



# **Modification N°6**

## **Du**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Pièce 3**

## **3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **Pasteur**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013  
Modification simplifiée N°1 le 22 novembre 2012  
Modification simplifiée N°2 le 17 décembre 2015  
Modification simplifiée N°3 le 30 juin 2016  
Modification N°4 du 29 septembre 2016  
Modification N°5 du 21 février 2019

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal  
en date du 30 septembre 2021 approuvant la modification n°6  
du Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION BOULEVARD PASTEUR

### LE SITE

Ce secteur en bordure de la RD 14 occupe **une situation d'entrée de ville à l'Ouest** du territoire communal. Il présente en cœur d'îlot, un important gisement foncier sous-exploité, de l'ordre de 8 364 m<sup>2</sup>.

Cette zone bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité, **à proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis.**

### LES OBJECTIFS

Ce secteur, à vocation résidentielle dominante, doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement. L'objectif municipal est de tirer parti de cette opportunité foncière pour créer une cohérence d'aménagement résidentiel sur ce secteur.

Par ailleurs, dans la volonté de mettre en vitrine ce secteur d'entrée de ville, il est proposé en bordure de voie des constructions aux gabarits de petits collectifs bas. En cœur d'îlot, il sera privilégié une organisation résidentielle mixte composée de maisons individuelles et/ou de maisons de ville.








De manière à préserver le cadre de vie des riverains, des tampons paysagers sont imposés en limite du secteur de l'orientation et à l'angle du Boulevard Pasteur et de la rue des Lionnettes, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C.

Les règles d'urbanisme applicable sur ce secteur correspondent à la zone UG, secteur UGb.

Ce zonage et ce règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans cette logique de valorisation urbaine sans bouleversement des équilibres existants.

L'objectif est d'accueillir un programme résidentiel mixte composé de maisons individuelles, de maisons de ville et de petits collectifs bas de l'ordre de 100 logements.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation Boulevard Pasteur

-  Limite ville
-  Bâtiments existants
-  Tampons paysagers
-  Secteur préférentiel de petits collectifs R+2+C/A
-  Hauteur limitée à R+1+C
-  Secteur de maisons individuelles et/ou de maisons de ville R+1+C/A
-  Marge de recul obligatoire



Echelle : 1/1000<sup>ème</sup>

**SAINT-GRATIEN**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **3. Orientations d'Aménagement**

**Orientation d'Aménagement – DELAISSES DU BIP**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du**

**30/06/2016**

**JUIN 2016**

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT DELAISSES DU BIP**

### **LE SITE**

Localisée au Nord-Ouest de la commune, cette zone actuellement sous exploitée présente un potentiel foncier de l'ordre de 5 000 m<sup>2</sup> susceptible d'accueillir de nouveaux logements.

Face au Parc des Sports Michel Hidalgo en bordure du BIP, cet espace occupe une situation d'entrée de ville. Desservi directement par le BIP et la rue d'Ermont, il jouit par ailleurs d'une très bonne accessibilité.

### **LES OBJECTIFS**

Ce secteur, à vocation résidentielle dominante, doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement. L'objectif municipal est de tirer parti de cette opportunité foncière pour créer une cohérence d'aménagement résidentiel sur ce secteur au travers, notamment, d'un schéma de voirie garant du désenclavement des terrains.

Par ailleurs, dans la volonté de mettre en vitrine ce secteur d'entrée de ville, il est proposé en bordure du carrefour un secteur préférentiel de petits collectifs bas. En cœur d'îlot, il sera privilégié une organisation résidentielle mixte composée de maisons individuelles et/ou de maisons de ville.







De manière à préserver le cadre de vie des riverains, des tampons paysagers sont imposés en limite du secteur de l'orientation.

Les règles d'urbanisme applicable sur ce secteur correspondent à la zone UG, secteur UGa.

Ce zonage et ce règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans cette logique de valorisation urbaine sans bouleversement des équilibres existants.

L'objectif est d'accueillir un programme résidentiel mixte composé de maisons individuelles, de maisons de ville et de petits collectifs bas de l'ordre de 40 logements.

## Orientation d'Aménagement Délaissés BIP

-  Front bâti
-  Principe de voirie à créer
-  Bâtiments existants
-  Tampons paysagers
-  Secteur préférentiel de petits collectifs
-  Secteur de maisons individuelles et/ou de maisons de ville



Echelle : 1/1000<sup>ème</sup>

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT RUE DU PICOLO

### **LE SITE**

Bordant la rue d'Ermont et la voie ferrée, ce secteur d'une superficie d'environ 3 600m<sup>2</sup> est composé d'activité et d'habitat. La prochaine cessation d'activité de l'entreprise en place permettra de repenser cet espace qui affiche une faible qualité d'aménagement comparativement à la rue d'Ermont. Situé en entrée de ville, la recomposition d'un front bâti permettra de valoriser l'image du quartier et de la ville et d'améliorer le cheminement des piétons par un alignement.

### **LES OBJECTIFS**

Ce secteur, à vocation résidentielle dominante, doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement. L'objectif municipal est de tirer parti de cette opportunité foncière pour créer une cohérence d'aménagement résidentiel.




Par ailleurs, dans la volonté de mettre en vitrine ce secteur d'entrée de ville, il est proposé à l'angle de la rue d'Ermont et de la rue du Picolo un secteur préférentiel d'implantation de petits collectifs bas. En cœur d'îlot, il sera privilégié une organisation résidentielle mixte composée de maisons individuelles et de maisons de ville.

Les règles d'urbanisme applicable sur ce secteur correspondent à la zone UA, secteur UAb.

Ce zonage et ce règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans cette logique de valorisation urbaine sans bouleversement des équilibres existants.

L'objectif est d'accueillir un programme résidentiel mixte composé de maisons individuelles, de maisons de ville et de petits collectifs bas de l'ordre de 45 logements.

# Orientation d'Aménagement Rue du Picolo

-  Bâtiments existants
-  Secteur préférentiel de petits collectifs
-  Secteur de maisons individuelles et de maisons de ville

Echelle: 1/1000

