

- Département du Val-de-Marne -

COMMUNE DE SAINT-MANDE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Municipal en date du 12 mai 2011
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

DE L'ETAT DES LIEUX AU PROJET DE VILLE

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. Poursuivre un renouvellement maîtrisé du tissu urbain

- | | |
|---|---|
| A.1. Maintenir le rythme de construction de logements | 6 |
| A.2. Garantir la mixité sociale | 6 |
| A.3. Adapter l'offre en équipements et services aux évolutions démographiques | 7 |
| A.4. Valoriser les réserves foncières disponibles et reconquérir des terrains en mutation | 8 |

B. Renforcer la fonction économique du territoire

- | | |
|--|----|
| B.1. Soutenir et développer le tissu commercial et artisanal | 10 |
| B.2. Favoriser et développer les emplois sur la commune | 10 |

C. Améliorer les conditions de déplacement

- | | |
|---|----|
| C.1. Développer le réseau des circulations douces | 11 |
| C.2. Sécuriser les voies de circulation | 11 |
| C.3. Favoriser l'intermodalité | 11 |
| C.4. Rééquilibrer l'offre de stationnement | 12 |
| C.5. Intégrer un service de véhicules propres | 12 |

D. Préserver la qualité et le cadre de vie des habitants

- | | |
|---|----|
| D.1. Valoriser et redonner une fonction aux espaces publics | 14 |
| D.2. Inciter au verdissement de la ville | 16 |
| D.3. Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti | 17 |

E. Contribuer à une meilleure préservation de l'environnement

- | | |
|--|----|
| E.1. Favoriser les démarches environnementales | 18 |
| E.2. Poursuivre la lutte contre les nuisances | 19 |

DE L'ETAT DES LIEUX AU PROJET DE VILLE

Saint-Mandé aujourd'hui

Une ville attractive

Si dans les années 80, la commune a subi une baisse et un vieillissement démographiques, quelques années plus tard, la ville a presque retrouvé son niveau de population des années 60, **comptant près de 22 429 habitants au 1^{er} Janvier 2006**.

Cette croissance régulière et particulièrement dynamique entre 1999 et 2006 (près de 13% de croissance) s'est accompagnée d'un **rajeunissement de la population**, principalement dû au maintien du taux de natalité relativement élevé depuis 1999. Cette évolution s'explique également par les opérations de renouvellement du tissu urbain réalisées sur le territoire et par la composition diversifiée de son parc immobilier.

Ce renouveau de la population s'est également traduit par une proportion croissante des cadres, à forts revenus.

Par ailleurs, cette attractivité s'explique par la proximité de Paris et sa desserte par le métro, son statut de commune verte, au pied du bois de Vincennes.

Un impératif : le renouvellement du tissu urbain

En raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Saint-Mandé s'est orienté depuis quelques années vers des opérations de renouvellement du tissu urbain sur des secteurs dévalorisés et obsolètes. **C'est dans ce contexte de renouvellement de la ville sur elle-même que la commune doit assurer pour demain la poursuite d'un renouvellement urbain maîtrisé** ; la préservation patrimoniale restant intégrée dans sa politique de développement.

Saint-Mandé demain

Le PADD, un projet de ville à l'horizon 2015

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation, ont permis de dégager des besoins et enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal. Sur cette base et tenant compte des grandes orientations définies au niveau supra communal : le Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.), le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.), le PLU de Saint-Mandé a défini un ensemble d'orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces grandes orientations constituent un cadre de référence de l'ensemble du dossier de PLU dans le temps.

Pour l'avenir, **la ville compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie résidentiel et convivial.** L'objectif principal du PADD est de renforcer l'attractivité et le dynamisme de la commune.

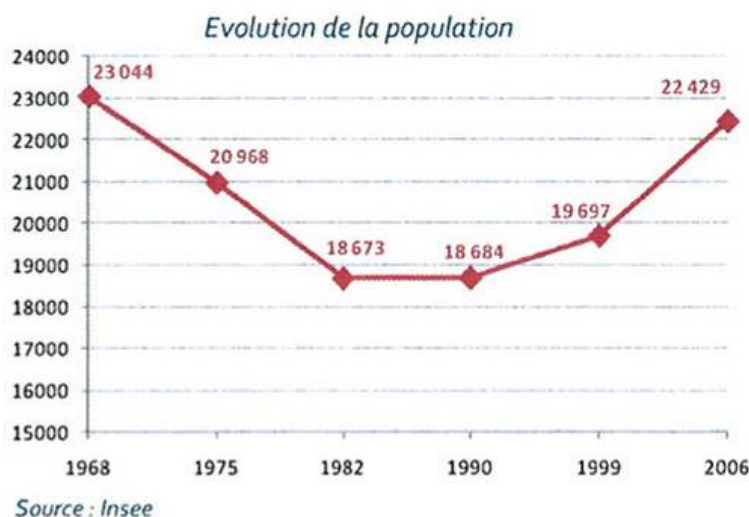
Le projet de ville se décline en cinq **grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** :

- Poursuivre un renouvellement maîtrisé du tissu urbain;
- Renforcer la fonction économique du territoire ;
- Améliorer les conditions de déplacement ;
- Préserver la qualité de vie et le cadre de vie des habitants ;
- Contribuer à une meilleure préservation de l'environnement.

**LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.
(PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE)**

A. Poursuivre un renouvellement maîtrisé du tissu urbain

La commune, qui bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de Paris, des transports en commun et d'un cadre de vie agréable, a vu sa population augmenter depuis ces 25 dernières années. Au 1^{er} janvier 2006, elle comptait près de 22 429 habitants.



A.1. Maintenir le rythme de construction de logements

La croissance prévisible de la population de Saint-Mandé est destinée à demeurer modérée : les objectifs démographiques sont de l'ordre de 23 000 habitants à l'horizon de 2015, ce qui permettra de **préserver l'équilibre que la commune a su instaurer entre une densité de bâti et une population particulièrement forte.**

Le nombre total de logements que compte la commune de Saint-Mandé est estimé à 11 499 au 1^{er} juillet 2006 selon l'INSEE, soit une augmentation de +2.76% entre 1999 et 2006.

Afin de répondre à l'évolution de la population, la Ville entend **permettre la réalisation ou la rénovation de logements adaptés aux besoins de la population en facilitant le parcours résidentiel de chacun.**

A.2. Garantir la mixité sociale

Entre 2008 et 2010, la ville a déjà programmé et engagé la réalisation de plus de 223 logements sociaux, dont 188 logements (programme de 59 logements sociaux familiaux et de 129 logements étudiants) situés sur le site de l'I.G.N.

La ville souhaite poursuivre l'effort en mixité sociale en permettant la construction de logements de taille intermédiaire et familiaux dispersés sur l'ensemble de la commune (environ 25% de logements sociaux dans les constructions neuves).

La Ville participe également à l'équilibre financier de plusieurs projets en versant des subventions pour surcharge foncière à des bailleurs sociaux.

En mars 2009, la commune a conclu avec l'Etat, un **Contrat de Mixité Sociale**, afin d'optimiser l'augmentation de l'offre de logement locatif social dans les prochaines périodes triennales, les objectifs de la phase 2008-2010 étant déjà atteints. Les principaux axes de travail retenus dans ce contrat sont :

- ⇒ La poursuite de l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (O.P.A.H.), comportant en outre une action relative à l'éradication du plomb.
- ⇒ La mise en œuvre de **procédures d'expropriation par la Déclaration d'Utilité Publique** (DUP) en cas d'habitat indigne ou insalubre avéré.
- ⇒ Le repérage et la **mise sur le marché de logements vacants**.
- ⇒ L'examen des **Déclarations d'Intention d'Aliéner** (DIA) et la tenue d'une **veille foncière**.
- ⇒ La valorisation et l'**optimisation des terrains de l'Etat ou des grandes institutions**.
- ⇒ La signature d'une **convention avec l'association Habitat et Humanisme** en vue de créer des logements conventionnés dans le bâti diffus.

Dans l'objectif visé pour la période 2011-2013, la Ville a d'ores et déjà initié une démarche avec l'Etat, en vue de permettre le **conventionnement à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) et leur comptabilisation au titre de la loi SRU, des logements du site de l'Hôpital BEGIN**, actuellement occupés par des employés du Ministère de la Défense.

Par ailleurs, plusieurs opérations d'acquisition-amélioration sont en cours de réalisation ou à l'étude (21 avenue Joffre, 85 avenue du Général de Gaulle, 182 avenue Gallieni).

A.3. Adapter l'offre en équipements et services aux évolutions démographiques

Le diagnostic a mis en évidence le bon niveau d'équipement de Saint-Mandé (plus d'une cinquantaine). **Ces équipements sont répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.**

Néanmoins, compte tenu de l'évolution démographique de la commune (croissance de la population, arrivée de jeunes ménages, taux de natalité en croissance et rajeunissement de la population), il est nécessaire d'adapter cette offre en matière d'équipements afin d'offrir un cadre de vie adapté aux attentes des Saints-Mandéens.

Pour ce faire, la **Ville a identifié des besoins en termes d'équipements sportifs, culturels et de petite enfance**. L'implantation de ces équipements, nécessaires au maintien de la population, sera étudiée en fonction des opportunités foncières.

