudiants (ce que la première mouture du projet ne prévoyait pas), des logements conventionnels variés, des activités commerciales et des équipements publics. Par ailleurs, est-il besoin de le souligner, le quartier des Hauts de Joinville assure une mixité importante avec une présence forte de l'OPH au travers des résidences Paris, Pinson et Leclerc.
- Contrairement à ce que dit le Commissaire Enquêteur, le projet atteint un haut niveau de performance environnementale tant sur les aménagements urbains que sur le bâti. Les engagements de la Ville et de l'Aménageur sont très importants dans ce domaine : performance énergétique des bâtiments (un niveau BBC est recherché), gestion de l'eau par rétention à la parcelle, chantier à faible nuisance environnementale, emploi de matériaux durables, confort acoustique, etc. A cet égard nous souscrivons à la définition du Commissaire Enquêteur qui dit que la qualité environnementale doit s'apprécier notamment en terme « d'espaces libres ». Le projet prévoit bien plus d'espaces verts publics qu'il n'y en a aujourd'hui avec la création d'un parc public de 3 000 m².
- Contrairement à ce que dit le Commissaire Enquêteur, le règlement proposé sur la zone UBa est en parfaite cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme qui fixe l'objectif de : « Soutenir la requalification des Hauts de Joinville en affirmant son identité de cœur de ville : assurer une augmentation de l'offre en logements de qualité ». Il est également cohérent avec le rapport de présentation du PLU, qui stipule que : « 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 », expliquant en quoi un cœur de ville compacte est un axe fort du développement durable. Notons enfin que le projet est en parfaite adéquation avec le projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France qui défend des centres villes denses aux abords des grands pôles de transports collectifs.

L'idée que la densité signifie mal-vivre est donc dépassée. De multiples exemples prouvent le contraire : les espaces urbains très denses, comme le tissu parisien (densité de bâti de 4), sont réputés pour leur qualité de vie, les espaces peu denses tels les grands ensembles des années 1960-1970 (densité de bâti de 1), sont au contraire dénoncés.

**Vous comprendrez donc que les recommandations du Commissaire Enquêteur relatives à la densité ne seront pas suivies.**

Ensuite, confondant, à notre sens, densité et forme urbaine, le Commissaire Enquêteur se fait légitimement, au travers d'une réserve, l'écho des inquiétudes des Joinvillais sur la hauteur du bâti.

Nous pensons effectivement que la forme des bâtiments et notamment la hauteur prévue au PLU est trop importante pour garantir l'équilibre général du quartier et l'ambiance urbaine.

Nous vous proposons donc de lever cette réserve en abaissant dans l'article UB10 la hauteur à 25m, au lieu de 28 m, comme cela est demandé par le Commissaire Enquêteur.

Nous nous engageons par ailleurs, comme demandé par le Commissaire Enquêteur, à ce que le nombre de niveau soit inférieur à R+7. Pour ce faire, un socle d'activités est maintenu à rez-de-chaussée, surmonté de 6 étages de logements maximum.

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, la Ville a transmis le dossier de PLU à différentes personnes publiques, qui pour certaines ont rendu un avis.

Les avis des personnes publiques consultées (rappelées ci-dessous) sont tous favorables. Néanmoins, en cours d'enquête, la Direction Départementale de l'Équipement du Val-de-Marne nous a signifié que l'emplacement réservé pour la réalisation d'un espace vert public, déjà mentionné dans la notice et le rapport de présentation du PLU ainsi que dans les orientations d'aménagement par secteur et le plan de zonage, manquait dans la liste des emplacements réservés. C'est une erreur matérielle qui sera corrigée. Ainsi la liste des emplacements réservés a été mise à jour figure donc dans le dossier de PLU modifié tel qu'annexé à la présente délibération.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/05/2010
Accusé réception le	07/05/2010
Numéro de l'acte	DGS_1006_DEL N° 17

En outre, une deuxième erreur matérielle a été relevée : sur le plan de zonage figurait un numéro erroné pour l'emplacement réservé (n° 4 au lieu du n° 5). Le document graphique a été modifié en ce sens (ER n° 5),



et le nouveau document a été substitué à l'ancien dans le dossier de modification du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération.

En conclusion, je vous demande donc de bien vouloir approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme de Joinville-le-Pont.

