

## ENQUETE PUBLIQUE

### Modification n° 2 du plan local d'urbanisme De la commune de Juvisy-sur-Orge



Enquête du lundi 18 Novembre 2024 mai 2024 dès 8h30 au vendredi 20 Décembre 2024 à 17h inclus

#### Rapport, Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Commissaire Enquêteur : Claire-Marie GENIN

## SOMMAIRE

### A Rapport

<b>1. Généralités.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Cadre législatif et réglementaire et procédure suivie.....</b>	<b>4</b>
2.1 Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.....	4
2 .2.1 Cadre général.....	4
2 .2.2. Evaluation environnementale.....	5
2.2.3. Procédure suivie.....	5
<b>3. Présentation des projets soumis à enquête publique.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	
4.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	11
4.2. Modalités de l'enquête.....	11
4.3. Contacts préalables et visite des lieux.....	12
4.4. Information au public	
4.4.1. Publicité légale.....	12
4.4.2. Publicité dans la commune.....	13
4.5. Cotation et paraphe des registres.....	14
4.6. Déroulement de l'enquête.....	14
<b>5. Le dossier de l'enquête publique.....</b>	<b>14</b>

<b>6. Avis des Personnes Physiques Associés.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Analyse des observations du public.....</b>	<b>16</b>
<b>8. mémoire en réponse.....</b>	<b>55</b>

<b>B Conclusions motivées et Avis</b>
---------------------------------------

<b>1. Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n ° 2 du PLU</b>	
1.1. Objet de l'enquête.....	60
1..2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	61
1.3 La modification n°2	
1.4.1 Conclusion du Commissaire Enquêteur et Avis	
1.4.2. Projet de la modification n° 2.....	63
1.4.3 Bilan de l'enquête publique.....	65
<b>1.5 Résumé des conclusions.....</b>	<b>69</b>

## Annexes

- Annexe 1** : Prescription de la modification n° 2 du PLU Arrêté n°A2021-589 en date du 25 Mai 2021/Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
- Annexe 2** : Prescription enquête publique pour modification n°2 Arrêté n°2024-945 en date du 16/10/2024 / ETP Grand-Orly Seine Bièvre
- Annexe 3** : Délibération n° 2024-10-15\_3740 (bilan de la concertation sur la modification n° 2 du PLU
- Annexe 4** : Avis MRAe AKIF-2023-019 du 23/02/2023 et APPIF 2024-085 du 21/08/2024 – modification n°2 du PLU
- Annexe 5** : Mémoire en réponse de la mairie à avis de la MRAe
- Annexe 6** : Ordonnance du tribunal administratif pour nomination du commissaire enquêteur
- Annexes 7** : Parutions dans les journaux
- Annexe 8** : Certificats d'affichage panneaux administratifs de la commune

## A - RAPPORT

### 1. Généralités

L'enquête publique qui fait l'objet de ce présent rapport porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Juvisy-sur-Orge.

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2016 et modifié par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018.

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, par délibération n° A2021-589, a prescrit la modification du PLU le 25 mai 2021 et définit les objectifs et modalité de la concertation obligatoire (Annexe 1). Par Arrêté n° A2024\_945, l'EPT a arrêté le 16 octobre 2024 l'ouverture d'une enquête publique relative à cette modification

Dans le cadre de la modification n°2, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a délibéré collégalement le 23/02/2023 et requis une évaluation environnementale, donnant lieu à une nouvelle saisine de la MRAe.

La mairie de Juvisy-sur-Orge a adressé le 23/10/2024 un mémoire en réponse au deuxième avis de la MRAe en date du 21/08/2024

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir l'Avis du public lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Juvisy-sur-Orge est une commune située dans le département de l'Essonne, à environ vingt kilomètres au sud de Paris et comptant 18 424 habitants (Insee 2021). Elle fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, qui regroupe 24 communes% et plus de 720 000 habitants.

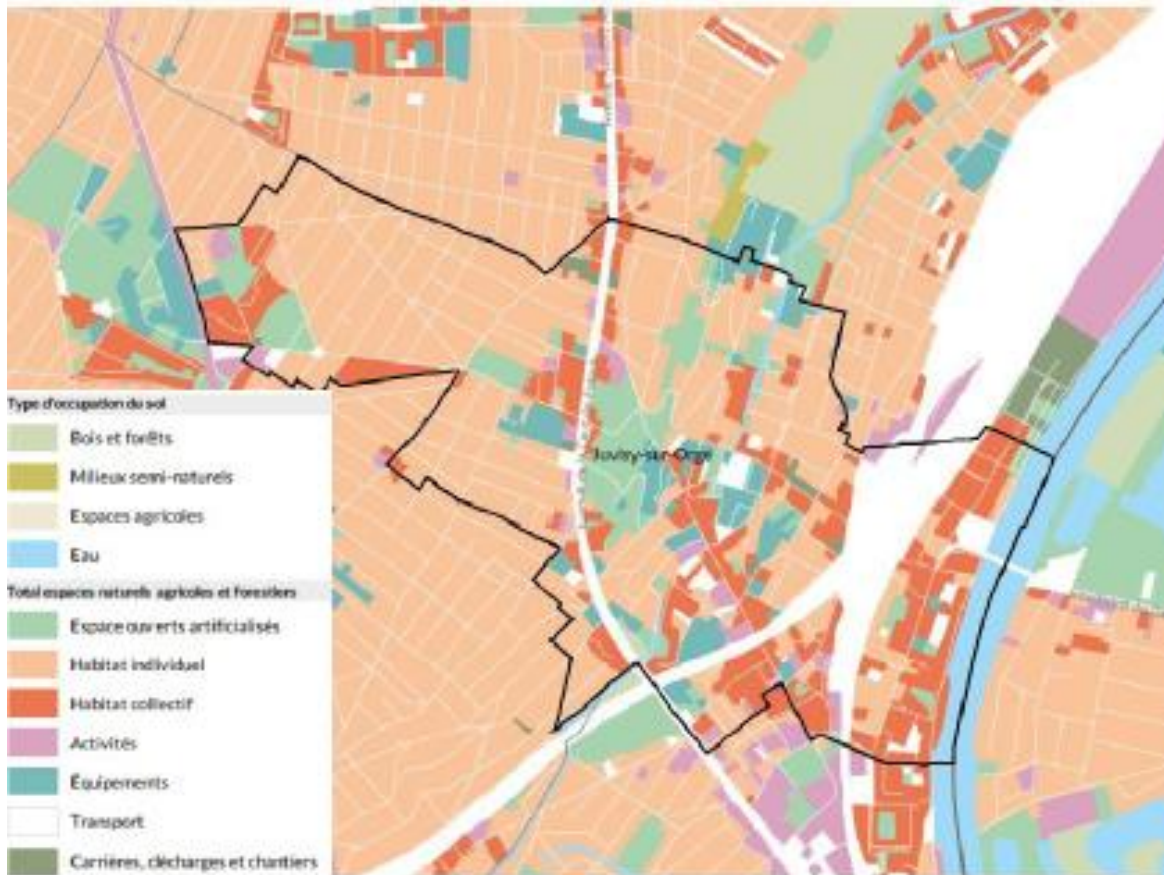
Le territoire s'étend sur 2,24 km<sup>2</sup> et se compose de 96,5 % d'espaces artificialisés (dont 46 % d'habitat individuel, 203 % d'habitat collectif et

12 % correspondant aux transports) et de 3,5 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf) dont majoritairement des surfaces d'eau (la Seine longe la commune à l'est).

Un axe routier majeur traverse le territoire du nord au sud : l'avenue de la Cour de France (route nationale 7).

Ce réseau majeur est complété par trois routes départementales principales : l'avenue du Général de Gaulle (RD 29), l'avenue Gabriel Péri (RD 25) et le pont de la 1<sup>re</sup> Armée française / rue Jean Danaux / rue Monttessuy

(RD 931). Juvisy-sur-Orge est également desservi par les lignes C et D du RER



## 2. Cadre législatif et réglementaire et procédure suivie

### 2.1 Modification n°2 du Plan local d'urbanisme

#### 2.1.1 Cadre général

La décision de prescrire la modification du PLU appartient à l'autorité compétente : établissement de coopération intercommunale ou commune. Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'EPCI (en l'occurrence l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre) ou du Maire pour modifier le règlement, les OAP ou le programme d'orientation et d'actions et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du même code La procédure de modification peut porter sur la modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle ne peut pas :

- Avoir pour conséquence la modification des orientations du PADD,
- La réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,

- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »
- Ne pas créer pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le PLU de Juvisy-sur-Orge a été élaboré le 26 septembre 2016, modifié le 13 février 2018.

La présente modification est conforme aux conditions prévues par l'article L153-31 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne aucun des cas précédemment décrits correspondant à une procédure de révision.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés.

Le dossier de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Les avis reçus sont inclus dans le dossier d'enquête publique (disponible sur le site internet de la ville et format papier en mairie).

A ce stade, le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête publique.

La procédure prend fin avec la délibération du conseil municipal approuvant le projet, la transmission du dossier approuvé au préfet et les mesures de publicité de la délibération correspondante.

## 2.2.2 Evaluation environnementale

La Directive 2001/42/CE du 27 Juin 2001 notamment son annexe II, du Parlement européen et du Conseil soumet à évaluation environnementale sous certaines conditions les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement (R.104-28 à R 104-33)

**L'Autorité Environnementale a décidé la soumission à évaluation environnementale le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme par sa décision n° MRAe AKIF 2023-019 du 23/02/2023 pour les raisons suivantes :**

*La modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Juvisy-sur-Orge, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise évaluation environnementale par la commune de Juvisy-sur-Orge.*

*Aussi, tout en complétant le projet de modification et les pièces concernées, notamment sur les éléments pointés par la MRAe (l'analyse des incidences du projet de modification sur l'exposition des populations aux nuisances sonores ferroviaires sur les secteurs appelés à évoluer, surfaces de pleine terre) une évaluation environnementale a été menée puis a donné lieu à une nouvelle saisine de la MRAe.*

**Après étude environnementale, l'Autorité Environnementale a émis un avis délibéré n° MRAe APPIF-2024-085 du 21/08/2024 (Annexe 4)**

Un mémoire en réponse de la commune leur a été adressé le 23/10/2024 (Annexe 5)

### 2.2.3 Procédure suivie

Par Arrêté n° A2021-589 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 25 mai 2021, celui-ci a donné un avis favorable à l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU

Ces décisions ont été appliqués comme cela est indiqué dans ce rapport ci-après, notamment au paragraphe 4 (Publicité, information du public) et paragraphe 7 » Avis des Personnes Publiques Associées »

Le projet de modification a été transmis aux Personnes Publiques associées (PPA) en date du 27 mai 2024.

## 3. Présentation du projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme soumis à enquête publique

La commune souhaite bénéficier d'un dispositif réglementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, de la nature en ville et qui prenne en compte l'évolution des projets urbains.

Cette modification du PLU vise notamment à

- Modifier la réglementation sur les implantations par rapport aux voies et limites séparatives, leur hauteur et les espaces libres de pleine terre.
- Créer une zone UE (Zone d'équipement qui correspond au secteur Dolto et a l'emprise ferroviaire du quartier Pasteur) ;
- modifier certaines affectations de zonage : classer certains secteurs ou parcelles accueillant du pavillonnaire en zone UR1 (zone d'habitat à dominante pavillonnaire) afin de conforter cette caractéristique, classement de secteurs UCV1a en UCV1c (petits secteurs situés à proximité immédiate de la gare et présentant des caractéristiques parcellaires spécifiques nécessitant une réglementation adaptée), classement en zone UM2 ;(zone correspondant au quartier mixte du Plateau) des secteurs de résidences existants et du groupe scolaire :au niveau des abords de l'avenue de France compte tenu de leur implantation et pour plus de cohérence :avec la réalité actuelle ;
- Ajouter des espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (squares et parcs ;publics existants et cœur d'îlot à préserver) entre la Grande rue et la rue Victor Hugo ;
- Modifier la réglementation sur les implantations par rapport aux limites séparatives et aux voies, leur hauteur et les espaces libres de pleine terre ;
- Modifier l'OAP « Pasteur » afin qu'elle soit en phase avec les nouveaux objectifs portés par la municipalité sur ce quartier et créer l'OAP « Ilot Flammarion » en prévoyant dans certains secteurs des opérations d'habitat ou d'équipements tout en conservant des espaces boisés et de plaines terres ;
- • modifier les emplacements réservés afin d'améliorer les déplacements sur la commune.

### **SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)**

Le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) constitue le principal outil de planification et d'organisation à l'échelle de la région Île-de-France. Voté en octobre 2013 par le conseil régional, il a fait l'objet d'un décret d'approbation du gouvernement le 27 décembre 2013. L'analyse de la compatibilité du PLU et de son articulation avec les objectifs environnementaux du SDRIF a été analysée à partir du SDRIF 2023 voté en 2013. Un nouveau schéma directeur à horizon 2040 doit être adopté à l'été 2024 et devra être pris en compte.

Sur le territoire de Juvisy-sur-Orge le SDRIF actuellement en vigueur, différents éléments environnementaux sont identifiés comme étant à préserver et à valoriser : Le parc Ducastel et le Parc des grottes. Aucune modification du PLU ne prévoit de porter atteinte à ces parcs. Une continuité écologique est aussi identifiée. Les modifications des articles qui imposent maintenant de la pleine

terre, ainsi que les orientations des OAP qui visent à conserver les cœurs d'îlots en pleine terre, contribuent à préserver cette trame.

Le SDRIF identifie aussi une partie de la commune comme ayant un fort potentiel de densification, ou un potentiel de densification à proximité d'une gare. Les OAP qui prévoient des opérations d'habitat vont dans le sens de cette orientation, notamment l'OAP Pasteur.

