



N/Réf : MR/PYL/CP/30/06/23

**Document à l'attention du Commissaire Enquêteur,
Enquête publique PLUI Paris Est Marne et Bois**

Emetteurs pour l'ASEP

Michel RIOUSSET, Président

Pierre-Yves LE ROY, Vice-Président

Catherine PITOT, Trésorière

Contacts téléphoniques ASEP

0675094507 ou 0615532533

Joinville Le Pont, le 30 juin 2023

Analyse et propositions d'ajustements concernant l'enquête du PLUi de Paris Est Marne et Bois

REMARQUES GENERALES AVANT ANALYSE

La lecture des différents documents ne permet pas d'acquérir une vision du territoire. En effet, chaque article liste des spécifications ou exceptions pour chaque commune qui interprète l'article selon ses propres critères. Il existe de plus très peu de dispositions communes pour ces articles.

Ainsi les objectifs du territoire, s'ils sont présentés en introduction, ne sont pas traduits dans les faits, les règlements conservent une approche communale et n'intègrent pas suffisamment les enjeux de lutte contre le réchauffement climatique et d'adaptation (exemples : surface biotope, zone N...)

Quel sens donner au zonage si chaque commune définit ses propres critères ?

Exemple : « zone UP _ Article UP 14 Traitement des espaces non-bâties Dispositions transversales

- Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins. »

Chaque commune définit dans cet article ses propres coefficients de biotope et pourcentage d'espace vert en pleine terre, et des coefficients différents notamment pour la pleine terre et les toits terrasses, non compatibles avec les objectifs présentés et affichés du PLUi.

- **Proposition article UP14 :** Les dispositions transversales devraient définir un coefficient de biotope, un pourcentage d'espaces verts pleine terre unique pour chaque zone. Les spécificités communales, si justifiées et nécessaires, devraient se retrouver dans des zonages dédiés.
- **Proposition générale :** Le PLUi devrait définir de véritables prescriptions transversales pour chaque article de règlement. Les spécificités communales, si justifiées et nécessaires, devraient être réglées par des zonages dédiés.

Il est nécessaire de revoir la présentation du PLUi afin de réellement intégrer la vision du territoire.

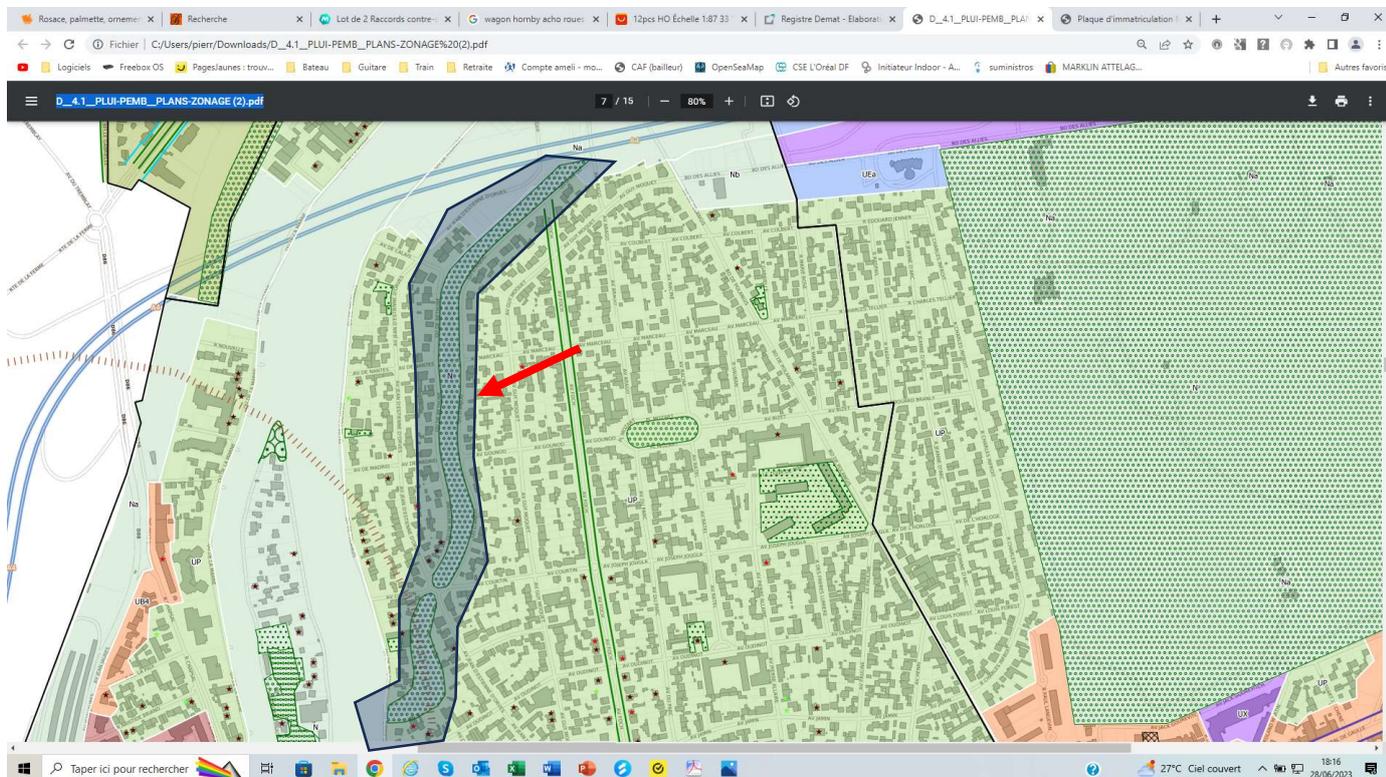
Dans la négative, autant disposer d'un simple document d'orientations générales de territoires et de conserver des PLU communaux