Principaux textes réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Code Général des Collectivités Territoriales</li> <li>- Articles L.123-1 à L.123-15 et R.123-20 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain</li> <li>- La loi n°2003-590 du 2 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat</li> <li>- Délibération municipale du 27 mars 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville</li> <li>- Délibération municipale du 19 décembre 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- Arrêté municipal du 23 novembre 2009 prorogeant l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP</li> <li>- Ordonnance du 6 août 2009 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, désignant M. Gérard Dessler en qualité de Commissaire Enquêteur</li> <li>- Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé par décret le 26 avril 1994</li> <li>- Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000</li> </ul>
Documents de référence	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Local d'Urbanisme de Joinville-le-Pont, approuvé par délibération municipale le 19 décembre 2007</li> <li>- Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 6 mars 2010</li> <li>- Dossier de modification du PLU soumis à enquête publique</li> </ul>
Avis des personnes publiques consultées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis du Conseil Général du Val-de-Marne du 26/11/2009</li> <li>- Avis de VNF du 04/11/2009</li> <li>- Avis du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France du 04/12/2009</li> <li>- Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris - Val-de-Marne du 03/12/2009</li> <li>- Avis de l'Inspection Générale des Carrières du 22/10/2009</li> </ul>
Avis de la commission « Urbanisme et Cadre de Vie » en date du 17 mai 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis favorable par 3 voix pour, M. WILLOT (liste « Joinville en Mouvement ») ne prend part au vote, 1 vote contre (Mme MERCIER liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »)</li> </ul> <p>M. Alain BARUGEL ne prenant pas part au vote</p>

#### 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 :

Informations sur l'accusé de réception	21
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/06/2010
Accusé réception le	07/06/2010
Numéro de l'acte	DGS_1008_DEL N° 17

Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, M. Michel DESTOUCHES, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRAULT, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, M. Brahim BAHMAD, Mme Amèle EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, Mme Liliane

		MOUGEOT-DAMIDOT, M. Boutaïeb KADDANI,
contre	0	-
abstention	10	M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, Mme Marie-France ASTEGIANI-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<sup>er</sup>** – Modifie l'article 10 de la zone UBa du PLU, en ramenant la hauteur des constructions de 28m à 25m.

**Article 2** – Approuve le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**Article 3** – Conformément à l'article R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Article 4** – Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification du PLU approuvé est tenu à la disposition du public au service Urbanisme et Aménagement de la Mairie (4<sup>ème</sup> étage de l'Hôtel de Ville, 23 rue de Paris) aux heures d'ouverture du service.

**Article 5** – Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet et après accomplissement des mesures de publicité mentionnées à l'article 2.



Je soussigné, Jean-Jacques GRESSIER, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire du présent arrêté qui a été publié le : Fait à Joinville-le-Pont le  
télétransmis au contrôle de légalité le :

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/06/2010
Accusé réception le	07/06/2010
Numéro de l'acte	DGS_1008_DEL N° 17

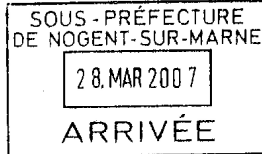
MAIRIE DE JOINVILLE  
LE PONT



23, rue de Paris - B.P. 83  
94344 JOINVILLE-LE-PONT Cedex

Téléphone : 01 49 76 60 00  
Télécopie : 01 48 89 53 19

Toute la correspondance  
doit être adressée  
à M. le Maire



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 mars 2007

L'an deux mille sept, le vingt et un mars à 21 heures, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont, régulièrement et individuellement convoqués par le Maire le 15 mars deux mille sept se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Pierre AUBRY, Maire.

Nombre de membres composant le Conseil municipal.....	33
Nombre de membres en exercice.....	33
Nombre de membres présents à la séance.....	21
Nombre de membres excusés représentés.....	11
Nombre de membres excusés non représentés.....	01
Nombre de membres non excusés non représentés.....	00

La séance est ouverte à 21 heures sous la Présidence de Monsieur Pierre AUBRY, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Pierre AUBRY, Maire ; Mme Sylvie MERCIER, M. Georges NERIN, M. Christian LAULHÉ, Mlle Séverine de COMPREIGNAC, M. Olivier AUBRY, M. René DENNILAULER, M. Gérard OUTTIER, Mme Raymonde LEFEBVRE, Adjointes ; Mme Jeanine-Elisabeth ARNOULT, M. Henri FALSE, Mme Monique POIREL, M. Bertrand DUCLOS, Mme Isabelle DUPUCH, M. Areski OUDJEBOUR, M. Claude GUIFFARD, Mme Michèle JEANNIN, M. Benoit WILLOT, Mme Christine MARTIN, M. Michel LAVAL.

