

# Petits arrangements, mais gros profits



Comme en beaucoup d'autres endroits de Juvisy, une construction imposante, menée par le promoteur Kaufman and Broad, est en cours sur la N7, à côté de l'observatoire Camille Flammarion. L'**AJUV** dénonce, sur cette parcelle, le non-respect d'un PLU déjà très contestable.



Une construction imposante est en cours au bord de la Nationale 7, avoisinant le parc de l'Observatoire. Si vous l'observez, vous remarquerez qu'elle comporte un rez-de-chaussée surmonté de six étages. Si vous consultez le PLU, vous découvrirez que la hauteur autorisée est d'un rez-de-chaussée, plus quatre étages, plus un dernier niveau en retrait.



**Le PLU n'est donc pas respecté, avec un étage supplémentaire, mais au bénéfice de qui ?** Renseignements pris, l'ancien maire, R Réda, a donné une dérogation au promoteur pour des raisons « d'esthétique ». Or, un étage supplémentaire, ce sont des profits supplémentaires pour le promoteur : à raison de 4500€/m<sup>2</sup>, Kaufman and Broad réalise un gain substantiel et pourra remercier l'ancien maire pour l'attention qu'il porte à l'« esthétique ».

**Cette dérogation nous semble totalement abusive.** La généralisation de ces mesures dérogatoires conduirait à une modification en profondeur du PLU, qui avait dû intégrer un certain nombre de remarques et contraintes formulées par la population et le commissaire-enquêteur, notamment concernant les hauteurs autorisées.

Une partie de la parcelle en cours de construction avait été préemptée il y a une dizaine d'années par la Ville, pour éviter qu'un marchand de sommeil s'y installe, dans des locaux alors insalubres. Le projet était à l'époque de réaliser des logements sociaux et des logements en accession à la propriété. Dans le nouveau projet, il n'existe plus de logements sociaux.

Dans un souci de transparence et pour éviter la multiplication des abus de toutes sortes, **l'AJUV demande que de telles dérogations soient présentées en Conseil municipal, afin qu'elles ne soient pas accordées en catimini au seul motif, très relatif, de « l'esthétique ».**

En septembre 2016, l'AJUV était déjà intervenue et avait alerté les Juvisiens que cette question des dérogations arbitraire – voir l'article [Les dérogations arbitraires sont remises en cause](#)

---

## Deux opérations immobilières en cours : le droit de savoir



Deux opérations immobilières considérables sont en cours, dans l'opacité la plus complète. Baptisées PAPAG, **elles prévoient de manière floue des centaines de logements et des démolitions**, le tout sans aucune communication alors que les promoteurs contactent directement les propriétaires. L'**AJUV** exige de l'information et le maire ne répond pas à nos courriers à ce sujet.

L'îlot **Pasteur** (entre les 2 voies) et l'îlot **Vinot** (pompiers, théâtre, parking de l'Hôpital) vont être profondément rénovés. **Dans le PLU approuvé en 2016, il est prévu la construction, respectivement, de 400 et 200 logements supplémentaires.** Les chiffres officiels ne sortent pas du chapeau ! La Municipalité a toujours refusé de publier les études qui les justifient.

Dans ces deux îlots, c'est un accroissement considérable de la population qui se profile, en plus de la nécessité de relocaliser, par exemple, le centre de secours des pompiers (où à Juvisy ?) et Les Travées.

