

OAP SECTORIELLES

LE CHEIX-SUR-MORGE

LEC_1 - Rue des Jardins

LEC_2 - Chemin du Pont Romain

LEC_3 - Rue du Stade 1

LEC_5 - Rue du Stade 2

LEC_6 - Route de Paris

LEC_7 - Chemin des Prés

LEC_8 - Chemin des Clos

p.2

p.5

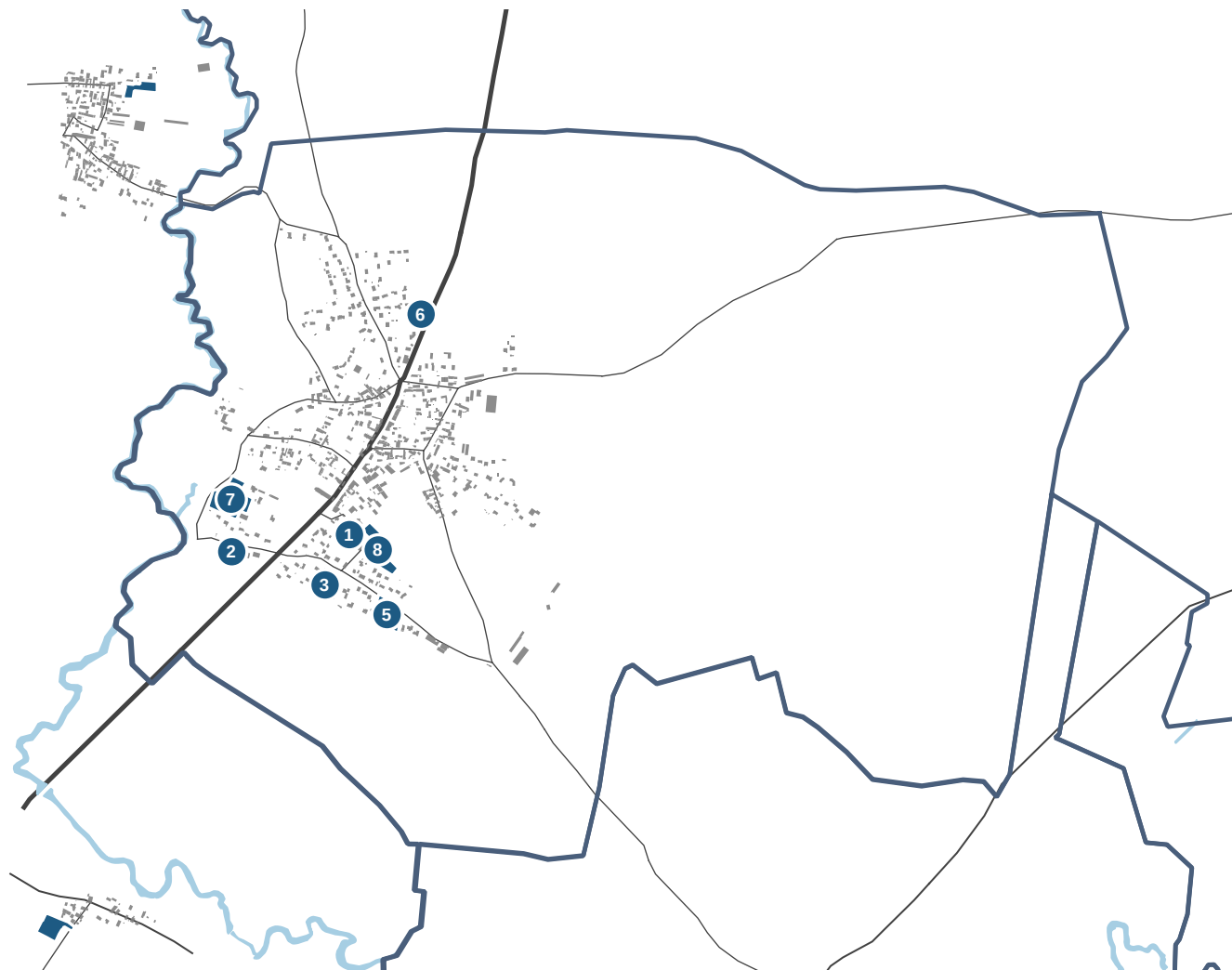
p.8

p.11

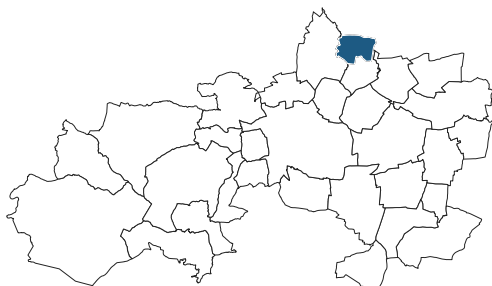
p.14

p.17

p.20



LE CHEIX-SUR-MORGE



Localisation et contexte

Le secteur « rue des jardins » constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 0,5 hectare.

Situé à proximité du centre-bourg, entre le Chemin des Clos et la rue des Jardins, le secteur est accessible depuis la route de Paris (D2009) et entouré de voiries.



LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,5 ha.

Insertion architecturale et urbaine

Le projet de développement doit être pensé en cohérence avec l'identité de la commune et la morphologie des tissus alentours. L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Un espace paysager doit être créé au nord ouest du site pour assurer la transition urbaine entre la place de l'Église, le calvaire et les futures habitations.

Le muret présent sur le site sera à préserver et à mettre en valeur.

L'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine doit être consultée pour tout projet de réhabilitation, construction et d'aménagement.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création d'environ 6 à 8 logements, respectant une densité moyenne de 16 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

De manière générale, l'objectif sera de préserver au maximum les arbres et plantations existantes sur le secteur et notamment les noyers et les fourrés, notamment la frange longeant les constructions existantes. Dans ce cadre, les constructions viendront s'intégrer dans la trame végétale en place tant que possible.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

Accès et desserte

