



2

Plan Local d'Urbanisme - Maffliers

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du **30 novembre 2017**



Introduction	p.3
Ambition 2025	p.4
Stratégie de développement et d'aménagement	p.6
Parti d'aménagement	p.7
Axe 1 – Affirmer la qualité territoriale comme fondement de l'identité du village	p.8
Axe 2 – Inscrire l'évolution du village dans une perspective de complémentarité au sein du tripôle	p.13

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme.
- Il est l'expression du projet communal porté par les élus et expose les objectifs de développement et d'aménagement spatial qui orientent le dispositif réglementaire.
- Il fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une association avec les Personnes Publiques Associées.
- Il est débattu en Conseil Municipal.
- Le PADD traduit, dans le cadre du document d'urbanisme PLU, l'ambition de développement et d'aménagement formulée par les élus de Maffliers.
- Ce document comprend une première partie qui exprime l'ambition pour le village à l'horizon 2025. Cette ambition est traduite dans un parti d'aménagement du territoire communal et dans une stratégie déclinée en objectifs qui constitue la seconde partie.
- L'expression du projet pour Maffliers est complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

P A T R I M O I N E

Q U A L I T É

C O H É R E N C E

Une identité historique valorisée par un développement équilibré

Riche d'un patrimoine séculaire de villas et châteaux, Maffliers se distingue par une qualité de vie reconnue qui s'inscrit comme élément constitutif de son identité villageoise.

En renforçant sa qualité patrimoniale, la commune entend contribuer à la consolidation du pôle dynamique et stratégique de la Plaine de France qu'elle forme avec Montsoult et Baillet-en-France. Elle envisage son évolution en faveur d'une meilleure lisibilité de son patrimoine (urbain, architectural, paysager et environnemental) et d'un renforcement de la cohérence urbaine et sociale de ses espaces.

Un point d'accès à des espaces naturels et ruraux remarquables : une porte vers le Parc naturel régional Oise – Pays de France

Future commune membre du Parc naturel régional Oise – Pays de France, Maffliers se positionne comme un site offrant un accès facilité à la nature et aux richesses d'un patrimoine naturel et paysager reconnu et préservé.

Cette fonction s'exprime à travers une

exigence de qualité paysagère placée comme fondement même du projet communal. La priorité est portée sur le maintien de perceptions visuelles larges et qualitatives vers l'ensemble des éléments de repères du paysage d'inscription du village : la forêt de l'Isle Adam, la forêt de Carnelle, la Plaine de France, le ru de Presles.

Maffliers souhaite valoriser son cadre paysager au bénéfice d'un cadre de vie qualitatif pour ses habitants et ses visiteurs.

