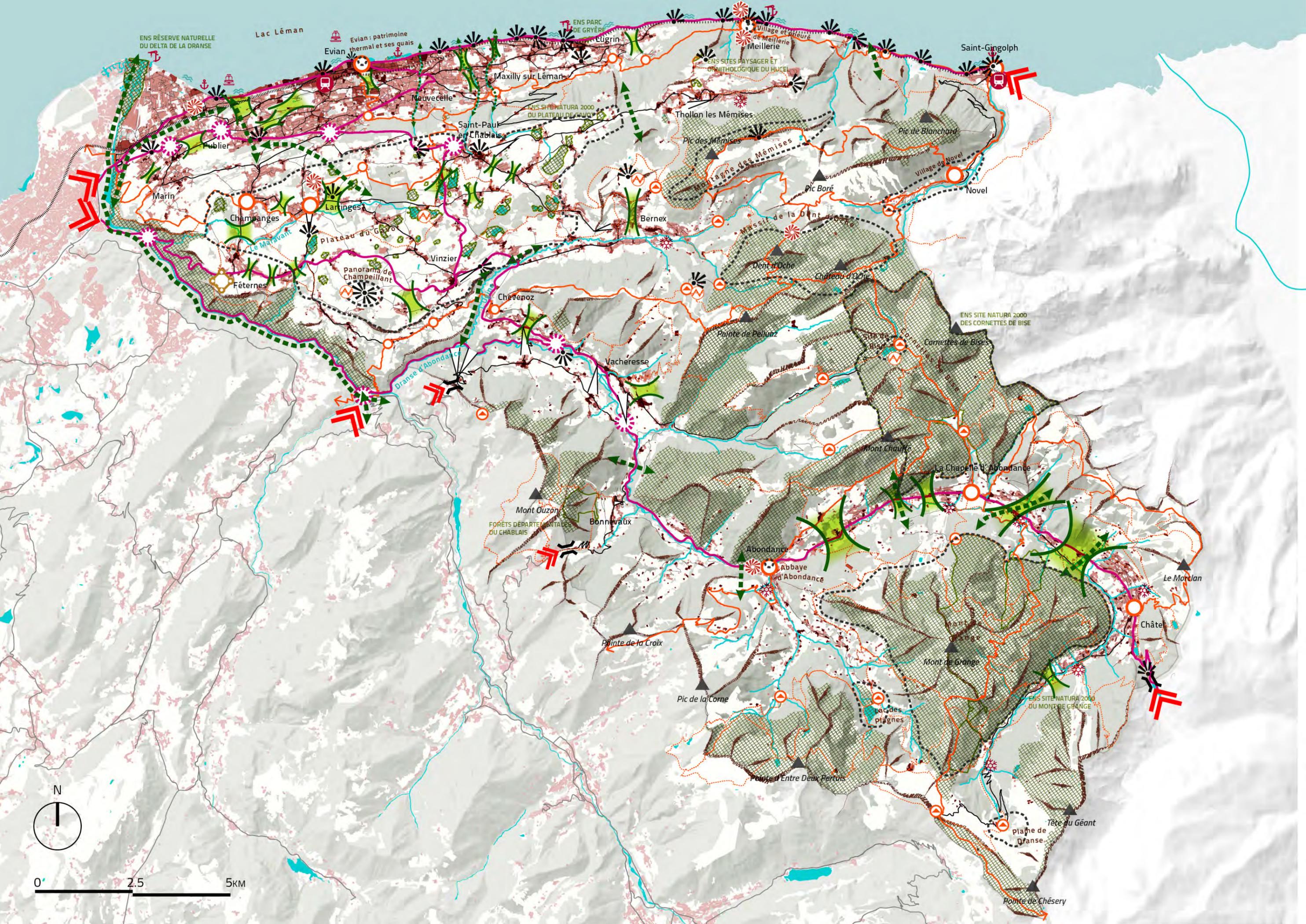




Fiche communale **MAXILLY-SUR-LÉMAN**

SEPTEMBRE 2023



ENS RÉSERVE NATURELLE DU DELTA DE LA DRANSE

Lac Léman

Evian : patrimoine thermal et ses quais

ENS PARC DE GRÛYÈRE

ENS SITES PAYSAGER ET ORNITHOLOGIQUE DU HUCÉL

Saint-Gingolph

Maxilly sur Léman

Thollon les Mémises

Pic de Blanchard

Publier

Saint-Paul en Chablais

ENS SITE NATURA 2000 DU PLATEAU DE LAUO

Pic des Mémises

Village de Novel

Marin

Champanges

Plateau du Géro

Vinzier

Bernex

Massif de la Dent

Pic Boré

Novel

Féternes

Panorama de Champeillant

Chévenoz

Dent d'Oche

Château d'Oche

ENS SITE NATURA 2000 DES CORNETTES DE BISE

Le Maravant

Dranse d'Abondance

Vacheresse

Pointe de Pelluz

Mont Chauve

Cornettes de Bises

Mont Ouzon

Bonnevaux

Abondance

La Chapelle d'Abondance

Le Mordan

Abbaye d'Abondance

Pointe de la Croix

Pic de la Corne

Mont de Grange

Châtel

Lac des piâgnes

ENS SITE NATURA 2000 DU MONT DE GRANGE

Pointe d'Entre Deux Pertuis

plaine de Dranse

Tête du Géant

Pointe de Chésery



0 2.5 5KM

GESTION DES PAYSAGES URBAINS ET NATURELS

-  Mont
Emblème paysager
-  Point de vue remarquable majeur
-  Ligne de crête majeure
(front paysager)
-  Corridor écologique
(SCOT/corridor urbain)
-  Réservoir de biodiversité
(Natura 2000, RNN, ZNIEFF I)
-  Espace Naturel Sensible
-  Cours d'eau, lac et zones
humides
-  Continuum forestier
(feuillus/conifères)
-  Espace agricole
-  Enveloppe urbaine à densifier en
priorité dans le respect du patrimoine
-  Bâti ancien (ant. 1960 / ant. 1860)
secteur de vigilance particulière
-  1960 - 1860
-  Coupure verte
-  Perception silhouette villageoise
depuis un axe routier

ACCUEIL ET MOBILITÉ

-  Domaine skiable - Front de
neige ou remontée mécanique
-  Activité lacustre (plage principale)
-  Port (plaisance / activités)
-  Itinéraire de randonnée
majeur (GR5, GRP, PDIPR)
-  Interface urbaine avec les circuits de
randonnées (centre et bourg / hameau)
-  Départ principal de randonnée
-  Géosite (Géoparc du Chablais)
-  Principaux itinéraires d'accès au
territoire à mettre en valeur
-  Carrefour stratégique
-  Gare en fonctionnement
-  Voie ferrée (tronçon en fonctionnement et
tronçon à réactiver)
-  Col routier
-  Entrée de territoire
-  Site Patrimonial Remarquable
-  Site classé ou inscrit

Préserver et valoriser les grands paysages naturels emblématiques

- > Inventorier et caractériser les ensembles ou éléments de paysage
- > Préserver et valoriser les cônes de vue en direction de ces ensembles ou éléments de paysage
- > Préserver et valoriser les espaces écologiquement sensibles
- > Maintenir les paysages ouverts et lutter contre l'enfrichement

Valoriser la gestion de l'espace agricole et forestier, socle du paysage

- > Préserver et valoriser les pratiques et formes agricoles traditionnelles
- > Préserver les figures « caractéristiques » et les modes de faire-valoir agricoles
