

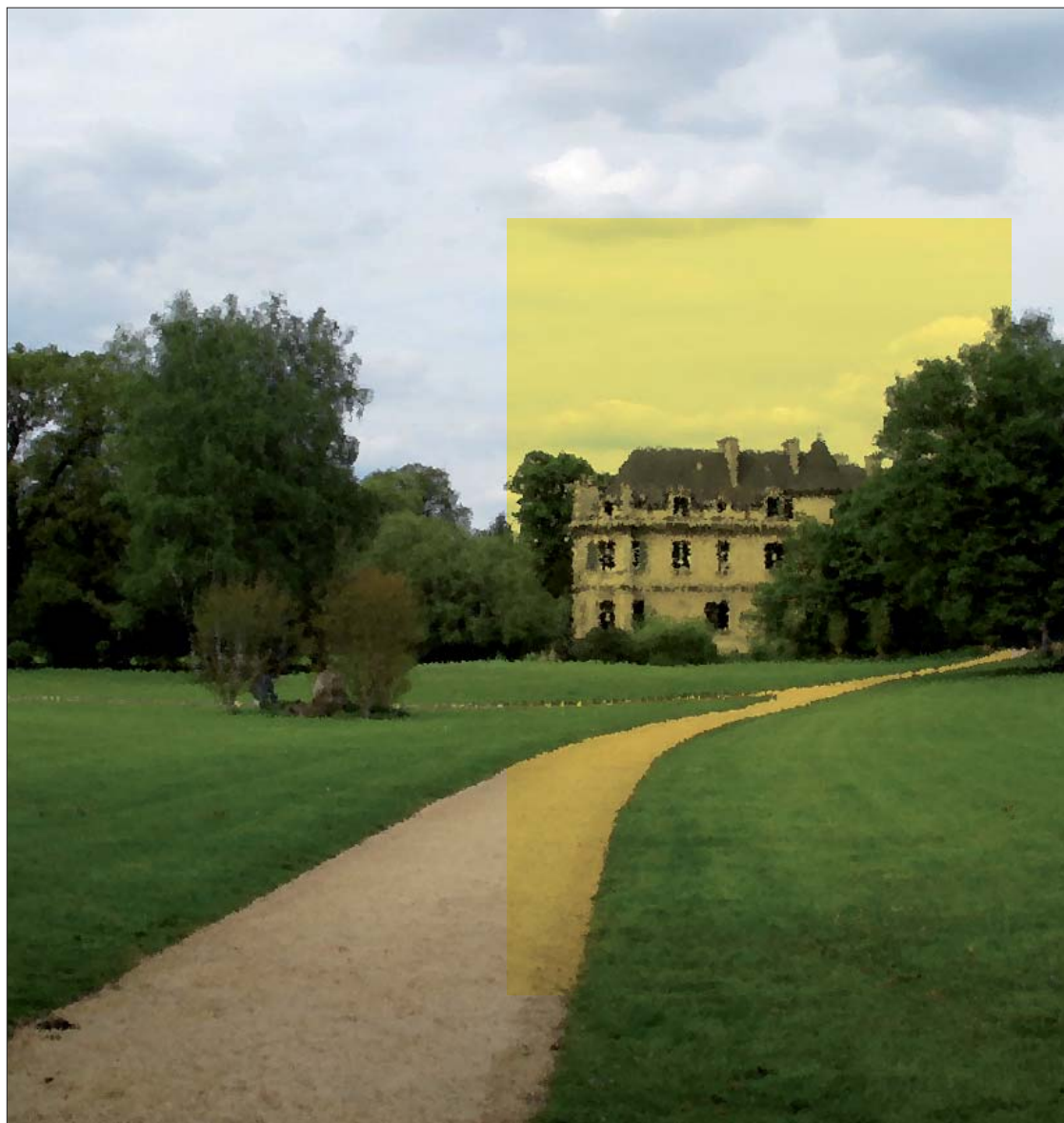


COMMUNE DE LAMORLAYE
ETUDE URBAINE

PHASE 4

PROGRAMME
D' ACTIONS

OCTOBRE
2 0 1 0



document A4 recto-verso

Sommaire

INTRODUCTION : RAPPEL DU PROJET LOCAL 5

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI..... 7

Axe 1 : Des espaces et des lieux identitaires forts à préserver et à mettre en valeur 7

- 1- Le marais du Lys et les limites du domaine du Lys 8
 - Action 1 : réaliser un plan de gestion du marais 8
 - Action 1bis : ouvrir un parcours au sein du marais strictement encadré 8
 - Action 2 : qualifier la limite du marais..... 8
- 2- La Thève et sa vallée..... 10
 - Action 1 : mettre en place une bande de gestion écologique 10
 - Action 2 : aménager un cheminement en bord de rivière 10
- 3- Le château et son parc 12
 - Action 1 : organiser la gestion écologique des espaces ouverts .. 12
 - Action 2 : articuler la liaison entre les espaces ouverts favorisant un parcours par modes de déplacement doux 12
 - Action 3 : penser la reconversion du château 14
 - Action 4 : prévoir la gestion paysagère du parc du château 14

Axe 2 : Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au cœur des ensembles bâtis 17

- 1- Les espaces bâtis des faubourgs 18
 - Action : maîtriser les formes urbaines et paysagères et la densité bâtie au travers du PLU 19
- 2- Le lotissement du Lys 20
 - Action 1 : maîtriser les formes urbaines et paysagères au travers du PLU 20
 - Action 2 : partager un code de bonnes pratiques 20
- 3 - Le secteur hippique 22
 - Action 1 : coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique 23
 - Action 2 : Mettre en place un conservatoire vivant du patrimoine hippique 23
- 4- La zone d'activités de la Seigneurie 24
 - Action 1 : coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique 24
 - Action 2 : préserver l'aspect paysager et fonctionnel..... 24
- 5 – Le patrimoine diffus sur le territoire de Lamorlaye..... 26
 - Action 1 : mettre en place un outil de protection du patrimoine 27

II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL DE LAMORLAYE

29

- Axe 1: Redonner de l'accessibilité au bourg 29
 - 1 – Redéfinir l'entrée de ville que constitue la RD1016 30
 - Action : Définir un espace de cohabitation entre voiture/piéton sur le tronçon central de la RD 1016 30
 - 2 – Retrouver un cœur de ville accessible et visible..... 32
 - Action 1 : donner la priorité au piéton dans tout le centre-bourg .. 32
 - Action 2 : densifier le réseau des cheminements notamment piétons permettant de rejoindre les équipements publics..... 32

Axe 2 : Redonner de la lisibilité au bourg..... 36

- 1 - Stabiliser les limites du centre historique élargi 36
- 2 - Préserver les qualités propres du centre..... 36
 - Action : redessiner les espaces de contact entre le centre élargi et les tissus contigus 36
 - Action : encadrer la mutation du tissu du centre 36
- 3 -Restructurer le cœur de bourg..... 38
 - Action : Organiser la répartition des programmes et restructurer l'espace public autour de la Mairie 39

Axe 3 :Préserver l'identité du Lys..... 40

- 1 - Cadrer l'évolution du Lys 40
 - Action 1: urbaniser les franges en adaptant le nouveau tissu aux différentes situations de limites 40
 - Action 2 : définir un parcours en limite du hameau..... 40

III - RENDRE VISIBLE LE CHEVAL DANS LA VILLE

43

Axe 1 - Réaffirmer la vocation hippique de la commune et l'étendre 43

- Action 1 Coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique 44
- Action 2 : Assurer une veille foncière globale 44
- Action 3 : Développer le volet culturel du cheval 44

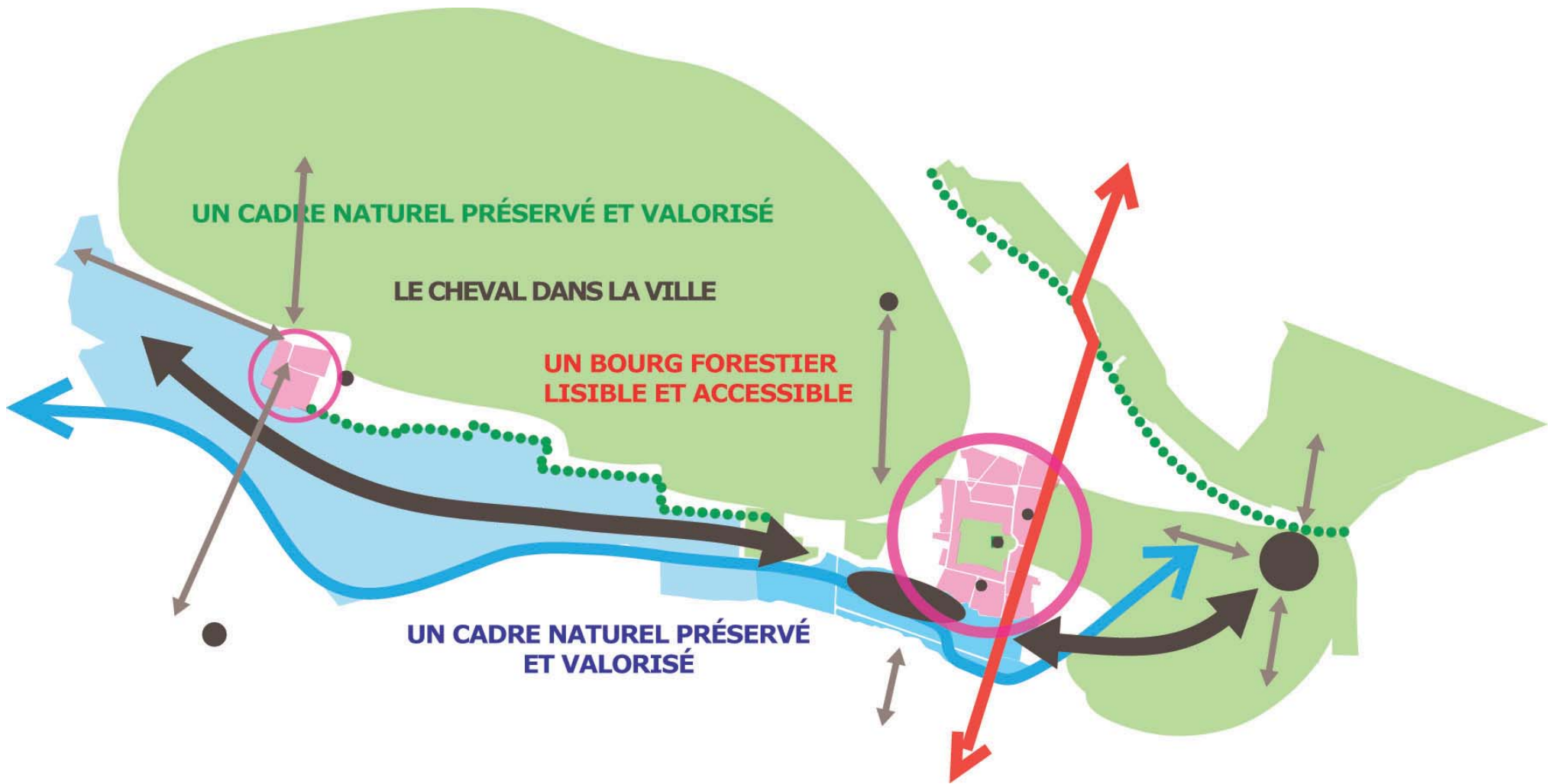
Axe 2- Un projet structurant et emblématique: Un pôle cheval à l'échelle de la commune 46

- Action 1 : Implanter un pôle équestre à proximité et en articulation avec le centre 46

Action 2 : Planter un pôle d'excellence autour de l'activité des courses 48

Action 3 : Encourager le développement d'un pôle de loisirs 48

Annexe 1 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) 50



INTRODUCTION : RAPPEL DU 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.

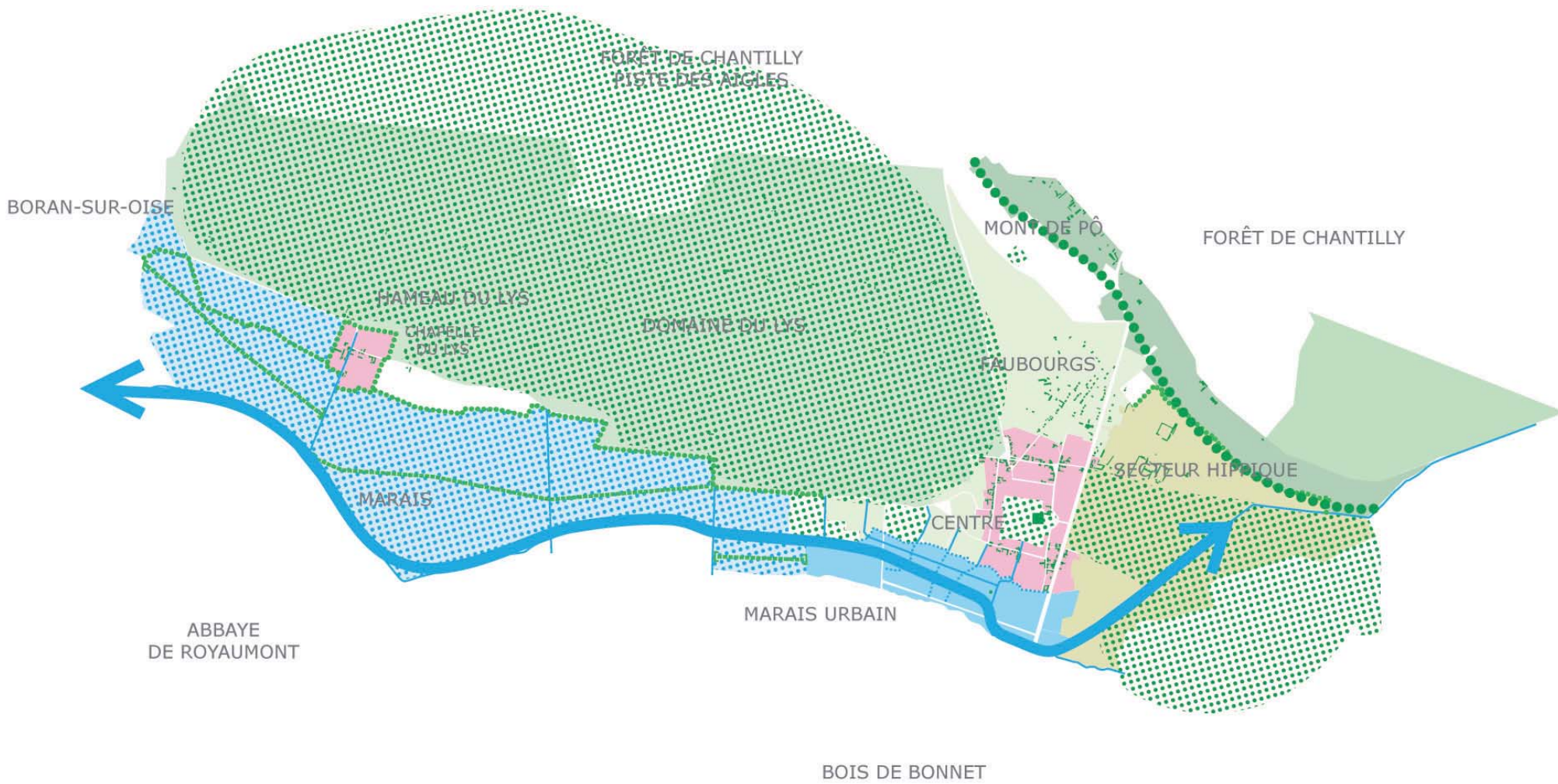
Parallèlement, Lamorlaye bénéficie d'une animation commerciale propre, qui rayonne sur un large bassin de vie composé de bourgs ruraux. Pôle relais convivial, elle fédère une large clientèle locale qui profitent des services et équipements de la commune.

