

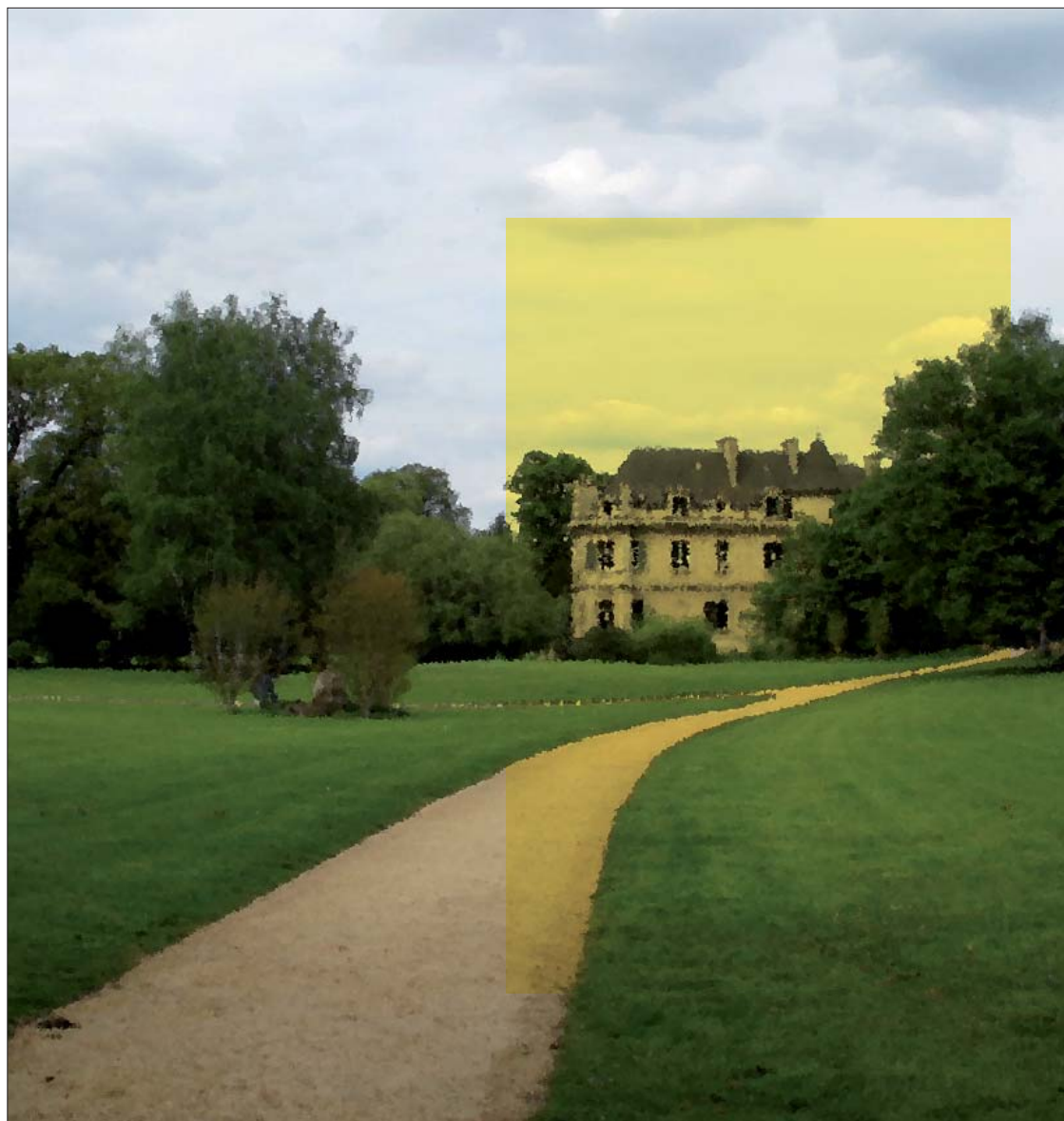


COMMUNE DE LAMORLAYE
ETUDE URBAINE

PHASE 3

ENJEUX ET
POTENTIALITÉS

OCTOBRE
2 0 1 0



document A4 recto-verso

Sommaire

CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX THÉMATIQUES	5
A - Principaux enjeux thématiques	8
B - Synthèse des enjeux par sites et par thématiques	13
LE PROJET LOCAL : LAMORLAYE, BOURG FORESTIER.....	17
Lamorlaye, bourg forestier	19
I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI.....	21
A - Des espaces et des lieux identitaires forts à préserver et à mettre en valeur	23
B - Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au coeur des ensembles bâtis.....	29
II – CONFORTER L’ANCRAGE LOCAL	39
A - Redonner de l’accessibilité au bourg	41
B- Redonner de la lisibilité au bourg	43
C - Préserver l’ensemble du hameau du Lys	49
III - RENDRE VISIBLE LE CHEVAL DANS LA VILLE	51
A - Réaffirmer la vocation hippique de la commune et l’étendre	53
B - Un projet structurant et emblématique: Un pôle cheval à l’échelle de la commune	55

CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX THÉMATIQUES

CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX THÉMATIQUES

Le diagnostic a permis de dégager des grands points de conclusion sur l'ensemble des sites qui composent le territoire communal. A ces points de conclusion sont attachés des enjeux, que l'étude urbaine doit prendre en charge.

Toutefois l'étude urbaine vise à dégager un projet, c'est-à-dire une vision claire de la gestion du territoire communal dans sa dimension urbaine, paysagère et écologique. La prise en charge des enjeux ne peut donc se faire que dans le cadre d'une problématique globale, traduite sous la forme d'orientations qui permettent de hiérarchiser des enjeux, mais aussi de déterminer la manière de les traiter.

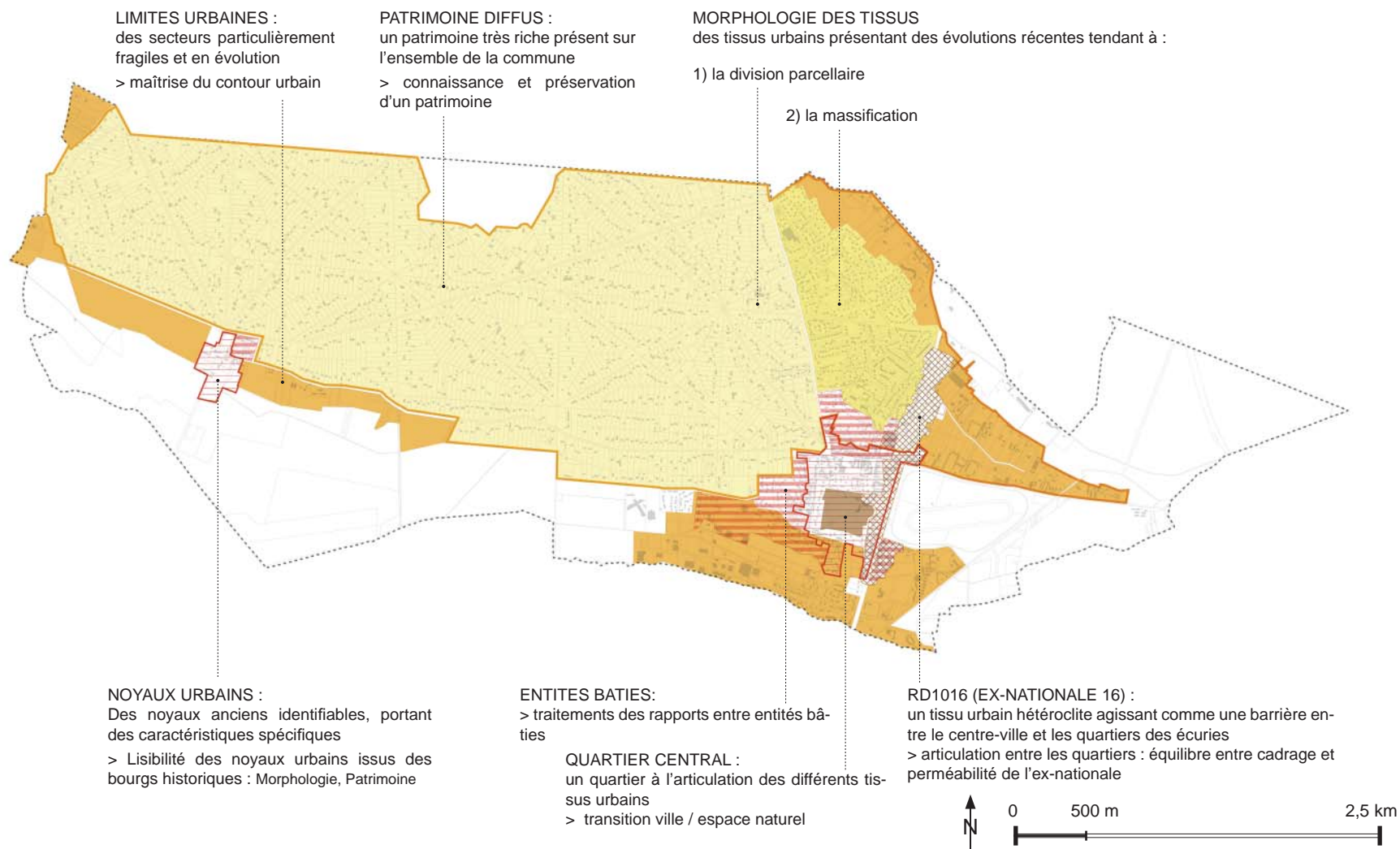
La première partie du présent document récapitule les points de conclusion et les enjeux qui leur sont associés. Elle constitue une vision générale et neutre du territoire communal. Les parties suivantes visent à définir les contours d'un projet urbain assis sur ces constats. Pour ce faire, elles proposent de hiérarchiser les enjeux à partir d'une perception de la commune elle-même issue du diagnostic.

A - Principaux enjeux thématiques

Les grands enjeux urbains

Les principaux enjeux urbains peuvent se distinguer en deux grandes catégories : les enjeux diffus, qui relèvent de la gestion d'ensemble, et les enjeux plus localisés, qui portent sur des éléments à restructurer ou à protéger de manière plus précise. Le premier type concerne le

patrimoine diffus et la morphologie des tissus urbains, tandis que la seconde recouvre les espaces de limites urbaines, les noyaux anciens, le quartier du centre-ville et l'ex-nationale (RD1016), en tant que quartier et dans son rapport avec le tissu urbain du centre.

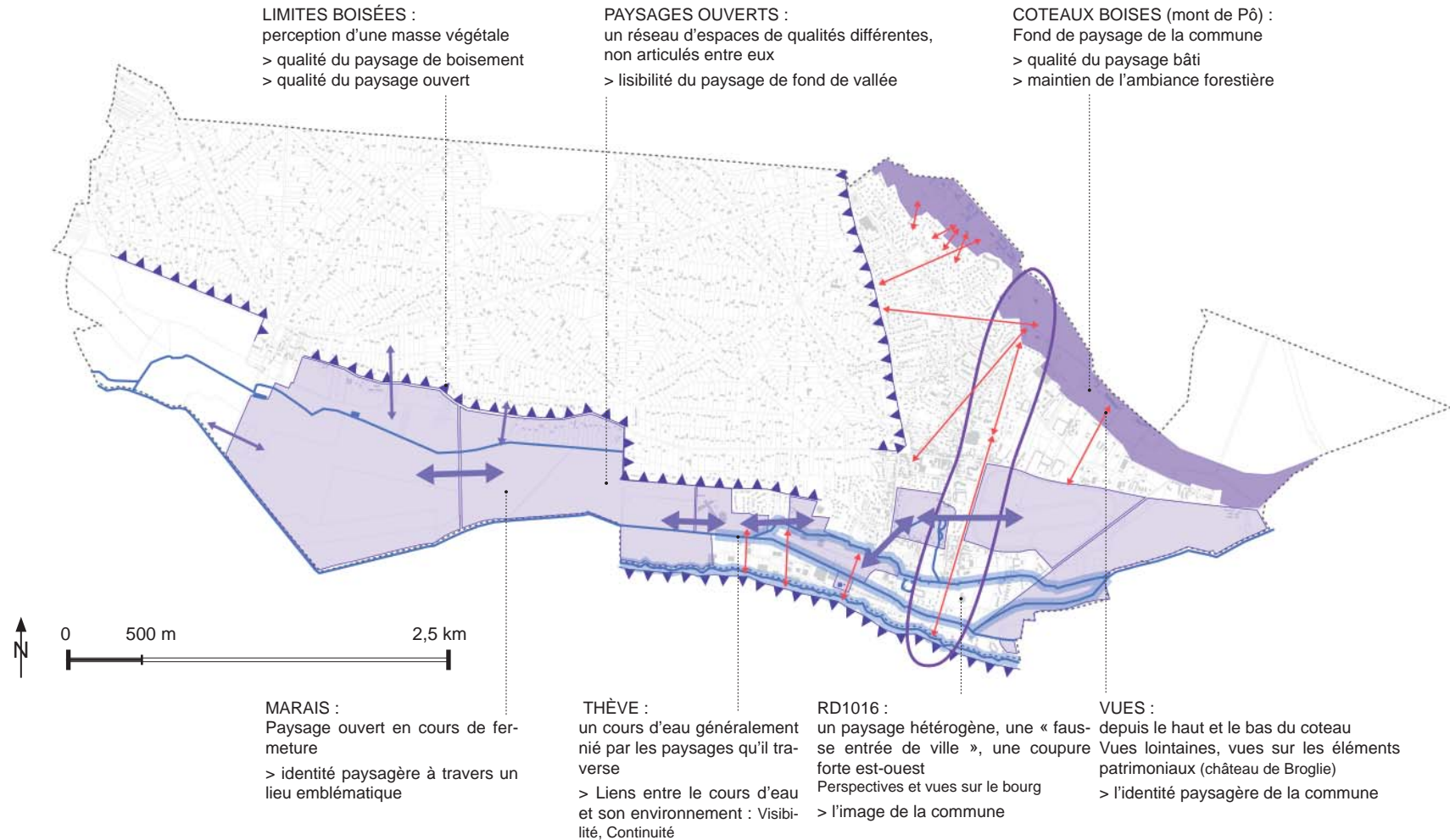


CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX THÉMATIQUES

Les grands enjeux paysagers

Les enjeux paysagers les plus importants se concentrent sur les lieux de franges (lisières boisées, quartier de la RD 1016) en raison de leur rôle dans la définition des espaces et la lisibilité des paysages ; sur les espaces ouverts et les vues lointaines pour leur spécificité au sein