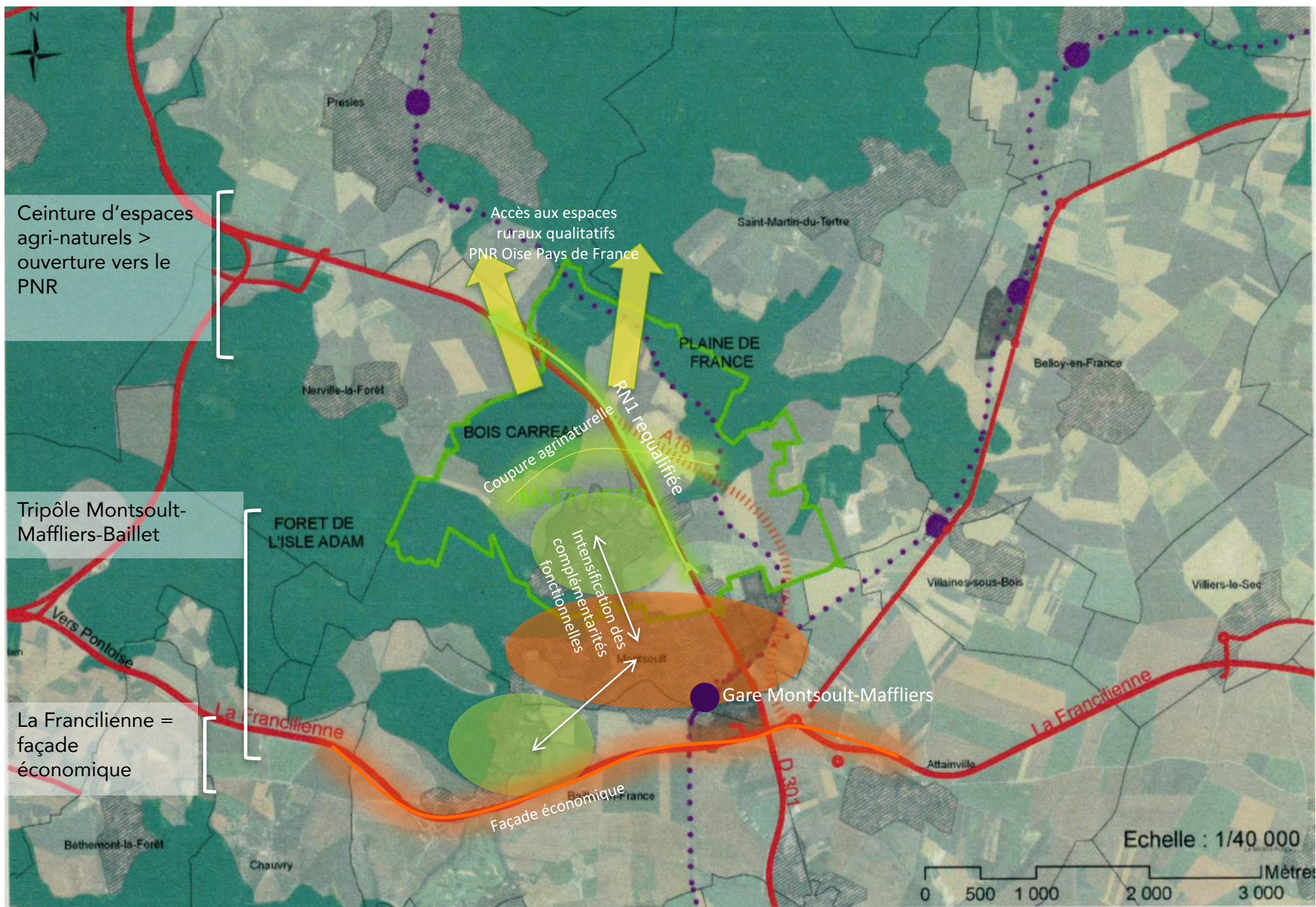
Un pôle résidentiel vivant

L'ambition des élus de Maffliers est de valoriser les potentialités et les atouts de la commune pour accompagner son développement et son affirmation en tant qu'espace de qualité.

Au delà de sa qualité paysagère, Maffliers cherche à conforter sa capacité à offrir un cadre de vie agréable et vivant. Son développement concourt à une élévation de son niveau de services et à son affirmation comme lieu de vie dynamique.

Il s'agit donc d'affirmer un nouveau modèle de développement : plus qualitatif, plus diversifié, plus intense.

LE POSITIONNEMENT



L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement.

Cette vision s'organise en deux axes qui précisent les objectifs des élus de Maffliers à l'horizon 2025.

