

Novembre 2009  
Dossier E09/88

**LE RAINCY**

**MODIFICATION DU POS  
(Enquête publique du 1<sup>er</sup> octobre au 30 octobre 2009)**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Novembre 2009  
Dossier E09/88

I/ L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1° objet de l'enquête publique

L'enquête publique prescrite par arrêté du Maire référencé 09.127 en date du 2 septembre 2009 porte sur la modification du POS de la commune du Raincy approuvé le 18 octobre 1978, révisé les 12 décembre 1991, 13 mars 2000, modifié partiellement le 24 avril 2006 et le 29 septembre 2008 par procédure de révision simplifiée.

La procédure engagée relève du code de l'urbanisme et notamment des articles L 123-13 et L 123-19 : *« Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils peuvent faire l'objet d'une modification quand il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées à l'article L 123-13 (réduction d'espace boisé, agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance) ».*

Elle a pour objet :

- d'étendre les limites de la zone UA ,
- de créer un secteur UAa,
- de créer un secteur UAg,
- de modifier l'implantation des constructions par rapport à l'alignement (parcelle et parcelles,
  
- d'insérer de nouvelles dispositions dans toutes les zones du règlement visant à :
  - article 1 : favoriser la diversité de l'habitat,
  - article 3 : (desserte) modifier la largeur minimale des voies afin de répondre à la norme des pompiers - insérer une règle pour le débit de fuite - raccordement réseaux cable
  - article 11 (aspect extérieur des toitures) – panneaux solaires et antennes paraboliques
  - article 12 (stationnement)
  
- d'insérer des dispositions dans la zone UA
  - article 9 (emprise au sol)
  - article 10 (hauteur des constructions)
  
- d'insérer des dispositions dans la zone UE
  - article 5 (caractéristiques des terrains)
  - article 7 implantation par rapport aux limites séparatives
  - article 14 possibilités maximales d'occupation du sol
  
- des compléments en partie annexe du règlement :
  - définitions de l'emprise au sol et de la règle de gabarit

## 2° la procédure d'enquête publique

- arrêté municipal référencé 09/127 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 2 septembre 2009,
- désignation du commissaire enquêteur par ordonnance du tribunal administratif de Cergy Pontoise en date du 12 août 2009,
- dates de l'enquête publique : du jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 octobre 2009 inclus
- durée de l'enquête : 30 jours
- une affiche de présentation de l'enquête publique a été apposée sur les panneaux municipaux prévus à cet effet à partir du 10 septembre 2009 ainsi que l'arrêté du municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- mention de l'enquête a été insérée dans les journaux :
  - 1<sup>ère</sup> publication :
    - Echo d'Ile de France du 10 septembre 2009,
    - le Parisien du 11 septembre 2009,
  - 2<sup>ème</sup> publication :
    - Echo d'Ile de France du 1<sup>er</sup> octobre 2009
    - Le Parisien du 2 octobre 2009
  - 3<sup>ème</sup> publication :
    - Echo d'Ile de France du 22 octobre 2009

En outre, un communiqué de presse est paru dans le 14 octobre 2009 dans le journal Le Parisien.

Un document d'information a été distribué dans les boîtes aux lettres ( 7 300 exemplaires).

Une réunion publique d'information pour l'ensemble des Raincéens a été organisée le 30 septembre 2009 au centre culturel Thierry le Luron .

- transmission du dossier aux personnes publiques associées en date 28 septembre 2009.
- permanences du commissaire enquêteur :

Dates	Horaires	Lieu
Judi 1 <sup>er</sup> octobre 2009	8 H 30 – 12 H 00	Mairie
Mercredi 14 octobre 2009	13 H 30 - 17 H30	Services des affaires générales salle rez de jardin
Vendredi 30 octobre 2009	13 h 30 – 17 h 30	

- Transmission du registre d'enquête publique
  - à la fin de l'enquête publique, le registre a été clos par Monsieur Raoult, Député Maire du Raincy et transmis par courrier au commissaire enquêteur dans les délais impartis.

### **3° Composition du dossier d'enquête :**

- rapport de présentation
- notice explicative
- projet de règlement
- document graphique
- photocopie des annonces parues dans la presse
- registre d'enquête

### **4 ° les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique**

Les observations formulées sur le registre d'enquête prévu à cet effet sont au nombre de 11.

Nota : Un courrier de Monsieur [REDACTED] daté du 30 octobre a été enregistré en Mairie le 2 novembre 2009 après clôture de l'enquête publique – Il reprend l'essentiel des observations formulées sur le registre d'enquête par ce même Monsieur le 28 octobre 2009.

### **5° Les personnes publiques associées**

Dans le cadre de la procédure de l'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été saisies. Seule la chambre de commerce de Paris de Paris - Seine Saint Denis a émis un avis par courrier daté du 26 octobre 2009 enregistré en Mairie, le 2 novembre 2009 après clôture de l'enquête.

Il s'agit d'un avis qui « *salue la volonté de la municipalité de se mettre en conformité avec les exigences de la loi solidarité renouvellement urbain imposant au commune un quota de 20 % de logements sociaux* ».

### **6° remarques particulières**

Il est précisé que j'ai constaté lors de ma permanence du 30 octobre 2009 que le document graphique ne figurait plus au nombre des pièces du dossier toutefois durant toute la durée de l'enquête, un exemplaire supplémentaire est resté affiché dans la pièce dans laquelle était consultable le dossier.

### 7° examen du projet de modification du POS

Afin de bien appréhender le dossier, plusieurs visites des différents sites concernés par le projet de modification du POS ont été effectuées. Par ailleurs, un mémoire en réponse a été transmis au service urbanisme de la commune.

Le bureau d'étude en charge du dossier Atelier Urbanisme et environnement a également été sollicité par écrit.

Des entretiens avec le service urbanisme, le bureau d'étude et des Raincéens ont permis d'obtenir différentes précisions.

Le rendez-vous prévu avec Monsieur le Député Maire n'a malheureusement pu avoir lieu.

Des documents complémentaires ont été également été remis à ma demande :

- document graphique du POS opposable actuellement,
- délibérations du conseil municipal instituant les périmètres de sursis à statuer (prise en considération d'une opération d'aménagement ouvrant la possibilité de surseoir à statuer dans les cas définis à l'article L 111-10 du code de l'urbanisme ;
- recensement du patrimoine architectural,
- recensement du patrimoine végétal,

Novembre 2009  
Dossier E09/88

**II/ LES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE**

Les Raincéens se sont peu manifestés durant l'enquête publique. Onze observations ont été portées sur le registre d'enquête publique prévu à cet effet. Quelques personnes se sont présentées lors des permanences mais sans souhaiter formuler d'observations écrites.

Pour une prise en considération complète des observations, elles sont reprises (en bleu) une à une et commentées.

Nota :

Les réponses de la commune ont été apportées dans le cadre d'un mémoire en réponse de Monsieur le Député Maire du Raincy.

