



PLU

Plan Local d'Urbanisme

3

Orientation d'Aménagement et de Programmation



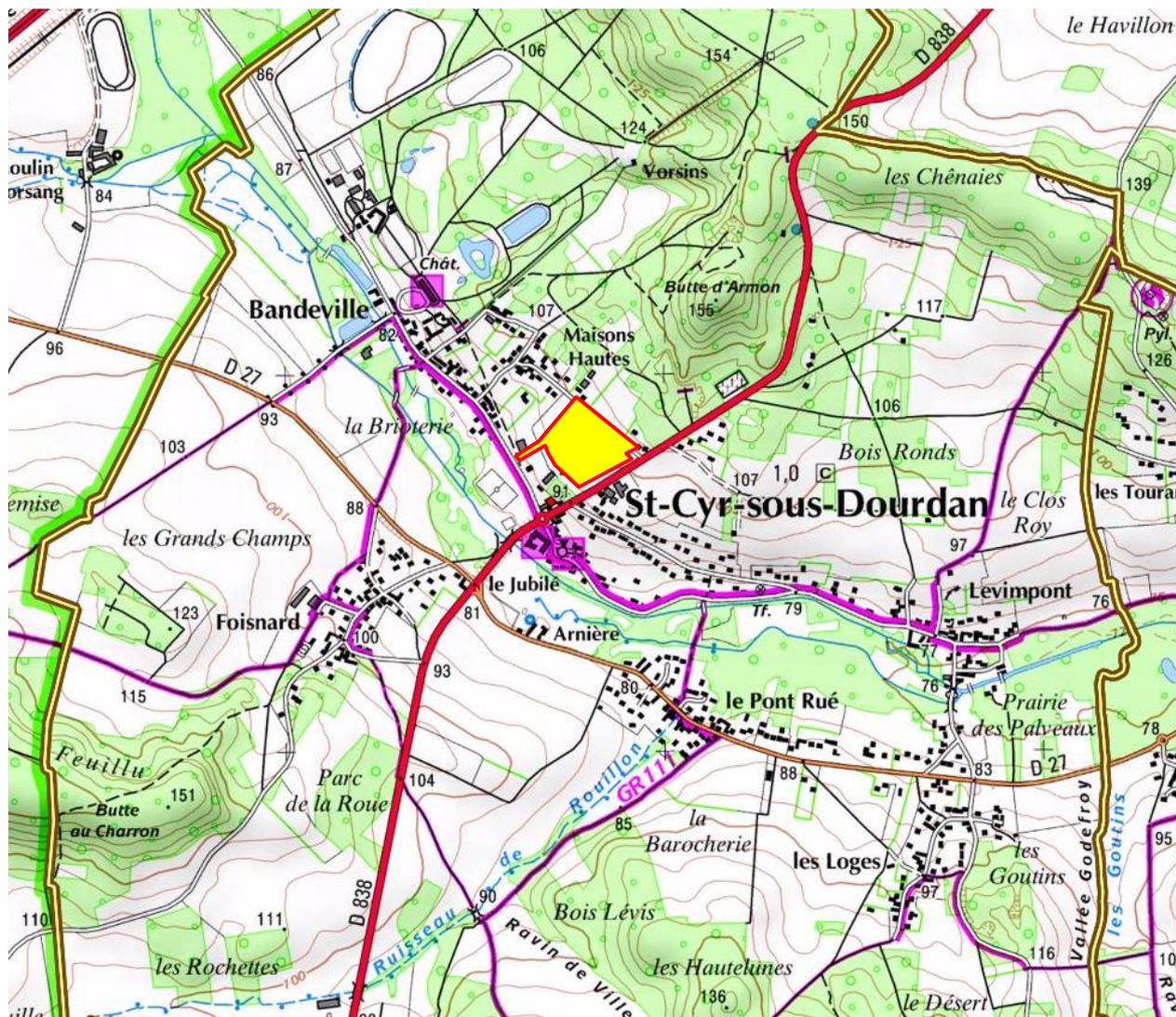
Copyright © Vincent Tournaire

Document approuvé par le Conseil Municipal du 10 septembre 2018
Complété suite au contrôle de légalité

O.A.P. « Cœur de Village »

Contexte et présentation du secteur d'étude

Le secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au coeur du bourg de Saint-Cyr sous Dourdan et se trouve à proximité des équipements publics existants sur la commune (école, mairie, équipements sportifs, commerces...).

