



3

Plan Local d'Urbanisme - Maffliers

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



Introduction	p.3
Localisation des OAP	p.4
OAP – rue de Paris	p.5
OAP – entrée rue de Paris – RD 78	p.8

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations particulières sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations.

Toutefois, elles permettent de fixer des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre, font prévaloir des objectifs stratégiques du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Maffliers.

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas

d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la faisabilité de la réalisation.

Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU et, qui sont traduits dans le règlement.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

Principes des tracés viaires et accessibilité

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

Localisation des espaces publics

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

LOCALISATION DES SECTEURS OAP

- 1 – secteur OAP rue de Paris
- 2 – secteur OAP entrée rue de Paris – RD 78





Site OAP en rive de la rue de Paris



Site OAP, en léger surplomb de la rue de Paris



Pôle d'équipements face au site OAP

Le site et son environnement élargi

Le secteur prend place dans la séquence d'habitat pavillonnaire qui s'est développée de part et d'autre de la rue de Paris, face au pôle d'équipements de Maffliers qui regroupe l'offre scolaire (maternelle, primaire, restauration), l'accueil périscolaire, la maison de village, les équipements sportifs... La mairie et son parc se situent dans la continuité du pôle d'équipements communal.

Le secteur présente une position stratégique face aux équipements structurants de la commune encourage les mobilités douces et limite les déplacements du quotidien. Par ailleurs, une desserte en bus se situe à moins de 200 mètres du secteur OAP (arrêt de bus rue de Paris – gare de Monsoult).

D'une superficie de +/- 3 900 m², le site est une petite poche cultivée pleinement inscrite dans l'enveloppe bâtie villageoise de Maffliers. Bordé sur ses franges Nord, Est et Ouest par un tissu résidentiel pavillonnaire, la façade Sud du secteur prend appui sur l'axe de la rue de Paris. L'assiette foncière n'est pas directement à niveau de la rue de Paris, mais présente un léger surplomb.

Outre la rue de Paris, axe magistrale de la commune, le secteur OAP prend place dans une maille existante de voies en impasse (rue des Lilas et rue des Fougères).

Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- **Renforcer l'enveloppe villageoise de Maffliers** et lutter contre l'étalement urbain. Le site conforte l'enveloppe bâtie existante du village et constitue un secteur d'accueil privilégié du développement résidentiel de Maffliers.
- **Renforcer un cœur villageois attractif** qui organise la vie du village. Le secteur OAP répond à une volonté de renforcement de la fonction résidentielle dans le cœur de village et donc de son animation quotidienne. La proximité immédiate des équipements communaux accompagne la volonté municipale d'un village pour tous, ouvert et accessible : c'est-à-dire à un renforcement de l'urbanité et de la vie villageoise.
- **Faciliter les mobilités douces** en favorisant l'accessibilité aux équipements communaux (pôle d'équipements face au secteur OAP) et en soutenant l'utilisation des transports collectifs (proximité immédiate de la station de bus rue de Paris qui dessert notamment la gare de Monsoult).
- **Maîtriser le développement** afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir la compacité et l'unité du village. **Proposer une offre en logements diversifiée** afin de répondre aux demandes des ménages et de soutenir la production de logements nécessaire à la vitalité du village.

OAP rue de Paris

 Périmètre de l'OAP rue de Paris

Principes accès - desserte

-  Accès et desserte sécurisés depuis la rue des Lilas et la rue des Fougères
-  Elargissement de l'emprise de la rue des Lilas pour fluidifier et sécuriser la circulation automobile à venir
-  Desserte interne du secteur OAP connectée avec les rues des Lilas et des Fougères
-  Accessibilité et desserte par les modes doux du secteur OAP. Connexion des liaisons douces avec les secteurs riverains
-  Articulation avec la desserte en transport collectif : accessibilité piétonnière facilitée vers l'arrêt de bus de la rue de Paris

Principes paysagers

-  Accompagnement paysager de la rue de Paris à réaliser en écho avec les aménagements existants aux abords du pôle d'équipements
-  Coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétales, palette végétale support de biodiversité, favorable à une diversité biologique et à une qualité paysagère
-  jardins privés en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité



Les orientations

• Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue des Fougères et à la rue de Paris afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire existante.

Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un cheminement doux sera aménagé. Il desservira le secteur et sera connecté à la rue Fougères et à la rue de Paris afin de faciliter l'accès des modes doux aux équipements communaux situés rue de Paris.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

• Orientations paysagères

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysager bordier de la rue de Paris, l'aménagement intégrera dans la conception paysagère le talus. Celui sera aménagé pour faire écho au paysagement des abords et des espaces publics accompagnant les équipements municipaux de la rue de Paris.

L'aménagement paysager de la séquence sud de l'OAP (talus, revers de talus...) filtrera les vues sur les nouvelles constructions.

En limite Est du secteur, et dans la perspective de la préservation de l'intimité des riverains, l'aménagement devra comporter une structure végétale composée d'arbres de haute tige.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Sur l'ensemble du secteur, les végétaux utilisés pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des essences locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera ainsi le déploiement et la consolidation d'une trame écologique villageoise.

• Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

Le projet d'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants sur le pourtour immédiat du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

De par sa situation en léger surplomb par rapport à la rue de Paris, la sensibilité paysagère des lieux et les hauteurs de constructions sur l'ensemble du secteur seront contenues. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et de murs végétalisés, palette végétale préférentiellement champêtre...) pour une diversité biologique.

En cas de projet d'aménagement, de changement d'usage, si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées (circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués).