#### Observation n° 1

*« Accord sur le projet de modification du POS, plus particulièrement les dispositions de l'article 5-1 ».*

##### **Avis et commentaires de la Commune :**

*La modification de cet article est en effet un élément important de ce dossier car il pénalisait quelques propriétaires fonciers qui avaient des terrains nus mais sur lesquels ils leurs étaient impossibles de construire une maison du fait du caractère contraignant de cet article.*

*Par conséquent, la Ville a décidé de l'assouplir, ce qui permettra à ces propriétaires de réaliser à court terme leurs constructions.*

##### **Commissaire enquêteur :**

Prend note de l'avis favorable. En effet, comme précisé ci-dessus l'article UE 5.1 était très contraignant : *« les terrains non construits à la date d'approbation du POS doivent avoir une surface au moins égale à 300 m<sup>2</sup> pour être constructible s et une façade de terrain sur rue au moins égale à 16 mètres.* La version proposée lève l'essentiel des contraintes et ouvre davantage de parcelles à la constructibilité. Seule référence est faite aux parcelles existantes à la date d'approbation de la modification du POS 2006.

#### Observation n° 2

*« Précision sur le numéro de voirie du Temple Protestant et de la parcelle contigüe figurant dans le rapport de présentation : « il faut lire le 3 allée du réservoir et non le 1 qui est la porte d'entrée du Presbytère du Temple protestant ».;*

**Avis et commentaires de la commune :**

*Le numéro de voirie de la parcelle cadastrée AH 241 est effectivement le 17, Allée de l'Ermitage, en cohérence avec la délibération du Conseil Municipal n°2009.09.03 tandis que celle cadastrée AH 242 correspond au 1, Allée du Réservoir.*

*Cependant, toute modification de numérotage est envisageable à condition que le propriétaire foncier nous en fasse la demande et qu'elle soit cohérente avec l'existant pour le bon fonctionnement des autres services (secours, postiers en particulier).*

**Le commissaire enquêteur :**

Ce point n'est pas directement lié au projet de modification du POS – élément figurant au dossier de modification du POS au titre de la mise à jour du document d'urbanisme. Le périmètre a été institué par délibération du conseil municipal n° 2009.09.03 du 18 septembre 2009.

**Observation n° 3**

« L'élargissement de l'avenue Thiers est un non sens et source de nuisance. Déjà beaucoup de passage. Il vaudrait mieux procéder à l'embellissement de cette avenue... La préfecture apporte son lot de nuisances. Les riverains ont pu le constater ».

**Commissaire enquêteur :**

Cette observation n'est pas directement liée au projet de modification du POS – le « tireté rouge » figurant au document graphique correspond à un recul de 5 m par rapport à l'alignement – il s'agit d'une disposition urbanistique et non d'un projet d'élargissement de la voie.

**Observation n° 4**

« Les modifications envisagées vont dans le bon sens, elles permettent les restructurations souhaitables dans les secteurs qui le nécessitent.

*Le secteur UTa ayant été supprimé et remplacé par le secteur UAf lors de la modification de 2006, il n'a plus à figurer dans le règlement de la zone UT ».*

**Avis et commentaires de la Commune :**

*Le secteur UTa créé à l'issue de la révision simplifiée du POS de septembre 2008 ne pouvait pas être supprimé avant une nouvelle procédure de modification du document d'Urbanisme.*

*Pour une meilleure compréhension, il aurait été judicieux de faire apparaître ce point en rouge dans le règlement. Il s'agit d'un oubli car les autres modifications apparaissent bien en rouge pour plus de clarté.*

**Commissaire enquêteur :**

Le secteur UTa n'est pas encore supprimé car objet de la présente modification. Pour une lecture plus aisée du document d'urbanisme et éviter toute confusion il aurait été souhaitable de préciser dans le règlement en le mentionnant en rouge comme les autres modifications proposées qu'il était proposé de supprimer le secteur UTa.

**Observation n° 5**

*« Le projet de construction en zone UAg dément toutes les promesses faites par la municipalité aux riverains de l'allée Clémencet au cours des différentes réunions de quartiers. Désaccord sur le projet ».*

**Avis et commentaires de la commune :**

**Le programme** consiste, en l'état actuel des réflexions, à **avoir un aménagement peu dense accueillant à la fois du logement** (dont 25% de logements aidés), **une résidence étudiante d'environ 90/100 lits et de l'activité à hauteur de 1000 m<sup>2</sup> SHON.**

- ce futur aménagement résulte de la demande du DIDOL dans le cadre de leurs travaux sur les terrains encore vierges pour palier à la carence de l'offre de logements en Ile-de-France,
- ces terrains appartiennent à RFF et à la SNCF.

En ce qui concerne l'impact **sur l'environnement immédiat**, la Ville exigera que les nouvelles constructions soient situées avec une marge de recul suffisante avec les limites de propriété des parcelles concernées, situées en contrebas et ce, afin que les riverains n'aient pas à subir une perte significative d'ensoleillement.

Pour le flux supplémentaire de véhicules, ce point sera étudié lorsque RFF et la SNCF auront désigné officiellement un aménageur afin qu'une étude de circulation puisse être réalisée en amont.

Par ailleurs, il s'agira d'une résidence privée qui aura ses propres places de stationnement en sous-sol, suivant les règles fixées par le POS. Pour le flux supplémentaire de véhicules engendré par l'arrivée du Commissariat, ce dernier sera doté d'un parking dédié aux fonctionnaires de Police, sur l'emprise du Commissariat. De plus, le futur « parcotrain » aura au moins la même capacité que

l'actuel et surtout sera ouvert à tous, ce qui n'est pas le cas actuellement (système d'abonnement annuel).

**Le montage envisagé** consisterait, en l'état, à la vente des terrains par les propriétaires fonciers à un aménageur, lequel se chargerait ensuite de son aménagement selon les principes du programme défini ci-dessus.

**Le planning de réalisation** n'est pas encore arrêté mais cet aménagement ne devrait voir le jour qu'à moyen/long terme.

Il ne semble pas question de réduire l'emprise du Commissariat, dont la livraison est prévue pour juin 2012.

Enfin, pour les promesses évoquées, il s'agit de promesses électorales qui seront tenues, à savoir :

- trouver une solution au devenir des terrains SNCF/RFI afin de sécuriser ce secteur et éviter ainsi tout incident ou drame,
- la réalisation de tout éventuel nouveau projet sur ce secteur en concertation avec les riverains du quartier,
- en cas d'accord sur la nature d'un projet pas trop dense, les constructions seront à une distance significative du fond des limites des propriétés (jardins) situées en contrebas, afin de réduire au maximum une éventuelle perte d'ensoleillement (études techniques seront réalisées dans ce sens).

Enfin, concernant « la localisation d'un programme de logements aidés dans un environnement peu favorable » : lorsqu'ils sont bien pensés et aménagés, les quartiers situés à proximité d'une gare bénéficient d'une situation favorable (les prix du foncier en témoignent d'ailleurs).

De plus, dans notre cas, un nouvel équipement public, le Commissariat, viendra sécuriser et apporter du « mouvement », afin d'éviter tout isolement du quartier.

Pour les logements sociaux, la règle des 25% sera également appliquée et je pense que ces futurs locataires se réjouiront également, tout comme les propriétaires, d'être à proximité d'une gare RER mais aussi du centre ville.

**Commissaire enquêteur :**

Beaucoup de riverains craignent la promiscuité et la perte d'ensoleillement, d'autres se posent des questions sur la localisation d'un programme de logements sociaux dans un environnement peu favorable (proximité immédiate de la gare). Les réponses apportées éclairent sur les objectifs poursuivis et permettent de lever les principales craintes.

