



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Lamorlaye

Justifications des choix retenus





SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
Le contenu du rapport de présentation	3
Les objectifs de la révision du PLU de Lamorlaye	3
Chapitre 1 : Justification des choix pour établir les scénarios de développement	5
Les scénarios étudiés	5
Justifications des ambitions de développement au regard de l'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers	9
Chapitre 2 : Justification des choix retenus pour établir le PADD	14
Les grandes orientations du PADD	14
Chapitre 3 : Justification des choix retenus pour établir les OAP	18
OAP centre-ville	19
OAP secteur hippique	21
OAP Projet éco-touristique du Bois de la Côte	22
OAP Trame verte et bleue et cadre de vie	24
Chapitre 4 : Justification des zones et règles du PLU	27
Les grands principes d'élaboration du zonage	28
Justification des règles associées aux prescriptions graphiques	36
Les grands principes de l'élaboration du règlement littéral	43
Complémentarité des OAP et du zonage/règlement	57
Chapitre 5 : Articulation avec les documents supra-communaux	61
Chapitre 6 : Indicateurs de suivi	63

INTRODUCTION

Le contenu du rapport de présentation

Les articles R.151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il comporte des justifications permettant de montrer :

- La cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- La traduction dans le zonage, et le règlement des objectifs du PADD,
- La complémentarité du zonage et du règlement des OAP,
- Les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- L'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs de changements apportés.

Les objectifs de la révision du PLU de Lamorlaye

Le Plan Local d'Urbanisme de Lamorlaye a été approuvé par délibération en 2013.

Afin de déterminer de nouveaux axes pour l'aménagement du territoire de Lamorlaye, de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et réglementaire mais également des documents supra-communaux, la

Commune a décidé par délibération du 24 septembre 2014, de lancer la révision de son PLU.

Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Se doter d'un document constituant un véritable projet de territoire pour la commune, conforme aux exigences ainsi qu'aux échéances posées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) et la loi du 24 mars 2014 (dite ALUR) ;
- Réexaminer l'ensemble des zonages et des règlements y afférents ;
- Mettre en valeur et préserver les identités architecturales urbaines et paysagères propres à chaque quartier ;
- Lutter contre les modes d'occupation du sol préjudiciables à l'image de la commune et au caractère et à l'identité des quartiers (exemple du Lys) ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, culturel ou historique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Moderniser et clarifier la réglementation des conditions et des possibilités d'affectation et d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal, notamment dans le tissu urbain ;
- Faciliter les continuités écologiques ;
- Assurer la création, le maintien et la recomposition des espaces naturels et boisés ;



- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Adapter le règlement aux nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire.

Chapitre 1 : Justification des choix pour établir les scénarios de développement

Les scénarios étudiés

Les documents d'urbanisme et de planification réglementent les conditions d'urbanisation et de développement des territoires. Les orientations et objectifs d'aménagement doivent donc être fixés non seulement au regard de l'ambition d'un territoire en termes d'attractivité économique et résidentielle mais aussi de leurs capacités et moyens à atteindre le niveau de développement souhaité.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les grands enjeux de Lamorlaye pour fixer un cap réaliste à horizon 2030. A ce titre, plusieurs scénarios prospectifs ont été élaborés pour ouvrir le débat sur les futurs possibles du territoire et dégager les marges de manœuvre et niveaux d'effort à fournir.

Le scénario choisi par les élus a permis d'identifier et caractériser les besoins futurs sur l'ensemble des politiques publiques (logements, transports et déplacements, développement économique, préservation et valorisation des ressources, lutte contre l'étalement urbain...) pour maintenir les perspectives de développement au territoire.

Ces scénarios, déterminants pour la stratégie du PADD, impliquaient de confronter ambition de développement démographique et capacités foncières du territoire.

Ainsi, il est apparu tout d'abord souhaitable de connaître quel serait l'avenir du territoire si les tendances actuelles venaient à se prolonger.

Ce scénario « au fil de l'eau » a été confronté à deux autres scénarios réalistes, que les élus ont pu étudier pour choisir un scénario central, pour un développement équilibré et maîtrisé.