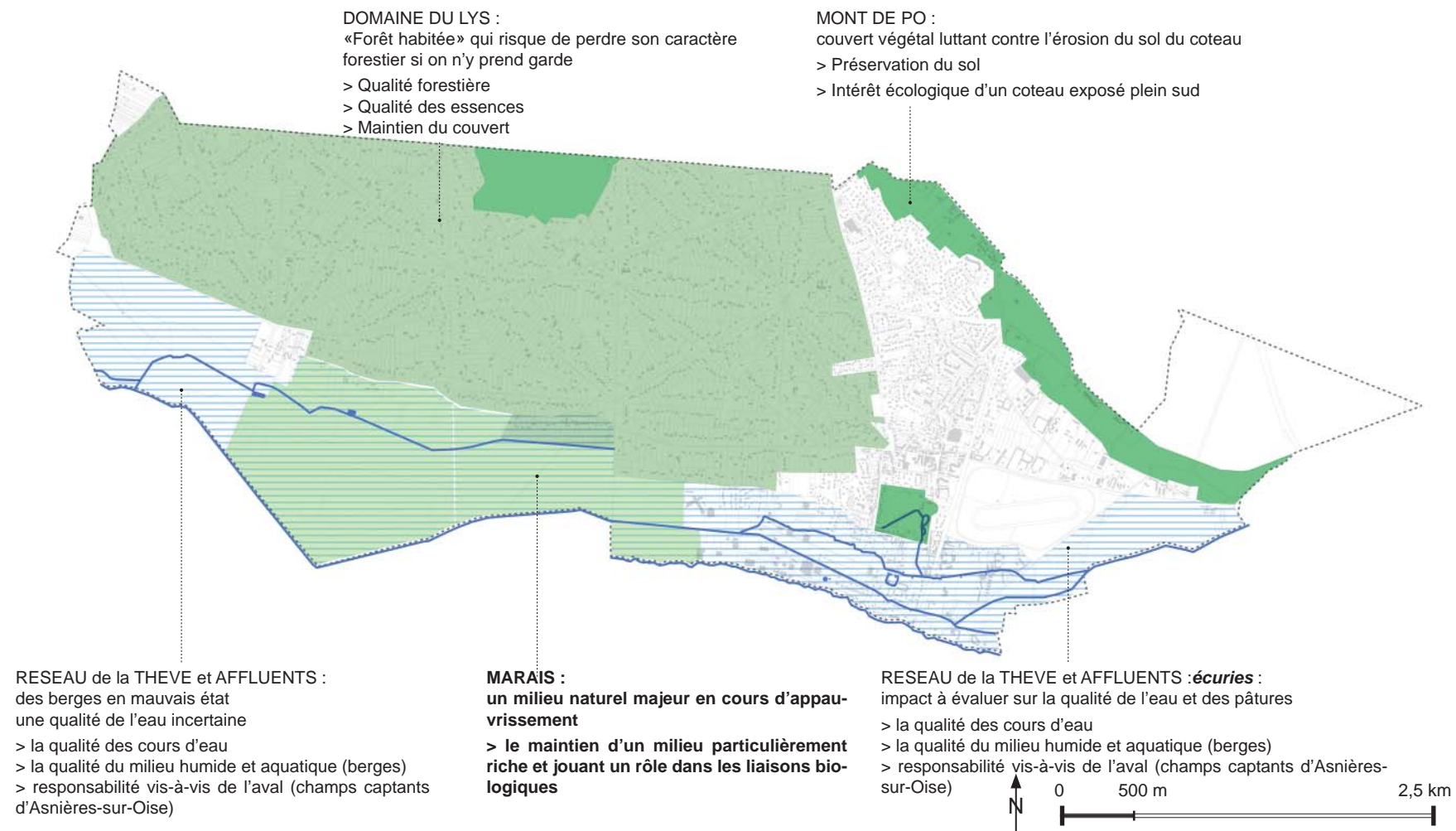
d'un paysage où le plein domine (massifs boisés, espace urbain) et où les vues sont le plus souvent limitées ; et sur les espaces liés aux cours d'eau, dans la mesure où ils portent potentiellement une forte valeur paysagère mais subissent actuellement une absence de mise en valeur voire une dégradation (zone d'activités Seigneurie).



Les grands enjeux écologiques

Les enjeux écologiques majeurs portent sur les grands milieux naturels de la commune : le marais, le domaine du Lys, le mont de Pô, la Thève, les pâtures. Ces enjeux sont tantôt de l'ordre de la préservation et donc de la gestion, comme pour le domaine du Lys ou le mont de Pô, tantôt

de l'ordre de la valorisation, voire de la réhabilitation des milieux. Ces enjeux, plus forts car portant sur des milieux fragilisés, concernent principalement le marais du Lys ainsi que le réseau de cours d'eau et les milieux humides qui l'accompagnent.



CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX THÉMATIQUES

Les grands enjeux socio-économiques et d'animation

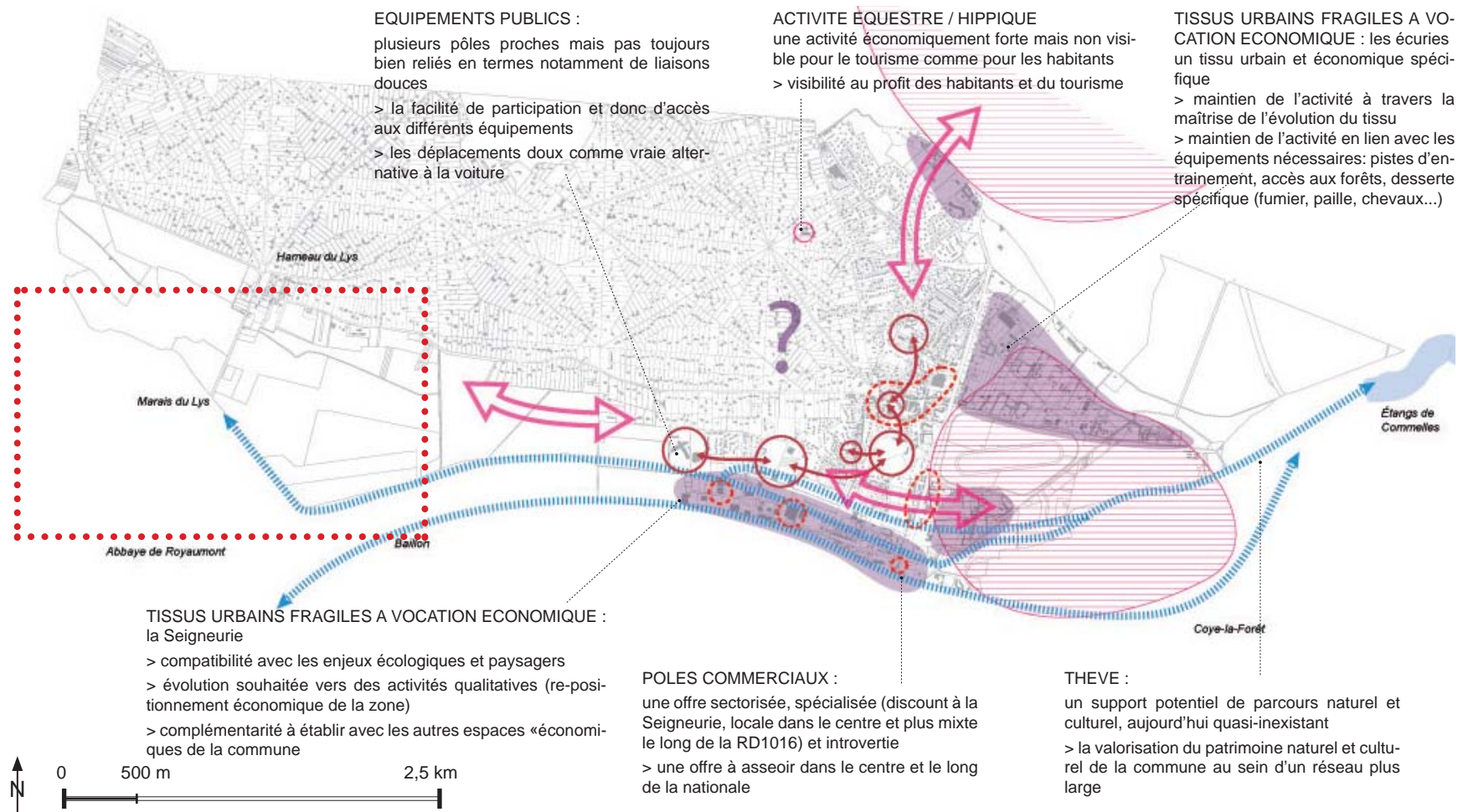
Globalement, en termes d'activités économiques, les principaux enjeux portent sur l'évolution des activités économiques, compte tenu du contexte de rareté du foncier et sur la valorisation des espaces économiques existants.

Concernant les commerces, on observe une sectorisation et une spécialisation des secteurs, ainsi qu'une mauvaise visibilité du centre et

une image pas toujours valorisée sur certaines espaces (Champion, halle...). L'enjeu porte donc sur la définition plus claire et la mise en cohérence de l'offre commerciale.

Le renforcement et le partage des ressources locales (paysages, patrimoine, équipements) à l'adresse des habitants et des visiteurs

Il s'agit en effet de continuer à offrir un cadre de vie de qualité et dynamique, et d'éviter un transfert sur d'autres communes.



CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX THÉMATIQUES

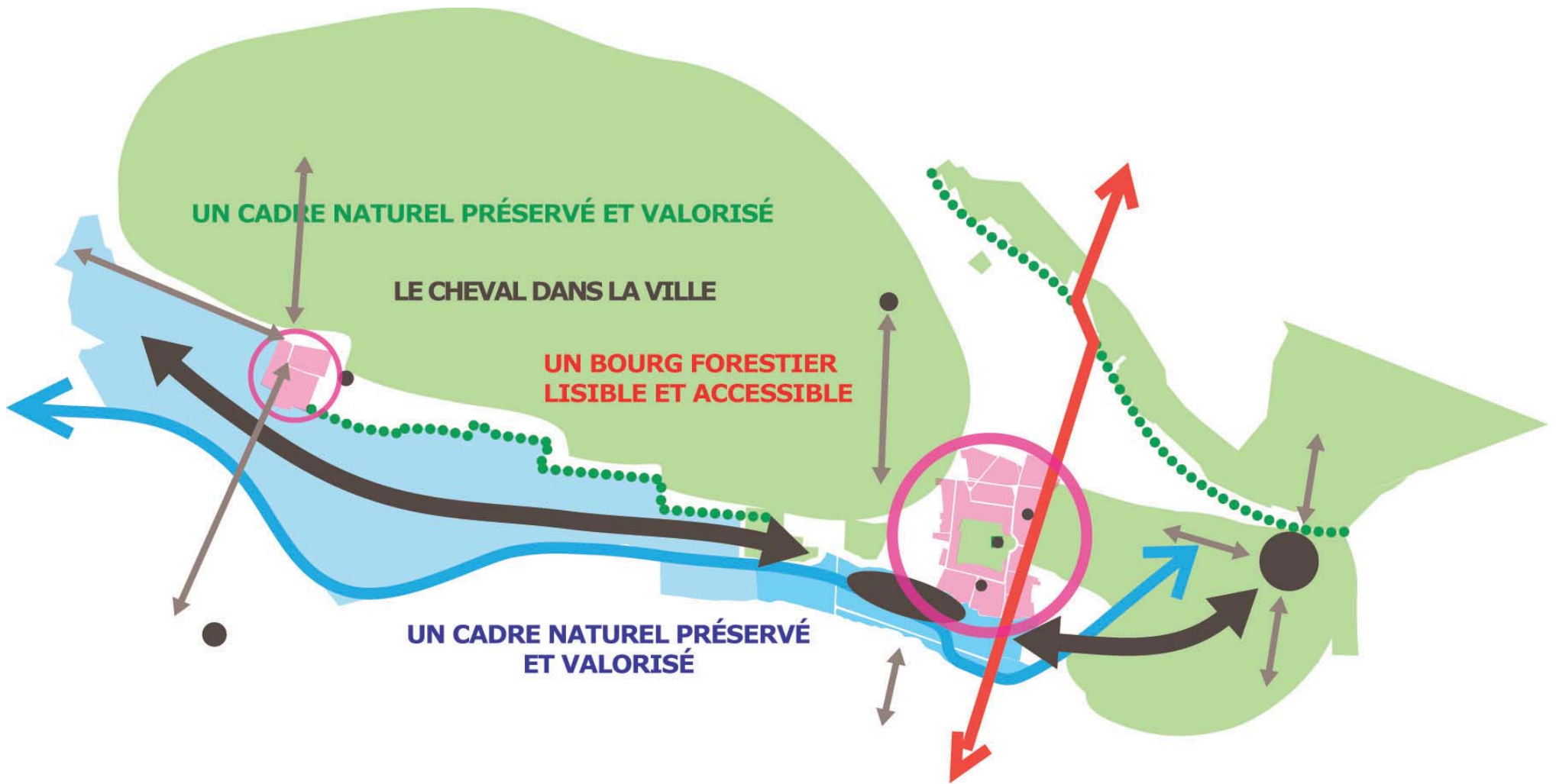
B - Synthèse des enjeux par sites et par thématiques

