CESER
CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL DU RAINCY

# Rapport Final

# Urbanisme et environnement : quelle compatibilité pour le bien vivre au Raincy


**Membres de l'atelier B :**

- Jérôme BIMBENET
- Sherine BOUHAFS
- Pierre DELECLUSE
- Laurinda GNIGONE NTO
- Gérard LASSIEGE
- Daria MAIDANCIUC
- Maxime SAUDEMONT
- Bruno SILVA

**Étude rendue par**

- Laurinda GNIGONE NTO
- Bruno SILVA
- Pierre DELECLUSE

# 1. Introduction

# 2. Comment valoriser le patrimoine existant ?

# A. Évolution du patrimoine urbanistique

## 1. Rappel des axes présentés lors de la note de cadrage

- **Propriété privées :** réhabiliter de grandes et vieilles maisons, les rendre accessibles aux raincéens
- **Commerces :** mieux règlementer les façades et les architectures
- **Rénovation avec des partenariats :** aider les raincéens à entretenir leurs maisons / immeubles à un meilleur prix et en réduisant l'impact écologique.

## 2. Les particuliers, premiers contributeurs de l'urbanisme de la ville

Quand on parle d'urbanisme au niveau d'une ville, on pense à toutes les choses sur lesquelles la mairie a directement la main comme les bâtiments publics ou les commerces mais ce qui constitue la plus grande part de l'urbanisme d'une ville est l'urbanisme particulier.

La mairie ne peut pas agir directement sur ces propriétés mais elle a des outils afin de contrôler l'évolution de cet urbanisme. Le PLU est en place et revu régulièrement au niveau de la commune et un PLUI est en cours de définition au niveau de la métropole grand Paris grand est.

Ces documents sont assez énormes et complexes à maîtriser et même si nul n'est sensé ignore la loi il est souvent assez compliqué de s'y référer.

Quand un particulier souhaite agir sur sa propriété plusieurs questions se posent et elles feront ici l'objet de proposition concrète afin de l'aider à améliorer sa propriété et donc globalement l'urbanisme de sa ville

## a. Rénovation énergétique

Aujourd'hui la rénovation thermique devient un enjeu dans la lutte contre le réchauffement climatique. D'après le rapport du GIEC, c'est même un des principaux vecteurs sur lequel un particulier peut jouer pour diminuer son empreinte carbone.

La meilleure manière donc de concilier urbanisme et environnement est de traiter ces questions de rénovation énergétique. Cela peut aujourd'hui paraitre simple et évident mais se lancer dans ces démarches peut relever du parcours du combattant : isolation des façades / rénovation des ouvrants / changement de chaudière / domotique … Les sujets sont nombreux et il est difficile pour un particulier de s'y retrouver s'il n'est pas bien accompagné.

Malheureusement malgré des aides et des sollicitations téléphoniques intempestives, les informations sont mal diffusées et ne permettent pas de se faire un réel avis sur le sujet et donc de se lancer dans ce type de chantier. Il a même plutôt l'effet inverse !

Prenons un exemple très concret : l'isolation par l'extérieur, maintes fois vanté par de nombreuses campagnes de publicité promettant cette amélioration pour un tarif dérisoire.

Qui n'a pas déjà entendu un ami ou un ami d'un ami ayant fait appel à un professionnel RGE lui promettant une isolation par l'extérieur à 1 euro et qui après avoir payé une note plus salée se retrouve avec des travaux au mieux pas démarré ou pire en cours.

Pour aider les particuliers, la région Ile de France expérimente une nouvelle approche : le PREP, parcours de rénovation énergétique performante.

Le site :

https://www.metropolegrandparis.fr/fr/le-parcours-de-renovation-energetique-performante-des-zones-pavillonnaires-430