- > Sensibiliser les principaux acteurs du territoire rural
- > Protéger les terres agricoles et accompagner une diversification des pratiques
- > Maintenir le potentiel et la fonctionnalité du foncier agricole
- > Valoriser les productions agricoles locales et promouvoir leurs spécificités
- > Intégrer les nouveaux bâtiments de production agricole
- > Intégrer la notion de biodiversité dans la gestion forestière
- > Développer et diversifier la filière bois (diversification des productions)

Améliorer la qualité des franges urbaines et accompagner la mutation du territoire

- > Favoriser des espaces agricoles de transition entre tissu urbain et grandes espaces agricoles
- > Limiter le développement linéaire en entrée de ville
- > Adapter le développement urbain en fonction du type de villes/villages
- > Accompagner la mutation/densification dans les secteurs les plus denses par la trame éco-paysagère
- > Conserver le caractère rural
- > Conserver la structure en villages-hameaux
- > Valoriser les centres bourgs et hameaux historiques par la qualité du traitement de leurs espaces publics et de leurs abords
- > Amorcer une dynamique de requalification des quartiers pavillonnaires existants

Veiller à la qualité des constructions et leurs abords (implantation – orientation – limite) et intégrer les nouvelles constructions au contexte urbain et paysager

- > Assurer une qualité paysagère et urbaine aux nouveaux secteurs d'habitat
- > Assurer une qualité architecturale aux nouveaux secteurs bâtis
- > Amorcer la requalification des zones d'activités existantes

Adapter le territoire aux enjeux de demain (transition énergétique, ZAN...)

- > Intégrer les paysages de la transition énergétique
- > Valoriser la Trame Verte et Bleue et lutter contre la fragmentation du territoire et la perte de biodiversité

Développer un accueil touristique fondé sur la qualité du cadre de vie et le patrimoine

- > Améliorer l'intégration paysagère des installations touristiques existantes et à venir
- > Valoriser les ensembles et sites paysagers emblématiques à l'échelle du PAH
- > Poursuivre la mise en valeur des sites remarquables et des parcours de découverte

Améliorer et valoriser les axes de déplacement et modes de découverte du territoire

- > Préserver, valoriser le vocabulaire patrimonial lié aux routes
- > Développer une approche paysagère dans l'aménagement des routes et promouvoir certains itinéraires de découverte
- > Valoriser les itinéraires de découverte du territoire
- > Mettre en place des itinéraires de découverte thématiques du territoire PAH
- > Valoriser les modes de découverte liés aux anciennes voies ferrées
- > Préserver et valoriser les points de vue depuis ces axes de déplacement
- > Développer un maillage de déplacement doux en lien avec les centres vill(ag)es

Améliorer et valoriser les infrastructures (zones d'activités, routes, voie ferrée...) du territoire