D_4.1__PLUI-PEMB_PLANS-ZONAGE.pdf

Page 7 – Joinville le Pont

Commentaire : Concernant le canal de Polangis : les berges doivent être aussi en zone N. Sur le plan zonage, ce n'est pas assez clair.

- **Proposition :** Clarifier le plan zonage pour la préservation des espaces verts sur la zone.

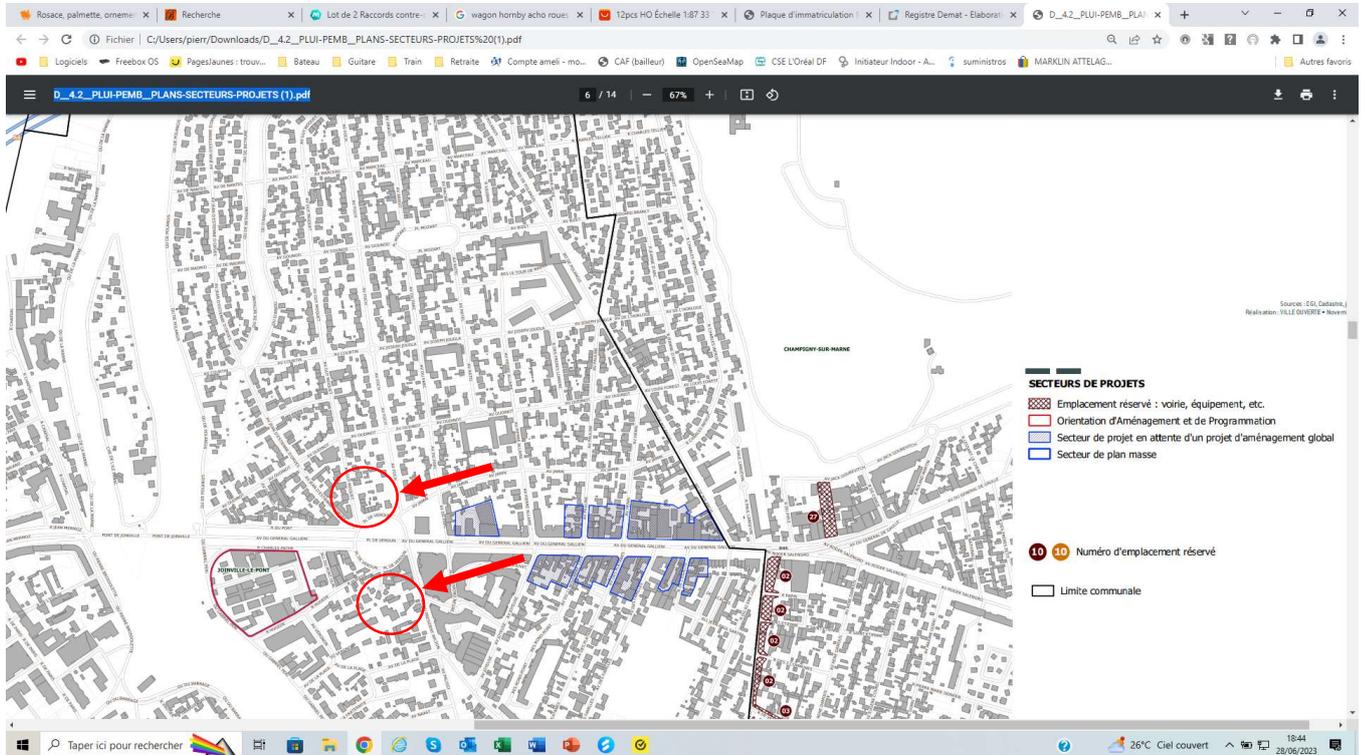


D_4.2_PLUI-PEMB_PLANS-SECTEURS-PROJETS (1).pdf

Page 6 – Joinville le Pont

Commentaire : Il n'est pas indiqué de projet « rue d'Estienne d'Orves » ni « avenue Wilson », alors que l'on connaît l'existence de ces deux projets avec le promoteur « Franco-Suisse ».

Pourquoi n'y a-t-il pas trace de ces projets, aucun permis n'ayant été signé à ce jour ?



D_4.3_PLUI-PEMB_PLANS-PATRIMOINE.pdf

Page 6 – Joinville le Pont

