

- Département du Val-de-Marne -

COMMUNE DE SAINT-MANDE

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

1. RAPPORT DE PRESENTATION

2^{ème} partie : « Choix retenus pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et justifications du zonage et du règlement »

SOMMAIRE

Pages

Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....3

- 1.1 – Rappel de la chronologie du POS.....5
- 1.2 – Les objectifs du PLU5
- 1.3 – L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion6
- 1.4 – La recherche d'un équilibre dans le projet urbain.....14

Chapitre 2

Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU16

- 2.1 - La zone UA.....18
- 2.2 - La zone UB.....22
- 2.3 - La zone UG29
- 2.4 - Les autres éléments apparaissant sur le plan de zonage30

Chapitre 3

Les motifs des règles applicables31

- 3.1 – L'organisation des dispositions réglementaires
 - 3.1.1 - Les différentes pièces du dossier de PLU32
 - 3.1.2 - Les dispositions générales du règlement du PLU35
 - 3.1.2.a - Le champ d'application territorial de la règle.....35
 - 3.1.2.b - Les autorisations préalables.....35
 - 3.1.2.c - Les autres législations d'urbanisme applicables35
 - 3.1.2.d - Les adaptations mineures35
 - 3.1.2.e - Les règlements de lotissement.....35
- 3.2 – L'architecture de la règle : présentation et justification36
 - 3.2.1 - Les dispositions écrites du PLU36
 - a - La prise en compte des difficultés rencontrées dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire36
 - b - L'expression écrite et graphique de la règle issue de la loi SRU36
 - c - Introduction des règles permettant la mixité sociale.....37
 - d - Dispositions nouvelles répondant aux objectifs du PADD.....37
 - e - Changements apportés au règlement de Saint-Mandé issus de la loi SRU et de la réforme sur les permis de construire37
 - f - Dispositions nouvelles propres à chaque zone37
 - g - Tableau comparatif des principales règles POS / PLU37

Chapitre 4	
Le passage du POS au PLU :	67

Chapitre 5	
Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement	68

5.1 – Le maintien des composantes paysagères de Saint-Mandé	68
5.2 – La protection des éléments naturels et urbains intéressants	71
5.2.1 – La protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti et naturel	71
5.2.2 – La préservation de la flore et de la faune	72
5.2.3 – La préservation et l'amélioration des formes urbaines des quartiers	72
5.3 – La prise en compte des risques et des nuisances, de la pollution de l'air et de l'eau	72
5.4 – La démographie et impact sur l'environnement	73

CHAPITRE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de Saint-Mandé, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...).

La politique urbaine de Saint-Mandé s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000 ;
- la carte de prévention archéologique.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation, le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 26 avril 1994, classe la commune de Saint-Mandé en « espace urbanisé ». Le rapport de présentation « première partie » en présente les principales orientations pour la commune de Saint-Mandé au chapitre I.3.1.1.

Le « porter à connaissance de l'Etat » indique que « le PLU de Saint-Mandé devra être compatible avec le SDRIF approuvé le 26 avril 1994 et que des éléments d'information avaient été transmis en 1996 à l'occasion de la précédente révision ».

Un nouveau projet de SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008. En ce qui concerne la situation du territoire du Val-de-Marne et plus particulièrement de Saint-Mandé, les objectifs de l'Etat et de la Région repris dans ce projet 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 logement, et au niveau des gares RER et métro, de plus grandes densités dans un rayon de 1 000 mètres.
- L'objectif de construction pour le Val-de-Marne est de 7 500 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 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.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU intègre l'ensemble de ces orientations.

1.1 - RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Mandé a été établi dans le cadre de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, en application du Code de l'Urbanisme. Ce plan porte sur l'ensemble du territoire de la commune. Le premier Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Mandé a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 1975. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications approuvées :

- le 19 décembre 1977,
- le 20 décembre 1988,
- le 18 décembre 1992,
- le 30 mars 1994.

Le POS a ensuite fait l'objet d'une révision approuvée le 31 janvier 2001, dont les grandes orientations d'aménagement pour le développement de la ville étaient :

- le maintien de la population à son niveau,
- la protection du patrimoine bâti notamment dans le secteur des franges du Bois de Vincennes,
- la maîtrise de l'évolution du tissu urbain existant,
- l'amélioration du paysage urbain,
- la préservation du patrimoine vert de Saint-Mandé,
- la création d'une liaison semi-piétonne entre la coulée verte parisienne et le Bois de Vincennes,
- l'incitation au commerce ou à l'activité dans certains secteurs,
- la programmation d'équipements publics,
- l'aménagement de parkings publics.

Ce document a ensuite été modifié le 8 août 2007 pour permettre la restructuration du site de l'Institut Géographique National (IGN).

1.2 - LES OBJECTIFS DU PLU

La délibération en date du 26 mars 2003 a prescrit la révision du POS selon la procédure d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme. Les objectifs, sans être exhaustifs, qui étaient fixés dans la délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont les suivants :

- Adaptation du document d'urbanisme à l'évolution de l'urbanisation de la Commune, et cela en conformité avec les nouvelles dispositions légales ;
- Permettre le lancement d'une procédure de révision d'urgence, sur les parcelles des 13 et 15 rue Sacrot, nécessaire à la réalisation du projet urbain projeté par la Ville sur ces parcelles qui présentant un caractère d'intérêt général.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation 1^{ère} partie dans le chapitre « besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.3 - L'ELABORATION DU PADD A PARTIR DE CES PISTES DE REFLEXION

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des Saint-Mandéens ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première partie du rapport de présentation. L'élaboration du PADD a également pris en compte les nombreux projets communaux qui, compte tenu de leur importance, dessinent l'avenir de la commune.

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

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 urbain sur des secteurs vieillissants et obsolètes. C'est dans ce contexte de renouvellement de la ville sur elle-même que la commune doit assurer pour demain la poursuite d'un renouvellement urbain maîtrisé ; la préservation patrimoniale restant intégrée dans sa politique de développement.

Ce renouvellement urbain mené selon les objectifs du développement durable s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement, notamment par la mise en oeuvre d'une nouvelle politique de déplacements.

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

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

↳ 1er objectif : Poursuivre un renouvellement urbain maîtrisé

Selon le diagnostic, la commune de Saint-Mandé présente depuis les 25 dernières années une croissance démographique régulière, qui a été particulièrement dynamique entre 1999 et 2007. Cette croissance s'est accompagnée d'un rajeunissement de la population principalement dû à la progression du taux de natalité.

Cette évolution s'explique par les opérations de renouvellement urbain, réalisées sur le territoire et par la composition du parc immobilier, constitué d'un nombre important de 3 pièces, favorisant l'arrivée de primo-accédants. Par ailleurs, entre 1999 et 2006, il a été noté une progression des grands logements de +19.6% pour les 5 pièces et plus. Les jeunes ménages désireux de fonder une famille ont donc eu la possibilité de rester à Saint-Mandé.

Actuellement avec une population de près de 22 737 habitants, la ville de Saint-Mandé parvient à un équilibre qu'elle souhaite conserver. C'est la raison pour laquelle, les objectifs démographiques sont destinés à rester modérés, de l'ordre de 23 000 habitants, à l'horizon 2015.

Pour maintenir ce poids démographique, voire l'augmenter légèrement au seuil de l'horizon 2015, l'objectif municipal est de favoriser l'accès au logement et de l'adapter aux besoins présents et futurs, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un parcours résidentiel large. L'offre résidentielle devra reposer sur une diversité, tant en matières de tailles que de financements, pour notamment répondre aux besoins de logements en élargissant le nombre de logements de 4 pièces et poursuivre l'effort de construction en matière de logements sociaux.

A l'exception de certains terrains identifiés, dont l'occupation n'est pas figée, la ville a désormais achevé l'urbanisation de son territoire. Ces dernières années, la mise en place d'une OPAH, la baisse de logements vacants ainsi que les opérations de renouvellement urbain menées sur des secteurs devenus obsolètes et peu adaptés au contexte résidentiel de la Ville, comme l'opération de la ZAC Sainte-Marie, sur l'ancien site de la RATP, ont couvert les besoins résidentiels.

Le PADD propose la poursuite de ces actions et notamment cette dynamique de reconstruction de la Ville sur elle-même, sur des secteurs ciblés et potentiellement mutables dans les années à venir.

Le PLU traduit ce choix par le biais des plans de zonage et de hauteur et du règlement, en particulier :

- sur la partie Ouest du site de l'IGN, (reconduction de la zone UG et création d'un secteur spécifique (UGa)
- sur les parties Nord et Sud du site de l'Hôpital Begin, (reconduction du secteur UBf et création d'un sous-secteur spécifique (UBf1)
- sur le site EDF, dans la continuité de l'opération de la ZAC Sainte-Marie, (reconduction du secteur UAc et intégration d'une marge de reculement de 3 mètres rue du Commandant René Mouchotte)
- sur le site de la Clinique Jeanne d'Arc, (reconduction du secteur UBd et réduction très ponctuelle de l'EBC pour favoriser la rénovation de la clinique)
- Sur le site de la Poste (reconduction du secteur UAa).

Le PADD exprime également la nécessité d'adapter les équipements aux évolutions attendues de la population : il reconduit, d'une part, les emplacements réservés prévus par le POS, et les complète par l'inscription d'un nouvel emplacement réservé au niveau de la rue du Commandant Mouchotte, avec pour objectif la réalisation d'un nouvel équipement socio-culturel. Les équipements liés à la petite enfance seront programmés au fur et à mesure du montage des futures opérations de logement.

Au-delà de ces objectifs résidentiels et démographiques à court terme, les emprises ferroviaires du RER A constituent une réserve foncière intéressante. Les enjeux urbains à terme sont, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, de constituer un quartier mixte en cœur de ville et achever la couverture des voies du RER A.

Sur ce secteur a été instaurée une servitude au titre de l'article L.123.2a du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet à la ville, sur une période de 5 ans maximum, de réfléchir à la mise en valeur de ces terrains et à une utilisation plus adaptée à leur situation. Il pourrait être développé dans la continuité du jardin Alexandra Neel et de la place de l'hôtel de ville, une organisation bâtie et paysagère cohérente et esthétique, de manière à gommer définitivement cette barrière physique dans la ville. Les objectifs d'aménagement sur ce site central permettront notamment de :

- mettre en valeur l'espace public et de recréer une nouvelle continuité urbaine,
- créer une offre de stationnement supplémentaire en centre ville,
- réaliser des circulations douces interquartiers,
- développer un nouveau quartier, dans des critères de développement durable, composé d'une offre de logements, de commerces, d'équipements publics et d'activités au cœur de la ville.

Le parc de logements sociaux qui, malgré les efforts importants réalisés en particulier par la Ville pour le développer (+39% entre 1995 et 2008) demeure encore insuffisant notamment au regard de l'objectif de 20% fixé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.). Il était au 1^{er} janvier 2008 de 8.6%.

Afin d'atteindre cet objectif, la ville a conclu un contrat de mixité sociale avec l'Etat et s'est engagée à mettre en œuvre une série d'actions, dont les principales sont :

- ⇒ La poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), comportant entre autres une action relative à l'éradication du plomb.
- ⇒ La mise en œuvre de procédures d'expropriation par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en cas d'habitat indigne ou insalubre avéré
- ⇒ Le repérage et la mise sur le marché de logements vacants.
- ⇒ L'examen des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et la tenue d'une veille foncière.
- ⇒ La valorisation et l'optimisation des terrains de l'Etat ou des grandes institutions.

- ⇒ La signature d'une convention avec l'association Habitat et Humanisme en vue de créer des logements conventionnés dans un bâti diffus.

Le Plan Local d'Urbanisme vise pour les prochaines années à rétablir la mixité sociale de l'habitat notamment sur les terrains mutables des grandes institutions (IGN, hôpital Bégin, terrains EDF, Clinique, Poste, emprises ferroviaires du RER A...).

La Ville souhaite également une répartition géographique équilibrée et diffuse du logement social, sur le territoire. Pour cela, le PLU introduit sur l'ensemble du territoire une règle qui consiste à imposer la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dans le cadre de programmes résidentiels supérieurs à 3 000 m² SHON.

↳ 2^{ème} objectif : Renforcer la fonction économique du territoire

Le tissu économique saint-mandéen est essentiellement composé de petites entreprises localisées principalement au niveau des grands axes de circulation (avenue de Paris, avenues du Général de Gaulle, avenue Joffre). Il accueille également quatre grandes entreprises : EDF, l'IGN, Météo France et l'hôpital militaire Bégin.

Le diagnostic économique montre que le taux d'emploi de 0.76 en 2006 indique 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. Idéalement il devrait être à 1. C'est la raison pour laquelle, la ville poursuit ses initiatives pour l'améliorer en favorisant la création d'entreprises nouvelles sur le territoire, sur des secteurs stratégiques, à proximité des transports en commun et en facilitant la reconstruction d'un patrimoine obsolète, aux critères de développement durable.

Le PLU cadre cet objectif d'équilibre notamment sur le site de l'IGN. La délimitation de la zone UG et son règlement confirment ce développement. L'objectif de l'aménagement inscrit au PLU sur ce site, devrait constituer une opération d'aménagement exemplaire, intégrant des préoccupations portant à la fois sur la qualité du projet, son intégration architecturale et paysagère et sur l'économie des ressources en énergie.

Le périmètre d'étude instauré sur le secteur des emprises ferrées favorise également ce type d'actions et d'exigence d'aménagement.

Sur les zones les plus centrales, la mixité des fonctions est poursuivie dans le règlement notamment avec le supplément de COS de 0.5 accordé pour les constructions à usage de commerce et d'activités autres que le bureau, de manière à compenser la tertiarisation de l'activité.

L'offre commerciale de Saint-Mandé est composée de 266 unités de commerces et de services, et de 5 grandes surfaces actives, principalement localisée sur les avenues du Général de Gaulle, de Paris et Joffre et sur quelques pôles secondaires de quartiers.

Ce tissu ne correspond pas à la demande des Saint-Mandéens. Il manque de vitalité et de diversité. Afin de le pérenniser et d'insuffler un nouvel élan économique, la ville a mis en place divers outils : un Droit de Préemption Commercial et un FISAC (Fonds d'Intervention pour les services, l'artisanat et le Commerce). Un règlement de Publicité d'enseignes et de Pré-enseignes est également en cours de réalisation.

Le PLU accompagne le soutien commercial sur le territoire. L'incitation à l'implantation commerciale sur les secteurs les plus centraux (secteurs UAa et UAb) par un COS incitatif est reconduite. Par ailleurs, il renforce le maintien commercial et artisanal sur les axes les plus centraux repérés au plan de zonage, ainsi que sur la rue Jeanne d'Arc **qui remplissait autrefois un rôle commercial prépondérant**).

Sur les voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit. Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers. Les axes et pôles commerciaux et artisanaux les plus significatifs en raison de leur diversité commerciale et de leur rayonnement ont été identifiés grâce au diagnostic.

Parmi les rues signalées se trouvent :

- l'avenue de Paris,
- l'avenue Charles de Gaulle,
- l'avenue Joffre
- la rue Jeanne d'Arc.

Cette disposition s'inscrit dans la logique du droit de préemption sur les baux commerciaux institué par la ville.

L'installation des commerces, des services et des activités est favorisée par la réduction de 50% des normes de stationnement dans un rayon de 250 m environ autour des sorties du métro.

↳ 3ème objectif : Améliorer les conditions de déplacement

La commune de Saint-Mandé mène depuis quelques années, des actions pour améliorer les conditions de déplacements sur son territoire ; l'objectif étant de donner une plus juste place aux déplacements doux, de développer l'usage des transports en commun notamment lors des migrations pendulaires domicile – travail, de sécuriser les voies et de rapprocher les habitants des équipements publics, du centre ville et des espaces centraux et paysagers limitrophes.

La commune a mis en place des itinéraires de circulations douces et des « zones 30 », installé des abris vélos et des stations Vélib' et mis en œuvre une politique de stationnement, pour éviter les voitures « ventouses » et encourager l'utilisation à d'autres modes de déplacement.

La démarche du PADD est de poursuivre ces actions. Il est prévu la création de nouvelles liaisons douces, pour notamment développer des usages ludiques, plus particulièrement vers le bois de Vincennes et la Promenade Plantée.

L'objectif municipal est également de mettre en relation ce réseau de cheminements doux dans la continuité des projets de transport en commun qui concernent Saint-Mandé (la ligne 325 du Mobilien, le tramway Est, le prolongement de la ligne 1 du métro) et cela dans l'optique de rechercher une continuité et une liaison des déplacements alternatifs en privilégiant l'intermodalité.

Compte tenu des difficultés de stationnement, la ville a mis en place une politique de stationnement privilégiant le stationnement résidentiel en lui donnant la priorité sur la voie publique à faible coût et en le limitant à 2h à proximité des pôles d'animation (commerces, équipements, gares, activités, etc.) ; l'objectif étant de lutter contre le stationnement des voitures ventouses dans les quartiers résidentiels et au centre ville.

Le stationnement constitue l'un des outils de la maîtrise de la circulation. Pour cela, la ville envisage la création d'un nouveau parc de stationnement sur le site de l'IGN, à proximité du métro, de manière à maîtriser la circulation automobile et à améliorer la sécurité et le cadre de vie. De même, elle souhaite aussi intégrer des aménagements de modération de trafic sur les avenues de Gaulle et de Paris, pour réduire l'accidentologie.

Au travers du PLU, le principe de la maîtrise des déplacements est pris en compte par le choix de conforter et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire et réduire les migrations alternantes. La mixité des fonctions notamment dans la zone centrale renforcera les pôles d'animation et ainsi contribuera à la réduction des déplacements automobiles.

En termes réglementaires, le PLU pour favoriser les déplacements doux :

- intègre des dispositions pour la réalisation de places de stationnement pour les vélos et les deux-roues motorisés dans les constructions nouvelles à destination de logements et de bureaux
- dissuade le stationnement sur le lieu de travail au profit des transports en commun en réduisant de 50% les normes de stationnement dans un rayon de 250 m environ autour des sorties du métro, pour les constructions nouvelles à destination de bureaux, de commerces ou de services.

4ème objectif : Préserver la qualité de vie et le cadre de vie des habitants

Le diagnostic environnemental illustre l'aspect verdoyant de la commune qui relève essentiellement du caractère prégnant du Bois de Vincennes, étoffé par les marges paysagées des pieds d'immeubles et les coeurs d'îlots paysagers constitués par les jardins privatifs, dont beaucoup sont protégés par des EVP (Espaces Verts Protégés). Ce patrimoine paysager a récemment été conforté avec la création du jardin Alexandra Neel, réalisé au-dessus de l'emprise ferrée du RER A.

La démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de conserver cet écrin vert de l'urbanisation de Saint-Mandé et de consolider leur place dans la ville. Pour cela, les dispositions réglementaires garantes de la pérennité des espaces verts privés sont poursuivies, renforcées et précisées :

Le PLU reconduit le dispositif de l'EVIP (Espace Vert Intérieur Protégé), qui relève de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme (protection d'éléments de paysage). Au concept d'Espace Vert Intérieur Protégé (EVIP) est substitué celui d'Espace Vert Protégé (EVP), qui ne concerne plus que les seuls jardins fermés mais aussi ceux que l'on voit de la rue. En effet, les EVP sont de deux types à Saint-Mandé (en coeurs d'îlots constituant des poumons verts pour les résidents et en bordure de voies constituant des marges végétales visibles depuis la rue). Dans le cadre du PLU, ces EVP sont largement étoffés et mieux répartis sur l'ensemble du territoire (341 en 2001, 519 au PLU). De nouvelles prescriptions imposant la protection de ces espaces verts appartenant généralement au domaine privé ont été apportées. Une imperméabilisation limitée en fonction de leur surface est dorénavant autorisée pour permettre la réalisation d'aménagements légers (vérandas, terrasses, cheminements, accès,...). Afin de consolider la place des espaces verts au sein des quartiers, le PLU classe également au titre de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme, 35 arbres remarquables repérés au document graphique 4.4.

