Chevilly-Larue, une douceur de ville au cœur de la Métropole

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Quel avenir pour notre territoire en matière de logements, de déplacements, d'activités, d'équipements, d'espaces publics et d'espaces verts pour les 15 années à venir ?

DÉCOUVREZ LE FILM CHEVILLY-LARUE 2040 SUR VILLE-CHEVILLY-LARUE.FR OU EN SCANNANT LE QR CODE

Grand Orly Seine Bièvre

CHEVILLY LARUE

Édito

Un nouveau plan d'urbanisme est une étape importante dans une ville. C'est un document qui, de manière très concrète, fixe les règles des nouvelles constructions et des modifications sur les bâtiments existants. De ce point de vue, le travail que nous avons mené avec les services du territoire Grand-Orly Seine Bièvre a surtout consisté à mieux protéger notre territoire des aspects spéculatifs du Grand Paris. Ainsi, les pavillons resteront pavillons, les résidences collectives garderont leurs grands jardins et le patrimoine ancien et végétal sera préservé. Lorsque des modifications de densité ou de hauteur sont intervenues par rapport au précédent PLU, c'est toujours à la baisse pour mieux protéger les quartiers.
Mais un tel document revêt aussi un caractère stratégique. Il donne une ligne directrice concernant l'évolution de notre ville pour les 15 prochaines années.
Or, nous sommes à un tournant dans l'histoire de Chevilly-Larue. Les casses automobiles qui polluaient nos terres le long de la Nationale 7 accueillent désormais un éco-quartier, en cours de réalisation. Il nous faut maintenant tourner nos regards vers de la fine couture urbaine : mieux relier nos quartiers entre eux, par des promenades piétonnes ; renforcer la place du végétal, des parcs ; renforcer le rôle de trait d'union du centre historique entre le quartier Larue et la partie Chevilly de notre ville, en s'appuyant sur l'acquisition du magnifique domaine des sœurs, appelé à devenir un nouveau parc ouvert à tous et à accueillir de nouveaux équipements publics.
C'est tout cela que nous vous proposons d'examiner à travers cette enquête publique. N'hésitez pas à laisser votre avis !

Stéphanie Daumin
Maire de Chevilly-Larue

PLUi : késaco ?

Le Plan Local d'Urbanisme, précédemment communal, est désormais intercommunal. C'est un document commun aux 24 communes du territoire Grand-Orly Seine Bièvre qui fixe les orientations stratégiques d'évolution des villes et régit les règles des futures constructions. La transition écologique, des logements de qualité pour tous, le déploiement des services et équipements de proximité, la création de pôles commerçants, sont autant d'exemples des orientations du PLUi.

Un socle commun...

À l'échelle de 24 communes, le PLUi détermine des grandes orientations en matière environnementale (transition écologique, adaptation aux dérèglements climatiques, préservation des ressources) car ces sujets dépassent les frontières d'une ville et les actions menées ne peuvent être efficaces que si elles sont communes et dirigées vers un même but. Elles se traduisent par des actions comme la désimperméabilisation des sols, la création d'îlots de fraicheur, ou encore des aménagements pour réduire les risques et les effets des inondations, qui se retrouveront dans les 24 communes avec des applications propres à chacune.
Il en est de même pour la création d'un maillage de mobilités douces, le développement des services et équipements publics, de polarités commerçantes, de loisirs, de culture et sportive.

...et des particularités propres à chaque commune

Pour autant, les 24 communes du territoire sont différentes à bien des niveaux.
La géographie, la composition du tissu urbain, les espaces disponibles, les investissements déjà réalisés, l'offre de services et d'équipements, etc. diffèrent d'une ville à l'autre.
C'est pourquoi, l'application des orientations et les règles d'urbanisme se fait de façon spécifique à chaque ville. Certaines communes ont besoin de se développer car elles manquent de logements et disposent des espaces permettant d'y répondre. Elles pourront le faire. D'autres, comme Chevilly-Larue, ont une ville déjà constituée, ont déjà rempli leurs devoirs en matière de création de logements, et veulent préserver leur esprit village.