Commentaire 1 : Il manque la mention « Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » pour les rues suivantes :

- Avenue Gallieni
- Le pont de Joinville (rue du port et rue Charles Pathé)
- Le quai de Polangis
- Le quai de la Marne
- Le quai Gabriel Péri
- Avenue Guy Moquet
- Toutes les rues de façon plus général concernée par la présence d'alignement d'arbres.
- Par ailleurs, il faut prévoir d'intégrer la Forêt urbaine dans l'environnement des délaissés de l'autoroute (projet en cours, voir avec la Mairie)

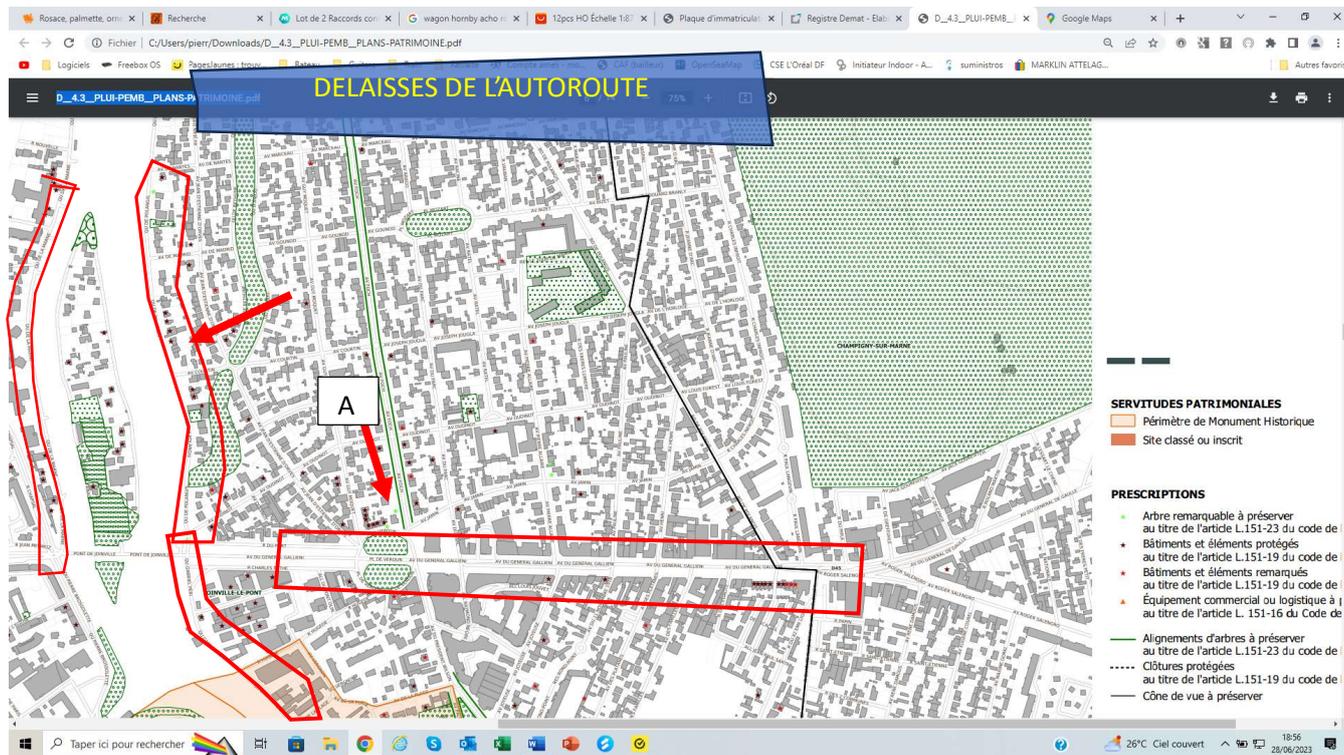
➤ **Proposition :** les arbres devant être maintenus ou replantés dans le contexte de lutte contre le réchauffement climatique, ajouter les alignements d'arbres à préserver au moins sur ces zones.

