

Où en est le recours de l'AJUV contre le PLU ?



L'AJUV a formé un recours contre le PLU de Juvisy auprès du tribunal administratif de Versailles. Où en est la procédure ?

Le recours formé par l'AJUV contre le PLU de Juvisy avance très lentement au tribunal Administratif de Versailles, mais il avance.

L'avocate spécialisée dans le droit de l'urbanisme que nous avons engagée pour mener cette procédure lourde et complexe vient de terminer son dernier mémoire de réponse à l'Établissement Public (EPT12) qui se substitue à la commune de Juvisy dans cette affaire. En effet, si le PLU a été entièrement écrit et voulu par la majorité municipale, il a été règlementairement voté au conseil de l'EPT 12, sans même une présentation au Conseil municipal de Juvisy.

Ce que nous pouvons en retenir : le jugement portera sur la forme plus que sur le fond. Notre recours n'est pas suspensif ; les constructions peuvent donc continuer. C'est ainsi que les alentours de la gare vont encore voir disparaître de nombreux pavillons cet été et que des projets démesurés de construction se poursuivent tambour battant. Vous pouvez lire à ce sujet : [En septembre les immeubles poussent comme des champignons à Juvisy](#) en septembre 2017 ou [Premier effet du PLU, la démolition de maisons au centre](#) en février 2017 ou encore [Le point sur l'immeuble Kaufman and Broad sur la N7](#) en mars 2018.

L'EPT 12 nous demande 3000 € de frais de tribunal. Il s'agit d'une demande de nature « politique » qui vise à mettre l'AJUV en difficulté financière. Or l'AJUV a pour seules ressources les cotisations de ses adhérents et des dons, sans subventions publiques ni financements de la part des partis politiques.

Le jugement final du Tribunal Administratif doit avoir lieu en octobre, notre avocate reste confiante.

L'AJUV reste mobilisée pour suivre le dossier.

Sur le recours contre le PLU, vous pouvez lire sur notre site : [Un PLU qui nuit à Juvisy, l'AJUV l'attaque en justice](#) en février 2017

La surcharge du collège Buisson



Si la rentrée scolaire pourra se faire dans des conditions correctes en septembre 2018, en revanche, le nombre d'élèves du collège Buisson deviendra trop important à la rentrée 2019. C'est évidemment lié à la construction effrénée de nouveaux logements à Juvisy, sans que les services publics suivent. La majorité municipale offre de fausses solutions, l'**AJUV** vous informe.

Le collège Ferdinand Buisson a déjà quasiment atteint sa capacité d'accueil maximale. A la rentrée 2018, les locaux seront justes assez grands pour accueillir tous les élèves. **A la rentrée de septembre 2019**, en revanche, le nombre d'élèves voulant s'inscrire sera supérieur au nombre de places disponibles.

La majorité municipale, qui n'a pas anticipé la hausse du nombre d'élèves (« on bétonne, puis on s'étonne... »), alors que l'**AJUV** avait alerté concernant le manque de services publics face à une hausse de la population liée au PLU, propose des fausses solutions.

Fausse solution numéro 1 – Construire de nouvelles salles de classe. Non seulement ces salles sont trop petites pour accueillir une classe complète – elles ne pourront donc servir que pour des demi-groupes, et pas en sciences – mais cela ne résout par le problème de la demi-pension. Ce problème de cantine avait été réglé en adoptant un système de double service, mais cela ne pourra pas suffire à absorber encore de nouveaux élèves. A part si on estime qu'être 28 dans une salle prévue pour 20 et déjeuner en quinze minutes sont les conditions de la réussite scolaire de tous.

Fausse solution numéro 2 – La construction d'un nouveau collège Juvisy-Viry. C'est complètement mensonger et soit les élus de Juvisy et de Viry-Châtillon le savent et se moquent de nous, soit ils sont complètement incompetents. Les collèges Les Sablons et Olivier de Serres de Viry comptent des dizaines de places vacantes (à la différence du collège Esclangon, arrivé à saturation). Qui serait assez fou pour construire un collège dans une ville qui a des places vides ? Il ne sera pas non plus bâti de collège pour une cinquantaine d'élèves juvisiens. C'est donc un leurre.