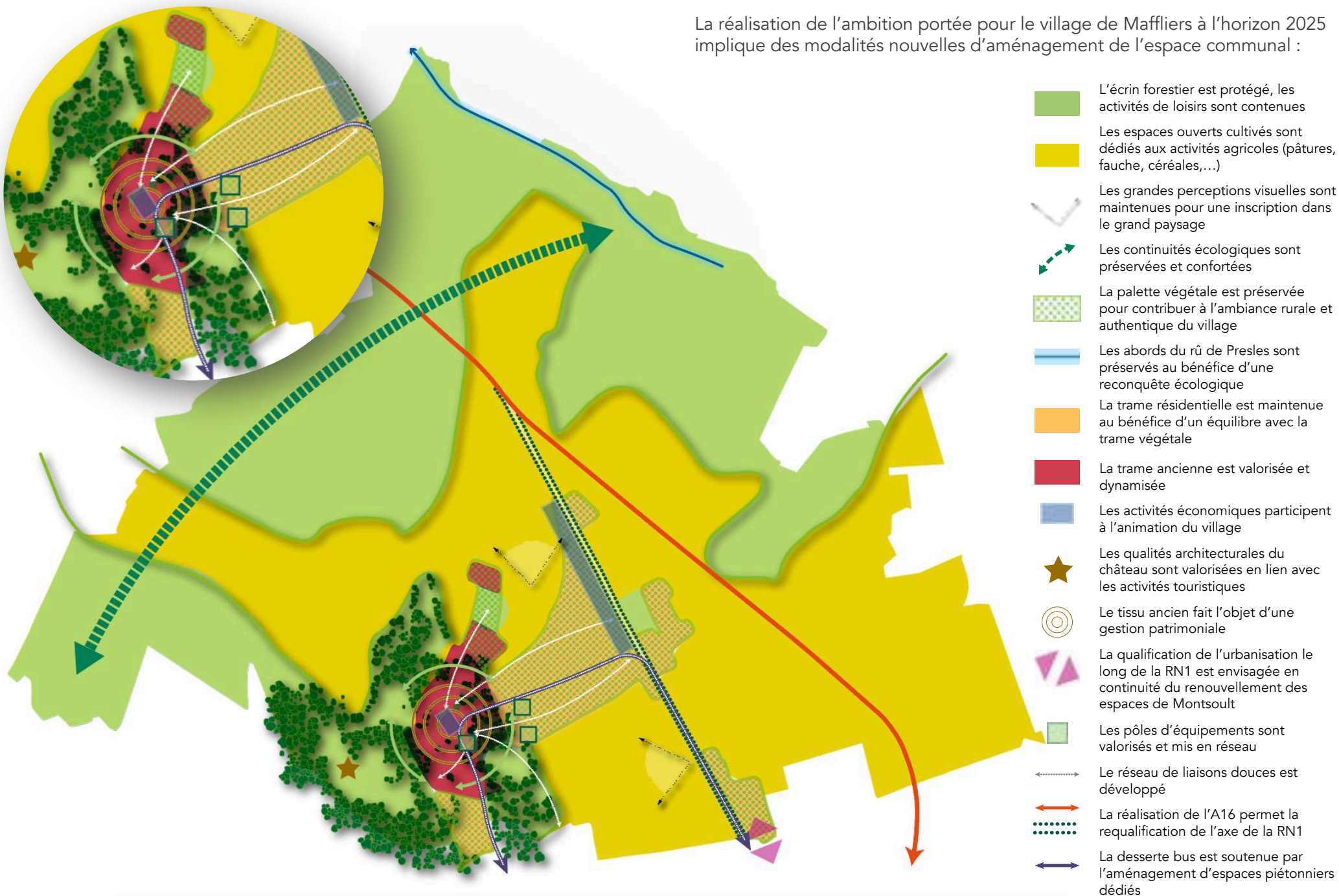
LE VILLAGE PARC DU TRIPOLE DE L'OUEST DE LA PLAINE DE FRANCE

1. Affirmer la qualité territoriale comme fondement de l'identité du village
-> un village paysagé, un parc habité

2. Inscrire l'évolution du village dans une perspective de complémentarité intercommunale
-> un village quartier avec des espaces de vie attractifs et agréables à vivre

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

La réalisation de l'ambition portée pour le village de Maffliers à l'horizon 2025 implique des modalités nouvelles d'aménagement de l'espace communal :



UN VILLAGE PAYSAGÉ, UN PARC HABITÉ

⇒ **Valoriser un patrimoine végétal remarquable, socle de l'identité paysagère de Maffliers**

⇒ **Conforter l'unité, l'harmonie et l'équilibre des espaces pour une préservation des perceptions qualitatives du village**

⇒ **Renforcer un cœur villageois attractif qui organise la vie du village en s'appuyant sur ses atouts patrimoniaux**

L'identité de Maffliers et l'histoire de son développement sont étroitement associées à la fonction traditionnelle de villégiature.

Les traces encore bien présentes de ce passé constituent les fondements de l'identité du village, elles sont les témoins de son attractivité historique et rappellent ses valeurs intrinsèques.