La méthodologie d'élaboration des scénarios s'est appuyée sur 3 temps :

- Etape 1 : quantification du point mort prospectif (également appelé seuil d'équilibre), c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur une période donnée ;
- Etape 2 : définition de plusieurs hypothèses de croissance démographique ;
- Etape 3 : évaluation de l'impact du scénario retenu sur les besoins en logements, la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'analyse de ses incidences sur l'environnement.

>> Définition et calcul du point mort

Le calcul du « point mort » prospectif, ou nombre de logements à construire pour permettre au territoire de maintenir sa population sur une période donnée, est la première étape dans la définition et le choix du scénario de développement de Lamorlaye.



La quantification du point mort permet en effet de déterminer les différents niveaux d'utilisation de la construction neuve au regard des besoins endogènes du territoire.

2 phénomènes « consomment » des logements neufs :

- **La baisse de la taille des ménages** : à l'échelle de Lamorlaye comme à l'échelle nationale, le nombre de personnes par ménage poursuit sa baisse. Ce phénomène de desserrement s'explique notamment par la multiplication de comportements sociaux et sociétaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population, etc.).

- **Le renouvellement du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux, entrepôts, etc.). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc est donc évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période. Un renouvellement moyen du parc est compris entre 0,10 et 0,15%/an.

2 autres phénomènes font varier le niveau du point mort :

- **La variation de la part de logements vacants** : la question des logements vacants est souvent complexe à appréhender. En effet, un trop grand volume de logements vacants démontre la faible attractivité du parc et/ou révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs, une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet par une rotation suffisante pour répondre à la demande et peut entraîner une pression sur le marché immobilier. Il est

généralement admis que la vacance dite « de rotation » doit être comprise entre 5 et 6% ;

- **La variation de la part de résidences secondaires ou des logements occasionnels** : plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif pour le tourisme ou connaît des niveaux de populations différenciés selon les saisons.

>> Point mort prospectif

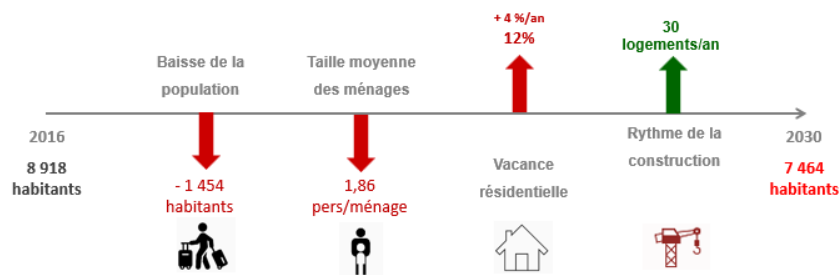
Sur la période 2011-2016, le point mort s'établit à 38 logements (environ 4 lgmts / an). La construction s'élevant à 40 logements (8 lgts / an) a donc permis de répondre à la fois aux besoins endogènes pour maintenir la population sur le territoire et accueillir de nouveaux habitants.

>> Analyse des scénarios de développement et du scénario choisi

Au regard des évolutions démographiques observées sur le temps long et la stratégie de développement du territoire, 3 scénarii différenciés ont été proposés aux élus. Les scénarios ont été élaborés sur la base des prévisions de constructions sur la commune de Lamorlaye, en fonction des projets actuellement prévus par la commune. En effet, celle-ci prévoit de construire environ 30 logements par an à l'horizon 2030.:

- **Scénario 1 : Un scénario « au fil de l'eau »** : - 1454 habitants à horizon 2030, ce qui correspond principalement au départ de ménages de Lamorlaye et un solde naturel insuffisant qui ne permet pas à la population de se renouveler ; une taille moyenne des ménages qui diminue et nécessite de ce fait un besoin en logements plus important pour maintenir la population ; une production trop faible de logements qui ne permet pas de répondre à la demande.

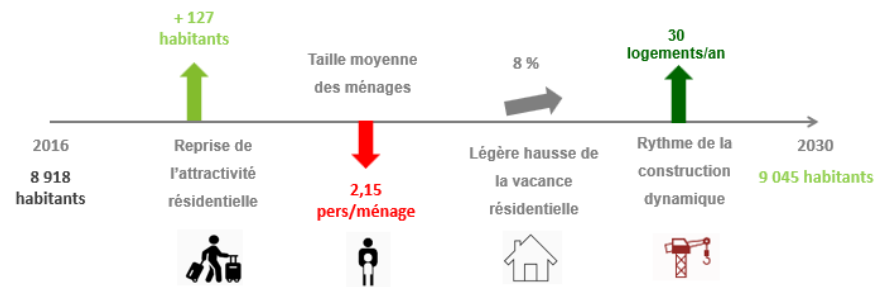
Si les tendances observées entre 2006-2016 se poursuivent au niveau démographique...