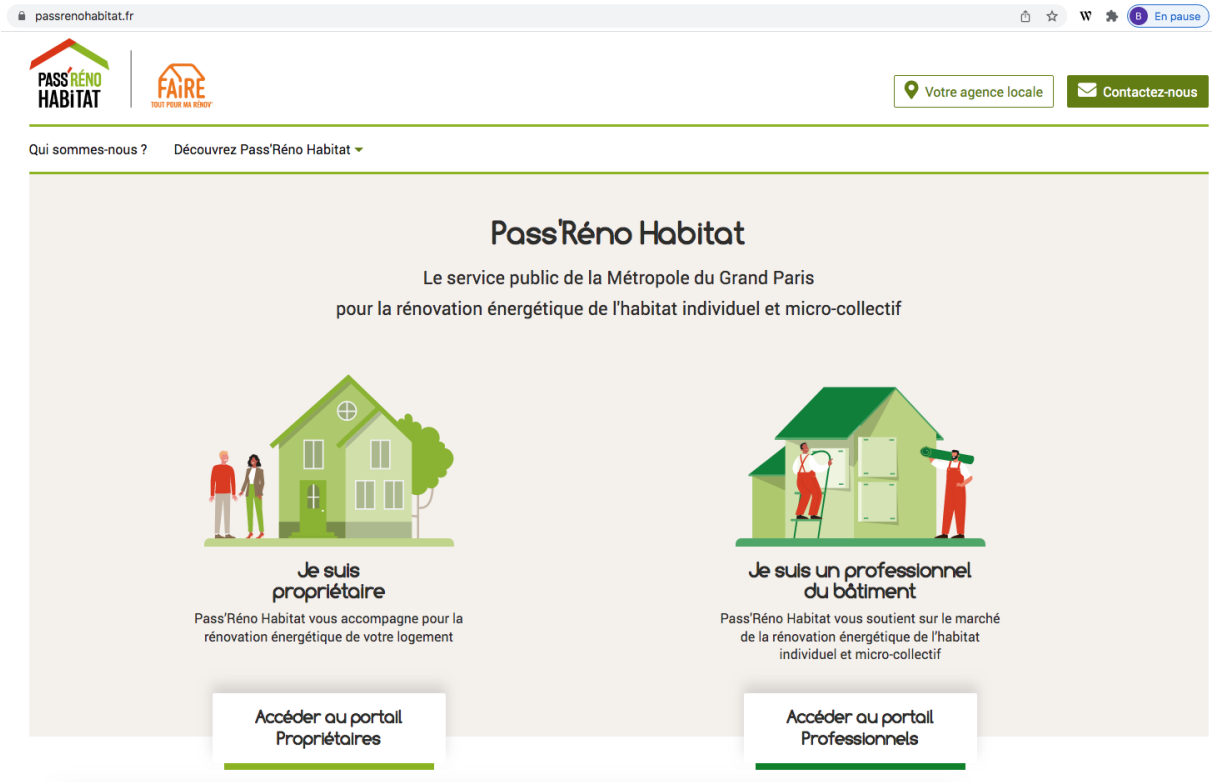
Cette approche met en relation les trois éléments indispensables à la bonne réussite d'un projet de rénovation : les acteurs locaux, des experts techniques et enfin des experts du financement.

Ce programme a démarré à Montfermeil et à Sceaux et est en cours d'extension progressive à une nouvelle liste de villes dont Le Raincy pourrait faire partie.

Une ville comme la nôtre a toutes les ressources pour mettre en place ce modèle.

**Proposition :**

*Candidater la ville du Raincy pour participer à l'extension progressive du programme Dorémi*




Avec une telle solution, notre ville se porterait en modèle pour faire converger urbanisme et environnement et pourrait capitaliser sur ce travail pour porter le message à d'autres villes et lancer un mouvement concret de la part du service public afin que ce genre de démarche se multiplie.

## b. Les procédures d'urbanisme

Un point particulier discuté ci-dessus est également un des grands freins à l'amélioration de l'urbanisme particuliers. Il s'agit des procédures liées aux demandes de travaux, d'aménagement ou de transformation d'usages que les particuliers doivent réaliser avant de se lancer dans des travaux. Tout cela est régi au travers du PLU que tout le monde doit connaître et qui dicte le cadre des travaux possibles au sein de la ville.

Le particulier doit ensuite fournir un dossier papier ( !!!!!!!!) assez imposant pour justifier tous les éléments. Dans une grande majorité des cas ces dossiers sont d'abord refusés et nécessitent ensuite de douloureux allers retours afin d'arriver à une version finale. Cela décale donc d'autant le début des travaux et devient une source de stress pour le particulier ayant voulu se lancer. Un des impacts est que les gens vont alors éviter au maximum d'entrer dans ces procédures pour réaliser les travaux à leur façon

Deux points ici peuvent être revus : le PLU est particulièrement lourd et indigeste pour le commun des mortels raincéens alors qu'une grande majorité des demandes doivent porter sur les mêmes typologies. Tout comme le fait la mairie de Pontault Combault  par exemple, des exemples de dossiers peuvent être mis en ligne afin de faciliter la préparation du dossier pour le particulier. Qui dit faciliter le montage du dossier dit aussi que celui-ci aura plus de chances d'être valider rapidement, les contraintes ayant été clairement exprimées de manière claire.