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 château
- Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères des ensembles bâtis

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

Axe 1 : Des espaces et des lieux identitaires forts à préserver et à mettre en valeur

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

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

> Action 1 : réaliser un plan de gestion du marais, soit en partenariat avec les propriétaires privés, soit par le biais d'acquisitions foncières (difficiles car surface importante et propriétés morcelées)

> Action 1bis : ouvrir un parcours au sein du marais strictement encadré

> Action 2 : qualifier la limite marais / urbanisation

2- La Thève et sa vallée

> Objectifs : restaurer un espace continu accessible le long du cours d'eau

> Action 1 : mettre en place une bande de gestion écologique du cours d'eau

> Action 2 : aménager un cheminement en bord de rivière

3- Le château et son parc

> Objectifs : inscrire le château et son parc au sein d'un réseau de grands espaces ouverts et en faire un équipement global d'animation de la ville

> Action 1 : organiser la gestion écologique des espaces ouverts

> Action 2 : articuler la liaison entre les espaces ouverts, favorisant un parcours par modes de déplacement doux

> Action 3 : penser la reconversion du château

> Action 4 : prévoir une gestion paysagère du parc du château : anticipation du vieillissement des arbres et restructuration

Axe 1 : Des espaces et des lieux identitaires forts à préserver et à mettre en valeur

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**

> *Action 1 : réaliser un plan de gestion du marais, soit en partenariat avec les propriétaires privés, soit par le biais d'acquisitions foncières (difficiles car surface importante et propriétés morcelées)*

> *Action 1bis : ouvrir un parcours au sein du marais strictement encadré*

> *Action 2 : qualifier la limite marais / urbanisation*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 : réaliser un plan de gestion du marais

Des actions de restauration sont à mener sur ce site clé par lequel transitent à la fois la trame verte et la trame bleue :

- maintien des milieux ouverts,
- préservation du caractère humide des milieux naturels

> partenariat avec les propriétaires privés
> ou par le biais d'acquisitions foncières (difficiles car surface importante et propriétés morcelées)

> propriétaires fonciers
> Conseil général de l'Oise

> convention signée de manière indépendante
> démarche Espaces Naturels Sensibles (ENS) (voir annexe, le département de l'Oise a mis en place une politique ENS) : aides à l'entretien de milieux fragiles.

Action 1bis : ouvrir un parcours au sein du marais strictement encadré

Action subordonnée à l'action n°1. Il s'agit de viser une ouverture strictement encadrée, à la fois en délimitant fortement les espaces praticables par le public, et en limitant les périodes d'ouverture.

> tableaux pédagogiques sur les espèces

> annuelle
> partenariat entre la commune et les propriétaires du marais

Action 2 : qualifier la limite du marais

Cheminement permettant :

- la qualification de la limite entre espaces urbains et marais : transition entre l'urbain et le naturel ;
- l'amélioration de la lisibilité du marais, accessible visuellement, et peut devenir partie intégrante des paysages visités au cours de parcours quotidiens ou de loisir.

> acquisition par Emplacements Réservés au PLU

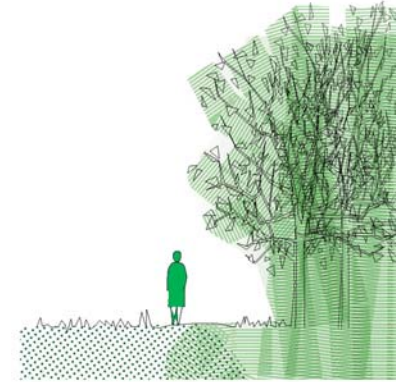
> PLU

> aménagements non imperméabilisés
> gestion particulière afin de ne pas perturber la continuité écologique

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI



Coupe de principe : le parcours au sein du marais, paysage ouvert ; un cheminement strictement balisé



Coupe de principe : le parcours en lisière du marais, un cheminement entre deux paysages, permettant de découvrir le marais sans le traverser



Continuité le long de la Thève et de ses affluents, déclinée en :

Axe 1 : Des espaces et des lieux identitaires forts à préserver et à mettre en valeur

2- La Thève et sa vallée

> **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**

> *Action 1 : mettre en place une bande de gestion écologique du cours d'eau*

> *Action 2 : aménager un cheminement en bord de rivière*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 : mettre en place une bande de gestion écologique

Il s'agit de mettre en place une bande de 5 m de large de part et d'autre du cours d'eau, permettant l'accès aux berges, afin de :

- limiter les écoulements de polluants vers le cours d'eau
- restaurer / gérer la ripisylve
- restaurer les berges

Pour les séquences au sein du tissu urbain : préserver les berges d'aménagements inadaptés (imperméabilisation jusqu'au ras des berges notamment)

- > acquisition :
 - >> emplacements réservés au PLU
 - >> opportunités foncières

> règlement PLU

> PLU : article 13

Action 2 : aménager un cheminement en bord de rivière

- le long de la Thève entre Baillon et Coye

> Le château de Lamorlaye peut être inclus

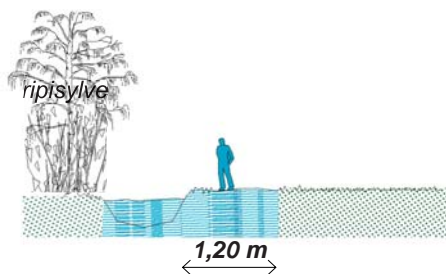
- séquences au sein du tissu urbain : conférer aux cours d'eau une présence forte dans le paysage
- intégrer le cours d'eau dans le réseau des parcours en ville, le faisant exister plus fortement.

> *séquences urbaines : orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU*

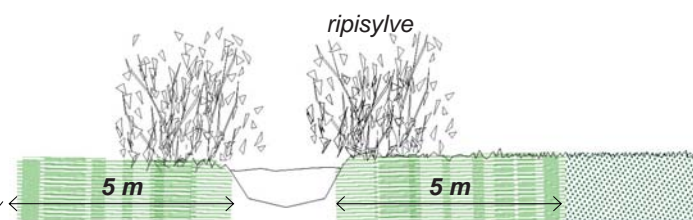
> PLU

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

gestion de type milieu ouvert

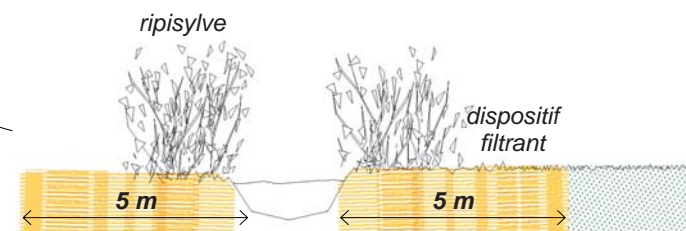
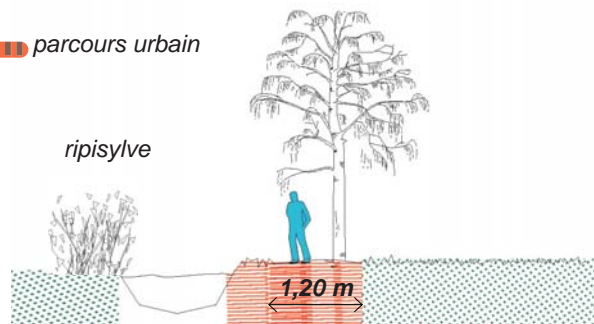


gestion de type continuité écologique



Continuité le long de la Thève et de ses affluents, déclinée en :

parcours urbain



I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

La gestion écologique :

* une gestion différenciée (ou, mieux, un plan de gestion écologique) : entretien des espaces adapté à leur usage, permettant notamment de laisser à certains endroits, les végétaux se développer sur un cycle complet

* l'eau comme ressource rare à économiser

* le sol comme organisme vivant à nourrir et protéger

* zéro produits de synthèse (engrais, pesticides), zéro OGM

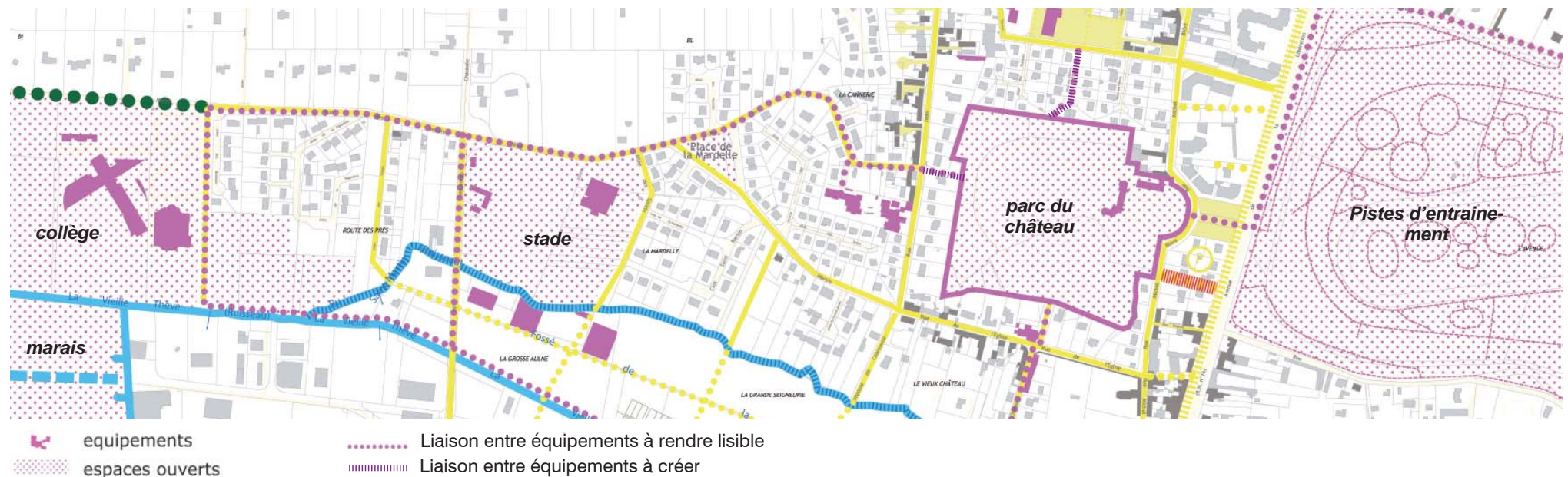
* l'accroissement de la biodiversité végétale et animale

* l'économie de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables

* la réduction du bruit et de la pollution de l'air due aux machines

* le recyclage des déchets, en particulier la fabrication de compost

* le savoir-faire des jardiniers et l'information du public



Axe 1 : Des espaces et des lieux identitaires forts à préserver et à mettre en valeur

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 et en faire un équipement global d'animation de la ville*

> *Action 1 : organiser la gestion écologique des espaces ouverts*

> *Action 2 : articuler la liaison entre les espaces ouverts, favorisant un parcours par modes de déplacement doux*

> *Action 3 : penser la reconversion du château*

> *Action 4 : prévoir la gestion paysagère du parc du château : anticipation du vieillissement des arbres et restructuration*

2/2

action

outils

temporalité/ acteurs / partenariat

Action 3 : penser la reconversion du château

Une étude de programmation portant sur le Château et l'Orangerie est conduite et portée par la ville de Lamorlaye avec l'aide de l'Aire Cantilienne, du Pays et de la Région.

Pré-programme :

- RdC Orangerie : espace de réception pour 180 personnes. = salle polyvalente à usages partagés associatifs/privés. Peut accueillir musique et danse.
- RdC Château : salles de réception haut de gamme.
- Offices en lien avec espaces de réception.
- Bar en terrasse.
- Etages Orangerie : hôtellerie
- Etages Château : musée + bureaux pour associations et antennes consulaires territoriales.
- Bail emphytéotique

- parking château : nécessité de 40 places

Temporalités:

Etude de programmation en cours

Personnes publiques et privées à associer:

- Aire Cantilienne,
- Pays
- Région

- auberge de jeunesse
- hôtellerie locale
- traiteurs locaux

Programme à articuler avec:

- le projet d'éco-ZA
- les liaisons entre équipements
- la trame verte et bleue

Action 4 : prévoir la gestion paysagère du parc du château

- Anticipation du vieillissement des arbres : prévoir le renouvellement des sujets avant qu'ils ne deviennent sénescents et dangereux

- Restructuration du parc : rendre plus lisible la structure paysagère, en renforçant les effets de clairière et l'identité des différents espaces

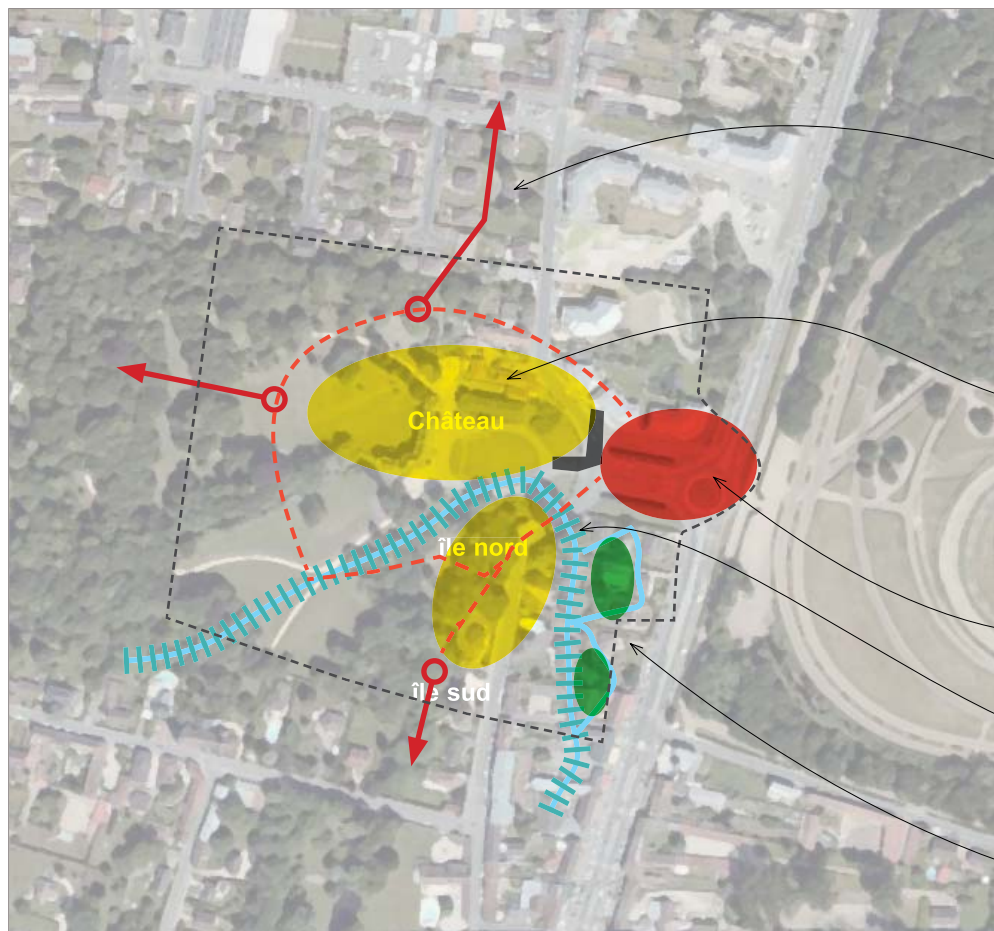
> plan de gestion des arbres du parc (abattages et replantation)

