

Marion Beillard  
46 avenue Raspail  
91260 Juvisy

J'envisage de manière défavorable les modifications du PLUI. Mes remarques portent essentiellement sur la zone UCV1, pour laquelle le projet présenté n'est en conformité ni avec les intentions annoncées, ni avec les besoins des habitants présents et à venir.

« Renforcer la place du végétal » ne trouve aucune déclinaison concrète : aucun espace vert n'est prévu et en zone UCV1c, l'emprise des constructions peut aller jusqu'à 80% de la parcelle, excluant toute plantation. A l'heure du réchauffement, dans cette zone est prévu un environnement encore plus minéral, sans plantations en pleine terre, sans réflexion sur l'îlot de chaleur urbain, sans considération pour la santé des habitants.

« Améliorer les déplacements » ne prend pas en compte les difficultés actuelles pour circuler à pied, avec des trottoirs trop étroits. A cet égard, l'alignement ne prévoit pas de retrait suffisant pour l'aménagement de trottoirs larges et sûrs.

L'ampleur des constructions autorisées (jusqu'à R + 8 + c) implique une augmentation sensible de la population. Or aucune réserve n'est prévue pour une école, un espace vert, un équipement sportif et une salle associative dont cette zone a et aura cruellement besoin.

Le problème du stationnement, déjà aigu dans le quartier, va s'accroître, puisque seul un stationnement pour 5 logements est imposé. Il est certes souhaitable de réduire la place de la voiture, mais pas en la laissant envahir l'espace public pour la garer, faute de places privées en nombre suffisant.

Juvisy, le 5 décembre 2024

Anne JARRY  
7, rue Vercingétorix  
91260 JUVISY sur ORGE

JUVISY s/Orge, le 9 Décembre 2024

Hôtel de Ville  
6 rue Piver,  
Madame le Commissaire Enquêteur  
aux bons soins du service urbanisme  
**Modification du PLU**  
91260 Juvisy-sur-Orge

Ref : Enquête publique modification N°2 du PLU de Juvisy

Madame, Messieurs,

Les espaces artificialisés recouvrent 97% de la commune. Au sens de la nomenclature des terrains (décret 2023-1096 du 27 novembre 2023) un terrain bâti et son environnement végétal est considéré comme artificialisé même si la surface non bâtie représente plus de 60% de la parcelle.

Le PLU de Juvisy dans ses objectifs poursuivis (délibération du Conseil Municipal du 6 Mai 2021 engageant la modification actuelle) vise « à renforcer la place du végétal dans la ville et conforter la trame verte pour lutter contre le réchauffement climatique et améliorer le cadre de vie ». Protéger des jardins privatifs fortement arborés ne s'inscrit-il pas dans ce même objectif ?

Je suis la propriétaire de la parcelle privée AL 0458 sur laquelle s'épanouit, entre autres, un platane commun qui a obtenu sa labellisation d'ARBRE REMARQUABLE de FRANCE en janvier 2024 (cf en pièce jointe le courrier adressé au Pôle Urbanisme le 22 avril 2024).

Pour mémoire, tous les arbres (domaine public ou privé) bénéficient de nombreuses protections parfois ignorées par les porteurs de projets de construction (avec risque pénal).

Ainsi, le régime des abattages d'arbres est placé sous la protection du Code de l'Urbanisme dans les règlements mais rarement au regard du Code de l'Environnement et du Code du Patrimoine.

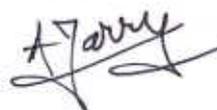
C'est pourquoi la possibilité d'exprimer des observations par l'enquête publique ouverte actuellement me permet de réitérer ma demande du 22 avril 2024 citée supra, afin que ce platane centenaire figure, au moins, sur la cartographie du PLU.

En espérant que ma démarche trouvera un écho favorable, recevez, Madame, Messieurs, l'expression de mes meilleures salutations.

PJ : 1

<b>MAIRIE DE JUVISY SUR ORGE</b>	
COURRIER ARRIVEE	
REÇU LE 1725	
16 DEC. 2024	
Original : URBA	
Copie 1 :	Copie 4 :
Copie 2 :	Copie 5 :
Copie 3 :	Copie 6 :

Anne JARRY



Anne JARRY  
7, rue Vercingétorix  
F 91260 JUVISY sur ORGE  
[anne.jarry@yahoo.fr](mailto:anne.jarry@yahoo.fr)

Pôle urbanisme  
18A rue Jules Ferry

91260 JUVISY sur ORGE

Juvisy sur Orge, le 22 Avril 2024

**Lettre remise en main propre valant LRAR**

Messieurs,

J'ai le plaisir et le privilège de vous informer que notre ville vient d'être distinguée et mise à l'honneur par l'Association A.R.B.R.E.S.

En effet, le platane de plus de 30 mètres de haut qui affirme sa présence majestueuse sur mon terrain depuis plusieurs siècles, vient d'être labellisé **ARBRE REMARQUABLE DE FRANCE** en date du 2 janvier 2024.



Si cette distinction lui confère un statut honorifique, le législateur lui reconnaît, de facto, une protection juridique telle qu'inscrite dans le Code de l'Urbanisme, droits qui ne sauraient être ignorés.

C'est pourquoi, je sollicite de votre haute bienveillance que cet arbre ainsi que son importante surface racinaire (+ de 50 m sous houppier) bénéficient dans le **PLU actuellement en cours** sur la commune ainsi que dans le futur et PLU(i) d'un classement **en Espace Boisé Classé** (art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme) ou de l'institutionnalisation de son caractère patrimonial en **Élément de Paysage** (art123-1-5 III-al 2 de ce même Code de l'Urbanisme).

Cette reconnaissance de l'arbre et de son terrain d'ancrage dans le zonage du PLU (UR1) renforcera une première protection de type 'patrimonial' sur le quartier, à savoir une servitude d'utilité publique mise en place sur le quartier depuis 2017 en application du Code du Patrimoine (art. L 621-30 : création d'un Périmètre Délimité des Abords institué par la Loi LCAP du 7 juillet 2016).

Dans l'attente, et avec mes remerciements anticipés, recevez, Messieurs, l'expression de mes salutations respectueuses.

Anne JARRY

Copie : EPT Grand Orly Seine Bièvre  
Service de l'Urbanisme  
11, avenue Henri Farman BP 748  
94398 Orly Aéroport cedex



## Remarques concernant l'enquête publique - Contributions de l'association Plateau Village

L'Allée du Plateau est un lien unique reliant le quartier Plateau et le Centre-ville de Juvisy-sur-Orge grâce à la passerelle enjambant la Nationale 7 (N7).

Elle est utilisée quotidiennement :

- par de nombreux piétons et vélos pour rejoindre les RER C et D, le centre-ville et les infrastructures de la ville (collège, lycée, médiathèque, cinéma, marché, mairie, commerces ... etc.),
- par les élèves du collège F. Buisson et de l'école primaire Jean Jaurès pour rejoindre respectivement le gymnase du plateau et la médiathèque.

C'est une impasse qui ne possède pas de trottoirs et qui est notifiée dans le code de la route comme « Zone de rencontre » entre voitures, motos, vélos, trottinettes et piétons. (Vitesse limitée à 20km/h). Elle débouche sur une passerelle piétonne enjambant la N7.

C'est une rue considérée comme à «cheminement doux » et permettant aussi de relier les espaces verts de la ville (parc du square Cheveaux et parc des Belles Fontaines).

### 1. Le stationnement

C'est une impasse très utilisée :

- par les gens pour stationner leur véhicule à moindre coût afin de rejoindre à pied le centre-ville et/ou la station de RER. L'arrivée du tramway à l'Observatoire amplifiera ce comportement,
- Par les parents d'élèves, enseignants, personnels éducatifs ou agents territoriaux : en effet, la proximité d'une école primaire de plus de près de 700 élèves augmente d'autant plus les difficultés de stationner,
- Par les usagers du gymnase Delaune,
- Par les employés de la clinique Korian
- Par les employés des concessionnaires Citroën et Audi en contre-bas de la N7.
- Par les habitants de l'allée du Plateau.

De plus, le nouveau PLU stipule que les nouvelles constructions, dans un rayon de 500 mètres de la gare et des stations de tramway, devront se doter d'1 place de parking et non plus 2 par habitation. La plupart des habitations possède en moyenne 2 voitures par ménage. Qu'en sera-il du report des véhicules des futurs habitants dans les rues adjacentes à la station de tramway ?

**Nous demandons donc à la mairie de réduire le stationnement à 2h sur une même place afin de permettre la rotation des nombreuses voitures venant**

**se garer dans la rue. Actuellement nous sommes à 4h de stationnement et ce n'est ni respecté ni vérifié par la police.**

**Nous refusons d'être une rue « dépose-minute » pour la station de tramway à proximité.**

**Nous refusons que des parkings soient construits dans le tissu pavillonnaire, notamment dans l'allée du plateau, allée qui, comme nous allons le montrer ci-dessous, est déjà en difficultés en terme de circulation, stationnement, vitesse et sécurité.**

## **2. La traversée de la N7**

Les deux voix souterraines sur la N7, à proximité de l'Allée du plateau, qui permettaient aux piétons de traverser en toute sécurité, ont été supprimées récemment à cause des travaux du tramway. Certains piétons traversent la N7 malgré tout, à leurs risques et périls parfois : il y a déjà eu dans le passé des accidents graves d'enfants ou d'adultes percutés par des véhicules en voulant traverser cette nationale hors des passagers piétons. La passerelle au bout de l'allée du plateau est désormais le seul passage sécurisé permettant de traverser la N7.

**Aussi, nous souhaiterions qu'une seconde passerelle piétonne soit prévue, à un autre endroit de la N7, afin de la traverser de façon sécurisée. Elle permettra aussi de désengorger l'allée du plateau de tous les stationnements de voitures d'usagers empruntant les transports en communs (RER, bus et futur tramway) ou voulant se rapprocher du centre-ville. (Cf. le point précédent).**

## **3. La circulation excessive et la sécurité des piétons de l'allée du Plateau**

L'allée du Plateau fait face depuis des années à des difficultés de stationnement, des problèmes de vitesse excessives et des comportements inadaptés, voire agressifs vis-à-vis des piétons à cause :

- des taxis, ambulances, transporteurs et personnels de la clinique KORIAN installés en bout de rue et dont leur parking donne directement sur la rue. Ils sont souvent pressés,
- Des véhicules des personnels des garages Citroen et Audi en contrebas du plateau sur la N7,
- Des personnes souhaitant stationner à moindre coût pour rejoindre le centre-ville à pied en passant par le parc des Belles-Fontaines, et se dépêchant pour prendre un bus sur la N7 ou aller au RER.

Il faut noter que le climat s'est tout de même apaisé grâce à des réunions avec le directeur de Korian qui a su faire de la prévention. Mais nous devons en permanence veiller à ce que les véhicules soient toujours respectueux des piétons, ce qui ne peut être satisfaisant et pérenne.