N° 4 A

**OBJET DE LA DELIBERATION**

BILAN DE LA CONCERTATION  
PREALABLE A LA CREATION DE LA  
ZAC DES « HAUTS DE JOINVILLE »

CREATION DE LA ZAC DES  
« HAUTS DE JOINVILLE »

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.

Madame Bernadette PHILIPPOT est entrée en séance à 21 heures 10, au point n° 4 de l'ordre du jour.

Mme Michèle JEANNIN a quitté la séance à 23 heures 30 au point n° 7 de l'ordre du jour. Elle a donné procuration à Monsieur Claude GUIFFARD.

**ABSENTS EXCUSES REPRESENTES :**

M. Jean-Jacques GRESSIER qui a donné procuration à Monsieur Pierre AUBRY  
Mme Dorothee THERON qui a donné procuration à Madame Raymonde LEFEBVRE  
Mme Chantal DURAND qui a donné procuration à Monsieur Bertrand DUCLOS  
M. Michel DESTOUCHES qui a donné procuration à Monsieur René DENNILAULER  
Mme Sandra GRELLIER qui a donné procuration à Madame Sylvie MERCIER  
Mme Vicenta GIUDICELLI qui a donné procuration à Monsieur Georges NERIN  
Mme Cécile OBJOIS qui a donné procuration à Monsieur Gérard OUTTIER  
Mlle Sylvie SAÛL qui a donné procuration à Madame Isabelle DUPUCH  
Mme Janine ALQUIER qui a donné procuration à Monsieur Benoit WILLOT  
M. Jean-François LECLERC qui a donné procuration à Monsieur Olivier AUBRY  
M. Guy LETUR qui a donné procuration à Madame Bernadette PHILIPPOT

**ABSENT EXCUSE NON REPRESENTE :** Mme Marie-Paule de FABREGUES

**ABSENT NON EXCUSE NON REPRESENTE :** N E A N T

**I - DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :** Monsieur Bertrand DUCLOS est désigné pour remplir cette fonction qu'il accepte.

**II - APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 15 FEVRIER 2007**

Après en avoir délibéré, par 18 voix pour, 4 abstentions (Mme ALQUIER, M. GUIFFARD, Mme JEANNIN, M. WILLOT, liste « A gauche, au Pluriel ») et 2 contre (Mme MARTIN, M. LAVAL, liste « Joinville Autrement, les écologistes pour Joinville »), le Conseil Municipal approuve le procès verbal de la séance du 15 février 2007.

Ne prennent pas part au vote : M. LAULHÉ, Mlle de COMPREIGNAC, M. OUTTIER, Mme THERON, Mme OBJOIS, Mlle SAÛL, M. LETUR, qui étaient absents lors de la séance du 15 février 2007, ainsi que Mme PHILIPPOT qui n'est pas encore entrée en séance et Mme de FABREGUES absente excusée non représentée

4 - A

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 300.2 et suivants, L 311-1 et suivants, R 300-7, R 300-8 et suivants, R 311-1 et suivants,

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1585-c,

Vu la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et la loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et son Décret d'application du 31 juillet 2006,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé par Décret le 26 avril 1994 et en cours de révision par Décret en Conseil d'Etat en date du 31 août 2005,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de Joinville-le-Pont, soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme, élaboré le 3 novembre 1977, modifié le 6 janvier 1982, le 29 mars 1985, le 27 mars 1987, le 11 février 1988, le 10 février 1995, le 8 octobre 1996 et révisé le 23 mai 2000,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 15 février 2007,

Vu le projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France arrêté par le Conseil Régional le 16 février 2007,

Vu ses délibérations en date du 4 mai et du 24 juin 2004 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des « Hauts de Joinville »,