→ A vocation essentiellement pédagogique, le prolongement de l'évolution tendancielle a mis en avant la nécessité de repenser la dynamique de développement, afin d'assurer une croissance équilibrée en organisant les conditions de l'urbanisation. Ce scénario est par ailleurs apparu peu ambitieux d'un point de vue démographique.

- **Scénario 2 : Un scénario « retrouver une attractivité résidentielle en proposant une offre de logements diversifiée » :** +127 habitants à horizon 2030, et une production d'environ 30 logements par an. Ce scénario 2, sur lequel le choix des élus s'est porté, traduit une ambition de croissance démographique raisonnée et associée à un mode de développement résidentiel équilibré tant du point de vue de son évolution que de son empreinte spatiale, privilégiant le réinvestissement de l'existant. Cette croissance, portée à la fois par l'arrivée de familles extérieures, et le renouvellement du solde naturel entend donc ralentir le desserrement des ménages, et

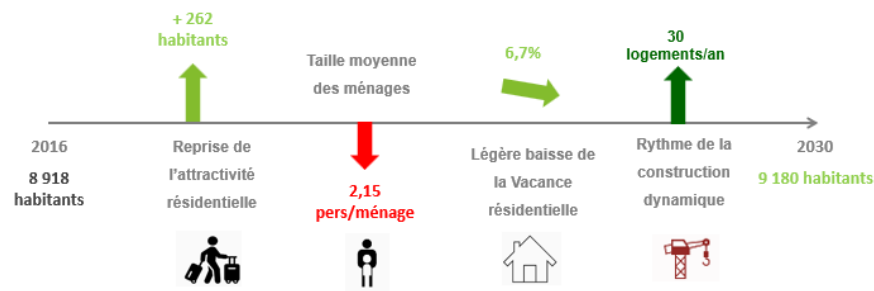
stabiliser la vacance résidentielle. La stratégie de développement retenue par les élus s'appuie par ailleurs sur la volonté de maintenir la vitalité de Lamorlaye en assurant la construction de 30 logements par an. Ce scénario démographique implique également la mise en œuvre d'un modèle de développement urbain économe en foncier articulé à un ensemble de politiques publiques pour accompagner cette croissance dans le temps.



- **Scénario 3 : Un scénario de reprise démographique soutenue.** Le troisième scénario vise également une reprise démographique sur le territoire, portant la population à 9 180 habitants à horizon 2030 (+ 262 habitants). Ce scénario prévoit un ralentissement du desserrement des ménages de la même manière que le scénario précédent, et un rythme de construction identique (30 logements/an). Toutefois, le principal levier est la baisse de la vacance, qui permettrait de fait d'accueillir plus d'habitants en ayant le même rythme de construction.



PLU Lamorlaye - Rapport de présentation



L'article R141-2 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit expliquer « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ». L'évaluation des scénarios du projet de PADD est ainsi menée dans le cadre de l'évaluation environnementale. Elle doit permettre de mettre en exergue les impacts potentiels des choix de développement travaillés et de constituer une aide à la décision dans le choix final. Aussi, dans la mesure du possible, les impacts ont été chiffrés, et les impacts établis au regard des enjeux environnementaux.

Justifications des ambitions de développement au regard de l'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers

>> Méthode et analyse de la consommation d'espace passée

La consommation des espaces naturels et agricoles est un sujet dont les enjeux sont importants, et qui a pris de plus en plus de poids dans le contexte législatif et réglementaire.

Parce qu'elle résulte de plusieurs facteurs cumulatifs, la réduction de la consommation d'espaces apparaît comme un thème sensible mais stratégique pour un territoire. Guidée par une aspiration toujours plus forte d'accession à la propriété individuelle, une fiscalité et une valeur foncière plus avantageuses en secteur périurbain, la limitation de la consommation des espaces est donc au cœur des politiques publiques.