		Centre-ville	Le château	La RD 1016	Hameau du Lys
ENVIRONNEMENT et écologie	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Terrains bâtis ponctués de jardins privatifs présentant des espaces engazonnés, des arbres d'ornement. Présence de terrains de sport et d'espaces verts communaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des arbres âgés 	<ul style="list-style-type: none"> • Terrains bâtis ponctués de jardins privatifs présentant des espaces engazonnés, des arbres d'ornement. • franchissement de la Thève 	<ul style="list-style-type: none"> • Terrains bâtis ponctués de jardins privatifs présentant des espaces engazonnés, des arbres d'ornement. Présence de terrains de sport et d'espaces verts communaux.
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt patrimonial limité en termes environnementaux • Restauration de l'intérêt écologique / gestion différenciée 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion du devenir des sujets âgés • Gestion du parc • Gestion du cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt patrimonial limité en termes environnementaux • Restaurer les liaisons écologiques de part et d'autre de la RD1016 qui agit comme une rupture 	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt patrimonial limité en termes environnementaux
PAYSAGE	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Vues vers le coteau boisé • manque de lisibilité du quartier autour de la mairie (espace public mal structuré et forte présence de la voiture) 	<ul style="list-style-type: none"> • Espace ouvert en centre urbain • Intérêt paysager du parc accompagnant le château 	<ul style="list-style-type: none"> • Vues vers le coteau boisé et sur le bourg • la RD1016 comme vitrine de la commune, « multi-entrée » peu lisible 	<ul style="list-style-type: none"> • Limites urbaines
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Identité paysagère, y-compris ambiance boisée • convivialité et fluidité du centre-ville autour des principaux équipements et commerces 	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurer les structures paysagères du parc 	<ul style="list-style-type: none"> • qualité de l'entrée de ville et de l'image de la commune 	
URBANISME / ARCHITECTURE	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Perte de lisibilité et dévalorisation des noyaux historiques 	<ul style="list-style-type: none"> • patrimoine emblématique 	<ul style="list-style-type: none"> • coupure est-ouest forte • rupture entre la RD1016 et le tissu du centre-ville • quelques poches de tissu urbain ancien • espace peu homogène en bord de RD1016 	<ul style="list-style-type: none"> • Perte de lisibilité et dévalorisation des noyaux historiques • Lisibilité du noyau urbain
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Lisibilité du noyau urbain • gestion du patrimoine architectural et urbain 	<ul style="list-style-type: none"> • préservation et reconversion du château 	<ul style="list-style-type: none"> • articulation entre les quartiers : équilibre entre cadrage et perméabilité de l'ex-nationale 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de développement non contrôlé • Devenir du patrimoine
ÉCONOMIE ET ANIMATION	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Offre commerciale locale ; équipements proches mais peu reliés entre eux 	<ul style="list-style-type: none"> • un bâtiment public inexploité 	<ul style="list-style-type: none"> • effet vitrine • commerces en lien avec ??? 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'offre commerciale
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Visibilité commerciale, accès aux équipements, déplacements doux 	<ul style="list-style-type: none"> • une vocation à définir 	<ul style="list-style-type: none"> • lien Champion / commerces du centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> • Activité(s) existante(s) : par ex. studio • Pas de vocation

		Extensions récentes	Domaine du Lys	Zone d'activités Seigneurie	Espaces hippiques
ENVIRONNEMENT et écologie	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Thève et affluents : mauvaise qualité des berges et de l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • «Forêt habitée» qui risque de perdre son caractère forestier ; patrimoine arboré vieillissant 	<ul style="list-style-type: none"> • Thève et affluents : mauvaise qualité des berges et de l'eau • Enjeu zone humide 	<ul style="list-style-type: none"> • Thève et affluents : mauvaise qualité des berges et de l'eau ; appauvrissement du marais
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité des cours d'eau et du milieu humide, responsabilité vis-à-vis de l'aval 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité forestière, qualité des essences, maintien du couvert • Gestion des espaces privés (humus à reconstituer) • Continuité soumise au legs - ??? 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité des cours d'eau, du milieu humide, responsabilité vis-à-vis de l'aval • Incidence des parcelles en activité (???) sur les cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité des cours d'eau et du milieu humide, responsabilité vis-à-vis de l'aval ; rôle écologique
PAYSAGE	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • La Thève est niée par les paysages qu'elle traverse ; la Nationale induit une coupure forte est-ouest mais permet des vues sur le bourg • ambiance boisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Limites boisées : perception d'une masse végétale 	<ul style="list-style-type: none"> • Négation de la Thève par le tissu urbain ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Vues vers le coteau boisé, vues lointaines
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Visibilité du cours d'eau, continuité avec son environnement ; image de la commune • maintien de l'ambiance boisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité du boisement et du paysage ouvert 	<ul style="list-style-type: none"> • Visibilité du cours d'eau, continuité avec son environnement ; lisibilité du paysage de fond de vallée 	<ul style="list-style-type: none"> • Identité paysagère • Paysage ouvert / Risque de cloisonnement
URBANISME / ARCHITECTURE	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Articulation des différentes fonctions et entités paysagères de la commune ; patrimoine diffus évoluant vers la massification 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de divisions parcellaires (patrimoine diffus + ZPPAUP) ; zones de limites urbaines fragiles et en évolution 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone de limite urbaine fragile et en évolution 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone de limite urbaine fragile et en évolution
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Lisibilité du contour urbain ; articulations est-ouest • gestion de l'évolution du tissu face à ses possibilités de densification 	<ul style="list-style-type: none"> • Lisibilité du contour urbain 	<ul style="list-style-type: none"> • Lisibilité du contour urbain • Qualité paysagère de la ZA 	<ul style="list-style-type: none"> • Lisibilité du contour urbain • Devenir des écuries et patrimoine
ÉCONOMIE ET ANIMATION	diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre mixte le long de la nationale ; équipements proches mais peu reliés entre eux ; potentiel naturel et culturel de la Thève inexploité 	<ul style="list-style-type: none"> • Une activité équestre / hippique économiquement forte mais non visible 	<ul style="list-style-type: none"> • La Seigneurie, tissu urbain fragile à vocation économique ; offre discount 	<ul style="list-style-type: none"> • Spécificité urbaine et économique des écuries ; • potentiel naturel et culturel de la Thève inexploité
	enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Accès aux équipements, déplacements doux 	<ul style="list-style-type: none"> • Visibilité au profit des habitants et du tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Évolution souhaitable vers des activités qualitatives ; complémentarité avec les autres espaces économiques de la commune ; accès aux équipements, déplacements doux 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de l'activité à travers la maîtrise de l'évolution des activités et du tissu

		Marais du Lys	La Thève et ses affluents	Mont de Pô	Golf Lys Chantilly
ENVIRONNEMENT et écologie	diagnostic	• Appauvrissement du marais (enfri- chement, assèchement)	• Mauvaise qualité des berges (imper- méabilisation, érosion) et de l'eau	• Couvert végétal luttant contre l'éro- sion du sol du coteau	• Espace fréquenté par le public ; patrimoine arboré vieillissant
	enjeux	• Rôle écologique du milieu humide Sensibilité au public Milieus fragiles	• Qualité des cours d'eau, du milieu humide, responsabilité vis-à-vis de l'aval ; • Rôle écologique de liaison (ripisylve)	• Préservation du sol • Qualité écaologique	• Gestion des arbres forestiers • Gestion écologique (gestion dif- férenciée)
PAYSAGE	diagnostic	• Fermeture des paysages ouverts ; réseau d'espaces ouverts de qualités différentes, non articulés entre eux ;	• Négation de la Thève par les paysa- ges qu'elle traverse	• Fond de paysage de la commune, vues depuis le haut du coteau	• espace ouvert au sein du Lys mais peu visible ; ambiance boisée
	enjeux	• Identité paysagère ; lisibilité du pay- sage de fond de vallée	• Visibilité du cours d'eau, continuité avec son environnement	• Qualité du paysage bâti, ambiance forestière, identité paysagère (vues)	• gestion de l'ambiance forestière
URBANISME / ARCHITECTURE	diagnostic	• Zone de limite urbaine fragile et en évolution	• Négation des cours d'eau par les paysages traversés	• Patrimoine diffus ; zone de limite urbaine fragile et en évolution	
	enjeux	• Lisibilité du contour urbain • Risque de "grignotage" le long de la RD	• Lisibilité du contour urbain	• Lisibilité du contour urbain	
ÉCONOMIE ET ANIMATION	diagnostic	• Peu connu des habitants de la com- mune	• Potentiel naturel et culturel de la Thève inexploité	• Secteur tourné vers les communes voisines de Chantilly et Gouvieux	• une activité économique au sein du domaine du Lys
	enjeux	• Inscription dans des parcours de loisir et de pédagogie autour des espaces naturels sensibles et la bio- diversité	• Valorisation du patrimoine bâti, natu- rel et culturel de la commune au sein d'un réseau plus large		

LE PROJET LOCAL : LAMORLAYE, BOURG FORESTIER



INTRODUCTION AU PROJET LOCAL

Lamorlaye, bourg forestier

La ville de Lamorlaye bénéficie d'un positionnement privilégié, à la charnière entre l'agglomération parisienne et la campagne isarienne.

Sa localisation le long de la RD 1016 l'inscrit dans les échanges interrégionaux, notamment vis-à-vis de la dynamique parisienne. Son cadre de vie agréable, qui repose majoritairement sur son couvert forestier, ainsi que sa proximité directe à un ensemble de sites patrimoniaux et environnementaux reconnus, en font une destination attractive pour une clientèle parisienne, composée essentiellement de résidents, de touristes, d'actifs, qui voient en Lamorlaye un lieu de loisirs et de détente, un morceau de campagne facilement accessible.

Parallèlement, Lamorlaye bénéficie d'une animation commerciale propre, qui rayonne sur un large bassin de vie composé de bourgs ruraux. Pôle relais convivial, elle fédère une large clientèle locale qui profitent des services et équipements de la commune.

Lamorlaye, bourg forestier, doit donc développer une stratégie globale et cohérente qui conforte et valorise sa qualité de vie à travers :

- d'une part un maintien de la qualité et de l'attractivité du cadre environnemental morlacuméen ;
- Et d'autre part, en renforçant son ancrage local par une meilleure lisibilité urbaine et à travers une offre d'équipements et de services de qualité, adaptée aux besoins.

Véritable lien entre la ruralité et l'urbain, le cheval est une « image de marque » de ce bourg forestier. Son potentiel économique et touristique ainsi que sa valeur identitaire doivent être confortés par un projet emblématique de la stratégie de développement de la ville, susceptible de contribuer à la construction communautaire.

Des synergies à l'échelle de l'Aire Cantilienne pourront en ce sens être recherchées afin d'impulser une dynamique communautaire fédératrice basée sur la mise en valeur des spécificités patrimoniales et identitaires de ses territoires. L'objectif étant de dessiner progressivement une politique commune et partagée d'aménagement touristique et d'animation locale.



Les entités urbaines et naturelles

- les noyaux urbains
- les faubourgs
- le marais urbain
- le marais naturel
- le domaine forestier du Lys
- le secteur hippique
- les coteaux du mont de Pô

Préserver et valoriser le cadre naturel et bâti

- La vallée de la Thève et ses affluents
- La lisière boisée du mont de Pô
- Le domaine du Lys, le parc du chateau
- Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères des ensembles bâtis

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI



- ||||| **Parcours encadrés (limitation stricte des cheminements possibles sur le site, ouverture ponctuelle)**
- ||||| **Cheminement intégrant la maîtrise spatiale des limites entre le domaine du Lys et le marais**
- ||||| **Continuité le long de la Thève et de ses affluents, déclinée en :**
 - ||||| gestion de type milieu ouvert
 - ||||| parcours urbain
 - ||||| gestion de type continuité écologique
 - ||||| gestion spécifique au secteur des écuries

A - Des espaces et des lieux identitaires forts à préserver et à mettre en valeur

Les éléments forts de la commune que sont les grands ensembles boisés et leurs lisières, le marais du Lys, la vallée de la Thève, et le château et son parc, sont de vastes ensembles naturels actuellement peu valorisés voire, pour certains, dévalorisés, ou en déshérence.

Il s'agit dès lors de pouvoir mettre en place, pour ces espaces, une stratégie de regain de qualité et d'amélioration de leur accessibilité. Ceci suppose d'une part, une meilleure prise en main de leur gestion, et d'autre part leur insertion dans des trames de parcours identifiables.

1- Le marais du Lys et les limites du domaine du Lys

> Potentiellement : un paysage remarquable, un espace à découvrir, un milieu écologiquement plus riche et jouant un rôle régulateur

> Enjeux : l'arrêt du processus de fermeture, le retour à un vrai milieu de marais, la valorisation du site

> Objectifs : mettre en place une gestion adaptée du site et de ses lisières, introduire le marais dans des parcours

Un plan de gestion pour sauvegarder le marais

Le marais du Lys est en train de perdre ses qualités écologiques et paysagères en se refermant. Pour enrayer cette évolution, il est nécessaire de mettre en place une gestion du site qui vise à lutter contre son enrichissement.

Les terrains du marais sont propriétés privées, leur gestion directe par la commune n'est donc pas actuellement possible. Il est toutefois envisageable de proposer un accord aux propriétaires, par lequel la commune s'engagerait à entretenir tout ou partie du site en échange d'une accessibilité au marais pour le public encadrée dans l'espace et dans le temps.

L'intégration du marais au sein de parcours pour le valoriser et marquer son contour

Le marais du Lys est méconnu par les habitants. Il ne peut actuellement pas être parcouru.

La création ou la valorisation de parcours auxquels participerait ou par-

ticipe le marais permettra de rendre visible cet espace, de lui conférer une place réelle parmi les grands ensembles emblématiques de la commune.

Deux parcours peuvent être développés dans ce sens :

- **un parcours occasionnel, encadré, au sein même du marais** : des chemins anciens comme la route Noire, peuvent être rouverts pour accueillir des itinéraires de promenade.

Ce type d'ouverture au public peut également s'appliquer à la route des Princes, usuellement fermée au public pour garantir la tranquillité des chevaux à l'entraînement.

Ces ouvertures ponctuelles peuvent être l'occasion d'évènements rythmant la vie de la commune, organisés autour de la valorisation de son patrimoine naturel. Elles pourraient s'accompagner par exemple de promenades pédagogiques à caler avec les périodes non chassées et/ou aux périodes de reproduction de la faune (ex : amphibiens). Des tableaux pédagogiques sur les espèces pourraient faire l'objets d'échanges entre la population et les chasseurs...