**Nous souhaiterions obtenir un radar automatique dans l'impasse, afin de réduire la vitesse excessive et dangereuse de certains véhicules.**

**Nous rappelons que nous refusons un parking public dans l'impasse, car cela ne ferait qu'augmenter le nombre de voitures circulant sur une zone de rencontre, dit à cheminements doux, sans trottoirs. En effet, nous sommes une impasse ce qui doublerait le passage des voitures (entrée ET sortie obligatoire). Nous rappelons ici qu'un grand nombre de Juvisiens utilisent cette rue (enfants, adolescents et adultes) et qu'elle est un danger pour les piétons.**

#### **4. Attention particulière de la mairie dans le futur PLU**

**Nous souhaiterions que cette rue ait une attention particulière de la mairie dans le futur PLU. On ne trouve aucun paragraphe sur l'allée du plateau qui participe au franchissement de la N7 et dont la sécurité reste problématique.** Seul le carrefour de la rue Petit est mentionné, à la page 23 du document : « Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Plan Local d'Urbanisme – Juvisy-sur-Orge »

Extrait :

##### *Sécuriser les franchissements*

La ville compte plusieurs franchissements et passages souterrains permettant de traverser les coupures que représentent la RD7 et les réseaux ferrés. Elle entend permettre la **requalification d'un certain nombre de ces franchissements, de manière à favoriser les liens entre les différents quartiers.**

Plusieurs de ces traversées ont été identifiées comme devant faire l'objet d'une attention toute particulière. **C'est le cas du franchissement piéton du carrefour RD7/Observatoire/Petit, ou encore du passage sous voies de la rue Pasteur à la Grande Rue.** Ce dernier pourrait faire l'objet d'un travail spécifique d'élargissement, de sécurisation et de maîtrise des vitesses de circulation afin de contribuer à la requalification du tissu.

#### **5. Hauteurs maximales des constructions en zone UM2**

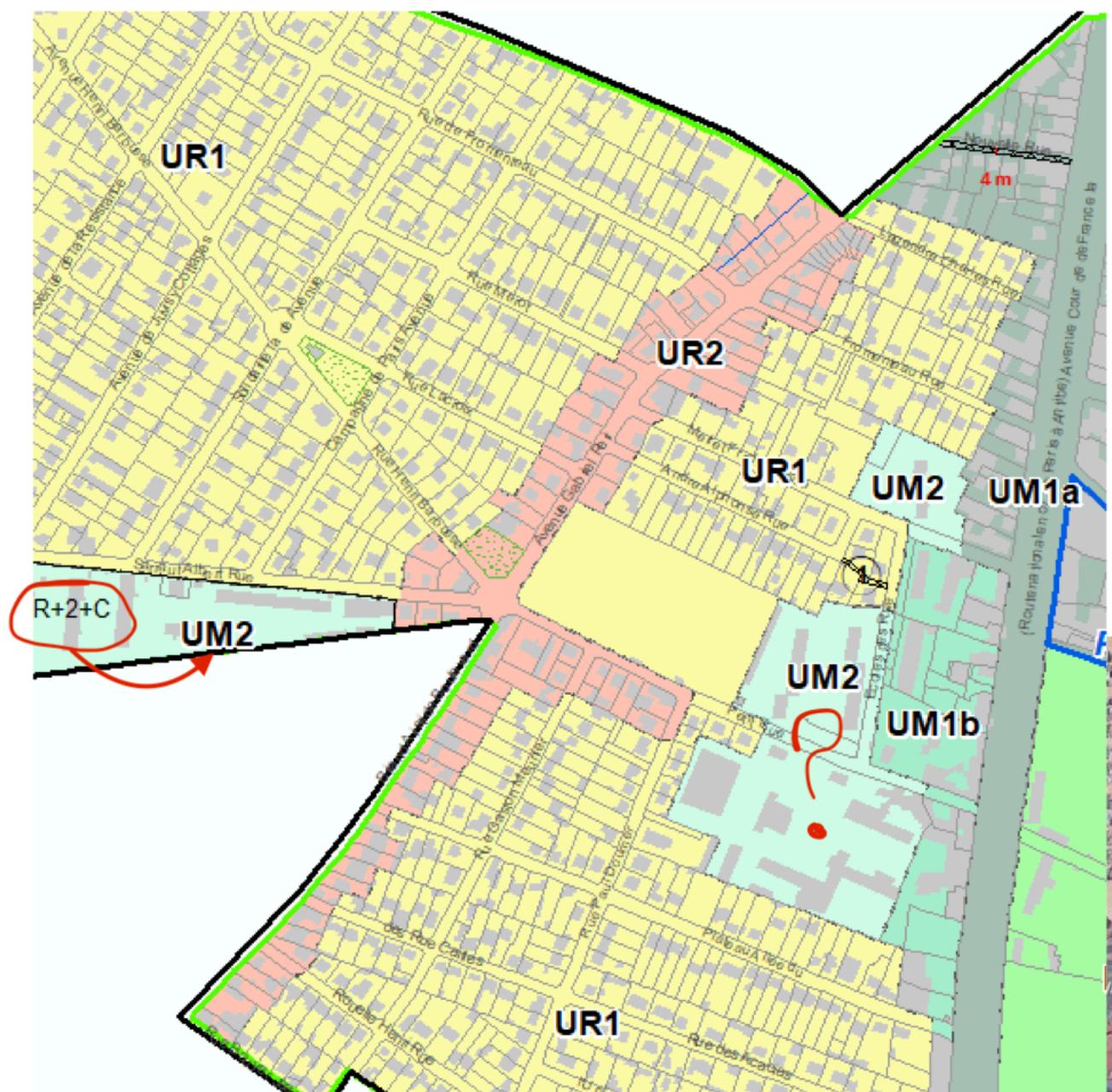
La zone comprenant l'école Jean Jaurès était en zone UR2 (hauteur maximale RDC+2+combles de 1,80m). Le nouveau PLU prévoirait une modification et un

renommage de cette zone en UM2 dont la hauteur maximale n'est pas indiquée sur le plan de zonage.

**Nous demandons qu'elle reste au maximum à l'identique, i.e. RDC+2+Combles.**

**Nous refusons qu'elle soit augmentée. Certains pavillons de l'allée du plateau sont adjacents à cette zone et verraient leur valeur diminuer si un bâtiment se construisait sur cette zone.**

La mairie a tenté de vendre un des bâtiments public de cette zone afin d'en faire un immeuble d'habitation privée. Nous restons donc vigilant sur les hauteurs maximales à la limite d'un quartier pavillonnaire.



## Jacques LEGENDRE

---

**De:** Ecolos Nord-Essonne <ecolos.nord.essonne@mailo.com>  
**Envoyé:** mardi 17 décembre 2024 11:34  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Objet:** PLU de Juvisy : contribution du groupe local Les Ecologistes-EELV  
**Pièces jointes:** Contribution Ecologistes enquete publique PLU Juvisy 2024 12 17.pdf

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous représentons le groupe local Les Ecologistes-EELV du Nord-Essonne (Juvisy-sur-Orge et environs). Nous vous transmettons en pièce jointe notre contribution à l'enquête publique sur le PLU de Juvisy.

Nous émettons un avis défavorable. En effet, ce projet ne garantit pas une meilleure qualité de vie aux habitantes et aux habitants. Il ne prévoit pas le développement des services publics. Enfin, il n'est pas à la hauteur pour lutter contre l'artificialisation des sols, et contre la pollution.

Recevez, Madame le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Sophie Maziane  
Jean-Marc Defrémont



Groupe local Les Ecologistes-EELV du Nord-Essonne  
(Juvisy-sur-Orge et environs)  
Jean-Marc Defrémont et Sophie Maziane, responsables du groupe local  
E-mail : [ecolos.nord.essonne@mailo.com](mailto:ecolos.nord.essonne@mailo.com)

À Madame le Commissaire Enquêteur

Juvisy-sur-Orge, le 17 décembre 2024

Objet :  
Enquête publique PLU de Juvisy

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pris connaissance du dossier de PLU pour Juvisy. Nous émettons un avis défavorable. En effet, ce projet ne garantit pas une meilleure qualité de vie aux habitantes et aux habitants. Il ne prévoit pas le développement des services publics. Enfin, il n'est pas à la hauteur pour lutter contre l'artificialisation des sols, et contre la pollution.

#### Qualité de vie :

Aucun espace vert public nouveau n'est envisagé. Le PLU ne prévoit pas non plus d'espaces pour les familles au pied des immeubles. Cette carence, associée aux très nombreuses constructions d'immeubles d'habitation constatées ces dernières années, éloigne le PLU de l'objectif de 10 m<sup>2</sup> par habitant à moins de 10 minutes à pied, préconisé par l'OMS, et repris dans les documents régulateurs supra, en particulier le SCOT et le SDRIF, avec lesquels le PLU se doit d'être compatible.

#### Absence d'équipements publics :

Alors que le PLU prévoit des droits à construire pour des immeubles, nous notons une absence de réserves pour construire de nouveaux équipements publics. Or, les droits à construire augmenteront encore la densification de la ville. Ces droits à construire sont très importants sur le terrain de l'hôpital.

Artificialisation des sols :

Par rapport à la réglementation existante, nous observons une diminution du pourcentage net de pleine terre restante après construction. Ce point est pourtant soulevé par la Mission régionale d'autorité environnementale. Le projet ne fait que renforcer la bétonisation. Cela va entraîner la formation d'îlots de chaleur et perturber l'infiltration des eaux pluviales.

La suppression de toute obligation de pleine terre dans le Secteur UCV1-C est emblématique de cette tendance à densifier encore davantage des quartiers déjà saturés (page 8 du document de présentation).

Pollution :

Il n'y a aucun nouveau projet pour favoriser les circulations douces, les pistes cyclables et les liaisons avec le T7.

Le niveau de pollution de l'air à Juvisy à proximité de la N7 nécessite une réponse à la hauteur, dont nous déplorons l'absence. Les exigences du PLU sont trop limitées pour protéger les habitantes et les habitants des quartiers exposés au bruit de la circulation automobile et ferroviaire.

Enfin, ce PLU ne prend pas en compte la dépollution des eaux pluviales captées par les caniveaux, alors que ce phénomène entraîne une pollution de l'Orge et de la Seine.

Vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à nos observations,

Recevez, Madame le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Sophie Maziane  
Jean-Marc Defrémont

## Jacques LEGENDRE

---

**De:** eric.baviere@club-internet.fr  
**Envoyé:** samedi 30 novembre 2024 12:13  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Cc:** galoupcaroline  
**Objet:** Tr: modification plu, à venir, de la rue jean jacques rousseau

Bonjour,  
veuillez trouver ci dessous un message adressé le 14 septembre.  
Nous sommes passés ce matin a la permanence et avons eu la surprise d'apprendre qu'il n'avait pas été versé au dossier.  
Merci de bien vouloir l'intégrer.

En complément de ce message, d'extérieur, il semble que sur les 22 lots cadastraux concernés, au moins 3 sont des immeubles collectifs, 1 "pavillon" est à destination multiple (associatif et habitation), et un certains nombre d'habitations sont manifestement collectif, le tout sans unité architecturale.  
Enfin seulement 7 maisons ne sont pas mitoyennes.

