

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'urbanisation de ce territoire est planifiée sur le court et le moyen terme selon l'évolution et la mobilisation des autres terrains mobilisables sur le reste du tissu bâti communal. Ce secteur intégrera :

- Le développement d'une zone d'habitat intermédiaire, accolé ou collectif bâtie autour d'un espace partagé sous forme de plane ou d'esplanade;
- 50% des besoins de stationnement en souterrain ;
- la création d'une voirie traitée en cour urbaine (espace partagé) présentant un parcours qui ne devra pas être rectiligne pour afficher le caractère de desserte douce et paysagée à la circulation maîtrisée
- la création de 10% de logements sociaux en accessions ou en location.

### ORGANISATION DE L'URBANISATION ET PROGRAMMATION:

L'offre pourra être répartie entre des maisons individuelles accolées (maisons villageoises) pour 20% à 25% du nombre total de logements créés, pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront seules autorisées, de l'habitat intermédiaire et/ou collectif pour 75% à 80% du nombre de logements créés.

Une implantation préférentielle Est Ouest des constructions est préconisée, afin de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.

Les logements devront présenter une grande variété de taille entre le deux pièces et le 5-6 pièces, répartis de façon équilibrée. Le nombre de logements affectés à ce secteur, pour la zone 1AUa devra être compris dans une fourchette de 25 à 30, selon la programmation effective entre les différentes tailles et les différents types.

### ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à travers une voie à double sens, constituant à terme une boucle desservant l'ensemble de la zone 1AU. Elle sera traitée en espace partagé dans lequel le piéton sera prioritaire. Cette boucle se raccordera à la rue du Coppy en franchissant le ruisseau par un pont qui devra présenter des parapets dans la continuité des murs longeant le ruisseau (en pierre naturelle) et un trottoir de 1,50m de largeur se raccordant sur celui de la rue de Coppy.

Les besoins en stationnement liés à d'éventuelles activités économiques devront être mutualisés avec les places de stationnement des habitants pour au moins 50% de leurs besoins propres.

Les boxes de garages individuels seront interdits pour préserver la vocation de stationnement de ces constructions.

Le stationnement souterrain sera privilégié et pourra représenter jusqu'à 70% des besoins des logements, sans être inférieur à 50%.

### TRAITEMENT PAYSAGER :

L'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier :

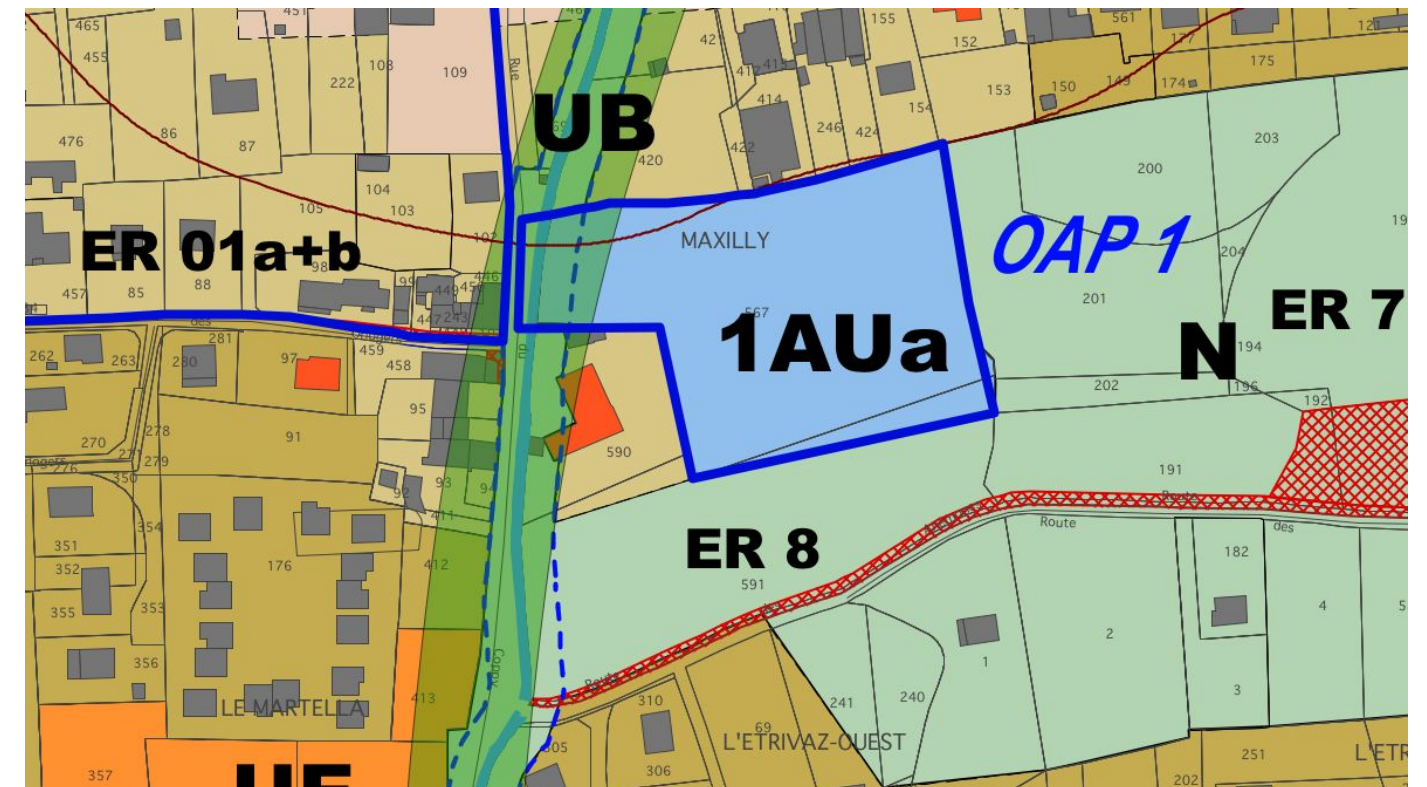
- Aucune haie continue parallèle aux courbes de niveau et de plus de 2m de hauteur ne devra être implantée.
- Les arbres devront être espacés de 12 à 15m minimum pour préserver les vues sur le lac et l'ensoleillement des habitations.
- La collecte et la rétention des eaux pluviales se fera par des noues en partie basse du terrain, créant un vaste espace tampon entre les habitations existantes et la nouvelle urbanisation, espace pouvant être récréatif pour l'ensemble des habitants du centre-village comme du nouveau quartier.
- Les logements bénéficieront soit de jardins en rez-de-chaussée soit de vastes terrasses aux étages, représentant au moins 20% de la surface du logement desservi.



### PREAMBULE

Le territoire du champ Bornoux, situé au Sud et juste au-dessus du chef-lieu, a été dans le cadre des précédents documents d'urbanisme un espace très sollicité pour des opérations ambitieuses et sans proportion avec un développement maîtrisé et raisonné de la démographie et de l'urbanisation de la commune.

L'ampleur des projets envisagés a fait que ces tènements n'ont pas encore été sollicités.



La réflexion menée sur la commune a fait apparaître que seul 0,92 ha de terrains à ouvrir à l'urbanisation sur ce secteur suffisent pour les 10 ans à venir. Afin qu'à terme, le développement urbain ne soit pas une juxtaposition d'extensions successives, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présente un développement de ce territoire à long terme, au delà des objectifs du présent PLU afin de montrer l'objectif à long terme de concentrer la densification démographique, urbaine stratégiquement autour du cœur du chef-lieu.

La réflexion menée sur ce territoire a pour objectifs:

- de mesurer le potentiel d'habitation possible sur ce territoire,
- de prendre en compte dans le développement futur global de la commune cet apport potentiel de population et de besoins,
- de hiérarchiser et de phaser les ouvertures à l'urbanisation de façon calculée et maîtrisée.

### Objectifs d'aménagement

Il devrait comporter une mixité de types de logements et intégrer un stationnement mutualisé et géré en grande partie en souterrain.

