

# 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)

---

## 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 20m<sup>2</sup> 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€/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](#)

---

## Un espace vert en moins, un parking en plus ?



Le quartier Pasteur, très densément peuplé, manque d'espaces verts. Si les enfants peuvent vivre en ville, ils ont néanmoins besoin d'espaces de jeux et de détente. Or l'**AJUV** vient d'apprendre qu'un espace vert cèdera la place aux voitures.

**À Juvisy, les voitures auraient-elle plus d'importance que les enfants ?** L'exemple ci-dessous confirme nos craintes.

En effet, dans la rue Pasteur (face à la rue Hoche), une résidence a remplacé l'ancien Intermarché. Un espace vert avait été réservé et il devait être aménagé pour les enfants du quartier. Or, **la Mairie de Juvisy vient d'acquérir cet espace vert (à la copropriété) pour y réaliser un parking !**

Rappelons qu'avant la construction de cette résidence, des visites de quartier avaient été organisées et qu'à cette occasion, ce sont les riverains qui avaient demandé un espace vert pour les enfants puissent venir y jouer.

C'est là **un nouvel exemple de bétonnage de notre espace public** contre lequel l'**AJUV** proteste vivement ; nous serons aux côtés des riverains qui nous ont alertés et ont manifesté leur surprise et leur vif mécontentement.

Sur notre site, nous informons sans relâche sur les menaces qui pèsent sur les espaces verts :

- en mai 2017 – [Un nouvel effet du PLU, le collège Buisson en sureffectif](#)
- en juillet 2016 – [Quelle est la situation des espaces verts ?](#)
- en mars 2016 – [La situation inquiétante des espaces verts](#)