Vu sa délibération du 4 mai 2004 fixant les objectifs de la création de la ZAC des « Hauts de Joinville »,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération et présenté par Monsieur le Maire,

Vu le dossier de création de la ZAC des « Hauts de Joinville » annexé à la présente délibération et présenté par Monsieur le Maire,

Considérant que le dossier de création de ZAC a été soumis à la concertation selon les modalités fixées par le Conseil Municipal le 4 mai 2004 et que son contenu est explicité dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant que les nombreuses mesures de concertation ont permis de mieux connaître les souhaits de la population et de les prendre en compte,

Vu l'avis favorable par 5 voix pour et 3 contre (M. WILLOT, liste « A Gauche, au Pluriel ») - (Mme MARTIN, M. LAVAL, liste « Joinville Autrement, les écologistes pour Joinville ») de la commission « Finances-Budget-Urbanisme » élargie en date du 13 mars 2007,

**APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU MAIRE SUR LE BILAN DE LA CONCERTATION AINSI QUE SUR LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC ET EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1<sup>er</sup>** - Approuve le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté des « Hauts de Joinville » tel qu'il est établi en annexe de la présente délibération.

**Article 2** - Décide de créer en conséquence la Zone d'Aménagement Concerté des « Hauts de Joinville » dont le périmètre est délimité sur les plans inclus dans le dossier de création annexé à la présente délibération.

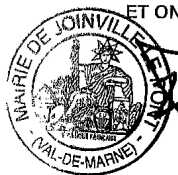
**Article 3** - Arrête le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des « Hauts de Joinville » tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**Article 4** - Décide que la Taxe Locale d'Équipement ne sera pas exigible à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté.

**Article 5** - Décide de réaliser la Zone d'Aménagement Concerté dans le cadre d'une concession d'aménagement et d'en confier la réalisation à un aménageur.

**Article 6** - Décide d'engager les études nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation tel que visé à l'article R 311 - 7 du Code de l'Urbanisme et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et d'enquête parcellaire correspondantes.

**Article 7** - Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et qu'un avis d'information correspondant sera inséré dans deux journaux d'annonces légales, diffusés dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le dossier de création de la ZAC est consultable au service Urbanisme (4<sup>ème</sup> étage de l'hôtel de ville) aux jours et heures d'ouverture du service.



ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

POUR EXTRAIT CONFORME

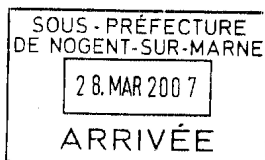
Pour le Maire

LE MAIRE

par Délégation

L'Adjoint,

Jean-Jacques GRESSIER



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **7. ANNEXES**

### **III. AUTRES ANNEXES**

#### **III.6. Zones d'Aménagement Concerté**

##### III.6.4. Le Perreux-sur-Marne

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023





**PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU CANAL**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **7. ANNEXES**

