



Joinville-Ecologie

22Bis Quai du Barrage, 94340 Joinville le Pont

Association régie par la loi de 1901, créée en 1988

Site : www.joinville-ecologie.org

Joinville-le-Pont, le 21 décembre 2015

Monsieur le Maire,
Hôtel de Ville,
23, rue de Paris
94340 Joinville-le-Pont

Objet : Recours gracieux pour l'annulation de votre arrêté accordant le permis de construire n° **PC 094 042 14N1024**, à la société COGEDIM PARIS METROPOLE et à la Sarl PROVINI & Fils

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur, par la présente, de formuler un recours gracieux en vue de l'annulation de l'arrêté accordant le permis de construire cité en objet.

I. Exposé des faits

Le dossier de permis de construire a été déposé le 24/12/2014 et complété le 27/04/2015.

La déclaration du projet a nécessité une mise en compatibilité du PLU de Joinville-le-Pont, approuvée définitivement par le Conseil municipal en date du 29/06/2015, après une enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2015 au 20/02/2015, et qui a fait l'objet d'un avis favorable avec réserve du commissaire-enquêteur, à la date du 16/03/2015.

La Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE), agissant en tant qu'Autorité environnementale compétente, a parallèlement, à la date du 23/03/2015, exigé du pétitionnaire la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement.

La DRIEE a rendu sur cette étude d'impact un avis critique en date du 30/07/2015.

Le dossier complet de demande de permis de construire comprend donc :

- le dossier de permis de construire en date du 27/04/2015,
- l'étude d'impact,
- le complément demandé par la DRIEE.

Ce dossier a été mis à disposition du public du 01/10/2015 au 17/10/2015 dans notre Mairie.

Nous réitérons par la présente notre demande (déjà formulée par courriel, à titre personnel et en tant qu' élu, par M. Michel LAVAL en date du 10/12/2015), de transmission du dossier de permis de construire, tel que produit par vos services et/ou adressé par le bénéficiaire, ceci par voie électronique sauf en cas d'impossibilité matérielle (dont nous douterions fort). Nous compléterons si nécessaire les moyens de ce recours gracieux dès que nous aurons reçu ces copies.

En bref, il nous est apparu que ce permis avait été accordé au vu d'un dossier comportant de nombreuses erreurs ou incohérences (de nature à fausser l'appréciation du service instructeur), dont une étude d'impact insuffisante, en méconnaissance de plusieurs règles, et en violation du PLU pourtant censé avoir été mis en conformité pour l'autoriser.

II. Délai de recours et notifications

L'arrêté accordant le permis de construire, signé le 22/10/2015, a été transmis à la Préfecture qui l'a réceptionné le 27/10/2015. Notre recours gracieux, transmis par voie de courrier électronique à la Mairie de Joinville-le-Pont ce 21/12/2015, et envoyé le même jour par lettre recommandée avec accusé de réception, est donc déposé dans les délais d'un recours contentieux.

Notre recours gracieux est également notifié, comme il est prescrit par le Code de l'Urbanisme, aux deux bénéficiaires du permis de construire.

III. Intérêt à agir

La décision contestée nous fait grief de par l'article 2 de nos Statuts, donnant à Joinville-Ecologie pour buts :

1. La défense de l'environnement et de la qualité de vie des Joinvillais, tant sur le territoire de leur commune que sur celui des communes avoisinantes ;
2. L'information du public sur les questions d'Environnement ;
3. La formation de ses membres à l'Ecologie.

La décision contestée porterait en effet atteinte à la qualité de vie des habitants de Joinville-le-Pont, présents et futurs, notamment par son inopportunité, l'aggravation de la congestion urbaine et la dépollution incomplète du site.

IV. Moyens de forme et de fond

De multiples incohérences dans le dossier ont été relevées à juste titre dans l'avis de la DRIEE sur le projet, daté du 29/08/2015.

Toutes ces incohérences n'ont pas été levées par la réponse apportée.

