

**VILLE DU RAINCY**  
**Direction Générale des Services**

**PROJET DE DÉLIBÉRATION**  
**Numéro : 1.1**

**CONSEIL MUNICIPAL DU**

**29 Septembre 2008**

**OBJET**

**APPROBATION DE LA RÉVISION  
SIMPLIFIÉE DU PLAN D'OCCUPATION  
DES SOLS SUR LE SITE DE LA GARE  
(PROJET DU COMMISSARIAT DE  
POLICE).**

**RAPPORTEUR**

**Monsieur le Maire**

**SERVICE CONCERNÉ**

**URBANISME**

**RÉDACTEUR**

**Michaël REMADNA**

**NOTE DE SYNTHÈSE :**

**1. Historique**

C'est en 1978 que le premier Plan d'Occupation des Sols de la Ville du Raincy a été élaboré. Une première révision a été lancée en 1990 pour être approuvée le 12 avril 1991. Par la suite, une mise à jour a été réalisée en 1993.

La dernière révision du Plan d'Occupation des Sols a été approuvée par délibération le 28 mars 2000.

Enfin et, pour répondre à l'évolution de l'urbanisation qui s'est produite depuis cette dernière révision, la Ville du Raincy a modifié partiellement son Plan d'Occupation des Sols le 24 avril 2006.

Or, comme il l'a été rappelé dans deux délibérations (numéros 2007.11.07 et 2008.05.15), **l'implantation d'un nouveau Commissariat de Police devrait voir le jour à l'horizon 2011, sur le site de la gare du Raincy/Villemomble/Montfermeil, retenu par les différents partenaires du projet.**

**Aussi et afin de permettre l'implantation de cet équipement public d'intérêt général, il était nécessaire d'adapter le Plan d'Occupation des Sols, sur le secteur de la Gare.**

Par conséquent et suite au souhait des services de l'Etat quant à la procédure, le choix de la révision simplifiée a été retenu, conformément, entre autres, à l'article L 123-19 du Code de l'Urbanisme.

**2. Objet de la révision simplifiée**

L'objet de la présente révision simplifiée porte sur des ajustements graphiques et réglementaires des documents du P.O.S, notamment le plan de zonage, qui permettront l'implantation d'un nouveau Commissariat de Police et la conservation d'un parking attenant.

Il est nécessaire de rappeler que ces modifications restent très limitées car l'esprit du P.O.S. actuel recherche :

- à préserver le cadre de vie des Raincéens en maintenant l'équilibre entre les zones centrales et commerçantes du Raincy (avenues de la Résistance/Thiers et allée de Montfermeil) et les quartiers pavillonnaires ;
- à atteindre les objectifs suivants : préserver et étendre le caractère résidentiel paysager, dynamiser le centre ville, favoriser le développement économique, améliorer l'équilibre habitat-emploi, développer les espaces publics et **prévoir des équipements publics supplémentaires.**

La principale contrainte du site de la gare repose sur le classement du P.O.S qui ne permet pas la réalisation de cet équipement public. Ce secteur est en effet actuellement en zone UT (à usage de transports ferroviaires et routiers et d'équipements publics liés au fonctionnement du service ferroviaire et aux réseaux divers). Ce zonage est donc incompatible avec l'implantation du projet du commissariat et une révision simplifiée du P.O.S s'est imposée.

Ce projet du commissariat de Police entraîne une reconfiguration du parcotrain sur les terrains situés à l'Est du nouveau commissariat, dont l'offre actuelle de 130 places est maintenue et augmentée. Cette offre de stationnement, d'une capacité de l'ordre de 150 places, entre dans le cadre du contrat de pôle défini par le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France. Cette offre de stationnement sera accessible, en entrée et sortie, depuis l'Allée Clémencet par la nouvelle voie créée et commune au Commissariat.

### **3. Le programme et le foncier**

Il a été retenu, par l'État, l'implantation d'un nouveau commissariat au plus près du cœur urbain et à proximité de la cour de la gare afin d'éviter la création d'accès trop complexes.