A.4. Valoriser les réserves foncières disponibles et reconquérir des terrains en mutation

A l'exception de certains terrains identifiés, dont l'occupation n'est pas figée, **la commune a désormais achevé l'urbanisation de son territoire.**

La ville a toutefois mené ces dernières années plusieurs opérations de renouvellement du tissu urbain sur des secteurs devenus obsolètes et peu adaptés au contexte résidentiel de la Ville, comme l'opération de la ZAC Sainte Marie, sur l'ancien site de la RATP.

Cette dynamique de reconstruction de la Ville sur elle-même, doit être poursuivie sur des secteurs ciblés et potentiellement mutables dans les années à venir.

Il s'agit principalement :

- de petits secteurs dévalorisés et vieillissants
- de grandes emprises foncières pouvant être libérées à court ou moyen terme
- des emprises ferroviaires constituant une véritable barrière physique dans la Ville.

En effet, **la Ville souhaite prolonger la couverture du RER A**, en continuité du jardin Alexandra David Neel, **afin de constituer un quartier mixte en cœur de ville, en intégrant la pointe actuelle de l'avenue de Liège, occupée aujourd'hui par des bâtiments disparates et peu esthétiques.** L'implantation d'équipements publics, de logements, d'activités économiques (**commerces, services, activités artisanales et tertiaires**) ainsi qu'un nouveau parking est envisagée.

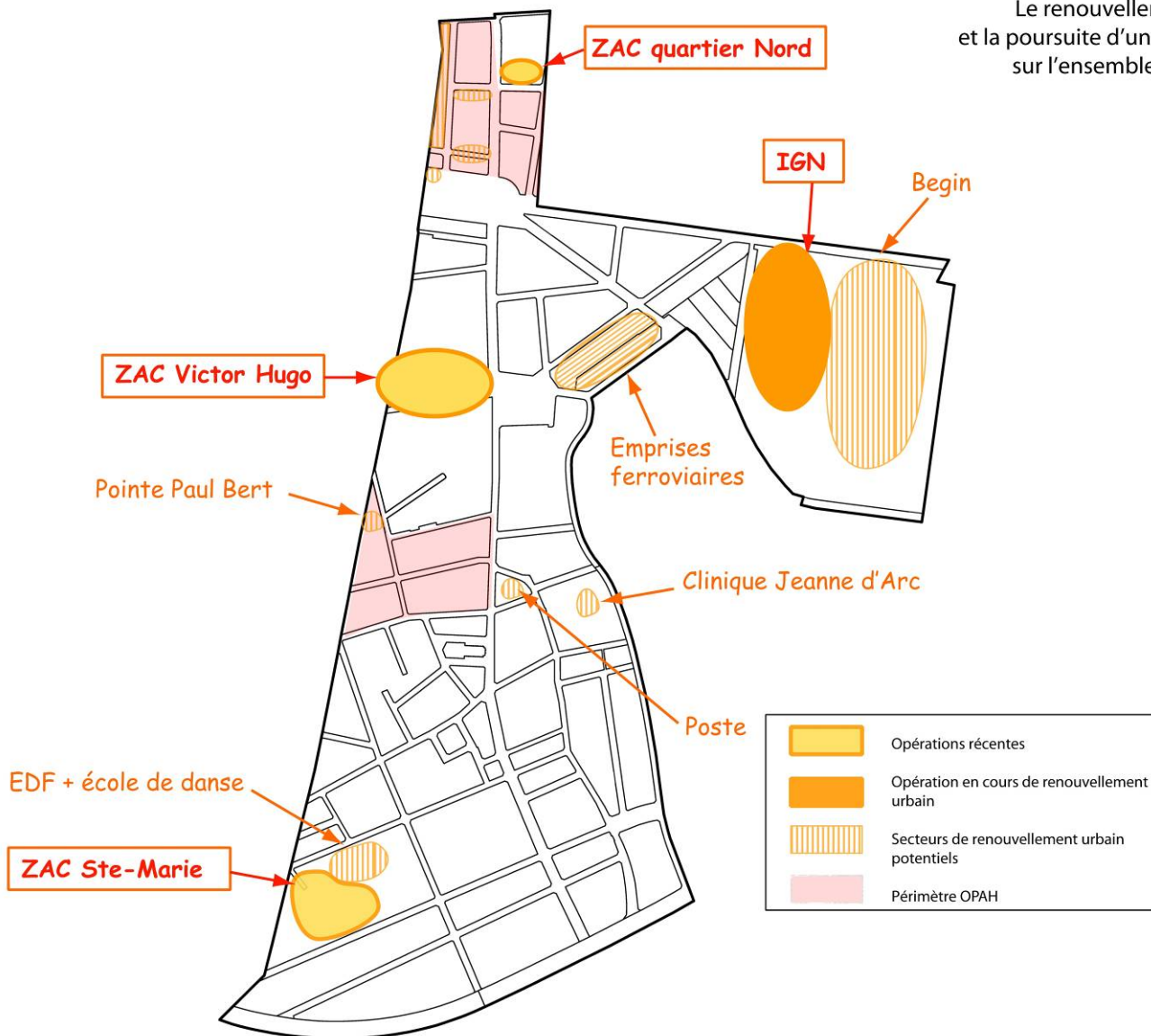
Le site de l'IGN fait actuellement l'objet d'une importante opération de renouvellement du tissu urbain qui permet à la Ville la redynamisation de la partie Est de son territoire. Le Nord du site accueillera prochainement les sièges sociaux de l'IGN et Météo France, 188 logements sociaux familiaux, ainsi qu'une éventuelle salle de spectacle.