Cordialement  
Monsieur et Madame Bavière.

Envoyé avec [SFR Mail pour Android](#)

**De :** eric.baviere@club-internet.fr

**Date :** samedi 14 septembre 2024 à 16:13

**À :** lemaire@mairie-juvisy.fr

**Cc :** galoupcaroline

**Objet :** modification plu, à venir, de la rue jean jacques rousseau

Bonjour,  
Notre famille habite au 15 de la rue Jean-Jacques Rousseau à Juvisy-sur-Orge.  
Nous avons consulté sur le site de la mairie, un document d'évaluation environnementale. Dans ce dernier, notre maison est incluse dans un projet de préservation de zone pavillonnaire.

Notre voisin direct est un immeuble d'emmas, de 5 etages.  
Sur notre trottoir deux maisons plus loin, il y a deux immeubles collectifs, dont certains ont connu des arrêtés de périls. Nous sommes déjà enclavés entre des immeubles collectifs (non pavillonnaire).  
Nous ne comprenons pas ce classement, d'autant plus que tout autour se développent différentes promotions immobilière importantes, encouragées par le PLU.

Notre quartier souffre de difficultés de stationnements (places handicapées non respectées, difficulté pour sortir de notre garage car des gens se garent devant, y compris l'association en face, il y a des problèmes de flux de circulation et d'altercations quotidiens et souvent juste devant chez nous).

Nous craignons que ce classement nous enclave, encore plus. Il n'y a aucun intérêt architectural au secteur, ni d'homogénéité collective ou individuel de l'habitat.

A part faire perdre de la valeur à notre logement, en concentrant des nuisances dans le quartier, et parallèlement empêcher l'amélioration de notre rue par de potentiels développements immobiliers comme cela a été le cas dans d'autres rues de Juvisy-sur-Orge.

Pour avoir échangé avec d'autres voisins, beaucoup partagent la même incompréhension. Nous ne connaissons pas les réflexions et travaux qui amènent à cette proposition.

Pourriez-vous nous les partager ?

Si nous ne souhaitons pas être inclus dans ce secteur, pouvons-nous nous y opposer et faire la demande de ne pas être inclus dans ce périmètre puisque nous sommes à la limite de ce secteur.

Cordialement.

Caroline et Eric Bavière.

## Jacques LEGENDRE

---

**De:** Jean-pierre CRETAL <jph.cretal@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 17 décembre 2024 10:41  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Cc:** Bénédicte HURIEZ; Jean-Pierre CRETAL  
**Objet:** modifications du PLU à Juvisy sur Orge  
**Pièces jointes:** Mairie de Juvisy\_03012022.doc; Mairie de Juvisy\_Février 2022.doc; demande de modification du PLU-2019-20102019.odt; demande de modification du PLU-2019.odt; demande de modification du PLU-2019-20102019.odt

Madame,

J'ai consulté, sur le site de la commune, les modifications du PLU qui étaient envisagées. Je suis très surpris de ne pas avoir vu la modification que j'ai demandée officiellement par courrier le 20 décembre 2019 (demande réitérée le 3 novembre 2020) suite à l'entretien et sur les conseils de Monsieur PERRIMOND, alors maire de Juvisy qui considérait qu'une incohérence avait été commise, il en était très surpris.

Pourquoi avoir mis la zone allant du 47 rue des gaulois jusqu'à l'avenue Voltaire en UR1 alors que cette zone était classée comme l'ensemble de la rue des gaulois du 37 bis jusqu'à l'avenue Voltaire en UVC1a. Vous trouverez dans le courrier toute l'argumentation pour classer cette partie (47 rue des gaulois jusqu'à l'avenue Voltaire) dans le courrier du 20 décembre 2019 adressé au maire de Juvisy, Monsieur PERRIMOND.

Vous trouverez en pièces jointes à ce courrier :

- le courrier adressé à monsieur PERRIMOND le 20 décembre 2019,
- le courrier, sur 2 pages, adressé à Monsieur PERRIMOND en date du 3 novembre 2020, réitérant la demande officielle de modification du PLU dans la zone allant du 47 rue des gaulois jusqu'à l'avenue Voltaire.
- le courrier adressé le 3 Janvier 2022 à Madame le Maire de Juvisy,
- le courrier adressé en date du 22 Février 2022 à Madame le Maire de Juvisy après l'entretien que j'avais eu avec elle et Monsieur MATHIEU, secrétaire général de la mairie.

Cette non prise en compte de mes requêtes va à l'encontre des recommandations du PAAD qui visent à urbaniser à proximité des moyens de transport collectifs. Or peut on être plus près de la gare de Juvisy en habitant en face d'elle ?

J'ai bien noté que vous assurerez une permanence le Vendredi 20 décembre 2024 de 14h à 17 h au service urbanisme. Je serai heureux de vous y rencontrer afin d'échanger sur les points évoqués dans ce courrier. Je vous remercie d'avance de bien vouloir me fixer une heure de rendez-vous.

Dans l'attente de vous lire, je vous souhaite bonne réception de mon courrier, soyez assurée, Madame, de mes sentiments les meilleurs.

JP CRETAL

**Jean-Pierre CRETAL**  
47, rue des Gaulois  
91260 JUVISY SUR ORGE  
Tél. : 06.15.40.02.54  
Mail : [jph.cretal@wanadoo.fr](mailto:jph.cretal@wanadoo.fr)

**Mairie de Juvisy**  
*A l'attention de Madame le Maire*  
**6, rue Piver**  
**91265 JUVISY SUR ORGE**

Juvisy, le 22 Février 2022

Madame le Maire,

Je souhaite par la présente vous remercier de l'entretien que vous m'avez accordé en présence du secrétaire général de la mairie, Monsieur MATHIEU.

J'ai bien noté les remarques que vous avez faites et qui m'ont, pour certaines d'entre elles, un peu surpris.

J'ai tout à fait conscience que la modification d'un PLU dans une commune constitue un exercice difficile, d'autant que le conseil municipal est assisté par des techniciens qui ne prennent pas forcément en compte l'impact politique des modifications préconisées. Il me semble que l'exemple le plus démonstratif est le projet de construction de deux « tours » de près de 9 étages aux extrémités de l'avenue d'Estienne d'Orves tout en laissant les pavillons sur un des côtés de la rue alors que l'autre côté était déjà construit en immeubles. Suite aux protestations des habitants, dont je faisais partie, un revirement spectaculaire a été pris en abandonnant (temporairement peut être) les deux « tours » et en construisant des immeubles sur pratiquement toute la longueur de l'avenue d'Estienne d'Orves.

Le cas de la rue des gaulois est plus surprenant, elle aurait dû être classée en UVC1a sur toute sa longueur (comme elle l'était avant la modification du PLU de 2016) quand on se réfère au rapport de présentation en date du 30 octobre 2016 (page 51) ou dans la traduction des orientations du PAAD sur le plan de zonage (page 24 du rapport des justifications et impacts sur l'environnement).

J'ai cru comprendre que la modification intervenue (passage en UR1) à partir du 47 rue des gaulois jusqu'à la rue Voltaire provient de demandes faites par des habitants de l'avenue de la République qui se seraient émus de pouvoir avoir, dans le futur, des immeubles devant ou le plus souvent, en fait, derrière leur maison, comme c'est le cas des maisons se trouvant rue Rouget de l'Isle d'un côté de la rue. Ces derniers ne semblent pas avoir été entendus, les 4 ou 5 habitants de l'avenue de la République du 46 à la rue Voltaire semblent avoir eu gain de cause.

Est-ce défendre l'intérêt général que d'acquiescer aux demandes d'une poignée d'habitants de la ville tout en allant à contre-courant des directives gouvernementales en la matière (voir ci-dessus) ?  
Je ne le pense pas.

Que fait on de l'intérêt des quelques habitants de la rue des gaulois (du 47 à la rue Voltaire construit en partie d'un immeuble ancien R+4), habitants qui ont subi près de trois ans de travaux de tous types devant leur maison sur les trottoirs et sur la chaussée ?

S'est on posé la question des éventuels troubles causés par l'esplanade de la gare, les commerces qui y sont associés (My Auchan et Marie Blachère) ainsi que l'impossibilité de stationner pour les candidats voyageurs qui sont déposés et qu'on vient quérir à la sortie de la gare à l'égard des riverains ?

Depuis l'installation des commerces sur l'esplanade, je n'ai pas cessé de mener des actions pour que les conteneurs d'ordures en tous genres ne soient pas sur les trottoirs du matin au soir tous les jours. Je m'en suis ouvert auprès de la mairie depuis fin 2020, nous sommes en 2022, la situation a empiré au fil du temps dans la mesure où la pointe de l'esplanade est le rendez-vous de près d'une dizaine de conteneurs la veille des ramassages une bonne moitié restant après, pourquoi ? En outre, My Auchan qui ne sortait ses conteneurs que les veilles de ramassage les laisse en permanence sur le trottoir quand le magasin est ouvert dans la mesure où ils ne disposeraient pas de suffisamment de place pour les conserver à l'intérieur (ce qui n'était pas le cas au début de leur exploitation).

Les commerces sont également une source de nuisances sonores dès 6 h.-6 h.30 avec les camions de livraison qui pour certains laissent tourner leur moteur pour des raisons de réfrigération et qui génèrent des bruits non négligeables avec les déchargements de marchandises et leurs transpalettes.

L'absence ou quasi absence de stationnement fait que dès le matin et dès la fin d'après-midi jusqu'au soir, nous avons pratiquement en permanence des véhicules qui stationnent devant notre maison du 47 rue des gaulois en face de la sortie de gare et devant les autres également. Pourquoi ne pas avoir créé des déposes-minute et supprimé le stationnement permanent dans cette zone ? Pourquoi ne pas avoir ouvert la zone du « tramway » pour y faire des déposes-minute quand les bus de substitution ne l'utilisent pas ? Les réponses fournies par Monsieur MATHIEU ne m'ont pas convaincu.

L'entretien que nous avons eu, pour intéressant qu'il ait été, ne règle en rien les problèmes auxquels les habitants de cette zone sont confrontés. Lorsque je suis arrivé dans cette maison en 1976, il y avait une maison SNCF en face de chez moi. Nous avons vécu l'installation des autobus devant notre maison et maintenant après près de 3 ans de travaux une esplanade au demeurant plutôt réussie mais dont les commerces constituent une pollution non maîtrisée.

C'est pourquoi, il me paraissait légitime et allant dans le sens de l'intérêt général que doit défendre une municipalité, que cette zone soit classée en UVC1a, permettant de construire des immeubles modernes avec des systèmes d'isolation phonique et thermique ne perturbant pas leurs habitants.

