

Département du Cher
Commune de Mehun-sur-Yèvre

PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
Pièce n°3

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2010

Modification simplifiée n°1 approuvé le 20 décembre 2010

Modification simplifiée n°2 approuvé le 28 février 2011

Révision allégée n°1 approuvée le 2 décembre 2013

Modification simplifiée n°3 approuvée le 15 juin 2015

Modification de droit commun n°1 approuvée le 26 juin 2024

Modification de droit commun n°2 approuvée le 18 décembre 2025

Projet de modification de droit commun n° 3

Enquête publique du mardi 18 août au vendredi 18 septembre 2026

PREAMBULE	3
OAP n°1 _ La Belle Croix Zone 1AUc	4
OAP n°2 _ Les Sentes de Barmont Zone 1AUc	7
OAP n°3 _ Les Terres des Sentes Zone 1AUc.....	9
OAP n°4 _ Les Sablons Zone 1AUc	12
OAP n°5 _ Les Aillis Zone 1AUc.....	15
OAP n°6 _ L’Orme Rouge Zone Ub1.....	17
OAP n°7 _ La Petite Vallée Zone 1AUc.....	19
OAP n°8 _ Le Gué Marin Zone 1Ub1	21
OAP n°9 _ Magloire Faiteau Zone 1AUc	23
OAP n°10 _ Les Aillis économique Zone 1AUe	25

Préambule

Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU de Mehun-sur-Yèvre comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et portant sur des zones à Urbaniser ou des zones urbanisées.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'Aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'Aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations de construire et d'aménager sur les sites concernés.

Chaque OAP est accompagnée d'un schéma présentant les principaux axes de réflexion de l'aménagement de la zone. Ces informations sont communiquées à titre indicatif, n'excluant pas une proposition alternative aboutissant aux mêmes objectifs.

Les périmètres des OAP sont repérés sur le plan de zonage.

Les densités de logements, lorsqu'elles figurent, sont des densités brutes.

Superficie : ~~1,66 ha~~ 0,87 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site, notamment la zone de dépôt de véhicules potentiellement impactée par des pollutions.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :



Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble ~~portant sur la totalité de l'OAP~~, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- ~~Viser une densité minimale d'environ 15 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.~~
- Viser une production de :
 - 3 logements, en partie Nord ;
 - 12 logements minimum, en partie Sud.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- ~~Privilégier l'implantation de constructions les plus denses (habitat intermédiaire ou collectif) sur l'emprise foncière disposant d'une zone de dégagement avec les constructions individuelles existantes. Les constructions individuelles seront situées en continuité du lotissement du Clos de la Belle Croix.~~
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).



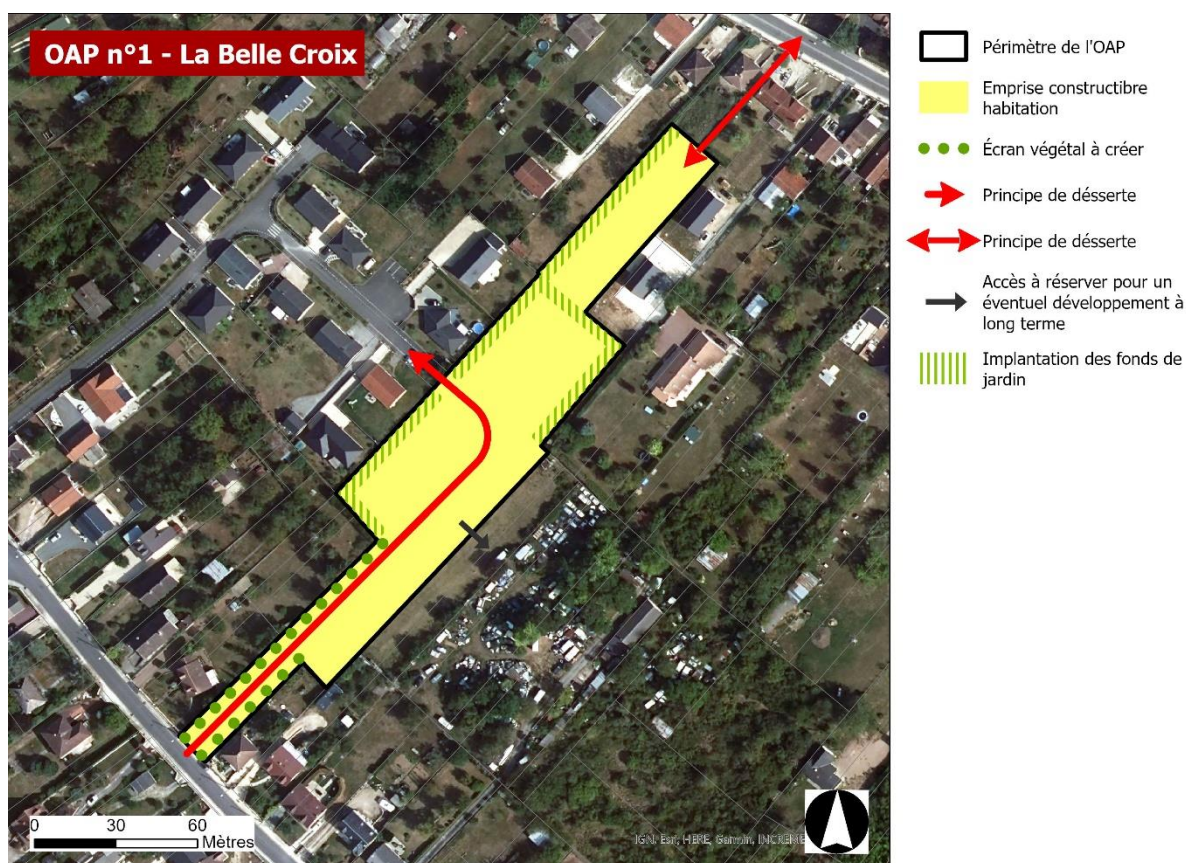
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- En partie Nord, aménager un accès depuis la rue Magloire Faiteau par les parcelles à l'avant.
- En partie Sud :
 - Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre la rue des Sentes de Barmont et le Clos de la Belle Croix.

- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés au sud-est du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

➡ Traitement paysager

- Accompagner l'aménagement de la voirie d'accès au site d'un aménagement paysager afin de limiter leurs impacts sur les habitations riveraines existantes.
- Intégrer l'aménagement d'un espace tampon paysager sur la limite sud-est du site en lien avec l'espace paysager existant,
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses), en particulier en transition avec le tissu existant.
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



➡ Phasage

- Le site est découpé en deux phases, A et B, qui sont indépendantes l'une de l'autre. L'ordre de réalisation de ces phases n'est pas imposé.



Superficie : 0.98 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :



Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel ou intermédiaire.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

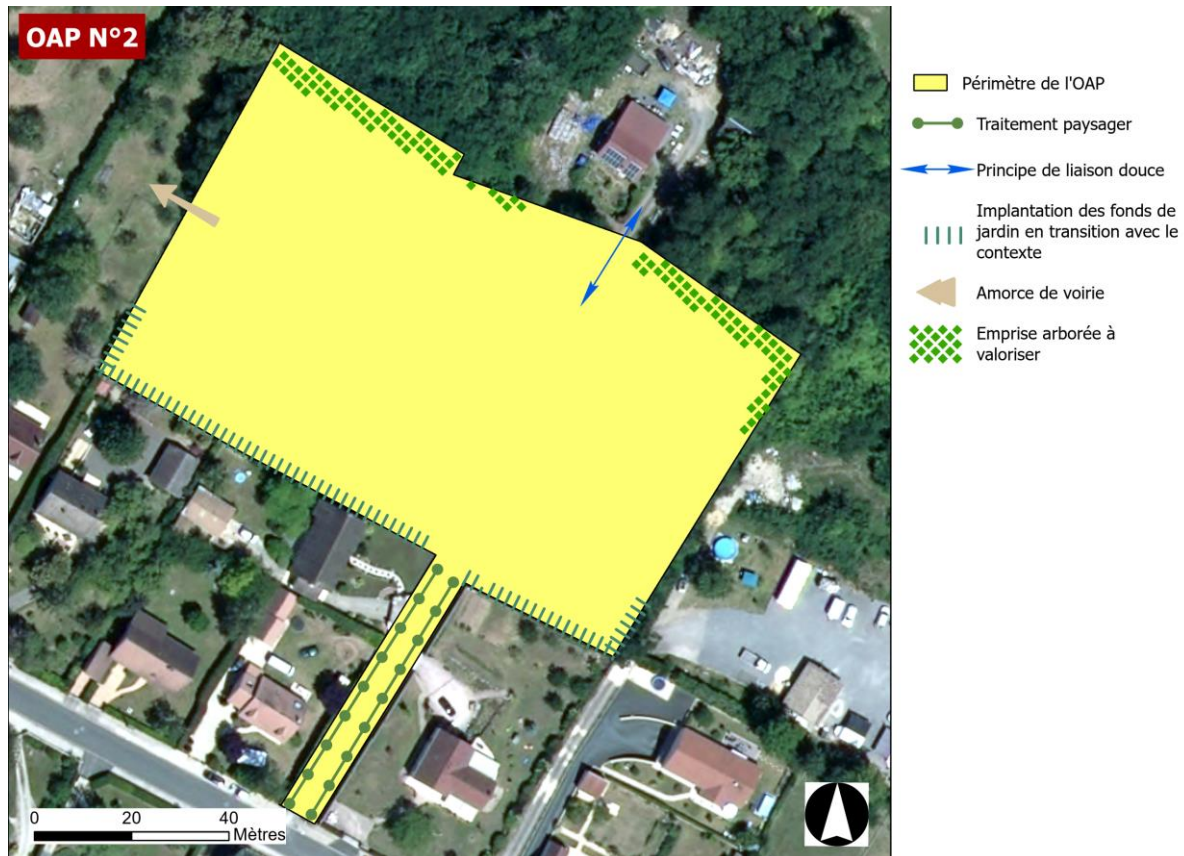


Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse,
- Traiter la desserte des constructions existantes,
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'ouest du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

Traitement paysager

- Accompagner l'aménagement de la voirie d'accès au site d'un aménagement paysager afin de limiter leurs impacts sur les habitations riveraines existantes.
- Intégrer l'aménagement d'un espace tampon paysager sur la limite nord du site en lien avec les espaces boisés existants,
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



Superficie : ~~3,8 ha~~ 4,6 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➡ Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble ~~portant sur la totalité de l'OAP~~, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ ~~15~~ de 18 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