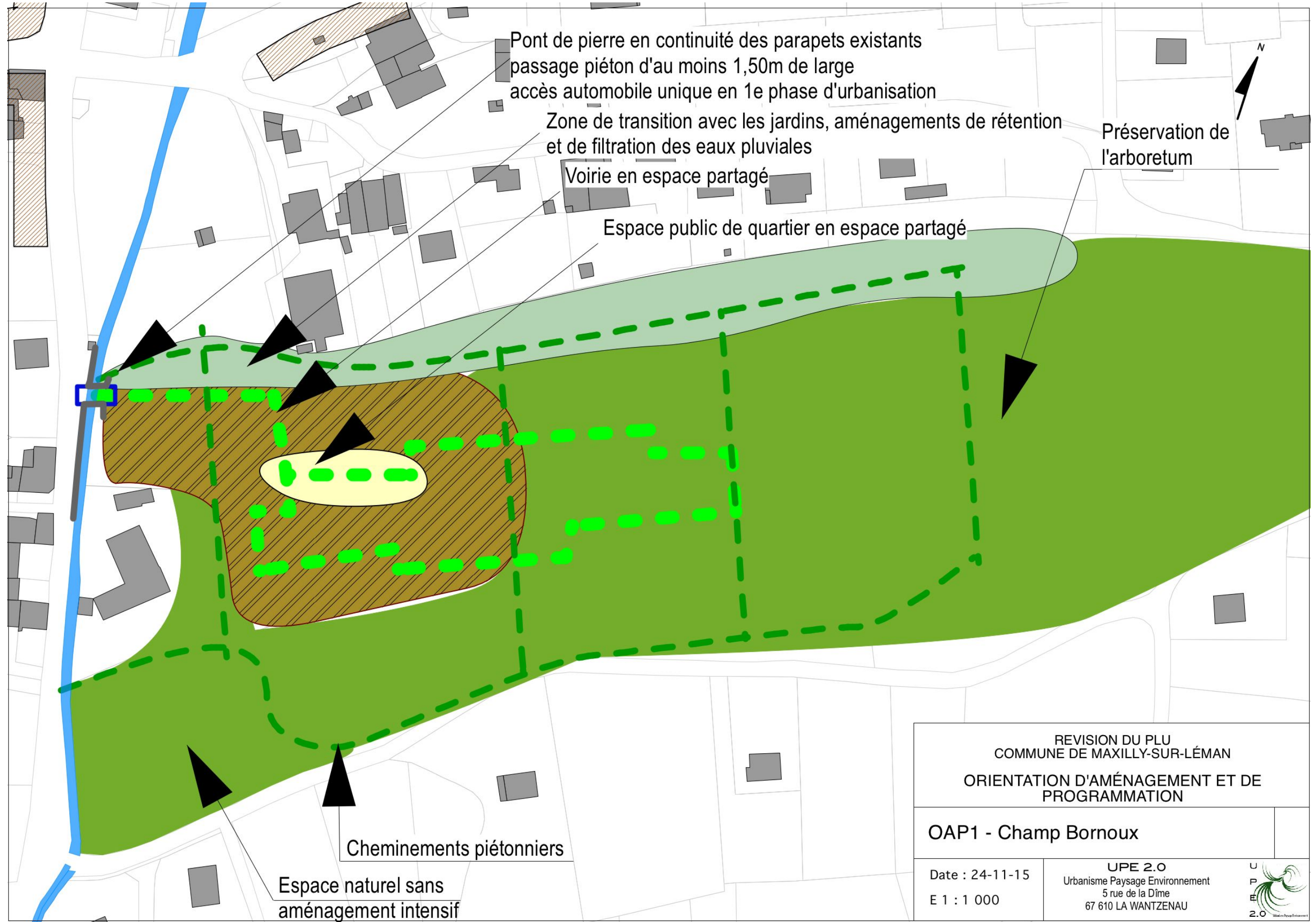
L'habitat développé devra respecter la volumétrie originelle des constructions du chef-lieu.

Chaque logement devra offrir des espaces extérieurs privatifs sous forme de jardinnet ou de terrasse confortable.

L'orientation des constructions sera bioclimatique.

Les espaces de voirie seront traités en espaces partagés.

**ZONE 1AUA - CHAMP BORNOUX**



REVISION DU PLU COMMUNE DE MAXILLY-SUR-LÉMAN ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
OAP1 - Champ Bornoux		
Date : 24-11-15 E 1 : 1 000	UPE 2.0 Urbanisme Paysage Environnement 5 rue de la Dîme 67 610 LA WANTZENAU	U P E 2.0