

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'urbanisation de ce territoire est planifiée sur le court et le moyen terme. Ce secteur intégrera :

- Le développement d'une zone d'habitat intermédiaire, accolé ou collectif;
- 50% des besoins de stationnement en souterrain ;
- L'aménagement d'un espace public paysager et végétalisé à destination des nouveaux habitants;

ORGANISATION DE L'URBANISATION ET PROGRAMMATION:

L'offre de logement pourra être répartie entre des maisons individuelles pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, de l'habitat resserré et de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

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.

Le nombre de logements affectés à ce secteur devra être compris dans une fourchette de 10 à 20 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, traitée en espace partagé dans lequel le piéton sera prioritaire.

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

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

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.
- Aucun alignement d'arbres ne devra être mis en place
- Les arbres devront être espacés de 12 à 15m minimum.

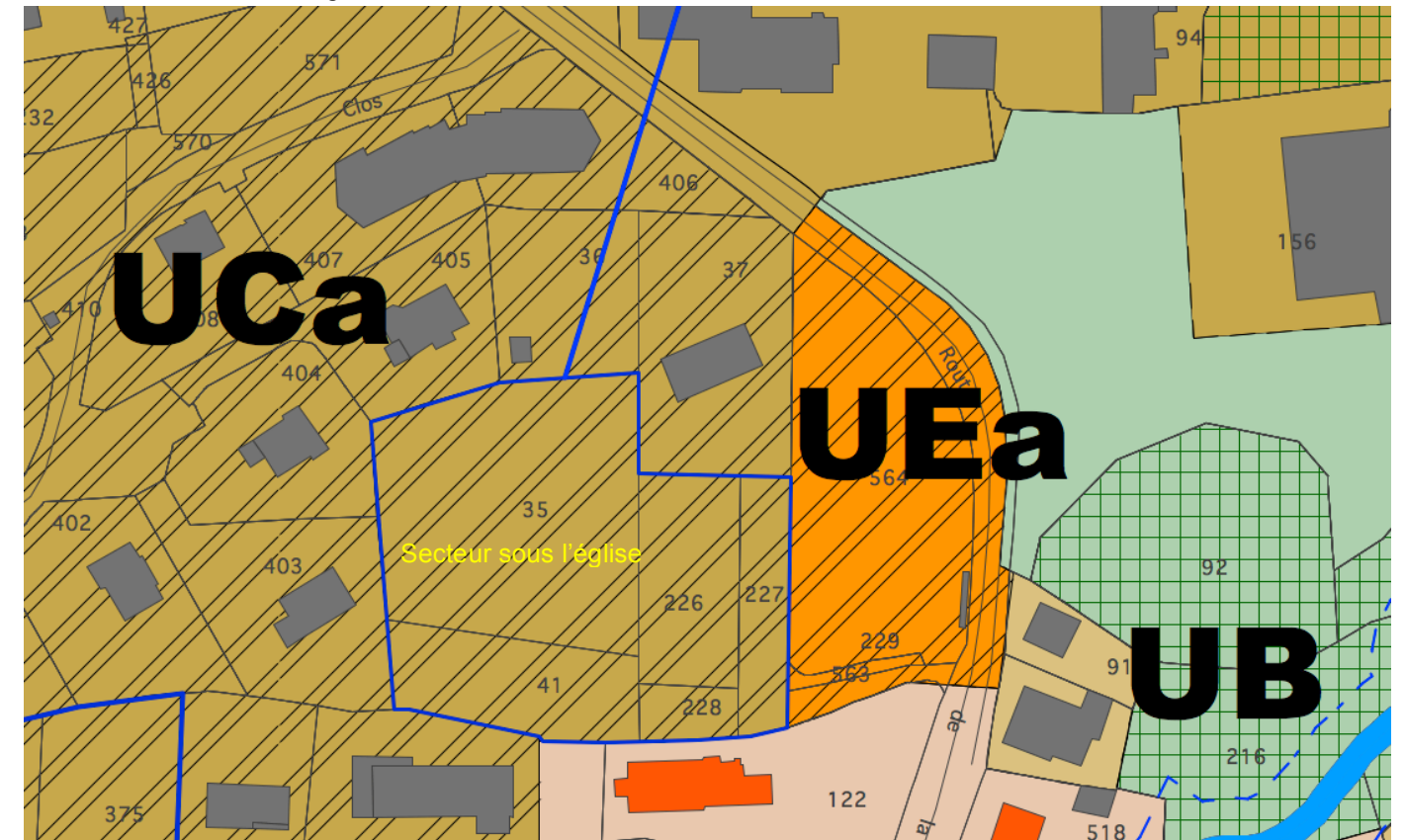


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de la commune de Maxilly sur Léman a fait apparaître un espace classé en zone « UB » du POS, actuellement non bâti et répertorié UCa au PLU. Cet espace représente une potentialité de densification à proximité du cœur du chef-lieu.

Néanmoins, la localisation de ce secteur, directement en dessous de la place centrale du village et du parvis de l'église en rend la perception très sensible. Toute nouvelle construction sur ce secteur peut contrarier grandement l'ouverture du paysage et les perceptions très ouvertes sur le lac Léman et sur les berges de la Suisse au delà vers le Nord.

Cette orientation d'aménagement s'étend sur l'ensemble de ce territoire de 0,5 ha



La localisation et la taille de ce territoire représentent un enjeu important pour la commune dans le cadre de son urbanisation possible. Sa perception directe depuis le surplomb du parvis de l'église et les obstacles potentiels que peuvent représenter les constructions pour les vues sur le paysage lémanique nécessitent de planifier finement l'occupation de ce tènement.

Il semble nécessaire d'encourager une urbanisation de qualité, diversifiée et avec une densité maîtrisée sur ce secteur pour :

- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement (locatif, accession, petits ou grands logements),
- permettre l'accession à la propriété pour les différentes composantes de la population, notamment les jeunes ménages,
- préserver l'ouverture sur le paysage lointain,
- s'assurer de la qualité des perceptions qui seront faites des constructions et des espaces périphériques de ce tènement.

L'OAP vise à organiser un projet d'ensemble qui prenne en compte l'ensemble de ces enjeux.

