Le Raincy

PLU
Plan Local d'Urbanisme

GRAND PARIS GRAND EST
TERRITOIRE D'AVENIR

LE RAINCY

2.2 - OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Leraincy.fr

PLU arrêté le : 14 juin 2016

PLU approuvé le 31 janvier 2017

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

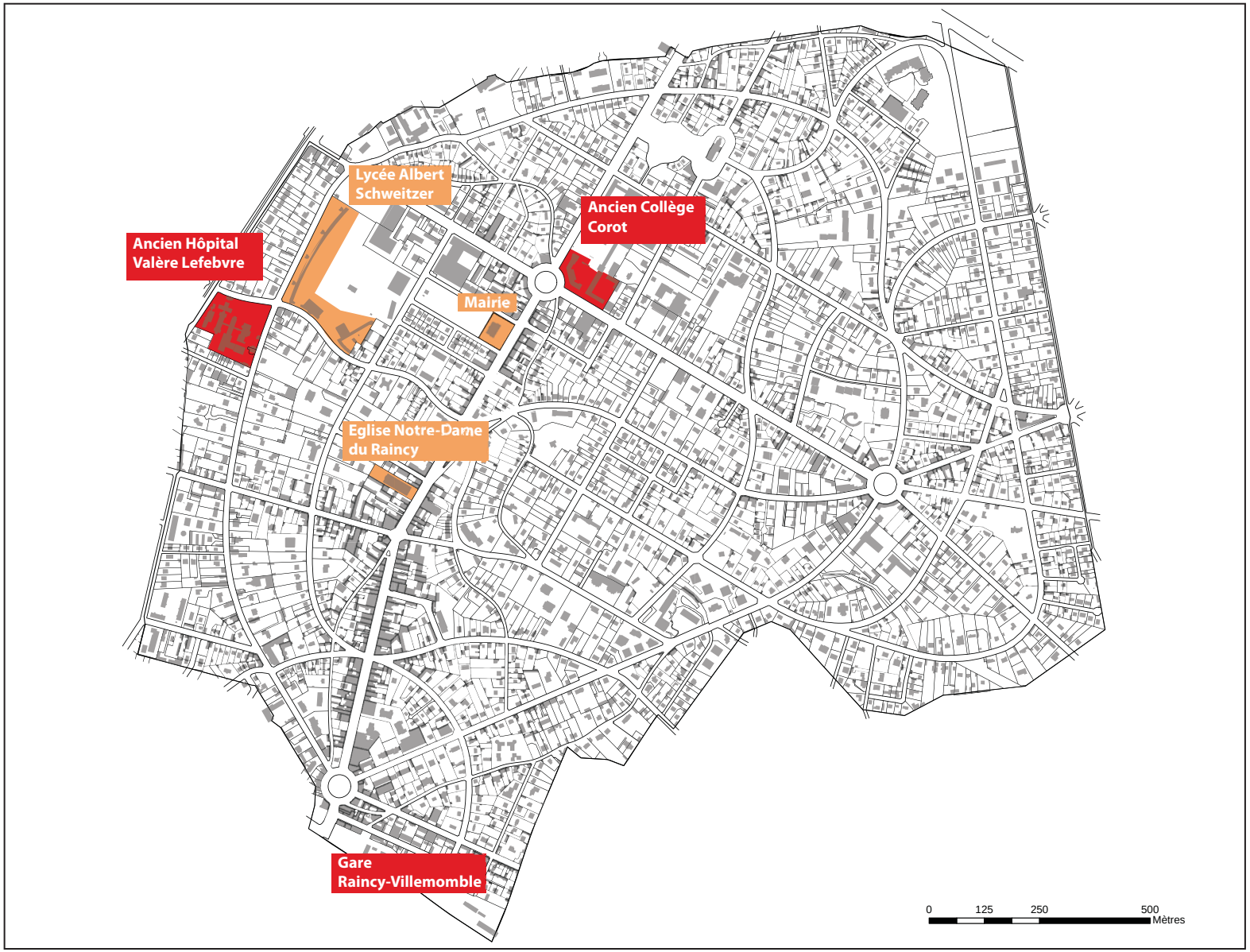
OAP : Cadre général.....p.1

OAP n°1 : secteur ancien Hôpital Valère Lefebvre.....p.2

OAP n°2 : secteur ancien collège Corot.....p.6

OAP n°3 : secteur gare.....p.8

OAP : Cadre général



Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Secteur Valère Lefebvre : environ 12 850 m²
- Secteur Corot : environ 7 023 m²
- Secteur Gare

OAP n°1 : secteur Valère Lefebvre
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ancienne maison des propriétaires du site

Jardin de l'ancien Hôpital

ÉTAT ACTUEL

Situé à l'ouest du territoire communal à la frontière des Pavillons-sous-Bois, de Villemomble et de la ligne de Tramway T4, la friche de l'ancien hôpital Valère Lefebvre regroupe aujourd'hui des bâtiments désaffectés dont la qualité architecturale a été dénaturée par des extensions et aménagements au fil des années.

Un legs datant de 1903 contraint la ville et le GHI Montfermeil à obtenir le droit de cession par le TGI de Bobigny (en cours).
Dans le but de concevoir un programme répondant aux objectifs de construction de logements de qualité, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation propose un site partagé entre activités médico-sociales, accueil des personnes âgées et création de logements.

OBJECTIF :

Faire muter ce secteur en friche depuis 2006 dû à la cessation d'activité de l'hôpital Valère Lefebvre est l'objectif. Il offre un potentiel de développement intéressant pour le territoire communal. L'unité foncière du secteur représente environ 12 850 m².

Opportunité pour réaliser un programme de logements intégrant la création de logements conventionnés.