Pour pérenniser la spécificité de l'identité du village et conforter sa qualité de vie, les élus souhaitent valoriser les éléments sensibles qui lui sont intimement liés : la présence d'une trame végétale et arborée historique associée aux villas, un paysage ouvert qui offre des perceptions visuelles vers la plaine de France et un cœur villageois qui dévoile des qualités urbaines et architecturales patrimoniales.

• Valoriser un patrimoine végétal remarquable, socle de l'identité paysagère de Maffliers

L'affirmation de la qualité paysagère de Maffliers, s'appuie sur le renforcement de la diversité des trames végétales présentes sur son territoire : les parcs et jardins, les espaces forestiers et les espaces cultivés.

• Une trame de parcs et jardins comme armature principale pour l'organisation de l'espace villageois

L'évolution du village est envisagée en appui à l'armature végétale présente au sein de l'enveloppe urbanisée et sur ses franges. Le bâti existant et futur s'insère dans cette matrice paysagère de façon à constituer une composition équilibrée.

Dans cette perspective la diversité du patrimoine végétal communal est renforcée :

- La **couronne arborée** autour du noyau historique du village est progressivement confortée, elle constitue un vélum végétal au noyau bâti ancien ;
- Les **jardins d'agrément** associés aux trames pavillonnaires sont maintenus et développés ;
- La **présence du végétal est renforcée** au fur et à mesure des aménagements des espaces publics : maintien de bandes libres pour les plantations sur les places et trottoirs, espaces de stationnement végétalisés,...

• Une proximité plus forte avec les espaces forestiers patrimoniaux

La forêt de l'Isle-Adam constitue un espace naturel et paysager dont le caractère patrimonial est conforté.

Toile de fond aux vues sur le village, ces milieux revêtent une forte valeur paysagère, mais également environnementale et productive.

Pour conforter la place de la forêt dans le fonctionnement territorial de la commune, le projet prévoit :

- le développement des **activités sylvicoles** à travers l'amélioration des conditions d'accès aux espaces forestiers et aux parcelles ;
- l'accompagnement des **activités de loisirs** existantes qui prennent place dans des constructions et installations existantes parfois à caractère patrimonial (le château, le centre hippique notamment) ;
- la préservation et la restauration des **continuités écologiques** structurantes telles que celle reliant la forêt de l'Isle Adam et la forêt de Carnelle traversant le bois Carreau, mais aussi en favorisant une gestion éco-paysagère des zones de contact entre la forêt et l'enveloppe bâtie villageoise, ainsi qu'aux abords du ru Presles qui participe à la fonctionnalité et à l'équilibre écologique de l'ensemble de la vallée de l'Oise.

Enfin, afin d'assurer le respect de ces fonctions, l'aménagement d'un parcours sportif prenant place sur des aménagements existants permettra de renforcer le lien entre les habitants et la forêt.

- **Une protection des espaces ouverts et des perceptions sur les grands espaces cultivés**

Les espaces cultivés participent à la composition paysagère globale de l'espace communal et à la qualité des perceptions visuelles.

Ils contribuent à la valorisation paysagère de la commune et font l'objet d'une préservation au bénéfice des activités agricoles productives dont ils dépendent.

Ainsi, le développement des **activités agricoles** est accompagné par le maintien et le renforcement des capacités d'évolution des bâtiments nécessaires à la production.

Les sites d'exploitation actifs sont préservés de l'urbanisation dans une logique de maintien de leurs possibilités d'évolution et de minimisation des conflits d'usage. Leur développement est accompagné par la définition de capacités suffisantes.

L'installation de nouveaux sites est envisagée en cohérence avec l'exigence de qualité paysagère que fixe le projet communal et en répondant aux besoins de l'évolution des activités notamment en terme d'accessibilité.

La diversification (filière courte, système de production alimentaire de proximité tourisme rural...) est encouragée au bénéfice de la production de paysages cultivés et de l'économie locale.

Les espaces de production **maraîchère et fruitière** sont préservés et valorisés. Ils offrent des motifs paysagers qualitatifs qui

diversifient la trame végétale de la commune et constituent des espaces d'approvisionnement de proximité pour les habitants.