Aux termes de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, la protection au titre des Espaces Boisés Classés "interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements". Il s'agit donc d'une protection absolue, qui proscriit sur les espaces concernés toute implantation d'une construction nouvelle, quelle qu'elle soit.

Le principe adopté par le P.L.U. est le réexamen et la reconduction d'une grande partie des Espaces Boisés Classés préexistants. L'un des trois arbres répertoriés EBC au POS de 2001 étant mort, le PLU entérine sa disparition. Par ailleurs, le PLU décline une petite partie de l'Espace Boisé Classé sur le site de la clinique Jeanne d'Arc dans l'objectif de faciliter sa rénovation, ainsi que la bande plantée de la maternité de l'hôpital Bégin (sud-ouest du site). La suppression de ces EBC est compensée par un classement du boisement central de l'hôpital Bégin, dont on s'est assuré de la qualité arboricole.

Le PLU réaffirme les obligations de végétalisation des espaces libres sur les parcelles privatives qui sont pour rappel : limitation des emprises au sol, introduction de pourcentages d'espaces de pleine terre, couche de terre végétale sur dalles jardins, marges végétale de recul sur limites latérales et de fonds....

Le PLU intègre également le « Plan Vert », annexé au présent rapport, qui définit les principes de verdissement ainsi que les zones prioritaires à verdir, afin de créer une unité paysagère lisible reliant les espaces publics entre eux. Il prévoit la création d'espaces publics plantés dans la continuité des espaces verts privés enrichissant le cadre urbain minéral. Il incite la puissance publique à privilégier les matériaux minéraux de qualité participant à la mise en valeur des espaces plantés et à développer le verdissement du territoire.

D'une façon générale, deux axes principaux constituent la trame autour de laquelle s'articulent les propositions d'aménagement du Plan Vert :

- le long d'un axe Nord-Sud : l'avenue Joffre depuis la rue de Lagny, prolongée par l'avenue du Général de Gaulle jusqu'à l'avenue Daumesnil, avec une attention particulière portée :
 - au secteur de l'avenue du Général de Gaulle compris entre la place Charles Digeon et la rue Sacrot (traitement des circulations douces),
 - au secteur du cimetière Nord : traitement du côté de la rue de Lagny, la rue Faÿs et l'amorce de l'avenue Joffre par des aménagements paysagers et minéraux de requalification urbaine,
 - au secteur de la place de l'Eglise, place Delahaye en associant la rue Sacrot et l'avenue du Général de Gaulle : requalification urbaine avec partage de la voie entre piétons et stationnement, fleurissement et mise en valeur de l'église avec des éclairages appropriés
 - intersection du passage Bir Hakeim avec l'avenue du générale de Gaulle : marquage de l'entrée du passage avec fleurissement voire plantation d'arbres
 - intersection de l'avenue du Général Charles de Gaulle avec l'avenue Daumesnil : traitement paysager de type entrée de ville.
- le long d'un axe Est-Ouest depuis le boulevard de la Guyanne, l'amorce de la rue Alphand par la rue Sacrot, la rue Renault jusqu'à la chaussée de l'Etang.

Le diagnostic a mis en exergue le besoin de porter une attention particulière en termes de qualité urbaine et aux portes d'entrée du territoire, espaces de référence d'une ville. Le territoire de Saint-Mandé constitue un espace urbain à enjeux importants car il est concerné par le Grand Projet de Renouvellement Urbain de la Porte de Vincennes, le Tramway Est (ligne 3) et la réhabilitation du zoo de Vincennes en cours.

Dès 2001, un dispositif permettant de protéger des immeubles jugés intéressants, en imposant leur conservation au titre de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme, a été introduit dans le P.O.S. Un inventaire de ces constructions, dont la qualité architecturale est de nature à justifier une interdiction de démolir, a été mené en collaboration avec le service départemental de l'architecture. Le PLU reconduit ce classement et l'étoffe de 50 bâtiments supplémentaires. Cet inventaire donne lieu à une liste et une cartographie annexées au règlement, ainsi qu'à une description des bâtiments à préserver.

Par ailleurs, dans un souci de préserver l'harmonie paysagère caractéristique de l'urbanisme de Saint-Mandé (densité, continuité, dessin des voies, homogénéité du bâti, connotation historique), le PLU a globalement reconduit le zonage et le jeu des gabarits sur rue et des hauteurs plafonds, à l'exception des secteurs potentiellement mutables pour permettre une densification maîtrisée, et de secteurs à proximité de la mairie où la hauteur plafond a été portée de 24 m à 21 m.

Dans l'esprit d'embellir et de dynamiser l'image du territoire, la ville a élaboré :

- une charte de qualité des façades, véritable outil de prescriptions pour contribuer à l'embellissement
- un règlement municipal de publicité (Zone de Publicité Restreinte).

5ème objectif : Contribuer à une meilleure préservation de l'environnement

La ville a axé son PADD sur l'intégration de démarches environnementales dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune.

Cette démarche se traduit dans le cadre du PLU par l'intégration des orientations du Schéma Départemental d'Assainissement pour limiter le ruissellement, l'imperméabilisation et prendre en compte les contraintes de rejet. Le règlement recommande que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant le débit de ces eaux à environ 2 litres/seconde/hectare (rétention en terrasse, chaussées poreuses etc.). La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une SHON supérieure à 500 m² devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 2 litres/seconde/hectare.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).

De même, des dispositions à la rétention des eaux de ruissellement sont intégrées avec le maintien d'espaces verts perméables pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement.

Le PADD préconise de réaliser, autant que faire se peut, des revêtements minéraux perméables. Le règlement traduit cet objectif, lors de l'aménagement de constructions neuves, par l'incitation à utiliser des matériaux adaptés à l'infiltration des eaux de pluie.

La ville, consciente de l'enjeu majeur de préserver la planète, renouvelle son souci de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU en intégrant l'impact de ses projets immobiliers sur l'environnement avec des mesures concernant le développement durable (économie des énergies, de l'eau,...) et en poursuivant sa politique en faveur des alternatives à l'automobile.

Pour cela, le PLU intègre :

- des mesures en faveur d'alternatives à l'automobile, par des normes de stationnement deux roues dans les opérations immobilières et par une attention particulière portée aux normes de stationnement automobile compte-tenu de la bonne desserte de la commune par les transports en commun,
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur son territoire qui influent sur le taux de CO₂,
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie (isolation thermique des bâtiments, implantation bâtie et prospects favorisant éclairement et réchauffement naturels des pièces de vie, l'usage de sources d'énergies renouvelables : ventilation naturelle, panneaux solaires, végétalisation des toitures, serres et/ou vérandas, etc.). Pour accompagner ce type d'initiatives, la ville envisage de mettre en place des relevés thermographiques aériens, pour guider les Saint-Mandéens sur des solutions d'isolations thermiques.

De plus, des contraintes pourront être mises en œuvre afin de poursuivre l'incitation au tri sélectif des déchets.

Il est avant tout question d'encourager les démarches environnementales même si elles peuvent être totalement inédites pour la commune. La ville de Saint-Mandé donnera l'exemple en matière d'environnement et incitera ses habitants à participer à des tâches citoyennes telles que le tri sélectif, une gestion économe de l'eau...

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particuliers pour chacun des secteurs de la ville : la zone centrale correspondant au tissu traditionnel de Saint-Mandé est classé en zone UA, les zones résidentielles des franges du Bois de Vincennes et les secteurs d'équipements sont classés en zone UB, et le secteur de l'IGN est classé en zone UG. Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité urbaine et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal en date du 22 septembre 2009 au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.

Une démarche participative au cours de l'élaboration du PADD

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins (première partie du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU), et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieures.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Saint-Mandé (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population : expositions, articles dans la presse municipale permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU. Cette concertation s'est tenue sous la forme d'expositions et de réunions publiques, en deux phases :

- Phase diagnostic et PADD : mai / juin 2009
- Phase zonage et règlement : avril 2010.

La concertation a pris la forme, pour chaque phase, d'une exposition, de réunions publiques (3 réunions en mai et juin 2009, et 2 réunions en avril 2010) et d'articles dans le journal municipal.

L'Etat a remis un Porter à Connaissance en mars 2009 comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.121-4, L.121-5, L.123-6, L.123-7 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme indiquent la liste des personnes publiques associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques suivantes à deux réunions d'association :

- la Préfecture du Val-de-Marne ;
- la Direction Départementale de l'Equipeement du Val-de-Marne ;
- l'Architecte des Bâtiments de France ;
- le Conseil Régional d'Ile de France ;
- le Conseil Général du Val-de-Marne ;
- la Chambre de Commerce et de l'Industrie Paris Val-de-Marne ;
- la Chambre des Métiers du Val-de-Marne ;
- la Chambre Régionale de l'Agriculture ;
- le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ;
- les communes voisines : Paris, Vincennes, et Montreuil.

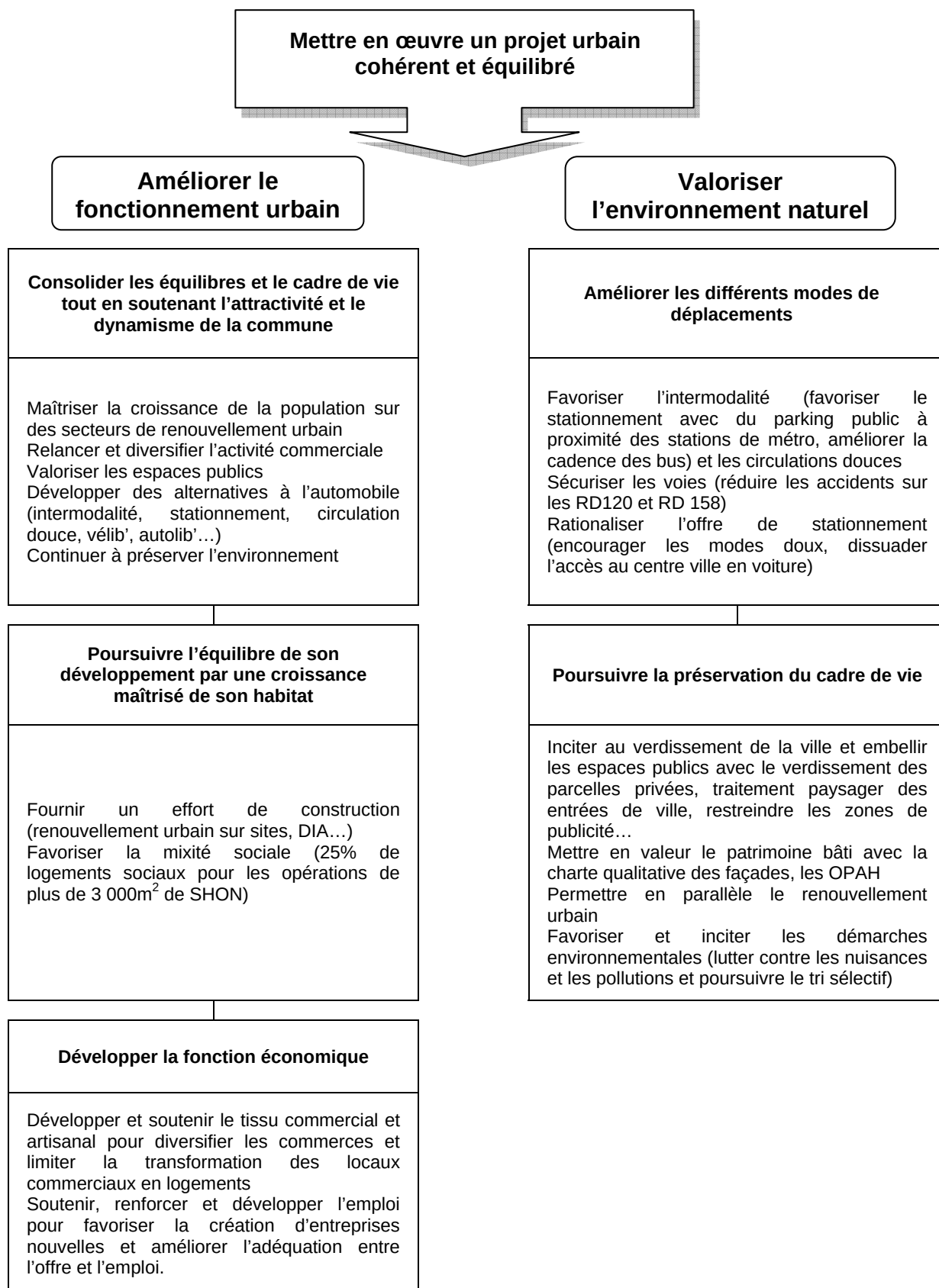
Ces deux réunions se sont déroulées les 28 mai 2009 et 17 mai 2010. La première réunion avait pour objet de présenter le diagnostic, de débattre des besoins ressortant des conclusions, de prendre en compte les besoins dans le PADD et de définir les grands enjeux. La seconde réunion présentait l'avancement dans son ensemble du PLU et la justification des dispositions réglementaires.

1.4 – LA RECHERCHE D’UN EQUILIBRE DANS LE PROJET URBAIN

Le PADD offre une vision générale de l’engagement de la ville face aux différents enjeux recensés sur son territoire.

Les différentes actions et orientations retenues par la Ville de Saint-Mandé expriment la volonté d’assurer une cohérence entre, d’une part, le fonctionnement et l’attractivité de la ville, et d’autre part, la qualité de son cadre de vie et de son environnement paysager. Son objectif consiste à rechercher un équilibre des services, des activités, du logement, des équipements, des espaces paysagers dans et entre les quartiers, afin de constituer un bassin équilibré de vie, d’habitat et d’emploi. Les orientations définies concourent à cette recherche d’équilibre dans leur mise en œuvre simultanée.

Il s’agit, dans certains cas, de maintenir des équilibres déjà constitués sur le territoire. Il peut s’agir, aussi, de pallier des dysfonctionnements observés dans les quartiers ou à l’échelle de la ville. Le maintien ou la recherche de ces grands équilibres nécessitent un travail régulier d’évaluation et d’appréciation des enjeux fondamentaux qui se posent à l’échelle de la commune.



CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mandé ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durable » et justifié au chapitre 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités.

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.121-2. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux et communaux déjà élaborés sur le territoire de Saint-Mandé, tels que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal, lequel comporte un diagnostic, les besoins, et les traduit en termes d'utilisation du sol.

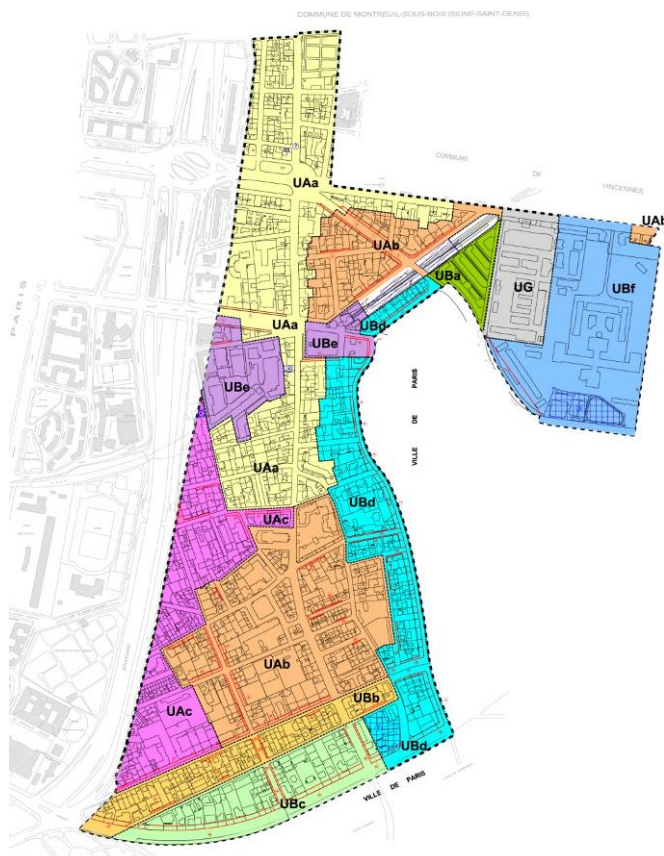
Le zonage du POS comprenait :

- une zone centrale UA, caractérisée par une grande mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, activités artisanales, bureaux, équipements et services...). Cette zone recouvre le quartier nord et le quartier central (cf. Etat initial de l'environnement – chapitre I.1.3). Cette zone était divisée en 3 secteurs UAa, UAb et UAc.
- Une zone résidentielle UB sur les franges sud et est de la commune. Cette zone recouvrait le secteur d'entrée de ville Est, à vocation principale d'équipements (UBf), la Cité Pasteur (UBa), le quartier bordant au sud le quartier central (UBb), le quartier résidentiel des franges du Bois de Vincennes (UBc et UBd), et le secteur d'équipements (Ube).
- La zone UG, correspondant au site de l'IGN en cours de restructuration.