Le site :

http://www.pontault-combault.fr/cadre-de-vie-0/urbanisme/fiches-pratiques-durbanisme

Pontault-Combault

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
*Service urbanisme et foncier*

**Réaliser sa demande d'abri de jardin : les plans à fournir**

**Proposition :**

*Copier les bonnes idées des communes voisines et mettre à disposition des fiches pratiques adaptées au Raincy*

Le second sujet concerne l'épais dossier papier à fournir contenant un certain nombre de dessins techniques ou photos ainsi qu'un tas d'information accessible en ligne par quiconque (cadastre notamment…). Ces documents sont facilement réalisables et certifiables de manière numérique afin de limiter l'utilisation des dossiers papiers, réduire le stockage nécessaire à ces documents, faciliter la diffusion de ces documents (dossier à réaliser en cinq exemplaires donc ces dossiers sont sûrement partagés)

Un portail en ligne simplifierait les démarches. Quand bien même ce sujet pourrait être traité plus globalement au niveau étatique, rien n'empêche la ville du Raincy dans sa démarche d'excellence de pousser un outil qui pourra alors être repris par d'autres communes voir au niveau national et devenir ainsi un modèle de digitalisation de ses processus.

Cette solution qui semble impossible arrive désormais en 2022. Les mairies ont l'obligation de pouvoir traiter les dossiers de manière informatique. La ville du Raincy a préparé cette arrivée et s'est équipé des outils nécessaires pour traiter ces dossiers. Le gros dossier papier peut donc passer aux oubliettes et les membres du service de l'urbanisme ne passeront enfin plus de longues heures à tamponner les nombreuses copies des dossiers.

Cela a plusieurs avantages :

- Les dossiers pourront être traités plus rapidement
- Les services de l'urbanisme pourront traiter plus de demandes
- Les services de l'urbanisme pourront passer plus de temps à fournir des infos aux particuliers le nécessitant.

Pour que les Raincéens puissent pleinement profiter de ces nouvelles fonctionnalités il faut bien évidemment qu'ils soient au courant !

**Proposition :**

*Communiquer via tous les différents médias de la ville (internet / papier / affichage) sur cette nouvelle possibilité.*

Le passage au numérique peut toutefois s'avérer complexe pour de nombreuses personnes mais les avantages sont tellement importants qu'il est préférable de fournir une assistance détaillée aux personnes le demandant plutôt que de continuer dans un démarche papier.

**Proposition :**

*Instaurer des demi-journées où les raincéens peuvent venir au service de l'urbanisme se faire accompagner à la définition de leurs demandes de travaux en ligne*

### c. La communication et les évènements

La mairie et son service d'urbanisme pourrait avoir dans ce cas un rôle actif en diffusant de l'information et en aidant les raincéens à la mise en place de tels travaux. En effet de nombreuses solutions avec des coûts associés existent et la connaissance existe très sûrement au Raincy. Des solutions possibles pourraient être des comparaisons au niveau local sur les niveaux de facturation en électricité ou gaz sur des ménages ayant agi sur leur consommation via des travaux.

Le relais et la retranscription d'articles sur ces sujets au travers des médias de la ville faciliterait l'intérêt que les raincéens peuvent porter à ce sujet. Un événement avec une communication plus large pourrait aussi avoir sa place afin de sensibiliser un maximum la population

**Proposition :**

*Organiser des évènements informatifs / commerciaux autour des grandes problématiques d'urbanisme du particulier.*

La ville du Raincy pourrait continuer de se poser comme un précurseur sur l'adoption de nouvelles technologies plus vertes, ou meilleurs pour notre confort comme ce fut le cas dans les écoles primaires avec le système de traitement de l'air. Des sociétés pourraient venir présenter et vendre leurs produits aux raincéens.

Le plus important pour tout ces sujets restent de bien communiquer. Les gens se plaignent souvent que la ville ne fait rien pour eux mais le plus souvent c'est qu'il ne sont pas au courant.  On peut par exemple découvrir la présentation de la journée de l'Energie organisée au Raincy le 28 janvier 2022  ici :

https://www.agence-mve.org/stand-speedconseil-leraincy-20220129/

Alors que le site de la ville n'en parle pas …

# B. Valoriser l'histoire de la ville

## 3. Rappel des axes présentés lors de la note de cadrage

- **Patrimoine historique, une ville chargée d'histoire :** Eglises, histoire de la ville, monuments historique, parcs
- **Développer le patrimoine culturel :** Tourisme : itinéraire historique, panneaux explicatifs des rues et bâtiments
- **Parcs et espaces verts :** Réhabiliter l'ensemble des parcs

Afin de répondre à tous les aspects de notre saisine, il nous ait apparu important d'évoquer l'aspect culturel qui s'impose à la ville.