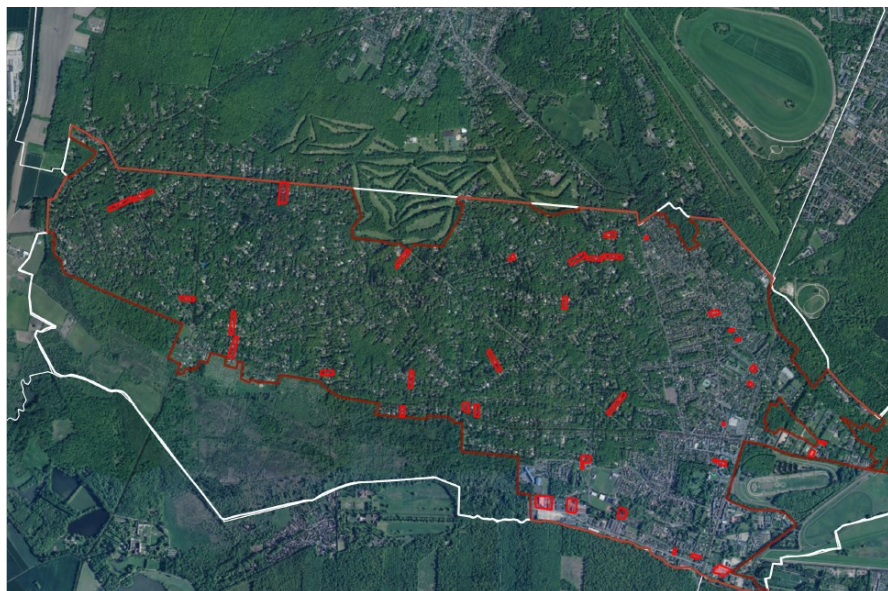
Dès lors, les lois issues du Grenelle de l'environnement et la loi Climat et Résilience sont venues renforcer la prise en compte des conséquences environnementales de l'artificialisation des sols (paysage, biodiversité, ruissellement...), pour aboutir à un objectif de « zéro artificialisation nette » d'ici 2050.

Pour répondre à ces exigences réglementaires, une analyse foncière a été réalisée à partir d'un comparatif des orthophotographies disponibles du territoire entre 2006 et 2018. La carte ci-contre permet ainsi de mettre en exergue les parcelles (identifiées en rouge sur la carte) sur lesquelles une construction est apparue sur la période de référence. **Au total, environ 13 hectares ont été consommés entre 2006 et 2018, soit environ 1 ha par an.** Il est également important de préciser que si la totalité de chaque parcelle a

été comptabilisée dans la consommation d'espace, ce n'est en réalité qu'une partie de la parcelle qui a été artificialisée. L'évaluation de la consommation représente donc une fourchette élargie ce qui a été artificialisé.

Parcelles consommées entre 2006 et 2018 à Lamorlaye
Source : Citadia sur Géoportail

En blanc : frontière communale
Ronge foncé : Enveloppe urbaine
Rouge vif : parcelles dites consommées



A la suite, un extrait de parcelles sur lesquelles une construction est apparue sur la période de référence permet de constater le principe de fourchette haute précisée précédemment.



1933m2



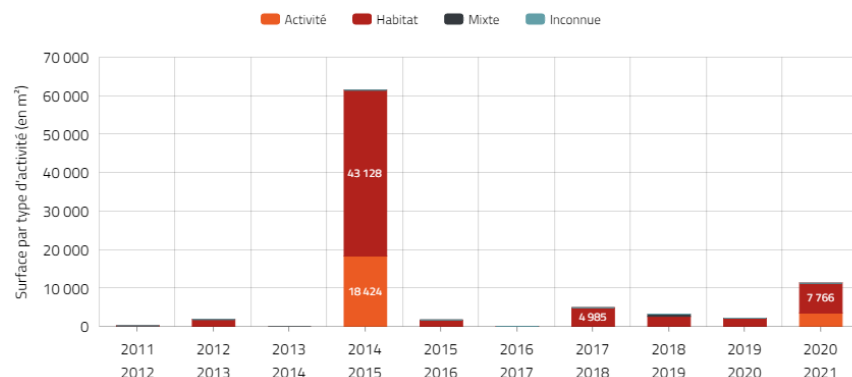
9687m2



2454m2

Le Portail de l'artificialisation, établi par le Cerema à partir des fichiers fonciers, constitue une autre source de données. Il estime la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à 8,75 ha entre 2011 et 2021, ce qui correspond à une moyenne de 0,87 ha par an.