Je vous souhaite bonne réception, dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie de croire, Madame le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre CRETAL

**Jean-Pierre CRETAL**  
47, rue des Gaulois  
91260 JUVISY SUR ORGE  
Tél. : 06.15.40.02.54  
Mail : [jph.cretal@wanadoo.fr](mailto:jph.cretal@wanadoo.fr)

**Mairie de Juvisy**  
*A l'attention de Madame le Maire*  
**6, rue Piver**  
**91265 JUVISY SUR ORGE**

Juvisy, le 3 Janvier 2022

Madame le Maire,

Depuis l'année 2016, je m'étonne du classement qui a été adopté dans le nouveau PLU pour la zone allant du 47 au 55 rue des Gaulois (c'est-à-dire en face de la nouvelle gare jusqu'à la rue Voltaire, cf. courrier du 13 mai 2016 joint).

Je m'en suis ouvert auprès de votre prédécesseur à l'occasion d'un entretien qui a eu lieu en janvier 2017. Monsieur REDA m'a effectué une réponse qui est en totale contradiction avec les objectifs définis et poursuivis dans le rapport de présentation en date du 30 octobre 2016 et dans la traduction des orientations du PAAD sur le plan de zonage (cf. courrier du 20 décembre 2019), réponse qui en outre m'a paru un peu fantaisiste (elle est retranscrite dans le courrier du 3 novembre 2020 joint).

J'ai rencontré le 9 avril 2018, Monsieur PERRIMOND, alors Maire de Juvisy, qui était très étonné de cette situation. Il m'a conseillé de déposer une demande de modification du PLU dans cette zone, plusieurs modifications devant être présentées dans différents quartiers. Nous avons déposé une demande de modification par un courrier déposé en Mairie 5 rue Piver le 20 décembre 2020 auquel était joint le courrier déjà déposé le 20 décembre 2019 (courrier joints).

Ces courriers semblent n'avoir été suivis d'aucune prise en compte.

Plus récemment en prévision de la réunion qui s'est tenue le 7 décembre 2021 sur les modifications de PLU envisagées, j'ai envoyé un mail à votre secrétaire, Madame CORMERY, ainsi qu'à Madame HURIEZ en charge de l'urbanisme afin d'avoir quelques nouvelles de la prise en compte de ma demande, il ne m'a pas été répondu (mail joint)

Le 14 décembre 2021, ma demande n'ayant pas été évoquée lors de la réunion du 7 décembre 2021, j'ai demandé un rendez-vous à Madame HURIEZ. Je n'ai eu aucune réponse à ma demande.

Face à cette situation, je me permets de vous demander un rendez-vous pour évoquer cette demande de modification et les éventuelles suites que vous envisagez de donner à cette demande. Je serai absent de Juvisy du 8 au 15 janvier inclus et je m'absenterai de Juvisy à compter du 27 janvier pour deux semaines.

Je vous souhaite bonne réception, dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie de croire, Madame le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre CRETAL

PJ :

Notre courrier du 13 mai 2016,

Notre courrier du 20 décembre 2019,

Notre courrier déposé le 3 novembre 2020,

Notre mail du 2 décembre 2021,

Notre mail du 14 décembre 2021.

**Hélène et Jean-Pierre CRETAL**

**47, rue des Gaulois**

**91260 JUVISY SUR ORGE**

**Monsieur le Maire**

**5, rue Piver**

**91260 JUVISY SUR ORGE**

Réf. : demande de modification du PLU

Du 47 au 53 rue des gaulois à Juvisy

Juvisy/O le 20 décembre 2019

Monsieur le Maire,

A l'occasion de l'entretien que nous avons eu sur le nouveau PLU, avec monsieur REDA en Janvier 2017 et avec vous le 9 avril 2018, nous vous avons fait part de notre étonnement sur le classement en zone UR1 de la partie de la rue des Gaulois allant du n°47 jusqu'à l'avenue Voltaire qui est en limite de la commune d'Athis-Mons.

Cette partie de la rue se trouve devant la nouvelle gare ferroviaire, devant les stationnements des bus, devant la supérette My AUCHAN et le café Marie Blachère ainsi qu'à la jonction des voies allant vers les parkings de stationnement des bus et l'arrivée de la voie traversante du pont SNCF (grand pôle intermodal)

Cette zone avait été classée en zone U2 dans le PLU de 2004 qui autorisait, schématiquement, la construction d'immeubles R+3+C sur toute la longueur des façades de terrain et sur une profondeur de 15 mètres. Il a d'ailleurs été construit deux immeubles de ce type : l'un au 39 et 39 bis, l'autre au 45 et 45 bis voisin de notre terrain. Il ne reste plus dans cette zone qu'un pavillon se trouvant au n° 41.

Le nouveau PLU a scindé la zone précitée en deux parties :

- Une zone classée en UVC1a du 37bis rue des gaulois (à partir de l'angle avec la rue d'Estienne d'Orves) jusqu'au 45 au sein de laquelle il ne reste plus qu'un pavillon les 41 et 43 rue des gaulois en pavillon ;
- Une zone classée en UR1 à partir du 47 rue des Gaulois jusqu'à l'avenue Voltaire, zone au sein de laquelle se trouve déjà un immeuble R+3 construit il y a plus de 43 ans et 5 pavillons ou petits groupes d'immeubles disparates à part deux maisons jumelles en meulière.

Avant l'adoption du PLU définitif le 26/9/2017, modifié le 13/2/2018, j'avais effectué plusieurs remarques qui avaient été portées sur le cahier du commissaire enquêteur et qui avait été mis en pages 122 et 123 dudit cahier. Les remarques effectuées associées aux remarques d'autres personnes ont eu pour effet d'apporter des modifications substantielles aux projets de la rue d'Estienne d'Orves, En revanche, il n'a été tenu aucun compte des remarques portant sur la modification de la zone allant du 47 rue des gaulois jusqu'à l'avenue Voltaire.

L'étude des différents documents ayant abouti au PLU actuel, met en relief les objectifs et les motivations suivants :

- **Dans le rapport de présentation en date du 30 octobre 2016 (page 51), il est écrit :**

« LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le territoire de Juvisy-sur-Orge ne faisant pas partie d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), son **PLU doit être compatible avec les orientations fixées dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France** approuvé par l'Etat par le décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France a pour objectif de **maîtriser la croissance urbaine** et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour **corriger les disparités spatiales, sociales et économiques du territoire**, coordonner l'offre de déplacement et **préserver les zones rurales et naturelles** afin d'assurer les conditions d'un développement durable de l'Île-de-France. »

Trois grandes orientations issues du SDRIF s'appliquent au territoire de Juvisy-sur-Orge :

- En matière d'habitat et d'aménagement le SDRIF identifie des secteurs à fort potentiel de densification, devant faire l'objet d'orientations spécifiques permettant leur valorisation. **A Juvisy-sur-Orge ces secteurs sont situés dans la partie est de la ville, sur les quartiers Centre-Ville, Entrevoies-Pasteur et le nord du secteur Bords de Seine.()**

Le SDRIF préconise également **la densification des espaces situés dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare de Juvisy-sur-Orge ()** ainsi que l'optimisation des autres espaces déjà urbanisés du plateau ().

- Par ailleurs, en lien avec le tracé du futur tramway « Villejuif – Athis-Mons – Juvisy-Sur-Orge », le SDRIF identifie l'axe de la RN7 comme une axe d'urbanisation privilégié.

- En matière d'environnement, le SDRIF préconise la pérennisation et la valorisation des espaces verts publics existants ainsi que l'optimisation de leurs usages. A ce titre, il identifie sur le coteau de la commune des continuités écologiques (E) et des liaisons vertes (V) devant être préservées et valorisées (). »

- **Dans la traduction des orientations du PAAD sur le plan de zonage** (page 24 du rapport des justifications et impacts sur l'environnement), nous trouvons les objectifs poursuivis suivants :

#### 1. CONFORTER LE ROLE DE COEUR D'AGGLOMERATION DU CENTRE-VILLE

☒ Renforcer le rayonnement du pôle gare

☒ Afin de renforcer la vitalité du pôle gare et de conforter son rôle de « générateur d'intensité urbaine », **les secteurs limitrophes sont inscrits en zone UCV** où la mixité programmatique est autorisée et **les possibilités de construction s'inscrivent en cohérence avec la densité d'un quartier de gare.**

☒ Consolider la polarité du centre-ville

☒ Le secteur Centre-ville est classé en **zone UCV1a**. Les règles de cette zone permettront de préserver les linéaires commerciaux existants sur le secteur et de conserver des gabarits de centres urbains.

#### 2. ENCOURAGER L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS (page 25)

☒ **Les secteurs aux abords de la gare sont classés en zone UCV. Une constructibilité importante est permise sur ces secteurs afin de favoriser la construction de nouveaux logements à proximité de la gare d'interconnexion des RER B et D**

Il ressort de ces différents textes :

- Que le PLU de 2004, pour la zone concernée, était en harmonie avec les orientations fixées plus tard dans le schéma directeur de la Région Ile de France approuvé par le Décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.
- Que le PLU de 2018 présente une contradiction flagrante entre le classement souhaité et/ou préconisé dans les différents rapports et celui adopté in fine pour la zone pré-citée du 47 rue des gaulois à la rue Voltaire.

C'est pourquoi, nous demandons une révision du PLU pour cette zone, aujourd'hui classée en zone UR1 que nous souhaiterions voir passer en zone UCV1a comme la partie de la rue des gaulois partant du 37 bis et allant jusqu'au 45.

Nous restons bien sûr à la disposition des instances pour toute précision qui serait souhaitée, soyez assuré, Monsieur le Maire, de nos sentiments les meilleurs.

Hélène CRETAL

Jean-Pierre CRETAL

Der MATHEOSSIAN Alain  
14 rue Vercingétorix  
91260 JUVISY s/Orge

Hôtel de Ville  
6, rue Piver,  
**Madame le Commissaire Enquêteur**  
Aux bons soins du service urbanisme  
'Modification du PLU'  
91260 Juvisy-sur-Orge

Réf : Enquête publique modification N°2 du PLU de Juvisy

Madame, Messieurs,

Une partie de notre ville est soumise à protection architecturale et patrimoniale. Celle-ci est délimitée par un arrêté qui protège les abords de Monuments Historiques situés sur le territoire communal. Ce Périmètre Délimité des Abords (PDA) établi par arrêté de juin 2017 y trouve sa légitimité dans de la Loi LCAP du 7 Juillet 2016.

**ARRÊTÉ n°2017-PREF-UDAP 002 du 23 juin 2017**  
**portant création du périmètre délimité des abords du Pont des Belles Fontaines, de la Pyramide, de la Terrasse et Grotte de Rocaille, de l'Observatoire Camille Flammarion, de la Croix Autel protégés au titre des monuments historiques sur le territoire de la commune de Juvisy-sur-Orge**

Ce Périmètre est représenté par un zonage figurant dans les annexes et qui se superpose au zonage existant (cf annexe). Il impose des **servitudes d'utilité publique** ; ses articles sont donc opposables.

C'est ainsi que les articles R-421-2 du Code de l'Urbanisme, et L 621-32 du Code du Patrimoine placent toute démarche de construction, d'aménagement, destruction ou modification extérieure d'un bâtiment situé dans ce PDA sous le double contrôle des règles générales du PLU, des règles particulières de son zonage, des servitudes d'utilité publiques en annexe et de l'avis des Architectes Bâtiments de France.