### **III. AUTRES ANNEXES**

#### **III.6. Zones d'Aménagement Concerté**

##### III.6.5. Saint Mandé

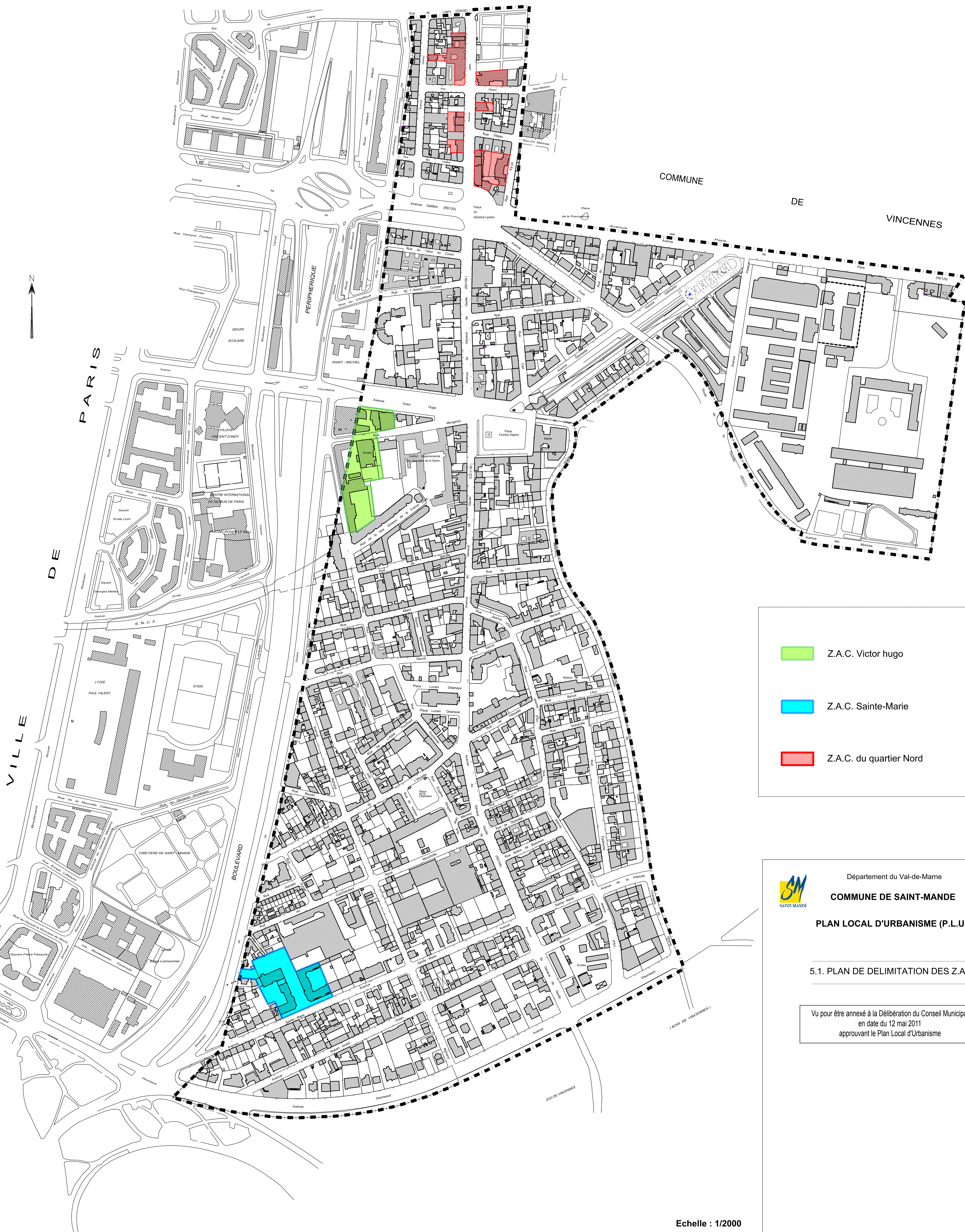
Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023





-  Z.A.C. Victor hugo
-  Z.A.C. Sainte-Marie
-  Z.A.C. du quartier Nord

 Département du Val-de-Marne  
**COMMUNE DE SAINT-MANDÉ**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

---

5.1. PLAN DE DELIMITATION DES Z.A.C.

---

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal  
en date du 12 mai 2011  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **7. ANNEXES**

### **III. AUTRES ANNEXES**

#### **III.6. Zones d'Aménagement Concerté**

##### III.6.6. Saint-Maur-des-Fossés

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023





## Annexe 22 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), zones de préemption

Saint-Maur-des-Fossés est concerné par le périmètre de la ZAC des Facultés, la Z.A.C. des Facultés créée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 1991 sur une emprise foncière d'environ 6,6 ha.



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **7. ANNEXES**

### **III. AUTRES ANNEXES**

#### **III.6. Zones d'Aménagement Concerté**

##### III.6.7. Villiers-sur-Marne

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



## Récapitulatif des ZAC

### **ZAC des Portes de Villiers**

Création par délibération municipale le 23/05/1991

Modification du dossier de création/réalisation par arrêté préfectoral le 25/01/1999

Concessionnaire : EPAMARNE

### **ZAC des Fontaines Giroux**

Création par arrêté préfectoral le 15/05/1973

Dossier de création/réalisation modifié par arrêté préfectoral le 30/06/1977 et le 09/06/1981