**Observation n° 6**

*Projet de cession à un promoteur du terrain par l'indivision propriétaire.*

*Des craintes sur la perte de constructibilité du fait de la levée de l'obligation d'implantation à l'alignement prévue dans le cadre de la modification du POS.*

**Avis et commentaires de la commune :**

*Concernant cette observation relative à la parcelle n° 267, sa situation stratégique d'entrée de Ville et d'entrée sur l'artère principale (avenue de la Résistance) requerrait logiquement une attention particulière de la Ville, en particulier pour protéger les espaces verts situés au début du terrain.*

*La Ville souhaite sur ce secteur avoir **une vision urbaine plus globale** afin d'éviter les trop nombreuses « dents creuses » qui ponctuent nos paysages urbains.*

*L'idée est de trouver un promoteur capable de se raccorder à la nouvelle construction « BOUYGUES IMMOBILIER » en cours de travaux et située aux 9-11-13, avenue de la Résistance et créer ainsi **un ensemble urbain plus cohérent et homogène.***

*En ce qui concerne les « procédures », la société SOGEPROM avait fait part de sa volonté de travailler sur ce secteur mais elle s'est déditée il y a quelques mois du fait du contexte immobilier. Pour le moment, pas d'approche d'autres sociétés.*

**Commissaire enquêteur**

La préservation des arbres souhaitée par la commune est tout à fait louable. Il ne s'agit pas d'une contrainte supplémentaire pour le futur constructeur car cet espace vert et les arbres contribuent au respect de la norme « espaces verts » figurant à l'article 13 du règlement du POS.

L'extension de l'opération aux parcelles voisines permettrait de traiter le bâti contigu peu qualitatif.

**Observation n° 7**

*« La zone UA : les avenues principales et les ronds points sont bordés de petits immeubles – dimensions humaines et relative petitesse, diversité de matériaux, architecturales et toitures ; diversité qui contribuait au charme de la ville. Les*

*dernières réalisations pour certaines ne semblent pas un bon exemple à l'angle de l'allée de Montfermeil/avenue Thiers (ancien marché) pour d'autres trop massives, écrasantes (à l'angle de l'avenue de la Résistance et de l'allée Blanche. Il serait donc très important de pouvoir diversifier façades et toitures pour une harmonisation indispensable à l'identité Raincéenne ».*

**Avis et commentaires de la commune :**

*La Ville du Raincy a toujours été dans le sens de rechercher un urbanisme et une architecture de qualité et s'insérant au mieux avec l'environnement existant.*

*Les dernières réalisations dénoncées à travers cette observation sont, contrairement à ce qui est précisé, d'une grande qualité architecturale et ne présentent aucun caractère massif.*

*Elles sont certes « au gabarit » pour certaines, mais participent plutôt à l'esprit du Plan d'Occupation des Sols, à savoir, donner la possibilité de densifier les artères principales de la Ville.*

*Les façades sont travaillées avec différents matériaux de qualité (pierre de taille, brique, modénatures) et contribuent pleinement au respect de l'identité architecturale Raincéenne.*

*La réalisation d'un nouvel immeuble à la place d'anciennes friches (station essence abandonnée polluée, maison abandonnée, marché désuet...) dans un ensemble cohérent avec l'existant présente bien plus d'atouts que d'inconvénients.*

*Bien évidemment, pour développer raisonnablement sa Commune, une des solutions, la plus facile, aurait été de ne rien faire, même si cette dernière est peut-être la plus facile, elle est la moins courageuse.*

*Par ailleurs, pas d'opposition à une architecture plus contemporaine mais les projets qui sont proposés n'ont pas encore été dans ce sens. Cependant, un certain nombre de maisons individuelles sur le territoire communal sont des maisons à l'architecture dite contemporaine.*

**Commissaire enquêteur :**

Deux thèmes sont soulevés dans cette observation :

- la diversité architecturale qui ne relève pas directement de la présente modification : aucune nouvelle disposition n'est prévue à l'article 11 (aspect extérieur). Il est vrai que les dispositions opposables vont plutôt dans le sens d'une certaine uniformité des constructions ;
- 
-

- la volumétrie induite par les dispositions réglementaires. Il n'est pas fait référence précisément à des modifications de zonage dans le cadre de la présente modification mais à des projets réalisés. Il s'agit néanmoins d'un point important. La cohérence urbaine fera l'objet de développements dans le cadre du rapport

*Les extensions se devraient transitoires.*

*Sur la parcelle 221 – deux arbres séculaires – peut-être des plus âgés à protéger absolument en surface et en profondeur (racines) pour qu'ils ne soient pas privés d'eau par le terrassement avoisinant.*

**Avis et commentaires de la commune :**

*La parcelle AH 221, d'une superficie de 2 015 m<sup>2</sup>, comprend sûrement des arbres remarquables mais qui ne sont pas recensés dans le registre du patrimoine architectural et végétal de la Commune.*

*Lorsqu'un projet sera présenté pour cette parcelle, il sera veillé à ce que les arbres les plus remarquables soient maintenus dans le projet et protégés durant la durée du chantier.*

*Concrètement, le respect des arbres à conserver pendant la durée d'un chantier consiste à obliger le maître d'œuvre à la protection « technique » de l'arbre, en l'isolant et en le surveillant régulièrement, par l'intermédiaire d'agents compétents en matière d'espaces verts, si ce dispositif est maintenu durant toute la durée du chantier.*

**Commissaire enquêteur :**

En effet ces arbres bien que ne figurant pas au recensement méritent d'être préservés. A l'appui de la décision municipale, pourra être opposé au maître d'ouvrage de l'opération l'article 13.1.2 du POS : « les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux ».

*« Place des fêtes : le plus ancien environnement agréable est très sensible. L'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de l'église Saint Louis devrait suffire à motiver des précautions supplémentaires, les hauteurs permises ne vont-elles pas tuées le charme provincial de l'endroit » ?*

**Avis et commentaires de la commune :**

*Aucun projet n'a encore été étudié pour le Centre des Impôts et l'usine désaffectée située en face.*

*Cependant, le changement de zonage a été proposé ici par anticipation, car un éventuel départ du Centre des Impôts est à envisager dans les prochaines années, d'une part, et*

*que la réalisation d'une construction à la place de l'ancienne usine avec le règlement actuel (zone UE) n'était pas compatible, d'autre part.*

*Il n'est bien évidemment pas question de « mettre à mal » le caractère pavillonnaire de la Place des Fêtes mais de ne pas non plus laisser pourrir certaines situations, comme c'est le cas pour l'usine désaffectée, laquelle peut être squattée ou être le lieu de rassemblements durant lesquels des drames ne sont pas à exclure.*

*De plus, le changement de zonage prévu est la zone UAa, indice qui permet simplement d'avoir une construction à rez de chaussée plus deux étages et 13 mètres au faitage maximum (soit l'équivalent de beaucoup de grandes maisons sur la Commune).*

*Pour le moment, il n'existe encore aucun projet, les intéressés ne pouvant travailler sur une parcelle où la constructibilité actuelle n'offre aucun potentiel.*

*L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté lorsqu'un projet concret sera travaillé et son avis sera bien évidemment suivi.*

*En ce qui concerne le passage en zone UAa des parcelles situées de l'autre côté de la Place des Fêtes, le long de l'avenue de Livry, un projet de petit collectif comprenant quelques logements est en cours d'étude par les propriétaires.*

