

Présents : tous les membres sont présents

Administration : M. Leroy, DGS, M. Benabdallah, DST

Invités : Agence Toa, Eiffage Aménagement, Eiffage Immobilier

1. Présentation du projet de gymnase des Hauts de Joinville

M. Gressier rappelle que lors de la dernière commission urbanisme il s'était engagé à présenter le projet de gymnase dans le cadre de la ZAC des Hauts de Joinville. Il a donc invité les architectes du projet (agence TOA), le maître d'ouvrage (Eiffage Aménagement), et le promoteur (Eiffage immobilier) pour une présentation.

Certains membres de la commission « sports », invités, sont présents : M. Destouches, Mme Meunier, Mme Colin.

L'agence TOA présente le projet. L'architecte insiste sur le fait que beaucoup de bureau d'études travaillent avec elle (thermicien, ingénieurs structure, fluides, acousticien, etc.) et qu'il s'agit d'un projet collectif.

M. Laval demande si le jardin entre les deux bâtiments est public ou privé. L'architecte répond qu'il est privé mais qu'il offre des vues depuis l'équipement public.

M. Laval demande si les logements dans le petit bâtiment sont plus spacieux. L'architecte répond que ce n'est pas le cas mais que la typologie prévoit plutôt des T4 et T5 dans le bâtiment du fond.

M. Laval demande pourquoi le BBC n'est pas pris en compte plutôt que la RT 2012 qui est datée. L'architecte répond que la RT 2012 est plus récente que le BBC. La RT 2012, c'est l'équivalent du BBC lorsque RT 2005 était encore en vigueur.

Mme Sellam demande si le local commercial est destiné à un seul commerce ou est-ce qu'il est divisible. Le promoteur dit qu'un seul commerce est prévu mais qu'il est divisible en deux cellules si besoin.

Mme Petit demande où sont les entrées des logements. L'architecte présente les halls et leur fonctionnement.

M. Destouches demande s'il y a une liaison avec la salle Prévert. L'architecte explique que ce n'est pas le cas.

Mme Meunier demande si les nuisances sonores du gymnase impacteront les appartements. Le promoteur explique que le bureau d'étude acoustique a travaillé sur le sujet. Le gymnase est isolé des logements par une dalle de 30cm et par une isolation spécifique.

M. Laval demande si une climatisation est prévue. L'architecte répond qu'il n'y a pas de climatisation. Le promoteur répond qu'il y a une double façade. La simulation thermodynamique permettra de calculer précisément, en fonction des apports solaires, les températures dans l'équipement.

M. Laval demande pourquoi les façades sont sombres. Il explique que les experts qui travaillent sur la ville face au réchauffement climatique pensent que les façades devraient être claires. L'architecte répond que les images ne reflètent pas toujours la réalité des couleurs choisies et que le vidéoprojecteur est très contrasté. Elle défend cependant le choix architectural d'un traitement de façade sombre pour trancher avec l'hôtel de ville. Elle rappelle cependant que la majeure partie du bâtiment à l'arrière est blanc.

M. Laval demande si seul le basket est homologué dans la salle. M. Gressier répond que c'est effectivement le cas pour une norme fédérale 2. Pour les compétitions de handball c'est le gymnase Lecuirot qui est homologué.

M. Laval dit que le cahier des charges environnemental de la ZAC n'existe pas. Il n'est pas finalisé et n'impose rien et donc ne peut pas s'appeler cahier des charges. Il s'interroge ensuite sur la compatibilité entre ce qui a été adopté suite l'enquête publique relative à la DUP et l'existence du deuxième bâtiment en fond de parcelle.

M. Gressier répond que le bâtiment est conforme au PLU.

M. Laval répond que les documents prévoyaient un espace libre à cet endroit là.

M. Duvert explique le bâtiment est complexe parce que le terrain est complexe. Les circulations semblent compliquées à comprendre. Rien n'est évident dans son organisation. On aurait pu le positionner ailleurs pour en faire un bâtiment de plein pied.

M. Gressier demande si à M. Duvert quel autre terrain est disponible.

M. Laval répond que dans la campagne plusieurs terrains ont été cités.

M. Gressier demande lesquels.

M. Duvert explique que la ville aurait pu préempter ou exproprier des terrains. Elle le fait bien dans la ZAC. Il fallait réfléchir autrement. Il explique que malgré le cout du foncier cela aurait couté moins cher.

M. Leroy répond que ce gymnase a longtemps été nommé « gymnase à roulette » tellement d'emplacements ont été imaginés : sur la place du 8 mai 1945, en centre ville, proche de l'usine des eaux, sur la crèche départementale, semi-enterré, etc. Par ailleurs eu égard au prix du foncier il estime que l'expropriation des terrains, plus de 2000 m² au bas mot, auraient renchéris indéniablement le cout de l'équipement. Il souligne enfin que dans la ZAC aucune expropriation n'a encore eu lieu.

