Annexé à la Délibération du
Conseil Municipal en date du 02 octobre 2012

Ville de JOINVILLE-LE-PONT

DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de mai 2012

NOTICE ET RAPPORT DE PRESENTATION

MAI 2012

SOMMAIRE

1. **Rappels – p.1**

2. **Les objets de la modification – p.2**

3. **La procédure de modification – p. 2**

4. **Le contenu du dossier de modification du PLU – p.3**

5. **Le rapport de présentation – p.3**

1 - RAPPELS

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Joinville-le-Pont a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2007.

Ce dossier a ensuite fait l'objet de trois modifications approuvées les 31 mai 2010, 29 juin 2010 et 28 juin 2011 :

- la modification n°1 avait pour objet de permettre la réalisation du projet modifié de la ZAC des Hauts de Joinville en créant un secteur UBa afin de garantir la qualité du projet de la ZAC ;
- la modification n°2 avait pour objet de rendre la réalisation de programmes de bureaux plus aisée dans les zones UH et UZ du PLU, zones dont la destination majeure est déjà d'accueillir des activités économiques et tertiaires.
- La modification n°3 avait pour objet de créer un secteur UBb, de permettre l'implantation du futur Centre Technique Municipal, d'ajouter certains bâtiments et élément remarquables du site « Pathé » à l'inventaire du patrimoine architectural annexé au règlement du PLU, de rectifier les erreurs de frappe et d'intégrer au PLU les modifications successives pour en simplifier la lecture.

2 - LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU a comme objectif de favoriser le développement d'équipements collectifs dans le Bas de Joinville. Il s'agit notamment de permettre la réalisation d'un équipement regroupant trois salles de danse sur la parcelle située au 39 avenue Gallieni.

Pour ce faire les articles UA9, UA10 et UA11 sont complétés.

3 - PROCEDURE

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme stipule qu'un PLU peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en œuvre, celle-ci ne doit pas :

a) Porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
b) Avoir pour effet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
c) Comporter de graves risques de nuisances.

Ces différentes conditions sont respectées par la présente modification. En particulier, le PADD prévoyait déjà d'accompagner l'évolution des lieux de centralité tels que les abords de l'avenue Gallieni et encourager leur requalification. Par ailleurs, aucun EBC n'est réduit, et l'opération ne créée pas de risques graves de nuisances.

4 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

1. La notice et le rapport de présentation, lesquels constituent un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 19 décembre 2007.

2. Le règlement, qui vient se substituer au règlement approuvé le 19 décembre 2007 puis modifié à trois reprises.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

5 – RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

La commune de Joinville-le-Pont a souhaité modifier son PLU pour faciliter l'implantation d'équipements publics aux abords de l'avenue Gallieni. Cette modification porte sur :

- l'article 9 de la zone UA *«emprise au sol des constructions »*
- l'article 10 de la zone UA *« hauteur maximale des constructions »*
- l'article 11 de la zone UA *« aspect extérieur des constructions et aménagement des abords ».*

Cette modification n'aura pas d'autres conséquences sur les autres zones du règlement et les autres documents du PLU.

Améliorer les possibilités de construction d'équipements publics permettra de répondre à des besoins actuels ou à venir le long d'un axe structurant de la ville. Un équipement dédié à la danse est d'ailleurs en projet pour s'implanter le long de l'avenue Gallieni et ainsi améliorer les conditions de travail et de pratique de la danse à Joinville-le-Pont.

Compte tenu du caractère ponctuel de cette modification, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 modifié par le décret de la loi Urbanisme et Habitat du Code de l'Urbanisme, puis par le décret n°2004-5 31 du 9 juin 2004, dont le contenu est rappelé ci-après :

Le rapport de présentation du PLU :

1. Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services ;

2. Analyse l'état initial de l'environnement ;

3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;

4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1. EXPOSE DU DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation du PLU, approuvé par délibération du Conseil municipal le 19 décembre 2007, expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de Joinville-le-Pont.

Le diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, partie 1 « DIAGNOSTIC TERRITORIAL » et partie 2 « DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ».

Il dresse le bilan de la situation démographique de la commune, évalue la population active, l'état de l'emploi, du tissu économique et commercial et du parc de logements. Le diagnostic établit également une « photographie » des équipements présents sur la ville et des systèmes de circulation.

La modification présente n'a pas d'effet sur le diagnostic. La population de la commune de Joinville-le-Pont, estimée lors du recensement de 1999 à 17 111 habitants (Introduction du diagnostic) est de 17 370 habitants en 2008 (recensement de l'INSEE), soit une augmentation de population de 253 personnes.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Des éléments de description du site naturel de la ville sont proposés dans la partie 3 du rapport de présentation intitulée « Analyse de l'état initial de l'environnement », première partie du PLU.

La modification en elle-même ne modifie pas l'état initial de l'environnement.

3. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET POUR LE ZONAGE ; EXPOSE DES REGLES APPLICABLES, DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET EVOLUTION DES PARTIES URBANISEES

3.1 Exposé des choix retenus pour le PADD et les orientations d'aménagement

3.1.1 Exposé des choix retenus pour le PADD

L'une des dispositions figurant dans le PADD relative à l'objet de la présente modification du PLU, est la suivante :

VI. Accompagner l'évolution des lieux de centralité et des territoires à reconquérir

A. Rendre à l'avenue Gallieni son caractère de boulevard urbain

Dans le respect du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France et dans le cadre des réflexions menées par le Comité d'Axe :

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

L'économie générale du PADD n'étant pas modifiée, et la procédure de modification mettant en œuvre certaines orientations du chapitre VI de ce même document, il n'est pas nécessaire de modifier le contenu de ce chapitre du rapport de présentation de PLU approuvé le 19 décembre 2007.

