



## Modification du PLU Compte-rendu de l'APAQS de la réunion publique du 7/12/2021

À la tribune : Lamia Bensarsa-Reda, maire ; Jacques Legendre et Alain Mathieu (en charge du *Projet de ville et Services*). Pour la société *Espace Ville* : MM. Mendes et Albareda.

Public nombreux (202 personnes).

Durée de la réunion : 2h30 heures. Cependant, avant d'entrer dans le détail, sachons que les mots « **Seine** », « **quais de Seine** » ou « **poids lourds** », **n'ont jamais été prononcés...**

### **Introduction de Madame le maire** (3/4 d'heure)

Le dernier PLU adopté par la commune et repris par la communauté d'agglomération, date de 2016. Les présentes propositions de *modifications 2021* seront consultables sur le site internet de la ville. Après enquête publique et recueil des remarques des habitants, le document sera soumis à la communauté d'agglomération - sorte de "Coopérative de villes". Il devra être adopté à l'unanimité.

Madame le maire fait ensuite un rappel assez complet de l'évolution du traitement des droits à bâtir imposés aux décideurs, dans une ville qui a elle-même beaucoup évolué. En 1975, Juvisy comptait 13 500 habitants ; il n'y en avait plus que 11 800 en 1990. Nous sommes montés à 17 000 en 2018. Jusqu'en 1989, c'est le POS (*Plan d'occupation des sols*) qui gérait les droits à construire. Le premier PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) fut adopté le 13 décembre 2000. Une révision adoptée en 2004 a modifié quelques règles, notamment en autorisant rue d'Estienne d'Orves une densification conséquente par immeubles collectifs (rez-de-chaussée+6). Il faut préciser que tout projet de transport public en France, s'accompagne systématiquement d'un phénomène de densification important : c'est évidemment le cas du projet de prolongement du tramway T7. À la faveur de propositions immobilières exceptionnelles, les premiers pavillons furent vendus dès 2006.

Les problèmes du logement en France ont amené les gouvernements successifs à adopter une série de lois, soumettant les communes à de fortes contraintes.

- 2010, densification autour des gares et des transports en commun,
- 2013-2014, les loi Duflot et ALUR (*Accès au Logement et Urbanisme Rénové*) favorisent le logement social,
- 2015, la loi NOTRe (*Nouvelle Organisation Territoriale de la République*) transfère la responsabilité des décisions au *Conseil départemental*,
- 2018, la loi ELAN (*Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique*) impose notamment de construire "plus", et moins cher, et veut stopper "l'étalement pavillonnaire".

Aujourd'hui, toute la presse souligne le manque dramatique de logements. Le Grand Paris s'est fixé un objectif de 70 000 logements. L'Essonne accueille chaque année 16 000 habitants supplémentaires, l'équivalent de la ville de Juvisy. Concrètement, Juvisy doit elle aussi faire face à une forte demande, chaque année. Nous nous sommes fixé quelques objectifs en ce sens : réhabilitation d'immeubles de bureaux en logements ; réhabilitation - densification de l'entre-deux gares et des abords immédiats de la gare. Avec la volonté pour la commune, de toujours *garder la main*. Car si un PLU Intercommunal (*PLUI*) doit être en effet adopté dans les prochaines années, qui

permettra à juste titre de mieux coordonner les projets de communes limitrophes, nous tenons à maintenir un rapport direct avec les promoteurs, par une discussion préalable à tout permis de construire.

Nos objectifs tiendront compte évidemment des contraintes liées au changement climatique, avec le renforcement du *végétal* et la création d'une *Charte de construction durable* ; mais aussi des changements de mode de vie liés à la crise sanitaire : nous voulons favoriser les déplacements piétonniers et à vélos. La commune usera de son droit de préemption quand ce sera nécessaire. Enfin, un point fort est apporté aux secteurs proches de la gare, en terme de densification maîtrisée.

Tout cela dans le respect du PADD (*Plan d'Aménagement et de Développement Durable*).