- **un cheminement permanent en lisière du marais**, sur la frange qu'il partage avec le domaine du Lys : la frange du domaine du Lys est instable dans le sens où les constructions progressent vers le sud, sur cette ligne. L'affirmation d'un cheminement sur cet espace de contact vise une double fonction :

- d'une part la qualification de la limite entre espaces urbains et marais: les aménagements à mettre en place géreront la transition entre l'urbain et le naturel, en même temps qu'ils la fixeront dans l'espace ;

- d'autre part, l'amélioration de la lisibilité du marais, qui, s'il n'est pas praticable régulièrement, reste néanmoins accessible visuellement, et peut devenir partie intégrante des paysages visités au cours de parcours quotidiens ou de loisir.

2- la vallée de la Thève

> Potentiellement : une continuité écologique, paysagère et culturelle

> Enjeux : la qualité de l'eau et du milieu humide et aquatique, la lisibilité du cours d'eau, la participation à un ensemble s'étendant de Royaumont aux étangs de Commelles

> Objectifs : restaurer un espace continu accessible le long du cours d'eau ; aménager les bords des cours d'eau pour en faire des lieux de promenade ou de cheminement quotidien

La Thève et ses affluents sont, en particulier dans la traversée des espaces urbanisés, peu mis en valeur voire niés ou altérés par les aménagements peu précautionneux qui les bordent. Les conséquences négatives, paysagères et écologiques, d'une défaillance de gestion de ce type sont importantes.

Il s'agit dès lors de reconquérir ces cours d'eau et leurs berges afin de pouvoir assurer une meilleure gestion des cours d'eau.

Par ailleurs, il est important de rendre mieux lisible leur présence, en particulier dans les espaces urbains.

La maîtrise des abords de la Thève et ses affluents pour une meilleure gestion du milieu naturel

L'objectif est de maîtriser l'occupation du sol sur une bande continue significative (de l'ordre de 5 m de largeur au minimum) de part et d'autre des cours d'eau.

Au sein du tissu urbain, la maîtrise des abords des cours d'eau sur une largeur suffisante permet de préserver les berges d'aménagements inadaptés (imperméabilisation jusqu'au ras des berges notamment).

En contexte plus naturel, cette bande servira de tampon. Elle permettra en outre d'entretenir la ripisylve.

La reconquête paysagère des cours d'eau

Il s'agit de conférer aux cours d'eau une présence forte dans le paysage. Ils doivent constituer un élément structurant tant en contexte urbain qu'en contexte naturel. Ceci implique des cours d'eau lisibles, accessibles, et considérés comme des axes forts de l'espace.

Par ailleurs, les cours d'eau peuvent être valorisés par la création d'un cheminement.

Dans cette optique, il est possible d'aménager un cheminement :

- le long de la Thève entre Baillon et Coye,

- le long du rû Saint Martin aux abords du bourg.

Le parcours continu ainsi défini permet de donner à lire la géographie de la vallée et, à une échelle de parcours supracommunale, le lien entre les bourgs de la vallée de la Thève.

Il permet également de donner vie au réseau Royaumont - Etangs de Commelles, et d'intégrer Lamorlaye, de cette manière, à un parcours continu jalonné par des éléments de patrimoine remarquables. Le château de Lamorlaye peut être inclus dans ce parcours pour se trouver valorisé à une échelle qui dépasse celle de la commune et l'ancre dans le territoire.

L'aménagement d'une promenade sur cet espace vise également à intégrer le cours d'eau dans le réseau des parcours en ville, le faisant exister plus fortement.

3- le château et son parc

> Potentiellement : un ensemble de grands espaces ouverts reliés entre eux, le château élément fort au sein de cet ensemble

> Enjeux : la préservation et la valorisation des espaces ouverts, la liaison du parc du château avec d'autres éléments du paysage de la commune

> Objectifs : inscrire le château et son parc au sein d'un réseau de grands espaces ouverts ; faire du château un équipement global d'animation de la ville ; restaurer la structure paysagère du parc et mettre en place une gestion écologique

La mise en continuité des espaces ouverts au sud du bourg

Les espaces ouverts que l'on trouve notamment au sud du bourg font partie des éléments paysagers forts et qualitatifs de la commune. Ils sont actuellement juxtaposés sans liaison identifiable : marais du Lys, équipements sportifs et collège, parc du château, pistes d'entraînement.

Par ailleurs ils constituent des pièces importantes de la trame verte de la commune.

Parmi eux figure le parc du château, dont la clôture marque fortement ses limites vis à vis des tissus urbains qui l'entourent.

Il s'agit de donner aux espaces ouverts un rôle paysager plus affirmé, en les connectant entre eux.

L'objectif est donc d'une part de fédérer ces espaces ouverts et d'autre part, de les préserver.

Le maintien du caractère ouvert, non bâti, planté, de ces lieux nécessite une attention particulière dans leur gestion ainsi que dans la gestion de leurs limites. Il convient d'atténuer au maximum les limites visuelles (clôtures du stade, du collège).

La mise en relation des différents espaces ouverts peut s'effectuer par

l'intermédiaire de parcours, qui permettent de redécouvrir ces espaces. Ils sont à matérialiser par deux moyens :

- en proposant des aménagements spécifiques, qui produisent une cohérence tout au long du parcours
- en mettant en place une signalétique qui désigne les cheminements.

Les deux parcours repérés (cf. carte ci-contre) marquent la limite entre différentes natures d'espaces (bâti/naturel), offrant ainsi une lecture du paysage spécifique. Ils proposent en outre une alternative, avec au nord un tracé plus proche du centre bourg, mais où piéton et voiture cohabitent, et au sud un tracé plus éloigné, mais réservé au piéton.

Par ailleurs ce liaisonnement suppose de rétablir certaines continuités : notamment un passage vers le château, et la création d'un chemin piéton au sud du rû Saint Martin.

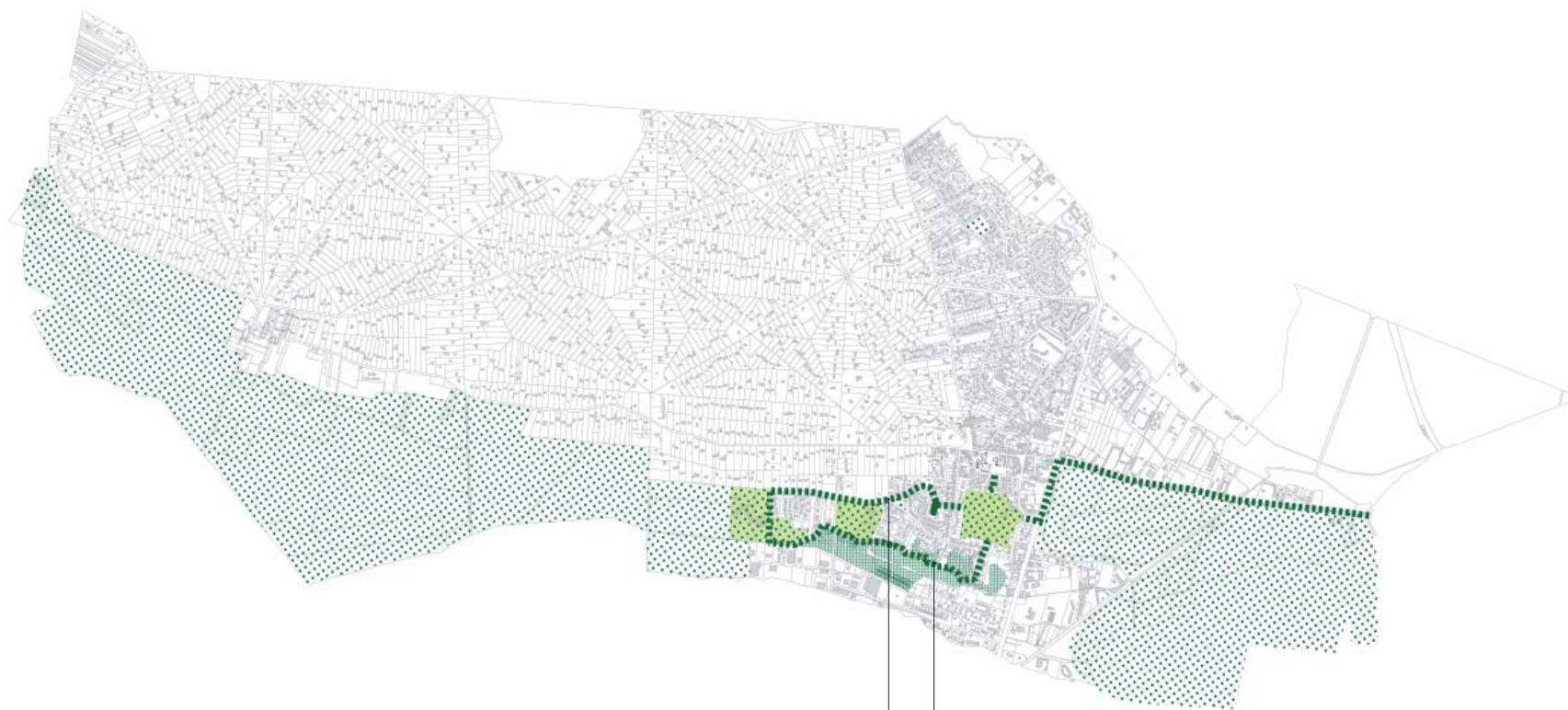
Améliorer le parc du château d'un point de vue écologique et paysager




Le parc du château a subi différents remaniements successifs. Sa structure s'en est trouvée affaiblie, bien que le parc reste un espace agréable.

Par ailleurs, les arbres présents dans le parc sont nombreux à être âgés : à moyen terme, ils risquent de devenir sénescents, malades, et éventuellement dangereux pour le public. Il est donc nécessaire de prévoir leur renouvellement suffisamment tôt pour éviter de devoir réaliser des abattages dans l'urgence, qui altéreraient la qualité de l'espace offert au public.

Enfin, la gestion du parc est actuellement de type traditionnel, avec tonte systématique des pelouses, désherbage, etc. Dans un souci de préservation de la biodiversité et de gestion plus économe en eau et en intrants (produits phytosanitaires, amendements,...), il serait intéressant de mettre en place une gestion écologique.

En conséquence, une restructuration du parc se révèle intéressante à différents titres. Une réflexion globale pour le renforcement de la struc-



-  *Espaces ouverts de périphérie : marais, pistes d'entraînement hippique*
-  *Espaces ouverts en lien avec des équipements : parc du château, collège, stade*
-  *Espaces ouverts en lien avec des activités économiques : Seigneurie, terrains Van Boestel*

*Tracé sud, dédié exclusivement au piéton
> Création d'un cheminement le long du rû Saint Martin*

*Tracé nord, faisant cohabiter le piéton et la voiture
> Création d'un passage vers le parc du château
(Ouverture d'une rue)*

ture paysagère intégrant une gestion sur plusieurs années permettrait de concilier l'amélioration de l'aspect paysager du parc, une meilleure articulation des différents usages qu'il accueille ou accueillera suite à la reconversion du château, le renouvellement des arbres, et la mise en place d'une gestion écologique et différenciée.



Carte des bâtiments à valeur patrimoniale dans les tissus de faubourg

Schéma : Cadrer les formes urbaines



Encourager les perméabilités visuelles

Faire en sorte que les continuités piétonnes débouchent

B - Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au coeur des ensembles bâtis

1- Le tissu des faubourgs

- > *Potentiellement : une densification menant à la création de très nombreux logements*
- > *Enjeu : l'encadrement de l'évolution de ce tissu*
- > *Objectifs : améliorer la perméabilité du tissu, limiter la densification spontanée, revaloriser le cadre de vie dans les quartiers les moins qualitatifs*

Des ensembles bâtis, qui présentent des qualités paysagères et patrimoniales, mais aussi une forte mutabilité

Les tissus dits de faubourgs, qui jouxtent le lotissement du Lys à l'est, se caractérisent par des perspectives vers des coeurs d'îlots plantés, et par la présence d'un patrimoine de villas principalement du début du siècle (en noir sur la carte ci-contre).

Mais ils se distinguent également par leur forte vulnérabilité, face à une pression qui tend à la densification, liée à :

- la profondeur importante des parcelles, qui se révèlent peu bâties,
- la surface importante que représentent ces espaces non bâtis, puisqu'ils couvrent presque la moitié de la surface des faubourgs (en gris: les parcelles mutables).

La densification de ce tissu est largement amorcée, et a donné lieu en particulier à ces ensembles bâtis refermés sur eux-mêmes (lotissement en impasses), qui rendent rares les traversées est-ouest.