En termes de construction, **il est prévu un nouvel équipement public dont la Surface Hors Œuvre Nette s'élèverait à environ 2 100 m<sup>2</sup>, laquelle permettrait l'accueil de 150 personnels de Police.**

Cette SHON se développera dans de nouveaux locaux dont la hauteur maximale est fixée à Rez de Chaussée + deux étages + combles et 15 mètres au faitage. Ce nouvel ensemble bâti intégrera la façade conservée et réhabilitée de la maison du chef de gare, laquelle ferme aujourd'hui la perspective Est de la place.

Le stationnement automobile lié aux besoins du commissariat (estimé à environ 1 500 m<sup>2</sup>), se développera en partie en sous sol sur la parcelle. L'accès à ce parking sera accessible depuis l'Allée Clémencet par une nouvelle voie à double sens de circulation. À cette offre, sont également prévus des stationnements pour les deux roues et les Personnes à Mobilité Réduite.

Les deux bâtiments à l'entrée du site de l'actuel parcotrain ont également un usage. Le premier, le plus ancien (celui du chef de gare) date du début du XX<sup>ème</sup> siècle et son implantation à l'alignement sur la place de la gare constitue la façade Est de la place.

Le second est un immeuble résidentiel (Rez de Chaussée + 3 étages) de facture plus récente et réservé au personnel de la SNCF. Le projet prévoit sa démolition.

Quant aux actuels espaces libres du site du parcotrain, ils sont laissés à l'état de friche, ce qui contribue à créer une image d'abandon peu attractive.

Enfin, en ce qui concerne le foncier, le périmètre de la révision simplifiée couvre une superficie d'environ 10 700 m<sup>2</sup> et concerne 4 parcelles qui appartiennent pour les deux plus importantes à la SNCF et à RFF et pour les deux autres, à des propriétaires privés situés au 10 et 12 de l'Allée Clémentet (respectivement 85 m<sup>2</sup> et 135 m<sup>2</sup>).

#### 4. Le contenu de la révision simplifiée du P.O.S

Les modifications du POS portent sur :

- le plan de zonage (A)
- le règlement d'urbanisme (B)
- la liste des Emplacements Réservés (C)