La libération des terrains au Sud de la parcelle permettra à terme l'implantation d'un parc d'activités aux critères de développement durable, afin de faire de ce site un véritable pôle géomatique, dans la lignée de la Cité Descartes à Marne-la-Vallée.

L'Hôpital militaire BEGIN, dans sa partie Sud, fait actuellement l'objet d'une restructuration importante, dans le but de diversifier et moderniser ses services. Par ailleurs, **des études ont été lancées, en partenariat avec les services de l'Etat, pour évaluer les opportunités foncières qu'offre le Nord-Ouest du site et le site de la maternité de l'hôpital Begin, en termes de logement.**

Dans le cadre de l'opération de couverture du périphérique, porte de Vincennes (G.P.R.U.), la Ville de Saint-Mandé soutient l'idée d'une **intercommunalité de réflexion et de gestion** entre les communes concernées. Il s'agit de faire de ce lieu un **espace de vie et de liaison entre les habitants des villes et arrondissements limitrophes**, en répondant aux besoins partagés d'équipements publics, culturels et sportifs, d'espaces verts, de logements et d'activités économiques.

Le renouvellement urbain
et la poursuite d'un habitat pour tous
sur l'ensemble du territoire



Nota : Le terme « renouvellement urbain » précisé dans ce document ne fait pas référence au projet de renouvellement urbain mis en place dans le cadre de la loi Borloo.

B. Renforcer la fonction économique du territoire

Malgré la vocation essentiellement résidentielle de Saint-Mandé, la commune doit conserver une diversité de ses fonctions grâce à la présence d'activités économiques.

Le tissu économique saint-mandéen est essentiellement composé de petites et moyennes entreprises, localisées principalement au niveau des grands axes de circulation.

La commune de Saint-Mandé accueille cependant quatre grandes entreprises et institutions sur son territoire : ERDF, l'IGN, Météo France et l'hôpital militaire BEGIN.

Par ailleurs, le diagnostic démontre qu'il existe une bonne ventilation des emplois, selon les différentes catégories socioprofessionnelles, avec une majorité d'employés **et de professions intermédiaires**, et une forte proportion de cadres **en 2006**.

B.1. Soutenir et développer le tissu commercial et artisanal

La commune se caractérise par un équipement commercial traditionnel de centre ville, composé d'environ 305 cellules. Ces commerces sont situés principalement sur deux grands axes – un axe nord-sud (avenue Joffre/avenue du Général de Gaulle) et un axe est-ouest (avenue Gallieni/avenue de Paris)

Cependant, le diagnostic a mis en évidence le **manque de vitalité et de diversité de l'offre commerciale**, laquelle ne correspond pas à la demande des Saints-Mandéens.

Pour pallier ce déséquilibre, la commune souhaite, tout en maintenant les commerces de proximité et les activités artisanales, **diversifier et réhabiliter les commerces inadaptés et dégradés du centre ville** afin d'offrir à la population des commerces de qualité et limiter les transformations des locaux d'activités en logements (notamment place du Général Leclerc et avenue de Paris, **ainsi que la rue Jeanne d'Arc qui remplissait autrefois un rôle notamment commercial prépondérant**).

Dans un souci de mise en valeur des façades commerciales, tout en tenant compte des nécessités économiques, la municipalité procède à **l'élaboration d'une réglementation adaptée, afin d'harmoniser les enseignes sur la Ville (Zone de Publicité Restreinte)**.

Par ailleurs, afin de pérenniser le tissu commercial et d'insuffler un nouvel élan économique, la ville met en place un **FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) ainsi qu'un droit de Prémption Urbain Commercial**.

Enfin, la requalification complète, programmée par la Ville, du « creux » de l'avenue du Général de Gaulle, permettra d'offrir des **espaces de circulation plus sécurisés et plus attractifs** pour le commerce.

B.2. Favoriser et développer les emplois sur la commune

Le diagnostic révèle un taux d'emploi de **0.76 en 2006** qui indique un léger déséquilibre entre le nombre d'emplois que compte la commune et sa population active ayant un emploi.

En réponse à cet état des lieux, la **ville souhaite poursuivre et diversifier l'accueil de nouvelles entreprises**, tout en renforçant l'attractivité de Saint-Mandé.