Les orientations en matière d'urbanisme ne doivent pas rester confidentielles. **L'AJUV demande que les Juvisiens soient informés et étroitement associés à la définition des grands projets immobiliers.**

Il s'agit là d'une nouvelle alerte et nous avons régulièrement publié des articles à ce sujet sur notre site :

- en mai 2017 – [L'AJUV écrit au maire sur les PAPAG](#)
- en juillet 2016 – [Quel sort pour les PAPAG ?](#) ;
- en avril 2016 – [Une vidéo sur le PAPAG de l'hôpital](#) ;
- en avril 2016 – [Et les PAPAG ? Le quartier Pasteur](#) ;
- en avril 2016 – [Et les PAPAG ? La zone de l'hôpital](#)

---

## Un PLU qui nuit à Juvisy : l'AJUV

# l'attaque en justice



Le PLU (Plan Local d'Urbanisme), élaboré par l'actuelle majorité municipale, a été approuvé par l'EPT 12 (Grand Orly Seine Bièvre) le 26 septembre 2016, dans le plus grand secret, sans débat préalable au Conseil municipal de Juvisy et sans information auprès des habitants. **Devant ce complet déni de démocratie et le refus du débat public, l'AJUV a donc décidé d'attaquer le PLU en justice.**

L'AJUV, mandatée en ce sens par ses adhérents, a décidé d'attaquer ce PLU devant le tribunal administratif de Versailles pour obtenir son annulation et elle a entrepris toutes les démarches nécessaires, car il s'agit là d'une procédure lourde et complexe pour une simple association locale.

En effet, ce PLU continue de préconiser une hyperdensification de notre ville. Sa version définitive inclut de surcroît de nouvelles règles, qui n'ont jamais été demandées par les habitants lors de l'enquête publique, voire qui ont été contestées lors de cette même enquête. Tout ceci est contraire à la loi.

L'objectif affiché de ce PLU est d'accroître fortement la population de Juvisy qui approchera ainsi les 20 000 habitants. A aucun moment le Maire et son équipe ne prennent en compte les besoins essentiels en équipements publics pour une telle population (écoles, gymnases, salles de réunions, assainissement, santé...). De nombreux espaces verts ne sont pas protégés et pourraient être lotis à l'avenir. On peut d'ailleurs se demander si ce document n'a pas été rédigé directement par des promoteurs plutôt que par une équipe soucieuse de la qualité de vie dans la ville. Nous sommes déjà la ville la plus dense de l'Essonne, nous ne pouvons pas accepter un tel PLU.

**Vous pouvez manifester votre soutien par l'envoi d'un don pour financer notre recours. En effet, le recours à un avocat spécialisé dans le droit de l'urbanisme est obligatoire. Vous pouvez adresser ces dons à l'AJUV – 10 boulevard de la Cascade – 91260 Juvisy-sur-Orge. Si le donateur le précise, ces dons seront exclusivement consacrés au recours contre le PLU.**

Vous retrouverez tous les articles les plus récents sur le PLU à la fin de celui-ci qui tient lieu de sommaire sur le sujet : [La liste des articles récents sur le PLU.](#)

Enfin, nous nous efforçons d'entretenir en permanence l'actualité sur ce site. N'hésitez dès lors pas à le consulter régulièrement et si vous les jugez intéressants, à partager les articles via les réseaux sociaux ou en PDF.

---

# Un PLU voté dans un déni complet de démocratie



**Le PLU de Juvisy n'a pas été publié avant le vote. Il n'a été ni présenté ni débattu en Conseil Municipal, alors qu'il a été entièrement construit et rédigé par les services de Juvisy sous la direction du Maire.** Il a été voté au Conseil Territorial de l'ex-EPT12, désormais Grand-Orly-Bièvre-Seine. L'**AJUV**, qui n'a pas cessé d'intervenir à toutes les étapes, vous informe.

Le vote du PLU de Juvisy a été inscrit à l'ordre du jour du **Conseil territorial du Grand-Orly-Bièvre-Seine du 26 septembre 2016**. Le document, de plusieurs centaines de pages, n'a été communiqué aux élus de ce conseil que le vendredi pour un Conseil se tenant le lundi. Son examen était dès lors impossible.