Les prairies Terre Gobé / Noue Terre font l'objet d'une gestion agricole et écologique permettant de conforter la valeur de cet espace ouvert reconnu en tant qu'espace naturel sensible (ENS). Pour conforter ses qualités, la vocation d'élevage (notamment ovins) y est encouragée.

• Conforter l'unité, l'harmonie et l'équilibre des espaces pour une préservation des perceptions qualitatives

Prenant place au sein d'un écrin végétal et arboré, les espaces bâtis évoluent en faveur d'une affirmation de leur qualité patrimoniale. Les éléments et ensembles bâtis patrimoniaux sont valorisés tout en permettant des usages en lien avec les besoins actuels des habitants. L'ensemble de la trame bâtie est gérée de façon à renforcer son insertion dans les espaces agri-naturels environnant.

• Des éléments du patrimoine bâti valorisés pour une identité villageoise affirmée

L'évolution de la trame bâtie villageoise contribue à une affirmation de ses caractéristiques patrimoniales :

- Les **constructions existantes** accueillent de nouveaux usages et des logements qui permettent de répondre aux besoins des habitants. En restant vivantes les qualités patrimoniales de ces constructions sont valorisées et pérennisées.
- Les **nouvelles constructions** prennent place au sein d'espaces libres résiduels sans entraver l'équilibre entre la trame bâtie et la trame végétale ; elles permettent de conforter la structure et l'organisation traditionnelle du village en renforçant les perceptions de continuités.
- L'évolution du bâti villageois cherche à valoriser la maille de parcs et jardins en respectant et restaurant les motifs de **murs de clôture**.

• Renforcer l'enveloppe villageoise et lutter contre l'étalement urbain

L'enveloppe bâtie existante du village est envisagée comme le site d'accueil privilégié du développement résidentiel et économique de la commune.

L'objectif de renforcement de l'enveloppe bâtie villageoise contribue à la lisibilité et au renforcement de la structure paysagère communale et à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion des bâtis dans le grand paysage est assurée par le **traitement et la végétalisation des franges urbaines**, espaces de transition avec les espaces agricoles et naturels.

La lisibilité des structures paysagères et des grandes perceptions, qui marquent l'entrée vers le Parc Oise Pays de France notamment vers la forêt de Carnelle et sur la forêt de l'Isle Adam, est maintenue : les espaces limitrophes à la RN1 sont maintenus libres.

• Renforcer un cœur villageois attractif qui organise la vie du village en s'appuyant sur ses atouts patrimoniaux

La place du cœur de village comme élément de repère et de cohésion urbaine et sociale est renforcée en appui à la valorisation de ses qualités patrimoniales et paysagères.

• Pour un cœur de village animé par des services et commerces

Dans le cœur de village ancien, le renforcement de la fonction résidentielle et l'accroissement de la fonction d'animation « urbaine » sont concomitantes et progressives.

L'accueil d'équipements et de services de proximité est ainsi accrue par la valorisation d'espaces interstitiels existants dans la trame bâtie mais également par le réinvestissement de bâtiments existants.

Les espaces bâtis du village constituent le site d'installation d'activités diffuses respectueuses de la qualité et du cadre résidentiel de la commune.

Les bâtiments dit du Manoir Notre-Dame et de l'ancien foyer rural constituent des sites potentiels, mais non exclusifs, pour l'installation de nouveaux équipements collectifs ou de services (espace co-working, télétravail, espaces de réunions, de séminaires,...).

• Pour un cœur de village ouvert et accessible par tous

L'attractivité du centre village et le soutien aux activités présentes sont assurés par une requalification progressive des espaces publics.

Il s'agit avant tout d'assurer une sécurisation des espaces en faveur des piétons afin d'encourager les déplacements doux et le renforcement d'un espace de cœur de village pacifié, plus facile et plus agréable à vivre.

En s'appuyant sur le parc de l'actuelle Mairie (Manoir Notre-Dame) qui devient un élément de liaison urbaine et sociale entre plusieurs quartiers de la commune, un réseau global de circulations piétonnières prend progressivement place pour relier les différents pôles d'attractivité de la commune.

La politique de stationnement à l'échelle du village prévoit un déploiement des capacités d'utilisation de l'espace public en faveur des déplacements (automobiles ou piétonniers).