Le Chemin des Clos et la rue des Jardins constituent la desserte principale du site. Des accès seront à créer directement depuis ces voiries existantes.

LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

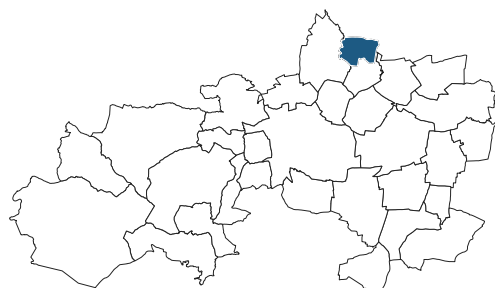
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



LE CHEIX-SUR-MORGE



Localisation et contexte

Le secteur « rue des rosiers » constitue un secteur de développement stratégique pour la commune d'environ 0,3 hectare.

Situé au cœur du centre-bourg, le secteur est composé de plusieurs parcelles privées séparées par un linéaire muré et des haies végétales.



LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,3 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Les nouvelles constructions se retrouveront à l'interface entre le tissu pavillonnaire et l'activité agricole. Ainsi, la mise en place d'une frange paysagère et le maintien du tissu paysager existant sont à privilégier dans cette opération.

La proximité avec l'aire de jeux est un élément à prendre en compte dans l'orientation des futures habitations. Une frange paysagère est également préconisée pour limiter les nuisances sonores.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet doit permettre la création de 3 logements individuels, soit une densité de 9 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les franges urbaines sur les bordures du secteur devront être traitées afin de créer un masque arboré qualitatif entre les constructions existantes et les futures constructions (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Une attention particulière devra être portée au maintien et au bon fonctionnement du bassin enterré identifié au schéma de composition et dédié à la récupération des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver. Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

Accès et desserte

Des accès seront à créer directement depuis la voirie existante (Chemin du Pont Romain).