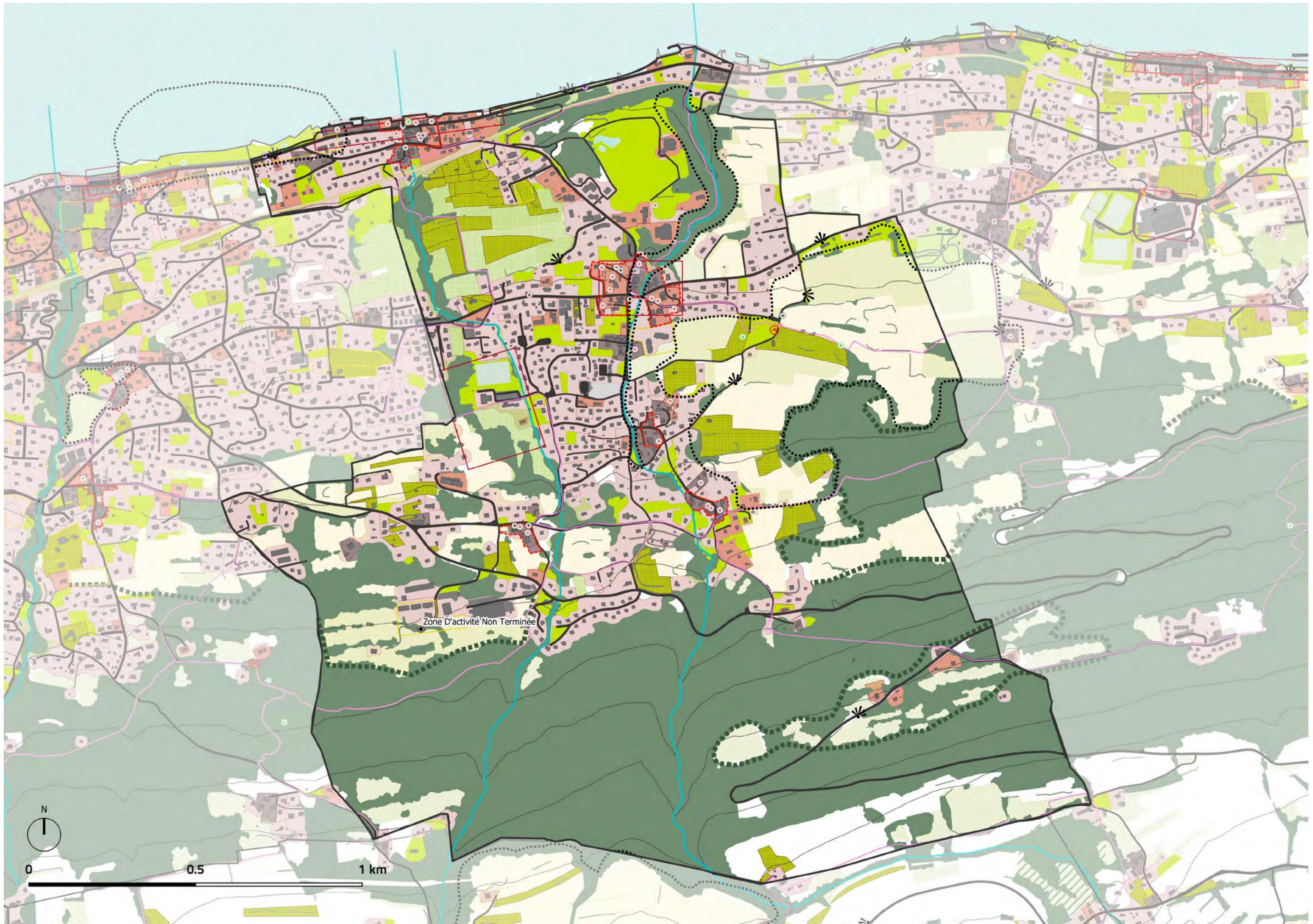
- > Gérer le paysage des routes et la sécurisation routière en lien avec un vocabulaire d'aménagement adapté à la qualité des sites et espaces traversés
- > Accompagner, structurer et renforcer la transition mode doux et transport en commun du territoire
- > Valoriser les gares et voies ferrées, existantes et en projet, comme vecteur de découverte du territoire
- > Assurer une qualité urbaine et paysagère aux zones d'activités et zones commerciales
- > Maîtriser l'implantation des panneaux publicitaires, enseignes et pré-enseignes

Reconquérir et valoriser les espaces publics

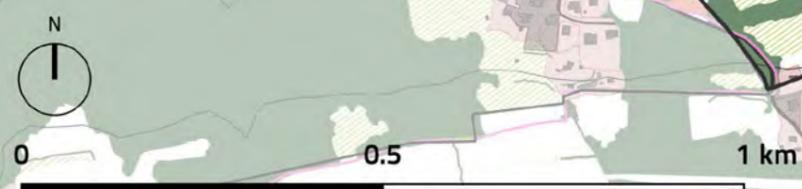
- > Apaiser, valoriser les traversées de villages et bourgs
- > Améliorer la gestion du stationnement à l'échelle des bourgs et villages
- > Valoriser le maillage mode doux
- > Préserver et valoriser le petit patrimoine en lien avec les espaces publics

