

# Le Plan local d'urbanisme : un véritable projet urbain

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui détermine la destination des sols et les règles d'urbanisme de la commune pour plusieurs années. Le PLU est bien plus qu'un simple document réglementaire, c'est un instrument global d'aménagement qui traduit le projet urbain de Chevilly-Larue pour les années à venir.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui détermine la destination des sols et les règles d'urbanisme de la commune pour plusieurs années. Le PLU est bien plus qu'un simple document réglementaire, c'est un instrument global d'aménagement qui traduit le projet urbain de Chevilly-Larue pour les années à venir.

**Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui détermine la destination des sols et les règles d'urbanisme de la commune pour plusieurs années. Le PLU est bien plus qu'un simple document réglementaire, c'est un instrument global d'aménagement qui traduit le projet urbain de Chevilly-Larue pour les années à venir.**

Le PLU remplace le Plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi de Solidarité et de renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Le PLU est un document plus complet et plus global que le POS. Il prend en considération l'ensemble des grands projets d'aménagement de la ville. Concrètement, le PLU est le document de référence que la ville utilisera pour traiter les demandes de permis de construire, de déclaration de travaux, de renseignements d'urbanisme.

## Les cinq volets du PLU

Le PLU comporte cinq volets indissociables sur le contenu, la cohérence d'ensemble et sur le plan juridique.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la ville. Le PADD s'attache à favoriser le renouvellement urbain, à préserver la qualité architecturale et l'environnement. Le PADD sert

de base à la concertation que la municipalité a engagée préalablement à l'élaboration du PLU. Un rapport de présentation qui reprend le diagnostic de l'existant et détermine de quelle manière les orientations définies dans le PADD s'appliquent dans le règlement d'urbanisme. Le règlement d'urbanisme qui définit pour chaque zone les règles de constructibilité, les protections environnementales ou patrimoniales et les emplacements réservés pour les équipements urbains. Les plans d'urbanisme, en particulier le plan de zonage qui délimite les zones où s'appliquent les dispositions du règlement d'urbanisme. Les annexes où apparaissent notamment les servitudes instituant des mesures de protection et de limitation de l'utilisation des sols qui s'imposent à la commune comme à ses administrés.

## Présentation de la ville

Commune du département du Val-de-Marne de 422 hectares, Chevilly-Larue se situe dans la première couronne de la banlieue parisienne, à 5 Km de Paris (Porte d'Italie). **La ville de Chevilly-Larue a connu une croissance de 1,25% entre 1990 et 1999**, avec 18 149 habitants, due à la réalisation des 1100 logements de la ZAC de la Petite Bretagne. La reprise démographique continue avec 18 797 habitants en 2006. La structure démographique de la commune est plutôt jeune même si la tendance est au vieillissement. La population chevillaise est essentiellement active et de classe moyenne, avec près de 55,9% de profession intermédiaire, d'employés et d'ouvrier en 1999. Le nombre de retraités y est presque identique à la moyenne régionale (23,7% pour 23,5% en 1999). **Entre 1999 et 2005, le nombre de ménages a augmenté de 4,5 %**. C'est en particulier le nombre de ménages d'une personne qui s'accroît ce qui correspond au vieillissement de la population, surtout féminine et au nombre croissant des divorces et de la décohabitation. **Le parc de logement de Chevilly-Larue est en moyenne assez récent comparé à celui du département**, ce qui peut induire un bon niveau global de confort et de salubrité. Les secteurs d'habitat issus des opérations de type "grand ensemble" des années 1950/1960, comme la cité Anatole France, peuvent néanmoins présenter un niveau de confort à améliorer. La commune, en 1999, comptait 17,4% de logements individuels et 82,6% de logements situés dans des immeubles collectifs. Les résidents sont à 54,1% locataires de leur appartement. L'essentiel du parc est composé de logements de 3 ou 4 pièces. L'offre en petits logements est faible. La ville dispose de 28,67% de logements sociaux en 2008 avec 2096 logements sociaux recensés pour 7309 résidences principales. Le parc de logements sociaux a été marqué par le déconventionnement de certains d'entre eux. Le nombre de logements sociaux a baissé sur la commune entre 1999 et 2008 suite aux déconventionnements opérés par la société ICADE. En 1999, ICADE a déconventionné la totalité des 200 logements de la cité Anatole France et 558 logements des 1469 logements sociaux du quartier Sorbier Saussaie ; ces derniers ont été ensuite acquis par Valophis Habitat (ex-l'OPAC 94) et ont retrouvés leur statut de logement social. Du fait de ces déconventionnements, le contingent en logements sociaux de la ville a diminué, mais reste supérieur à celui imposé par la loi SRU

Les pôles d'activités et les infrastructures routières (RN7, autoroute A6, A86, ...) ont déterminé un urbanisme éclaté, sans réelle centralité pour la ville. Les grands pôles commerciaux sont situés à l'extérieur de la commune, le centre commercial régional de Belle Epine et Thiais village. **Le MIN de Chevilly-Larue/Rungis** occupe un tiers du territoire de la commune (141 hectare). Cet équipement avec l'autoroute A6, partage en deux la commune, Chevilly et Larue ne communiquent que par un passage unique, l'avenue du Général de Gaulle, sous le viaduc de l'A6.

**La Route Nationale 7, RNIL 7**, est l'un des trois axes structurants du sud francilien. Axe de trafic important, il n'a pas su, jusqu'à aujourd'hui, générer une ambiance urbaine conviviale, notamment avec la présence des casses automobiles.

La ville est caractérisée également par la présence de congrégations religieuses, avec des emprises fermées, mais offrant aussi à la ville un patrimoine architectural peu commun en première couronne.