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Type de frange

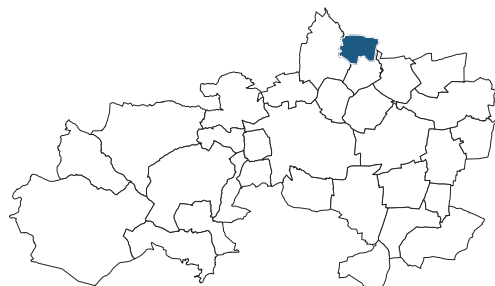
Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux

LE CHEIX-SUR-MORGE



LE CHEIX-SUR-MORGE



Localisation et contexte

Le secteur « rue du stade 1 » constitue un secteur de développement stratégique pour la commune d'environ 0,5 hectare.

Il est situé en extension de l'enveloppe urbaine, sur une seule parcelle agricole.



LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,5 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Le relief du parcellaire donne au secteur des enjeux paysagers forts. Dans ce cadre, il convient de se référer à l'OAP paysage, notamment la partie sur le Val de Morge (3b).

L'interface avec l'activité agricole, devra être traitée de manière paysagère en assurant une transition arborée, préservant également des nuisances sonores. Dans ce cadre, la frange sera particulièrement travaillée (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet doit permettre la création de 6 logements individuels, soit une densité de 13 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver. Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

Accès et desserte

Une voie d'accès centrale à double sens sera créée pour desservir les lots de part et d'autres et un espace de stationnement sera prévu. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (cf. **cahier commun des OAP**).

Un espace de stationnement mutualisé sera également à aménager. Cet espace sera paysager et accueillera une nouvelle voirie et un cheminement piéton. Il devra par ailleurs être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

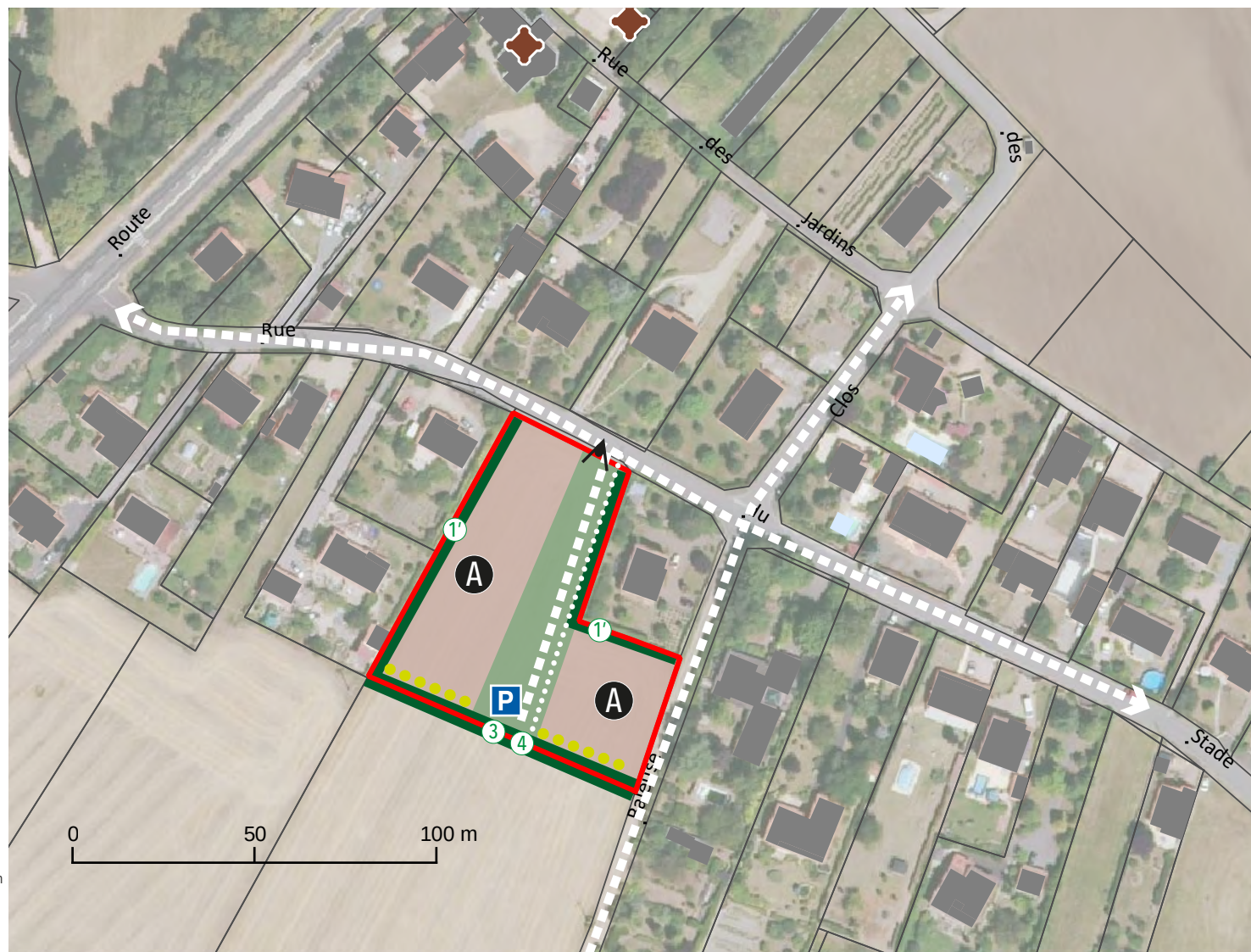
Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

