

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](#)

L'AJUV écrit au maire sur les PAPAG



Le PLU adopté en septembre 2016 prévoit **deux PAPAG** (Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global), pour le quartier Pasteur et l'îlot Vinot (ou îlot de l'hôpital), avec des constructions massives de logements non définies par des chiffres. Or, malgré les recommandations du Commissaire enquêteur, aucune information n'a été donnée à ce jour aux Juvisiens.

L'AJUV écrit au maire en avril 2017 pour obtenir des réponses, vous pouvez lire le texte de la lettre ci-dessous. A ce jour, nous n'avons reçu aucune réponse.

« Monsieur le Maire,

Deux Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ont été définis dans le PLU adopté en septembre 2016, l'un pour l'îlot Pasteur, l'autre pour l'îlot Vinot. **Ces deux PAPAG sont d'une importance majeure pour l'avenir de Juvisy** et les orientations en matière d'urbanisme restent complètement à définir. Nous avons bien noté que le PLU prévoit la construction, respectivement, de 400 et 200 logements supplémentaires. Le délai prévu par la loi est de cinq ans à partir de septembre 2016. Quelques huit mois après l'adoption du PLU, **aucune information n'a été délivrée aux Juvisiens** sur les projets de la municipalité, en particulier à ceux concernés par ces PAPAG. En ce qui concerne le quartier Pasteur, rappelons que plusieurs études ont été menées ces dernières années au niveau de la communauté d'agglomération pour préciser le diagnostic. **L'objectif d'une réhabilitation de ce quartier, sous forme d'un écoquartier, nous paraît toujours justifié.** Nous attirons votre attention sur le danger d'une telle densification de ces zones pour l'avenir de notre Ville. En outre, il nous paraît très important que les associations et les citoyens soient associés à la définition des orientations, le plus rapidement possible afin d'éviter des choix hâtifs ou non conformes aux attentes des Juvisiens. Aussi, nous aimerions connaître la stratégie et le calendrier que la municipalité entend mettre en œuvre pour mener à bien ces opérations de grande envergure.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Marion Beillard, Présidente »

Sur le même sujet, sur notre site :

- 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](#)

Quel sort pour les PAPAG ?



Les PAPAG (ou Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global) couvrent une surface considérable dans le plan de zonage, quartier Pasteur et quartier Centre. Le projet de PLU ne donne quasiment aucune indication à leur sujet, mais le rapport du commissaire-enquêteur en parle à plusieurs reprises.

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.

Les PAPAG concernent deux secteurs particuliers, sur lesquels l'**AJUV** s'est déjà exprimée, à travers deux articles en particulier, celui sur [la zone de l'hôpital](#) et celui sur [le quartier Pasteur](#).

L'**AJUV** relevait et déplorait le manque complet d'explications dans le projet de PLU, alors même qu'un adjoint déclarait en réunion publique que les immeubles pouvaient sortir dans 18 mois, le commissaire-enquêteur indique que « [Les PAPAG ont pour objet de réserver pendant cinq années la possibilité de monter un projet sur le secteur concerné. Certes, les documents présentés ne sont pas aboutis, mais le projet se définira dans le temps et une modification du PLU sera nécessaire pour intégrer ces entités dans un zonage du PLU](#) » (page 48). Dès lors, pour le moment, toute évolution est bloquée dans ces périmètres, ce qui peut être difficile pour les habitants. Et aucun aménagement ne peut y être entamé sans que soit menée une révision du PLU, avec toute la concertation nécessaire en amont. Les travaux de sondage effectués actuellement sur le Coteau, en vue de construire des immeubles, ne peuvent pas déboucher sans ces procédures sur des constructions. *L'AJUV restera vigilante sur ces secteurs, en particulier lorsque sera menée une concertation.* A ce sujet, le commissaire-enquêteur écrit : « [Je recommande vivement au maître d'ouvrage de présenter les projets en cours ou à venir à la population, en particulier l'aménagement retenu pour les zones PAPAG](#) » (page 72), donnant au passage une petite leçon sur les procédures et la démocratie locale, « [concertation ne veut pas dire approbation, mais information et complément des dossiers par les observations exprimées](#) » (page 72).

*Pour ces raisons, et afin de garantir la transparence et la démocratie concernant l'avenir de Juvisy, 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.*

Voir aussi : [Une vidéo sur le PAPAG de l'hôpital](#)

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

Une vidéo sur le « PAPAG de l'hôpital »



Une vidéo très brève, sur site, tournée par l'**AJUV** présente le projet du PLU concernant le « PAPAG de l'hôpital » ou « ilot Vinot ».