**Observation 1 :** A ce jour et alors que se généralise la gestion numérique des demandes d'urbanisme, les annexes qui consignent les servitudes d'utilité publique (PPRI, PPRT, et PDA...) bien que fondamentales ne sont pas accessibles sur le site de l'urbanisme de la ville. Or le règlement informe de l'existence de possibles restrictions en zone inondable, ce n'est pas le cas pour le PDA.

La vocation d'un règlement de PLU n'est-elle pas d'informer clairement les futurs pétitionnaires ? Par conséquent, faire référence par renvoi au PDA dans les zones concernées du PLU, mention renforçant son caractère réglementaire n'apparaîtrait-il pas comme judicieux ? on pourrait imaginer que les Cerfa télétransmis par les pétitionnaires seraient plus conformes aux exigences de la protection patrimoniale juvisienne, limiterait tout refus et autres recours administratifs.

Argumentation juridique (jurisprudence administrative) : Dans la mesure où l'annexe ne crée pas de règle contradictoire avec le règlement, la mention visant à se reporter à l'annexe et ses servitudes est une mention particulièrement utile.

\* -CAA Versailles 22 déc. 2005, Levy-Hausmann, req. n° 04VE1225, préc. : à propos d'un article renvoyant à une annexe portant sur les prescriptions architecturales.

- CE 9 juin 1999, Roveyaz, req. n° 169158, Rec.

-CE, tables p. 895 : cas de l'annexe, intitulée « Recueil de recommandations et prescriptions architecturales », du règlement prévoyant que ces prescriptions sont impératives si la zone est comprise dans le périmètre de protection d'un site classé ou inscrit, sauf avis contraire ou dispositions particulièrement imposées ou autorisées par l'architecte des bâtiments de France

**Observation 2** : Toujours à propos de la préservation patrimoniale au regard de la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments. Dans l'hypothèse d'une volonté renforcée par l'autorité compétente \*\* d'installer une protection réelle du patrimoine immobilier privatif juvisien, peut être qu'à l'occasion d'une révision du PLU(i) il pourrait être fait usage de l'article R 151-7 du Code de l'Urbanisme, lequel ouvre la possibilité de créer une «OAP patrimoniale et (environnementale)» sur les secteurs délimités par le PDA.

*Texte :« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 »*

\*\* l'article R151-19, étend cette capacité aux EPT dans le cadre de l'administration des PLU(i).

Veillez agréer, Madame, Messieurs, l'expression de mes salutations respectueuses.

Aldin DEN MATHEOSSIAN

10 décembre 2024

PJ : Annexes



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

PRÉFECTURE

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE  
ET DU PATRIMOINE

### ARRÊTÉ n°2017-PREF-UDAP 002 du 23 juin 2017

**portant création du périmètre délimité des abords du Pont des Belles Fontaines, de la Pyramide, de la Terrasse et Grotte de Rocaille, de l'Observatoire Camille Flammarion, de la Croix Autel protégés au titre des monuments historiques sur le territoire de la commune de Juvisy-sur-Orge**

**LA PRÉFÈTE DE L'ESSONNE,  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite  
Chevalier du Mérite Agricole**

**Vu** le code de l'environnement, notamment son article L.123-1;

**Vu** le code du patrimoine, notamment ses articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-95;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.132-2;

**Vu** le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables, notamment son article 25;

**Vu** les classements et inscriptions au titre des monuments historiques des monuments suivants:

- 1) le Pont des Belles Fontaines, classé par arrêté du 9 mai 1914
- 2) la Pyramide, classée par arrêté du 20 juin 1942
- 3) la Terrasse et Grotte de Rocaille, inscrites par arrêté du 2 juin 1947
- 4) l'Observatoire Camille Flammarion, classé par arrêté du 28 décembre 2009
- 5) la Croix-Autel, inscrite par arrêté du 13 avril 1933;

**Vu** le projet de périmètre de protection modifié (PPM) des monuments situés sur le territoire de Juvisy-sur-Orge, réalisé sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Juvisy-sur-Orge du 2 décembre 2014 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Juvisy-sur-Orge du 4 février 2016 donnant un avis favorable à la création du PPM autour des monuments Pont des Belles Fontaines- Pyramide- Terrasse et Grotte de Rocaille- Observatoire Camille Flammarion- Croix Autel;

**Vu** l'arrêté du président de l'Etablissement Public Territorial 12 Grand Orly/Val de Bièvres/Seine Amont du 21 mars 2016 ordonnant la mise à l'enquête publique du 11 avril au 17 mai 2016 du projet de révision du plan local d'urbanisme et de modification du périmètre de protection autour des Pont des Belles Fontaines-Pyramide-Terrasse et Grotte de Rocaille-Observatoire Camille Flammarion-Croix Autel ;

**Vu** le résultat de l'enquête publique et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 23 juin 2016;

**Vu** le résultat de la consultation de la Commune de Juvisy-sur-Orge, propriétaire du Pont des Belles Fontaines, de la Pyramide, de la Terrasse et Grotte de Rocaille, et de la Croix-Autel et celui de la consultation de la Société Astronomique de France, propriétaire de l'Observatoire Camille Flammarion;

**Considérant** que la création d'un périmètre délimité des abords permet de désigner les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur;

**Considérant** que le périmètre délimité des abords du Pont des Belles Fontaines, de la Pyramide, de la Terrasse et Grotte de Rocaille, de l'Observatoire Camille Flammarion, de la Croix-Autel permet d'assurer le respect d'une cohérence de l'architecture avec les monuments protégés, la protection des tissus urbains les plus intéressants autour de ces monuments et les plus susceptibles de les mettre en valeur;

**Sur** proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Essonne;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>**: Le périmètre délimité des abords des monuments historiques listés ci-dessous est créé selon le plan joint en annexe. Le tracé plein y figurant devient le nouveau périmètre des abords de ces monuments historiques:

- 1) le Pont des Belles Fontaines, classé au titre des monuments historiques par arrêté du 9 mai 1914
- 2) la Pyramide, classée au titre des monuments historiques par arrêté du 20 juin 1942
- 3) la Terrasse et Grotte de Rocaille, inscrites au titre des monuments historiques par arrêté du 2 juin 1947
- 4) l'Observatoire Camille Flammarion, classé au titre des monuments historiques par arrêté du 28 décembre 2009
- 5) la Croix-Autel, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 13 avril 1933

**Article 2**: Le périmètre délimité des abords constitue une servitude d'utilité publique qui doit être annexée sans délai par le maire au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme.

**Article 3**: Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant une durée minimum de deux mois et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne.

**Article 4**: Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, dans un délai de deux mois courant à compter de sa notification.

**Article 5**: Le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, la directrice régionale des affaires culturelles d'Île-de-France, la cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Essonne, le directeur départemental des territoires de l'Essonne, le maire de la commune de Juvisy-sur-Orge sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Préfète,

Josiane CHEVALIER

Terrasse et parc des grottes

Pyramide

Observatoire Camille Flammarion



PPM-Juvisy-Sur-Orge

23/12/2015

Pont des Belles Fontaines

Croix Autel





**De:** Gaël Grégoire <gggregg@gmail.com>  
**Envoyé:** samedi 14 décembre 2024 08:45  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Objet:** Réponse à l'enquête publique sur la révision du PLU de Juvisy

Gaël Grégoire  
5 rue Jean-Jacques Rousseau

Madame, monsieur,

Concernant la révision du PLU, je ne suis pas d'accord avec la requalification de la zone entre deux voies autour de la rue Jean-Jacques Rousseau en zone pavillonnaire.

Habitant de cette zone (au 5 rue Jean-Jacques Rousseau), j'attire votre attention sur les faits suivants :

D'abord la définition d'un pavillon : habitation individuelle en périphérie de ville, entourée d'un jardin. Or la zone en question est en pleine ville, et ce sont en grande partie des maisons accolées avec de petits ou aucun jardin, ce n'est pas une zone pavillonnaire.

Cette "zone pavillonnaire" ne l'est pas tant que ça en fait : rue Jean-Jacques Rousseau côté impair :

Les 7, 9 sont des immeubles

Le 11 est un habitat collectif.

Les 1, 3, 11, 13, 15 ne sont pas des pavillons, mais des maisons de ville accolées.

Il n'y a que le 5 qui soit réellement un pavillon.

Côté pairs on a effectivement plus de pavillons, sauf le 2 (habitat collectif) et le 12 (inoccupé et vétuste).

L'immeuble du 7 rue Jean-Jacques Rousseau est totalement vétuste, lézardé et tombe littéralement en morceaux. Mettre la zone en pavillonnaire revient dans les faits à renoncer à le démolir, car le remplacer par un pavillon ne serait pas rentable.

Cette zone "pavillonnaire" est également totalement entourée de grands immeubles, et il y en a encore plus en cours de construction rue Blazy, et prévus au bout de la rue côté Viry. Il n'y a plus de perspective visuelle. Cela dégrade la qualité de vie dans cette zone.

En conclusion, il serait plus rationnel de permettre la construction d'immeubles plus grands, plutôt que de conserver quelques "derniers des Mohicans" dans un coin.

Cordialement,  
Gaël Grégoire

## Observations sur la modification n°2 du PLU de Juvisy sur Orge

La modification du PLU propose essentiellement 7 axes : Renforcer la place du végétal dans la ville, Améliorer les modes de déplacement, Conforter la trame verte ; Conserver le pavillonnaire, Aérer/apaiser, Faciliter l'évolution, Les abords de l'avenue de la cour de France.

Si l'intention est relativement claire et louable pour les 5 premiers axes, on saisit mal le sens des axes 6 et 7. Que signifie « faciliter l'évolution » quand on n'indique pas quelles évolutions le plan souhaite rendre possible ? Quant aux abords de la nationale 7, rien ne permet dans le PLU de freiner les constructions, d'aménager des espaces verts, de lutter contre l'artificialisation, la pollution sonore et de l'air.

Le premier axe, **Renforcer la place du végétal dans la ville**, reste un slogan dont la sincérité interroge. Sauf erreur, je ne vois aucune création d'espaces verts, de jardins pour enfants / famille, singulièrement dans le quartier entre-deux-voies très dense et minéral, où aucun jardin public n'existe. La densification prévue par le PLU va accroître la population du quartier sans offrir d'espace public de détente en extérieur. On sait pourtant l'importance de ces espaces pour le développement psychomoteur et la santé des enfants. Par ailleurs, l'absence d'espace vert dans un contexte de réchauffement climatique très marqué ne met pas la ville sur une trajectoire de résilience, bien au contraire.

Pour le second axe, **améliorer les modes de déplacement**, je note un effort pour élargir les trottoirs, notamment dans les zones très denses. Les doléances des juvisiens habitant ces zones sont effectivement très nombreuses, les cheminements dans le quartier entre-deux-voies notamment (mais pas seulement) étant pour le moins périlleux. Il reste que sur l'ensemble de la ville, aucun projet sérieux d'aménagement pour développer les mobilités actives ou douces n'apparaît dans le PLU. Sans aménagement cohérent et projet global en faveur d'autres modes de déplacement que la voiture, on ne réduira pas les nuisances sonores et la pollution de l'air.