Il s'agit également d'un secteur de développement stratégique situé à proximité du tramway T4.

OAP n°1 : secteur Valère Lefebvre
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Développement d'un programme de logements, d'activités médico-sociales et d'un EHPAD

Afin de répondre aux objectifs précédemment cités, la programmation se basera sur une Surface De Plancher (SDP) proche de 12 000 m². Elle devra permettre une répartition des fonctions soit 70 à 80 logements en accession, 30 à 35 logements sociaux et 60 à 80 chambres EHPAD, en se basant sur les proportions suivantes :

TYPOLOGIE	Tranche
Logements	40% - 50%
Santé / Médico-sociale	20% - 30%
EHPAD	20% - 30%

» Une continuité paysagère préservée

Le site de l'ancien hôpital tout comme l'ensemble du quartier, est marqué par l'importante présence de la végétation et par une perméabilité entre les bâtis. Le programme devra accompagner la préservation de ces espaces verts notamment au nord/est de l'îlot et participer à la trame verte communale en limitant l'imperméabilisation supplémentaire des sols et en renforçant la présence des arbres.

» La structure médico-sociale

La programmation médico-sociale fait actuellement l'objet de réflexions concernant le transfert d'établissement EHPAD.

» Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Afin de répondre à des besoins spécifiques, le programme permettra d'accueillir un EHPAD repartis selon la programmation suivante :
- Environ 50 lits restructurés EHPAD à l'horizon 2020 ;
- Environ 20 lits destinés aux accompagnants (type résidence pour personnes âgées) transformés dans un second temps, en lits EHPAD à l'horizon 2022.

Il ne s'agit pas de lits créés mais de transfert de lits provenant d'autres établissements.

L'accès piéton de ces logements destinés aux accompagnants est prévu au niveau de Valère Lefebvre, ceci afin d'identifier les flux des résidents des flux de l'EHPAD positionnées Boulevard d'Aulnay.