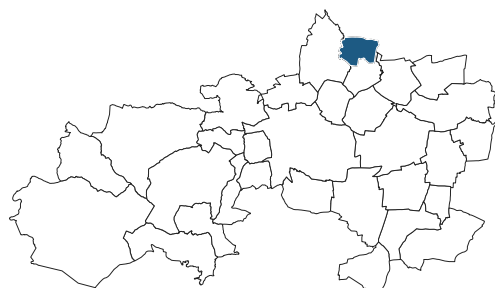
Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux

LE CHEIX-SUR-MORGE



LE CHEIX-SUR-MORGE



Localisation et contexte

Le secteur « rue du stade 2 » constitue un secteur de développement stratégique pour la commune d'environ 0,6 hectare.

Il est situé en extension de l'enveloppe urbaine et recoupe plusieurs parcelles privées et agricoles.



LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,6 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Le site figure à l'entrée de ville sud du Cheix et doit donc développer une qualité paysagère dans les aménagements afin de marquer cette entrée de bourg.

Le relief du parcellaire donne au secteur des enjeux paysagers forts. **Dans ce cadre, il convient de se référer à l'OAP «paysages», notamment la partie sur le Val de Morge (3b).**

Interface avec l'activité agricole, les franges devront être traitées de manière paysagère en assurant une transition arborée, préservant également des nuisances sonores. Dans ce cadre, la frange agricole sera particulièrement travaillée (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet doit permettre la création de 8 logements individuels, soit une densité de 12 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'espace de respiration situé au cœur du secteur devra permettre de valoriser le contexte paysager et de maintenir les vues vers le sud. L'objectif sera par conséquent de maintenir les points de vues en positionnant un espace de stationnement paysager et support d'un cheminement piéton.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver. Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

Accès et desserte

Une voie d'accès centrale à double sens sera créée pour desservir les lots de part et d'autres et un espace de stationnement sera prévu. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (cf. **cahier commun des OAP**).