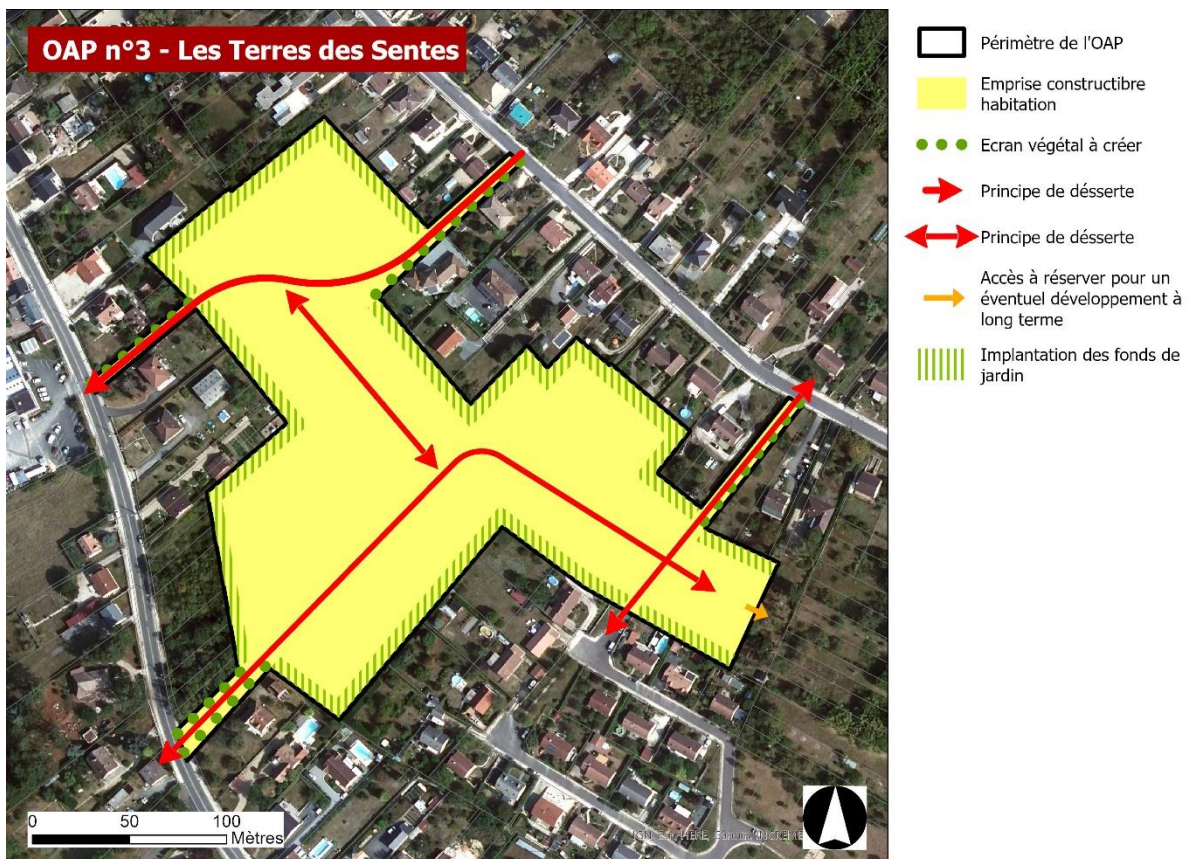
➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- ~~Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse : relier le sentier de Barmont à la rue de Thinay et à l'avenue du Général de Gaulle.~~
- Aménager deux accès :
 - le premier au Nord depuis le Sentier de Barmont vers l'Avenue du Général de Gaulle ;
 - le second au Sud reliant le Sentier de Barmont à la rue de Thinay et à l'avenue du Général de Gaulle.
- ~~Concevoir un maillage en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, reliant les voies d'accès.~~
- Aménager des continuités douces sécurisées.

- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'est du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

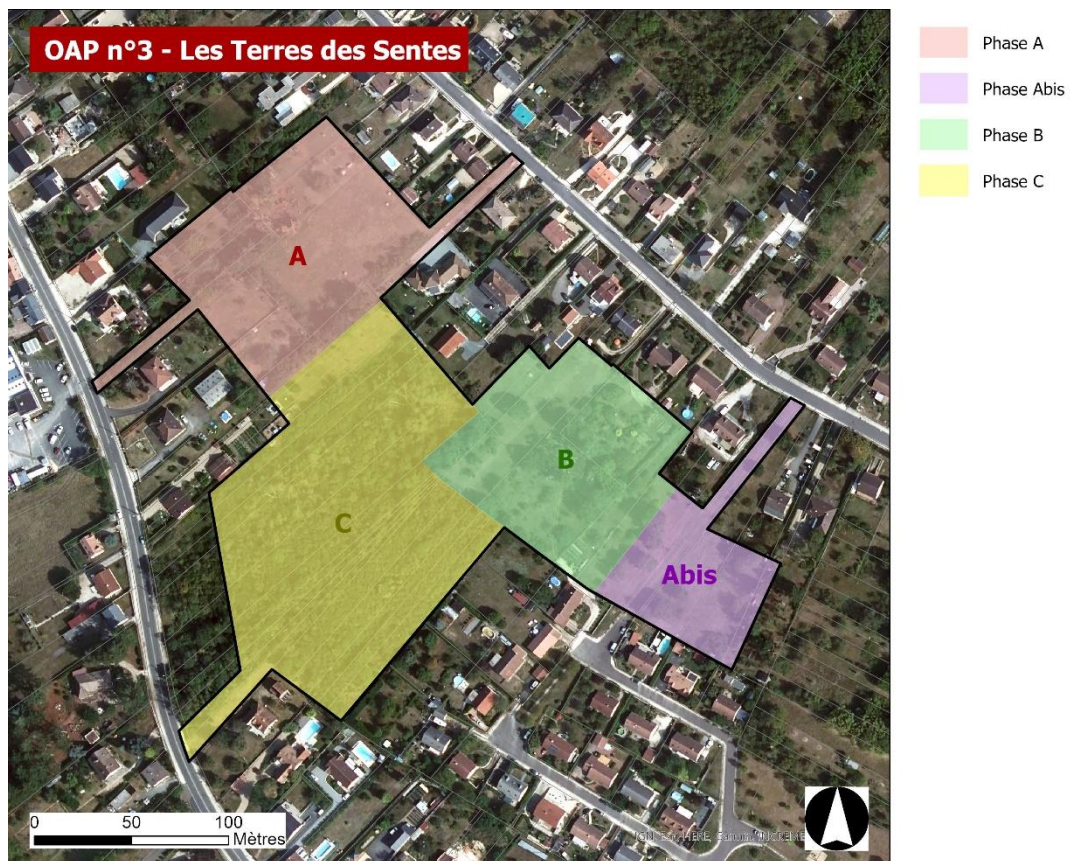
➡ Traitement paysager

- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses), en particulier en transition avec le tissu existant.
- Arbrer les espaces de stationnement de surface publics ou collectifs et les voies structurantes.
- Prévoir un espace de convivialité paysager.