Valoriser les matériaux et savoir-faire locaux

- > Privilégier les ressources et matériaux locaux, pour les constructions, les bâtiments, les espaces publics...
- > Garantir la transmission des savoir-faire



Zone D'activité Non Terminée



Enjeux urbains et paysagers**Secteur à la sensibilité urbaine et paysagère forte : densification à éviter ou encadrer strictement :**

 Secteur d'intérêt patrimonial, architectural et urbain à préserver et valoriser, réhabilitation et restauration à encadrer dans le respect du tissu urbain et de l'architecture

 Enveloppe urbaine historique (antérieure à 1860)

 Enveloppe urbaine ancienne (1860 à 1960)

Préserver et valoriser les sites d'intérêt identifiés :

 architecture d'intérêt patrimonial

 petit patrimoine

 site paysager

 Préserver et conforter les espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés

 Maintenir des coupures vertes structurantes au sein de la trame bâtie et définir et dessiner des limites strictes à l'urbanisation

 Préserver les vergers, figure caractéristique du paysage

 Préserver les jardins et espaces libres au sein de la trame urbaine

 Valoriser les sites paysagers

 Améliorer la qualité des espaces publics stratégiques : proposition d'un périmètre de réflexion

 Traiter les accotements et surlargeurs le long des axes routiers, comme des haltes potentielles pour mettre en scène le paysage

 Secteur de projet ciblé par la commune

 Projet de cheminement piéton

 Secteur de développement ciblé par la commune (OAP)

 Résorber les points noirs identifiés

Enjeux d'accueil et de découverte du territoire

 Préserver et valoriser les secteurs d'intérêt paysager

 Assurer un aménagement de qualité des départs de randonnée (accueil, stationnement, signalétique, ...)

 Veiller à la qualité des espaces perçus depuis les points de vue majeurs

Enjeux agricoles et écologiques

 Lutter contre l'enfrichement afin de maintenir les paysages ouverts

Maintenir le potentiel et la fonctionnalité du foncier agricole :

 Espace agricole potentiellement fragile (espace à vocation agricole non référencé au RPG agricole)

Occupation du sol :

 Enveloppe urbaine antérieure à 1860

 Enveloppe urbaine ancienne (1860 à 1960)

 Enveloppe urbaine post 1960

Zoom sur le Chef-Lieu



Enjeux urbains et paysagers

Secteur à la sensibilité urbaine et paysagère forte : densification à éviter ou encadrer strictement :

 Secteur d'intérêt patrimonial, architectural et urbain à préserver et valoriser, réhabilitation et restauration à encadrer dans le respect du tissu urbain et de l'architecture

 Enveloppe urbaine historique (antérieure à 1860)

 Enveloppe urbaine ancienne (1860 à 1960)

Préserver et valoriser les sites d'intérêts identifiés :

 architecture d'intérêt patrimonial

 petit patrimoine

 site paysager

 Préserver et conforter les espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés

 Maintenir des coupures vertes structurantes au sein de la trame bâtie

 et définir et dessiner des limites strictes à l'urbanisation

 Préserver les vergers, figure caractéristique du paysage

 Préserver les jardins et espaces libres au sein de la trame urbaine

 Valoriser les sites paysagers

 Améliorer la qualité des espaces publics stratégiques : proposition d'un périmètre de réflexion

 Traiter les accotements et surlargeurs le long des axes routiers, comme des haltes potentielles pour mettre en scène le paysage

 Secteur de projet ciblé par la commune

 Projet de cheminement piéton

 Secteur de développement ciblé par la commune (OAP)

Enjeux d'accueil et de découverte du territoire

 Préserver et valoriser les secteurs d'intérêt paysager

 Assurer un aménagement de qualité des départs de randonnée (accueil, stationnement, signalétique, ...)

 Veiller à la qualité des espaces perçus depuis les points de vue majeurs

Enjeux agricoles et écologiques

 Lutter contre l'enfrichement afin de maintenir les paysages ouverts

Maintenir le potentiel et la fonctionnalité du foncier agricole :

 Espace agricole potentiellement fragile (espace à vocation agricole non référencé au RPG agricole)

Occupation du sol :

