



Maîtriser, accompagner et préserver

**Charte qualité construction
et préservation du cadre de vie**

**CHEVILLY
LARUE**
f @ in

Édito



Chères
Chevillaises,
chers Chevillais,

Depuis quelques années déjà, la pression immobilière est très forte à Chevilly-Larue et l'arrivée du métro a renforcé encore les convoitises des promoteurs immobiliers. C'est pourquoi avec

l'aide du CAUE 94, organisme public d'aménagement et d'urbanisme, et accompagnés de nombreux Chevillais volontaires, la Municipalité a adopté après un an de gestation un outil pour maîtriser ce phénomène : une « Charte Qualité construction et préservation », qui encadre les velléités des promoteurs et s'appliquera sur toute la ville. Cette charte définit étape par étape la marche à suivre pour toute entreprise de promotion immobilière qui voudrait édifier un projet à Chevilly-Larue. Avec un mot d'ordre incontournable : la concertation avec les riverains ! C'est ainsi que nous préserverons notre côté village que nous apprécions tant et qui fait l'âme de Chevilly-Larue, tout en répondant pleinement aux défis de notre temps.

Stéphanie Daumin
Maire de Chevilly-Larue

La charte qualité construction et préservation du cadre de vie est consultable sur ville/chevilly-larue.fr/actions-et-projets/faconner-la-ville-de-demain

La charte qualité construction et préservation : qu'est-ce que c'est ?

La Municipalité souhaite maîtriser l'évolution du cadre de vie et contenir la spéculation foncière afin de préserver une qualité de vie pour les Chevillais.

La charte qualité construction en bref :

- Elle permet d'encadrer le dialogue entre les promoteurs, la commune, les propriétaires des terrains et les habitants très en amont des dépôts de permis de construire.
- Elle s'applique, en complément du PLU (plan local d'urbanisme), sur toute la commune (sauf sur le MIN) et plus spécifiquement dans les quartiers pavillonnaires.
- Elle vise, sans être un outil réglementaire, à déterminer la pertinence d'un projet sur un site donné en accord avec ses riverains. Dans le cas où le projet est réalisable, elle donne des objectifs de qualité aux promoteurs : gabarits, vis-à-vis, logements, aspect extérieur, place laissée aux espaces verts, techniques constructives, durabilité...

Cette charte vise en amont des projets:

- À freiner la densification urbaine en refusant les projets d'immeuble d'habitat collectif dans les secteurs pavillonnaires ou en les réduisant là où ils sont envisageables, dans un dialogue transparent avec les riverains ;
- À refuser des projets faute d'insertion satisfaisante dans l'environnement ou de qualité insuffisante ;
- À contenir la hausse des prix de l'immobilier sous la pression de l'arrivée du métro notamment.



Le saviez-vous ?

Les élus et le service urbanisme sont fortement sollicités par des promoteurs pour la réalisation de projets collectifs dans les quartiers pavillonnaires. Depuis 2020, **59 projets** ont été présentés par des promoteurs immobiliers. **Seuls 3** ont abouti après d'importantes **négociations** pour en réduire la densité.

2

Préserver les quartiers pavillonnaires, îlots de fraîcheur

Les propriétaires de pavillons, premiers visés par les promoteurs immobiliers, sont très sollicités pour vendre leur bien au prix fort dans le but de le voir remplacé par un immeuble. L'un des objectifs de la charte est d'affirmer que les quartiers pavillonnaires ont vocation à le rester afin de garantir une qualité de vie à tous.

En effet, la préservation des pavillons permet de :

- Préserver les qualités patrimoniales et l'esprit village de notre commune ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et ainsi de lutter contre les effets du réchauffement climatique ;
- Garantir un cadre de vie respectueux de tous en évitant des vis-à-vis ou des contraintes quotidiennes par la cohabitation de logements trop différents.



Le quartier Larue offre un cadre pavillonnaire, verdoyant et apaisé



Les Meuniers : quartier du métro

Historiquement occupé par des casses automobiles et de l'habitat vétuste, le front urbain de la nationale 7 fait l'objet depuis plus de dix ans d'une Opération d'Intérêt National pour reconquérir ces terrains pollués et générer un lieu de vie, alliant habitat, services, espaces verts et équipements publics.

