

- Département du Val-de-Marne -

## **COMMUNE DE SAINT-MANDE**

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

---

## **1. RAPPORT DE PRESENTATION**

---

1<sup>ère</sup> partie : « Etat initial de l'environnement, exposé du diagnostic et besoins répertoriés »

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	1
I.1. SAINT-MANDE DANS SON SITE .....	2
I.1.1. PRESENTATION DE SAINT-MANDE .....	2
I.1.2. UNE VILLE DISPOSANT DE NOMBREUX ATOUTS .....	4
I.1.2.1. Une localisation stratégique .....	4
I.1.2.2. Un très bon niveau de desserte et d'accessibilité.....	5
I.1.2.3. Un cadre de vie de qualité .....	6
I.1.2.4. Un territoire densément urbanisé .....	6
I.1.3. SAINT-MANDE ET SES QUARTIERS.....	7
I.2. PAYSAGES ET PATRIMOINE URBAINS.....	9
I.2.1. MORPHOLOGIE URBAINE .....	9
I.2.1.1. Les grandes étapes de l'urbanisation .....	9
I.2.1.2. La grande trame viaire dans le temps .....	14
I.2.1.3. La structure urbaine actuelle .....	18
I.2.1.4. La politique urbaine de Saint-Mandé et le renouvellement du tissu urbain ..	28
I.2.2. LES ENTREES DE VILLE .....	33
I.2.3. PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	39
I.2.4. PATRIMOINE PAYSAGER .....	47
I.3. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES .....	53
I.3.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE .....	53
I.3.2. L'ARCHEOLOGIE.....	56
I.3.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	56
I.3.4. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....	57
I.4. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS .....	59
I.4.1. LE RESEAU ROUTIER.....	59
I.4.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN .....	63
I.4.3. LES CIRCULATIONS DOUCES.....	67
I.4.4. LE STATIONNEMENT .....	70
I.5. DONNEES NATURELLES .....	71
I.5.1. LA TOPOGRAPHIE .....	71
I.5.2. LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE .....	72
I.5.3. LE CLIMAT .....	73
I.5.4. LA VEGETATION .....	74

I.6. RISQUES ET NUISANCES .....	78
I.6.1. LES NUISANCES SONORES .....	78
I.6.2. LA QUALITE DE L'AIR .....	79
I.6.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	82
I.6.4. LA SANTE PUBLIQUE .....	85
I.7. DESSERTE ET RESEAUX .....	86
I.7.1. LE SDAGE .....	86
I.7.2. LES RESEAUX.....	86
I.7.3. LA COLLECTE DES DECHETS .....	88
<b>II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>89</b>
II.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	90
II.1.1. Evolution de la population municipale .....	90
II.1.2. Structure par sexe et par tranches d'âges de la population totale .....	92
II.1.3. Taille des ménages .....	94
II.1.4. Part de la population étrangère.....	96
II.2. LA POPULATION ACTIVE, L'EMPLOI, LE TISSU ECONOMIQUE .....	96
II.2.1. La population active.....	96
II.2.2. Le taux d'activité global.....	97
II.2.3. La population active ayant un emploi.....	97
II.2.4. La population active ayant un emploi selon la condition d'emploi .....	98
II.2.5. La population active sans emploi.....	98
II.2.6. Le tissu économique et les emplois .....	99
II.2.7. Le commerce et le tourisme .....	103
II.3. LE PARC DE LOGEMENTS .....	113
II.3.1. Données sur le parc de logements.....	113
II.3.2. L'ancienneté du parc total de logements .....	114
II.3.3. Les types d'habitat et les statuts d'occupation des résidences principales.....	115
II.3.4. La taille des résidences principales .....	116
II.3.5. La date d'emménagement des ménages .....	116
II.3.6. Le parc de logements sociaux.....	118
II.4. PROJECTION DEMOGRAPHIQUE.....	124
II.4.1. Les mécanismes de la consommation de logements.....	124
II.4.2. Hypothèses d'évolution démographique .....	126
II.5. REVENUS DE LA POPULATION .....	127

II.6. LES EQUIPEMENTS .....	129
II.6.1. Equipements scolaires .....	129
II.6.2. Equipements petite enfance .....	129
II.6.3. Equipements sportifs.....	130
II.6.4. Equipements de santé, sociaux, culturels et culturels.....	130
II.6.5. Les marchés .....	131
II.6.6. Equipements administratifs .....	131
III. BESOINS REPERTORIES .....	133
III.1. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE, D'EQUIPEMENTS ET DE LOGEMENTS .....	134
III.1.1. DEMOGRAPHIE.....	134
III.1.2. EQUIPEMENTS .....	135
III.1.3. LOGEMENTS .....	135
III.2. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ECONOMIE .....	136
III.2.1. CREATION D'ENTREPRISES ET CREATION D'EMPLOIS .....	136
III.2.2. TOURISME ET COMMERCE .....	137
III.3. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DESSERTE.....	138
III.3.1. DESSERTE AUTOMOBILE ET TRANSPORTS EN COMMUN .....	138
III.3.2. CIRCULATIONS DOUCES .....	138
III.3.3. STATIONNEMENT .....	138
III.4. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PATRIMOINE ET DE CADRE DE VIE .....	139
III.4.1. LE PATRIMOINE PAYSAGER .....	139
III.4.2. LE PATRIMOINE URBAIN.....	141
III.4.3. LES ESPACES PUBLICS.....	142

# **I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## I.1. SAINT-MANDE DANS SON SITE

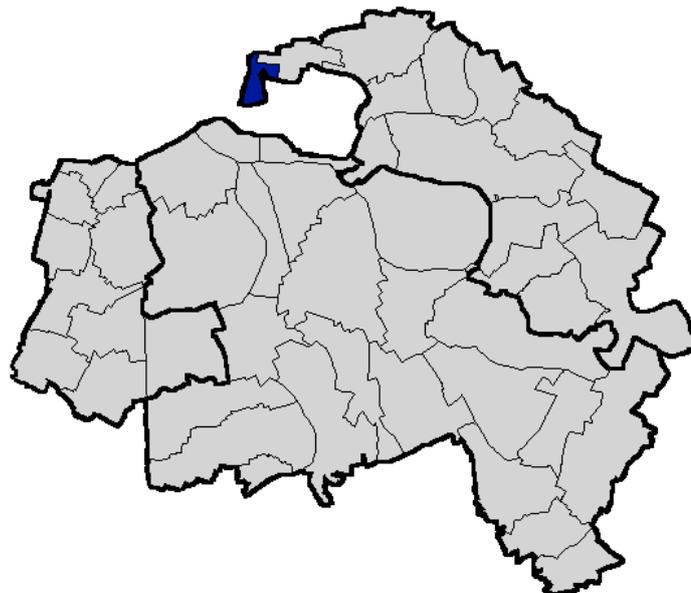
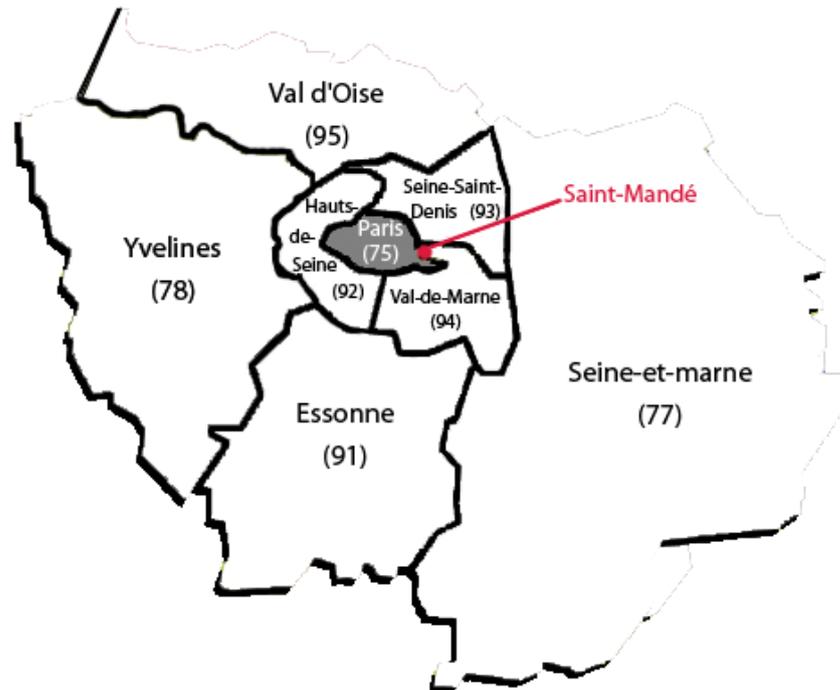
### I.1.1. PRESENTATION DE SAINT-MANDE

Saint-Mandé est une commune d'Ile-de-France, située dans le département du Val-de-Marne (94), à la porte d'entrée Sud-Est de Paris (Porte de Vincennes).

La commune fait partie de l'arrondissement de Nogent-sur-Marne et a rang de canton.

Sa petite superficie de 0,916 km<sup>2</sup> (soit 91,6 hectares) fait de Saint-Mandé l'une des plus petites communes de toute la région d'Ile-de-France.

Saint-Mandé comptait **22 737** habitants, au recensement annuel de 2007\*.



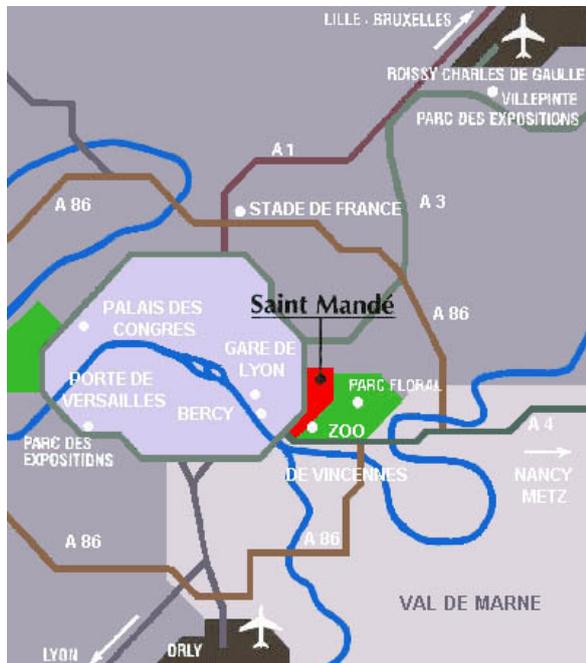
Le territoire communal, de forme longitudinale, s'étend du Nord au Sud sur environ 1,7 kilomètre et d'Est en Ouest sur une largeur maximale de 900 mètres. Il est limitrophe des 12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements de Paris à l'Ouest et enserré entre le tissu aggloméré des communes de Montreuil au Nord et de Vincennes à l'Est. Au sud et au Sud-Est, il est contigu du Bois de Vincennes sur 2,5 kilomètres.



Si les limites de la commune avec Montreuil et Vincennes sont peu marquées, celles avec Paris sont bien prégnantes, avec le boulevard périphérique qui forme une véritable frontière urbaine et avec la limite très paysagère du Bois de Vincennes.

## I.1.2. UNE VILLE DISPOSANT DE NOMBREUX ATOUTS

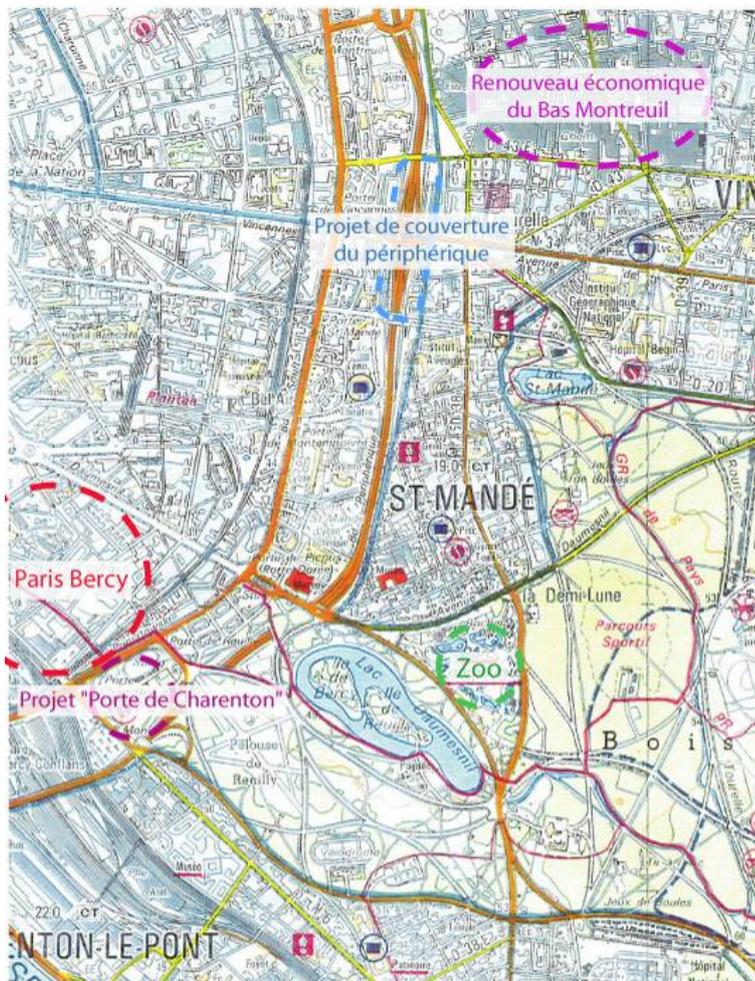
### I.1.2.1. Une localisation stratégique



Limitrophe de Paris et située en bordure du périphérique, la commune de Saint-Mandé se positionne dans la proximité économique de l'agglomération parisienne et du nouveau pôle de développement de Marne-La-Vallée.

Elle s'inscrit dans un environnement culturel de renom avec notamment le château et le bois de Vincennes avec son parc floral et son zoo, appelé à être restructuré à très court terme.

Elle est également proche dit du "Paris qui s'éveille" (Grande Bibliothèque, Bercy...), et sur l'axe qui relie l'Est de Paris à la Défense via le cœur de la capitale et les Champs Elysées.



Cet Est Parisien, dans lequel s'inscrit la commune, est un territoire de projets, appelé à connaître des évolutions importantes avec notamment :

- l'opération de la Porte de Bercy, dans la continuité de celle du Parc de Bercy et de Bercy Expo,

- à terme, le projet de couverture du périphérique entre Paris et Saint-Mandé (Porte de Vincennes),

- le renouveau économique du « Bas Montreuil ».

### I.1.2.2. Un très bon niveau de desserte et d'accessibilité

#### I.1.2.2.1. Le réseau routier

Le territoire communal bénéficie d'une excellente desserte qui assure de bonnes liaisons intercommunales et interdépartementales :

- le boulevard périphérique Est, par la Porte de Vincennes ou par la Porte Dorée,
- la RD120 (ex. RN34 reliant la Porte de Vincennes à Nogent-sur-Marne),
- la RD158 (ex. RD38 reliant Montreuil à Villeneuve Saint-Georges),
- la RD237 (ex. RD20 reliant la Porte de Saint-Mandé à Vincennes : parc floral).



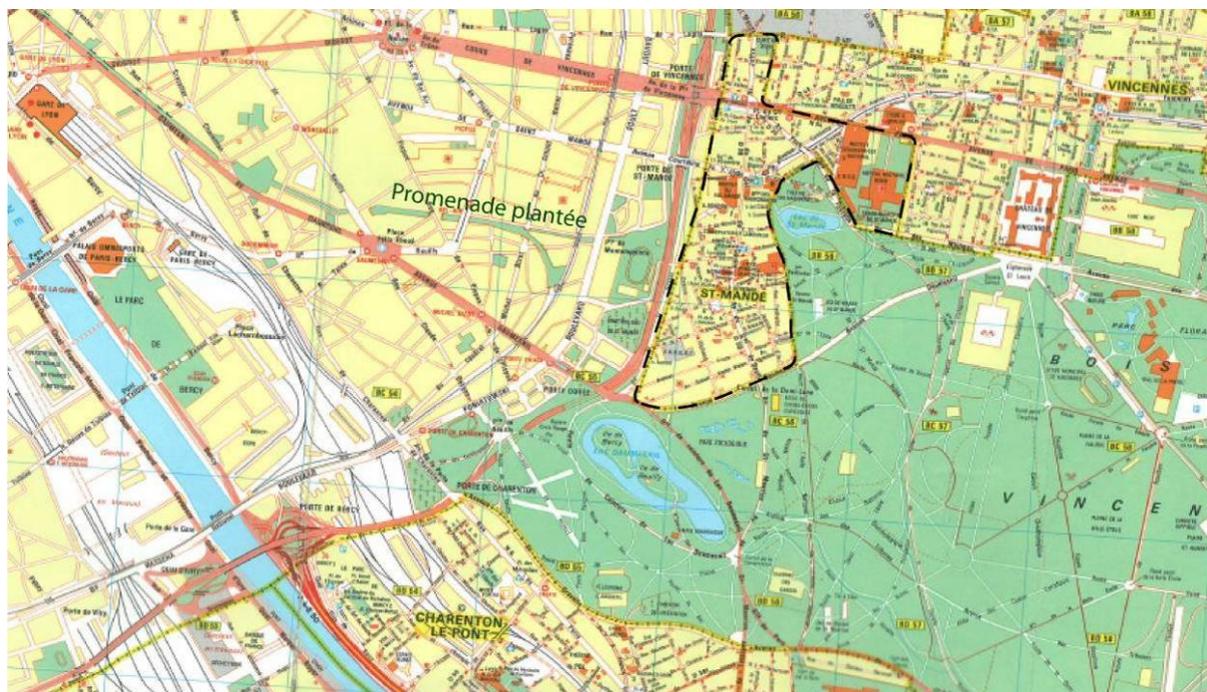
#### I.1.2.2.1. Le réseau de transports en commun

Le territoire communal bénéficie également d'une bonne desserte avec notamment :

- la ligne 1 du métro (La Défense - Château de Vincennes), aux stations « Saint-Mandé Tourelle » et « Bérault », qui permet de rejoindre rapidement le centre de Paris et le pôle d'affaire de La Défense,
- la proximité de la station « Vincennes » du RER A, à moins d'un quart d'heure de marche de l'avenue de Paris.

### I.1.2.3. Un cadre de vie de qualité

Secteur densément urbanisé de l'Ile-de-France, l'Est Parisien se caractérise par un cadre de vie de qualité lié notamment à la présence du Bois de Vincennes et aux nombreux espaces verts implantés au sein du tissu urbain du 12<sup>ème</sup> arrondissement, et en particulier la « Promenade Plantée ».



### I.1.2.4. Un territoire densément urbanisé

La commune de Saint-Mandé, plus petite commune d'Ile-de-France avec ses 92 hectares, dont près de 40% sont occupés par l'IGN, l'hôpital Begin, EDF, les équipements publics, possède une densité parmi les plus élevées de la région Ile-de-France : environ 21 500 habitants au km<sup>2</sup>.

Tous les secteurs urbains de la commune sont très denses, rappelant le maillage parisien des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> arrondissements.

En raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Saint-Mandé devra s'inscrire dans le renouvellement du tissu urbain existant.

### **I.1.3. SAINT-MANDE ET SES QUARTIERS**

#### **Un cadre de vie reconnu...**

Lieu de villégiature au début du XXème siècle, avec l'aménagement du Bois de Vincennes, la commune de Saint-Mandé a évolué vers un statut de banlieue verte très résidentielle, aux portes de Paris.

Marquée par son histoire, ses barrières physiques constituées principalement par les axes routiers et ferrés et les grands équipements, et sa mitoyenneté du Bois de Vincennes, la commune de Saint-Mandé est globalement structurée et divisée en 5 grandes entités urbaines.

#### **- Un secteur Nord en marge**

Ce quartier enserré entre le boulevard périphérique à l'Ouest, Montreuil au Nord et Vincennes à l'Est est isolé du reste de la commune. L'avenue Galliéni, large artère à forte circulation vers la Porte de Vincennes, constitue une véritable barrière urbaine.

Ce secteur bénéficie de l'animation du linéaire commerçant de l'avenue Joffre et de quelques secteurs de rénovation, notamment grâce à une récente opération d'ensemble située rue Plisson. Le long des limites communales avec Paris et Montreuil, quelques îlots résidentiels apparaissent délaissés, voire vétustes.

#### **- Un secteur d'entrée de ville Est de renouvellement du tissu urbain**

Ce secteur d'équipements de grandes emprises foncières, longtemps isolé du reste de la commune par l'emprise du RER sur sa limite Ouest, constitue l'entrée Est de Saint-Mandé dans la continuité naturelle de Vincennes.

Sur ce quartier à vocation principale d'équipements, la ville a engagé des actions de renouvellement du tissu urbain, accompagnées d'objectifs de mixité des fonctions et d'amélioration des liaisons inter-quartiers.

- Sur le site de l'IGN d'environ 3 hectares, il est prévu une opération mixte associant du logement, des bâtiments tertiaires et les sièges sociaux de Météo France et de l'IGN,
- Sur le site de l'hôpital Bégin d'environ 15 hectares, des travaux d'agrandissement et de réhabilitation sont actuellement en cours,
- L'important patrimoine de logements sociaux de la Cité Pasteur, de bonne facture architecturale et implanté le long de l'emprise du RER, a récemment été réhabilité,
- Dans la continuité de cette réhabilitation, la ville a inauguré en mai 2008 le jardin Alexandra David Neel, au-dessus de l'emprise du RER A. Ce nouvel espace public, d'une superficie d'environ 3 500m<sup>2</sup>, permet à la fois de relier l'avenue Gambetta à l'allée des Platanes, de désenclaver la cité Pasteur et de recréer une continuité urbaine.

#### **- Le quartier Centre**

Ce quartier s'organise le long de l'avenue du Général de Gaulle, l'artère commerçante de Saint-Mandé d'orientation Nord-Sud et qui étire son activité commerciale et ses équipements jusqu'à la place Lucien Delahaye. La centralité est renforcée par le caractère dense et très urbain de ce secteur, de bâti collectif, implanté à l'alignement et de façon continue.

#### **- Un quartier résidentiel alliant une certaine mixité en cours de renouvellement de son tissu urbain**

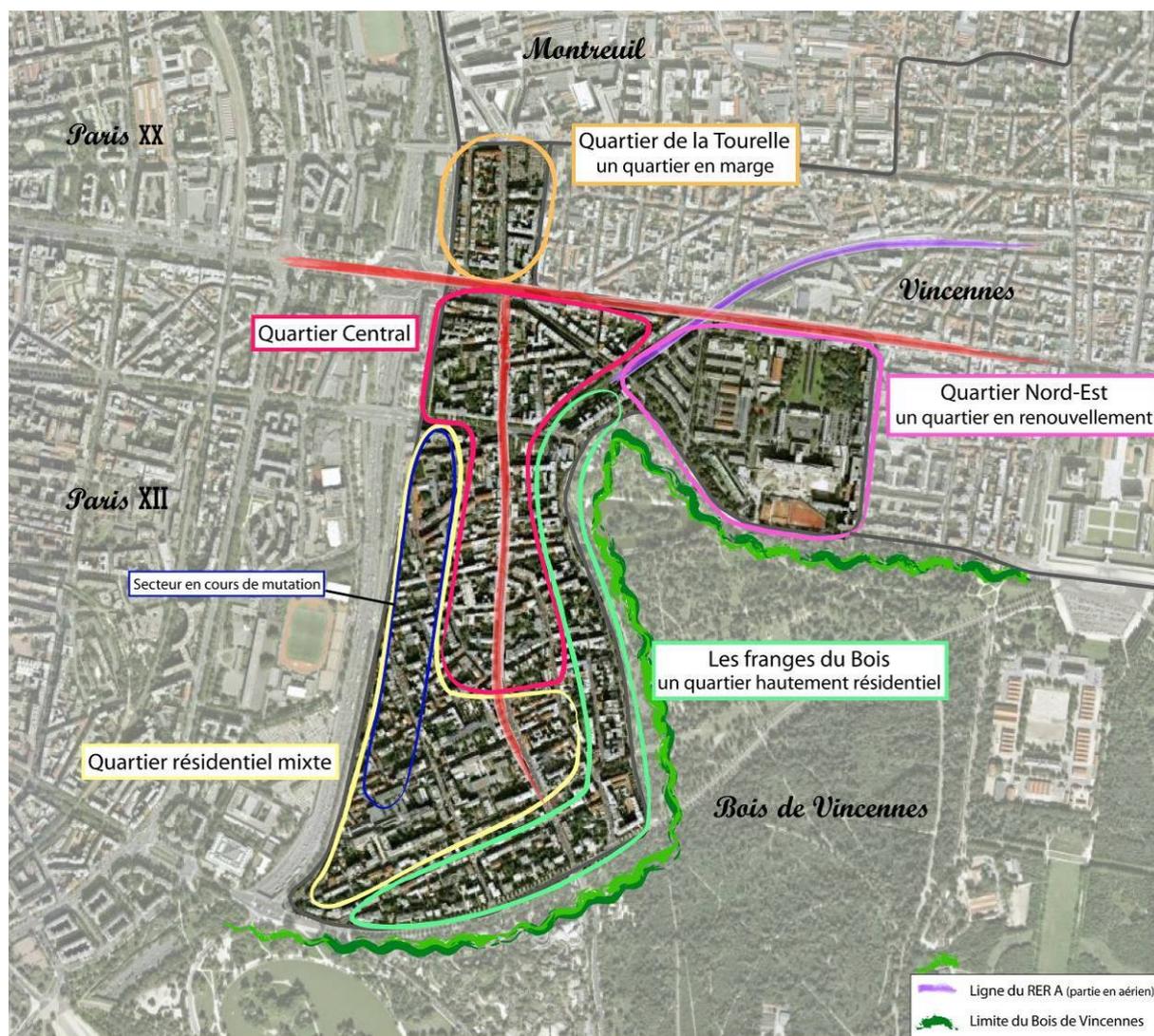
Ce quartier est composé d'un bâti essentiellement à vocation d'habitat collectif à l'alignement et parfois accompagné sur rue d'un retrait végétal pour les immeubles les plus récents. Il est également ponctué de quelques constructions individuelles ou de maisons de ville groupées.

Ce secteur, longtemps dominé par l'importante emprise foncière de la RATP, a fait l'objet d'un important renouvellement du tissu urbain par le biais de la ZAC résidentielle et d'équipements Sainte Marie. Contigu à ce secteur, ERDF devrait libérer son site prochainement et permettre à la ville d'envisager une opération d'aménagement intégrée dans le contexte du quartier.

Sur ce secteur, il a été recensé ponctuellement sur les franges du périphérique des secteurs de rénovation récents et dans la proximité immédiate de la place de la Libération, quelques secteurs vétustes qui pourraient muter.

- **Un quartier résidentiel de haute qualité sur les franges du Bois de Vincennes**

Ce quartier composé de maisons individuelles et d'immeubles collectifs est organisé en croissant le long des limites Nord et Ouest du Bois de Vincennes. Il correspond globalement au périmètre des terrains retranchés du bois qui fait l'objet d'un classement « site inscrit ». Il accueille un patrimoine souvent ancien, réalisé à la fin du XIX<sup>ème</sup> début / XX<sup>ème</sup> siècle et de grande qualité architecturale et paysagère. Ces secteurs ont été lotis et réglementés par un cahier des charges, ce qui explique la grande constance qualitative de ce secteur.



## I.2. PAYSAGES ET PATRIMOINE URBAINS

### I.2.1. MORPHOLOGIE URBAINE

#### I.2.1.1. Les grandes étapes de l'urbanisation

##### I.2.1.1.1. Les origines de Saint-Mandé

Deux voiries anciennes importantes desservent la commune, avec au Nord, l'ancien chemin de Lagny et au Sud-Ouest, l'ancien chemin de Saint-Maur, dont le tracé reliait deux abbayes mérovingiennes.

Le nom de Saint-Mandé provient de l'abbé « Saint Mandez » qui vivait au VI<sup>ème</sup> siècle et qui était invoqué contre les fièvres et les serpents. Ainsi, à l'origine de ce nom se trouve la construction d'une chapelle dans le Bois de Vincennes au XI<sup>ème</sup>, destinée à abriter l'une des reliques du saint. A la fin du XI<sup>ème</sup> siècle, Saint-Mandé représente un hameau de quelques maisons groupées autour de la chapelle.

Un prieuré s'est alors annexé à cette chapelle, annexion que l'on trouve mentionnée dans un acte du 25 juin 1203 comme dépendance de l'abbaye de Saint-Magloire de Paris et résidence de l'Abbé.

Il faut attendre la construction d'un prieuré de bénédictins (annexé à la chapelle) dépendant de l'abbaye de Saint-Magloire de Paris, pour que se constitue un village d'une centaine de maisons, rattaché à la commune de Charenton-Saint-Maurice.

##### I.2.1.1.2. Du XII<sup>ème</sup> siècle à la Révolution : la création de la commune, ville de villégiature

A partir de 1274, le roi Philippe le Hardi, qui désirait agrandir le domaine royal du Parc de Vincennes, acquit de nombreux terrains appartenant aux habitants de la localité. Ils durent reconstruire un peu plus loin leurs demeures, le long du mur d'enceinte que le Roi avait fait édifier à cette même date et d'un fossé. Ce fossé de la "chiaussé de l'Estanc", mentionnée pour la première fois en 1276, le longeait.

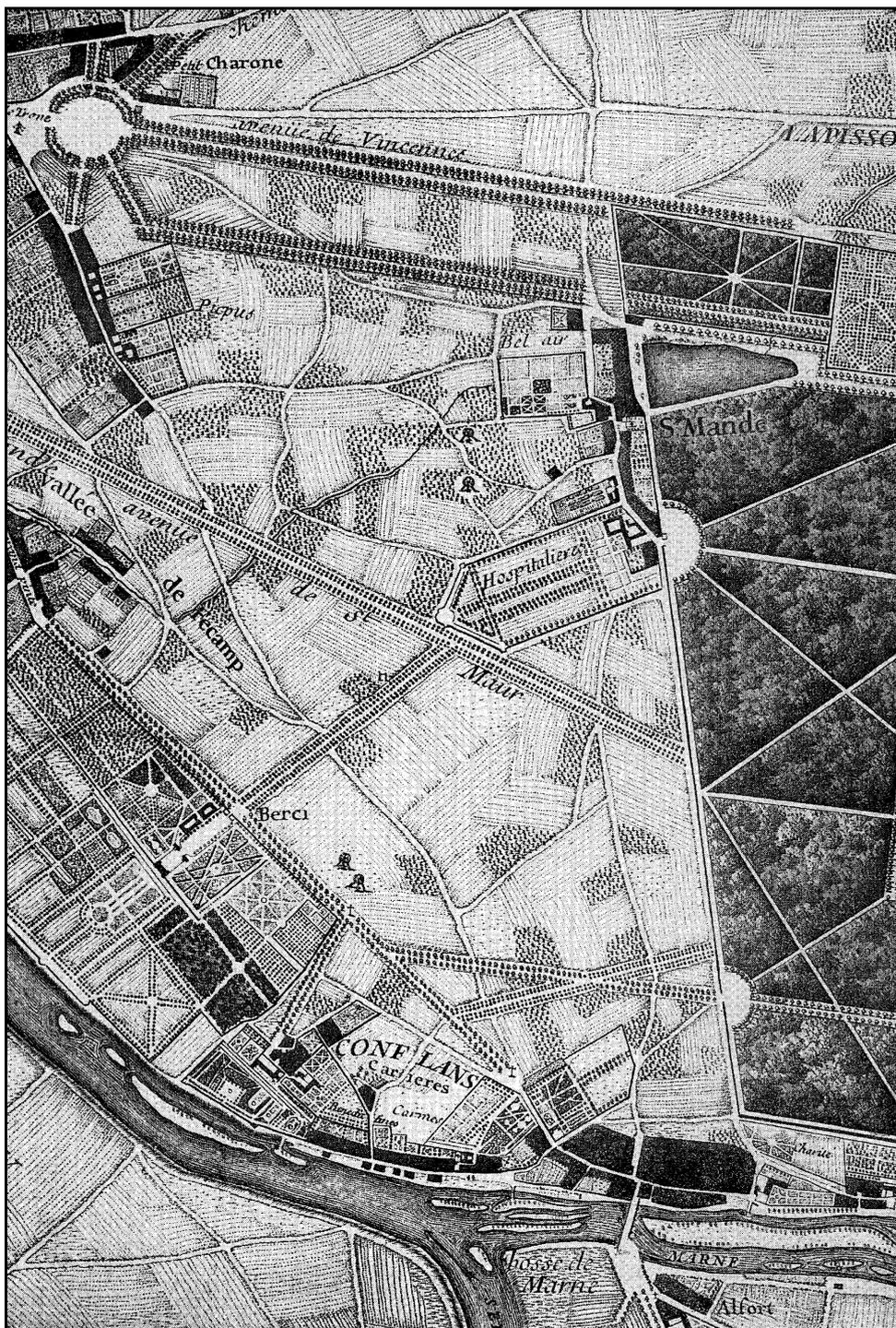
Cela a conditionné définitivement la structure de l'habitat, étiré du Nord au Sud le long d'une voirie longeant le bois. L'enceinte avait six portes dont la porte royale ou porte de Saint-Mandé, qui donne une vue dégagée sur Vincennes.

L'église du prieuré de Saint-Mandé a été bâtie grâce au seigneur du lieu, Guy de la Forest.

Au XIV<sup>ème</sup> siècle, est érigée la Tourelle de Saint-Mandé attenante à la maison des gardes, qui constituait une défense avancée du Château de Vincennes. Il ne demeure aujourd'hui que le nom d'un quartier.

En 1657, le Surintendant Fouquet vient s'installer à Saint-Mandé, au lieu-dit de l'Epinette. Il désirait constituer un domaine de plaisance voisin du Château de Vincennes où Mazarin passait l'été, avec lequel il était lié. Fouquet y fit des travaux et l'entoura de jardins somptueux signés Le Nôtre. Arrêté par Colbert, le domaine de Fouquet fut vendu en 1705 à la communauté des religieuses Hospitalières de Gentilly qui y tinrent un hôpital jusqu'au début de la Révolution.

Après leur départ vers 1795, le terrain fut en partie loti.



Carte de 1740

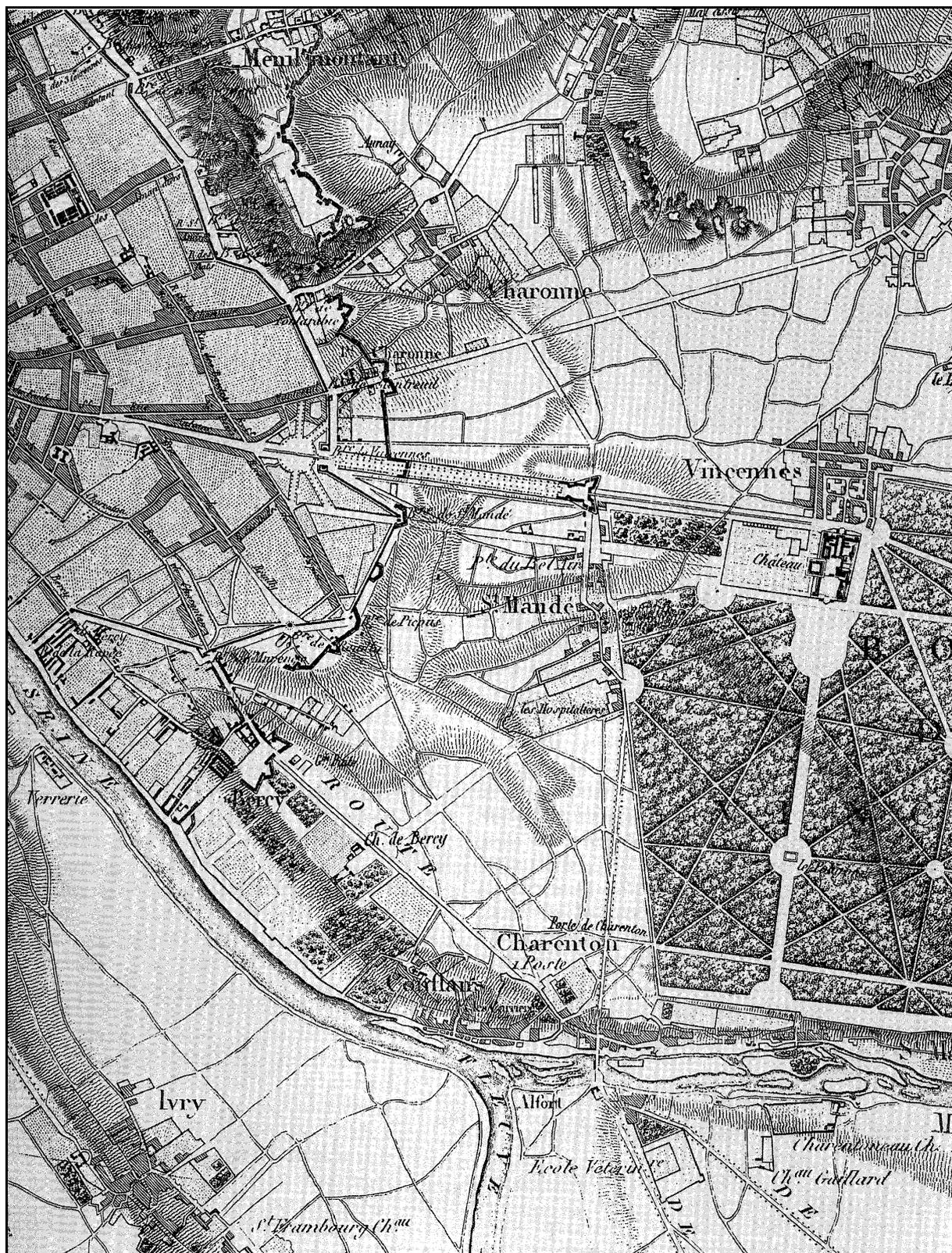
### Sous la Révolution et l'Empire : L'apparition officielle de la commune de Saint-Mandé

En 1787, la réorganisation administrative de la France place la commune de Charenton-Saint-Maurice dont dépendait Saint-Mandé dans le département de Corbeil.

Le 23 juin 1790, les habitants adressent une pétition à l'Assemblée Nationale pour réclamer leur indépendance et procèdent, sans attendre de réponse, le 30 juin à l'élection de leur première municipalité. Le décret du 19 octobre 1790 reconnut l'existence de la Commune de Saint-Mandé.

Son territoire, qui jusque-là ne dépasse pas l'actuelle avenue du Général Michel Bizot, est ainsi agrandi jusqu'aux boulevards dits des Fermiers Généraux, c'est-à-dire jusqu'au boulevard de Picpus actuel. A l'époque, le bourg est un vaste hameau s'étendant principalement le long de la rue Jeanne d'Arc et comporte 200 habitants.

La vente de biens nationaux a favorisé la construction et la population augmenta rapidement pour doubler à la fin de l'Empire. D'importantes propriétés de campagne avec parcs et jardins, des petits pavillons sont construits après le morcellement de l'ancien domaine seigneurial.



Saint-Mandé en 1815

### 1.2.1.1.3. XIX<sup>ème</sup> /début du XX<sup>ème</sup> siècle : d'importantes amputations du territoire communal

Depuis son apparition officielle, la commune de Saint-Mandé a eu quelques difficultés pour voir fixer définitivement les limites de son territoire.

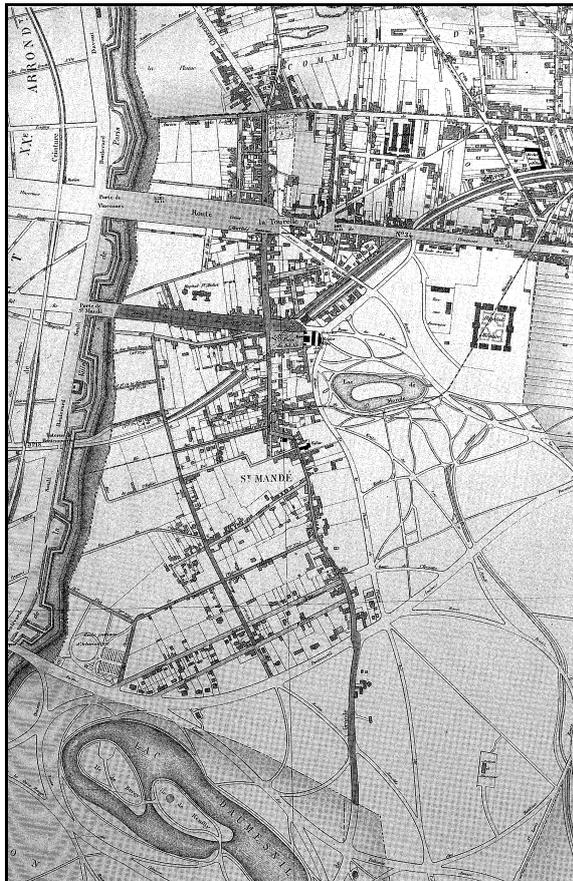
En 1840, la superficie de la ville est d'environ 307 hectares occupée en majeure partie de terrains cultivés. Elle comprend plus de 400 maisons et une population de 2400 habitants.

Cependant, le territoire communal fait l'objet de plusieurs modifications : la construction des fortifications de Paris en 1840 le scinde en deux quartiers : celui du Bel Air et celui de Picpus, annexés ensuite à Paris en 1860. En effet, les limites de la capitale au mur des Fermiers Généraux sont reportées jusqu'à ces fortifications (enceinte de Thiers), réduisant ainsi le territoire communal de 143 hectares et une population ramenée de 5292 à 2822 habitants.

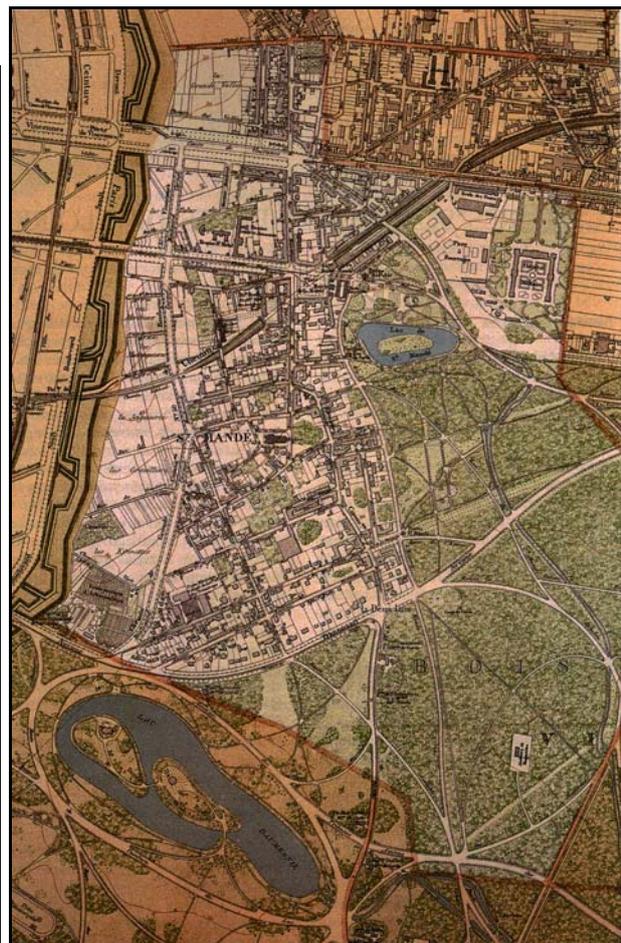
C'est au cours du Second Empire que la commune de Saint-Mandé s'est réellement développée. De nouvelles artères sont ouvertes : Cart, Poirier, en 1860 ; Viteau et du Parc, en 1861 ; Alphand et du Lac, en 1862 ; Quihou et Plisson, en 1864. La mairie, trop petite, est abandonnée et remplacée par un bâtiment plus important. Les écoles sont transférées Chaussée de l'Etang ; l'éclairage des rues est amélioré. Des propriétés nouvelles, cossues pour la plupart, sont édifiées.

A cette époque également, débute la construction de la ligne de Vincennes (l'actuel tracé du RER), inaugurée le 22 septembre 1859. Saint-Mandé possédait d'ailleurs une gare, située à la hauteur de l'actuel commissariat de la ville (à côté de la mairie).

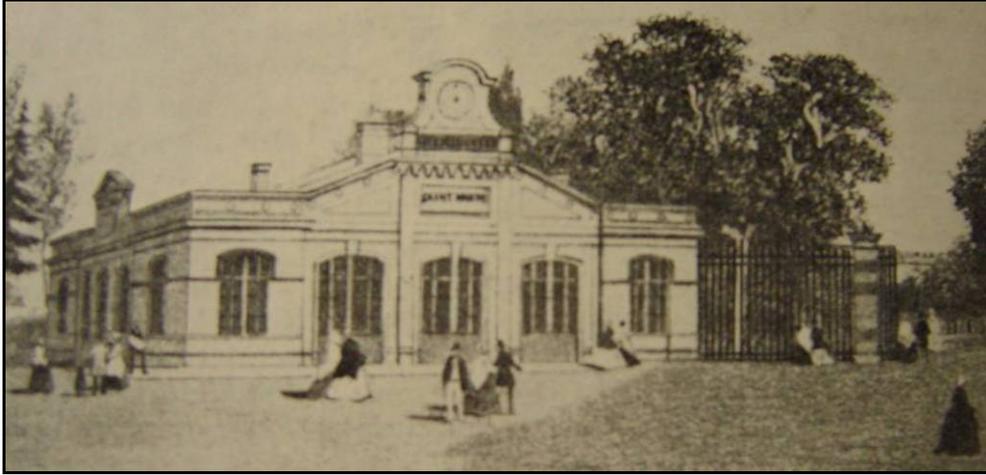
La population augmente rapidement : de 2476 habitants en 1841, elle passe à 5597 en 1872, malgré la perte occasionnée par l'annexion de 1860.



Carte de 1874



Carte de 1900



*La station de chemin de fer de Saint Mandé en 1860*

C'est également l'époque de la villégiature, qui s'ancre notamment à Saint-Mandé avec le cadre paysager du bois de Vincennes, aménagé par l'ingénieur Alphand en 1860. La spécialisation résidentielle de la commune s'explique par ce cadre paysager, le foyer de développement d'une population bourgeoise, compte tenu déjà de la cherté des terrains.

Dès 1900, toutes les voies publiques sont élargies, dotées de trottoirs et, quand c'était possible, de plantations d'arbres. Des égouts, des bouches d'eau et d'incendie sont installées et l'éclairage public rénové.

La dernière amputation date de 1926 : le décret ministériel du 13 avril annexe à la Ville de Paris le Bois de Vincennes, ramenant ainsi le territoire de Saint-Mandé à 92 hectares.

Le 24 mars 1934, est inaugurée la station de métro *Saint-Mandé – Tourelle* par le prolongement à l'Est de la ligne Porte Maillot - Porte de Vincennes. Elle s'appelait initialement *Tourelle* en raison de la présence historique des tours de défense avancée du Château de Vincennes, détruites cependant depuis bien longtemps mais dont la toponymie survit. Le nom a été changé en *Saint-Mandé – Tourelle* dès le 26 avril 1937.