L'idée est simple, elle consiste à développer l'activité culturelle de la ville en premier lieu. Notre saisine portant sur l'urbanisme et l'environnement, nous avions eu comme première idée la possibilité pour la commune de faire **l'acquisition de propriétés remarquables**, illustrant le patrimoine Raincéen, et de les utiliser à des fins culturelles mais aussi afin de s'assurer de préserver certaines propriétés exceptionnelles de la ville. Nous considérons bien évidemment le coût de cette proposition mais le CESER avait comme consigne de n'avoir aucune limite.

L'exemple d'un nouveau **lieu d'expositions culturelles**, assurant d'une part le rayonnement des artistes raincéens, et de l'autre, des activités culturelles pour les Raincéens.

À nouveau **la communication semble cruciale** étant donné que l'Agora existant déjà, les citoyens ont peu connaissance des expositions culturelles organisées. Une communication davantage tournée vers les réseaux sociaux.

Désormais au sujet de l'environnement, la possibilité d'organiser des expositions fréquemment, en période de beau temps, et particulièrement à la suite de la crise sanitaire exceptionnelle de la COVID 19, dans les parcs et à ciel ouvert se voit être une belle proposition. De même qu'organiser davantage d'évènements dans les parcs municipaux garantirait une plus rayonnement de ceux-ci.

En effet, **les parcs et jardins Raincéens** semblent être à nos yeux un élément de patrimoine crucial de notre ville et de notre histoire, puisque le Raincy représentait les jardins du Château. Il nous semble que cet élément historique et environnemental n'est pas suffisamment développé à l'heure actuelle, que les parcs ne sont pas pleinement exploités

et que finalement, dans aucun parc, à part les jardins de la médiathèque qui sont petits, les raincéens peuvent s'y plaire et apprécier une balade.

Le **besoin de développer tant la flore que la faune au Raincy,** pourrait-être un élément de rayonnement supplémentaire au niveau département et régional, puisque le Raincy connait une faune spécialement issue de forêt que la ville n'exploite pas suffisamment. Des renards, des écureuils, même des sangliers ont pu être aperçus, nous pourrions imaginer des parcs dans lesquels il y aurait des espaces animaliers. Nous aurions par exemple apprécié afin de prouver l'originalité du patrimoine du Raincy, pouvoir, même si nous sommes conscients du prix et du travail, avoir notre police municipale à cheval, comme la prestigieuse garde républicaine à Paris.

**Impliquer et initier tant les citoyens** que les jeunes enfants et étudiants de la commune à l'environnement pourrait être bénéfique à tous. **Créer des projets environnementaux participatifs** faisant participer tout le monde et pas uniquement les agents de la ville ou services externalisés, l'exemple de laisser une partie d'un jardin à des associations de jardinage pour ainés nous a semblé pertinent.

Enfin, sur le plan historique de l'urbanisme, nous aimerions que la ville reprenne plus significativement l'idée **de réorganiser le patrimoine historique** si riche et si exceptionnel de notre commune.

Espérant peut-être un jour, **imaginer un tourisme** dans notre ville, pourtant si bien desservie par les transports en communs, et reliée directement à la belle et importante capitale de notre pays : Paris.

En conclusion, nous considérons que la ville ne met pas suffisamment en avant son patrimoine tant culturel, qu'historique, qu'environnemental, à savoir la faune et la flore.

# 3. Comment préserver l'attractivité de la ville

## C. Adapter l'offre de service public

### 4. Rappel des axes présentés lors de la note de cadrage

- Identifier les services publics à développer pour conserver la population actuelle et attirer une nouvelle population
- Rééquilibrer la carte scolaire en fonction de nouvelles constructions
- Développer l'offre culturelle
- Poursuivre et accélérer l'effort de la communication (digitalisation et amélioration du site internet, et des réseaux sociaux de la ville)
- Développer les services à domicile pour tous et également pour les démarches administratives

**Problématique : La ville du Raincy est appréciée pour son « esprit village » ; le défi, comment maintenir cette qualité de vie et augmenter le nombre d'habitants ?**

La crise sanitaire a mis en lumière l'importance d'un cadre de vie de qualité. En effet, à présent, au sein de la société, un fort désir de villes à taille plus humaine semble recherché. Le développement du télétravail a ouvert le champ des possibles concernant les choix des lieux de vie.