La Municipalité est en échange constant avec l'aménageur qui porte le projet pour l'État afin de garantir certaines limites. Les permis de construire des Meuniers sont tous rediscutés pour réduire la densité des projets et mieux les intégrer dans le paysage.

Les objectifs :

- Mettre fin à la situation historique où toutes les eaux usées et résidus polluants étaient rejetés en pleine terre. Les coûts de dépollution et de rachat du foncier contraignent fortement les conditions économiques de l'opération ;
- Recréer de la ville mixte, avec des logements diversifiés (accession à la propriété, locatif social, locatif intermédiaire, résidence étudiante), de l'activité économique, des locaux de formation, des équipements publics ;
- Créer une nouvelle polarité commerciale ;
- Améliorer le cadre de vie : promenades piétonnes, espaces végétalisés (promenade Martorell, espace de biodiversité), pistes cyclables et une station de métro ;
- Atteindre un très haut niveau de performances énergétiques et de gestion de l'eau.



Le saviez-vous ?

La **ligne 14 du métro** arrivera à Chevilly-Larue en juin 2024. Le quartier des Meuniers prendra alors toute sa dimension métropolitaine : un quartier aux lignes épurées au cœur d'un maillage de transports permettant aux habitants de se déplacer pour travailler, voyager, se divertir. Une seconde station bénéficiera aux Chevillais en bordure de la rue Paul Hochart sur le territoire de la ville de L'Hay-les-Roses.





© Studio COTA

Anatole France : nouveau lieu de vie dans le quartier Bretagne

4

Le secteur Anatole France, partie la plus à l'Est du quartier Bretagne, entame sa mue pour devenir un nouveau lieu de vie et de promenade. La Municipalité a travaillé avec l'aménageur EPA Orsa pour élaborer une typologie de logements diversifiée et raisonnée, allant du pavillon aux petits collectifs et adoptant des lignes plus traditionnelles (toits avec pente...) et des couleurs douces. Ces choix ont pour objectif d'assurer une continuité paysagère au sein du quartier Bretagne.

Le secteur Anatole France sera un nouveau lieu de vie où tous les Chevillais, et plus particulièrement les habitants du quartier Bretagne, trouveront de nombreux avantages :

- des équipements publics : une crèche (rue Edison), le groupe scolaire Frida Kahlo et le gymnase Clarisse Agbegenou (rue Arthur Rimbaud)

- deux squares (rue Arthur Rimbaud et rue François Sautet)
- des commerces rue Simone Veil et un marché plein vent place Simone Veil
- une promenade paysagère (Arthur Rimbaud) et une place paysagère et arborée (place Simone Veil)
- une piste cyclable



© DE-SO architectes



© DR

Le nouveau visage du quartier Sorbiers-Saussaie

Le quartier Sorbiers-Saussaie se transforme grâce à une opération de réhabilitation du parc de logements du bailleur Valophis. Le but était d'améliorer le confort des habitants tout en donnant un nouveau visage au quartier. Ces travaux participent également au pouvoir d'achat par l'usage de matériaux favorisant les économies d'énergies.

5

La teneur des travaux :

- Réfection des étanchéités et isolation des toitures ;
- Isolation thermique par l'extérieur et ravalement des façades ;
- Changement des menuiseries extérieures et occultations ;
- Isolation du plancher haut des caves ;
- Amélioration de la ventilation ;
- Remplacement de la robinetterie, des sanitaires et de la faïence ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;
- Amélioration du contrôle d'accès et révision de l'interphonie.

Les chiffres :

- **1301 logements** concernés (712 aux Sorbiers, 589 à la Saussaie)
- **26 M€ investis** par Valophis avec l'aide du Département, de la Région et de l'Etat, et garantis par la commune

Le saviez-vous ?

UN MÉTRO DE L'AUTRE CÔTÉ DE LA RUE

Une station de la **ligne 14** sera accessible à pieds, côté L'Hay-les-Roses, à quelques minutes du quartier Sorbiers-Saussaie. Les habitants du quartier, et plus globalement tous les Chevillais, bénéficieront ainsi d'un accès facilité à un moyen de transport rapide pour se rendre à Paris ou à l'aéroport et à terme au métro en rocade autour de Paris.