- **Echéancier**

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

- **Orientations programmatiques**

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements doit comprendre entre 10 et 20 unités et contribuer à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprendra notamment : une offre de logements résidentiels, un cheminement doux qui dessert le secteur OAP et se connecte entre la rue des Fougères et la rue de Paris, un paysagement de la façade sud du secteur OAP côté rue de Paris, un élargissement de la rue des Lilas et l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP depuis les rues des Lilas et des Fougères



Site OAP situé en arrière du linéaire résidentiel de la rue de Paris



La rue de Paris, voie magistrale d'accroche du secteur OAP



Une desserte du secteur OAP depuis la RD78 conditionnée par sa requalification en boulevard urbain

Le site et son environnement élargi

Le secteur OAP s'inscrit dans la séquence de l'entrée de la rue de Paris – RD 78 dans un environnement à dominante pavillonnaire qui s'est développé sur les rives de la rue de Paris, en recul par rapport à l'axe de la RD78

Le secteur présente une position stratégique liée à la requalification future de la route départementale 78 en boulevard urbain (prévue dans le cadre de l'aménagement du barreau A16). Le secteur OAP s'inscrit pleinement dans la stratégie de reconquête de la RD 78 et de ses paysages bordiers : voie pacifiée en lien avec Montsault, boulevard urbain formant un axe structurant du village de Maffliers.

D'une superficie de +/- 1,1 ha et d'un profil topographie plane, le site est en partie composé de parcelles de jardins et d'un redent de pièce agricole cultivée. L'assiette foncière du secteur OAP s'inscrit dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie villageoise de Maffliers.

Les rives Nord, Est et Ouest du secteur OAP sont bordées par un tissu pavillonnaire résidentiel. La façade sud marque l'interface entre l'enveloppe bâtie villageoise et les espaces agricoles. Un siège d'exploitation agricole, en rive de la RD, se situe à proximité du secteur OAP.

Les objectifs

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- **Accompagner la requalification de la RD78** (ex. RN1). Le secteur OAP constitue une opportunité sur le plan urbain de reconquête des paysages bordiers de la RD et d'aménagement qualitatif et progressif de l'entrée Est du village de Maffliers.
- **Renforcer un cœur villageois attractif** qui organise la vie du village et **faciliter les mobilités douces**. Le secteur OAP se situe à +/- 500 mètres du pôle d'équipements communal de Maffliers et se positionne sur la rue Paris, axe magistral de Maffliers qui organise et dessert l'ensemble du village.
- **Maîtriser le développement** afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir la compacité et l'unité du village. **Le secteur OAP est** en continuité directe du tissu bâti existant. Il ne constitue pas d'appendice bâti et cherche à améliorer l'unicité, l'harmonie et la compacité de l'enveloppe villageoise.
- **Proposer une offre diversifiée** afin de répondre aux demandes des ménages et de soutenir la production de logements nécessaire à la vitalité du village.

OAP Entrée rue de Paris - RD78

 Périmètre de l'OAP entrée rue de Paris et route départementale 78

Principes accès - desserte - stationnement

Accès et desserte sécurisés depuis la rue de Paris



Desserte à long terme dans le cadre de la requalification de la RD 78 en boulevard urbain. Anticipation de la desserte du secteur et de la continuité de la maille viaire



Desserte interne du secteur OAP connectée avec la rue de Paris et, à plus long terme avec la RD requalifiée



Accessibilité et desserte par les modes doux du secteur OAP. Maillage des liaisons douces avec continuités douces de la RD78 requalifiée en boulevard urbain et avec les cheminements rue de Paris



Principe de stationnement visiteur à aménager en une ou plusieurs poches de stationnement avec surface de stationnement perméable.

Principes paysagers

Paysagement de la lisière sud de l'OAP par une transition paysagère à ménager par une haie en port libre. Amélioration du fonctionnement et de la qualité écologique et paysagère de l'interface entre enveloppe bâtie et espace agricole.



Coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, toitures et façades végétales, palette végétale support de biodiversité, favorable à une diversité biologique et à une qualité paysagère



Accompagnement paysager des voies de desserte principale qui s'appuie sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ...



jardins privés en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité



Les orientations

• Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder, à la rue de Paris et à la RD78. La desserte future du secteur, à partir de l'actuelle RD78, est conditionnée par la requalification de la route départementale.

Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Un maillage doux sera aménagé. Il desservira le secteur et sera connecté à la rue de Paris et à la RD 78 afin de faciliter l'accès en mode doux aux équipements communaux situés en haut de la rue de Paris. Ce cheminement sera l'occasion de faciliter les liaisons douces en direction du chemin du Fond du Bassin (franchissement de la RD).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Des stationnements visiteurs seront réalisés en une ou plusieurs aires de stationnement mutualisé, paysagées avec surface perméable.

• Orientations paysagères

Pour accompagner la transition village – espace agricole et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.

Des filtres végétalisés seront aménagés sur une épaisseur minimum de 3 mètres en frange Sud. Le paysagement de la frange Sud fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » composés d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les voies de desserte principale de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ...

Sur l'ensemble du secteur OAP, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique villageoise.

• Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privés.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de

l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

La composition doit permettre une protection des futures habitations des nuisances sonores pouvant provenir de la RD78. Les constructions les plus proches chercheront à constituer un barrage sonore par une implantation continue ou semi-continue.

En cas de projet d'aménagement, de changement d'usage, si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées (circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués).

- **Echéancier**

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la requalification de l'actuelle RN1 en boulevard urbain. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation ne peut être envisagée avant 2020.

- **Orientations programmatiques**

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements doit comprendre entre 20 et 30 unités et contribuer à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, une maille de cheminements doux qui dessert le secteur OAP et se connecte entre la rue de Paris et la RD78, un paysagement de la façade Sud du secteur OAP, l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP depuis la rue de Paris et, à plus long terme, à la RD 78, sous condition de sa requalification en boulevard urbain.