*L'idée initiale urbaine étant, lorsqu'on regarde la Place des Fêtes, d'avoir le pendant urbain et architectural des deux côtés de la Place.*

#### **Commissaire enquêteur :**

*L'église est bordée de pavillons qui constitue un ensemble homogène. En ouvrant les droits à construire, il est à craindre que cet ensemble puisse être menacé. Il convient donc d'y porter une attention toute particulière.*

*Les craintes sont moins importantes pour les parcelles situées avenue de Livry car ce secteur permet de reconstituer un front bâti le long d'un axe important de la commune.*

#### **Avis et commentaires de la commune :**

*Enfin, en ce qui concerne la nature de l'intervention à l'angle de l'Allée de l'Eglise et du Boulevard de l'Est, l'idée est de **restructurer un carrefour** d'entrée de Ville secondaire, lequel se paupérise de manière inquiétante : maison abandonnée, durcification de commerces, copropriétés défraîchies. Donner de la constructibilité offrira sûrement de nouvelles opportunités.*

*La proposition de changement de zonage ne suit pas strictement le périmètre d'études pris par délibération pour deux raisons :*

- il a été écarté la prise en compte des parcelles les plus petites qui seront beaucoup plus difficiles à faire muter,

- a été incluse la parcelle n° 35 pour ne pas avoir un caractère discriminant vis-à-vis du propriétaire, d'une part, et éviter de devoir modifier de nouveau notre POS si une opportunité se présentait à long terme, d'autre part.

**commissaire enquêteur :**

Secteur qui peut justifier une intervention au regard de l'état de certains bâtiments néanmoins il en est de même que précédemment, pour la place des fêtes, une volumétrie cohérente existe. Il convient que les futurs projets s'insèrent au mieux dans l'existant.

*« [Il aurait été] bon de sauvegarder l'ancienne gare de marchandises – pourrait devenir un élément attractif servant d'accueil ou de lieu collectif son originalité deviendrait un plus. La maison du chef de gare – la gare sont d'architecture remarquable » ;*

*L'ancien bâtiment du chef de gare ne fait partie d'aucun recensement particulier mais présente, en effet, un caractère historique indéniable.*

*Par conséquent, la Ville a décidé de le conserver afin qu'il soit inclus dans le projet du futur Commissariat de Police.*

**Commissaire enquêteur :**

La reconversion de ce type de bâtiment peut donner un supplément d'âme et constituer un élément structurant d'une opération plus vaste.

*« Périmètres d'études*

*Vue ancestrale d'arrivée au Raincy, symbolique de l'union du bâti et de la verdure respectée ; construction de style napoléon III rappelant la naissance de la ville, serait il possible d'intégrer ce bâtiment rénové » ?*

**Avis et commentaires de la commune :**

*Cette observation est à mettre en relation avec la réponse apportée à l'observation n°5. En fonction de l'état de la maison, il serait effectivement pertinent d'intégrer ce pavillon à un nouveau projet ou éventuellement sa façade.*

*Recommander la sauvegarde des « petites familles » ces deux pavillons s'harmonisent avec le temple et le logement pavillon du pasteur, construits vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et le bienfaiteur de la ville, de l'hôpital Monsieur Harold. Ces deux constructions font aussi parties du patrimoine et de l'identité du Raincy.*

*Les remarques reposent sur le souci de sauvegarde*

**Avis et commentaires de la commune :**

*En ce qui concerne le périmètre d'études sur le site de l'ancienne maison de retraite « L'Ermitage », la conservation des trois pavillons est bien évidemment prévue et sera une condition indispensable à tout nouveau projet.*

*D'une manière plus générale, la politique de la Municipalité est de conserver le patrimoine architectural remarquable et de l'intégrer de manière harmonieuse dans un nouveau projet.*

*Sur ce site, le schéma d'aménagement est le suivant : démolition de la maison de retraite au profit de maisons individuelles de ville (pour rappeler celles qui font front à la maison de retraite) et conservation des 3 très beaux pavillons, situés sur le fond de la parcelle.*

**Commissaire enquêteur :**

Le périmètre de l'Hermitage fait partie de la mise à jour du POS non de la modification toutefois on peut se féliciter de la préservation des trois pavillons.

Dans le cas présent, la préservation/reconversion a encore plus de sens car la vocation initiale était l'accueil des orphelins selon la volonté d'un généreux bienfaiteur.

**Observation n° 8**

*« La remarque porte sur les espaces verts – la ville est dotée de peu d'espaces boisés et/ou classés. Ce manque est compensé par les espaces verts privés abondants (visibles sur les vues aériennes) ;*

*Danger à transformer des zones actuellement en UE en zone UA ce qui impliquerait la destruction d'espaces verts et peut être d'arbres bi-centenaires. La commune compte encore de très beaux arbres et souci de les préserver.*

*La Ville est aérée par des espaces non construits – il faut veiller à ne pas asphyxier la commune ».*

**Avis et commentaires de la commune :**

*La Ville du Raincy s'est dotée d'un outil réglementaire contraignant dans le but de préserver les arbres remarquables sur son territoire.*

*Une attention toute particulière est ainsi apportée lors de l'instruction des demandes de Permis de Construire et un contrôle (exercice du droit de visite) dans le cadre du suivi des chantiers.*

*Lorsque que l'on regarde une image de la Ville du Raincy vue de haut, il faut toujours avoir cette impression de poumon vert, malgré l'absence de bois ou forêt.*

**Commissaire enquêteur :**

Une attention est portée à la préservation des arbres remarquables de la commune (domaine public et privé) puisque un recensement a été élaboré en 1999 ; Recensement auquel sont adjointes des dispositions réglementaires contraignantes :

*L'article 13 relatif aux espaces libres et plantations dispose que « à toute demande de permis de construire, de division, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et la circonférence à 1 m du sol, des arbres existants si elle est supérieure à 40 cm, les arbres à abattre, l'emplacement et l'essence des arbres à replanter. Les demandes de permis de construire ou lotir doivent indiquer l'implantation, la nature et l'importance des arbres existants.*

*Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.*

*Dans le cadre d'un permis de construire, en cas de coupe, suppression ou abattage, il sera exigé l'engagement de reconstituer l'espace planté correspondant à l'entité paysagère en indiquant plus particulièrement le nombre et la nature des nouveaux sujets.*

*Tout abattage d'arbres est soumis à l'autorisation du Maire.*

**Observation n° 9**

*« Intérêt à marquer certains carrefours ou places et à redonner un caractère urbain aux entrées de ville – l'instauration de périmètre d'études permet la maîtrise d'un développement cohérent et de contrôler les promoteurs immobiliers. La ville présente des attraits qu'il faut conserver mais pas des possibilités qu'il faut exploiter ».*

**Avis et commentaires de la commune :**

*Les créations de sous secteurs UAa ponctuels répondent avant tout à un objectif d'ordre sécuritaire : éviter la paupérisation de ces îlots, en leur donnant un potentiel de constructibilité un peu plus important et redonner, à terme, le cadre de vie architectural et urbain du Raincy.*

*Cet outil réglementaire est un des leviers importants pour redynamiser ces secteurs.*

**Commissaire enquêteur :**

A l'observation du plan de la commune, se dégagent deux grands axes structurants qu'il convient d'affirmer tout en restant dans un épannelage cohérent. Dès lors, on pourrait être amené à s'interroger sur l'objectif poursuivi et les conséquences de la création de secteurs UAa en dehors desdits axes.

