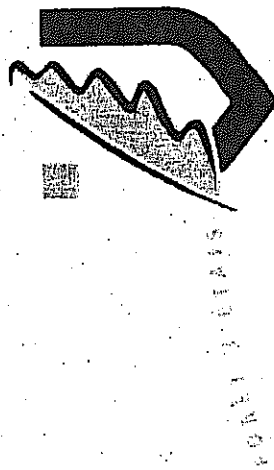


**Département de Seine Saint-Denis**

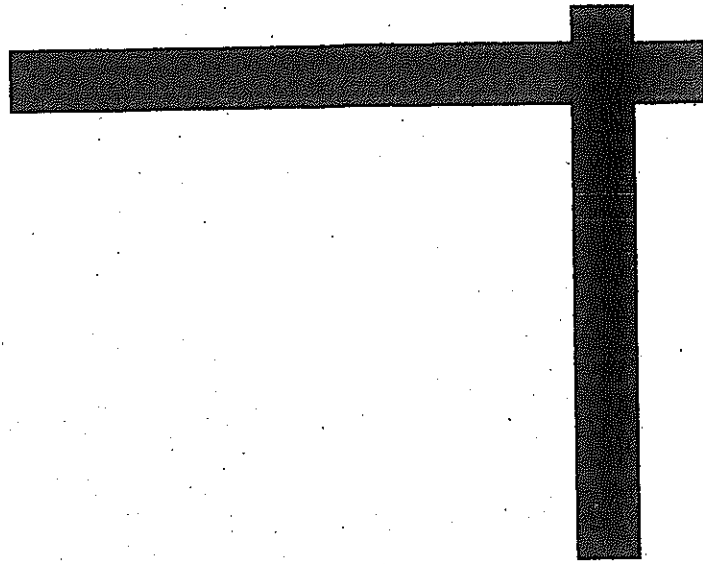
**Concertation**

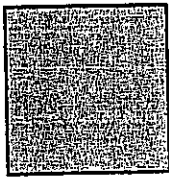
**Révision simplifiée du POS**



**LE RAINCY**

**Réunion publique du 3 juin 2008**





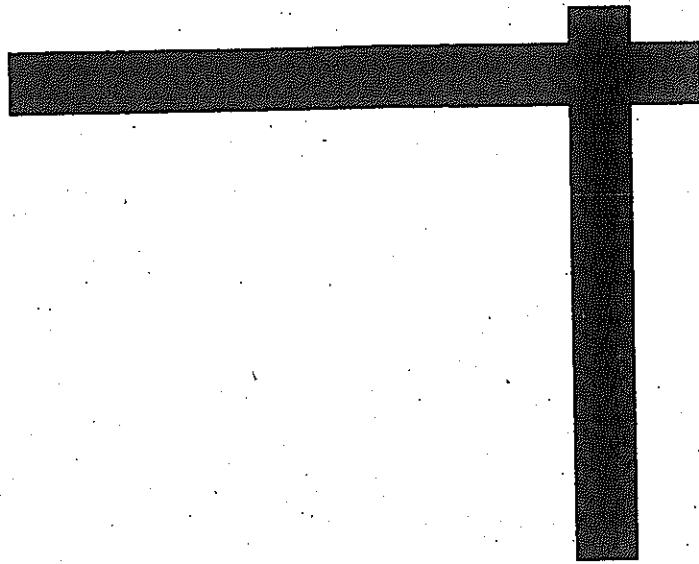
Commune du Raincy



LE RAINCY

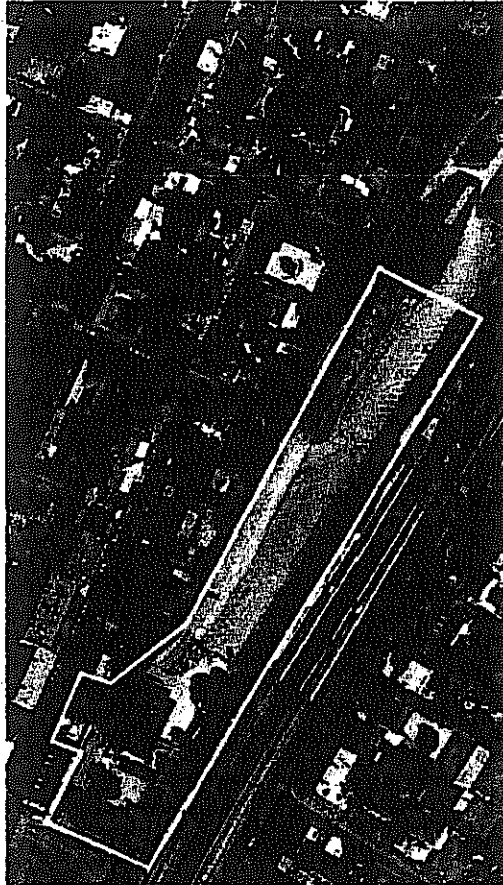
## Thèmes abordés

1. Enjeux de la révision simplifiée
2. Présentation du projet et du programme
3. Evolution des pièces du POS
4. Evolution du règlement
5. Calendrier de procédure



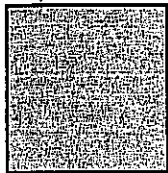


**zone concernée :** Les terrains SNCF/RFF situés à l'Est de la cour de la gare



## Permettre à court terme :

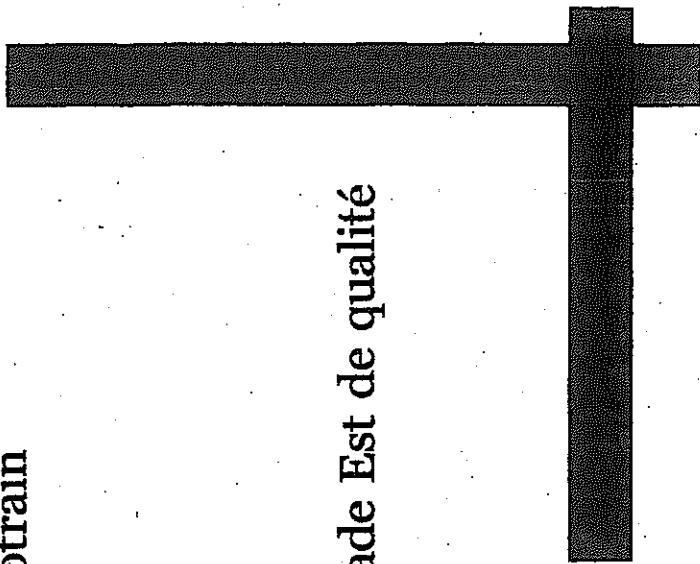
- La réalisation d'un nouveau commissariat, sur un secteur central, accessible et visible
- La requalification du parcotrain de 130 places, en un nouveau parking d'une capacité d'environ 150 places (P.D.U)