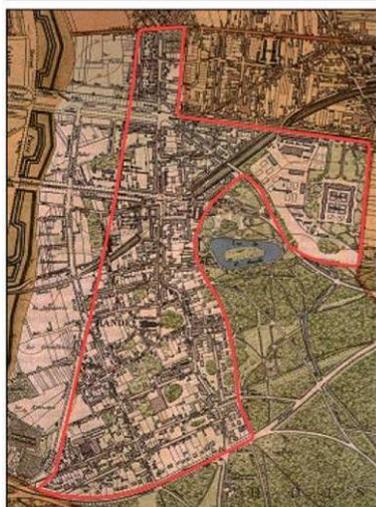
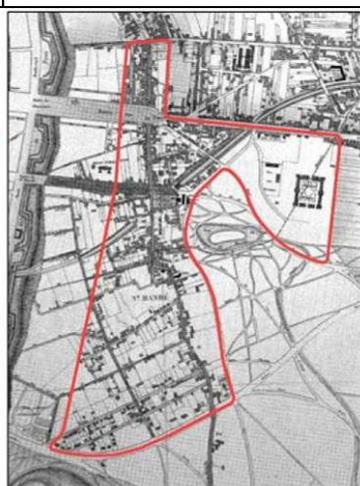
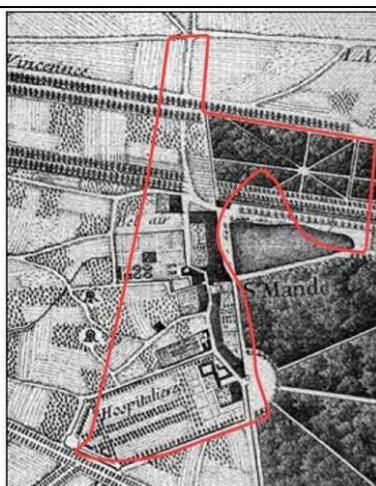
Dans les années 1960, on assiste alors à la construction du boulevard périphérique et du mur anti-bruit qui le borde sur la bande de terre séparant Saint-Mandé du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

### I.2.1.2. La grande trame viaire dans le temps

Saint-Mandé est une ville dite « spontanée » puisqu'elle s'est créée à partir d'une chapelle édifée dans le Bois de Vincennes. La présence du bois a donc toujours largement influencé l'urbanisation de la commune.

**Carte de 1740 :** Comme la plupart des villes spontanées, elle s'est constituée le long d'un axe routier (le chemin de Saint-Mandé) : le long du début de l'actuelle avenue du Général de Gaulle et de l'actuelle rue Jeanne d'Arc, ainsi que sur l'ancien domaine de plaisance du Surintendant Fouquet, requalifié en hôpital par des religieuses. On note également un noyau d'urbanisation entre cet axe et le long du Bois de Vincennes (chemin du parc chaussés).

**Carte de 1874 :** L'urbanisation de la commune s'est alors étendue au Nord le long du reste des actuelles avenues du Général de Gaulle et Joffre, du chemin de fer et perpendiculairement : avenues Gallieni, de Paris et Victor Hugo, rues de l'alouette et Allard. Aussi, l'emprise des Hospitalières est divisée en plus petits îlots et constitue alors de nouvelles voies d'urbanisation perpendiculaires (rue Mouchotte, avenues Sainte-Marie et Vivien) et parallèle (avenue Alphand).

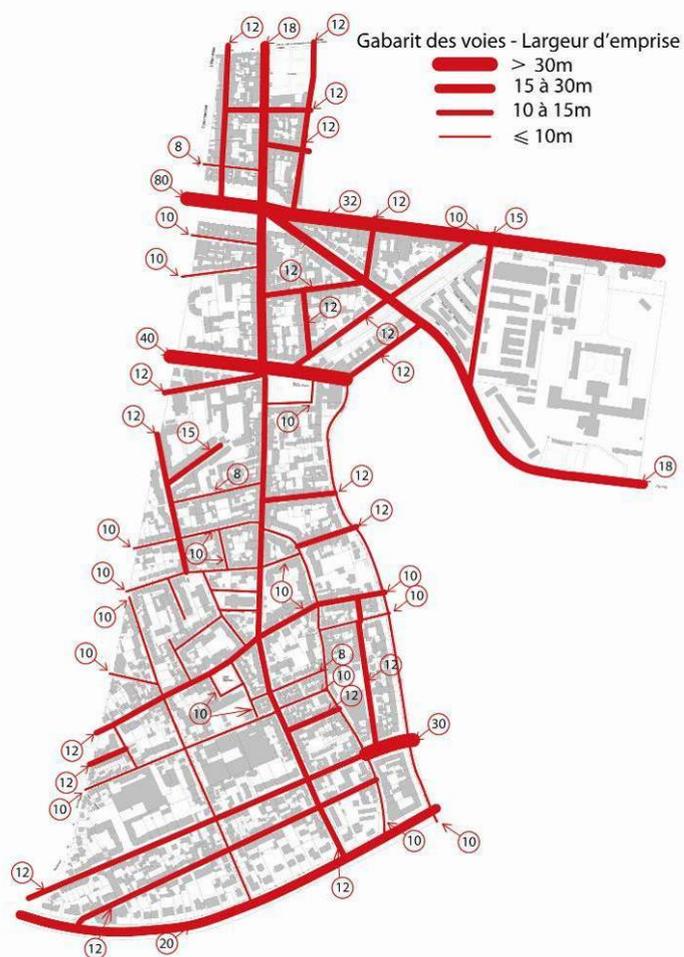
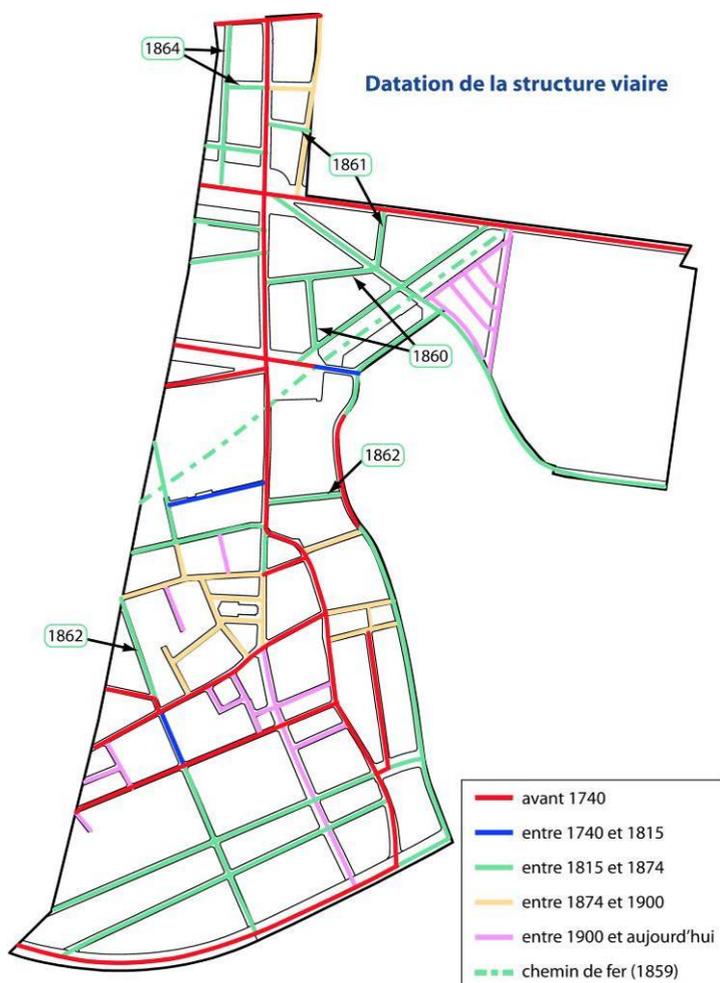


**Carte de 1900 :** La forme de Saint-Mandé est à cette date quasiment terminée. Quelques îlots sont divisés et donnent lieu à de nouvelles voies de desserte interne. L'hôpital militaire Bégin est construit en 1858. On retrouve globalement la même structure et morphologie urbaine.

**Aujourd'hui :** Entre 1900 et aujourd'hui, l'avenue du Général de Gaulle a été prolongée parallèlement à la rue Jeanne d'Arc, formant alors une nouvelle route départementale (RD 38). Les grandes parcelles sont loties. On note également une forte densification du territoire communal.

La trame viaire est un élément essentiel pour la compréhension d'un tissu urbain et notamment pour appréhender la constitution de sa morphologie.

L'étude des différentes cartes anciennes de Saint-Mandé ont permis, outre de cerner l'évolution des limites communales, de dater la structure viaire de la commune et de mieux appréhender la constitution de son tissu urbain.



### Les îlots :

Les îlots sont de plus petite taille au centre ancien de la ville bien plus qu'au Sud, même s'ils datent de la même époque. Cela peut être expliqué par l'ancienne grande emprise du domaine Fouquet requalifié en hôpital. La division en îlots ne s'est faite qu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. De plus, les îlots situés le long du bois sont de grandes propriétés bourgeoises, qui n'ont pas été reloties.

On note cependant la présence d'un grand îlot plus à l'écart du centre ancien, sur un axe majeur (avenue de Paris) où sont implantés l'IGN (1940) et l'hôpital militaire Bégin (1858), ensemble autrefois boisé.

L'ancienne grande emprise des Hospitalières a été redivisée en parcelles de forme laniérée d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est. Les parcelles du centre ancien (avant 1740) ont également cette orientation alors que les emprises longeant le bois sont principalement tournées vers celui-ci.

### *Les gabarits des rues*

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le territoire de Saint-Mandé est structuré par les grandes avenues de Paris et Victor Hugo très larges et rectilignes (30/40mètres), voies royales qui relient le château de Vincennes à l'avenue du Trône dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement.

La rue Jeanne d'Arc ainsi que la rue de l'Alouette, d'une emprise plus modeste de 10 mètres, constituent la desserte des premiers secteurs constitués de la ville avec les domaines du Bel Air et des Hospitalières.

C'est particulièrement sous le second Empire que se développe l'urbanisation de la commune le long de l'avenue de Jeanne d'Arc, et à partir de laquelle se greffe une structure viaire perpendiculaire vers les portes de Paris, d'un gabarit de 10-12 mètres.

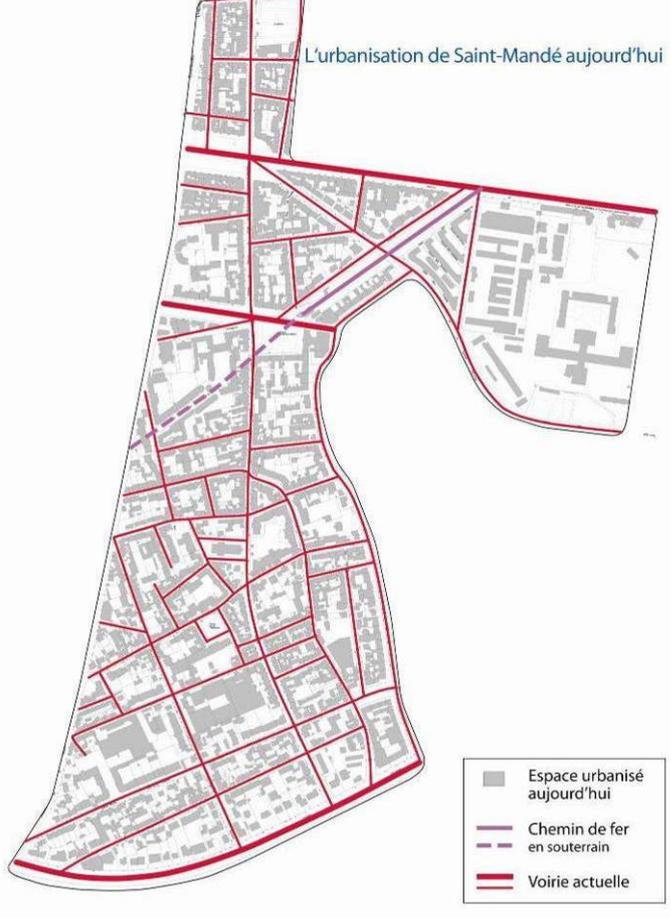
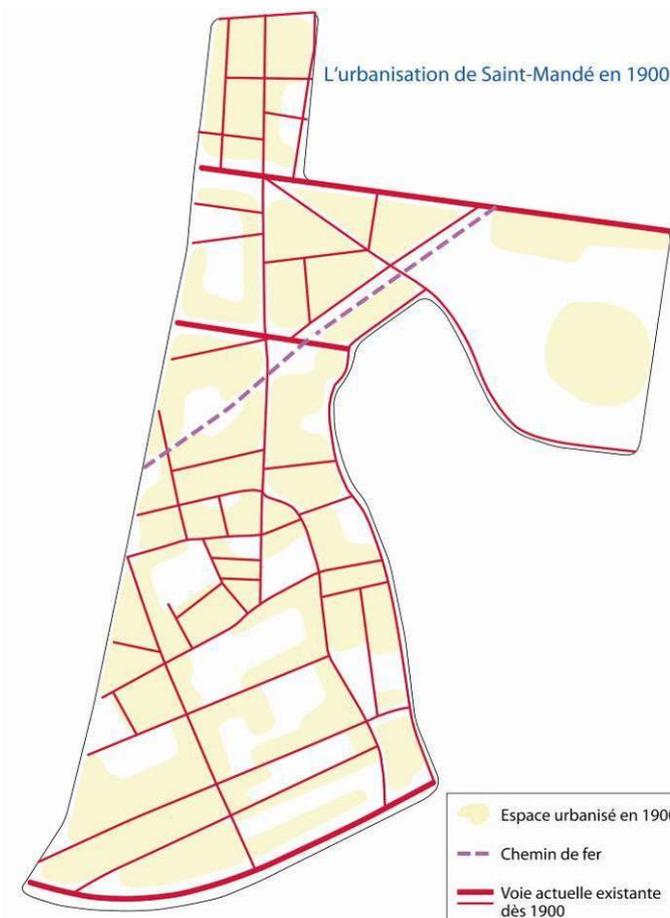
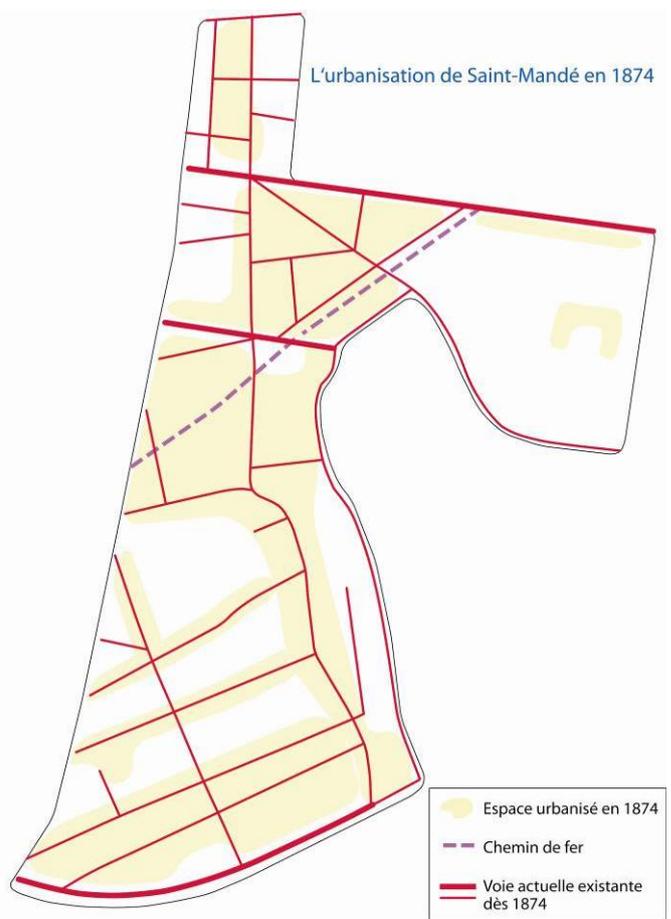
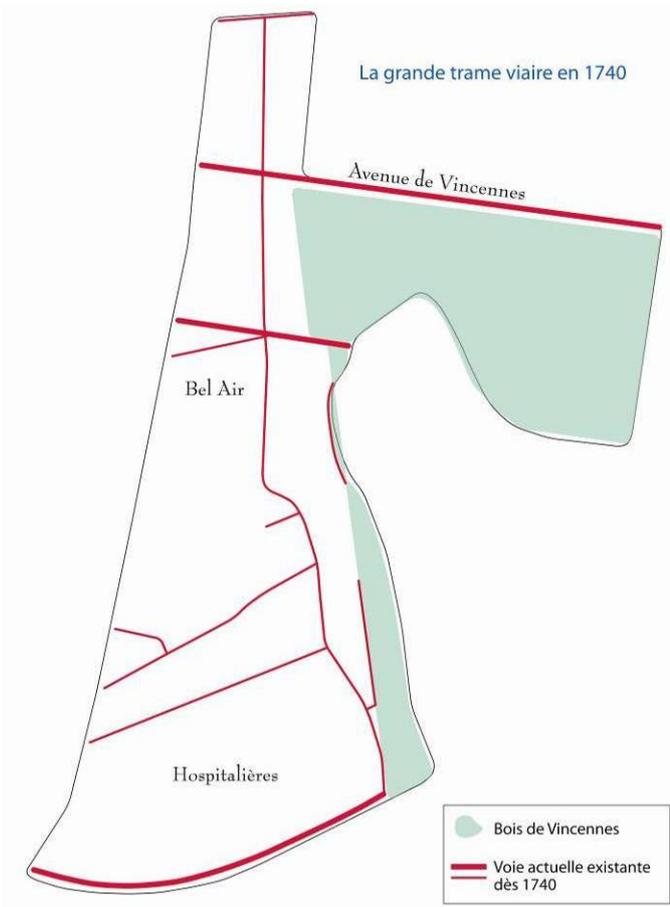
Le gabarit des voies de Saint-Mandé s'échelonnent de 8 mètres à plus de 30 mètres. Les voies les plus larges (plus de 20 mètres: avenues Galliéni, de Paris, Victor Hugo, de la pelouse et Daumesnil) sont des axes historiques de liaisons intercommunales.

Quelques axes importants de desserte communale présentent également un gabarit relativement élevé de 18 mètres (avenues Joffre, du Général de Gaulle, Foch, route de la Tourelle), et la majorité des voies de desserte inter-îlots ont une largeur comprise entre 10 et 12 mètres.

Ce réseau viaire vient supporter une structure bâtie de hauteur variable selon les quartiers. Cependant la hauteur maximale des immeubles d'un îlot n'est pas toujours liée au gabarit des voies.

La hauteur de bâti la plus répandue à Saint-Mandé est de 21 mètres, puis de 18 mètres, mais certains secteurs s'élèvent à 10 mètres tandis que d'autres culminent à 24 mètres. Ces secteurs de grande hauteur sont localisés le long de l'avenue Galliéni et de l'avenue de Paris, ainsi qu'à l'intersection de l'avenue de Liège et de la chaussée de l'Étang.

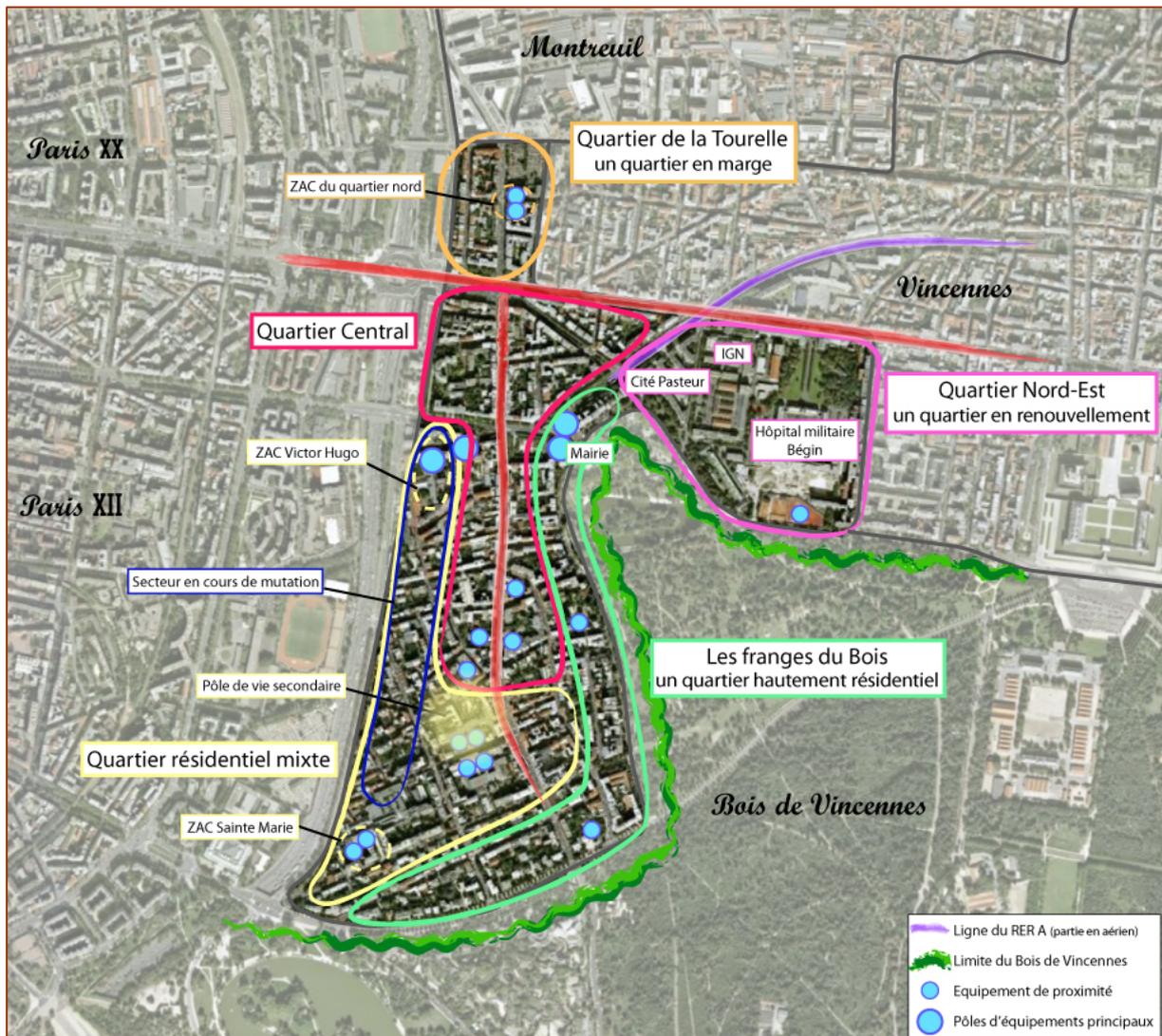
Des secteurs de dimensions plus modestes (10 à 18 mètres) sont définis au Sud de la commune, entre l'avenue Daumesnil et l'avenue Sainte-Marie, quartier situé autour de l'église.



### I.2.1.3. La structure urbaine actuelle

Saint-Mandé s'étend sur une superficie de 92 hectares et comptait 22 737 habitants au recensement annuel de 2007. La commune constitue un territoire urbanisé et dense, sur lequel les réserves foncières, pour de nouvelles opérations d'aménagement, sont rares. C'est la raison pour laquelle, la ville de Saint-Mandé s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de renouvellement du tissu urbain de son territoire.

Saint-Mandé révèle aujourd'hui une morphologie urbaine globalement constituée de 5 grandes entités distinctes qui s'explique par le biais de son histoire, du caractère prégnant du Bois de Vincennes et des barrières physiques issues, principalement des infrastructures de transport et des grands équipements.



- **Le secteur Nord**

Il s'agit d'un secteur en marge, dont l'isolement provient du dimensionnement et du caractère routier de l'avenue Galliéni et de la place du Général Leclerc. Il fait aujourd'hui l'objet d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).



Cet îlot, encore constitué de petites parcelles en lanières sur la partie Ouest de l'avenue Joffre jusqu'en limite communale avec Paris, présente un bâti modeste implanté à l'alignement.

C'est sur cette partie Ouest qu'il a été recensé quelques façades urbaines vétustes, localisées de part et d'autre de la rue des Vallées et sur le côté impair de la rue Plisson.



Par ailleurs, le traitement de la limite communale avec Paris rue du Commandant l'Herminier présente une image peu valorisée de la commune, du fait de l'héritage d'un découpage parcellaire de rattrapage.



Ce secteur Nord est actuellement structuré par le tracé rectiligne de l'avenue Joffre, dont le gabarit et la régularité des épannelages (R+4/R+5 en moyenne) confèrent un caractère urbain et central au quartier. Ce linéaire bâti illustre un renouvellement architectural réalisé au fil du temps.



Ce renouvellement du tissu urbain est particulièrement ressenti rue Plisson avec l'opération résidentielle, la crèche et l'école de la Tourelle, mises en valeur par le biais d'un traitement piétonnier.



La photo aérienne illustre également :

- des secteurs de renouvellement du tissu urbain situés notamment sur la partie Est de l'avenue Joffre,
- des implantations bâties à l'alignement et continues, laissant libre le développement de cœurs d'îlots paysagers, en façade arrière. Il est à constater sur les secteurs les plus anciens un mitage des cœurs d'îlots, par un bâti en second rang,
- le renouveau économique du « Bas Montreuil », nouveau vis-à-vis de la rue de Lagny, constituant la limite Nord du quartier.

#### - Le quartier Centre

Ce quartier compris globalement entre la place du Général Leclerc et l'église Notre Dame présente une grande mixité de fonctions : logements, commerces, équipements, services, bureaux.

Ce secteur très dense est composé de plusieurs séquences urbaines :



- une séquence limitée entre la mairie et l'église organisée de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle. C'est l'artère commerçante de Saint-Mandé, identifiable par son gabarit plus modeste et sa topographie et mise en scène par des épannelages assez hauts (R+5 en moyenne).

La partie Ouest de ce linéaire commerçant a particulièrement muté avec la perspective de la future restructuration de la RD158.



Cette séquence se ferme sur le noyau ancien de Saint-Mandé avec les rues Allard, Sacrot et Alouette plus exigües, bordées d'un bâti plus traditionnel et qui mute ponctuellement.



- La séquence au Nord de la mairie est également animée d'un linéaire commerçant. Il apparaît moins dense du fait du gabarit plus important de l'avenue du Général De Gaulle. Cette séquence s'inscrit entre les rues résidentielles de l'avenue Foch et la rue Cart, composées d'habitat collectif et de maisons individuelles, implantées à l'alignement sur les secteurs centraux et en recul paysager sur l'avenue Foch et la rue Poirier.

- **Un quartier résidentiel mixte qui se renouvelle**



Ce quartier présente dans sa partie centrale, un parcellaire disposé en lanière et orienté Nord-Ouest/Sud-Est tout comme la grande trame viaire.

Ce quartier, dans sa partie Sud, apparaît beaucoup plus aéré notamment du fait :

- d'une diversité résidentielle en âge : bâti ancien à l'alignement et nouvelles résidences souvent implantées en recul et de façon paysagère.

- de l'irrégularité des hauteurs et des discontinuités bâties.



Partie centrale : Rue Mouchotte



Partie centrale : Rue Mouchotte



Partie Sud : Av. Herbillon/Ste-marie

Ce secteur Sud, longtemps dominé par l'importante emprise foncière de la RATP, a fait l'objet d'un important renouvellement du tissu urbain par le biais de la ZAC résidentielle et d'équipements Sainte-Marie. Contigu à ce secteur, ERDF devrait libérer son site prochainement et permettre à la ville d'envisager une opération d'aménagement intégrée dans le contexte du quartier.



Ce quartier, le long de l'avenue de la Guyane, présente aujourd'hui une image de mixité résidentielle (maisons individuelles, maisons de ville sur un parcellaire laniéré de petite dimension, habitat collectif) et de renouvellement du tissu urbain plus ou moins récent, avec en particulier l'opération d'aménagement Victor Hugo ou encore l'opération résidentielle située à l'angle des rues Guynemer et de Sacrot.



Ce quartier en termes d'implantation alterne également une diversité d'alignement et de recul végétal depuis l'emprise publique.

- **Un quartier résidentiel de haute qualité sur les franges du Bois de Vincennes**

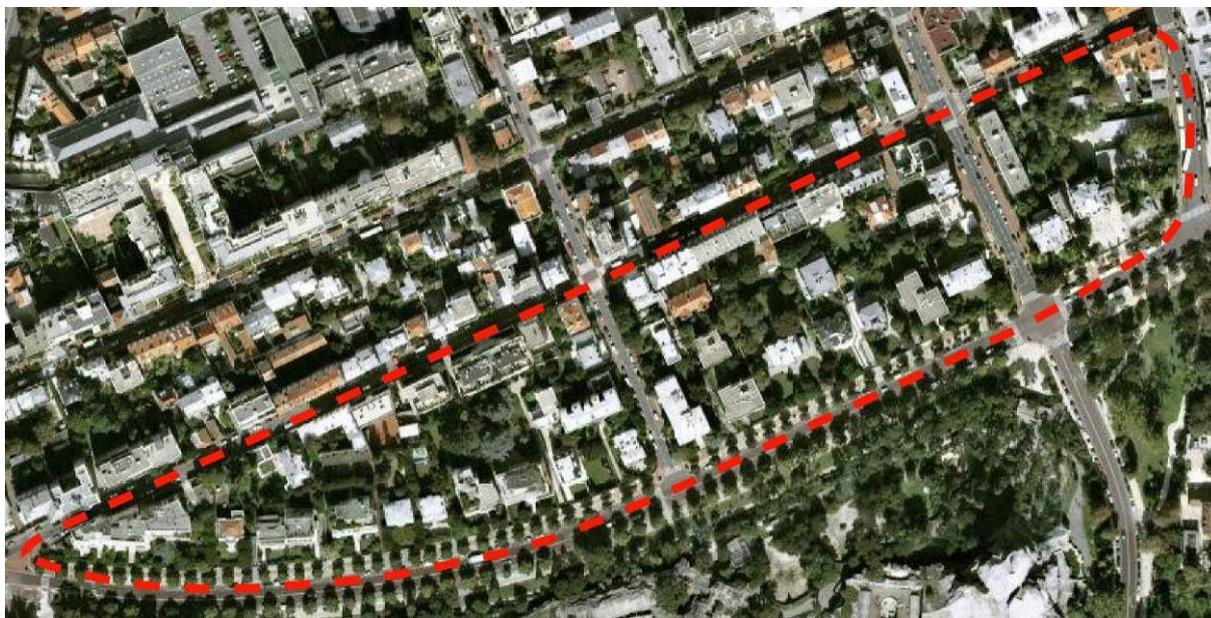
Ce quartier résidentiel est organisé en croissant le long des limites Nord et Ouest du Bois de Vincennes. Il correspond globalement au périmètre des terrains retranchés du bois et accueille deux grandes séquences patrimoniales :

- une séquence localisée le long de la Chaussée de l'Etang (côté lac de Saint-Mandé / Château de Vincennes) comportant un patrimoine de grande qualité architecturale et paysagère, réalisé à la fin du XIX début XXème siècle. Cette séquence se compose, dans sa grande majorité, de constructions à usage d'habitat collectif de 3 à 6 niveaux.

Cette séquence qui accueille également un grand nombre de bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme intègre également les rues perpendiculaires du Lac, Renault, Grandville,... et les deux villas résidentielles dites « Suzanne » et « de l'Etang »



- une séquence localisée le long de l'avenue Daumesnil (côté zoo) qui abrite également un ensemble patrimonial reconnu, composé d'immeubles résidentiels de standing, d'hôtels particuliers et de maisons bourgeoises de « haute facture » de la fin du XIXème siècle.



- **Un secteur de renouvellement du tissu urbain, en entrée de ville Est**

Ce secteur occupé notamment par le site de l'IGN et l'hôpital militaire Bégin, a pour particularité d'être clos et sans lien avec le reste de la ville.



L'étude d'aménagement en cours sur **le site de l'IGN** a pour objectif d'animer ce secteur de nouvelles occupations de sol (activités/logements) et de l'ouvrir au reste du territoire.

Ce projet urbain constitue également une réponse au besoin de créer une image plus qualitative de cette porte d'entrée Est du territoire communal.

La restructuration technique en cours de **l'hôpital Bégin** doit permettre la réorganisation des activités médicales et une conformité à la réglementation actuelle.

Ce vaste chantier a engendré la restructuration de l'ancien bâtiment par la démolition des ailes Nord et Sud, la construction d'un bâtiment au Sud, ainsi que la réhabilitation du bâtiment central. Ce programme de travaux est planifié en trois tranches jusqu'à la fin 2012.



Des études sont actuellement en cours pour intégrer éventuellement un programme d'habitat social sur les terrains de l'hôpital Bégin.



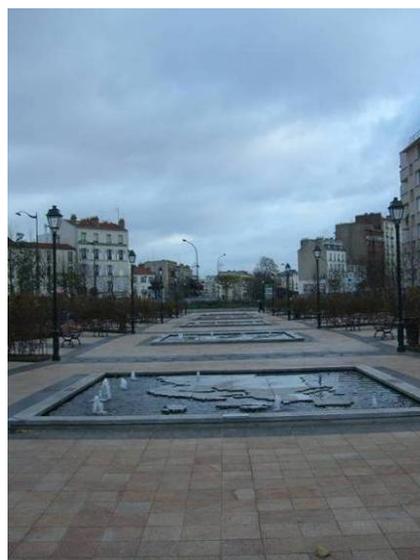
L'image et le fonctionnement urbain de cette entrée de ville Est se sont d'ores et déjà, améliorés récemment avec :

- l'opération de réhabilitation de la **Cité Pasteur**, des années 30'



- la création du **jardin Alexandra David Neel**, *l'amorce de la couverture du RER*

S'étirant sur une centaine de mètres et d'une superficie d'environ 3 500 m<sup>2</sup>, cet espace public également baptisé « Jardin des cinq continents » a permis de recréer une continuité urbaine, d'offrir un nouvel espace de détente dans la ville et d'améliorer la qualité de vie des riverains.



Des études sont actuellement en cours pour la couverture totale de la voie RER et ainsi effacer définitivement cette barrière dans la ville.

#### **I.2.1.4. La politique urbaine de Saint-Mandé et les dernières opérations de 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 vétustes et obsolètes. Ces opérations ont été réalisées à la fois au gré des opportunités foncières ou sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous forme de ZAC notamment et qui ont également permis la réalisation de nouveaux espaces et équipements publics, comme par exemple :

**La ZAC Sainte-Marie** qui a permis sur près de 0,9 hectare la réalisation de 117 logements dont 17 logements sociaux, la construction de l'école Emilie et de Germaine Tillion de 10 classes, avec 4 classes maternelles et 6 classes élémentaires (pour une capacité d'accueil de 300 élèves) et d'un centre de loisirs dans le cadre d'une démarche HQE.



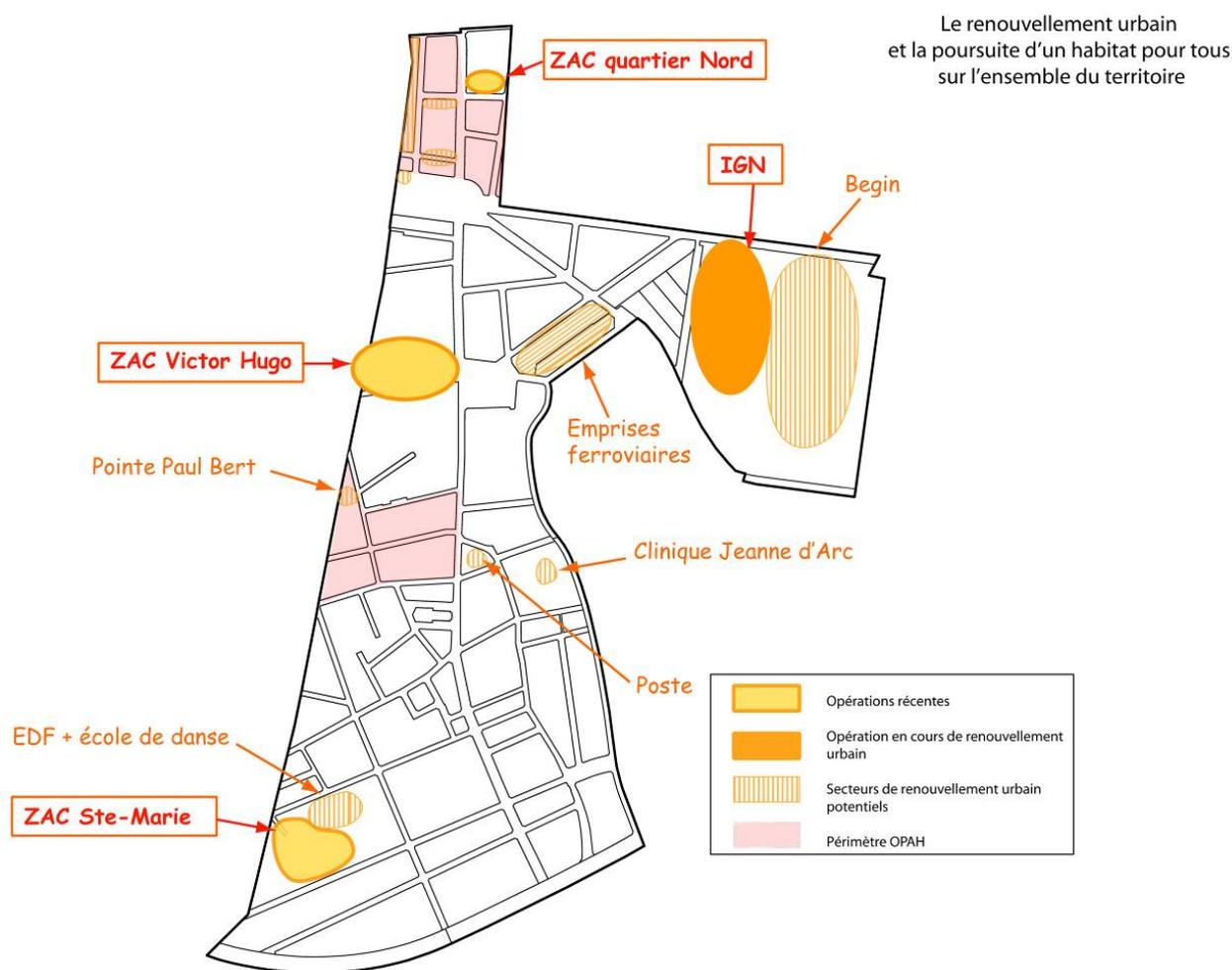
**La ZAC Victor Hugo** qui s'étend sur 0,43 ha et a permis la reconstruction du collège Offenbach, dont la capacité d'accueil atteint désormais 600 élèves. Cette opération s'est accompagnée de la création de la Maison du Bois, d'un Dojo, d'un restaurant municipal (pour les enfants de maternelle et élémentaire). Cette opération a également permis la réalisation de logements sociaux au-dessus du restaurant municipal.



**La ZAC du quartier Nord** qui a permis outre la réalisation de logements, la création de la crèche et de l'école de la Tourelle, et le traitement piétonnier de la rue Plisson.

Avec une population de 22 737 habitants au recensement annuel de 2007, la ville de Saint-Mandé parvient à un équilibre qu'il convient de préserver. C'est pourquoi pour au moins maintenir son poids démographique et permettre les conditions de mixité sociale, il est envisagé de prévoir une évolution naturelle modérée dans un cadre de vie qui gagne en harmonie.

C'est dans ce contexte de renouvellement du tissu urbain de la ville de la ville sur elle-même que la commune doit assurer pour demain la poursuite d'un renouvellement du tissu urbain maîtrisé ; la carte suivante présente les principaux nouveaux secteurs résidentiels ainsi que les secteurs sur lesquels des actions de rénovation sont envisagées.



### Les principaux projets

*Projet sur l'emplacement actuel de l'IGN :*

Il est prévu pour 2011, la réalisation d'un programme de 59 logements sociaux familiaux et de 129 logements étudiants sur le site de l'Institut Géographique National. La livraison des logements est prévue en 2011.

L'opération intégrera également, sur une superficie totale de 3 ha, la reconstruction des sièges de l'IGN et de Météo France, la réhabilitation de plusieurs bâtiments, la réalisation d'un schéma directeur de restructuration et la création d'un parc d'activités tertiaires.  
Un parking d'environ 180 places (en plus de ceux créés pour les futurs bureaux) sera également réalisé.



#### *La couverture de la voie RER*

Dans la continuité du jardin Alexandra David Neel, il est prévu l'achèvement de la couverture du RER pour effacer définitivement cette barrière dans la ville et constituer un quartier mixte en cœur de ville par le biais d'une nouvelle opération d'aménagement.



#### *Le contrôle du devenir de certaines emprises*

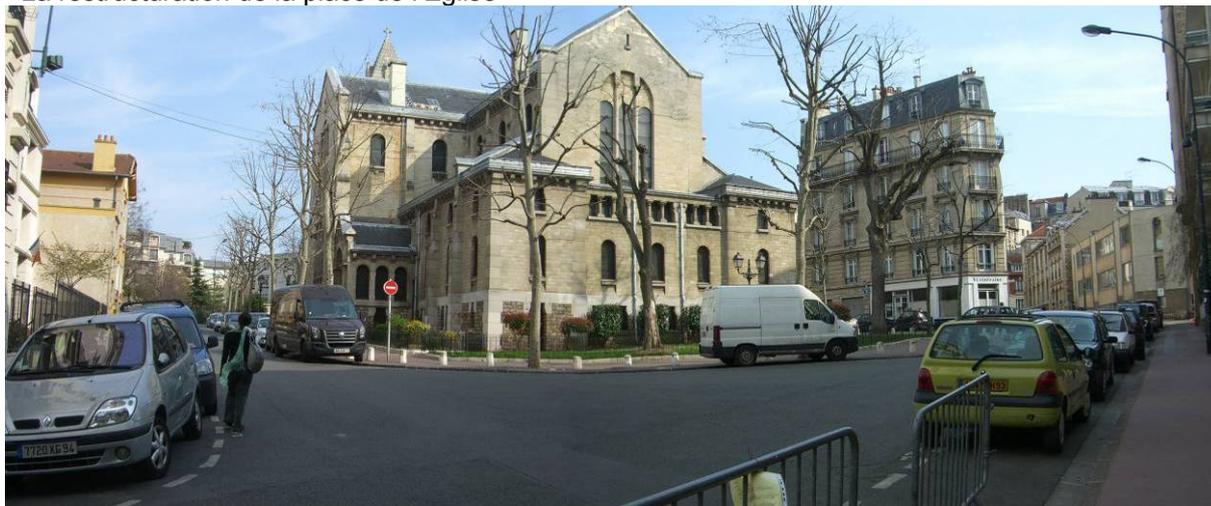
La Ville est attentive au devenir de l'emprise foncière actuelle d'EDF, rue du Commandant Mouchotte à celle de la Poste, située rue Sacrot ainsi qu'à celle de l'hôpital Bégin.

*Des projets d'équipements publics :*

- La réhabilitation de la salle des fêtes
- L'extension de la bibliothèque en attendant la construction d'une nouvelle bibliothèque-médiathèque
- La construction d'un nouveau conservatoire, avec la création d'un pôle danse
- La création d'un Centre Technique Municipal
- La restructuration de l'hôpital Begin

*Des projets de requalification d'espaces publics :*

- La restructuration de la place de l'Eglise



- La requalification de la RD158 (ex. RD38) de la place de la mairie au zoo



### *Le métrophérique Orbival :*

Cette nouvelle ligne passerait à Nogent-sur-Marne (gare la plus proche de Saint-Mandé) et relierait la gare RER de Val-de-Fontenay (ligne E) à celle d'Arcueil-Cachan (ligne B).

### *Un « projet-passerelle » pour couvrir le boulevard périphérique :*



Dans le cadre du GPRU de la Porte de Vincennes, la couverture partielle du boulevard périphérique est envisagée à terme, pour éventuellement accueillir sur dalle un pôle intercommunal d'équipements culturels et sportifs, des logements et des activités tertiaires, etc.

Ce projet s'intégrera dans une vision large de l'axe historique allant de Nation au château de Vincennes en valorisant le lien fort existant bois et équipements.

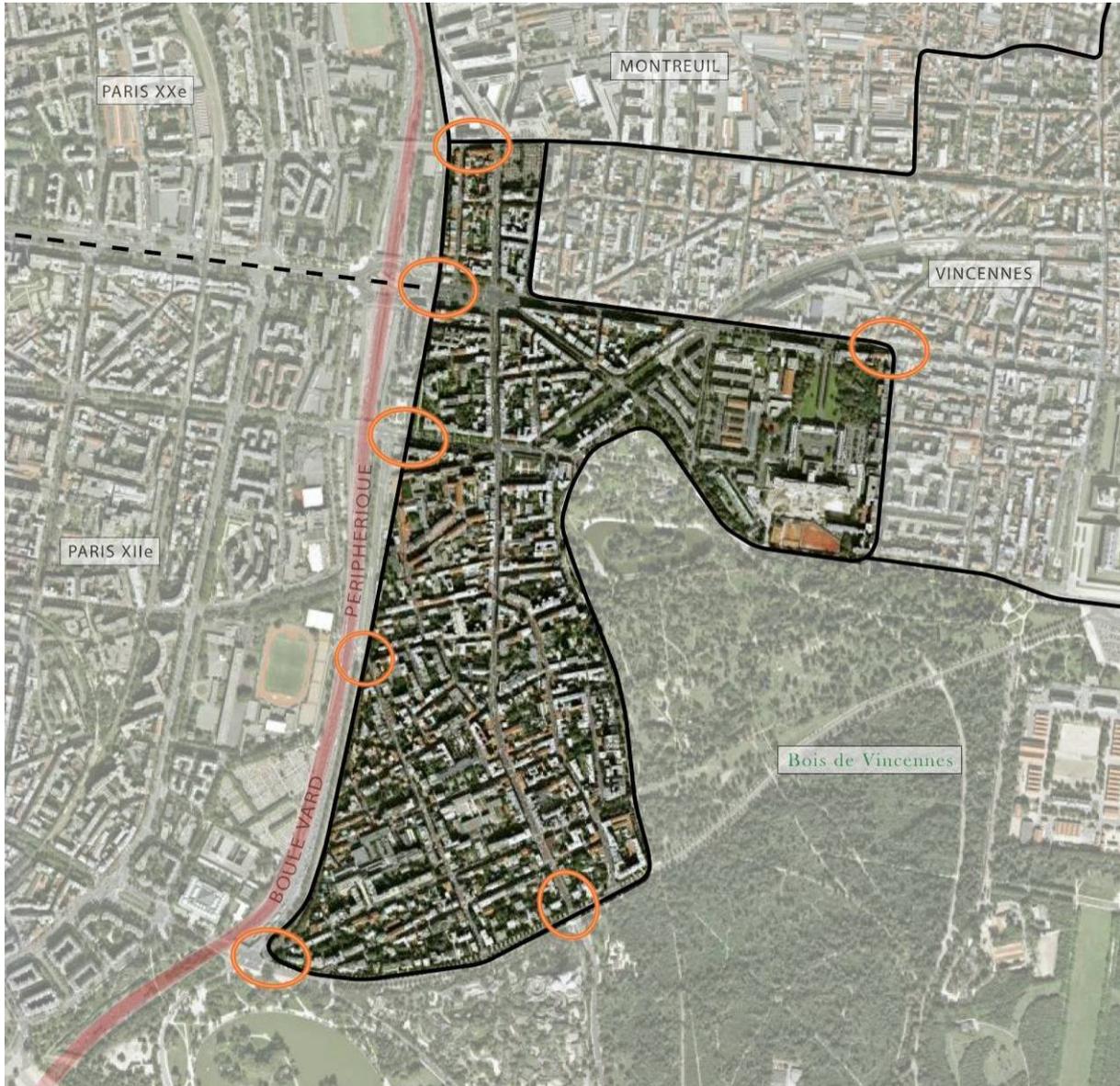
### *La ligne de métro automatique du « Grand Paris »*

Saint-Mandé devrait profiter du projet d'améliorer la desserte des transports collectifs avec le projet de la mise en service de cette ligne automatique, à terme. L'objectif est de relier les grands pôles économiques du « Grand Paris ». Elle devrait passer par Le Bourget, Noisy-le-Grand, Chelles, Créteil, Orly, Massy, Saclay, Versailles, la Plaine-Saint-Denis et La Défense. Roissy-Plaine de France. Sa liaison aux radiales ferrées permettra ainsi l'amélioration des dessertes des territoires comme Saint-Mandé.

## I.2.2. LES ENTREES DE VILLE

Les secteurs d'entrée de ville constituent l'une des priorités de la ville en matière d'aménagement et d'urbanisme et l'objectif est de les redynamiser, les restructurer et valoriser leur image, en particulier celles au contact de Paris et de Vincennes.