M. Duvert n'est pas convaincu par ces explications.

M. Barugel dit que l'avantage ici est que nous ne sommes plus donneurs d'ordre. M. Gressier ajoute que le prix fixé dans le traité de concession nous préserve des mauvaises surprises liées à la construction.

M. Laval considère que, malgré la présentation, le projet n'a pas été débattu puisque l'ordre du jour ne l'a pas mentionné et que cela n'a pas été annoncé.

M. Gressier dit qu'il s'était engagé à présenter le projet en commission urbanisme lors de la dernière commission. Tous les membres en étaient informés. Il dit qu'il n'y a pas de vote, il s'agit d'une information. Il ajoute qu'il est transparent et détaille les projets mais, si les membres de l'opposition le lui reproche, il changera d'attitude.

2. Convention d'assainissement avec la ville de Champigny

M. Barugel évoque le souhaite de rattachement à Joinville d'une partie de Polangis à Champigny. M. Laval évoque le cas de rectification de limites communales de la ZAC Pirelli. M. Gressier explique que le Préfet est saisi.

M. Duvert s'étonne du format de la commission. Il regrette n'avoir que des délibérations à lire et ce sans aucun pouvoir de modification. Il croyait que l'on pouvait travailler des sujets, échanger, faire évoluer les dossiers. Il constate que ce n'est pas le cas. Un travail de commission c'est aussi un travail de production estime-t-il. Il dit être frustré de cette manière de faire. Il souhaite travailler plus longuement sur des sujets. Il pose donc la question du format de ces commissions.

M. Gressier prend l'exemple de la délibération en cours et demande ce que M. Duvert aurait souhaité.

M. Duvert répond que cette délibération est un mauvais exemple mais sur d'autres délibérations c'est le cas comme sur le ravalement tous les 10 ans : pourquoi, d'où cela vient, « à qui profite le crime » ?

M. Gressier répond que c'était dans le programme du Maire et qu'il n'y a donc aucune surprise. Il explique aussi qu'il transmet de l'information et qu'il souhaite le faire s'il n'est pas découragé. Il prend l'exemple du débat sur le gymnase que la commission vient d'avoir.

M. Laval indique que la méthode expose un risque : une commission peut noter qu'il y a une erreur et la corriger. Cela permet d'avoir une « Version 1 » et une « Version 2 » des documents.

M. Leroy explique que la pratique lors de la dernière mandature a montré que les délibérations n'étaient pas modifiées en commission. Par ailleurs cela n'empêche pas la commission de proposer des amendements qui seront débattus en conseil municipal et de rectifier le cas échéant la délibération en séance. Il indique enfin que la commission travaille à des sujets de fond comme le gymnase ce soir qui sont déliés de délibérations particulières. Il souligne enfin que cette organisation à l'avantage de transmettre aux conseillers les documents du conseil 15 jours avant la date du conseil et non 5 jours seulement avant.

Favorable à l'unanimité

3. Convention de superposition de la RD4

Mme Cona explique que l'éclairage s'éteint un peu tôt sur la rue Jean Mermoz. M. Benabdallah va se renseigner.

Favorable à l'unanimité

4. Périmètre de prise en considération sur l'avenue Gallieni

M. Gressier expose les enjeux de la délibération. Il explique que l'avenue Gallieni fera l'objet d'études urbaines approfondies dans le temps de la mandature en cohérence avec la ville de Champigny et les projets de transport annoncés (TVM, grand paris, etc.). La commission sera associée à ce projet urbain de grande ampleur. Par contre face à des projets, permis de construire, déposés au coup par coup qui obéiraient l'avenir de cette opération d'aménagement, il nous faut des outils.

M. Barugel interroge sur Tilt 'immobilier. M. Gressier expose la difficulté du sujet sans rapport avec la délibération proposé.

M. Duvert demande quel projet est envisagé et la durée du sursis à statuer. Il explique que la prérogative de puissance publique doit avoir des limites.

M. Gressier explique que rien n'est arrêté puisque les études vont être lancées. Le sursis dure deux ans maximum et il doit être motivé. Il rappelle aussi que le PLU fixe déjà le cadre des orientations d'aménagement sur ce secteur (zone UA)

M. Leroy prend l'exemple d'un commerce, par ailleurs de très grande qualité, comme la boulangerie Estaelle. Le commerce s'est installé dans un bâtiment en R+1 assez ancien. Cette installation peut poser une difficulté pour réhabiliter le bâti et le densifier car déplacer un tel commerce est une opération très difficile et très coûteuse. M. Gressier ajoute l'exemple du Mac Donald en rez-de-chaussé ou celui de la poste.

M. Duvert demande, sur le fond, que veut-t-on faire de l'avenue ? Aura-t-on plus de plaisir à circuler avec des bâtiments à R+6 tout le long ? Il n'en est pas sûr et, pour reprendre l'exemple du bâtiment cité par M. Leroy en R°+1, il le trouve charmant.

M. Gressier explique que le sujet n'est pas encore de connaître le projet urbain mais de s'outiller pour permettre les études urbaines en toute quiétude.