## 2. Présentation du projet et du programme

### 2.1 Le site actuel

- Ancienne plateforme ferroviaire marchande
- Superficie : 10 700 m<sup>2</sup>
- Espace clos, accessible par les barrières levantes du parcotrain
- Un parcotrain d'environ 130 places
- Des bâtiments SNCF techniques vétustes
- Un immeuble d'habitation non conservé
- Seul le bâtiment du début du XXème constituant la façade Est de qualité fera l'objet de requalification (bâtiment du chef de gare)



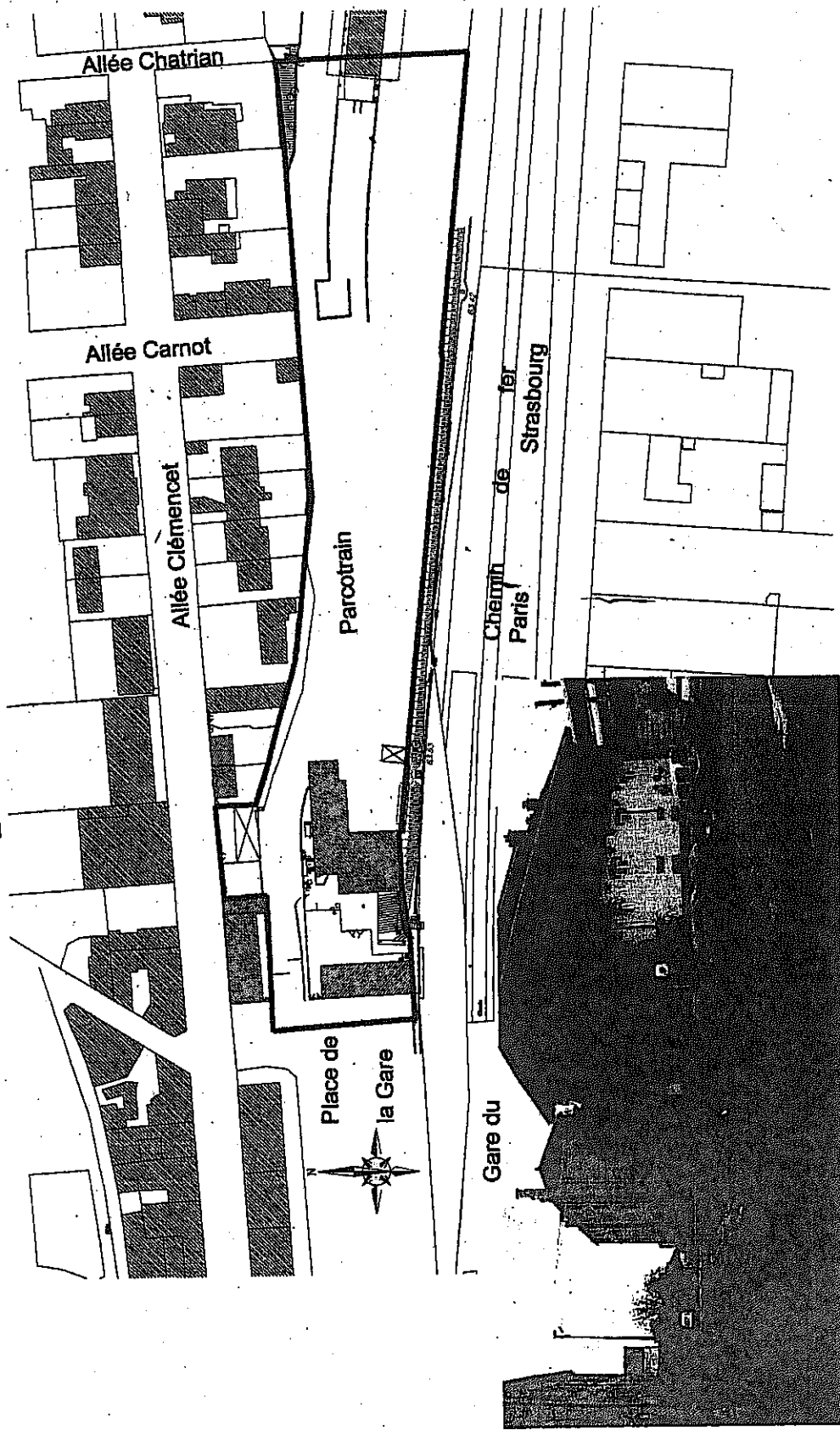


## Commune du Raincy

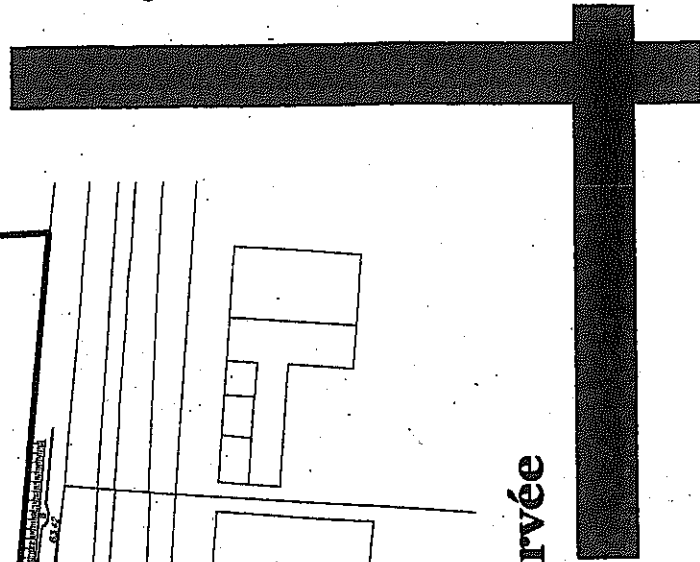


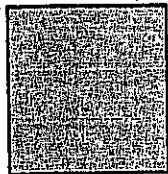
LE RAINCY

Un site facilement repérable sur la place de la gare



Le bâtiment du chef de gare dont la façade est conservée

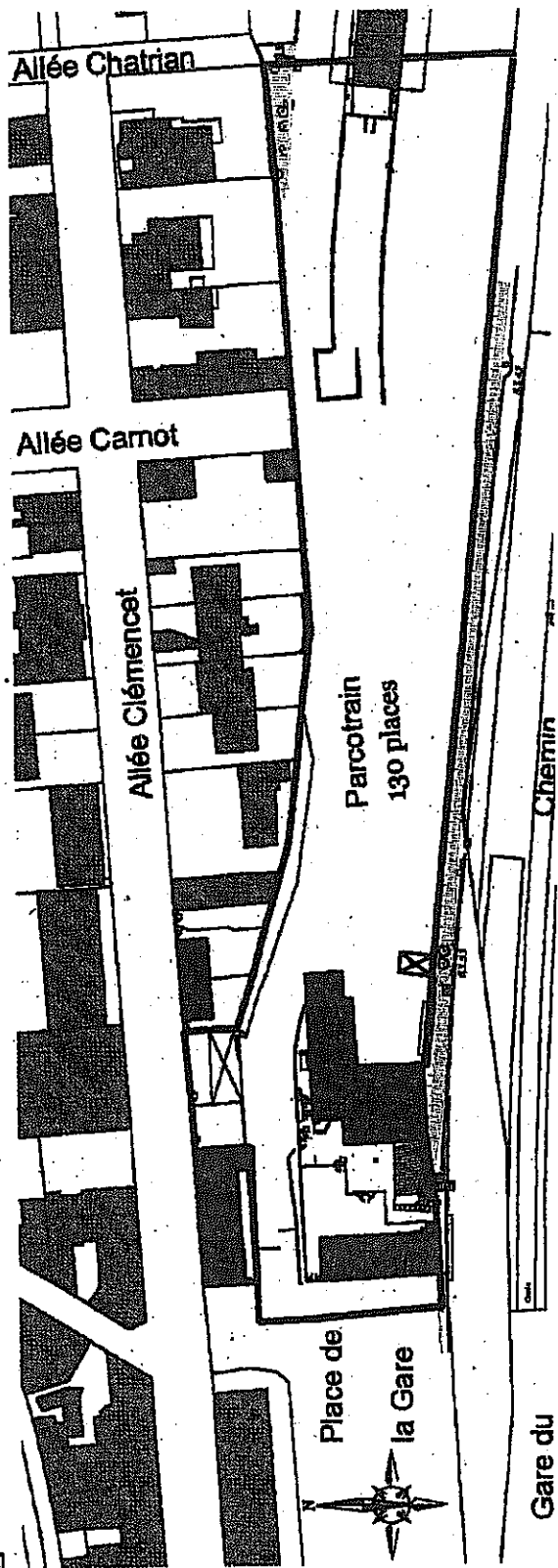




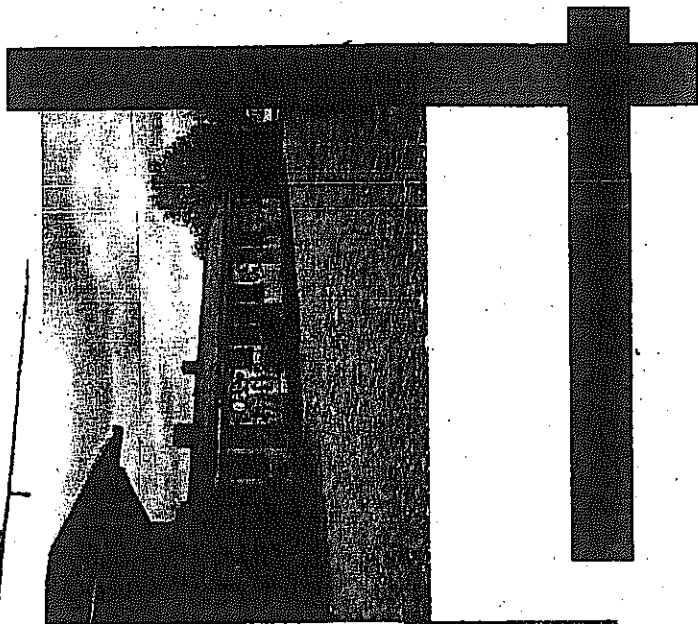