➡ Phasage

- Le site est découpé en quatre phases :
 - À l'extrémité Nord et Sud, les phases A et Abis indépendantes l'une de l'autre (l'ordre de réalisation de ces phases n'est pas imposé) ;
 - L'ouverture de la phase B sera conditionnée à la réalisation de la phase Abis et la phase C à celle de la phase B.
- L'enchaînement des phases devra prévoir l'accès aux terrains des tranches suivantes.



➡ **Financement**

- L'ouverture de la première phase de développement de l'habitat est conditionnée à l'établissement d'une convention de financement public.

Superficie : ~~2,52 ha~~ 3,88 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➡ Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble ~~portant sur la totalité de l'OAP~~, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale ~~d'environ~~ 18 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Privilégier l'implantation de constructions les plus denses (habitat intermédiaire ou collectif) en lien avec la zone naturelle située à l'est du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

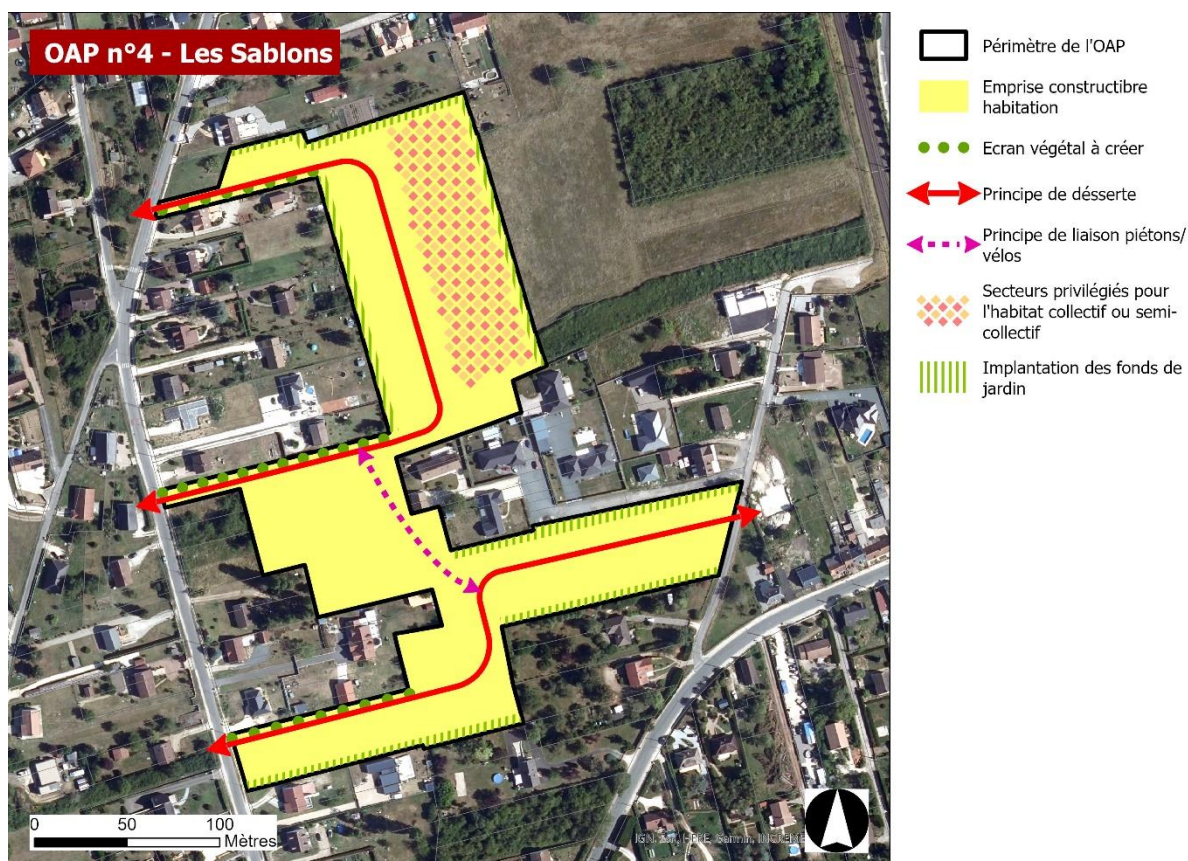
➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- ~~Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse. La continuité viaire de la zone doit être assurée en lien avec le chemin Blanc.~~
- Créer des accès en continuité :
 - Au Nord en lien avec le chemin Blanc ;
 - Au Sud entre le chemin des Terres Blanches et le chemin Blanc.
- Concevoir un maillage en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse.

- Le maillage des liaisons douces devra assurer une continuité de cheminement entre la partie au Nord et celle au Sud.
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'est du périmètre de l'OAP afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