M. Leroy explique que si le boulanger en question fonctionne bien c'est que des bâtiments en R+6 sont construits autour. Il faut des habitants pour faire fonctionner le commerce. Il cite l'exemple de la désertification commerciale de la place Mozart.

M. Laval demande des précision sur le surcis à statuer.

M. Leroy explique que la motivation doit être basée sur les études et non sur la simple délibération prise ce soir. Elle doit être justifiée par le fait que le projet envisagé rendrait plus complexe ou plus onéreuse l'opération d'aménagement étudiée.

M. Gressier explique aussi que, lorsqu'un projet de permis de construire arrive, c'est négociation qui prime avec les pétitionnaires.

Abstention : M. Duvert/M. Laval.

5. Désignation de JJG pour prendre les décisions relatives à la délivrance d'autorisation d'urbanisme auxquels le Maire est intéressé

Abstention : M. Duvert/M. Laval.

6. Obligation de ravalement de façade

M. Duvert explique qu'il trouve inopportun d'imposer une telle règle à tous les immeubles pour quelques exceptions seulement. Il estime aussi que ce sont les conditions de mise en œuvre qui comptent. Il souligne enfin qu'un problème sont les moyens financiers dont disposent les propriétaires pour ravalier.

M. Laval explique que cette délibération c'est pour que Joinville soit « pimpante » et plaise aux classes aisées.

M. Leroy n'est pas d'accord. Il estime que les Joinvillais les plus modestes ont aussi le droit et le plaisir d'avoir une ville agréable à regarder.

M. Gressier explique que le cas ou le propriétaire ne veut pas faire un ravalement quand il en a les moyen est aussi vrai. Il propose que les conditions de l'arrêté soient débattues en commission.

Contre : M. Duvert
Abstention : M. Laval

7. DPU sur les fonds de commerce

M. Barugel explique que la liberté d'entreprendre est fondamentale. Il est très réservé sur cette mesure.

Mme Durand explique qu'il y a un mouvement de fond de désertification des centre ville et une colonisation des cellules commerciales par de secteur du service (banque, agences immobilière, etc.). Elle explique qu'il est donc important c'est de savoir qui vend, à qui et d'être prêt si besoin a assurer la diversité commerciale qui est d'intérêt général. Sur Joinville on souhaite conserver le commerce de proximité et tous les commerçants y ont un intérêt.

M. Duvert explique que la loi sur les baux commerciaux permet déjà de spécialiser un commerce. Il craint que l'on empêche les commerçants de vendre librement. Il demande le détail de la procédure.

Mme Durand explique que c'est l'intérêt particulier contre l'intérêt général. M. Leroy expose la procédure de préemption. Il rappelle que les tribunaux ont depuis longtemps sanctionné les baux spécialisés pour les requalifier en baux tous commerces.

M. Laval se réjouit de cette prise de distance de l'exécutif vis-à-vis de la doctrine libérale et de la liberté de marché. Dans le cadre de l'observatoire des mutations des commerces, comment cela va-t-il se passer en matière de moyen humain ?

M. Leroy explique que nous faisons déjà l'instruction des DIA sur les murs, la charge de travail semble absorbable par les équipes en place.

M. Duvert dit que la délégation au Maire n'est pas opportune car il ne faut pas que le Maire décide tout seul. M. Leroy explique que la question est pragmatique : il est malaisé de réunir des conseils municipaux dans le temps limité de la préemption.

Contre : M. Duvert

Abstention : M. Barugel

M. Barugel et M. Ouanounou quittent la séance

8. Vente des biens de la ville – îlot C1

Contre : M. Duvert/M. Laval

9. Acquisition lot 1 de l'impasse Pinson

Contre : M. Laval

10. Convention base de vie îlot A

M. Duvert explique que ce terrain est idéal mais il s'étonne les experts qui ont travaillé en 2006 et qui ont interdits l'accès au site soient contredits par d'autres experts mandatés par Eiffage.

M. Leroy répond que c'est un raccourci. Le cabinet est très sérieux et ne s'engagerait pas s'il y avait le moindre risque.

M. Gressier rappelle la bonne tenue des chantiers d'Eiffage.

Contre : M. Laval

Abstention : M. Duvert

11. Rétrocession allée H. Dunant

Abstention : M. Duvert/M. Laval

12. Questions diverses

M. Laval demande des explications sur le départ du traiteur de la Mairie. M. Leroy et M. Gressier font l'historique du dossier et détaillent les efforts fournis par la ville et l'aménageur pour qu'elle intègre les locaux prévus dans l'îlot B. Ils ciblent le rôle négatif des banques qui ne jouent plus leur rôle de prêteur. Il exprime aussi la grande difficulté de trouver un traiteur.

M. Laval demande quand le projet Essilor sera présenté. M. Gressier informe que le terrain est sous promesse avec Cogedim et que nous attendons d'avoir assez d'éléments pour présenter un projet qui comprendra une école maternelle. Il espère pouvoir le faire avant la fin de l'année.