Les portes et les itinéraires de traversée du territoire communal sont en effet des espaces de référence où se joue l'image de la ville. Ces secteurs nécessitent donc une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère.



Situé aux Portes de Paris en bordure du boulevard périphérique, le territoire communal constitue un espace urbain à forts enjeux : en matière d'urbanisme, de déplacement, et de qualité urbaine dans le devenir de la zone centrale de l'agglomération parisienne.

La Ville est en effet concernée par le Tramway Est et le Grand Projet de Renouvellement Urbain de la Porte de Vincennes, dont les aménagements auront des impacts directs sur les portes d'entrée de Saint-Mandé, et particulièrement sur celles donnant sur l'avenue Gallieni, l'avenue Victor Hugo et la rue de Lagny.

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



Cette entrée de ville, axée dans la perspective de la place du Trône, constitue aujourd'hui un espace de conflit automobile, aux heures de pointe. Elle est actuellement encadrée d'un bâti implanté à l'alignement, dont les hauteurs varient entre R+3 et R+7, dans un épannelage moyen de R+5. En arrière-plan, l'immeuble d'angle qui a remplacé la Tourelle de Saint-Mandé apporte un cachet architectural et un repère urbain dans la perspective de cette entrée de ville.

En termes de traitement et de qualification de l'espace, ce secteur d'une emprise importante (80 mètres) manque d'aménagements qualitatifs notamment pour intégrer les différents modes de déplacements intermodaux (piéton, vélo, transport en commun, voiture) et plus particulièrement sur sa partie Ouest où se trouve la station service et pour valoriser cette entrée de ville



### ***Entrée de ville Porte de Saint-Mandé (avenue Victor Hugo)***



Ce secteur récemment renouvelé par le biais d'une ZAC apporte une image valorisée de la commune, en particulier par le traitement qualitatif des espaces publics (marge de recul paysagée et aménagements de cheminements piétons et pistes cycles dans la continuité de ceux réalisés sur le territoire de Paris).

### ***Entrée de ville depuis la porte de Montreuil (angle rue de Lagny/rue Joffre)***

Ce secteur est localisé au contact du secteur de renouveau économique du « Bas Montreuil ». Par ailleurs, cette entrée de ville devrait se modifier dans le temps compte tenu des objectifs du Grand Projet de Renouveau Urbain de la porte de Montreuil.

Ce secteur est en effet situé à la croisée de l'animation commerciale de la rue Joffre et du secteur d'étude du GPRU de la Porte de Montreuil et leur liaison devra être renforcée par un traitement qualitatif.



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



*Sortie de ville depuis la rue Sacrot*

Ce secteur d'entrée de ville vers la Promenade Plantée se caractérise aujourd'hui par son paysage routier peu attractif et insécurisé aux déplacements doux. Des aménagements de sécurisation et d'image devront être intégrés également pour annoncer la liaison semi-piétonnière entre la coulée verte et le Bois de Vincennes, via les rues Sacrot et Renault, à fort patrimoine architectural.



### ***Entrée de ville Porte Dorée (avenue Daumesnil)***



*Une continuité paysagère dans les franges du bois...angle Sainte Marie/Daumesnil*

La rénovation à court terme du zoo de Vincennes va induire sur les limites communales une plus-value visuelle, notamment le long de l'avenue Daumesnil, avec le projet de la serre tropicale.

En ce qui concerne la commune de Saint-Mandé, c'est l'occasion d'intégrer cette dynamique et d'améliorer ses entrées de territoire dans la continuité verte des franges du bois et des aménagements doux déjà en place avec la station de « Vélib ».

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



Ce carrefour pourra faire également l'objet d'aménagements spécifiques pour recevoir la ligne 325 du réseau Mobilien et permettre ainsi une meilleure connaissance du patrimoine et du commerce de Saint-Mandé.

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

Située dans le prolongement naturel de la commune de Vincennes, l'entrée de ville Est du territoire communal constitue un morceau de ville à part entière. Elle est principalement occupée par de grands équipements publics et particulièrement identifiable par le site de l'IGN, dont l'implantation en retrait et l'architecture dénotent dans la silhouette générale de l'avenue de Paris.



Ce quartier de ville est appelé à muter profondément notamment avec le projet de restructuration en cours de l'IGN. L'objectif de cette opération d'aménagement est d'ouvrir ce site au reste de la ville, de réaliser du logement social et une résidence étudiants, un pôle d'activités et les sièges sociaux de l'IGN et de Météo France). Il s'agit également de valoriser l'image du secteur par une architecture et un paysage hautement qualitatifs, dans des critères de Développement Durable.

### I.2.3. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Si la commune de Saint-Mandé est confrontée aux enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement du tissu urbain, la question patrimoniale reste intégrée dans sa politique d'aménagement. Le patrimoine et le renouvellement du tissu urbain apparaissent aujourd'hui comme deux notions consensuelles. La nécessité de protéger et de transmettre le patrimoine, héritage culturel avait déjà été intégrée dans le cadre de la révision du POS de 2001, par le biais d'un inventaire de 120 bâtiments à préserver, au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.

Afin de préserver le paysage d'une commune, l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le patrimoine local de Saint-Mandé et en particulier celui des franges du Bois de Vincennes est d'une qualité reconnue et constitue une spécificité, que la ville souhaite préserver pour la pérennité de certaines ambiances urbaines.

Dans le cadre du présent PLU, cet inventaire architectural est reconduit et étoffé de 50 bâtiments supplémentaires, aux qualités architecturales similaires et constituant également un héritage à préserver.

Ce nouvel inventaire recense désormais 170 constructions, dont la plupart a été réalisée entre 1890 et 1910, et illustre également les styles architecturaux représentatifs des différentes vagues de construction de la ville. Ces constructions se répartissent globalement, de la manière suivante :

- 69 maisons de la fin du XIXème - début du XXème siècle
- 37 immeubles haussmanniens types et post-haussmanniens
- 33 immeubles de briques de la fin du XIXème /début XXème siècle
- 31 immeubles à la façade dite « dépouillée »

Ce classement comprend 50 bâtiments supplémentaires, qui se répartissent comme suit :

- 18 maisons
- 7 immeubles haussmanniens et similaires
- 18 immeubles de briques
- 7 immeubles à la façade dite « dépouillée »

Le patrimoine de style Second Empire s'inspire de nombreux styles. Cet éclectisme est notamment marqué, à Saint-Mandé, par des influences gréco-romaines : modillons cannelés, pilastres à chapiteaux ioniques ou corinthiens, frontons triangulaires et consoles sculptées, etc.

Les décors de façades sont nombreux : ornements en relief et élaborés, révélant un important goût du luxe.

Par ailleurs, la plupart des immeubles saint-mandéens possèdent diverses similitudes au travers soit :

- des matériaux de constructions
  - gros-œuvre : pierres de taille
  - couverture : ardoise en brisis et terrasson en zinc
- des garde-corps en ferronnerie
- de l'ordonnement vertical de la façade et du rapport des baies le plus souvent de 1/2.

L'étude du patrimoine architectural (cf. en annexe les fiches descriptives du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme) porte essentiellement sur la qualité de la façade urbaine, perçue depuis l'espace public.

### I.2.3.1. Les maisons (69)

#### I.2.3.1.1. Les maisons bourgeoises sur parc

C'est à partir de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle que les maisons bourgeoises se sont implantées sur l'avenue Daumesnil, dans un cadre privilégié : le long du Bois de Vincennes. Ces maisons ont également pour principale caractéristique d'évoluer sur un important parcellaire, hérité des terrains du bois retranché.

Il s'agit plus particulièrement des maisons de style Second Empire, aux numéros :

- 23, 29, 37, 37 bis, 39, 43, 47 et 49 de l'avenue Daumesnil
- et du 52 de la chaussée de l'Etang

Le numéro 37 de la rue Jeanne d'Arc est ajouté à cet inventaire.

Rappelons que parmi ces constructions, celle située au numéro 37 de l'avenue Daumesnil est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 7 juillet 1995. Cette maison a été construite entre 1860 et 1864 pour Emilie Dubois sociétaire de la Comédie-Française, par le baron Haussmann. De plus, cette maison est caractéristique de la construction bourgeoise du Second Empire.



37, avenue Daumesnil

#### I.2.3.1.2. Les maisons de la fin du XIX<sup>ème</sup> - début du XX<sup>ème</sup> siècle

Peu après, d'autres maisons d'habitation viennent s'implanter ponctuellement à Saint-Mandé : sur la chaussée de l'Etang (également face au bois) ou sur ses rues parallèles (rue Faidherbe) et perpendiculaires.

Parfois proche du style Second Empire, leur style éclectique vient toucher à toutes les composantes architecturales : matériaux de construction, éléments de décor, volumétrie, ordonnancement, etc. Ces maisons évoluent sur un parcellaire restreint, leur donnant un caractère de « maisons de ville ».

Plusieurs constructions et ensembles de constructions sont recensés aux numéros suivants :

- 2, 4 / 6 / 8 / 10 / 12 de la villa de l'Etang
- 74-76, 68 avenue Alphan
- 5, 7 / 9 / 11, 15, 21 bis, 23/25, 27 et 29 de la rue Faidherbe
- 5, 13 de la rue Grandville
- 5 de la rue de l'Alouette
- 10 de la rue de Bérulle
- 2, 4 de l'avenue Benoît Levy
- 1, 3 de la place Lucien Delahaye
- 7 de l'avenue Gambetta
- 8 bis de la rue Poirier
- 3, 4 de la rue Jean Mermoz
- 62 / 62 bis, 66 de la chaussée de l'Etang
- 86, avenue Charles de Gaulle
- 7, rue Guynemer
- 53 ,55 ,75 ,77 avenue Sainte-Marie

Les maisons au numéro 2 de la place Charles Digeon et aux 12 et 14 de la rue Jean Mermoz sont ajoutées.

### 1.2.3.1.3. Les maisons particulières

Les maisons dites « particulières » regroupent un patrimoine de constructions aux styles diversifiés essentiellement de l'éclectisme de la fin du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle : des styles néo-gothique, néo-baroque ou néo-classique aux moins conventionnels, comme l'Art Nouveau ou l'Art Déco ou représentatives d'un habitat plus économique des années 20/30 (maisons meulière de la rue Mouchotte.

Il s'agit des maisons aux numéros suivants :

- 13, 21 de l'avenue Daumesnil
- 4, 4 bis, 6, 8 de la rue de l'Épinette
- 44, 64, 82, 82 bis / 84 de la chaussée de l'Étang
- 8 de la rue Faidherbe

Sont ajoutées les maisons suivantes :

- 18 de l'avenue Quihou (style néo-byzantin)
- 42 de l'avenue Robert-André Vivien (Art Déco)
- 53 de la rue Jeanne d'Arc
- les 11 maisons en pierres meulières aux numéros 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 de la rue Hamelin.



*82 bis / 84 de la chaussée de l'Étang*

### 1.2.3.2. Les immeubles haussmanniens types et post-haussmanniens (37)

#### 1.2.3.2.1. Les haussmanniens types

Les immeubles haussmanniens, de style Second Empire, obéissent à des règles architecturales très strictes. Leurs principales caractéristiques sont les suivantes :

- Le rez-de-chaussée et l'entresol se distinguent par leurs murs à refends,
- Le deuxième étage est plus noble et possède un ou deux balcons,
- Aux troisième et quatrième étages, les encadrements de fenêtres sont moins riches et moins travaillés,
- Le cinquième étage possède un balcon filant sans décorations,
- Au sixième étage, sous les combles, le toit est en diagonale à 45 degrés.

De plus, ces immeubles sont identifiables par l'alignement parfait de leur façade, sans retraits ni saillies importantes.

Le style haussmannien ne s'est ainsi pas arrêté aux limites de Paris et s'est étendu aux villes alentours comme Saint-Mandé. Plusieurs immeubles ont ainsi ses caractéristiques :

- 12, 16, 18, 50 de la chaussée de l'Etang
- 6 / 8 de la rue Faÿs
- 3 bis de la place du Général Leclerc

L'immeuble au 11, avenue du Général de Gaulle, est ajouté à l'inventaire.



50 de la chaussée de l'Etang

#### I.2.3.2.2. Les immeubles assimilés haussmanniens

Beaucoup d'autres bâtiments sont assimilables à ce style architectural il leur manque parfois quelques caractéristiques. Ces immeubles sont recensés aux numéros :

- 4, 5, 8 bis de la place Charles Digeon
- 1, 1 bis, 8, 10, 11, 12, 20 de l'avenue Foch
- 34, 36 / 38, 46, 90 de la chaussée de l'Etang
- 78 de l'avenue du Général de Gaulle
- 12, 14 de la rue du Lac
- 9, 10 rue Poirier
- 4, 6 rue Viteau
- 87 avenue de Paris / 21 avenue Gambetta
- 109, 125 bis avenue de Paris

6 immeubles sont également ajoutés :

- 6 de l'avenue de la Pelouse
- 10 de la rue Renault
- 26 de l'avenue du Général de Gaulle
- 72 de l'avenue du Général de Gaulle
- 87 de l'avenue du Général de Gaulle
- 2 de l'avenue Victor Hugo



36 / 38 chaussée de l'Etang



Deux immeubles (aux 1 et bis de l'avenue Foch) laissent apparaître le style de la Belle Epoque par leurs façades dites « souples ». Ces effets d'ondulations sont notamment créés par le jeu de profondeur des éléments de décor de façades : corniches, consoles ou encore, les percées.

Il faut également signaler que la rotonde de la Tourelle (1, avenue Foch) crée un réel signal urbain, avenue Gallieni et avenue de Paris.

1, avenue Foch : la Tourelle

### I.2.3.3. L'utilisation de la brique (33)

La brique, plus économique, vient comme nouveau matériau de construction, apporter aux immeubles saint-mandéens une certaine touche de couleur. Ce goût pour les couleurs vives dans la peinture, conduit les architectes à se tourner vers la polychromie brique et pierre (notamment pour les immeubles d'angle, comme pour marquer chromatiquement les carrefours).

A Saint-Mandé, il a été recensé une vingtaine d'immeubles de briques de qualité, parfois entièrement de briques pleines, parfois pierres de taille mélangées à la brique alors élément de décor.

Par ailleurs, les immeubles aux 3, avenue Foch, 1, avenue Victor Hugo ainsi qu'au 2, place du Général Leclerc correspondent également au style Second Empire par leurs éléments de décor de façades et leur ordonnancement.

Il s'agit des immeubles aux numéros :

- 31 bis de l'avenue Daumesnil
- 26, 28, 56 de la chaussée de l'Etang
- 1 de l'avenue Victor Hugo
- 3 de l'avenue Foch
- 4, 7 (sur cour) de la rue Poirier
- 1 bis de la rue de Bérulle
- 49, 59 de l'avenue du Général de Gaulle
- 3, 5 de la rue Viteau
- 2 de la place du Général Leclerc
- 125 de l'avenue de Paris



18 bâtiments et ensembles immobiliers sont ajoutés :

- 58 de l'avenue Alphand (de style Art Déco)
- 7 de la rue Baudin (mouvement moderne)
- 40 de l'avenue du Commandant Mouchotte
- 1 de la rue Renault
- 3 de la rue Renault
- 5 de la rue Renault
- 7 de la rue Renault
- 1 de la rue de l'Amiral Courbet
- 20 de l'avenue du Général de Gaulle
- 2 bis de la place Charles Digeon
- 2 rue Mongenot
- 7 de la rue Mongenot (Institut « le Val Mandé »)
- 55 de la rue Jeanne d'Arc
- 14 de la rue Faidherbe
- 17 de la rue Faidherbe
- 10 de l'avenue Sainte-Marie (ensemble HBM)
- Square Nungesser (ensemble HBM)
- 3 de l'avenue Victor Hugo
- 22 de la rue Sacrot / rue Paul Bert

Sont intégrées dans cet inventaire les opérations résidentielles de HBM de l'avenue Sainte-Marie et du square Nungesser



#### I.2.3.4. Les façades dites « dépouillées » (31)

Ces immeubles à la façade dite « dépouillée » et pour la plupart de style Second Empire, ont pour particularités de n'être parés que de peu d'éléments de décor (avec seulement quelques frontons et ferronnerie), d'une façade plate (sans avant-corps, ni ondulation), avec parfois une toiture-terrasse ou à faible pente, etc.

- 31 de l'avenue Daumesnil
- 14, 68, 92 / 94 de la chaussée de l'Etang
- 3, 5, 7 (sur rue), 12 de la rue Poirier
- 1, 5, 5 bis de l'avenue Gambetta
- 4 de la villa de la Tourelle
- 89, 95, 113 de l'avenue de Paris
- 4, 16 de l'avenue Foch
- 17, 28, 80 de l'avenue du Général de Gaulle
- 7 de la rue Viteau
- 5 de la place du Général Leclerc
- 72, avenue Alphand
- 6 rue Benoit Levy

Les numéros suivants sont ajoutés à l'inventaire :

- 16 de la rue Jeanne d'Arc, pour sa verrière.
- 8 de la place Digeon
- 4 de la rue Faidherbe
- 8 de la rue Grandville/ 2rue de Faidherbe
- 30 de l'avenue du Général de Gaulle
- la Cité Pasteur
- l'hôpital Bégin



5 bis avenue Gambetta

Par ailleurs, certaines façades se distinguent par les balcons en ferronnerie plus nombreux et plus visibles, comme notamment le n° 1 de l'avenue Gambetta, n° 4 et 16 de l'avenue Foch ou encore, le n° 80 de l'avenue du Général de Gaulle.



1 de l'avenue Gambetta

Est intégrée dans cet inventaire la Cité Pasteur des années 30, récemment réhabilitée.



#### I.2.4. PATRIMOINE PAYSAGER

Saint-Mandé s'est constituée au fil des temps sur une partie du territoire du parc du château de Vincennes et de celui des Hospitalières existant au 17<sup>ème</sup> siècle. Aucun arbre ne perdure depuis cette lointaine époque.

Le plus ancien sujet de la commune est un cèdre du Liban d'environ 200 ans datant donc de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle quand, à la suite de Jussieu, on a commencé à planter dans les parcs des essences exotiques rapportées sous forme de graines par les botanistes lors de leurs voyages de découvertes.

Mais l'essentiel de la végétation présente aujourd'hui à Saint-Mandé est issue des plantations faites sous le Second Empire, dans la continuité de la création du Bois de Vincennes voulu par Napoléon III à son retour d'Angleterre pour doter Paris de grands parcs, poumons verts qui contribuent à l'assainissement de l'air et à l'agrément de la ville en phase de modernisation.

C'est à cette époque que Saint-Mandé s'urbanise de manière significative : le territoire de la commune est loti dans sa quasi totalité sous la forme de grandes parcelles sur lesquelles sont construites de grosses maisons bourgeoises. L'esprit de ces nouveaux quartiers est celui d'une villégiature en harmonie avec les franges du bois de Vincennes tout proche.

Les parcelles sont donc largement plantées, avec, en particulier, une large marge de recul plantée qui fait écran entre les rues et les façades bâties. Les constructions s'insèrent ainsi discrètement dans un écrin vert privé qui est encore conforté par la plantation d'arbres d'alignement disposés le long des voies publiques.

Puis, au cours des temps, les grandes parcelles ont été divisées et les constructions ont été densifiées au point qu'aujourd'hui, il n'y a plus que 8% à peine de la commune réservé aux jardins privés. Les élargissements nécessaires des voies ont également diminué les plantations d'alignement.



Source : Google Earth

La photo aérienne montre l'extrême morcellement des surfaces plantées sur la commune, à comparer avec les grandes surfaces du bois de Vincennes bien sûr, mais également permet de comparer la largeur des plantations d'alignement le long des boulevards parisiens et celle des alignements présents à Saint-Mandé. On comprend bien ainsi que l'identité paysagère est absolument indissociable du maintien des plantations dans les parcelles privées.

Les jardins publics sont très limités et les espaces naturels sont absents.

Ces jardins privés sont plantés aujourd'hui d'essences courantes en région parisienne (voir chapitre 1.5.4). Les arbres étant souvent devenus trop encombrants par rapport à la taille réduite des parcelles, ils sont l'objet de tailles de réduction de couronne qui les affaiblissent ou les mutilent. Une grande partie des jardins de cœur d'îlots ne sont pas visibles depuis les voies publiques, le morcellement des parcelles accompagné de la mise en place de clôtures hautes maçonnées ou métalliques opaques a renforcé l'aspect caché de ces jardins.

Par ailleurs, une partie des jardins constitués par les marges de recul entre les rues et les immeubles ou maisons a été souvent minéralisée pour permettre des accès voiture, des stationnements ou des accès piétons. Ces jardins ont donc également perdu une partie de leur végétalisation.

En revanche, on a constaté que l'esprit « écrin vert » du bâti recherché lors de la création des marges de recul plantées peut exister alors même que la végétalisation de la parcelle est succincte si une plante grimpante habille généreusement la clôture tout en la rendant opaque.

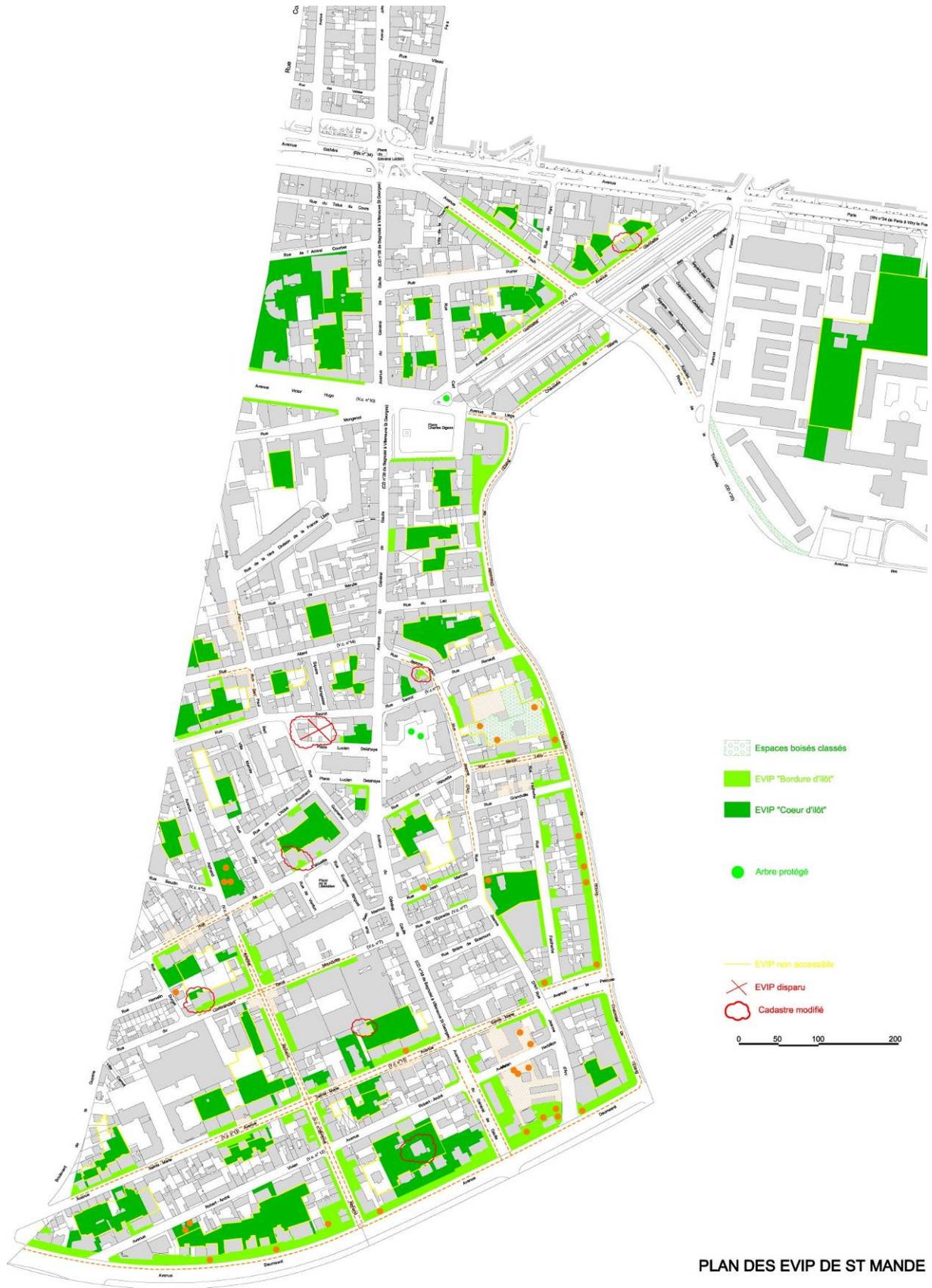
Comme on le verra au chapitre 1.5.4 traitant de la couverture végétale de la commune, une grande partie des jardins privés de Saint Mandé est classée au POS actuel sous forme d'EVIP.

Selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU permet « *7<sup>o</sup> d' identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; 9<sup>o</sup> de localiser, dans les zones urbaines, les terrains plantés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

C'est ainsi qu'on comprend la notion « d'espace vert intérieur à protéger » (EVIP), qui permet une protection moins stricte que la servitude « d'espace boisé classé » mais qui est d'un usage beaucoup plus étendu.

Le champ de protection de l'EVIP se limite au domaine privé (les propriétaires ont donc la charge de l'entretenir) c'est-à-dire essentiellement aux jardins qui aèrent les cœurs d'îlots, avec toutefois des incursions dans les espaces du domaine public qui ne sont pas systématiquement ouverts aux usagers ou dont la gestion n'est pas directement du ressort de la Ville : cours d'écoles, espaces libres des hôpitaux, des organismes nationaux, des HBM et autres ensembles d'habitation sociale. Le PLU fixe la liste des EVIP et donne pour chacun d'eux les superficies des emprises. Elles ne sont pas inconstructibles à proprement parler, mais tout aménagement d'une parcelle grevée d'une servitude d'EVIP doit restituer une surface d'espace vert égale à la superficie d'EVIP indiquée sur cette parcelle au règlement.

Cette réalité recouvre à Saint-Mandé deux types d'espaces plantés : les EVIP de cœur d'îlot, jardins pour la plupart invisibles depuis la rue, et les EVIP de bordure d'îlot. S'ils sont un peu plus densément répartis le long du bois de Vincennes, en particulier sous la forme de bordure d'îlot (terrains retranchés du Bois de Vincennes), ils sont néanmoins présents sur l'ensemble de la commune lui conférant une relative homogénéité verte d'ensemble.



### Les EVIP de bordure d'îlot :

Une des particularités de Saint-Mandé est en effet ce retrait planté d'entre 3 et 10 mètres par rapport à la voirie. Cependant, le contenu végétal est rarement intéressant en lui-même.

On en distingue 3 types différents au sein de ces espaces :

- les « creux peu plantés » : le retrait est seulement planté d'herbe et de quelques buissons épars (exemple : photo, 10 avenue Daumesnil)



- les « murs » : une palissade ou un mur occultent totalement la végétation depuis la rue (exemple : photo, 17 avenue Sainte Marie)



- Les « haies végétales » : la grille sur rue est habillée de plantes grimpantes, souvent du lierre ou de la glycine, ou doublée d'une haie. Derrière ce premier front dépassent les branchages de petits arbustes (exemple : photo, 11 avenue Daumesnil).



Ces espaces de bord de voie, correspondant à une « frange plantée », affirment fortement la présence végétale dans les rues en donnant l'impression que le bois de Vincennes pénètre jusque dans les parcelles et à l'intérieur de la ville. La protection des quelques arbres remarquables par leur taille et leur port, présents dans ces franges, devra être assurée en particulier pour éviter qu'ils ne soient malheureusement mutilés par une mauvaise taille comme c'est trop souvent le cas (exemple : photo, 19 avenue Alphand).



Plusieurs EVIP de bordure d'îlot semblent définitivement à retirer de la liste car ils présentent très peu d'intérêt (voir photo 33 par exemple rue du Comandant Mouchotte).



### **Les EVIP de cœur d'îlot :**

Invisibles pour la plupart depuis les rues, il est difficile de les explorer à pied ou sur la photo aérienne Google car les zones d'ombre sont importantes et ne permettent pas toujours de différencier un arbre intéressant d'un arbre en mauvais état, et par la même, de qualifier l'intérêt du jardin ; ils nécessitent donc un survol en ballon à basse altitude.

Les zones à explorer par ballon comprennent également les jardins attenants aux EVIP classés en cœur d'îlot dans le but d'examiner la pertinence du classement et la cohérence d'une parcelle à l'autre (par exemple : îlot Durget, Alphand Alouette et Mouchotte).

La mise à jour de ces classements est donc nécessaire aujourd'hui du fait des grandes disparités constatées dans l'état de ces espaces plantés indifféremment classés EVIP. Cette mise à jour est bien prévue par les textes car il est entendu que le respect des EVIP peut s'avérer incertain, tout d'abord parce qu'un arbre vit et meurt et que la qualité d'un espace boisé ne peut se maintenir s'il n'est pas entretenu. Ensuite et surtout parce que le contrôle de ces emprises privées intérieures aux îlots est particulièrement difficile. Des sols autrefois verdoyants ont été défrichés pour être imperméabilisés, ou mêmes bâtis, à l'insu des services municipaux.

Dans le cadre du PLU, un nouvel état des EVIP est donc nécessaire et doit être complété par visites systématiques sur le terrain, ou un examen de photos aériennes prises à basse altitude, afin de connaître avec précision les évolutions connues par ces espaces et leur état actuel. L'analyse de l'inventaire réalisé rend compte des transformations qui ont affecté les espaces protégés, et cet inventaire se solde par une remise en question des surfaces méritant d'être protégées, certaines étant supprimées tandis que de nouvelles parcelles pourront être protégées.

Doivent ainsi être déqualifiées des superficies protégées qui ne sont pas végétalisées dans leur état actuel (elles ont été imperméabilisées à l'usage de cours, d'aires de circulation ou de stationnement de surface, elles ont été construites en sous-sol et généralement occupées par des locaux à usage de stationnement, ou ont été bâties en élévation).

Les espaces à protéger peuvent être de natures très diverses. Une cour d'école bitumée ne comportant pour toute végétation que des rangées de platanes doit être protégée au même titre qu'un jardin privé possédant pelouses et arbres rares. Les jardins d'accompagnement des logements sociaux n'ont pas la qualité de ce dernier, mais la fonction qu'ils remplissent dans le contexte urbain justifie qu'ils soient préservés, et si possible améliorés.

#### **Pleine terre ou dalle**

Les EVIP sont généralement en pleine terre mais des exemples probants ont montré que les espaces verts pouvaient se développer sainement sur dalle et constituer des paysages végétaux de qualité, à condition qu'une épaisseur de terre suffisante recouvre la dalle. Il en sera tenu compte dans la réglementation applicable aux EVIP, qui inclut des dispositions spécifiques aux parties d'espaces situés sur dalle.

### I.3. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le territoire de Saint-Mandé est soumis aux contraintes d'ordre règlementaires suivantes :

#### I.3.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

Le SDRIF actuellement en vigueur a été approuvé par décret le 26 avril 1994. Un nouveau projet de SDRIF, élaboré en 2007, est en cours d'approbation.

##### I.3.1.1. Le SDRIF de 1994

Le SDRIF de 1994 se fonde sur 3 objectifs principaux : la sauvegarde de l'environnement, le renforcement des solidarités, notamment par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi, et l'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région.



SDRIF de 1994, en vigueur

A l'échelle de la commune, les orientations du Schéma Directeur visent à :

- favoriser le renouvellement et l'évolution du tissu urbain et à insérer harmonieusement les espaces urbains nouveaux dans les tissus existants
- limiter la consommation des espaces naturels résiduels
- assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois, particulièrement dans les zones où le déséquilibre est le plus marqué.

Les principales orientations concernant la commune de Saint-Mandé sont :

« Limitrophe de Paris, la commune de Saint-Mandé s'inscrit directement dans les zones d'attraction de l'Est de Paris et du Pôle d'intérêt régional de Marne la Vallée. Elle bénéficie de la proximité du Bois Vincennes et du lac de Saint-Mandé (sur la commune de Paris XII). Son développement s'appuiera sur le renforcement de la structure urbaine. Celle-ci s'organisera en cohérence avec la protection et la mise en valeur des espaces paysagers environnants, notamment les éléments majeurs de la trame verte, tels les franges du Bois de Vincennes et le lac de Saint-Mandé, que la Ville de Saint-Mandé encourage par une politique de plantations. »

Pour assurer la mise en œuvre de ces objectifs, il résulte les principes d'aménagement suivants :

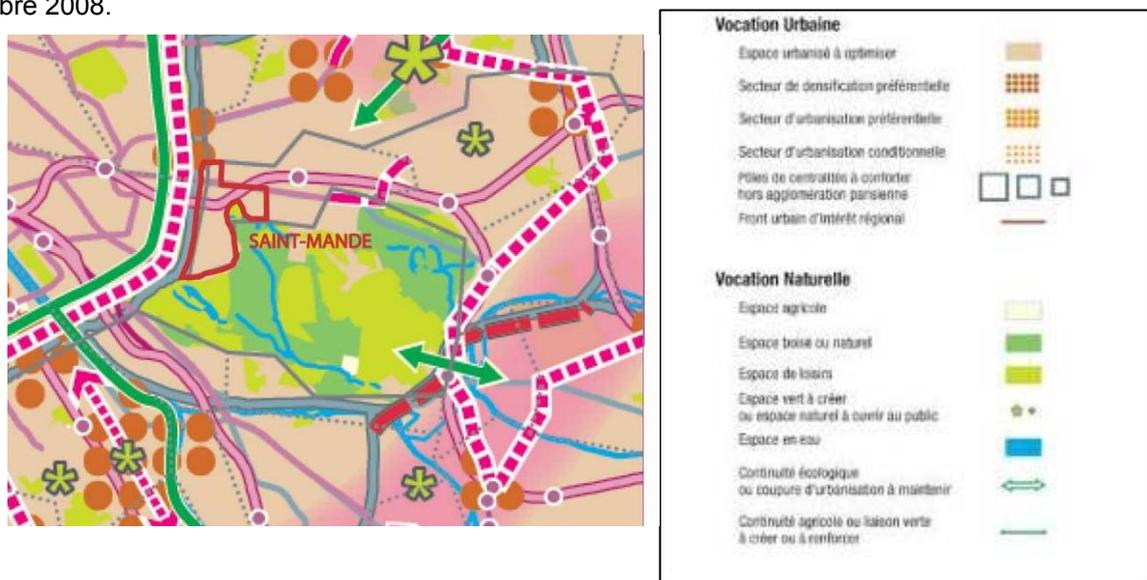
- Protéger et valoriser les espaces naturels et le patrimoine de qualité nécessaires à l'équilibre de la région et contribuant à mieux structurer le tissu urbain.

- Il conviendra en particulier d'encourager :
  - La mise en place d'une trame verte d'agglomération par la création de parcs privés ou publics, squares et jardins, ainsi que par leur mise en relation par des boulevards urbains et des cheminements piétons, notamment avec les espaces verts de Paris XIIème arrondissement.
  - La réalisation d'un réseau de liaisons plantées, notamment entre le « cimetière nord », l'hôpital militaire Bégin et le Bois de Vincennes.
- Maîtriser l'évolution du tissu urbain existant constitué de l'ensemble des espaces actuellement bâtis et leurs dépendances, de zones non bâties à caractère résiduel et présentant un fort potentiel de constructibilité.

La commune de Saint-Mandé est classée au SDRIF en vigueur en « espace urbanisé », dont l'évolution doit s'effectuer tout en préservant l'identité des formes urbaines existantes et en assurant l'harmonie des nouvelles constructions avec le patrimoine urbain local.

### I.3.1.2. Le projet de SDRIF de 2008

La procédure de révision du S.D.R.I.F. a été lancée par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 25 juin 2004 ; un nouveau projet de SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008.



Le projet de SDRIF classe la commune en « espace urbanisé à optimiser ». Le développement doit y être mené selon les orientations suivantes :

- accroissement de la densité moyenne de l'espace urbanisé communal, en tirant parti de la diversité des formes urbaines
- augmentation et diversification de l'offre de logements en cohérence avec les objectifs définis par le SDRIF
- permettre la mixité des fonctions, notamment le maintien et l'accueil d'une économie de proximité (services, PME-PMI, artisanat)

En ce qui concerne la situation du territoire du Val de Marne et plus particulièrement Saint-Mandé, les objectifs de l'Etat et de la Région sont les suivants :

- la préservation des espaces naturels et boisés,
- un accroissement de la densité en secteurs urbains desservis, permettant l'augmentation et la diversification de l'offre de logements, et au niveau des gares RER et métro, de plus grandes densités dans un rayon de 1000 mètres,
- l'objectif de construction pour le Val de Marne est de 7500 logements par an jusqu'en 2030,
- Saint-Mandé fait partie des secteurs pour lesquels l'objectif est de réduire le déficit global en logement social. Les communes concernées devraient de même porter la part de leur construction sociale à 40% de leur construction totale afin que le cœur d'agglomération atteigne le seuil de 31% d'ici 2030.

### I.3.2. L'ARCHEOLOGIE

Carte archéologique. Document révisable selon l'évolution des recherches archéologiques.



Sont applicables, sur l'ensemble du territoire de la commune, les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

Par ailleurs, la loi n°2000-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 ainsi que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

De par son ancienneté et son histoire, Saint-Mandé est l'objet d'une « carte de prévention archéologique », conçue par le laboratoire départemental d'archéologie, qui situe les secteurs présentant des potentialités archéologiques.

### I.3.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire communal est concerné par des servitudes d'utilité publique qui entraînent soit des mesures conservatoires et de protection, soit des interdictions, soit des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol. Le territoire de Saint-Mandé est soumis aux servitudes d'utilité publique suivantes :

- Les servitudes liées à la protection des monuments historiques : un périmètre de protection de 500 mètres est déterminé autour des monuments suivants :
  - la maison d'habitation de la fondation Charles de Gaulle à Saint-Mandé située au 37 avenue Daumesnil, pour ses façades, ses toitures avec l'escalier, le vestibule et le grand salon, le sol de la parcelle close de murs ainsi que la serre,
  - les monuments suivants sur les communes avoisinantes (dont le périmètre de protection de 500 mètres empiète sur Saint-Mandé), notamment l'église Saint-Louis à Vincennes, le château de Vincennes et ses abords, l'hospice Saint-Michel, le musée des arts d'Afrique et d'Océanie, les ensembles immobiliers sis au 3-5 avenue du Général de Gaulle et au 4 avenue de Carnot.
- Une servitude liée aux franges du Bois de Vincennes : elles ont fait l'objet d'une inscription au titre des sites qui protège ainsi cette zone résidentielle datant de 1860, et les différents monuments (XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles) qui y sont localisés
- Des servitudes liées au gaz et à l'électricité
- Une servitude liée au chemin de fer
- Les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport d'Orly
- Les servitudes liées aux télécommunications

### I.3.4. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de décembre 1996 (loin°96-1236 du 30.12.96) a modifié l'article de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 portant sur les plans de déplacements urbains (P.D.U.). Parmi les dispositions nouvelles, figure l'obligation d'élaboration de ces plans dans toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants y compris l'Ile-de-France qui n'était pas concernée précédemment.

Le P.D.U. de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.), adopté par arrêté inter-préfectoral en date du 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les actions du P.D.U. de l'Ile-de-France visent à :

- une dimension du trafic automobile, différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs : dimension de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements, et 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne, la part de la voiture particulière dans le nombre des déplacements motorisés internes à la grande couronne devra être ramenée à 85%,
- une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2%, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école,
- une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km et pour les trajets domicile-école,
- le doublement du nombre de déplacements à vélo,
- une augmentation de 3% de la part de l'acheminement des marchandises par le fer et la voie d'eau.

A l'échelle du territoire communal, le PDUIF a défini la ligne 325 du réseau Mobilien, prévue pour circuler sur la RD158 (ex. RD38). L'itinéraire et les arrêts feront l'objet d'aménagements spécifiques.

Les communes de Saint-Mandé, Vincennes et Montreuil ont réalisé en mars 2004, une étude préliminaire en vue de réaliser un projet de Plan Local de Déplacements, afin d'**établir une cohérence entre ces différents projets, d'avoir une vision globale de l'interrelation déplacements-urbanisme et de dégager des principes d'organisation des déplacements.**

Les objectifs de cette étude préliminaire concernant Saint-Mandé sont notamment :

- **En matière de circulation automobile**
  - hiérarchiser le réseau routier ;
  - diminuer/maîtriser le trafic en relation avec Paris ;
  - sécuriser les quartiers résidentiels.
- **En matière de transports publics**
  - favoriser les conditions d'inter modalité dans les principaux pôles du réseau.
- **En matière de stationnement**

Compte tenu de la mise en œuvre récente ou en cours de nouvelles politiques de stationnement dans chacune des trois communes, le principal objectif proposé est d'améliorer le contrôle du stationnement, afin de faire respecter ces nouvelles réglementations.

- **En matière de "modes doux"**

- Le principal objectif défini en matière d'aménagement cyclable est de mettre en œuvre le schéma directeur intercommunal réalisé en 2002 et d'améliorer l'offre et les conditions de stationnement des vélos aux abords des pôles du réseau de transports publics (gare RER de Vincennes, stations de métro).
- Le principal objectif en matière de circulations piétonnes est d'améliorer les cheminements piétons en relation avec les pôles du réseau de transports publics.

## I.4. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS

### I.4.1. LE RESEAU ROUTIER

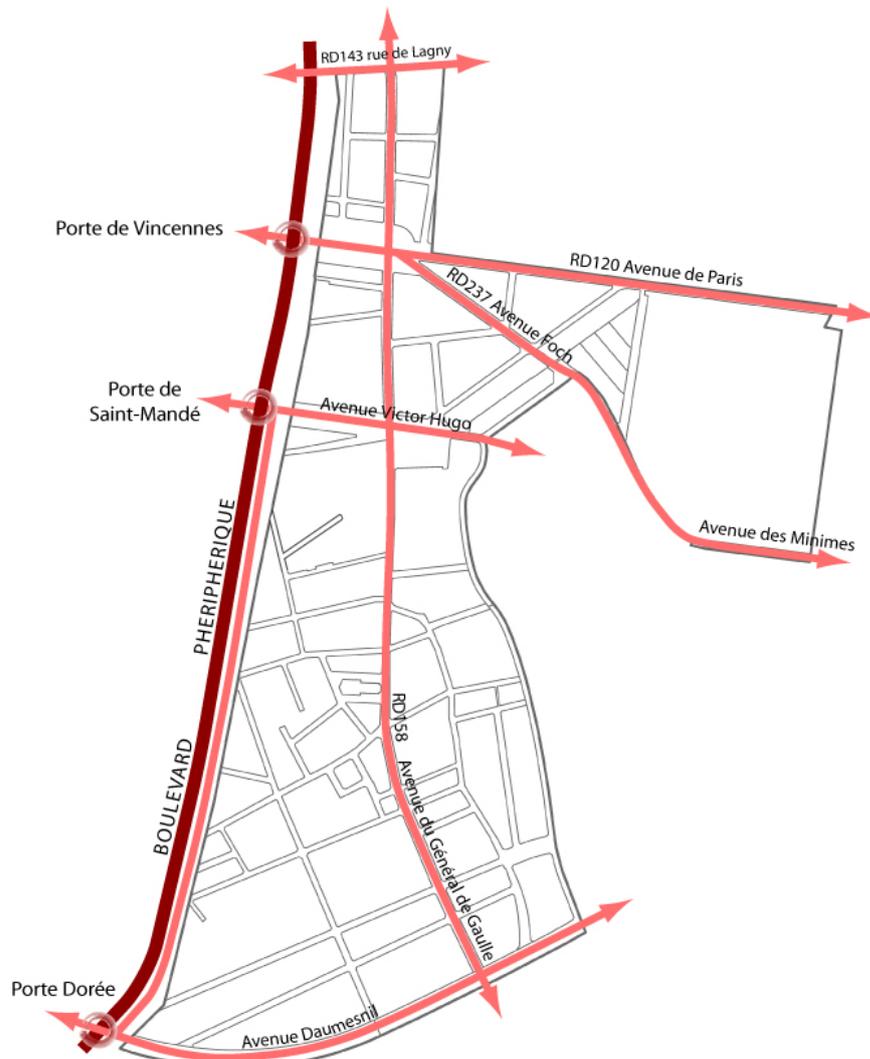
#### I.4.1.1. Un réseau relié vers l'extérieur

Le réseau routier qui dessert Saint-Mandé est composé de routes départementales et de voies communales qui assurent principalement le trafic de transit, et d'un réseau de voies communales qui assure le trafic de desserte.

La circulation automobile est fortement influencée par la proximité du **boulevard périphérique de Paris** avec trois échangeurs (Porte de Vincennes, Porté Dorée et Porte de Saint-Mandé) qui relie la voie rapide au réseau saint-mandéen.

Les liaisons Paris/banlieue s'effectuent par quatre radiales Est-Ouest :

- **l'avenue de Paris (RD120 ex RN 34)** reliant la Porte de Vincennes à la commune de Bry-sur-Marne,
- **l'avenue Foch, l'avenue des Minimes (RD237 ex. RD 20)** reliant Vincennes à Paris en traversant Saint-Mandé,
- **la rue de Lagny (RD143 ex. RD43)** reliant Vincennes/Montreuil à Paris,
- **l'avenue Daumesnil**, reliant également Vincennes à Paris et traversant le Bois de Vincennes puis longeant celui-ci sur la partie saint-mandéenne.



La **RD158** (ex. RD38) (avenue du Général de Gaulle) constitue la principale voie structurante Nord/Sud reliant Bagnolet à Villeneuve Saint-Georges en passant par Montreuil.

#### I.4.1.2. Un réseau hiérarchisé

##### Une voie de transit

Le boulevard périphérique autorise un accès rapide en tous points de la capitale et aux embranchements des autoroutes vers la province, par deux échangeurs complets (Porte de Vincennes au Nord et Porte Dorée au Sud du territoire communal) et un échangeur partiel (Porte de Saint-Mandé). C'est une voie de catégorie I. Des murs de protection phonique ont été construits sur une partie du boulevard de la Guyane, marquant globalement la limite Ouest communale.

##### Des pénétrantes

- La RD120 (ex. N34) située dans le prolongement du cours de Vincennes cumule les fonctions de transit et de desserte locale. Son tronçon le plus large est celui de l'avenue de Gallieni de 28 mètres, avec ses deux contre-allées,
- L'avenue Foch et l'avenue des Minimes RD237 (ex. D20) constituent l'axe complémentaire du précédent en tant que flux de transit. Leur circulation à double sens autorise le délestage de l'avenue Gallieni fréquemment encombrée,
- La rue de Lagny RD143 (ex. D43) constitue le délestage Nord de Saint-Mandé,
- L'avenue Daumesnil assure une voie de délestage Sud vers la banlieue Sud-Est,
- L'avenue du Général de Gaulle constitue l'unique pénétrante Nord-Sud.

##### Un réseau de desserte inter-îlots

Le boulevard de la Guyane constitue la grande desserte des quartiers Sud-Ouest.

L'organisation viaire des pénétrantes et le bouclage automobile du territoire communal notamment sur ses périphéries entrent dans la continuité d'un réseau de desserte organisé à sens unique, sur l'ensemble des quartiers. Ce réseau inter-îlots créé en boucles, apparaît actuellement de capacité satisfaisante et a pour avantage d'avoir permis de créer une offre de stationnement sur la quasi-totalité des voies communales.



Sur la commune a été réalisée la mise en place ponctuelle de « zones 30 km/h » pour améliorer la sécurité routière et pour apporter une meilleure qualité de vie aux riverains. Ces zones 30 existent notamment à proximité des groupes scolaires Emilie et Germaine Tillion ou encore Paul Bert.