**Observation n° 10**

« Côté fragmentaire de la présente modification fondé davantage sur les opportunités que sur la vision et les risques que cela comporte en matière d'effets induits non anticipés sur le stationnement, la circulation, la scolarisation des enfants, les transports en commun, commerces.

Certaines dispositions commencent à aller dans le bon sens (mixité sociale) carcan de l'inconstructibilité légèrement desserré dans certaines zones.

« Proposition de formulation suivante :

Article UA 11-3 « l'implantation de panneaux solaires sur la commune est soumise à deux conditions :

- être distants d'au moins 10 mètres d'un vis-à-vis direct,
- et ne pas constituer une gêne visuelle manifeste depuis la rue » ;

article UA 12.4 – normes de stationnement :

Le quota d'une place de parking pour 10 logements étudiants nous semble sous-estimer les besoins de places de stationnement, surtout dans le secteur sensible de la gare où le stationnement sauvage n'est que trop endémique. Les étudiants sont aujourd'hui, qu'on le regrette ou pas, un peu plus souvent motorisés qu'une fois sur 10».

La zone définie à l'angle de l'allée de l'église et du boulevard de l'est, et, la nouvelle zone située à proximité du cimetière entre l'allée du plateau et l'allée de la limite : leur classement en UAb permettrait de réaliser un étage supplémentaire dans le but de créer une offre de logements plus importantes et surtout des prix plus abordables, en particulier pour les logements sociaux à inclure dans tout projet immobilier concernant cette zone

Une étude d'impact de la densification du premier îlot cité sur la circulation est indispensable.

L'amélioration pour du 2ème îlot de la desserte par les transports en commun semble indispensable en cas de réalisation de nouveaux logements

La zone UA créée à l'extrémité de l'allée Gambetta : pourquoi est-elle séparée de la zone UA qui occupe déjà l'allée Gambetta sur la moitié de sa longueur par un résidu de zone UE de 4 parcelles d'un côté et de 5 de l'autre ? Pourquoi n'avoir pas classé en UA toute la longueur de l'allée ? Cela aurait donné une certaine cohérence à cet axe majeur.

Débit de fuite : la formulation ne devrait-elle pas être : débit Maximum.

Norme d'isolation thermique et phonique propose que soit ajoutée des normes minimum d'isolation thermique (ou de performance thermique) dans la droite ligne du Grenelle de l'environnement ainsi que des normes exigeantes d'isolation phonique dans tous les

nouveaux immeubles d'habitation (nuisances sonores principale source de désagrément dans l'habitat collectif ».

**Avis et commentaires de la commune :**

*Les membres de « Le Raincy à Venir ont été systématiquement associés et informés de cette procédure de modification.*

*Pour ce qui est du principe de mixité, il sera également mis en œuvre pour les petites opérations car nous avons un partenariat privilégié avec un bailleur social.*

*Ce dernier achète ces logements « en VEFA » et accepte sans difficulté cette gestion particulière, au cas par cas, des logements aidés des opérations mixtes.*

*Il s'est engagé d'ailleurs, dès 40/50 logements aidés gérés, à ouvrir « une antenne logement » sur notre Commune.*

**Commissaire enquêteur :**

La réalisation d'une opération suscite généralement des interrogations notamment sur son impact sur les voies (trafic - stationnement). Chaque construction est assujettie au respect d'une norme de stationnement. Les places seront réalisées sur la parcelle et ne devraient donc pas trop perturber le domaine public.

Si l'arrivée de nouveaux résidants a nécessairement des conséquences en terme de flux supplémentaire, d'accroissement des besoins en terme d'équipement scolaire, sportif elle présente, néanmoins, des atouts à titre d'exemple : l'apport de clientèle pour les commerçants...

La norme de stationnement pour les résidence étudiante est celle généralement appliquée dans les secteurs desservis par les transports en commun.

En secteur UAb, la densité est plus importante 1.4 ; Si son application allée du Plateau pourrait être envisagée au regard de l'environnement existant, elle soulève question allée de l'Eglise car elle conduirait à modifier l'échelle du bâti existant.

Une erreur s'est glissée dans le règlement. Il s'agit effectivement du débit maximum et non minimum.

Le POS a un cadre défini par le code de l'urbanisme, il peut difficilement aller au-delà même s'il s'agit d'édicter des dispositions qui ont pour objet d'améliorer le confort des futures constructions.

Le compromis entre développement des énergies renouvelables et impact sur l'environnement n'est pas évident. Edicter une disposition prévoyant une distance d'au

moins 10 mètres d'un vis-à-vis direct, risque, au regard de la configuration des parcelles, de condamner les projets d'implantation de panneaux .

La question sous jacente au côté fragmentaire de la présente modification est la remise ou non en cause la cohérence du tissu urbain. Ce point sera précisé dans le rapport ci-après.

**Observation n° 11**

« Projet de transformation d'une maison familiale en une structure favorisant le logement de personnes de 4 personnes handicapées et/ou à ressources modestes . Une adaptation des dispositions du POS pour rendre l'opération possible et ainsi à la fois à la SRU et à la loi de 2005 favorisant le maintien à domicile des personnes handicapées ».

**Avis et commentaires de la commune :**

*En ce qui concerne le projet de M. et Mme [redacted] la Ville est bien évidemment favorable sur le principe à ce type de projet, elle ne peut aller à l'encontre des Lois.*

*« En cas de logements superposés ou accolés sur une unité foncière, à chacun d'eux doit correspondre un espace libre au moins égal à 250 m<sup>2</sup> ».*

*Or, une dérogation permanente de cet article au projet des personnes à mobilité réduite comporte un caractère discriminant impossible à introduire, sauf à supprimer cet article, or, il préserve le caractère pavillonnaire du Raincy.*

**Commissaire enquêteur :**

Observation non liée à la modification du POS.

Le projet de Madame Laufbaum semble retenir l'attention particulière de la commune mais n'est pas réalisable a priori du fait du non respect des dispositions du POS.

Novembre 2009  
Dossier E09/88

**III/ LE RAPPORT D' ENQUETE PUBLIQUE**

### En préambule

Il est précisé que le présent rapport et les conclusions ne porteront pas sur l'institution ou la suppression des périmètres dits d'études ayant fait l'objet de délibération du conseil municipal à savoir :

- DCM N°2007.09.10 du 5 septembre 2007 quartier de la gare, sur le secteur compris entre les allées de Gagny, Victor Hugo, Clémencet et Frion, secteur d'entrée de ville et dans la proximité immédiate de la gare,
- DCM N°2007.11.10 du 12 novembre 2007 sur le secteur à la croisée du boulevard de l'Est et de l'allée de l'Eglise, pour remembrer ce secteur de petites parcelles vétustes et ainsi garantir un aménagement,
- DCM N° 2007.10.11 du 15 octobre 2007 secteur compris sur le secteur du nouveau cimetière entre les allées du Plateau, Thiellement, de la Briquetterie et des Coudriers, secteur de contrainte de sous-sol ...
- DCM N° 2008.04.15 du 7 avril 2008 sur le secteur situé au début de l'Allée du Télégraphe sur les parcelles AE 76, 77, 78 et 79.
- DCM N°2009.06.12 du 30 juin 2009 Entre le 11, place du Général de Gaulle et le 7, avenue de la résistance sur 4 parcelles
- DCM N°2009.06.13 du 30 juin 2009 entre le 40 et le 54, avenue de la résistance sur 5 parcelles
- DCM N°2009.09.02 du 18 septembre 2009 Aux 15 et 17 avenue de la Résistance, composés de 3 parcelles (AK 274, 275, et 276)
- DCM N°2009.09.03 du 18 septembre 2009 Aux 1, allée du réservoir et 15, ter allée de l'Ermitage. Ce secteur est composé de deux parcelles (AH 242 et 243)
- DCM N°2009.09.04 du 18 septembre 2009 A l'angle du boulevard de l'Ouest et de l'avenue Thiers sur les parcelles ((AB 343, 344 et 346) occupées par le lycée Albert Schweitzer, le centre sportif et son plateau d'évolution.
- La suppression d'un périmètre d'étude institué dans le secteur UAd situé entre l'avenue de la Résistance et le boulevard du Midi. Cette opération d'aménagement est aujourd'hui achevée.