 Bâtiment

 Enveloppe urbaine antérieure à 1860

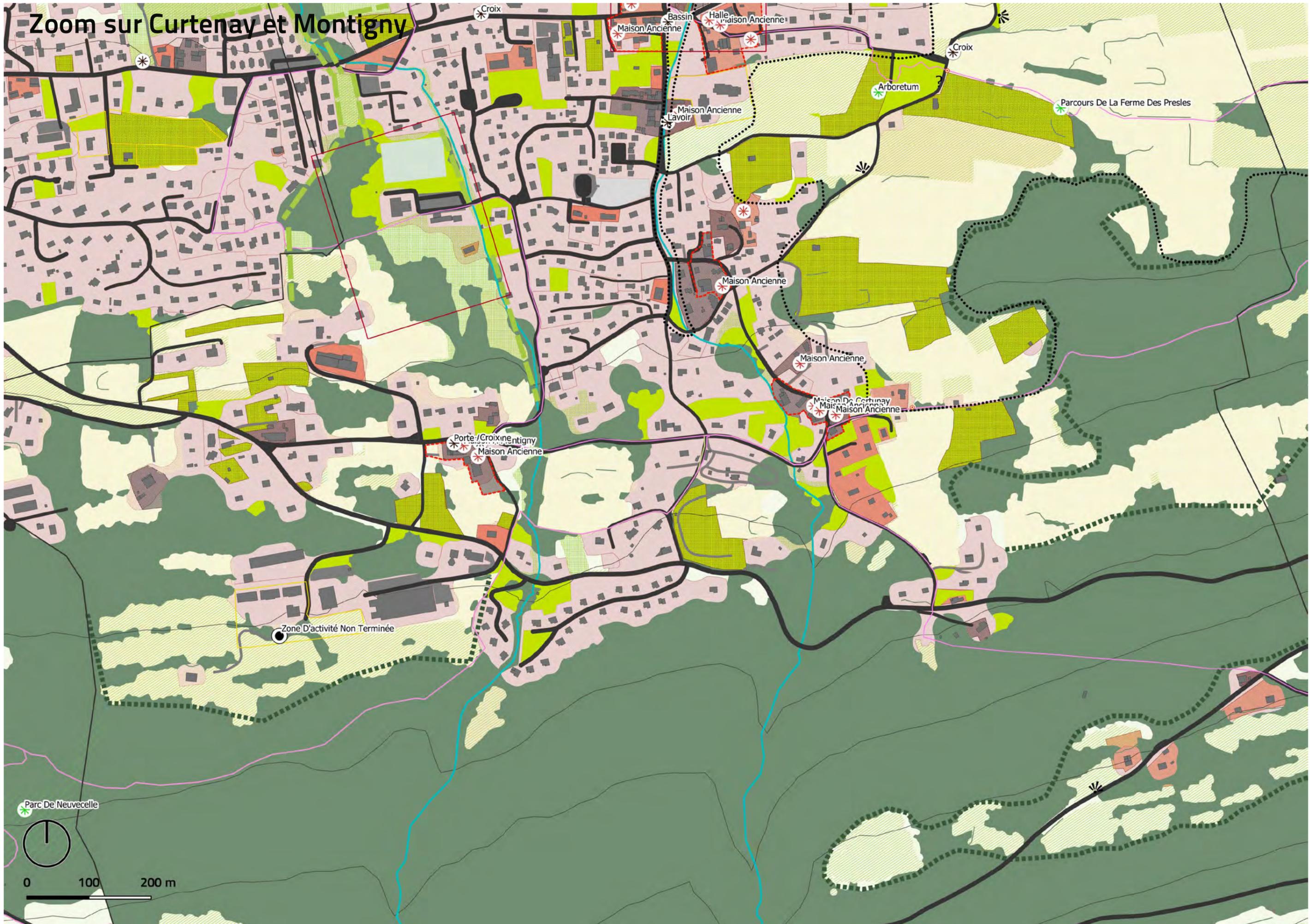
 Enveloppe urbaine ancienne (1860 à 1960)

 Enveloppe urbaine post 1960

 Prairies et alpages

 Cultures

Zoom sur Curtenay et Montigny



Enjeux urbains et paysagers

Secteur à la sensibilité urbaine et paysagère forte : densification à éviter ou encadrer strictement :

 Secteur d'intérêt patrimonial, architectural et urbain à préserver et valoriser, réhabilitation et restauration à encadrer dans le respect du tissu urbain et de l'architecture

 Enveloppe urbaine historique (antérieure à 1860)

 Enveloppe urbaine ancienne (1860 à 1960)

Préserver et valoriser les sites d'intérêts identifiés :

 architecture d'intérêt patrimonial

 petit patrimoine

 site paysager

 Préserver et conforter les espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés

 Maintenir des coupures vertes structurantes au sein de la trame bâtie

 et définir et dessiner des limites strictes à l'urbanisation

 Préserver les vergers, figure caractéristique du paysage

 Préserver les jardins et espaces libres au sein de la trame urbaine

 Valoriser les sites paysagers

 Améliorer la qualité des espaces publics stratégiques : proposition d'un périmètre de réflexion

 Secteur de développement ciblé par la commune (OAP)

 Résorber les points noirs identifiés

Enjeux d'accueil et de découverte du territoire

 Préserver et valoriser les secteurs d'intérêt paysager

 Assurer un aménagement de qualité des départs de randonnée (accueil, stationnement, signalétique, ...)