**Conforter la trame verte** (et plus globalement toutes les trames, brune, bleue et noire) est un impératif pour lutter contre l'effondrement de la biodiversité. Je ne vois cependant aucun élément dans le dossier qui étaye cette intention. Une représentation de ces trames eût été bienvenue. Mais peut-être ai-je mal lu.

Les surfaces de pleine terre préservées sont en regression sur l'ensemble des zones, au risque d'entraver l'écoulement des eaux de pluie dans le sol et d'accentuer le ruissellement dans un contexte de multiplication d'épisodes pluvieux intenses. Par ailleurs, cette réduction renforcera de fait le rechauffement à l'échelle des parcelles et, par accumulation, de la ville. Enfin elle est contradictoire avec la préservation de la continuité des trames.

S'il est louable de vouloir **préserver le tissu pavillonnaire** dans une ville particulièrement dense (près de 8000 habitants au km<sup>2</sup>), cette intention arrive bien tard après la destruction de nombreuses maisons dans la ville. On voit surtout que cette modification du PLU maintient des droits à construire importants, notamment dans les zones polluées et de bruit. **Aérer/ Apaiser** apparaît donc en l'état un slogan sans aucune traduction crédible dans le document.

En tant que juvisien, je m'interroge également sur la capacité ou la volonté de la ville de **faire respecter la réglementation** qu'elle édicte. Dans mon quartier, les nouvelles constructions sont toutes dotées de clôtures pleines, non ajourées (c'est la mode, faut-il croire). Les arbres de hautes tiges sont abattus sans être remplacés, même lorsqu'ils ne sont pas sur l'emplacement d'une construction.

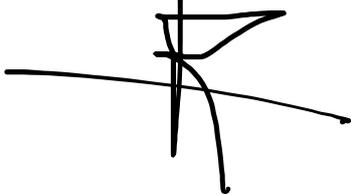
L'absence de réserve foncière pour la construction d'équipements (école, gymnase, salles associatives) à même de répondre à l'augmentation de la population ne laisse pas d'inquiéter, l'insuffisance étant déjà criante.

**En conclusion**, cette modification du PLU ne modifie pas grand chose à un urbanisme non maîtrisé, sans pilotage par la puissance publique à même de répondre aux enjeux de l'augmentation de la population en termes de services, du changement climatique pour favoriser la résilience, et des problématiques liées à la santé et à la biodiversité.

Je ne peux donc qu'émettre un **avis défavorable** au document présenté à l'enquête publique.

Bruno RÉMY

Juvisy le 10 décembre 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

## Jacques LEGENDRE

---

**De:** RIVET Michael <Michael.RIVET@accor.com>  
**Envoyé:** mardi 3 décembre 2024 09:24  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Objet:** RE: Enquête Publique - Proposition de révision du PLU - Juvisy sur Orge - rue Jean-Jacques Rousseau - Photo 1/3  
**Pièces jointes:** Photos\_rue jean-jacques rousseau - Copie.zip

**Michael RIVET**  
M. +33(0)6 03 02 05 77

---

**De :** RIVET Michael  
**Envoyé :** mardi 3 décembre 2024 09:23  
**À :** 'jlegendre@mairie-juvisy.fr' <jlegendre@mairie-juvisy.fr>  
**Objet :** RE: Enquête Publique - Proposition de révision du PLU - Juvisy sur Orge - rue Jean-Jacques Rousseau - Photo 1/3

Je vous envoie en 3 fois les photos. Je pense que c'est cela qui bloque la réception.

**Michael RIVET**  
M. +33(0)6 03 02 05 77

---

**De :** RIVET Michael  
**Envoyé :** lundi 2 décembre 2024 17:25  
**À :** [jlegendre@mairie-juvisy.fr](mailto:jlegendre@mairie-juvisy.fr)  
**Objet :** Enquête Publique - Proposition de révision du PLU - Juvisy sur Orge - rue Jean-Jacques Rousseau

A l'attention de Mme l'enquêtrice Publique.

Madame,

Par le présent email, je souhaite vous exprimer mes remarques concernant la proposition de révision de PLU, concernant la rue Jean-Jacques Rousseau.  
En effet, je suis propriétaire de la maison, située au 1 rue Jean-Jacques Rousseau, sur la commune de Juvisy-sur-Orge.

Je suis particulièrement surpris, voire dans l'incompréhension la plus totale, quant au projet de rendre mon quartier « Zone Pavillonnaire », rendant ainsi impossible tout projet immobilier d'habitat collectif à l'avenir.

Ce choix me paraît très dommageable pour notre ville, notre quartier et pour la valeur de nos biens. Ci-dessous, quelques arguments qui me font dire que cela serait un non-sens.

- Comme vous pouvez le voir, grâce aux photos jointes, il y a déjà plusieurs habitats collectifs existants (n° 2, 7, 9, 11 de la rue) -> **n'est-ce donc pas incohérent avec un projet de zone pavillonnaire ?**
- Parmi ces habitats collectifs, je tiens à souligner l'état avancé de vétusté d'un immeuble (voir photo IMG\_3689). Cet immeuble a fait l'objet de plusieurs arrêtés pointant le caractère dangereux (chute d'un morceau de façade sur le trottoir), voire insalubre -> **ainsi, ce projet nous priverait de la réhabilitation de cet immeuble. Le propriétaire actuel n'ayant jamais montré son intention de rénover le bâtiment.**

- Le faible intérêt architectural de la rue Jean-Jacques Rousseau. En effet, il s'agit d'un ensemble de maisons et d'immeubles qui ne présente aucune cohérence architecturale d'intérêt. Je dirais même que certaines maisons sont loin d'embellir la ville de Juvisy-sur-Orge -> **pourquoi donc se priver d'immeubles modernes, récents et répondant aux dernières normes environnementales ?**
- Enfin, notre rue est cernée par les projets de constructions d'immeubles dans un rayon de moins de 80 mètres.
  - o Immeuble en cours de construction – rue Wurtz
  - o Immeuble non achevé – angle des rues Blazy/Wurtz
  - o Immeuble en cours de construction – rue Blazy – à l'école Michelet
  - o Projets d'immeubles – 19 rue Blazy
  - o Friche (côté Viry-Châtillon) – rue Jean Jaurès/rue Achille Robelti (cette friche est amenée à être transformée en zone d'habitats collectifs dans les années à venir)

De plus, je tiens à souligner qu'un projet d'habitat collectif a failli voir le jour en 2022 (promoteur Green City) sur 5 parcelles de la rue Jean-Jacques Rousseau et rue xx – projet pour lequel, la mairie était parfaitement informée.

**Ainsi, rendre ce quartier « zone pavillonnaire » engendrerait un risque certain de voir nos biens être dévalués fortement, car nous serions un îlot entouré d'immeubles. Quand nous avons investi à Juvisy-sur-Orge, c'était sur une promesse de dynamisme et d'opportunités (arrivé du tramway) et non sur un risque de dévaluation.**

En conclusion, Madame l'Enquêtrice Publique, je vous invite à venir constater par vous-même notre rue et son environnement. En espérant que ce courrier circonstancié sera pris en compte dans le cadre de la révision du PLU et que la voix des habitants/contribuables de la rue sera entendue et respectée.

Bien cordialement

Michael RIVET

This e-mail, any attachments and the information contained therein ("this message") are confidential and intended solely for the use of the addressee(s). If you have received this message in error please send it back to the sender and delete it. Unauthorized publication, use, dissemination or disclosure of this message, either in whole or in part is strictly prohibited.

---

Ce message électronique ainsi que tous les fichiers joints et les informations contenus dans ce message (ci après "le message"), sont confidentiels et destinés exclusivement à l'usage de la personne à laquelle ils sont adressés. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de le renvoyer à son émetteur et de le détruire. Toute diffusion, publication, totale ou partielle ou divulgation sous quelque forme que ce soit non expressément autorisées de ce message, sont interdites.

contribution Monsieur Rivet - le 3 décembre 2024

photos jointes à sa contribution









## **Observations PLUI**

Le Bureau d'Études VERDI attire notre attention sur le niveau de pollution de l'air à Juvisy à proximité de la N7, et sur les nuisances sonores proches des voies ferrées. Ils rappellent la très grande densité actuelle de Juvisy avec 7882 habitants/km<sup>2</sup> sur une superficie de 224 ha. Je rappelle à cet égard que Juvisy est déjà la ville la plus dense de l'Essonne. Avec l'évolution du nombre de Juvisiens, la densité de notre ville serait comparable à celle de grandes villes de la petite couronne parisienne, telles Vitry ou Choisy. Et très supérieure à celle d'Antony ou Sceaux.

L'inventaire des espèces végétales et animales est intéressant mais avec sûrement des oublis (ils indiquent que le dernier recensement des écrevisses américaines date de 1932, alors que certaines se promènent sur les allées de la base de loisirs de Draveil...).

Le nombre de panneaux solaires (13) recensés me semble très faible ?

Les indications de la Mission Régionale d'Autorité environnementale sont très pertinentes mais peu suivies dans le document du PLUI. Ils font la remarque de l'abaissement des zones pleine terre ce qui est préjudiciable pour les risques d'inondations et le verdissement des espaces restants.

## **Pour reprendre la présentation du PLUI**

### ***1 renforcer la place du végétal***

Aucun nouvel espace vert public n'est créé, même pas d'espaces pour les enfants, familles... au pied des immeubles. À titre d'exemple, le « slogan » des immeubles construits rue Nouvelle évoquait une « une verdure généreusement invitée ». Force est de constater que la verdure a dû être oubliée.

### ***2 améliorer les déplacements***

Un élargissement de trottoirs est envisagé dans les zones à fortes constructions, mais rien sur les pistes cyclables et les liaisons avec le T7.

Un exemple concret récent est la Rue Nouvelle où le seul trottoir est inaccessible aux PMR et aux poussettes (poteaux de signalisation), l'autre trottoir a disparu au profit de places de stationnement pour les véhicules !

Aucune réserve au bord de l'Orge pour rejoindre Athis Mons alors qu'il y a eu une réserve sur un plan masse au bord de l'Orge ? Un manque de cohérence ?

### ***3 conforter la trame verte***

Je n'ai pas réussi à trouver une cohérence entre le slogan affiché et la réalité ?

### ***4 conserver le pavillonnaire***

Effectivement 3 pavillons sont sauvegardés de la démolition, mais pour combien de détruits ou à détruire ?

### ***5 aérer/apaiser***

Un autre slogan mais rien de nouveau, les droits à construire sur le terrain de l'hôpital sont toujours très importants. Aucune diminution dans les zones polluées et les zones de bruit.