En effet, ces périmètres correspondent à plusieurs opérations prises en considération par le conseil municipal conformément à l'article L 111-10 du code de l'urbanisme offrant la possibilité à la commune « *de surseoir à statuer à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation qui serait susceptible de compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération projetée* ».

Ils figurent dans le projet de modification du POS au titre d'une mise à jour du document graphique - Mise à jour permettant une meilleure information des citoyens.

Ils sont repérés par un liseré vert.

Une incohérence s'est cependant glissée dans le cartouche du document graphique (référence faite à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme et non de l'article 111-10 du code de l'urbanisme.

Les périmètres d'attente définis à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme n'ont pas la même finalité, durée de validité et conséquences ... *« Ils visent à interdire, sous réserve de justification particulière, pour une durée au plus de cinq dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ».*

Les éléments précités ne figurent ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement du POS.

Il conviendra donc de lever cette incohérence en rectifiant le document graphique afin d'éviter toute ambiguïté.

Il en est de même pour les dispositions réglementaires qui relèvent de précédentes modifications ou révisions. Elles figurent dans le présent dossier au titre d'une mise à jour.

L'analyse de l'ensemble des documents composant le dossier d'enquête ainsi que les différents avis recueillis (observations émises dans le cadre de l'enquête, informations transmises par la commune et par le cabinet d'urbanisme en charge de ce dossier, visites sur place) ont permis de mettre en lumière les questions et inquiétudes soulevées par ce projet de modification du POS. Elles peuvent être regroupées autour de trois axes :

- la préservation de la cohérence urbaine,
- la préservation du patrimoine architectural et paysager,
- la mixité sociale,

### **1/ La préservation de la cohérence urbain :**

Le tissu urbain Raincéen est très caractéristique et fortement imprégné de son histoire (tracé des allées, configuration des parcelles ...) rappelant que la ville fut un parc avant son lotissement. : « Hier forêt, aujourd'hui ville ».

Pour l'essentiel, il est composé d'habitat individuel agrémenté de généreux espaces verts. De très belles demeures de maîtres subsistent.

Le long des avenues de la Résistance et Thiers, un front bâti affirme et structure ces deux axes majeurs. Le tissu est plus dense : bâtiments d'une hauteur moyenne R+4 avec du commerce en RDC.

### **1/1 Les modifications proposées notamment d'extension de la zone UA et de la création d'un secteur UAa et UAg remettent-elles en cause cette cohérence urbaine ?**

#### **a) L'intégration en zone UA :**

- o des parcelles France Télécom situées 66 allée Gambetta
- o de la parcelle 221, allée de l'Ermitage
- o des parcelles cadastrées 387-388 situées au 5-7 allée de Verdun
- o de deux parcelles allée Nicolas Carnot

Cette évolution de zonage est conditionnée par les caractéristiques du tissu situé à proximité immédiate.

Il s'agit d'extensions ponctuelles de la zone UA limitées à une ou deux parcelles afin d'inscrire, les futurs projets, dans la volumétrie existante et éviter «des accidents urbains» : la parcelle France Télécom est bordée de bâtiments R+3+ C, R+4 – R+5 ; la parcelle 5 – 7 allée de Verdun accueille aujourd'hui un parking public d'environ 19 places qui rompt la continuité urbaine ; allée Carnot, les bâtiments concernés (très bas) sont bordées de bâtiments R+3 – R+5 ; allée de l'Hermitage, le bâtiment semble abandonné or il s'agit d'une parcelle contigüe à un équipement public petite enfance.

Elle n'appelle pas d'observations particulières. Il est légitime de créer les conditions qui permettent à la ville d'évoluer : réaffirmer un front bâti, combler une dent creuse, assurer une meilleure « mutabilité » des terrains.

### **b) la création de plusieurs secteurs UAa**

La question ne se pose, également pas, en ces termes pour l'intégration dans le secteur UAa d'une seule **parcelle (AE 430) allée du midi** terrain quasi nu (présence d'un transformateur EDF) destiné à accueillir un équipement hospitalier (centre de dialyse) ni pour **les parcelles 136 et partiellement 137 au N° 48, allée du Plateau** s'agissant d'une emprise foncière aujourd'hui végétalisée mais en friche et bordée d'une part du cimetière et d'autre part d'immeubles d'habitation R+4 et R+8 (en face).

**Allée Gambetta** (entre le boulevard de l'Ouest et la limite communale de Villemomble - comprenant notamment la parcelle 96 objet d'un arrêté de péril). Le long de cet axe, le bâti est plutôt hétéroclite et plus ou moins dilaté hormis aux angles des rues. Pavillons et petits collectifs tantôt à l'alignement, tantôt en retrait, plus ou moins hauts, cohabitent. Dans la portion de l'allée Gambetta entre Villemomble et l'avenue de la résistance – on peut recenser 5 zones différentes : UAa-UE-UAc-UAb-UA ce qui ne contribue pas à définir clairement la vocation de cet axe et limite, de ce fait, l'impact de projet de modification du POS.

A terme, une refonte du document d'urbanisme, dans le cadre par exemple d'un PLU, devrait permettre d'harmoniser les dispositions d'urbanisme applicables dans ce secteur.

La question est beaucoup plus sensible pour les 2 autres secteurs :

- **Carrefour Allée de l'Eglise / Bd de l'Est (parcelles 42 et 36)**
- **Place des fêtes : parcelles d'angle 350, 351, 319 et parcelles 364 et 365.**

Les craintes, légitimes, soulevées lors de l'enquête portent sur les conséquences à terme de cette modification de zonage aux abords immédiats de l'église Saint Louis sur le terrain d'assiette de l'hôtel des impôts et sur celui de la société Vertadec située en face.

Qu'est ce qui caractérise cet endroit, aujourd'hui, et en fait l'objet d'une attention si particulière. Les constructions qui bordent l'église n'ont rien de remarquable architecturalement, la place est composée d'un espace vert pas vraiment exceptionnel et d'une partie minérale non négligeable...

Sans doute, l'ambiance qui s'en dégage : espace de respiration du aux constructions basses en retrait par rapport à l'alignement et en ordre discontinu entourées de jardins privés et bordées généreusement d'arbres (ponctuellement double alignement) : la petite place sur laquelle il fait bon se retrouver pour discuter !