Il s'agit dès lors de délester les espaces de voirie du stationnement automobile qui s'envisage sur des espaces et des sites dédiés.

Le développement des réseaux énergétiques est valorisé. La commune de Maffliers s'inscrit dans la perspective du développement d'une production énergétique déconcentrée. Le projet vise à optimiser les réseaux de distribution existants par un urbanisme regroupé autour du noyau villageois constitué et des réseaux existants. Il vise également, lorsque cela est compatible avec les objectifs de préservation des qualités architecturales et patrimoniales de son bâti, à soutenir le développement d'une production énergétique individuelle.

**UN VILLAGE « QUARTIER » AUX
ESPACES DE VIE ATTRACTIFS ET FACILES
À VIVRE**

⇒ **Accompagner la requalification de la
RN1, axe support d'un
développement urbain durable avec
les autres communes**

⇒ **Faciliter les mobilités au sein d'un
espace de vie multipolaire**

⇒ **Développer une offre résidentielle
complémentaire en lien avec
l'identité villageoise**

Les modes de vie des habitants de Maffliers s'envisagent dans un bassin de vie élargi.

La commune entretient une proximité géographique et une complémentarité fonctionnelle avec les communes de Montsoult et de Baillet-en-France.

À son échelle, et dans le cadre de son projet communal, la commune cherche à améliorer la qualité de vie de ses habitants en leur permettant de vivre harmonieusement à l'échelle du bassin de vie.

Il s'agit dès lors d'activer trois leviers de l'aménagement et du développement urbain :

- *la requalification de la RN1 comme lien intercommunal structurant,*
- *l'organisation des mobilités dans une approche plurielle et multiscalaire,*
- *et l'offre résidentielle, envisagée dans une diversification à l'échelle de l'ensemble du pôle intercommunal.*

- **Accompagner la requalification de la RN1, axe support d'un développement durable avec les autres communes**

La requalification de la RN1 constitue l'opportunité pour la création d'une couture urbaine entre les deux communes de Maffliers et de Montsoul. Cette opération doit être accompagnée sur le plan urbain par une stratégie d'aménagement qualitatif et progressif.

- **Un lien pacifié avec Montsoul, un boulevard urbain qui devient un axe structurant du village**

La requalification de la RN1 doit être engagée en faveur de l'aménagement d'un axe pacifié où la place de la voiture est maîtrisée.

Parallèlement, les élus souhaitent que la desserte en bus soit remodelée en faveur d'un niveau de service amélioré pour les usagers. Elle vise à proposer une offre compétitive et efficace pour l'accès à la gare. Elle prend place sur l'axe de la RN1 par le biais d'aménagements spécifiques dédiés.

L'espace de la voirie est d'avantage dédié aux modes de circulations douces afin d'offrir aux piétons et cyclistes un accès sécurisé à la gare de Montsoul.

Enfin, l'aménagement est envisagé en faveur d'une végétalisation de l'axe et des abords afin de conforter la fonction de porte du Parc Oise – Pays de France de la commune de Maffliers et de contribuer au renforcement des continuités écologiques favorables à la biodiversité.

- **Un levier pour plus de cohérence et de qualité urbaine avec les espaces bâtis de Montsoul**

La requalification de la RN1 permet de développer un nouvel axe de structuration des espaces urbains de Maffliers.

Les nouveaux aménagements doivent permettre d'attribuer à la voie une nouvelle fonction de desserte et de liaison intercommunale. La circulation qu'elle reçoit est pacifiée, ce qui permet à la commune de renforcer les relations entre le centre-bourg et les hameaux de Maison Neuve et de l'Orme aux Roses.

Au fur et à mesure de la réalisation de ces aménagements et de la requalification de la « friche Dumez » sur Montsoul, l'axe de la RN1 est envisagé comme le support à une nouvelle offre urbaine.

Sans proposer d'extension aux enveloppes bâties existantes, la continuité avec les espaces bâtis de Montsoul est envisagée par une évolution progressive du bâti en place. Cette dynamique contribue à la revalorisation de l'image de la commune en cohérence avec son identité villageoise et la traduction de ses objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale.