**Commune du Raincy**

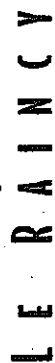


**LE RAINCY**



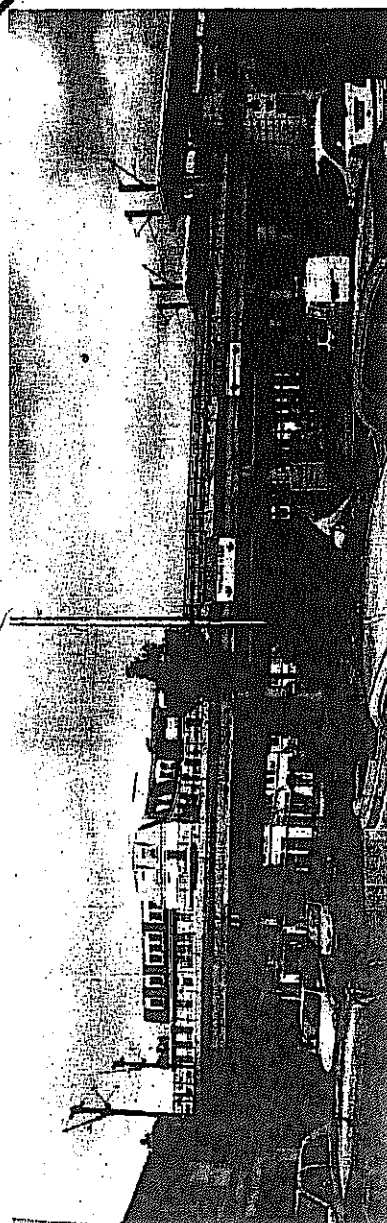
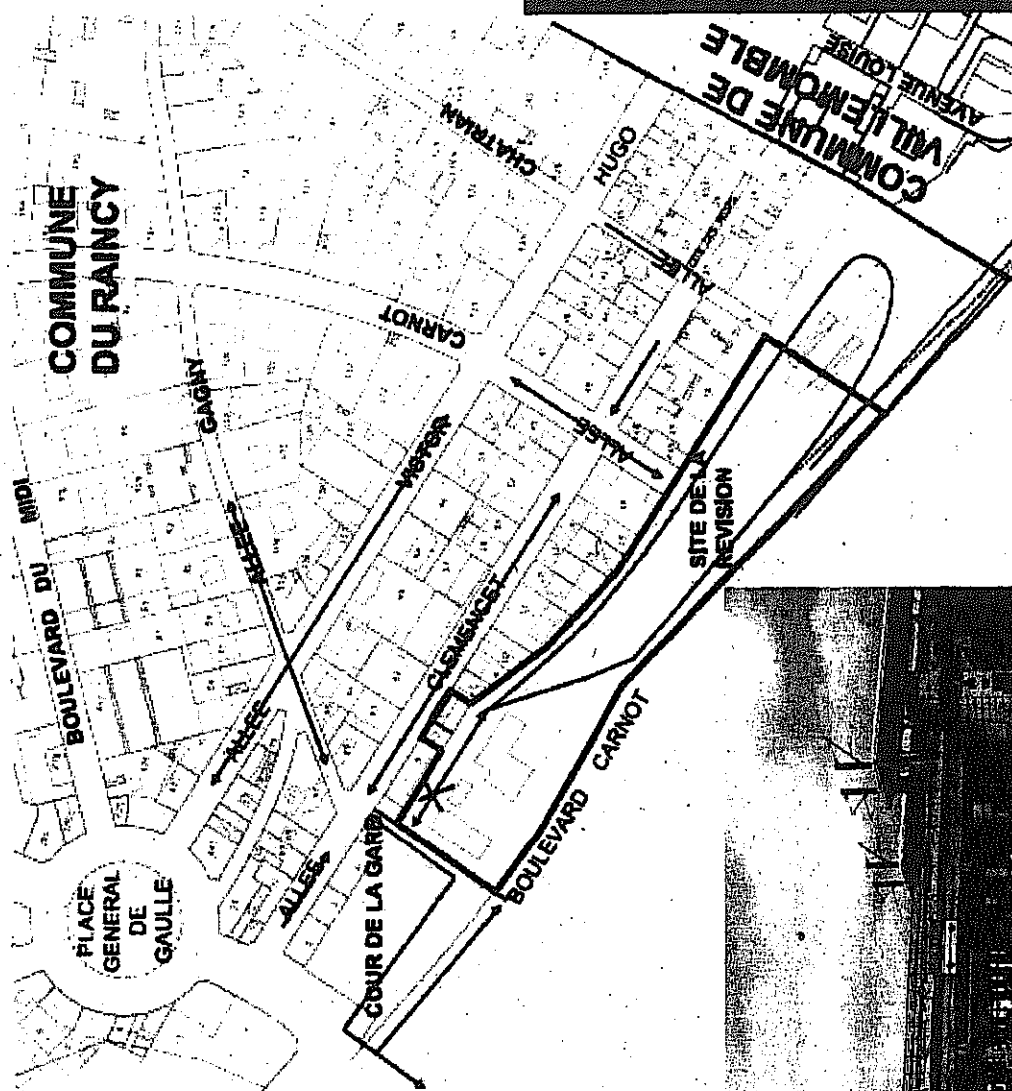
## Le bâtiment technique et parc de stationnement





## **2.2 L'accessibilité du site**

# Un site identifiable après le viaduc...





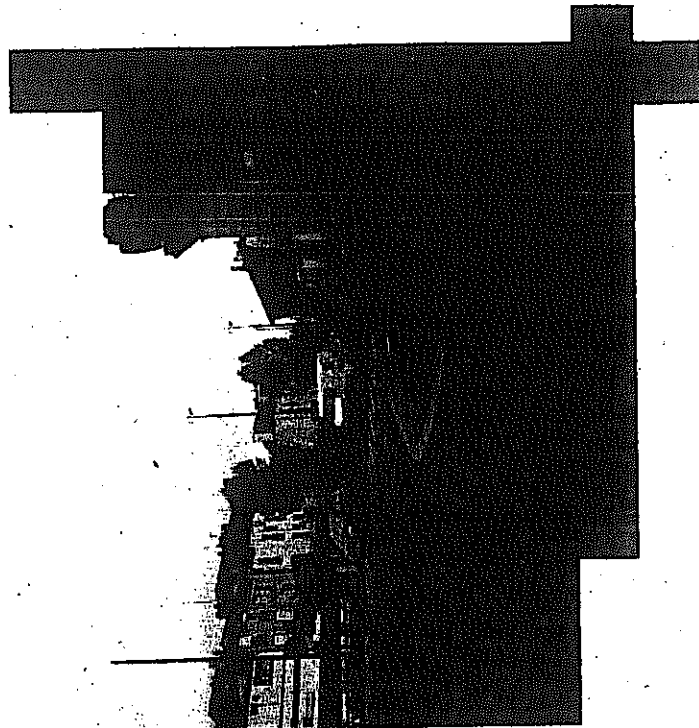
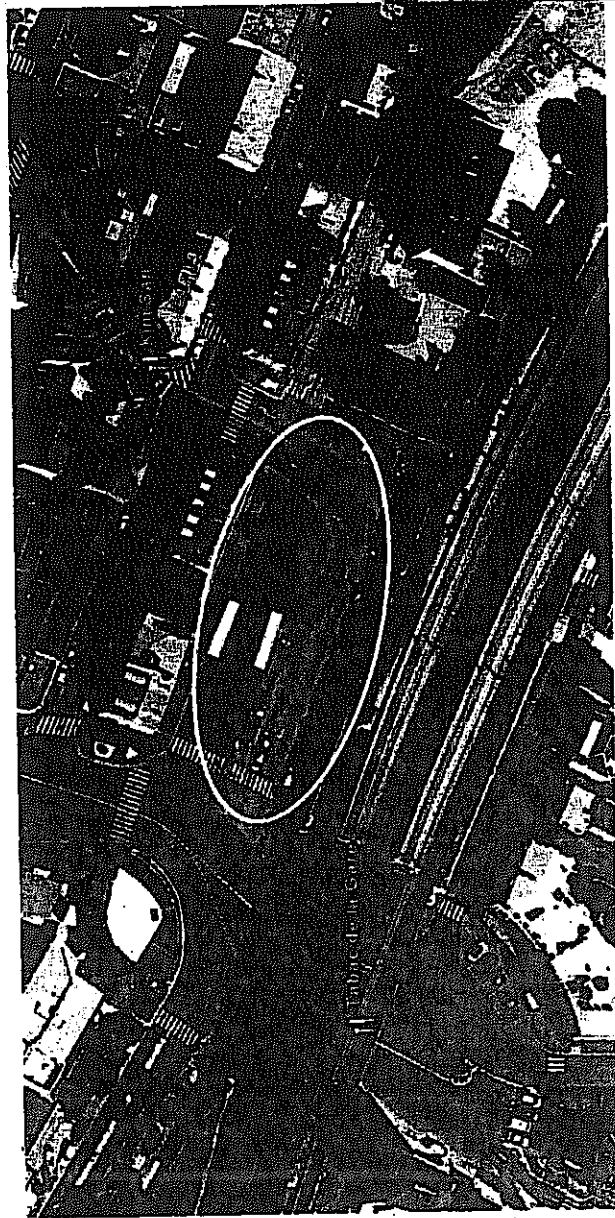
**Commune du Raincy**