» La création de nouveaux logements

De part sa localisation stratégique avec l'arrêt du T4 «Allée de la Tour - Rendez-Vous», environ la moitié du site Valère Lefebvre sera destiné à la construction de nouveaux logements participant en conséquence, à l'effort de construction du territoire communal. Le site pourra en effet accueillir une centaine de logements sociaux et en accession.

Un parcellaire identifié sera affecté à chaque programme afin de sécuriser les lieux et préserver la qualité de vie des résidents. L'accès des logements se fera Boulevard de l'Ouest.

» L'ancien emplacement réservé

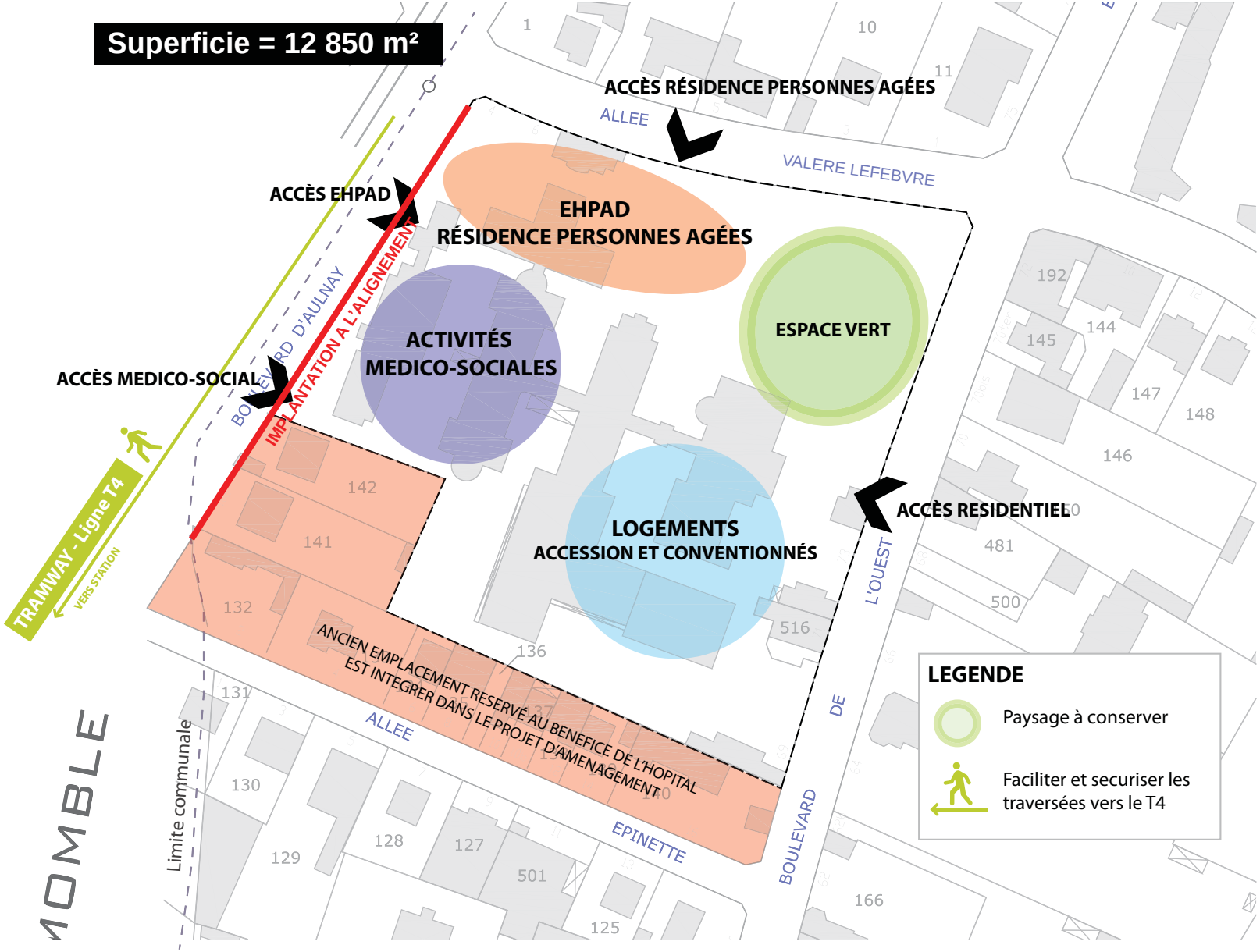
Le sud du secteur accueille un emplacement réservé au bénéfice de l'hôpital. Si cette entité juridique n'est aujourd'hui plus en activité, une réflexion devra être menée, après la levée de l'emplacement, afin de proposer un projet d'aménagement en cohérence avec la programmation sur l'OAP, par exemple, un foyer d'accueil médicalisé pour adultes autistes.