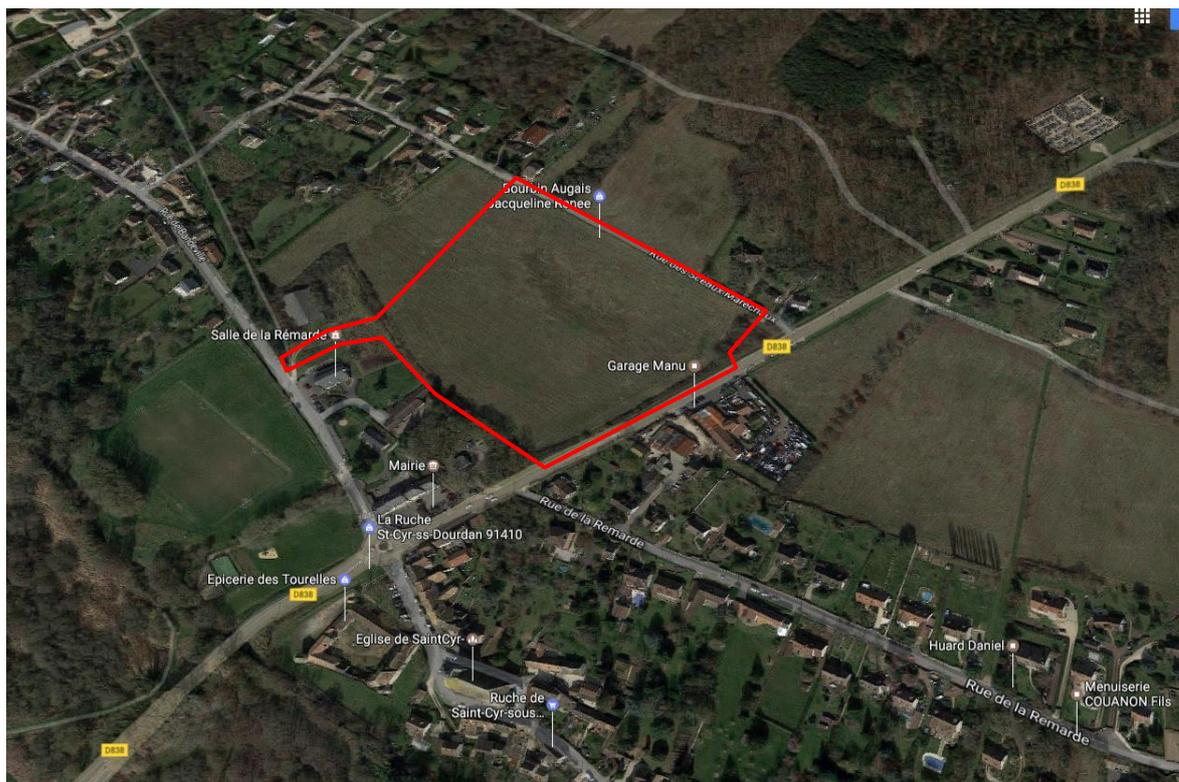


Source : IGN, Géoportail

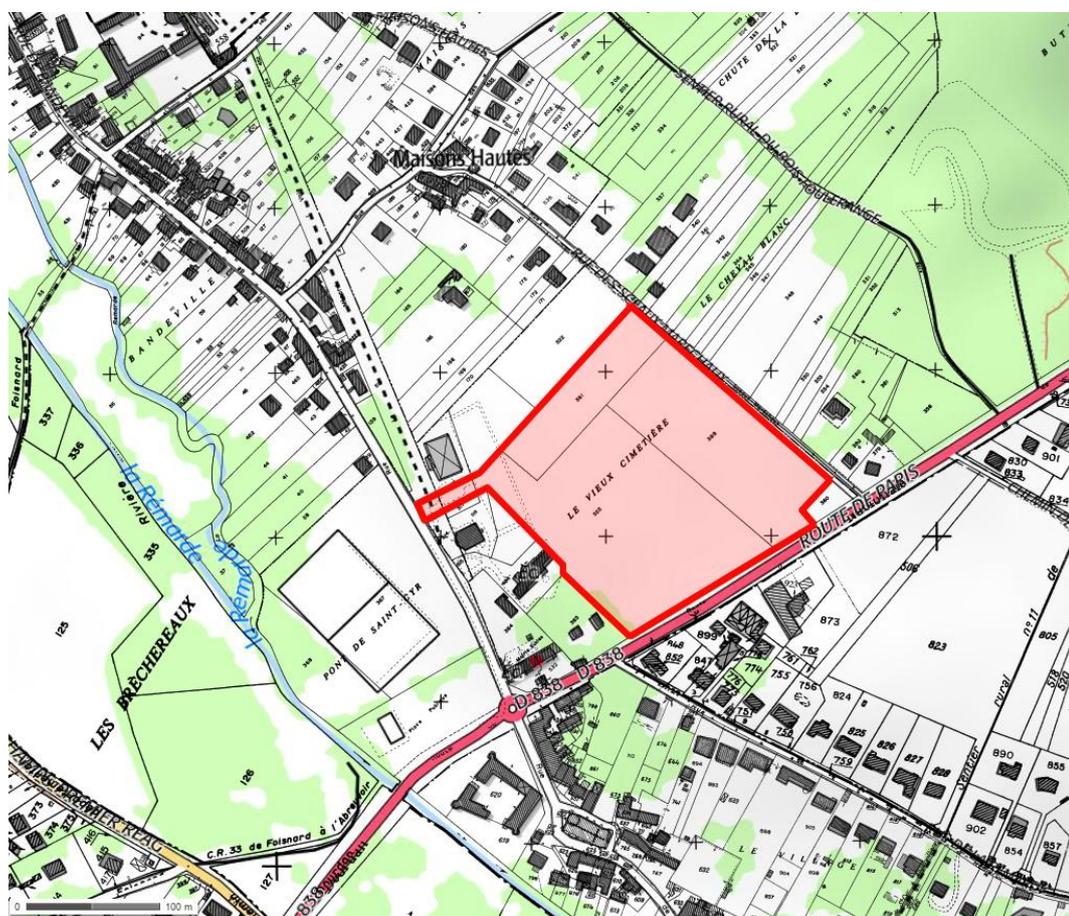
Le secteur est un espace naturel en jachère, **d'environ 3,6 hectares** (parcelles n°523, 389, 361 et 517).

Le secteur d'études est bordé par plusieurs axes :

- la Route de Paris (D838),
- par la Rue de Bandeville à l'Ouest,
- et la Rue des Sceaux Maréchaux au Nord-Est.