Ce chantier s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine du quartier. Avec le percement des « barres », la réfection de voiries, la création de nouvelles rues, la livraison de nouveaux logements, de jardins en cœur d'îlots et le déménagement de la Maison pour tous, le quartier Sorbiers-Saussaie dévoile un nouveau visage. La commune a travaillé avec Valophis et ses partenaires pour garantir aux habitants un lieu de vie agréable pour tous dans une dimension humaine.



Le centre historique : étendre l'esprit village

6

Quand les Sœurs de la congrégation ont fait part de leur intention de vendre le domaine du monastère situé rue du Père Mazurié, la Municipalité s'est positionnée pour que ce site soit préservé dans ses qualités architecturales, historiques, patrimoniales et paysagères, tout en s'ouvrant davantage aux Chevillais.

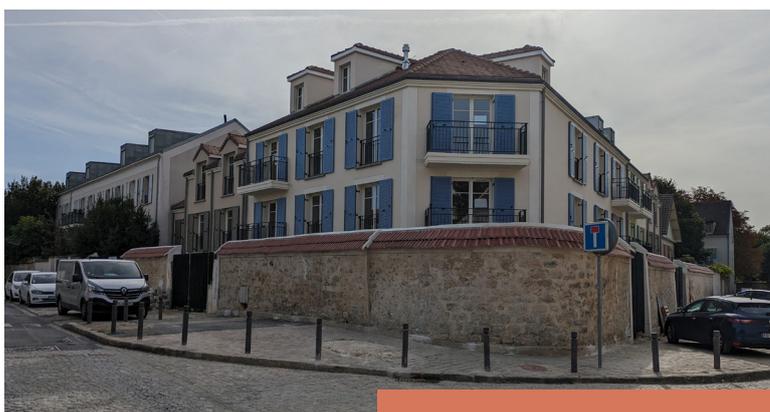
La commune s'est notamment portée acquéreuse d'une aile de bâtiment afin d'y déplacer l'hôtel de ville et de la majeure partie des espaces verts afin d'y aménager un parc ouvert au public.

Différents temps de concertation (balades, ateliers) ont permis de faire émerger des propositions pour que l'évolution du site du monastère s'inscrive dans une démarche plus large d'ouverture vers les quartiers qui l'entourent. L'objectif est d'étendre l'esprit village présent sur la place de l'église vers les autres pourtours du parc, notamment vers le théâtre. La concertation se poursuit.

Lors des ateliers participatifs, plusieurs sujets sont abordés et réfléchis avec les participants :

- Les différents usages possibles du parc : espaces détente, kiosque à musique, jeux de ballon, jeux d'enfants ;
- Les ouvertures du parc sur les espaces publics environnants (perçement du mur du domaine à l'image de la clôture du séminaire des Pères pour plus de visibilité. Ouverture sur la place de l'église. Traitement du lien entre le parc et le parvis du théâtre ;
- La visibilité de la future mairie depuis les espaces publics et son accessibilité ;
- La façon d'étendre l'esprit village présent près de l'église vers les autres secteurs, comme par exemple autour du théâtre.

Cela vous intéresse ? N'hésitez pas, il est toujours possible de s'inscrire en écrivant à citoyennete@ville-chevilly-larue.fr



Les récentes constructions rue Outrequin s'intègrent harmonieusement avec l'existant et préservent l'identité du centre historique.



Vers une promenade nature traversant la commune

La commune possède plusieurs espaces verts dans différents quartiers. Avec l'acquisition du parc du monastère des Sœurs, rue du père Mazurié, un nouveau poumon vert va s'ouvrir aux Chevillais. Il est alors devenu possible qu'une continuité végétale, traversant plusieurs quartiers, puisse être envisagée. Une promenade inter-parc commence à se dessiner.

7

Les espaces verts de la commune :

- Le parc communal Petit le Roy
- Le parc départemental Petit le Roy
- La promenade Maurice Chevalier
- Le futur jardin en cœur de ville
- Le futur parc du monastère des Sœurs