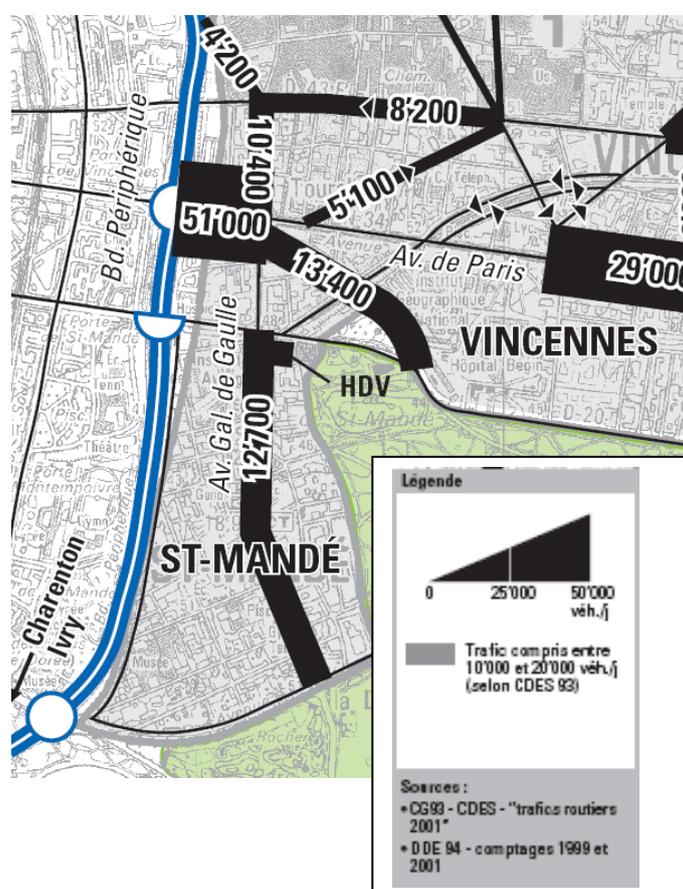
De plus, ces zones 30 ont été également mises en place dans les rues très résidentielles avenue Sainte-Marie ou encore avenue Robert André Vivien.

### I.4.1.2. La circulation et le trafic automobile

Les enquêtes de circulations menées dans le cadre de l'étude préliminaire d'un projet de Plan Local de Déplacements sur les communes de Montreuil, Vincennes et Saint-Mandé permettent de retenir que les charges de trafic sur le réseau de Saint-Mandé sur les axes de liaison avec Paris et le boulevard périphérique sont importantes et qu'en dehors de ces axes, les charges de circulation apparaissent « normales » et correspondent à leurs rôles d'accessibilité et de desserte.

#### Les charges de circulation \*

- le Boulevard Périphérique : 150 000 à 300 000 véhicules par jour,
- l'avenue Galliéni : 51 000 véhicules par jour,
- l'avenue de Paris : entre 29 000 et 51 000 véhicules par jour,
- l'avenue Foch : 13 400 véhicules par jour,
- l'avenue du Général de Gaulle : 12 700 véhicules par jour,
- l'avenue Joffre : 10 400 véhicules par jour.



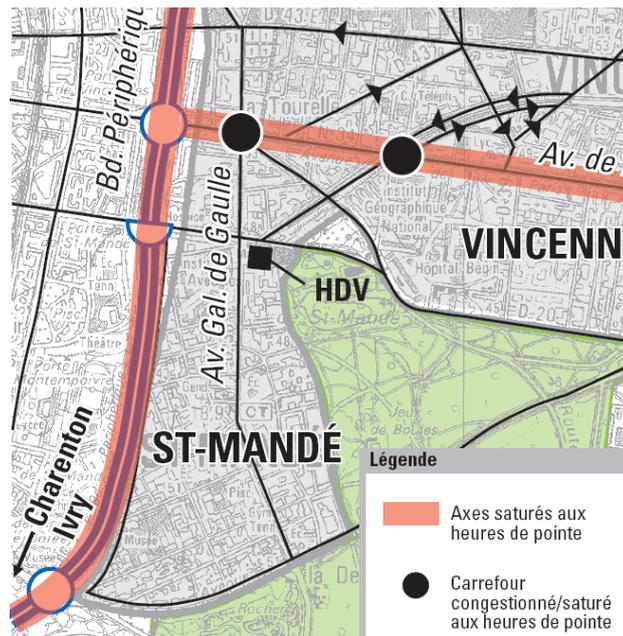
Ainsi, l'axe avenue Galliéni - avenue de Paris, voie radiale en liaison avec Paris et le boulevard périphérique, constitue un axe routier très sollicité. Il connaît des charges croissantes en direction de Paris : de 29 000 véhicules par jour à l'entrée Est de la commune (en limite avec Vincennes) à plus de 50 000, au contact du boulevard périphérique.

#### Les principaux problèmes de saturation

La saturation du boulevard périphérique aux heures de pointe limite son attractivité pour des déplacements "régionaux" et entraîne une utilisation du réseau principal interne.

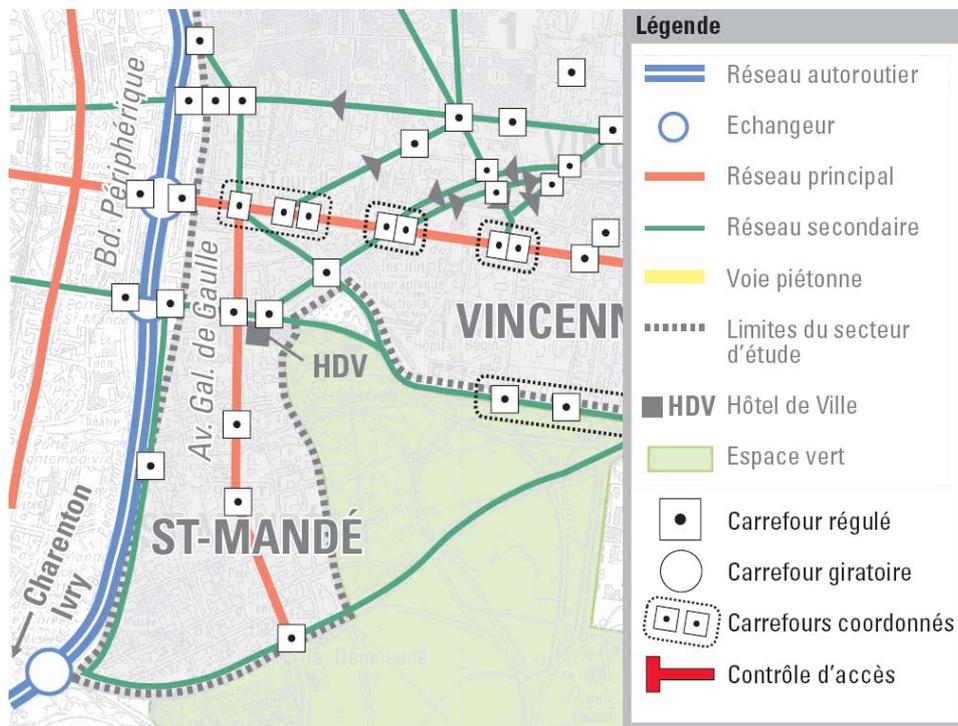
A Saint-Mandé, la congestion de l'axe de liaison avec Paris (avenue de Paris) induit une saturation de ses principaux carrefours (aux heures de pointe) et des reports sur des voies secondaires, notamment sur la rue de Lagny.

\*(TMJA 2001) établies par les Conseils Généraux de Seine Saint-Denis et du Val de Marne (94)



### La régulation du trafic

A Saint-Mandé, seuls les principaux carrefours situés sur le réseau principal sont régulés par des feux, afin de gérer les mouvements en conflits. De plus, les carrefours sur l'avenue de Paris (puis avenue Galliéni) sont partiellement coordonnés.



## I.4.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

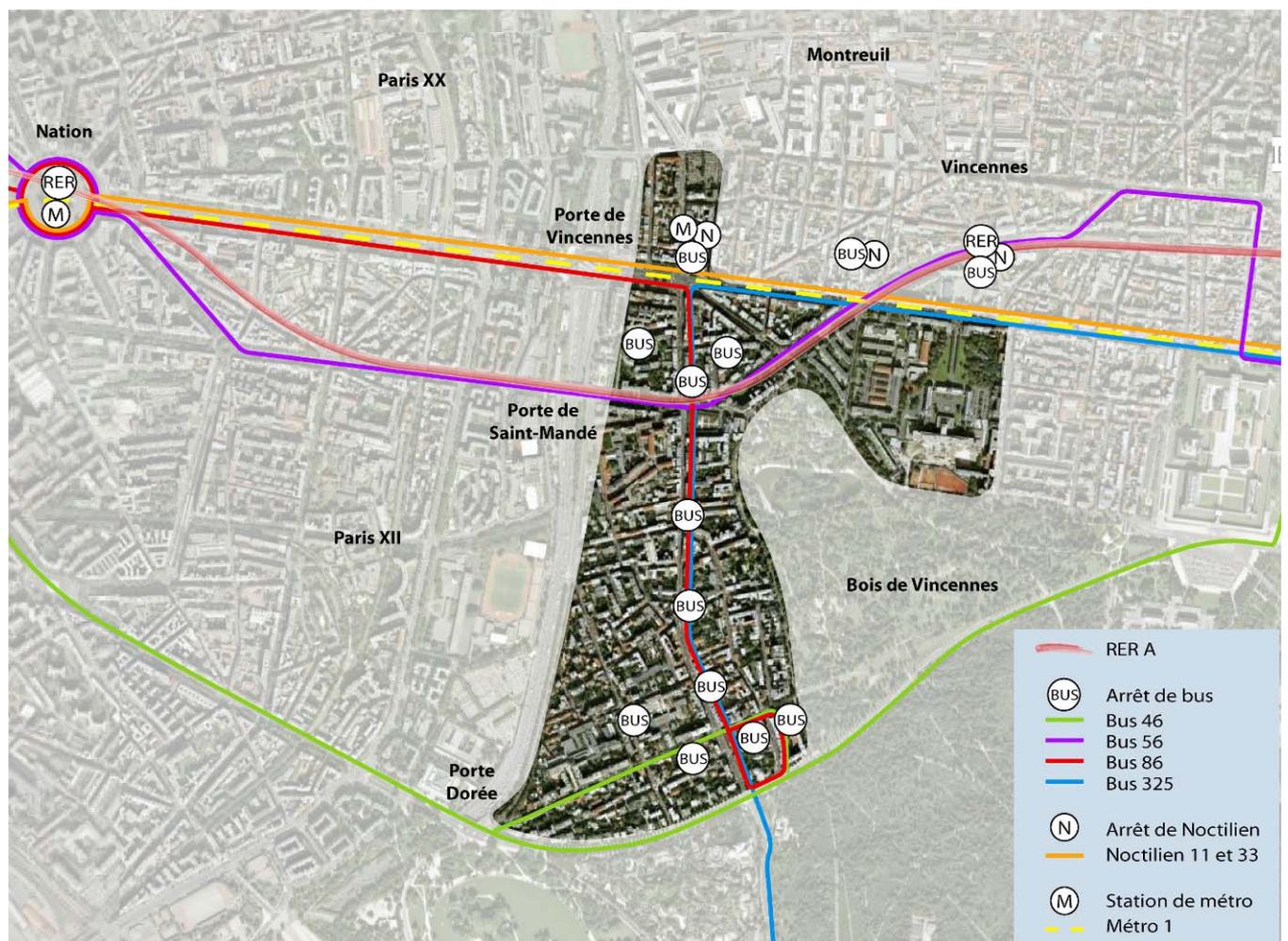
### I.4.2.1. L'offre en transports en commun

Saint-Mandé est bien desservi par les transports en commun, et notamment par :

- la ligne 1 du métro (La Défense - Château de Vincennes) avec deux stations : « Saint-Mandé Tourelle » et « Bérault », qui permet de rejoindre rapidement le centre et l'Ouest de la capitale,
- les lignes intercommunales des bus de la RATP.
  - n°46 reliant la Gare du Nord au Château de Vincennes,
  - n°56 reliant la Porte de Clignancourt au Château de Vincennes,
  - n°86 reliant Saint-Germain-des-Prés à Saint-Mandé Demi-Lune,
  - et n°325 reliant le Château de Vincennes à la gare RER (ligne C) de la bibliothèque François Mitterrand.

Dans le cadre du PDUIF, la ligne n°325 a été identifiée en tant que ligne Mobilien. Le dispositif Mobilien correspond au réseau régional de lignes de bus bénéficiant d'aménagements (couloirs réservés, priorité aux feux,...) dans le but d'augmenter la vitesse commerciale des bus et la fréquence, y compris en heures creuses.

L'objectif est de créer un réseau régional lisible, bien maillé et attractif, organisé autour de pôles de correspondances et de services renforcés.



Par ailleurs, la commune est desservie par les lignes de bus Noctilien n°11 (Pont de Neuilly - Château de Vincennes, en passant par Gare de Lyon) et n°33 (Gare de Lyon - Villiers-sur-Marne) aux arrêts « Saint-Mandé - Tourelle », « Aubert » et « Bérault ». Leur fréquence est de 30 minutes.

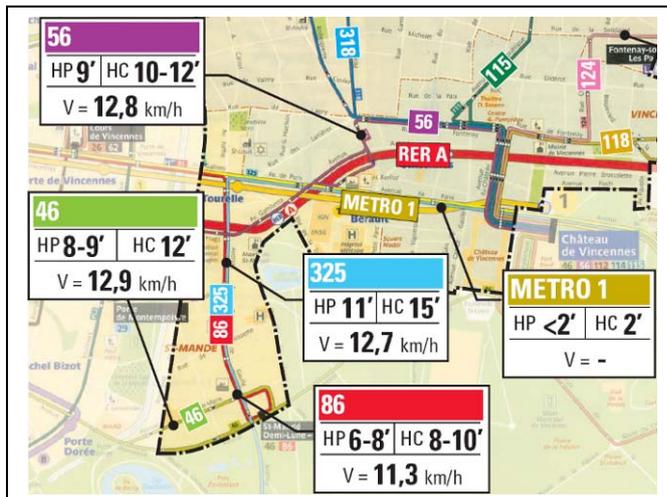
Noctilien est un service de nuit fonctionnant toute la nuit de 0h30 à 5h30 du matin, tous les jours et toute l'année. Ce réseau de la RATP compte au total 42 lignes de Noctilien sur toute la région Ile-de-France.

Bien qu'il traverse le territoire communal, le réseau express régional, RER A ne s'y arrête pas. Cependant, la station « Vincennes » se situe à moins d'un quart d'heure de marche de l'avenue de Paris.

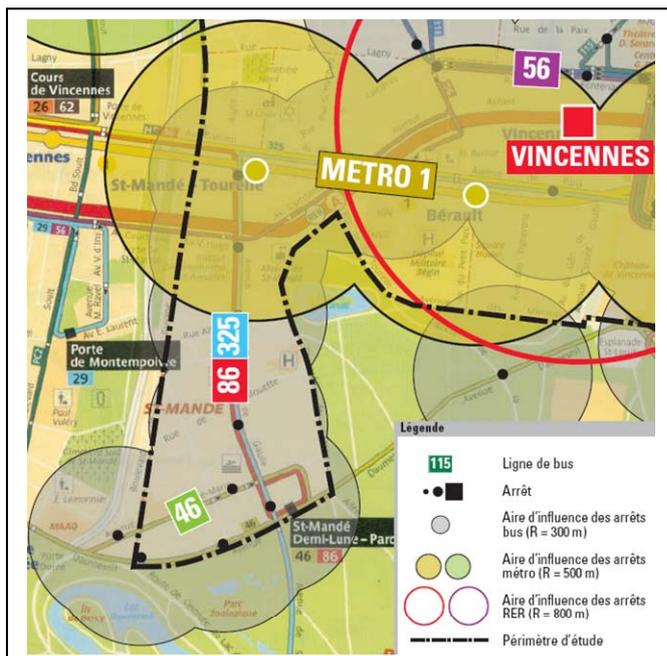
Le projet de prolongement du Tramway Est (T3) (Pont du Garigliano - Porte de Vincennes - Porte de la Chapelle) passerait également aux portes de Saint-Mandé : à la Porte Dorée, à la Porte de Montempoivre, à la Porte de Saint-Mandé ainsi qu'à la Porte de Vincennes.

De plus, le projet de « métrophérique », appelé Orbival, passerait à Nogent-sur-Marne et relierait la gare RER de Val-de-Fontenay (ligne E) à celle d'Arcueil-Cachan (ligne B).

Dans le cadre des études préliminaires du projet de Plan Local des Déplacements réalisé en mars 2004, un bilan de la fréquence et de la vitesse commerciale des transports en commun, ainsi que la couverture du réseau a été réalisé.



La fréquence des bus desservant Saint-Mandé est relativement faible mais correspond néanmoins à l'objectif des Mobiliens de ne pas dépasser 15 minutes en heure creuse. Cependant, leurs vitesses commerciales sont faibles (voire très faibles pour le bus 86) du fait de l'absence de dispositif favorisant la circulation des bus (couloir bus, priorité aux feux).



A partir des aires d'influence des différents réseaux suivantes, le territoire saint-mandéen est globalement couvert par le réseau des transports en commun. Toutefois, une petite bande à proximité du boulevard périphérique reste non desservie.

#### I.4.2.2. Les déplacements domicile-travail et l'utilisation des transports en commun

Les principaux éléments à retenir concernant les déplacements domicile-travail des actifs Saint-Mandéens sont les suivants (source : INSEE 2006) :

- plus de 15% (17,8%) travaille à Saint-Mandé,
- Paris est la commune d'emploi de 45.8% des actifs de Saint-Mandé,
- 10,8% des actifs saint-mandéens travaillent dans une commune du Val de Marne (94).

D'après les données INSEE issues du recensement de 2006, les transports en commun prennent une part importante pour les Saint-Mandéens puisque sur 10 245 actifs ayant un emploi :

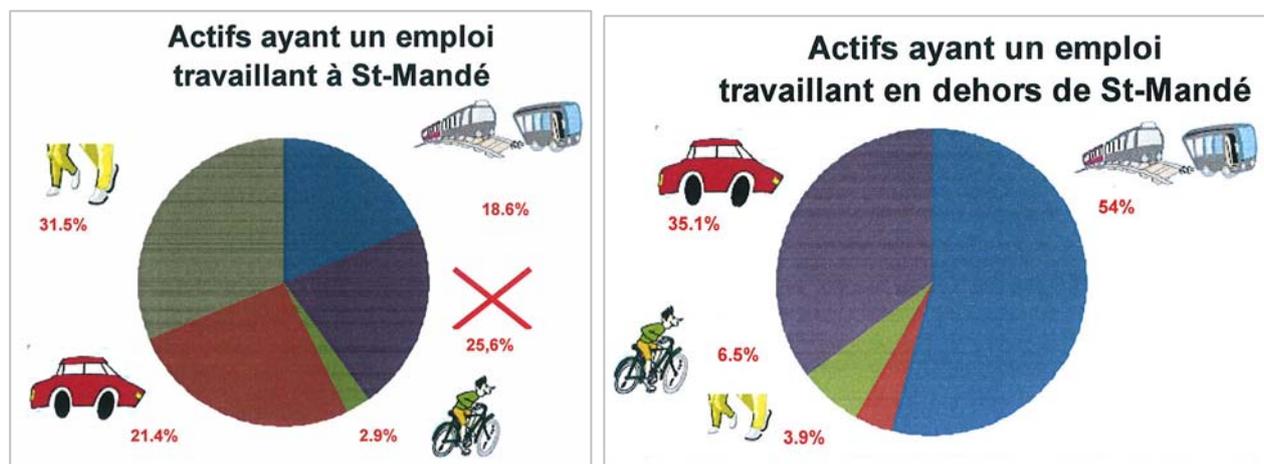
- 47,7 % déclarent les utiliser,
- 32,6 % utilisant une voiture particulière,
- 8,8 % se déplacent à pied,
- 4,9 % n'ont pas besoin de transport,
- 6,0 % se déplacent en deux roues.

Pour comparer avec le Val-de-Marne (données INSEE de 2006), 42,7 % des Val-de-Marnais déclarent utiliser les transports en commun et 42,9 % se déplacer en voiture particulière.

Les Saint-Mandéens utilisent ainsi plus les transports en commun que la moyenne du département mais moins que les Parisiens (62,0%), 16,4% se déplaçant en voiture particulière.

De plus, les principaux éléments à retenir concernant les déplacements domicile-travail des actifs travaillant à Saint-Mandé sont les suivants :

- 57,2% résident dans le Val-de-Marne,
- 13,1% habitent à Paris,
- 11,8% ont leur domicile en Seine-Saint-Denis,
- près de 2 actifs sur 10 travaillant à Saint-Mandé résident dans des communes éloignées, situées dans d'autres départements d'Ile-de-France (77, 78, 91, 92 et 95) et effectuent donc de longs déplacements domicile-travail.



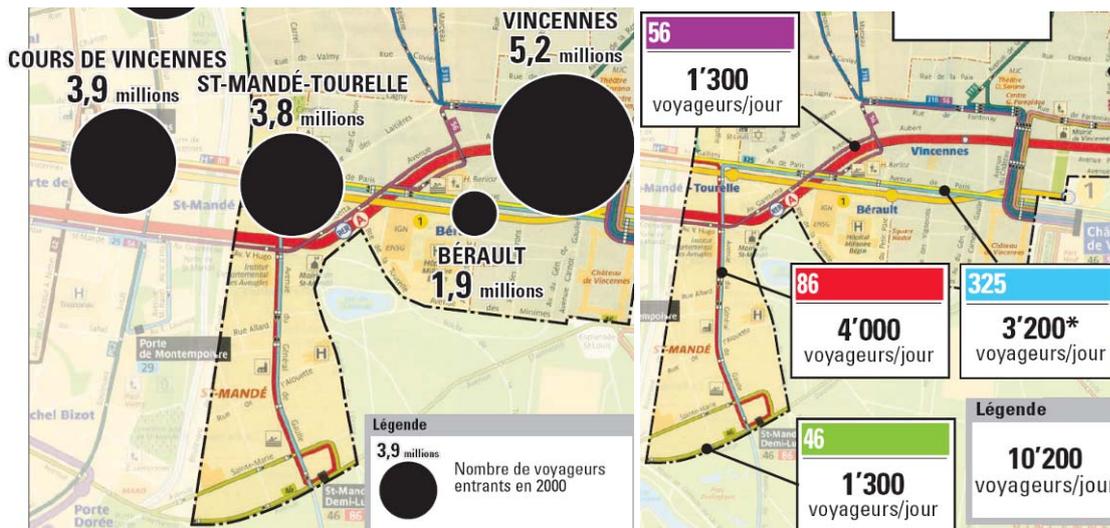
Source : INSEE 2006

On note ainsi que la marche à pied est le premier mode de déplacement des actifs qui habitent et travaillent à Saint-Mandé et par contre une part très faible d'utilisation du vélo pour les déplacements domicile-travail.

### I.4.2.3. La fréquentation des transports en commun

Le diagnostic des études préalables du projet de PLD de mars 2004 précise l'analyse des données de fréquentation fournies par la RATP et met en évidence :

- que la gare RER de Vincennes (à proximité de Saint-Mandé), est le point le plus fréquenté car il remplit un rôle de pôle de correspondance avec de nombreuses lignes de bus,
- que la station de métro « Saint-Mandé Tourelle » est plus fréquentée que la station "Bérault",
- que les lignes de bus qui desservent Saint-Mandé apparaissent moins fréquentées, avec des charges de voyageurs variant de 1 300 voyageurs / jour pour les lignes 46 et 56 à environ 4 000 voyageurs / jour pour la ligne 86.



### I.4.2.4. Les principaux dysfonctionnements des transports en commun

Il apparaît de faibles vitesses des lignes de bus liées à l'absence de dispositifs favorisant la circulation des bus (couloir ou priorité) et la congestion de certains axes empruntés par les bus.

Il n'existe pas de liaison entre Saint-Mandé et le centre de Montreuil.

D'autres problèmes en matière de "services offerts" aux usagers ont été identifiés lors du diagnostic des études préalables du projet de PLD :

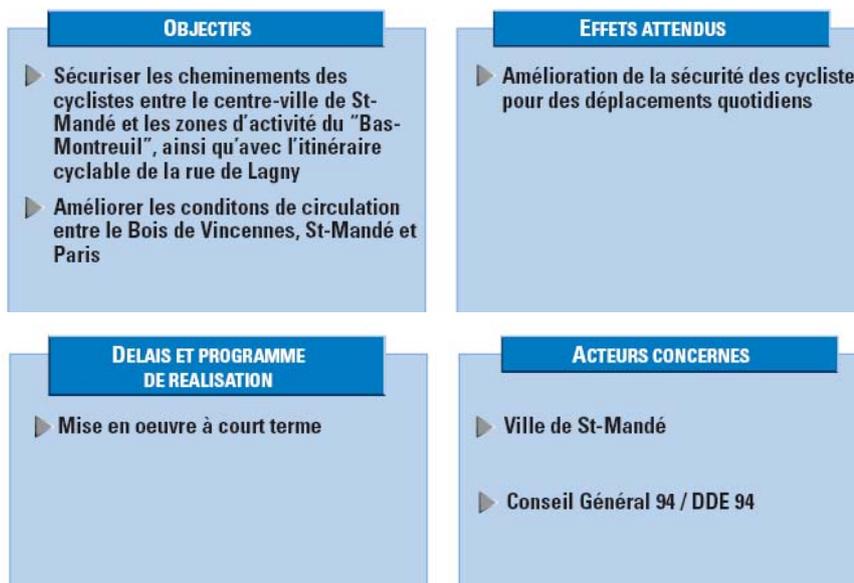
- un manque de desserte en soirée ou le week-end de certains quartiers,
- un manque d'aménagements favorisant l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR),
- des temps de parcours irréguliers de la plupart des lignes de bus, à mettre en relation avec l'absence de dispositifs favorisant la circulation des bus.

### I.4.3. LES CIRCULATIONS DOUCES

La politique départementale concernant les circulations douces s'appuie sur deux outils majeurs :

- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : ce plan a été discuté avec les communes et adopté en 1999. Son objectif consiste à inventorier et protéger les chemins les plus intéressants. Au total, 265 km répartis sur 22 itinéraires. Une mise à jour a été initiée en 2005 : elle fait état de 33 km d'itinéraires supplémentaires portant à 298 km le linéaire qui traversent 44 communes du Val-de-Marne.
- Le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC) : dans le cadre du PDUIF, le Val-de-Marne s'est engagé à développer les itinéraires cyclables. L'objectif formulé en 2001 était de passer d'un réseau de 75 à 390 km. Depuis 2002, des travaux ont déjà été menés et se poursuivent actuellement.

La mise en œuvre du SDIC dans le PLD avait pour les objectifs et effets suivants :



#### I.4.3.1. Les aménagements réalisés en faveur des vélos (pistes et bandes)

Les pistes et bandes cyclables commencent à se développer à Saint-Mandé. Il a été réalisé les aménagements suivants :

- Rue de Lagny, côté Saint-Mandé ;
- Pistes cyclables bilatérales sur l'avenue Joffre ;
- Piste bidirectionnelle, avenue Gambetta, côté RER ;
- Bande unilatérale bidirectionnelle côté impair avenue Victor Hugo ;
- Itinéraire cyclable avenue de Liège, côté mairie ;
- Boulevard de la Guyane, côté boulevard périphérique ;
- Avenue Daumesnil, côté Bois de Vincennes ;
- Avenue Daumesnil, côté résidentiel.

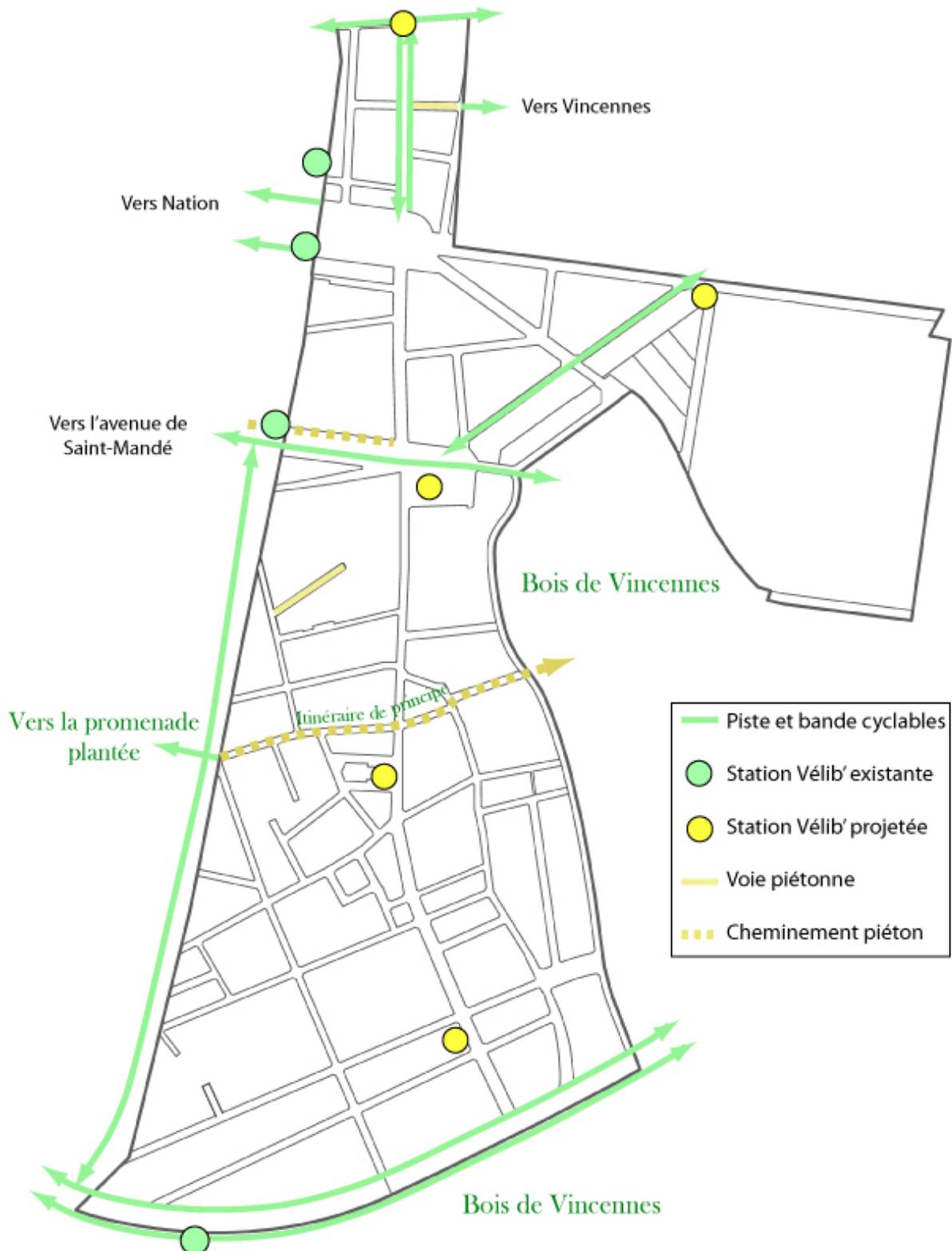
#### I.4.3.2. Les espaces en faveur des piétons

L'avenue Foch a été intégrée dans le PDIPR, adopté le 22 novembre 1999.

La partie Est de la rue Plisson est devenue piétonnière dans le cadre de la ZAC du quartier Nord, et une partie de la rue de la 1<sup>ère</sup> Division de la Française Libre dans le cadre de la ZAC Victor Hugo. Des aménagements ont été réalisés récemment aux portes de Paris, notamment avenue Victor Hugo et dans la proximité de la place de la mairie vers le bois.

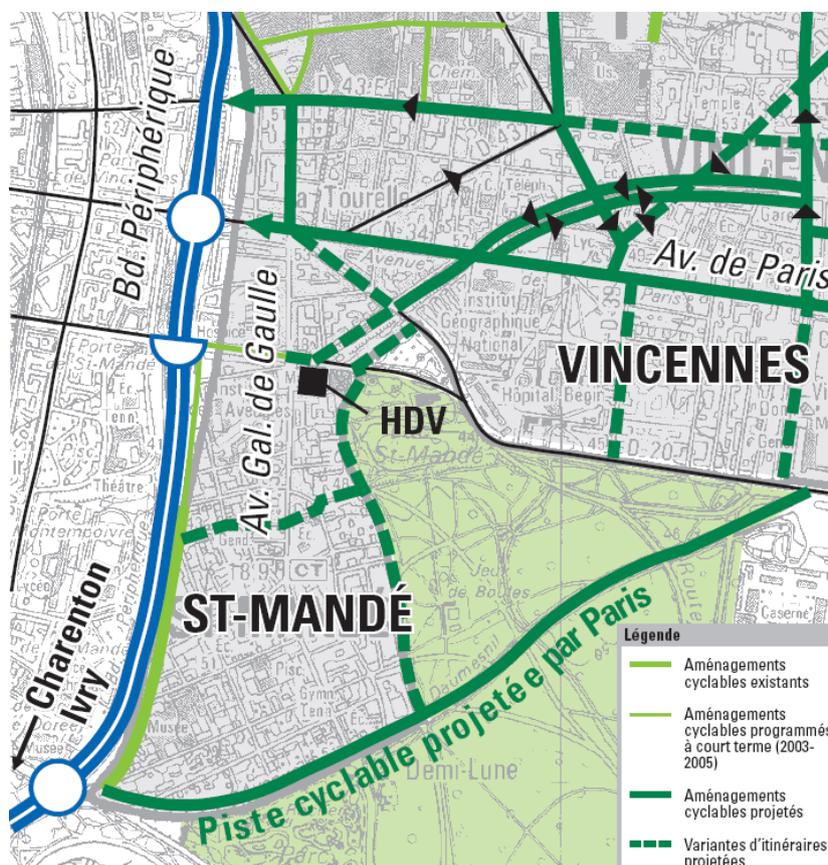
Dans le cadre du plan régional des circulations douces, une piste cyclable et piétonne entre Paris et le Bois de Vincennes a été décidée.

Malgré la présence de ces pistes, il n'existe pas encore de réelles continuités intercommunales.



Actuellement, la Ville étudie la possibilité d'étendre ces pistes et bandes cycles. En 2009, quelques stations Vélib' ont été installées sur son territoire; l'objectif étant de mettre à disposition des Saint-Mandéens une centaine de vélos.

Les études préliminaires du projet de PLD ont établi en 2004 des variantes d'itinéraires projetés : notamment dans la rue Sacrot prolongée par la rue Renault ou encore, l'avenue Foch, les autres variantes étant déjà mises en place.



#### I.4.4. LE 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.

Le taux de motorisation des ménages à Saint-Mandé est de 0,75 en 1999 (source : INSEE) : plus élevé qu'à Paris (0,50 en 1999) ou que ses deux arrondissements avoisinant Saint-Mandé (XX<sup>ème</sup> : 0,49 et XII<sup>ème</sup> : 0,53) ou encore qu'à Montreuil (0,58) mais quasiment identique qu'à Vincennes (0,73).

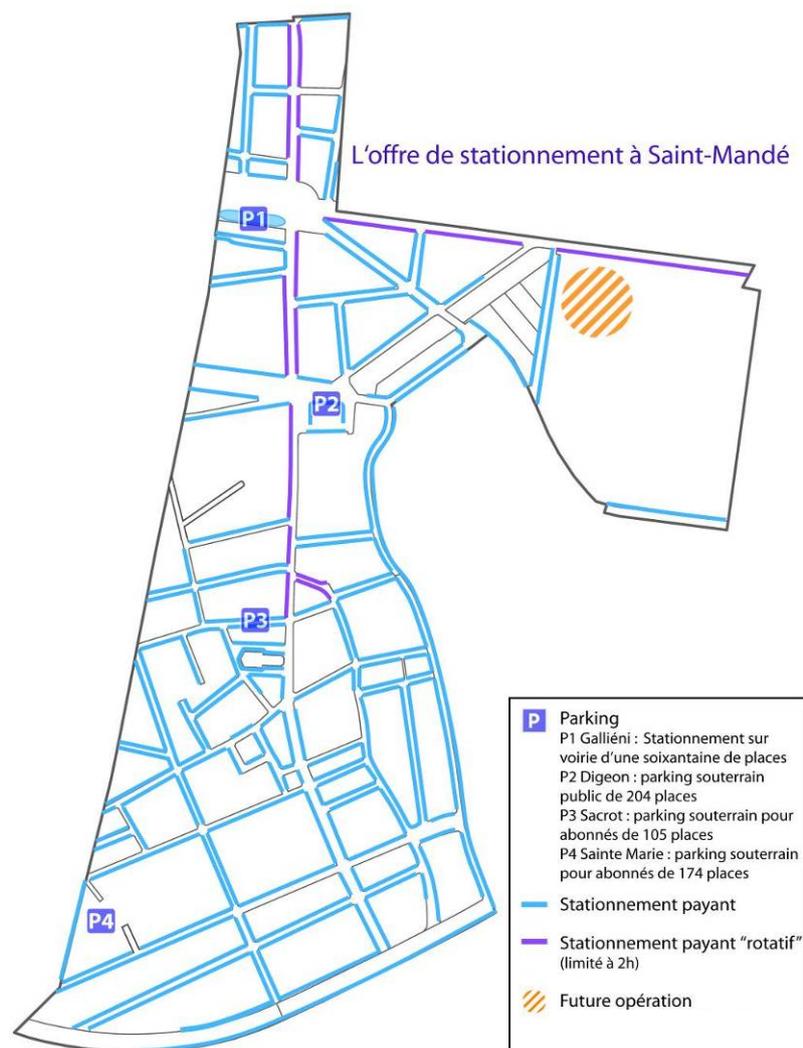
Ce phénomène explique l'important problème de stationnement auquel doit faire face la Ville. En effet, le diagnostic du Plan Local de Déplacements a établi le taux d'occupation du stationnement : 115% en journée et 120% la nuit. Le stationnement saint-mandéen est saturé de jour comme de nuit.

Le stationnement payant (avec une tarification préférentielle pour les résidents) a ainsi été généralisé à l'ensemble du territoire communal, depuis la mise en œuvre d'une nouvelle politique de stationnement fin 2002 – début 2003.

Un système de stationnement payant « rotatif » limité à 2h a également été mis en place sur les deux artères structurantes du territoire : sur les avenues Galliéni et de Paris ainsi que sur l'avenue du Général de Gaulle, afin de limiter le stationnement de longue durée.

Il existe actuellement quatre parkings dont trois souterrains. Sur cette offre deux sont publics et représentent un potentiel d'environ 270 places ; les deux autres de construction récente (après 2000) et d'une capacité totale de l'ordre de 270 place également sont réservés aux abonnés.

Afin de pallier à ce manque, la ville envisage la création d'un nouveau parking d'environ 180 places, dans le cadre de l'opération de renouvellement du tissu urbain prévu sur le site de l'IGN.



## I.5. DONNEES NATURELLES

### I.5.1. LA TOPOGRAPHIE

Situé entre deux plateaux d'altitude moyenne de 50 mètres, le territoire communal est relativement plat. Entre ces deux plateaux, dans la partie centrale de Saint-Mandé, s'écoulait le rû de Montreuil, capté depuis 1860 par un collecteur entre le lac de Saint-Mandé et les portes de Paris.

Il en résulte une dénivellation plus importante dans cette zone : l'avenue du Général de Gaulle s'enfonce puis remonte ainsi de 5 mètres en-dessous de l'altitude des plateaux ; et la rue Paul Bert est dénivellée d'environ 15 mètres, avec une altitude maximale de 60 mètres.

La pente maximale de la commune (avenue Paul Bert) est ainsi de plus de 3.7%, et celle de l'avenue du Général de Gaulle est de près de 2.5%.



Source : BRGM



Avenue du Général de Gaulle

## I.5.2. LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE

La commune de Saint-Mandé est presque entièrement installée sur une importante terrasse quaternaire d'alluvions anciennes qui se développent vers l'Est. C'est une vaste formation de remplissage formée de sables et graviers, fréquemment altérés à la base par des eaux calcaires et séléniteuses qui les agglutinent en un poudingue appelé « calcin ».

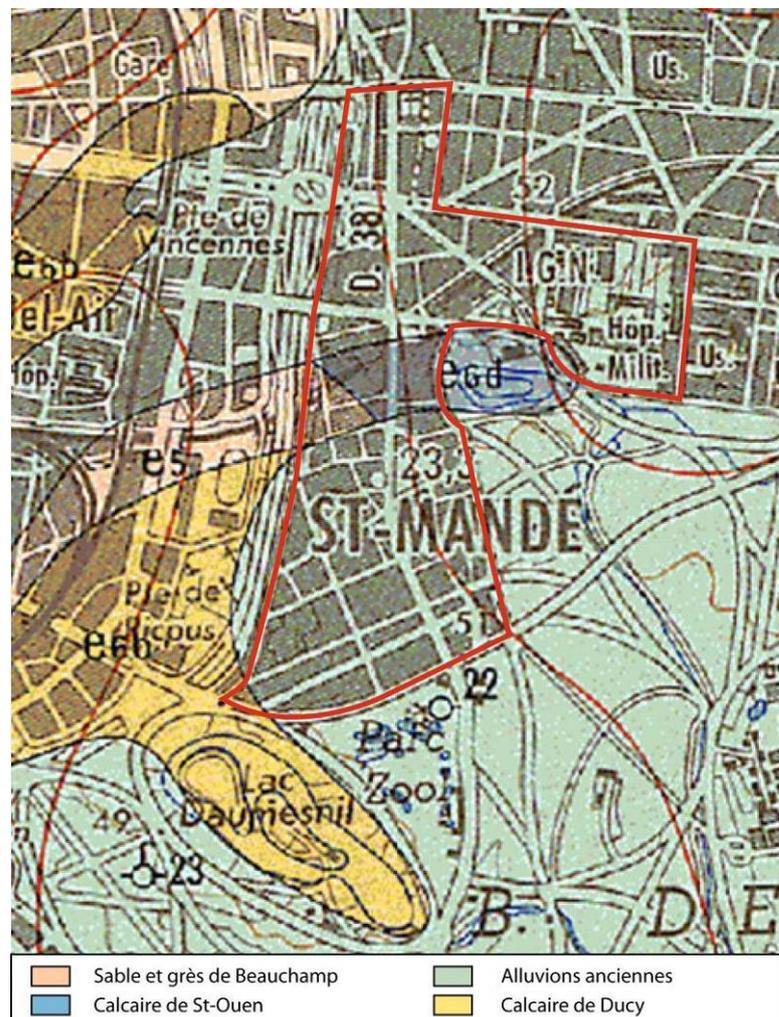
Cette terrasse recouvre des terrains tertiaires de 7 à 12 mètres d'épaisseur qui se trouvent dégagés en surface dans la dépression qui, au centre de Saint-Mandé, s'insère entre les deux plateaux quaternaires où s'écoulait le rû de Montreuil.

Des marnes et des calcaires de Saint-Ouen forment, en une étroite languette, l'assise tertiaire de la moitié Nord de Saint-Mandé. Ils constituent un sous-sol facile à travailler et une bonne tenue aux éboulements. Cette languette est continuée vers l'Ouest par une bande de sables de Beauchamp qui forment le socle tertiaire de la moitié Sud du territoire. D'origine marine, ils sont représentés dans cette partie du département par un mélange argileux-sableux verdâtre ou bleuâtre renfermant des nodules de grès siliceux très durs. Le dernier terrain tertiaire qui soit visible forme une étroite bande de calcaire grossier qui s'insère dans l'assise apparente des sables de Beauchamp.

Les alluvions anciennes et les calcaires de Saint-Ouen sont des couches perméables, alors que les marnes et caillasses forment une couche imperméable. En raison de l'importance prise par les rivières sur la région parisienne et de l'extension de leur bassin alluvionnaire, une nappe libre puissante alimente les puits dans les vallées.

Les eaux souterraines ascendantes sont nombreuses, en raison de l'alternance répétée des assises perméables et imperméables. Les risques de pénétration d'eaux parasites dans les réseaux non étanches sont donc importants.

Source : Monographie de Saint-Mandé



### I.5.3. LE CLIMAT

#### I.5.3.1. Les données générales

Le climat d'Ile-de-France, région peu éloignée de l'océan Atlantique, découle à la fois de sa situation géographique à l'extrême Ouest de l'Europe et de sa position au creux du Bassin Parisien.

Calculée sur les 30 dernières années, la moyenne annuelle des précipitations se situe aux environs de 650 mm, le nombre moyen de jours de pluie (précipitation supérieure ou égale à 1mm) est de 111, le nombre de jours de précipitation supérieure à 10mm est de 16.

Toutefois, la quantité d'eau de pluie tombée sur l'ensemble du bassin versant de la Seine influe directement sur le régime et sur les crues du fleuve. Le facteur climatique joue donc un rôle essentiel dans la mesure où il est peut être à l'origine des risques d'inondation. D'autant plus que la composition géologique des sols ainsi que de l'urbanisation du territoire communal limite l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, ce qui amplifie dans certaines circonstances les risques d'inondation.

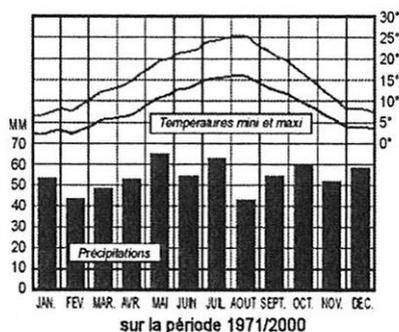
Les températures sont plutôt douces en moyenne, avec des écarts moyens entre l'été et l'hiver de l'ordre de 15° et une température de 12°. La présence de la Seine à proximité peut localement modifier certaines données mais son influence n'est pas majeure.

Les vents les plus forts sont de Sud-Ouest. On relève des rafales de vent supérieures à 58km/h (100km/h) en moyenne 44 jours par an. Le 26 décembre 1999, des rafales de 169km/h ont été enregistrées à Paris-Montsouris, et au sommet de la Tour Eiffel, elles ont dépassé 220 km/h.

Les orages se produisent essentiellement de Mai à Août environ 18 jours par an. Il ne grêle que 3 jours par an et il neige en moyenne 11 jours par an. Le nombre de jours de brouillard a fortement diminué depuis le début du XXème siècle : en moyenne 10 jours par an.

#### LE CLIMAT À PARIS

Normales de températures et de précipitations à Paris-Montsouris



#### Quelques records depuis 1873 à Paris-Montsouris

Température la plus basse	-23.9°C
Jour le plus froid	10/12/1879
Année la plus froide	1879
Température la plus élevée	40.4°C
Jour le plus chaud	28/07/1947
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de précipitations en 24h	95.7mm
Jour le plus pluvieux	24/08/1987
Année la plus sèche	1921
Année la plus pluvieuse	2000

Source : Météofrance

### **I.5.3.2. Effet de serre et réchauffement climatique**

L'effet de serre est un phénomène naturel nécessaire à la vie. Une couche de gaz à effet de serre autour de la Terre permet d'y maintenir une température moyenne de 15°C en retenant une partie de la chaleur émise par le soleil. Sans ces gaz, la température serait de -18°C. Les gaz à effet de serre (GES) comprennent notamment la vapeur d'eau (H<sub>2</sub>O), le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O) et l'ozone (O<sub>3</sub>).

L'accroissement de la concentration de GES retient dans l'atmosphère davantage de rayonnement infrarouge, provoquant ainsi un réchauffement du climat. Les gaz dits à effet de serre, émis par les activités humaines, intensifient ce phénomène depuis deux siècles.

Le gaz carbonique est surtout dû à la combustion des énergies fossiles (charbon, pétrole, gaz) par les transports, les bâtiments et l'industrie. Le méthane provient des activités agricoles, de l'élevage, des ruminants, du riz et des décharges d'ordure. Le protoxyde d'azote vient des engrais azotés et de divers procédés chimiques. Les gaz fluorés sont essentiellement des gaz réfrigérants utilisés par les climatiseurs.

La conséquence directe de cet effet de serre additionnel est l'augmentation globale de la température de la terre le changement climatique.