LE RAINCY

... et accessible depuis les barrières levantes du parcotrain

**La cour de la gare : Un secteur de requalification urbaine (P.D.U)**

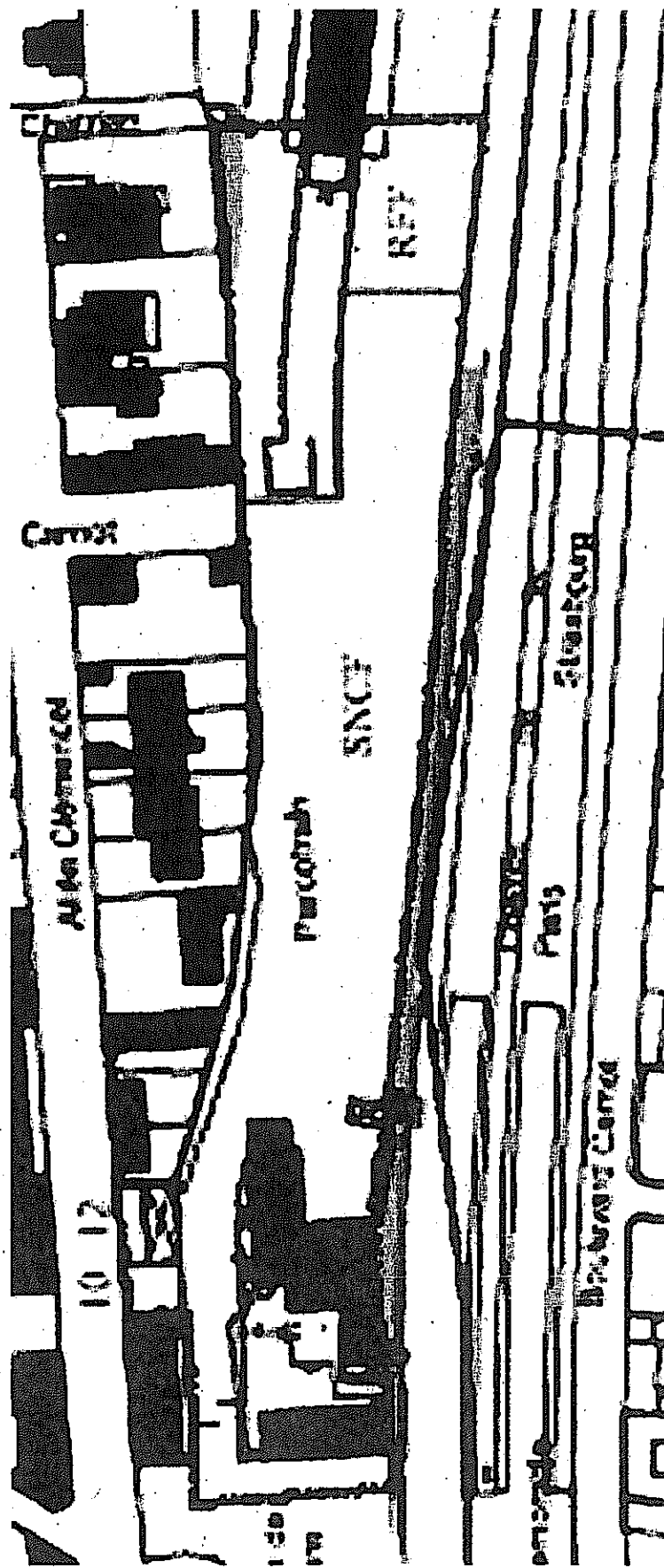
Piétons-Bus-Taxis

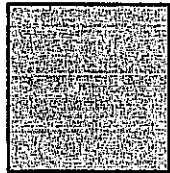




# LE RAINCY

Périmètre de la présente révision simplifiée, une superficie d'environ 10 700m<sup>2</sup> 4 parcelles qui appartiennent notamment pour les deux plus importantes à la SNCF et à RFF et pour les deux autres à des propriétaires privés situés aux n°10 et 12 de la rue Clémencet (85 et 135m<sup>2</sup> respectivement).



