

## MONSIEUR LE MAIRE, ÉCOUTEZ LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET LES JOINVILLAIS !

Dans son rapport officiel du 6 mars 2010 sur le projet de **réaménagement (ZAC) des Hauts de Joinville**, le Commissaire Enquêteur, nommé par le préfet, **émet un avis particulièrement critique** envers la modification du Plan local d'Urbanisme (PLU) et la Déclaration d'Utilité Publique, sans lesquelles le projet ne peut être lancé.

Il n'hésite pas à reprocher aux instigateurs du projet d'avoir voulu « **rentrer le maximum de surfaces constructibles dans le périmètre, somme toute réduit, de la ZAC** ». Et, bien que la nécessité de rénovation de la rue de Paris soit établie, il dénonce le fait que : « **la qualité de vie des nouveaux habitants ne semble pas avoir été prise en compte lors de l'élaboration des modifications du PLU** » et regrette que **la mixité sociale, la mise en valeur du patrimoine et sa préservation, et l'amélioration de la qualité environnementale aient été « sacrifiées »** dans le projet de cette future ZAC dans le but de **concentrer le plus grand nombre de logements possible**.

En conséquence, il émet - des **Conditions suspensives** :

- **En ce qui concerne la hauteur maximale des constructions qui devra être ramenée de 28 à 25 mètres.**
- **Vis-à-vis des bâtiments conservés de l'îlot C** : parcelles du 34 rue de Paris dont il préconise la rénovation des bâtiments, et du 36 rue de Paris, dont il demande l'expropriation en vue de la reconstruction d'un immeuble par l'aménageur.
- Au sujet de la " **La participation financière de l'aménageur** qui devra être significativement augmentée". (La surface construite a été majorée mais la contribution financière de l'aménageur aux équipements publics a diminué)

- des **Recommandations** :

- Diminuer le nombre de niveaux des constructions rue de Paris et sur la résidence étudiante,
- Limiter leur emprise au sol en respectant un espacement viable.
- **Revoir la densification de la ZAC jugée trop importante pour la commune.**

(Extraits choisis de l'avis du Commissaire Enquêteur) :

- Gymnase : "On peut s'interroger sur l'adéquation du programme tel qu'annoncé..."
- Crèche : "Il apparaît que le nombre de places prévues en crèche est trop faible."
- Classes primaires et secondaires : "La population nouvelle générera des besoins en classes supplémentaires."
- Rue de Paris : "Il aurait certainement été plus raisonnable de limiter à R+5 les bâtiments édifiés rue de Paris"
- Résidence étudiante : "Il semble que cette hauteur pourrait être plus faible".
- Intérêt général : "La limite de l'intérêt général est, sur certains aspects du projet, "approchée"."
- Équipements publics : "la charge financière que les habitants de Joinville devront supporter ne devra pas remettre en cause l'intérêt public de ce projet..."

**Nous demandons à M. le Maire de prendre en compte les réserves ET les recommandations du Commissaire Enquêteur.**

Nous demandons aussi le respect du volet " **écoquartier** " prévu dans la mise en œuvre du projet global de la ZAC :

- Pour le quartier et les logements des Hauts de Joinville, exigeons des performances remarquables pour la gestion de l'eau, de l'énergie, pour le confort acoustique, le choix des produits, systèmes et procédés de construction.  
Attention à ne pas prévoir un quartier dont les performances écologiques seront déjà dépassées au moment de son occupation !
- Assurer en centre ville un cadre de vie harmonieusement partagé entre bâtiments et **espaces verts**, ces derniers doivent être ouverts au public, de pleine terre et tenir compte des 10 mètres carrés d'espace vert par habitant recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS).
- Prévoir une bonne " information-formation " des nouveaux joinvillais : ceux-ci devront être conseillés et accompagnés dans leurs pratiques pour atteindre les objectifs écologiques.

Pour plus de précisions, pour nous contacter et pour adhérer

**www.joinville-ecologie.org**

Internet