Une constructibilité accrue est-elle susceptible de dénaturer cet espace privilégié ?

La zone UE du POS qui couvre 80 % du territoire communal (183,2 hectares sur 226,5) s'attache de par sa vocation dominante « zone d'habitation comportant des maisons individuelles et des petits collectifs en ordre discontinu » et ses règles notamment la densité (faible : COS de 0.5), sa norme espace vert contraignante en moyenne 50 % des 60 à 65 % des espaces devant restés libres doivent être aménagés en espace vert et les hauteurs autorisées : 13 m - R+2+C, à préserver la forme du bâti existant.

Si la zone UA assure une fonction de centre multifonctionnel (habitat, commerces, bureaux). Le secteur UAa a, plus particulièrement, vocation à accueillir habitat et commerce.

Il se caractérise par une densité de 1,2 (COS) et une hauteur autorisée de 13 m R+2+C. La norme espace vert de « 80 % de la surface libre doit être aménagée en espace de pleine terre dans le cas de la construction de deux volumes d'habitation » nécessite pour plus de précisions de se reporter à l'article 9 (emprise au sol) : « pour les parcelles non affectées par la règle du gabarit (hors avenue de la résistance, rond point Thiers et place Charles de Gaulle) l'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

La principale distinction entre les deux zones (UE et UAa) réside dans la densité 1.2 pour la zone UAa, 0.5 pour la zone UE. Cette densité potentiellement plus importante ne débouche pas nécessairement sur une constructibilité accrue. En effet, en fonction de la superficie de la parcelle et de la configuration du terrain d'assiette, l'application de l'ensemble des dispositions du POS (prospects, emprise au sol, espace vert ...) peut ne pas permettre d'exploiter pleinement cette constructibilité théorique mais pourrait à terme, si tel n'est pas le cas, conduire à contribuer à un remembrement parcellaire. Dès lors, le tissu existant serait fondamentalement bouleversé.

Certes, les projets situés dans le champ de visibilité de l'Eglise Saint Louis inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historique (tel est le cas pour les parcelles incluses dans le secteur UAa place des fêtes) seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France. Il aura, dans le cadre de l'instruction des demandes de construire ou de travaux, à se prononcer sur l'insertion des futurs bâtiments, à déterminer s'ils sont ou non de nature à affecter l'aspect du Monument et à émettre un avis conforme mais il ne pourra intervenir sur les incidences des dispositions d'urbanisme applicables.

Aujourd'hui, la modification de zonage est circonscrite à quelques parcelles. Ce phénomène ne doit pas ouvrir la porte à une extension plus importante du secteur.

Monsieur le Maire met l'accent sur son attachement à préserver ce site.

**Place des fêtes – rue de Livry**, les dispositions envisagées devraient permettre de reconstituer un front bâti le long d'un axe important de la commune.

c) le secteur UAg

Plus spécifique de par sa localisation, à proximité de la gare, ce nouveau secteur UAg couvre toute la superficie du terrain, propriété de RFF (réseau ferré de France) soit 1 hectare.

Terrain contigu à celui du futur Commissariat, aujourd'hui à usage de parking, il devrait accueillir une opération mixte (logements, résidence étudiante, activités).

Les principales dispositions envisagées dans ce secteur à vocation dominante de logements :

- hauteur : 13 m R+2+C,
- espace vert : 20% de la superficie du terrain (pour les autres zones la norme espace vert espace libre,
- densité : COS 0,8
- la règle de prospect en limite séparative (article 7) est une règle commune en milieu urbain  $H=L$  sans pouvoir être inférieur à 8 m pour les façades comportant des baies principales.
- la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé pour les voies inférieures à 6.5 m est de  $H=L+3$

Les nouvelles règles édictées ne sont pas spécifiquement dérogoires aux dispositions appliquées sur le reste du territoire communal. Il s'agit plutôt d'un compromis entre la zone UE et la zone UA.

Par ailleurs, la démarche engagée par la commune de valoriser un secteur « insécure » s'inscrit dans un contexte plus large : celui du grand chantier ouvert par le gouvernement dont l'objectif est d'accroître la production de logements. En milieu urbain, le foncier encore disponible est nécessairement mobilisé. C'est à ce titre que le DIDOL (délégation pour le développement de l'offre de logements) intervient.

La commune accompagne cette démarche en s'entourant de garanties et veillera à ce que les riverains ne soient pas pénalisés. Elle sera notamment attentive au maintien de l'ensoleillement des constructions existantes.

Toutefois, la perte d'ensoleillement quand une nouvelle construction fait place à un terrain nu est inéluctable. Il conviendra au moment opportun de mesurer le degré de gêne occasionné par le projet.

**1/2 Les modifications réglementaires sont elles susceptibles d'impacter également cette cohérence urbaine ?**

d'insérer des dispositions dans la zone UA

- o article 9 (emprise au sol)
- o article 10 (hauteur des constructions)

→ d'insérer des dispositions dans la zone UE

- o article 5 (caractéristiques des terrains)
- o article 7 implantation par rapport aux limites séparatives
- o article 14 possibilités maximales d'occupation du sol

- des compléments en partie annexe du règlement :
  - définitions de l'emprise au sol et de la règle de gabarit
- Ajout d'un alinéa 14.4. afin d'intégrer l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme

Il s'agit de dispositions qui globalement ont pour objet d'assouplir certaines contraintes ou apporter des précisions sur la lecture de certains articles. Elles s'appliquent très ponctuellement par exemple l'article UA9 ne vise que les bureaux et les commerces.

L'article 14.4 vise à éviter la densification des parcelles divisées et par la même ne favorise pas le découpage foncier.

## **II/ la préservation du patrimoine architectural et paysager,**

Le Raincy a un patrimoine architectural et paysager très riche : demeures bourgeoises du 19<sup>ème</sup> siècle, Manoir ... arbres centenaires et d'essences remarquables, deux églises l'une œuvre d'auguste Perret classée monument historique : Notre Dame du Raincy; l'autre Saint Louis inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ainsi que le lycée.

Les Raincéens y sont très attachés et sont donc vigilants aux conséquences qui pourraient découler des modifications proposées ou des projets initiés par la commune.

Divers points ont été soulevés mais liés aux périmètres d'opérations prises en considération par le conseil municipal – comme il l'a été précisé en préambule, ils ne font pas l'objet de la présente modification car s'inscrivent dans le cadre d'une mise à jour du POS. Il convient toutefois de noter que des réponses ont été apportées par la commune elles figurent dans l'analyse des observations.

La maison du chef de gare sera préservée (le concours de maîtrise d'œuvre est lancé et cette contrainte figure dans le cahier des charges).

Une attention particulière est portée au patrimoine architectural et paysager d'une part du fait de la présence de plusieurs monuments historiques et de la consultation obligatoire de l'ABF qui en découle mais également de par les dispositions réglementaires et graphiques qui figurent au POS issues des recensements effectués (patrimoine architectural et paysager).

**Ainsi la suppression de l'alignement obligatoire le long de la parcelle 267 place du Général de Gaulle** vise à préserver les arbres situés en limite d'alignement alors que les dispositions opposables actuellement (alignement obligatoire) les condamner sans appel.