3.1.2 Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement par secteurs n'étant pas modifiées, il n'est pas nécessaire de modifier le contenu de ce chapitre du rapport de présentation de PLU approuvé le 19 décembre 2007.

3.2 Exposé des règles applicables

La procédure de modification du PLU portant sur la modification des articles UA9, UA 10 et UA11, ce chapitre fait donc l'objet de compléments.

Seules les règles présentant une évolution par rapport au PLU approuvé le 19 décembre 2007, modifié à trois reprises, seront présentées dans ce chapitre.

Modification du règlement

Article UA9 Emprise au sol des constructions

Rédaction actuelle

*Dans une bande de **15 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques :*

***1)**En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun :*
*Les constructions pourront occuper la totalité de la bande de **15 m**. définie par rapport à l'alignement de cette avenue.*
***2)**En bordure des autres voies publiques :*
*Les constructions pourront occuper **90%** de la bande de **15 m.** définie par rapport à l'alignement de chacune des voies concernées.*

***Nota :**Les emprises ainsi déterminées ne sont applicables que par rapport aux bandes de **15 m.** rattachées aux voies adjacentes au terrain concerné.*

3)** Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions annexes comprises ne pourra excéder **20%** de la superficie du terrain située au-delà des bandes **15 m.**, ce pourcentage étant porté à **50%** pour les constructions destinées à des activités commerciales dont la hauteur maximum au faîtage ne dépasse passe pas **3,50 m.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise.

Rédaction modifiée

Article complété du chapitre suivant :

Règles particulières :
L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification

L'objectif de cette modification est de permettre d'implanter plus librement les équipements publics le long de l'avenue Gallieni.

***Article UA 10 Hauteur maximale des constructions* :**

Rédaction actuelle

1) Secteur UA a

- *Dans une bande de **20 m.** comptée à partir de l'alignement des voies publiques :*
  - *En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun : les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des*

*constructions ne pourront excéder respectivement **18 m.** et **21 m.***

- *En bordure des autres voies publiques : les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **9 m.** et **12 m.***

- *Au delà des bandes de **20 m.** visées précédemment, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **7 m.** et **10 m.***

2) Secteur UA b

*Les hauteurs maximales de façade et plafond constructions ne pourront excéder respectivement **9 m.** et **12 m.***

Nota : *Pour les constructions concernées par le PPRI (zone inondable), les différentes hauteurs fixées précédemment pourront être majorées d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction (les altitudes pour le calcul étant exprimées par rapport au NGF).*

Rédaction modifiée

Le dernier paragraphe du premier alinéa est modifié comme suit :

- *Au delà des bandes de **20 m.** visées précédemment, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder respectivement **7 m.** et **10 m.** Cette mesure ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Justification

L'objectif de cette modification est de permettre une plus grande liberté de hauteur en fond des parcelles destinées à accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif le long de l'avenue Gallieni.

Article UA11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :

Rédaction actuelle

- *Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.*

- *Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.*

- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, …) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

- Dans le cadre des dispositions de l'article UA 1 concernant l'affection du rez-de-chaussée des constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, les façades sur l'avenue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

*- Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ; ce retrait - d'au moins **2 m**. par rapport à la façade - devra se situer à une hauteur comprise entre **12 m.** et **14 m.** mesurée par rapport au niveau du trottoir.*

*- Les façades sur rue des constructions, lorsqu'elles présentent un linéaire de plus de **12 m**., devront être traitées par des changements de modénature ou par ruptures architecturales.*

- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

- Pour les constructions nouvelles, en cas de toitures à pente, celles-ci devront avoir au moins deux pans d'une inclinaison au moins égale à 15°. Les toitures terrasses seront autorisé es à condition que les édicules techniques ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.

- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

***Règles relatives aux clôtures**, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) :*

- *Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de **1,10 m.** de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m. à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.*

- *Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m.***

- *Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.*

Rédaction modifiée

Le 5e paragraphe est modifié comme suit :

- *Les constructions implantées en bordure de l'avenue Gallieni, excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif, devront du côté de la voie publique disposer au minimum d'un étage en retrait ; ce retrait - d'au moins 2 m. par rapport à la façade - devra se situer à une hauteur comprise entre 12 m. et 14 m. mesurée par rapport au niveau du trottoir.*

Justification

L'objectif de cette modification est de permettre de concevoir plus librement les équipements publics le long de l'avenue Gallieni.

4. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LA MODIFICATION DU PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.

Le tissu de la zone UA est déjà urbanisé.

La zone UA correspond à un lieu de centralité, où la mixité entre l'habitat, les équipements publics, les activités et les commerces est assurée.

La présente modification ne change pas les utilisations du sol autorisées dans cette zone.

Faciliter l'implantation d'équipements publics et notamment sportifs et culturels, aux abords de l'avenue Gallieni et des rues adjacentes comprises en zone UA, répondra à différents besoins actuels et futurs, complétera l'offre en services publics et renforcera le caractère central de cet espace à enjeux. Par ailleurs, fort de leurs qualités architecturale et environnementale, les nouveaux équipements construits participeront à l'amélioration paysagère de l'avenue.

Cette modification est donc positive, elle permet une amélioration de l'offre en équipements publics et une amélioration du cadre urbain.