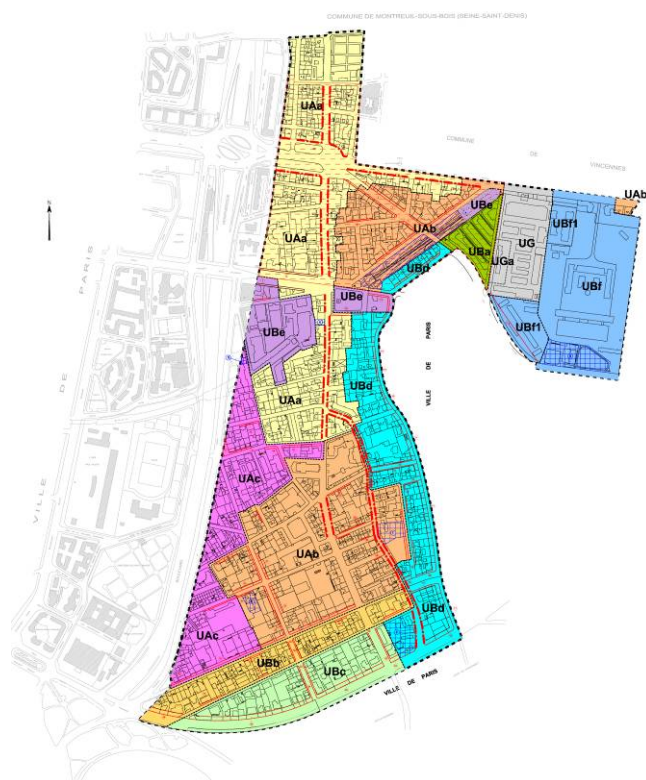
Le zonage du PLU est proche de celui du POS : les trois zones urbaines sont maintenues. Quelques modifications ont cependant été effectuées :

- pour intégrer le renouvellement urbain de la commune notamment sur les terrains de l'Etat et des grandes institutions :
 - o IGN
 - o Bégin
 - o Emprises ferrées du RER A
- pour insuffler un nouvel élan à l'activité économique
- pour améliorer les conditions de déplacement
- pour poursuivre l'amélioration du cadre de vie et la préservation de l'environnement

PLAN DE ZONAGE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

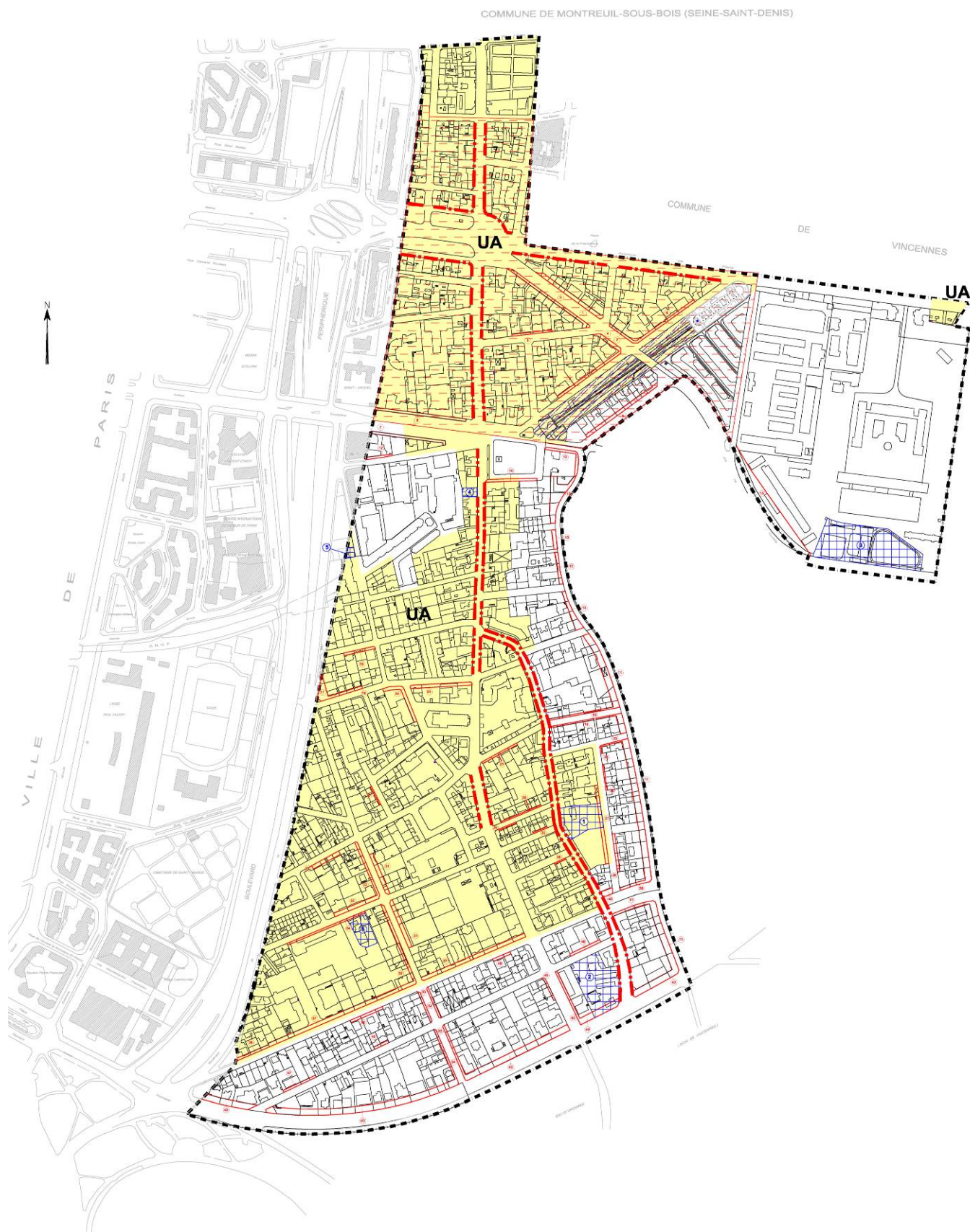


PLAN DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

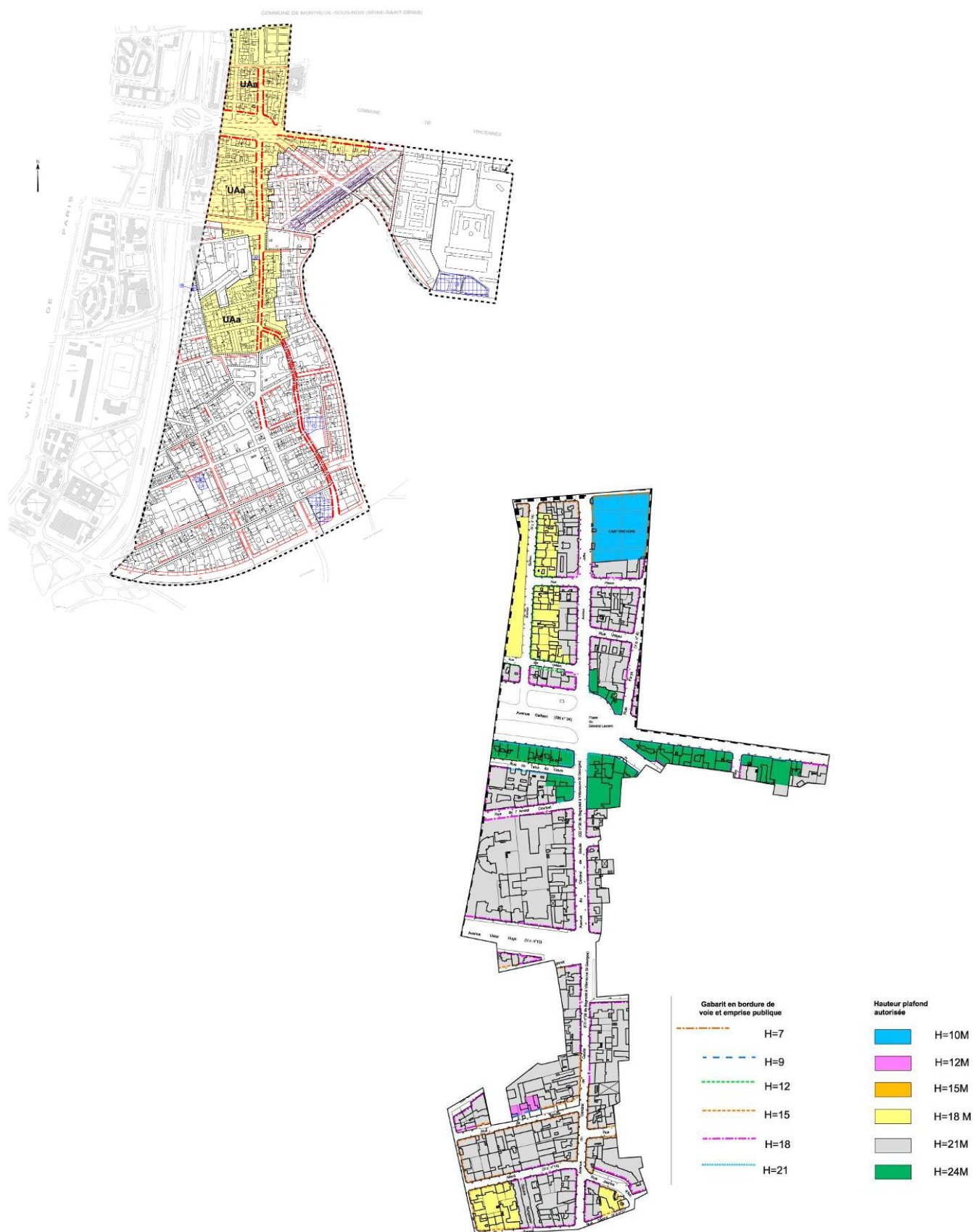


2.1 - LA ZONE UA

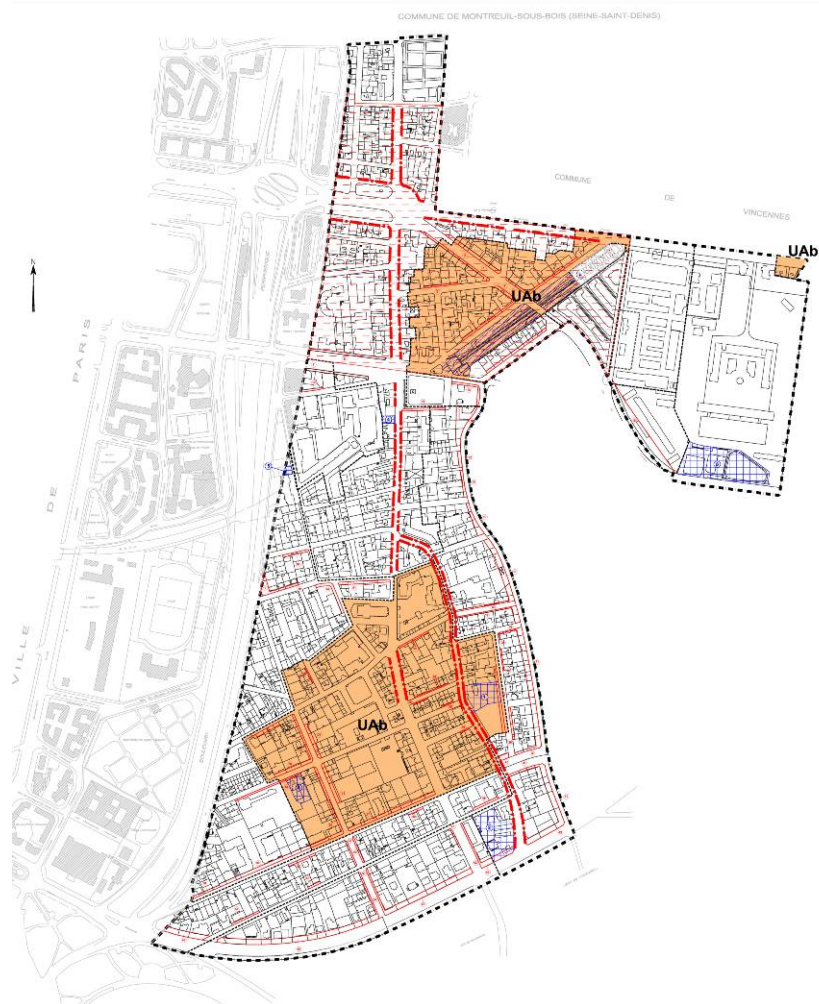
Le zonage de la zone UA est confirmé, ainsi que ses trois secteurs.



Secteur UAa : le PLU ne modifie pas le plan de zonage et le plan des hauteurs.



Secteur UAb : le plan de zonage intègre les terrains du RER A, pour y inscrire une mixité d'occupation du sol. Afin de permettre la réalisation d'une dalle de couverture au-dessus des voies de la ligne de RER A, une servitude L.123-2a du Code de l'Urbanisme a été instituée. Elle permet de geler la construction dans l'attente du projet, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU. A l'heure actuelle, cet espace est libre de toute occupation puisqu'il s'agit de voies ferrées.



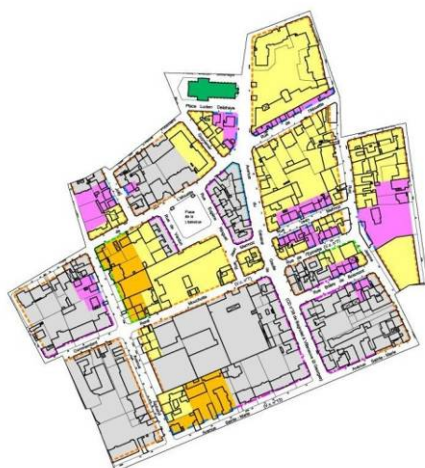
POS



PLU



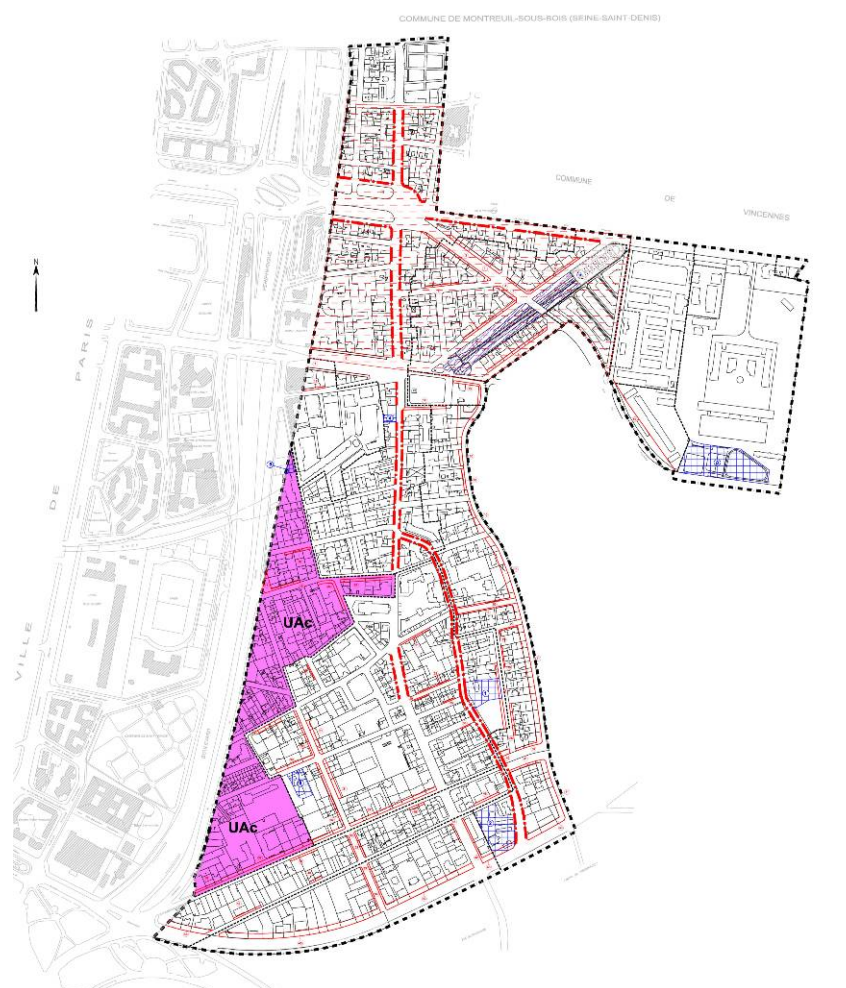
PLU



POS

Gabarit en bordure de voie et emprise publique	Hauteur plafond autorisée
H=7	H=10M
H=9	H=12M
H=12	H=15M
H=15	H=18 M
H=18	H=21M
H=21	H=24M

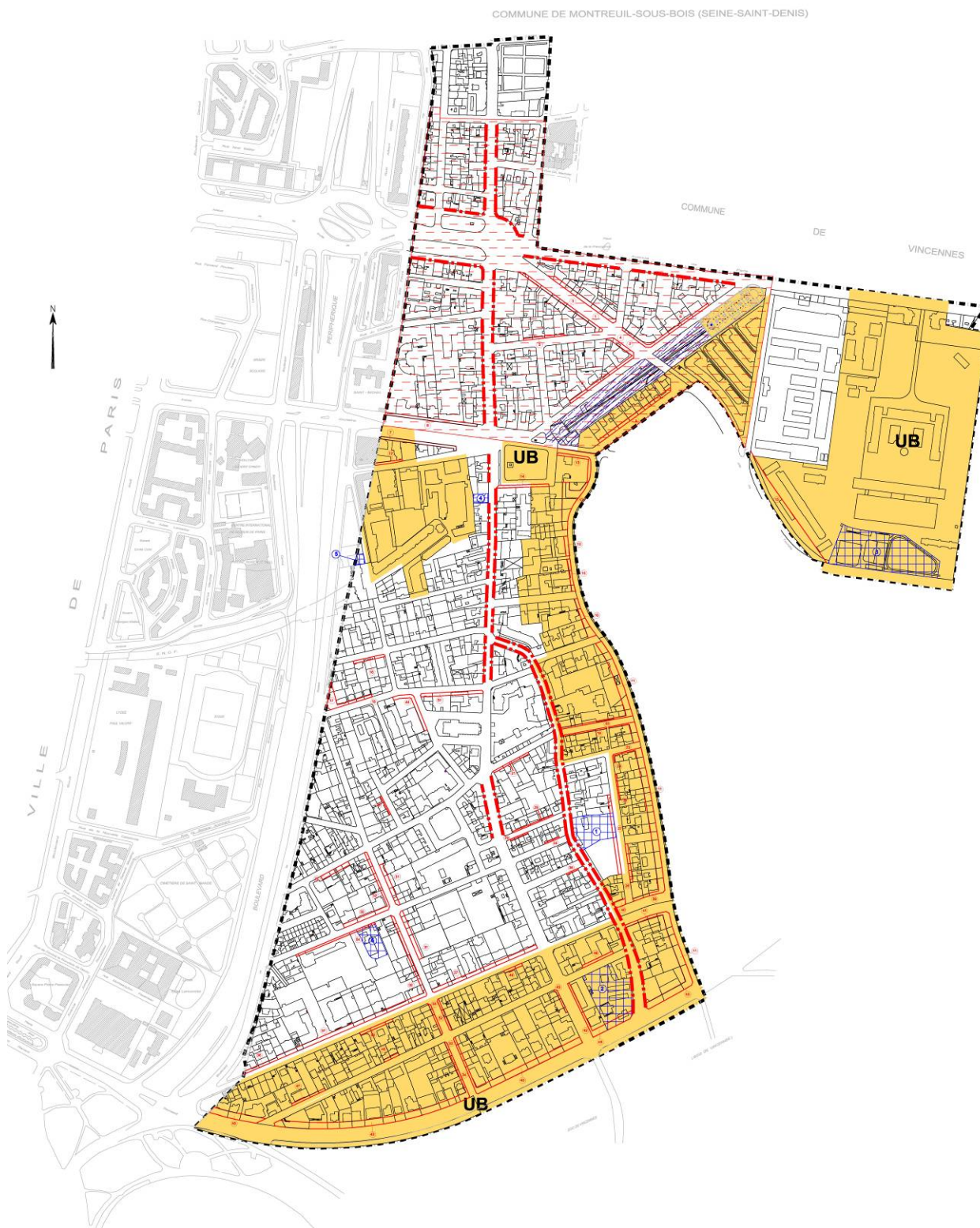
Secteur UAc : le zonage du POS est reconduit.



Gabarit en bordure de voie et emprise publique	Hauteur plafond autorisée
H=7	H=10M
H=9	H=12M
H=12	H=15M
H=15	H=18 M
H=18	H=21M
H=21	H=24M

2.2 – LA ZONE UB

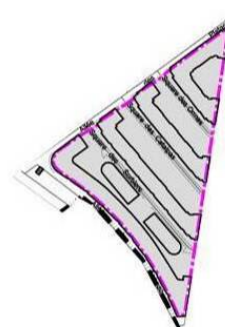
Le zonage de la zone UB est reconduit, avec 6 secteurs (secteurs résidentiels des franges du Bois et d'équipements : mairie, Institut Départemental des Aveugles, Hôpital Begin, groupe scolaire Offenbach).