> travaux de plantation

> plan de gestion sur 20 ans

> échelonnement des plantations sur 5 à 10 ans

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI



connecter le parc aux quartiers environnants

renforcer l'effet de clairière à l'arrière du château et au sud ; différencier les usages

organiser l'entrée du parc en relation avec la nouvelle vocation du château

renforcer la présence du cours d'eau

donner à lire les deux îles plus fortement



1830
carte de Picquet



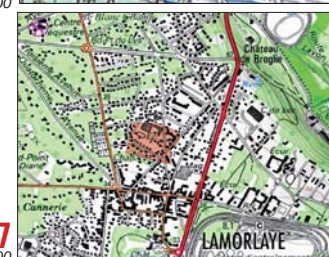
1865
carte des Trois Forêts



1889
carte d'Etat major



1950
carte IGN 1/25000



2007
Extrait de la carte IGN 1/25 000



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 château
- Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères des ensembles bâtis

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

Axe 2 : Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au cœur des ensembles bâtis

1- Les espaces bâtis des faubourgs

> **Objectifs** : contrôler la densification spontanée, encourager les percées visuelles dans la profondeur des parcelles, les implantations bâties dans le sens de la plus grande longueur des parcelles et préserver et encourager une végétalisation variée (jardins d'agrément, potagers, vergers)

> **Action** : Maîtriser des formes urbaines et paysagères et de la densité bâtie au travers du PLU

2- Le lotissement du Lys

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

> **Action 1** : maîtriser les formes urbaines et paysagères

> **Action 2** : partager un code de bonnes pratiques

3 - Le secteur hippique

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

> **Action 1** : Coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique

> **Action 2** : Mettre en place une structure de portage et de promotion du patrimoine culturel hippique (architecture, paysage, fonctionnement)

> **Action 3** : Préserver l'aspect paysager et fonctionnel

4- La zone d'activités de la Seigneurie

> **Objectifs** : améliorer la prise en compte de l'environnement et notamment des cours d'eau

> **Action 1** : coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique autour d'une réorientation de la zone

> **Action 2** : préserver l'aspect paysager et fonctionnel

5 – Le patrimoine diffus sur le territoire de Lamorlaye

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

> **Action** : mettre en place un outil de protection

Axe 2 : Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au coeur des ensembles bâtis

1- Les espaces bâtis des faubourgs

> **Potentiellement : une densification menant à la création de très nombreux logements**

> **Enjeu : l'encadrement de l'évolution de ce tissu pour en préserver les qualités paysagères et écologiques**

> **Objectifs : contrôler la densification spontanée , encourager les percées visuelles dans la profondeur des parcelles, les implantations bâties dans le sens de la plus grande longueur des parcelles et préserver et encourager une végétalisation variée (jardins d'agrément, potagers, vergers)**

> **Action : maîtriser les formes urbaines et paysagères et la densité bâtie au travers du PLU**

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action : maîtriser les formes urbaines et paysagères et la densité bâtie au travers du PLU

- limitation forte des possibilités de construction

> PLU :

- article 9 (coefficient d'emprise au sol, CES) : limitation à 20%?

- article 10 (hauteur des constructions): R+1+combles

- article 14 (Coefficient d'Occupation des Sols, COS): 0,25 ?

- article 6 (implantation par rapport à l'alignement) : Alignement libre

- préservation des vues vers les coeurs d'îlots

- article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) : pas d'accollement sur au moins une limite séparative

- préservation de l'organisation relative bâtiment / jardin sur la parcelle

- article 13 (gestion des espaces non bâtis) : Introduire un coefficient de pleine-terre: 50% de la parcelle? et 30% pour les espaces collectifs?

- Introduire une règle limitant l'abattage des arbres (remplacement) + une règle encadrant les espèces (encourager les vergers et les potagers)

- création de continuités piétonnes au travers des îlots (liaisons interquartier et accès aux équipements)

- Emplacements Réservés (ER) à cibler suivant repérage (ci-contre), et/ou introduire une Orientation d'aménagement

- Phase PADD, phases d'élaboration du zonage et du règlement du PLU

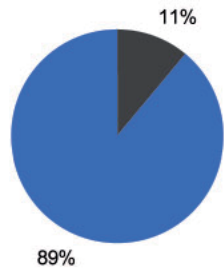
- Phases d'élaboration du zonage et du règlement du PLU

- Phases d'élaboration du zonage et du règlement du PLU

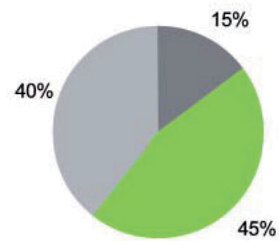
I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

Echantillon type des tissus des faubourgs: Composition du sol constatée et approximation du COS

Echantillon 2	Voirie	Parcelles	bâti	vert	autre
62500	7023	55477	8254	25275	21948
COS Calculé: 0,25	11%	89%	15%	46%	40%

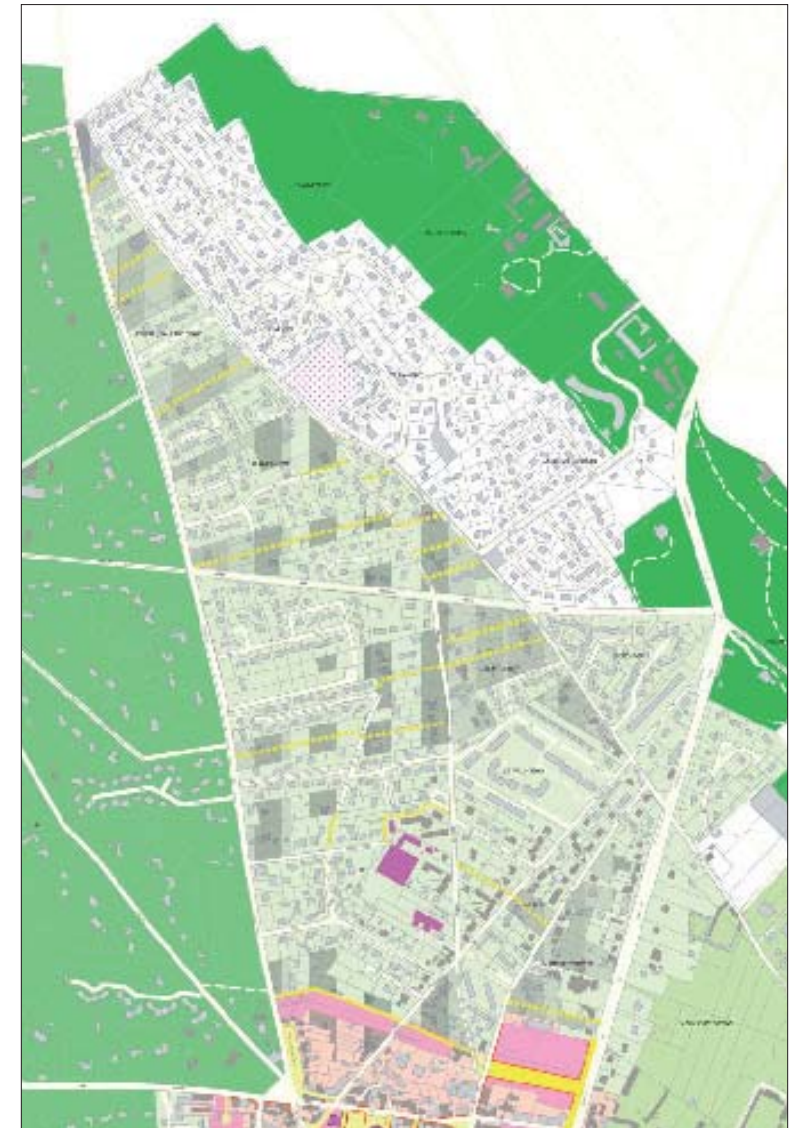


Rapport espace public (ou d'usage public) / espace privé



Au sein de l'espace privé rapport espace bâti/vert/imperméabilisé

Schéma : identification de continuités piétonnes intéressantes (jaunes)



Axe 2 : Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au coeur des ensembles bâtis

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**

> *Action 1 : maîtriser les formes urbaines et paysagères au travers du PLU*

> *Action 2 : partager un code de bonnes pratiques*

action

outils

temporalité /acteurs / partenariat

Action 1 : maîtriser les formes urbaines et paysagères au travers du PLU

Préserver le caractère forestier des parcelles

- préservation des fonds de parcelles, à réserver au couvert boisé

> PLU / règlement du lotissement :
- article 13: traitement des espaces non bâtis: encadrer les essences et l'abattage
- Inscription des fonds de parcelles en EBC

> PLU : phase réglementaires

> Syndicat du Lys

-préservation de l'avant de la parcelle, qui doit rester boisée pour constituer un premier plan, ombragé, derrière lequel apparaissent les habitations mises en valeur par la lumière reçue au centre de la clairière

- article 6 (implantation par rapport à l'alignement) : prévoir une bande inconstructible et devant rester boisée

- préservation du couvert boisé entourant les habitations et délimitant les clairières

- protection au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme
- article 13 (traitement des espaces non bâtis) :
- encadrer les essences et l'abattage ;

Préserver une implantation du bâti en «clairières»

- Préserver les implantations des constructions principales au coeur des clairières

- article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) : pas d'accolement aux limites séparatives pour les bâtiments principaux

- traitement de l'accès à la maison le plus simple et naturel possible

- proscrire l'enrobé et les pavés industriels ; limiter la surface imperméabilisée à 5% de la surface de la parcelle?

- Eviter la construction de bâtiments trop monolithiques

- Permettre la réalisation de garages indépendants du bâtiment principal et les abris non clos

Action 2 : partager un code de bonnes pratiques

Cette sensibilisation peut prendre la forme d'un événement de longue durée, en organisant par exemple un cycle de conférences.

Code de bonnes pratiques

> 4 à 6 mois

> l'ensemble des habitants du Lys et Syndicat du Lys

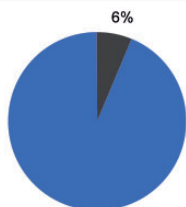
> Commune de Gouvieux

> Experts (locaux et/ou extérieurs) pour interventions scientifiques

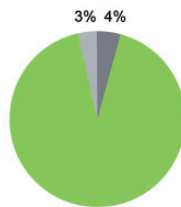
I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

Echantillon type des tissus du Lys : Composition du sol constatée et approximation du COS








Echantillon 4	Voirie	Parcelles	bâti	vert	autre
62500	4027	58473	2548	53902	2023
COS Calculé: 0,05	6%	94%	4%	92%	3%

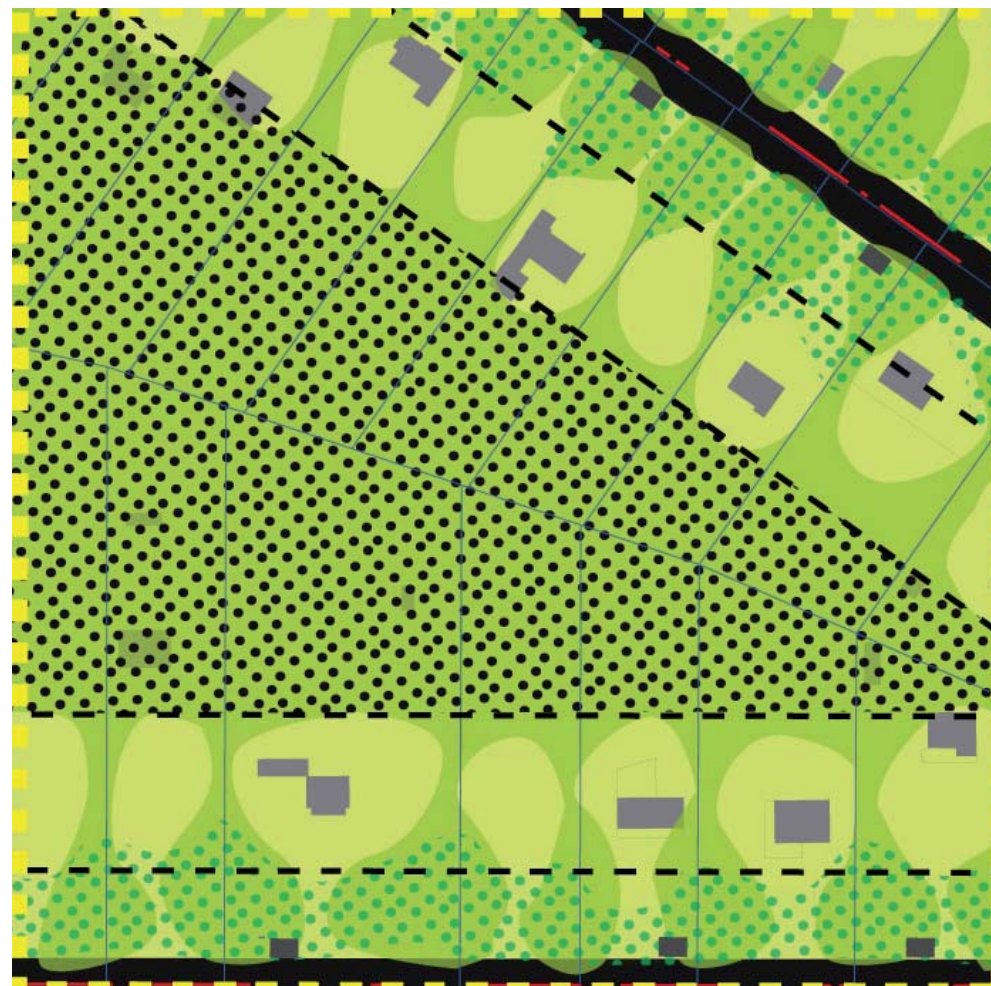


94%
Rapport espace public (ou d'usage public)
/ espace privé



3% 4%
93%
Au sein de l'espace privé
rapport espace bâti/vert/imperméabilisé

-  Forêt protégée (X/m² d'arbres à grandes tiges)
-  Ecran forestier (X/m² d'arbres à grandes tiges)
-  Clairière boisée (X/m² d'arbres à grandes tiges)
-  Bâtiment principal
-  Bâtiment annexe
-  Zone constructible
-  (Bâtiment principal)



Axe 2 : Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au coeur des ensembles bâtis

3 - Le secteur hippique

> *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.*

> *Action 1 : coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique*

> *Action 2 : Mettre en place une structure de portage et de promotion du patrimoine culturel hippique (architecture, paysage, fonctionnement)*

> *Action 3 : Préserver l'aspect paysager et fonctionnel*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 : coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique

L'amélioration des conditions d'exercice pour l'activité hippique peut être favorisée par une meilleure coordination entre les exploitants.