➡ Traitement paysager

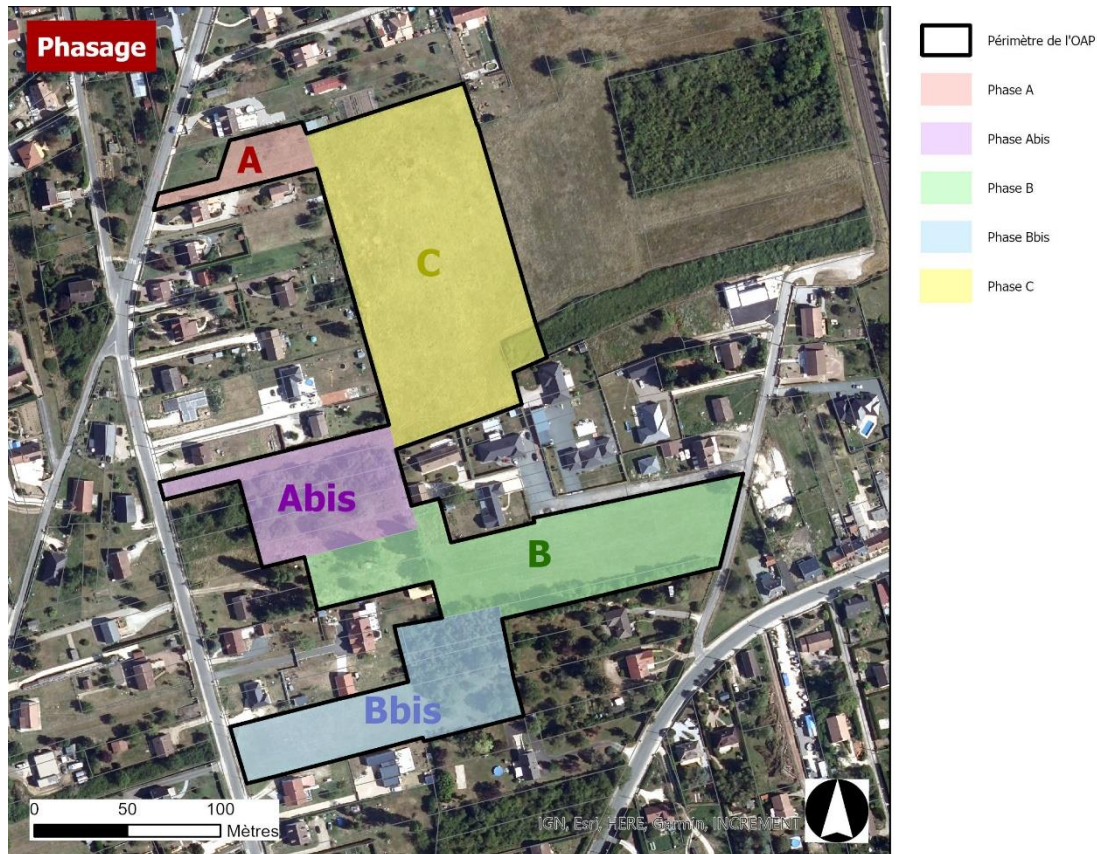
- Accompagner l'aménagement des voiries d'accès au site d'un aménagement paysager afin de limiter leurs impacts sur les habitations riveraines existantes.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses), en particulier en transition avec le tissu existant.
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface publics ou collectifs et les voies structurantes.



➡ Phasage

- Le site est découpé en cinq phases :
 - Au Nord, les phases A et Abis indépendantes l'une de l'autre (l'ordre de réalisation de ces phases n'est pas imposé) et la phase C conditionné à la réalisation des phases A et Abis.

- Au sud, les phases B et Bbis indépendantes l'une de l'autre (l'ordre de réalisation de ces phases n'est pas imposé).
- L'aménagement du secteur au Sud (phase B et Bbis) pourra se faire indépendamment de l'aménagement du secteur au Nord (phase A, Abis et C) et inversement.
- L'enchaînement des phases devra prévoir l'accès aux terrains des tranches suivantes.



➡ Financement

- L'ouverture de la première phase de développement de l'habitat est conditionnée à l'établissement d'une convention de financement public.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 – Les Aillis a été annulé**Superficie : 1.2 ha****Contexte de la zone :**

- ~~Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.~~
- ~~L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.~~
- ~~L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.~~
- ~~La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.~~

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

** Programme des constructions**

- ~~Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.~~
- ~~Viser une densité minimale d'environ 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.~~
- ~~Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel et intermédiaire.~~
- ~~Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).~~

** Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- ~~Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse.~~
- ~~Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'est du périmètre de l'OAP (zone 2AU) afin de permettre la continuité de l'urbanisation du quartier.~~
- ~~Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.~~
- ~~Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.~~

Traitement paysager

- Intégrer l'aménagement d'un espace tampon paysager sur la limite nord-est du site afin de protéger les futures habitations de la zone d'activités,
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



Superficie : 4.18 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :



Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible (3.43 hectares).
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel et intermédiaire.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