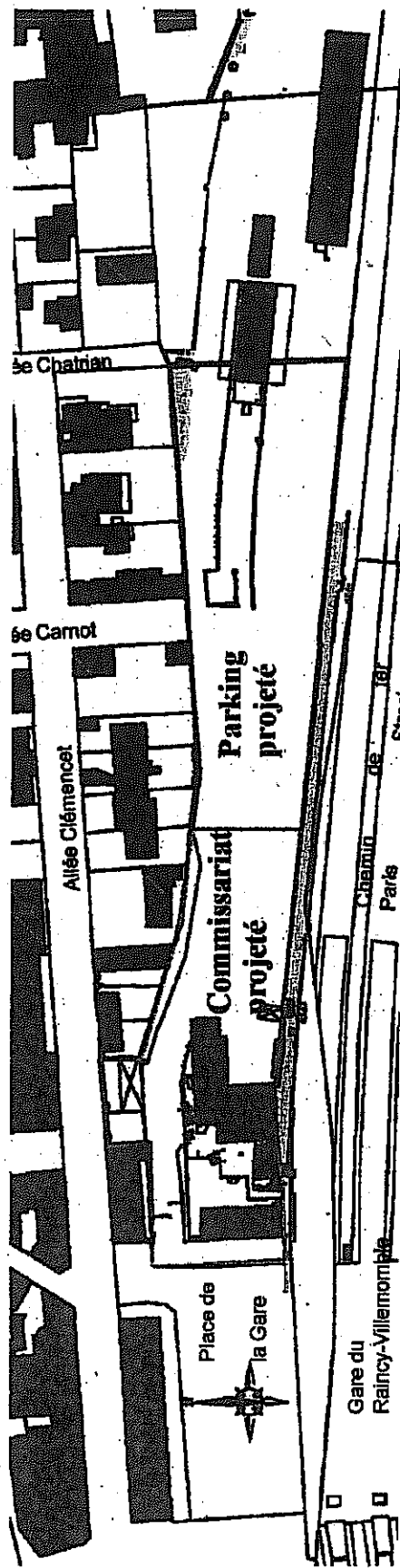


## Commune du Raincy

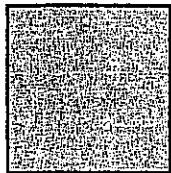


LE RAINCY

### 24. Le programme : Deux projets d'intérêt général

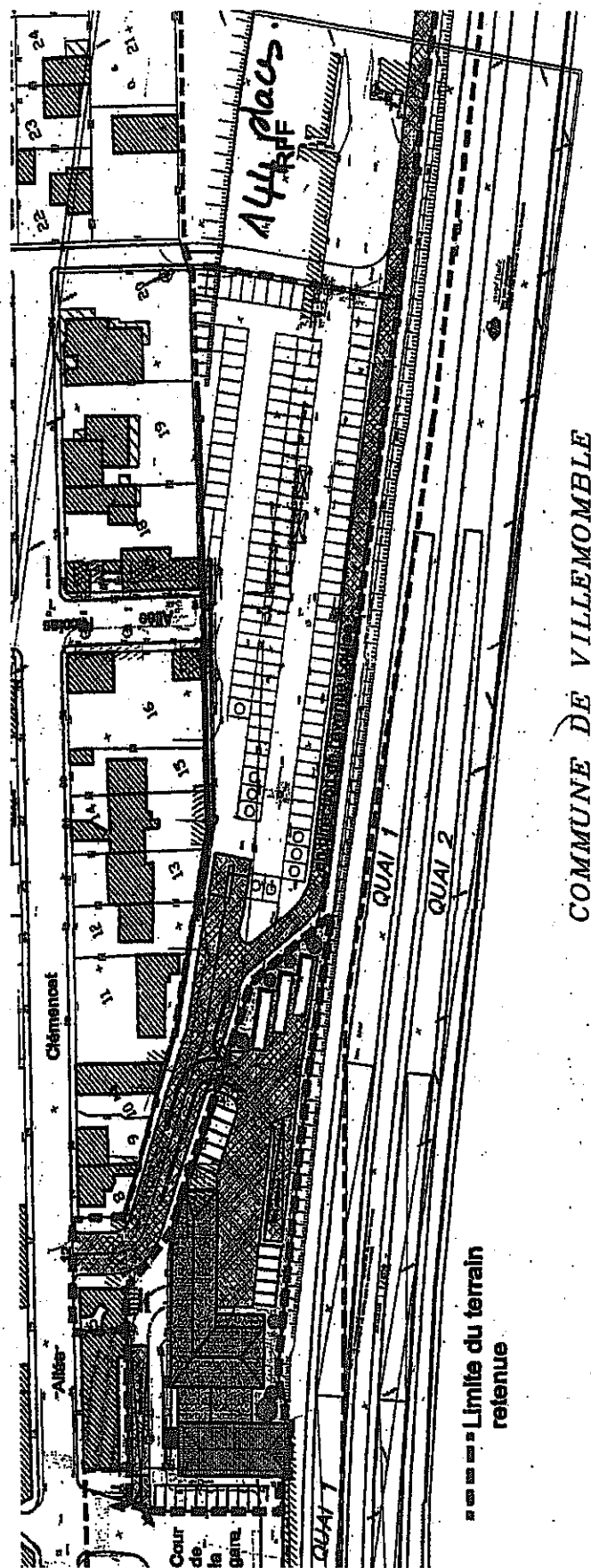


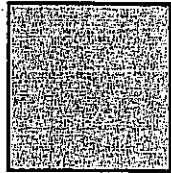
- Commissariat, repérage aisé de l'équipement, environ 21 000m<sup>2</sup> HON, hauteur : R+2+C
- Effectif 150 personnes
- Stationnement 1500m<sup>2</sup> sur la parcelle et en partie en sous-sol
- Parking 150 places environ
- Une nouvelle voie depuis l'Allée Clémencet ⇒ Villemomble pour préserver la cour de la gare et garantir des interventions rapides en cas d'urgence



## 2.5 Le fonctionnement du secteur

- Une nouvelle desserte publique depuis l'allée Clémencet (n°10 et 12 : Création d'un Emplacement Réserve à usage d'accès)
  - ⇒ Permettant la desserte à la fois du parking et l'accès au commissariat
- Une desserte du parking





**Commune du Raincy**



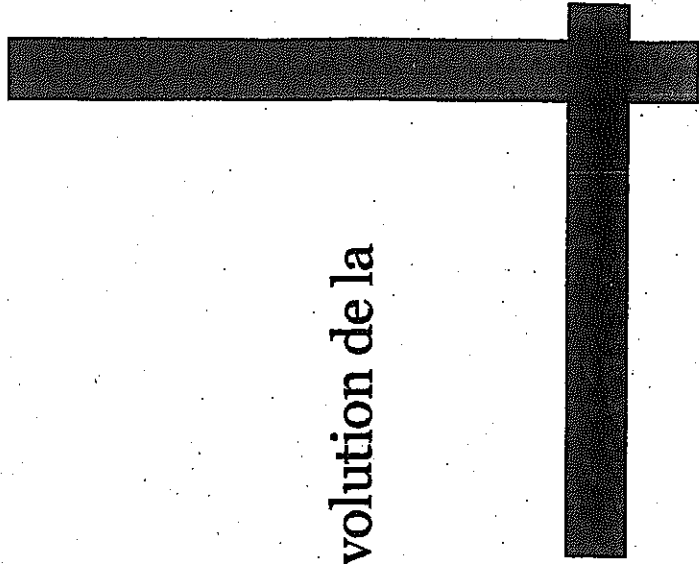
**L E R A I N C Y**

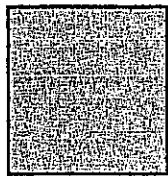
La principale contrainte du site repose sur le classement des terrains au POS