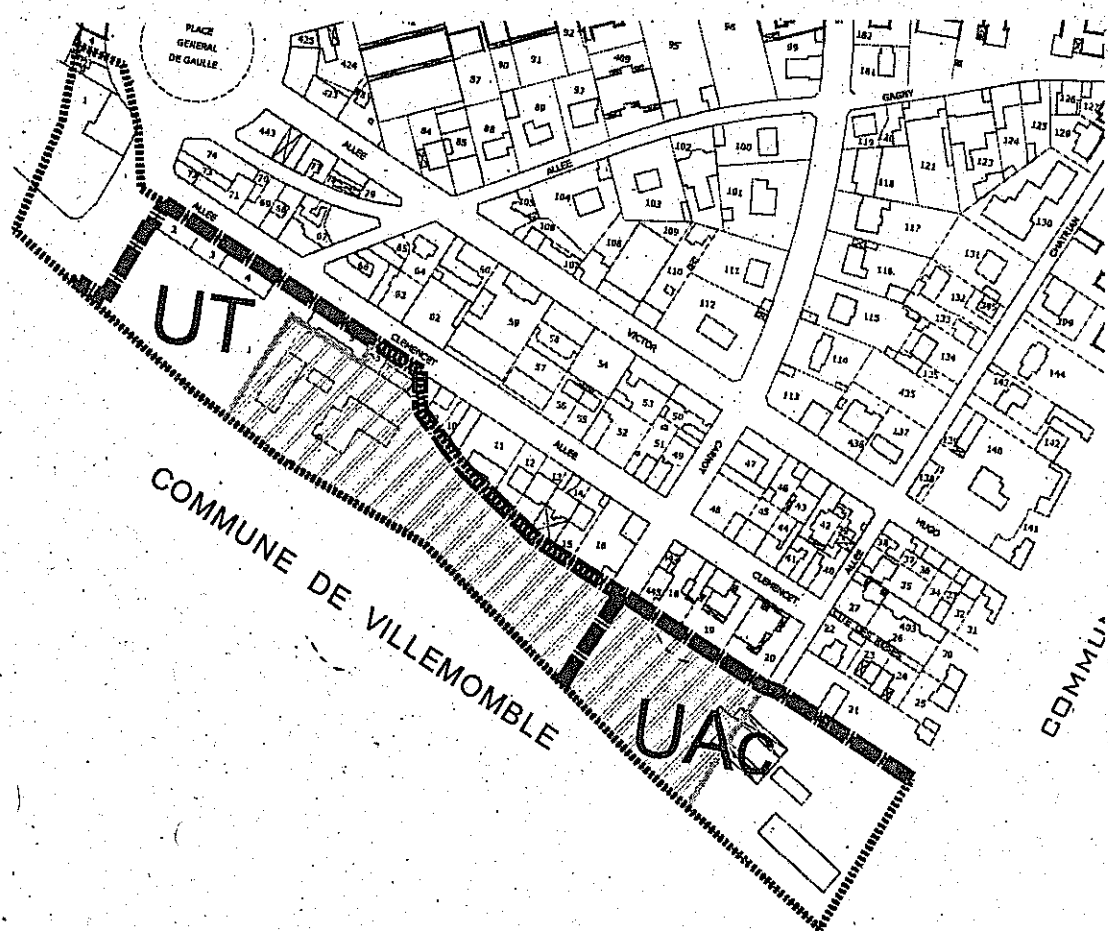
#### A. Le plan de zonage

Pour rappel, le plan de zonage approuvé de mars 2000 est réparti de la manière suivante :

Zone UT : 11 200 m<sup>2</sup>

Zone UAc : 7 800 m<sup>2</sup>

Le site de la révision simplifiée concerne les zones UT et UAc du POS du Raincy.



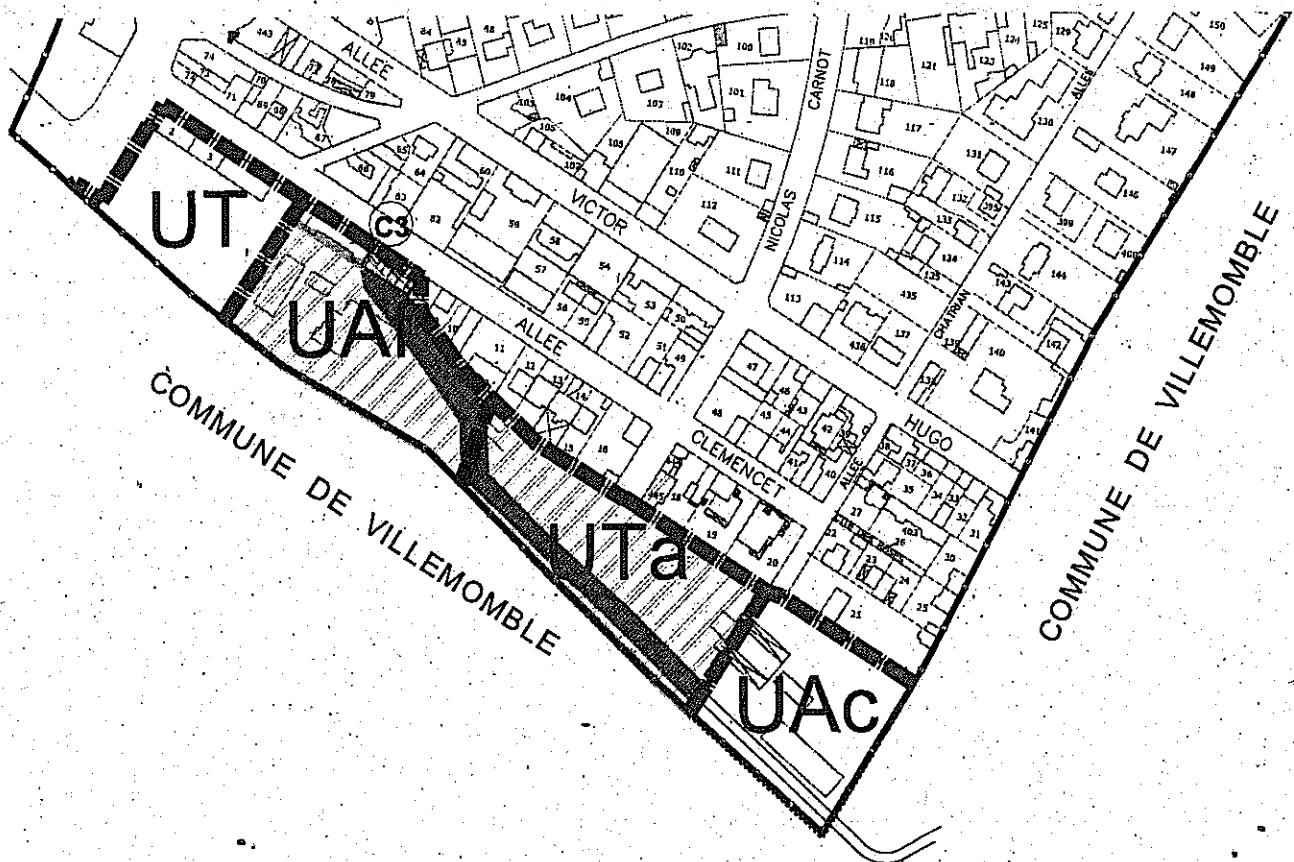
*En grisé : le site de la présente révision simplifiée*