On note par ex. que le résumé non technique de l'Etude d'impact transmis au Préfet le 02/12/2015 mentionne à tort une date d'octroi du permis de construire au 23/10/2015 (au lieu du 22/10/2015), que le programme y est rappelé comme comportant « une école maternelle de 12 classes » alors qu'il s'agit en réalité, pour la même capacité, d'une école mixte, maternelle et primaire, etc, etc...

Le permis de construire n'est pas compatible avec le PLU, le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

A l'issue de la mise en conformité du PLU avec le projet, le permis de construire s'inscrit en totalité à l'intérieur de la zone UCa.

Le règlement de cette zone stipule pour ce qui concerne les Aires de stationnement (art. UC 12) :
(*PLU en vigueur au moment de la signature du PC*) :

(2- Normes applicables aux constructions nouvelles) :

« De plus, il devra être prévu des places pour les deux-roues et ce à raison d'un emplacement pour deux logements »

Il n'y a aucun parking à vélos dans ce projet, en violation de la loi dite « Grenelle II ». Les emplacements souterrains prévus pour deux-roues ne peuvent pas être considérés comme tels.

La déclaration de projet (Pièce n°2 du dossier PLU) tout comme le dossier de saisine de l'Autorité environnementale (Annexe 5.1) et d'autres pièces encore précisaient sans ambiguïté pour ce qui concerne les volumétries que les seules constructions atteignant R+5 se situeraient sur le boulevard du Maréchal Leclerc. Du côté de la rue de Paris, l'école projetée devait occuper 2 niveaux (0 et 1) et être surmontée de 3 étages de logements (2, 3 et 4).

Or les plans communiqués montrent des constructions s'élevant à R+5, tant au dessus de l'école de la rue de Paris que pour le bâtiment C à l'angle Leclerc / Liberté.

La réserve formulée par le commissaire-enquêteur n'a pas été totalement levée.

Cette réserve était ainsi formulée :

« *Le commissaire-enquêteur demande que la Direction régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de l'Île-de-France soit consultée au sujet des bâtiments protégés au titre du PLU et que son avis participe à la décision finale* ».

Or la DRAC a été consultée à double titre, sur le volet archéologique et sur le volet patrimonial. Mais ce n'est que sur le volet patrimonial qu'une réponse est produite dans le dossier (courriel du 28/05/2015), et encore, seulement sur le volet patrimonial pour préciser que le site n'est pas concerné par un périmètre de protection des monuments historiques.

De plus, l'étude produite par le cabinet « Architecture & Patrimoine » affirmait sans arguments aucun « *peu d'éléments justifient la protection de l'édifice repéré 56 rue de Paris* ».

La version amendée produite dans l'Annexe 13 de la Réponse aux remarques de l'Autorité environnementale (DRIEE) n'apporte aucun élément réellement nouveau.

Une tromperie manifeste est visible dans le formulaire de demande du permis de construire,

à la rubrique §6 relative aux démolitions, qui ne mentionne, pour les « Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits », que des bâtiments « *19^{ème} siècle et 20^{ème} siècle (d'avant 1956 à 1969)* ».

On omet ainsi de mentionner les bâtiments des XVIII^{ème} et XVIII^{ème} siècle qui seront démolis !

Nous relevons aussi au sujet de ces bâtiments historiques une grande confusion dans le dossier, susceptible manifestement d'entraîner une erreur d'appréciation.

L'attention du commissaire-enquêteur s'est focalisée sur le bâtiment du 56 rue de Paris, le seul « protégé » au titre du PLU originel. Dans sa réponse, la Municipalité indique même à tort que « *seul le bâtiment situé au 56 rue de Paris fait partie de l'emprise foncière du projet* ».

Or les bâtiments les plus anciens voués à la démolition, remontant à l'Ancien Régime, sont situés au 58 rue de Paris, mitoyens de l'immeuble de construction moderne du 58 bis rue de Paris.

Les fortes réserves de l'Autorité environnementale (DRIEE) quant à la pollution des sols ne sont pas entièrement levées.