 Veiller à la qualité des espaces perçus depuis les points de vue majeurs

Enjeux agricoles et écologiques

 Lutter contre l'enrichissement afin de maintenir les paysages ouverts

Maintenir le potentiel et la fonctionnalité du foncier agricole :

 Espace agricole potentiellement fragile (espace à vocation agricole non référencé au RPG agricole)

Occupation du sol :

 Bâtiment

 Enveloppe urbaine antérieure à 1860

 Enveloppe urbaine ancienne (1860 à 1960)

 Enveloppe urbaine post 1960

 Prairies et alpages

 Cultures

Préserver et valoriser les structures urbaines/paysagères du chef-lieu, des hameaux et des rives du Lac avec ancien village de pêcheurs

■ Identification des contours / délimitations

Sélection de niveau 1 : Curtenay ; Montigny ; Petite Rive (rives du Lac avec d'une part l'ancien village de pêcheurs et d'autre part le développement de la villégiature)

Sélection de niveau 2 : Chef-lieu (quelques édifices anciens intéressants mais perte d'identité)

■ Limiter l'étalement urbain et conserver les « césures » paysagères

> Freiner l'étalement urbain : Inconstructibilité ? Nombreuses extensions pavillonnaires qui brouillent la lisibilité des hameaux, problématique de banalisation des franges urbaines. Forte pression foncière, enjeu sur l'encadrement des mutations

> Maintenir les espaces boisés et végétalisés

> Préserver les grands tènements agricoles qui ouvrent de larges panoramas, du Lac aux Mémises : Croix de Moury, réflexion à avoir avec Lugrin / sous le chef-lieu de part et d'autre du ruisseau de Montigny, réflexion à avoir avec Neuvecelle, Créteil

■ Valorisation des silhouettes : tissus denses du village de pêcheurs, villas au bord du Lac, clochers ; parcs

> Dégagements des vues majeures

> Echelle des nouvelles constructions

Priorité 3/3

- Échelle de l'enjeu 2/2
- Nécessité au regard de l'état actuel 2/2
- Polyvalence de l'action 2/2

+ Actions & outils :

Axe 1 : préserver et adapter les paysages habités

1.1 Préserver et valoriser les structures urbaines/paysagères des chefs-lieux et hameaux historiques

1.2 Améliorer la qualité des franges urbaines et tendre vers l'objectif ZAN

1.2bis Accompagner la mutation du territoire et tendre vers l'objectif ZAN

Axe 3 : pérenniser et valoriser les paysages agricoles et naturels

3.1 Valoriser la gestion de l'espace agricole et forestier, socle du paysage

3.2 Préserver et valoriser les grands paysages naturels emblématiques

Axe 5 : adapter le territoire aux enjeux de demain

5.2 Valoriser la trame verte et bleue du territoire et les bénéfices associées

+ Cahiers illustrés de références et préconisations :

- Petits collectifs et hameaux historiques
- Conduite de projet
- Soutènements
- Limites et clôtures
- Entretien des alpages et des terres agricoles

Maintenir espaces de respiration / espaces agricoles au cœur du tissu urbain

■ Identification des clos jardinés, des vergers

> Maintien de ces espaces agricoles en surface non constructible

> Protéger les arbres et ensembles végétalisés remarquables

■ Valorisation du petit patrimoine d'accompagnement : murs, bassins,

> Identifier et recenser ces éléments de petit patrimoine

Priorité 2/3

- Échelle de l'enjeu 1/2
- Nécessité au regard de l'état actuel 2/2
- Polyvalence de l'action 2/2

+ Actions & outils :

Axe 1 : préserver et adapter les paysages habités

1.2bis Accompagner la mutation du territoire et tendre vers l'objectif ZAN

1.3 Maintenir des espaces de respiration / espaces agricoles au cœur des tissus anciens

+ Cahiers illustrés de références et préconisations :

- Formes et palette végétales
- Espaces publics des hameaux
- Usages et occupations de l'espace public
- Soutènements
- Limites et clôtures

MAXILLY-SUR-LÉMAN

Maintenir les grands espaces de respiration ouverts en franges urbaines

▪ Identification des parcelles agricoles

> Maintien de ces espaces de pâturages ouverts non constructibles, qui participent grandement à la qualité paysagère de Maxilly dégagant des vues entre lac et Mémises

> Veiller à l'entretien paysager de ces espaces : limiter leur enrichissement

Sites identifiés :

Verger communal et tènement agricole en continuité (Croix de Moury, Les Pré Bernex), grande ouverture visuelle des Mémises au lac qui participe fortement à la qualité du cadre de vie, lien avec la ferme des Presles à valoriser (parcours de randonnées, signalétiques...)

Tènement entre l'arboretum et le centre-bourg, belle percée visuelle sur le bourg et ses attributs (clocher) avec le lac en arrière plan

Tènement sous le bourg jusqu'à la voie ferrée, respiration urbaine peu valorisée (peu accessible) mais qui offre un panorama sur le lac et le bourg

Tènement entre le chemin de Crétal et le ruisseau de Coppy, avec des motifs caractéristiques (arbres et fruitiers isolés), en balcon sur le lac (panorama)

Priorité 3/3

- Échelle de l'enjeu 2/2
- Nécessité au regard de l'état actuel 2/2
- Polyvalence de l'action 2/2

+ Actions & outils :

Axe 1 : préserver et adapter les paysages habités

1.1 Préserver et valoriser les structures urbaines/paysagères des chefs-lieux et hameaux historiques

1.2 Améliorer la qualité des franges urbaines et tendre vers l'objectif ZAN

1.3 Maintenir des espaces de respiration / espaces agricoles au cœur des tissus anciens

Axe 3 : pérenniser et valoriser les paysages agricoles et naturels

3.1 Valoriser la gestion de l'espace agricole et forestier, socle du paysage

3.2 Préserver et valoriser les grands paysages naturels emblématiques

Axe 5 : adapter le territoire aux enjeux de demain

5.2 Valoriser la trame verte et bleue du territoire et les bénéfiques associés

+ Cahiers illustrés de références et préconisations :

- Entretien des alpages et des terres agricoles

Valoriser les cheminements communaux et points de vue, et simplifier les flux

▪ Maintien et mise à jour des parcours de découverte du patrimoine

> Mise à jour et mise en cohérence de la signalétique

▪ Retrouver les chemins anciens

> Se référer aux cadastres anciens pour retrouver les emplacements des chemins anciens

▪ Amélioration du partage des espaces

> Forte présence de la voiture à réduire (flux transfrontaliers importants, stationnements ; ...)