**le PLU est compatible avec les objectifs du SDRIF 2030 actuellement en vigueur (confer étude environnementale du 17/05/2024.**

### SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

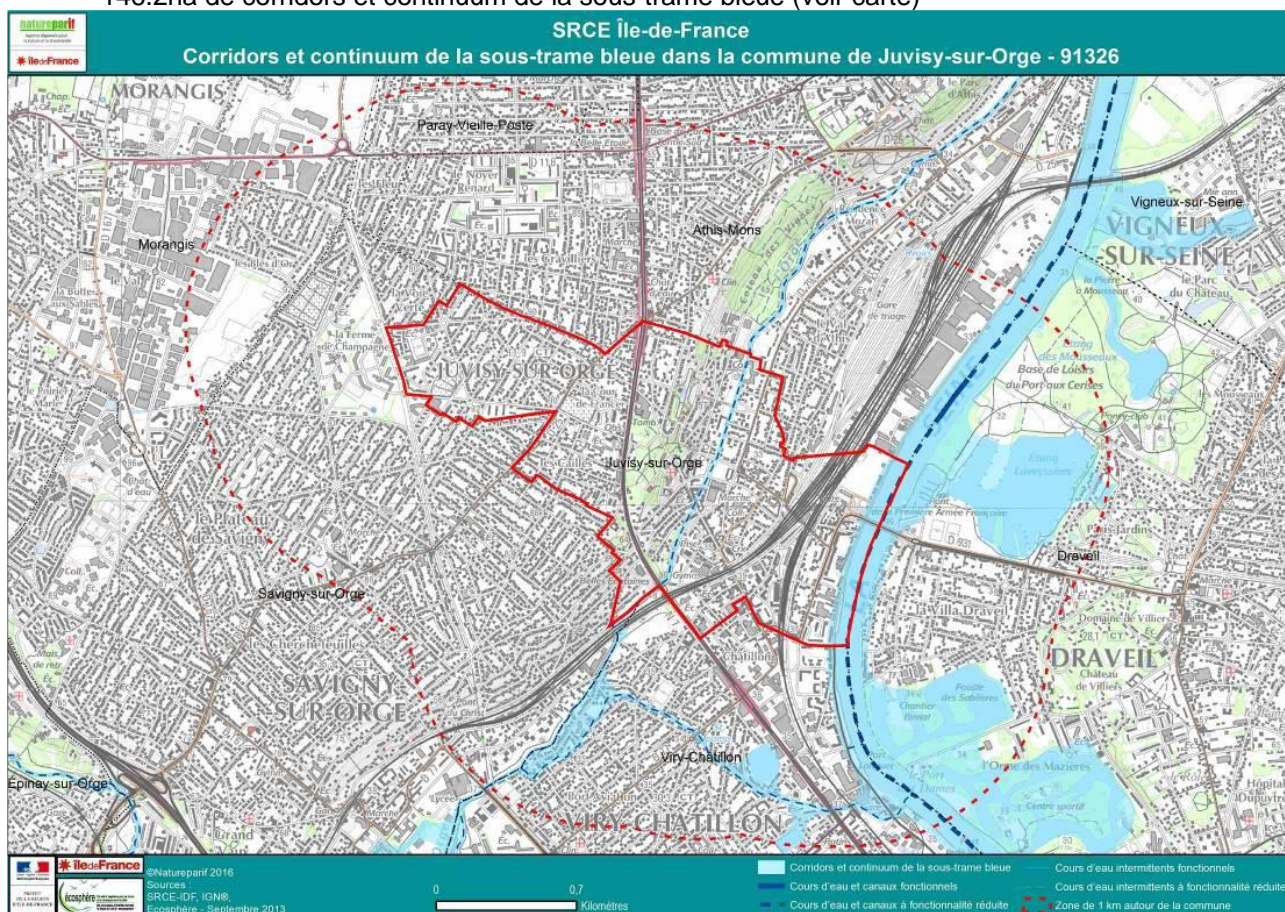
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue.

Le SRCE recense sur le territoire de Juvisy-sur-Orge :

268m de cours d'eau et canaux fonctionnels (voir carte )

7.1km de cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite (busé) (voir carte)

146.2ha de corridors et continuum de la sous-trame bleue (voir carte)



### La sous-trame bleue - SRCE

Les modifications qui augmentent la surface en terre pleine obligatoire, ainsi que les OAP qui imposent la conservation de cœur de parcelles végétalisées, permettront de conserver et développer ces éléments de trames.

**Ainsi, le PLU est compatible avec les objectifs du SRCE actuellement en vigueur.**

### SDAGE DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. La ville de Juvisy-sur-Orge entre dans l'air d'application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SDAGE s'impose par un lien de comptabilité ce qui signifie que les documents d'urbanisme doivent lui être compatibles et ne pas présenter aucunes dispositions allant à l'encontre des objectifs du SDAGE

Les orientations du PLU qui s'articulent avec les orientations du SDAGE (confer étude environnementale (17/05/2024))

### **SCOT METROPOLE DU GRAND PARIS**

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification intercommunal qui fixe les grandes orientations du développement d'un territoire. Le PLU est compatible avec les orientations fixées par le SCOT (confer étude environnementale du 17/05/2024)

### **PPRI DE LA VALLEE DE LA SEINE**

Le PPRI de la Vallée de la Seine (2003) englobe la zone d'aléa du PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (2017), et est plus restrictif que celui-ci. Ainsi, si les modifications du PLU sont compatibles avec le PPRI de la Vallée de la Seine, elles sont également compatibles avec le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille

Selon l'évaluation environnementale (page 36) entre 2012 et 2021, **aucun Enaf n'a été consommé** ce que confirme la plateforme de l'artificialisation s'agissant de la consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023 (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>).

## **3-1 OAP secteur Pasteur**

Les objectifs de modification de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Engager la rénovation urbaine du quartier par une action globale sur l'habitat dégradé
- Maintenir une présence commerciale de proximité
- Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements
- Lutter contre les nuisances, notamment sonores

Les principes d'aménagement sont de :

#### **1. Réaliser de nouvelles opérations mixtes en**

Permettant le renouvellement urbain par la création de nouveaux logements, et répondre aux besoins en équipements qui pourront générés par l'arrivés de nouveaux habitants  
Requalifiant et revitalisant les linéaires commerciaux existants  
Requalifiant l'îlot Semard face à la gare par une opération d'envergure

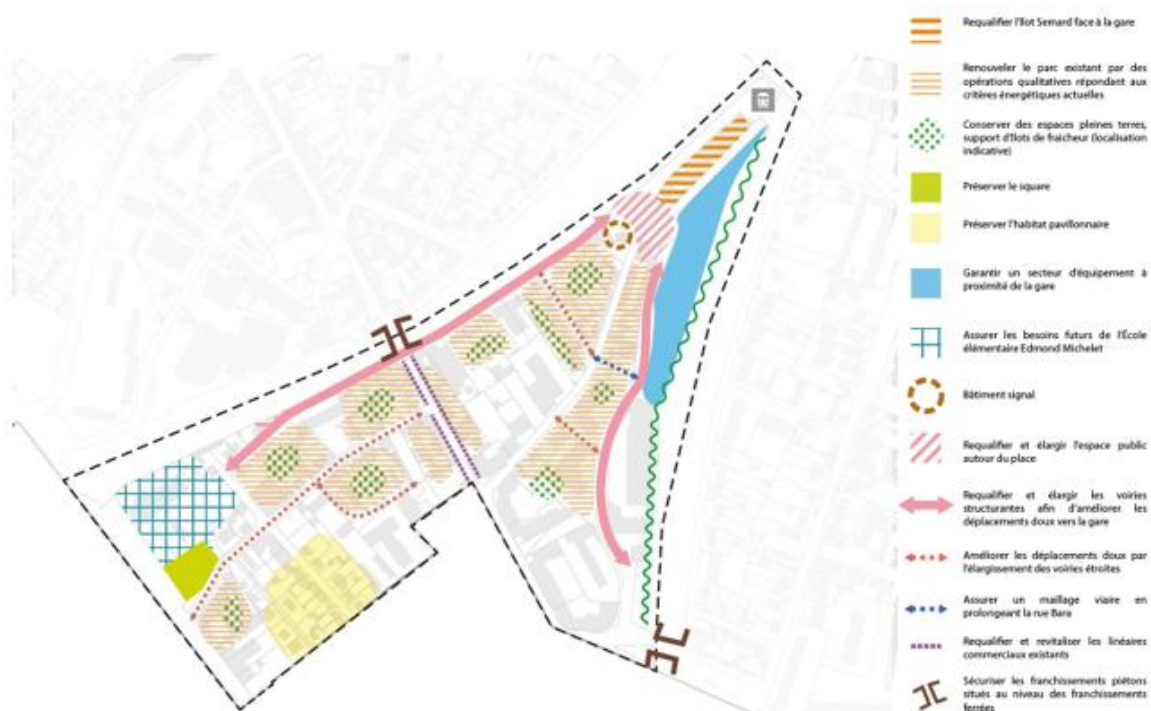
#### **2. Requalifier les espaces publics et paysagers**

Elargir les voiries structurantes et notamment la rue Wurtz et l'avenue Condorcet  
Améliorer les déplacements doux par l'élargissement des voiries étroites  
Sécuriser les franchissements piétons situés au niveau des franchissements ferrées  
Intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations

#### **3. Se prémunir des nuisances sonores**

Implanter les nouveaux bâtiments de façon à créer des façades urbaines  
L'isolation phonique des bâtiments le long des voies ferrées sera primordiale  
Privilégier des logements traversants ou bénéficiant d'une double exposition





### 3-2 OAP secteur » Ilot Flamarion » », entre les rues Camille Flammarion et rue du docteur Vinot (incluant une partie du Parc aux oiseaux)

Les objectifs sont de :

- Permettre l'évolution de cet îlot
- Conserver le parking
- Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements.

Les principes d'aménagement sont de

- Permettre le renouvellement urbain par la création de nouveaux logements et/ou d'équipements
- Améliorer les déplacements doux par l'élargissement des voiries étroites
- Intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations



### **3-3 OAP Franchissements inter quartiers**

## A- OBJECTIFS :

- Limiter les coupures urbaines en favorisant les liaisons interquartiers
- Faciliter les modes actifs par l'aménagement de cheminements doux sur l'ensemble de la ville



## B- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### I- RÉAMÉRIQUER LES AXES STRUCTURANTS

- Élargir les voies principales, notamment au sein des quartiers Pasteur (Wurtz) et Seine (bras Argelès, de Cravel) et de l'Avenir (à côté de la liaison placements depuis et vers ces secteurs)
- Créer des percées visuelles depuis la RNT vers le centre et les quartiers linéaires adjacents.

### II- RÉQUALIFIER LES FRANCHISSEMENTS INTER-QUARTIERS

- Sécuriser et qualifier les franchissements piétons situés au niveau de inter-quartiers (RNT et voies fermées)
- Réaménager les passages sous voie rue Cailhau et rue Pasteur en piétons

### III- FAVORISER LES LIAISONS DOUCES

- Ralentir les déplacements piétons et cycles sur le quartier du Plateau (à l'exception des déplacements vers le centre de la ville)
  - Zone 30 sur la rue Félix
  - Zones de rencontre allée du Plateau/rue des Siècles

## C- LÉGENDE DU SCHEMA D'ORIENTATIONS

- Principe d'élargissement de voies
- Rétréci
- Cheminements doux
- Franchissements inter-quartiers
- Principe de percées visuelles

## 3-4 OAP TRAME VERTE ET BLEUE

### A- OBJECTIFS :

- Renforcer la trame verte
- Révéler la trame bleue

### B- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### I- RENFORCER LA PRÉSENCE DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS DANS LA VILLE

- Préserver les parcs et jardins publics structurant l'espace public et conforter leur accessibilité et leur lisibilité
- Accompagner le projet de réouverture de l'Orge
- Préserver et développer les plantations le long des axes structurants
- Préserver les vues

#### II- LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

- Maintenir les surfaces de pleine terre
- Végétaliser et planter les pieds de façades
- Maintenir les surfaces occupées par des jardins privés

#### III- PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE

- Promouvoir une gestion écologique de l'eau
- Assurer la compatibilité des constructions avec la préservation des milieux et leurs connectivités
- Favoriser la plantation de haies d'essences locales
- Assurer les continuités écologiques de la petite faune à travers la réalisation de clôtures adaptées présentant un maillage approprié de la petite faune

### C- LÉGENDE DU SCHÉMA D'ORIENTATIONS

-  Continuités écologiques à préserver
-  Cheminements végétalisés existants et à créer
-  Allées plantées à conforter
-  Vues à préserver
-  Parcs publics
-  Jardins privés
-  Berges de l'Orge à renaturer
-  Projet de réouverture de l'Orge
-  Talus boisé à préserver



## 4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 4.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E24000060/78, j'ai été désignée par Madame la Présidente Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Juvisy-sur-Orge..

Ce document figure en Annexe 6.

### 4.2. Modalités de l'enquête

L'Établissement Public Grand Orly Seine Bièvre a organisé le déroulement de l'enquête publique pour modification n°2 Arrêté n°2024-945 en date du 16/10/2024 .

Ces arrêtés, qui figurent en Pièces 1 et 2, indiquent les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

Une enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Juvisy-sur-Orge sera ouverte pendant une durée supérieure à 30 jours consécutifs, du lundi 18 novembre 2024 (9h00) au vendredi 20 décembre 2024 (17h00) inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public en mairie de Juvisy-sur-Orge, au pôle Urbanisme et Foncier.

Cette enquête est régie par les articles L.123-1 et R 123-2 et suivants du Code de l'environnement, et ce, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier du projet, les pièces qui l'accompagnent ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés à la mairie de Juvisy-sur-Orge, Pôle Urbanisme et Foncier, 18A, rue Jules Ferry (91260), pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. Les jeudis de 13h30 à 17h00.