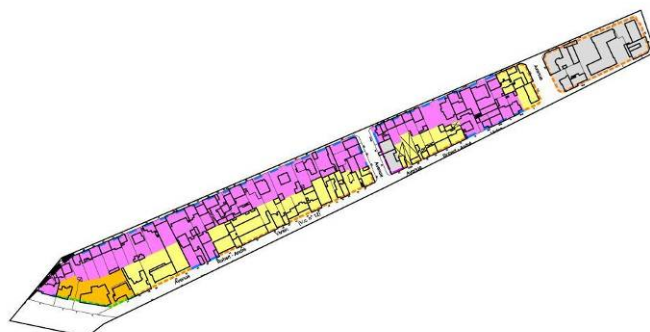
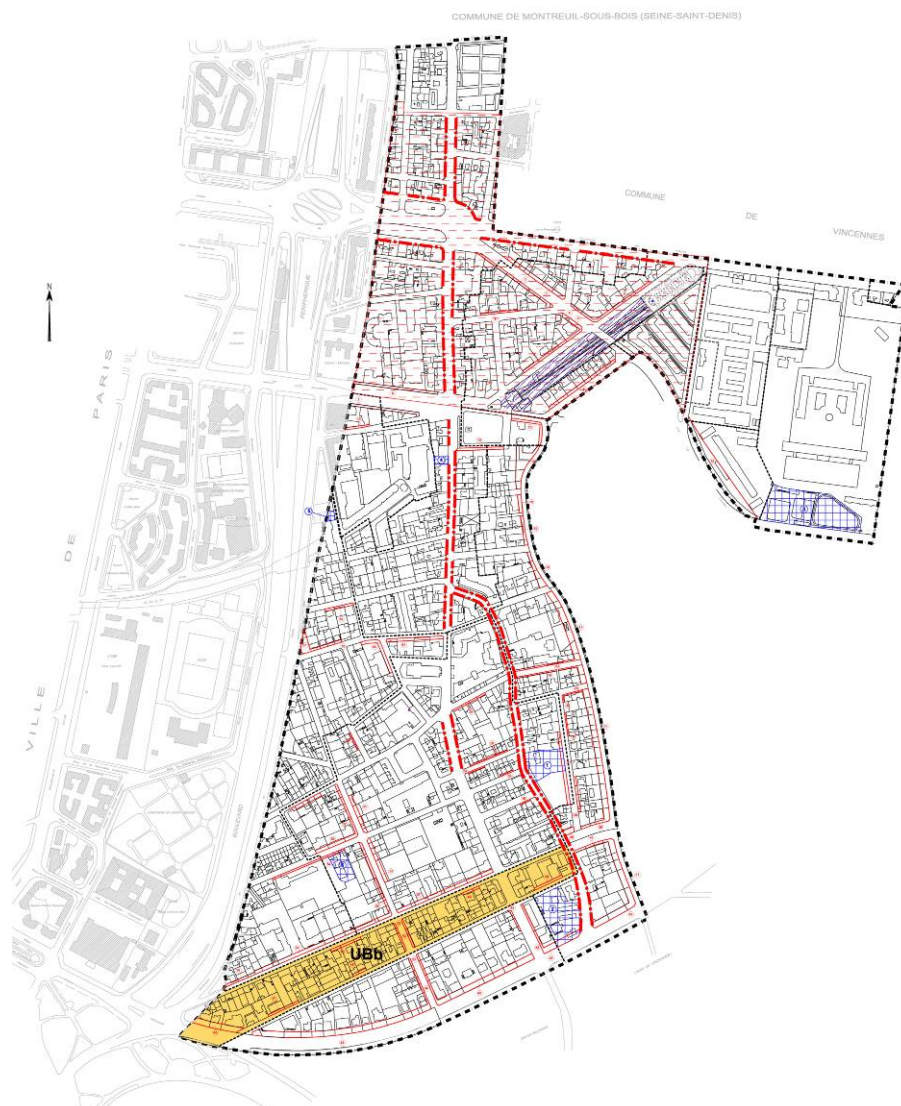
Secteur UBa : Cité Pasteur, il s'agit d'un ensemble résidentiel des années 30. Aucune modification de zonage n'est apportée à ce secteur.



Gabarit en bordure de voie et emprise publique		Hauteur plafond autorisée	
	H=7		H=10M
	H=9		H=12M
	H=12		H=15M
	H=15		H=18 M
	H=18		H=21M
	H=21		H=24M

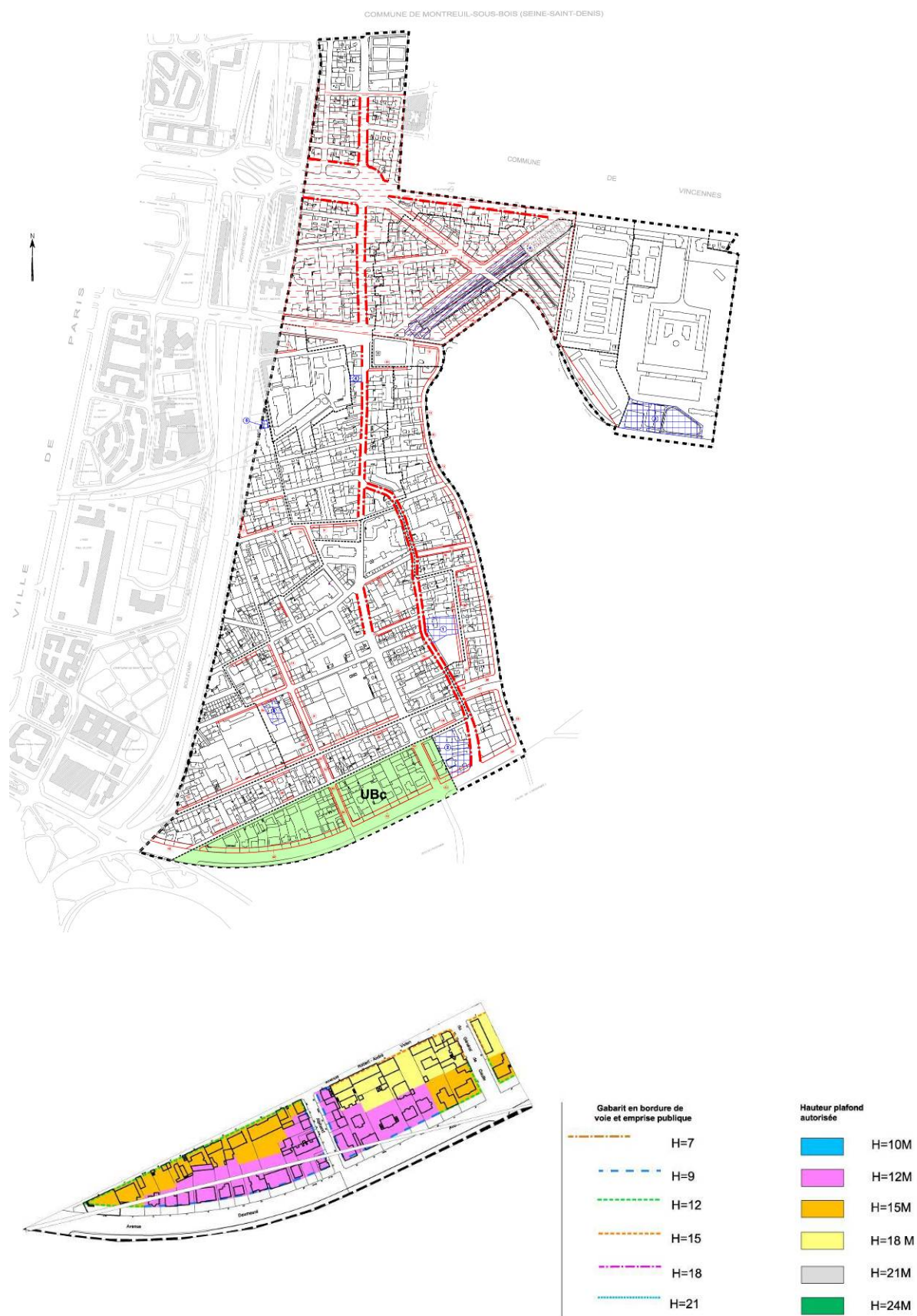


Secteur UBb : le secteur n'est pas modifié.

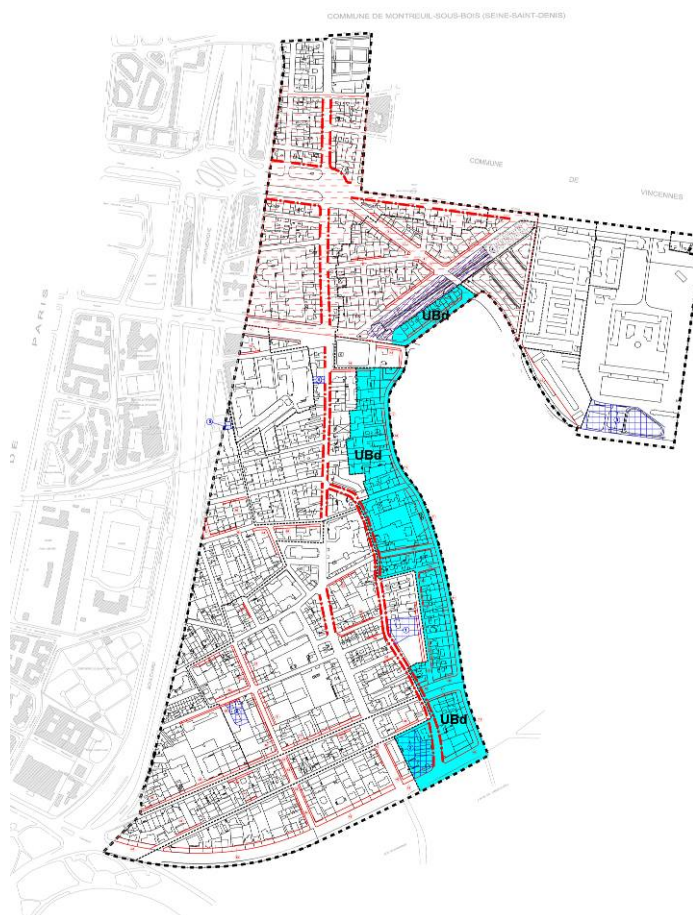


Gabarit en bordure de voie et emprise publique		Hauteur plafond autorisée	
	H=7		H=10M
	H=9		H=12M
	H=12		H=15M
	H=15		H=18 M
	H=18		H=21M
	H=21		H=24M

Secteur UBc : le plan de zonage n'est pas modifié.



Secteur UBd : le plan de zonage n'est pas modifié. Certaines hauteurs passent de 24 m à 21 m à proximité de la mairie.



POS

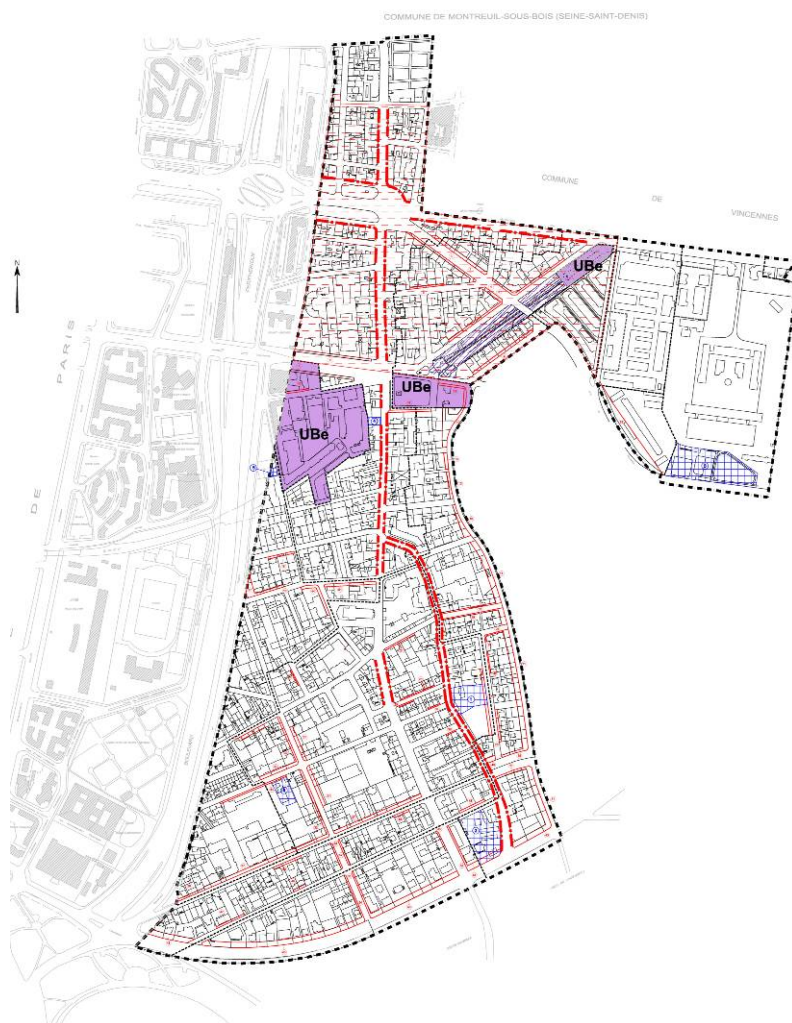


PLU

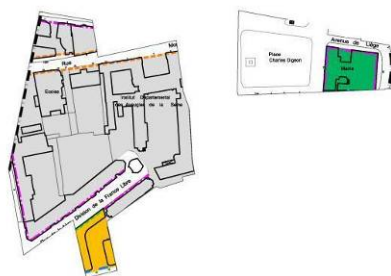


Sabarit en bordure de voie et emprise publique		Hauteur plafond autorisée	
	H=7		H=10M
	H=9		H=12M
	H=12		H=15M
	H=15		H=18 M
	H=18		H=21M
	H=21		H=24M

Secteur UBe : secteurs d'équipements (mairie, Institut Départemental des Aveugles, groupe scolaire Offenbach). Le jardin Alexandra David Neel a été intégré dans la zone ; étant à vocation d'espace vert, aucune hauteur n'y est mentionnée.



POS

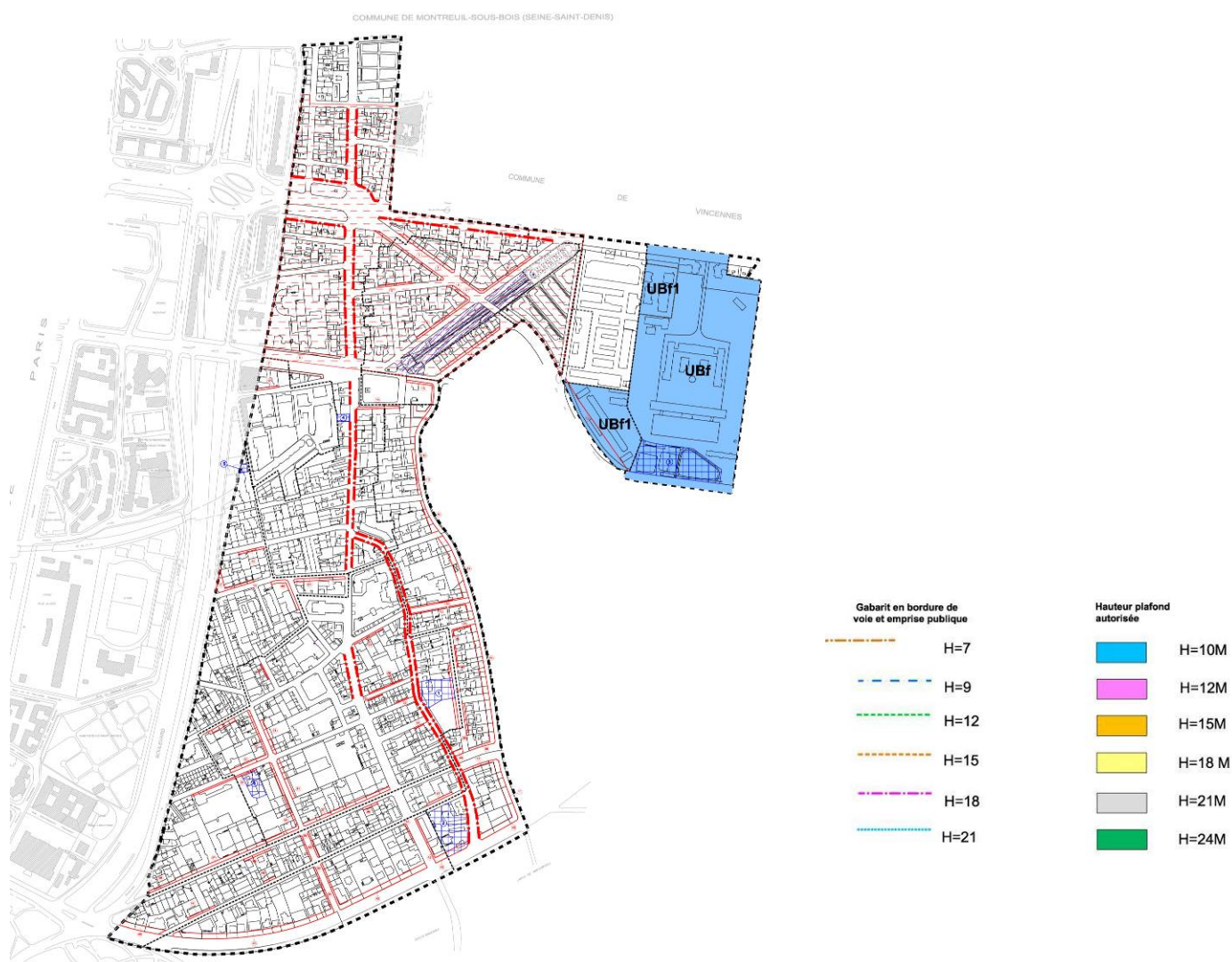


PLU

Gabarit en bordure de voie et emprise publique		Hauteur plafond autorisée	
	H=7		H=10M
	H=9		H=12M
	H=12		H=15M
	H=15		H=18 M
	H=18		H=21M
	H=21		H=24M

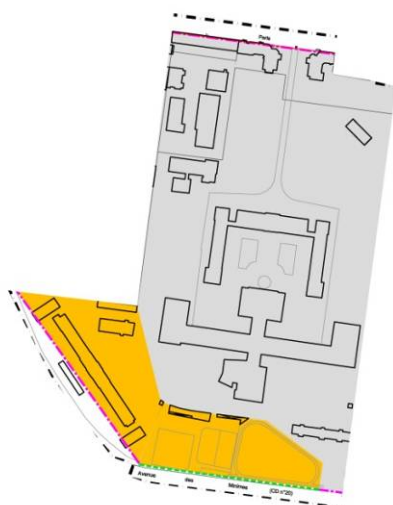
Secteur UBf : il s'agit de l'hôpital Begin et du stade des Minimes.

Deux secteurs ont été créés pour favoriser la réalisation de logements, sur le site de l'hôpital : il s'agit du secteur UBf et du sous-secteur **UBf1**.