⇒ **PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE**

**Liste des pièces constitutives du dossier :**

- Pièces administratives (Délibération du Conseil Municipal engageant une révision simplifiée du POS)
- Rapport de présentation
- Notice explicative
- Règlement
- Document graphique
- Annexes : Liste des emplacements réservés (ER), Evolution de la superficie des zones du POS





Commune du Raincy

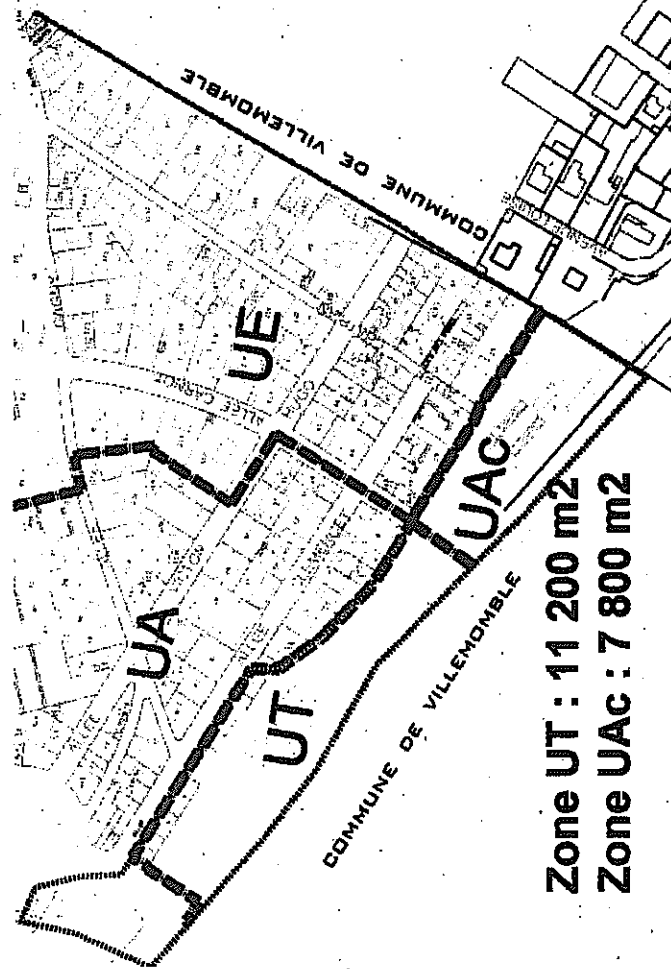


LE RAINCY

### 3. Evolution des pièces du POS

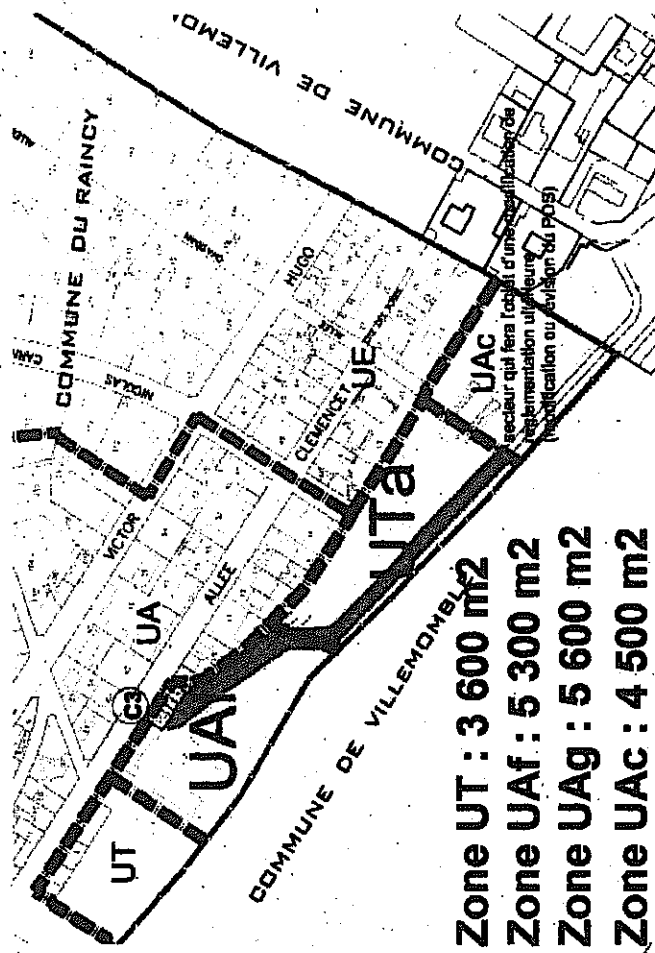
#### 3.1 Le plan de zonage

POS ACTUEL



Zone UT : 11 200 m<sup>2</sup>  
Zone UAC : 7 800 m<sup>2</sup>

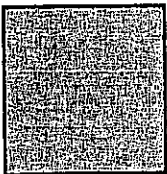
POS PROJETE



Zone UT : 3 600 m<sup>2</sup>  
Zone UAF : 5 300 m<sup>2</sup>  
Zone UAG : 5 600 m<sup>2</sup>  
Zone UAC : 4 500 m<sup>2</sup>

Soit :

- Une diminution de la zone UT de 7 600 m<sup>2</sup>
- La création d'un secteur UAF de 5 300 m<sup>2</sup>
- La création d'un secteur UTA de 5 600 m<sup>2</sup>
- La diminution du secteur UAC de 3 900 m<sup>2</sup>
- Un ER (ERC2) de 215m<sup>2</sup>