La France a pris plusieurs engagements dans la lutte contre le changement climatique, elle a notamment ratifié le Protocole de Kyoto et s'est fixé comme objectif de diminuer de 75% des émissions des GES pour 2050. Le plan national de lutte contre le changement climatique de janvier 2000 a été renouvelé en 2004 il prévoit d'intensifier les actions afin de stabiliser les émissions, en 2010, à leur niveau de 1990. Cependant, le premier bilan annuel, réalisé en 2005, montre que les tendances des consommations énergétiques restent inquiétantes, notamment dans les secteurs des transports et du bâtiment, et nécessitent une mobilisation plus forte de tous.

### **I.5.3.3. Le plan climat du Val de Marne**

Le conseil Général du Val de Marne s'est réuni le 2 octobre 2008 afin d'amorcer les discussions à propos d'un plan climat/énergie territorial. Ce projet devrait aboutir fin 2009, et s'articuler autour des problématiques suivantes : transports et déplacements, habitat, précarité énergétique, et déchets.

Cependant le département s'est d'ores et déjà impliqué dans la lutte contre le réchauffement climatique, notamment en agissant dans les secteurs du logement et du transport.

### **I.5.4. LA VEGETATION**

Le territoire de la commune de Saint-Mandé est urbanisé sur la totalité de ses 91,6 hectares.

**L'environnement végétal tel qu'on l'identifie sous la forme de territoires agricoles, forestiers ou naturel est donc inexistant.**

Une couverture végétale existe néanmoins, elle est constituée des jardins publics ou privés qui accompagnent l'urbanisation et de plantations d'alignement en bord de rues.

Cette végétation est pour l'essentiel constituée d'arbres, d'arbustes et de grimpantes à caractère horticole très courants en région parisienne:

#### **Arbres :**

Prunus (cerisiers stériles à fleurs)

Malus (pommiers stériles à fleurs)

Marronniers

Platanes

Erables

Tilleuls

Frenes  
Gleditsias  
Aubépines  
Robiniers  
Chênes  
Cèdre du Liban  
Cèdre de l'Himalaya  
Sapins  
Magnolias  
Etc ..

**Arbustes :**

Rosiers, aucubas, eleagnus, lauriers, escallonias, abelias, lilas, etc

**Grimpantes :**

Un grand nombre de parcelles bordant les rues sont plantées de grimpantes habillant les clôtures : glycines, lierres, chèvrefeuille ...

Ces espaces plantés sont de petite taille, le plus souvent ils ne dépassent pas les 500 m<sup>2</sup>, le plus grand jardin ne couvrant qu'environ 5000 m<sup>2</sup> et sont en contact immédiat avec l'urbanisation ce qui ne permet pas le développement d'une flore ou d'une faune remarquable qui nécessiterait la mise en place de périmètre relevant de la protection environnementale (inscrits dans le cadre de la Loi Paysage) tels que :

**Les Z.N.I.E.F.F.**

L'article 23 de la loi « Paysage » dispose que « *l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique* ».

Un inventaire local ou régional du patrimoine faunistique et floristique est transcrit par l'outil particulier de la protection environnementale que constitue la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (la Z.N.I.E.F.F.) :

- **La Z.N.I.E.F.F. de type I est un secteur limité, caractérisé par la présence d'essences,** d'espèces, ou d'associations d'essences et d'espèces, qui sont caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; une Z.N.I.E.F.F. de type I doit être comprise dans une zone « N » du P.L.U. au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.
- La Z.N.I.E.F.F. de type II est un grand espace naturel, présentant des équilibres écologiques maintenus et des potentialités biologiques importantes ; une Z.N.I.E.F.F. de type II doit être prise en compte à ce titre par le P.L.U..

Cet inventaire établi sur un territoire particulier n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques ainsi recensés constituent un enjeu environnemental de niveau supra-communal et doivent être pris en compte dans le P.L.U..

***Il n'y a pas de Z.N.I.E.F.F. sur la commune.***

**Les Z.I.C.O.**

Outil particulier de protection environnementale que constitue la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) :

***Il n'y a pas de Z.I.C.O sur la commune.***

**Le réseau « NATURA 2000 »**

Le réseau européen « Natura 2000 » détermine, d'une part, des zones spéciales de conservation, désignées au titre de la directive n° 92-43 du 21 mai 1992, relative aux habitats, et, d'autre part, les zones de protection spéciale, désignées au titre de la directive n° 79-409 du 2 avril 1979, relative aux oiseaux.

Ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives « habitats » et « oiseaux », et dans une perspective de développement durable.

***Il n'y a pas de classement Natura 2000 sur la commune.***

### **La protection des sites classés**

Les sites classés sont des espaces encore naturels, dont la qualité appelle la préservation (de la destruction, de l'altération grave, de la banalisation), la conservation (l'entretien, la restauration), et la mise en valeur.

La Loi du 2 Mai 1930, modifiée par la Loi n° 2002-92 du 22 Janvier 2002, prévoit que : « *Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque, un intérêt général* ».

La Commission Départementale des Sites, Perspectives, et Paysages prend l'initiative des inscriptions qu'elle juge utiles et donne son avis sur les propositions d'inscription qui lui sont soumises, après en avoir informé le conseil municipal de la commune intéressée et avoir obtenu son avis. L'inscription sur la liste est prononcée par un arrêté du ministre chargé des sites.

***Il n'y a pas de site classé sur la commune.***

### **Les Espaces Boisés Classés**

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU et POS peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC).

Le classement en **Espaces Boisés Classés** (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC entraîne la création d'un régime d'autorisation administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Si la création d'un EBC peut être faite à l'occasion d'une création d'un Plan local d'urbanisme, de sa révision ou de sa modification, la réduction ou la suppression d'un EBC ne peut être faite dans le cadre de la procédure lourde de révision ou de révision simplifiée du document d'urbanisme ou de sa mise en compatibilité avec un projet.

#### **Le POS de Saint Mandé compte à l'heure actuelle 4 espaces boisés classés :**

Le parc de la propriété du 66 Chaussée de l'Etang

Les deux cèdres du Liban situés dans l'enceinte de l'Ecole Saint Michel : un des deux est mort.

Les arbres situés devant la maternité de l'Hôpital Begin

Le cèdre de l'Himalaya situé à l'angle de l'avenue de Liège et de l'avenue Gambetta.

**La surface totale des EBC est de 5725 m2.**

### **Les Espaces Verts Intérieurs Protégés**

Par ailleurs, constatant que la majeure partie de la couverture végétale de la commune est constituée de jardins privés situés en bords de voies ou en cœur d'îlots, la municipalité de Saint-Mandé a eu la volonté de préserver ces jardins afin de conserver l'écrin vert qui estompe la présence des bâtiments et c'est ainsi, qu'en 2000, ont été répertoriés dans le cadre du **POS environ 341 Espaces Verts Intérieurs Protégés** couvrant 7,3 hectares soit environ 8 % de la surface totale du territoire de Saint-Mandé.

Ces jardins dont la surface moyenne est inférieure à 500 m2, ne présentent souvent pas un caractère botanique remarquable, mais confèrent à l'ensemble de l'urbanisation une identité verte.

Le champ de protection de l'EVIP se limite au domaine privé (les propriétaires ont donc la charge de l'entretenir) c'est-à-dire essentiellement aux jardins qui aèrent les cœurs d'îlots, avec toutefois des incursions dans les espaces du domaine public qui ne sont pas systématiquement ouverts aux usagers ou dont la gestion n'est pas directement du ressort de la Ville : cours d'écoles, espaces libres des hôpitaux, des organismes nationaux, des HBM et autres ensembles d'habitation sociale.

Les EVIP sont généralement en pleine terre mais des exemples probants ont montré que les espaces verts pouvaient se développer sainement sur dalle et constituer des paysages végétaux de qualité, à condition qu'une épaisseur de terre suffisante recouvre la dalle.

Il en sera tenu compte dans la réglementation applicable aux EVIP, qui inclut des dispositions spécifiques aux parties d'espaces situés sur dalle.

Les espaces à protéger peuvent être de natures très diverses. Une cour d'école plantée de rangées de platanes ou des jardins d'accompagnement des logements sociaux sommairement plantés peuvent être protégés au même titre qu'un jardin privé possédant pelouses et arbres rares entretenus à grands soins car ils remplissent la même fonction de respiration verte dans le contexte urbain. La protection stipule qu'ils doivent être améliorés dans le futur.

Dans le cadre du POS actuel, la modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'EVIP et maintient ou améliore son unité et son caractère.

## I.6. RISQUES ET NUISANCES

### I.6.1. LES NUISANCES SONORES

#### I.6.1.1. L'exposition au bruit

Le bruit est l'un des éléments physiques les plus difficiles à définir. Il résulte de la perception des mouvements petits et rapides de l'air par l'oreille humaine. L'unité qui décrit l'intensité sonore est le décibel (dB). Les sons audibles se situent entre 0 dB (seuil d'audition) et 140 dB. Le seuil de la douleur se situe aux alentours de 120 dB.

La gêne, notion subjective, est ressentie de manière très variable d'un individu à l'autre. En conséquence, aucune échelle de niveau sonore ne peut donner une indication absolue de la gêne occasionnée. Néanmoins, les sons supérieurs à 65 dB sont généralement considérés comme pénibles.

En application de la loi du 31 décembre 1992, les classements sonores des infrastructures de transports terrestres présents sur le territoire communal ont été approuvés par arrêtés préfectoraux le 03/01/2002.

A Saint-Mandé la circulation routière et le passage du RER A constituent les principales sources de nuisance sonore. 7 voies automobiles font l'objet d'un classement.

#### I.6.1.2. Le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres

Dans le cadre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 précisent le classement de la voie considérée ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons de voie.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés par l'arrêté ci-dessus, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs définis par le décret n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995. Les périmètres des secteurs affectés par le bruit ainsi que l'arrêté préfectoral figurent dans les annexes du présent PLU.

#### I.6.1.3. La carte de bruit

La commune de Saint-Mandé est concernée par la directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement qui vise une évaluation harmonisée, dans les vingt-cinq États européens, de l'exposition au bruit dans l'environnement, au moyen de cartes de bruit stratégiques.

Conformément aux articles L.572-1 à L.572-11, R.572-1 à R.572-11, L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du Code de l'Environnement, les services de l'Etat ont établi la carte de bruit relative aux infrastructures routières et autoroutières non concédées, dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules, sur le territoire du val De Marne. Cette carte a été approuvée par arrêté préfectoral n° 2009/2010 du 3 juin 2009, modifié par l'arrêté préfectoral n° 2009/4602 du 17 novembre 2009.

Ces cartes ont pour objet d'évaluer le bruit émis dans l'environnement aux abords des principales infrastructures de transports et d'estimer les populations et les établissements sensibles (enseignement et santé) exposés à ce bruit.

Des plans de prévention du bruit dans l'environnement, élaborés à partir des cartes tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit et à protéger les zones calmes.

La prise en compte du bruit dans l'urbanisme est fondée sur le principe de prévention qui vise notamment à isoler les activités bruyantes et limiter les usages du sol dans les secteurs bruyants. Il s'agit d'éviter d'installer des populations dans des zones soumises à des bruits excessifs, d'éviter d'implanter des sources de bruit à proximité de bâtiments ou de zones sensibles afin de préserver la santé des populations, de limiter les coûts pour la société (protections acoustiques, santé).

**Dans cet esprit, la Ville de Saint-Mandé a réalisé une carte stratégique du bruit. Cet outil a été arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2010. Cette action se poursuit actuellement avec l'élaboration en cours d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.**

## **I.6.2. LA QUALITE DE L'AIR**

Composé principalement d'azote (78% en volume) et d'oxygène (21% en volume), l'air est plus ou moins contaminé par des polluants gazeux, liquides ou solides d'origine naturelle (émissions par la végétation...) ou produits par les activités humaines (cheminées d'usines, pots d'échappements...). La qualité de l'air dépend de nombreux facteurs comme l'intensité des émissions, la topographie, les conditions météorologiques ou les réactions chimiques ayant lieu dans l'atmosphère.

### **I.6.2.1. Les indicateurs de pollution**

AIRPARIF développe un dispositif de prévision pour l'agglomération parisienne, avec Météo France depuis 1991, et des laboratoires du CNRS depuis 1994 : la station d'AIRPARIF la plus proche de Saint Mandé est située dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (18 rue de la Brèche aux Loups).

Les principaux indicateurs de pollution atmosphérique sont :

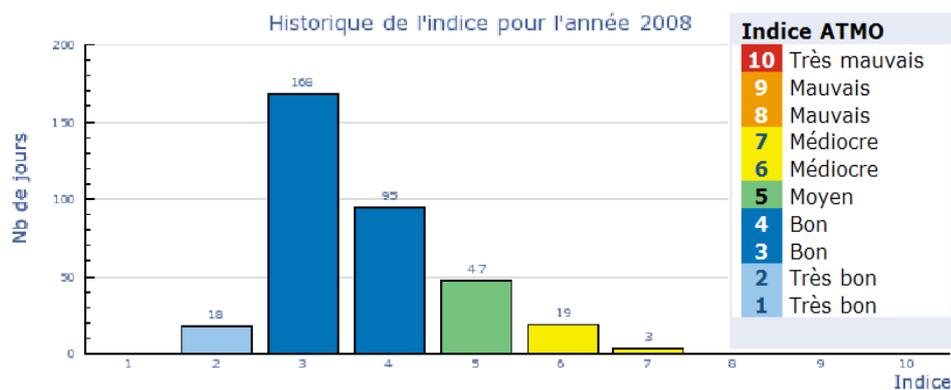
- le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), indicateur de pollution liée aux combustions des activités de production d'électricité et de chauffage,
- les particules en suspension produites par des activités humaines (usure des chaussées et des pneus, poussières de chantier...) et naturelles (poussières, pollens, bactéries...),
- les oxydes d'azote (Nox) : polluant indicateur des activités de transport dont la formation est étroitement liée à la présence d'ozone dans l'air,
- l'ozone (O<sub>3</sub>), résultant des activités humaines, également produit par photochimie : oxydes d'azotes et hydrocarbures combinés à un fort ensoleillement produisent de l'ozone en été, moindre mesure des installations fixes de combustion,
- les composés organiques volatiles (COV), en milieu urbain, les COV émis dans l'atmosphère proviennent des gaz d'échappement des véhicules, de l'évaporation des carburants automobiles mais aussi des combustibles liquides (gaz naturel, carburants industriels...) d'activités industrielles (solvants...). Le plus connu et le plus mesuré est le benzène.

L'indice de qualité de l'air ATMO caractérise la qualité de l'air globale pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, comprise entre 1 et 10 (de très bon à très mauvais).

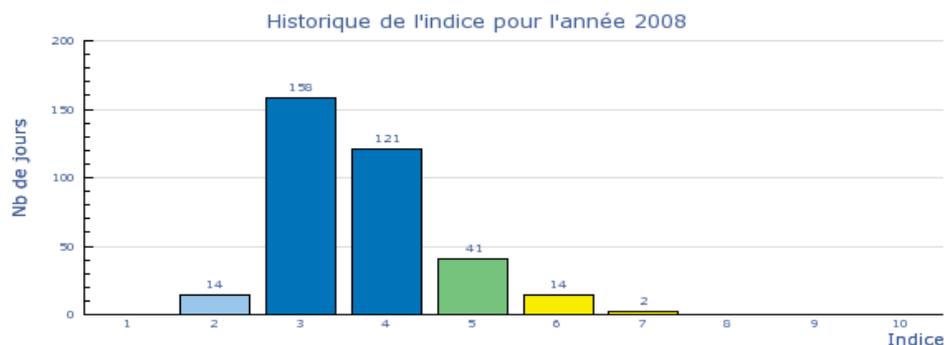
### **I.6.2.2. Un air globalement de bonne qualité**

En dehors des épisodes de pollution, la qualité de l'air de l'agglomération parisienne est globalement bonne. Son régime climatique océanique dominant, accompagné de vents assez forts et de précipitations abondantes contribue à un brassage et à un lessivage de l'atmosphère, et le relief peu marqué favorise l'effet dispersif des vents.

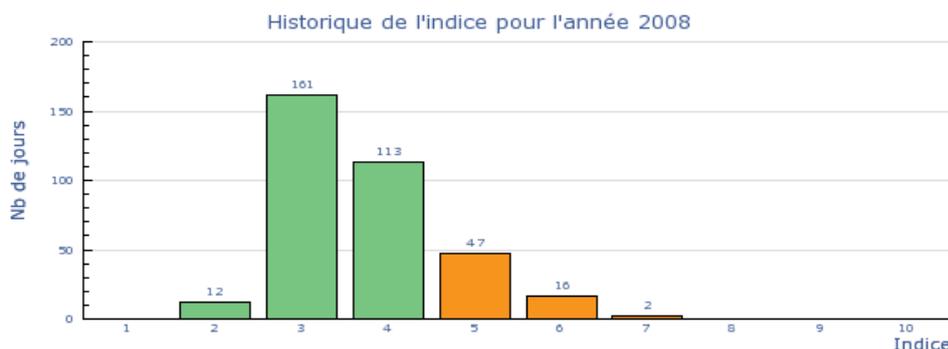
Les niveaux fluctuent cependant selon le polluant, la saison et même d'un jour à l'autre selon les conditions météorologiques. Périodiquement on observe des conditions anticycloniques défavorables à la dispersion de la pollution, durant ces périodes, les niveaux de pollution peuvent atteindre des valeurs 5 à 10 fois supérieures à la moyenne.



Répartition annuelle des indices moyens pour **St-Mandé**



Répartition annuelle des indices moyens pour le **Val de Marne**



Répartition annuelle des indices moyens pour **l'agglomération parisienne**

Source : Airparif

L'historique de l'indice ATMO de qualité de l'air fait apparaître pour Saint Mandé sur l'année 2005 :

- 221 jours d'indice entre 2 et 4 : très bon à bon
- 66 jours d'indice entre 5 et 6 : moyen
- 3 jours d'indice 7 : médiocre

La qualité de l'air sur la commune est donc globalement bonne, bien que légèrement moins que dans la moyenne du département. Cette situation est due à la proximité directe de Saint-Mandé par rapport à Paris, où la qualité de l'air est nettement plus médiocre.

Cette pollution est principalement due aux éléments suivants :

	Indice maximum	% de responsabilité :				% d'indice ≤ 4	% d'indice ≥ 6	% d'indice ≥ 8
		du NO <sub>2</sub>	de l'O <sub>3</sub>	des particules (PM10)	du SO <sub>2</sub>			
Saint-Mandé	10	42.5	50.7	56.7	0	74.5	12.9	1.6
Val de Marne	10	33.4	59.7	50	0	75.3	11.9	1.4
Ile de France	10	20.9	66.2	47.3	0	76.1	10.3	1.5

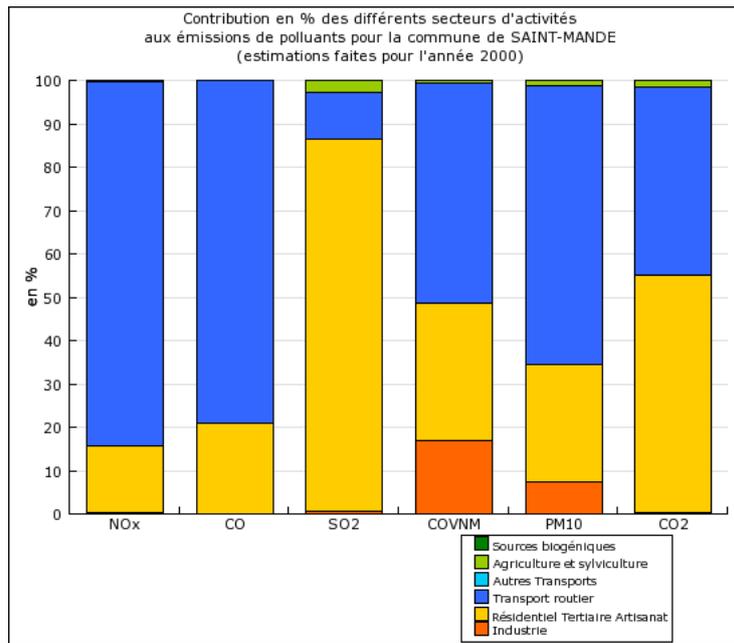
Source : Airparif : Bilan de l'indice de la qualité de l'air en 2007

### I.6.2.3. Les facteurs de pollution

Les mesures effectuées par Airparif à proximité de Saint-Mandé montrent que les principales sources de pollution sont le transport routier (lié notamment à la présence du périphérique en limite communale) puis les activités résidentielles, tertiaires et artisanales.

En effet, le trafic routier est la première source d'oxydes d'azotes (NO<sub>x</sub>), de monoxyde de carbone (CO), de composés organiques volatiles (COVNM) de particules (PM10). Les émanations d'origine résidentielles, tertiaires ou artisanales sont les premières sources de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) et de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>).

L'industrie, peu représentée sur le territoire communale, n'a une part conséquente que dans les émissions de composés organiques volatiles (COVNM) et de particules (PM10).



Source : Airparif

### I.6.2.4. Le plan régional pour la qualité de l'air

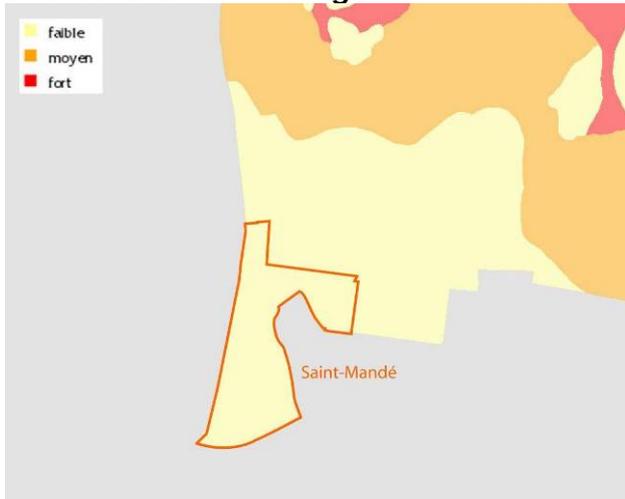
Le plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan.

Le PRQA d'Ile-de-France, approuvé le 31 mai 2000, fixe comme priorités :

- Le développement des transports en commun afin de permettre d'accroître quelque peu la diminution déjà prévue des émissions liées au trafic. Ces orientations et leurs liens avec l'urbanisme ou les politiques de stationnement sont déclinés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).
- Favoriser la maîtrise de l'énergie et le recours aux sources d'énergies renouvelables dans l'habitat et les activités.

## I.6.3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### I.6.3.1. L'aléa retrait-gonflement des sols



Les sols argileux se rétractent et se dilatent en fonction des conditions de sécheresse ou de réhydratation des argiles, engendrant ainsi des mouvements différentiels de terrain pouvant nuire aux constructions. La commune de Saint-Mandé est peu affectée par ce type d'aléa.

### I.6.3.2. Les risques de mouvements de terrains par affaissements et effondrements de terrain



Zone d'anciennes carrières



Saint-Mandé possède sur son territoire une zone d'anciennes carrières, située au Sud-Ouest de la ville en limite de Paris.



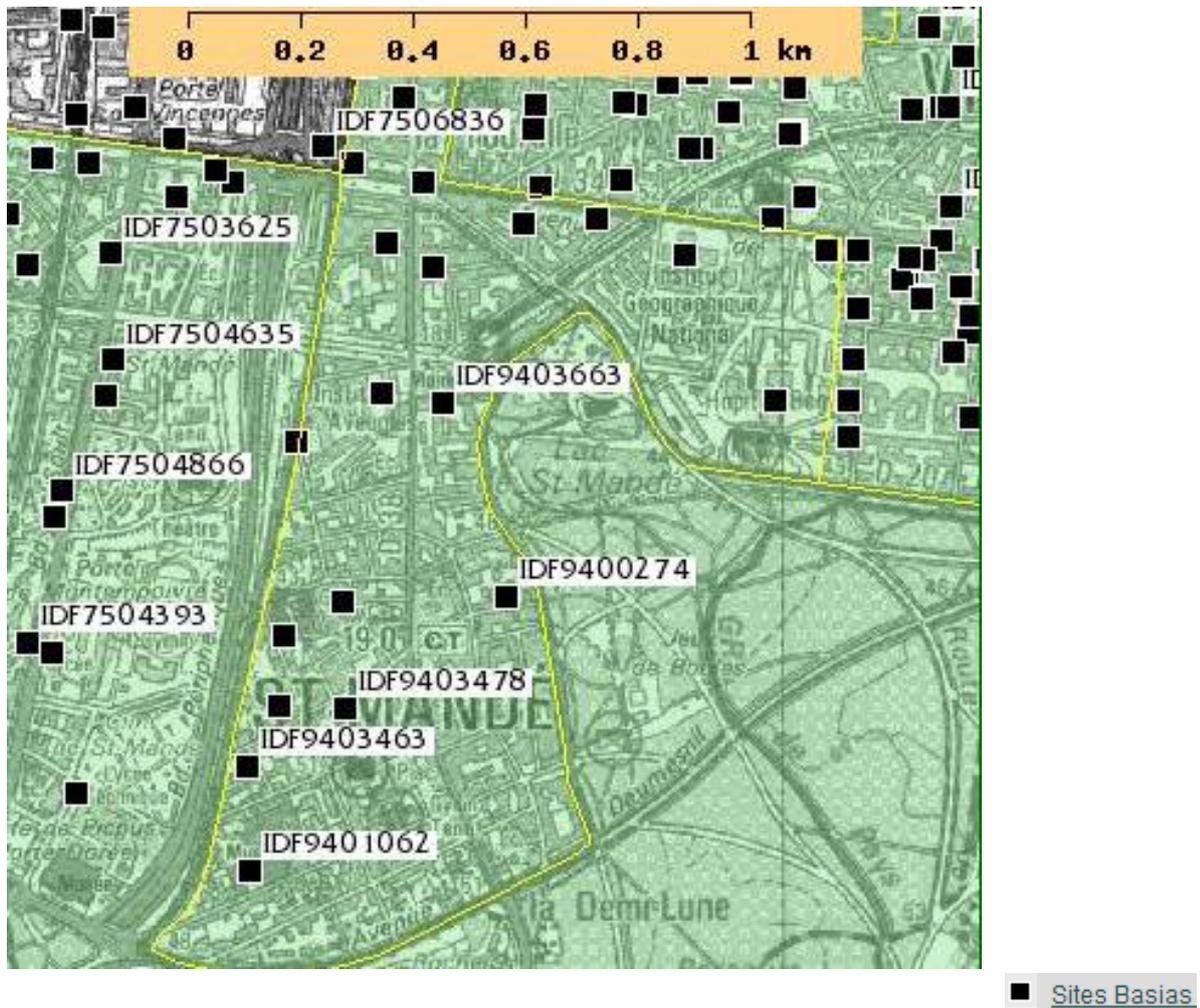
Un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrit par l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1<sup>er</sup> Août 2001 sur 22 des 47 communes du département du Val-de-Marne dont la commune de Saint-Mandé. Une fois approuvé, ce PPRMT vaudra servitude d'utilité publique.

### I.6.3.3. Les risques technologiques

A ce jour, il n'existe pas sur la commune d'installations classées ayant nécessité la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Les principaux risques auxquels la commune est exposée sont ceux référencés sur les sites Basias. Sur les 26 sites recensés, près d'un quart ne sont plus en activité.

Les sites encore en activité n'entraînent pas de risque technologique particulier.



Source : BASIAS

**Rappel des paramètres :**

 Commune : **SAINT-MANDE**

Nombre de sites : 26 (1 page)

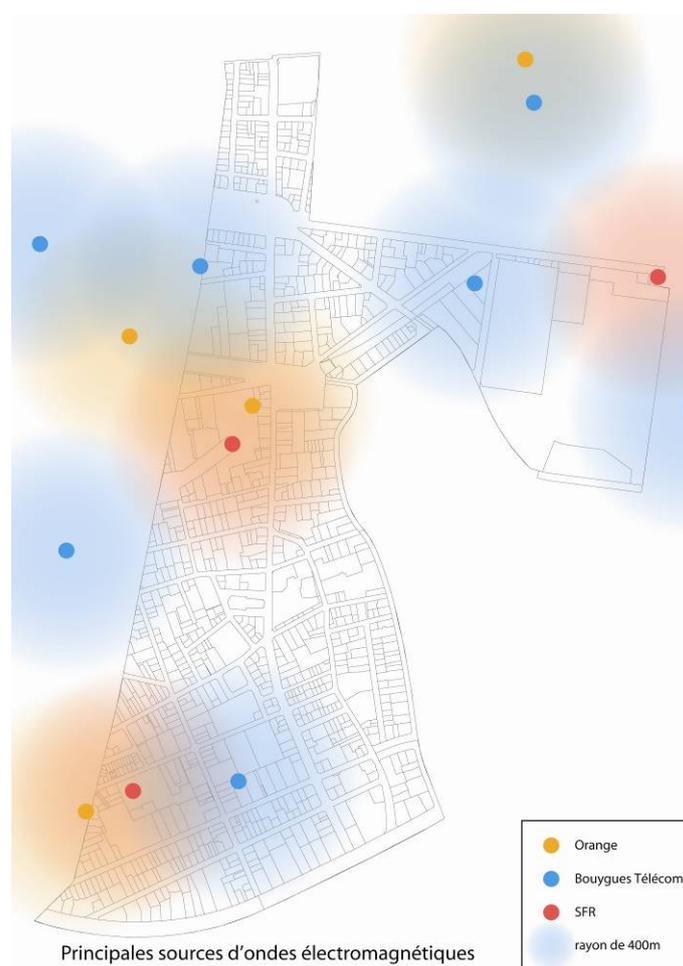
Identifiant	Raison(s) sociale (s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X	Y
									Lambert II étendu (m)	Lambert II étendu (m)
<a href="#">IDF9403478</a>	Huilerie de Saint Mandé	Huilerie	Alouette, 21 rue de l'alouette	21 Rue Alouette (de l')	SAINT-MANDE (94067)	df23.2	Ne sait pas	Inventorié	605836	2426628
<a href="#">IDF9401755</a>	VALL	Blanchisserie	Alphand, 5 avenue Alphand	5 Avenue Alphand	SAINT-MANDE (94067)	o93.0		Inventorié	605728	2426761
<a href="#">IDF9400629</a>	Serrurerie	Serrurerie	Alsace Lorraine, 17 rue d'Alsace Lorraine	17 Rue Alsace Lorraine (d')	SAINT-MANDE (94067)	dj28.6		Inventorié		
<a href="#">IDF9400628</a>	Serrurerie	Serrurerie	Alsace Lorraine, 6 rue d'Alsace Lorraine	6 Rue Alsace Lorraine (d')	SAINT-MANDE (94067)	dj28.6		Inventorié		
<a href="#">IDF9401355</a>	Dantoine	Fonderie	Baudin, 9 rue Baudin	9 Rue Baudin	SAINT-MANDE (94067)	dj27.5g	Ne sait pas	Inventorié	605720	2426635
<a href="#">IDF9403616</a>	Leprince	Fabrique d'eau de javel	Charonne, 19 rue de Charonne	19 Rue Charonne (de)	SAINT-MANDE (94067)	dg24.6	Ne sait pas	Inventorié		
<a href="#">IDF9400630</a>	Serrurerie	Serrurerie	Courbet, 4 rue de l'Amiral Courbet	4 Rue Courbet (de l'amiral)	SAINT-MANDE (94067)	dj28.6		Inventorié	605911	2427464
<a href="#">IDF9403598</a>	Fontaine	Corroierie	Cours vincennes	Cours Vincennes	SAINT-MANDE (94067)	dc19.1	Ne sait pas	Inventorié		
<a href="#">IDF9403663</a>	BOUVARD et Fils	Fabrique d'appareils frigorifiques	Digeon, 4 place Charles Digeon	4 Place Digeon (Charles)	SAINT-MANDE (94067)	dk29.2	Ne sait pas	Inventorié	606010	2427174
<a href="#">IDF9403463</a>	DORET	Atelier de matières plastiques	Durget, 4 rue Durget	4 Rue Durget	SAINT-MANDE (94067)	dh25.2	Activité terminée	Inventorié	605665	2426524
<a href="#">IDF9403490</a>	Station Service Drécourt (Sté), SPEEDY	Station Service	Gallieni, 186 avenue Gallieni	186 Avenue Gallieni	SAINT-MANDE (94067)	g50.5	En activité	Inventorié	605851	2427607
<a href="#">IDF9400273</a>	BROCADES PHARMA, LABORATOIRE BEYTOUT	Laboratoire pharmaceutique	Guynemer, 10-12 rue Guynemer	10 Rue Guynemer	SAINT-MANDE (94067)	dg24.4, z1	Activité terminée	Inventorié	605834	2426819
<a href="#">IDF9400274</a>	CLINIQUE JEANNE D'ARC	Clinique	Jeanne d'Arc, 15 rue Jeanne d'Arc	15 Rue Jeanne d'Arc	SAINT-MANDE (94067)	n85.1a	En activité	Inventorié	606122	2426827
<a href="#">IDF9402611</a>	ECET, ETUDES ET CONSTRUCTIONS ELECTRO-THERMIQUES	Atelier de travail des métaux	Joffre, 15 avenue Joffre	15 Avenue Joffre	SAINT-MANDE (94067)	dd, dl32, dj28.3	Activité terminée	Inventorié	605940	2427724
<a href="#">IDF9401831</a>	BOISSEAU	Fonderie	Lagny, 59 rue de Lagny	59 Rue Lagny (de)	SAINT-MANDE (94067)	dj27.5	Activité terminée	Inventorié	606079	2427876
<a href="#">IDF9400276</a>	INSTITUT DEPARTEMENTAL DES AVEUGLES	Etablissement de soins	Mongenot, 7 rue Mongenot	7 Rue Mongenot	SAINT-MANDE (94067)	n85.1a	En activité	Inventorié	605900	2427193
<a href="#">IDF9400627</a>	Dépôt de liquides inflammables	Dépôt de liquides inflammables	Parc, 9 rue du Parc	9 Rue Parc (du)	SAINT-MANDE (94067)	z3		Inventorié	606153	2427498
<a href="#">IDF9402610</a>	EXPRESS LAVAGE	Blanchisserie	Paris, 63 avenue de Paris	63 Avenue Paris (de)	SAINT-MANDE (94067)	o93.0	Activité terminée	Inventorié	606692	2427451
<a href="#">IDF9400275</a>	HOPITAL D'INSTRUCTION DES ARMEES BEGIN (DCSSA)	Hôpital	Paris, 69 avenue de Paris	69 Avenue Paris (de)	SAINT-MANDE (94067)	n85.1a	En activité	Inventorié	606602	2427179
<a href="#">IDF9400984</a>	Profil (SA), ex Fina France, ex Sté Binoil, ex le Roi de l'essence	Station-service	Paris, 91 avenue de Paris	91 Avenue Paris (de)	SAINT-MANDE (94067)	g50.5, z3, g50.4	En activité	Inventorié	606284	2427504
<a href="#">IDF9400277</a>	INSTITUT GEOGRAPHIQUE NATIONAL (IGN)	Edition	Pasteur, 2 avenue Pasteur	2 Avenue Pasteur	SAINT-MANDE (94067)	de22.1	En activité	Inventorié	606442	2427441
<a href="#">IDF9403491</a>	Garage de la Mairie (garage Renault)	Station Service	Poirier, 3 bis rue Poirier	3 bis Rue Poirier	SAINT-MANDE (94067)	g50.2a, g50.5	En activité	Inventorié	605991	2427418
<a href="#">IDF9401756</a>	ROSENTRAUCH	Blanchisserie	Quillou, 19 avenue Quillou	19 Avenue Quillou	SAINT-MANDE (94067)	o93.0	Ne sait pas	Inventorié	605870	2427779
<a href="#">IDF9403617</a>	LADONNE	Fabrique de peinture	Route départementale n°3	Route départementale n°3	SAINT-MANDE (94067)	dg24.3	Ne sait pas	Inventorié		
<a href="#">IDF9401062</a>	RATP, transit de transformation	RATP	Sainte Marie, 66 avenue Sainte Marie	66 Avenue Sainte Marie	SAINT-MANDE (94067)	e40.1d	Activité terminée	Inventorié	605667	2426339
<a href="#">IDF9403479</a>	Starline Oil Company	Importateur et distributeur de lubrifiants	Tourelle, 3 bis Place de la Tourelle	3 bis Place Tourelle (de la)	SAINT-MANDE (94067)	df23.2	Ne sait pas	Inventorié	605976	2427569

#### 1.6.3.4. Le transport de matières dangereuses par canalisations

Les canalisations de transport permettent d'assurer la liaison entre les lieux de production ou de stockage et des lieux où des fluides (gaz naturel, hydrocarbures, produits chimiques) sont distribués, ces lieux étant parfois très distants les uns des autres ; elles se distinguent des canalisations de distribution assurant la fourniture au client final. La commune de Saint-Mandé est concernée par un tronçon de canalisation de gaz à haute pression, situé avenue des Minimés, et par un tronçon de canalisation d'hydrocarbure situé sur la partie Sud du boulevard de la Guyane et à l'angle de l'avenue Daumesnil.

Les canalisations de transport de matières dangereuses présentent un risque potentiel et sont réglementées par l'arrêté du 4 août 2006. Des contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). De plus, des restrictions de construction ou d'installation peuvent être déterminées, en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

#### I.6.4. LA SANTE PUBLIQUE



Les émetteurs TV/radio et les antennes-relais de téléphonies 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.

Les émetteurs propagent ces ondes principalement horizontalement, et la puissance des champs induits diminue rapidement avec la distance.

L'implantation, la fréquence, la puissance d'émission sont des paramètres réglementés par le Code des postes et des communications électroniques.

## **I.7. DESSERTE ET RESEAUX**

### **I.7.1. LE SDAGE**

Saint-Mandé est situé dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie, dont la révision du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été approuvée le 20 novembre 2009.

Conformément à la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE. Créé par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques. Cela, tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

A l'échelle du bassin versant de la Seine et de ses affluents, le SDAGE de la Seine-Normandie a défini 3 objectifs principaux :

- protéger la santé et l'environnement en améliorant la quantité de l'eau et des milieux aquatiques,
- lutter contre les risques d'inondation et de sécheresse,
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.

### **I.7.2. L'ASSAINISSEMENT**

Sur le territoire de la commune de Saint-Mandé, coexistent trois réseaux d'assainissement gérés par des entités différentes :

- les réseaux communaux gérés par la commune : 10,5km de réseau unitaire et environ 150 mètres de réseau séparatif (eaux usées et eaux pluviales),
- les réseaux départementaux gérés par le Conseil Départemental du Val-de-Marne : 4 300 mètres de réseau unitaire et 2 300 mètres de réseau eaux pluviales,
- les réseaux limitrophes de la Ville de Paris, en bordure du Bois de Vincennes et du boulevard périphérique : il s'agit d'interconnexion avec les réseaux communaux ou départementaux au niveau des limites communales.

On dénombre également :

- 28 réservoirs de chasse communaux,
- 4 déversoirs d'orage départementaux,
- 3 chambres à sable départementales,
- 1 réservoir de chasse départemental,

D'après le Schéma Directeur d'Assainissement de Saint-Mandé approuvé, ces installations sont globalement en bon état.

Au terme du Schéma Directeur d'Assainissement, la commune de Saint-Mandé a retenu les orientations suivantes pour garantir le respect des objectifs réglementaires et un meilleur fonctionnement des ouvrages :

- Travaux de réhabilitation afin d'assurer la pérennité des ouvrages (remplacement de collecteur, réhabilitation sans tranchée, reprise de branchements) ;
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales (régulation, stockage, mise en place de techniques alternatives) ;
- Contrôle de l'état des structures d'assainissement existantes (programme d'inspections télévisées lors de travaux de voirie ou de rétrocession) ;
- Vérification de la conformité des raccordements (particuliers et établissements industriels ou assimilés).
- Poursuite de la mise en séparatif pour les secteurs neufs ou à réhabiliter.

L'exploitation du réseau Eaux Usées communal a été déléguée à Veolia Eau.

La ville s'est dotée d'une réglementation stricte en matière de rejets des eaux pluviales et de ruissellement et dans le cadre du schéma directeur, elle s'est appliquée à respecter la zone de limitation et de maîtrise de ruissellement à l'ensemble de son territoire communal, (déjà appliquées par les services du Conseil Général).

Les débits de ruissellement dirigés vers les exutoires départementaux devront être contrôlés et limités. En aucun cas ces débits ne devront être augmentés par des opérations telles que le renforcement des capacités d'évacuation des eaux pluviales communales et par la modification des surfaces actives des bassins versant amont.

Il sera par ailleurs souhaitable de profiter des principaux projets d'aménagements urbains, pour concevoir des dispositifs de régulation des eaux pluviales dans les secteurs fortement urbanisés de manière à revenir à des débits mieux maîtrisés sur les secteurs les plus imperméabilisés à l'heure actuelle.

Cette politique de maîtrise des eaux de ruissellement va dans le sens d'une gestion amont des eaux pluviales destinée à :

- Assurer la pérennité hydraulique des ouvrages existants,
- Responsabiliser les aménageurs.

Deux règles de calculs des débits de fuite à l'aval des zones d'urbanisation sont définies pour les projets importants :

- Le débit de fuite effectif (calculé pour une pluie d'occurrence annuelle) devra correspondre à celui calculé avec un coefficient d'imperméabilisation limité à 0,4 (coefficient moyen observé à l'échelle du département 94). Pour les débits d'eaux de ruissellement supérieur au débit de fuite effectif, des ouvrages de rétention seront mis en oeuvre afin de garantir la sécurité des usagers de la propriété. Le volume de rétention est calculé pour un épisode d'occurrence trente ans.
- Le débit de fuite effectif minimum sera de 5 l/s par opération.

Ces règles sont déjà appliquées par les services du Conseil Général 94 (Direction des Services de l'Eau et de l'Assainissement) lors des préconisations pour de nouveaux aménagements.

Ces prescriptions sont toutefois conditionnées par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (commune, département) pourra préconiser un rejet plus restrictif.

En tout état de cause on évitera la restitution immédiate des eaux pluviales.

En ce qui concerne les opérations raccordées directement sur les réseaux d'assainissement départementaux, les aménagements devront faire l'objet d'une concertation étroite avec les services de l'environnement du Conseil Général.

D'une manière générale, tous les projets devront être soumis pour avis aux services communaux et départementaux (Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement).

Pour des débits de fuite globaux  $<$  ou  $=$  5 l/s, les techniques alternatives à la collecte des eaux pluviales seront privilégiées, comme :

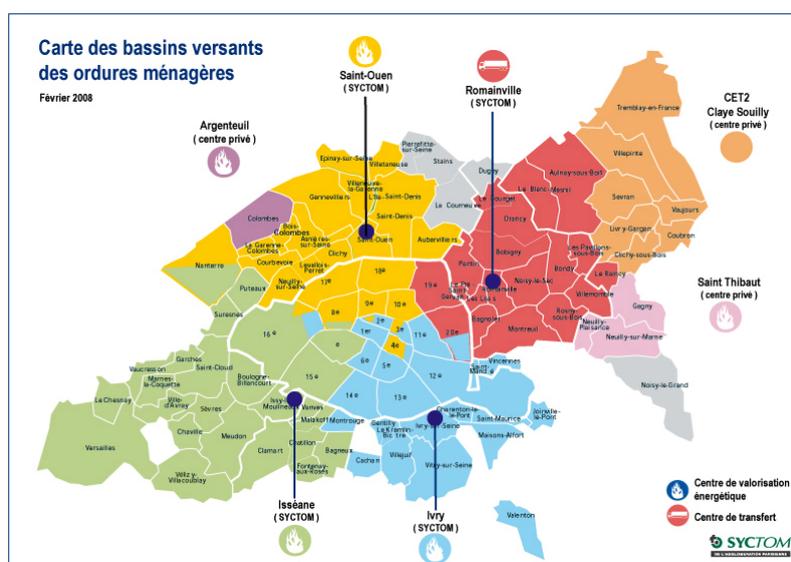
- la circulation de surface dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe...) avant de rejoindre le réseau d'eaux pluviales,
- la récupération des eaux de toitures (citerne...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation,
- les retenues temporaires par stockage sur les terrasses ou toitures-terrasses,
- les aménagements extérieurs (parc, aire de jeux, allée piétonne) perméables,
- les aménagements des parkings de surface en revêtement poreux.

### I.7.3. LA COLLECTE DES DECHETS

Dans l'attente de l'élaboration du Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA). La commune de Saint-Mandé est soumise au Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Val de Marne, approuvé le 22 août 1997 et à sa révision approuvée le 20 mars 2000. Un nouveau PREDMA a été approuvé en novembre 2009.

Ce plan régleme les systèmes de collecte, de traitement et de stockage des déchets. Conformément à l'article L 541-24 du code de l'environnement, les installations de stockage des déchets ne sont autorisées que pour les déchets ultimes.

Le traitement des ordures ménagères et des collectes sélectives de la commune sont confiés au SYCTOM (Syndicat Central de Traitement des Ordures Ménagères), et la collecte est effectuée par la SITA vers le centre multifilière d'Ivry-sur-Seine.



Les déchets ménagers classiques sont collectés les lundis, mercredis et vendredis entre 6h30 et 13h, puis acheminés vers le centre de valorisation énergétique d'Ivry-sur-Seine. Ce centre réceptionne les collectes de plus 1,4 million d'habitants et revalorise l'énergie issue de leur incinération.

Les collectes sélectives (emballages, verre, déchets végétaux) sont récupérées une fois par semaine en fonction du quartier, et acheminés vers le centre de tri d'Ivry.

Une déchetterie (à Ivry-sur-Seine également) est également accessible aux habitants de Saint-Mandé afin d'y déposer les encombrants, piles, batteries, résidus de bricolage, déchets verts, etc. Les déchets ménagers spéciaux (déchets toxiques) sont récupérés par un service spécial : le service « kangourou ».

## **II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

## II.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### II.1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE

D'après les résultats du recensement général de la population de 2007, la commune de Saint-Mandé compte une « population municipale » de 22 737 personnes, une « population comptée à part » de 209 habitants, pour une « population totale » de 22 946 habitants (INSEE, RGP, 2007).

Le terme générique de "populations légales", défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, prend en compte, pour chaque commune, la population municipale, la population comptée à part et la population totale. En effet, selon le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003 relatif au recensement de la population :

- Par le concept de « population municipale », l'INSEE comptabilise (sans double compte) :  
Les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune (Site de l'INSEE, 2010). Ce concept correspond donc aux « populations sans double compte » du recensement général de la population de 1999.

- Sous le concept de « population comptée à part », sont comptés :  
Certaines personnes, dont la résidence habituelle (au sens du décret) est dans une autre commune, mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

1. Les mineurs, dont la résidence familiale est dans une autre commune, mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune.

2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :

- services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;

- communautés religieuses ;

- casernes ou établissements militaires.

3. Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études.

4. Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

- Enfin, sous la désignation de « population totale », l'INSEE procède à la somme des populations municipales et des populations comptées à part, pour chaque commune.

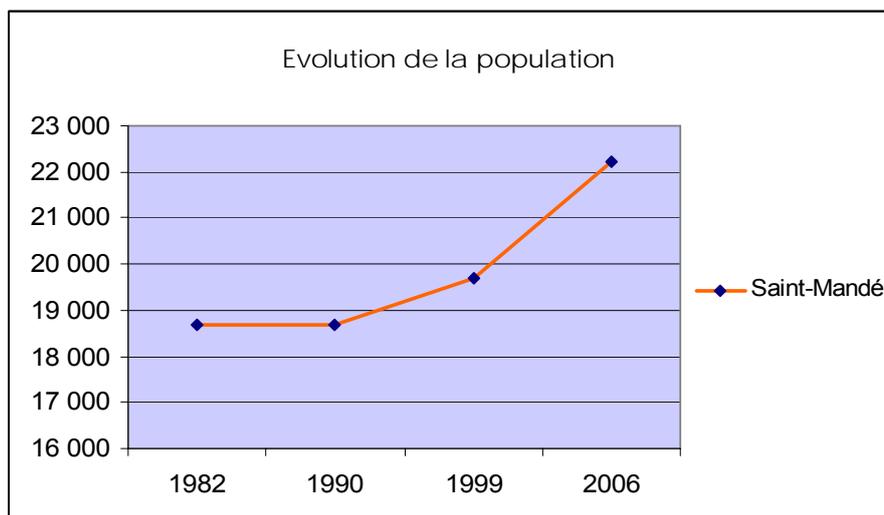
C'est à partir de la population municipale que l'INSEE apprécie l'évolution de la population d'une commune dans le temps. Les tableaux détaillés de recensement de population sont réalisés à partir du recensement de 2006. C'est pourquoi, les données présentées aux chapitres suivants se basent sur les données du recensement de 2006 et non sur ceux de 2007. **En 2006**, la « population municipale » de Saint-Mandé représentait **22 211 personnes**, une « population comptée à part » de 218 habitants, pour une « population totale » de 22 429 habitants (INSEE, RGP, 2006).