Sources : Google 3D



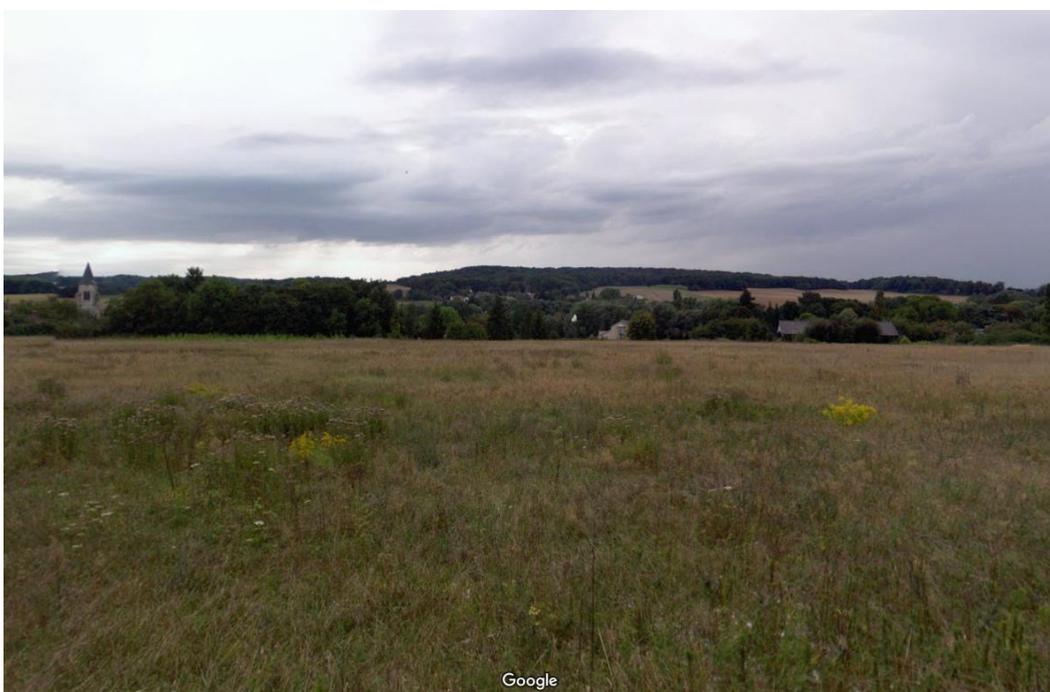
Sources : IGN, Géoportail

Site vu depuis la rue de Bandeville



Sources : Google streetview

Site vu depuis la rue des Sceaux Maréchaux



Sources : Google streetview

Le programme et l'organisation urbaine

L'aménagement du site doit respecter les principes suivants :

- Diversification de l'offre de logements dans l'opération afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune = **réalisation de typologies d'habitats diversifiés (habitat intermédiaire et/ou collectif, en locatif ou en accession, pavillons...)** afin de répondre aux besoins inter-générationnels (jeunes décohabitants, personnes séniors, familles de primo-accédants...);
- **Production de quarante logements individuels**, s'inscrivant dans un concept de « village sénior » clos (R+C max.);
- **Création de 12 logements collectifs et/ou intermédiaires**, destinés essentiellement pour des jeunes ménages et/ou primo-accédants, dans le sud du secteur, au plus près de l'école ;
- **Aménagement d'un équipement collectif au cœur de la zone ;**
- **Création et sécurisation de deux accès sécurisés au site** (visibilité, sécurité) depuis/vers la RD 838 et la rue de Bandeville ;
- **Aménagement sécurisé et fonctionnel sur la RD 838**, en accord avec les services du Conseil Départemental ;
- **Création d'un maillage traversant de liaisons douces vers les équipements et/ou commerces du cœur de bourg ;**
- **Maintien d'une Zone Non Aedificandi de 15 mètres de profondeur (fond de parcelles) le long de la RD 838 ;**
- **Aménagement d'une Coulée Verte centrale**, destinée notamment à accueillir des bassins de rétention des eaux pluviales ;
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et par le traitement des franges de l'opération ; l'ensemble de la zone est structuré par **une armature végétale forte et dense**, composée d'essences indigènes.
- **Programmation d'espaces de stationnement** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des logements.
- Proposition d'une optimisation des **modes de stockage et de collecte des ordures ménagères**, visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bornes de collecte ou d'apports volontaires.

Le secteur d'études se situe à **proximité** d'un milieu humide avéré au SAGE Orge-Yvette. Se trouvant sur une zone topographique plus haute, le projet contribue au ruissellement des eaux pluviales vers le milieu humide. Il conviendra de s'assurer que la gestion des eaux pluviales de l'OAP réponde aux exigences du SAGE en matière d'infiltration à la parcelle et de débit de fuite à respecter (cf disposition EP1 du SAGE).

Par ailleurs, une partie du site est concernée par l'aléa « retrait et gonflement des sols argileux ». Cette sensibilité aux risques devra être prise en compte dans le cadre du futur projet.