Le dossier sera également consultable et téléchargeable sur le site de la commune, [www.juvisy.fr](http://www.juvisy.fr) rubrique urbanisme – enquêtes publiques

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, consigner ses observations, obtenir des renseignements complémentaires auprès du Pôle Urbanisme et Foncier, au 01 69 12 50 04, auprès de Monsieur LEGENDRE Jacques et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou à l'adresse suivante : [jlegendre@mairie-juvisy.fr](mailto:jlegendre@mairie-juvisy.fr) ou bien les adresser au commissaire enquêteur par voie postale e mairie à l'adresse suivante : **Mairie de Juvisy-sur-Orge Pôle Urbanisme et Foncier Madame la commissaire enquêtrice 6 rue Piver 91260 Juvisy-sur-Orge**

Pour être recevables, les observations devront être reçues pendant la durée de l'enquête soit du lundi 18 novembre 2024 dès 8h30 au vendredi 20 décembre 2024 à 17h.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie aux jours et aux heures suivantes:

- Lundi 18 novembre de 14h00 à 17h00 au pôle urbanisme et foncier – 18A rue J Ferry
- Samedi 30 novembre de 9h00 à 12h00 à l'Espace Marianne – 25 Grande Rue
- Mercredi 11 décembre de 9h00 à 12h00 à l'Espace Marianne – 25 Grande Rue
- Vendredi 20 décembre de 14h00 à 17h00 au pôle urbanisme et foncier – 18A rue J Ferry

Les Avis seront affichés en mairie principale et Annexes ainsi que sur les panneaux administratifs dont dispose la commune. Il sera également publié sur le site internet de la commune <https://juvisy.fr/services-infos-pratiques/urbanisme/>

### 4.3. Contacts préalables et visite des lieux

Avant l'ouverture de l'enquête j'ai eu un entretien le 13/11/ 2024 avec Monsieur Jacques Legendre Direction Projet de Ville et Développement Urbain Pôle urbanisme et foncier

Le Projet de modification du PLU m a été présenté ainsi que les objectifs qui ont conduit la municipalité à engager ces démarches.

Des détails en ce qui concerne l'organisation et la publication de l'enquête ont été discutés et arrêtés.

Un exemplaire du dossier m'a été adressé.

J'ai par ailleurs visité la ville de Juvisy sur Orge et également quelques rues/quartiers mentionnés dans des observations du public durant la période de l'enquête.

## 4. 4 Information du public

### 4.4.1. Publicité légale

Le lancement de la procédure de révision et de la modification n° 2 a fait l'objet d'une parution dans quatre journaux locaux.

La publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :

### 1<sup>ère</sup> publication

- L'écho IDF	le 01/11/2024
- Le Républicain	le 31/1/2024
-Le Parisien 91	le 30/10/2024
-le Parisien 94	le 30/10/2024

### 2<sup>ème</sup> publication

- Le Parisien 91	le 20/11/ 2024
- Le Républicain	le 21/11/2024
-l'écho IDF .	le 22/11/204
- Le Parisien 94	le 20/11 :2024

Des copies des publications sont jointes en Annexes 12.

#### 4.4.2. Publicité dans la commune

Les avis d'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Juvisy sur Orge ont été affichés sur les panneaux administratifs de la commune 15 jours avant le début de l'enquête publique. Ces avis sont restés affichés pendant toute la durée de l'enquête.

Hôtel de Ville – 24 octobre 2024

Ville (9 panneaux) – 23 octobre 2024

L'avis d'enquête a également été affiché au service urbanisme – 23 octobre 2024 et à l'Espace Marianne – 29 octobre 2024

Une attestation d'affichage m'a été remise en fin d'enquête (copie jointe en Annexe 8).

J'ai pu vérifier lors de mes permanences le maintien de cet affichage tout au long de l'enquête

Sur le site de la mairie

## ACTUALITES

**Juvisy GRAND PARIS**

**Enquête publique modification n°2 du PLU de Juvisy**

Par arrêté en date du 16 octobre 2024 du Président de l'Établissement Public Territorial...

[Lire la suite...](#)

**Reprise des permanences de Mme le Maire : 13 novembre 2024**

Madame le Maire n'assurera pas ses permanences du mercredi pendant les vacances de la Toussaint...

[Lire la suite...](#)

**APRÈS-MIDIS RENCONTRE**

LE SERVICE DES AÎNÉS SE DÉPLACERA DANS VOS QUARTIERS

**Seniors : des après-midi rencontre avec le service des aînés**

Le service des Aînés se déplace directement dans vos quartiers pour vous rencontrer et vous...

[Lire la suite...](#)

**Travaux T7 : qu'est-ce que le référé préventif ?**

Le référé préventif est un dispositif juridique dont l'initiative incombe au maître d'ouvrage...

[Lire la suite...](#)

Par arrêté en date du 16 octobre 2024 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Juvisy est soumis à enquête publique du lundi 18 novembre au vendredi 20 décembre inclus.

Les pièces du dossier seront prochainement à disposition du public sur le site Internet de la commune de Juvisy-sur-Orge, rubrique urbanisme (enquêtes publiques), et au service urbanisme les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et les jeudis de 13h30 à 17h00.

dossier d'enquête publique mis en ligne le 12 novembre 2024

4 – journal municipal – « Ensemble »

extrait du magazine de novembre 2024 n°36 -- distribué le 4 novembre

## Plan Local d'Urbanisme : avis d'enquête publique

Par arrêté en date du 16 octobre 2024 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Juvisy est soumis à enquête publique du lundi 18 novembre au vendredi 20 décembre inclus.

Les pièces du dossier sont à disposition du public sur le site Internet de la commune de Juvisy-sur-Orge, rubrique urbanisme (enquêtes publiques), et au service urbanisme les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et les jeudis de 13h30 à 17h00.

**Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur ce dossier pourront être :**

- ▶ portées sur le registre papier ouvert au service urbanisme,
- ▶ adressées par voie postale (Hôtel de Ville, 6 rue Piver, à l'attention du service urbanisme, 91260 Juvisy-sur-Orge),
- ▶ adressées par voie électronique à l'adresse : jlegendre@mairie-juvisy.fr

**Madame le Commissaire Enquêteur recevra le public durant ses permanences :**

- ▶ lundi 18 novembre de 14h à 17h au service urbanisme
- ▶ samedi 30 novembre de 9h à 12h à l'espace Marianne (25 Grande rue)
- ▶ mercredi 11 décembre de 9h à 12h à l'espace Marianne (25 Grande rue)
- ▶ vendredi 20 décembre de 14h à 17h au service urbanisme

À l'issue du délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, il pourra être pris connaissance des conclusions du Commissaire Enquêteur au service urbanisme et sur le site Internet de la Ville.

**Rappelons que cette dernière phase de modification s'articule autour de 7 axes de travail :**

- ▶ Renforcer la place du végétal dans la ville (sanctuarisation des parcs...),
- ▶ Conforter la trame verte (au gmenter le coefficient de pleine terre...),
- ▶ Protéger les quartiers pavillonnaires.
- ▶ Aérer et apaiser (architectures harmonieuses, sans grands ensembles en barre...),
- ▶ Valoriser les abords de l'avenue de la Cour de France,
- ▶ Améliorer les modes de déplacement (notamment en liaisons douces...),
- ▶ Faciliter l'évolution sur les secteurs proches de la gare (quartier de l'entre deux voies...).

Enquête publique PLU // du 18 novembre au 20 décembre  
Service Urbanisme // 18 A rue Jules Ferry // + d'infos : 01 69 12 53 91

le magazine « ensemble » est téléchargeable en toute fin de la première page du site [juvisy.fr](http://juvisy.fr)

### 4.5 Cotation et parape des registres d'enquête

Les registres d'enquête ont été cotés et paraphés par mes soins et clôturés le 20/12/2024 à 17 heures.

### 4.6 Déroulement de l'enquête

Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public du Lundi 18/11/2024 jusqu'au vendredi 20/12/2024 Juin inclus, aux jours et heure d'ouverture au public au service urbanisme 18 rue Jules Ferry ainsi qu' à l'espace Marianne (les jours de permanence).

Les 4 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées conformément au calendrier arrêté.

27 observations ont été recueillies.

Il n'y a pas eu d'incident durant les quatre permanences.

## **5. Les dossiers de l'enquête publique**

Les dossiers de l'enquête publique mis à la disposition au siège l'enquête étaient composés comme suit :

- Dossier PLU
  - Rapport de presentation
  - Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - Plan de zonage
  - Règlement
  - Liste des emplacements réservés
- Evaluation environnementale
  - Etat initial de l'Environnement
  - Annexe de l'état initial
  - Mesures et incidences de la modification du PLU sur l'environnement
  - Résumé non technique
  - Avis de la MRAE (Autorité environnementale)
  - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE
- Avis reçus des Personnes Publiques Associées
  - SNCF
  - Ile de France Mobilitész
  - Commission locale de l'eau du Sage ORGE-YVETTE
  - Chambre d'agriculture
  - Syndicat de l'Orge
  - Département de l' Essonne
- Documents de procédure
  - Arrêté de l'EPT n°A2021-589 du 25 mai 2021 engageant la procédure de modification
  - Délibération de l'EPT n° 2024-10-15 du 15 Octobre 2024 tirant bilan de la concertation et décidant la mise en enquête publique
  - Arrêté de l'EPT n° A2024-/945 du 16 octobre 2024 portant ouverture de l'enquête publique



## 6 . Avis des Personnes Publiques Associées

Ont été consultées le 27 mai 2024 par LAR les institutions suivantes :

objet : Emodification PLU n°2

Références : articles L. 132-7 à L. 132-13 et R. 132-4 à R. 132-9 du code de l'urbanisme.

Institution :	Avis en retour
PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE	
DDT de L'ESSONNE service territoires et prospectives	
PREFECTURE de L'ESSONNE	
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE	
CONSEIL DEPARTEMENTAL de L'Essonne	Favorable
CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE De L'ESSONNE	
CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE L'ESSONNE	
CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE	Favorable
ILE-DE-FRANCE MOBILITE	Demande retrait des parcelles AL 334/335 de l'ER n° 29
METROPOLE DU GRAND-PARIS	
SNCF Immobilier - Direction Ile de France - pole développement et planification	Verification demandée sur l'ER- 17
SNCF Réseau	
SIVOA	Demande version définitive du PLU
Mairie d'ATHIS-MONS	
Mairie de Draveil	
Mairie de Paray-Vieille-Poste	
Mairie de Savigny sur Orge	
Mairie de Viry-Châtillon	
SAGE ORGE YVETTE	Fixer un taux de pleine terre en zone UCV1-C Corriger la définition de la pleine terre Expliciter la gestion des eaux pluviales par infiltration dans les OAP Prendre en compte la

## **7 Observations du public ( regroupées par thème)**

### **7-1 Rue Jean Jacques Rousseau**

#### **7-1-1 Mme Sadki**

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

Résidente 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 mêmes règles à venir que le reste du secteur entre les deux voies, à savoir le développement d'immeubles collectifs.

#### **7-1-2 Mme TEBBAL**

Je me permets de rebondir sur le 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 entourées 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

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

#### **7-1-3 Mr et Mme BAVIERE**

Veuillez trouver ci-dessous un message adressé le 14 septembre.

Nous sommes passés ce matin à 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 certain nombre d'habitations sont manifestement collectif, le tout sans unité architecturale.

Enfin seulement 7 maisons ne sont pas mitoyennes.

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'Emmaüs, de 5 étages.

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 immobilières 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.

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.

#### **7-1-4 Mr RIVET**

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 Robelli (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.





### 7-1-5 Mr G Gregoire

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.

Côtés 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 côte 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.

### **7-1-6 Mme Bégranger-Grégoire**

Je suis domiciliée à la rue Jean-Jacques Rousseau, propriétaire avec mon conjoint d'une des maisons de ville concernées par la définition du quartier en "zone pavillonnaire".

Je suis étonnée de cette proposition, compte-tenu des éléments cités ci-dessous :

- Il y a peu de vrais pavillons dans cette rue, il s'agit plutôt de maisons de ville dont on ne peut pas faire le tour car elles sont mitoyennes.
- Certaines de ces maisons sont d'ailleurs des habitats multiples ( une famille par niveau).
- Cette rue, située à la limite de Juvisy et de Viry-Châtillon, n'a pas "d'identité propre" et est de plus en plus une voie de passage depuis la N7, du fait de la densification de l'habitat environnant.
- Plusieurs immeubles ont été construits autour (dont un au début de la rue), rompant l'équilibre entre les petites maisons et les habitats collectifs.
- Ce déséquilibre s'est traduit par des nuisances de voisinage au détriment des occupants des habitats individuels.
- L'absence de végétation sur les trottoirs ainsi que de garages individuels, la circulation en double-sens génératrice de conflits entre usagers de la route, me semblent bien éloignées de la conception commune de la zone pavillonnaire.
- La présence d'un immeuble vétuste au 7 rue Jean-Jacques Rousseau, plusieurs fois soumis à un arrêté de péril, contredit l'appellation de "zone pavillonnaire". Vivant au n°5 depuis 1998, nous pouvons témoigner de la persistance des nuisances et du danger ; nous détenons d'ailleurs un élément de décoration de plus d'une dizaine de kilogrammes, tombé sur le trottoir l'an dernier, sans réaction du propriétaire.

Pourquoi cette rue, longtemps négligée par les différentes équipes municipales, au point de ne pas faire l'objet d'un nettoyage régulier de la voirie, deviendrait-elle subitement un havre de tranquillité à préserver ?

En espérant avoir contribué utilement à votre enquête

## **7-2 Règlement du Plan local d'urbanisme**

### **7-2-1 Observations de Mr TESSIER**

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 construction, 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

URI (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 URI en fond de parcelle

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

UCVI 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 S+combles) ou pour Danton-Argelies (R+S+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.

UW2 ZAC Bords de Seine

Pas de changement majeur

UMI 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 UMI 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+S) ce qui risque de défigurer le Coteau (situé dans la 3ème 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.