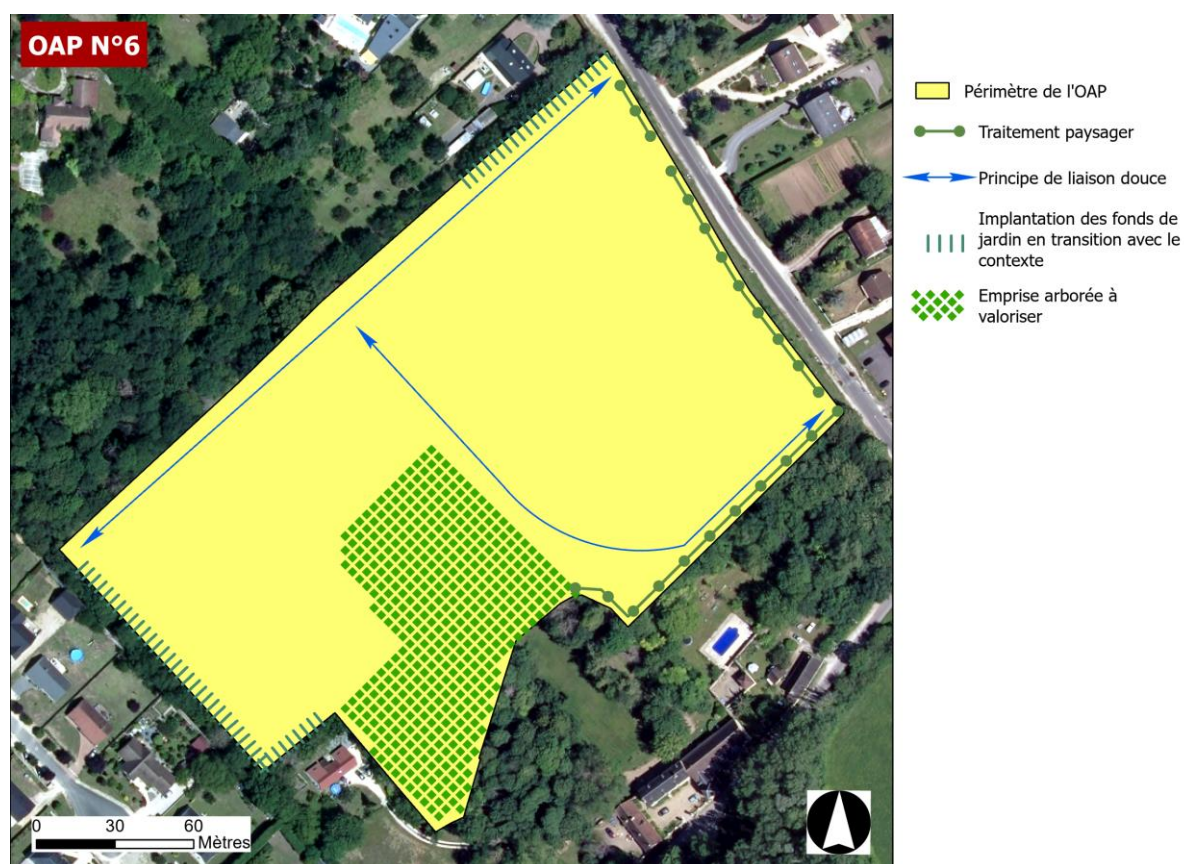


Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse,
- Conserver une emprise pour l'accès aux terrains situés à l'ouest du périmètre de l'OAP afin de permettre la connexion au lotissement « Clos Saint Jean ».
- Créer un réseau de liaisons douces de façon à connecter le projet aux quartiers environnants, de la route de Berry-Bouy au Clos Saint-Jean.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

Traitement paysager

- Conserver et valoriser l'espace boisé existant sur site en y connectant le réseau des mobilités douces.
- Traiter de façon paysagère les franges est et sud-est du site en assurant la transition avec les espaces boisés existants et en requalifiant la haie paysagère située le long de la route de Berry-Bouy.
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



Superficie : 5.37 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :



Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).



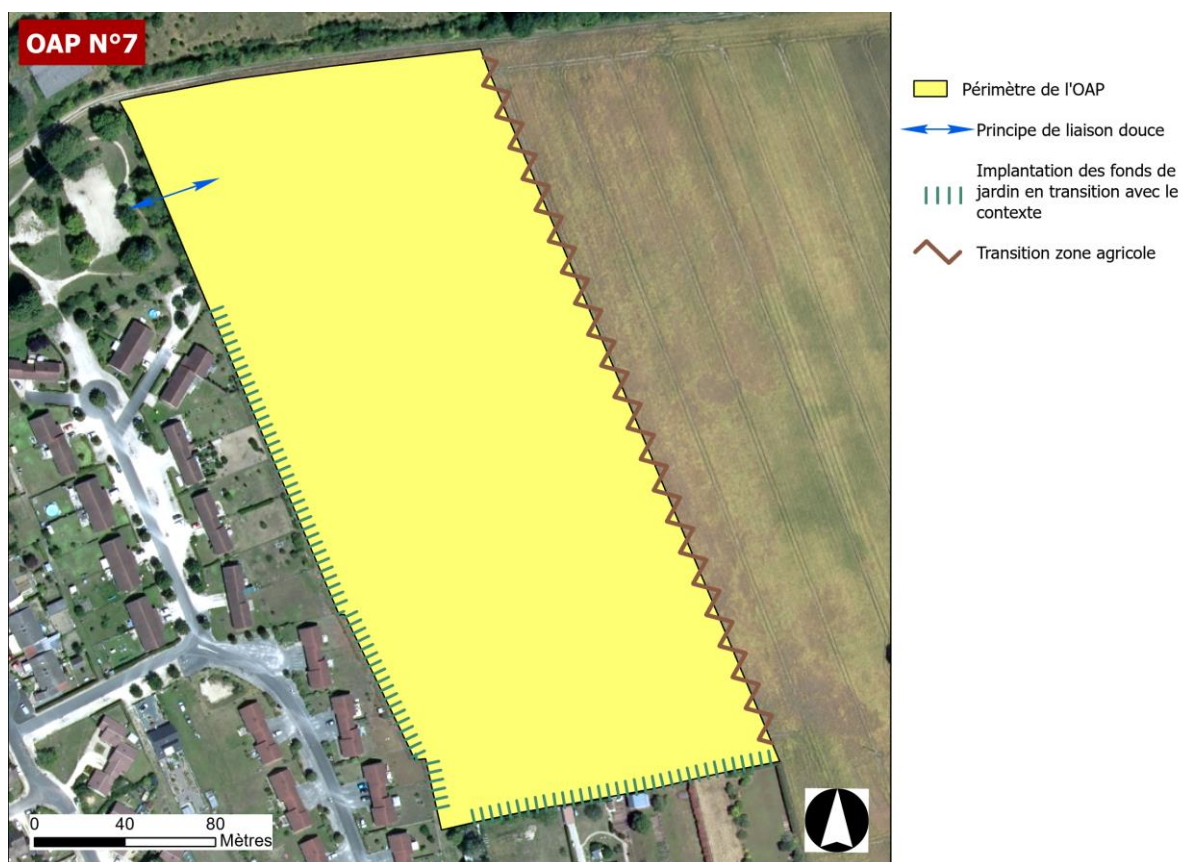
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse. Le projet d'aménagement devra prévoir des accès depuis :
 - l'impasse de la Petite Vallée et le chemin du Mélétrat,
 - le lotissement des Tilleuls,
 - l'avenue de la Belle Fontaine sous réserve d'une requalification de celle-ci pour accéder au site.
- Assurer la continuité des liaisons douces avec le jardin public existant au nord-ouest du site.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.

- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

➡ Traitement paysager

- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est par un traitement végétal de la lisière : il s'agit de former a minima un écran végétal comprenant des arbustes et arbres de haute tige sur l'ensemble du linéaire (haie par exemple).
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



Superficie : 3.58 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération étant susceptible d'être soumise à une évaluation environnementale, l'aménageur est invité à produire une grille d'auto-évaluation de l'impact environnemental de son aménagement.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :



Programme des constructions

- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible (2.82 hectares).
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif :
 - La partie nord (Saint-Hippolyte) est réservée aux logements intermédiaires et intergénérationnels dont le volume bâti ne dépassera pas « rez-de-chaussée + combles ». Le front bâti sera orienté vers le chemin Saint-Hippolyte permettant la continuité des jardins avec le parc récréatif.
 - La partie sud (rue Maurice Gorse) est réservée aux logements collectifs ou intermédiaires dont le volume bâti ne dépassera pas « R+1+combles ». L'implantation du bâti sera orientée vers les voies existantes ou à créer.
 - La partie centrale est dédiée aux logements individuels en accession à la propriété.
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 20 % et un maximum de 40 % de production de logements sociaux sur l'ensemble du site.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).



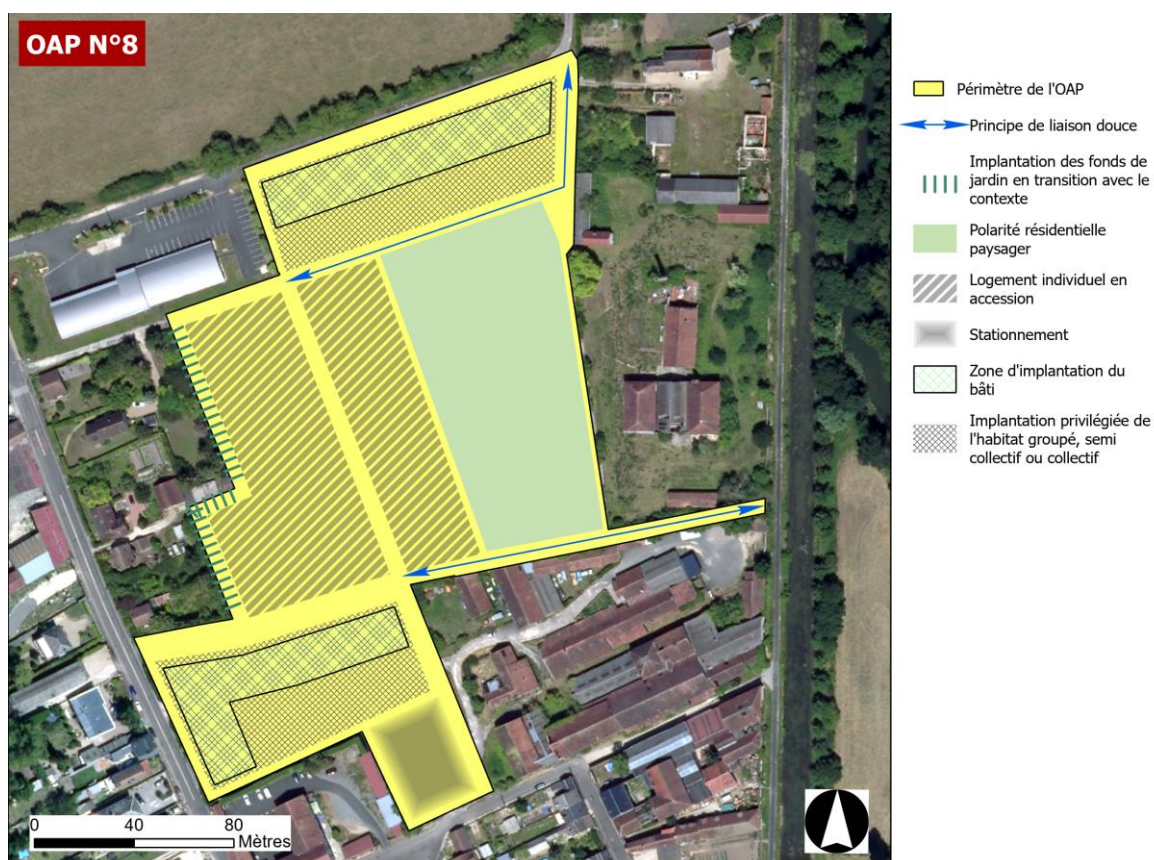
Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre la rue Maurice Gorse, la voirie interne le long du centre de secours du SDIS, à requalifier, et la rue du Gué Marin.

- Assurer la continuité des liaisons douces avec la véloroute du Canal de Berry, le parc récréatif à créer et la place de Crécy.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.
- Aménager un parking collectif en limite sud de l'opération.