» Les bâtiments existants

Compte tenu de la qualité et la répartition sur le site des bâtiments existants, leur préservation n'est pas prévue dans le projet d'aménagement.

Par contre, la mémoire du pavillon de Monsieur Valère Lefebvre sera rappelée par la création d'un bâti avec une architecture semblable.

OAP n°1 : secteur Valère Lefebvre
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP n°2 : secteur Corot
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Vue de l'ancien collège depuis le rond-point Thiers

Vue de l'ancien Collège depuis la cour

ÉTAT ACTUEL

Située sur un terrain communal, l'OAP Corot d'une superficie de 7 023 m² est située dans le secteur de renouvellement urbain Place Thiers à la croisée des avenues de Thiers et de Livry, axes majeurs de la ville du Raincy.

Quartier à la fois dynamique et commerçant, la libération des emprises de l'ancien collège Corot constitue une opportunité pour la ville de poursuivre ses objectifs en garantissant la plurifonctionnalité du secteur.

A travers la création d'activités et de logements, l'ancien collège représente un potentiel de renouvellement sur un secteur attractif de centre-ville.

OBJECTIF :

L'objectif est de requalifier l'îlot, grâce à un aménagement qualitatif intégrant, la mixité des fonctions et des usages.

Il s'agira de repenser entièrement l'îlot par la déconstruction des bâtiments actuels incompatible avec les besoins futurs et de permettre l'implantation d'un programme mixte accueillant à la fois du logements, des commerces ou encore des activités tertiaires.

La requalification de cet espace devra garantir une bonne insertion urbaine avec le tissu bâti existant.

OAP n°2 : secteur Corot
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

UN PROGRAMMATION ALLIANT MIXITÉ DES USAGES ET INTÉGRATION URBAINE

Le programme devra permettre la diversification des activités sur le site. Les fonctions attribuées à l'îlot pourront être réparties de la manière suivante :

TYPOLOGIE	Tranche
Logements	30% - 40%
Résidence Personnes Âgées privée	40% - 50%
Bureaux	10% - 20%
Commerces	5%

La Surface De Plancher (SDP) totale sera d'environ 12 000 m² afin de garantir la réalisation d'un aménagement cohérent avec son environnement qui intégrera la création d'un square public planté et d'un parc de stationnement souterrain public.

» Une synergie des espaces commerciaux

L'activité commerciale constitue une des principales forces de ce quartier. Il s'agira de permettre une expansion commerciale en rez-de-chaussée hachurage rouge sur le schéma de principe) afin de conforter la dynamique économique actuelle.

Pour permettre une structuration harmonieuse autour du giratoire de Thiers, le commerce en rez-de-chaussée devra être implanté à l'alignement (liseré rouge). Au niveau de la future résidence pour personnes âgées, les bâtiments seront implantés en retrait (liseré rouge hachuré) afin de s'inscrire dans la continuité des bâtiments mitoyens.

» Une économie renforcée

Parallèlement au développement commercial, le programme devra renforcer l'offre en activités en cohérence avec la stratégie économique menée par la ville. Les surfaces des futurs bureaux du programme seront flexibles et modulables afin d'assurer la diversité des activités (hôtel d'entreprise, coworking, activités libérales, etc.)