Notre charte municipale confortée et légitimée par le PLUi

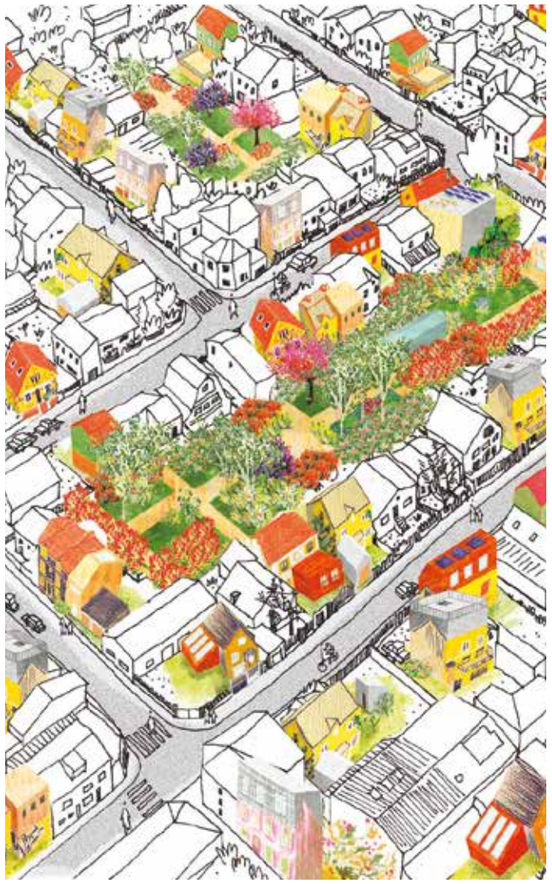
Alors que le métro n'était pas même encore en chantier, la perspective de son arrivée a fortement renforcé l'attractivité de notre territoire et donc la pression foncière. De nombreux propriétaires de pavillons étaient sollicités par des promoteurs immobiliers pour y construire des immeubles collectifs. Ne disposant plus de la compétence PLU, la Municipalité a dû trouver la parade pour protéger la ville d'une mue trop forte. Elle a établi une Charte qualité construction et préservation du cadre de vie en collaboration avec les promoteurs immobiliers, les incitant à privilégier le respect du cadre de vie et le dialogue avec la Municipalité et les riverains. C'est ce document qui nous a protégé tant que le PLUi n'était pas prêt. Désormais stabilisé, le PLUi conforte les lignes tracées par la charte.

1/ Sanctuarisation des secteurs pavillonnaires

- Les zones pavillonnaires actuelles sont conservées, certaines zones supplémentaires deviennent pavillonnaires ;
- Au sein de ces zones, seuls des pavillons pourront être construits, ce qui empêche l'achat de plusieurs lots par un promoteur en vue de la construction d'un immeuble.
- Les pavillons pourront évoluer afin de répondre aux besoins de la vie (extensions, aménagement de combles, vérandas, etc.) mais devront rester des pavillons.

2/ Préserver les espaces verts des pavillons

Afin de lutter contre les fortes chaleurs liées aux dérèglements climatiques, chaque pavillon devra conserver une partie de son terrain en espace vert laissant filtrer les eaux de pluie. Ce jardin devra représenter 40 % de la surface totale de la parcelle (au lieu de 30 % précédemment).



©Julie Boudon, DSAA Design d'Espace Territoires Habités, Ecole Boulle, 2020

3/ Protéger les résidences collectives existantes

À l'exception de certaines zones identifiées et nécessitant une requalification (secteurs à enjeux), Chevilly-Larue ne possède plus d'espaces libres permettant d'accueillir de nouveaux immeubles d'habitat collectif. Les résidences d'immeubles collectifs existants pourront donc faire l'objet de rénovations et d'améliorations énergétiques mais ne pourront pas densifier leurs terrains.

4/ Le cas des secteurs à enjeux

L'écoquartier des Portes d'Orly (Anatole France – Meuniers)

Le PLUi ne modifie pas les règles d'urbanisme de l'écoquartier, qui avaient été validées en amont par tous les partenaires financiers (État, Région, Département, EPT - Grand-Orly Seine Bièvre, Métropole du Grand Paris).

L'entrée de ville N7/ Roosevelt/Pasteur :

Cette entrée de ville, en bordure de la N7 faisant face à nos voisins Thiaisiens, nécessite une requalification par la transformation de certains locaux d'activités (restaurant Tablapizza, concessionnaire de pièces détachées) aujourd'hui vétustes et donnant une image négative de notre commune. Les hauteurs de construction ont toutefois été réduites par rapport au précédent PLU (passant de 15 à 12m) et les effets de transition avec les secteurs pavillonnaires à l'arrière renforcés (épannelage progressif des volumes).

Le Marché d'intérêt national (MIN) :

Une grande partie du MIN est située sur le territoire de Chevilly-Larue et borde les quartiers d'habitation. Le PLUi intègre des éléments concernant :

- Une limitation de la hauteur maximale des locaux du MIN situés à proximité des habitations et lieux d'activités de la commune
- Le renforcement de la végétalisation et des circulations douces dans le Marché pour lutter contre l'effet îlot de chaleur de cette immense zone logistique.

