

# OLIVIER DOSNE

## Joinville avec Vous



### "Sauvegarder la rivière de Polangis"

Madame, Monsieur, chers Joinvillais,

Une pétition a été lancée sur Internet pour encourager à «sauvegarder la rivière de Polangis».

En tant que candidat et tête de la liste **Joinville avec Vous** que je conduis pour les élections municipales, je souhaite apporter des éclairages et des réponses précises aux interrogations portées par cette pétition.

#### Qui veut densifier les quartiers pavillonnaires ?

Dès 2014, la loi ALUR a supprimé tous les outils dont disposaient les Maires pour freiner la densification, en mettant notamment fin au célèbre «coefficient d'occupation des sols» qui permettait de plafonner la densité d'un terrain.

Cécile DUFLOT, Ministre de l'Environnement EELV du gouvernement socialiste AYRAULT, qui portait cette loi, a été très claire : « Dans les zones tendues, les quartiers pavillonnaires, très peu denses, constituent un gisement de foncier qu'il convient d'exploiter pour construire des logements ».

Cette position a été reprise par l'actuel gouvernement, qui demandait en effet aux Préfets, dans une instruction de juillet 2019, de porter «une attention particulière à l'ambition des PLU en matière de densification des zones

urbaines existantes» y compris des secteurs pavillonnaires. D'ailleurs, lors de la révision du PLU de Joinville, le Préfet du Val-de-Marne a demandé à la Ville d'identifier les «possibilités de construction dans le diffus» (comprenez : dans les quartiers pavillonnaires). **J'ai refusé de me plier à cette injonction qui fait le jeu des promoteurs** et j'ai également fait part au Président de la Métropole du Grand Paris de mon souhait que le Schéma de Cohérence Territoriale s'oppose à ces directives. Voici un extrait du courrier que je lui ai adressé en février 2019 :

*[ La pression des promoteurs sur nos communes est d'ailleurs immense. Ils ont bien compris le sens des règlements en vigueur et n'hésitent pas à réaliser des remboursements fonciers, dans le seul objectif de créer des constructions d'habitats collectifs au cœur même des quartiers d'habitats individuels, créant d'ailleurs des difficultés de circulation, de stationnement, de vis à vis. Or nos moyens d'opposition juridiques sont limités.*

*C'est pourquoi, M. Le Président, je suis totalement opposé à toutes orientations du SCOT qui viendraient alimenter cette densification des quartiers pavillonnaires. Les néologismes d'urbanistes ("intensifications", "densification contrôlée") ne masquent pas la réalité d'une politique*

*qui me semble totalement dévastatrice et qui ne répond pas aux aspirations de nos habitants. ]*

Ma demande a eu gain de cause puisque la prescription relative aux zones pavillonnaires y a été amendée, afin d'en préserver les qualités architecturales et environnementales.

#### Pourquoi ne pas interdire l'habitat collectif dans les quartiers pavillonnaires ?

Parce que ce n'est plus possible ! Avant la loi ALUR de 2014, la Ville pouvait interdire l'habitat collectif dans certaines zones. Aujourd'hui, il n'existe plus qu'une seule catégorie d'habitation dans le code de l'urbanisme et **il est donc impossible de segmenter les autorisations ou les interdictions.**

#### Peut-on interdire les divisions parcellaires ?

**Non**, ce n'est malheureusement plus possible. Avant la loi ALUR, nous pouvions réduire les droits à construire sur la partie divisée du terrain ou imposer une taille minimale de terrain pour construire : **nous avons ainsi pu limiter ces pratiques en les contraignant**, mais seulement jusqu'en 2014.



# "Sauvegarder la rivière de Polangis"

## Un Maire peut-il refuser un permis de construire ?

Le Maire est tenu de respecter les lois et les règlements. Il ne peut pas, selon son bon vouloir, faire acte d'autorité et heureusement ! **Si un permis de construire respecte toutes les règles en vigueur, le Maire doit l'accorder.**

Le permis est toujours accordé « sous réserve du droit des tiers », afin de permettre le respect des droits privés, notamment ceux des voisins. C'est d'ailleurs pour cette raison que le permis doit être affiché, afin que chacun puisse éventuellement porter un recours soit devant le Tribunal Administratif (remise en cause de la légalité du permis) soit devant une cour civile (indemnisation d'un préjudice). La Ville joue très régulièrement les médiateurs entre voisins pour essayer de trouver des solutions amiables avant un recours judiciaire.

## Un promoteur peut-il construire un immeuble à Polangis ?

**Non.** Non. Le Plan Local d'Urbanisme, que nous avons révisé, limite la hauteur maximum des constructions à Polangis à 7 m à la gouttière et à 10 m au faitage. Par ailleurs, il impose un recul des constructions par rapport à la rue et la préservation d'un jardin en pleine terre à l'arrière. Certaines constructions peuvent légèrement déroger à cette hauteur

maximum lorsqu'elles sont en zone inondable. C'est le Plan de Prévention des Risques Inondations élaboré par l'État qui le prévoit.

Ces règles n'ont pas changé depuis l'adoption de notre PLU en 2007. **Malgré la volonté de l'État de densifier et d'assouplir les règles en place, nous avons tenu bon.**

## Les berges du canal sont-elles protégées ?

**Oui.** Oui. Toutes les berges du canal de Polangis sont classées au Plan Local d'Urbanisme comme « **espaces paysagers ou récréatifs à préserver** ». Cette protection, prévue au Code de l'Urbanisme, est rigoureuse. La Ville contrôle les contrevenants, avec le soutien de l'ASA, l'association des propriétaires du Canal de Polangis. Nous dressons des procès-verbaux que nous adressons au Procureur de la République pour poursuites. Malheureusement ce dernier classe sans suite la grande majorité des dossiers que nous lui envoyons rendant impossible la réparation de l'infraction.

## Existe-t-il une charte architecturale à Joinville ?

**Oui.** Dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme, le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement a produit en 2018, à ma demande, **un guide de « bonnes pratiques » en matière de construction.**

Les Joinvillais qui veulent construire sont invités à en prendre connaissance et à rencontrer les architectes-conseil du CAUE.

## Peut-on interdire les toits-terrasses ?

Les toits-terrasses (plats) ont toujours été autorisés à Joinville. Ils correspondent à une architecture contemporaine, qui a ses adeptes et ses détracteurs. **Le Plan Local d'Urbanisme limite par contre la hauteur de ces constructions par rapport au faitage des maisons plus traditionnelles.** Toutefois, même si le PLU les interdisait, la loi Grenelle 2 en permettrait la réalisation du moment qu'ils sont végétalisés.

## Un Maire peut-il engager la révision du PLU ?

**Non** et tous les candidats qui vous disent le contraire sont soit dans le mensonge, soit dans l'ignorance. **La compétence du PLU a été transférée à l'intercommunalité**, c'est-à-dire Paris Est Marne & Bois en ce qui concerne Joinville. Par ailleurs, celle-ci ne peut en aucun cas engager une révision générale du PLU sur le territoire d'une seule commune. Elle doit élaborer au préalable un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.