» Une offre de logements diversifiée

La ville du Raincy souhaite élargir son offre de logements. Le futur programme permettra de répondre à cette ambition par la construction de logements en accession à la propriété, de logements locatifs conventionnés familiaux et d'une Résidence pour Personnes Âgées privée (RPA).

» Paysage et espace public

La restructuration du secteur de l'ancien collège Corot, devra permettre la création d'un nouvel espace public caractérisé par un coeur d'îlot planté accessible au public. La lisibilité de ce parc intérieur sera garantie par une percée visuelle le long du rond point de Thiers.
Cet espace public devra desservir le groupe scolaire Thiers dont l'actuelle entrée se situe sur l'avenue de Livry. L'ouverture de ce parc offre un double avantage. D'une part, il permet de sécuriser le cheminement qui permet de rejoindre l'école primaire Thiers et d'autre part, il assure la lisibilité et l'usage du coeur d'îlot public.

Afin de constituer un paysage urbain cohérent, les futurs bâtiments de l'îlot s'élèveront à une hauteur maximum correspondant à R+4+C.

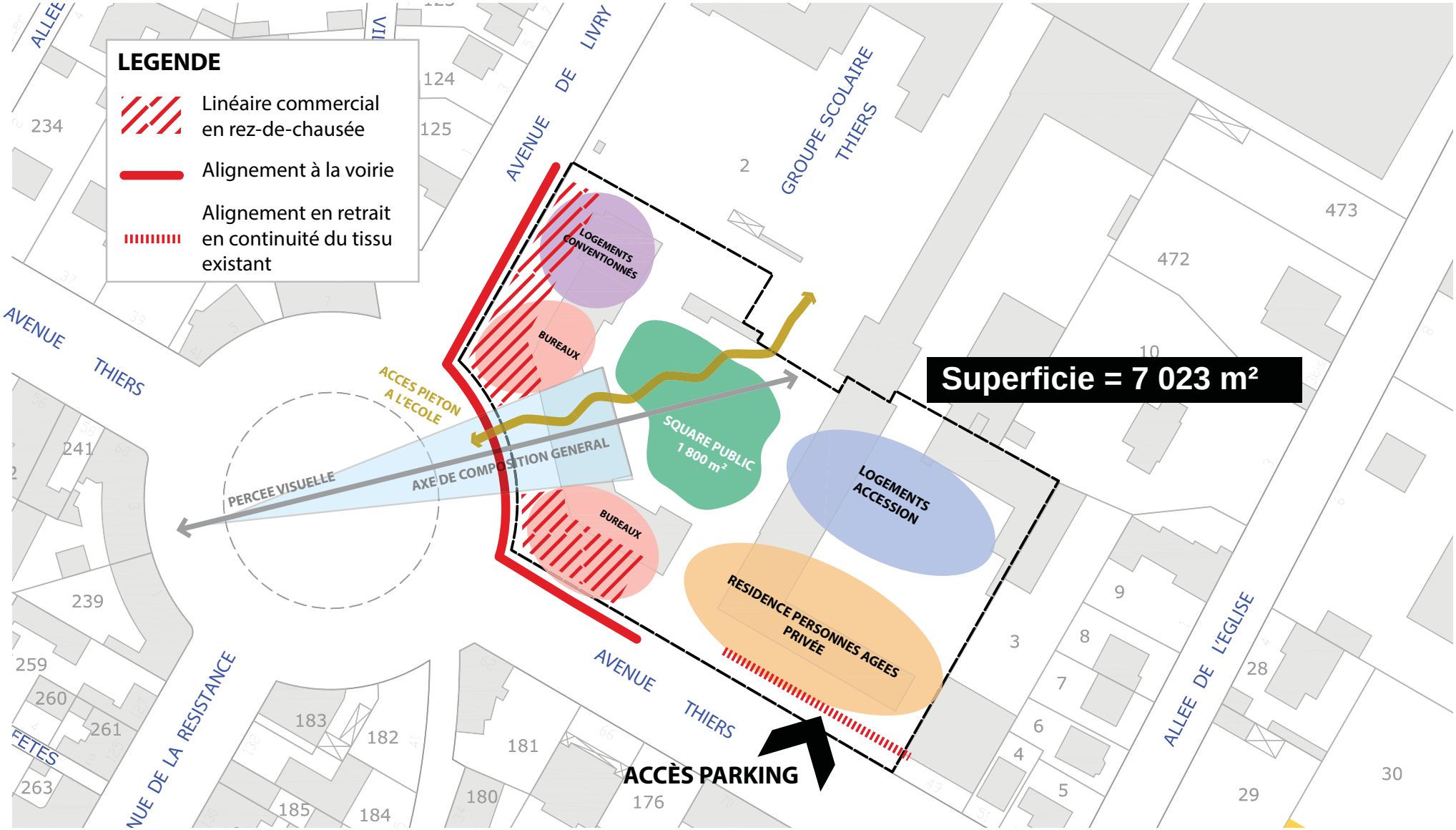
» L'offre de stationnement

Afin de combler les lacunes et de soutenir le secteur Place Thiers et l'avenue de la Résistance et ses commerces, la création d'un parc de stationnement souterrain privé et public est prévu dans le projet de restructuration de l'ancien collège J.B Corot, place Thiers. Il comprendrait un parking public de 80 à 100 places.

Phasage

Réalisation prévue fin 2019

OAP n°2 : secteur Corot
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



OAP n°3 : secteur Gare
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Bâtiment gare du Raincy - Villemomble Montfermeil

Vue en direction de l'avenue Général Gallieni depuis la Cour de la Gare

ÉTAT ACTUEL