> *gestion de zone*
fourniture de services dans une optique de préservation de l'activité et de ses qualités spécifiques.

> exploitants du monde sportif
> intégration souhaitable des exploitants orientés concours, afin de mieux coordonner le respect des intérêts de chaque type d'activité.

Action 2 : Mettre en place un conservatoire vivant du patrimoine hippique

- Etablir un état des lieux et mettre en place des documents de communication (plaquettes, site internet...)
- Organiser le partage et la communication autour du patrimoine: portes ouvertes, visites, ateliers pédagogiques

> Une structure pouvant prendre la forme d'une association Loi 1901.à l'initiative de la commune
> à articuler avec le plan de gestion de zone

- Mobiliser les acteurs culturels et faire le lien avec les acteurs économiques
> PNR
> Aire Cantilienne
> Instances de promotion du cheval ?
> Drac

Action 3 : préserver les qualités paysagères et fonctionnelles de l'activité hippique

Préserver les qualités paysagères

> PLU :
- Orientations d'Aménagement pour les percées visuelles (ménagement de cônes de vues)
- article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives): accollement sur une seule des limites séparatives ou sur aucune
- article 11 (aspect extérieur des constructions) : le traitement des clôtures permettant de voir la profondeur des parcelles depuis la rue
- article 9 (coefficient d'emprise au sol)

> PLU

Préserver les caractéristiques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité:

- Maîtriser les implantations d'équipements
- Maîtriser l'organisation des accès

- articles 1 et 2 (occupations et utilisation du sol interdites et celles soumises à conditions)
- par des emplacements réservés au PLU ou des servitudes de passage

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

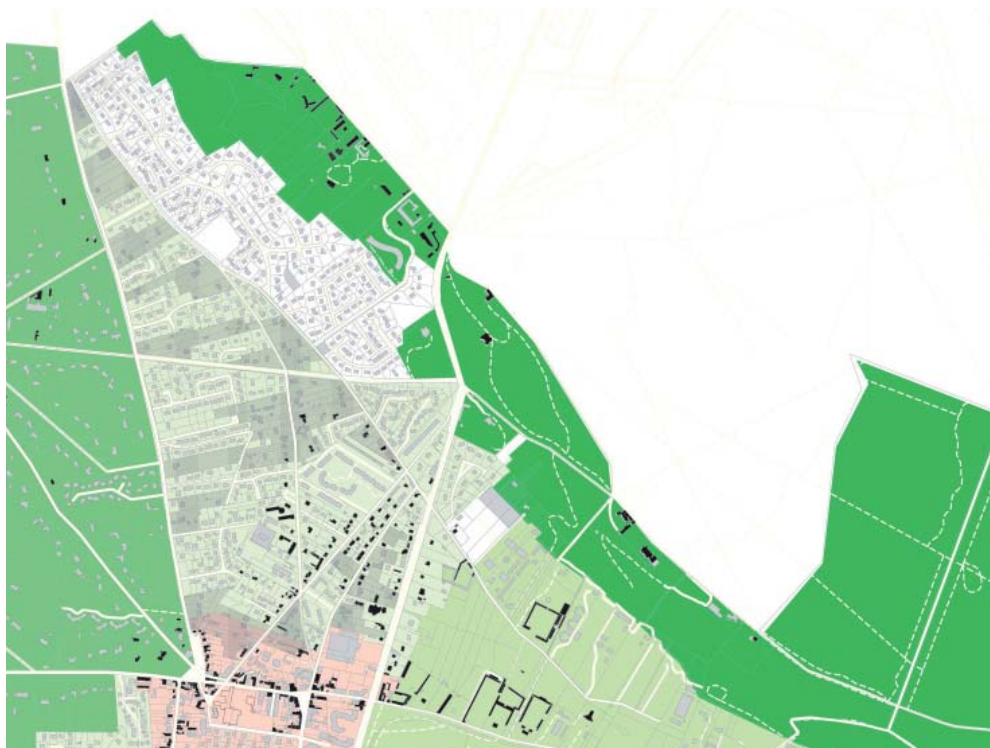
La gestion de zone peut comprendre différentes thématiques :

- la gestion des besoins de foncier (agrandissement ou réduction des surfaces, distribution des parcelles suivant les activités (autour des équipements comme les pistes ou les accès à la forêt))
- la mutualisation d'espaces, de personnels et de services : salle de réunions, secrétariat, espaces verts, gardiennage...
- la gestion des déchets : collectes, échange...
- la gestion mutualisée des eaux pluviales et eaux usées,
- la gestion mutualisée de l'énergie : éclairage public, contrat groupé...
- la gestion des déplacements : mise en place d'un Plan de déplacements (livraison, transports des chevaux, interaction avec les autres usagers).

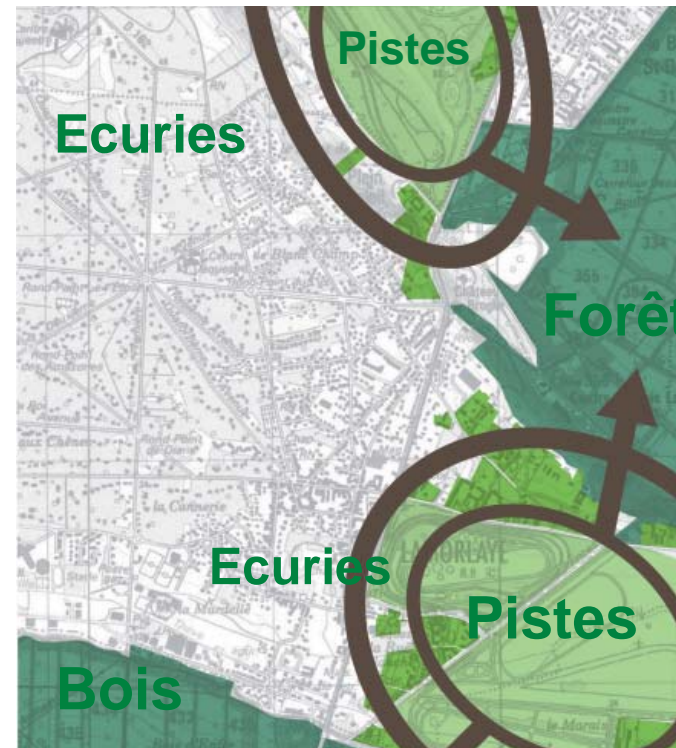
La mise en place d'une gestion de zone nécessite :

- la réalisation d'un diagnostic de la zone hippique : foncier et immobilier, acteurs...
- la création d'un comité de pilotage intégrant les différents partenaires publics (collectivités et institutionnels) et privés (exploitants et associations cadres)
- la désignation d'un gestionnaire
- l'implication des différents acteurs, via la création d'associations d'exploitants
- la rédaction et signature d'une Charte : temps fort de réflexion et de concertation pour le maintien ou l'amélioration de la qualité de la zone, l'élaboration d'un plan d'actions

Le patrimoine hippique



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.



Les pistes, les écuries et les chemins forestiers, un patrimoine hippique à valoriser dans son ensemble

Axe 2 : Préserver les valeurs patrimoniales et paysagères diffuses au coeur des ensembles bâties

4- La zone d'activités de la Seigneurie

> **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**

> *Action 1 : coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique autour d'une réorientation de la zone*

> *Action 2 : préserver l'aspect paysager et fonctionnel*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 : coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique

Il s'agit de faire évoluer la zone de la Seigneurie dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales du site

> éco-ZA : mise en place du projet encadré par une Approche Environnementale de l'Urbanisme
> incitation des entreprises à la labellisation environnementale (HQE, ISO...)
> *gestion de zone*

> exploitants

Action 2 : préserver l'aspect paysager et fonctionnel

Afin de préserver les qualités paysagères de la zone hippique ainsi que les caractéristiques nécessaires à un bon fonctionnement de l'activité, le PLU pourra intervenir sur différents facteurs :

> PLU :
- Orientations d'Aménagement pour la cohérence globale de la zone
- article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) : imposer un recul vis à vis d'au moins une limite séparative
- article 6 (implantation par rapport à l'alignement) : à encourager pour un développement dans le sens de la profondeur de la parcelle
- article 9 (coefficient d'emprise au sol) : à préciser
- article 13: plantations des espaces extérieurs, compris parking, organisation des places de stationnement de manière à limiter leur impact visuel
- article 11 (aspect extérieur des constructions) : le traitement des clôtures
> règlement d'assainissement.

> PLU

A coordonner avec :
- la trame verte et bleue
- l'éco-ZA (projet de pôle équestre)

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

La gestion de zone peut comprendre différentes thématiques :

- la gestion des besoins de foncier (agrandissement ou réduction des surfaces, distribution des parcelles suivant les activités, les proximités (à l'éco ZA aux espaces naturels sensibles, aux accès...)
- la mutualisation d'espaces, de personnels et de services : salle de réunions, secrétariat, espaces verts, gardiennage...
- la gestion des déchets : collectes, échanges...
- la gestion mutualisée des eaux pluviales et eaux usées,
- la gestion mutualisée de l'énergie : éclairage public, contrat groupé...
- la gestion des déplacements : mise en place d'un Plan de déplacements (livraison, transports des chevaux, interaction avec les autres usagers).

La mise en place d'une gestion de zone nécessite :

- la réalisation d'un diagnostic de la zone : foncier et immobilier, acteurs...
- la création d'un comité de pilotage intégrant les différents partenaires publics (collectivités et institutionnels) et privés (entreprises et associations cadres)
- la désignation d'un gestionnaire
- l'implication des différents acteurs, via la création d'une association
- la rédaction et signature d'une Charte : temps fort de réflexion et de concertation pour le maintien ou l'amélioration de la qualité de la zone, l'élaboration d'un plan d'actions

Axe 2 :

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

5 – Le patrimoine diffus sur le territoire de Lamorlaye

> **Potentiellement : un patrimoine architectural diffus, c'est à dire présent sur une part importante du territoire, mais fragile car mal connu.**

> **Enjeu : l'identité architecturale de la commune et sa reconnaissance par les habitants de Lamorlaye et des alentours.**

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

> **Action : mettre en place un outil de protection**

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 : mettre en place un outil de protection du patrimoine

- un observatoire du patrimoine
> veille, mais n'est efficace que si des actions de protection, de sensibilisation, voire d'acquisition sont associées ;

> initiative de la commune

> PNR

- la protection d'une sélection de bâtiments
> une protection forte mais sans gestion globale

> PLU : protection au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme

> dans le cadre de la révision du PLU : phase réglementaire
> PNR
> Architecte des Bâtiments de France

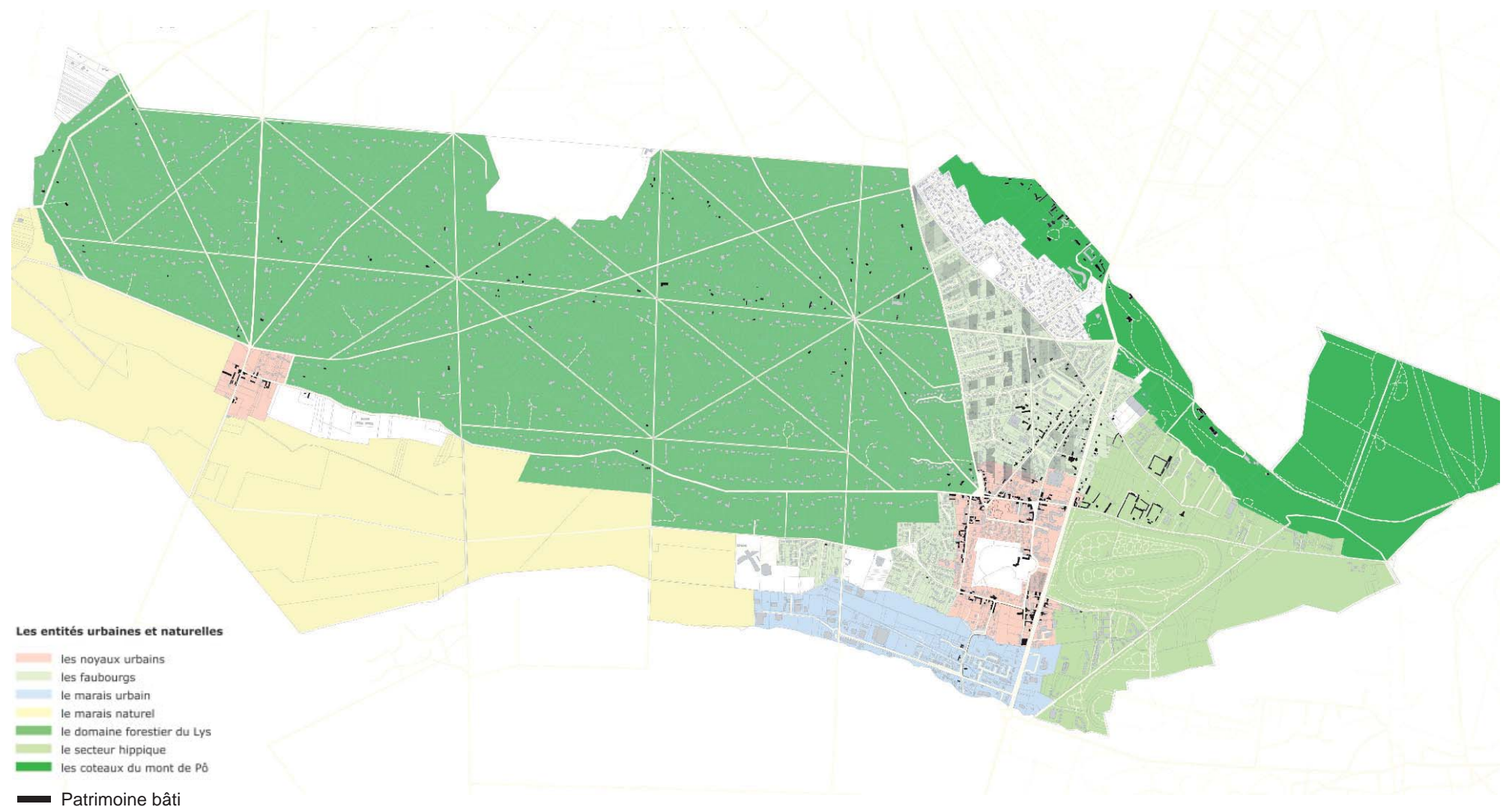
- une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)
> mise en place lourde mais souplesse de l'outil, qui permet d'encadrer l'évolution du bâti parcelle par parcelle et de régler le degré de contraintes que l'on souhaite faire peser sur les bâtiments.