### **7-2-2 Observations de Mr ROCH**

J'approuve les orientations générales justifiant la proposition de modification. Cependant, je regrette la diminution prévue pour les espaces libres et les plantations (réduction de 60 % à 40%) et l'absence d'obligation de pleine-terre (articles UM2/13 et UCV1 article 13).

Je suis en plein accord avec l'avis de la MRae demandant un approfondissement du diagnostic des espaces verts et de la biodiversité dans l'OAP Ilot Flamarion. Par ailleurs, les nuisances sonores dues au trafic routier et ferroviaire devraient être plus complètement évaluées en prévision de la qualité de vie des habitants des secteurs amenés à évoluer

### **7-2-3 Mme BEILLARD**

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

#### 7-2-4 Mme JARRY ( observations déposées le 9/12/2024 et 16/12/2024)

Les espaces artificialisés recouvrent 92% 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.

Lettre remise en main propre v n è t 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.BAR.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.*

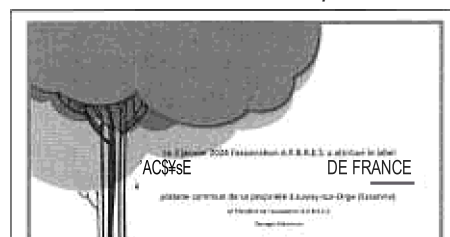
*Si cette distinction lui confère un statut honorifique, le législateur lui reconnaît, de facto, une protection juridique telle qu'inscrite dans le Code de l'Urbanisme, droits qui ne sauraient être ignorés.*

*C'est pourquoi, je sollicite de votre haute bienveillance que cet arbre ainsi que son importante surface racinaire (+ de 80 m sous houppier) bénéficient dans le PLU en cours sur la commune ainsi*

*que dans le futur et PLU(i) d'un classement en Espace Boisé Classé (art. L 30-1 du Code de l'Urbanisme) ou de l'institutionnalisation de son caractère patrimonial en Élément de Paysage (art 123-1-5 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 20 6).*

ENQUETE PUBLIQUE E24000060/78 JUVISY-SUR-ORGE



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

## 7-2-5 Mr Der MATHEOSSIAN

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, reg. 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 privé 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 R51 10. 0 » l'article R151-19, étend cette capacité aux EPT dans le cadre de l'administration des PLU(i).

Veuillez agréer, Madame, Messieurs, l'expression de mes salutations respectueuses

## 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 Flainmarion-Croix Autel ;

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

## Pyramide

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;

### ARRETE

**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.

## Croix Autel

**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

Observatoire Camille Flammarion





## 7-2-6 Mr REMY

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 régression 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 réchauffement 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

## 7-2-7 ASSOCIATION PLATEAU VILLAGE



### 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 de 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 Citroënet 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 termes de circulation, stationnement, vitesse et sécurité.

#### *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.

## 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 Citroën 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 »

## 1. 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

## 5. Hauteurs maximales des constructions en zone UM2

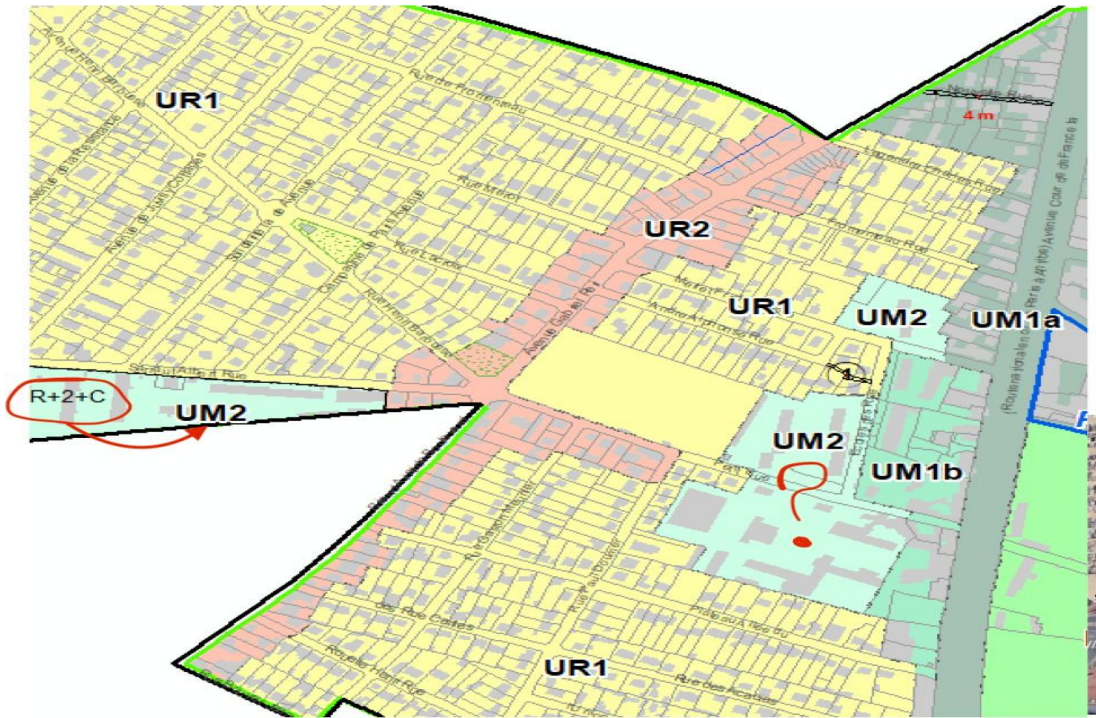
La zone comprenant l'école JEAN Jaurès était en zone UR2 (hauteur maximale RDC+2+combles de 1,80 m)  
Le nouveau PLU pré renommage de cette zone en UM2 dont la hauteur maximale n'est pas indiquée sur le plan de zonage.

**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 publics 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.



## 7-2-8 INDIVISION POTIRON

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.



Relevé de propriété

Année de référence : 2024	Département : 91 0	Commune : 326 JUVISY SUR ORGE	TRES : 118
Titulaire(s) de droit(s)			
Droit réel : Usufruitier/Indivision	Numéro propriétaire : MB9ZW6		
Nom : POTIRON Prénom : GUY			
Adresse : 149 RUE ROBERT SCHUMAN 91200 ATHIS MONS			
Droit réel : Nu-propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MCP5D4		
Nom : POTIRON Prénom : CATHERINE CHRISTINE ELISE			
Adresse : 149 RUE ROBERT SCHUMAN 91200 ATHIS MONS			
Droit réel : Nu-propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MCP5D3		
Nom : POTIRON Prénom : NICOLAS			
Adresse : 15 AV DU PARC 91210 DRAVEIL			
Droit réel : Nu-propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MCLRR3		
Nom : POTIRON Prénom : JEAN RENE			
Adresse : 57 RUE CHARLES DE GAULLE 91070 BONDOUFLE			
Droit réel : Usufruitier/Indivision	Numéro propriétaire : MB7CT3		
Nom : POTIRON Prénom : JACQUES			
Adresse : 2 RUE DE LA FONTAINE ST MARTIN 89400 BONNARD			
Droit réel : Nu-propriétaire/Indivision	Numéro propriétaire : MB3SRG		
Nom : POTIRON Prénom : AGNES			
Adresse : 44 RUE DE LA FONTAINE DE L'ORME 91240 ST MICHEL SUR ORGE			

## 7-2-9 Groupe local Les Ecologistes-EELV du Nord-Essonne (Juvisy-5ur-Orge et environs) Jean-Marc Defrémont et Sophie Maziane



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.

### Dualité 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

## 7-2-10 Mr MARSEGAN

Le 18 novembre dernier, le futur PLU de votre commune a 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 :

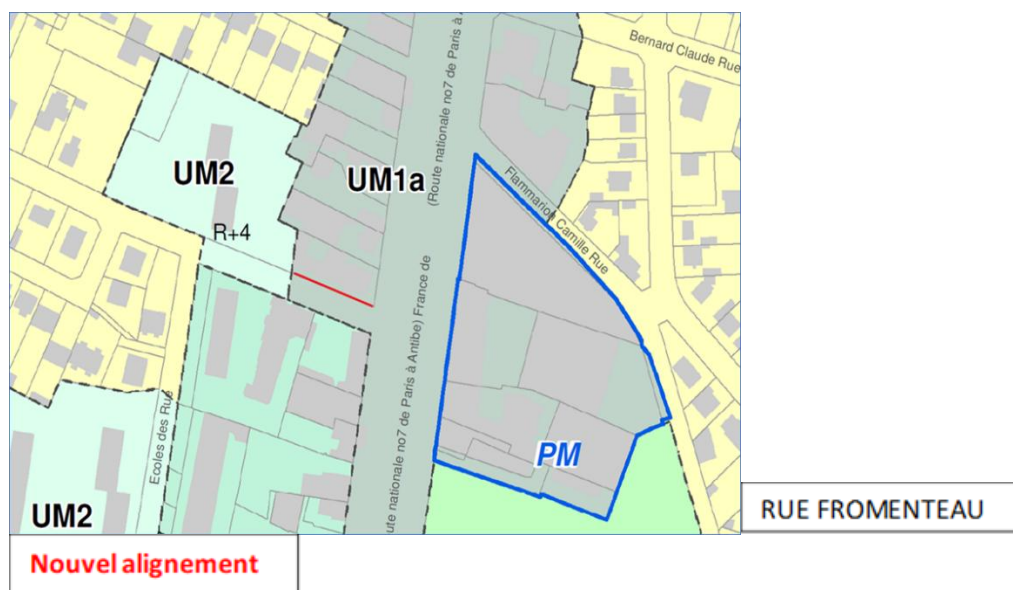
Il conviendrait de déroger à l'article 6 du futur règlement qui dispose notamment que « Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage, sur toutes les autres voies, un retrait minimum de 2m est obligatoire ».

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.



### 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~~ côté impair de l'avenue ;

FROMNTEAU

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.

#### **7-2-11 Mr FRONTIER**

Les modifications n° 2 du PLU semblent ne pas pouvoir être respectée rue Wurtz et Condorcet et excluent la rue Hoche.

Il s'agit d'améliorer la circulation « douce »= piétons par élargissement des trottoirs notamment.

Pas question non plus de végétalisation dans les rues ?

#### **7-2-12 ASSOCIATION PLATEAU VILLAGE**

Allée du Plateau :

- Marquer au sol une piste cyclable pour protéger les piétons des trottinettes électriques et des vélos Et pour protéger aussi les cyclistes des voitures.
- Ajouter un dos d'âne supplémentaire ou installer des dos d'âne plates formes pour faire ralentir les voitures

#### **7-2-13 Mr CHAGNON/SCI SANTIAGO**

**La modification de la zone UCV1a impose de nouvelles règles :**

*-« Lorsque la limite séparative constitue une limite avec les emprises ferroviaires, les façades comportant les pièces principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres depuis la limite séparative ».*

Vous trouverez joint la matérialisation du retrait de 10 m par rapport à l'emprise ferroviaire (A) rend l'ilot entre le 2 et le 10 rue Wurtz (B) difficilement constructible. Cet ilot est assez hétéroclite. Il comporte un gros pavillon en meulière d'entretien médiocre, un petit immeuble insalubre et des petits pavillons et le tout sans grand intérêt architectural. Le tout se situant dans un secteur en pleine restructuration à proximité de la gare et du centre-ville. Cette règle va bloquer l'urbanisation de cet ilot.

Vous trouverez joint également un extrait cadastral et les photos de 2 immeubles très très récents ; à l'angle de la Grande rue et de la rue des Gaulois (D vue 1) et à l'angle de la rue des Gaulois et de la rue Kléber (D vue 2) ; dont les fenêtres sont à moins de 10m de l'emprise ferroviaire.

*-« L'implantation à l'alignement est autorisée. Toutes les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou à la limite, actuelle ou future, des voies et emprises publiques ou le cas échéant à compter de la marge de retrait la marge de recul indiquée au plan de zonage ou précisée au présent règlement. »*

Concernant l'alignement de la parcelle 10 rue Wurtz comment interpréter cet article.(A)

*-« Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales ou en retrait. »*

Peut on considérer un emplacement réservé comme un limite séparative.(A)

*-« Implantation des constructions au-delà de bande de 20m Pour les sous-secteurs UCV1-A et UCV1-B Le retrait est obligatoire et égal à la hauteur de la façade de la construction soit  $L=H$  avec ou sans vue. »*

Pour quelques mètres de profondeur cela risque de compliquer l'implantation d'une construction sur le 10 rue Wurtz.

**L'emplacement réservé n°28 sur la parcelle 10 rue Wurtz.**

Il y a une quinzaine d'année la mairie était propriétaire de cette parcelle. Il parait difficilement compréhensible que la mairie veuille en récupérer une partie aujourd'hui. D'autre part cet emplacement réservé est justifié par l'extension du groupe scolaire. La commune prévoit donc une extension de la population par un rénovation urbaine alors pourquoi réduire la constructibilité de cet ilot . Cette propriété subit une double peine : réduction de sa constructibilité et emplacement réservé.(A)

Voici les quelques observations par rapport à la zone UCV1a, en espérant que vous pourrez y répondre favorablement.