	1982	1990	1999	2006
<b>SAINT MANDE</b>	18 673	18 684	19 697	22 211
	11 +0.05	1013 +5.4%	2 514 12,76%	
<b>VAL DE MARNE</b>	1 193 655	1 215 538	1 227 250	1 298 341
	21 883 +1.8%	11 712 1%	71 091 5,79%	

Source : INSEE - RGP 1982, 1990, 1999, 2006 (population sans doubles compte et population municipales), R-MRP – références métropole – population / POP T1M.

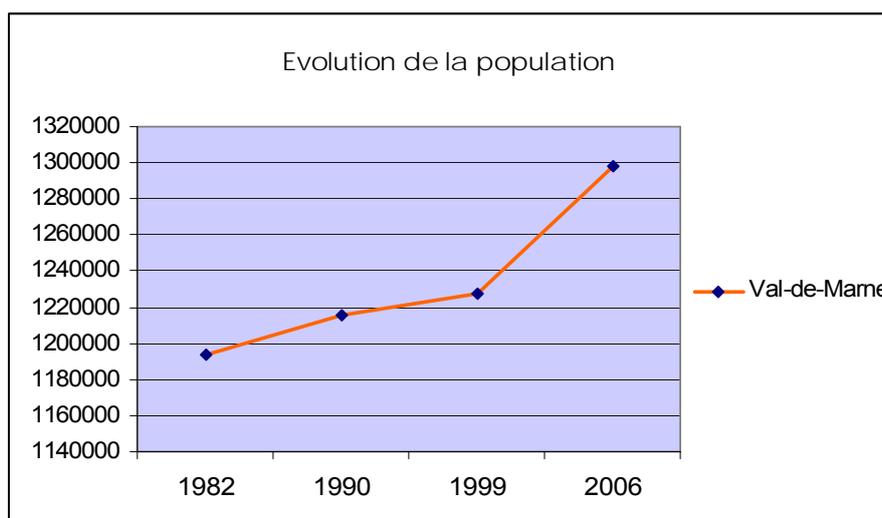
Les données chiffrées du tableau ci-avant reprises en partie dans les histogrammes ci-dessous indiquent que la population de Saint-Mandé a suivi au cours des trois dernières périodes intercensitaires une évolution supérieure à celle du département du Val de Marne, excepté pour la période 1982-1990 :

- la commune a enregistré une croissance régulière de sa population, de 12.76%, entre 1999 et 2006. La décomposition par périodes inter-censitaires montre que cette croissance s'est accélérée depuis 1990 avec une plus forte croissance entre 1999 et 2006.



Source : INSEE - RGP 1982, 1990, 1999, 2006 (population sans doubles compte et population municipales), R-MRP – références métropole – population / POP T1M.

- Le département du Val de Marne a vu sa population suivre une tendance à l'accroissement durant la période 1982-2006 (+8.7%). L'analyse par périodes intercensitaires permet d'observer une croissance de la population modérée durant la période 1982-1999, avec un accroissement plus net entre 1999 et 2006 (+5.8%).



Source : INSEE - RGP 1982, 1990, 1999, 2006 (population sans doubles compte et population municipales), R-MRP – références métropole – population / POP T1M.

<b>SAINT MANDE</b>	<b>1975/1982</b>	<b>1982/1990</b>	<b>1990/1999</b>	<b>1999/2006</b>
Variation absolue de population	-2 295	11	1 013	2 514
Taux de croissance annuel total	-1.63%	+0.01%	+0.59%	+1,7%
- <i>taux de croissance du solde naturel</i>	-0.06%	+0.16%	+0.67%	+0,8%
- <i>taux de croissance du solde migratoire</i>	-1.58%	-0.15%	-0.08%	+1,0%
<b>VAL DE MARNE</b>	<b>1975/1982</b>	<b>1982/1990</b>	<b>1990/1999</b>	<b>1999/2006</b>
Variation absolue de population	-22 058	21 883	11 712	71 091
Taux de croissance annuel total	-0.26%	+0.23%	+0.11%	0,8%
- <i>taux de croissance du solde naturel</i>	+0.68%	+0.71%	+0.79%	+0,9%
- <i>taux de croissance du solde migratoire</i>	-0.94%	-0.48%	-0.69%	-0,1%

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

L'analyse des deux composantes de l'évolution de la population de la commune de Saint-Mandé montre que la diminution de population observée entre 1975 et 1982 résultait essentiellement de l'évolution négative de son solde migratoire (écart entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs de la commune).

A partir de 1982, la commune enregistrait de nouveau une augmentation de population due, exclusivement, à la croissance de son solde naturel (écart entre le nombre de naissances et le nombre de décès) sous l'effet notamment de la progression du taux de natalité (de 11.70‰ lors de la période 1975-1982 à 15.70‰ au cours de la période 1990-1999) et de la baisse constante du taux de mortalité (de 12.30‰ lors de la période 1975-1982 à 9.00‰ entre 1990-1999), le solde migratoire restant négatif. La forte croissance annuelle entre 1999 et 2006 s'explique à la fois par un solde naturel élevé (+0.8%) et un solde migratoire positif.

Concernant le département du Val de Marne, la croissance de la population observée s'analyse sur un solde naturel positif, le solde migratoire étant négatif depuis 1975. L'évolution démographique du département est donc également marquée par l'augmentation du taux de natalité (de 15.10‰ entre 1975-1990 à 15.40‰ entre 1990-1999) conjuguée à une baisse du taux de mortalité (de 8.30‰ entre 1975-1982, puis 8.00‰ entre 1982-1990 à 7.40‰ entre 1990-1999). Entre les deux derniers recensements, les mêmes tendances se poursuivent.

Plus globalement, Saint-Mandé se démarque récemment des évolutions démographiques observées dans le Val-de-Marne, en présentant un solde migratoire nettement positif.

### **I.1.2 - Structure par sexe et par tranches d'âges de la population totale**

La répartition par sexe de la population à Saint-Mandé fait apparaître une proportion légèrement plus importante de femmes (53.9%) que d'hommes (46.1%) en 2006. Cette répartition est un peu plus déséquilibrée que celle relevée au niveau du département (51.8% de femmes contre 48.2% d'hommes).

2006	Hommes		Femmes		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Moins de 3 ans	483	4,72	429	3,58	912	4,11
3 à 5 ans	385	3,76	428	3,57	813	3,66
6 à 10 ans	710	6,94	705	5,89	1 415	6,37
11 à 17 ans	825	8,06	835	6,97	1 660	7,47
18 à 24 ans	775	7,57	819	6,84	1593	7,17
25 à 39 ans	2 401	23,46	2 716	22,67	5 117	23,04
40 à 54 ans	2292	22,40	2512	20,97	4804	21,63
55 à 64 ans	1 018	9,95	1 212	10,12	2 230	10,04
65 à 79 ans	944	9,23	1 394	11,64	2 337	10,52
80 ans ou plus	401	3,92	928	7,75	1 329	5,98
<b>Ensemble</b>	<b>10 233</b>	<b>100,00</b>	<b>11 978</b>	<b>100,00</b>	<b>22 211</b>	<b>100,00</b>

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.  
POP1A

En analysant la population par tranches d'âges pour la commune de Saint-Mandé en 2006, on s'aperçoit :

- d'une part, que les femmes sont moins nombreuses que les hommes pour la tranche d'âges des moins de 25 ans (respectivement 26.85% contre 31.6%),
- et d'autre part, que la proportion de femmes s'accroît avec l'âge

Le rapport hommes/femmes est néanmoins à peu près équilibré pour les tranches intermédiaires (25-54 ans).

D'une façon plus globale, les tranches d'âges les plus importantes sur la commune de Saint-Mandé sont les 25-64 ans puisqu'elles représentent, en 2006, plus de la moitié de la population, soit 54.71%.

	SAINT-MANDE				VAL DE MARNE			
	1999		2006		1990		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0 - 19 ans	4 122	21	5 275	23,9	304 275	24.8	332 970	25,65
20 - 39 ans	5 887	29.9	6 236	28,2	382 907	31.2	389 130	29,97
40 - 59 ans	5 080	25.8	6 128	27,7	324 015	26.4	352 430	27,14
60 - 74 ans	2 524	12.8	2 444	11,1	140 068	11.4	139 356	10,73
75 ans et +	2 064	10.5	2 129	9,6	75 696	6.2	84 457	6,50
<b>Total</b>	<b>19 677</b>	<b>100</b>	<b>22 111</b>	<b>100,0</b>	<b>1 226 961</b>	<b>100</b>	<b>1298341</b>	<b>100,00</b>

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.  
POP1B

En analysant l'évolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2006 à partir des données des deux derniers recensements, il apparaît que la population de Saint-Mandé enregistre un rajeunissement de sa population (ce qui concorde avec les données sur la démographie précédemment exposées) contrairement à la plupart des communes de la région parisienne ainsi que l'ensemble de la population du Val de Marne.

SAINT-MANDE			
	1999	2006	Évolution 1999-2006 (en %)
0-4 ans	1 179	1 454	23,32
5-9 ans	1 092	1 430	30,95
10-14 ans	987	1 194	20,97
15-19 ans	864	1 197	38,54
<b>Total</b>	<b>4 122</b>	<b>5 275</b>	<b>27,97</b>

Source : INSEE RGP 1999 et 2006 (exploitation principale et complémentaire)  
R\_MRP – Références métropole – et POP1B

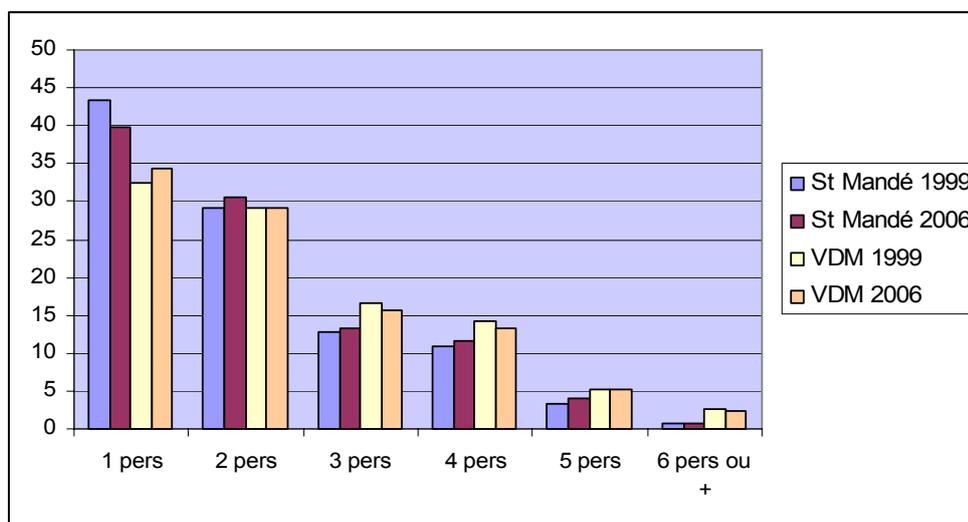
Entre 1999 et 2006, on observe, sur la commune de Saint-Mandé, un accroissement notable de la tranche d'âges des 5-9 ans (+30.9%) et de la catégorie des 15-19 ans (38.54%), alors même que cette catégorie était en baisse entre 1990 et 1999. De jeunes couples avec enfants (entre 0 et 4 ans) se sont donc installés et sont restés dans la commune, ainsi que des couples avec adolescents.

### II.1.3. Taille des ménages

Entre 1999 et 2006, le nombre de ménages s'est accru de +6.9% à Saint-Mandé (contre +5.9% pour le département).

	SAINT-MANDE				VAL DE MARNE			
	1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 personne	4 140	43.3	4 098	39,8	161 852	32.4	185 827	34,3
2 personnes	2 784	29.1	3 138	30,5	145 000	29.1	157 533	29,1
3 personnes	1 212	12.7	1 364	13,2	83 565	16.7	84 993	15,7
4 personnes	1 028	10.8	1 192	11,6	70 544	14.1	71 876	13,3
5 personnes	324	3.4	423	4,1	25 854	5.2	28061	5,2
6 personnes ou +	65	0.7	80	0,8	12 589	2.5	13272	2,5
<b>Total</b>	<b>9 553</b>	<b>100</b>	<b>10 296</b>	<b>100,0</b>	<b>499 404</b>	<b>100</b>	<b>541 562</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE RGP 1999 et 2006 (exploitation principale et complémentaire)  
R\_MRP – Références métropole – page : références = ménages  
MEN1 (exploitation complémentaire)

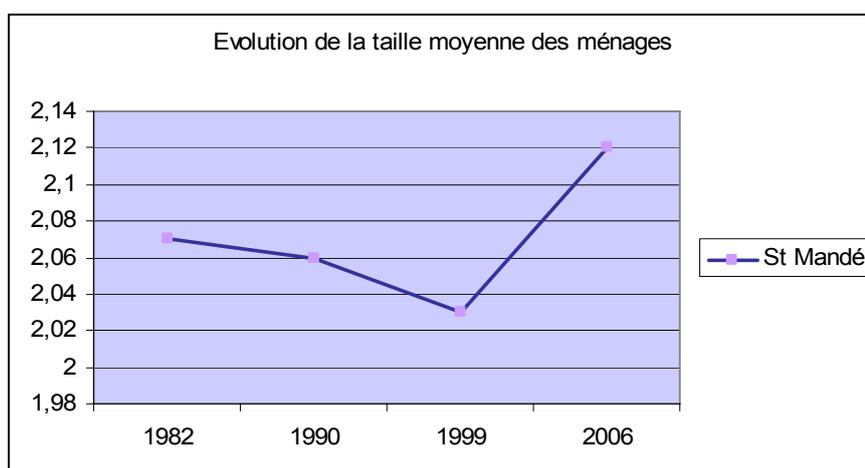


En 2006, plus encore que pour le département du Val de Marne, la commune de Saint-Mandé est composée majoritairement de "petits ménages" c'est à dire de ménages de 1 ou 2 personnes (70.3% du nombre total des ménages pour la commune et 63.4% pour le département).

A l'inverse des ménages de 2, 3 ou 4 personnes dont le nombre s'est accru entre 1999 et 2006 et dont la part a également augmenté pendant cette même période intercensitaire, les petits (1 personne) et grands ménages (5 personnes et plus) ont vu leur nombre diminué entre 1999 et 2006. L'évolution de la taille des ménages est sensiblement différente pour le département- du Val de Marne avec une augmentation de la part des ménages d'une personne, une stagnation de la part des ménages de 2 et 5 personnes, et enfin une décroissance du nombre de ménages de 3, 4 et 6 personnes.

Le phénomène de "desserrement des ménages", qui est dû généralement à la progression du nombre des personnes célibataires liée à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations ou au mariage de plus en plus tardif ou bien encore au développement de la décohabitation des jeunes, n'a plus lieu sur la commune. Il s'agit donc d'un inversement de tendance par rapport à la période 1990-1999.

La taille moyenne des ménages de Saint-Mandé n'est pas très élevée depuis 1982 ; celle-ci enregistre progressivement une diminution passant de 2.07 en 1982, à 2.06 en 1990, 2.03 en 1999 et 2.12 en 2006.



Selon le recensement de 2006, le nombre de ménages est estimé à 10 296 ce qui représente 743 ménages supplémentaires par rapport à 1999, soit une augmentation de 7.8%. La population des ménages de 21 859 personnes. La population des ménages a augmenté de 2 377 personnes soit une progression de 12.2%. Le nombre moyen de personnes par ménage est donc estimé à 2.12 en 2006.

Au sein du département, la population des ménages ainsi que le nombre de ménages n'ont cessé de décroître durant les quatre derniers recensements inter-censitaires. La taille des ménages était de 2.61 en 1982, de 2.51 en 1990, de 2.40 en 1999 et 2.3 en 2006. Saint-Mandé se distingue donc par tendance inverse.

## II.1.4. PART DE LA POPULATION ETRANGERE

	Hommes	Femmes	Total
<b>Nombre d'habitants de nationalité étrangère à Saint-Mandé en 2006</b>	640	873	1 513
Part de la population de nationalité étrangère dans la population de Saint-Mandé (en %)	6,25	7,29	6,81
Part de la population de nationalité étrangère dans la population du Val de Marne (en %)	13,53	11,73	12,59

Source : INSEE RGP 2006 (exploitation principale)- NAT1

En 2006, la population étrangère représente 6.8% de la population totale de la commune de Saint-Mandé. Cette proportion est proche de celle de 1999 (autour de 6%) et est nettement inférieure à celle enregistrée au niveau du département du Val de Marne (12.59%), laquelle a augmenté par rapport à 1999.

## II.2. LA POPULATION ACTIVE, L'EMPLOI, LE TISSU ECONOMIQUE

### II.2.1. LA POPULATION ACTIVE

	Saint-Mandé		Val de Marne	
	1999	2006	1999	2006
<b>Population active des 15 ans et +</b>	9 665	11 080	615 425	656 817
<b>Taux d'activité (%)</b>	75,80%	76,60%	74,3	74,9
<b>Population active ayant un emploi ... (1)</b>	8 859	10 113	542 775	584 095
<b>Population active sans emploi</b> <i>(en % du total)</i>	793 <i>(8,2%)</i>	967 <i>(8,7%)</i>	72650 <i>(11,8%)</i>	72 723 <i>(11,1%)</i>

Source : INSEE, RGP, 1999 et 2006 – exploitations principales EMP T1.

Par définition, la population active comprend les actifs ayant un emploi, les chômeurs et, depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

Le tableau précédent montre que la population active de Saint-Mandé a enregistré une augmentation de +1 415 personnes entre 1999 et 2006, soit 14.6%, alors que celle du département ne présente qu'une hausse de 6.7% dans le même laps de temps. Le taux d'activité global a également évolué positivement entre ces deux recensements tant au niveau de la commune qu'au niveau du département.

## II.2.2. LE TAUX D'ACTIVITE GLOBAL

En 2006, le taux d'activité global, lequel exprime le rapport entre la population active totale et l'ensemble de la population de 15 ans et plus, était de 76.6% pour Saint-Mandé, légèrement supérieur à celui calculé au niveau du département (74.9%).

L'évolution du taux d'activité global est, à la fois, compte tenu de sa définition, une fonction croissante d'une éventuelle augmentation de la population active et une fonction décroissante d'un possible dynamisme démographique.

Dans le cas de Saint-Mandé, ce taux d'activité global a augmenté depuis 1999 car le rythme d'augmentation de la population active totale de la commune a été plus important que celui de l'augmentation de la population des plus de 15 ans.

## II.2.3. LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

A Saint-Mandé, la part de la population active ayant un emploi représentait 91.2% de la population active, en 2006, contre 88.9% au niveau du département.

Le nombre de personnes appartenant à cette catégorie de la population active a augmenté de +14% par rapport à 1999. Au niveau du département du Val de Marne, le nombre de personnes actives ayant un emploi n'a augmenté que de 7.6% entre 1999 et 2006.

L'étude de la répartition de la population active ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle faite par l'INSEE lors de l'exploitation dite complémentaire des données du recensement de 2006 (source : INSEE, RGP 2006) montre que :

- 40% exercent une activité de cadres ou de professions intellectuelles supérieures,
- 25.4% exercent une activité de professions intermédiaires,
- 19% exercent une activité d'employés,
- 7% sont des artisans, des commerçants ou des chefs d'entreprises,
- 6% sont ouvriers.

On remarque donc une très forte représentativité des professions très qualifiées puisque les deux tiers de la population appartiennent aux catégories « professions intermédiaires et cadres ou professions intellectuelles supérieures ».

Comparativement aux périodes intercensitaires précédentes, on remarquera que la part de ces deux catégories socio-professionnelles s'est fortement accrue depuis 1982 :

- pour les cadres et professions intellectuelles : 19.8% de la population active en 1982, 24.6% en 1990, 39% en 1999 et 40.8% en 2006.
- pour les professions intermédiaires : 12.9% en 1982, 12.9% en 1990, 25.4% en 1999 et 27.1% en 2006.

La part des ouvriers dans la commune enregistre, par contre, une baisse constante entre 1982 et 2006 passant de 8.2% à 5.8%.

#### **II.2.4. LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI SELON LA CONDITION D'EMPLOI**

D'après les données INSEE (RP06 exploitation principale, lieu de résidence), les personnes salariées représentent 82.6% de la population active ayant un emploi (en diminution, en part, depuis 1999) soit 8 462 personnes. Corrélativement, les non-salariés (les indépendants, les employeurs et les aides familiaux) représentent 17.4% de cette même catégorie de population soit 1 784 personnes.

L'étude des conditions d'emploi des personnes salariées figurant au sein de la population active de Saint-Mandé (INSEE, RG06, exploitation complémentaire) ayant un emploi montre que :

- 71.8% d'entre elles ont un Contrat à Durée Indéterminée (CDI) et de la fonction publique,
- 7% ont un Contrat à Durée Déterminée (CDD),
- 8.8% sont des indépendants,
- 10.1 % sont employeurs,
- les autres personnes, soit environ 2.3%, occupent un poste avec un statut soit d'apprenti sous contrat, soit d'emploi aidé, soit intérimaire ou de stagiaire rémunéré.

Seulement 15.8% des personnes habitant à Saint-Mandé et ayant un emploi exercent leur activité dans la commune (soit 1 625 personnes). Cette proportion a augmenté de 3.5% depuis 1999, alors qu'elle avait diminué de 26% entre 1990 et 1999. Concernant le département du Val de Marne, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence est de 19.7%. Celle-ci a également augmenté de 5% depuis 1999. L'évolution enregistrée à Saint-Mandé suit donc globalement celle du

#### **II.2.5. LA POPULATION ACTIVE SANS EMPLOI**

En 2006, la part de la population active sans emploi, autrement dit celle des chômeurs, est plus importante au niveau du département qu'au niveau communal (respectivement 11,1% et 8,7%). Le fort degré de qualification de la population active saint-mandéenne explique cette situation favorable. Par ailleurs, celui-ci a peu progressé depuis 1999, puisque le taux de chômage communal était de 8%.

Les données fournies par l'Agence Nationale Pour l'Emploi (ANPE) au 31 décembre 2007 montrent que le nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois était de 637 personnes, ce qui indiquerait une réduction du nombre de chômeurs par rapport à 1999 de -156 personnes soit -19.7%. Sur ces 637 chômeurs (dont 470 indemnisables), 294 étaient des hommes et 343 étaient des femmes.

Il convient de préciser toutefois que ces données ne sont pas comparables avec celles précédemment citées concernant les "chômeurs" au sens du recensement INSEE notamment car ces derniers comprennent aussi bien les inscrits que les non inscrits à l'ANPE. Elles permettent néanmoins d'apprécier le marché de l'emploi à Saint-Mandé de façon périodique et d'une façon plus régulière que les recensements de l'INSEE.

La répartition par sexe du nombre de demandeurs d'emploi (source : ANPE) montre que la situation est un peu plus défavorable pour les femmes que pour les hommes puisque 343 sont touchées par le chômage contre 294 hommes.

Par ailleurs, sur 637 demandeurs d'emploi, seuls 470 sont indemnisables soit 74% de la population active sans emploi.

Pour le département du val de Marne, le taux de chômage estimé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 était de 7.4% (source : INSEE).

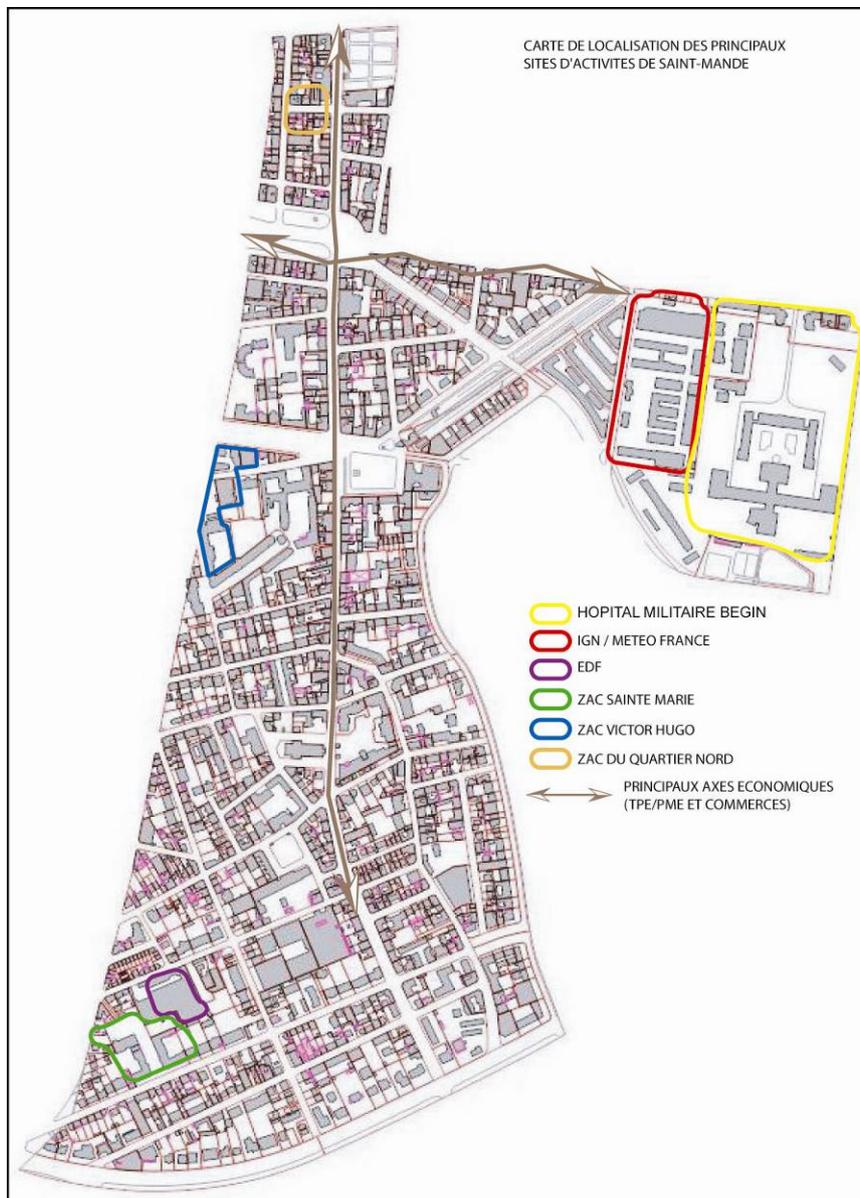
## II.2.6. LE TISSU ECONOMIQUE ET LES EMPLOIS

### II.2.6.1. Composition du tissu économique saint-mandéen

Saint-Mandé est composée essentiellement de très petites entreprises (TPE) ou de petites et moyennes entreprises (PME) localisées essentiellement au niveau des grands axes (avenue de Paris, avenue du Général de Gaulle, avenue Joffre). Elle accueille également quatre grandes entreprises :

- Electricité De France (EDF) – entreprise située rue du Commandant Mouchotte à l'extrémité sud de Saint-Mandé,
- Institut Géographique National (IGN) et de Météo France, situées à l'extrémité nord-est de la commune,
- Hôpital militaire Bégin situé dans la partie la plus à l'est du territoire (en limite de Vincennes).

Il existe par ailleurs trois Zones d'Aménagement Concerté comportant chacune un programme mixte de logements, activités/commerces/bureaux, et d'équipements publics. Il s'agit des ZAC du quartier Nord, Sainte-Marie et Victor Hugo.



Les rues Faÿs, Jeanne d'Arc, Amiral Courbet et de la 1<sup>ère</sup> Division Française Libre composent le reste du tissu économique de la commune.

## II.2.6.2. Les établissements

Les données présentées ci-après sur les établissements et entreprises de Saint-Mandé sont issues de l'INSEE et plus particulièrement de la source « Connaissance Locale de l'Appareil Productif » CLAP (champ : ensemble des activités hors agriculture, défense et interim) au 31 décembre 2006.

Les définitions d'une entreprise et d'un établissement au sens de l'INSEE sont les suivantes :

*Entreprise* : l'entreprise est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché. On distingue :

- l'entreprise individuelle (personne physique) qui ne possède pas de personnalité juridique distincte de celle de la personne physique de son exploitant ;
- l'entreprise sociétaire, par exemple Société Anonyme (SA), Société à responsabilité Limitée (SARL).

L'entreprise est localisée à l'adresse de son établissement siège.

*Etablissement* : l'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Remarque : la population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

Nota : le CLAP est un système d'information alimenté par différentes sources dont l'objectif est de fournir des statistiques localisées au lieu de travail jusqu'au niveau communal. Le référentiel d'entreprises et d'établissements est constitué à partir du répertoire national des entreprises et des établissements (SIRENE).

D'après des informations reprises à partir des fichiers SIRENE de l'INSEE, le tissu économique de la commune était composé au 31 décembre 2006 de **1 577 établissements actifs** dont :

- 78% dans le secteur des services,
- 15.7% dans le secteur du commerce,
- 2.7% dans le secteur de la construction,
- et 3.6% dans le secteur de l'industrie.

Le secteur le plus représenté parmi ces 1 577 établissements est donc, sans surprise en 1<sup>ère</sup> Couronne Parisienne, le secteur des services.

En 2007, le nombre d'établissements recensé sur la commune était de 1 140. Le tableau suivant décompose le nombre d'établissements sur la commune de Saint-mandé par grands secteurs d'activités.

SAINT-MANDE	Nombre d'établissements	Evolution 2000-2007
Ensemble	1 140	14.6%
Industrie	56	-16.4%
Construction	42	13.5%
Commerce	246	9.3%
Services	796	19.5%

Source : INSEE REE (SIRENE), site Internet : statistiques locales, chiffres clés Saint-Mandé, fiche « démographie des entreprises »

Champ : activités marchandes hors agriculture

Bien que le nombre d'établissements ait baissé de -437 unités entre 2006 et 2007 (soit -27.7%), l'évolution sur la période 2000-2007 est positive puisqu'elle enregistre une croissance de +14.6%.

La répartition des établissements actifs de Saint-Mandé au 31 décembre 2006 laissait apparaître que :

- la majorité d'entre eux n'employaient aucun salarié, soit 53%,

- 41.2% employaient de 1 à 9 salariés dont 81.2% dans le secteur des services,
- 3.2% employaient de 10 à 19 salariés dont 70.6% dans le secteur des services et 12.6% dans celui du commerce,
- 1.5% employaient de 20 à 49 salariés dont 78.3% dans le secteur des services, 8.7% dans le secteur du commerce et 8.7% dans celui de la construction,
- 1.1% employaient 50 salariés ou plus dont 70.6% dans le secteur des services et 17.6% dans celui de l'industrie.

On remarque donc une sur-représentation du secteur des services à Saint-Mandé puisque plus des deux tiers des établissements actifs au 31 décembre 2006 (soit 78%) appartiennent à cette catégorie. Toutefois, soulignons aussi le fait qu'au sein des grandes entreprises (comptant plus de 50 salariés), la part de des établissements du secteur industriel est bien représentée (17.6%) bien que les établissements de services soient encore les plus nombreux.

Il est à noter enfin que la plupart des établissements ne compte aucun salarié (soit 53%) ou entre 10 et 19 salariés (41.2%) : la commune de Saint-Mandé est donc composée globalement de micro et petits établissements.

Le nombre d'entreprises comptabilisées à Saint-Mandé, toujours selon le CLAP, était, au 31 décembre 2006, de 1 413 dont :

- o 45 dans le secteur industriel soit 3.2%
- o 37 dans la construction soit 2.6%
- o 210 dans le commerce soit 14.9%
- o 1 121 dans les services soit 79.3%.

Egalement selon les statistiques du CLAP au 31 décembre 2006 pour la commune de Saint-Mandé, le nombre d'établissements actifs était réparti comme suit :

- o 507 établissements appartenant à la catégorie appareil productif
- o 1 040 établissements appartenant à la catégorie économie résidentielle
- o 30 établissements appartenant à la catégorie fonction publique.

### II.2.6.3. Les emplois

Selon les données issues de l'exploitation complémentaire du dernier recensement réalisé par l'INSEE, la commune de Saint-Mandé comptait **en 2006** sur son territoire un **nombre total d'emplois de 7 723**, ce qui détermine un taux d'emploi d'environ 0.76 (contre environ 0.82 en 1999).

Étant inférieur à l'unité, ce taux d'emploi, qui exprime le rapport entre le nombre d'emplois que compte la commune et sa population active, indique un léger déséquilibre de la situation de l'emploi.

L'analyse des emplois présents sur le territoire de la commune par secteur d'activité (en 2006) montre la répartition suivante (source : INSEE, RGP06, exploitation complémentaire lieu de travail) :

- 89.1% des emplois dans le secteur tertiaire (soit 6 884 emplois, dont 648 liés au commerce, 1 057 liés aux services aux entreprises et 613 liés aux services aux particuliers),
- 7.8% dans le secteur de l'industrie (606 emplois),
- 2.9% dans le secteur de la construction (226 emplois),
- 0.1% dans le secteur de l'agriculture (8 emplois).

Par ailleurs, la décomposition de ces emplois selon la catégorie socioprofessionnelle indique qu'en 2006 (source : INSEE, RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail) :

- 31.7% sont employés (2 450 personnes),
- 31.4% sont professions intermédiaires (2 427 personnes),
- 10.5% sont ouvriers (813 personnes),
- 21.3% sont cadres ou professions intellectuelles supérieures (1 642 personnes),
- 5% sont artisans, commerçants ou chefs d'entreprises (387 personnes).

La répartition des emplois selon la condition d'emploi en 2006 (source : INSEE, chiffres clés, fiche emploi - population active) montre que sur 7 936 emplois :

- 89.2% sont salariés soit une évolution de -0.4 point par rapport à 1999,
- 10.8% sont non salariés.

L'évolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2006 a diminué de 2.7%, alors même qu'il avait progressé de +6.3% entre 1990 et 1999. Il s'agit donc d'un inversement de tendance.

La commune de Saint-Mandé crée donc essentiellement des emplois du secteur tertiaire et accueille en majorité des établissements du secteur des services.

## II.2.8. LE COMMERCE ET LE TOURISME

### II.2.8.1 – Le commerce

Les données suivantes sont issues d'une étude de redynamisation du tissu commercial et artisanal de Saint-Mandé réalisée par la CCIP de Paris – Val de Marne en juin 2009 à la demande la Commune.

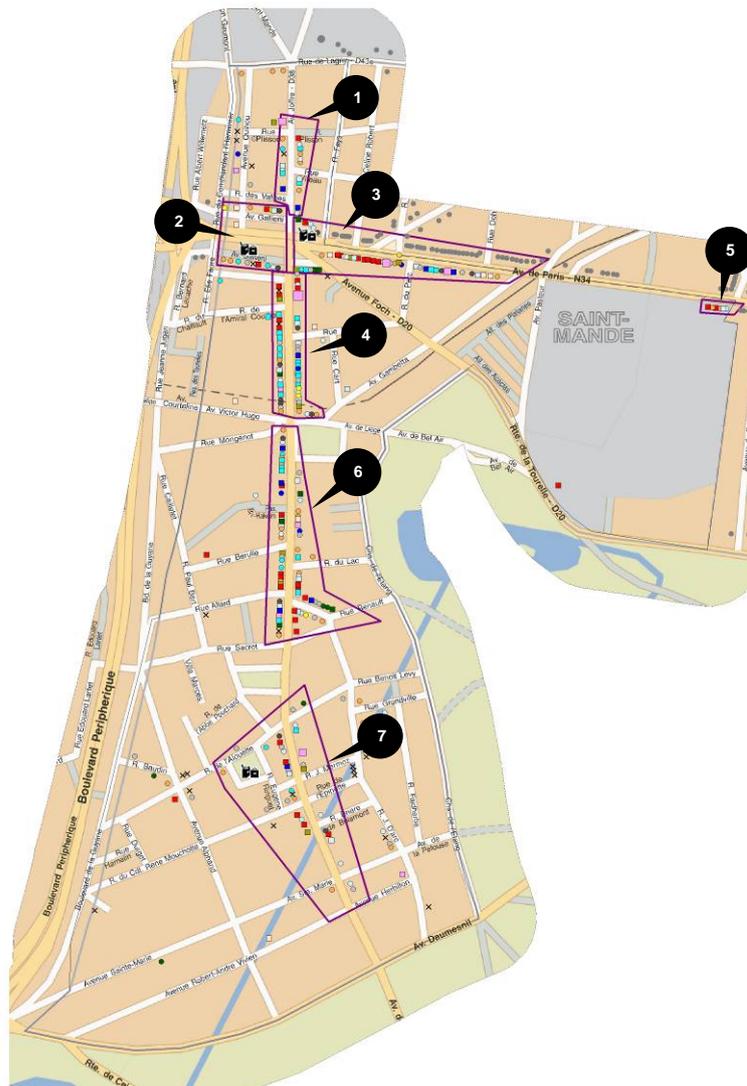
L'état des lieux du tissu commercial à l'échelle de la commune s'appuie sur le recensement TERRITEM 2008 du commerce de la CCIP mis à jour pour les besoins de l'étude en mars 2009. Il intègre les chiffres-clés du commerce (nombre de cellules ouvertes et vacantes en 2008...), la composition commerciale (répartitions par catégorie d'activités, marchés...), les équipements structurants (hôtels, cinémas...) ou encore les projets autorisés en CDEC/CDAC.

#### Localisation des commerces

7 pôles commerciaux aux fonctionnements différenciés ont été repérés :

1. le pôle avenue Joffre
2. le pôle avenue Galliéni
3. le pôle avenue de Paris
4. le pôle avenue du Général de Gaulle « nord »
5. le pôle avenue de Paris / Bois de Vincennes
6. le pôle avenue du Général de Gaulle « centre »
7. le pôle avenue du Général de Gaulle « sud »

Les commerces et les services sont relativement bien répartis sur l'ensemble de la commune



Source : CCIP

## L'offre commerciale à Saint-Mandé

L'étude réalisée par la Chambre de Commerce de Paris - Val de Marne en juin 2009 sur le tissu commercial de Saint-Mandé montre que le tissu commercial de Saint-Mandé est composé de 305 commerces ouverts ou fermés, 300 cellules commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup>, 5 grandes surfaces commerciales, 1 hôtel de tourisme, 4 marchés, et 27 locaux vacants. Les commerces de Saint-Mandé représentent 1,63% des commerces du Val-de-Marne dont 2,06% des moins de 300 m<sup>2</sup> du Val-de-Marne et 1,05 % des plus de 300 m<sup>2</sup>, alors que sa population représente 1,63% de la population du département.

Le commerce est majoritairement situé le long des deux artères principales et historiques de la ville :

1. l'avenue de Paris ;
2. l'avenue du Général de Gaulle.

## Répartition des commerces par catégories

- Poste et télécommunications
- Commerce alimentaire généraliste
- Alimentation spécialisée
- Hôtels cafés restaurants
- Services liés à l'équipement de la personne
- Equipement de la personne
- Loisirs – culture
- Services culturels et de loisirs
- Autres services aux particuliers
- Services soins du corps
- Beauté – santé
- Commerces – services automobiles
- Banques / assurances
- Equipement de la maison
- Services liés à l'équipement de la maison
- Bricolage – jardinage
- × Local vacant
- ← Marché



La densité commerciale maximale est observée à l'intersection des deux axes principaux (avenue de Paris / avenue du Général de Gaulle).

En prenant en compte uniquement les commerces ouverts, les différents pôles commercialement les plus « vivants » sont mis en exergue. Pour cela, l'analyse est effectuée sur la base du nombre de commerces et non au prorata des surfaces commerciales en présence. Ainsi, la rue Jeanne d'Arc ancien axe entrant de la commune désormais délaissé conserve les vestiges d'un passé commerçant actif.

### **Densité des commerces ouverts en 2008**



La commune offre 12,39 commerces ouverts pour 1 000 habitants en 2008. Ayant perdu des commerces à la marge et la population ayant augmenté, la densité commerciale de Saint-Mandé s'est logiquement érodée depuis 2005 où elle atteignait 14,22 commerces pour 1 000 habitants. Cette densité, comme en 2005, reste supérieure à la moyenne départementale qui a, elle aussi, diminué passant de 10,69 commerces ouverts pour 1 000 habitants en 2005 à 10,33 en 2008.

### Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> en 2009

L'appareil commercial des plus de 300 m<sup>2</sup> de Saint-Mandé est peu diversifié puisqu'il concerne essentiellement du commerce alimentaire généraliste. Néanmoins, la répartition par surface reste assez conforme à celle du Val-de-Marne (65% de 300 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> en Val-de-Marne sur l'ensemble des grandes de surfaces).

SURFACES DE VENTE	LIBELLE	NOMBRE
	MAGASIN POPULAIRE	1
<b>Total de 1000 A 2500 m<sup>2</sup></b>		<b>1</b>
	SUPERETTE CLASSIQUE	1
	SUPERMARCHE CLASSIQUE	2
	SUPERMARCHE MAXI-DISCOUNT	1
<b>Total de 300 A 1000 m<sup>2</sup></b>		<b>4</b>
<b>Total</b>		<b>5</b>

Les grandes surfaces commerciales sont les suivantes :

- Enseigne MONOPRIX, avenue du Général de Gaulle, classé en tant que « magasin populaire », d'une surface de vente de 2 076 m<sup>2</sup> ;
- Enseigne FRANPRIX, avenue du Général de Gaulle, classé en tant que « alimentaire généraliste », d'une surface de vente de 500 m<sup>2</sup> ;
- Enseigne FRANPRIX, avenue Joffre, classé en tant que « alimentaire généraliste », d'une surface de vente de 610 m<sup>2</sup> ;
- Enseigne ED, avenue de Paris, classé en tant que « alimentaire généraliste », d'une surface de vente de 473 m<sup>2</sup> ;
- Enseigne FRANPRIX, rue du Parc, classé en tant que « alimentaire généraliste », d'une surface de vente de 502 m<sup>2</sup>.

### Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en 2008

CATEGORIES	NOMBRE	%
ALIMENTATION SPECIALISEE	38	12.2%
AUTRES SERVICES AUX PARTICULIERS	16	5.1%
BANQUE / ASSURANCES	15	4.8%
BEAUTE – SANTE	20	6.4%
BRICOLAGE – JARDINAGE	10	3.2%
COMMERCE ALIMENTAIRE GENERALISTE	9	2.9%
COMMERCES – SERVICES AUTOMOBILES	9	2.9%
EQUIPEMENT DE LA MAISON	8	2.6%
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	27	8.7%
GRANDS MAGASINS ET MAGASINS POPULAIRES	1	0.3%
HOTELS CAFES RESTAURANTS	39	12.5%
LOCAL REAFFECTE	7	2.2%
LOCAL VACANT	27	8.7%
LOISIRS – CULTURE	10	3.2%
POSTE ET TELECOMMUNICATIONS	5	1.6%
SERVICES CULTURELS ET DE LOISIRS	5	1.6%
SERVICES IMMOBILIERS	16	5.1%
SERVICES LIES A L'EQUIPEMENT DE LA MAISON	8	2.6%
SERVICES LIES A L'EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	11	3.5%
SERVICES SOINS DU CORPS	31	9.9%
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>100%</b>

L'appareil commercial de Saint-Mandé est dominé par les commerces alimentaires spécialisés (12,2%), les HCR (hôtel-café-restaurant) (12,5%), les services de soins du corps (9,9%), l'équipement de la personne (8,7%) et les locaux vacants (8,7%). Cependant ces secteurs, font également partie des commerces les plus représentés sur le Val-de-Marne.

## Les marchés

A ces commerces « sédentaires » s'ajoutent quatre marchés de plein vent :

- le marché de la Tourelle se tient 2 fois par semaine le jeudi et le dimanche matin sur la Place Galliéni et l'avenue de Paris (59 abonnés) ;
- le marché de l'Alouette se tient 2 fois par semaine le mardi et le vendredi matin sur la Place de la Libération (24 abonnés) ;
- le marché Bio se tient une fois par semaine concomitamment au marché de la Tourelle le dimanche matin (2 abonnés) ;
- le marché des Vieux Papiers se tient une fois par semaine le mercredi toute la journée de 10h à 18h.

## Le profil sectoriel de la commune par rapport au Val-de-Marne

Le profil sectoriel de la commune est éloigné de celui du Val-de-Marne.

En termes de diversité commerciale, **la ventilation des commerces par catégories d'activités atteste d'une représentation très variable en fonction des secteurs d'activités.**

Les écarts notables relevés sont les suivants :

- avec 12,7% de l'appareil commercial, la part de l'alimentaire spécialisé est supérieure à celle du Val-de-Marne (9%). Les commerces alimentaires généralistes de moins de 300 m<sup>2</sup> sont en revanche sous-représentés ;
- les hôtels / cafés / restaurants sont sous-représentés et occupent 13% de l'appareil commercial pour 17,8% à l'échelle départementale ;
- parmi les commerces non-alimentaires (équipement de la personne, équipement de la maison, loisirs culture, beauté santé) les magasins d'équipement de la personne sont surreprésentés avec 9% au lieu de 7,4% dans l'ensemble du département, ainsi que les magasins de beauté santé (6,7% pour 5,2%). Seul l'équipement de la maison est relativement moins présent ;
- les services aux particuliers, les services soins du corps et les services culturels et de loisirs sont plus fortement implantés à Saint-Mandé que dans le Val-de-Marne. Ils occupent 17,3% des commerces de Saint-Mandé pour 12,6 en Val-de-Marne ;
- les agences immobilières, bancaires et d'assurance sont également en plus grand nombre : 10,3% des commerces de Saint-Mandé pour 8,8% dans le Val-de-Marne ;
- les commerces automobiles sont sous-représentés : 3% à Saint-Mandé pour 7% dans le Val-de-Marne.

L'analyse est effectuée sur l'ensemble des locaux commerciaux de la commune, qu'ils soient ouverts ou fermés. Les locaux vacants sont par conséquent considérés dans l'analyse comme une catégorie à part entière qui apparaît fortement sous-représentée par rapport au Val-de-Marne.

## Une vacance commerciale faible

La vacance est faible avec un taux de 8,9% en 2008 pour 11,71% dans le Val-de-Marne. Ce taux correspond à 27 commerces vides pour l'ensemble de la commune.

Les locaux vacants ne sont pas répartis uniformément et forment des chapelets de concentration dans des rues parallèles aux axes principaux.

La vacance n'est pas un phénomène nouveau à Saint-Mandé, les locaux concernés le sont de longue date. Cette vacance ancienne et prolongée dénote une baisse de la commercialité de certains sites ou de quelques rues. Deux locaux vacants, localisés dans la partie nord de la rue Charles de Gaulle, correspondent à un turn-over de commerces en attente d'une solution de transmission.

La vacance est stable à Saint-Mandé depuis 2005 (perte d'une unité). Pour l'année de référence 2005, le nombre de locaux vacants s'élevait à 28, le taux communal était de 9,1% pour un taux départemental de 13,8%. Si la vacance est restée assez stable en volume, les mouvements de locaux vacants ont été assez nombreux.

## Localisation des locaux commerciaux vacants à Saint-Mandé en 2009



Entre 2005 et 2008 :

- 17 des 28 locaux sont restés vacants,
- 5 sont devenus des logements ou sont occupés par des entreprises,
- 5 ont ré-ouvert

Source : CCIP de Paris – Val de Marne

## Le commerce par secteur d'activité en 2008

L'armature commerciale peut être analysée selon deux critères principaux : la surreprésentation / sous-représentation des secteurs d'activités et la fréquence des achats correspondant à chacun d'entre eux – fréquence d'achat élevée (besoins banaux) ou fréquence d'achat faible (besoins anomaux).