Commentaire 2 : Le Pavillon situé 1 avenue Foch n'est pas identifié comme bâtiment à protéger (voir A sur plan)

➤ **Proposition :** Ce pavillon 1 avenue Foch doit être identifié comme bâtiment à protéger

SIEGE : 11, AVENUE DE DIANE – 94340 JOINVILLE-LE-PONT

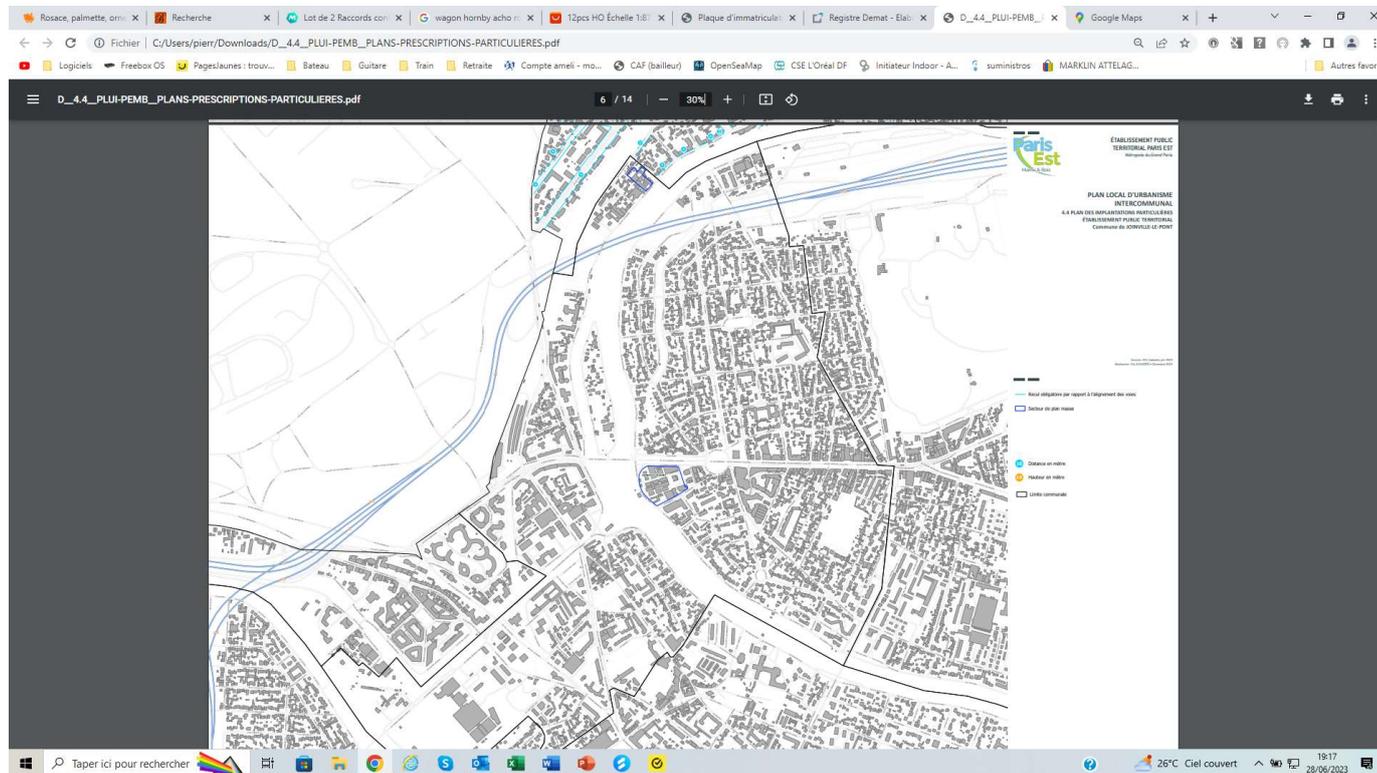
Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et le décret du 16 août 1901 - Agréée au titre des articles L 121-8 et L 160-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article 40 de la loi 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature - Site ASEP : <https://www.asep-joinville.fr>