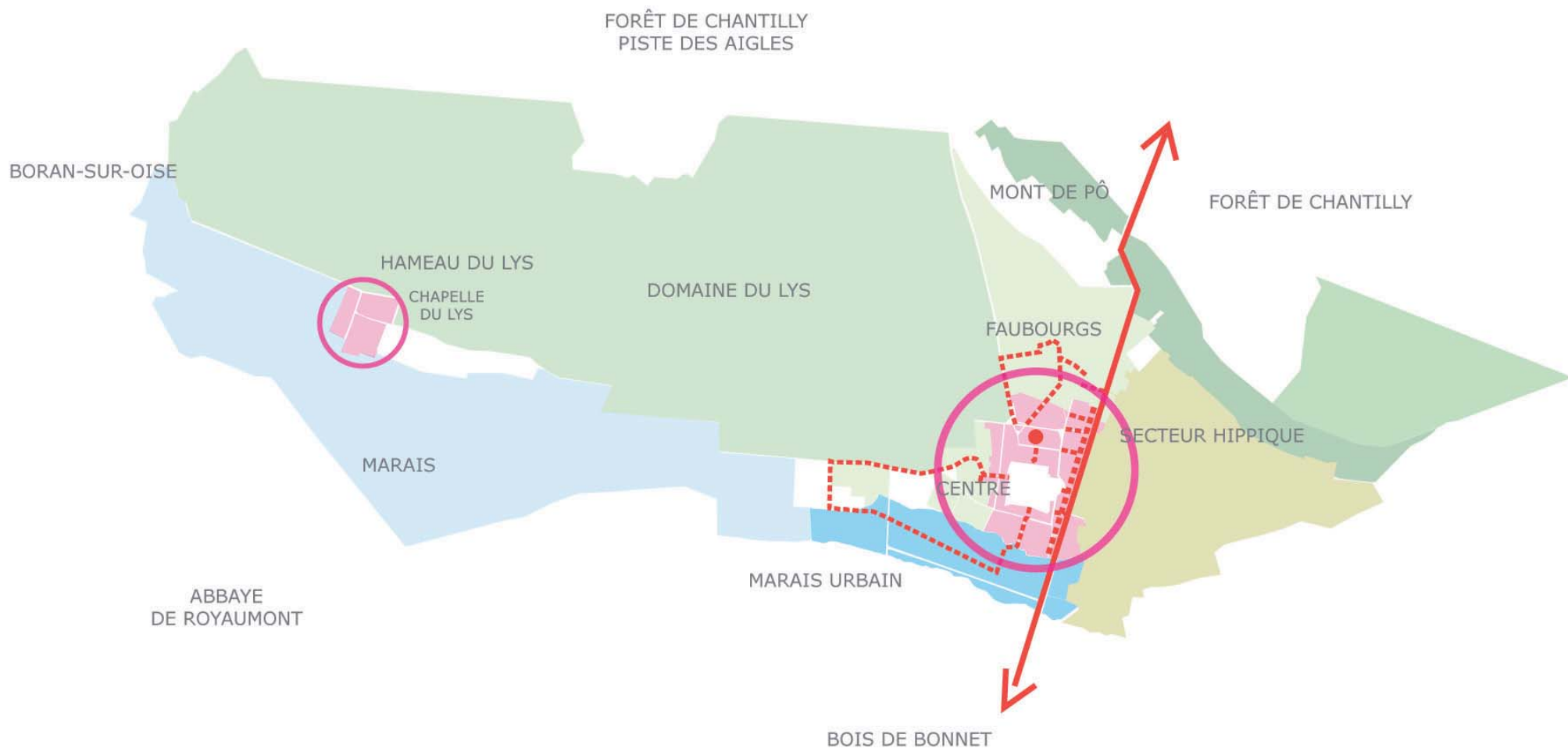
- Procédure AVAP




> 2 ans
> PNR
> Architecte des Bâtiments de France
> Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
> Architecte des Bâtiments de France

I - PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET BÂTI

Localisation du patrimoine bâti sur la commune





-  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 DE LAMORLAYE

Axe 1: Redonner de l'accessibilité au bourg

1 – Redéfinir l'entrée de ville que constitue la RD1016

> *Potentiellement : Un centre à valoriser en vitrine de la RD1016, des espaces publics déjà supports d'activités variées*

> *Enjeu : Organiser la transition entre des flux de transit et un centre ville accessible à tous les modes et requalifier la traversée de Lamorlaye en redonnant une façade au centre*

> *Objectifs : Organiser la cohabitation voiture/piéton depuis la RD 1016 jusqu'au coeur de ville*

> *Action : Définir un espace de cohabitation entre voiture/piéton sur le tronçon central de la RD 1016*

2 – 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*

> *Action 1 : donner la priorité au piéton dans tout le centre-bourg*

> *Action 2 : densifier le réseau des cheminements notamment piétons permettant de rejoindre les équipements publics*

Axe 1: Redonner de l'accessibilité au bourg

1 – Redéfinir l'entrée de ville que constitue la RD1016

> **Potentiellement : Un centre à valoriser en vitrine de la RD1016, des espaces publics déjà supports d'activités variées**

> **Enjeu : Organiser la transition entre des flux de transit et un centre ville accessible à tous les modes et requalifier la traversée de Lamorlaye en redonnant une façade au centre**

> **Objectifs : Organiser la cohabitation voiture/piéton depuis la RD 1016 jusqu'au coeur de ville**

> **Action : Définir un espace de cohabitation entre voiture/piéton sur le tronçon central de la RD 1016**

action

outils

temporalité/ acteurs / partenariat

Action : Définir un espace de cohabitation entre voiture/piéton sur le tronçon central de la RD 1016

Réorganiser, sur le tronçon situé au droit du centre-ville étendu :

- le dispositif d'accueil et de stationnement des véhicules

- la gestion des livraisons

- plus largement : la transition entre les flux de transit et des flux locaux

L'objectif est de mieux faire cohabiter les différents modes de déplacement, tout en amorçant le principe de priorité aux piétons prévue en centre-bourg.

2. 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.

3. 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.

4. Cette épaisseur située entre la départementale et le centre pourrait également permettre de gérer les stationnements et d'en soulager le coeur de ville.

1. > établir une continuité des aménagements le long de la RD1016, afin de lui conférer une identité visuelle à l'entrée de ville

2. > Prévoir des perméabilités (piétonnes ou carrossables) au travers des espaces non construits de la ZAC du château

3. > Percer, au sud, une nouvelle voie permettant de relier l'avenue de la Libération à la rue de l'église (à préciser);

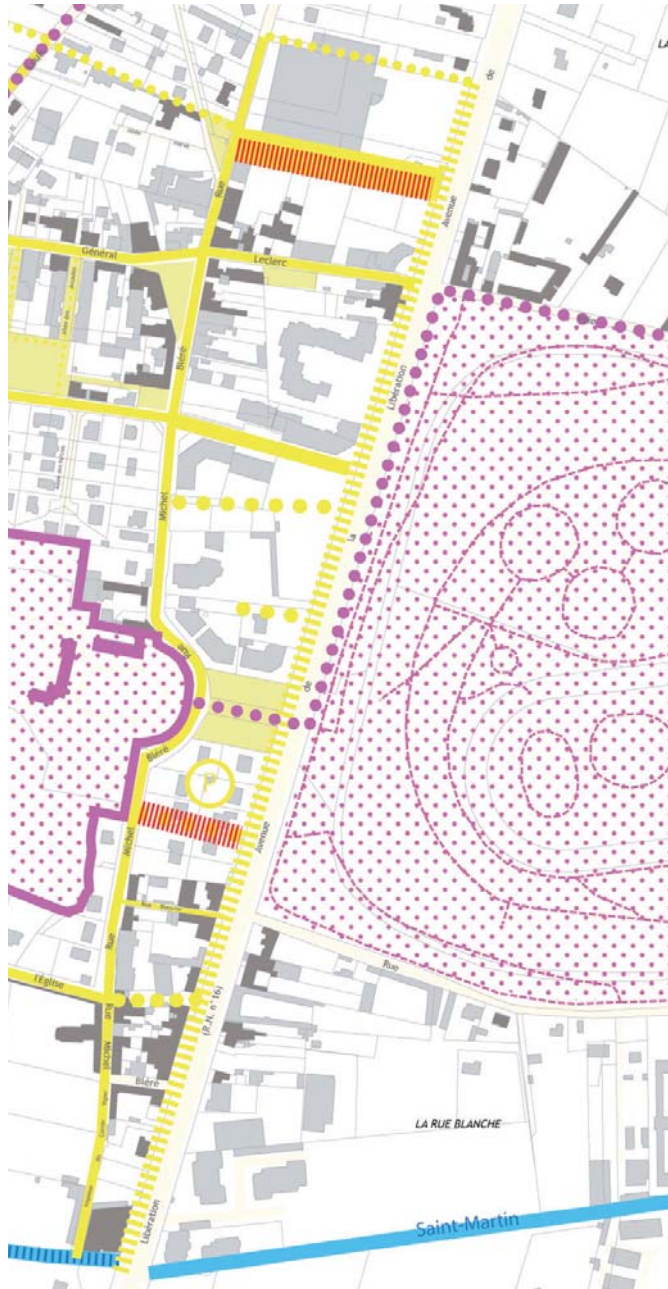
4. > Prévoir chaque fois que cela est possible et intéressant des places de stationnement en nombre suffisant et situées de manière adaptées pour que le parcours vers les commerces du centre-ville soit facilité pour les piétons.

> dans le cadre de l'agrandissement du supermarché : mettre en place un parking public pouvant jouer un rôle de parking-relais

Ces aménagement devront néanmoins être traités de manière qualitative et notamment plantés en raison de leur visibilité depuis la départementale et depuis le centre.

> Conseil Général

II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL DE LAMORLAYE








Carte postale ancienne montrant le traitement des abords des part et d'autre de la voie



Carte postale ancienne montrant un espace de transition (trafic/piétons) sur un côté de la nationale



Carte postale ancienne : la perspective sur le château, cadrée et libre de tout obstacle visuel

-  Liaison entre équipements à rendre lisible
-  Liaison entre équipements à créer
-  Voie à aménager et réglementer de manière à laisser la priorité au piéton et cycliste
-  Voie laissant la priorité au piéton et cycliste à créer
-  Voie bordée d'un parking dimensionné et organisé de manière à favoriser l'accès piéton au centre-ville à partir du supermarché (rôle de parking-relais)

Axe 1: Redonner de l'accessibilité au bourg

2 – 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**

> *Action 1 : donner la priorité au piéton dans tout le centre-bourg*

> *Action 2 : densifier le réseau des cheminements notamment piétons permettant de rejoindre les équipements publics*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 : donner la priorité au piéton dans tout le centre-bourg

- favoriser les piétons et cyclistes dans l'ensemble du centre:

> aménagement de l'ensemble les voies de manière adaptée.

Réalisation d'une étude Déplacements
Réalisation des travaux nécessaires
> 3 ans

et/ou :

> réglementation de l'ensemble les voies de manière adaptée.

Action 2 : densifier le réseau des cheminements notamment piétons permettant de rejoindre les équipements publics

Il s'agit de rendre lisible et sécuriser les parcours reliant les équipements publics, et en particulier ceux situés au sud-ouest du bourg (collège, équipements sportifs) et les compléter.

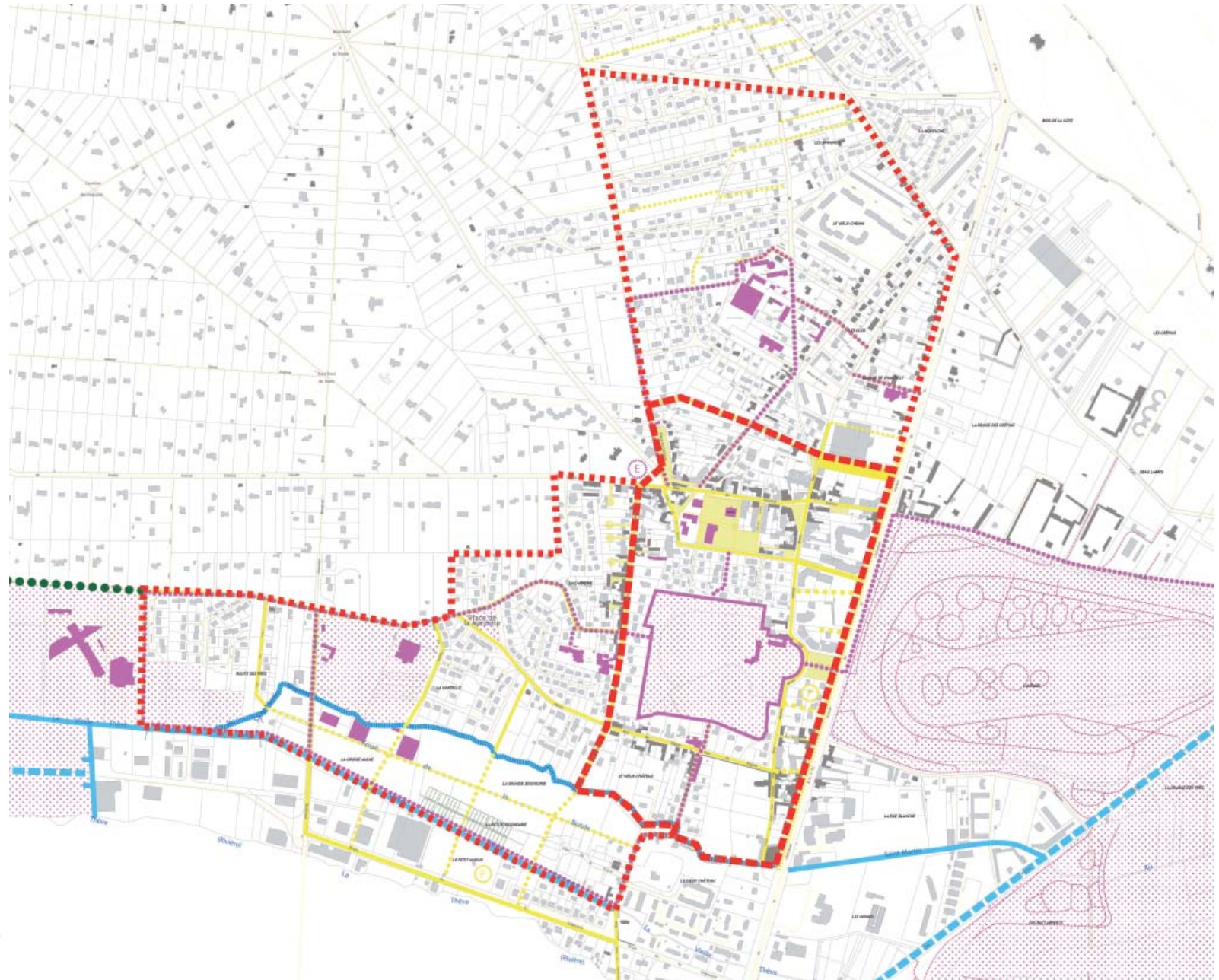
Ces cheminements, connectés aux parcours proposés précédemment le long de la Thève et en lisière du marais constitueront un réseau complet, offrant une alternative réelle au déplacement en voiture