➡ Traitement paysager

- Créer un parc récréatif sur la partie centrale du quartier, en relation avec l'ensemble du site et la véloroute du Canal du Berry. Ce parc sera paysagé, planté d'essences locales et disposant d'espaces de détente (aire de jeux, de pique-nique...). Il permettra également de dégager un cône de vue sur les éléments patrimoniaux de la commune, notamment le clocher et la tour-château.
- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



Superficie : 0,99 ha

Contexte de la zone :

- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'opération n'est pas soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique. L'aménageur doit cependant réaliser un diagnostic environnemental préalable afin d'adapter son projet aux enjeux du site.
- L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.
- La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain. Chacune des opérations d'aménagement doit participer autant que possible à la résorption du déficit de logements conventionnés. La production de ces logements doit permettre à la commune de satisfaire aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2022 soit un taux minimum de logements sociaux de 13.75% à échéance 2028.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➡ Programme des constructions

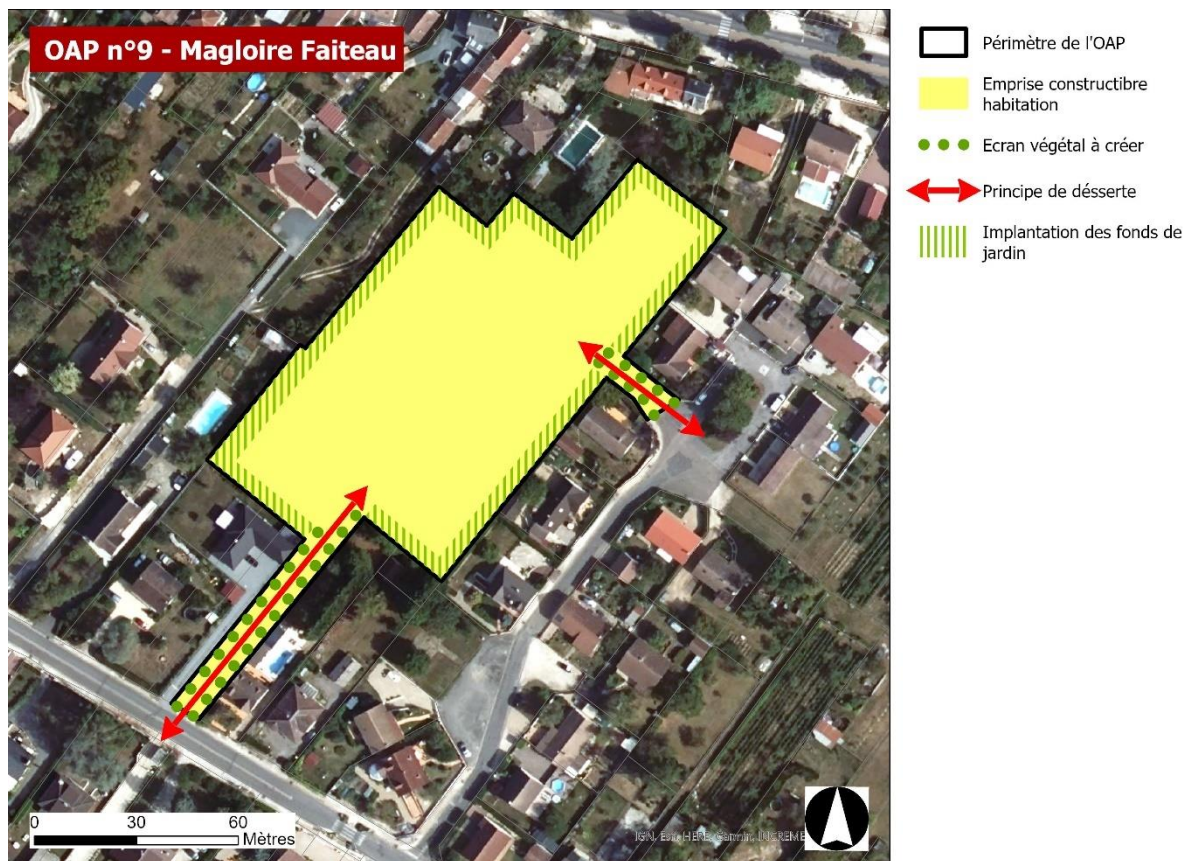
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale de 19 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel et intermédiaire.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse : reliant la rue Magloire Faiteau et le lotissement des Aillis.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.

➡ Traitement paysager

- Tourner le réseau des futurs jardins vers les limites séparatives du tissu résidentiel existant.
- Traiter les voiries et les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses), en particulier en transition avec le tissu existant.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.



➡ Phasage

- L'opération se fera d'un seul tenant.

Superficie : 14,03 ha

Contexte de la zone :

- L'aménagement de la zone se fera au minimum en deux phases : la première phase en zone 1AUe aménageable à court terme, et la deuxième phase en zone 2AU à moyen et long terme.
- Procéder à un état initial détaillé de la zone indiquant la végétation et les éléments paysagers existants.
- L'urbanisation du secteur d'OAP (zone 1AUe) se fera en cohérence avec le secteur économique voisin au Sud.
- L'opération est soumise à une évaluation environnementale.
- L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude globale, afin de déterminer les capacités à prévoir en matière d'adduction d'eau potable, de traitements des effluents, de voirie et de flux de circulation.

Programmation / Aménagement : *(Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).*

Les dispositions propres à l'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

➡ Programme des constructions

- Accueillir des activités économiques à dominante industrielle ou artisanale.
- Mettre en œuvre une architecture qualitative, innovante et durable facilitant :
 - L'intégration des constructions dans le paysage (volumétrie, choix des matériaux...) ;
 - Et le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (toiture photovoltaïque ou végétalisée notamment, ventilation naturelle...).

➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Créer un accès principal à la future zone d'activités reliant la route de Saint-Martin d'Auxigny au Chemin du Melerat
- Depuis la voie à créer, prévoir à minima deux accès vers la zone 2AU.
- Créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité.
- Prévoir des aménagements dédiés et fonctionnels pour les livraisons.
- Une mutualisation des surfaces des stationnement doit être envisagée.

➡ Traitement paysager

- Intégrer un aménagement paysager et environnemental des limites de l'opération en gérant l'interface entre les nouvelles constructions et l'espace agricole avec a minima une bande végétalisée sur l'ensemble du linéaire (écran végétal avec plantation d'arbustes et d'arbres de haute tige) ;
- Concevoir un traitement paysager des espaces communs et publics (plantation et végétalisation généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs et les voies structurantes.