Il s'agit également de ralentir la tertiarisation des emplois afin de conserver un certain équilibre entre les différents secteurs d'activités de la ville et les différentes Catégories Socio Professionnelles.

L'orientation générale conduit à soutenir les activités créatrices d'emploi et **créer les conditions d'un développement économique durable**.

C. Améliorer les conditions de déplacement

La commune, qui bénéficie d'un bon niveau de desserte par le réseau routier et les transports en commun, connaît actuellement des charges de trafic croissantes localisées sur sa radiale vers Paris (avenue Galliéni/avenue de Paris); **cela induit des reports de circulation sur les axes secondaires**, notamment la rue de Lagny **et une saturation des principaux carrefours sur l'avenue de Paris**. Par ailleurs, la saturation du boulevard périphérique aux heures de pointe limite son attractivité.

C.1. Développer le réseau des circulations douces

La ville affirme sa volonté de **trouver un nouvel équilibre en matière de déplacement par le développement des circulations « douces » sur le territoire (voies piétonnes et cyclables)** et ainsi mieux maîtriser la part de la voiture.

Pour répondre à cet objectif, la ville a déjà engagé depuis plusieurs années des **opérations de maillage et de mise en réseau de nouveaux itinéraires de circulations « douces »**, **qu'elle souhaite renforcer et organiser sur l'ensemble du territoire communal**. Cette démarche doit être menée sur l'ensemble de la ville pour relier les quartiers au centre-ville, aux équipements et aux transports en commun. Ces cheminements doivent également être créés en liaison avec les communes limitrophes et le bois de Vincennes pour développer des usages ludiques.

Des actions ont d'ores et déjà été réalisées avec l'implantation de stations Vélib' sur l'ensemble du territoire depuis juin 2009.

La Ville entend intervenir également sur le traitement paysager de certaines voies permettant de **mettre en valeur à terme une vocation plus piétonnière de liaison entre la coulée verte du XII^{ème} arrondissement de Paris et le Bois de Vincennes**.

C.2. Sécuriser les voies de circulation

La ville poursuivra la mise en place de « zones 30 » notamment dans les quartiers résidentiels et à proximité des écoles, dans la mesure du possible. Cet objectif vise à limiter la vitesse pour améliorer la sécurité routière et sécuriser les modes de déplacement doux, ainsi qu'à apporter une meilleure qualité de vie aux riverains.

Dans la poursuite de cet objectif, la ville souhaite également intégrer **des aménagements de modération de trafic et de requalification sur la RD 158 (av du Général de Gaulle) et la RD 120 (av de Paris), afin de réduire les accidents**.

C.3. Favoriser l'intermodalité

Actuellement, la commune bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun avec la ligne 1 du métro, 4 lignes de bus intercommunales de la RATP (46, 56, 86 et la ligne 325, identifiée en tant que ligne du Mobilien) ainsi que 2 lignes de bus du Noctilien. Ces lignes constituent soit des lignes "radiales" en liaison avec Paris, soit des lignes de "rocade", en relation avec les communes de première et seconde couronne.

Les principaux dysfonctionnements identifiés concernent la vitesse des bus et leurs fréquences essentiellement liées à la congestion des axes et à l'absence de site propre.

En matière de transports publics, des projets d'amélioration à plus ou moins long terme sont prévus. Sur le territoire de Saint-Mandé dans le cadre du PDUIF, la ligne n°325 a été identifiée en tant que ligne Mobilien. Ce dispositif permettra la mise en place **d'aménagements spécifiques (couloirs réservés, priorité aux feux,...)**.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France préconise la mise en œuvre d'une bonne desserte des gares pour améliorer l'utilisation des transports en commun. Ces objectifs de rabattement sur les gares doivent être accompagnés de dispositions spécifiques en matière de stationnement.

Plusieurs projets régionaux de transports en communs pouvant avoir un impact sur Saint-Mandé (projet « Métrophérique » -rocade ferroviaire autour de Paris-, prolongement de la ligne 1 jusqu'au Rigollots, réalisation du tramway est sur le boulevard des Maréchaux à Paris,...) doivent permettre de mener une réflexion globale sur l'organisation du réseau des transports collectifs.

Les orientations consistent à rechercher une continuité des déplacements en privilégiant l'intermodalité, notamment dans le cadre du projet G.P.R.U. (Grand Projet de Renouvellement Urbain) de la Porte de Vincennes et de l'éventuel rachat du boulevard de la Guyane par la Ville de Saint-Mandé.

C.4. Rééquilibrer l'offre de stationnement

Malgré un taux d'utilisation des transports en commun satisfaisant, il **existe un manque de stationnement sur la commune, principalement dû à un taux de motorisation élevé**. Ainsi, la ville a mis en œuvre fin 2002/début 2003 une politique de stationnement payant avec une tarification préférentielle pour les résidents et « rotatif » limité à 2h sur les artères commerçantes du territoire (avenue de Paris, avenue du Général de Gaulle et avenue Joffre).