Il est rappelé que le site a été exploité jusqu'en 2013 sous le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), mais sans mention de son classement « Seveso ». La réponse à l'avis de la DRIEE approfondit et complète indubitablement l'analyse de la situation existante, mais sans réellement démontrer que les traitements de remédiation (et non de dépollution) prévus permettent d'assurer « *l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers du site* », comme il était pourtant demandé.

Selon l'Autorité environnementale, « *l'étude d'impact ne permet pas de s'assurer de la compatibilité de l'état des lieux avec l'usage sensible prévu (accueil de jeunes enfants notamment) et de l'absence de risque pour les futurs usagers du site* ».

Après la réponse apportée à ses remarques, ce constat est toujours valable.

De multiples affaires ont émaillé l'actualité dans ce domaine, mentionnons simplement le sort des Vincennois occupant le quartier résidentiel construit à l'emplacement des anciennes usines Kodak. On remarque en particulier l'exigence de précipitation de la Municipalité et du bénéficiaire, qui les conduit à privilégier une simple excavation hors-site des terres les plus lourdement polluées, au détriment de la solution qui consisterait à faire précéder l'excavation par un traitement in-situ avec injection d'air, particulièrement indiquée dans le cas des solvants chlorés.

L'opportunité de la construction d'une école à cet emplacement n'est pas démontrée.

L'assertion comme quoi il n'existerait pas, sur la rive droite de Joinville, de foncier pour construire 2 900 m² d'équipement public est fallacieuse.

Le choix d'un site lourdement pollué est très risqué, particulièrement s'agissant d'enfants dont on sait (du fait qu'ils sont en phase de croissance) qu'ils sont plus vulnérables que les adultes aux effets toxiques, mutagènes et cancérigènes des hydrocarbures, solvants et métaux lourds.

La mode du « mille-feuille » qui consiste à imbriquer des volumes d'équipements publics et des volumes de logements privés est particulièrement inappropriée pour une école, du fait notamment

des nuisances sonores. La cour de récréation sur deux niveaux, entourée d'immeubles, aura de nombreux points en commun avec une cour de prison.

L'opportunité de limiter le projet aux logements et à un équipement public n'est pas démontrée. Dans un courrier en date du 08/10/2015 adressé par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Val-de-Marne (non versé au dossier, au prétexte de sa transmission à l'occasion de la modification générale n°5 du PLU de Joinville qui est intervenue postérieurement au lancement du projet), celle-ci regrette que ces terrains anciennement à vocation économique ne soient pas pour partie réservés à un projet économique, les entreprises leur ayant fait part de leurs difficultés « *à trouver de l'immobilier adapté et à un prix accessible* ».

La transformation de Joinville-le-Pont en cité-dortoir progresse ainsi (en contradiction avec les orientations générales fixées par les documents supra-communaux).

Les six réserves mentionnées par le Préfet dans son avis favorable du 06/07/2015 ne sont pas toutes levées.

Nous notons que la sixième, « *s'assure que toutes les voies de transfert entre la pollution résiduelle et les cibles concernées sont coupées, notamment au niveau des espaces verts* » est parfaitement irréalisable, sauf à supprimer totalement le caractère de pleine terre de ces espaces verts (en contradiction avec ce qui est affirmé dans le dossier, qui fait valoir ce point utile à l'évacuation des eaux pluviales)...

V. Conclusions

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, et pour toute autre que nous pourrions vous communiquer, nous concluons à l'illégalité de l'arrêté accordant le permis de construire.

Nous avons donc l'honneur de vous demander de bien vouloir rapporter l'arrêté accordant ce permis de construire n° **PC 094 042 14N1024**.

Nous demandons à recevoir copie de votre arrêté décidant l'annulation de ce permis de construire.

Restant à votre disposition pour une rencontre ou tout renseignement, nous vous prions de croire, **Monsieur le Maire**, en l'expression de notre meilleure considération.

Le Secrétaire général de l'association, Michel LAVAL