Située entre Le Raincy et Villemomble, la gare du Raincy - Villemomble - Montfermeil desserre quotidiennement les usagers de la ligne E du RER permettant aux raincéens d'atteindre Paris gare du Nord en seulement 15 minutes. Pôle multimodal, le gare permet également aux usagers de rejoindre plus localement 5 lignes de bus.

Le quartier de gare du Raincy est structuré par l'avenue de la Résistance artère plurifonctionnelle marquée cependant, par des conflits d'usages (piétons, trafic, livraisons).

Les calendriers prévisionnels prévoient une livraison de la branche du T4 à horizon 2019, du T Zen 3 en 2020, du prolongement ÉOLE d'ici 2020, et des différents métros automatiques entre 2020 et 2030.
Bien que ces différents projets ne soient pas tous localisés au niveau du quartier de gare du Raincy, ils influenceront l'évolution sur secteur.

OBJECTIF :

Préciser les intentions de la commune sur ce secteur en mutation en matière :
- D'accessibilité et d'intermodalité ;
- De stationnement ;
- De densification et de mixité sociale ;
- D'animation commerciale.

Mener une réflexion intercommunale avec Villemomble sur l'aménagement de l'espace notamment entre l'avenue de la Résistance et la place de la Gare.

OAP n°3 : secteur Gare
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

UN NOUVEAU VISAGE POUR LE QUARTIER DE GARE

» Un quartier de gare en mutation

Ces dernières années, le quartier de gare du Raincy à fait l'objet de nombreux travaux dans le but d'améliorer l'attractivité et l'accessibilité du pôle.

L'ouverture début 2015, du nouveau commissariat destiné aux communes du Raincy et de Villemomble amorce cette phase de restructuration du secteur. Installé sur l'ancienne maison du chef de gare où une extension en R+2 a été accolée, le nouveau commissariat bénéficie d'une situation privilégiée et marque la restructuration du paysage du quartier de gare.