Les opérations de création de **parkings souterrains supplémentaires seront également privilégiées, afin de libérer les espaces urbains, notamment le centre ville**, où des travaux de mise en valeur des espaces publics seront rendus possibles.

Ces mesures visent à **augmenter les places de stationnement disponibles en infrastructure**, et à **encourager l'utilisation d'autres modes de déplacement**.

L'amélioration de la mobilité de tous se poursuivra également en limitant les trafics de transit et en réglementant l'accès aux aires de livraison.

C.5. Intégrer un service de véhicules propres

La ville compte également favoriser la mobilité de tous et promouvoir l'utilisation de transport respectueux de l'environnement **en adhérant au projet autolib'**, directement inspiré du système vélib' permettant à chacun d'emprunter un véhicule propre en libre service.

Améliorer la mobilité de tous



D. Préserver la qualité et le cadre de vie des habitants

Malgré une superficie territoriale réduite et une forte densité, la Ville a su préserver un cadre de vie agréable grâce à son aspect verdoyant relevant des jardins privés créant des cœurs d'îlots paysagers et à un cadre bâti de qualité. Aujourd'hui la Ville a pour **ambition de préserver ce cadre de vie par des actions notamment sur les espaces publics et de poursuivre la protection de ses patrimoines paysager et bâti.**

D.1. Valoriser et redonner une fonction aux espaces publics

Pour répondre à la volonté d'améliorer la convivialité de ses espaces publics, **la Ville souhaite intervenir ponctuellement sur ses entrées de ville et ses espaces publics en général.**

Ainsi, elle entend engager des actions de valorisation, en particulier sur l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue de Paris et la Place Gallieni, à l'image des aménagements réalisés avenue Victor Hugo.

❖ Traiter les franges et les entrées de ville

- **Entrée de ville Porte de Vincennes** (avenue Gallieni)

Ce secteur, axé dans la perspective de la place du Trône, au contact du G.P.R.U. de la Porte de Vincennes, constitue aujourd'hui un espace de conflit automobile aux heures de pointe. Encadré par un bâti de qualité, **cette place pourrait être requalifiée par des aménagements paysagers attractifs visant à rééquilibrer l'espace dévolu aux piétons et aux cyclistes par rapport à celui de la voiture.**

- **Entrée de ville vers la Promenade Plantée** (boulevard de la Guyane - rue Sacrot)

Ce secteur est aujourd'hui peu attractif et totalement inadapté aux déplacements doux. **Des actions de sécurisation des voies et de mise en valeur paysagère** permettraient d'annoncer, à terme, la liaison coulée verte / bois de Vincennes.

- **Entrée de ville depuis le zoo** (avenue Daumesnil – avenue du Général de Gaulle)

La rénovation du zoo de Vincennes va induire sur la limite communale Sud, une plus-value visuelle, en particulier le long de l'avenue Daumesnil et plus particulièrement au niveau de l'avenue du Général de Gaulle. Ce carrefour fera également l'objet d'aménagements spécifiques pour améliorer la desserte de la ligne 325 du réseau Mobilien.

- **Entrée de ville depuis la porte Dorée** (avenue Daumesnil)

Le projet de rénovation du zoo de Vincennes va également **rendre plus attractive cette entrée de ville** essentiellement résidentielle.

- **Entrée de ville depuis la porte de Montreuil** (rue de Lagny)

Ce secteur localisé au contact du renouveau économique du « Bas Montreuil » constitue également le seuil d'entrée du Grand Projet de Renouvellement Urbain de la porte de Montreuil.

Pour une continuité harmonieuse avec les quartiers de Paris, la rue de Lagny devrait à terme **intégrer des aménagements paysagers en liaison avec les circulations douces existantes** et la station Vélib'.

- **Entrée de ville depuis Vincennes** (avenue de Paris)

Le projet de renouvellement du tissu urbain prévu sur le site de l'IGN devrait modifier profondément à terme cette entrée de ville. L'objectif de cette opération est d'ouvrir ce secteur au reste de la ville et de **valoriser son image par une architecture et un paysage hautement qualitatifs, conformes aux objectifs de Développement Durable.**

❖ **Traiter les voies**

L'aménagement des voies doit être réalisé de façon cohérente avec la vocation dévolue à chaque axe, en fonction de sa fréquentation et de son rôle dans le réseau viaire.

Repenser une offre de stationnement en bordure de l'animation centrale doit réduire la part modale de la voiture en centre ville. Cet objectif peut ainsi permettre d'améliorer l'attractivité commerciale de l'avenue du Général de Gaulle, par le biais d'une nouvelle recomposition de l'ensemble des axes urbains.