Cordialement

Département :  
ESSONNE

Commune :  
JUVISY SUR ORGE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Corbeil  
75-79 rue Feray 91107  
91107 Corbeil-Essonnes Cedex  
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28  
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AK  
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/12/2024  
(fuseau horaire de Paris)

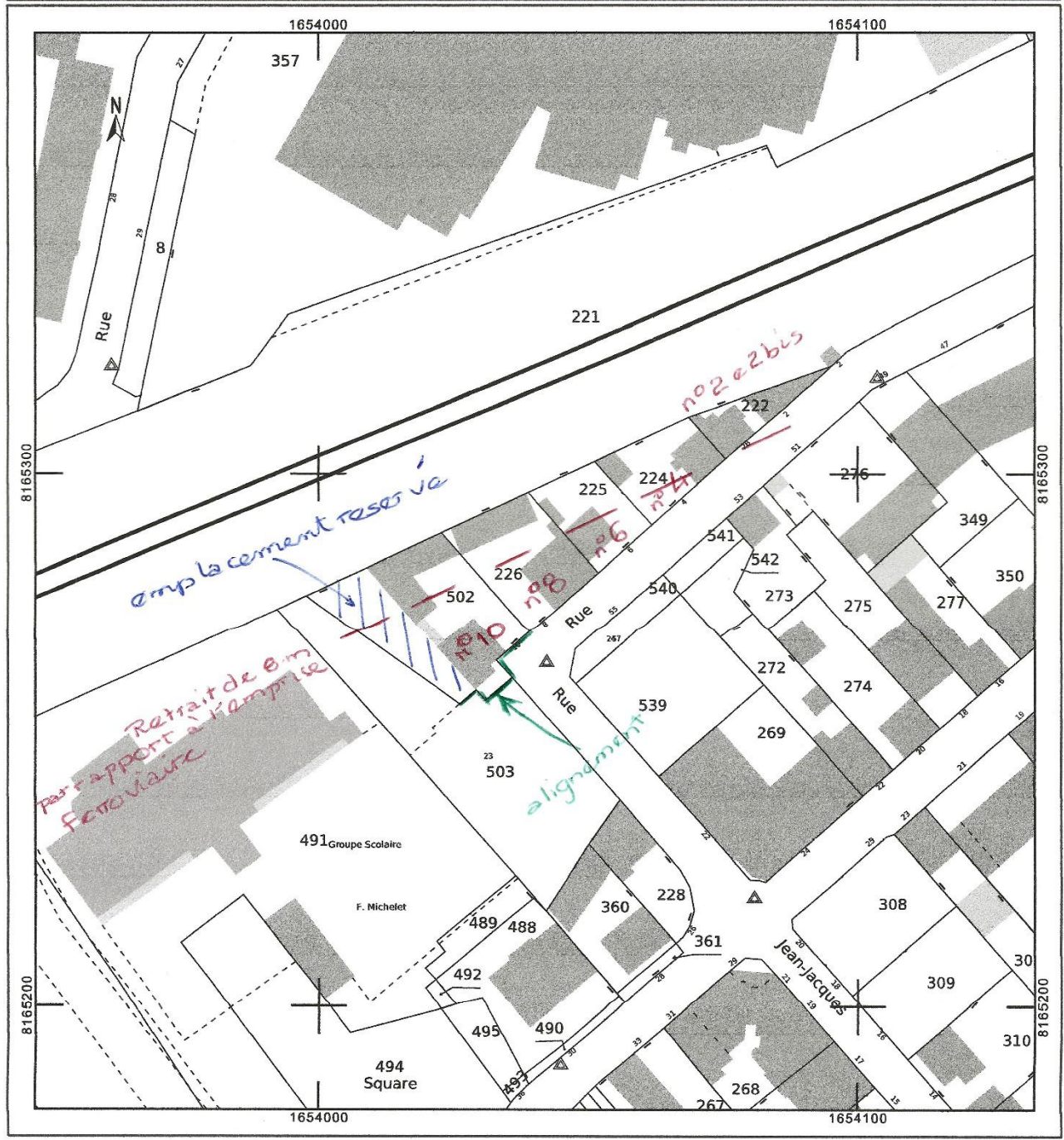
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

(A)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



18/12/2024 15:09

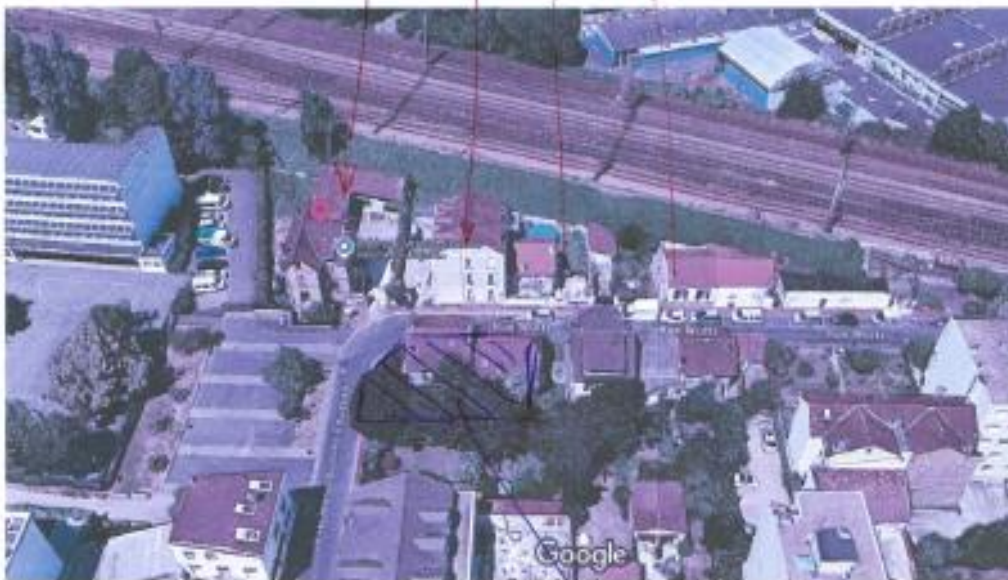
Google Maps

10 Rue Wurtz

10 Rue Wurtz - Google Maps  
immeuble insalubre

(B)

n°3 n°6 n°4



Images ©2024 Google, Images ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2024 10 m

immeuble neuf



Commune :  
JUVISY SUR ORGE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Corbel  
75-79 rue Foray 91107  
91107 Corbeil-Essonnes Cedex  
tél. 01 90 50 51 10 - fax 01 60 90 51 28  
cadf.corbel@tqfp.finances.gouv.fr

Section : AK  
Feuille : 000 AK 51

Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/2000

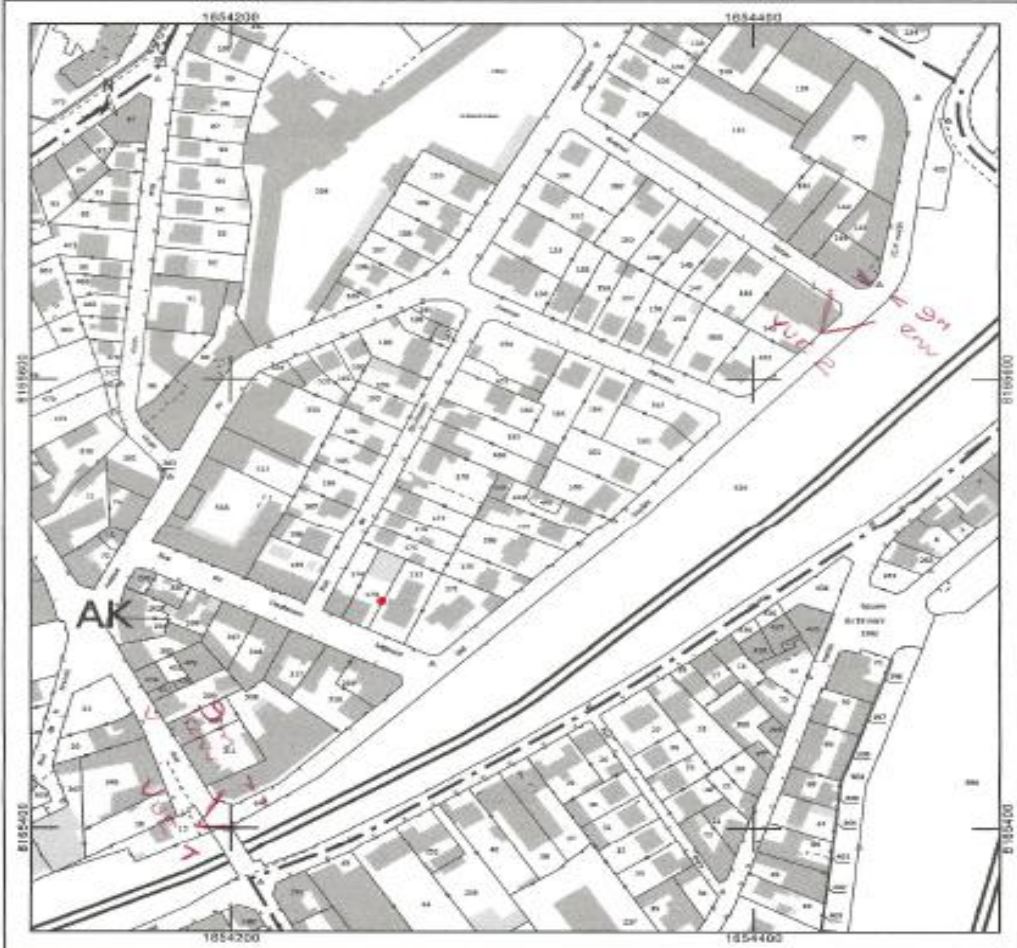
Date d'édition : 18/12/2004  
(niveau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC40  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

(C)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



(D)



Vue 1



Vue 2

#### 7.2.14 MR FERRARA

##### Document Règlement

Zone UCV1, §7.1.2 :

Il est précisé : « pour les transformations d'immeubles existants à usage de bureaux, activités en habitation. Seule la surélévation est autorisée dans la limite de l'emprise de la construction existante et dans le respect du code civil. »

→ Pourquoi la surélévation est autorisée ? Les bâtiments réhabilités devraient conserver leur hauteur initiale.

##### Document : 6. ANNEXE – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Zone N°26 : Prolongement du mail Pauline Lefèvre

→ Prévoir une interdiction de stationnement sur cette zone, et indiquer clairement que c'est l'accès pompier pour le Mail Pauline Lefevre

Pourquoi un élargissement de la rue Hoche n'est pas prévu ? Le cheminement piéton y est très difficile : trottoirs pas larges, difficulté de circulation lorsque les containers de tri sont sortis. La nouvelle construction en cours aurait dû être en retrait de l'alignement actuel

#### 7.2.15 Mme Fernandes et les copropriétaires du 8 rue Wurtz Juvisy sur Orge (Gomez, Carte, yaquin, Ravithas, Kouta)

Nous, copropriétaires de l'immeuble situé sur la parcelle [AK226], souhaitons attirer votre attention sur une situation urgente concernant l'enquête publique relative aux modifications prévues du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'immeuble en question présente un risque avéré d'effondrement et est à ce jour sous une mise en péril imminente. Les travaux nécessaires pour assurer sa mise en sécurité dépassent largement les capacités financières des copropriétaires. La seule solution viable identifiée jusqu'à présent réside dans la vente de cette parcelle à des promoteurs, conformément aux discussions déjà entamées entre certains promoteurs et vos services depuis quelques années. Seul CDC a suivi ce projet jusqu'à des signatures de promesses de vente.

Cependant, les nouvelles dispositions du PLU, notamment la règle relative au retrait minimal par rapport aux voies, pourraient rendre ce projet compliqué dans son état actuel. Nous, les copropriétaires de cet immeuble sommes inquiets de la tournure que pourrait prendre le projet avec ce nouveau PLU. Notre crainte est que le promoteur ne nous suive plus à cause d'un projet irréalisable et de l'avenir de cet immeuble en terme de sécurité publique.

Que proposez-vous dans le cadre ce projet afférant à notre parcelle mais également celle de notre voisin AK 502 ? Est-ce judicieux d'intégrer ces parcelles dans ce nouveau PLU ?

Dans l'attente de votre retour, nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous aurez bien voulu porter à nos observations.



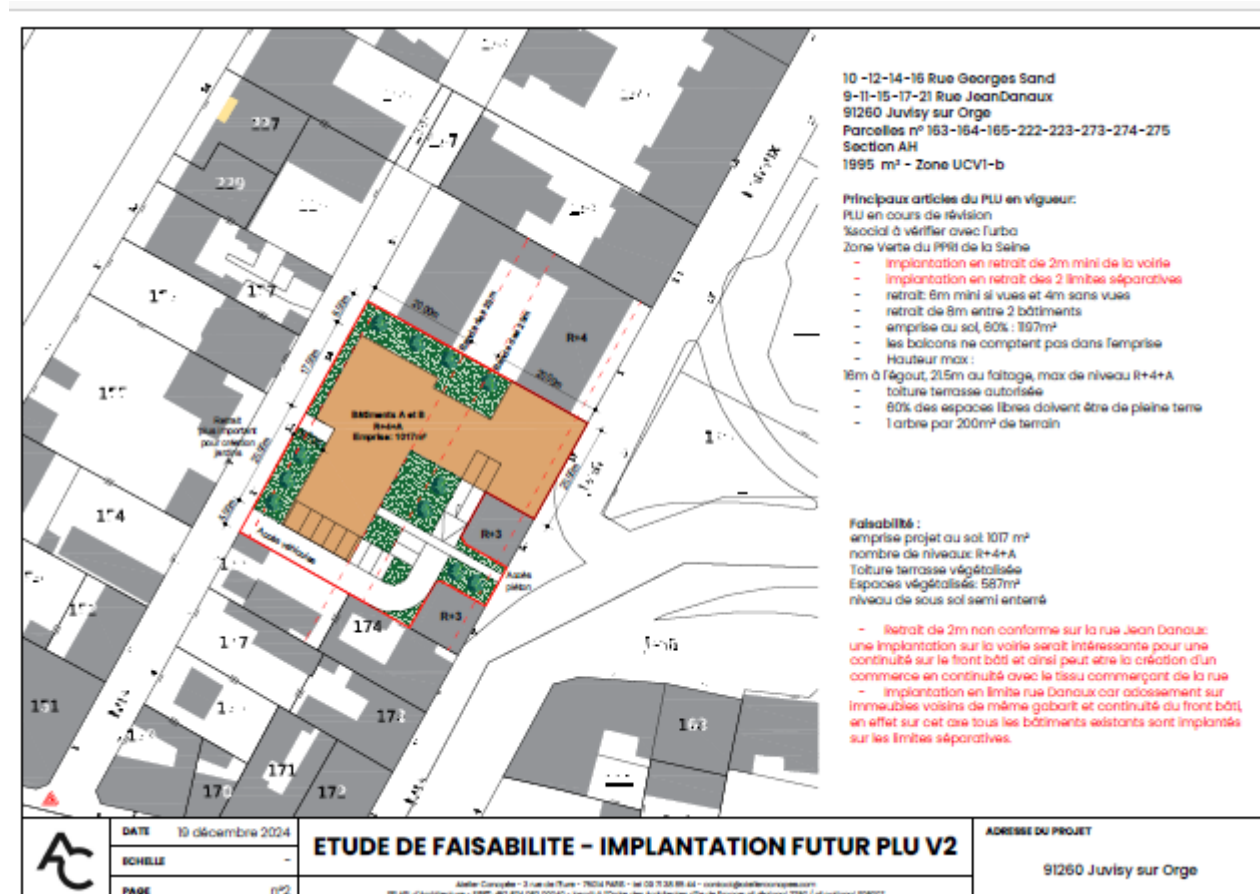
#### **7.2.16 Mme SEMETE**

Suite à une demande de faisabilité d'un client, la lecture du règlement de la zone UCV1-b m'interpelle sur 2 points pour la rue Jean Danaux.