**Le prolongement de l'alignement obligatoire avenue Thiers** afin de favoriser un vis-à-vis commerçant en vue d'améliorer la chalandise du rond-point Thiers aurait pu figurer également dans le paragraphe précédent relatif à la cohérence urbaine. En effet, marquer un angle commerçant n'est, à priori, pas surprenant. Dans le cas présent, cela l'est davantage. Sur les 3 parcelles concernées sont implantées 3 belles demeures (logements) en retrait par rapport à l'alignement et en ordre discontinu.

Les deux dispositions qui suivent introduites à l'article 11 du POS (aspect extérieur) ont pour objet de limiter l'impact visuel des panneaux photovoltaïques et des antennes paraboliques en assurant leur intégration dans le paysage :

- « *Les panneaux solaires devront être installés de façon à ne présenter aucune gêne visuelle depuis la rue* »
- « *Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture* »

Le débat entre développement des énergies renouvelables et l'impact sur l'environnement urbain semble trouver dans cette disposition un compromis. Il est toutefois difficile de mesurer l'impact réel des panneaux à partir d'un dossier d'urbanisme. Leur caractère réversible permet cependant de nuancer leurs conséquences et l'appréciation de la gêne visuelle.

La prescription relative aux antennes évitera qu'elles fleurissent sur les balcons et permettra de mieux les intégrer dans leur environnement bâti.

### **III/ la mixité sociale**

Afin favoriser la réalisation de logements à usage locatif bénéficiant du concours financier de l'Etat, le projet de modification du POS introduit diverses mesures dans le règlement du POS :

Article 1 : « Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux :

*Pour répondre au déficit de logement social, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 20% pour tout programme inférieur ou égal à 10 logements et 25% pour tout programme supérieur à 10 logements. »*

Article 12 : norme de stationnement :

*Adaptation des normes de stationnement pour le logement social : pas de place imposée en cas de réhabilitation de logements sociaux sans création de SHON. En revanche en cas de construction de logements sociaux nouveaux, il sera exigé 1 place de stationnement par logement.*

*« En cas de réhabilitation de logements sociaux sans création de SHON, il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement.*

Article 14 : dépassement de la densité autorisée :

*La construction de logements sociaux bénéficie d'un bonus de COS (+20%) dans le respect des autres règles du POS et dans le respect de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme*

La loi solidarité renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000 impose à toutes les communes la réalisation de programmes de logements sociaux afin de répondre à un objectif de 20 %.

La commune du Raincy en comptabilise environ 5%. Par ces mesures incitatives, elle tente de réduire son déficit.

**4/ Divers**

**D'autres points ont été intégrés qui ne soulèvent pas d'observations particulières hormis la règle de débit de fuite.** Une erreur s'est glissée. L'objectif étant de stocker l'eau pluviale sur la parcelle et de la rejeter de façon progressive et limitée dans les réseaux publics afin d'éviter des risques d'inondation lors de pluie d'orage, il s'agit du débit de fuite maximum et non minimum. Cette erreur devra être corrigée.

**Article 3 : Largeur minimale des accès et voies aux normes pompiers : 3,50 mètres au lieu de 3,80 (article 3)** Il s'agit d'intégrer la prescription nationale concernant le gabarit pompier.

**Article 4 : Desserte par les réseaux concernant les câbles (article 4.3) Réalisation en souterrain des câbles**

*« Pour tout raccordement du domaine privé au domaine public, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain. »*

Cette disposition n'appelle pas d'observation particulière car va dans le bon sens.

**Article 4 : Desserte par les réseaux concernant l'assainissement (article 4.2.b) Intégration de la règle du débit de fuite : 10 l/s/ha**

*« Pour toute construction nouvelle sur un terrain, conformément à la norme établie par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement, l'écoulement minimum des eaux doit correspondre à 10 l/s/ha. Pour un stockage unique, un volume d'environ 46m<sup>3</sup> sera nécessaire. Cependant toute autre technique de ralentissement (ruissellement de surface) d'infiltration suivant la nature du terrain (puits ou tranchées drainantes), d'aménagements d'espaces verts avec par exemple la création de fossé ou de noue, bassin paysagé, ..., de stockage ponctuel (toitures terrasses, zones inondables) peut être mise en œuvre en fonction de l'opportunité de l'aménagement du projet.*

*Le pétitionnaire doit faire parvenir le plan d'assainissement du projet comprenant notamment le plan de principe du ou des dispositifs de retenue en eau pluviale ainsi que les éléments techniques du système de régulation choisi pour respecter le débit de rejet imposé. »*

Une erreur s'est glissée, il ne s'agit pas du débit minimum mais maximum.

Novembre 2009  
Dossier E09/88

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'enquête publique prescrite par arrêté du Maire référencé 09.127 en date du 2 septembre 2009 porte sur la modification du POS de la commune du Raincy approuvé le 18 octobre 1978, révisé les 12 décembre 1991, 13 mars 2000, modifié partiellement le 24 avril 2006 et le 29 septembre 2008 par procédure de révision simplifiée.

L'objectif poursuivi par la Municipalité et réaffirmé dans le cadre du mémoire en réponse est d'assouplir certaines dispositions jugées trop contraignantes contrariant la concrétisation de projets d'aménagement ainsi que l'intervention sur des bâtiments en mauvais état.

Cette modification du POS intervient dans un contexte urbain particulier : le tissu Raincéen est un tissu constitué cohérent caractérisé par une échelle, une composition du bâti et du non bâti et très riche architecturalement.

Les nouvelles dispositions doivent certes permettre les évolutions, les restructurations, les mutations sans toutefois remettre en cause l'identité des secteurs concernés.

Considérant que les modifications de zonage proposées sont circonscrites à des périmètres limités voire à une ou deux parcelles.

Considérant que la création d'un nouveau secteur UAa porte sur 6.9 hectares soit 3 % du territoire communal.

Considérant que les nouvelles dispositions réglementaires envisagées sont limitées.

Considérant que les garanties sont apportées quant à la préservation des éléments patrimoniaux (architecture et végétal) compris dans les périmètres concernés.

Considérant que le document d'urbanisme est amené à évoluer dans le temps parce que la Ville ne peut rester figée, elle « bouge ».

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du POS **sous réserves** que les 3 erreurs qui se sont glissées soient rectifiées :

- référence faite à l'article L123-2 a du code de l'urbanisme et non à l'article L 111-10 dans le cartouche du document graphique du POS. Il s'agit de périmètres de nature différente qui n'ont ni le même objet, ni la même durée de validité. Or, au regard des éléments composant le dossier et des délibérations du conseil municipal citées et annexées ci-après est seule visée l'application de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.
- article 4 du règlement du POS – desserte par les réseaux – assainissement - il s'agit du débit de fuite maximum et non minimum,
- dans le rapport de présentation page 3, il est précisé que le secteur allée de l'Eglise serait inclus en zone UB et non en secteur UAa comme le montre l'illustration page 8 et le document graphique du POS.

Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes :

- afin de garantir la cohérence existante place des fêtes, une attention particulière devra être portée à la préservation de la composition d'ensemble,
- des gisements fonciers existent encore le long des axes majeurs de la commune. Ce potentiel devrait être exploité. Il permettrait d'une part d'affirmer lesdits axes par une volumétrie adéquate et de limiter les interventions sur des secteurs plus sensibles qui risqueraient à terme de perdre leur identité.

Aubervilliers, le 3 décembre 2009  
Sylvie Martin  
Commissaire enquêteur