A la fin de l'année 2015, la ville offre à ses citoyens un parking d'environ 1000 m² (SDP) en superstructure d'une hauteur de R+2+C. L'objectif est double puisqu'il s'agit d'une part de faciliter l'accessibilité des automobilistes vers la gare en journée tout en étant profitable pour les habitants en soirée. Situé le long de la voie ferrée entre le commissariat et un programme de logements, le parking totalise 159 places de stationnement, plus de 16 places motos, 20 places vélos et 2 places pour les véhicules électriques.
L'accessibilité du parking se fait par l'allée Clémencet où une nouvelle voie permet de rejoindre le parking du parc relais SNCF ainsi que l'arrière cour du commissariat. Il a été livré en 2015.

Entre le parking relais au Raincy et l'avenue Louise à Villemomble, un programme de construction de logements est actuellement en cours. Principalement composé de R+2+C, le programme propose une architecture contemporaine tout en respectant la physionomie des bâtiments existants. La typologie des constructions **au Raincy** est répartie de la manière suivante :

Logements en accession	48
Dont maisons individuelles	7
Logements locatifs conventionnés	23
Logements étudiants	114
SUPERFICIE TOTALE	6 860 m²

A Villemomble, 37 logements en accession seront réalisés sur une superficie de 2 510 m². Afin de répondre aux besoins des futurs habitants raincéens et villemomblois des parkings en sous-sol et en surface ont été créés en conséquence. Des aménagements d'espaces verts privés collectifs sont également prévus.

Concernant la desserte, les logements étudiants ainsi que les ateliers seront accessibles par l'allée Carnot qui restera en impasse. A l'intérieur de l'îlot, une voie privée en sens unique sera réalisée entre l'avenue Louise et l'allée Chatrian.

» Sécuriser les flux et faciliter le rabattement vers le gare

Actuellement, plus de 700 bus empruntent quotidiennement et tous sens confondus l'avenue de la Résistance ainsi que la Cour de la Gare. Cette fréquence est doublée durant les heures de pointe matin et soir.
Ce trafic semble inadapté compte tenu de la morphologie de l'avenue de la Résistance et en particulier, au Sud du rond point Thiers. Afin de conserver l'attractivité commerciale de cette axe, il est nécessaire de redonner aux piétons une place plus importante tout en conservant une offre de stationnement et de desserte adéquat. Avec l'avènement des futurs projets de transport et notamment le débranchement du T4, la ville et le département viennent d'améliorer le cheminement des bus et leur arrivée dans la Cour de la Gare (- 5 minutes par trajet et - 7000 km par an)
La phase 2 du projet qui démarrera en 2017 prévoit de développer avec le STIF, une gare routière qualitative.
L'objectif sera aussi de créer une véritable porte d'entrée raincéenne caractérisée par un meilleur équilibre des flux en améliorant le rond point De Gaulle.