> Renforcer les itinéraires modes doux et l'offre de transports en commun : pôle multimodal, voies et infrastructures cyclables (plan vélo à l'échelle de la CCPEVA ; Via Rhône), port, etc

Priorité 2/3

- Échelle de l'enjeu 1/2
- Nécessité au regard de l'état actuel 2/2
- Polyvalence de l'action 2/2

+ Actions & outils :

Axe 3 : pérenniser et valoriser les paysages agricoles et naturels

3.1 Valoriser la gestion de l'espace agricole et forestier, socle du paysage

3.2 Préserver et valoriser les grands paysages naturels emblématiques

Axe 4 : diversifier et enrichir les paysages touristiques et de découverte

4.1 Développer un accueil touristique fondé sur la qualité du cadre de vie et le patrimoine

4.2 Améliorer et valoriser les axes de déplacement et modes de découverte du territoire

+ Cahiers illustrés de références et préconisations :

- Usages et occupation de l'espace public et de la voirie

- Routes et espaces d'accueil

Améliorer la qualité des espaces publics

■ Sélectionner les espaces publics majeurs

Centre du chef-lieu (croisement routier), rue du Miroir, route de Lugrin, rue de Coppy, Parvis de la mairie et parvis de l'église + Route de la Grandvin (entre les deux) : valoriser les abords des bâtiments anciens (église, mairie, maisons du centre etc.) et apaiser la circulation
La Halle et ses abords + La route du Clos Marchand
Rives du Lac, rue des Pêcheurs et route de Petite Rive
Arboretum et verger public

■ (Re)-composition des espaces :

- > Cohérence de chaque espace : composition globale
- > Intégration/valorisation des attributs de ces espaces : édifice patrimonial, croix, lavoir, oratoire, arbres, murs clôtures, etc.
Ruisseau de Copy et ripisylve urbaine (rue du coppy) participent à la valorisation du centre-village
- > Intégration mesurée du mobilier urbain, de la signalétique et des stationnements
- > Secteur de loisirs (terrain de foot, salle des fêtes, terrain de VTT), pôle sportif/loisirs à valoriser. Potentiel pour créer un parc sportif, liaison mode doux avec Neuvecelle à affirmer
- > Zone d'activité à finaliser et composer

■ Traitement des revêtements :

- > Diminution des revêtements imperméables (bitume) et intégration de la végétation
- > Traitement plus qualitatif : bétons qualitatifs, pavés, pierres...(ex. Route du Clos Marchand et abord des Halles)

Priorité 2/3

- Échelle de l'enjeu 1/2
- Nécessité au regard de l'état actuel 2/2
- Polyvalence de l'action 2/2

+ Actions & outils :

Axe 1 : préserver et adapter les paysages habités
1.4 Reconquérir et valoriser les espaces publics / améliorer la qualité des espaces publics et valoriser la place du piéton

Axe 2 : adoucir les paysages d'activités et de mobilité

2.1 Améliorer et valoriser les infrastructures (zones d'activités, routes...) du territoire

+ Cahiers illustrés de références et préconisations :

- Usages et occupations de l'espace public et de la voirie
- Espaces publics des hameaux
- Traitement de sol et matériaux
- Formes et palette végétales
- Rez-de-chaussée d'activités

Valoriser le patrimoine architectural majeur

■ Identification du patrimoine majeur

- > Patrimoine public
- > Patrimoine religieux
- > Village de pêcheurs
- > Patrimoine villégiature
- > Patrimoine rural
- > « petit patrimoine »

■ Restauration qualitative

- > Préserver les ouvrages existants de qualité : composition, enduits anciens, décors peints, bardages et rives, menuiseries et ferronneries anciennes, couvertures, ...
- > Respecter la typologie des édifices et les compositions de façade lors des transformations : ordonnancement par niveaux, proportion et répartition des percements, ...
- > Privilégier les matériaux naturels et locaux : chaux naturelle, pierres, bois, fer, ...
- > Proscrire les menuiseries PVC, les volets roulants en saillie,

■ Présentation et qualité des abords du patrimoine identifié

- > Libérer les abords immédiats de ce qui pourrait entraver la mise en valeur (mobilier urbain, ouvrages techniques, stationnements...)
- > Aménager sobrement les abords pour révéler l'élément patrimonial