Vraie solution négligée pour construire encore plus de logements. Une très grande parcelle, de 1070 m², attenante au collège a été vendue il y a quelques mois. Elle aurait pu être préemptée, pour agrandir le collège Buisson et créer les places qui y manquent. Mais non ! Cela aurait fait des immeubles en moins. Cette grande parcelle, très bien située et d'un seul tenant, a donc été laissée aux promoteurs.



En rouge, la parcelle attenante au collège – vue serrée



En rouge, la parcelle attenante au collège – vue serrée

Solution qui sera proposée – scolariser les élèves du quartier Seine au sein du collège Delacroix de Draveil.

L'**AJUV** dénonce les fausses solutions et elle refuse que les élèves de Juvisy soient éparpillés au gré des redécoupages de sectorisation. Le collège Ferdinand Buisson, avec sa diversité, sa mixité sociale et son dynamisme, est un creuset commun pour

tous les enfants et adolescents de la ville. Juvisy est fractionnée par les réseaux de transports (lignes de RER et RD7), le collège réunit la jeunesse.

Nous demandons que la mairie prenne ses responsabilités, qu'elle cesse de mentir à ce sujet et qu'elle trouve une solution pour accroître la capacité d'accueil du collège, sans dégrader les conditions d'apprentissage des élèves.

Les articles de notre site sur le même thème :

- [en septembre 2017 – Une rentrée scolaire 2017 difficile](#)
- [en mai 2017 – Un nouvel effet du PLU, le collège Buisson en sureffectif](#)

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](#)

Une résidence « intergénérationnelle » en trompe l'œil



Le Maire et le député ont présenté aux habitants la « résidence intergénérationnelle » qui doit être construite avenue de la Terrasse, à la place de l'ancien site EDF. L'**AJUV** a analysé le projet, à la lumière des explications fournies lors de la réunion publique et d'une étude du dossier indépendante. Le bilan n'est pas bon.

La résidence, présentée comme de « grande qualité », va créer une situation artificielle, des jeunes dans un bâtiment avec sortie d'un côté et une poignée de personnes âgées dans un autre bâtiment avec sortie sur une autre rue, un couloir qui les relie et comme l'a dit un intervenant lors de la réunion de présentation, « l'espoir qu'ils se croiseront ». Tous les seniors rêvent-ils d'aller à la laverie pour y croiser des jeunes ?

Les uns sortiront d'un côté, les autres de l'autre. Les jeunes partiront travailler ou à l'université et ils sortiront le soir et le week-end. Les seniors eux vivront le jour, loin de chez eux, **dans un bâtiment sans services, sans animateurs**, les jeunes auront une clé qui ne leur permettra pas d'aller chez les seniors. Dans la vraie vie, **on ne crée pas des ghettos de jeunes, des ghettos de vieux, dans un immeuble toutes les générations cohabitent**.

Pour les personnes âgées, à part 3 ou 4 logements un peu plus grands, il s'agit de studios de 20m² comme ceux des jeunes, bien trop petits pour avoir son mobilier. Il s'agirait donc pour eux de quitter leur quartier, leurs voisins, leurs amis... pour habiter une studette isolée. Les rapports récents sur la question montrent pourtant qu'il faut favoriser le vieillissement à domicile et créer les conditions du bien-vieillir chez soi.

Aucun projet de vie n'est prévu dans cette résidence, à part une laverie rendue indispensable par la taille réduite des logements. Les bâtiments, les places de parking, la chaudière... ont longuement été évoqués, mais ont été oubliés les humains destinés à vivre là.

Une arrière-pensée guide aussi cette résidence inadaptée. Les 164 logements, pour célibataires (jeunes ou âgés), sont des HLM. Chacune de ces studettes contribuera à **rapprocher la ville des 25% de logements sociaux imposés par la loi**. Mais ils ne nécessiteront pas de nouvelles places à la crèche, à l'école ni au collège. Plus d'habitants, pas plus de services.

L'AJUV demande qu'une vraie réflexion soit menée sur le bien-vieillir à Juvisy. Ce n'est pas aux habitants de s'habituer aux bâtiments, mais à la ville de veiller sur

ses aînés, sur les plus fragiles, afin de **bâtir une ville pour tous**. Alors qu'il ne s'agit là que d'un projet de construction et non d'un projet de vie.

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€/m², 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](#)