Le centre historique, trait d'union patrimonial entre Chevilly et Larue

Le domaine des Sœurs de Notre Dame de la Charité, d'1,7 hectares, est identifié dans le PLUi comme un secteur à préserver à plusieurs titres : sa qualité architecturale, sa vocation d'équipement public, son patrimoine végétal majestueux, son positionnement stratégique à la rencontre entre les différents quartiers de la commune et à deux pas d'une station de métro.

Son acquisition par la commune offre la possibilité de renforcer le rôle de centralité du quartier historique dans la ville, et d'en faire un espace de destination pour tous les Chevillais, avec :

- Un parc public arboré, accueillant de vastes prairies, des espaces de promenade, de lecture, un kiosque à musique, des jeux d'enfants, des terrains de pétanque, etc. ;
- Le futur conservatoire de musique, de danse et de théâtre au bout de la promenade Sœur Gabrielle ;
- Le déplacement de l'Hôtel de ville dans l'ancienne aile de bâtiment située du côté de la place de l'Église ;
- L'ouverture du parc sur la place du théâtre réhabilité, devenant elle-même une nouvelle place de village animée et festive, avec une offre de restauration.

© CLP Media

© CLP Media

© CLP Media

Programmation du bâti

- Mairie
- Equipement culturel (Théâtre, conservatoire)
- Brasserie, restaurant
- Boulangerie, supermarché
- Etablissement scolaire
- Etablissement religieux
- Equipement de santé
- Etablissement industriel

Usages de l'espace public

- Espace de jeux
- Espace de détente (bancs, coin lecture)
- Espace de pique-nique
- Boisement remarquable à étendre
- Point de vue remarquable
- Aire de stationnement

Points d'attention

- Bâti au coeur de la réflexion
- Bâti à concevoir
- Espace vert public
- Aire de dialogue avec le coeur historique
- Agrandissement du parvis
- Végétalisation de la limite avec le MIN
- Apaisement et végétalisation de la voie
- Traversée du futur parvis du théâtre

Source : LA/BA Territoire

PLUi, une stratégie et des orientations à la hauteur des enjeux environnementaux et sociétaux actuels et de demain

Le PLUi définit des grandes orientations répondant aux enjeux environnementaux et sociétaux d'aujourd'hui et de demain. Chaque commune applique ces orientations en fonction des possibilités et opportunités qui sont les siennes. À Chevilly-Larue, l'objectif premier est avant toute chose de conserver notre esprit village. C'est pourquoi, la Municipalité, accompagnée des habitants qui ont participé à plusieurs ateliers de réflexions sur le PLUi, a déterminé un certain nombre d'actions et de projets répondant à ces enjeux.

1/ S'adapter aux dérèglements climatiques et favoriser la transition écologique

Afin de lutter contre les effets du réchauffement climatique, la commune déploie un plan d'actions depuis plusieurs années. Le PLUi inscrit ces actions dans les textes et favorisera leur concrétisation.

Préserver la nature et la biodiversité

Afin de créer une nouvelle respiration et lutter contre les fortes chaleurs, il est essentiel de créer des îlots de fraicheur qui favorisent également l'absorption des eaux de pluies, luttant contre les inondations.

Dans les espaces publics, la commune crée des espaces végétalisés divers :

- Des parcs : le jardin Rosa Parks (2150m²), le parc du centre historique (15 000m²), le futur jardin à Anatole France ;
- Des squares : le square des Meuniers (500m²) ;
- Des promenades : promenade Arthur Rimbaud ;
- Agrandissement de la promenade Martorell, très plantée (500m² de plus que prévu initialement) ;
- Des cours oasis dans les écoles ;
- Des noues végétales et des fosses d'arbres agrandies.

Chez les particuliers :
en préservant un espace végétalisé pour chaque maison permettant aux Chevillais de profiter d'un espace extérieur tout en participant à la lutte contre les îlots de chaleurs.

En cœur d'îlot de résidences collectives :
en intégrant des espaces verts dans les espaces communs des copropriétés et perceptibles depuis l'espace public pour améliorer la qualité du paysage.

Développer des promenades végétalisées pour mieux relier les quartiers

Se déplacer à pieds ou en vélo dans la ville, sur des itinéraires sécurisés et végétalisés, distincts des véhicules automobiles, est un objectif majeur du PLUi à Chevilly-Larue afin d'améliorer le cadre de vie tout en favorisant la transition écologique. Le PLUi entérine donc les projets municipaux.