### ***6 faciliter l'évolution***

Aucune réserve prévue pour des équipements publics (écoles, gymnases, parcs pour enfants) alors que le nombre d'habitants va encore connaître une très forte hausse. Que signifie « faciliter

l'évolution » ? Vers quelle évolution veut-on aller ? Ce n'est pas précisé. On peut mettre dans cette phrase ce que l'on veut.

Rien sur la dépollution des eaux pluviales de voirie. Ce problème est majeur pour la qualité de l'eau de la Seine et de l'Orge.

### **7 les abords de la N7**

Les constructions vont continuer mais il n'y a aucune possibilité de réserver des espaces verts. On continue de bétonner, créant un univers très minéral totalement à l'opposé des préconisations face à l'augmentation des températures. De plus, la zone est fortement polluée (flux important de voitures et camions).

Le document devient très technique pour organiser les droits à construire dans chacune des zones du PLU. Il devient extrêmement difficile de comprendre la finalité de certaines règles.

**Ci-dessous mes remarques listées par zone.**

#### **Zone UR1 (pavillonnaire)**

Peu de changement par rapport au PLU en vigueur.

La modification du règlement (dont on ne nous donne pas la justification) consiste à porter la limite en fond de parcelle à 8 m au lieu de 6 m en limite séparative, ce qui contrariera les surélévations dans la zone pavillonnaire ancienne.

La pleine terre restante est très faible : 20 % par rapport à la construction avec un minimum de 80 % d'espace vert. Par exemple, sur un terrain de 200 m, avec une construction possible de 160 m<sup>2</sup>, il reste 40 m<sup>2</sup> de pleine terre, et donc 32 m<sup>2</sup> de verdure. Le « verdissement » est donc fortement compromis, ainsi que l'absorption des eaux pluviales.

La possibilité d'avoir une hauteur de 10m construite favorise les toits-terrasses au détriment des toitures ce qui modifie sensiblement le paysage urbain.

Il est indiqué des « clôtures ajourées » mais ceci est actuellement non respecté sur les différents PC en cours.

#### **UR2 maisons de ville Gabriel Péri**

Mêmes remarques que pour la zone UR1 en fond de parcelle

La pleine terre restante est très faible (40% par rapport à la construction).

#### **UCV1 immeubles d'habitat en centre-ville**

Un ensemble de règles pratiquement identiques au PLU en vigueur sauf le retrait de 10m par rapport à la SNCF.

Par contre, l'emprise au sol des bâtiments est très importante : de 60 à 100% donc il ne reste là encore pratiquement rien de pleine terre et ni d'espaces verts !

Les hauteurs restent trop importantes : Hauteur zone a=16m ; zone b=19m (=R=4 ou 5+combles) ou pour Danton-Argelies (R+5+combles ou R+8+combles).

Problème également concernant le nombre de place de stationnement : 20%, soit 1 place seulement pour 5 logements, ce qui est très faible, et cause de stationnements envahissants dans les rues. On peut discuter de l'utilité de la voiture individuelle, mais force est de constater que nos rues sont actuellement déjà totalement encombrées de voitures.

## **UVV2 ZAC Bords de Seine**

Pas de changement majeur

## **UM1 Cour de France(N7)**

Deux zones identifiées, une Zone **a** majeure partie et une Zone **b** devant l'Observatoire et le parc de la mairie.

Il n'y a pas de règle d'emprise au sol des bâtiments et il reste très peu de pleine terre 20% <1000m<sup>2</sup> ou 30% > 1000m<sup>2</sup> donc là encore très peu d'espaces verts et problèmes d'absorption des eaux pluviales.

Hauteur UM1 a=16m (R+4+C) ou UM1b=13 (=R+3+C)

## **UM2 quartier Plateau avec immeubles**

Pas de changement

## **UE Zones d'équipement (nouvelles zones)**

On indique 2 zones : Parc Dolto et Zone SNCF. Par contre, il manque le secteur Pompiers/parking hôpital alors qu'il est sur la carte des Zones.

L'implantation des bâtiments est libre au profit des promoteurs, les hauteurs sont importantes 16m (= R+5) ce qui risque de défigurer le Coteau (situé dans la 3<sup>ème</sup> zone) et causer un véritable impact visuel depuis la gare de Juvisy.

## **En conclusion**

Pour l'aspect « plus technique », ce PLUI a pour véritable objectif de sortir des PAPAG car le PUI précédant bloquait un certain nombre de projets.

Ce PLUI va accroître la densité de population et nous irons rapidement vers les 20 000 habitants sans aucune création de nouveaux équipements publics (crèches, salles de réunion, gymnases...).

Encore une fois, et malgré les beaux discours, les espaces verts sont fortement réduits, voire ne sont pas du tout pris en compte. Alors que le changement climatique et les alertes de plus en plus fréquentes quant à l'augmentation de la température et des pluies devraient inciter les décideurs à prendre dès maintenant les bonnes décisions. Où iront s'aérer tous les habitants de ces immeubles dans des quartiers bétonnés, alors que les températures estivales sont caniculaires ? Par ailleurs, les familles ou nounous avec de jeunes enfants ne peuvent disposer d'aucun square ou espace vert à proximité de leur domicile (se rendre au Parc de la Mairie à pied, avec une poussette et de jeunes enfants relève du parcours du combattant...). Comment peut-on imaginer vivre sereinement dans une « tour », sans aucun espace vert proche, et avec des voitures garées partout dès que l'on sort ? Comment peut-on imaginer qu'avec l'augmentation de la pluviométrie, il n'y aura jamais aucun souci en centre-ville (les exemples récents nous démontrent les conséquences d'une urbanisation mal maîtrisée).

Je suis étonné qu'aucune ZAC ne soit envisagée dans ces divers projets, car une Zone d'Aménagement Concertée permettrait à la commune de maîtriser les espaces à reconstruire, de donner réellement une respiration aux quartiers par la création de jardins publics et surtout ne donnerait pas pleins pouvoirs aux promoteurs, dont les objectifs de rentabilité sont en contradiction avec le bien être au quotidien des Juvisiens et l'évolution climatique défavorable dont il faut absolument tenir compte dès maintenant,.

Pour toutes ces raisons, face à cette urbanisation galopante, qui ne tient pas compte des réalités humaines et climatiques, j'émet un avis défavorable.

*Pierre Tessier*  
*Juvisy*  
*Le 21/11/2024*

Anne JARRY  
7, rue Vercingétorix  
91260 JUVISY sur ORGE

JUVISY s/Orge, le 9 Décembre 2024

Hôtel de Ville  
6 rue Piver,  
Madame le Commissaire Enquêteur  
aux bons soins du service urbanisme  
**Modification du PLU**  
91260 Juvisy-sur-Orge

Ref : Enquête publique modification N°2 du PLU de Juvisy

Madame, Messieurs,

Les espaces artificialisés recouvrent 97% de la commune. Au sens de la nomenclature des terrains (décret 2023-1096 du 27 novembre 2023 <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048465959>) un terrain bâti et son environnement végétal est considéré comme artificialisé même si la surface non bâtie représente + de 60% de la parcelle.

Le PLU de Juvisy dans ses objectifs poursuivis (délibération du Conseil Municipal du 6 Mai 2021 engageant la modification actuelle) vise '*à renforcer la place du végétal dans la ville et conforter la trame verte pour lutter contre le réchauffement climatique et améliorer le cadre de vie*'. Protéger des jardins privatifs fortement arborés ne s'inscrit-il pas dans ce même objectif ?

Je suis la propriétaire de la parcelle privée AL 0458 sur laquelle s'épanouit, entre autre, un platane commun qui a obtenu sa labellisation d'ARBRE REMARQUABLE de FRANCE en janvier 2024 (c/f courrier adressé au Pôle Urbanisme le 22 avril 2024).

Pour mémoire, tous les arbres (domaine public ou privé) bénéficient de nombreuses protections parfois ignorées par les porteurs de projets de construction (avec risque pénal).

Ainsi, le régime des abattages d'arbres est placé sous la protection du Code de l'Urbanisme dans les règlements, mais rarement au regard du Code de l'Environnement et du Code du Patrimoine,

C'est pourquoi, la possibilité d'exprimer des observations par l'enquête publique ouverte actuellement me permet de réitérer ma demande du 22 avril citée supra, afin que ce platane centenaire figure, au moins, sur la cartographie du PLU.

En espérant que ma démarche trouvera un écho favorable, recevez, Madame, Messieurs, l'expression de mes meilleures salutations.

Anne JARRY

PJ : 1

Indivision POTIRON  
24 rue Pasteur  
91260 Juvisy sur Orge  
Catherine POTIRON  
06 86 82 94 79

Le 16 décembre 2024

Hôtel de Ville  
Service de l'urbanisme  
6 rue Piver  
91260 Juvisy sur Orge

Objet : Demande de réexamen sur le changement de PLU impactant la constructibilité

Madame, Monsieur,

Nous nous permettons de vous écrire en tant que propriétaires du terrain situé au 24 rue Pasteur, sur la commune de Juvisy sur Orge, afin d'exprimer nos préoccupations concernant le récent changement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de modifications.

En effet, certaines ont des conséquences sur les règles de constructibilité, notamment celle qui concerne la distance entre la limite de propriété à l'arrière de notre terrain et notre immeuble bâti. En passant de 6 mètres (mesure actuelle) à 8 mètres (selon nouveau PLU), nous réduisons considérablement la superficie constructible de notre propriété, ce qui entraîne des conséquences directes sur sa valeur marchande.

Nous comprenons que des ajustements au PLU peuvent être nécessaires pour répondre aux besoins de la collectivité et à l'évolution de l'urbanisme. Cependant, nous souhaitons attirer votre attention sur l'impact négatif que cette décision a sur les propriétaires comme nous, qui voient la valeur de leur bien diminuer mécaniquement en raison de cette restriction. Cela empêche toute acquisition de la part de tiers pouvant répondre à l'homogénéité architecturale du quartier. Ces acteurs de l'immobilier nous ont annoncé leur désintérêt vis-à-vis de notre bien, en soulignant la surface constructible restante après l'application de cette règle et bloquant ainsi toutes négociations potentielles.

Nous sollicitons un réexamen de cette mesure au cas par cas afin de trouver un équilibre entre les objectifs d'urbanisme de la commune et les droits des propriétaires. Nous sommes convaincus qu'il est possible d'atteindre un compromis qui préserve à la fois l'intérêt collectif et les droits des particuliers.

Nous restons à votre disposition pour discuter de cette situation et vous fournir toute information complémentaire qui pourrait être utile. Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre demande et pour votre engagement à défendre les intérêts de tous les citoyens de notre commune.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Indivision POTIRON  
Catherine POTIRON

PJ : Relevé de propriété



## Jacques LEGENDRE

---

**De:** sadki sabrina <sabrina\_sadki@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mercredi 20 novembre 2024 17:42  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Objet:** Plu

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau plu.

Résidante de la rue Jean Jacques Rousseau, je tenais à vous faire part de mon incompréhension face au classement de cette demi voie en préservation du tissu pavillonnaire.

La rue Jean Jacques Rousseau est un axe dont le tissu est majoritairement de l'immeuble collectif au style hétérogène.