Dans cette action de redistribution des flux, il est projeté le réaménagement complet de cette artère (voie de circulation, stationnement, trottoirs).

D.2. Inciter au verdissement de la ville

L'aspect verdoyant de la commune relève essentiellement du caractère prégnant du bois de Vincennes sur les limites Sud et Est du territoire, perception végétale complétée par les marges de recul paysagées des pieds d'immeubles. Cette trame paysagère est étoffée par des cœurs d'îlots paysagers constitués par les jardins privés.

L'enjeu du PLU est de rechercher le confort et l'agrément des habitants tant au travers de la création de lieux de convivialité et de rencontres pour les habitants dans les espaces publics, que par la création d'ambiances paysagères de qualité dont les Saints-Mandéens, puissent être fiers afin qu'ils les respectent et puissent les partager.

Afin de consolider la place des espaces verts au sein des quartiers, la ville poursuit les objectifs suivants :

- **Préserver les alignements d'arbres existants et poursuivre le verdissement des rues**, notamment dans le cadre de la mise place de nouvelles liaisons piétonnes ou cyclistes, dans une logique de maillage paysager sur l'ensemble du territoire.

- **Intégrer des essences adaptées aux conditions environnementales du site.**

Il pourrait être favorisé les plantations de type lisière forestière qui redonneraient de la cohérence paysagère à la Ville. Cette biodiversité nouvelle sera accueillante pour les oiseaux, les petits mammifères et les insectes non nuisibles.

Il serait également privilégié les essences résistant bien à la pollution urbaine et aux sols calcaires, ainsi que les essences dimensionnées à l'échelle des espaces libres entre bâtiments et le long des rues :

- . Arbres choisis à petit et moyen développements pour ne pas engendrer d'ombres trop denses et des contraintes de taille, pour maintenir des gabarits à terme,
- . Système racinaire des arbres pivotant et profond, n'abîmant ni les sols superficiels ni les réseaux ; assurant un bon ancrage et une bonne résistance au vent.

- **Inciter à la mise en valeur des Espaces Verts Protégés (EVP)**

On distingue à Saint-Mandé deux types d'EVP : **les EVP de cœur d'îlot**, jardins pour la plupart invisibles depuis la rue et **les EVP de bordures d'îlot**, constituant souvent les marges de reculement.

Les EVP constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur au sens de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, la Ville souhaite, au travers du règlement, favoriser les plantations diverses et fixer un pourcentage minimum d'espace végétalisé à respecter.

Sur les terrains recensés dans le PLU en tant qu'EVP, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur ces espaces protégés en les rendant pour certains, plus visibles depuis l'espace public.

La végétalisation des espaces privés participe à **l'image verte et à la respiration de la commune**. La Ville de Saint-Mandé souhaite donc réaffirmer, voire renforcer les obligations de végétalisation des espaces libres sur les parcelles privées, **sans toutefois obérer totalement les possibilités d'extension et de transformations des constructions.**

D.3. Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de Saint-Mandé et notamment celui des franges du Bois de Vincennes est d'une qualité reconnue et constitue une richesse que la ville souhaite préserver.

Le PLU doit permettre la mise en valeur de ce patrimoine par le repérage des caractéristiques du bâti et des matériaux présentant un intérêt architectural et par la définition de mesures réglementaires permettant de les préserver.

A l'instar du POS, approuvé en 2001, le présent PLU comporte une **extension des dispositions de protection** issues de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sur certains bâtiments, pour **assurer la poursuite de la préservation de l'héritage architectural de qualité**, notamment celui de la fin du second empire.

Actuellement, l'opération menée sur le site de l'IGN constitue une opportunité de valoriser l'entrée de ville Est par une architecture contemporaine, manifestant cependant une bonne intégration urbaine.

La Ville élabore une charte de qualité des façades, véritable outil de prescriptions pour contribuer à l'embellissement des constructions à usages d'habitation et d'activités, mais aussi de sensibilisation et de pédagogie pour la population. Cette charte constitue un outil de relation entre la Ville et les opérateurs qui interviendront dans les futurs projets de travaux.

Par ailleurs, dans un souci de préservation de l'esthétique de la ville et de ses paysages, et de **lutte contre les affichages sauvages de publicité, la ville élabore un règlement municipal de publicité (Zone de Publicité Restreinte)**.

L'originalité et la nature du tissu urbain (densité, continuité, dessin des voies, homogénéité du bâti, connotation historique), constituent les points forts de son identité. L'objectif de la Ville vise à **renforcer cette identité**, à travers diverses réglementations précises qui amélioreront la qualité architecturale du bâti et de ce fait, le cadre de vie des habitants.

E. Contribuer à une meilleure préservation de l'environnement

E.1. Favoriser et inciter les démarches environnementales

La Ville poursuivra ses actions, notamment en terme de tri sélectif, en **incitant les habitants aux démarches environnementales**.