D_4.4_PLUI-PEMB_PLANS-PRESCRIPTIONS-PARTICULIERES.pdf

Page 6 – Joinville le Pont

Commentaire : Aucune prescription précisée pour Joinville (contrairement à St Maur, Nogent, Fontenay, ...) ? Aucune hauteur ni retraits indiqués ?



SIEGE : 11, AVENUE DE DIANE – 94340 JOINVILLE-LE-PONT

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et le décret du 16 août 1901 - Agréée au titre des articles L 121-8 et L 160-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article 40 de la loi 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature - Site ASEP : <https://www.asep-joinville.fr>

D_5_3_PEMB-PLUi-REGLEMENT-ZONE__UB.pdf

Page 26 : Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.6

Commentaire : Les implantations sont soit à l’alignement, soit avec un retrait de au moins 0.40 mètre, ou au moins 0.80 mètre.

Sachant que l’on veut préserver des zones perméables, pourquoi ne pas avoir en systématique un retrait qui permette d’avoir des zones perméables côté rues pour plantations et meilleur cadre de vie ? (EICSP ou non) –

- **Proposition :** Ne pas systématiser les alignements de façades afin de proposer des retraits variés (EICSP ou non) et éviter l’effet canyon en mettant en avant des espaces verts.

Page 80 : Pour la commune de Joinville-le-Pont – UB.9 :

Extrait : Ne sont pas compris dans le calcul de l’emprise au sol : - les saillies, les avancées de toiture, les balcons ou loggias non fermées, - les structures destinées à la végétalisation des façades, d’un débord au plus égal à 0,80 m. par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent, - les terrasses d’une hauteur inférieure à 0,60 m

Commentaire : Comment avoir une conservation du Biotope dans ces conditions ?

« Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP : L’emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain. »

- **Proposition :**
 - Revoir la hauteur des terrasses à la baisse (0,20m comme dans d’autres communes)
 - Réduire le % d’emprise au sol pour les EICSP

D_5_3_PEMB-PLUi-REGLEMENT-ZONE__UB.pdf

Page 95 : Pour la commune de Joinville le Pont UB9

Extrait : « Dans le secteur UB1b : La hauteur maximale des constructions est de : - 14 m. à l’égout - et 17 m. au faîtage ou à l’acrotère. (Ces hauteurs, apparues après modification du PLU en juillet 2022, ont fait l’objet de nombreuses oppositions des citoyens) »

- **Proposition :** Modifier les hauteurs comme suit : Dans le secteur UB1b La hauteur maximale des constructions est de :
 - 9 m. à l’égout
 - 12m. au faîtage ou à l’acrotère.

D_5_5_PEMB-PLUi-REGLEMENT-ZONE__UP.pdf

Commentaire : Quelle garantie avons-nous de la conservation des zones UP dans les années futures ?