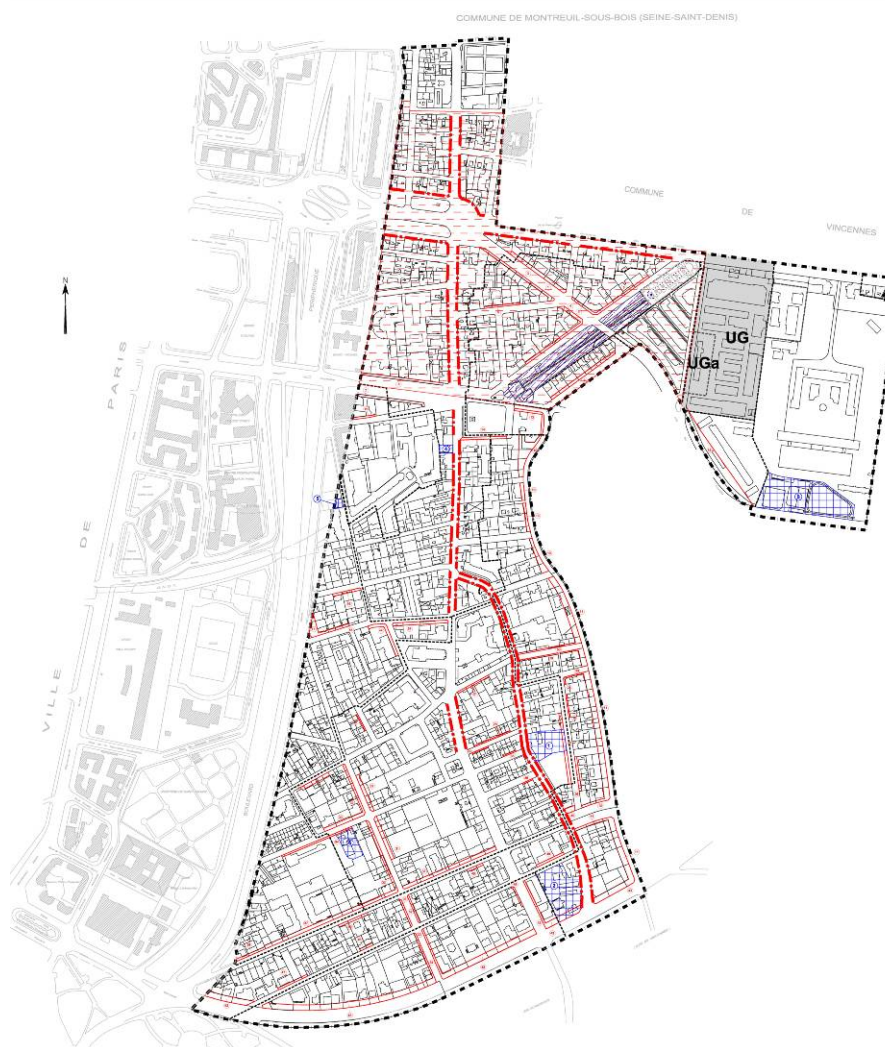
POS

PLU

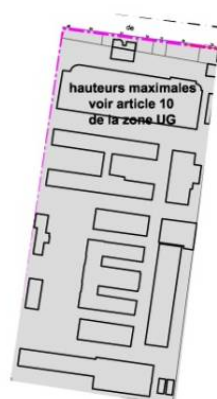


2.3 – LA ZONE UG

La zone UG a été créée dans le cadre d'une modification du POS en 2007 et correspondant au site de l'IGN. Un **secteur UGa** est créé pour l'accueil de logements sociaux. Les hauteurs sont modifiées en UG.

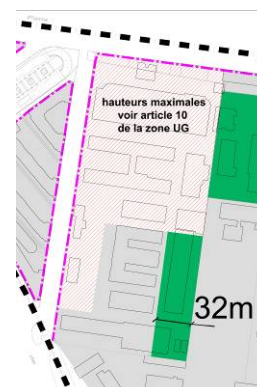


POS



Gabarit en bordure de voie et emprise publique		Hauteur plafond autorisée	
	H=7		H=10M
	H=9		H=12M
	H=12		H=15M
	H=15		H=18 M
	H=18		H=21M
	H=21		H=24M

PLU



2.4 – LES AUTRES ELEMENTS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage indique la localisation des éléments de patrimoine bâti à préserver (bâtiments remarquables). Par rapport au POS, de nombreux bâtiments ont été rajoutés.

Il indique également la localisation des Espaces Boisés Classés, des espaces verts protégés (EVP) et des arbres protégés. Les EVP ont été renforcés et mieux répartis : le POS en classait 341. Le PLU en comporte 519. Ces EVP sont répertoriés « cœur d'îlot » et en « bande le long des voies ». La superficie des EBC est maintenue bien que ceux-ci aient été légèrement modifiés : un nouvel EBC - créé sur la partie centrale des terrains de l'Hôpital militaire Bégin - remplace celui partiellement supprimé de la clinique Jeanne d'Arc et celui de la maternité de l'hôpital Bégin situé au sud-ouest du site. La suppression d'une petite partie de ces EBC intervient afin de permettre l'opération de rénovation de la Clinique Jeanne d'Arc (équipement privé d'intérêt collectif) et de permettre l'aménagement de l'Hôpital Bégin. Ces suppressions d'EBC sont néanmoins largement compensées, tant en termes de quantité que de qualité.

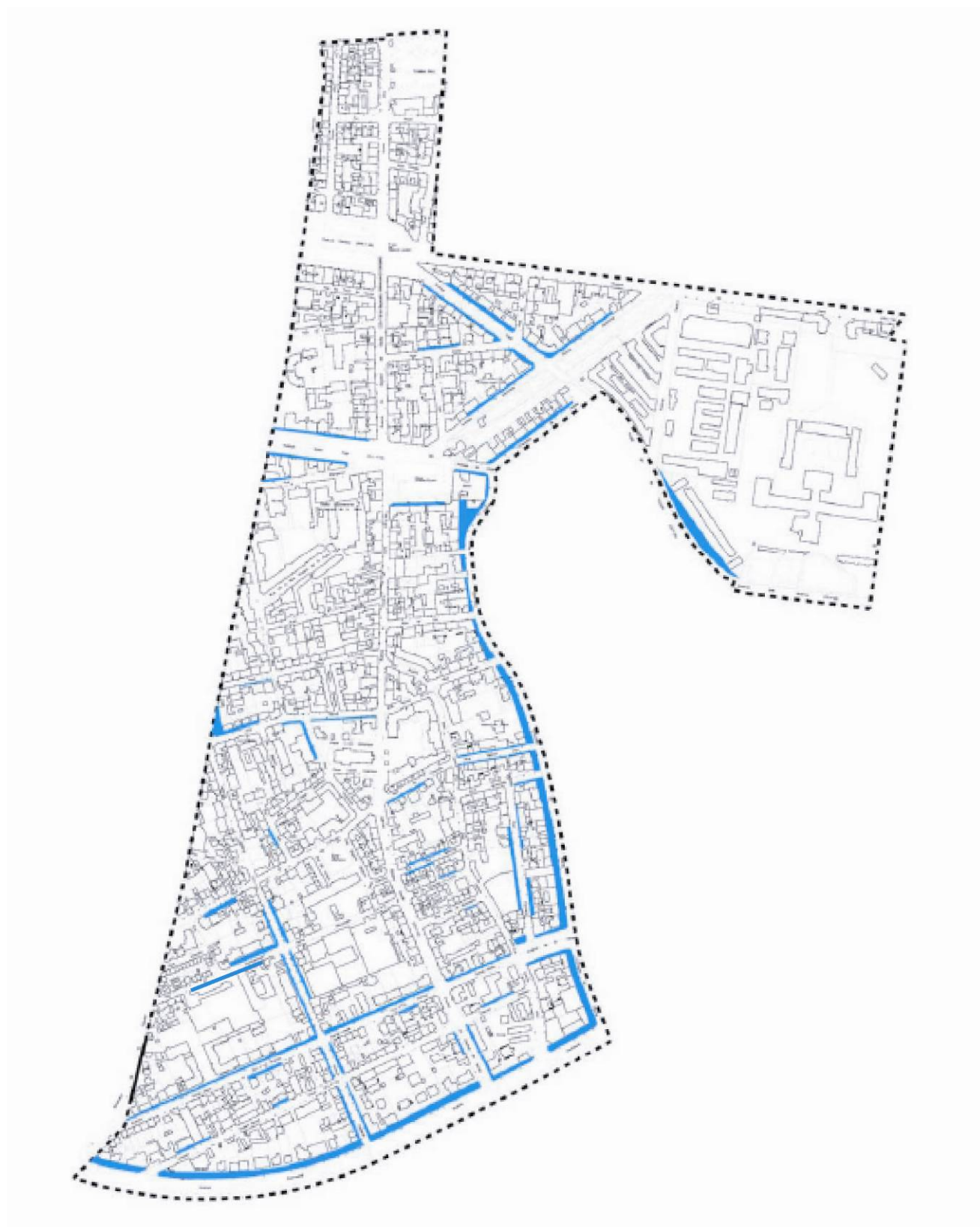
Le PLU crée un nouvel emplacement réservé n°6, modifie la destination de l'emplacement réservé n°1 (ex centre pour personnes âgées au POS) et complète l'ER n°5 par sa destination :

La création d'un nouvel emplacement réservé, à destination socioculturelle, se justifie par la nécessité de répondre aux besoins en équipements sportifs et/ou culturels (cf. chapitre III.1.2 de la première partie du rapport de présentation).

NUMERO	LOCALISATION	DESTINATION	SURFACE TERRAIN
1	37, rue Jeanne d'Arc 10, rue Faidherbe Offenbach	Equipement socio-culturel	2924 m ²
2	3, avenue Herbillon 49, avenue Daumesnil 58, rue Jeanne d'Arc Ensemble scolaire Decroly	Enseignement	5189 m ²
3	Stade municipal et Lawn Tennis	Equipement sportif	9545 m ²
4	42, avenue du Général de Gaulle	Administration municipale	352 m ²
5	6, rue Paul Bert	Equipement à vocation éducative (scolaire, médical...), administrative municipale, et logements de fonction	221 m ²
6	47-49 rue du Commandant Mouchotte 51-53 rue du Commandant Mouchotte	Equipement socio-culturel	740 m ² 777 m ²

Ces objectifs se traduisent par un ensemble de dispositions réglementaires présentées au chapitre 3 de ce rapport.

Le plan de zonage indique la localisation des marges de reculement. Par rapport au POS, une marge de reculement a été ajoutée rue du Commandement René Mouchotte du n° 47 au n° 59.



CHAPITRE 3

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES

3.1 - L'ORGANISATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme applicable sur le territoire de Saint-Mandé, il convient de donner quelques repères afin de comprendre l'organisation du dossier de PLU et rappeler le contexte issu de la loi SRU dans lequel s'inscrit la règle d'urbanisme locale.

3.1.1 - *Les différentes pièces du dossier*

Conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- un rapport de présentation ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- un règlement et ses documents graphiques ;
- des annexes (listées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

Afin de rassembler ces pièces obligatoires, le dossier de PLU de Saint-Mandé est composé de la façon suivante :

➤ **Pièce 1 : Rapport de présentation**

Ce rapport comprend deux volets :

- Un premier volet comprenant l'exposé du diagnostic prévu au 1^{er} alinéa de l'article L.123-1 et l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il présente également les prévisions démographiques et économiques ainsi que les besoins répertoriés.
- Un second volet présentant les raisons qui ont fondé les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, et exposant les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement, ainsi que l'évaluation des incidences des orientations sur le plan de l'environnement.

➤ **Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

➤ **Pièce 3 : Règlement**

Cette pièce comprend :

- le règlement (pièce écrite)
- les annexes du règlement :
 - Annexe 1 – Liste des bâtiments à conserver dans le cadre de la préservation du patrimoine de la Commune
 - Annexe 2 – Liste des marges de reculement figurées au plan 4.1 et définies au paragraphe 6.2 des articles UA.6 et UB.6 du présent règlement
 - Annexe 3 – Liste des espaces verts protégés
 - Annexe 4 – Arrêté du Maire de 1825 portant règlement général de l'aménagement des constructions sur les terrains privés bordant l'avenue du Bel Air (actuelle avenue Victor Hugo)
 - Annexe 5 - Liste des emplacements réservés
 - Annexe 6 – Modèles de grilles et de portails
 - Annexe 7 - Charte de qualité des « façades urbaines » (annexe 7.a) et charte de qualité des « devantures commerciales » (annexe 7.b)

➤ **Pièce 4 : plan de zonage**

- 4.1 Plan de zonage
- 4.2 Plan des hauteurs
- 4.3 Plan du patrimoine bâti remarquable
- 4.4 Plan des espaces verts protégés et des espaces boisés classés

➤ **Pièce 5 : Annexes**

- 5.1 - Plan de délimitation du périmètre des ZAC Sainte-Marie et Victor Hugo
- 5.2 - Liste et plan des servitudes d'utilité publique
- 5.3 - Délibération n°6 du 28 septembre 1987 prescrivant le droit de préemption urbain
- 5.4 - Arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002 et document graphique relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestres pour la commune de Saint-Mandé
- 5.5 - Annexes sanitaires :
 - o Notice relative à l'alimentation en eau et plan du réseau d'eau potable
 - o Notice relative à l'assainissement
 - o Notice relative aux systèmes d'élimination des déchets
 - o Schéma des réseaux d'eau et d'assainissement
- 5.6 - Arrêté préfectoral du 19 septembre 2000 relatif au risque d'exposition au plomb
- 5.7 - Règlement de Zone de Publicité Restreinte (règlement et arrêté DGS 67)

➤ **Pièce 6 : Pièces administratives**

- Comptes-rendus des réunions d'association des personnes publiques associées
- Délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2003 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- Compte-rendu du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2009 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2010 arrêtant le projet de PLU
- Bilan de la concertation

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain soit exprimé dans le règlement (pièce 3), les autres pièces du dossier de PLU sont importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occupation et d'utilisation du sol :

- **Le rapport de présentation** est, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le PLU.

Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles il a été institué des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est à dire d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** définit les orientations d'urbanisme générales retenues par la commune. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage et les règles prévus par le plan.
- **Les servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme. Elles s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis à vis des droits à construire.
- **Les annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.
- **Les secteurs d'isolation acoustique** le long des voies de transports terrestres regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves.
- **Les périmètres spécifiques** reportés dans le PLU ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol

3.1.2 - Les dispositions générales du règlement du PLU

a – Le champ d'application territoriale de la règle

La règle d'urbanisme organisée par le PLU de Saint-Mandé s'applique à l'ensemble du territoire communal.

b – Les autorisations préalables

Du fait de l'existence du PLU, un certain nombre d'autorisations et de déclarations sont requises pour engager des travaux autres que ceux encadrés par le permis de construire et la déclaration préalable qui sont, quant à eux, requis que la commune soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

c – Les autres législations d'urbanisme applicables

Des législations demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est élaborée dans le PLU. Il s'agit, notamment, des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme (article R 111-1 du Code de l'Urbanisme), ainsi que des législations énumérées précédemment et qui sont regroupées dans les annexes du PLU (pièce 5) telles que les servitudes d'utilité publique. Ces législations peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du PLU.

d – Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

e – Les règlements de lotissement

L'article L.442-9 du code de l'urbanisme prévoit un mécanisme de caducité automatique des règles d'urbanisme des lotissements s'appliquant aux lotissements ayant plus de 10 ans d'existence (c'est à dire à partir de la délivrance de l'autorisation de lotir) dans les communes déjà dotées d'un PLU.

Toutefois, cette loi a prévu une possibilité de maintien des dispositions d'urbanisme spécifiques contenues dans le règlement du lotissement à la demande des co-lotis (dans les conditions de majorité définies à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme).

Aucun règlement de lotissement n'a été conservé sur la commune de Saint-Mandé.

3.2 - L'ARCHITECTURE DE LA REGLE : PRESENTATION ET JUSTIFICATION

3.2.1 - Les dispositions écrites du PLU

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet urbain de développement ;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du PLU de Saint-Mandé a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle.

a - La prise en compte des difficultés dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire

En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'un des principaux objectifs du PLU est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers de Saint-Mandé, tout en confortant et en développant l'attractivité de la ville qui constitue un atout et un potentiel à valoriser. Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises afin de les mettre en cohérence avec les besoins réels des habitants et de les adapter au caractère urbain particulier de la commune.

Grâce à l'expérience de plusieurs années d'application des dispositions du POS dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, il est donc apparu utile et nécessaire de préciser et d'ajuster certaines règles prévues dans le POS.

- Réécriture des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) afin de clarifier ces règles.
- Amélioration de la rédaction des règles afin d'en faciliter l'application.

b - L'expression écrite et graphique de la règle issue de la loi SRU

Le règlement du PLU comprend désormais quatorze articles, et non plus quinze, puisque les possibilités de dépasser le COS ont été supprimées par la loi SRU. Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du PLU et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de celle relative à la superficie minimale des terrains qui ne peut plus être réglementée sauf pour préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

La règle de superficie minimale des terrains prévue en zone UB a donc été supprimée.

C - L'introduction de règles permettant la mixité sociale

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural. Le PLU de Saint-Mandé prévoit la création de zones centrales mixtes autorisant l'implantation d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements permettant le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette disposition est prise dans le règlement du PLU. Un pourcentage de 25% de logements sociaux est prescrit dans les programmes de logements de plus de 3 000 m² SHON.

D - Dispositions nouvelles répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Renforcement de l'interdiction d'implanter les activités les plus nuisantes
- Renforcement des obligations en matière d'espaces verts (pleine terre) et de préservation des espaces verts existants
- Lors de l'approbation du PLU, un supplément de COS sera autorisé pour les constructions à haute performance énergétique (article L.128-1 du code de l'urbanisme)
- Disposition visant à favoriser l'implantation de vérandas ou autres dispositifs visant à améliorer les performances énergétiques ou d'isolation thermique
- Obligation de prévoir des locaux de stockage et de collecte sélective des déchets, accessibles depuis la voie publique
- Limitation des débits des rejets des eaux pluviales
- Dispositions visant à favoriser les déplacements doux :
 - o Obligation de créer des places de stationnement pour les deux-roues dans les constructions nouvelles
 - o Réduction de 50%, pour les constructions nouvelles à usage de bureau, de commerce et de services, des normes de stationnement dans un rayon d'environ 250 mètres autour des sorties de métro
- Disposition visant à favoriser le commerce de proximité le long des axes commerciaux référencés au document graphique.

E - Changements apportés au règlement de Saint-Mandé issus de la loi SRU et de la réforme sur les permis de construire

- Les articles relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites (articles 1) ou soumises à condition (articles 2) ont été inversés [selon les dispositions issues de la loi SRU]. Les PLU – contrairement aux POS – listent donc à l'article 1 toutes les occupations et utilisations du sol interdites, les destinations non mentionnées étant autorisées ou soumises à condition (à l'article 2)
- Les références aux articles du code de l'urbanisme ont été mises à jour en fonction de l'évolution législative
- Les possibilités de dépassement du coefficient d'occupation des sols (articles 15) ont été supprimées, conformément aux dispositions de la loi SRU.

F – Dispositions nouvelles propres à chaque zone

- ZONE UA :
 - Insertion de la servitude L.123-2-a), pour une durée de 5 ans à la date d'approbation du PLU, sur la partie non couverte des voies du RER A, afin de réaliser une étude sur la possibilité de couvrir les voies ferrées.
 - Article 13 (espaces verts / espaces libres) : les emprises couvertes et aériennes du RER A sont classées en secteurs UAb et UBe. Dans l'hypothèse de la réalisation d'une dalle bâtie, il ne sera pas possible de réaliser des espaces verts de pleine terre. Une exemption de règle de pleine terre est donc insérée en UAb pour la partie non couverte du RER.
- ZONES UA et UB :
 - Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : disposition permettant aux constructions existantes qui ne respectent pas les règles des dispositions nouvelles de pouvoir recevoir une surélévation (dans le prolongement du bâti) ou une extension
- ZONE UBf : permettre l'évolution de la zone accueillant l'hôpital militaire Bégin
 - un sous-secteur « UBf1 » est créé de façon à permettre la réalisation de logements
 - L'emprise au sol (article 9) - restreinte au POS - et la hauteur (article 10) de ce nouveau sous-secteur ont été augmentées de façon à favoriser l'implantation de logements situés à proximité des transports en commun (contexte du Grenelle de l'Environnement).
- ZONE UG : permettre la réalisation de l'opération de l'INSTITUT GÉOGRAPHIQUE NATIONAL
 - un nouveau secteur « UGa » est créé de façon à permettre la réalisation de logements sur le site (articles 1 et 2 du PLU) ; celui-ci étant situé à proximité du métro, la réalisation de logements est donc privilégiée.
 - La rédaction des articles de la zone UG, règlement créé dans le cadre d'une modification de POS réalisée en 2007, ne comporte pas de changements majeurs. L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) a été légèrement simplifié.
 - La zone UG et le secteur UGa ne comportant pas d'Espaces Verts Protégés, les dispositions sur les EVP n'ont pas été reportées à l'article 13 (espaces libres / espaces verts).

G – Tableau comparatif des principales règles Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme

La comparaison complète des règles du POS et des règles du PLU apparaît dans le tableau ci-après. Les caractères apparaissant en gras montrent les modifications apportées à la règle. Les changements apportés au règlement sont numérotés et renvoient, pour chaque article, à une explication insérée en bas de tableau.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 1 Occupations et utilisations du sol admises	- Toute construction excepté les plus nuisantes - Aménagement de constructions existantes ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12 si pas d'augmentation de volume et pas de création de baie d'une pièce principale à moins de 8 m d'une limite séparative - Exemption de règles principales pour : - les constructions affectées à l'enseignement, la santé, l'action sociale, les édifices religieux, les hôtels - les équipements à caractère public - la réhabilitation sans extension de locaux existants de bureaux - la réhabilitation avec extension de locaux existants de commerces ou d'activités respectant les conditions du § précédent	Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites ①	- Dans l'ensemble de la zone : les dépôts, les caravanes, les carrières, les installations classées SEVESO, les installations classées présentant un danger pour l'environnement ②, les parcs de stationnement excédant un niveau en superstructure, le changement de destination des locaux commerciaux à RDC figurant au document graphique. ③ - Dans le périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : les locaux à usage de commerce ou d'activité de toutes natures, à l'exception des locaux pour les professions libérales. ④ - Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural. Toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction, est autorisée. ⑤ - Périmètre de gel (L.123-2-a du Code de l'urbanisme) d'une durée de 5 ans. ⑥	① prise en compte des nouvelles dispositions de la loi SRU (cf. paragraphe 3.2.1.E du présent rapport de présentation) ② renforcement de l'interdiction des activités nuisantes (cf. paragraphe 3.2.1.D du présent rapport de présentation) ③ protection du commerce de proximité (cf. paragraphe 3.2.1.D du présent rapport de présentation) ④ levée d'une ambiguïté (cf. paragraphe 3.2.1.A du présent rapport de présentation) : les professions libérales ne constituent pas des activités et sont donc autorisées dans le périmètre des terrains retranchés du Bois de Vincennes. ⑤ protection du patrimoine bâti dans le périmètre des terrains dits retranchés du Bois de Vincennes : il est dorénavant possible de supprimer les adjonctions disgracieuses de bâti réalisées avant classement du patrimoine dans le site classée afin de redonner à la construction son caractère architectural originel. ⑥ Il s'agit du périmètre localisé au niveau de la tranchée du RER A pour lequel un plan d'aménagement global doit être réalisé afin de permettre son urbanisation.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 2 Occupations et utilisations du sol interdites	- Dans l'ensemble de la zone : les dépôts, les caravanes, les carrières, les installations classées SEVESO, les parcs de stationnement excédant un niveau en superstructure. - Dans le périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : les locaux à usage de commerce ou d'activité de toutes natures. - Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural	Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	- Aménagement de constructions existantes ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12 si pas d'augmentation de volume et pas de création de baie d'une pièce principale à moins de 3 m d'une limite séparative ① - 25% de logements sociaux min. si programme de logements supérieur à 3 000 m² SHON ② - commerces ou activités autres que les bureaux à condition qu'ils soient situés à RDC au 1^{er} ou au sous-sol et situés à l'extérieur des terrains retranchés du bois de Vincennes (à l'exception des professions libérales) ③ - les installations et dépôts nécessaires aux installations ferroviaires ④ - la réhabilitation sans extension de locaux existants, ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12, s'ils sont déjà affectés à des bureaux - la réhabilitation avec extension de locaux existants, ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12, s'ils sont déjà affectés à des commerces ou des activités respectant les conditions du § précédent - les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique ⑤	① volonté de faciliter les aménagements et extensions des constructions existantes ② disposition permettant la mixité sociale ③ autoriser les commerces en sous-sol et rez-de-chaussée pour favoriser le développement commercial sans perturber les habitants des logements dans les étages supérieurs ④ la zone UA recouvre une partie des emprises du RER A (cf. paragraphe 2.1 du présent rapport de présentation) ⑤ favoriser les aménagements des constructions existantes permettant d'améliorer les performances thermiques (cf. chapitre 1.3 du présent rapport de présentation).

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 3 Voirie	- terrain constructible si accès à voie publique ou privée et exigences sécurité civile et incendie - limitation des accès si gêne ou risque pour la circulation - voie nouvelle : largeur au moins égale à 4 m - création ou amélioration de voies nouvelles pouvant être soumise à conditions particulières de tracé.	Article 3 Voirie	- terrain constructible si accès à voie publique ou privée et exigences sécurité civile et incendie - limitation des accès si gêne ou risque pour la circulation - voie nouvelle : largeur au moins égale à 3.50 m - création ou amélioration de voies nouvelles pouvant être soumise à conditions particulières de tracé.	Une largeur de 3.50 m de voirie est suffisante pour l'accès à un terrain
Article 4 Réseaux	- alimentation en eau potable : branchement sur réseau public obligatoire - assainissement : Eaux usées : branchement sur réseau collectif obligatoire pour constructions nouvelles - Rejet des eaux industrielles et des aires de lavage soumis à conditions particulières dans le réseau collectif - Eaux pluviales : aménagements ne devant pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales - Pollution de temps de pluie réduite et traitée en amont - Aménagements conçus pour limiter le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant leur débit	Article 4 Réseaux	- alimentation en eau potable : branchement sur réseau public obligatoire - assainissement : Eaux usées : branchement sur réseau collectif obligatoire pour constructions nouvelles - Rejet des eaux industrielles et des aires de lavage soumis à conditions particulières dans le réseau collectif - Eaux pluviales : aménagements ne devant pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales - Pollution de temps de pluie réduite et traitée en amont - Aménagements conçus pour limiter le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant leur débit à 2 litres / s / ha	

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 4 Réseaux	Eaux pluviales et eaux usées recueillies dans des réseaux séparés dans une même propriété Réseau public de communications : comporter les infrastructures nécessaires aux réseaux traditionnels et réseaux câblés Ordures ménagères : locaux accessibles depuis la voie publique et possibilité de stockage des bacs de la collecte sélective des déchets ménagers	Article 4 Réseaux	Recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur Construction nouvelle supérieure à 500 m² SHON doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 2 l / s / ha Privilégier les techniques alternatives permettant d'améliorer l'infiltration des eaux de pluie Limiter autant que possible la minéralisation des sols (matériaux adaptés) ① Eaux pluviales et eaux usées recueillies dans des réseaux séparés dans une même propriété Réseau public de communications : comporter les infrastructures nécessaires aux réseaux traditionnels et réseaux câblés Ordures ménagères : locaux accessibles depuis la voie publique et possibilité de stockage des bacs de la collecte sélective des déchets ménagers Electricité : raccord obligatoire au réseau de distribution de capacité suffisante. ②	① Prise en compte du développement durable en favorisant l'infiltration des eaux de pluie et en limitant le débit de fuite par des techniques alternatives ② ajout d'une disposition pour raccorder une construction nouvelle au réseau d'électricité avec un débit suffisant d'énergie

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 5 Caractéristiques des terrains	Il n'est pas fixé de règle	Article 5 Caractéristiques des terrains	Sans objet	Sans objet car supprimé dans les PLU par la loi SRU (sauf exceptions qui ne concernent pas à Saint-Mandé)
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- implantation à l'alignement actuel ou futur de la voie - exceptions autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction après sinistre, pour des raisons d'harmonie architecturales - Voies bordées par des marges de reculement : implantation en limite des marges de reculement figurant au plan - gabarits en bordure des voies et emprises publiques : indications de hauteur portées au plan des hauteurs + règle de gabarit - dispositions pour les saillies et encorbellements	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- implantation à l'alignement actuel ou futur de la voie - exceptions autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction après sinistre, pour des raisons d'harmonie architecturales - Voies bordées par des marges de reculement : implantation en limite des marges de reculement figurant au plan, sauf exceptions ① - dispositions pour les saillies et encorbellements	① réécriture de l'ordre des prescriptions en vue d'en faciliter la compréhension

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- constructions implantées dans une bande de 15 m : implantations sur limites séparatives aboutissant aux voies. Sur les autres limites : soit implantation au ras des limites si façade aveugle, soit suivant les règles au-delà de la bande de 15 m. - constructions implantées au-delà de la bande de 15 m : sur une hauteur de 6 m, implantation soit sur limites soit en recul d'au moins 8 m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie. Au-dessus de 6 m de hauteur, L = H-6 min. 8m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie ou baie éclairant des pièces secondaires. Construction au ras de la limite si adossement à un immeuble existant. Exception pour équipement public : dépassement de la hauteur de 6 m autorisée avec un max de 8m. - exceptions pour constructions dans la bande de 15 m - exceptions pour constructions au-delà de la bande de 15 m	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- constructions implantées dans une bande de 15 m : implantation obligatoire sur limites séparatives aboutissant aux voies. Exceptions possibles : si sur le fonds voisin, le bâtiment est implanté en retrait de la limite séparative aboutissant à la voie ou si le fonds voisin n'est pas construit, la construction pourra être implantée soit en limite soit en retrait avec H=L min. 8 m si baie et min. 3 m autres cas ① + exception en cas de cour commune + exceptions au cas visés à l'article 6 + exceptions en cas de courettes sur le fonds voisin + exception dans la cas de constructions annexes liées à l'amélioration de performances énergétiques (retrait possible de 3 m min. et pas de baie). ② - Sur les autres limites : soit au ras des limites si façade aveugle soit en recul. Exceptions possibles dans le cas des courettes, cour commune. Cas des constructions existantes : extensions et surélévations possibles dans le prolongement de l'existant. ③	① réécriture de la disposition pour en faciliter la compréhension et l'application ② favoriser les aménagements des constructions existantes permettant d'améliorer les performances thermiques (cf. chapitre 1.3 du présent rapport de présentation) ③ faciliter l'aménagement et l'extension des constructions existantes

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- alimentation en eau potable : branchement sur réseau public obligatoire - assainissement : Eaux usées : branchement sur réseau collectif obligatoire pour constructions nouvelles Rejet des eaux industrielles et des aires de lavage soumis à conditions particulières dans le réseau collectif Eaux pluviales : aménagements ne devant pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales Pollution de temps de pluie réduite et traitée en amont Aménagements conçus pour limiter le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant leur débit Eaux pluviales et eaux usées recueillies dans des réseaux séparés dans une même propriété Réseau public de communications : comporter les infrastructures nécessaires aux réseaux traditionnels et réseaux câblés Ordures ménagères : locaux accessibles depuis la voie publique et possibilité de stockage des bacs de la collecte sélective des déchets ménagers	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- constructions implantées au-delà de la bande de 15 m : sur une hauteur de 6 m, implantation soit sur limites soit en recul d'au moins 8 m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie ou si baie éclairant des annexes ou si constructions liées à des performances énergétiques ou isolation thermique (exemple : véranda). ④ Au-dessus de 6 m de hauteur, L = H-6 min. 8m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie. Construction au ras de la limite si adossement à un immeuble existant (simple possibilité et plus d'obligation). Exception pour équipement public : dépassement de la hauteur de 6 m autorisée avec un max de 8m. - exceptions pour constructions dans la bande de 15 m - exceptions pour constructions au-delà de la bande de 15 m Cas des terrains d'angle situés sur 2 limites : surélévation possible, sous conditions. ⑤	④ favoriser les aménagements des constructions existantes permettant d'améliorer les performances thermiques (cf. chapitre 1.3 du présent rapport de présentation) ⑤ Permettre, dans le cas d'une construction située à l'angle de deux limites, une surélévation mesurée sur les deux côtés concernés.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 9 Emprise au sol des constructions	Constructions en superstructure limitées à la superficie de la bande constructible augmentée de la moitié de la superficie de la parcelle non concernée par cette bande.	Article 9 Emprise au sol des constructions	Constructions en superstructure limitées à la superficie de la bande constructible augmentée de la moitié de la superficie de la parcelle non concernée par cette bande.	Pas de modification de la règle.
Article 10 Hauteur maximum des constructions	Règle de gabarit + respect de la hauteur max. portée au plan des hauteurs	Article 10 Hauteur maximum des constructions	Règle de gabarit + respect de la hauteur max. portée au plan des hauteurs UAb : pas de règle de hauteur au niveau de l'emprise du RER A	Dans l'attente de la définition d'un projet, il n'a pas été fixé de règle au niveau de l'emprise ferroviaire (périmètre de projet, cf. chapitre 2.1 du présent rapport de présentation). Toutefois, le reste du secteur UAb est réglementé par le plan des hauteurs et par la règle générale.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 11 Aspect extérieur	Dispositions constructions existantes / constructions nouvelles (traitement des façades, éclairage des combles, surélévations, clôtures, toitures, protections L.123-1-7°) <i>11.2.4 Façades commerciales, enseignes</i> Les enseignes devront privilégier le fer forgé et être installées en saillies perpendiculaires par rapport à la façade. Toutefois, lorsqu'il est de notoriété publique que la marque de l'enseigne ne répond pas à ces caractéristiques (fer forgé, saillies perpendiculaires), l'enseigne sera néanmoins autorisée à charge pour le pétitionnaire d'installer en sus de l'enseigne traditionnelle de la marque, une enseigne en saillie perpendiculaire ornée d'éléments de fer forgé ou supportés par eux.	Article 11 Aspect extérieur	Dispositions constructions existantes / constructions nouvelles (traitement des façades, éclairage des combles, surélévations, clôtures, toitures, protections L.123-1-7°) - dispositions nouvelles pour les garde-corps ① - obligation de réaliser des balcons « pleins » sur au moins 45 cm de hauteur ② - masquage des conduits de cheminée en pignon ③ - charte « façades et enseignes commerciales » annexée au règlement ④ - dispositions nouvelles pour intégration des capteurs solaires ⑤ - amélioration de la disposition sur les toitures - terrasse inaccessibles ⑥ - Alinéa 2 de la disposition UA 11.2.4 supprimé sur les enseignes des façades commerciales ⑦ - Insertion d'une disposition pour les édicules formant couverture de terrasse, vérandas et jardins d'hiver (article UA 11.2.7) ⑧ - Insertion d'une disposition sur le traitement des ouvertures ⑨	① à ④ volonté d'amélioration de l'aspect architectural ① voir aussi article 10.1.1 du règlement ⑤ et ⑥ favoriser les énergies renouvelables (panneaux solaires ou végétalisation) ⑦ Disposition incohérente avec le règlement de publicité annexé au dossier de PLU. Recherche d'homogénéisation des dispositions des différents règlements applicables. ⑧ Disposition réglementant l'intégration des édicules formant couverture afin que ceux-ci respectent l'aspect architectural du bâti. ⑨ Disposition obligeant, lors d'une ouverture ou modification de baie sur un bâtiment existant, de conserver ou restaurer la modénature des ouvertures de façon à permettre la conservation d'une homogénéité de façade.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 12 Stationnement	Habitat : 1 place/50 m² de SHON construite Bureaux, activités, commerces, hôtels industriels : 1 place/150 m² SHON A défaut de ces solutions, le constructeur devra, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2 et R.431-26 du code de l'urbanisme, verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, ou bénéficiant d'une convention d'exploitation si la commune décide l'application de cet article. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal pour l'ensemble du territoire de la commune.	Article 12 Stationnement	Habitat : 1 place/50 m² de SHON construite (par tranche complète) ① Bureaux, activités, commerces, hôtels industriels : 1 place/150 m² SHON Equipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (foyers...) : 1 place / 5 chambres ② Suppression de la disposition sur la participation financière (5^{ème} alinéa de l'article UA 12.1.1) ③	① amélioration de la rédaction afin de faciliter l'instruction des permis de construire ② amélioration de la rédaction : les foyers ne sont plus classés en destination « habitat » mais en destination « équipements d'intérêt collectif ». Une norme de stationnement est néanmoins requise. ③ Aucune délibération n'ayant été prise relativement au versement d'une participation financière en cas d'impossibilité de construire les places de stationnement, cette disposition a donc été supprimée.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 12 Stationnement	Hôtels, foyers... : 1 place/5 chambres Etablissements publics et d'intérêt collectif : en fonction des besoins	Article 12 Stationnement	Hôtels, foyers... : 1 place/5 chambres Etablissements publics et d'intérêt collectif : en fonction des besoins - dispositions nouvelles pour favoriser les déplacements doux (limitation du nombre de places de stationnement à destination des bureaux autour des sorties de métro)② - dispositions nouvelles pour stationnement des vélos et des motos ③ - dispositions nouvelles pour constructions existantes ④	② et ③ favoriser les modes de déplacements alternatifs ④ clarifier l'application de la règle pour les constructions existantes
Article 13 Espaces libres et plantations	50% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande en espace libre ¾ des espaces libres plantés et recevant une hauteur de terre végétale de 60 cm min si dalle jardin. Protection des EVIP	Article 13 Espaces libres et plantations	- ¾ des espaces libres plantés avec 10% de ces espaces en pleine terre ou hauteur de terre végétale de 80 cm minimum ① - dispositions nouvelles en matière d'EVP ② - en UAb : exemption de règle pour la partie non couverte du RER A ③	① et ② protéger les espaces verts ③ prise en compte du futur projet de couverture de la dalle du RER A

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UA		UA		
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)	UAa : 2.5 UAb : 2.0 UAc : pas de COS Exemption pour équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, infrastructures UAa et UAb : COS supplémentaire de 0.5 en cas de commerce ou d'activité autre que les bureaux	Article 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)	UAa : 2.5 UAb : 2.0 UAc : pas de COS Exemption pour équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, infrastructures UAa et UAb : COS supplémentaire de 0.5 en cas de commerce ou d'activité autre que les bureaux	Pas de modification
Article 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol	UAc : sans objet Autres secteurs : dépassement possible notamment dans le cas des terrains d'angle	Article 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Sans objet	Sans objet car supprimé dans les PLU par la loi SRU

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 1 Occupations et utilisations du sol admises	- Toute construction excepté les plus nuisantes - Aménagement de constructions existantes ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12 si pas d'augmentation de volume et pas de création de baie d'une pièce principale à moins de 8 m d'une limite séparative - Exemption de règles principales pour : - les constructions affectées à l'enseignement, la santé, l'action sociale, les édifices religieux, les hôtels - les équipements à caractère public - la réhabilitation sans extension de locaux existants de bureaux - la réhabilitation avec extension de locaux existants de commerces ou d'activités respectant les conditions du § précédent	Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites ①	- Dans l'ensemble de la zone : les dépôts, les caravanes, les carrières, les installations classées SEVESO, les installations classées présentant un danger pour l'environnement ②, les parcs de stationnement excédant un niveau en superstructure, le changement de destination des locaux commerciaux à RDC figurant au document graphique. ③ - Dans le périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : les locaux à usage de commerce ou d'activité de toutes natures, à l'exception des locaux pour les professions libérales. ④ - Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural. Toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction, est autorisée. ⑤	① prise en compte des nouvelles dispositions de la loi SRU (cf. paragraphe 3.2.1.E du présent rapport de présentation) ② renforcement de l'interdiction des activités nuisantes (cf. paragraphe 3.2.1.D du présent rapport de présentation) ③ protection du commerce de proximité (cf. paragraphe 3.2.1.D du présent rapport de présentation) ④ levée d'une ambiguïté (cf. paragraphe 3.2.1.A du présent rapport de présentation) : les professions libérales ne constituent pas des activités et sont donc autorisées dans le périmètre des terrains retranchés du Bois de Vincennes. ⑤ protection du patrimoine bâti dans le périmètre des terrains dits retranchés du Bois de Vincennes : il est dorénavant possible de supprimer les adjonctions disgracieuses de bâti réalisées avant classement du patrimoine dans le site classée afin de redonner à la construction son caractère architectural originel.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
	UB		UB	
Article 1 Occupations et utilisations du sol admises		Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites ①	- Dans le secteur UBf, hors sous-secteur UBf1 : - les logements, - les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières ou médicales de l'hôpital Bégin ou des équipements sportifs municipaux (stade des Minimes) ⑥ - Dans le sous-secteur UBf1 : les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières ou médicales de l'hôpital Bégin, à l'exception des logements (qui sont autorisés) ⑦	⑥ prise en compte du projet de l'hôpital Bégin dans le secteur UBf ⑦ prise en compte du projet de l'hôpital Bégin dans le sous-secteur UBf1.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 2 Occupations et utilisations du sol interdites	- Dans l'ensemble de la zone : les dépôts, les caravanes, les carrières, les installations classées SEVESO, les parcs de stationnement excédant un niveau en superstructure. - Dans le périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : les locaux à usage de commerce ou d'activité de toutes natures. - Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains retranchés du bois de Vincennes : la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural - dans le secteur UBf : les constructions ou installations qui ne seraient pas liées au fonctionnement ou au développement des activités commerciales de l'IGN, des activités médicales de l'hôpital Bégin ou des équipements sportifs municipaux.	Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	- Aménagement de constructions existantes ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12 si pas d'augmentation de volume et pas de création de baie d'une pièce principale à moins de 8 m d'une limite séparative - 25% de logements sociaux min. si programme de logements supérieur à 3 000 m² SHON ① - commerces ou activités autres que les bureaux à condition qu'ils soient situés à RDC au 1^{er} ou au sous-sol et situés à l'extérieur des terrains retranchés du bois de Vincennes (à l'exception des professions libérales) ② - les installations et dépôts nécessaires aux installations ferroviaires ③ - la réhabilitation sans extension de locaux existants, ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12, s'ils sont déjà affectés à des bureaux - la réhabilitation avec extension de locaux existants, ne respectant pas les articles UA6, UA7, UA8, UA10 et UA12, s'ils sont déjà affectés à des commerces ou des activités respectant les conditions du § précédent - les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique ④	① disposition permettant la mixité sociale ② autoriser les commerces en sous-sol et rez-de-chaussée pour favoriser le développement commercial sans perturber les habitants des logements dans les étages supérieurs ③ la zone UB recouvre une partie des emprises du RER A (cf. paragraphe 2.1 du présent rapport de présentation) ④ favoriser les aménagements des constructions existantes permettant d'améliorer les performances thermiques (cf. chapitre 1.3 du présent rapport de présentation).

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 3 Voirie	- terrain constructible si accès à voie publique ou privée et exigences sécurité civile et incendie - limitation des accès si gêne ou risque pour la circulation - voie nouvelle : largeur au moins égale à 4 m - création ou amélioration de voies nouvelles pouvant être soumise à conditions particulières de tracé.	Article 3 Voirie	- terrain constructible si accès à voie publique ou privée et exigences sécurité civile et incendie - limitation des accès si gêne ou risque pour la circulation - voie nouvelle : largeur au moins égale à 3.50 m - création ou amélioration de voies nouvelles pouvant être soumise à conditions particulières de tracé.	Une largeur de 3.50 m de voirie est suffisante pour l'accès à un terrain
Article 4 Réseaux	- alimentation en eau potable : branchement sur réseau public obligatoire - assainissement : Eaux usées : branchement sur réseau collectif obligatoire pour constructions nouvelles - Rejet des eaux industrielles et des aires de lavage soumis à conditions particulières dans le réseau collectif - Eaux pluviales : aménagements ne devant pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales - Pollution de temps de pluie réduite et traitée en amont - Aménagements conçus pour limiter le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant leur débit	Article 4 Réseaux	- alimentation en eau potable : branchement sur réseau public obligatoire - assainissement : Eaux usées : branchement sur réseau collectif obligatoire pour constructions nouvelles - Rejet des eaux industrielles et des aires de lavage soumis à conditions particulières dans le réseau collectif - Eaux pluviales : aménagements ne devant pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales - Pollution de temps de pluie réduite et traitée en amont - Aménagements conçus pour limiter le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant leur débit à 2 litres / s / ha Recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur	① Prise en compte du développement durable en favorisant l'infiltration des eaux de pluie et en limitant le débit de fuite par des techniques alternatives ② ajout d'une disposition pour raccorder une construction nouvelle au réseau d'électricité avec un débit suffisant d'énergie

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 4 Réseaux	Eaux pluviales et eaux usées recueillies dans des réseaux séparés dans une même propriété Réseau public de communications : comporter les infrastructures nécessaires aux réseaux traditionnels et réseaux câblés Ordures ménagères : locaux accessibles depuis la voie publique et possibilité de stockage des bacs de la collecte sélective des déchets ménagers	Article 4 Réseaux	Construction nouvelle supérieure à 500 m² SHON doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 2 l / s / ha Privilégier les techniques alternatives permettant d'améliorer l'infiltration des eaux de pluie Limiter autant que possible la minéralisation des sols (matériaux adaptés) Eaux pluviales et eaux usées recueillies dans des réseaux séparés dans une même propriété Réseau public de communications : comporter les infrastructures nécessaires aux réseaux traditionnels et réseaux câblés Ordures ménagères : locaux accessibles depuis la voie publique et possibilité de stockage des bacs de la collecte sélective des déchets ménagers Electricité : raccord obligatoire au réseau de distribution de capacité suffisante.	
Article 5 Caractéristiques des terrains	Superficie minimale : 250 m² et une façade min. sur voie publique de 8 m	Article 5 Caractéristiques des terrains	Sans objet	Sans objet car supprimé dans les PLU par la loi SRU (sauf exceptions qui ne concernent pas à Saint-Mandé)

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- implantation à l'alignement actuel ou futur de la voie - exceptions autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction après sinistre, pour des raisons d'harmonie architecturales - Voies bordées par des marges de reculement : implantation en limite des marges de reculement figurant au plan - gabarits en bordure des voies et emprises publiques : indications de hauteur portées au plan des hauteurs + règle de gabarit - dispositions pour les saillies et encorbellements	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- implantation à l'alignement actuel ou futur de la voie - exceptions autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction après sinistre, pour des raisons d'harmonie architecturales - Voies bordées par des marges de reculement : implantation en limite des marges de reculement figurant au plan, sauf exceptions ① - dispositions pour les saillies et encorbellements	① réécriture de l'ordre des prescriptions en vue d'en faciliter la compréhension

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- constructions implantées dans une bande de 15 m : implantations sur limites séparatives aboutissant aux voies. Sur les autres limites : soit implantation au ras des limites si façade aveugle, soit suivant les règles au-delà de la bande de 15 m. - constructions implantées au-delà de la bande de 15 m : sur une hauteur de 6 m, implantation soit sur limites soit en recul d'au moins 8 m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie. Au-dessus de 6 m de hauteur, L = H-6 min. 8m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie ou baie éclairant des pièces secondaires. Construction au ras de la limite si adossement à un immeuble existant. Exception pour équipement public : dépassement de la hauteur de 6 m autorisée avec un max de 8m.	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- constructions implantées dans une bande de 15 m : implantation obligatoire sur limites séparatives aboutissant aux voies. Exceptions possibles : si sur le fonds voisin, le bâtiment est implanté en retrait de la limite séparative aboutissant à la voie ou si le fonds voisin n'est pas construit, la construction pourra être implantée soit en limite soit en retrait avec L=H-6m min. 8 m si baie et min. 3 m autres cas ①+ exception en cas de cour commune + exceptions au cas visés à l'article 6 + exceptions en cas de courettes sur le fonds voisin + exception dans la cas de constructions annexes liées à l'amélioration de performances énergétiques (retrait possible de 3 m min. et pas de baie). ② Sur les autres limites : soit au ras des limites si façade aveugle soit en recul. Exceptions possibles dans le cas des courettes, cour commune. Cas des constructions existantes : extensions et surélévations possibles dans le prolongement de l'existant. ③	① réécriture de la disposition pour en faciliter la compréhension et l'application ② favoriser les aménagements des constructions existantes permettant d'améliorer les performances thermiques (cf. chapitre 1.3 du présent rapport de présentation) ③ faciliter l'aménagement et l'extension des constructions existantes

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- exceptions pour constructions dans la bande de 15 m - exceptions pour constructions au-delà de la bande de 15 m - cas particulier en UBe à dominante d'équipements à caractère public	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- constructions implantées au-delà de la bande de 15 m : sur une hauteur de 6 m, implantation soit sur limites soit en recul d'au moins 8 m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie ou si baie éclairant des annexes ou si constructions liées à des performances énergétiques ou isolation thermique.④ - Au-dessus de 6 m de hauteur, L = H-6 min. 8m si baie principale ou au moins 3 m si pas de baie. Construction au ras de la limite si adossement à un immeuble existant (simple possibilité et plus d'obligation). Exception pour équipement public : dépassement de la hauteur de 6 m autorisée avec un max de 8m. - exceptions pour constructions dans la bande de 15 m - exceptions pour constructions au-delà de la bande de 15 m - Constructions en zone UBe au-delà de la bande de 15 m : constructions implantées soit en limite séparative sur une hauteur de 18 m si façade aveugle puis règle de retrait particulière, soit en retrait dans les conditions des autres secteurs. Exception possible en cas de cour commune. ⑤ Cas des terrains d'angle situés sur 2 limites : surélévation possible, sous conditions. ⑥	④ favoriser les aménagements des constructions existantes permettant d'améliorer les performances thermiques (cf. chapitre 1.3 du présent rapport de présentation) ⑤ réécriture de la disposition pour en faciliter la compréhension et l'application ⑥ Permettre, dans le cas d'une construction située à l'angle de deux limites, une surélévation mesurée sur les deux côtés concernés.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 9 Emprise au sol des constructions	UBb, UBc, UBd, UBf : Constructions en superstructure limitées à la superficie de la bande constructible augmentée de 30% de la superficie	Article 9 Emprise au sol des constructions	UBb, UBc, UBd et UBf : dans la bande constructible, il n'est pas fixé de règle. Au-delà de cette bande : 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain. ①	① réécriture de la disposition pour en faciliter la compréhension et l'application
Article 9 Emprise au sol des constructions	UBa et UBe : il n'est pas fixé de règle	Article 9 Emprise au sol des constructions	UBa et UBe : il n'est pas fixé de règle UBf1 : Constructions en superstructure limitées à la superficie de la bande constructible augmentée de 50% de la superficie de la parcelle non concernée par cette bande ② Complément d'emprise le long des axes commerciaux de 30% en rez-de-chaussée pour les commerces et l'artisanat ③	② permettre la réalisation du projet d'aménagement sur le secteur de l'hôpital militaire Bégin ③ favoriser le commerce
Article 10 Hauteur maximum des constructions	Règle de gabarit + respect de la hauteur max. portée au plan des hauteurs	Article 10 Hauteur maximum des constructions	Règle de gabarit + respect de la hauteur max. portée au plan des hauteurs	Pas de modification

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 11 Aspect extérieur	Dispositions constructions existantes / constructions nouvelles (traitement des façades, éclairage des combles, surélévations, clôtures, toitures, protections L.123-1-7°) <i>11.2.4 Façades commerciales, enseignes</i> Les enseignes devront privilégier le fer forgé et être installées en saillies perpendiculaires par rapport à la façade. Toutefois, lorsqu'il est de notoriété publique que la marque de l'enseigne ne répond pas à ces caractéristiques (fer forgé, saillies perpendiculaires), l'enseigne sera néanmoins autorisée à charge pour le pétitionnaire d'installer en sus de l'enseigne traditionnelle de la marque, une enseigne en saillie perpendiculaire ornée d'éléments de fer forgé ou supportés par eux.	Article 11 Aspect extérieur	Dispositions constructions existantes / constructions nouvelles (traitement des façades, éclairage des combles, surélévations, clôtures, toitures, protections L.123-1-7°) - dispositions nouvelles pour les garde-corps ① - obligation de réaliser des balcons « pleins » sur au moins 45 cm de hauteur ② - masquage des conduits de cheminée en pignon ③ - charte « façades » annexée au règlement ④ - dispositions nouvelles pour intégration des capteurs solaires ⑤ - amélioration de la disposition sur les toitures - terrasse inaccessibles ⑥ - Alinéa 2 de la disposition UA 11.2.4 supprimé sur les enseignes des façades commerciales ⑦ - Insertion d'une disposition pour les édicules formant couverture de terrasse, vérandas et jardins d'hiver (article UA 11.2.7) ⑧ - Insertion d'une disposition sur le traitement des ouvertures ⑨	① à ④ volonté d'amélioration de l'aspect architectural ① voir aussi article 10.1.1 du règlement ⑤ et ⑥ favoriser les énergies renouvelables (panneaux solaires ou végétalisation) ⑦ Disposition incohérente avec le règlement de publicité annexé au dossier de PLU. Recherche d'homogénéisation des dispositions des différents règlements applicables. ⑧ Disposition réglementant l'intégration des édicules formant couverture afin que ceux-ci respectent l'aspect architectural du bâti. ⑨ Disposition obligeant, lors d'une ouverture ou modification de baie sur un bâtiment existant, de conserver ou restaurer la modénature des ouvertures de façon à permettre la conservation d'une homogénéité de façade.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 12 Stationnement	Habitat : 1 place/50 m ² de SHON construite Bureaux, activités, commerces, hôtels industriels : 1 place/150 m ² SHON Hôtels, foyers... : 1 place/5 chambres Etablissements publics et d'intérêt collectif : en fonction des besoins A défaut de ces solutions, le constructeur devra, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2 et R.431-26 du code de l'urbanisme, verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, ou bénéficiant d'une convention d'exploitation si la commune décide l'application de cet article. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal pour l'ensemble du territoire de la commune.	Article 12 Stationnement	Habitat : 1 place/50 m ² de SHON construite (par tranche complète) ① Bureaux, activités, commerces, hôtels industriels : 1 place/150 m ² SHON Hôtels : 1 place/5 chambres Equipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (foyers...) : 1 place / 5 chambres ② Etablissements publics et d'intérêt collectif : en fonction des besoins - dispositions nouvelles pour stationnement des vélos et des motos ③ - dispositions nouvelles pour favoriser les déplacements doux (limitation du nombre de places de stationnement à destination des bureaux autour des sorties de métro) ④ - dispositions nouvelles pour constructions existantes ⑤ Suppression de la disposition sur la participation financière (5^{ème} alinéa de l'article UA 12.1.1) ⑥	① amélioration de la rédaction afin de faciliter l'instruction des permis de construire ② amélioration de la rédaction : les foyers ne sont plus classés en destination « habitat » mais en destination « équipements d'intérêt collectif ». Une norme de stationnement est néanmoins requise. ③ et ④ favoriser les modes de déplacements alternatifs ⑤ clarifier l'application de la règle pour les constructions existantes ⑥ Aucune délibération n'ayant été prise relativement au versement d'une participation financière en cas d'impossibilité de construire les places de stationnement, cette disposition a donc été supprimée.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 13 Espaces libres et plantations	¾ des espaces libres plantés et recevant une hauteur de terre végétale de 60 cm min si dalle jardin. Protection des EVIP UBa, UBb, UBc, UBf : la superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 80% de la superficie de la partie de terrain située hors bande de construction UBe : organisation et plantation adaptées à leur fonction	Article 13 Espaces libres et plantations	- ¾ des espaces libres plantés avec 10% de ces espaces en pleine terre ou hauteur de terre végétale de 80 cm minimum ① - dispositions nouvelles en matière d'EVP ② - UBa, UBb, UBc, UBf : la superficie des espaces libres ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors bande de construction ③	① et ② protéger les espaces verts ③ Mise en cohérence de l'article 9 sur l'emprise au sol (de 30% maximum) et de l'article 13 (espaces libres).

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENTRE LE POS ET LE PLU
UB		UB		
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)	UBb : 1.20 UBc : 1.00 UBd : 1.50 Autres secteurs : pas de COS Exemption pour équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, infrastructures	Article 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)	UBb : 1.20 UBc : 1.00 UBd : 1.50 Autres secteurs : pas de COS Exemption pour équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, infrastructures	Pas de modification
Article 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol	UBa, UBe, UBf : sans objet Autres secteurs : dépassement possible notamment dans le cas des terrains d'angle	Article 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Sans objet	Sans objet car supprimé dans les PLU par la loi SRU

L'ensemble des modifications de la zone UG concerne la prise en compte de l'évolution sur le site de l'IGN, avec la création de règles spécifiques du nouveau secteur de logements sociaux UGa. Les autres modifications du règlement sont identiques à celles des autres zones du PLU et ont donc la même justification (articles 3 voirie, 4 réseaux, 11 aspect extérieur, 12 stationnement et 13 espaces libres et plantations).

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	- Constructions destinées à l'habitation situées en dehors de la bande des 27 m - entrepôts - constructions et installations incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage - activités ou commerces si gênants - Décharges, dépôts... - campings, caravanes	Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	En UG : les habitations destinées à de l'habitation En UG et UGa : entrepôts, carrières, constructions ou installations incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou el caractère de voisinage, les activités ou commerces apportant une trop grande circulation, décharges, dépôts..., campings, caravanes.
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	En dehors de la bande des 27 m : habitations sous conditions - installations classées sous conditions - entrepôts si liés à une activité admise et si la superficie représente moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité	Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	En UG et UGa : installations classées sous conditions, entrepôts si liés à une activité admise et si la superficie représente moins de 50% de la SHON totale de l'ensemble de l'activité.
Article 3 Voirie	- terrain constructible si accès à voie publique ou privée et exigences sécurité civile et incendie - limitation des accès si gêne ou risque pour la circulation - voie nouvelle : largeur au moins égale à 4 m - création ou amélioration de voies nouvelles pouvant être soumise à conditions particulières de tracé.	Article 3 Voirie	- terrain constructible si accès à voie publique ou privée et exigences sécurité civile et incendie - limitation des accès si gêne ou risque pour la circulation - voie nouvelle : largeur au moins égale à 3.50 m - création ou amélioration de voies nouvelles pouvant être soumise à conditions particulières de tracé.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 4 Réseaux	- alimentation en eau potable : branchement sur réseau public obligatoire - assainissement : Eaux usées : branchement sur réseau collectif obligatoire pour constructions nouvelles - Rejet des eaux industrielles et des aires de lavage soumis à conditions particulières dans le réseau collectif - Eaux pluviales : aménagements ne devant pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales - Pollution de temps de pluie réduite et traitée en amont - Aménagements conçus pour limiter le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant leur débit - Eaux pluviales et eaux usées recueillies dans des réseaux séparés dans une même propriété - Réseau public de communications : comporter les infrastructures nécessaires aux réseaux traditionnels et réseaux câblés - Ordures ménagères : locaux accessibles depuis la voie publique et possibilité de stockage des bacs de la collecte sélective des déchets ménagers	Article 4 Réseaux	- alimentation en eau potable : branchement sur réseau public obligatoire - assainissement : Eaux usées : branchement sur réseau collectif obligatoire pour constructions nouvelles - Rejet des eaux industrielles et des aires de lavage soumis à conditions particulières dans le réseau collectif - Eaux pluviales : aménagements ne devant pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales - Pollution de temps de pluie réduite et traitée en amont - Aménagements conçus pour limiter le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant leur débit à 2 litres / s / ha Recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur Construction nouvelle supérieure à 500 m² SHON doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle avec un débit de fuite de 2 l / s / ha Privilégier les techniques alternatives permettant d'améliorer l'infiltration des eaux de pluie

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 4 Réseaux		Article 4 Réseaux	Limiter autant que possible la minéralisation des sols (matériaux adaptés) Eaux pluviales et eaux usées recueillies dans des réseaux séparés dans une même propriété Réseau public de communications : comporter les infrastructures nécessaires aux réseaux traditionnels et réseaux câblés Ordures ménagères : locaux accessibles depuis la voie publique et possibilité de stockage des bacs de la collecte sélective des déchets ménagers Electricité : raccord obligatoire au réseau de distribution de capacité suffisante. Des dispositions équivalentes aux zones UA et UB ont été insérées en UG en termes de réseau public de communication, d'ordures ménagères et d'électricité. Elles permettent d'appliquer les objectifs en matière de développement durable que la Commune s'est fixée (cf. PADD).
Article 5 Caractéristiques des terrains	néant	Article 5 Caractéristiques des terrains	néant

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- en bordure de l'avenue de Paris : façade sur rue à l'alignement, et surplomb autorisé - en bordure de l'avenue Pasteur, recul min. de 6 m mesuré à partir de l'alignement de la voie - en bordure des emprises publiques autres que de la voirie : la limite sera considérée comme une limite séparative - exceptions autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine, permettre le recouvrement des pignons, pour ouvrages techniques liés aux réseaux, pour équipements collectifs ou d'intérêt général.	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- en bordure de l'avenue de Paris : façade sur rue à l'alignement, et surplomb autorisé - en bordure de l'avenue Pasteur, constructions implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m min. - en bordure des emprises publiques autres que de la voirie : la limite sera considérée comme une limite séparative - exceptions autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine, permettre le recouvrement des pignons, pour ouvrages techniques liés aux réseaux, pour équipements collectifs ou d'intérêt général.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Constructions autorisées sur limites ou en retrait : - à 8 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes - à 3 m dans le cas contraire - pour les constructions existantes, le retrait pourra être maintenu sous réserve que la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. - longueur des pignons ou façades en limites séparatives de 20 m max. - exceptions pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte de la topographie, pour les équipements publics.	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Constructions autorisées sur limites ou en retrait : - à 8 m si la façade ou le pignon comporte des vues directes - à 3 m dans le cas contraire - pour les constructions existantes, le retrait pourra être maintenu sous réserve que la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. - longueur des pignons ou façades en limites séparatives de 20 m max. - exceptions pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, pour tenir compte de la topographie, pour les équipements publics.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 9 Emprise au sol des constructions	- 100% dans la bande des 27 m - au-delà de cette bande : 20% max. - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs pour la partie au-delà de la bande des 27 m : 60% max.	Article 9 Emprise au sol des constructions	En UG : - dans la bande des 27 m par rapport à l'avenue de Paris et des 32 m par rapport à la rue Pasteur : il n'est pas fixé de règle - au-delà de ces bandes : 60% max de la superficie de terrain située en dehors de ces bandes. En UGa : 60% d'emprise max.
Article 10 Hauteur maximum des constructions	- dans la bande des 27 m : 25 m max. sauf ouvrages techniques - au-delà de la bande des 27 m : hauteurs à l'égout du toit de 16 m et 18 m. - pour le reste de la zone : 10 m max. - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : dans la partie de terrain comprise au-delà de la bande des 27 m mesurée à partir de la marge de recul de l'avenue Pasteur et sur une profondeur de 125 m : 25 m max.	Article 10 Hauteur maximum des constructions	En UG : - dans la bande des 27 m par rapport à l'avenue de Paris et des 32 m par rapport à la rue Pasteur : 25 m max. sauf ouvrages techniques - au-delà des bandes des 27 m par rapport à l'avenue de Paris et des 32 m par rapport à la rue Pasteur : hauteurs à l'égout du toit de 16 m et 18 m. - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : sur une profondeur de 125 m : 25 m max. En UGa : - hauteur plafond fixée sur le document graphique. Exception pour les ouvrages techniques.

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 11 Aspect extérieur	Dispositions constructions existantes / constructions nouvelles (traitement des façades, éclairage des combles, surélévations, clôtures, toitures, protections L.123-1-7°) A défaut de ces solutions, le constructeur devra, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2 et R.431-26 du code de l'urbanisme, verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, ou bénéficiant d'une convention d'exploitation si la commune décide l'application de cet article. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal pour l'ensemble du territoire de la commune.	Article 11 Aspect extérieur	Dispositions constructions existantes / constructions nouvelles (traitement des façades, éclairage des combles, surélévations, clôtures, toitures, protections L.123-1-7°) - dispositions nouvelles pour les garde-corps - obligation de réaliser des balcons « pleins » sur au moins 45 cm de hauteur - masquage des conduits de cheminée en pignon - charte « façades » annexée au règlement - dispositions nouvelles pour intégration des capteurs solaires - amélioration de la disposition sur les toitures - terrasse inaccessibles - Alinéa 2 de la disposition UA 11.2.4 supprimé sur les enseignes des façades commerciales - Insertion d'une disposition pour les édicules formant couverture de terrasse, vérandas et jardins d'hiver (article UA 11.2.7) - Insertion d'une disposition sur le traitement des ouvertures

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 12 Stationnement	Habitat : 1 place/50 m² de SHON construite Bureaux, activités, commerces, hôtels industriels : 1 place/150 m² SHON Hôtels, foyers... : 1 place/5 chambres Etablissements publics et d'intérêt collectif : en fonction des besoins A défaut de ces solutions, le constructeur devra, conformément aux dispositions des articles L.123-1-2 et R.431-26 du code de l'urbanisme, verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, ou bénéficiant d'une convention d'exploitation si la commune décide l'application de cet article. Le montant de cette participation est fixé par le conseil municipal pour l'ensemble du territoire de la commune.	Article 12 Stationnement	Habitat : 1 place/50 m² de SHON construite (par tranche complète) Bureaux, activités, commerces, hôtels industriels : 1 place/150 m² SHON Hôtels : 1 place/5 chambres Equipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (foyers...) : 1 place / 5 chambres Etablissements publics et d'intérêt collectif : en fonction des besoins - dispositions nouvelles pour stationnement des vélos et des motos - dispositions nouvelles pour constructions existantes - La disposition sur le versement d'une participation en cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de places de stationnement demandé a été supprimée. Comme en UA et en UB, la délibération relative à cet article n'ayant pas été prise, il n'est donc

ARTICLES	ZONES DU POS	ARTICLES	ZONES DU PLU
UG		UG	
Article 13 Espaces libres et plantations	- dans la bande des 27 m : $\frac{3}{4}$ des espaces libres plantés et recevant une hauteur de terre végétale de 60 cm min si dalle jardin. - au-delà de la bande des 27 m : la superficie des espaces verts représentera au moins 80% de la superficie + 1 arbre à moyen ou grand développement / 100 m² d'espace vert - règle particulière pour les services publics ou d'intérêt collectif.	Article 13 Espaces libres et plantations	En UG : $\frac{3}{4}$ des espaces libres plantés avec 10% de ces espaces en pleine terre ou hauteur de terre végétale de 80 cm minimum En UGa : $\frac{1}{2}$ des espaces libres plantés avec 10% de ces espaces en pleine terre ou hauteur de terre végétale de 80 cm minimum
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)	Il n'est pas fixé de règle	Article 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)	Il n'est pas fixé de règle
Article 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Sans objet	Article 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Sans objet car supprimé dans les PLU par la loi SRU

CHAPITRE 4

LE PASSAGE DU POS AU PLU

Ce tableau permet de rendre compte de l'évolution du zonage entre le POS et le PLU.

POS①	POS 2001, modifié en 2007	PLU	PLU	Evolution	Evolution
ZONES URBAINES	Superficie (en ha)	ZONES URBAINES	Superficie (en ha)	en ha	en %
UAa	19.3	UA	19.3	-	-
UAb	21.0		22.2	+1.2	+5.7%
UAc	9.0		9.0	-	-
UBa	1.5		1.5	-	-
UBb	4.8		4.8	-	-
UBc	6.3		6.3	-	-
UBd	9.8		9.8	-	-
UBe	4.3		4.3	-	-
UBf	10.8		8.9	-1.9	-17.6%
UBf1	-		1.9	+1.9	
UG	3.6		3.2	-0.4	-11.1%
UGa	-		0.4	+0.4	
Voie ferrée	1.2		-	-1.2	
SUPERFICIE DE LA COMMUNE	91.6	SUPERFICIE DE LA COMMUNE	91.6	-	-
ESPACES BOISES CLASSES	5 350 m²	ESPACES BOISES CLASSES	5 725 m²	+ 375 m²	+7%
ESPACES VERTS INTERIEURS PROTEGES	73 000 m²	ESPACES VERTS PROTEGES	133 344 m²	+ 60 344 m²	+82.7%

① Les superficies des zones du POS sont tirées du rapport de présentation du POS approuvé en 2001.

On remarque une évolution du secteur UAb, qui, dorénavant, est classé au sein des zones urbanisées de la commune.

Le secteur UBf est réduit au profit de la création d'un sous-secteur UBf1.

La zone UG est réduite au profit de la création du secteur UGa.

Les espaces boisés classés et les espaces verts protégés évoluent de façon positive. Il est à noter la forte croissance des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 5

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Saint-Mandé ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

5.1 - LE MAINTIEN DES COMPOSANTES PAYSAGERES DE SAINT-MANDÉ

Saint-Mandé jouit de sa contiguïté avec le Bois de Vincennes (situé sur la commune de Paris) et de la présence d'espaces verts privés situés en cœur d'îlot et en bordure de voies.

Une des préoccupations premières de la commune de Saint-Mandé, partagée par la grande majorité de la population et rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales. Le territoire de la commune de Saint-Mandé étant, cependant, 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 inexistant.

Constatant, en revanche, que la majeure partie de la couverture végétale de la commune est constituée de jardins privés situés en bord 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. 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. Ils sont en contact immédiat avec l'urbanisation, ce qui ne permet pas le développement d'une flore ou d'une faune remarquable qui aurait nécessité, dans le cadre du PLU, la mise en place de périmètres relevant de la protection environnementale (inscrits dans le cadre de la Loi Paysage) tels que :

- Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- Réseau européen « Natura 2000 »
- Sites classés selon la Loi du 2 Mai 1930, modifiée par la Loi n° 2002-92 du 22 Janvier 2002

Ce patrimoine vert mérite toutefois d'être protégé. Il a été choisi de classer ces espaces au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme pour les plus remarquables d'entre eux sous le terme « d'espaces boisés classés » EBC et de protéger leur grande majorité au titre de l'article L.123-1-7° en « espaces verts intérieurs protégés » EVIP.

✓ Les EBC :

Il existait, dans le cadre du POS, quatre Espaces Boisés Classés (EBC) :

- 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.
- 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 du POS était de 5 725 m².

Le P.L.U. prend en compte la protection d'espaces boisés classés mais procède à la mise à jour des Espaces Boisés Classés existants :

- le cèdre du Liban étant mort, il est nécessaire de la déclasser.
- 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 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 de la perte du Cèdre du Liban, 35 arbres ont été repérés et classés au titre des « Arbres remarquables ». En compensation du déclassement d'une partie des espaces verts de la clinique Jeanne d'Arc et de la maternité Bégin, on classe - au titre des EBC - une surface équivalente de 2 040 m² située au cœur du boisement de l'Hôpital Begin, dont on s'est assuré de la qualité arboricole et de leur plus grand éloignement des bâtiments ou de voiries existant afin d'éviter de futurs conflits qui compromettraient leur développement.

Le PLU a donc prévu le maintien ou le classement, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, une surface totale de 5 725 m² ainsi que 1 cèdre du Liban et 1 cèdre de l'Himalaya. 35 arbres ont été classés en sus au titre des « arbres remarquables ».

✓ Les Espaces Verts Protégés (EVP)

Le POS de 2001 avait fixé une liste de 341 EVIP (Espaces Verts Intérieurs Protégés) dont l'examen détaillé en 2010 a montré, d'une part, que quelques-uns d'entre eux ne sont pas végétalisés aujourd'hui soit suite à une erreur de repérage en 2001, soit parce qu'ils ont été minéralisés, voire bâtis depuis, et d'autre part, 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 - a 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). Il y a donc eu lieu de réaliser un nouvel inventaire des jardins privés de la commune afin de mettre à jour la liste des EVIP.

Par rapport au POS, le PLU a ainsi augmenté de façon significative le nombre des espaces verts intérieurs protégés passant de 341 à 519 unités (pour un nombre de 478 parcelles concernées, certaines parcelles présentant un EVP de cœur d'îlot et un EVP de bordure de voie).

De plus, les EVIP sont maintenant mieux définis, puisqu'on a distingué les Espaces Verts Protégés (EVP) de « cœur d'îlot », jardins pour la plupart invisibles depuis les rues, mais qui font l'agrément des logements situés tout autour, et les Espaces Verts Protégés (EVP) de « bordure de voie » : il s'agit des espaces plantés dans les marges de recul larges de 3 à 10 mètres qui font une des particularités urbanistiques 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.

Chacun des deux types d'EVP, ainsi distingués dans le cadre du PLU, a fait l'objet d'une réglementation adaptée au mieux à leurs caractéristiques.

Les surfaces d'EVP à restituer dans le cadre de projet ont été accrues de manière très significative, passant de 73 000 m² à plus de 134 600 m². Le PLU a donc prévu le maintien et l'augmentation notoire des EVP sur la commune, tout en ne rendant pas impossible une adaptation mineure des lieux nécessaire à l'évolution des propriétés.

Enfin, d'une manière générale, Le PLU confirme la vocation résidentielle de Saint-Mandé en imposant, dans le cadre de l'article 13 du règlement (espaces libres) qu'une superficie minimum de 75% de la surface des espaces libres de chaque terrain soit aménagée en espaces verts dont au moins 10% en pleine terre, ce qui favorisera parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols.

5.2 - LA PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS ET URBAINS INTERESSANTS

Certains éléments naturels ou urbains font l'objet d'une attention particulière qui se traduit par des dispositions spécifiques inscrites dans le cadre du PLU.

5.2.1 - La protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti et naturel

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti dont le caractère remarquable a été recensé lors de l'élaboration du P.L.U. La Ville a souhaité protéger ce patrimoine dans le cadre de son PLU.

Les bâtiments pour lesquels une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme a été jugée nécessaire sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle (« Patrimoine bâti remarquable »). De plus, ces éléments ont été recensés à l'annexe 1 du règlement de PLU.

L'état initial de l'environnement (première partie du rapport de présentation) présente les bâtiments protégés. Le règlement du PLU impose aux articles 11 des différentes zones la protection de ces bâtiments. Aucun travail effectué sur ces constructions ne peut entraîner de dénaturation de ses caractéristiques architecturales. Le règlement assure la poursuite de la préservation d'un héritage architectural de qualité.

En outre, une charte de qualité des façades urbaines et de qualité des devantures commerciales a été réalisée parallèlement à l'élaboration du PLU. Celle-ci a été annexée au règlement du PLU pour répondre à l'objectif du PADD d'améliorer la qualité architecturale du bâti et de ce fait, le cadre de vie des habitants.

Ainsi le patrimoine bâti a un fort impact sur la lecture de la ville et contribue à la perception de Saint-Mandé comme territoire résidentiel.

Le patrimoine naturel

La commune a également défini graphiquement des espaces verts à protéger (EVP) au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme pour lesquels elle a jugé nécessaire une protection supplémentaire. De plus, ces éléments ont été recensés à l'annexe 3 du règlement de PLU.

Ce type d'espaces repérés au document graphique fait l'objet de dispositions particulières aux articles 13 du règlement des zones UA et UB. Notamment, l'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

L'accompagnement paysager, et notamment les alignements plantés, améliorent l'image de la ville, car ils adoucissent l'hétérogénéité volumétrique des alignements.

5.2.2 - La préservation de la flore et de la faune

S'attachant à préserver les principaux espaces verts structurants la géomorphologie du territoire communal, le PLU n'a aucune incidence négative sur la flore et la faune locales.

La ville affirme, dans le cadre du PADD, sa volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants en valorisant les espaces publics au sein des quartiers, et en protégeant les espaces verts (EBC et EVP).

5.2.3 - La préservation et l'amélioration des formes urbaines des quartiers

Dans le respect du principe de mixité sociale et urbaine, la commune, par le biais du PADD, entend renforcer l'unité et l'identité de la ville. Pour atteindre cet objectif, le PLU :

- Préserve, d'une part, les formes urbaines de différents quartiers.
- Renouvelle et restructure, d'autre part, le tissu urbain existant par le biais de projets d'aménagement spécifiquement conçus pour parvenir à cet objectif (site IGN et site de l'hôpital militaire Bégin).

Ainsi les règles ont été rédigées dans le double but de s'intégrer dans le tissu urbain existant, mais aussi de permettre l'amélioration de ce tissu.

La préservation des formes urbaines des quartiers les plus anciens et caractéristiques de la commune passent par une conservation ou amélioration, dans le PLU, des principales dispositions qui prévalaient dans le document d'urbanisme précédemment applicable, à savoir le POS (cf. chapitre 3.2.1 de la deuxième partie du rapport de présentation).

5.3 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES, DE LA POLLUTION DE L'AIR ET DE L'EAU

Les actions menées en faveur du développement durable (protéger les secteurs naturels et fragiles, économiser les ressources naturelles et la consommation d'énergie, réduire la production de déchets, etc.) ne trouvent pas forcément de traduction dans les règles d'urbanisme. Néanmoins, le PLU de Saint-Mandé adopte certaines orientations dans le cadre du PADD en faveur du développement durable et comporte un certain nombre de dispositions conformes à ce principe.

Le chapitre 1 de la deuxième partie du rapport de présentation expose les objectifs du PADD en matière de préservation du cadre de vie, de développement des liaisons douces, de protection de l'environnement.

Le chapitre 3.2.d de cette même deuxième partie du rapport de présentation expose les traductions dans le règlement des objectifs du PADD (interdiction des activités nuisantes, protection des espaces verts, développement des constructions à haute performance énergétique collecte sélective des déchets, rétention des eaux pluviales...).

5.4 - LA DEMOGRAPHIE ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic du rapport de présentation présente une projection démographique sur la période 2010-2015 permettant d'évaluer la croissance de la population. L'augmentation de la population de Saint-Mandé sera maîtrisée puisque la Commune dispose de peu de foncier disponible, à l'exception des secteurs de renouvellement urbain – notamment sur les sites IGN, Hôpital militaire Bégin, EDF...

En conséquence, l'évolution attendue de la population n'aura qu'un faible impact sur l'environnement naturel puisque la population devrait croître modérément jusqu'en 2015. L'éventuelle augmentation de la circulation en découlant, qui resterait marginale, n'aurait donc que peu d'effet sur la pollution atmosphérique, d'autant plus que les modes de déplacement alternatif sont encouragés (Vélib', Autolib', liaisons douces, limitation des normes de stationnement).