Afin de préserver la qualité de vie de la commune et de s'inscrire dans une logique de développement durable, l'équipe municipale entend s'appuyer sur :

- En ce qui concerne les nouvelles constructions, les concepteurs seront incités à **respecter les critères de Haute Qualité Environnementale**.

Cette démarche passe, par exemple, par des choix énergétiques, l'orientation du bâti et l'emploi de matériaux favorisant la protection de l'environnement.

Il s'agira également de prévoir des **locaux dévolus au tri sélectif** dans les nouvelles constructions.

- Afin de limiter les déperditions énergétiques, la Ville envisage de mettre en place des **relevés thermographiques aériens**. Cela afin de guider les Saints-Mandéens sur des solutions d'isolations thermiques.

- **Une gestion économe de l'eau**. Le P.L.U intègre les orientations du Schéma Départemental d'Assainissement pour limiter le ruissellement, l'imperméabilisation et prendre en compte les contraintes de rejet.

Il s'agit de promouvoir l'utilisation de dispositifs adaptés à la rétention des eaux de ruissellement, en assurant notamment :

- le maintien d'espaces verts perméables pour diminuer les volumes de ruissellement. Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle (ou de brique), pavages ou dallages disjoints avec joints gazons, sols béton de petite surface, pour les sols piétons.
- l'économie de la consommation d'eau (récupération des eaux de pluie,...).
- la maîtrise des besoins en eau pour l'arrosage en privilégiant les essences rustiques peu gourmandes en eau et en associant un système par goutte à goutte.

- **La préservation des insectes pollinisateurs** : implantation de ruches, suppression des pesticides et augmentations des diversités végétales (plantes mellifères).

E.2. Poursuivre la lutte contre les nuisances

❖ Lutter contre les nuisances sonores

A Saint-Mandé, la circulation routière et le passage du RER A constituent les principales sources de nuisance sonore. Afin de limiter l'exposition des Saint-Mandéens au bruit, la Ville poursuivra diverses actions mises en place et intégrées pour certaines d'entre elles au PLU :

- la poursuite des zones 30 et l'intégration d'aménagements de modulation de trafic et de requalification sur la RD 158 et la RD 120 ;
- toutes les actions d'incitations aux déplacements doux ;
- l'application des arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 concernant l'isolation des bâtiments en bordure des axes bruyants ;
- le mur anti-bruit le long du périphérique ;
- la carte du bruit arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2010 ;
- l'élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

❖ Lutter contre les pollutions visuelles

La Ville travaille actuellement à l'élaboration d'un **règlement spécial de publicité** (Zone de Publicité Restreinte) pour préserver l'esthétique de la ville et de ses paysages, et lutter efficacement contre les affichages sauvages.

❖ Veiller à l'impact sanitaire des ondes électromagnétiques

Les émetteurs TV/radio et les antennes-relais de téléphonie émettent des ondes électromagnétiques, soupçonnées d'avoir des impacts sur l'environnement et sur la santé. Cependant ces effets n'ont pas été démontrés scientifiquement.

La Ville reste vigilante quant à l'implantation, la fréquence et la puissance d'émission de ces équipements. Des mesures de champs électromagnétiques au sein des équipements publics sensibles sont réalisées depuis l'été 2008. **Une lettre d'engagement, précisant les règles de « bonne conduite » en matière d'implantation d'antennes, sera signée par tous les opérateurs présents sur la commune à l'automne 2009.**

❖ Participer à la lutte contre la pollution de l'air et le réchauffement climatique

La Ville, consciente de l'enjeu majeur de préserver la planète, renouvelle son souci de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU en **intégrant le recours à des mesures écologiques dans les nouvelles constructions** (économie des énergies, de l'eau,...) et en poursuivant sa politique en faveur des alternatives à l'automobile.

Pour cela, le PLU prévoit :

- des normes de stationnement deux roues dans les nouvelles opérations immobilières. Cependant, l'obligation de disposer d'emplacement de stationnement pourra être modérée dans les nouvelles constructions si celles-ci sont situées à proximité des transports en commun.
- des mesures pour renforcer la place des espaces verts sur son territoire qui influent sur le taux de CO₂ (E.V.P., végétalisation des toitures terrasses,...).
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie (isolation thermique des bâtiments, implantation du bâti favorisant l'éclairage et le réchauffement naturels des pièces de vie, l'usage de sources d'énergies renouvelables : ventilation naturelle, panneaux solaires, choix de matériaux non producteurs de CO₂,...).

La consolidation des équilibres et du cadre de vie



Nota : Le terme « renouvellement urbain » précisé dans ce document ne fait pas référence au projet de renouvellement urbain mis en place dans le cadre de la loi Borloo.