*En noir : périmètre d'étude (Délibération du Conseil Municipal du 2 février 1997)*

La proposition de zonage du POS de la présente révision simplifiée est la suivante :

Zone UT : 3 600 m<sup>2</sup>  
Zone UAf : 5 300 m<sup>2</sup>  
Zone UTa : 5 600 m<sup>2</sup>  
Zone UAç : 4 500 m<sup>2</sup>

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE REVISE



Le nouveau zonage proposé, pour intégrer les projets de parking et de commissariat implique :

- une diminution de la zone UT de 7 600 m<sup>2</sup>
- une diminution du secteur UAç de 3 300 m<sup>2</sup>
- la création d'un secteur UAf de 5 300 m<sup>2</sup> pour les besoins du commissariat
- la création d'un secteur UTa de 5 600 m<sup>2</sup> pour les besoins du parking

Il est également nécessaire de :

- créer un Emplacement Réservé de 215m<sup>2</sup> (ERC3) sur les parcelles situées aux n°10 et 12 de la rue Clémencet, pour permettre un usage d'accès depuis l'Allée Clémencet,
- créer une servitude (L 123.2.c du Code de l'Urbanisme) consistant à indiquer la localisation indicative prévue d'une nouvelle voie reliant le site à Villemomble. Les terrains réservés à cet ouvrage sont délimités en rose au plan de zonage et concernent une superficie de l'ordre de 1860m<sup>2</sup>.

Il est également nécessaire de reporter sur les terrains UA<sub>C</sub>, un périmètre d'étude réduit pour permettre à la Ville de maîtriser et de s'assurer de la cohérence de restructuration de la totalité de ce secteur gare ainsi que de son intégration à l'environnement.

## **B. Le règlement d'Urbanisme**

### **a. Le règlement de la zone UA**

Le règlement de la zone UA, pour intégrer le projet du commissariat, intègre un nouveau secteur UA<sub>F</sub> (le règlement du secteur UA<sub>C</sub> n'est pas modifié).