Page 6 : Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire- Industrie

Commentaire : Dans le tableau des destinations : Les industries sont autorisées en zone UP à Joinville ; **à supprimer**, car non compatible avec une zone pavillonnaire, c’est la seule ville du territoire à autoriser les industries dans la zone UP :

- **Proposition :** Supprimer l’autorisation des industries en zone UP

Page 7 : Généralité UP1

Extrait : «Article UP1 :En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique. »

- **Proposition :** il faut ajouter à cet article les EICSP et Mixtes... qui peuvent créer des nuisances également

Page 11 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP2

Alinéa 1. Extrait : « la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure de plus de 50 % de la surface de plancher de la construction avant travaux (surface de plancher après travaux < 1,5 x surface de plancher avant travaux) »

Commentaire : Depuis la disparition du COS, de nombreuses constructions font l'objet d'agrandissement et il faut en conséquence éviter de densifier et réduire fortement le biotope.

- **Proposition :** il faut réduire ce taux à 30%. Nous proposons de reprendre les articles de la ville de saint Maur des fosses UP2, Alinéa 2 et 3, page 12, à savoir :

« 2 - Les constructions nouvelles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction.

3- En cas de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante, les murs existants devront être conservés. Ils pourront être renforcés. En revanche, l'opération de surélévation ou d'extension au sol d'une construction existante ne saurait justifier le remplacement de ces murs qui ne pourront être altérés que de manière marginale. A défaut, l'opération devrait être assimilée à une démolition / reconstruction impliquant le respect des règles propres aux constructions nouvelles. »

Page 16 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP5

Extrait : « les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP »

Commentaire : Pour les personnes à mobilité réduite qui ne peuvent prendre d'ascenseur, comment faire ?

- **Proposition :** Intégrer dans ce texte les cas spécifiques (mobilité réduite)

Page 20 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP6

Alinéa 2 : Concernant les dispositions applicables aux EICSP et Mixtes :

- **Proposition :** il faut préciser que les rues dont la largeur est inférieure à 4 mètres devront faire l'objet systématique d'un retrait d'au moins 0.80 m.

Page 64 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP8

Alinéa 1 : Extrait : « Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à : - 6 mètres minimum. En cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face - 2,50 mètres minimum. Dans le cas contraire 2 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 1,00 m. »

Commentaire : 6 mètres ne sont pas suffisants

- **Proposition :** Reprendre l'article UE 4.2.5 du PLU : « Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 8

mètres. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée uniquement si elles constituent des annexes. »

Page 72: Pour la commune de Joinville le Pont – UP9

Alinéa 1 : Extrait : « Dispositions générales : 1 - Dispositions applicables à toutes les constructions hors EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. »

- **Proposition :** Pour préserver l'environnement des zones pavillonnaires, nous recommandons 30% de la superficie du terrain

Alinéa 2 – Extrait : « Dispositions applicables aux EICSP : Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux EICSP. »

Commentaire : Il n'est pas acceptable de ne pas fixer de limite dans une zone pavillonnaire

- **Proposition :** Se baser sur ce qui est fait dans certaines communes voisines à savoir emprise au sol des EICSP =50%

Alinéa 3 – Extrait : « Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un EICSP : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain. »

Proposition : Se baser sur ce qui est fait dans certaines communes voisines à savoir emprise au sol des EICSP =50%

Page 84-86 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP10

Extrait p 85 alinéa 3 : « Dispositions générales :

3 - La hauteur maximale des EICSP est de 19 m. à l'acrotère ou au faîtage. »

Commentaire : Il n'est pas pertinent d'autoriser des immeubles de 19 m dans une zone pavillonnaire

- **Proposition :** Baisser la hauteur des EICSP à 12m

Page 106 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP11

Point C - Toitures et ouvertures de toit

Commentaire : Les toits terrasse ne sont pas compatibles avec l'architecture et l'environnement des bords de marne

- **Proposition :** Supprimer l'alinéa 2 relatif à l'autorisation des toits terrasse

Page 158-159 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP14

Part minimale de surfaces perméables ou éco aménageables

Extrait : « Le coefficient de biotope minimal pour les constructions neuves est fixé à 0,40. La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 35 % de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Modalités de calcul du coefficient de biotope : Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante : Coefficient de biotope = (surface de biotope) / (surface de la parcelle) La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous : Surface de biotope = (surface de pleine terre x1) + (surface de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle x0,8) + (surface de façade végétalisée x0,7) »

Commentaire : Le coefficient de calcul pour la surface de biotope n'est pas en phase avec l'objectif de préserver la trame verte pour lutter contre le réchauffement climatique. Pour mémoire, voir l'Article D_1_3 du PLUi ci-dessous.