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

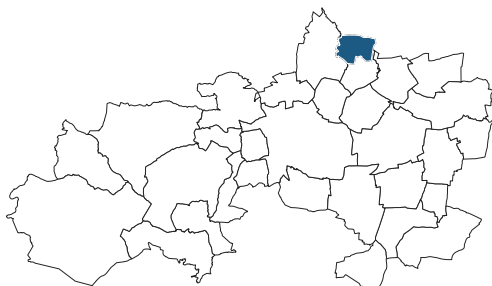
Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNP
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

LE CHEIX-SUR-MORGE



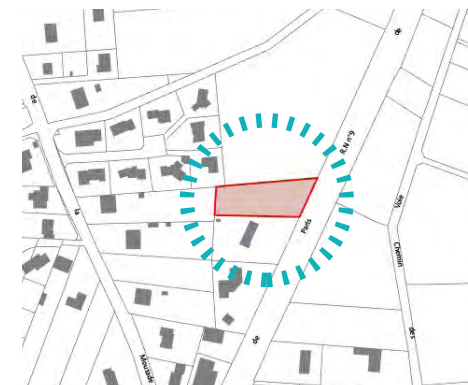
LE CHEIX-SUR-MORGE



Localisation et contexte

Le secteur « route de Paris » représente un potentiel de développement pour la commune d'environ 0,2 hectare.

Le secteur est issu d'une densification parcellaire.



LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,2 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Le site figure à l'entrée de ville nord du Cheix et doit donc développer une qualité paysagère dans les aménagements afin de marquer cette entrée de bourg.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet doit permettre la création de 8 logements individuels, soit une densité de plus de 40 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver. Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

Accès et desserte

Une voie d'accès sera créée, à partir de la route départementale (D2009), pour desservir les différents lots. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (cf. **cahier commun des OAP**).

Un espace de stationnement mutualisé sera également à aménagé. Cet espace sera paysagé, accueillera une nouvelle voirie et un cheminement piéton, et sera perméable (hors place PMR).

LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

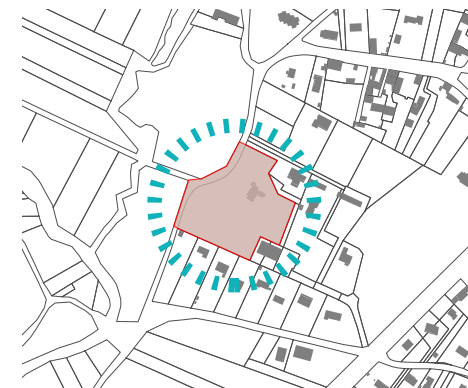
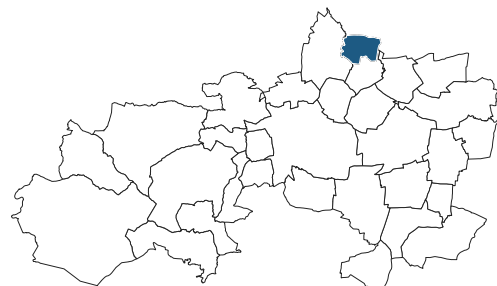
Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



Localisation et contexte

Il est situé en extension de l'enveloppe urbaine, sur une seule parcelle accueillant déjà une habitation.



LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,9 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Le projet devra veiller à la bonne intégration des futures logements vis-à-vis de l'habitation déjà présente sur le site.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet doit permettre la création de 5 logements individuels, soit une densité de 5 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Le site se localise dans un environnement fortement végétalisé. Aussi, il convient de préserver au maximum les arbres existants et garantir cette ambiance boisée.

Les franges urbaines sur les bordures du secteur devront être traitées afin de créer une transition arborée qualitative. Les espaces de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Une attention particulière devra être apportée à la présomption de zone humide jouxtant le secteur.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale, compte-tenu du site, de sa localisation, et de sa qualité à la fois paysagère et environnementale, les aménagements seront les plus légers possible.

Une voie d'accès sera créée, à partir du chemin des Prés, pour desservir les différents lots.

Un espace de stationnement mutualisé sera également à aménager. Cet espace sera paysagé, accueillera une nouvelle voirie et un cheminement piéton, et sera perméable (hors place PMR).

LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

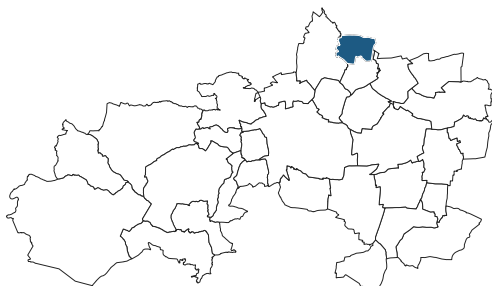
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



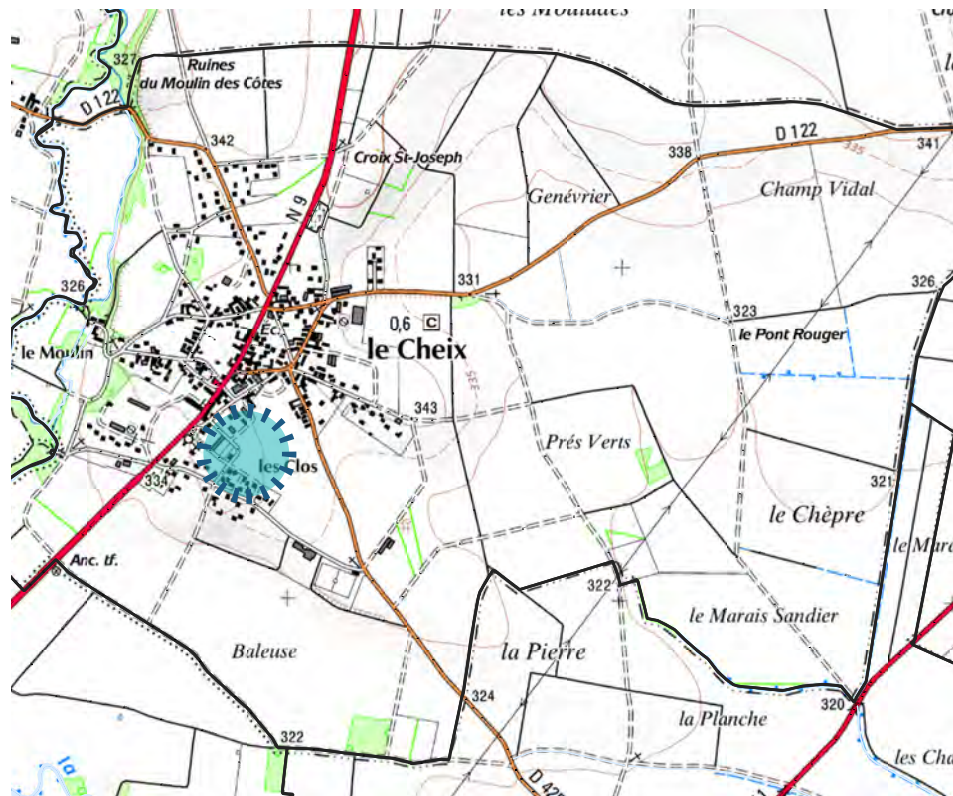
LE CHEIX-SUR-MORGE



Localisation et contexte

Le secteur « chemin des Clos » constitue un secteur de développement stratégique pour la commune d'environ 0,7 hectare.

Il est situé en extension de l'enveloppe urbaine, sur une parcelle agricole.



LE CHEIX-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,7ha.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, le plan de zonage du PLUi prévoit de l'urbanisation à court terme et de l'urbanisation à long terme, (respectivement zones 1AU et 2AU). Dans ce cadre, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, ainsi que le phasage, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Interface avec l'activité agricole, les franges devront être traitées de manière paysagère en assurant une transition arborée, préservant également des nuisances sonores (**cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet doit permettre la création de 12 logements individuels, soit une densité de plus de 16 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les franges urbaines sur les bordures du secteur devront être traitées afin de créer une transition arborée qualitative avec l'activité agricole. Visant ce même objectif, l'opération prévoit une implantation du bâti sur le devant des parcelles en préservant les fonds de jardins.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

Les accès aux différents lots se feront directement depuis la voirie existante (Chemin des Clos).

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

LE CHEIX-SUR-MORGE