Une promenade interparcs :
L'acquisition du domaine du monastère offre la possibilité d'un double parcours :
- 1°/ Une promenade très végétale entre ce futur parc, le parc départemental Petit-le-Roy, les jardins familiaux Jules Verne, le bassin de rétention Maurice Chevallier, le jardin Rosa Parks en Cœur de ville et le domaine de la CCAS.
- 2°/ Un itinéraire piéton entre la place de l'Église et le Cœur de ville.

L'installation de stations Vélib' :
Suite à l'arrivée du métro, et l'adhésion des communes limitrophes au syndicat, il est désormais possible de créer un maillage cohérent au-delà du territoire chevillais pour un déplacement à vélo entre différentes villes. Plusieurs stations Vélib' sont donc en voie d'installation et prévues pour renforcer les mobilités douces dans le PLUi.

Itinéraires cyclables :
Le schéma directeur des liaisons douces a été intégré au PLUi. Après la réalisation des espaces publics piétonniers et cycles autour de la station Chevilly-Larue et de la piste cyclable rue du Lieutenant Petit-le-Roy, la prochaine phase de mise en œuvre concernera la rue de l'adjudant-Chef Dericbourg à l'horizon 2027.

© CLP Media

2/ Des équipements et services dans tous les quartiers

Renforcer et améliorer l'offre d'équipements et de services publics pour tous

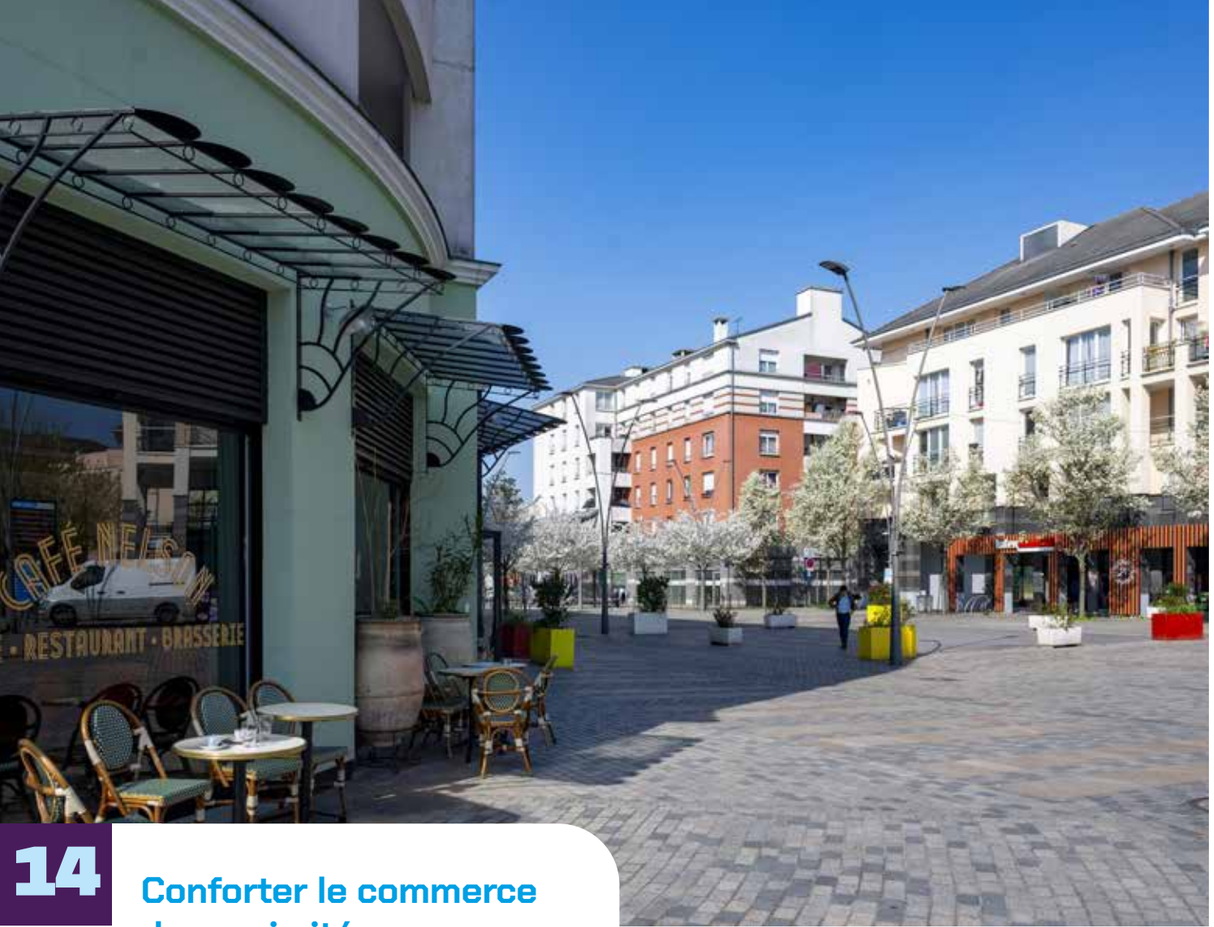
Le PLUi intègre la vision de la Municipalité selon laquelle chaque quartier doit pouvoir bénéficier d'équipements publics et de services de proximité.