■ Réhabilitation énergétique

- > Identifier au préalable les qualités patrimoniales à ne pas altérer (parements, modénatures, ouvrages de second oeuvre ..) et les qualités intrinsèques énergétiques (orientations, matériaux, inertie, ventilations, ...)
- > Proposer bouquet de travaux adaptés au patrimoine et aux qualités des édifices
- > Intégrer l'isolation à l'intérieur des volumes existants pour limiter son impact

Priorité 1/3

- Échelle de l'enjeu 1/2
- Nécessité au regard de l'état actuel 2/2
- Polyvalence de l'action 1/2

+ Actions & outils :

Axe 1 : préserver et adapter les paysages habités
1.5 Valoriser le patrimoine architectural
1.6 Valoriser les matériaux et savoir-faire locaux

+ Cahiers illustrés de références et préconisations :

- Réaffectation des édifices abandonnés
- Développement durable et performance énergétique
- Éléments de second oeuvre
- Conduite de projet
- Limites et clôtures

Intégrer les nouvelles constructions au contexte urbain et paysager

■ Intégrer les constructions aux rives et à la pente

- > Composition ordonnée et prenant en compte le paysage dans son ensemble (construction très visible due aux vues dégagées)
- > Ordonnement des façades sur et vers le lac comme des façades amonts
- > Limiter les déblais/remblais, notamment sur les voies d'accès

■ Concevoir des volumes simples, dans l'esprit de l'existant, sans chercher à l'imiter :

- > Eviter les architectures banalisantes sans rapport avec le territoire
- > Echelle importante en relation avec l'environnement bâti
- > Toitures à pente sur les bâtiments principaux
- > Soubassements
- > Balcons
- > Sobriété des ouvrages menuisés et de ferronneries : galeries, garde-corps, débords de toiture, etc.
- > Teintes générales en accord avec l'existant : toitures, enduits, menuiseries
- > Eviter les matériaux d'imitations et pastiches

■ Limiter le recours aux clôtures, sinon exiger un projet de clôture dessiné et qualitatif

- > Ferronneries
- > Murets
- > Grillages légers, accompagnement végétal
- > Mise en cohérence avec l'environnement

■ Renforcer la présence végétale dans les nouvelles constructions

- > Accompagner les projets d'un aménagement paysager

■ Intégrer les stationnements aux constructions neuves

- > Prévoir des garages, stationnements en sous-sol dans les nouvelles constructions pour désencombrer l'espace public des stationnements et libérer les sols
- > Projet de stationnement à prévoir (qualité)

■ Accompagner la densification dans les hameaux et centre-ancien

- > Formes urbaines cohérente avec l'environnement urbain (implantation, volumétrie, ouvertures, matériaux...)
- > Intégration des problématiques de gestion des stationnements dans des espaces contraints

Priorité 3/3

- Échelle de l'enjeu 1/2
- Nécessité au regard de l'état actuel 2/2
- Polyvalence de l'action 2/2

+ Actions & outils :

Axe 1 : préserver et adapter les paysages habités

1.7 veiller à la qualité des constructions et de leurs abords (implantation – orientation – limites) / intégrer les nouvelles constructions au contexte urbain et paysager

Axe 2 : adoucir les paysages d'activités et de mobilité

2.1 améliorer et valoriser les infrastructures (zones d'activités, routes...) du territoire

Axe 5 : adapter le territoire aux enjeux de demain

5.1 Transition énergétique et mobilités actives

+ Cahiers illustrés de références et préconisations :

- Petits collectifs et hameaux historiques
- Conduite de projet
- Soutènements
- Limites et clôtures
- Développement durable et performance énergétique
- Bâtiments agricoles

2 Schéma communal

Analyse du document d'urbanisme actuel

| COMMUNE | PAYSAGE | FORME URBAINE | PATRIMOINE BÂTI | CRÉATION ARCHITECTURALE |
|--|--|---|--|---|
| Maxilly-sur-Léman PLU approuvé en 2015 (Auteur Urbanisme Paysage Environnement) Loi Littoral | Préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles Encouragement au développement et à la diversification des exploitations agricoles dans l'objectif de garantir l'entretien des paysages Préserver et protéger les écosystèmes remarquables et leurs connexions ; Valorisation écologique des berges du Léman Préservation des vues et maintien des espaces ouverts | Préservation de l'identité de la commune Limitation des extensions urbaines Comblement des dents creuses Préservation des hameaux Limiter l'extension hors enveloppe urbaine Mixité fonctionnelle du centre Développement des espaces publics et valorisation de ceux existants | Préservation et réhabilitation du bâti ancien remarquable Promotion et accompagnement de la rénovation et de la mutation du bâti ancien | Diversification des types et des tailles des constructions nouvelles Développer une diversité architecturale qui mêle bâti ancien et bâti contemporain dans le respect de l'identité locale Intégration paysagère des futurs équipements Production d'un habitat bioclimatique |
| Un PLU assez récent qui tient compte de la consommation foncière et de la maîtrise de l'urbanisation : zones U généralement resserrées autour de l'existant et présence de 4 OAP sectorielles Des secteurs de protection : Uj protection des jardins en milieu bâti, Ap agricole inconstructible, Nh zone humide Peu d'outils mobilisés : bâtiments remarquables, EBC, bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau et en rive du Léman, corridor écologique | | | | |