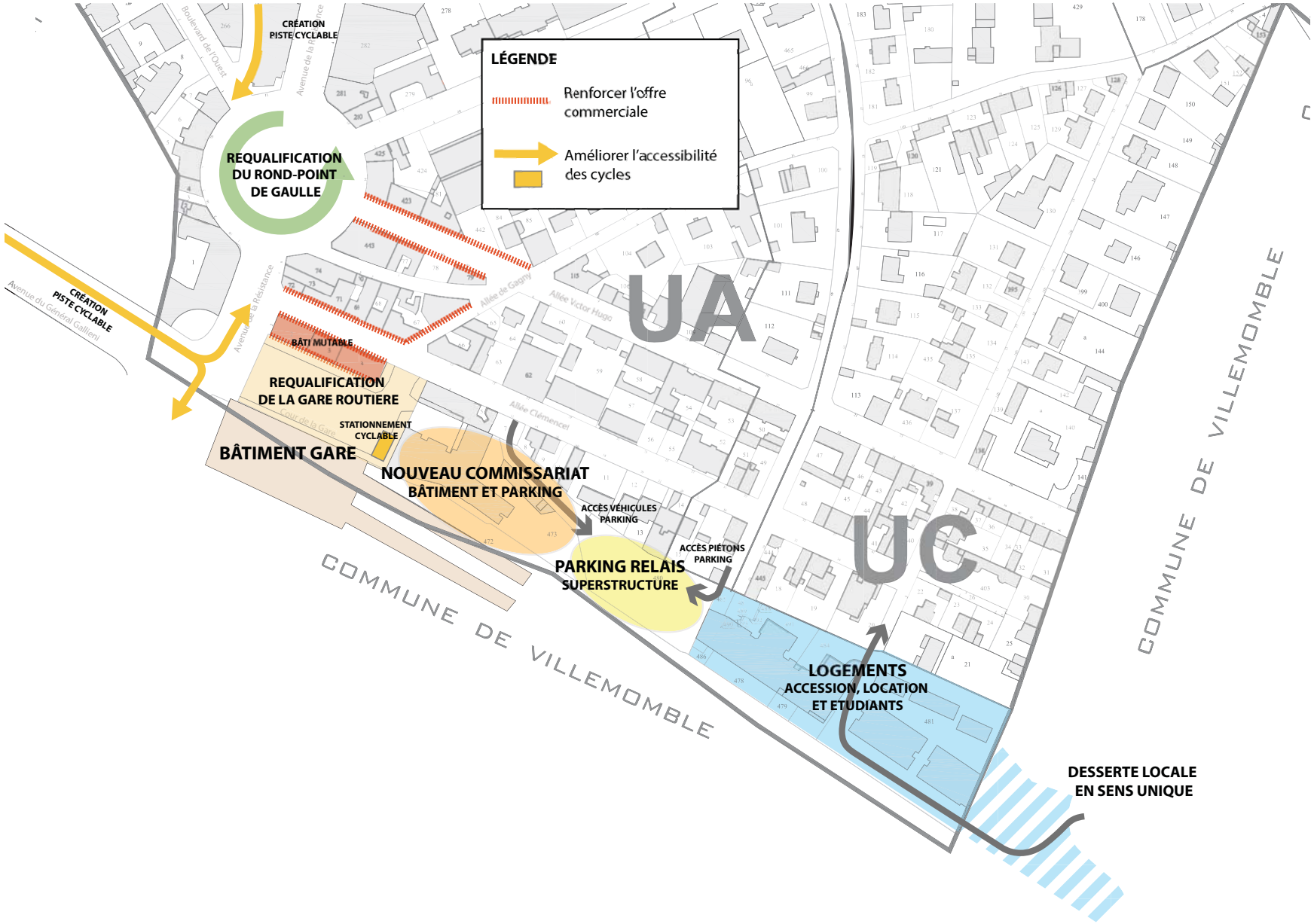
Au niveau des bâtiments Cour de la Gare, il est prévu :
- Une rénovation de la gare SNCF et une mise en accessibilité PMR (2017- 2020)
- Le classement du secteur de la gare routière en zone UA pour aider à sa mutation.

OAP n°3 : secteur Gare
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

UN NOUVEAU VISAGE POUR LE QUARTIER DE GARE

L'accessibilité de la gare côté Raincy et côté Villemomble par les déplacements actifs est également un objectif à soutenir par la création d'une piste cyclable sur l'avenue de Villemomble ainsi que sur l'avenue du Général Gallieni en parallèle du tram-train. Un équipement de stationnement des cycles est prévu aux abords du nouveau commissariat.

» Redonner une vie urbaine et commerciale

Le quartier de gare du Raincy reflète une certaine vitalité commerciale à pérenniser. Le réaménagement de la Cour de la Gare permettra de renforcer l'usage des enseignes commerciales. Les linéaires commerciaux de l'allée Victor Hugo, l'allée Clémencet et l'allée de Gagny sont à préservés en complément de l'offre villemombloise afin d'assurer la dynamique économique du quartier.

OAP n°3 : secteur Gare
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT