

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE SAINT MANDE**

### **Exposé des motifs des changements apportés**

**Aux termes de l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme, lorsque le PLU est modifié, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.**

La présente modification simplifiée, du PLU de Saint-Mandé, approuvé le 12 mai 2011 et modifié le 26 mars 2013, le 14 février 2018 et le 15 octobre 2018 et mis à jour le 27 mars 2017 et le 27 août 2019, répond à deux objectifs :

➤ Rectifier le seuil de construction de logements à partir duquel la construction de logements sociaux est rendue obligatoire ;

En effet, conformément à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, il est proposé de rendre obligatoire la construction de logements sociaux à hauteur de 30 % à partir 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements afin de se mettre en cohérence avec les exigences de l'Etat envers les communes carencées.

➤ Mettre à jour les annexes du PLU, notamment en modifiant les annexes à caractère obligatoire : l'inventaire du patrimoine bâti à préserver, les espaces verts protégés et en y ajoutant une nouvelle annexe à titre informatif : le cadastre solaire

#### **I. Rectification du seuil de construction de logements à partir duquel la construction de logements sociaux est rendue obligatoire**

L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » des zones UA et UB du règlement du PLU nécessitent d'être rectifié.

Cette disposition de l'article 2 est modifiée comme suit :

***« en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, la réalisation (constructions neuves ou réhabilitation) d'un programme de logements portant sur plus de 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> surface de plancher de logements devront comporter au moins 30 % de m<sup>2</sup> surface de plancher de logements locatifs sociaux. »***

## **II. Mise à jour des annexes à caractère obligatoire**

### **a. Mise à jour de la liste des bâtiments à conserver dans le cadre de la préservation du patrimoine de la commune au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (et de la cartographie s'y afférant)**

L'annexe 1 nécessite d'être mis à jour par l'ajout au patrimoine actuel de 11 nouveaux bâtiments.

Dans un souci de poursuite de la protection patrimoniale, restant intégrée à la politique locale d'aménagement, il est proposé au regard de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme de compléter le recensement des bâtiments protégés permettant d'assurer la pérennité des ambiances urbaines de la Commune. En effet, les constructions proposées disposent de particularités architecturales à préserver dont la plupart ont été édifiées entre 1860 et 1910.

### **b. Mise à jour de la liste des espaces verts protégés (EVP) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (et de la cartographie s'y afférant)**

L'annexe 3 nécessite d'être mis à jour par la suppression d'un Espace Vert Protégé d'une superficie d'environ 95 m<sup>2</sup>, situé à l'adresse suivante : 2 et 4 avenue de Liège, cadastré C 107, C 128 et C 132.

Il s'agit de corriger une erreur matérielle. En effet, l'espace situé à l'avant de la parcelle C 107 est actuellement bâti en partie. Il s'agit d'un escalier et d'un élévateur permettant d'accéder au commissariat de police. L'espace à l'avant de la parcelle C 128 est constitué de mauvaises herbes poussant dans les intersites du sol bitumé. Enfin, la parcelle C 132 est actuellement bitumée et est à usage de stationnement (4 emplacements matérialisés).

Toutefois, la continuité écologique inscrite au PLU semble erronée côté avenue de Liège étant donné la présence d'un bâtiment à l'alignement sur la parcelle C 106 créant ainsi une rupture. et mais est toujours cohérente côté Chaussée de l'Etang.

## **III. Mise à jour des annexes à titre informatif**

### **a. Ajout d'une annexe : le cadastre solaire**

Cette annexe a un but informatif. La commune de Saint-Mandé s'est dotée d'un outil afin d'informer ses habitants du potentiel solaire de leur toiture.

La cadastre solaire, tel que présenté, permet aux habitants de Saint-Mandé de connaître le potentiel solaire de leur propriété et la rentabilité d'une installation sur leur toiture (photovoltaïque, aérovoltaïque ou thermique). Ainsi, les Saint-Mandéens pourront consommer leur production d'électricité ou la vendre sur le réseau afin d'accélérer la transition vers une énergie durable.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20200224-DEL20-17-DE  
Date de télétransmission : 25/02/2020  
Date de réception préfecture : 25/02/2020