Une évolution à maîtriser

Cette évolutivité potentielle des tissus de faubourgs est donc à encadrer, à la fois en termes :

- de formes urbaines et paysagères : les vues vers les coeurs d'îlots,

l'organisation relative du bâtiment, et du jardin sur la parcelle, sont des éléments à préserver ; les voies transversales interrompues pour la circulation automobile sont à prolonger à destination des piétons, afin de retrouver des perméabilités plus nombreuses à travers ce tissu ;

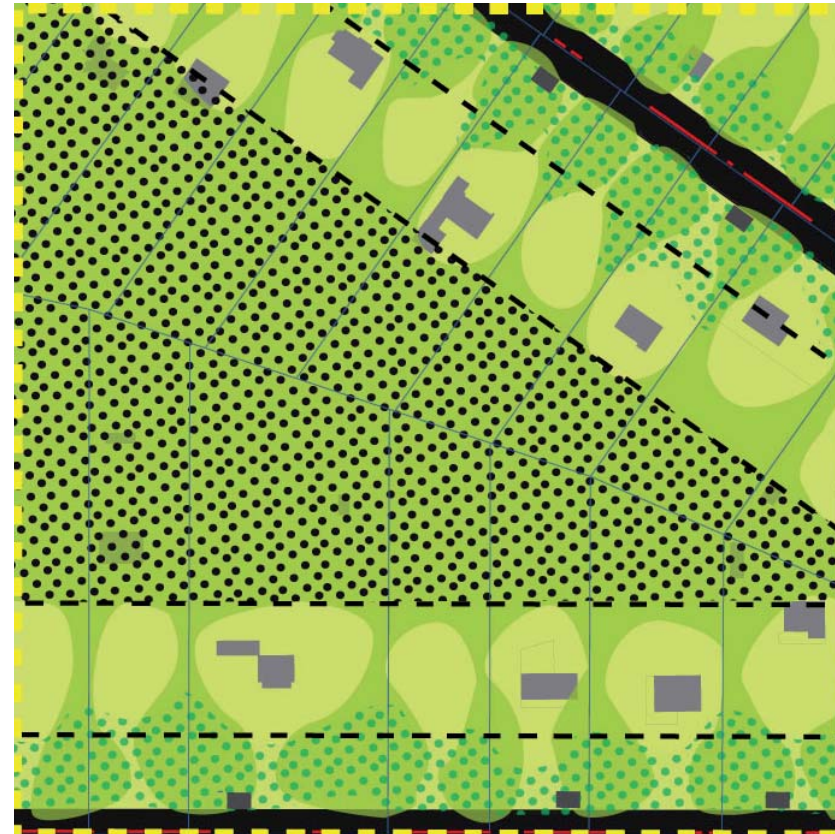
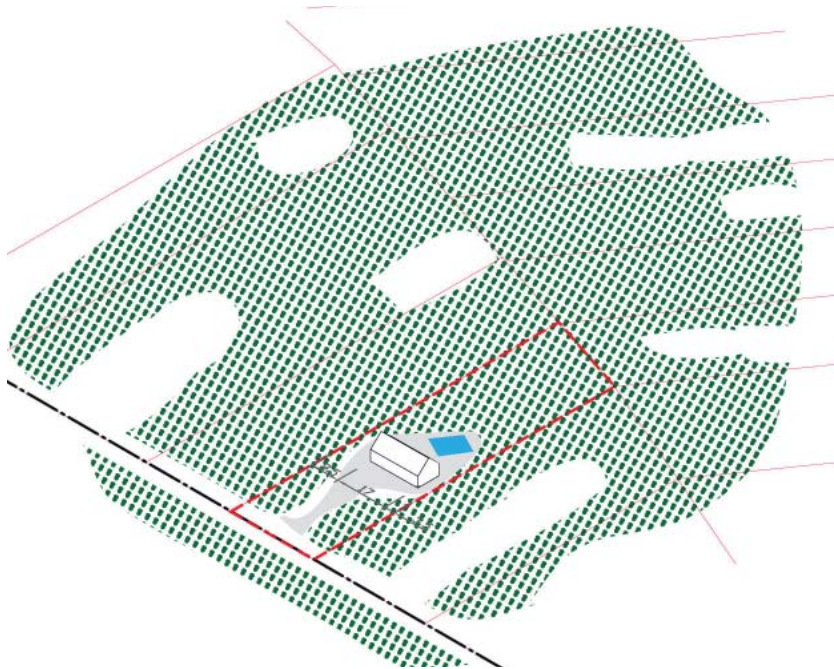
- d'évolution du patrimoine : les villas sont à protéger afin d'éviter que les opérations de densification se fassent au détriment du patrimoine local ;

- de densification : il peut être préférable de limiter fortement les possibilités de construction dans ces tissus. Il est à noter que des simulations ont été faites et que le développement des faubourgs couvrirait largement ces objectifs. Cette maîtrise permettrait également de privilégier des opérations permettant d'asseoir le centre-ville (voir plus loin) ;

- de trame verte écologique : les jardins constituent un réseau de milieux naturels permettant d'assurer la continuité entre les massifs forestiers qui encadrent la partie bâtie de la commune. Il convient donc de maintenir une certaine densité de jardins. Par ailleurs les habitants soulignent la qualité des différents types de jardins (potagers, jardins d'agrément) : cette diversité est à préserver ;

- de convivialité : les espaces publics, notamment sous forme de jardins, contribuent à la qualité de la vie dans ces quartiers.

Schéma de l'organisation d'une parcelle de type «clairière»; à droite et à gauche: parcelles dégradées avec prolongement de la clairière vers l'avant de la parcelle (déboisement large), et imperméabilisation forte du sol autour de la maison sur une surface importante









-  Forêt protégée
-  Ecran forestier x / m² arbres grandes tiges
-  Clairière
-  Bâtiment habitation
-  Bâtiment annexe
-  zone constructible CES / COS

Schéma de l'organisation d'un îlot de la forêt habitée : les maisons occupent des clairières situées derrière un écran boisé qui les sépare de l'espace public

2- Le lotissement du Lys

> Potentiellement : un ensemble urbain fortement identitaire

> Enjeu : l'identité forestière du lotissement

> Objectifs : conserver la qualité forestière d'un point de vue écologique et paysager

Le lotissement du Lys est un quartier à forte valeur patrimoniale. La qualité du cadre de vie qu'il propose, et qui constitue l'un des points attractifs pour les habitants comme pour ceux qui s'y promènent, repose sur la combinaison entre une architecture de villas et une ambiance forestière. Toutefois l'aspect forestier tend à s'amoindrir :

- perte de qualité du milieu forestier, en termes écologiques
- perte de la notion de «villas dans des clairières», en termes paysagers, par appauvrissement du couvert dans un périmètre qui ne cesse de s'élargir autour des maisons, en particulier entre la rue et la construction.

Préserver l'identité paysagère

Le maintien de l'identité paysagère du lotissement nécessite la présence d'une densité boisée suffisamment importante pour que l'ambiance forestière persiste, et pour que la clairière ouverte autour de la maisons reste lisible, et ne se dilue pas dans un couvert boisé épars. De même, l'effet de clairière suppose une certaine continuité du sol, un aspect naturel, où les circulations apparaissent comme des chemins tracés avec parcimonie dans un lieu dominé par le végétal.

Préserver l'identité écologique : à travers un code de bonnes pratiques

Les pratiques des habitants, calquées sur les pratiques ordinaires de gestion d'un jardin, comme le ramassage des feuilles, ou la plantation d'espèces ornementales, ne sont pas adaptées à l'entretien d'un jardin boisé comme en possèdent toutes les maisons du lotissement du

Lys.

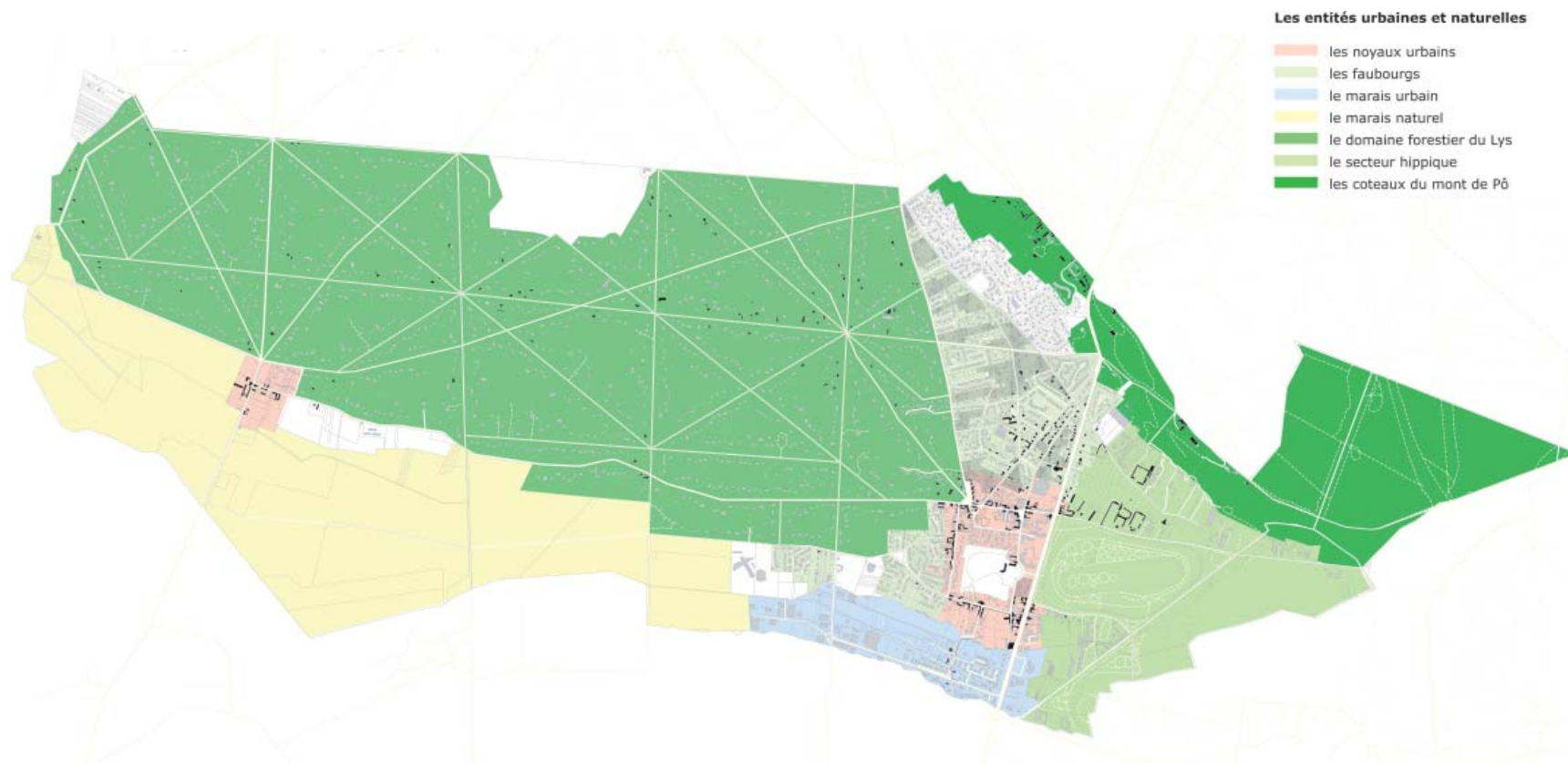
Il est donc nécessaire de sensibiliser les habitants aux spécificités de l'espace qu'ils entretiennent, et aux facteurs d'altération du milieu naturel et du paysage, de les amener à s'impliquer fortement dans le maintien de la qualité de leur cadre de vie. L'objectif est d'aboutir à un guide de bonnes pratiques co-produit avec les habitants, afin qu'ils puissent réellement porter le projet et le transmettre aux nouveaux arrivants.



L'effet de clairière est rompu par le déboisement important autour de la maison et le traitement très artificiel du sol (importante surface d'enrobé)



Ambiance typique : la maison est installée dans une clairière



Localisation des bâtiments remarquables de Lamorlaye : un patrimoine diffus

3 - Préserver l'identité architecturale: les tissus des faubourgs, du domaine du Lys et des écuries

> Potentiellement : un patrimoine architectural diffus et donc présent sur une part importante du territoire, mais fragile car mal connu

> Enjeu : l'identité architecturale de la commune

> Objectifs : protéger les constructions porteuses d'identité architecturale et de notoriété pour la ville

Le patrimoine architectural de Lamorlaye est réparti entre les différents tissus urbains. Il est facteur de lien entre des quartiers qui à première vue sont de natures différentes. Ainsi le domaine du Lys, les faubourgs et les écuries présentent des affinités de styles architecturaux. De même, la chaumière de la rue de la Seigneurie participe à cette valorisation générale des espaces bâtis.

Mais la protection de ce patrimoine est d'autant plus importante à mettre en place que son caractère diffus le rend fragile. Les constructions peuvent en effet, si aucun outil n'est disponible, disparaître ou se trouver fortement altérées les unes après les autres, de manière discrète car très progressive et ponctuelle.

Différents outils sont envisageables pour enrayer cette disparition lente :

- la mise en place d'un observatoire du patrimoine sur le territoire communal, qui permet une veille, mais n'est efficace que si des actions de protection, de sensibilisation, voire d'acquisition sont associées ;
- la protection d'une sélection de villas au titre de l'article L123-1, au travers du PLU : cet outil est intéressant dans

la mesure où il instaure une protection forte. Toutefois il ne permettra pas de gestion globale et limite fortement l'évolution des bâtiments concernés ;

- l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), qui succède à la ZPPAUP (Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), outil dont la mise en place est la plus lourde, dans la mesure où elle nécessite une procédure complète comprenant enquête publique et consultation de services de l'Etat. En revanche la ZPPAUP est un outil plus souple, qui permet d'encadrer l'évolution du bâti globalement et de régler le degré de contraintes que l'on souhaite faire peser sur les bâtiments.