Ainsi pourquoi ne pas autoriser le développement de cette rue au même titre que les voies l'entourant?

A date cette orientation de préservation d un tissu pavillonnaire pour quelques pavillons restants (occupés en collectifs pour beaucoup) est décorrélée de la réalité urbaine de cette voie.

En outre cette voie est localisée dans un secteur au sein duquel le tissu est immeubles collectifs et où le développement d'immeubles est favorisé, 3 chantiers en cours dans un périmètre de moins de 100 mètres.

Ainsi, il semble plus cohérent d'appliquer à la rue Jean Jacques rousseau les même règles à venir que le reste du secteur entre les deux voies, à savoir le développement d'immeubles collectifs.

En espérant, que mes précisions en tant que riveraine permettrons de disposer de préconisations urbaines cohérentes.

Par ailleurs, ce secteur au regard des inondations passées devrait bénéficier d'une rénovation totale des réseaux à saturation depuis déjà trop longtemps.

Vous remerciant par avance pour l'intérêt porté à mon courriel, je me tiens à votre disposition pour toutes précisions.

Cordialement

S Sadki

Envoyé de mon iPhone

## Jacques LEGENDRE

---

**De:** alexandra tebbal <alexandra.tebbal@gmail.com>  
**Envoyé:** mardi 26 novembre 2024 09:31  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Cc:** michael\_rivet@hotmail.com; Sébastien Markham; sadki sabrina  
**Objet:** Re: Plu

Bonjour ,

Je me permets de rebondir sur la mail de ma voisine madame SADKI Sabrina afin de vous faire part aussi de notre incompréhension et notre mécontentement face la réforme du plu qui pourrait reclasser notre rue en zone pavillonnaire non constructible.

Nous sommes plusieurs dans la rue à ne pas comprendre cette décision sachant que nous vivons maintenant entourée d'immeuble ou de construction en logements collectifs.

La rue Jean-Jacques rousseau était amenée à évoluer lors du dernier PLU et nous avons pour la plupart répondu favorable à ce changement face a la recue d'essence de projets de construction.

Merci de prendre en considération les envies des habitants de la rue qui eux ont envie de pouvoir disposer de leurs biens comme bon leur semble.

Bien à vous

Alexandra TEBBAL

**De:** sadki sabrina  
<sabrina\_sadki@yahoo.fr>  
**Date:** 20 novembre 2024 à  
17:41:36 UTC+1  
**À:** jlegendre@mairie-juvisy.fr  
**Objet: Plu**

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau plu.

Résidante de la rue Jean Jacques Rousseau, je tenais à vous faire part de mon incompréhension face au classement de cette demi voie en préservation du tissus pavillonnaire.

La rue Jean Jacques Rousseau est un axe dont le tissu est majoritairement de l'immeuble collectif au style hétérogène.

Ainsi pourquoi ne pas autoriser le développement de cette rue au même titre que les voies l'entourant?

A date cette orientation de

préservation d un tissu pavillonnaire pour quelques pavillons restants (occupés en collectifs pour beaucoup) est décorrélée de la réalité urbaine de cette voie.

En outre cette voie est localisée dans un secteur au sein duquel le tissu est immeubles collectifs et où le développement d'immeubles est favorisé, 3 chantiers en cours dans un périmètre de moins de 100 mètres.

Ainsi, il semble plus cohérent d'appliquer à la rue Jean Jacques rousseau les même règles à venir que le reste du secteur entre les deux voies, à savoir le développement d'immeubles collectifs.

En espérant, que mes précisions en tant que riveraine permettrons de disposer de préconisations urbaines cohérentes.

Par ailleurs, ce secteur au regard des inondations passées devrait bénéficier d'une rénovation totale des réseaux à saturation depuis déjà trop longtemps.

Vous remerciant par avance pour l'intérêt porté à mon courriel, je me tiens à votre disposition pour toutes précisions.

Cordialement

S Sadki

Envoyé de mon iPhone

## Jacques LEGENDRE

---

**De:** Alexis Marsegan <a.marsegan@sepimo.fr>  
**Envoyé:** mercredi 18 décembre 2024 01:47  
**À:** Jacques LEGENDRE  
**Cc:** Jérémy LEBEZOT  
**Objet:** Enquête publique modification n°2 du PLU - Observations/Remarques

Bonjour,

Le 18 novembre dernier, le futur PLU de votre commune à été soumis à enquête publique. Permettez-moi de vous soumettre ce jour quelques observations/remarques à propos de la modification n°2 du PLU en cours.

Afin de ne pas sceller le sort d'un terrain situé au **63, avenue de la cour de France** de par sa configuration compliquée d'une part, et afin d'achever la continuité d'un front déjà bâti d'autre part ; Veuillez trouver ci-dessous, **deux propositions** visant à permettre la viabilité d'un projet immobilier avec les contraintes du futur règlement :

### Hypothèse n°1 :

Il conviendrait de déroger à l'article 6 du futur règlement qui dispose notamment que

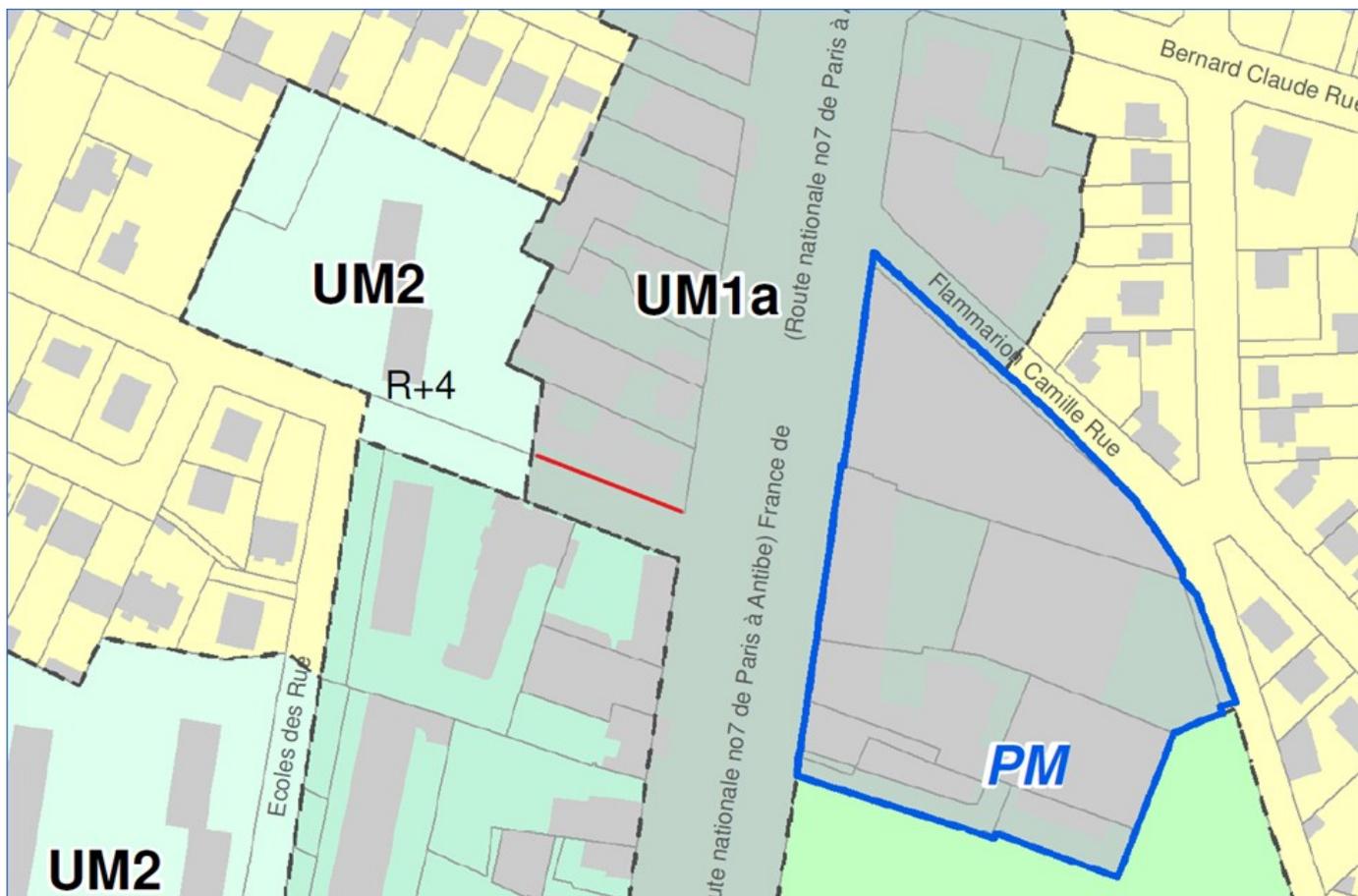
« **Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage, sur toutes les autres voies, un retrait minimum de 2m est obligatoire** ».

Vous pourriez par exemple profiter de la notion de « sauf » en inscrivant sur le futur plan de zonage **un alignement**.

Il semblerait que sa réalisation soit simple dans la mesure où il s'agit d'une voie communale.

Cela donnerait un futur plan de zonage comme ci-dessous (avec construction obligatoire à cet alignement).

La suite nous la connaissons : bâtiment à l'alignement Avenue de la CDF si pas d'habitation à RDC et possibilité de venir en retrait des limites séparatives latérales.



RUE FROMENTEAU **Nouvel alignement**

Hypothèse n°2 :

Il conviendrait de modifier le nom des rues dans l'Article 7-1-1 du nouveau règlement qui stipule que :  
 L'implantation des bâtiments n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives « Entre la Rue Nouvelle et la Rue Frédéric Merlet **Rue Fromenteau** ».

- entre la rue Alexandre Dumas et la rue Claude Bernard côté pair de l'avenue ;  
 - entre la rue Nouvelle et la rue ~~Frédéric Merlet~~ **FROMENTEAU** côté impair de l'avenue ;

L'implantation des bâtiments n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, en respectant un prospect égal à :

- en cas de vue, un minimum de 6 m ;
- en l'absence de vue, un minimum **de 4 m de 2 m pour les unités foncières d'une largeur sur rue inférieure à 20 m et pour les autres.**

**7.1.2 Sur les autres sections de l'avenue de la Cour de France :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Les constructions implantées en retrait devront respecter un prospect égal à :

Ainsi, cela permettrait de basculer la rue Merlet dans l'article 7.1.2 :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Les constructions implantées en retrait devront respecter un prospect égal à :

- En cas de vue, un minimum de 6 m ;
- En l'absence de vue, un minimum de 4 m.

Pour résumer, ces modifications aussi légères soient elles, pèsent extrêmement lourd dans la mutation de cette partie de l'avenue de la cour de France.

Dans l'espoir que vous prendrez en considération ces quelques observations,

Cordialement,



**Alexis MARSEGAN**

Directeur Développement Adjoint

06.59.99.00.57

31 rue François 1<sup>er</sup>, 75008 Paris

[www.sepimo.fr](http://www.sepimo.fr)

[DES PLANS POUR L'AVENIR](#)