> revaloriser le château et son parc comme espace public en lui conférant une place centrale dans l'organisation du bourg et dans la vie quotidienne des habitants ; notamment permettre des cheminements via le parc

> Emplacements réservés au PLU

> PLU
> aménagements

II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL DE LAMORLAYE



- liaison urbaine
- ⋯ liaison urbaine à créer ou à renforcer
- liaison entre équipements publics à créer ou à renforcer
- ⋯ secteur "centre": priorité aux modes doux à organiser
- ⋯ secteur "centre élargi": cohabitation entre voiture et mode doux à organiser
- ▨ parking relais public, implantation longitudinale

II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL DE LAMORLAYE

Axe 2 :

Redonner de la lisibilité au bourg

1 - Stabiliser les limites du centre historique élargi

> *Potentiellement : un ensemble bâti aux limites clairement définies*

> *Enjeu : la lisibilité du centre*

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

> *Action : Redessiner les limites du centre par des plantations denses, des arbres d'alignement ou en renforçant le bâti*

2 - Préserver les qualités propres du centre

> *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*

> *Action : encadrer la mutation du tissu du centre*

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; réaffirmer sa vocation commerciale et de services, conforter le lien entre les commerces du centre-ville et l'hypermarché*

> *Action : Organiser la répartition des programmes et restructurer l'espace public autour de la Mairie*

Axe 3 :

Préserver l'identité du Lys

1 - Cadrer l'évolution du Lys

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

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

> *Objectifs : protéger les caractéristiques architecturales et urbaines du hameau*

> *Action 1 : urbaniser les franges en adaptant le nouveau tissu aux différentes situations de limites*

> *Action 2 : définir un parcours en limite du hameau*

Axe 2 : Redonner de la lisibilité au bourg

1 - Stabiliser les limites du centre historique élargi

> **Potentiellement : un ensemble bâti aux limites clairement définies**

> **Enjeu : la lisibilité du centre**

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

> *Action : Redessiner les limites du centre par des plantations denses, des arbres d'alignement ou en renforçant le bâti*

2 - Préserver les qualités propres du centre

> **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**

> *Action : encadrer la mutation du tissu du centre*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action : redessiner les espaces de contact entre le centre élargi et les tissus contigus

Redessiner les limites du centre par des plantations denses, des arbres d'alignement ou en renforçant le bâti

> PLU : orientations d'aménagement (cf dessins ci-contre) > PLU

> PLU : zonage et règlement

Action : encadrer la mutation du tissu du centre

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

PLU:

> emplacements réservés

> zonage,

> règlement :

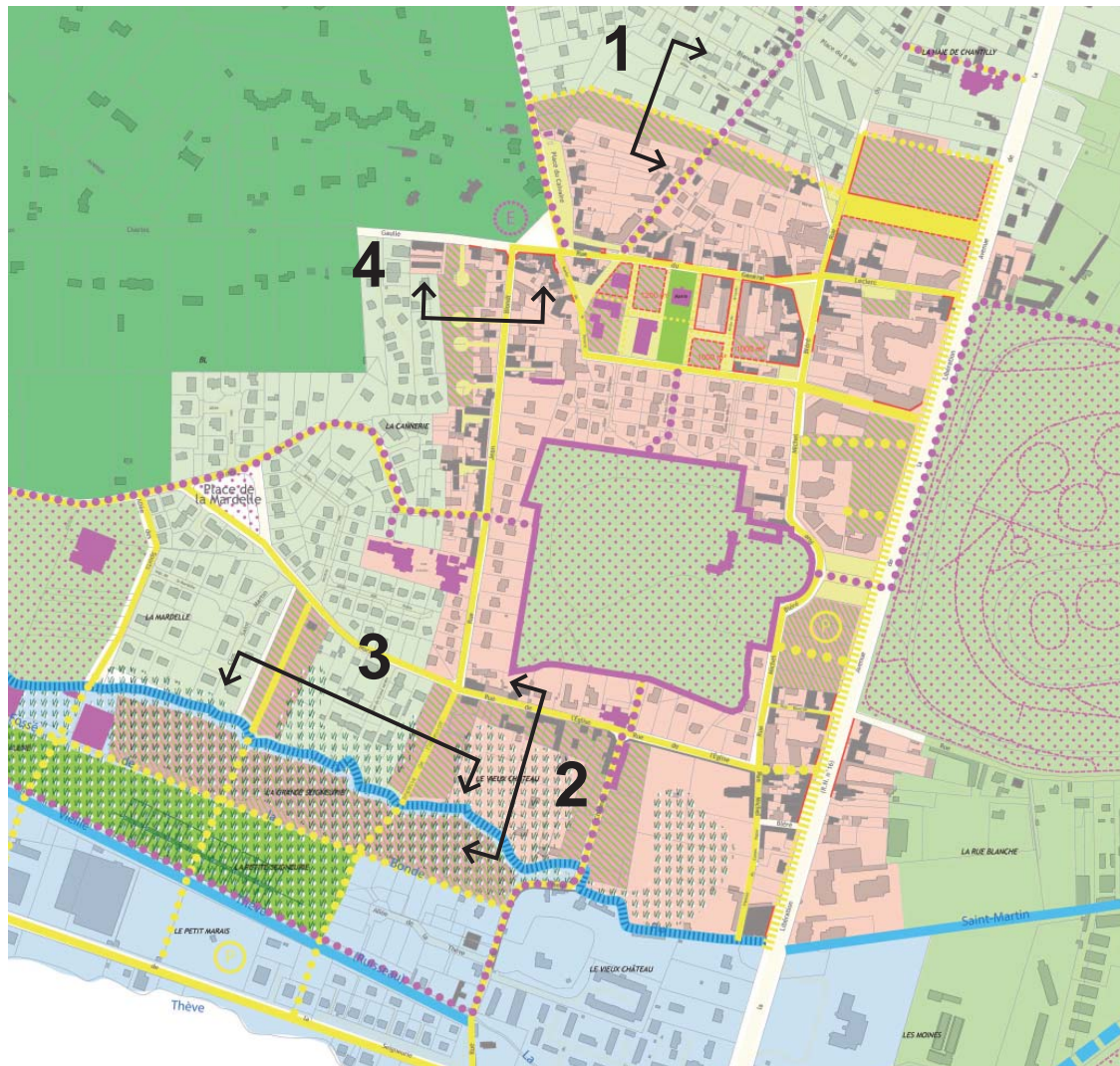
- maintien d'un front bâti sur rue. Il nécessite par exemple une obligation de construire un muret si le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement, une limitation à une faible largeur des voies de desserte interne ;
- gestion de l'occupation du domaine public (terrasses couvertes...)
- limitation des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

> orientations d'aménagement

> PLU : phase réglementaire

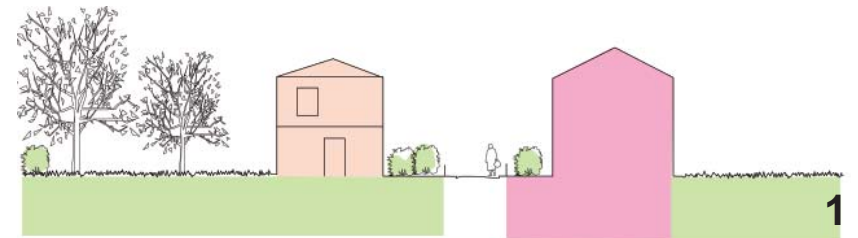
> plan de valorisation architectural (travail en cours par le CAUE)

II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL DE LAMORLAYE

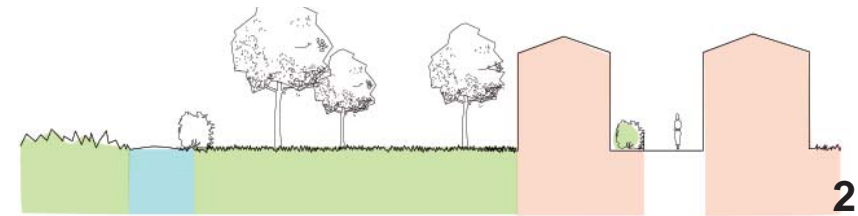


Carte de principe de traitement des zones de contact centre-ville / quartiers contigus

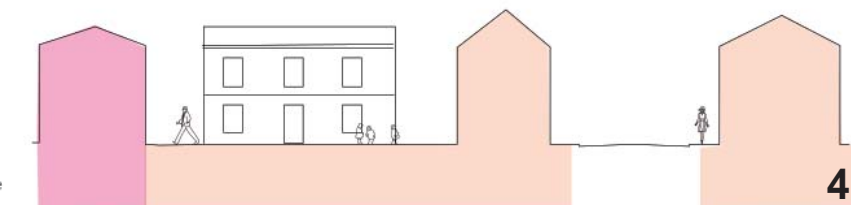
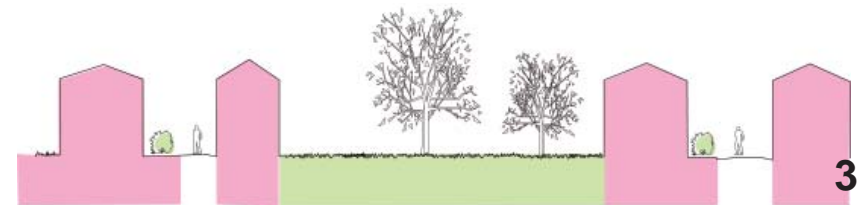
- | | | | | |
|------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| — promenade urbaine | — promenade de l'eau encadrée | — équipements | — espace vert public existant | — commerces projetés |
| — promenade urbaine projetée | — bande de gestion écologique des cours d'eau | — espaces ouverts | — espace vert projeté | — bâti démolit |
| — promenade des lisières | — promenade des équipements | — espaces publics piétons | — traitement végétal ou bâti | — patrimoine bâti remarquable |
| — promenade de l'eau | | — espace vert privé existant | — commerces existants | |



Coupe de principe d'urbanisation de la limite nord du centre-ville



Coupes de principe d'urbanisation de la limite sud du centre-ville



Coupe de principe d'urbanisation de la limite ouest du centre-ville

Axe 2 :

Redonner de la lisibilité au bourg

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; réaffirmer sa vocation commerciale et de services, conforter le lien entre les commerces du centre-ville et l'hypermarché**

> *Action : Organiser la répartition des programmes et restructurer l'espace public autour de la Mairie*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action : Organiser la répartition des programmes et restructurer l'espace public autour de la Mairie

Il s'agit d'une restructuration lourde du centre-bourg, où les programmes pourront s'organiser de la manière suivante:

- un pôle équipement à l'Ouest de la Mairie,
- des services et commerces à l'Est.

Cette reconfiguration des îlots permettra d'affirmer le caractère urbain du centre-bourg et de structurer l'espace public du quartier.

> aménagement de l'espace public : marchés de maîtrise d'oeuvre et de travaux, pour :

- reconfiguration du pôle d'équipements et de services publics, avec :

- * démolition des bâtiments abritant la police et le hangar des services techniques. * agrandissement du foyer culturel + bibliothèque

- création d'un réel parvis devant et autour de la mairie, afin de rendre lisible l'accès à l'ensemble des bâtiments publics et de les mettre en valeur. Les perméabilités entre la rue du Général Leclerc et la château seront à privilégier.

- prolongement de la halle à ciel ouvert jusqu'à la rue de la Ténure, afin de réserver une rue commerçante complète et traversant l'îlot.

- * commerçants à demeure,
- * foyer pour personnes âgées,
- * cabinet médical,
- * Poste,
- * parking aménagé

> étude de déplacements dans le bourg élargi

> Il est à noter que la configuration proposée permet un phasage des opérations

> Certains de ces services peuvent être relocalisés :

- dans les îlots à créer de part et d'autre de l'espace libre qui entoure la mairie ;
- dans le sous-sol de la mairie à la place de la bibliothèque pour les services techniques

NB: La relocalisation sur place des services nécessitant une flotte de véhicules sera à éviter.

> négociation avec les gérants de l'hypermarché pour places de stationnement

> propriétaire foncier

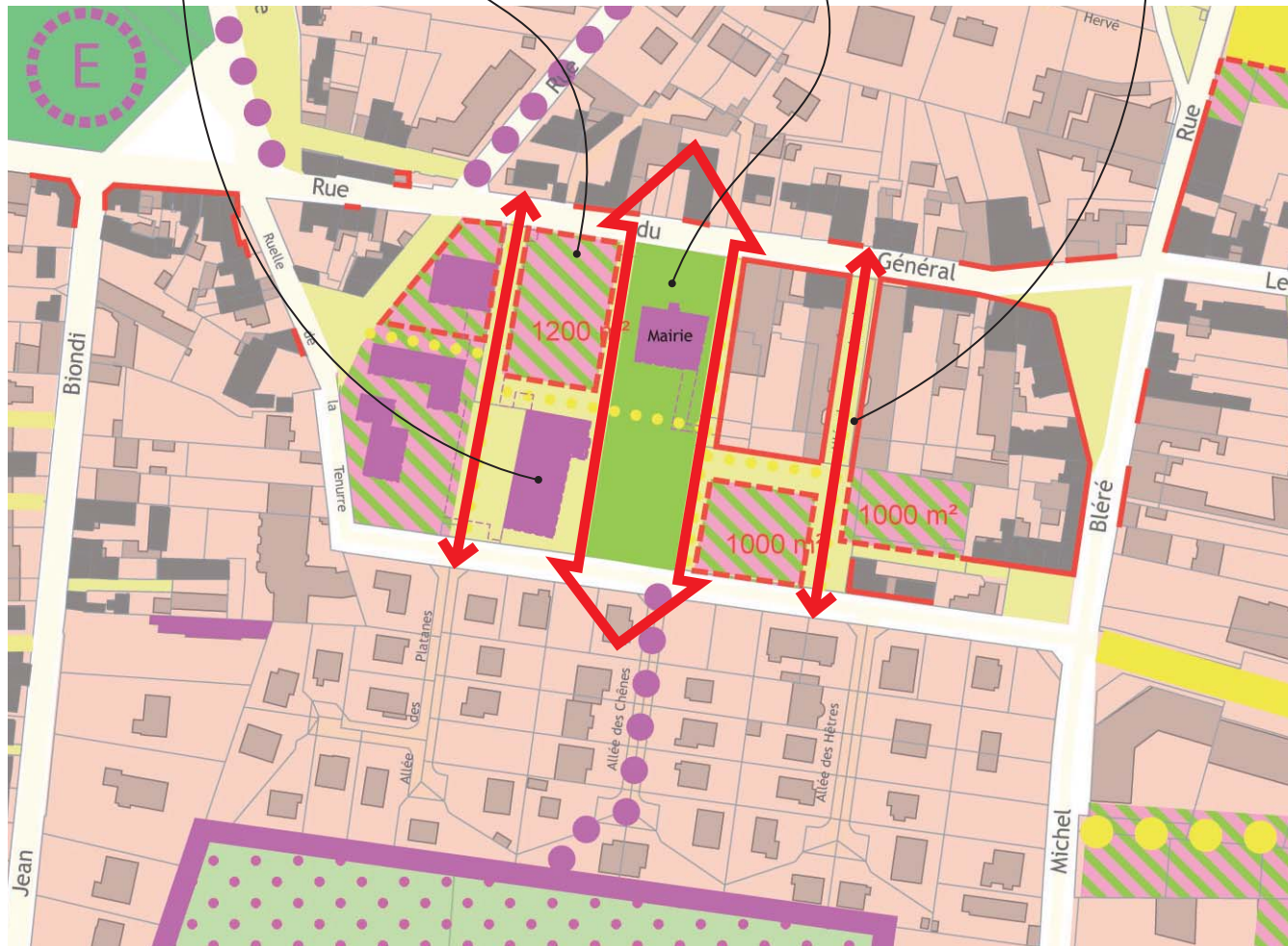
II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL DE LAMORLAYE