Le Lys



Ecuries



Route de la Seigneurie

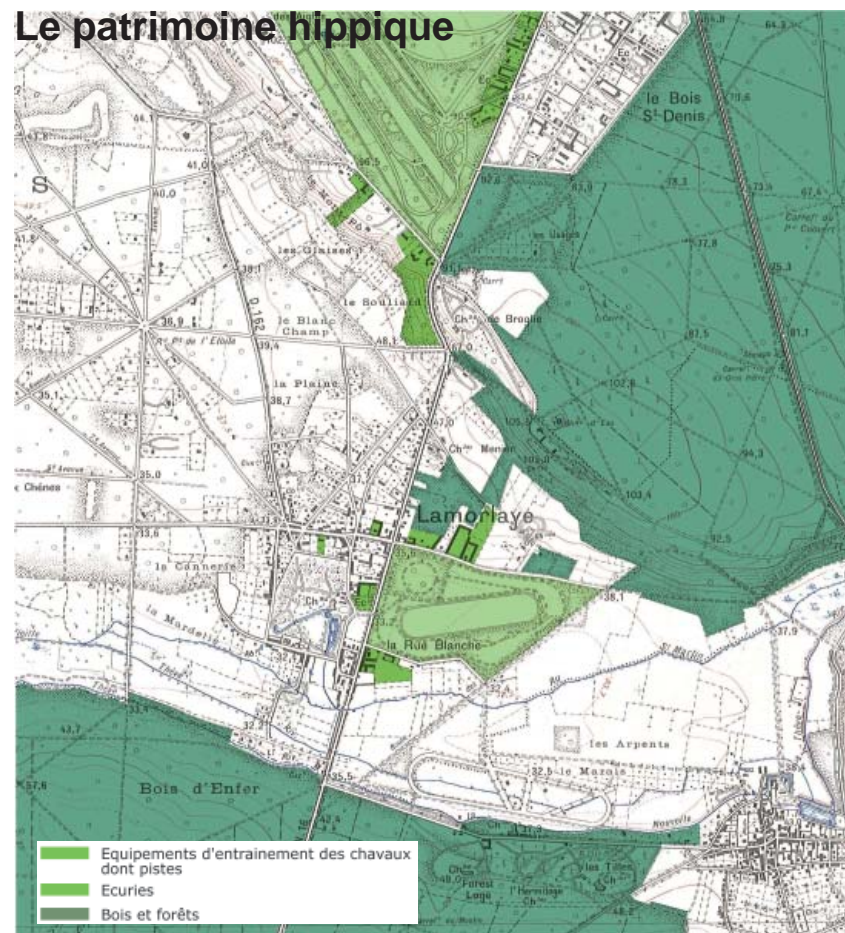


Rue des Marais



Faubourg nord

Le patrimoine hippique

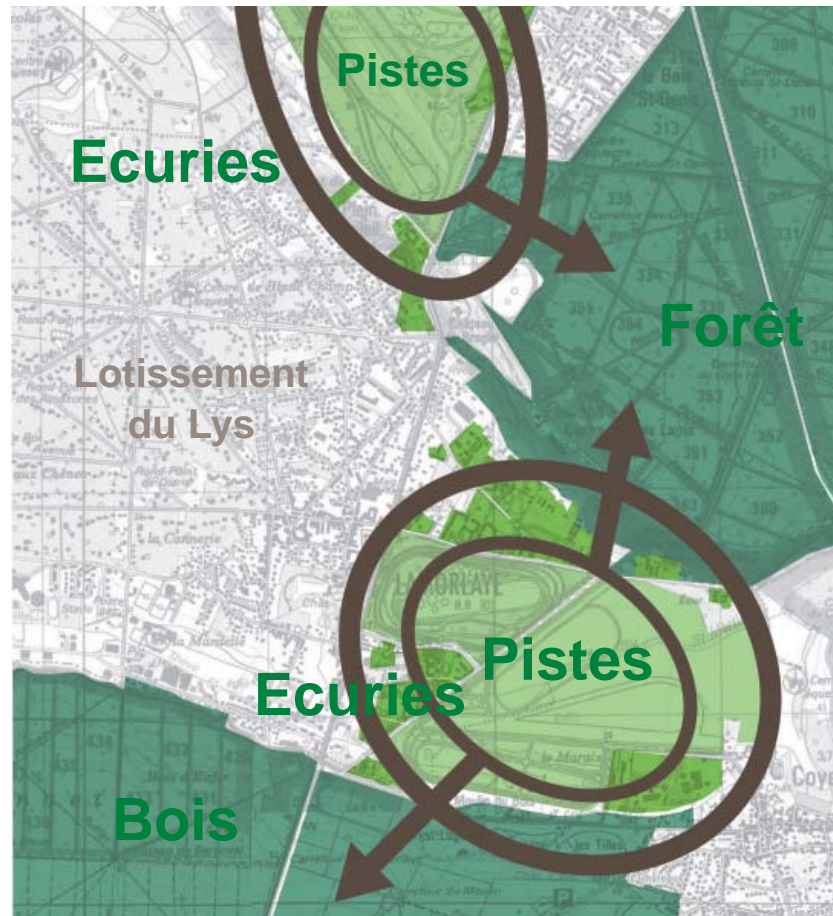


Implantation des écuries et des pistes d'entrainement en relation avec les bois et forêts. Ce système s'est implanté en relation avec le contexte paysager entre plaines et coteaux. Il est issu de la première partie du XXIème siècle qui a promu une certaine société de loisirs en lien avec les espaces de villégiature.



Implantation des écuries et des pistes d'entrainement en relation avec les bois et forêts en 2009. On constate que les écuries ont continué de s'implanter autour des pistes qui se sont elles-même étendues. Par contre, les écuries présentes à l'Ouest de la RD 1016 ont disparu, aborbées par l'urbanisation du centre de Lamorlay.

4 - Le secteur hippique



Ce système en intelligence avec le contexte géographique et paysager mais également avec les logiques fonctionnelles de l'activité hippique mérite d'être valorisé en tant que patrimoine dans son ensemble.

> Potentiellement : un atout économique et un des piliers de l'identité morlacuméenne, menacé par la pression foncière, la mutation de l'économie équestre vers le cheval de loisir. Un patrimoine très spécifique à mettre en valeur: le patrimoine architectural des écuries, et plus largement le patrimoine hippique: écuries articulées avec les pistes et un site d'inscription particulier (terrains plats pour les pistes, en pente pour les écuries, accès aux forêts et bois...)....

> Enjeux : l'équilibre entre une pratique sportive et une pratique de loisir. La visibilité du monde du cheval vis à vis des habitants et des visiteurs, la préservation et le renforcement de l'outil économique et d'animation que constitue le «domaine hippique» de Lamorlaye

> Objectifs : protéger les constructions et les installations (pistes) porteuses d'identité architecturale et paysagères, ainsi que leur inscription géographique et leur organisation fonctionnelle.

L'activité liée au cheval recouvre deux pratiques distinctes, qui cohabitent sur le secteur hippique.

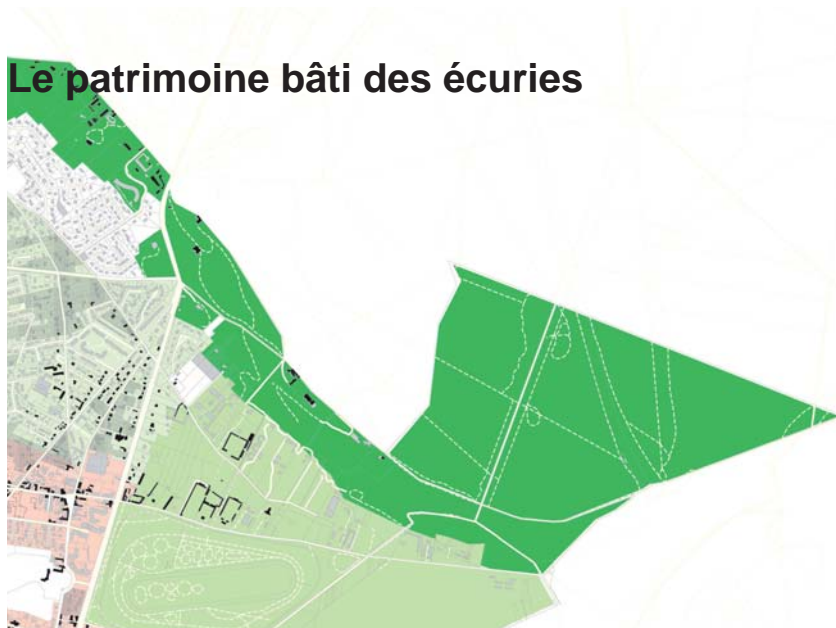
> L'activité sportive nécessite une proximité forte avec les pistes d'entraînement, des accès aux bois, ainsi que des emprises foncières importantes.

> L'activité de concours et de loisir s'accommode d'emprises plus restreintes, et recherche l'accès aux chemins de randonnée.

Les deux activités présentent néanmoins un certain nombre de besoins d'approvisionnement (nourriture, services vétérinaires, maréchaux-ferrants) et d'évacuation (fumier) similaires.

Il convient donc de pouvoir organiser la cohabitation des deux activités, ainsi que leur pérennité, en leur garantissant des conditions d'exercice adaptées à leurs besoins respectifs.

Le patrimoine bâti des écuries



Les espaces dédiés à l'activité hippique comportent un nombre non négligeable de bâtiments remarquables (en noir sur vert), construit dans la première partie du XX^{ème} siècle.



Ecuries voie de la Grange des Prés, ces écuries sont de type régionaliste normand avec une dominante de brique et des parties de façades en faux pans de bois. Les volets extérieurs peints soutiennent ce vocabulaire campagnard.



Ecuries voie communale dite du Mont de Pô, Bâtiment de type régionaliste normand présentant de faux pans de bois, des versants de toiture obliques et d'imposants manteaux de cheminée en brique. Les matériaux présentent une polychromie contrastée entre des enduits blancs, des pans de bois peints et de la brique.



Ecuries voie communale dite du Mont de Pô, Bâtiment de type régionaliste rural avec de faux pans de bois sur la façade principale du bâtiment d'habitation et de nombreux décrochements de toiture dont les principaux sont incurvés (coyaux). Les murs des bâtiments présentent un enduit imitant la rusticité de la terre et un soubassement en brique. Le bâtiment d'habitation est détaché des écuries qui se distinguent par des ouvertures hautes. Les deux bâtiments sont néanmoins reliés par un mur très dessiné qui autorise le passage par une porte.

5- La zone d'activités de la Seigneurie

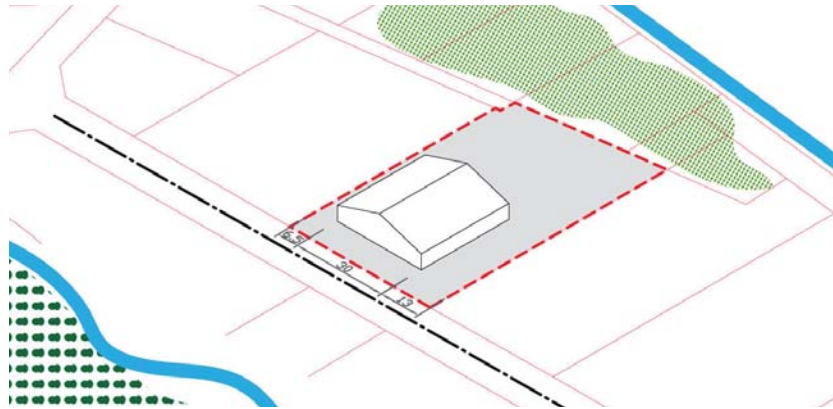


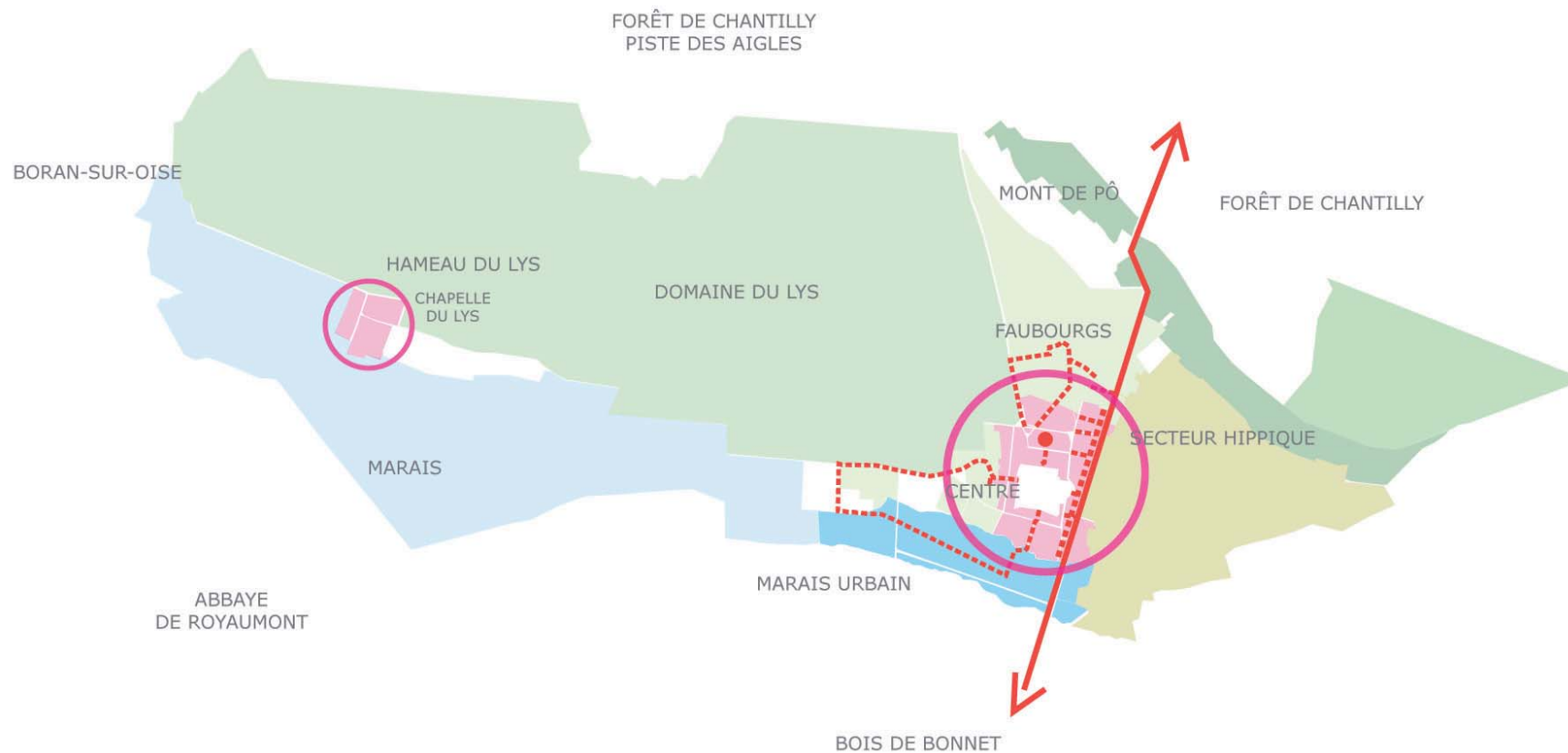
Schéma de l'organisation actuelle d'une parcelle de la zone d'activités

- > **Potentiellement : une zone d'activités plus respectueuse de l'environnement sur le site écologiquement très sensible où elle est implantée**
- > **Enjeu : le respect de la valeur écologique du site**
- > **Objectifs : améliorer la prise en compte de l'environnement et notamment des cours d'eau**

La zone d'activités de la Seigneurie a pour importante caractéristique d'être implantée en fond de vallée, au plus près de la Thève et de ses affluents, en zone humide. La plupart des bâtiments ou aménagements qui y sont réalisés nient cette situation (imperméabilisation jusqu'en bord de cours d'eau).