En effet cette rue possède un alignement sur voirie sauf pour 1 immeuble existant, il serait peut-être donc pertinent de maintenir l'alignement sur voirie, surtout si l'implantation d'un commerce est souhaitée (plan V2).

D'autre part, les immeubles existants étant tous alignés sur les limites séparatives et le foncier de la demande étant assez étroit, il serait judiciable de conserver cet alignement sur les avoisinants pour la rue Jean Danaux (plans V1 et V2).

Vous pourrez voir des notes en rouge sur le document ci joint, je me suis permise en faire 2 plans d'implantation de principe.



### 8.2.17 Mr REDA

En ma qualité d'ancien maire de Juvisy-sur-Orge puis de député de la 7e circonscription et comme actuel conseiller régional d'Île-de-France, j'ai eu connaissance durant mes mandats successifs de l'intention du Diocèse d'Evry de valoriser sa propriété située 32 rue Paul Doumer.

Cette propriété correspond à la Chapelle Saint-Dominique laquelle, sans être classée en tant que monument historique, est néanmoins répertoriée dans la plateforme ouverte du patrimoine culturel régional. Cet édifice historique local, bien que fermé au public depuis quelques années, demeure un point d'intérêt majeur du quartier du Plateau et les habitants y sont particulièrement attachés. A l'instar de la municipalité et de nombreux citoyens, je crois possible une réhabilitation du bâtiment par exemple à l'appui d'un projet socio-culturel cohérent.

Aussi, afin d'éviter tout projet d'aménagement ou immobilier qui conduirait de fait à la démolition de ce patrimoine remarquable, il conviendrait que le PLU de la ville de Juvisy-sur-Orge propose un dispositif qui garantit sa réservation

### 7.2.18 Union populaire de Juvisy

Nous souhaitons, après avoir pris connaissance du dossier, vous faire savoir que nous émettons un avis défavorable.

Nous sommes en effet sur un tout petit territoire dont la densification se fait de plus en plus importante.

Nous constatons que cet apport de population ne s'accompagne pas du développement des services publics (absence de réserves pour construire de nouveaux équipements publics), ni des espaces verts nécessaires à la qualité de vie que nous défendons.

Ce PLU ne fait qu'augmenter la bétonisation, les quelques mesures apparaissant ne vont pas empêcher la formation d'îlots de chaleur supplémentaires et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La suppression d'obligation de pleine terre dans des secteurs déjà saturés illustre bien cette difficulté à densifier sur notre petite commune qui doit gérer toutes les nuisances occasionnées par la gare de Juvisy.

Dans le domaine des transports, la pollution de l'air aux abords de la N7 et des boulevards urbains que sont la rue Monttessuy et le quai Gambetta, les pollutions générées par les transports collectifs des nombreuses lignes de bus arrivant dans les gares routières côté mairie ou côté Draveil, ne trouvent aucune tentative de réponse par la mise en place de circulations douces.

En règle générale, ce PLU ne prend pas suffisamment en compte ce que vivent les riverains exposés au bruit et à la pollution de la circulation automobile et ferroviaire.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à l'ensemble de nos réflexions.

### **7.2.19 Association pour l'aménagement du quartier Seine ( APAQS)**

Modification PLU 2024

#### **1 – Rue Hoche**

Dans le cadre de la réhabilitation du Quartier de l'Entre-Deux-voies, si les rues Wurtz et Condorcet sont soumises à un élargissement tout à fait indispensable, il semble que le projet de modification de ce PLU 2024 ignore la Rue Hoche.

Or ce même PLU affirme bien vouloir améliorer les circulations « douces », qui incluent évidemment celle des piétons et des poussettes sur les trottoirs. La situation actuelle de cette rue Hoche est inacceptable – comme celle de la rue Danton, d'ailleurs – par l'étroitesse des trottoirs, à laquelle s'ajoute leur encombrement par potaux et poubelles ; obligeant à passer entre deux voitures en stationnement pour marcher sur la voie de circulation, elle-même étroite, car de sens unique.

Sans élargissement de cette voie pour sa plus grande partie, comment les immeubles nouveaux- qui devront remplacer l'habitat ancien – préserveront et amélioreront le passage des piétons ?

#### **2 – augmenter les surfaces poreuses ( absorption des eaux de pluie).**

Les plus récentes ZAC aménagées quartier Seine il y a quelques années, montrent à quel point cet ambitieux projet a été ignoré : seul un modeste espace vert, rue Lucie Aubrac, au niveau de l'école Tomi Ungerer, a créé une petite percée poreuse dans les immenses trottoirs bitumés de ce secteur.

Le PLU peut-il favoriser des travaux d'aménagement futurs tendant à augmenter les surfaces poreuses ? La création de places de stationnement « vertes », réclamées rue Germaine Tillon par exemple et la plantation d'arbres, pourraient se faire au détriment de surfaces bitumées et présenter ainsi un double avantage ?

### **7.2.20 Mr et Mme PRUNIER**

Nous venons de consulter le projet de modification du PLU concernant la ville de Juvisy sur Orge.

Propriétaire de la parcelle AD 283 (2 - 2 Bis, 4 – 4 bis – 6 et 8 Rue Petit), nous sommes interpellés par la modification nous concernant, à savoir un emplacement réservé avec un recul de 3 m sur la longueur de la Rue Petit et 5.50 m rue des Ecoles.

Auparavant, le recul avait été prévu sur les propriétés d'en face ;

Nous vous demandons de changer la modification de PLU pour les raisons suivantes :

- Nous sommes la 7<sup>ème</sup> génération à habiter cette même parcelle à Juvisy et souhaitons continuer
- Nos bâtiments sont classés « Bâtiment de France » car ils font face à l'Observatoire Camille Flammarion,
- Nos immeubles sont bien entretenus,

- Nous ne sommes pas vendeurs, nous ne répondons pas à des propositions de promoteurs pourtant avec des valorisations importantes,
- Nous logeons des locataires stables en résidence principale dans chaque appartement et des sociétés commerciales occupant nos locaux,
- Il est possible de :
  - o Modifier le sens de la circulation, à savoir, un seul sens Rue Petit et un sens, Rue Frédéric Merlet ou retour à la Pyramide de Juvisy,
  - o Ou d'installer une circulation alternée.

Vous trouverez ci-joint la photo qui reprend notre propriété. Vous constaterez l'état de nos immeubles.

Pourquoi une telle modification ?

Nous comptons sur votre prochaine modification et nous sommes à votre disposition pour échanger,



### 7.2.21 Mr CRETAL

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

**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. P8F9

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.*

**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.

**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.*

*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.*



modification n°2 du PLU de Juvisy sur Orge

## **Mémoire technique en réponse au PV de synthèse remis par Mme le Commissaire Enquêteur**

En introduction, il convient de rappeler que le projet soumis à enquête publique porte sur une modification du Plan Local d'Urbanisme et non d'une révision ou d'une élaboration.

Ce projet vise à adapter les règles actuelles afin de répondre aux enjeux de perméabilité des sols, de végétalisation et de mobilité.

### **1 - pleine terre**

Le sujet concernant la pleine terre mérite, aux vues des nombreuses observations et/ou incompréhensions, d'être précisé de manière à bien comprendre que le dispositif mis en place viendra davantage répondre aux enjeux que celui du règlement actuel.

Cette précision a d'ailleurs été explicitée au mémoire en réponse à la MRAE mis à l'enquête publique.

Hormis pour les zones UR1 et UR 2, le règlement actuel n'impose pas de la pleine terre, mais

des espaces verts. Le calcul des espaces verts porte sur l'emprise libre de toute construction en élévation, ce qui ne prend pas en compte les surfaces aménagées en sous-sol affectées au stationnement. Ainsi, l'aménagement d'espace vert ne garantit ni la perméabilité du terrain aux eaux pluviales ni la plantation

arbustive ce que garantit le projet de modification avec l'imposition de la pleine terre.

Prenons l'exemple d'un terrain de 600m<sup>2</sup> situé en zone UCV 1A et considérons un projet d'un immeuble collectif d'une emprise construite en élévation de 480 m<sup>2</sup> correspondant au 80% d'emprise au sol possible selon la règle actuelle.

### règle actuelle

espace vert : 60% minimum des espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace vert

surface d'espace libre de toute construction = 600m<sup>2</sup> – 480 m<sup>2</sup> = 120 m<sup>2</sup> auquel

on applique le coefficient de 60% soit 72 m<sup>2</sup> minimum d'espace vert

En outre, l'espace vert peut-être réalisé soit en pleine terre, soit sur dalle (du sous-sol par exemple) ou toiture, soit en mur végétalisé avec pour chacun un coefficient dit de biotope

Ce dispositif n'oblige pas la pleine terre et permet que la totalité du sous-sol soit construite sans aucune perméabilité et avec une trop faible hauteur de terre végétale sur dalle n'assurant pas un développement arbustif satisfaisant.

### règle proposée

L'obligation de pleine terre de 20% calculé sur l'ensemble de la parcelle conduit à un minimum de 600m<sup>2</sup> x 20% soit 120 m<sup>2</sup>.

A cette règle s'ajoute les évolutions des règles d'implantation visant à augmenter les distances vis-à-vis des limites séparatives latérales et de fonds de parcelles qui vont conduire à réduire l'emprise au sol vis-à-vis de la règle actuelle.

L'addition des 2 dispositifs conduit en conséquence à développer de manière certaine de la pleine terre, réduire les emprises bâties pour une plus grande perméabilité aux eaux de pluies et un renforcement du développement arbustif favorisant la lutte contre le réchauffement climatique et assurant un environnement plus qualitatif.

Nous pouvons décliner pour exemple sur d'autres zones réglementaires

#### **zone UR1**

Terrain : 350 m2 [règle](#)

#### [actuelle](#)

Emprise au sol : 30 % soit (350m2x70%) 245 m2 d'espace libre

Espace vert de pleine terre : 80% des espaces libre de toute construction soit **196 m2** [règle](#)

#### [proposée](#)

Pleine terre de 60% soit **210 m2**

#### **zone UR2**

Terrain : 600 m2 [règle](#)

#### [actuelle](#)

Emprise au sol : 40% soit (600m2x60%) 360 m2 d'espace libre de toute construction Espace vert

de pleine terre : 60 % des espaces libre de toute construction soit **216 m2**

#### [règle proposée](#)

**Pleine terre** de 40% soit **240 m2**

#### **Zone UM1**

Terrain 600m2

#### [règle actuelle](#)

Emprise au sol : indéfinie, prenons néanmoins une emprise bâtie de 80% soit 480m2 soit 120m2 d'espace libre

Espace vert de pleine terre : 60 % des espaces libre de toute construction soit **72 m2** [règle](#)

#### [proposée](#)

Pleine terre de 20% soit **120 m2**

## **Zone UCV1 -B**

Terrain 600m<sup>2</sup>

### règle actuelle

Emprise au sol : 60% soit (600x40%) 240 m<sup>2</sup> d'espace libre de toute construction Espace

vert de pleine terre : 60 % des espaces libre de toute construction soit **144 m<sup>2</sup>**

### règle proposée

Pleine terre de 30% soit **180 m<sup>2</sup>**

étant précisé que le coefficient de pleine terre augmente en fonction de la surface du terrain

Aussi contrairement aux observations portées par M Tessier, Mme Beillard, Mr Remy et le groupe EEVL du Nord Essonne, les nouvelles règles vont sensiblement et concrètement favoriser le retour à la source des eaux pluviale et assurer une végétalisation arbustive.

Ce dispositif de pleine terre s'applique à toutes les zones hormis pour la zone UCV1-C.

Il convient de noter que la zone UCB1-B correspond à quelques parcelles situées à proximité immédiate de la gare de Juvisy notamment l'îlot dit « Sémard » comprenant quelques parcelles, une parcelle située sur l'avenue E d'Orves en face de la gare.

Ce dispositif s'inscrit dans la thématique « faciliter l'évolution » de la requalification souhaitée qui compte tenu de leur proximité immédiate de la gare, de l'emprise actuelle bâtie, de parcelles fortement imperméabilisées si ce n'est totalement, de l'exigüité des configurations parcellaires nécessite un dispositif adapté. Aussi, si l'objectif de la pleine terre est systématisé sur l'ensemble du territoire communal, il s'avère contraignant sur ces quelques parcelles.

Néanmoins, si la règle n'impose pas de la pleine terre, elle ne l'interdit pas pour autant. En cas de projet, un regard particulier sera porté sur la pleine terre.