L'**AJUV** s'est dès lors fortement mobilisée. Elle a rédigé une lettre destinée au Président du Conseil territorial où elle lui demandait de retirer la délibération concernant le PLU de Juvisy. En effet, **ce document n'était pas consultable par les Juvisiens** (il n'est devenu public que le lendemain du vote) **et il n'avait pas été au moins présenté et débattu en Conseil municipal**. Vu les délais très brefs, le Président du Conseil territorial n'a pas souhaité retirer cette délibération, qui a donné lieu le 26 septembre à **un très vif débat (une heure de discussion sur le seul cas juvisien)**. En effet, trois membres de l'**AJUV** s'étaient rendus disponibles pour distribuer notre lettre aux membres du Conseil avant qu'ils siègent.

Le Maire de Juvisy, lors de ce Conseil, s'est montré très véhément et a argué d'une « urgence » à voter ce texte. Le PLU a été finalement mis au vote et a été adopté, toute une partie des élus s'abstenant ou ne prenant pas part au vote.

**Le jeudi 29 septembre, enfin, au Conseil municipal de Juvisy, le Maire a annoncé que serait votée une simple motion de soutien au PLU, qui n'avait toujours pas été présenté.** Devant son refus de réellement soumettre ce projet à un débat, trois élus (Sylvie Clerc, Nicolas Gonnot et Étienne Chaufour) ont quitté le Conseil. La presse

locale a rendu compte de ce que l'**AJUV** dénonce comme un déni de démocratie.

**Le PLU a donc été adopté par l'EPT12 sans jamais avoir été soumis à l'approbation des représentants directs des Juvisiens et ce, du fait du refus catégorique du maire de Juvisy.** Il est inacceptable qu'un document aussi important, qui engage l'avenir de notre ville pour plus d'une décennie, soit ainsi rédigé et voté à la va-vite, en catimini, alors que les 400 pages renseignées par les habitants lors de l'enquête publique montraient tout l'intérêt que les Juvisiens portent à cette question.

L'**AJUV** mène actuellement une analyse fine de ce PLU et elle vous rendra compte prochainement, par différents moyens, du résultat de ses travaux.

---

## Les dérogations arbitraires sont remises en cause



Le projet de PLU mentionne à plusieurs reprises des possibilités de dérogations auxquelles l'**AJUV** s'oppose vivement car elles ouvrent, du fait de leur grande imprécision, la porte à l'arbitraire et aux décisions « à la tête du client ». Le commissaire-enquêteur attire l'attention sur ce point et formule de vives critiques à cet endroit.

Suite à l'enquête publique sur le PLU, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport que vous pouvez lire en suivant ce lien, car il est consultable en ligne et téléchargeable sur le site de la ville de Juvisy : [Rapport du commissaire enquêteur](#)

Comme pour les autres publications sur le PLU, ce qui relève du point de vue de l'**AJUV** est indiqué *en italique*, afin de ne pas confondre les faits et leur interprétation. Les citations directement issues du rapport apparaissent pour leur part **en bleu** et elles sont suivies du numéro de page du rapport.

La possibilité de dérogations est décrite ainsi dans le rapport : « **évoquer des dérogations suppose que la porte est ouverte à l'arbitraire et aux entorses au règlement du PLU** » (page 49) ou encore « **toute dérogation est sujette à caution et les observations de la population sont recevables. Ces dérogations ne sont pas suffisamment cadrées pour être acceptées** » (page 68). Cela débouche logiquement sur la troisième réserve, sans ambiguïté, « **les dérogations éventuelles au règlement devront être précisées et lisibles. Une nouvelle écriture est nécessaire**« . (page 71)

*L'**AJUV** se réjouit de la fin de ces dérogations floues, qui ouvraient la porte à l'arbitraire et aux arrangements contraires à l'intérêt général.*

*L'**AJUV** demande qu'un débat suivi d'un vote soit organisé au sein du Conseil municipal sur le PLU, au plus près des habitants et de leurs élus directs, et non simplement au conseil de l'EPT12.*

Un article sert de sommaire à toutes les publications du commissaire-enquêteur : [Que dit le rapport du commissaire enquêteur ?](#)