	Besoins banaux	Besoins anomaux
Forte sur-représentation	Alimentation spécialisée Services soins du corps	Equiperment de la personne
Sur-représentation	Beauté-santé	Autres services aux particuliers Services culturels et de loisirs Services immobiliers Bricolage jardinage
Norme	Les services liés à équipement de la personne	Poste et télécommunications Banques et assurances
Sous-représentation	Commerces alimentaires généralistes Hôtels / café / restaurants	Services liés à l'équipement de la maison Loisirs / culture Equiperment de la maison
Forte sous-représentation		Commerces et services automobiles

Globalement et assez logiquement, on s'aperçoit que les commerces répondant à des **besoins banaux** sont davantage **dispersés** dans l'espace alors que les **commerces anomaux** sont **concentrés** notamment en centre-ville.

## Évolution de l'équipement commercial de Saint-Mandé entre 2005 et 2008

La commune de Saint-Mandé dispose d'un appareil commercial de volume stable depuis 3 ans. Il a en effet connu seulement une très légère réduction : son volume est passé de 308 à 305 commerces entre 2005 et 2008 alors qu'il avait diminué de 4,15% entre 2002 et 2005.

Comme en 2005, la vacance reste plus faible depuis des années à Saint-Mandé que dans le Val-de-Marne. En volume, le nombre de commerces vides reste stable (28 locaux vacants en 2005 et 27 en 2008).

Mais les mouvements internes sont assez nombreux :

18,9% des commerces de Saint-Mandé ont connu des mouvements (hors vacance) :

- 18 commerces ont changé d'activité,
- 28 ont changé d'enseigne,
- 5 commerces ont été créés,
- 8 ont été supprimés,
- 1 magasin a étendu sa surface de vente : Franprix, avenue de Paris.

Cependant, par rapport au Val-de-Marne, Saint-Mandé possède un appareil commercial stable. En effet, si 75% des commerces du département n'ont pas connu de changement entre 2005 et 2008, à Saint-Mandé la proportion monte à 80,1% des commerces qui n'ont pas bougé.

Le taux de création correspondant à des locaux nouveaux (1,6%) est ainsi inférieur au Val-de-Marne (3%). La suppression de commerce correspond à des locaux commerciaux qui sont réaffectés à usage d'habitation ou pour abriter des entreprises.

Les évolutions les plus communes concernent les changements d'enseigne au sein d'une même activité, traduction par exemple d'un changement de propriétaire.

## Évolution sectorielle de l'équipement commercial de Saint-Mandé entre 2005 et 2008

Parmi les secteurs d'activités qui gagnent des points de vente, on remarquera :

- les autres services aux particuliers, pour la croissance significative de sa présence sur le linéaire,
- les services soins du corps et l'équipement de la personne, qui accentuent les spécificités de Saint-Mandé dans ces domaines,
- les services immobiliers qui accentuent leur surreprésentation de deux pas de portes,
- la téléphonie qui rattrape la moyenne départementale.

Parmi les secteurs d'activités qui perdent des points de vente :

- les alimentaires généralistes et les alimentaires spécialisés alors que la surreprésentation actuelle est très valorisante pour la qualité du tissu commercial,
- les hôtels / cafés / restaurants (HCR) déjà sous-représentés à Saint-Mandé,
- l'équipement de la maison et le commerce automobile qui accentuent leur sous-représentation dans la commune,
- le secteur de culture / loisirs dont la surreprésentation tend à diminuer et les services liés dont le recul est significatif,
- les services liés à l'équipement de la personne, ceux liés à l'équipement de la maison,
- le secteur de la beauté santé alors qu'il était très implanté.

## Les pôles de proximité dans les communes limitrophes

- **Vincennes** : la commune de Vincennes est limitrophe à celle de Saint-Mandé et son offre commerciale se situe dans la continuité. Ainsi, l'avenue de Paris, axe très commerçant, appartient à Saint-Mandé pour ses numéros impairs et à Vincennes pour ses numéros pairs. Vincennes est doté d'un centre-ville commerçant dense, diversifié et attractif avec pour locomotive, un magasin Monoprix et une offre importante en équipement de la personne. De nombreuses enseignes nationales sont implantées dans la rue du Midi, sorte de « centre commercial à ciel ouvert », (887 commerces ouverts dans la commune et des marchés) ;
- **Charenton-le-Pont** : le centre-ville de Charenton-le-Pont est rapidement accessible depuis Saint-Mandé depuis la RD 158 en traversant le bois de Vincennes. La rue de Paris, piétonne, artère la plus commerçante de la commune, regroupe 60 commerces environ et un marché. Elle est très attractive proposant un environnement urbain agréable et propice aux achats ;
- **Paris** : de par sa proximité avec la capitale et sa liaison directe avec la ligne 1 du métro et les bus, Paris constitue un pôle d'évasion de premier ordre. Plus particulièrement, les quartiers du 12ème arrondissement avec la rue du Rendez-vous (commerces de bouche), la place de la Nation (Printemps, Castorama, etc.), la rue de Rivoli (BHV, équipement de la personne) ;
- **Nogent-sur-Marne** : situé dans le prolongement de l'avenue de Paris après la traversée du Bois de Vincennes, le centre-ville commerçant de Nogent-sur-Marne, structuré par la grande rue du Général de Gaulle, se situe dans un cadre urbain attractif avec pour locomotive un magasin Monoprix. Son offre est qualitative dans les secteurs de l'équipement de la personne et de la maison (411 commerces ouverts et marchés).

## Les principaux enjeux associés

Le cœur commercial de Saint-Mandé bat dans la partie où les flux routiers et piétons sont les plus denses - grâce à la desserte par les transports en commun autour de la station de métro de la ligne 1. Ainsi, l'avenue de Paris et le haut de l'avenue du Général de Gaulle bénéficient d'une commercialité exceptionnelle.

Le tissu commercial s'étire ensuite sur l'intégralité des deux axes principaux qui irriguent du nord au sud et d'est en ouest le territoire étroit de la commune selon une densité et une animation tendant à s'amenuiser au fur et à mesure que l'on s'éloigne du cœur commercial.

Des petites locomotives alimentaires - superettes, ponctuent régulièrement le maillage commercial ainsi que des mini polarités de commerces de proximité qui constituent autant de destinations de consommation pour la clientèle de proximité.

Le commerce de Saint-Mandé bénéficie de **qualités et d'atouts indéniables** : un appareil commercial dont la taille s'est stabilisée autour de 305 unités, une vacance moyenne durablement faible, une densité forte, un appareil commercial dynamique avec des mouvements d'activités et d'enseignes, une surreprésentation de certains secteurs d'activités : alimentaire spécialisé, équipement de la personne.

Pour autant, **cette valeur ajoutée est loin d'être définitivement acquise**. Des facteurs en attestent : si l'appareil commercial est stabilisé depuis quelques années, il avait fortement réduit dans la période précédente (-4,15%), les mouvements, nombreux, de changements d'enseignes et d'activités révèlent un fort enjeu de transmission du commerce même s'ils correspondent à l'évolution des habitudes de consommation. Certains secteurs d'activités moins porteurs en termes d'animation commerciale sont surreprésentés : les agences, les services aux particuliers ou de soins du corps. A l'inverse, d'autres secteurs, sous-représentés, manquent pour une diversité optimale : équipement de la maison et dans une moindre mesure les cafés-restaurants.

Les vitrines et enseignes des commerces existants sont vieillissantes et ne présentent aucune homogénéité au niveau des couleurs (notamment : avenue Joffre, rues Viteau et Fays, place du Général Leclerc, avenue de Paris et avenue du Général de Gaulle). Il paraît intéressant de maintenir une activité commerciale aux angles de rues (et notamment pour les rues Viteau et Fays), de limiter les transformations de cellules commerciales vides en logement (notamment place du Général Leclerc et avenue de Paris).

Par ailleurs, le commerce de Saint-Mandé est confronté à d'autres facteurs :

- **le contexte concurrentiel s'accroît** tant par la présence des centres commerciaux existants et en projet (ex. cœur de ville à Montreuil) que par la qualité des centres-villes des communes voisines (ex. Vincennes) ;
- il existe **une difficulté générale et nationale de transmission** des commerces concernant des activités sensibles et stratégiques pour la commune, en particulier les métiers de bouche qui constituent la valeur ajoutée d'un linéaire ;
- **certaines activités à la commercialité faible** dont les agences (bancaires, immobilières, assurance) tendent à choisir les emplacements « numéro un » des linéaires les plus attractifs. De même des activités de services (opticien, coiffeur, téléphonie, etc.) **peuvent par une présence trop massive nuire au dynamisme d'une polarité**.

L'enjeu pour Saint-Mandé est de **maintenir un tissu commercial dense, diversifié et de bonne qualité** ainsi qu'un **maillage régulier de micro-pôles de commerces de proximité**, proposant en particulier des commerces alimentaires spécialisés de qualité.

**Les principaux enjeux pour la population et l'équipement commercial sont :**

- répondre aux besoins d'une population résidente et salariée au pouvoir d'achat élevé,
- répondre à la demande d'une population relativement jeune et active,
  - par une offre de qualité,
  - des secteurs d'activités innovants et modernes,
  - des services connexes à l'activité commerciale (livraison, horaires d'ouverture, etc.),
  - une offre de restauration adaptée aux besoins des résidents le soir et le week-end et à ceux des actifs le midi,
  - une répartition des activités commerciales équilibrée sur le territoire.

### II.2.8.2. Le tourisme

Le nombre d'hôtels de tourisme recensé à Saint-Mandé est d'un hôtel de deux étoiles d'une capacité de 35 chambres au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Sa capacité d'accueil était de 20 chambres en 2004.

Hôtel « Le Ruisseau », 137 avenue Gallieni



Source : URBACONSEIL,

On dénombre 221 résidences secondaires en 2006 à Saint-Mandé dont :

- 59.7% achevées avant 1949
- 21.7% construites de 1949 à 1974
- 8.6% construites de 1975 à 1981
- 2.3% construites de 1982 à 1989
- 6.8% construites en 1990 à 1998
- 0.9% construites de 1999 à 2003.

Près de 80% des immeubles recensés, comportant au moins une résidence secondaire, comptabilisent plus 10 logements (source : INSEE, chiffres clés, fiche tourisme, RP99 exploitation principale). Plus de 75% des résidences secondaires étaient des 2 ou 3 pièces en 2006 à Saint-Mandé.

## II.3. LE PARC DE LOGEMENTS

Le nombre total de logements que compte la commune de Saint-Mandé était de 11 499 logements en 2006, contre 11 194 logements en 1999 et 10 341 logements en 1990. Entre 1990 et 2006, le parc de logements s'est donc accru de +1 158 logements soit +11.2%.

Concernant le département du Val de Marne, le nombre total de logements était de 510 810 logements en 1990, de 549 790 en 1999 et de 569 375 en 2006, soit une évolution de +11.5% sur la période 1990-2006. La ville de Saint-Mandé suit donc les tendances du département.

### II.3.1. DONNEES SUR LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc immobilier de Saint-Mandé comptait en 2006, d'après les données du dernier recensement, un total de 11 499 logements dont 89.6% de résidences principales (93.8% au niveau du département).

#### Nombre de logements par catégorie

	Saint-Mandé				Val-de-Marne			
	1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales	9 553	85.4%	10 298	89,56	499 404	90.7%	541 600	93,76
Taille moyenne des ménages	2.03		2.12		2.4		2.3	
Résidences secondaires et logements occasionnels	371	3.3%	362	3,15	9 603	1.8%	6 839	1,18
Logements vacants	1 266	11.3%	839	7,30	41 147	7.5%	29 196	5,05
Total	11 190	100%	11 499	100,00	550 154	100%	577 635	100,00

Source : INSEE RP99, Internet R\_MRP – références métropole, page référence Logements  
INSEE RP06 – LOG T1M

Entre 1999 et 2006, le parc immobilier résidentiel à Saint-Mandé a enregistré une augmentation de +315 logements, soit +2.8% environ (contre +8.2% pour la période 1990-1999).

La majorité du parc de Saint-Mandé est constituée de résidences principales (85.4% du parc en 2006). On remarque également, comparativement au recensement de 1999, que la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels stagne autour de 3% depuis 1999.

Par ailleurs, on peut observer que la part des logements vacants dans le parc total était nettement supérieure à celle enregistrée au niveau du département (11.3% contre 7.5%) en 1999. La vacance des logements avait progressé sensiblement depuis 1990 en enregistrant une augmentation de +40.5% (soit +365 logements). Ce rythme de croissance avait été néanmoins moins rapide que celui du département lors de la même période (+47.5%).

Or, depuis 1999, la vacance des logements a diminué sensiblement, enregistrant une baisse de -21.4% (soit -223 logements).

Le taux de vacance de 2006, de 7.3%, est considéré comme un taux de vacance « normal ».

Concernant le nombre moyen d'occupants des résidences principales, celui-ci s'est réduit de façon constante à Saint-Mandé depuis le recensement de l'INSEE de 1968 passant de 3 personnes environ par logement en 1968 à 2.12 en 2006.

La tendance est observable dans le Val-de-Marne où le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2.4 en 1999 à 2.3 en 2006.

### II.3.2. L'ANCIENNETE DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS

Ci-dessous, la répartition des résidences principales par date de construction à Saint-Mandé et dans le Val-de-Marne :

	Saint-Mandé				Val de Marne			
	1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Avant 1949</b>	5 996	62.8%	5 948	51,8%	155 176	28.2%	132 620	24,8%
<b>De 1949 à 1974</b>	1 870	19.6%	1 883	16,4%	259 159	47.1%	234 470	43,9%
<b>De 1975 à 1981</b>	374	3.9%	640	5,6%	44 348	8.1%	58 599	11,0%
<b>De 1982 à 1989</b>	471	4.9%	723	6,3%	41 156	7.5%	40 223	7,5%
<b>De 1990 à 1999</b>	842	8.8%	876	7,6%	50 315	9.1%	47 498	8,9%
<b>De 1999 à 2003</b>	-	-	221	1,9%	-	-	20 490	3,8%
<b>Total</b>	<b>9 553</b>	<b>100%</b>	<b>10 290</b>	<b>89,5%</b>	<b>550 154</b>	<b>100%</b>	<b>533 900</b>	<b>100,0%</b>

Source : INSEE RP99, Internet R\_MRP – références métropole, page référence Logements  
INSEE RP06, LOG1.

N.B. : Les dates prises en compte dans le tableau ci-dessus sont celles de l'achèvement de la partie habitée ou de la partie habitée la plus importante.

Les données concernant la répartition du parc de logements de 2006 en fonction de l'époque d'achèvement montrent que la grande majorité du parc à Saint-Mandé est ancien, celui-ci ayant été réalisée avant 1949 (51.8%).

A l'inverse, à l'échelle du département, les statistiques de 2006 montrent que la plupart du parc de logements a été construit après guerre, et notamment entre 1949 et 1974 (43.9% en 2006).

Le croisement des informations des deux tableaux précédents révèle, d'une part, que le parc total entre les recensements de 1999 et 2006 s'est accru de 737 logements, et d'autre part, le nombre de logements construits à partir de 1990 (+1097logements) montre que peu de logements ont servi au renouvellement du parc.

### II.3.3. LES TYPES D'HABITAT ET LES STATUTS D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

#### Logements par type d'habitat

	Saint-Mandé				Val de Marne			
	1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Maisons</b>	372	3,4%	390	3,5%	126973	23,7%	136606	24,0%
<b>Immeubles</b>	10 598	96,6%	10860	96,5%	409220	76,3%	431933	76,0%
<b>Total</b>	<b>10 970</b>	<b>100,0%</b>	<b>11250</b>	<b>100,0%</b>	<b>536 193</b>	<b>100,0%</b>	<b>568539</b>	<b>100,0%</b>

Source : INSEE RP99, Internet R\_MRP – références métropole, page référence Logements  
INSEE RP06, LOG T2

Saint-Mandé se caractérise par une proportion très importante de l'habitat de type collectif (96.5 % en 2006). Cette proportion est restée constante entre 1999 et 2006. Cette situation s'explique de par sa localisation aux Portes de Paris et par une bonne desserte en transports en commun (par la ligne 1 du métro notamment), et de par la superficie restreinte de son territoire conjuguée à son attractivité due à la qualité de son cadre de vie (présence du Bois de Vincennes par exemple).

Le département du Val de Marne comporte, dans une moindre mesure, une majorité de logements en immeubles collectifs (environ 76% contre 70.9% au niveau de la région Ile-de-France en 2006).

Entre 1999 et 2006, bien que le nombre d'immeubles collectifs se soit accru, on observe néanmoins une plus forte progression en maisons individuelles (+2.5% pour le collectif contre +4.8% pour l'individuel). Cette typologie de logements reste toutefois très minoritaire.

Comme le montrent les données du tableau suivant, la prédominance des logements en immeubles collectifs à Saint-Mandé signifie également la légère prédominance du statut locatif (48.4% en 2006). La particularité de la commune de Saint-Mandé est que la proportion du statut de propriétaire (47.1% en 2006) s'inscrit au même niveau que celle enregistrée au niveau de la région Ile-de-France (47.2%) et au niveau du département du Val de Marne (45.8%).

#### Statut d'occupation des résidences principales

	Saint-Mandé				Val de Marne			
	1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Propriétaires</b>	4 250	44.5%	4 850	47,10%	217 409	43.5%	248 024	45,80%
<b>Locataires, sous-locataires</b>	4 739	49.6%	4 982	48,40%	261 473	52.4%	277 134	51,20%
<b>Logés gratuitement</b>	564	5.9%	466	4,50%	20 522	4.1%	16 443	3%
<b>Total</b>	<b>9 553</b>	<b>100%</b>	<b>10 298</b>	<b>100%</b>	<b>499 404</b>	<b>100%</b>	<b>541 600</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE RP99, Internet R\_MRP – références métropole, page référence Logements  
INSEE RP06, LOG T7

Selon les enquêtes annuelles de recensement de l'INSEE, la part des propriétaires de résidences principales à Saint-mandé au 1<sup>er</sup> juillet 2005 est de 45%, la part des locataires est de 50% et celle des appartements est de 95%.

### II.3.4. LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

#### Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces

	Saint-Mandé				Val de Marne			
	1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	1 204	12.6%	1 201	11,70%	44 278	8.9%	49 487	9,1%
<b>2 pièces</b>	2 496	26.1%	2 623	25,50%	102 077	20.4%	111 342	20,6%
<b>3 pièces</b>	2 919	30.6%	3 268	31,70%	156 494	31.3%	162 027	29,9%
<b>4 pièces</b>	1 766	18.5%	1 809	17,60%	118 333	23.7%	124 794	23%
<b>5 pièces ou +</b>	1 168	12.2%	1 397	13,60%	78 222	15.7%	93 950	17,3%
<b>Total</b>	<b>9 553</b>	<b>100%</b>	<b>10 298</b>	<b>100%</b>	<b>499 404</b>	<b>100%</b>	<b>541 600</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE RP99, Internet R\_MRP – références métropole, page référence Logements  
INSEE RP06, LOG T3

L'étude des résidences principales de Saint-Mandé en fonction de leur taille montre un parc de logements essentiellement composé de 3 pièces (31.7% du total en 2006). Au niveau du département, ce sont également les logements de taille moyenne qui structurent le parc (29.9% de 3 pièces).

Le parc de la commune de Saint-Mandé est composé aux deux tiers de logements de petite taille ou de taille moyenne (68.8% en 2006) alors qu'au niveau du département, la répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces est beaucoup mieux ventilée puisque la part des grands logements s'élève à près de 40.3% du parc en 2006.

La progression la plus forte au cours de la dernière période inter censitaire 1999-2006, sur la commune de Saint-Mandé, a été enregistrée par les grands logements (+19.6% pour les 5 pièces ou plus), suivis par les logements de 3 pièces (+11.9%).

Parallèlement, la croissance la plus importante enregistrée au niveau du département du Val de Marne entre 1990 et 1999 concerne également le parc des "5 pièces ou plus" (+20.1%) suivi des logements de "1 pièce" (+11.7%).

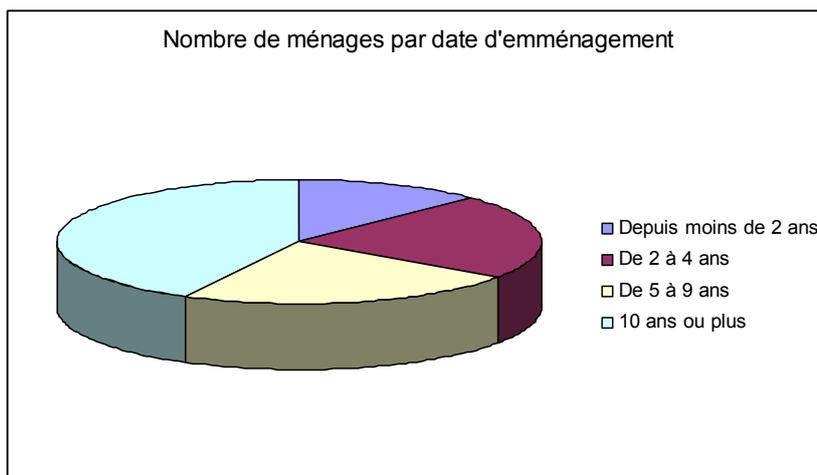
### II.3.5. DATE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>10 298</b>	<b>100</b>	<b>21 863</b>	<b>3</b>	<b>1,4</b>
Depuis moins de 2 ans	1 301	12,6	2 564	2,6	1,3
De 2 à 4 ans	2 271	22	5 188	2,7	1,2
De 5 à 9 ans	2 390	23,2	5 755	3	1,3
10 ans ou plus	4 337	42,1	8 356	3,3	1,7

Source : INSEE, RP06, LOG T6.

La part des ménages ayant emménagé à Saint-Mandé depuis 2002 s'élève à 34% contre 65.3% avant 2002. Par ailleurs, le nombre moyen de pièces par logement était de 3 pièces entre 1997 et 2001, contre 2.6 pour les emménagements intervenus depuis deux ans.

Le renouvellement de la population de Saint-Mandé était donc relativement important.



Source : INSEE, RG06, LOG T6.

Toutefois, selon les enquêtes annuelles de recensement de l'INSEE, 93% des ménages saint-mandéens habitaient 5 ans auparavant la même région, 71% la même commune et 62% le même logement au 1<sup>er</sup> juillet 2005. Le taux de rotation des logements s'est donc nettement ralenti depuis 2000. Ceci s'explique principalement par l'arrivée de jeunes ménages occupant prioritairement des logements de 2 ou 3 pièces (ces types logements composant la majorité du parc immobilier de la commune).

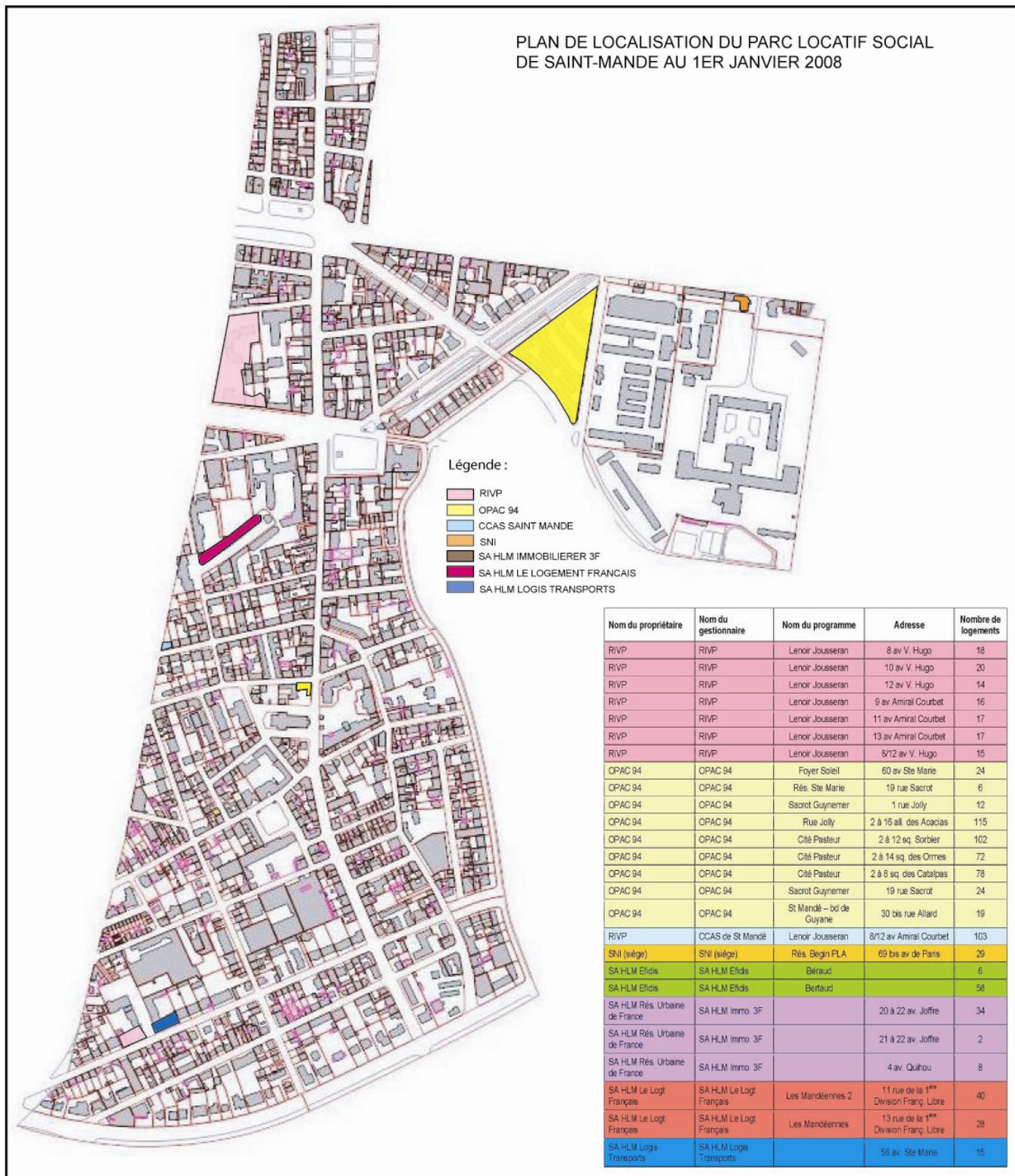
### **II.3.6. Le parc de logements sociaux**

Saint-Mandé comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2008, 892 logements sociaux au sens de la Loi SRU soit une proportion de 8.8%, de l'ensemble des logements de la ville. Ce parc social est très bien réparti géographiquement, avec une part très ancienne de logements datant d'avant 1937, le reste ayant été construit après 1993.

Le parc social de Saint-Mandé se décompose comme suit :

- Régie Immobilière de la Ville de Paris : 220 logements
- OPAC du Val de Marne : 452 logements (dont 72 lits en foyer comptabilisés en 24 logements conformément au décret 2001-316 du 12/04/2001)
- SNI (siège) : 29 logements
- SA HLM Efidis : 64 logements
- SA HLM Résidence Urbaine de France : 44 logements
- SA HLM Le Logement Français : 68 logements
- SA HLM Logis Transports : 15 logements.

PLAN DE LOCALISATION DU PARC LOCATIF SOCIAL  
DE SAINT-MANDE AU 1ER JANVIER 2008



Le parc locatif social du département du Val de Marne s'élevait à 158 000 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon la Direction Régionale de l'Équipement (source : site Internet INSEE), répartis comme suit :

- 156 000 logements collectifs dont :
  - o 10 000 logements de 1 pièce
  - o 34 000 logements de 2 pièces
  - o 60 000 logements de 3 pièces
  - o 42 000 logements de 4 pièces
  - o 10 000 logements de 5 pièces ou plus
- 2 000 logements individuels.

Le taux de mobilité était de 6.6% et le taux de vacance, de 2.3% au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### **Le Contrat de Mixité Sociale**

Entre 1995 et 2008, le nombre de logements sociaux a augmenté de 39%. S'ajoutent à cela 35 logements et 36 places en foyer d'hébergement destinés aux handicapés. Plusieurs projets en cours ou à venir devraient permettre la réalisation de plus de 250 logements entre 2009 et 2011, dont 187 situés sur le site de l'IGN. La Ville participe également à l'équilibre financier de plusieurs projets en versant des subventions pour surcharge foncière à des bailleurs sociaux.

Malgré sa volonté de répondre à l'objectif de la loi SRU et ses efforts pour augmenter le parc de logements sociaux sur son territoire, la Ville de Saint-Mandé n'a pas atteint les résultats attendus pour la période triennale 2005-2007. En conséquence, le Préfet du Val de Marne a proposé à la commune de conclure un contrat de mixité sociale avec l'Etat afin de préciser les modalités de production effective de logements sociaux pour la période triennale qui s'est ouverte au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et pour laquelle l'objectif est la création de 172 logements, et afin de créer une prospective pour les périodes triennales suivantes.

La Municipalité s'est engagée à mettre en œuvre les actions suivantes :

- ⇒ Mise en œuvre de procédures d'expropriation par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en cas d'habitat indigne ou insalubre avéré.
  - o Une première procédure est lancée contre le propriétaire des immeubles sis 182 avenue Gallieni / 3 rue des Vallées, soit 18 logements dont 3 frappés d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable et 3 autres d'arrêtés d'insalubrité remédiables ;
  - o une seconde procédure est envisagée pour l'immeuble vacant sis 4 rue Baudin.
- ⇒ Repérage et mise sur le marché de logements vacants : cette action a été initiée à travers la mise en place d'une OPAH en octobre 2006 dont le bilan vient d'être tiré.
- ⇒ Terrains de l'Etat ou grandes institutions :
  - o Opération en cours sur le terrain de l'IGN : les terrains cédés à la commune par l'Etat comporteront obligatoirement 40% de logements sociaux minimum soit 59 logements familiaux à caractère social et 129 logements étudiants, livrables à partir de 2011.
  - o Terrain EDF : ce terrain devrait être libéré fin 2010. Sur cette parcelle d'environ 7 500 m<sup>2</sup>, la Ville a engagé une réflexion sur une programmation mixte de logements, d'activités et la création d'une maison de retraite (EHPAD).
  - o Hôpital militaire Bégin : sur cette emprise foncière de 9 hectares environ, l'Etat, conjointement avec la Ville, a déjà initié une démarche d'étude avec le Ministère de la Défense en vue d'optimiser cet espace.
- ⇒ Actions réglementaires par l'assouplissement de certaines règles du PLU (ex. obligation de construire 25% de logements sociaux minimum pour chaque programme neuf ou d'acquisition).
- ⇒ Poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
- ⇒ Actions de conventionnement sur certains logements à occupation sociale : plus de 400 logements n'ont pu être comptabilisés au titre de la loi SRU, comme par exemple les logements « militaires » gérés par la société SNI.

Conventionnement de la résidence Jean Bertaud, 19 avenue Joffre (11 logements)

- o Conventionnement de la résidence Michelet, 46 rue Robert André Vivien (12 logements appartenant à la Ville et gérés par le CCAS)
- o Logements Val Mandé (71 logements).

Un dispositif de suivi et d'évaluation de l'avancement des opérations sera mis en place par la commune et les services de l'Etat.

### **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

Le parc de logements de Saint Mandé se trouve essentiellement dans des immeubles collectifs anciens, immeubles qui sont globalement de bonne qualité technique et architecturale. Le Programme Local de l'Habitat de Saint Mandé, adopté en 1994, souligne l'enjeu du développement du parc social afin de diversifier l'habitat. La Ville a consenti d'importants efforts en ce sens, compte tenu de la forte tension du marché immobilier et de la rareté du foncier. Le PLH met également l'accent sur des situations d'inconfort dans le parc privé ancien.

Le pré diagnostic ou l'étude d'opportunité d'OPAH, réalisée en novembre 2004, a permis de mettre en évidence deux secteurs plus touchés par des problématiques d'habitabilité :

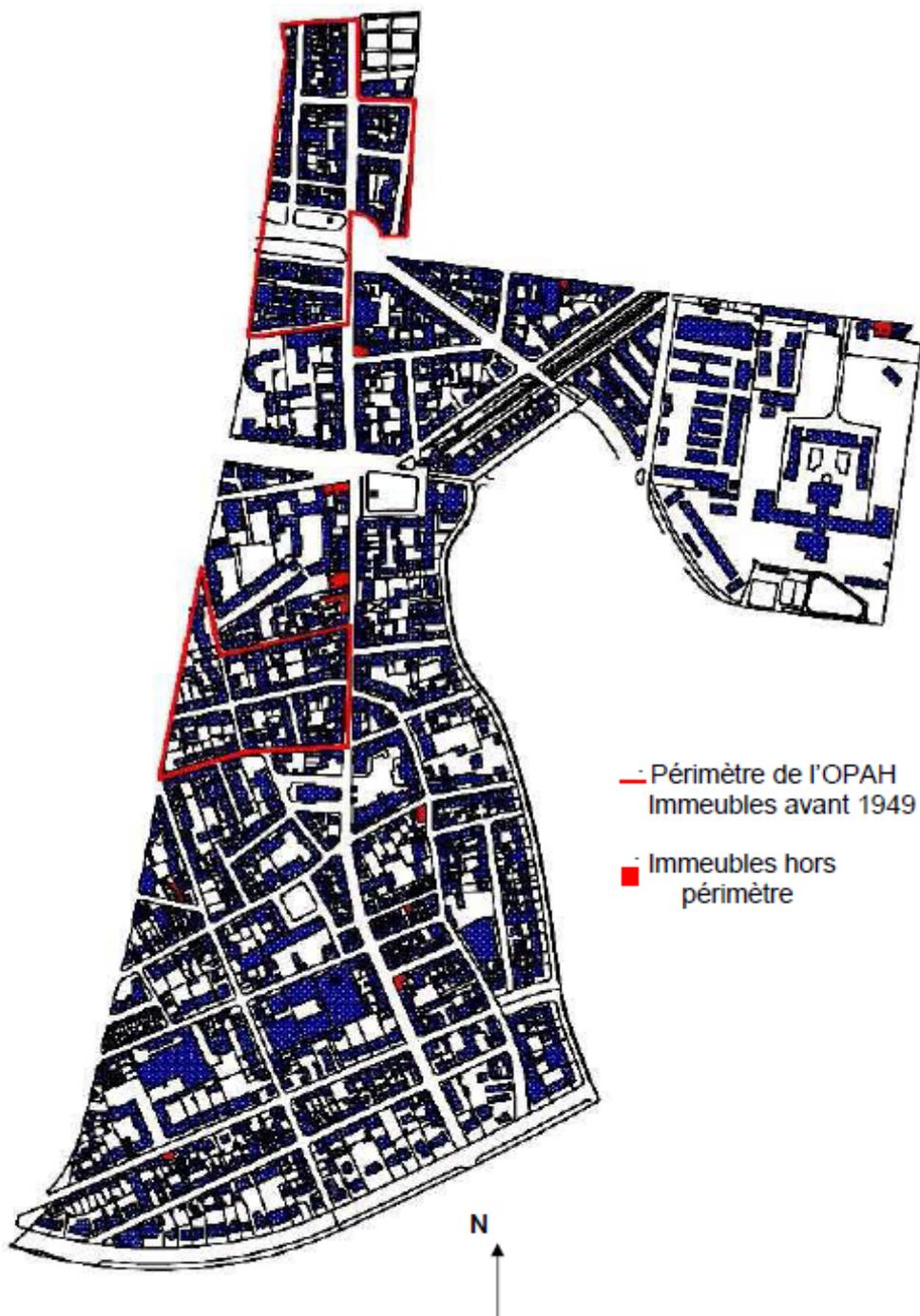
- l'accessibilité au plomb,
- l'inconfort et l'insalubrité des logements,
- la vacance,
- l'accessibilité des immeubles pour les personnes à mobilité réduite,
- la modération des loyers
- la valorisation du patrimoine architectural et urbain.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH, réalisée en 2005, a approfondi ces problématiques et précisé certains dysfonctionnements. Le diagnostic a souligné la tension du marché immobilier, qui favorise globalement un bon entretien du parc. Néanmoins des situations de logement précaire et d'immeubles en difficulté subsistent. De grandes disparités ont été soulignées entre des logements en bon état, confortables, occupés par leur propriétaire, et des logements petits, inconfortables voire insalubres, abritant une population fragile essentiellement locataire. Enfin, une problématique complexe s'est dégagée : l'occupation de chambres de service en dernier niveau d'immeubles de type haussmannien, chambres ne répondant pas aux normes de confort et de décence.

Les objectifs opérationnels dégagés ont donc été :

- l'amélioration du confort des logements et des parties communes,
- l'amélioration de l'accessibilité des logements et des immeubles aux personnes âgées et plus généralement aux Personnes à Mobilité Réduite
- l'incitation à des modérations de loyers
- la remise sur le marché de logements vacants
- la mise en valeur du patrimoine architectural
- l'éradication des situations d'insalubrité
- l'élimination des risques liés à la présence de plomb

L'étude pré opérationnelle a conclu à l'opportunité du lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Sur ces bases, une convention d'OPAH simple a donc été signée le 16 octobre 2006.



- Périètre de l'OPAH  
Immeubles avant 1949
- Immeubles hors  
périètre

Le périmètre d'OPAH de SAINT MANDE

Source : bilan 2007-2008 de l'OPAH, APIC / FIUMANI-JACQUEMOT

Le bilan de l'OPAH 2007-2008 est globalement positif. Plus de 600 personnes ont été reçues au bureau de l'OPAH depuis son ouverture en 2006, plus de 160 visites techniques ont été effectuées en 2 ans et 110 projets ont été ouverts et suivis.

Pour l'année 2008, les travaux décidés s'élèvent à 804 190 € répartis sur 36 immeubles soit 296 logements. La plupart des objectifs quantitatifs annuels de l'opération ont été atteints ou sont en passe de l'être.

- ☞ Le nombre d'immeubles bénéficiaires de travaux communs s'établit à 28, dépassant l'objectif annuel fixé à 10. Les objectifs de l'OPAH sont aujourd'hui atteints.
- ☞ Les travaux d'amélioration des logements par des propriétaires occupants sont de 12, pour un objectif fixé de 14 par an.
- ☞ Les résultats enregistrés auprès des bailleurs s'avèrent nettement inférieurs à l'objectif en nombre de logements réhabilités, soit 3 logements loués concernés par des travaux en parties privatives (avec un objectif de 80 sur 5 ans soit une moyenne de 16 par an).
- ☞ 111 dossiers ont été instruits pour un objectif annuel de 35.
- ☞ Plus de 2 100 000 euros de travaux générés et un taux de réalisation de près de 30%

Statut	Immeubles améliorés			Logements améliorés		Total travaux
	Im. améliorés	Logts touchés	Montant travaux	Logements améliorés	Montant travaux	
Copropriétés	35	499	1 504 454 €	-	-	<b>1 504 454 €</b>
Propriétaires bailleurs	5	83	403 038 €	10	165 843 €	<b>568 881 €</b>
Propriétaires occupants	1	1	70 685 €	27	254 450 €	<b>325 135 €</b>
<b>total</b>	<b>41</b>	<b>583</b>	<b>1 978 177 €</b>	<b>37</b>	<b>420 293 €</b>	<b>2 398 470 €</b>

Source : bilan de l'OPAH 2007-2008, APIC / FIUMANI-JACQUEMOT

## II.4 - PROJECTION DEMOGRAPHIQUE

### II.4.1 - LES MECANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS

Comme le montrent les données statistiques précédentes, si 343 logements ont été construits sur le territoire de la commune de Saint-Mandé de 1999 à 2006 selon les données l'INSEE, le parc total de logements a augmenté de 309 logements.

L'exploitation détaillée des données statistiques relatives à la population et au logement permettent d'appréhender la part de chacun des divers mécanismes de consommation de logement suivants, utiles pour comprendre l'écart constaté précédemment :

- **Le mécanisme du renouvellement** (c'est à dire le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus par destruction ou changement d'affectation) ;
- **Le mécanisme de desserrement** (c'est à dire le nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux ménages issus de la décohabitation des jeunes ou de la progression du nombre des personnes célibataires liée au vieillissement de population, à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations, etc., ce mécanisme se traduisant par la diminution de la taille moyenne des ménages) ;
- **Le mécanisme dû à la progression de la vacance et du nombre des résidences secondaires.**

	Période 1999-2006
① Nombre de logements construits	+343
② Augmentation du parc total de logements	+309
③ Nombre de logements lié au mécanisme de desserrement	-366
④ Nombre de logements lié au mécanisme de renouvellement	+34
⑤ Variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants	- 9 pour les résidences secondaires -427 pour les logements vacants
⑥ Nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle	+1 081

*N.B. : Les différents nombres figurant dans ce tableau ont été établis à partir des données des recensements de 1999 et 2006 réalisés par l'I.N.S.E.E à l'exception du nombre figurant au ① résultant des données de la construction fournies par le Service des Permis de Construire de la Ville de Saint-Mandé*

#### **Le desserrement des ménages** (cf. ③ dans le tableau)

Le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les besoins des ménages issus du desserrement de population peut être appréhendé en calculant la différence entre le nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population recensée en 1999 calculé à partir du taux moyen d'occupation des résidences principales issu du recensement de 2006 et le nombre de résidences principales issu du recensement de 1999.

Sur le plan formel, cette différence s'exprime de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 1999}}{\text{Taux moyen d'occupation des résidences principales en 2006}} - \text{Nombre de résidences principales observé en 1999}$$

Considérant, d'après les données fournies par les recensements de l'INSEE de 1999 et de 2006 (cf. précédemment) :

- à 19 482 la population résidente de la commune en 1999,
- à 2,12 le nombre moyen d'occupants par logement en 2006, contre 2,03 en 1999,
- et à 9 553 le nombre de résidences principales de la commune en 1999.

Le nombre de logements construits n'a pas permis de couvrir les besoins des ménages issus du desserrement de population puisque celui est négatif : -366.

#### **Le renouvellement du parc de logements** (cf. ④ dans le tableau)

Le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus (soit par destruction soit par changement d'affectation) s'obtient par la différence entre le nombre de logements construits de 1999 à 2006 (rappel : 343 logements) et l'accroissement du parc durant cette même période (rappel : 309 logements). Ce nombre de logements est donc égal à 34 logements.

**La variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants** (cf. ⑤ dans le tableau). Au cours de la dernière période intercensitaire, on observe pour la commune de Saint-Mandé :

- Une nette diminution du nombre de logements vacants (de 1 266 logements à 839 logements soit - 427 logements),
- Une diminution du nombre des résidences secondaires et des logements occasionnels (de 371 logements à 362 logements soit - 9 logements).

#### **Le nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle** (cf. ⑥ dans le tableau)

Le nombre de logements construits permet de couvrir les besoins liés au desserrement de la population et les besoins liés au renouvellement du parc mais également les besoins des nouveaux habitants (rappel : entre les recensements de 1999 et de 2006, la commune a enregistré une progression de sa population municipale de 2 534 personnes).

Ce nombre de logements correspond donc à la différence entre, d'une part, le nombre de logements construits (+343 logements) et, d'autre part, le nombre de logements lié aux besoins du desserrement de population (rappel : -366 logements), celui lié au renouvellement du parc immobilier résidentiel (rappel : +34 logements) et l'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants. Soit dans le tableau précédent :

$$\textcircled{1} - (\textcircled{3} + \textcircled{4} + \textcircled{5})$$

Le nombre de logements ayant servi à l'accueil de la population nouvelle est donc évalué à 1 081.

Ces données permettent également d'estimer le « point mort », c'est à dire le nombre de logements qu'il aurait fallu construire durant cette période pour maintenir la population à son niveau précédent. Le résultat du calcul du « **point mort** », correspondant à la différence entre le nombre de logements construits et le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la population nouvelle, est de **1 081 logements soit 135 logements/an en 8 ans.**

## II.4.2 - HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Les analyses précédentes nous ont montré les principales évolutions de la commune. St Mandé a connu un rajeunissement de sa population et une diminution de la taille des ménages qui est passée d'une moyenne de 3,53 personnes au début des années 70, à 2,12 aujourd'hui. Au-delà de ces transformations structurelles, on notera surtout l'évolution de la population municipale qui a augmenté de 2 514 personnes entre 1999 à 2006 soit +12.8% due à un solde naturel positif (+0.8%) combiné à un solde migratoire également positif (+1%).

Après un rythme de construction d'environ 105 logements par an (entre 1975 et 1998), celui-ci a diminué de façon sensible soit environ 39 logements par an (entre 1999 et 2006) - d'après les données des enquêtes annuelles de recensement de 2006 - pour revenir à un rythme de construction nettement inférieur aux décennies précédentes, résultant des potentialités foncières limitées de la commune. La période 2007-2009 se caractérise, selon les déclarations d'achèvement de travaux (DAT) de la commune, par un faible rythme de la construction comportant moins de 10 logements créés par an. En effet, une part importante des DAT déposés concerne surtout des changements de destination de constructions.

Toutefois, en 2008 et 2009, plusieurs dépôts de permis de construire ont été enregistrés ce qui permet de prévoir un rythme de construction d'environ une cinquantaine de logements par an sur 2010/2011. En outre, deux secteurs en cours de renouvellement urbain peuvent laisser envisager la possibilité de construire de nouveaux logements durant cette même période : il s'agit des terrains de l'IGN et ceux de l'Hôpital Militaire Bégin. En tenant compte des projets en cours notamment sur les terrains IGN et de l'Hôpital Militaire Bégin (soit environ +200 logements entre 2010 et 2011), et de la création d'une dizaine de logements par an dans le diffus, il est envisagé un rythme de construction d'environ 160 logements par an entre 2010 et 2011.

On peut faire l'hypothèse que les évolutions démographiques rencontrées durant la période 1999-2009 se maintiennent sur la période 2012/2015, comprises entre 20 et 50 logements par an.

En conséquence, on peut envisager la construction de logements dans une fourchette d'environ 400 à 520 logements maximum sur la période 2010-2015, soit un rythme annuel moyen compris entre 66 et 86 logements. En retenant le seuil plafond de 86 logements par an, l'augmentation de population est estimée, en considérant un point mort égal à zéro et une taille des ménages constante (rappel : 2.12 en 2006), à +840 habitants environ en 2015. La population municipale de Saint-Mandé est estimée par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2006 à 22 211 habitants, soit une population de 23 051 en 2015 selon une hypothèse haute.

On peut donc conclure que les objectifs démographiques de la population saint-mandéenne seront de l'ordre de 23 000 habitants à l'horizon 2015.

## II.5. REVENUS DE LA POPULATION

Le salaire net horaire moyen (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2005 à Saint-Mandé est présenté dans le tableau suivant.

SAINT-MANDE	ensemble	Temps complet	Temps partiel	Temps complet	
				femmes	hommes
<b>Ensemble</b>	<b>19.7</b>	<b>20.4</b>	<b>15.4</b>	<b>16.6</b>	<b>23.5</b>
Cadres	28.9	29.6	23.6	23.4	33.1
Professions intermédiaires	14.5	14.6	14.0	14.4	14.8
Employés	10.0	10.1	9.5	10.2	9.9
ouvriers	10.2	10.5	8.7	10.3	10.6

Source : INSEE, DADS – fichier poste au lieu de résidence

Le tableau suivant présente le salaire net moyen en 2005 pour le département du Val de Marne.

VAL DE MARNE	ensemble	Temps complet	Temps partiel	Temps complet	
				femmes	hommes
<b>Ensemble</b>	<b>13.8</b>	<b>14.1</b>	<b>12.3</b>	<b>12.8</b>	<b>15.0</b>
Cadres	23.7	23.8	22.4	20.6	25.4
Professions intermédiaires	13.5	13.4	13.5	13.1	13.8
Employés	9.5	9.6	8.8	9.6	9.5
ouvriers	9.7	9.9	8.4	8.7	10.1

Source : INSEE, DADS – fichier poste au lieu de résidence

On constate que le salaire net moyen de l'ensemble des habitants de Saint-Mandé est nettement plus élevé, notamment pour la catégorie des cadres, que celui des habitants du département du Val de Marne. Cette différence s'atténue néanmoins lorsqu'il s'agit des autres catégories socio-professionnelles (professions intermédiaires, employés, ouvriers) et lorsqu'il s'agit de travail à temps partiel (pour l'ensemble des CSP).