### **Avis du commissaire enquêteur**

**En urbanisme, la pleine terre désigne un espace de sol naturel, non artificiellement imperméabilisé/construit ; Ceci permet aux eaux pluviales de s'infiltrer directement dans le sol, favorisant la biodiversité et limitation des îlots de chaleur. En conséquence, je recommande cette modification – a revoir néanmoins le pourcentage de pleine terre sur zone UCB1C**

## **2– stationnement**

Aucun changement concernant les règles de stationnement.

L'observation relevant un problème de stationnement à hauteur de 20% soit 1 place pour 5 logements est infondée. Cette disposition, sans être modifiée au présent dossier, vaut uniquement pour le site du 18 avenue de la Terrasse dont l'opération est réalisée.

Concernant la règle de stationnement dans le périmètre de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport en site propre, qui figure au règlement actuel, il s'agit d'une disposition réglementaire de portée nationale qui s'impose au document d'urbanisme local.

### **Avis du commissaire enquêteur**

**Sans commentaire**

## **3– trame verte – espace public**

Le projet soumis à enquête publique propose pour chaque espace vert public existant une protection en

leur affectant la qualité d'espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection vise à assurer de la qualité de ces espaces dans le futur.

Concernant le quartier Pasteur, de nombreux emplacements réservés sont proposés notamment pour prévoir des espaces publics de quartier, ainsi les emplacements réservés n° 25 et n°30.

L'ensemble des autres emplacements réservés situés dans le quartier Pasteur, Seine, rue Flammarion, rue Petits sont principalement proposés pour assurer à terme l'élargissement de l'emprise public au profit de trottoirs plus confortables et coupler pour certains pour des circulations vélos (rues Montessuy, Argeliès, Wurtz, ...).

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

Le projet propose de classer en zone pavillonnaire, une partie de la rue JJ Rousseau, 2 pavillons de la rue V Hugo ainsi que l'ensemble de la zone UR2 bordant les rues Guynemer et Sarraut et non pas seulement 3 pavillons comme indiqué dans quelques observations.

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Après avoir visité la rue JJ Rousseau et à la vue des photos de la dite rue, je ne considère pas qu'elle ait les caractéristiques d'une zone pavillonnaire, traditionnellement constituée de maisons individuelles, souvent entourées de jardins/espaces verts et suggère de la reclassifier comme précédemment

#### **5– demandes de modifications**

Sans présager des décisions qui seront prises, l'ensemble des demandes concernant des observations sur les règles ou sur les évolutions de zonages seront étudiées.

Cela concerne les observations portées par les habitants de la rue Rousseau, celles de M Chagnon, de M CrétaI, de Mr Prunier, de Mr Marsegan de Mme Sémété, de M Reda, de Mme Potiron, ...ainsi que celle portée par Mme Jarry.

#### **6 – autres observations**

Toutes autres observations ne portant ni sur les dispositions réglementaires ni sur la portée du Plan Local d'Urbanisme ne pourront être considérées dans le cadre de la présente procédure.

Ainsi pour toutes observations sur la circulation, l'aménagement des voiries, la gestion des eaux pluviales, la sécurité, le prolongement du Tramway T7 ne pourront donner lieu à des réponses dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU de Juvisy sur Orge

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Confirme que ces éléments ne font pas partie de cette modification

## **B Conclusions motivées et Avis**

### **1. Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 2 du PLU**

#### **1.1. Objet de l'enquête**

L'enquête publique qui fait l'objet de ce présent rapport porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Juvisy-sur-Orge.

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2016 et modifié par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018.

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, par délibération n° A2021-589, a prescrit la modification du PLU le 25 mai 2021 et définit les objectifs et modalités de la concertation obligatoire (Annexe 1). Par Arrêté n° A2024\_945, l'EPT a arrêté le 16 octobre 2024 l'ouverture d'une enquête publique relative à cette modification

Dans le cadre de la modification n°2, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a délibéré collégalement le 23/02/2023 et requis une évaluation environnementale, donnant lieu à une nouvelle saisine de la MRAe.

La mairie de Juvisy-sur-Orge a adressé le 23/10/2024 un mémoire en réponse au deuxième avis de la MRAe en date du 21/08/2024

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir l'Avis du public lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Juvisy-sur-Orge est une commune située dans le département de l'Essonne, à environ vingt kilomètres au sud de Paris et comptant 18 424 habitants (Insee 2021). Elle fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, qui regroupe 24 communes et plus de 720 000 habitants.

Le territoire s'étend sur 2,24 km<sup>2</sup> et se compose de 96,5 % d'espaces artificialisés (dont 46 % d'habitat individuel, 20 % d'habitat collectif et 12 % correspondant aux transports) et de 3,5 % d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf) dont majoritairement des surfaces d'eau (la Seine longe la commune à l'est).

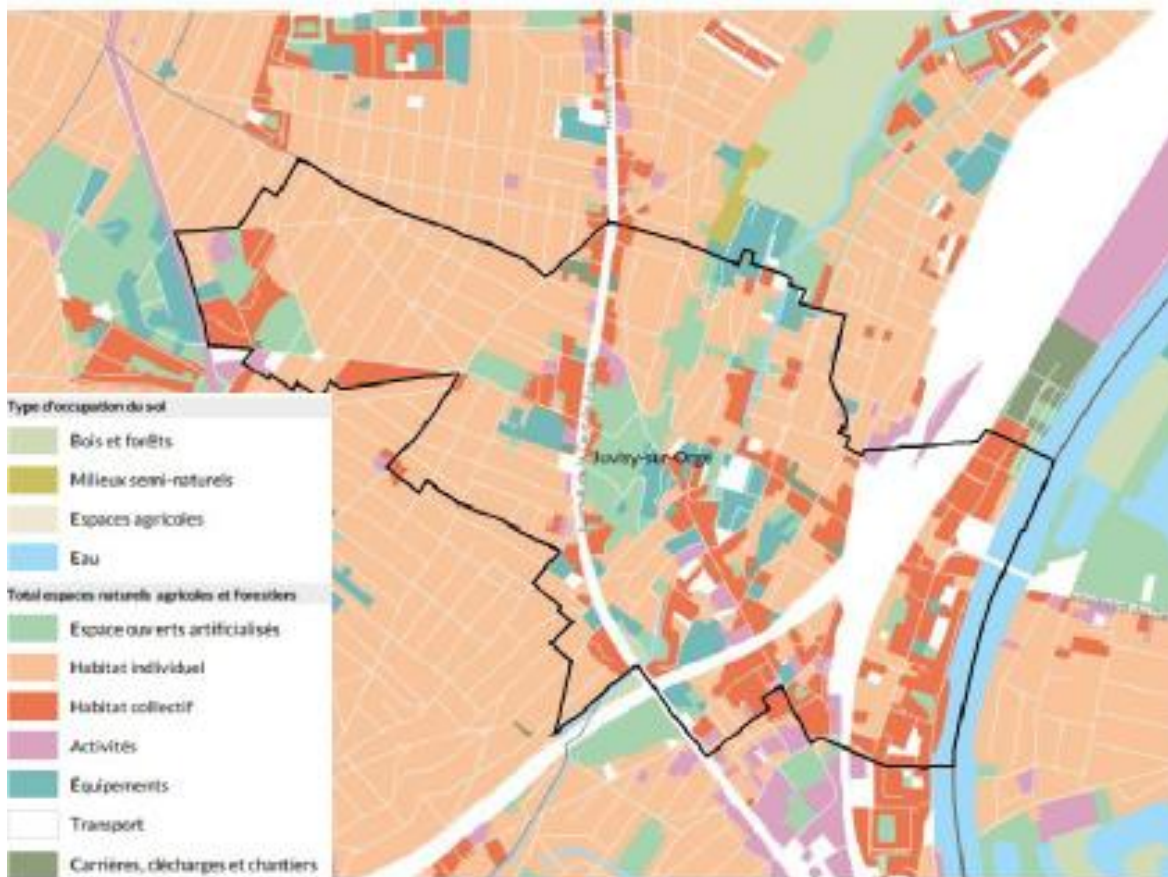
Un axe routier majeur traverse le territoire du nord au sud : l'avenue de la Cour de France (route nationale 7).

Ce réseau majeur est complété par trois routes départementales principales : l'avenue du Général de Gaulle

(RD 29), l'avenue Gabriel Péri (RD 25) et le pont de la 1<sup>re</sup> Armée française / rue Jean Danaux / rue Monttessuy

(RD 931). Juvisy-sur-Orge est également desservi par les lignes C et D du RER





## 1.2. Organisation et déroulement de l'enquête

Par décision N°E2400060/78, j'ai été désignée par Madame la Présidente Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Juvisy-sur-Orge..

Ce document figure en Annexe 6.

### 1.2.1 Modalités de l'enquête

L'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre a organisé le déroulement de l'enquête publique pour modification n°2 Arrêté n°2024-945 en date du 16/10/2024 .

Ces arrêtés, qui figurent en Pièces 1 et 2, indiquent les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

Une enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Juvisy-sur-Orge sera ouverte pendant une durée supérieure à 30 jours consécutifs, du lundi 18 novembre 2024 (9h00) au vendredi 20 décembre 2024 (17h00) inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public en mairie de Juvisy-sur-Orge, au pôle Urbanisme et Foncier.

Cette enquête est régie par les articles L.123-1 et R 123-2 et suivants du Code de l'environnement, et ce, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier du projet, les pièces qui l'accompagnent ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés à la mairie de Juvisy-sur-Orge, Pôle Urbanisme et Foncier, 18A, rue Jules Ferry (91260), pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. Les jeudis de 13h30 à 17h00.

Le dossier sera également consultable et téléchargeable sur le site de la commune, [www.juvisy.fr](http://www.juvisy.fr) rubrique urbanisme – enquêtes publiques

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, consigner ses observations, obtenir des renseignements complémentaires auprès du Pôle Urbanisme et Foncier, au 01 69 12 50 04, auprès de Monsieur LEGENDRE Jacques et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou à l'adresse suivante : [jlegendre@mairie-juvisy.fr](mailto:jlegendre@mairie-juvisy.fr) ou bien les adresser au commissaire enquêteur par voie postale e mairie à l'adresse suivante : **Mairie de Juvisy-sur-Orge Pôle Urbanisme et Foncier Madame la commissaire enquêtrice 6 rue Piver 91260 Juvisy-sur-Orge**

Pour être recevables, les observations devront être reçues pendant la durée de l'enquête soit du lundi 18 novembre 2024 dès 8h30 au vendredi 20 décembre 2024 à 17h.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie aux jours et aux heures suivantes:

- Lundi 18 novembre de 14h00 à 17h00 au pôle urbanisme et foncier – 18A rue J Ferry
- Samedi 30 novembre de 9h00 à 12h00 à l'Espace Marianne – 25 Grande Rue
- Mercredi 11 décembre de 9h00 à 12h00 à l'Espace Marianne – 25 Grande Rue
- Vendredi 20 décembre de 14h00 à 17h00 au pôle urbanisme et foncier – 18A rue J Ferry

Les Avis seront affichés en mairie principale et Annexes ainsi que sur les panneaux administratifs dont dispose la commune. Il sera également publié sur le site internet de la commune <https://juvisy.fr/services-infos-pratiques/urbanisme/>

## **1.3 Modification du Plan Local d'Urbanisme**

### **1.3.1 Conclusions motivées et Avis**

Après un examen attentif des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition,

Après visite des secteurs concernés par la modification du PLU

Après la réception et l'audition du public et l'examen de leurs observations,

Après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations reçues et après examen des réponses et explications reçues,

.

#### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la commune,

CONSIDERANT la tenue régulière de quatre permanences dans des conditions normales aux dates prévues, réparties sur différents jours de la semaine, y compris un samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,

CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité,

CONSIDERANT que le dossier d'enquête était de qualité, complet, conforme à la réglementation en vigueur,

## Sur le fond de l'enquête :

L'expression du public a été limitée durant cette enquête : 27 observations ont été déposées dans le registre papier ou adressées par courriel et courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

Dix-neuf personnes publiques associées ont été consultées. Six ont émis un avis favorable en retour (avec quelques demandes d'ajustements)

la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a délibéré collégalement le 23/02/2023 et requis une évaluation environnementale, donnant lieu à une nouvelle saisine de la MRAe.

La mairie de Juvisy-sur-Orge a adressé le 23/10/2024 un mémoire en réponse au deuxième avis de la MRAe en date du 21/08/2024

Les observations ont été présentés à L'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre et la commune de Juvisy-sur-Orge dans un procès-verbal de synthèse des observations, remis le 28 décembre 2024..

L'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre a apporté ses réponses dans un mémoire en réponse le 10 janvier 2025, soit dans un délai de 15 jours.

L'ensemble des réponses apportées par la commune a été intégré dans la partie 7 de mon rapport, accompagnées d'appréciation de ma part sur les points abordés, quand nécessaire.

## 1.3.2 PROJET DE LA MODIFICATION

La commune souhaite bénéficier d'un dispositif réglementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, de la nature en ville et qui prenne en compte l'évolution des projets urbains.