A ce jour, peu d'éléments chiffrés permettent d'accréditer « un grand déménagement » des français des grandes villes vers les territoires périphériques, néanmoins les données des agences immobilières semblent afficher cette tendance. Mais les territoires périphériques sont-ils prêts, au risque de dégrader leurs atouts ?

Désormais, la qualité du cadre de vie semble prendre racine dans la recherche de lieux de vie à taille humaine (entre 2000 à 20 000 habitants). Cette tendance influe sur la gouvernance et la gestion des villes.

L'action publique doit réfléchir, anticiper et développer son attractivité afin de garantir la place d'une qualité de vie, tout en travaillant sur les services, mais aussi sur l'imaginaire.

## A. Adapter et simplifier l'offre de service public en améliorant le service de façon plus inclusive et contributive

L'action publique de demain se façonne dans les communs : initiative autonome des citoyens favorisée par l'administration publique en faveur du développement d'activité d'intérêt général. Le réseau associatif local doit être perçu comme un aiguillon pour favoriser le travail et la promotion de la collaboration public-commun. Il faut accepter l'intervention des citoyens, qui conduit à une gouvernance partagée et inclusive.

Ainsi, quatres domaines peuvent être investis dans cette optique :

| ENJEUX | PROPOSITIONS |
|---|---|
| **CULTURE – SOCIAL ET RESEAU ASSOCIATIF**<br><br>*Des vecteurs de lien* | • Renforcer et diversifier l'action culturelle et sociale<br>• Créer une maison de la Culture et de la Solidarité<br>• Plateforme de ressources culturelles en ligne (films, livres, spectacles, apprentissages de langues) |
| **AMENAGEMENT DU TERRITOIRE** | • Etablir un mécanisme de l'office foncier solidaire permet de donner au foncier sa valeur d'usage et non spéculative.<br>• Réduire l'utilisation de la voiture dans la ville au profit |

| | |
|---|---|
| *Maintien d'une ville à taille humaine* | du vélo et de la marche |
| **VEGETALISATION**<br><br>*Oxygéner la ville* | • Etablir un espace de jardinage pour tous au sein de la ville : accompagnés par le service des espaces verts, les habitants peuvent jardiner librement<br>• Déminéraliser l'espace public et reconstituer des trames vertes : élaborer une charte du jardinier urbain, à laquelle tout habitant qui a un projet de végétalisation doit adhérer |
| **DEMOCRATIE PARTICIPATIVE**<br><br>*Valoriser l'intelligence collective* | • Etablir une **participation citoyenne de proximité** (sondage, enquête, concertation de terrain) pour atteindre de nouveaux publics et élargir les réflexions de l'action municipale. Elargir le vivier et accéder à ceux que l'on appelle « les invisibles ».<br>• Associer les habitants dans une logique de pouvoir partagé : aller vers une démocratie contributive. Les citoyens participent en plus de la coconstruction, à la réalisation voire la cogestion. |

# D. Rester compétitif dans l'offre de service privé

## 5. Rappel des axes présentés lors de la note de cadrage

- Commerces,
- Restaurants
- Lieux de vie (associations, jeunes …)
- Espace de co-working, fab-lab'
- Plateforme d'échanges/de compétences

Préserver l'attractivité de la ville, développer son dynamisme pour offrir un bon équilibre entre fonctions de centralité, mixité sociale et cadre de vie agréable respectueux de l'environnement.

| ENJEUX | PROPOSITIONS |
|---|---|
| **Développer une ingénierie économique**<br><br>*Accompagner le développement des commerces de proximité pour renforcer la qualité de vie* | • Créer un service attractivité et développement commercial et artisanal<br><br>• Développer des animations thématiques commerciales avec les commerçants de la ville et pas que : marché des producteurs locaux (nocturne), marché des saveurs, marché de Noel |
| **Diversifier l'offre de communication**<br><br>*Un impératif pour rester attractif* | • Installer un panneau électrique dans la ville pour informer les habitants des manifestations à venir<br><br>• Page internet dédiée aux commerces du Raincy<br><br>• Editer un guide pratique du commerçant et clients au Raincy |
| **Innovation numérique**<br><br>*Un enjeu de performance* | • Plateforme de ressources en ligne pour faciliter les démarches administratives des commerçants avec la ville<br><br>• Digitalisation et dématérialisation des paiements chez les commerçants à travers une monnaie locale. Un double- enjeu : l'accroissement de la communication de la ville et une meilleure écoute des attentes des clients |