Maintien des relais mairie dans les quartiers

Création d'un emplacement réservé pour un bassin de rétention (quartier Bretagne)
Ce bassin pourrait ressembler à la promenade Maurice Chevallier et offrirait ainsi un nouvel espace vert aux quartiers Meuniers et Sud Bretagne tout en luttant contre les inondations.

Développement des équipements publics :
- Sportifs : 2e terrain de foot synthétique au stade, agrès sportifs de rue, salle de boxe, etc. ;
- Culturels : rénovation du théâtre, nouveau conservatoire de musique, de danse et de théâtre) ;
- De petite enfance : reconstructionde la crèche Gaston Variot dans le quartier Larue ;
- Un nouvel équipement dédié auxassociations pourrait aussi voir le jour dans le domaine de la CCAS (derrière le Coeur de ville).

Soutien et développement de pôles santé dans différents secteurs de la commune :
- Quartier Larue : création d'un pôle de santé dans les locaux du cimetière intercommunal, avec pour commencer l'ouverture d'une pharmacie ;
- Quartier Sorbiers-Saussaie : installation d'un pôle médical (médecins généralistes) qui viendra renforcer l'offre existante (cabinet d'infirmiers, pharmacie) ;
- Quartier Bretagne : maintenir une offre de santé pluridisciplinaire (centre de santé Pasteur, les praticiens de l'avenue Franklin Roosevelt et le centre médical et dentaire des Halles).



Conforter le commerce de proximité

Les modes de vie actuels ont totalement intégré la consommation de grande distribution et le e-commerce. Le PLUi intègre donc l'idée que le commerce de proximité, essentiel pour la vie de quartier et le lien social, doit jouer un rôle complémentaire. Les commerces devront se concentrer sur certaines places ou rues plutôt que de se disperser dans toutes les rues de la ville.

- Cœur de ville : poursuivre la dynamique lancée avec l'installation de nouveaux commerces depuis quelques années (librairie, primeur, poissonnerie, boucheries, instituts de bien être, cordonnier, pressing, restauration…) ;
- Centre commercial de la rue du Poitou : rénovation du centre avec agrandissement des surfaces commerciales existantes ;
- Bretagne / Meuniers : la future rue et place Simone Veil accueillera un supermarché, une brasserie, un marché de plein vent et des commerces de proximité ;
- Centre commercial de la Croix du Sud dans le quartier Larue, adossé à une nouvelle pharmacie et à un pôle santé dans les locaux du cimetière intercommunal.

© DR

3/ Conforter la ville vivante par le loisir, la culture et le sport

- Proposer des espaces de vie pouvant accueillir des festivités et des animations ;

- Intégrer les pratiques de loisirs, d'expression artistiques et sportives dans l'espace urbain (kiosque à musique, design actif…) ;

- Favoriser l'art dans la commune (espaces publics et espaces privés).

Les prochaines étapes du PLUi : l'enquête publique

Du 12 mai au 27 juin 2025, l'enquête publique sur le PLUi est ouverte. C'est l'occasion pour vous de consulter tous les documents du PLUi, de donner votre avis et de partager vos suggestions sur le registre de l'enquête. Un commissaire enquêteur sera présent lors de deux permanences pour répondre à vos questions au service urbanisme (40 rue Elisée Reclus).
À l'issue de l'enquête, les conclusions seront remises au territoire et aux communes. Le PLUi sera ensuite à nouveau soumis au vote du conseil de territoire et du conseil municipal avant sa mise en application.

Dates de l'enquête publique :
- du 12 mai au 27 juin 2025
Dates des permanences du commissaire enquêteur :
- mercredi 14 mai de 9h à 12h
- jeudi 5 juin de 14h à 17h

Ville de Chevilly-Larue - création graphique et maquette : Yoann Dovier - Photos : JRD, Henri Perrot, Toufik Oulmi, Philippe Stisi, Alex Bonnemaison - impression Grenier - mai 2025

Vous pouvez rejoindre le comité consultatif en écrivant à : citoyennete@ville-chevilly-larue.fr

Grand Orlyseine bièvre

CHEVILLY LARUE