Dossier de création/réalisation en cours de modification en 2017-2018

Modification du dossier de réalisation 13/11/2018

Concessionnaire : EPAMARNE

### **ZAC Marne Europe**

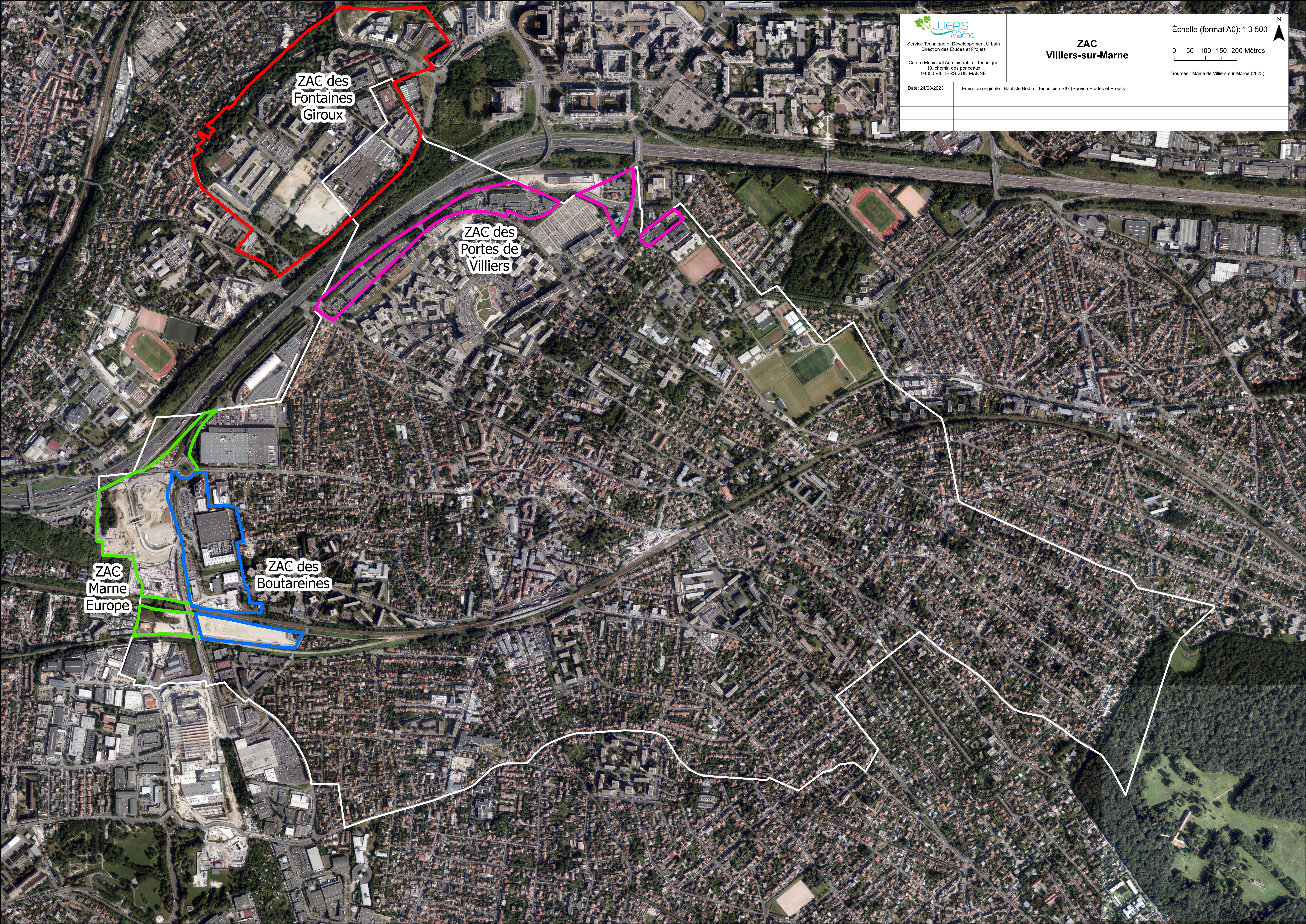
Création : arrêté préfectoral du 4 février 2016

DUP : arrêté préfectoral du 09/09/2016

Concessionnaire : EPAMARNE

### **ZAC des Boutareines**

Création : 03/12/1999



ZAC des  
Fontaines  
Giroux

ZAC des  
Portes de  
Villiers

ZAC  
Marne  
Europe

ZAC des  
Boutareines