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
- 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 démolit
- patrimoine bâti remarquable
- liaison urbaine
- liaison urbaine à créer ou à re

Carte de principe de restructuration du centre-ville

Axe 3 : Préserver l'identité du Lys

1 - Cadrer l'évolution du Lys

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

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

> **Objectifs : protéger les caractéristiques architecturales et urbaines du hameau**

> *Action 1 : urbaniser les franges en adaptant le nouveau tissu aux différentes situations de limites*

> *Action 2 : définir un parcours en limite du hameau*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 : urbaniser les franges en adaptant le nouveau tissu aux différentes situations de limites

- limitation stricte de son extension vers le Marais et vers le domaine du Lys

> Plan Local d'Urbanisme :

- zonage

- maîtrise de son développement interne, en étudiant un mode de densification modérée.

Action 2 : définir un parcours en limite du hameau

Parcours longeant la limite. du hameau

> aménagement

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)

II – CONFORTER L'ANCRAGE LOCAL DE LAMORLAYE



- 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

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

III - RENDRE VISIBLE LE CHEVAL DANS LA VILLE

Axe 1 - 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

> Action 1 Coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique

> Action 2 : Assurer une veille foncière

> Action 3: Développer le volet culturel du cheval

Axe 2- 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

> Action 1 : Implanter un pôle équestre à proximité et en articulation avec le centre

> Action 2 : Implanter un pôle d'excellence autour de l'activité des courses et en lien avec les pistes

> Action 3 : Encourager le développement d'un pôle de loisirs en relation avec les espaces naturels et touristiques

Axe 1 - 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

> *Action 1 Coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique*

> *Action 2 : Assurer une veille foncière*

> *Action 3: Développer le volet culturel du cheval*

action

outils

temporalité / acteurs / partenariat

Action 1 Coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique

La coordination des acteurs économiques impliqués dans les secteurs du cheval vise à assurer une meilleure cohabitation et une mutualisation, autant que possible, des moyens.

Gestion de zone

Ensemble des acteurs des activités économiques liées au cheval (entraîneurs,, prestataires de services, fournisseurs,...)

Action 2 : Assurer une veille foncière globale

La gestion des terrains constitue un enjeu important sur la commune. Elle entre notamment en ligne de compte pour la maintien de bonnes conditions de travail pour les acteurs de chacun des secteurs d'activité. Il est important que la commune puisse disposer d'outils qui lui permettent de participer activement à cette gestion de la répartition spatiale, à la fois pour maintenir les activités en place et pour développer des projets de grande ampleur (cf. axe 2).

> Droit de Prémption Urbain (DPU)
> conventions avec les établissements fonciers locaux

> Commune
> France Galop
> SAFER
> EPF

La veille foncière permet à la commune d'intervenir lorsque des terrains portant de forts enjeux sont rendus disponibles par leurs propriétaires.

Action 3 : Développer le volet culturel du cheval

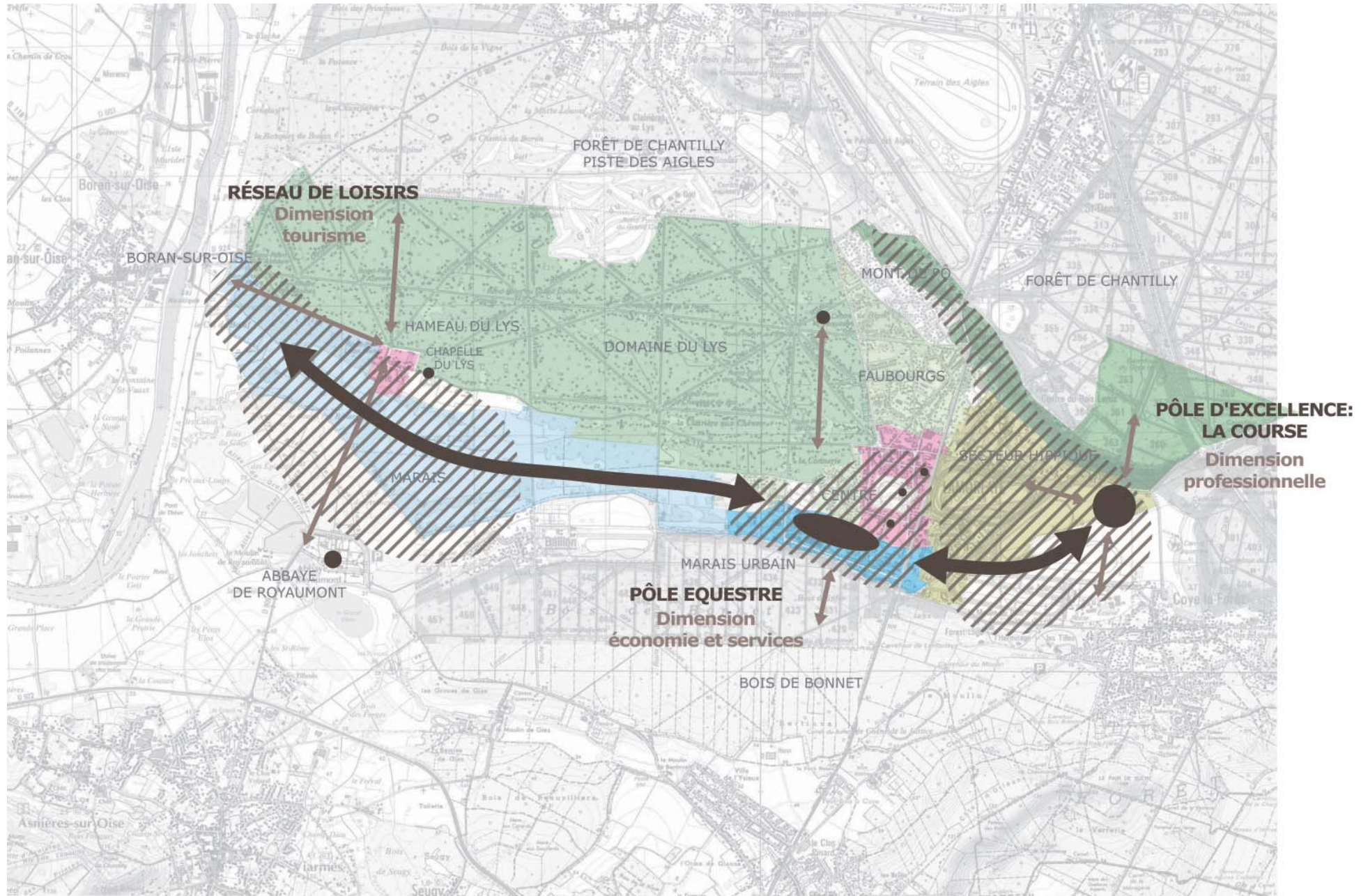
Le volet culturel du cheval complète l'approche patrimoniale à développer autour des écuries.

> Conservatoire du Patrimoine vivant du Cheval

> Commune
> France Galop

Ce volet vise à mettre en place un conservatoire du Patrimoine vivant du Cheval, permettant de valoriser et préserver le patrimoine immatériel lié aux savoir faire et à la culture présente sur la commune au travers des différents types de pratique du cheval (hippisme, loisir équestre, tourisme)

III - RENDRE VISIBLE LE CHEVAL DANS LA VILLE



Axe 2- 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**

> *Action 1 : Planter un pôle équestre à proximité et en articulation avec le centre*

> *Action 2 : Planter un pôle d'excellence autour de l'activité des courses et en lien avec les pistes*

> *Action 3 : Encourager le développement d'un pôle de loisirs en relation avec les espaces naturels et touristiques*

Projet

Programme

outils/Temporalités / acteurs / partenariat

Action 1 : Planter un pôle équestre à proximité et en articulation avec le centre

Le stade hippique est un projet innovant pour la reconnaissance et la valorisation économique du cheval de sport, permettant :

- de créer un véritable pôle autour des métiers du cheval en lien avec les équipements, les structures d'accueil et d'animation du centre-ville et plus directement : l'auberge de jeunesse, le château, l'hôtel....

- de valoriser les retombées économiques du monde du cheval en favorisant les synergies avec les entreprises existantes et à venir (ex: STH).

- de revaloriser la ZA de la Seigneurie en encourageant de nouvelles implantations liées aux métiers du cheval

- de réaliser un programme ambitieux d'éco-ZA, permettant d'impulser une démarche de respect de l'environnement poussée dans la vallée de la Thève

- De rapprocher le cheval du centre pour une plus grande visibilité et pour un public plus large

Pré-Programme: Environ 3 ha minimum pour 50 boxes, un manège, une carrière, une tribune, des structures d'accueil + un parking (en lien et/ou mutualisé avec Auberge de jeunesse) pour les véhicules particuliers et les vans

Site:

- Sur les espaces libres du terrain «Van Boestel», et une optique d'extension sur la ZA de la Seigneurie

A articuler avec :

- les jardins familiaux,
- les services municipaux espaces verts
- les promenades des bords de Thève et des équipements
- les programmes et espaces publics du centre
- la ZA de la Seigneurie, pour la gestion des accès, mais aussi pour les programmes futurs
- les accès au bois de Bonnet

> Coordonner l'ensemble des acteurs impliqués dans l'activité économique, afin d'établir un pré-programme

> Initier une démarche AEU en parallèle ou intégrée aux études de conception de la zone

> Mener des études (définition du programme, faisabilité urbaine, études opérationnelles)

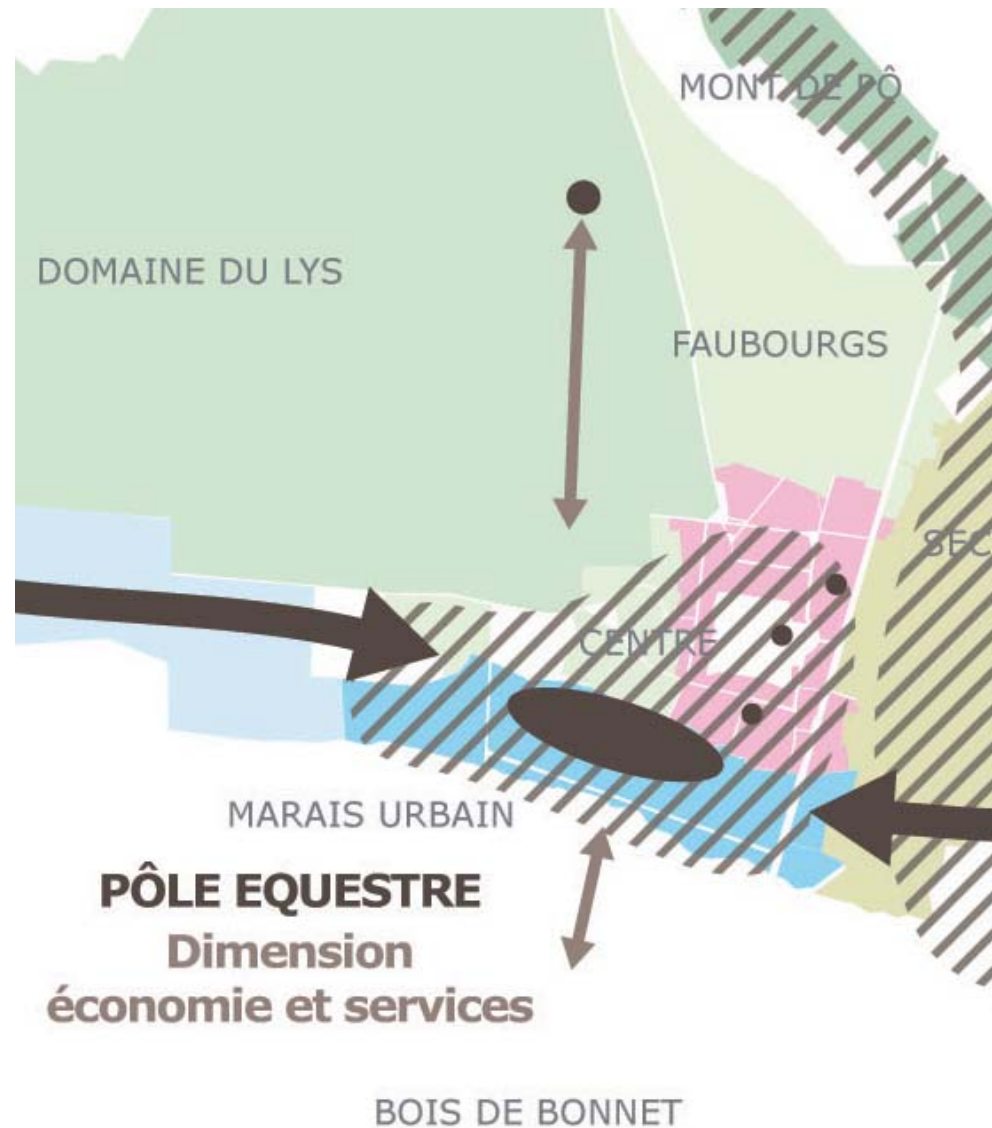
> à initier dès aujourd'hui pour intégration dans le PLU ou prévoir un périmètre d'attente pour projet (article)

> ADEME

> PNR




III - RENDRE VISIBLE LE CHEVAL DANS LA VILLE

Pôle :
«Equestre»



Aire de synergie:
«Dimension économie et services»

- Services du centre,
- Château
- Hôtel
- Auberge de jeunesse
- ZA de la Seigneurie

-  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

Axe 2- Un projet structurant et emblématique: Un pôle hippique 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*

> *Action 1 : Planter un pôle équestre à proximité et en articulation avec le centre*

> *Action 2 : Planter un pôle d'excellence autour de l'activité des courses et en lien avec les pistes*

> *Action 3 : Encourager le développement d'un pôle de loisirs en relation avec les espaces naturels et touristiques*

Projet

Programme

outils/Temporalités / acteurs / partenariat

Action 2 : Planter un pôle d'excellence autour de l'activité des courses

Créer un pôle zone hippique d'excellence et d'envergure régionale dédié aux chevaux de course et au service des professionnels.