Ainsi, les compléments réglementaires apportés au règlement de la zone UA concernent uniquement le secteur UA<sub>F</sub> et sont les suivants :

#### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Cet article ne fait pas l'objet de modification puisqu'il permet la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article ne fait pas l'objet de modification

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Cet article ne fait pas l'objet de modification

#### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Cet article est complété par un secteur UA<sub>F</sub>

« Dans le secteur UA<sub>F</sub>, il n'est pas fixé de règles »

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article est complété par un secteur UA<sub>F</sub>

« Dans le secteurs UA<sub>F</sub>, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait » ainsi que la dérogation à l'exception du 6.1.3 « A l'exception du secteur UA<sub>F</sub>, si aucune indication ne figure au plan, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 1 mètre minimum et 5 mètres maximum de l'alignement. »

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article ne fait pas l'objet de modification puisqu'il permet la dérogation pour les équipements collectifs

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article est complété par un secteur UA<sub>F</sub>

« Dans le secteurs UA<sub>F</sub>, il n'est pas fixé de règles »

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Cet article est complété par un secteur UA<sub>F</sub>

« Dans le secteur UA<sub>F</sub>, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ».

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Cet article est complété par un secteur UA<sub>F</sub>

« Dans le secteur UA<sub>F</sub>, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres et R+2+C ».

**Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article est complété

« Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliqueront pas aux constructions d'intérêt collectif ».

**Article 12 : Stationnement des véhicules**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 13 : Espace libre, plantation**

Cet article ne fait pas l'objet de modification puisqu'il permet la dérogation pour les équipements publics

**Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Cet article est complété par un secteur UAf

« Dans le secteur UAf, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ».

**Article 15 : Dépassement de COS**

Cet article ne fait pas l'objet de modification

**b. Le règlement de la zone UT**

Le règlement de la zone UT pour intégrer le projet de parking intègre un nouveau secteur UTa. Ainsi, les compléments réglementaires apportés au règlement de la zone UTa concernent uniquement le secteur UTa et sont les suivantes :

**Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Cet article est complété par un secteur UTa qui autorise notamment :

« Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du parking de la gare ainsi que les équipements publics compatibles avec son fonctionnement »

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 3 : Accès et voirie**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 4 : Desserte par les réseaux**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article est complété par un secteur UTa

« Dans le secteur UTa, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait ».

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article est complété par un secteur UTa pour l'exception

« Aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la zone, à la voirie, à l'exploitation du parking et aux réseaux divers ».

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article est complété par un secteur UTa pour l'exception  
« Aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la zone, à la voirie, à l'exploitation du parking et aux réseaux divers ».

**Article 9 : Emprise au sol**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 10 : Hauteur des constructions**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 12 : Stationnement des véhicules**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 13 : Espace libre, plantation**

Cet article ne fait pas l'objet de modification.

**Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Cet article est complété par un secteur UTa pour l'exception  
« Aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la zone, à la voirie, à l'exploitation du parking et aux réseaux divers ».

**Article 15 : Dépassement de COS**

Cet article ne fait pas l'objet de modification

**c. La liste des Emplacements Réservés (ER)**

Dans le cadre de la présente révision simplifiée du POS, afin de permettre un accès automobile du secteur depuis la rue Clémencet, un Emplacement Réservé (ERC3) est créé, d'une surface d'environ 215m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les pièces constituant le dossier de révision simplifiée se substitueront à toutes les pièces correspondantes antérieurement, applicables au même territoire. Les autres pièces resteront inchangées.

**5. La Concertation**

Cette procédure de révision simplifiée du P.O.S a fait l'objet d'une procédure de concertation afin d'informer l'ensemble des Raincéens et les personnes publiques associées.