La zone d'activités est donc à la fois un point noir en termes écologique et paysager, mais un atout potentiel sur le plan économique.

L'objectif est d'orienter la gestion de l'existant vers une attention plus grande envers le milieu naturel, et d'imposer des contraintes environnementales et paysagères fermes en cas de nouvelle construction. Cet objectif nécessite une réorientation de la vocation de la zone vers des entreprises à valeur ajoutée susceptibles d'intégrer ces contraintes.



Les entités urbaines et naturelles

- les noyaux urbains
- les faubourgs
- le marais urbain
- le marais naturel
- le domaine forestier du Lys
- le secteur hippique
- les coteaux du mont de Pô

Conforter l'ancrage local

- Un bourg forestier qui doit gagner en lisibilité urbaine et en accessibilité
- Préserver les qualités propres du centre
- Restructurer l'espace public

II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL

A - Redonner de l'accessibilité au bourg

Le coeur de ville et le hameau du Lys sont les deux points focaux du visage rural de la commune. Le hameau du Lys marque la croisée des chemins entre le domaine du Lys et la vallée de la Thève, entre Lamorlaye et la vallée de l'Oise. Le centre-ville est porteur à la fois de l'identité rurale de la commune et de l'activité qui en fait un lieu de vie quotidienne. Par ailleurs il est situé au point névralgique d'articulation entre les différents tissus urbains de la commune, sans réellement jouer ce rôle de liaisonnement et sans que ses limites en soient stabilisées.

Le centre-bourg est potentiellement un quartier fortement identifiable et convivial, capable de nourrir la vie de village de la commune, et de permettre aux habitants de retrouver la qualité de vie d'un bourg provincial.

Le centre-bourg ne présente pas actuellement toutes les caractéristiques

nécessaires pour constituer un point réellement fort dans le tissu urbain. En effet ses limites ne sont pas arrêtées nettement, ce qui les soumet à une possible évolution mal maîtrisée, et à un effet de dilution dans le tissu environnant. Par ailleurs il n'est pas placé au coeur d'un réseau de parcours quotidiens vers les équipements et les commerces. Enfin, l'accès principal au centre-ville est peu lisible et les accès secondaires compliqués, ce qui contribue à rendre flou le rôle de ce quartier dans le tissu urbain.

L'enjeu est donc l'affirmation du centre ville en tant que quartier identifié et placé au coeur de la vie morlacuméenne.

1 –Redéfinir l'entrée de ville que constitue la RD1016 et retrouver un cœur de ville accessible et visible

> Potentiellement : un espace facilement accessible, qui prend place dans les déplacements quotidiens

> Enjeu : la place du piéton en centre-bourg ; la liaison avec les équipements publics ; les entrées de ville et le rapport avec la RD 1016

> Objectifs : favoriser le piéton en centre-bourg ; redéfinir le rapport avec la RD1016

Le réseau de voies morlacuméen présente une organisation et un maillage insuffisamment adaptés pour permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons. Les liaisons vers les équipements depuis le centre-bourg et entre équipements sont en particulier insatisfaisantes. Le parc du château constitue une entité que l'on doit contourner, alors que sa situation centrale en fait potentiellement un réel pivot dans l'organisation des déplacements dans le centre-bourg et entre les quartiers. Son parc présente en outre des cheminements internes susceptibles d'être reliés aux différents espaces qui l'encadrent.

Il s'agit donc de redonner au piéton une liberté et un confort de circula-

tion à la hauteur de ce que l'on peut attendre d'un centre villageois.

Par ailleurs, le défaut de lisibilité du rapport entre le centre et la RD1016 doit être traité. A cette faible lisibilité s'ajoute une difficulté majeure de circulation pour le piéton.

Concernant la lisibilité de l'entrée vers le centre-bourg, il s'agit à la fois de rendre mieux identifiables les accès au coeur de ville et de gérer la transition entre l'espace routier et l'espace dédié au piéton.

Un des objectifs concernant cette épaisseur bâtie est de la perméabiliser afin ménager des ouvertures vers le centre et de multiplier les possibilités d'accès à ce dernier. Cette épaisseur située entre la départementale et le centre pourrait également permettre de gérer les stationnements et d'en soulager le coeur de ville.

B- Redonner de la lisibilité au bourg

1 - Stabiliser les limites du centre historique élargi vis-à-vis des différentes entités urbaines ou paysagères qui l'entourent

> Potentiellement : un ensemble bâti aux limites clairement définies

> Enjeu : la lisibilité du hameau

> Objectifs : fixer et qualifier les espaces de contact avec les tissus contigus

Le centre historique se trouve aujourd'hui entouré de tissus plus récents et très hétérogènes : les faubourgs au nord, les espaces hippiques situés de l'autre côté de l'avenue de la Libération à l'est, la Seigneurie et la vallée de la Thève au sud et le domaine du Lys à l'ouest.

Pour exister comme quartier fort, et donc clairement lisible, mais aussi pour, dans le même temps, préserver l'espace réservé à ce tissu urbain, et gérer le contact avec les tissus ou espace naturels contigus, il est nécessaire de déterminer le mode d'urbanisation des limites de ce centre ancien.

Le hameau du Lys se trouve dans une situation similaire, dans la mesure où l'intégrité de ses limites est remise en cause par des constructions récentes le long des voies qui convergent vers le hameau, en particulier au sud du lotissement du Lys.

> La limite nord du centre-ville et les faubourgs

Au nord, la limite entre le tissu ancien et les tissus de faubourgs est mal définie et l'articulation entre les géométries respectives des faubourgs et du centre se fait de manière peu lisible.

L'objectif est de valoriser les deux tissus urbains du centre-bourg et des faubourgs en renforçant les qualités de chacun et en cadrant leurs évolutions respectives.

A cette fin, il est proposé de mettre en place une bande constructible parallèle à la rue du Général Leclerc. Cette bande pourra accueillir une urbanisation à définir, mais qui permette de former une frange affirmée. Elle s'accompagnera d'une création de voie en limite nord du centre-bourg, soulignant plus fortement encore cette dernière. Cette nouvelle liaison aura l'avantage de proposer un itinéraire alternatif à la rue du Général Leclerc.

Ce renforcement urbain doit également permettre d'intégrer plus fortement la place du Calvaire au centre.



Aspect actuel des limites nord du centre-ville : un contact mal géré entre deux types de tissus urbains

> La limite sud du centre-ville et le contact avec la Thève et le milieu naturel

La partie sud du centre-bourg se trouve au contact de la zone humide générée par la Thève.
Cet espace gagnerait à être structuré de manière à préserver un rapport intéressant entre le tissu urbain et le milieu naturel. Les constructions pourraient ainsi s'organiser en bandes perpendiculaires au cours d'eau, en complément des constructions existantes rue des Marais / rue de l'Eglise. Cette configuration en « U » présente la qualité de cadrer des perspectives vers le cours d'eau, et de laisser, à l'arrière des maisons, de vastes îlots de jardins, qui prolongent le milieu naturel dans le tissu urbain. Une protection des coeurs d'îlots verts pourrait venir conforter ce dispositif.



La rue de l'église parallèle à la Thève



Le terrain « Van Boestel » qui longe la Thève



La rue du vieux château qui relie la Thève et le parc du château



Quelques voies de desserte privées et publiques qui mènent à la Thève et ses affluents



> La limite ouest du centre-ville et les courées patrimoniales

Le centre-bourg comporte plusieurs ensembles bâtis montrant une typologie de cours de fermes : un accès sur rue étroite, entre deux bâtiments ou à travers un porche, donnant sur une cour minérale entourée de bâtiments bas (R+1+C).

Cette typologie pourra être reproduite en limite ouest du tissu du centre-bourg, (schéma ci-contre). Ces parcelles ne sont actuellement urbanisées que sur rue ; une densification est possible en construisant en fond des parcelles, tout en ménageant un accès privé depuis la rue.



Les courées traditionnelles en centre-ville, rue Jean Biondi

2 - Préserver les qualités propres du centre

> La limite est du centre-ville et l'avenue de la Libération

La limite Est du centre-bourg correspond à la RD 1016. L'enjeu du traitement de cette limite est donc non seulement celui de la qualité des limites du centre-bourg, mais aussi celui de la qualité de l'entrée de ville.

Le tissu urbain situé entre le centre dense et la RD1016 est actuellement hétéroclite et présente, sur le tronçon au droit du centre-bourg, une grande variation d'alignements qui diluent visuellement la limite du tissu bâti et rendent floue l'entrée de ville.

Il s'agit ici de retrouver une limite plus affirmée, avec un front bâti plus fort en bord de RD 1016 sans pour autant densifier le secteur. Les espaces non réalisés de la ZAC du Château pourront être mis à profit pour mettre en place une urbanisation sur rue, donnant aux îlots une cohérence plus forte.

Ces alignement doivent s'accompagner d'un traitement des espaces publics et collectifs donnant sur la RD1016 au sol et en volume (plantations, mobilier...) sur une bande à définir.



L'avenue de la libération: des espaces publics et privés à reconfigurer vers de nouveaux usages et davantage de cohérence.



L'avenue de la libération: des ensembles bâtis qui définissent mal l'espace public

> **Potentiellement** : un quartier à l'identité fragile qu'il convient de préserver

> **Enjeu** : l'identité architecturale et urbaine du centre-bourg

> **Objectifs** : préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre-bourg

L'identité urbaine et architecturale du quartier central est menacée par l'évolution du tissu qui, si elle est mal maîtrisée, peut mener à une altération forte de cette identité.

Il est donc nécessaire de mettre en place les outils qui permettront d'encadrer l'évolution du centre-bourg.

Ces outils doivent permettre de maintenir :

- la variété des gabarits
- la variété des matériaux
- l'échelle de bourg forestier, notamment en termes de hauteur de constructions.

L'outil privilégié de gestion de ces paramètres est le PLU, dont le règlement devra fixer des règles urbaines très libres dans les gabarits et implantations (hauteurs, alignements...), mais maîtriser fortement les points qui déterminent la qualité urbaine du tissu, et en particulier les limites avec l'espace public, ce qui suppose :

- le maintien d'un front bâti sur rue. Il nécessite par exemple une obligation de construire un muret si le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement, une limitation à une faible largeur des voies de desserte interne ;
- la gestion de l'occupation du domaine public (terrasses couvertes...)
- la limitation des hauteurs des constructions, avec des contraintes sur rue (R+2+combles maximum), mais une souplesse plus grande en fond de parcelle (R+3+combles).

agrandir l'ensemble foyer culturel/bibliothèque

encadrer l'espace libre par des masses bâties ou végétales

dégager l'espace devant et derrière la mairie

prolonger les commerces pour une rue commerçante traversante



- les noyaux urbains (ici centre-bourg)
- promenade des équipements équipements
- espaces ouverts
- espaces publics piétons
- espace vert privé existant
- espace vert public existant
- espace vert projeté
- traitement végétal ou bâti
- commerces existants
- commerces projetés
- bâti démoli
- patrimoine bâti remarquable
- liaison urbaine
- liaison urbaine à créer ou à re

Carte de principe de restructuration du centre-ville

3 -Restructurer le coeur de bourg

> Potentiellement : un lieu convivial qui fédère la vie locale, de type «coeur de ville»

> Enjeu : la qualité de l'ambiance «village» offerte en centre-bourg

> Objectifs : rendre cohérent le centre-bourg et l'adapter au piéton ; restructurer les espaces publics autour de la mairie ; redonner une structure urbaine forte

Le centre-bourg regroupe les équipements publics, une partie importante des commerces dans un périmètre restreint, qui permet de parcourir l'ensemble à pied. Cependant cet espace est dominé par la voiture, à laquelle de nombreux espaces sont dédiés, tant en termes de circulation que de stationnement. Il en résulte un espace public peu agréable pour le piéton, et qui incite davantage à la circulation automobile. Les abords de la mairie et des autres équipements publics (bibliothèque, foyer culturel, services techniques, police) sont noyés dans les stationnements et mal raccordés à la place des Marronniers, autre point fort du centre-bourg.

L'objectif est donc de rendre plus convivial ce périmètre restreint, organisé autour de la mairie, en :

- permettant au piéton d'y circuler confortablement et avec fluidité, et de disposer d'espaces de pause pensés pour lui
- organisant l'accessibilité et la mise en valeur des équipements publics.

La cohabitation des piétons et des voitures a été évoquée précédemment déjà, avec l'objectif de traiter l'ensemble du centre bourg en zone 30. Par ailleurs les stationnements disséminés dans le quartier nécessitent d'être rationalisés pour libérer des espaces praticables plus généreux. Il est ainsi envisagé de :

- reporter la majeure partie des stationnements actuellement situés autour et derrière la mairie, vers le parking à créer aux abords du supermarché. Les stationnements restants pourront être regroupés sur le côté ouest du foyer culturel ;
- rendre piétons plusieurs espaces actuellement voués à la circulation automobile comme la voie de desserte de la place du calvaire, la rue de la Tuilerie (ou impasse du calavire) et la section de la rue Louis Berthou entre la rue du Général Leclerc et la rue de la Ténure.



Entre mairie et parc: un espace public à revaloriser



Entre mairie et parc: des équipements à relier



Des espaces publics à mettre en relation avec la place de la Mairie, les commerces et les équipements










Le hameau du Lys: Arrêter les limites du noyau urbain, créer un itinéraire de découverte du hameau du Lys, en lien avec les circuits patrimoniaux, les promenades des lisières et de découvertes du marais

C - Préserver l'ensemble du hameau du Lys

-  promenade urbaine
-  promenade urbaine projetée
-  promenade des lisières
-  promenade de l'eau
-  promenade de l'eau encadrée
-  bande de gestion écologique des cours d'eau
-  promenade des équipements
-  équipements
-  espaces ouverts

Les entités urbaines et naturelles

-  les noyaux urbains
-  les faubourgs
-  le marais urbain
-  le marais naturel
-  le domaine forestier du Lys
-  le secteur hippique
-  les coteaux du mont de Pô

> Potentiellement : un quartier à l'identité fragile qu'il convient de préserver

> Enjeu : préserver l'identité architecturale et urbaine du hameau et maîtriser son évolution urbaine

> Objectifs : protéger les caractéristiques architecturales et urbaines du hameau

Le hameau du Lys risque de se trouver dénaturé à moyen terme, par les extensions, qui le prolongent progressivement le long des voies de circulation, et tendent à le diluer, et à rendre difficilement lisibles ses limites.