Cette modification du PLU vise notamment à

- Modifier la réglementation sur les implantations par rapport aux voies et limites séparatives, leur hauteur et les espaces libres de pleine terre.
- Créer une zone UE (Zone d'équipement qui correspond au secteur Dolto et a l'emprise ferroviaire du quartier Pasteur) ;
- modifier certaines affectations de zonage : classer certains secteurs ou parcelles accueillant du pavillonnaire en zone UR1 (zone d'habitat à dominante pavillonnaire) afin de conforter cette caractéristique, classement de secteurs UCV1a en UCV1c (petits secteurs situés à proximité immédiate de la gare et présentant des caractéristiques parcellaires spécifiques nécessitant une réglementation adaptée), classement en zone UM2 ;(zone correspondant au quartier mixte du Plateau) des secteurs de résidences existants et du groupe scolaire :au niveau des abords de l'avenue de France compte tenu de leur implantation et pour plus de cohérence :avec la réalité actuelle ;
- Ajouter des espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (squares et parcs ;publics existants et cœur d'îlot à préserver) entre la Grande rue et la rue Victor Hugo ;
- Modifier la réglementation sur les implantations par rapport aux limites séparatives et aux voies, leur hauteur et les espaces libres de pleine terre ;
- Modifier l'OAP « Pasteur » afin qu'elle soit en phase avec les nouveaux objectifs portés par la municipalité sur ce quartier et créer l'OAP « Ilot Flammarion » en prévoyant dans certains secteurs des opérations d'habitat ou d'équipements tout en conservant des espaces boisés et de plaines terres ;
- Modifier les emplacements réserves afin d'améliorer les déplacements sur la commune.

le PLU est compatible avec les objectifs du SDRIF 2030 actuellement en vigueur, du SRCE, du SDAGE, du SCOT Métropole du Grand Paris et du PPRI de la vallée de la Seine (confer étude environnementale du 17/05/2024)

Selon l'évaluation environnementale (page 36) entre 2012 et 2021, **aucun Enaf n'a été consommé** ce que confirme la plateforme de l'artificialisation s'agissant de la consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023 (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>).

### **1-3-2-1 OAP secteur Pasteur**

Les objectifs de modification de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont :

- Engager la rénovation urbaine du quartier par une action globale sur l'habitat dégradé
- Maintenir une présence commerciale de proximité
- Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements
- Lutter contre les nuisances, notamment sonores

Les principes d'aménagement sont de :

**4. Réaliser de nouvelles opérations mixtes en**

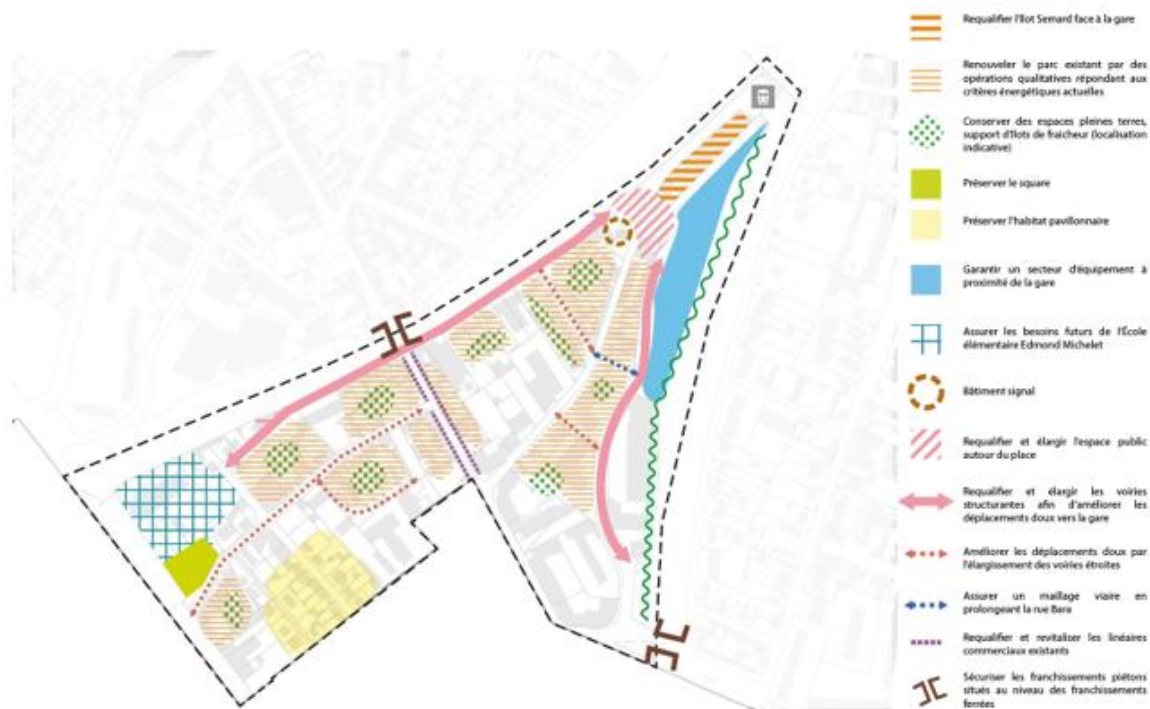
Permettant le renouvellement urbain par la création de nouveaux logements, et répondre aux besoins en équipements qui pourront être générés par l'arrivée de nouveaux habitants  
Requalifiant et revitalisant les linéaires commerciaux existants  
Requalifiant l'îlot Semard face à la gare par une opération d'envergure

**5. Requalifier les espaces publics et paysagers**

Elargir les voiries structurantes et notamment la rue Wurtz et l'avenue Condorcet  
Améliorer les déplacements doux par l'élargissement des voiries étroites  
Sécuriser les franchissements piétons situés au niveau des franchissements ferrés  
Intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations

**6. Se prémunir des nuisances sonores**

Implanter les nouveaux bâtiments de façon à créer des façades urbaines  
L'isolation phonique des bâtiments le long des voies ferrées sera primordiale  
Privilégier des logements traversants ou bénéficiant d'une double exposition



### Au titre des bénéfices :

Cette OAP, a pour but de favoriser le renouvellement du bâti, notamment les constructions anciennes situées le long des zones de nuisances qui ne respectent pas les normes acoustiques imposées par la réglementation en vigueur,

Cette OAP (située à proximité des lignes ferroviaires) indique que « lorsque la limite séparative constitue une limite avec les emprises ferroviaires, les façades comportant les pièces principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 10mètres depuis la limite séparative »

Également, la création d'emplacements réservés pour élargir les trottoirs et créer des voies douces.

### Au titre des inconvénients

Le règlement devra être complété par des dispositions imposant d'adapter la configuration et les caractéristiques du bâti aux conditions de propagation du bruit (par exemple, forme et orientation du bâti) le cas échéant, sur la base d'une modélisation des effets du bruit dans les logements envisagés. L'Autorité environnementale considère que l'efficacité des mesures annoncées n'est pas démontrée. Elle rappelle que le respect des valeurs réglementaires en matière de bruit ne signifie pas l'absence d'incidences néfastes du bruit sur la santé.

A noter que le site de l'OAP n'est concerné par aucun site Natura 2000 à moins de 10 km.

De plus aucune des deux ZNIEFF ne se situent sur l'emprise ou à proximité de l'OAP.

### 1-3-2-2 OAP secteur « Ilot Flammarion » », entre les rues Camille Flammarion et rue du docteur Vinot (incluant une partie du Parc aux oiseaux)

#### Au titre des bénéfices :

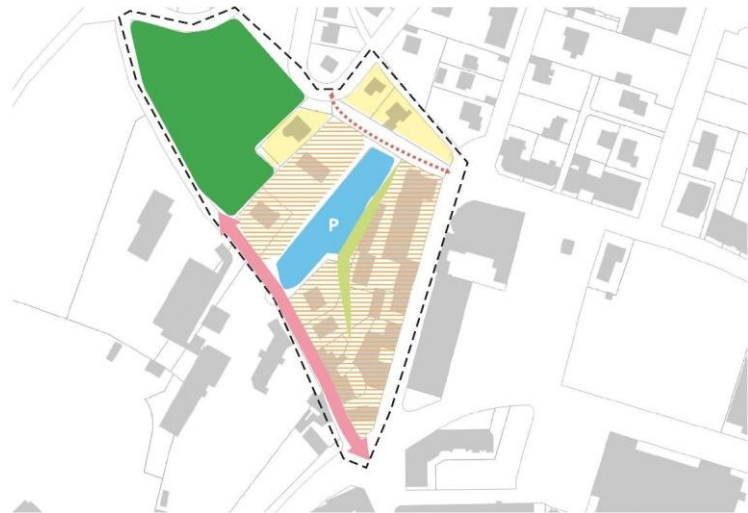
- Permettre l'évolution de cet ilot
- Conserver le parking
- Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements.

Les principes d'aménagement sont de

- Permettre le renouvellement urbain par la création de nouveaux logements et/ou d'équipements
- Améliorer les déplacements doux par l'élargissement des voiries étroites
- Intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations

#### Au titre des inconvénients

Le dossier ne comprend pas de diagnostic approfondi sur l'état de l'environnement notamment sur les parcelles arborées qui jouxtent le parc aux oiseaux au nord du parking. L'Autorité environnementale recommande d'approfondir le diagnostic des espaces verts et de l'état de la biodiversité dans l'OAP « Ilot Flammarion » et de dérouler la séquence « éviter, réduire, compenser »



A noter que le site de l'OAP n'est concerné par aucun site Natura 2000 à moins de 10 km. De plus aucune des deux ZNIEFF ne se situent sur l'emprise ou à proximité de l'OAP.

### 1.3.2.3 L'artificialisation des sols

Le sujet concernant la pleine terre mérite, aux vues des nombreuses observations et/ou incompréhensions, d'être précisé de manière à bien comprendre que le dispositif mis en place viendra davantage répondre aux enjeux que celui du règlement actuel.

Cette précision a d'ailleurs été explicitée au mémoire en réponse à la MRAE mis à l'enquête publique. Hormis pour les zones UR1 et UR 2, le règlement actuel n'impose pas de la pleine terre, mais des espaces verts. Le calcul des espaces verts porte sur l'emprise libre de toute construction en élévation, ce qui ne prend pas en compte les surfaces aménagées en sous-sol affectées au stationnement. Ainsi, l'aménagement d'espace vert ne garantit ni la perméabilité du terrain aux eaux pluviales ni la plantation arbustive ce que garantit le projet de modification avec l'imposition de la pleine terre.

Prenons l'exemple d'un terrain de 600m<sup>2</sup> situé en zone UCV 1A et considérons un projet d'un immeuble collectif d'une emprise construite en élévation de 480 m<sup>2</sup> correspondant au 80% d'emprise au sol possible selon la règle actuelle.

#### règle actuelle

**espace vert** : 60% minimum des espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace vert

**Surface d'espace libre de toute construction** = 600m<sup>2</sup> – 480 m<sup>2</sup> = 120 m<sup>2</sup>

auquel on applique le coefficient de 60% soit 72 m<sup>2</sup> minimum d'espace vert

En outre, l'espace vert peut-être réalisé soit en pleine terre, soit sur dalle (du sous-sol par exemple) ou toiture, soit en mur végétalisé avec pour chacun un coefficient dit de biotope

Ce dispositif n'oblige pas la pleine terre et permet que la totalité du sous-sol soit construite sans aucune perméabilité et avec une trop faible hauteur de terre végétale sur dalle n'assurant pas un développement arbustif satisfaisant.

#### règle proposée

L'obligation de pleine terre de 20% calculé sur l'ensemble de la parcelle conduit à un minimum de 600m<sup>2</sup> x 20% soit 120 m<sup>2</sup>.

A cette règle s'ajoute les évolutions des règles d'implantation visant à augmenter les distances vis-à-vis des limites séparatives latérales et de fonds de parcelles qui vont conduire à réduire l'emprise au sol vis-à-vis de la règle actuelle.

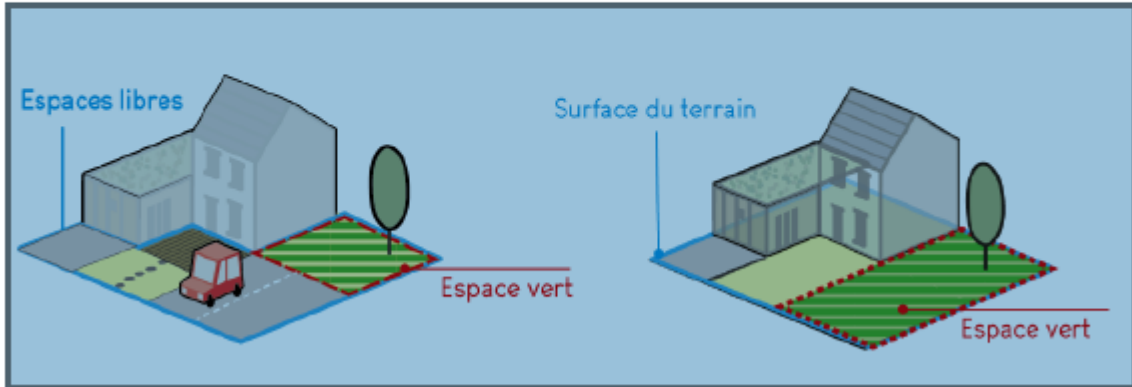
L'addition des 2 dispositifs conduit en conséquence à développer de manière certaine de la pleine terre, réduire les emprises bâties pour une plus grande perméabilité aux eaux de pluies et un renforcement du développement arbustif favorisant la lutte contre le réchauffement climatique et assurant un environnement plus qualitatif.

Aujourd'hui

Les espaces libres de toutes constructions doivent conserver un % d'espaces verts.

Modification du PLU

Le % demandé se calcule par rapport à la surface du terrain



En urbanisme, la pleine terre désigne un espace de sol naturel, non artificiellement imperméabilisé/construit ; Ceci permet aux eaux pluviales de s'infiltrer directement dans le sol, favorisant la biodiversité et limitation des îlots de chaleur. En conséquence, je recommande cette modification

#### 1.3.2.4 OAP trame verte et bleue et OAP Franchissements inter quartiers

Aucune observation enregistrée de la part du public

### 1.4 Résumé des conclusions

OAP PASTEUR : avis favorable

OAP ILOT FLAMARION : avis favorable

OAP trame verte et bleue : avis favorable

OAP FRANCHISSEMENTS INTERQUARTIERS . :avis favorable

MODIFICATION DU REGLEMENT :avis favorable

Avec les recommandations suivantes :

- Revoir le pourcentage de pleine terre sur zone UCV1C
- Ne pas requalifier la rue Jean Jacques Rousseau en zone pavillonnaire

Claire Marie GENIN

Palaiseau, le 24 janvier 2025