C'est ainsi que :

- **une réunion des personnes publiques associées s'est tenue en date du 14 mai 2008** en présence des principaux acteurs du projet ;
- **une réunion publique de concertation a eu lieu le 3 juin 2008** pour présenter les modifications partielles du P.O.S liées à la révision simplifiée. L'ensemble des raincéens avait été alors invité (flyer d'invitation dans toutes les boîtes aux lettres du Raincy) ;
- **une seconde réunion publique de secteur s'est déroulée en date du 17 juillet 2008** pour évoquer et prendre en compte dans la mesure du possible les attentes des riverains proches ;

- une enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 25 juillet 2008 afin de recueillir l'avis des habitants sur le registre d'enquête publique prévu à cet effet. En outre, pour tous ceux qui le souhaitent, le Commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif, a reçu les Raincéens lors de trois permanences en Mairie les lundi 23 juin, mercredi 2 juillet et jeudi 24 juillet 2008;
- les publications légales obligatoires ont bien été effectuées et d'autres moyens ont été mis en œuvre en guise de compléments d'informations (publications complémentaires, affichage dans certains commerces, affichage sur les panneaux administratifs de la Ville, réunions de suivis animées par Monsieur le Sous Préfet en Sous-Préfecture).

**ENTENDU** les commentaires du Commissaire enquêteur, à savoir :

**« Je donne un avis favorable et sans réserve pour cette enquête et formule les recommandations et souhaits ci-après :**

*Recommandations :*

- *Ne pas renoncer trop rapidement au principe d'une voie de liaison avec Villemomble le long de la SNCF pour les intérêts décrits aux paragraphes correspondants. Il serait toujours possible d'y renoncer en temps opportun.*
- *Ne pas faire l'impasse provisoire de solutions de circulations et d'accès propres à faciliter les mouvements des personnes à mobilité réduite.*
- *Bien prendre en compte les mesures de sécurité diverses envers les riverains directement concernés tant en finalité du projet qu'au cours de sa réalisation.*

*Souhaits :*

- *Que soit envisagé un stationnement minimum pour les habitants devant se rendre au futur commissariat.*
- *Que soit examinées les possibilités technico-financières d'augmenter la capacité de parkings en souterrain permettant une modification corrélative du périmètre de zone UAc. »*

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a donc transmis son rapport à la Ville et émet donc **UN AVIS FAVORABLE SANS RESERVE** aux modifications proposées.

Cet avis est accompagné de 3 recommandations et 2 souhaits. Par conséquent, toutes les mesures seront prises pour suivre ces remarques, en particulier lors de la réalisation du projet.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme,

**VU** le Code de l'Environnement,

**VU** la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

**VU** la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et de son décret n°2000-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme,

**VU** les pièces soumises à enquête publique,

**VU** l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 08.085 en date du 03 juin 2008,

**VU** le rapport du Commissaire enquêteur du 19 septembre 2008,

**VU** la réunion des Personnes Publiques Associées en date du 14 mai 2008,

**VU** les réunions publiques de concertation des 3 juin et 23 juillet 2008,

**VU** la délibération n°2007.11.07 prescrivant la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols sur le secteur de la gare,

**VU** la délibération n°2008.05.15 informant du suivi sur la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols sur le secteur de la gare,

**VU** le rapport du Commissaire enquêteur et ses conclusions (avis favorable sans réserve), suite à l'enquête publique, en date du 19 septembre 2008,



**VU** l'avis de la Commission d'Urbanisme réunie le 26 septembre 2008,  
**VU** la décision du Bureau Municipal en date du 23 Septembre 2008,

**CONSIDERANT** que le projet de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément au Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que l'initiative de la mise en œuvre de la procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols appartient de façon unilatérale, au Maire et qu'elle est conduite sous sa responsabilité,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**  
**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**PREND ACTE** de l'avis favorable sans réserve au projet de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols, émis par le Commissaire enquêteur.

**APPROUVE** le projet de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols incluant les recommandations et souhaits préconisés par le Commissaire enquêteur.

**DIT que :**

- le Plan d'Occupation des Sols et le rapport du Commissaire Enquêteur sont tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouvertures ainsi qu'à la Préfecture de Bobigny.
- la présente Délibération fera l'objet d'un affichage sur les panneaux administratifs de la Ville, durant un mois, de mesures de publicité et transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.