

# Le point sur l'immeuble Kaufman and Broad sur la N7



Dans un précédent article sur ce site et dans la lettre d'information distribuée dans toute la ville, l'**AJUV** attirait l'attention sur **la construction d'un immeuble sur la N7, qui dépasse d'un étage ce qui est prévu par le PLU**. Notre association a alerté les habitants et a écrit à la Préfète pour signaler cet étage supplémentaire. Le point sur l'aspect légal peut être fait rapidement en consultant le Code de l'urbanisme.

L'article L 123-5-1 du Code de l'urbanisme **n'autorise nullement cette construction supplémentaire d'un étage**.

En effet, il stipule que des dérogations peuvent être accordées hors PLU, mais il les encadre strictement. Il indique ceci : « en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation **dans un objectif de mixité sociale**, l'autorité compétente peut, par décision motivée ». **Où est la mixité sociale dans un immeuble Kaufman and Broad entièrement destiné à la vente des appartements ?**

Il est bien écrit plus loin que la Ville peut « déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité », mais « **sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant** ». **Autant de conditions qui ne sont pas remplies ici.**

Pour en lire davantage à ce sujet sur notre site : [Petits arrangements mais gros profits](#) (décembre 2017) et [Les dérogations arbitraires sont remises en cause](#) (septembre 2016)

---

## 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](#)

---

## Juvisy, un immense parking ?



Beaucoup de Juvisiens s'inquiètent de la **transformation de Juvisy en un immense parking**. L'**AJUV** avait fortement alerté le Maire de Juvisy et le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique qui a précédé le nouveau du PLU. **D'où vient cette multiplication des parkings ?**

**Les raisons de cette évolution sont multiples :**

- la Nationale 7 est devenue un espace d'exposition pour les concessionnaires automobiles au détriment des autres commerces ;
- les bailleurs sociaux pratiquent, pour les garages, des tarifs de location prohibitifs alors que leurs locataires ont déjà du mal pour payer leur loyer ;
- les marchands de sommeil investissent dans des pavillons qu'ils transforment en logements multiples (parfois 10 appartements dans un seul pavillon) sans création de parkings ;
- de nombreux immeubles voient le jour, entraînant l'arrivée de nouveaux

Juvisiens. Or les promoteurs réalisent moins de parkings dans ces nouveaux immeubles ; ils peuvent même racheter des places de parking dans le parc existant, plutôt que d'en prévoir dans leurs projets à venir.

Nous pourrions multiplier ces exemples qui conduisent à une saturation de l'espace public, dont beaucoup de Juvisiens se plaignent à juste titre.

L'**AJUV** propose donc de mettre en œuvre **des règles simples** :

- prévoir pour chaque nouveau logement 1,5 place de parking, comme dans le précédent PLU ;
- verbaliser les voitures ventouses, notamment en centre-ville devant l'église ;
- faire la chasse aux marchands de sommeil.

En parallèle à ces règles qui permettraient une meilleure gestion des véhicules privés, il reste bien sûr indispensable de **proposer des transports en commun de qualité**, qui répondent aux besoins des habitants.

Mais, pour que notre ville ne devienne pas un immense parking, et que notre environnement soit préservé, encore faut-il une volonté politique de la Municipalité. Or le maire précédent allègue que la loi ALUR l'empêche d'exiger davantage de places de parking de la part des promoteurs. C'est faux. **La loi ALUR ne limite pas le stationnement offert**, il est possible de maintenir les exigences en matière de parking par logement. Elle **autorise** simplement à baisser le nombre de places par logement dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare. Le texte précis peut être lu en suivant ce lien : [Loi ALUR et stationnement](#)

Sur le site, sur le même sujet, en septembre 2017 : [Un espace vert en moins, un parking en plus](#)

---

## 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](#)

---

## En septembre, les immeubles poussent comme des champignons à Juvisy



**Septembre, c'est le mois où poussent les champignons... mais aussi les immeubles !** Les Juvisiens que nous rencontrons sont nombreux à s'inquiéter de l'accélération des constructions d'immeubles dans notre petite ville. **L'AJUV** recense ici, sur ce site, toutes les constructions qui s'annoncent et vous en rend compte.

L'inquiétude des habitants est légitime, car **plusieurs permis de construire importants ont été validés** :

- 2 à 6 rue Kléber : 64 logements

- 10-14 rue d'Estienne d'Orves : 50 logements.

Ils s'ajoutent aux 52 logements de l'avenue de la République, et aux nombreuses constructions sur la Nationale 7 (Observatoire, Pyramide...).

Pour l'anecdote, deux permis importants ont été signés le 28 juin 2017, donc juste après les élections législatives...

Mais ce n'est pas tout : **d'autres projets immobiliers sont en cours.**

L'un d'eux nous préoccupe particulièrement. Il s'agit d'un terrain situé au n°7 rue de la République, donc jouxtant le collège Buisson. La Mairie envisage d'y laisser construire un immeuble de 50 logements, alors que ce terrain permettrait d'agrandir le collège qui en a bien besoin. Nous savons que les enfants y sont de plus en plus à l'étroit et qu'il est même envisagé une extension dans la cour ou dans le square de la rue Carnot. Encore une fois, la Mairie néglige le bien être des enfants au profit d'opérations immobilières. Voir nos articles à ce sujet, sur le site, [Un nouvel effet du PLU, le collège Buisson en sureffectif](#) et [Une rentrée scolaire 2017 difficile](#).

Nous allons donc interpeller le Maire de Juvisy et le Département afin que ce terrain soit préempté pour agrandir le collège.

Chaque nouvelle construction s'accompagne bien souvent de la démolition de pavillons en meulière. Nous nous éloignons chaque jour un peu plus de « Juvisy, mon village », qui fut tant vanté par Robin Reda lors de sa campagne électorale de 2014.

L'**AJUV** vous tiendra informés des opérations immobilières dont elle a connaissance, par ses adhérents, comme elle l'a déjà fait sur ce site :

- en février 2017 – [La démolition de maisons dans le centre](#)