• Faciliter les mobilités au sein d'un espace de vie multipolaire

L'organisation et la complémentarité des fonctions entre les trois communes de Montsourt, Baillet-en-France et Maffliers implique des facilités pour les mobilités. En cohérence avec l'engagement patrimonial et environnemental du projet, le développement d'une nouvelle offre de mobilités est envisagée en faveur des déplacements piétonniers et des modes de transports collectifs.

• Des liaisons piétonnières qui répondent aux différents besoins de la population

En complément à la consolidation d'un réseau de cheminements interne au village, les **liaisons douces** sont renforcées entre Maffliers et Montsourt.

Il s'agit dans un premier temps, de faciliter et sécuriser l'accès aux équipements et services présents sur la commune de Montsourt (collège, commerces, gare,...).

En complément à l'axe de la RN1, trois axes apparaissent prioritaires pour répondre à cet objectif :

- La rue de Richebourg,
- La rue de Montbrun,
- La création d'un cheminement à partir du terrain de foot, vers Montsourt à l'orée du bois.

• Un accès aux modes de transports collectifs facilité

Afin de faciliter et soutenir l'utilisation des modes de transports collectifs, l'accès aux **points de desserte par le bus** constituent les sites privilégiés de départ/destination des cheminements doux et de l'amélioration de l'accessibilité par les piétons (aménagements des abords, sécurisation, espace de stationnement pour les vélos,...).

Les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle sont également encouragés par l'aménagement d'un espace dédié au **covoiturage** qui s'insèrera dans les aménagements effectués dans le cadre de la requalification de l'axe de la RN1.

Le déploiement d'une offre de télécommunications numériques en cohérence avec le schéma départemental d'aménagement numérique (SDAN) participera à l'intégration de la commune dans un espace de vie qui s'élargit.

Le renforcement des équipements permettra de faciliter et d'améliorer le quotidien des habitants : actifs et professionnels, réduction des inégalités territoriales, lutte contre l'isolement des personnes peu ou difficilement mobiles (e-administration, e-santé, e-éducation, e-travail, etc.).

• Développer une offre résidentielle complémentaire en lien avec l'identité villageoise de Maffliers

Conjointement à l'affirmation de sa vocation villageoise et de son ambition de valorisation patrimoniale et paysagère, la commune inscrit sa politique résidentielle en faveur d'une diversification de son parc de logements.

• Une offre plus diversifiée pour répondre aux besoins des ménages

L'intention est de soutenir la production de nouveaux logements qui permettra d'élargir et de diversifier le parc de logements.

L'offre nouvelle à destination de ménages d'actifs soutiendra la vitalité de la commune, son offre en services, et la pérennité des équipements scolaires. Dans cette logique, elle est prioritairement envisagée à proximité des équipements et des services existants ou futurs et en articulation avec les transports collectifs.

La production de nouveaux logements vise à rééquilibrer la composition du parc qui a été dominée par une offre pavillonnaire ; elle vise également la revalorisation du patrimoine bâti ancien du village. Le mode de réalisation de ces nouveaux logements est ainsi envisagé dans un objectif de préservation des espaces agricoles et des paysages villageois : ils seront prioritairement localisés au sein de l'enveloppe villageoise existante.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les extensions à l'enveloppe villageoise ne sont envisagées qu'en continuité directe sans constituer d'appendice mais cherchant à améliorer l'unicité,

l'harmonie et la compacité de l'enveloppe villageoise. Les besoins inhérents à ce mode de développement sont évalués à une enveloppe de 1 à 2 hectares (en extension de l'enveloppe villageoise existante et hors optimisation des espaces interstitiels, cœur d'ilôt, etc).

• Un développement maîtrisé qui préserve l'équilibre avec les autres communes

Le développement résidentiel de Maffliers est envisagé dans le respect d'un principe d'équilibre au regard de :

- l'équilibre social et générationnel, il permet une croissance contenue respectueuse de la vie sociale et de l'esprit de village ;
- l'équilibre territorial au regard du poids du village dans la démographie du tripôle, il permet à la commune de conserver sa place et sa vocation de pôle résidentiel de proximité.

Pour les 10 années à venir, le projet identifie une capacité de production de **85 nouveaux logements** environ.