**MM. Mendes et Albareda** commentent ensuite un diaporama *thématique* des modifications proposées au PLU de 2016. Le premier thème concerne le calcul des "espaces verts", qui prenaient en compte aussi bien les parkings végétalisés, les terrasses et les façades végétalisées... La réglementation fixera désormais un minimum de "pleine terre" (jardins et espaces verts et arborés). Il s'agit également de conforter les "trames vertes" existantes ou aménageables, qui sont de la responsabilité de la mairie. [Commentaire de l'APAQS : **C'est ici que nous aurions aimé entendre ce que ce nouveau PLU pourrait apporter aux quais de Seine, "trame verte" par excellence...**]

Des précisions ont été apportées en vue de la protection des espaces pavillonnaires. Mais dans certaines rues, telle la rue Jean Argeliès, les droits à construire imposeront un retrait de plusieurs mètres par rapport aux limites actuelles, de façon à projeter dans l'avenir l'élargissement nécessaire de la voirie, en particulier pour piétons et vélos. Concernant la construction d'immeubles, la hauteur tiendra compte des hauteurs du bâti existant (rue Carnot par exemple) et devra, pour favoriser leur esthétique et éviter les grands alignements, respecter le principe de "rupture de façade". L'espace vert à l'angle de la Grande rue et de la rue Victor Hugo sera protégé. L'aménagement des espaces publics « gare », Pasteur, Argeliès, Monttessuy, font l'objet de réglementations particulières pour permettre à terme l'élargissement des rues Wurtz, et Blazy... Enfin, la partie de l'entre-deux gares la plus proche de l'entrée gare pourra accueillir des bâtiments plus hauts (rez-de-chaussée + 8), sans contrainte particulière de stationnement sur la voie publique. Les hauteurs autorisées seront ensuite de moins en moins élevées, en direction de la rue Pasteur, en particulier devant la villa considérée comme "bâti exceptionnel".

### **Questions réponses**

- Au nom de l'APAQS, JP Frontier s'est étonné qu'aucun des thèmes abordés pour une modification du PLU - sensée préserver et améliorer en particulier les « Trames vertes » de la ville - n'ait mentionné la présence à Juvisy des *bords de Seine et des rives de l'Orge* ! Pas plus que l'aptitude ou non de la voirie à accepter le trafic de transit des poids lourds avenue de la Cour de France, rue Monttessuy et quai Jean-Pierre Timbaud (dernier tronçon des quais de Seine non encore rénové). AUCUNE RÉPONSE NE NOUS A ÉTÉ APPORTÉE... si ce n'est la possibilité d'élargir de certaines rues !

- Un intervenant écologiste a proposé de mettre en place un processus systématique de préservation de la faune, en cas de destruction d'espaces verts (refuges pour oiseaux, par exemple). ACCORD DE PRINCIPE.

- Suite à une question concernant les crues des rivières, il a été rappelé que le PPRI (*Plan de Prévention des Risques d'Inondation*) qui interdit toute construction nouvelle de logements, est de la COMPÉTENCE TERRITORIALE ET S'IMPOSE AUX PLU.

- Un membre de l'opposition municipale a demandé pourquoi le PLU ne prévoyait pas la création de ZAC (*Zones d'activités Concertées*). En effet, LES ZAC

RELÈVENT DÉSORMAIS DE LA COMPÉTENCE TERRITORIALE, mais Madame le Maire rappelle PRÉFÉRER UN CONTACT DIRECT PRÉALABLE AVEC LES FUTURS PROMOTEURS, AFIN DE MAÎTRISER TOUS LES ENJEUX.

- Concernant la densification, qui est un des points qui inquiète beaucoup de Juvisiens, Madame le Maire rappelle que LE TRACÉ DU TRAMWAY, QUE LA MAJORITÉ MUNICIPALE COMBAT TOUJOURS, EN EST LA CAUSE RUE D'ESTIENNE D'ORVES ET POURRA IMPACTER AUSSI BIEN À L'AVENIR LA RUE PIVER. QUANT AUX ABORDS DE LA GARE, LE PLU AUTORISE EN EFFET DES BÂTIMENTS ÉLEVÉS AU PLUS PRÈS DE LA SORTIE HOCHÉ, MAIS DES HAUTEURS EN DÉGRADÉ JUSQU'AU QUARTIER À RÉNOVER DE L'ENTRE-DEUX VOIES. CE QUARTIER, COMPOSÉ D'UN BÂTI ANCIEN, PEU ÉLEVÉ, PARTIELLEMENT INSALUBRE, QUI ACCUEILLE DES MARCHANDS DE SOMMEIL, SERA EN EFFET RECONSTRUIT.

- Concernant l'HÔPITAL, LA GESTION DES URGENCES SE FERA EN PARTENARIAT PUBLIC / PRIVÉ. L'ACCUEIL PASSERA DES 800 M<sup>2</sup> ACTUELS, À 1200 M<sup>2</sup>. IL N'Y AURA AUCUNE CONSTRUCTION NOUVELLE DANS CE SECTEUR.

Pour l'APAQS  
Jean-Pierre Frontier