La Ville de Chevilly-Larue est dans **un territoire à fort potentiel de développement économique** : le Pôle d'Orly. La proximité des zones d'emplois et l'arrivée prochaine du tramway constituent des atouts qui renforcent l'attractivité de la ville. De grands équipements d'envergure métropolitaine caractérisent le pôle d'Orly = la plate-forme aéroportuaire, le Marché d'Intérêt National (MIN), premier marché du monde en produit frais, la zone SILIC, le SENIA, la SOGARIS ; et deux pôles commerciaux majeurs. Ces grands équipements et l'économie qu'ils génèrent font de ce pôle le 3<sup>e</sup> pôle économique de la Région Ile-de-France.

En janvier 2009, étaient dénombrées 1561 entreprises chevillaises, dont 698 en dehors du MIN. Le MIN de Rungis, ainsi que la zone Euro-Delta, est situé majoritairement sur le territoire de la ville. La zone d'activités de la Cerisaie est à cheval sur la commune de Fresnes. La zone du Petit Leroy se constitue avec la livraison de 40 000m<sup>2</sup> d'activités tertiaires, majoritairement liées au BTP. Sur la façade nord de la RN7, est localisée l'entreprise L'Oréal qui développe la dimension recherche. Une petite zone artisanale est située également au niveau de la zone du Petit Le Roy. Une petite zone d'activités au centre de la ville, ZA Henri Dunant, est caractérisée par le développement d'entreprises agro-alimentaires. La ville possède également deux pôles de vie où se concentrent la plupart des commerces de proximité, le Cœur de Ville et la place de Lattre de Tassigny.

**La Ville dispose d'une bonne desserte en transport en commun**, grâce notamment au réseau d'autobus, au Trans-Val-de-Marne, et au service municipal confié à la RATP, « La Colombe ». Cette desserte a été considérablement améliorée avec le prolongement de TVM jusqu'à Croix de Berny, tout d'abord, puis avec la réalisation de la ligne de tramway Villejuif – Orly – Juvisy qui assureront un lien plus efficace avec les réseaux lourds de transports en commun (ligne 7 du métropolitain, RER A, B, C et D).

## **Promouvoir le développement durable au cœur du projet urbain**

Avec le plan local d'urbanisme, la municipalité s'attache à mener à bien **un objectif de développement durable** ; c'est à dire un développement urbain harmonieux et maîtrisé qui concilie l'économique, le social, l'environnement, le cadre de vie, la solidarité et la démocratie locale. Cette démarche s'applique dans la conception et la mise en œuvre de projets importants, comme par exemple la promotion systématique de **la géothermie** comme mode de chauffage économique et respectueux de l'environnement, mais surtout comme énergie renouvelable, produite et maîtrisée localement et véritable alternative aux combustibles, notamment fossiles. Ce peut être aussi de « **micro-projets** », comme l'installation de récupérateurs individuels d'eau de pluie, notamment dans les secteurs pavillonnaires, en tant que mode alternatif d'assainissement. De même, elle vise à garantir que Chevilly-Larue reste **agréable à vivre pour les générations futures** en assurant la promotion d'un **urbanisme à l'échelle humaine**, facilitant l'inclusion des personnes les plus vulnérables, en particulier les personnes à mobilité réduite, les enfants, les personnes âgées et favorisant la vie sociale et les échanges. La ville veillera également qu'en tout point de son territoire, un accès au réseau numérique à haut débit soit assuré. Elle comporte une dimension sociale importante. Elle vise à

faire viv

## **Les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**sont :**

### **Développer les quartiers pour créer la ville**

en aménageant au croisement des quartiers des Sorbiers, de la Guinet et Bretagne, le quartier du Cœur de ville qui associera logements diversifiés, commerces de proximité, marché plein vent, services et animations,  
en désenclavant les quartiers par l'ouverture de nouvelles voiries,  
en accompagnant l'évolution des quartiers d'habitat social,  
en maintenant la qualité du parc de logements collectifs en accession,  
en favorisant les circulations douces (piétons et cycles) sur le tracé de la coulée verte,  
en améliorant la liaison entre le centre administratif et le nouveau centre ville

### **Favoriser le développement économique**

en maîtrisant le foncier afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises,  
en améliorant l'offre de commerce de proximité et de service.

### **Faciliter les déplacements**

en réalisant la route de Chevilly, grâce aux cinq stations de tramway qui offriront une réelle alternative à la voiture,  
en réaménageant la Nationale 7 en boulevard urbain avec piste cyclable, grâce au prolongement du Trans-Val-de-Marne jusqu'à la Croix-de-Berny

### **Assurer la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine**

en établissant un véritable plan vert, réseau d'itinéraires reliant les différents poumons verts,  
en mettant en valeur la butte de Chevilly-Larue ou butte du Cornion sur les anciens espaces de promenade au sein du cimetière intercommunal,  
en valorisant le patrimoine ancien,  
en poursuivant l'effort d'enfouissement des lignes à haute tension.

Ces grandes orientations inscrites dans le PADD sont mises en œuvre, notamment au travers la définition de zones avec leur règlement propres. La carte ci-contre illustre le plan de zonage de la ville. La mise en œuvre d'opération d'aménagement urbain d'envergure nécessite un dispositif particulier afin de coordonner l'opération dans l'espace et dans le temps : La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

### **Deux ZAC sont terminées :**

la ZAC Petite Bretagne  
la ZAC Cœur de ville.

### **Trois ZAC sont en cours sur la ville :**

la ZAC RN 7 nord,  
la ZAC Petit Le Roy,  
la ZAC Anatole France.