Elle complète de façon vivante l'article que l'**AJUV** a publié à ce sujet, [Le PAPAG de l'hôpital](#)

Elle évoque aussi les disparitions d'équipements publics aussi importants que le SDIS (caserne des pompiers) et Les Travées, que l'**AJUV** détaille sur son site [Où sont les équipements publics ?](#)

Enfin, il faut rappeler que les contraintes qui s'exercent sur la Ville en matière d'urbanisme ne justifient pas la soudaine construction d'au moins 200 logements sur cette parcelle, ni le manque de places de stationnement que prévoit le PLU. Cette question est étudiée dans le texte intitulé [Quelles sont les contraintes externes qui pèsent sur le PLU ?](#)

Si vous souhaitez exprimer votre désaccord vis-à-vis de ce projet faites-le entre le 11 avril et le 17 mai auprès du commissaire enquêteur. Attention cette période comporte des jours fériés, des ponts et des vacances. Vous pouvez pour connaître les modalités pratiques vous reporter à l'article [Comment participer à l'enquête publique sur le PLU ?](#) et utiliser toutes les informations issues de ce site que vous voulez.

Et les PAPAG ? Le quartier entrevoies-Pasteur



Concernant les deux PAPAG, l'**AJUV** formule toute une série de remarques. Elles s'appuient systématiquement sur ce qui est écrit – ou ce qui manque – dans les documents officiels. Pour accroître la clarté et l'honnêteté de la présentation, les éléments qui ressortent du point de vue de l'**AJUV** sont indiqués en italique. L'**AJUV** souhaite ainsi distinguer les faits établis des interprétations qu'elle en tire.

Où sont les PAPAG dans le PLU ? Pour les localiser précisément, vous pouvez cliquer sur le lien suivant, qui conduit au site internet de la Ville avec le plan de zonage, [Plan de zonage du projet de PLU](#). Il s'agit, comme l'indique la légende du plan, des zones hachurées en brun-rouge. Ces PAPAG couvrent donc deux espaces non négligeables de Juvisy : **tout le bas du coteau côté hôpital** (du parking de l'hôpital aux pompiers) et la **quasi-totalité de l'entrevoies – quartier Pasteur**. *L'**AJUV** s'étonne et s'inquiète du fait que des espaces-clés de la ville soient ainsi laissés dans le flou.*

Un PAPAG, qu'est-ce ? Cet acronyme signifie Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global. Cela signifie que les aménagements sur un espace ne sont pas définis. Néanmoins, cela ne peut durer qu'un temps : **ces espaces ne peuvent pas rester indéfiniment dans l'indécision**. Et surtout, dans le PLU doit être défini un cahier des charges, qui donne les grandes lignes des futurs aménagements. Or le PLU ne contient aucune indication. Il s'agit là très nettement d'une carence, d'**une faille réglementaire : le document n'est pas conforme**.

Le quartier Pasteur-entrevoies – Il s'agit d'un espace en renouvellement urbain qui a connu, connaît et connaîtra de nouveaux aménagements. De nombreuses études ont déjà été réalisées sur ce quartier, qui a bénéficié du PNRQAD (Plan national de rénovation des quartiers anciens dégradés). Il fait partie du centre-ville, facilement accessible à partir de la rue piétonne et il est proche de la gare. *Il s'agit donc d'un espace important, avec des enjeux majeurs, propre à susciter la convoitise des promoteurs. Surtout si on y ajoute la « zone Sernam » qui peut assez rapidement changer de statut et devenir constructible.*

Or le PLU ne prévoit rien d'autre que « on verra », sans donner la moindre

indication sur le devenir de cet espace. L'**AJUV** s'inquiète de **cette indécision, qui masque les intentions du maire**. le manque d'espaces verts, alors que des logements collectifs sont de plus en plus construits, devient problématique pour les familles, surtout quand on sait que l'espace devant l'école Michelet devient constructible (voir l'article [PLU, la situation inquiétante des espaces verts](#)). Quelle utilisation est prévue des nombreuses études déjà menées ? Quelles solutions sont prévues pour améliorer le cheminement piétonnier et réduire les problèmes de circulation ? Quels équipements publics sont prévus pour répondre à une population en augmentation ? Autant de questions laissées sans réponses.

Si vous souhaitez exprimer votre désaccord vis-à-vis de ce projet faites-le entre le 11 avril et le 17 mai auprès du commissaire enquêteur. Attention cette période comporte des jours fériés, des ponts et des vacances. Vous pouvez pour connaître les modalités pratiques vous reporter à l'article [Comment participer à l'enquête publique sur le PLU ?](#) et utiliser toutes les informations issues de ce site que vous voulez.