Flux d'artificialisation des sols entre 2011 et 2021



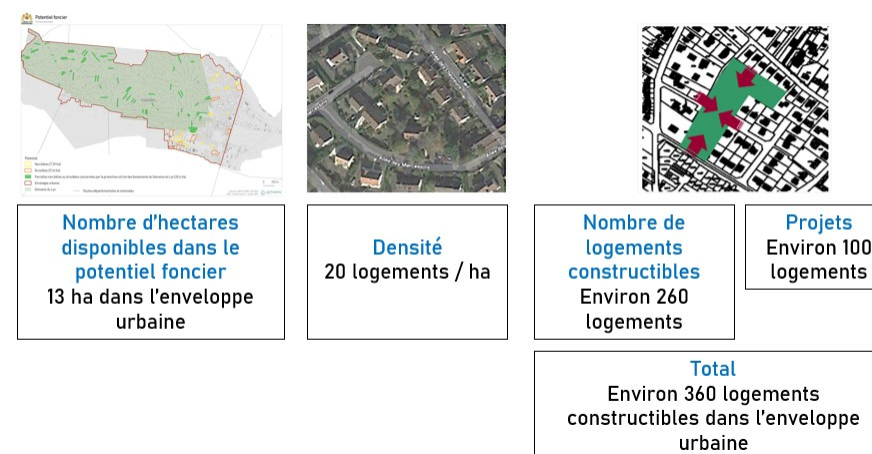
Lamorlaye - CEREMA, © Citadia

>> Justification des besoins fonciers définis dans le PLU

La stratégie de développement souhaitée par le territoire crée des besoins fonciers que ce soit pour la création de logements ou l'accueil d'activités économiques.

Les besoins en logements déterminés dans le scénario choisi (soit environ 30 logements/an à horizon 2030) et le tissu urbain déjà dense au sein de la commune permet une mobilisation difficile des espaces encore disponibles. En effet, l'analyse des potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines existantes afin de déterminer les marges de manœuvre du territoire pour atteindre son niveau de développement souhaité, a permis d'identifier des stocks fonciers de manière éparse sur l'ensemble du territoire. Ainsi, 7,25 ha de parcelles non bâties et 11,14 ha de parcelles éventuellement divisibles ont été identifiées, ce qui représente environ 13 ha de foncier à mobiliser si l'on divise par deux les superficies

estimées pour les parcelles potentiellement divisibles ($(7,25 + (11,14/2)) = 12,82$ ha). Ce foncier en plus d'être hétérogène, est difficile à maîtriser pour la commune et largement insuffisant pour répondre aux besoins en logements. Cependant, plusieurs projets en cours permettront une densification du tissu existant.



Aucune consommation d'espace agricole, naturel ou forestier n'est prévue pour les besoins en matière d'habitat. L'ensemble des projets résidentiels sont destinés à s'effectuer au sein des espaces déjà urbanisés. Pour mettre en œuvre son projet de territoire, la commune nécessite néanmoins de mobiliser du foncier hors de l'enveloppe urbaine **pour les besoins de projets à destination de tourisme, de développement des activités hippiques, ou d'équipement.** Trois secteurs sont ainsi prévus dans le PLU :

- Le sous-secteur Nsecteur1 a été créé afin de pouvoir accueillir un projet éco-touristique. Le projet comporte également une dimension largement culturelle, portée sur la nature, l'art, et



l'éducation. Le site, en grande partie boisé, est occupé par le château de la Côte, datant du début du XXème siècle et par des constructions annexes. Le programme prévoit la valorisation touristique du site par :

- la réhabilitation du château et de ses annexes, ainsi que leur extension, permettant la création d'un espace de restauration et d'espaces communs ;
- la création d'espaces dédiés aux conférences et à l'accueil de séminaires ou d'expositions ;
- la construction de petits hébergements individuels destinés à de l'hébergement hôtelier.