D__1__3-PLUi-PEMB RAPPORT DE PRESENTATION ETAT-INITIAL-ENVIRONNEMENT en page 54 :

« Les petits jardins : un maillage vert d'importance en milieu urbain
Description

SIEGE : 11, AVENUE DE DIANE – 94340 JOINVILLE-LE-PONT

Les espaces verts publics et privés de petites surfaces jouent un rôle essentiel dans le maillage de la trame verte en milieu urbain. En effet, au sein d'espaces fortement urbanisés et artificialisés, ces espaces végétalisés représentent la principale voie de circulation des espèces. Bien que ces milieux soient souvent très fragmentés du fait de la présence d'infrastructures, leur densité importante en fait des corridors en pas japonais d'importance pour la biodiversité en milieu urbain. »

- **Proposition :** Modifier le texte avec correction des taux et coefficients (en rouge ci-dessous), en se basant sur ce qui est proposé dans certaines communes voisines :

« Le coefficient de biotope minimal pour les constructions neuves est fixé à **0,5**. La surface réservée aux espaces verts représentera **au moins 50%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Modalités de calcul du coefficient de biotope : Le coefficient de biotope se calcule de la manière suivante : Coefficient de biotope = (surface de biotope) / (surface de la parcelle) La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous : Surface de biotope = (surface de pleine terre x1) + (surface de toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle **x 0,2**) + (surface de façade végétalisée **x0,2**) »

Page 177 : Pour la commune de Joinville le Pont – UP16

Extrait : « Les espaces paysagers protégés » identifiés sur le plan de zonage du PLUi et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous : Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au Petit bras de Polangis
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination. »

Commentaires :

- Le « petit bras de Polangis » s'appelle aujourd'hui Canal de Polangis
- Le canal de Polangis est en zone N et non en zone UP. Recouvrir 100% d'un terrain avec une terrasse n'est pas compatible avec une zone N ni avec une zone paysagée à protéger

- **Proposition :**

Remplacer la phrase : « Les pontons et terrasses en bois sur toute ou partie du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès au Petit bras de Polangis »

Par la phrase : « Les pontons et terrasses en bois **sur un maximum de 30%** du terrain concerné, et à condition de disposer d'un accès **au Canal** de Polangis

D_5_11-PLUi-PEMB_REGLEMENT-ZONE_N.pdf

Page 4 : Généralités-Focus Joinville le Pont

Commentaire : Les zones N1, N2 et N3 ne sont pas identifiées sur le plan zonage. Il n'apparaît qu'une notion de zone N

- **Proposition :** Clarifier où sont les zones N1, N2, N3 sur Joinville le Pont

Page 10: Pour la commune de Joinville le Pont – N2

Commentaire : Compte tenu de la non-clarification des zones N1, N2, N3 sur le plan zonage, l'article devient ininterprétable en l'état.

Extrait : « Dans le secteur N1 :

- L'aménagement, l'agrandissement, la confortation ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont autorisées dans le respect des dispositions du Plan de Prévention du risque Inondation (P.P.R.I.).

- La construction de bâtiments annexes, sont autorisées dans le respect des dispositions du (P.P.R.I.).

- La démolition de bâtiments ou éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLUi et listés à l'annexe II du présent règlement à condition que leur vétusté importante soit avérée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.

- Les extensions ou modifications de bâtiments ou d'éléments particuliers protégés repérés sur le plan de zonage du PLUi et listés à l'annexe II du présent règlement à condition qu'ils ne dénaturent pas l'aspect des bâtiments ou éléments protégés, respectent le caractère du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur. »

➤ **Proposition : Ajout d'un paragraphe spécifique au Canal de Polangis et ses berges Dans le secteur N1 :**

« Spécificités relatives au Canal de Polangis :

S'agissant d'une zone à protéger en raison de la qualité exceptionnelle de son site, de son milieu naturel et de son paysage :

Toute construction est interdite à l'exception de :

- Bâtiments annexes, amovibles, dans le respect des dispositions du (P.P.R.I.) et d'une surface au sol maximale de 5 m2.
- Les terrasses en bois sont autorisées dans une limite de 30% de la surface totale de la berge. »