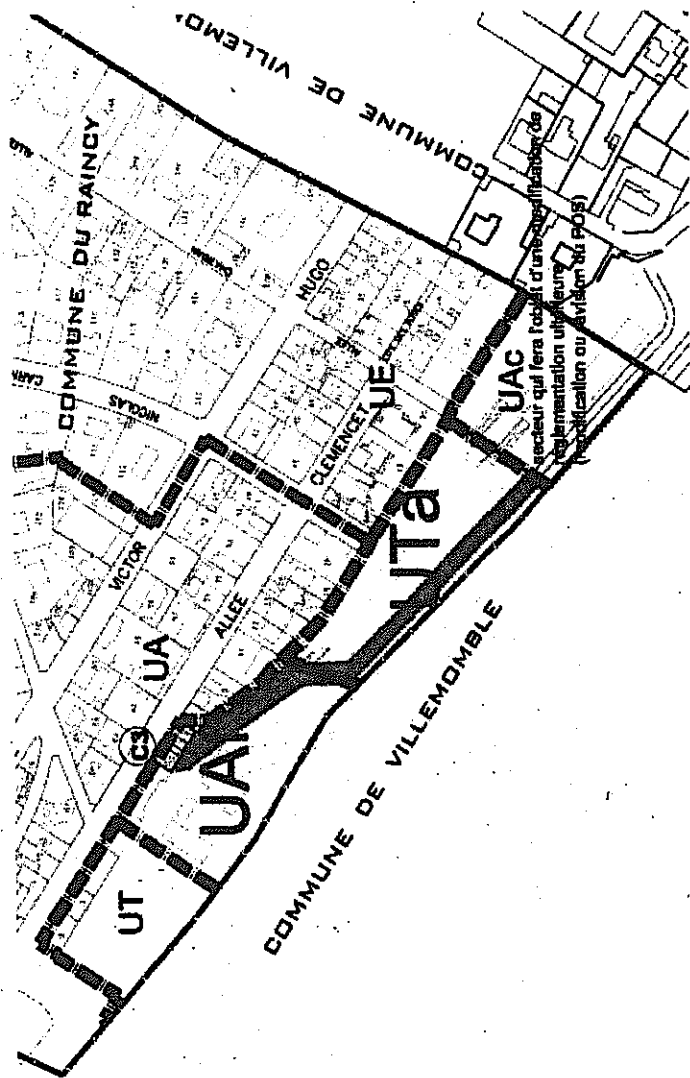


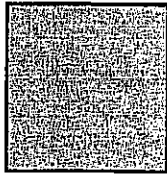
## Commune de Raincy

LE RAINCY

### 3.1 Le plan de zonage (suite)

- Création d'un Emplacement Réservé de 215m<sup>2</sup> (ERC3) sur les parcelles situées aux n° 10 et 12 de la rue Clémencet, à un usage d'accès depuis la rue Clémencet,
- Création d'une servitude (L123.2.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>.





## 4. Evolution du règlement

Le règlement de la zone UA . (Le règlement de la zone UA n'est pas modifié.)

La zone UA intègre un nouveau secteur UAf et des compléments uniquement :

### Article 5 : Caractéristiques des terrains

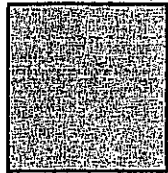
⇒ Pas de modification, article complété : « Dans le secteur UAf, il n'est pas fixé de règles. »

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

⇒ Pas de modification, article complété : « Dans le secteur UAf, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait. »

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

⇒ Pas de modification, article complété : « Dans les secteurs UAf, il n'est pas fixé de règle. »



## Commune du Raincy



L E R A I N C Y

### Article 10 : Hauteur des constructions

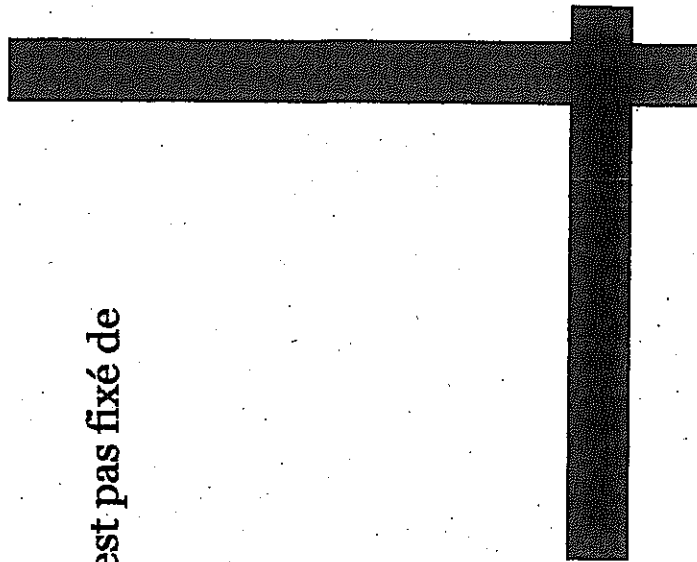
- ⇒ Pas de modification, article complété : « Dans le secteur UAf : la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres et R+2+C. »

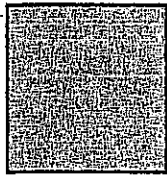
### Article 11 : Aspect extérieur

- ⇒ Pas de modification, article complété : « Les prescriptions concernant les clôtures ne s'appliqueront pas aux constructions d'intérêt collectif. »

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

- ⇒ Pas de modification, article complété : « Dans le secteur UAf, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. »





## Commune du Raincy



L E R A I N C Y

### Le règlement de la zone UT (le règlement de la zone UT n'est pas modifié.)

La zone UT est complétée d'un nouveau secteur UTa avec des compléments uniquement

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

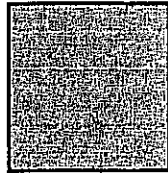
- ⇒ Cet article est complété par un secteur UTa qui autorise notamment :
  - « Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires
  - Au fonctionnement du parking de la gare ainsi que les équipements publics compatibles avec son fonctionnement. »

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

- ⇒ Pas de modification, l'article est complété :
  - « 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 »



Commune du Raincy



LE RAINCY

## 5. Calendrier

- |                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| • Réunion des PPA                       | ⇒ 14 mai 2008               |
| • Réunion publique                      | ⇒ 3 Juin 2008               |
| • Enquête publique                      | ⇒ 20 juin – 25 juillet 2008 |
| • Approbation de la révision simplifiée | ⇒ Septembre 2008            |