- en s'appuyant sur les infrastructures existantes: pistes (qui viennent d'être rénovées)
- en s'appuyant sur une activité déjà présente (écuries de courses)
- en lien avec les accès aux bois nord et sud (de Chantilly et de Coye)

Pré-Programme: environ 20 ha nécessaires pour 200 boxes, des établissements d'entraînement, divers programmes «recherches et développement» (ex: vétérinaires...) et des logements liés à l'activité.

- > Mettre en place une gestion de zone
- > Portage foncier possible par France Galop à partir du moment où cette zone est dédiée aux chevaux de course

Action 3 : Encourager le développement d'un pôle de loisirs

Créer un équipement touristique pour développer le cheval de loisir en lien avec les espaces naturels et patrimoniaux environnants permettant:

- de diversifier les activités liées au cheval
- d'attirer une nouvelle clientèle sur le territoire de Lamorlaye
- de donner à voir les espaces naturels de Lamorlaye
- d'équilibrer les pôles liés au cheval sur le territoire

- Un équipement d'accueil pour les chevaux de passage (boxes)
- et pour les touristes (hébergement)

- Des itinéraires spécifiques, en lien avec les promenades communales (promenades des lisières, voire la promenade du Marais...), vers l'abbaye de Royumont....

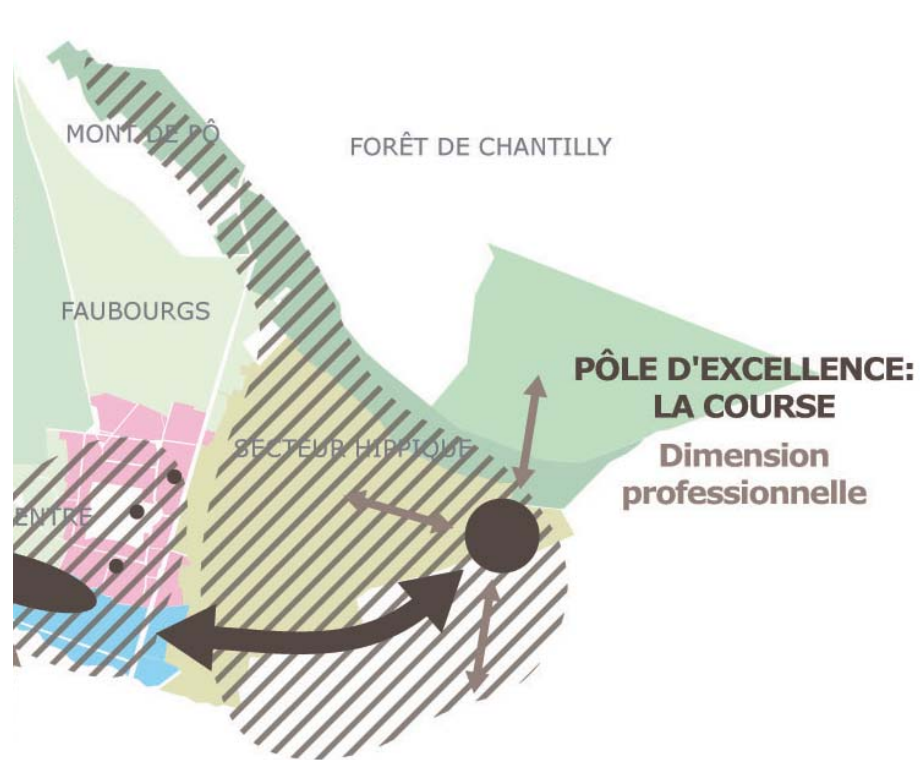
- Prévoir des aménagements et/ou une signalétique spécifiques

III - RENDRE VISIBLE LE CHEVAL DANS LA VILLE

Pôle :
«Courses»

Aire de synergie:
«Dimension excellence»

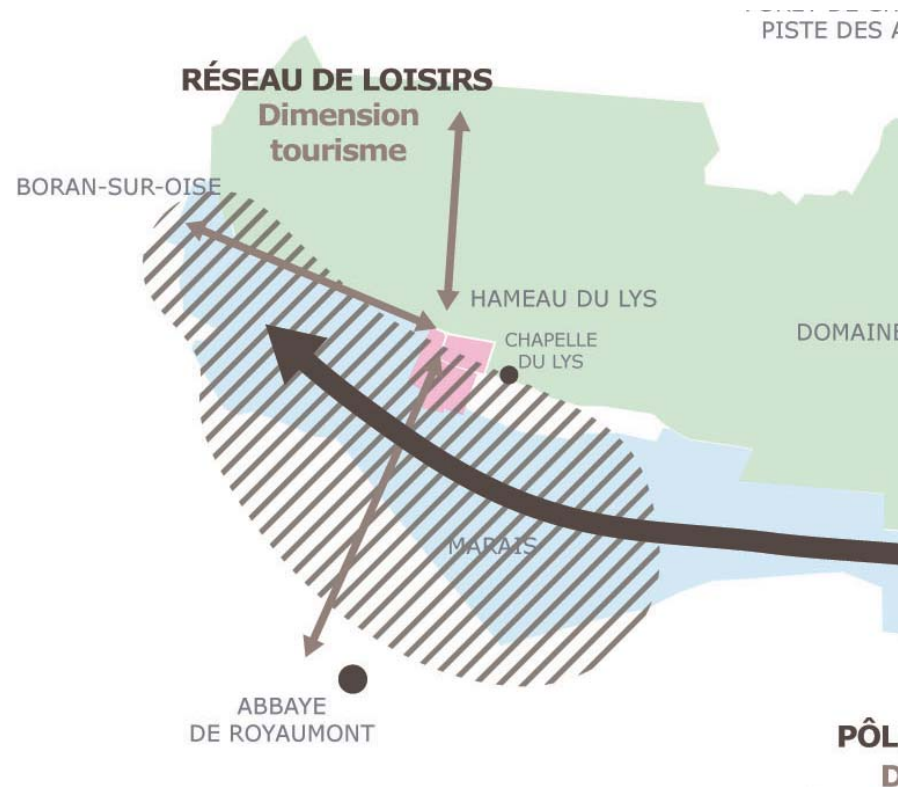
- Pistes
- Ecuries
- Bois de Coye et forêt de Chantilly



Pôle :
«Loisirs»

Aire de synergie:
«Dimension Tourisme»

- Promenade des lisières
- Promenade du marais
- Abbaye de Royaumont



Pôle **Aire de synergie**

Annexe 1 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

(source : Ministère de l'Écologie / l'Atelier des espaces naturels)

TEXTES DE REFERENCE

- Articles L. 142-1 à L. 142-13 et R. 142-1 à R. 142-19 du Code de l'urbanisme ;
- Circulaire du ministère de l'aménagement du territoire, de l'équipement et des transports n° 95-62 du 28 juillet 1995 relative aux recettes et emplois de la taxe départementale des espaces naturels sensibles.

Objectifs

- La mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non, devant permettre :
 - La préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ;
- La sauvegarde des habitats naturels ;
- La création d'itinéraires de promenade et de randonnée ;
 - La création d'espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.

ACTE JURIDIQUE D' INSTITUTION

- Délibération du conseil général.

PROCEDURE

- L'initiative de la poursuite d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles appartient au conseil général.
- A cette fin, il vote l'institution d'une taxe spécifique : la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), qui tient lieu de participation forfaitaire à ses dépenses dans ce domaine.
- La TDENS est perçue sur la totalité du territoire du département et porte sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments et sur certains aménagements soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable (au sens du Code de l'urbanisme). Certains travaux ou aménagements sont toutefois exclus du champ de la taxe (bâtiments et aménagements à usage agricole ou forestier liés à l'exploitation ; immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire

des monuments historiques, etc.).

- La taxe est assise sur la valeur de l'ensemble immobilier. Le Conseil général en fixe le taux en fonction des catégories de constructions, mais celui-ci ne peut, en tout état de cause, pas excéder 2%.
- Lorsqu'elle est établie sur les aménagements, la taxe est assise sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation et ne peut excéder 1,52 € par mètre carré.
- La taxe est perçue au profit du département en tant que recette grevée d'affectation spéciale et a le caractère d'une recette de fonctionnement.
- La politique du département en matière d'espaces naturels sensibles doit être compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement, lorsqu'ils existent, ou avec les directives territoriales d'aménagement, ou, à défaut de DTA, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral.
- Pour mener à bien la politique de protection des espaces naturels sensibles qu'il s'est assignée, le département peut également créer des zones de préemption spécifiques sur ces territoires. Cet instrument permet au département d'acquérir un terrain, lors de son aliénation à titre onéreux, par préférence à tout autre acquéreur, en étant préalablement et obligatoirement informé de la transaction.

Effets juridiques

Le produit de la TDENS peut être utilisé pour le propre compte du département ou au profit de personnes publiques, voire privées.

- Dans le premier cas, la taxe peut servir :
 - Pour l'acquisition ainsi que pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel, boisé ou non, appartenant au département ;
 - Pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des sentiers figurant au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, des chemins et servitudes de marchepied et de halage des voies d'eau domaniales concédées, ainsi que pour l'aménagement et la gestion des chemins le long des autres cours d'eau et plans d'eau ;
 - Pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des espaces, sites et itinéraires figurant au plan départemental des espaces, sites et

itinéraires (PDESI) relatifs aux sports de nature, sous réserve que l'aménagement ou la gestion envisagés maintiennent ou améliorent la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

- Dans le second cas (personnes publiques ou privées), le produit de la TDENS peut être notamment utilisé :
 - Pour une participation à l'acquisition, à l'aménagement ou à la gestion et l'entretien de terrains par le Conservatoire du littoral, par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, par l'agence des espaces verts d'Ile-de-France ;
 - Pour l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels, boisés ou non, appartenant aux collectivités publiques ou à leurs établissements publics et ouverts au public, ou appartenant à des propriétaires privés, sous certaines conditions (art. L. 130-5 du Code de l'urbanisme) ;
 - Pour l'acquisition, la gestion et l'entretien des sites Natura 2000 et des territoires classés en réserve naturelle ;
 - Pour les études et inventaires du patrimoine naturel nécessaires à l'élaboration et à la mise en oeuvre de la politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles destinés à être ouverts au public.
- Pour connaître de façon exhaustive les activités auxquelles le produit de la TDENS peut être affecté : voir article L 142-2 du Code de l'urbanisme.
- Les acquisitions opérées par le département sont réalisées soit par voie amiable, soit par expropriation soit, enfin, par exercice du droit de préemption qu'il détient au titre de la législation relative aux espaces naturels sensibles.
- Les terrains acquis par le département doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Le Conseil d'Etat a admis qu'un département puisse préempter une parcelle sans envisager son ouverture ultérieure au public pour des raisons de sécurité (voir CE, 7 juin 2006, n° 277562).
- Cet aménagement doit toutefois être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels : en conséquence, seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques y sont tolérés, et ce, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la préservation de ces terrains en tant qu'espaces naturels.
- La personne publique propriétaire est responsable de la gestion des terrains acquis et s'engage à les préserver, les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.
- La gestion peut, le cas échéant, être confiée à une personne publique ou privée compétente.
- Concernant le droit de préemption, et lorsque le département choisit de ne pas l'exercer lui-même, il peut être utilisé par substitution par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres ou par l'établissement chargé de la gestion d'un Parc national ou régional, lorsque le terrain aliéné appartient à leur territoire, ou, à défaut, par la commune ou le groupement de communes concerné. Le département peut également directement déléguer son droit de préemption à ces mêmes personnes publiques, ainsi qu'à certaines autres, dont l'Etat.
- La procédure de préemption est déclenchée par l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) que doit adresser le propriétaire au président du conseil général. A défaut, la vente est entachée de nullité.
- Le droit de préemption s'exerce normalement sur des terrains nus. Cependant, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à son exercice dès lors que le terrain concerné est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en oeuvre de la politique des espaces naturels sensibles des départements. La construction acquise est alors conservée pour être affectée à un usage permettant la fréquentation du public et la connaissance des milieux naturels (Voir CE, 21 mars 2008, n° 279074).
- De même, depuis la loi n° 2002-276 relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002, lorsque la politique des espaces naturels sensibles le justifie, le droit de préemption peut s'exercer pour n'acquérir qu'une fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption. Dans ce cas, le propriétaire peut toutefois exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble du terrain.
- En cas de désaccord sur le prix de vente d'un bien sur lequel est exercé le droit de préemption, c'est au juge de l'expropriation qu'il revient de fixer celui-ci.
- Si un terrain acquis par exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé comme espace naturel ouvert au public dans le délai de dix ans à compter de son acquisition, l'ancien propriétaire peut demander qu'il lui soit rétro-

Annexe 1 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

- Le département ouvre, dès institution d'une zone de préemption, un registre sur lequel sont inscrites les acquisitions réalisées par exercice, substitution ou délégation du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.
- **Notion « d'espace naturel sensible »** : les espaces ayant vocation à être protégés « doivent être constitués par des zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent » (TA Besançon, 31 décembre 1992, SAFER de Franche-Comté).
- Le droit de préemption ne doit pas être détourné de ses finalités légales : ainsi, n'est pas valable la préemption réalisée pour confier la gestion des terrains à une société de chasse (CE, 29 juin 1992, Grimaud). De même, l'instauration de zones de préemption afin de préserver l'agriculture pour maintenir un équilibre économique est entachée d'illégalité (Voir CE 16 juin 1995, n° 140022).
- Cette nécessaire conformité de l'utilisation du droit de préemption est également valable concernant l'utilisation de la TDENS.
- Le président du conseil général peut, sur proposition du conseil général, après accord des communes et en l'absence de plan local d'urbanisme opposable, déterminer par arrêté les bois, forêts et parcs dont la préservation est nécessaire et auxquels est applicable le régime des espaces classés boisés. Il peut aussi édicter des mesures nécessaires à la protection des sites et paysages compris dans une zone de préemption (interdiction de construire, de démolir, prohibition de l'exécution de certains travaux, etc.). Ces mesures cessent d'être applicables dès qu'un plan d'occupation est rendu public ou qu'un plan local d'urbanisme est approuvé sur le territoire considéré.

Le produit de la TDENS peut être utilisé pour le propre compte du département ou au profit de personnes publiques, voire privées.