Il est nécessaire d'une part de définir les limites strictes du hameau, et d'autre part de gérer son évolution interne.

La délimitation stricte du hameau, visant à enrayer son extension, peut être complétée par l'aménagement d'un parcours longeant cette même limite. Ce dispositif permettrait à la fois de tracer physiquement la fin du tissu urbain, de lui donner une qualité, et de proposer une promenade qui le mette en valeur. Ce petit circuit peut venir s'articuler avec la promenade des lisières et en constituer une ponctuation à thématique patrimoniale (hameau, chapelle) ou devenir le maillon de parcours touristiques plus vastes reliant des sites comme l'Abbaye de Royaumont, le château de La Reine Blanche, les étangs de Commelle à pied ou à cheval.

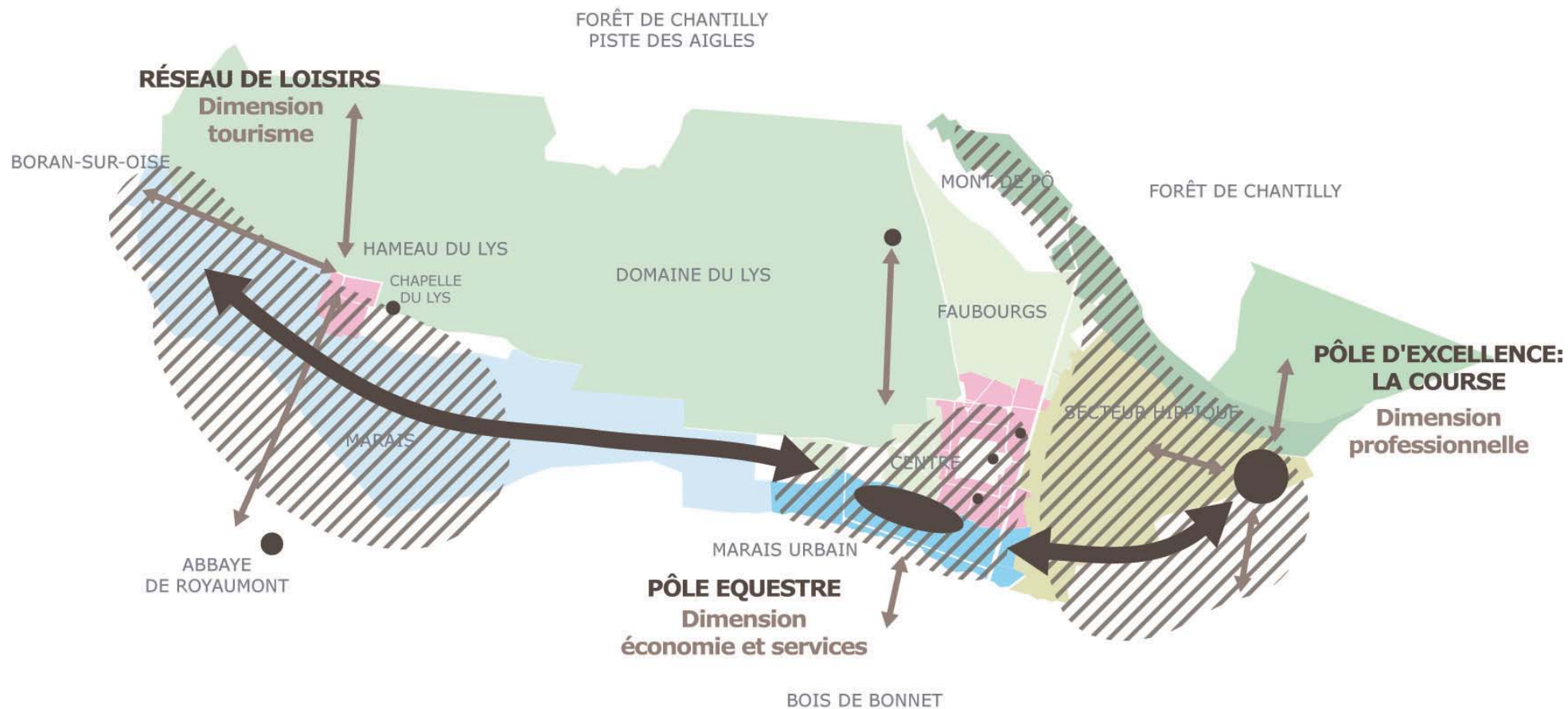


Schéma de structuration du pôle cheval à l'échelle de la commune

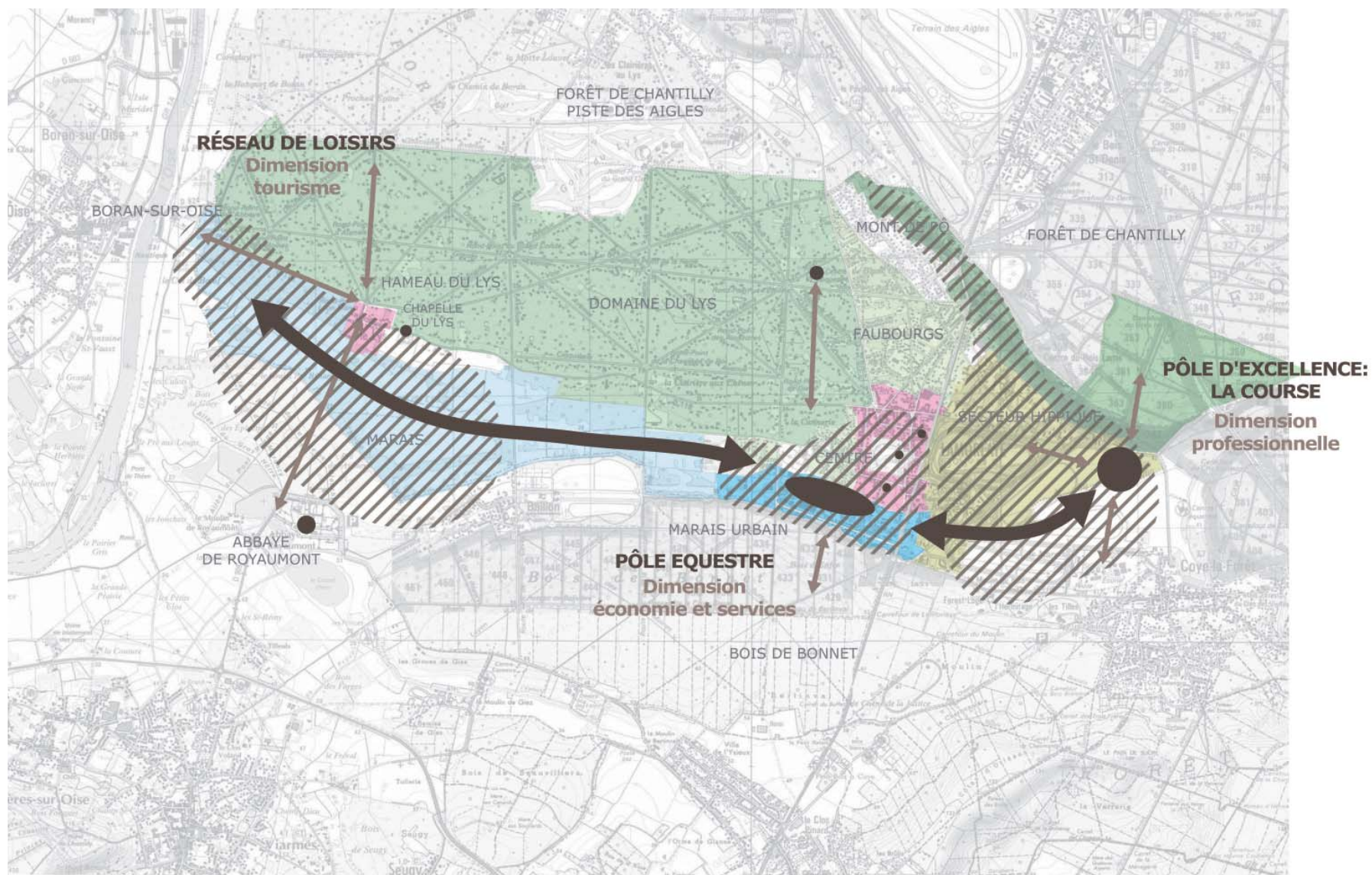
Les entités urbaines et naturelles

- les noyaux urbains
- les faubourgs
- le marais urbain
- le marais naturel
- le domaine forestier du Lys
- le secteur hippique
- les coteaux du mont de Pô


Rendre visible le cheval dans la ville

- un projet structurant et emblématique composé de trois pôles
- Aire de synergie des projets, vocations et temporalités à articuler
- Sites et axes à mettre en synergie avec les pôles thématiques

III - RENDRE VISIBLE LE CHEVAL DANS LA VILLE



Carte de principe pour l'articulation des différentes activités liées au cheval entre elles et avec leur environnement

 *espaces de synergie de chacun des pôles : périmètre en lien avec l'activité de chaque pôle*

A - Réaffirmer la vocation hippique de la commune et l'étendre

> Potentiellement : le cheval comme lien entre la ruralité et l'urbain et comme « image de marque » de Lamorlaye

> Enjeu : valoriser le cheval d'un point de vue économique, touristique et identitaire, partager et diffuser l'activité du cheval auprès de toutes les populations : professionnels, habitants, touristes

> Objectifs : Diversifier les activités hippiques, Redévelopper les différentes activités sur l'ensemble du territoire de Lamorlaye, en cohérence avec le projet global, les contraintes de fonctionnement des différentes activités et les qualités environnementales des sites

L'activité autour du cheval est multiforme sur la commune : cheval de sport, activité de professionnels ; cheval de loisir, activité équestre, d'amateurs ; cheval de promenade, activité touristique.

Ces différents aspects de la présence du cheval à Lamorlaye ne sont actuellement pas fortement visibles. Ils restent en outre mal articulés entre eux, la progression notamment foncière, des uns, menaçant les conditions d'existence des autres. Les cohabitations spatiales sont également délicates, chaque type d'activités possédant ses propres besoins d'équipements et de services, ses propres horaires et son propre public.

Il s'agit par conséquent de pouvoir promouvoir la place du cheval dans la vie morlacuméenne, qu'il s'agisse de la vie économique, culturelle ou touristique.

Le renforcement de chacun des types activités, leur organisation mieux centrée sur des sites identifiés, permettrait une meilleure cohabitation et une lisibilité plus grande.

Ceci suppose de mettre en place une stratégie à l'échelle de l'ensemble de la commune, afin d'assurer une bonne coordination globale. Cette stratégie pourra présenter différents volets, économique, foncier et culturel. Il est en effet important de pouvoir proposer une coordination de l'ensemble des acteurs économiques des secteurs du cheval, dans un souci à la fois de bonne cohabitation et autant que possible de mutualisation (équipements, services, opérations de communication...).

Par ailleurs une veille foncière générale permettra de gérer les conflits de cohabitation, et de favoriser une répartition judicieuse des secteurs d'activité sur le territoire. Elle devra également permettre d'assurer des accès aisés aux équipements nécessaires à chacun.

Enfin, l'aspect culturel des activités liées au cheval est très peu valorisé sur la commune, alors qu'un patrimoine, tant bâti qu'immatériel (savoir faire, ...) est bien présent sur la commune. Il s'agit donc de pouvoir lui offrir des dispositifs permettant sa réelle mise en valeur.

B - Un projet structurant et emblématique: Un pôle cheval à l'échelle de la commune

> Potentiellement : Le cheval de course, une spécificité Morlacunéenne, une évolution de l'économie du cheval vers les sports de loisirs et le concours

> Enjeu : placer cette activité au cœur d'un projet emblématique de la stratégie de développement de la ville, susceptible de contribuer à la construction communautaire

> Objectifs : Développer des projets complémentaires s'appuyant sur les différentes spécificités communales dans des rapports de co-valorisation

Les différentes composantes de l'activité «cheval» coexistent sur la commune de manière plus ou moins harmonieuse. Chacune présente ses contraintes propres, liées à des modes de fonctionnement et des publics différenciés :

- l'activité hippique, qui s'adresse à des professionnels, est étroitement liée à la proximité des pistes d'entraînement, auxquelles les chevaux doivent pouvoir accéder facilement et dans des conditions de calme satisfaisantes
- l'activité équestre, pratiquée par des amateurs et s'exprimant dans les concours équestres, nécessite des emprises plus réduites pour chaque entreprise. Les écuries intègrent généralement les lieux d'entraînement que sont les manèges.
- l'activité de promenade, s'adresse à un large public, et renvoie à des pratiques de type touristique. Ces activités sont fortement liées aux accès aux sites naturels de ballade, et notamment les forêts.

Aussi, le déploiement et la structuration de cette activité, afin de faire de l'ensemble de la commune un pôle cheval affirmé, nécessite une organisation spatiale claire.

L'activité hippique, indissociable des pistes d'entraînements, est à développer sur ce même site, qu'elle occupe déjà. Il convient de renforcer les écuries existantes, de permettre leur maintien, mais aussi de donner à l'activité hippique une ampleur plus grande. La place de Lamorlaye au niveau national justifie de viser la construction d'un pôle d'excellence. En offrant un haut niveau de service, la commune pourra conforter son statut de ville hippique.

L'activité équestre, moins dépendante de son site d'implantation, sera à recentrer au plus près du centre-ville de la commune, sur la base des activités liées au cheval déjà implantées sur la zone d'activités de la Seigneurie. Le développement et la réarticulation de la zone d'activité autour de cette orientation équestre devront permettre d'améliorer la gestion de l'ensemble de la zone de la Seigneurie d'un point de vue écologique et paysager, notamment vis-à-vis de la Thève.

Enfin, l'activité touristique est en lien direct avec les circuits de promenades, les espaces naturels et culturels. La proximité de l'abbaye de Royaumont, du marais du Lys, sont donc des atouts à valoriser dans ce sens.