Par ailleurs, bien que le salaire horaire net moyen des femmes soit nettement inférieur à celui des hommes pour la commune de Saint-Mandé en 2005 (16.6 €/h contre 23.5 €/h), comparativement au département du Val de Marne, le salaire des saint-mandéennes est supérieur à celui des habitantes du Val de Marne (16.6 €/h contre 12.8 €/h).

SAINT-MANDE	2005	Evolution 2003-2005 en % *
<b>Ensemble des foyers fiscaux</b>	<b>12 181</b>	<b>-0.1</b>
Revenu net imposable (K €)	430 964	-0.8
Revenu net imposable moyen (€)	35 380	-0.8
Impôt moyen (€)	6 192	-4.2
<b>Foyers fiscaux imposés</b>	<b>9 177</b>	<b>-1.3</b>
Proportion	75.3%	-0.9 point
Revenu net imposable (K €)	408 674	-8.7
Revenu net imposable moyen (€)	44 532	-7.4
Impôt moyen (€)	8 219	-3.0
<b>Foyers fiscaux non imposés</b>	<b>3 004</b>	<b>3.9</b>
Proportion	24.7%	0.9 point
Revenu net imposable (en K €)	22 290	5.4
Revenu net imposable moyen (€)	7 420	1.4

\* : les valeurs des années antérieures à 2005 sont exprimées en euros constants de 2005

Source : DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques

Le revenu net imposable moyen par foyer fiscal<sup>1</sup> en 2005 à Saint-Mandé était de 35 380 € contre 19 919 € par foyer fiscal dans le département du Val de Marne.

75.3% des foyers fiscaux étaient imposés à Saint-Mandé contre seulement 63.3% des habitants du Val de Marne.

La médiane du revenu fiscal des ménages à Saint-Mandé, par unité de consommation en 2006 (source : INSEE, DGI, revenus fiscaux des ménages) était de 29 321 € contre 19 420 € pour le département.

L'ensemble de ces données montre que les Saint-Mandéens disposent de revenus élevés comparativement aux habitants du Val de Marne. Néanmoins, entre 2003 et 2005, les revenus des Saint-Mandéens ont légèrement reculé (-0.8% pour les revenus nets imposables moyens), les foyers fiscaux imposés étant plus particulièrement touchés par cette baisse (-7.4% pour les revenus nets imposables moyens). Corrélativement, la part des foyers fiscaux non imposés a augmenté de 0.9 point pendant cette même période, bien que le revenu net moyen imposable se soit accru parallèlement de 1.4%.

Selon les chiffres clés de l'INSEE, la part des ménages fiscaux<sup>2</sup> imposés était de 79.3% en 2006, le nombre de ménages fiscaux étant de 9 339 en 2006. La structure des revenus déclarés des ménages pour la commune, en 2006, se décomposait comme suit :

- 59.1% de revenus salariaux
- 17.2% de pensions et de retraites
- 10.6% de revenus des professions non salariées
- 13.2% d'autres revenus.

Comparativement au département du Val de Marne, dont la part des revenus salariaux des ménages pour la même période oscillait autour de 70%, on remarque que les ménages Saint-Mandéens ont des revenus plus diversifiés, puisque la part des revenus des professions non salariées et autres revenus (environ 24%) est bien plus importante que pour le département (environ 10%).

---

<sup>1</sup> Le terme foyer fiscal désigne l'ensemble des personnes inscrites sur une même déclaration de revenus. Il peut y avoir plusieurs foyers fiscaux dans un seul ménage : par exemple, un couple non marié où chacun remplit sa propre déclaration de revenus compte pour deux foyers fiscaux.

<sup>2</sup> Un ménage fiscal est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement (hors structure collective). Exemple : un couple non marié où chacun remplit sa propre déclaration de revenus compte pour deux foyers fiscaux mais, répertoriés dans un même logement, ces deux foyers fiscaux constituent un seul ménage fiscal. Remarque : le ménage fiscal ne coïncide pas avec la notion habituelle du ménage, comme dans le cadre du recensement de la population. Des écarts d'effectifs entre les deux sources peuvent donc être constatés.

## II.6. LES EQUIPEMENTS

### II.6.1. EQUIPEMENTS SCOLAIRES

1 662 élèves sont inscrits à Saint-Mandé pour l'année scolaire 2008-2009 en école maternelle et élémentaire publique.

#### ➤ Ecoles Maternelles

Ecole maternelle de la TOURELLE, 4-6 rue Plisson

- Effectifs : 106 élèves

Ecole maternelle PAUL BERT, 1 rue Paul Bert

- Effectifs : 231 élèves

Ecole maternelle CHARLES DIGEON, 26 rue du Commandant René Mouchotte

- Effectifs : 230 élèves

Ecole maternelle E. & G. TILLION : 20 boulevard de la Guyane

- Effectifs : 79 élèves

646 élèves sont inscrits pour l'année scolaire 2008/2009 en école maternelle à Saint-Mandé.

#### ➤ Ecoles Élémentaires

Ecole PAUL BERT, 3 rue Paul Bert

- Effectifs : 502 élèves

Ecole CHARLES DIGEON, 26 rue du Commandant René Mouchotte

- Effectifs : 368 élèves

Ecole E. & G. TILLION : 20 boulevard de la Guyane

- Effectifs : 146 élèves

1 016 élèves sont inscrits en école élémentaire publique pour l'année scolaire 2008/2009.

Ecole privée NOTRE-DAME : 22-24 rue Guynemer

- Effectif total : 440 personnes

Ecole privée SAINT-MICHEL DE PICPUS, 10 ter rue Jeanne d'Arc

- Effectif total : 1 198 personnes

#### ➤ Collèges

Collège DECROLY : 49 avenue Daumesnil

Collège OFFENBACH : 17 rue de la 1<sup>ère</sup> Division Française Libre

#### ➤ Lycées

Lycée Privé St Michel, 10 rue Jeanne d'Arc.

Aucun lycée n'est situé sur la commune de Saint-Mandé. Toutefois, Porte Dorée, sur la commune de la Ville de Paris, se trouve le Lycée Elisa MONNIER.

### II.6.2. EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE

Ludothèque et crèche de la MAISON DE LA FAMILLE : 13-15 rue Sacrot

- Effectif total : 171 personnes

Crèche MAISON DU BOIS : 34 avenue Courteline / 9 avenue Victor Hugo

Crèche départementale BERULLE : 16 rue Bérulle

Crèche parentale LES PETITS CASTORS : 77 avenue Sainte-Marie

- Effectif total : 19 personnes

Crèche de la TOURELLE, 8-10 rue Plisson

### II.6.3. EQUIPEMENTS SPORTIFS

Piscine / Centre sportif ROGER VERNE : 31 rue du Commandant René Mouchotte

- Effectif total : 624 personnes

Gymnase ANDRE BENZONI, 15 rue de la 1<sup>ère</sup> Division Française Libre

- Effectif total : 344 personnes

Salle OMNISPORTS, 10-10 bis rue Mongenot

- Effectif total : 260 personnes

Stade des MINIMES, 64 avenue des Minimes

- Effectif total : 110 personnes

LAWN TENNIS, avenue des Minimes

MAISON DES SPORTS, rue Allard

### II.6.4. EQUIPEMENTS DE SANTE, SOCIAUX, CULTURELS ET CULTUELS

#### ➤ Equipements de santé

Hôpital militaire Bégin, avenue de Paris

Clinique JEANNE D'ARC : 15 rue Jeanne d'Arc

Centre de soins, 3 place Charles Digeon

#### ➤ Equipements sociaux

Protection Maternelle et Infantile, 16 rue de Bérulle

Association pour jeunes handicapés, CENTRE PIERRE GRACH, 40 avenue du Général de Gaulle

- Effectif total : 35 personnes

CENTRE PIERRE COCHEREAU, avenue Gambetta

CENTRE JEAN BERTAUD, résidence pour personnes âgées, 19 avenue Joffre

- Effectif total : 30 personnes

Maison de retraite LA RESIDENCE DU BOIS, 9 bis avenue Gambetta

Institut pour personnes malvoyantes et handicapées, INSTITUT LE VAL MANDE, 7 rue Mongenot

Local associatif, maison de l'emploi, MAISON DES MARRONNIERS, 2 place Charles Digeon

- Effectif total : 187 personnes

EHPAD Résidence Laminonez

Espace Accueil Solidarité Emploi, 25 avenue du Général de Gaulle

Crèche parentale « Les petits Castors » 77 avenue Sainte-Marie

- Effectif total : 19 personnes

Résidence EDMOND MICHELET, avenue Robert André Vivien

Résidence LENOIR JOUSSERAN, avenue Victor Hugo

#### ➤ Equipements culturels

Conservatoire de Musique ROBERT LAMOUREUX : 11 rue Bérulle

INSTITUT GEOGRAPHIQUE NATIONAL, 2 avenue Pasteur

BIBLIOTHEQUE-DISCOTHEQUE, Chaussée de l'Etang

CENTRE CULTUREL, Chaussée de l'Etang

#### ➤ Equipements de cultes

Eglise NOTRE-DAME DE SAINT-MANDE : 84 avenue du Général de Gaulle.

Synagogue, 30 rue Céline Robert Vincennes.

Eglise Evangélique Protestante, 21 bis St Marie.

Paroisse Notre Dame de Vincennes, 82, rue Raymond du Temple Vincennes.

### **II.6.5. LES MARCHES**

Quatre marchés de plein air complètent le tissu commercial de Saint-Mandé. Il s'agit :

- du marché de la Tourelle (ouvert les jeudis et dimanches) situé place Gallieni et avenue de Paris,
- du marché de l'Alouette (ouvert les mardis et vendredis) situé place de la Libération,
- du marché bio situé place Gallieni et avenue de Paris,
- du marché aux « Vieux papiers » situé place Gallieni et avenue de Paris.

### **II.6.6. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS**

HOTEL DE VILLE : 10 place Charles Digeon

CIMETIERE Nord de Saint-Mandé, avenue Joffre

CIMETIERE Sud de Saint-Mandé (Paris)

Dépôt de voirie JEANNE D'ARC, rue Jeanne d'Arc et rue des Vallées

LA POSTE, rue Jeanne d'Arc

POLICE NATIONALE ET MUNICIPALE, 4 avenue de Liège

## CARTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS commune de Saint-Mandé

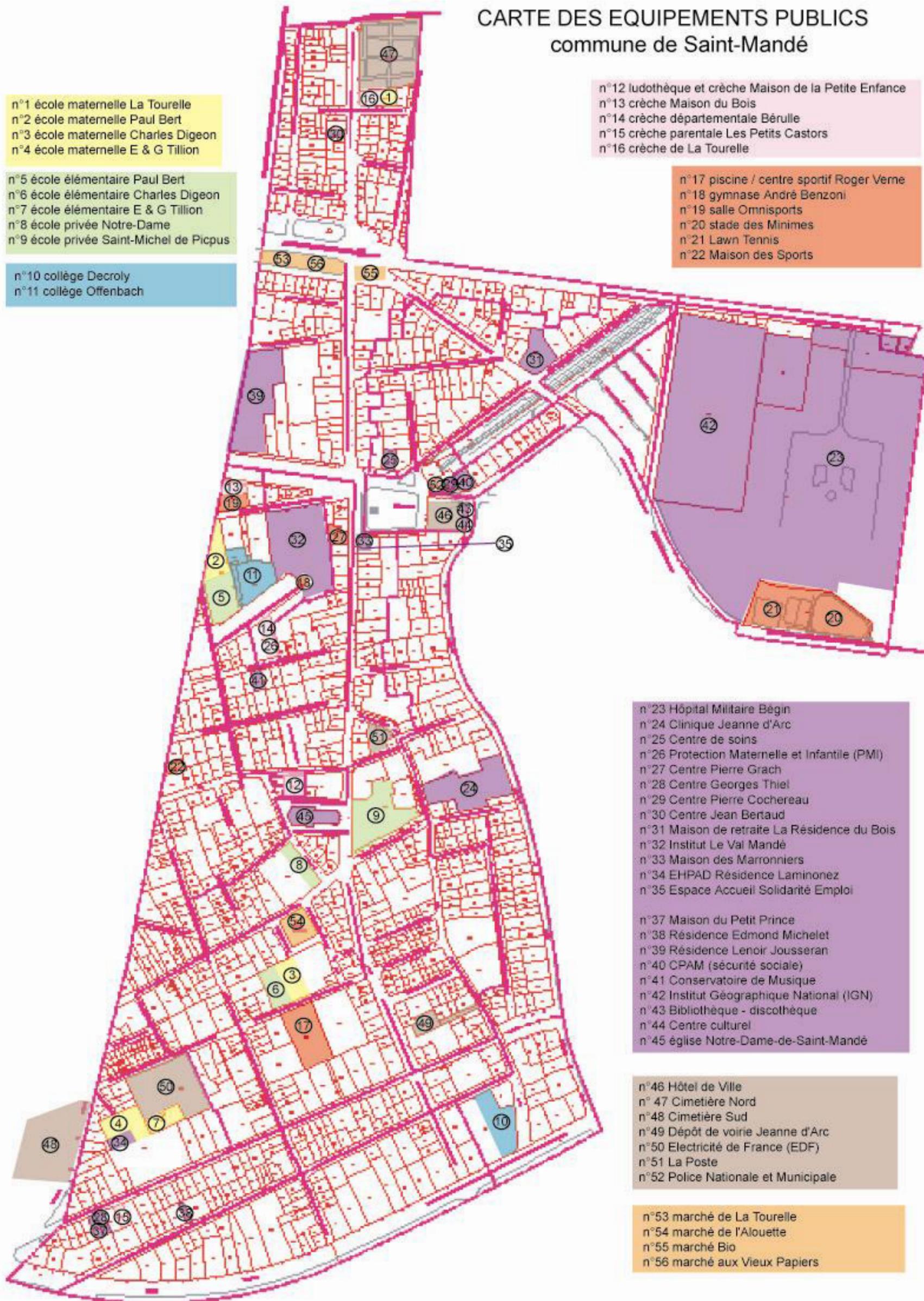
n°1 école maternelle La Tourelle  
n°2 école maternelle Paul Bert  
n°3 école maternelle Charles Digeon  
n°4 école maternelle E & G Tillion

n°5 école élémentaire Paul Bert  
n°6 école élémentaire Charles Digeon  
n°7 école élémentaire E & G Tillion  
n°8 école privée Notre-Dame  
n°9 école privée Saint-Michel de Picpus

n°10 collège Decroly  
n°11 collège Offenbach

n°12 ludothèque et crèche Maison de la Petite Enfance  
n°13 crèche Maison du Bois  
n°14 crèche départementale Bérulle  
n°15 crèche parentale Les Petits Castors  
n°16 crèche de La Tourelle

n°17 piscine / centre sportif Roger Verne  
n°18 gymnase André Benzoni  
n°19 salle Omnisports  
n°20 stade des Minimes  
n°21 Lawn Tennis  
n°22 Maison des Sports



n°23 Hôpital Militaire Bégin  
n°24 Clinique Jeanne d'Arc  
n°25 Centre de soins  
n°26 Protection Maternelle et Infantile (PMI)  
n°27 Centre Pierre Grach  
n°28 Centre Georges Thiel  
n°29 Centre Pierre Cochereau  
n°30 Centre Jean Bertaud  
n°31 Maison de retraite La Résidence du Bois  
n°32 Institut Le Val Mandé  
n°33 Maison des Marronniers  
n°34 EHPAD Résidence Laminonez  
n°35 Espace Accueil Solidarité Emploi

n°37 Maison du Petit Prince  
n°38 Résidence Edmond Michelet  
n°39 Résidence Lenoir Jousseran  
n°40 CPAM (sécurité sociale)  
n°41 Conservatoire de Musique  
n°42 Institut Géographique National (IGN)  
n°43 Bibliothèque - discothèque  
n°44 Centre culturel  
n°45 église Notre-Dame-de-Saint-Mandé

n°46 Hôtel de Ville  
n°47 Cimetière Nord  
n°48 Cimetière Sud  
n°49 Dépôt de voirie Jeanne d'Arc  
n°50 Electricité de France (EDF)  
n°51 La Poste  
n°52 Police Nationale et Municipale

n°53 marché de La Tourelle  
n°54 marché de l'Alouette  
n°55 marché Bio  
n°56 marché aux Vieux Papiers

Les équipements publics sont relativement bien répartis sur l'ensemble de la ville, excepté sur les franges du Bois de Vincennes (mais ceci ne constitue pas une contrainte compte tenu de la largeur peu importante du territoire) dans lesquelles les possibilités de construire sont restreintes.

- On remarque que l'axe Victor Hugo / Charles de Gaulle concentre une grande partie des équipements publics dont principalement des équipements publics administratifs (notamment de chaque côté de l'avenue de Liège) et constitue donc le pôle central d'équipements de la commune.
- Un pôle secondaire se situe autour de l'église Notre-Dame-de-Saint-Mandé, et est composé d'équipements assez diversifiés.
- Enfin, le long de l'avenue Sainte-Marie, nous remarquons l'implantation d'équipements scolaires ou associatifs.

La commune de Saint-Mandé est donc constituée de nombreux équipements (on en dénombre une cinquantaine), assez diversifiés.

Néanmoins, elle ne dispose ni de lycée ni d'équipement pour l'enseignement supérieur. Les élèves des deux collèges sont dirigés soit vers Paris (lycée Elisa Lemonnier, Porte Dorée lycée Maurice Ravel, lycée Hélène Boucher pour la partie sud de Saint-Mandé, soit vers Vincennes pour la partie nord (lycée Hector Berlioz) pour la partie sud de Saint-Mandé, soit vers Vincennes pour la partie nord. Concernant l'enseignement supérieur, la proximité de Paris ne nécessite pas la création d'équipements spécifiques.

Par ailleurs, les autres équipements scolaires (maternelles, élémentaires, secondaires) reçoivent, pour l'année 2008-2009, le nombre maximum d'élèves qu'il est possible d'accueillir par classe (concernant les effectifs, voir précédemment). Une part restreinte de la population saint-mandéenne est probablement scolarisée hors du territoire.

Si la tendance au rajeunissement de la population se confirme, et compte tenu de la saturation des équipements liés à la petite enfance, il faudra envisager la création de nouvelles crèches sur la commune ou de nouveaux moyens de garde pour les enfants de moins de trois ans. Ces équipements pourront trouver place au sein de nouveaux programmes de logements, par exemple.

La Municipalité a également fait le constat d'une saturation de ses équipements sportifs et essaie de trouver une solution dans le cadre de l'intercommunalité. L'éventualité de couvrir partiellement le périphérique est envisagée entre la mairie de Paris et la mairie de Saint-Mandé. Notons toutefois que cette solution ne peut être envisagée qu'à long terme.

Au niveau des équipements culturels, il est envisagé la rénovation de la salle des fêtes.

La commune souhaite rénover ou réaliser de nouveaux équipements publics notamment une médiathèque, une bibliothèque, une crèche, un conservatoire, une école et une salle de spectacle, une résidence de service.

Les sites potentiels pour réaliser ces équipements sont :

- Porte Paul Bert
- Crèche Bérulle
- Site EDF.
- Site IGN.

—

### **III. BESOINS REPERTORIES**

### **III.1. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE, D'EQUIPEMENTS ET DE LOGEMENTS**

La structure démographique de la commune de Saint-Mandé montre qu'il s'agit d'un territoire attractif grâce à une croissance globale de sa population depuis ces 25 dernières années, croissance due à l'accroissement de son solde naturel (lié à la progression du taux de natalité) et à un solde migratoire positif, enregistrant une forte progression entre 1999 et 2006. La structure de la population par âges indique également que la commune a enregistré un rajeunissement – contrairement au département du Val de Marne – grâce notamment à la forte croissance de la tranche d'âges des 5-9 ans entre 1999 et 2006. Depuis, le nombre de naissances comptabilisées sur la commune ne cesse d'augmenter, ce qui permet de poser l'hypothèse que la population nouvelle serait constituée en particulier de jeunes couples (avec ou sans enfant). Cette hypothèse est par ailleurs confortée par le fait que la majorité du parc immobilier est constituée de logements de 3 pièces, ce qui correspond à la taille moyenne d'un logement pour des primo-accédants. Relativement à la date d'emménagement des ménages, on constate, depuis 1999, une augmentation de nouveaux arrivants. Toutefois, le taux de rotation des logements s'est nettement ralenti depuis 2000 puisque selon les enquêtes annuelles de recensement de l'INSEE 62% des Saint-Mandéens occupent le même logement au 1<sup>er</sup> juillet 2005.

La proximité de Paris (avec une desserte par métro), le cadre de vie agréable de la commune (et sa position en limite du Bois de Vincennes) et la récente réalisation de nouveaux programmes immobiliers (par exemple, avenue Sainte-Marie) expliquent sans doute ce choix.

#### **III.1.1. DEMOGRAPHIE**

En matière de démographie, la ville connaît de nombreux atouts :

- une population active croissante (+14.6% entre 1999 et 2006) ;
- une faible part de population active sans emploi (8.7% en 2006) bien que cette part se soit légèrement accrue depuis ;
- l'augmentation du taux global d'activité de la population entre 1999 et 2006 car la croissance de la population active a été plus importante que celle de la population globale ;
- une croissance de la catégorie socio-professionnelle (CSP) des cadres, professions intellectuelles et professions intermédiaires sans remise en cause profonde de l'équilibre entre les différentes CSP ;
- une forte proportion de salariés en contrats à durée indéterminée ou titulaires de la fonction publique démontrant une très forte stabilité économique de la population ;
- une population à forts revenus.

Toutefois, les quelques faiblesses suivantes viennent nuancer ces atouts :

- bien que la structure démographique par sexe soit relativement équilibrée pour la tranche d'âges principale (20-59 ans) en 2006, il existe une plus forte proportion de femmes au-delà de 60 ans qui s'explique par une espérance de vie moyenne des femmes plus importante que celle des hommes ;
- on enregistre une augmentation de la part de la population active exerçant à Saint-Mandé entre 1999 et 2006, part néanmoins inférieure à 20% ;
- la part de la population active sans emploi a augmenté entre 1999 et 2006 selon les données de l'INSEE. Toutefois, le nombre de demandeurs d'emploi enregistrés entre 1999 et 2007 par l'ANPE aurait baissé.

Il y aurait donc lieu de conforter, d'une part, la progression du nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune et, d'autre part, de conforter la baisse du nombre de demandeurs d'emploi ce qui implique l'amélioration du tissu économique communal. Le chapitre III.1.3 ci-après traite de ce sujet.

Par ailleurs, la tendance démographique de la commune présentée précédemment a des conséquences en matière d'équipements publics et de logements, conséquences traitées aux chapitres suivants.

### III.1.2. EQUIPEMENTS

Le diagnostic a montré la bonne répartition de l'ensemble des équipements publics, leur richesse (plus d'une cinquantaine) et leur variété (équipements sportifs, petite enfance, scolaires, culturels, culturels, associatifs).

Toutefois, compte tenu de l'évolution démographique et de l'exiguïté du territoire se posent deux problèmes :

- la saturation de certains équipements, et notamment :
  - o les équipements de la petite enfance.
  - o les équipements scolaires.
  - o les équipements sportifs.
  - o les équipements culturels : conservatoire et bibliothèque
- leur localisation. En effet, même si ces équipements peuvent être programmés, la mutabilité des terrains de Saint-Mandé est restreinte, ce qui limite fortement les possibilités de construction de nouveaux équipements (ce qui implique parallèlement de ralentir la croissance démographique de la ville ou de maintenir la population actuelle s'élevant à environ 22 000/23 000 habitants).

Le diagnostic met aussi en évidence le manque de lycée, les élèves des collèges étant dirigés vers les communes limitrophes de Paris et de Vincennes.

Actuellement, en matière d'accueil des personnes âgées, la construction d'une EHPAD est souhaitée complément de celui existant.

Les besoins en matière d'équipements peuvent trouver une solution :

- pour les équipements sportifs, dans le cadre de l'intercommunalité (GPRU);
- pour les crèches, éventuellement au sein de nouveaux programmes de logements ;
- pour les équipements scolaires, dans le cadre de la mutation de terrains, et par exemple, de celle des terrains EDF situés au sud de la commune.
- pour les équipements : reconstruction des équipements existants obsolètes.

### III.1.3. LOGEMENTS

Le parc de logements de Saint-Mandé comporte un grand nombre de points positifs :

- un parc immobilier attractif et correspondant à la recherche de la population puisque la commune enregistre une forte croissance démographique depuis ces 25 dernières années : en effet, le parc est constitué majoritairement de logements de 3 pièces et la taille moyenne des ménages était de 2.12 en 2006. La demande en logements de 3 pièces étant la plus importante sur la commune de Paris, et étant difficilement satisfaisable, il est probable qu'une partie de la population ait recherché à se loger dans les communes limitrophes. Il est à noter que la plus forte progression enregistrée sur l'ensemble du parc a été celle des grands logements entre 1999-2006 (de 19.6% pour les 5 pièces ou plus). Les jeunes ménages désireux de fonder une famille avec enfant ont donc eu la possibilité de rester sur Saint-Mandé. Selon les estimations de l'INSEE, la taille des ménages est passée de 2.03 en 1999 à 2.12 en 2006, ce qui induit un besoin en logements de 4 pièces ou plus ;
- un parc ancien, construit en grande partie avant 1949, mais de grande qualité (à ce sujet, se reporter au chapitre sur le tissu urbain), corrélé à l'accroissement global du nombre de logements entre 1990 et 2006 soit une progression de +11.2% ;
- un taux de vacance de 7.3% en 2006, qui peut être considéré comme un taux « normal » ;
- prépondérance du logement locatif (la taille du territoire en est l'explication principale) avec néanmoins une forte proportion du statut de propriétaire (47.1% en 2006) qui s'explique par une population disposant de revenus élevés et diversifiés ;
- un parc social bien réparti sur l'ensemble du territoire ;
- une mise en place d'outils tels que le programme du Contrat de mixité sociale et de l'OPAH (renouvelée) pour accroître le nombre de logements sociaux.

Un certain nombre de points négatifs sont soulignés par le diagnostic :

- bien que l'offre en logements semble avoir correspondu à la recherche de la population pendant la décennie 90-99,
- l'accroissement du parc de logements n'a servi qu'au maintien démographique ;
- une part de logements sociaux (au sens de la loi SRU) inférieure à 10% au 1<sup>er</sup> janvier 2008. L'effort de construction de logements sociaux se poursuit et tend à augmenter.

En considérant l'ensemble de ces points forts et de ces points faibles, la commune de Saint-Mandé se doit de :

- poursuivre l'effort de construction en matière de logements sociaux ;
- continuer d'accroître le parc de logements privés en fonction des opportunités de mutation des terrains ;
- élargir le nombre de grands logements dans la continuité de ce qui a été réalisée au cours des années 1990.

## **III.2. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ECONOMIE**

### **III.2.1. CREATION D'ENTREPRISES ET CREATION D'EMPLOIS**

Le tissu économique de Saint-Mandé est composé pour l'essentiel de TPE ou PME : 53% des établissements n'avaient aucun salarié en 2007. On recensait 1 577 établissements actifs en 2006, principalement dans le secteur des services. Bien que le nombre d'établissements ait baissé entre 2006 et 2007 (-27.7%), le tissu économique communal s'est accru de 14.6% entre 2000 et 2007.

La ville accueille aussi quatre grandes entreprises sur son territoire : EDF, l'IGN, Météo France et l'hôpital militaire Bégin. Ces quatre grandes entreprises, bien que constituant de grandes enclaves géographiques (notamment sur la partie est de la ville), sont un atout économique pour la commune.

Par ailleurs, le diagnostic montre qu'il existe une bonne ventilation des emplois selon les différentes catégories socioprofessionnelles avec une majorité d'employés et une forte proportion de cadres en 1999.

En termes d'emploi, le diagnostic présente un bilan un peu moins positif :

- le taux d'emploi (de 0.76 en 2006) signale un léger déséquilibre entre le nombre d'emplois que compte la commune et sa population active. Néanmoins, il faut souligner que ce taux d'emploi est plus favorable qu'au niveau départemental ;
- prépondérance des emplois dans le secteur tertiaire (85.8% en 1999) ce qui indique un déséquilibre dans la répartition des emplois par secteurs d'activité mais qui s'explique par une tendance générale (et nationale) à la tertiarisation des emplois ;
- baisse du nombre d'emplois entre 1999 et 2006 ;
- baisse des effectifs pour l'ensemble des secteurs économiques mais plus marquée pour le secteur de la construction.

Afin de redresser la tendance à la baisse du nombre d'emplois, la Ville de Saint-Mandé doit favoriser la création d'entreprises nouvelles. Par ailleurs, pour qu'une plus grande part de la population active saint-mandéenne puisse exercer à Saint-Mandé, il faudrait améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande d'emploi. Enfin, la tendance à la tertiarisation des emplois doit être ralentie afin de conserver un certain équilibre entre les différents secteurs d'activités de la ville et les différentes CSP.

Par ailleurs, des projets sont en cours afin de développer des activités sur les terrains EDF et IGN.

### III.2.2. TOURISME ET COMMERCE

#### Tourisme :

Le diagnostic indique la quasi inexistence du secteur du tourisme. Un seul hôtel est recensé sur la commune. Bien qu'il soit difficilement envisageable d'implanter un nouvel hôtel (a fortiori à côté du métro) sur la commune compte tenu des possibilités restreintes de construction, il serait opportun de ne pas interdire leur construction dans le règlement du nouveau document d'urbanisme.

#### Commerce :

Au niveau commercial, Saint-Mandé dispose d'un certain nombre d'atouts :

- des artères commerciales bien développées, diversifiées et irriguant l'ensemble du territoire communal ;
- la présence de plusieurs locomotives dans le secteur de l'alimentaire ;
- la présence de trois marchés permettant de diversifier l'offre en commerces de bouche (deux marchés traditionnels et marché bio) et d'un marché « aux Vieux papiers ».

Néanmoins, ces atouts sont nuancés par les facteurs suivants :

- l'offre commerciale n'est pas assez qualitative et ne correspond pas réellement aux besoins (et aux revenus) de la population saint-mandéenne, avec notamment un manque au niveau des postes vestimentaires et maroquinerie ;
- une très forte présence des postes de l'immobilier, des banques, des assurances et des agences de voyage ;
- un important turn-over des boutiques ;
- des enseignes commerciales peu qualitatives ou qui se dégradent ;
- un manque de grandes enseignes présentes au niveau national ;
- cellules commerciales vides au niveau des rues Viteau et Fays ;
- problème de largeurs de trottoirs sur l'avenue du Général de Gaulle qui n'incite pas à la flânerie et donc à l'envie potentielle d'achat.
- concurrence des offres commerciales de Paris et Vincennes.

Le commerce saint-mandéen nécessite d'être revitalisé. Les besoins suivants ont été répertoriés :

- compte tenu de la prépondérance de l'offre de services, une recherche de diversification des secteurs commerciaux doit être entreprise. Le secteur vestimentaire et le commerce de bouche devront être privilégiés. le secteur de l'équipement devra être préservé ;
- l'éventail de commerces devra faire l'objet d'une plus grande qualité afin de répondre aux besoins d'une population qui s'est rajeunie et dont les revenus sont en moyenne supérieurs à ceux de la population du Val de Marne ;
- les enseignes et vitrines devront faire l'objet d'une recherche esthétique, par exemple par l'intermédiaire d'une réglementation adaptée (règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes) ;
- aux angles des rues Viteau et Fays, il serait intéressant d'identifier les propriétaires des cellules commerciales vides afin de savoir s'il est possible de les remettre sur le marché (en location ou à la vente) ;
- limiter la transformation des commerces de la place du Général Leclerc et de l'avenue de Paris en logement ;
- pour l'avenue du Général de Gaulle, il serait peut-être envisageable de créer des emplacements réservés pour élargir les trottoirs (sur quelques portions stratégiques à définir).
- La mise en place d'un FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) afin de financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité, accompagné d'une étude relative à la zone du creux de l'Avenue du Général de Gaulle.

Ces actions auront pour effet de ralentir le turn-over existant et de limiter le nombre de locaux commerciaux vacants. Une signalétique pourrait être mise en place pour les commerces situés en dehors des grands axes.

### **III.3. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DESSERTE**

#### **III.3.1. DESSERTE AUTOMOBILE ET TRANSPORTS EN COMMUN**

Depuis quelques années, la ville a fait le choix de remettre la voiture à une plus juste place, sans pour autant la bannir, afin de donner aux autres modes de déplacements, les moyens de jouer un rôle efficace dans la vie quotidienne des habitants.

La commune bénéficie d'un bon niveau de desserte par le réseau routier qui lui assure une desserte et une accessibilité satisfaisante. Cependant, la saturation du boulevard périphérique aux heures de pointe limite son attractivité et entraîne une congestion des flux sur les axes de liaison avec Paris notamment avenue de Paris, avenue Gallieni et rue de Lagny.

Ces secteurs situés aux portes de Paris constituent aujourd'hui des espaces urbains à forts enjeux. Ils sont en effet concernés par le Tramway Est (T3) et Grand Projet de Renouvellement Urbain des portes de Vincennes et de Montreuil. Dans ce cadre, des actions seront entreprises pour développer des alternatives à la circulation automobile en améliorant le développement des circulations douces et des transports en commun.

Alternatifs à la voiture particulière, les transports en commun sont un des modes de déplacement dont l'usage est préconisé par le PDUIF pour réduire le trafic automobile. Actuellement, la ville bénéficie d'un réseau conséquent avec la ligne 1 du métro et 4 lignes de bus intercommunales de la RATP dont la ligne 325, identifiée en tant que ligne du Mobilien.

Dans le cadre du PDUIF, l'objectif est d'augmenter sa cadence et d'améliorer les liaisons de Saint-Mandé vers Montreuil. Pour favoriser le rabattement des bus vers les stations de métro et RER (à Vincennes), des dispositifs favorisant leur circulation pourraient être mis en place (couloir et priorité) et en particulier sur les voies aux portes de Paris.

La sécurisation des voies de circulation est également un objectif de la ville qui a institué ponctuellement des zones 30 sur quelques rues résidentielles, en particulier à proximité des écoles. Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie des habitants, la ville entend poursuivre ces actions.

#### **III.3.2. CIRCULATIONS DOUCES**

La ville a engagé depuis plusieurs années des opérations de maillage de circulations douces qu'elle souhaite poursuivre et renforcer notamment vers Paris et le Bois de Vincennes, avec l'implantation en 2009 de stations Vélib' sur son territoire.

#### **III.3.3. 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).

Par ailleurs, pour améliorer l'offre publique et en particulier sur les secteurs commerçants et chaland à proximité des transports en commun, la ville a programmé sur le secteur de renouvellement du tissu urbain de l'IGN, un nouveau parking d'environ 180 places.

Sur ses principales places publiques, dans la proximité de ses offres de stationnement, il s'agira de requalifier l'espace public afin de le rendre plus attractif grâce à un meilleur partage entre les piétons, les cycles, les automobiles et les transports en commun.

## III.4. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PATRIMOINE ET DE CADRE DE VIE

### III.4.1. LE PATRIMOINE PAYSAGER

#### La mise à jour des Espaces Boisés Classés est nécessaire :

Le cèdre du Liban mort doit être supprimé du classement.

En compensation, on a repéré 35 arbres qui méritent d'être classés au titre des « Arbres remarquables ».

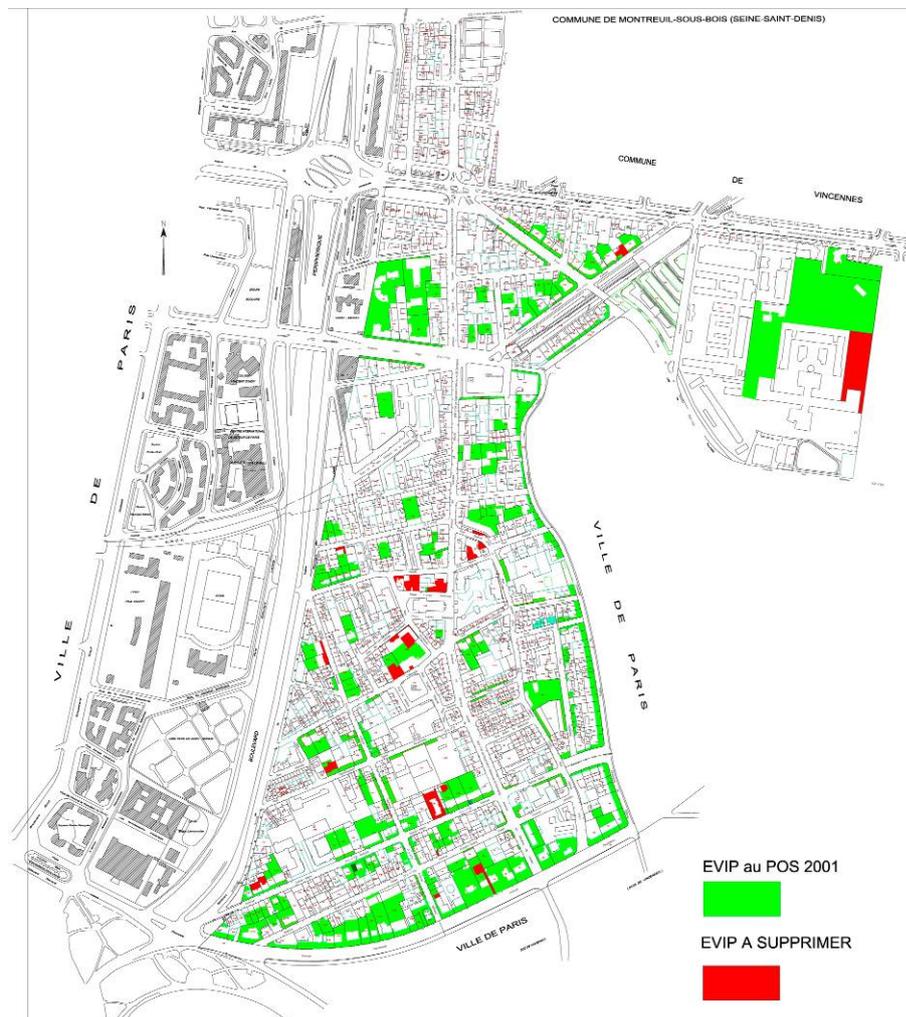
Une petite partie de l'EBC de la clinique Jeanne d'Arc doit être déclassée pour permettre la rénovation des bâtiments existants, il s'agit de bandes périphériques dont la suppression ne grève pas l'intégrité de l'ensemble.

Le déclassement de la bande plantée le long de la maternité Begin est également nécessaire pour permettre une meilleure cohérence du projet urbain d'ensemble voulu par la municipalité. Ces arbres disposés en bande le long de la voirie ne présentent pas un intérêt majeur.

En compensation, on classe au titre des EBC une surface équivalente de 2040 m<sup>2</sup> située au cœur du boisement de l'Hôpital Begin dont on s'est assuré de la qualité arboricole.

#### La mise à jour des Espaces Verts Intérieurs Protégés est nécessaire :

L'examen détaillé des EVIP existant montre d'une part que quelques EVIP ne sont pas végétalisés aujourd'hui soit suite à une erreur de repérage en 2000, soit parce qu'ils ont été minéralisés, voire bâtis depuis.



Par ailleurs, l'examen de la couverture végétale de la commune par le moyen de photos aériennes prises à basse altitude et par des visites sur place, fait apparaître une répartition relativement homogène des jardins sur l'ensemble de la commune alors que les EVIP sont assez inégalement répartis (essentiellement en partie sud et le long du pourtour du Bois).

Plan des EVIP au précédent classement 2001

Zones vertes telles qu'elles apparaissent sur la photo aérienne



Il y a donc lieu de réaliser un nouvel inventaire des jardins privés de la commune afin de mettre à jour la liste des EVIP.

**A Saint Mandé, la notion d'EVIP recouvre deux types de jardins que le POS ne distingue pas :**

Les EVIP de cœur d'îlot, jardins pour la plupart invisibles depuis les rues, mais qui font l'agrément des logements situés tout autour.

Et

Les EVIP de bordure de voie : il s'agit des espaces plantés dans les marges de recul larges de 3 à 10 mètres qui font une particularité urbanistique de Saint Mandé. Ils sont tout particulièrement importants car, visibles depuis les rues, ils forment l'identité verte de la ville en estompant la présence des bâtiments. On y trouve la majorité des 35 Arbres Remarquables Classés.

Ces deux types de jardins seront donc distingués dans le cadre du PLU afin que le Règlement soit adapté au mieux à leurs caractéristiques :

Leurs largeurs respectives induisent des directives de plantations différentes afin de prendre en compte les espaces nécessaires au développement d'arbres adaptés aux espaces disponibles entre façades et limites foncières.

**Dans le cadre du POS, l'intégralité de la surface des EVIP devait être conservée ou restituée après projet.** Cet état rendait impossible toute adaptation, même marginale des lieux.

C'est pourquoi, à la demande de la population, le classement dans le cadre du PLU d'un plus grand nombre de jardins s'accompagnera d'une adaptation de Règlement pour permettre, de manière très limitée, la minéralisation d'une terrasse, d'une allée, la création d'une véranda pour les jardins en cœur d'îlot et la réalisation d'une place de stationnement, d'un accès, d'un abri poubelles ou à vélo dans les jardins de bordures de voies des propriétés anciennes qui en auraient besoin. Ces minéralisations marginales en surface ne devront pas modifier l'esprit des lieux.

### **III.4.2. LE PATRIMOINE URBAIN**

Si en raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Saint-Mandé s'oriente vers des enjeux de renouvellement du tissu urbain, la question patrimoniale reste intégrée dans sa politique de développement.

#### **III.4.2.1. Des enjeux de protection...**

La ville de Saint-Mandé souhaite poursuivre la nécessité de protéger et de transmettre un patrimoine architectural, et en particulier celui hérité de la fin XIX<sup>ème</sup>-début XX<sup>ème</sup>, constituant les principales décennies de son urbanisation. Très influencée par le style des façades parisiennes, Saint-Mandé accueille aujourd'hui un patrimoine de la fin du second empire de qualité, mais se distingue néanmoins de l'architecture de la capitale avec de grosses maisons bourgeoises du fait de sa localisation au pied du bois.

Cet objectif déjà inscrit au POS de 2001, par le biais d'un inventaire de près de 120 bâtiments à préserver au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme. Reconduire et étoffer ce patrimoine constitue l'un des objectifs du présent PLU.

#### **III.4.2.2... couplés à des enjeux de renouvellement du tissu urbain**

Lieu de villégiature au début du XX<sup>ème</sup> siècle, avec l'aménagement du Bois de Vincennes, la commune de Saint-Mandé a évolué vers un statut de banlieue verte très résidentielle, aux portes de Paris. Dans ses grandes lignes, la ville a aujourd'hui atteint sa taille « adulte », et les réserves foncières pour de nouvelles opérations d'aménagement sont rares. C'est la raison pour laquelle, la ville s'est ainsi engagée depuis plusieurs années dans une démarche de renouvellement du tissu urbain sur les secteurs vieillissants de son territoire, par le biais notamment de plusieurs opérations résidentielles avec notamment les ZAC Sainte-Marie, Victor Hugo et celle du quartier Nord, située rue Plisson.

Actuellement l'opération de renouvellement du tissu urbain menée sur le site de l'IGN constitue une intervention en vue d'ouvrir un secteur au reste du territoire et de l'animer par des occupations de sol plus adaptées à l'équilibre de Saint-Mandé. Il s'agit également de changer la physionomie de cette entrée de ville, pour utiliser l'image de la ville, comme levier de dynamique.

Ces interventions en vue d'améliorer l'image du territoire pour maintenir son attractivité permettent également d'améliorer le fonctionnement et de favoriser l'insertion de certains secteurs de la ville.

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'offrent le Nord-Ouest du site et le secteur de la maternité de l'hôpital, en termes de logement.

Quelques îlots urbains potentiellement mutables ont également été identifiés pour poursuivre la reconstruction de la ville sur elle-même, comme la couverture de la voie du RER A, les terrains EDF,.... Favoriser leur mutation constitue l'un des objectifs du présent PLU.

### III.4.3. LES ESPACES PUBLICS

Malgré une superficie communale réduite, une forte densité bâtie et la présence prégnante du bois, la ville privilégie le cadre de vie de ses habitants en contribuant à développer des espaces publics fédérateurs de liaison inter-quartiers et d'animation urbaine. La nouvelle création du jardin Alexandra David Neel illustre bien cette volonté. Situé au-dessus de la tranchée du RER A, ce jardin a également permis d'insonoriser la voie ferrée.

Des études sont actuellement en cours pour la couverture totale de la voie RER et ainsi effacer définitivement cette barrière dans la ville. En effet, la ville souhaite reconquérir, en partenariat avec les autres collectivités concernées, la partie Sud-Ouest de la voie, dans la continuité du jardin Alexandra David Neel qui constitue actuellement un espace laissé pour compte d'environ 230 mètres de longueur et 35 mètres de largeur.

La ville a le projet de créer une offre d'équipements publics, de nouveaux logements intégrant une mixité sociale et éventuellement quelques activités. Des réflexions sont notamment à l'étude sur l'utilisation du tunnel SNCF et la réalisation d'un parking entre voie et dalle.

Des actions de valorisation et d'aménagements des espaces publics seront poursuivies plus particulièrement le long de la rue du Général de Gaulle entre la mairie et le zoo, la place de l'Eglise, l'environnement de la Poste et la pointe Paul Bert.

La couverture du boulevard périphérique à terme, porte de Vincennes devrait s'inscrire dans cet objectif d'apporter une protection phonique et des espaces publics nouveaux aux habitants en matière de loisirs notamment dans un cadre paysager.

Ce projet qui s'intègre dans une vision élargie de l'axe historique Nation/château de Vincennes constitue une opportunité de réfléchir sur le traitement de cette entrée de ville Ouest de Saint-Mandé.

L'avenue de Paris est actuellement une voie urbaine, siège d'une contradiction d'un statut de voie de transit et de voie urbaine, provoquant des dysfonctionnements dus à ses multiples usages (automobile, station service, cheminements doux, stationnements, linéaires commerçants,...).

Ce secteur de référence où se joue l'image de la ville depuis Paris nécessite une attention particulière pour améliorer son attractivité et favoriser la mutation des modes de déplacements en intégrant une inter modalité dans un maillage urbain qui puissent améliorer son fonctionnement notamment aux heures de pointe.

La rue de Lagny et en particulier sa jonction avec la rue Joffre, au contact du secteur de renouveau économique du « Bas Montreuil » et des objectifs du Grand Projet de Renouveau Urbain de la porte de Montreuil, devrait à terme intégrer des améliorations en termes d'image et de fonctionnement.

L'angle boulevard de la Guyane / rue Sacrot au caractère aujourd'hui très routier devra intégrer des aménagements plus sécurisés et surtout plus attractifs pour annoncer la possible liaison semi-piétonnière prévue entre la coulée verte et le bois de Vincennes, via les rues Sacrot et Renault, à fort patrimoine architectural.

La rénovation à court terme du zoo de Vincennes va induire le long de l'avenue Daumesnil une plus-value visuelle, en particulier avec le projet de serre tropicale.

En ce qui concerne Saint-Mandé, c'est l'occasion d'intégrer cette dynamique et d'améliorer ses entrées sur l'avenue Daumesnil en particulier ses entrées sur l'avenue Sainte-Marie et sur l'avenue du Général de Gaulle, dans la continuité verte des franges du bois et des aménagements doux déjà en place avec la station de « Vélib », pour notamment faire connaître son patrimoine et son commerce. Ce carrefour pourra également faire l'objet d'aménagements spécifiques pour recevoir la ligne 325 du réseau Mobilien.