Ce projet a pour objectif de présenter le moindre impact possible sur l'environnement, en préservant au maximum la végétation existante, en s'inscrivant dans un parti pris architectural et paysager destiné à insérer les futures constructions et installations dans l'environnement boisé (emploi majoritaire de matériaux biosourcés, architecture contemporaine sobre, faibles hauteurs et faibles emprises), et en limitant les espaces imperméabilisés dans le traitement des espaces libres.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à préciser et encadrer les conditions d'implantation des différentes composantes du projet.

L'emprise au sol maximale constructible est limitée à **4000m²** soit **3000m²** à construire (1000 m² déjà existant)

Le sous-secteur Nsecteur2 a pour vocation la mise en place d'un projet de centre de compétitions équestres mutualisé porté par la Communauté de Communes de l'Agglomération Cantilienne. Cet équipement vise à renforcer la filière des sports équestres. Localisé au cœur des installations hippiques de Lamorlaye, le long

de la voie de la Grange des Prés, le projet prévoit la création de nouvelles carrières, d'un espace de stationnement et d'un espace dédié à l'accueil d'exposants. Le projet nécessite également la modernisation et l'extension des écuries existantes ainsi que l'édification de nouvelles constructions pour permettre la création d'espaces de restauration, des bureaux, vestiaires, sanitaires et boxes. Les constructions nouvelles seront ainsi concentrées autour des écuries existantes, les autres emprises ne seront destinées qu'aux installations équestres de type paddocks et à leur accessibilité par du stationnement.

L'emprise au sol maximale constructible est limitée à 2800m² soit **1400m²** à construire (1400 m² déjà existant)

- **Le sous-secteur Nsecteur3** est localisé le long de l'avenue Charles De Gaulle et a pour objectif la construction d'un local associatif destiné aux associations de chasse et de gestion du Marais du Lys. Ce local regroupera des salles de réunions ainsi que des bureaux nécessaires au fonctionnement de cet équipement. **L'emprise au sol maximale constructible est limitée à 300m² :**
 - **100m² pour les logements liés et nécessaires au gardiennage des activités autorisées dans la zone.**
 - **200m² pour les équipements recevant du public (locaux associatifs et leurs locaux techniques).**

La future consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers s'effectuera donc via des Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitée, avec la nécessité d'encadrer fortement les emprises au sol constructibles. Cette consommation est estimée comme suit :



PLU Lamorlaye - Rapport de présentation

	Superficie zonage (en ha)	Emprise constructible (en ha)
Nsecteur 1 - projet éco-touristique	4,8	0,3
Nsecteur2 - centre de compétition hippique	2,5	0,14
Nsecteur 3 - local associatif	0,8	0,03
TOTAL	8,5 ha	0,47 ha soit 4700m ²

.Le projet de PLU fait donc le choix du scénario n° 2, qui vise une reprise démographique en prenant en compte les enjeux environnementaux du territoire, par rapport à un fil de l'eau avec le PLU actuellement en vigueur.

Chapitre 2 : Justification des choix retenus pour établir le PADD

Les grandes orientations du PADD

Une ville parc au cœur de la forêt

Bénéficiant d'une morphologie urbaine et d'un cadre paysager spécifique, le projet de PADD de Lamorlaye met l'accent sur la nécessité de préserver ses richesses patrimoniales et naturelles, qui participent à l'attractivité globale de la commune. Il s'agit de venir retrouver une cohérence entre l'environnement existant de la commune et son développement urbain pressenti. Ainsi, la mise en valeur des sites emblématiques et ensembles architecturaux - mont de Pô, Vallée de la Thève, le Marais du Lys, Château de Lamorlaye, écuries, ... - tout comme le travail recherché sur les vues remarquables, l'amélioration de la lisibilité urbaine, permettent d'aboutir à un projet territorial qualitatif, mettant au premier plan le volet paysager (notamment autour de l'eau), auquel s'adaptera le développement urbain.

La préservation des ressources environnementales passe aussi par la conservation des grands réservoirs de biodiversité tels que le coteau de la forêt de Chantilly qui détient une place centrale à l'échelle régionale, mais aussi le Marais du Lys qui représente un intérêt particulier en termes de continuité multitrane. Son état actuel révèle une dégradation progressive de la Thève et l'atterrissement du marais, conduisant le PADD à y porter une attention particulière. Le bon fonctionnement de ces espaces est en effet gage de valorisation écologique pour le déplacement des espèces et

la qualité de la ressource en eau. De manière générale, la présence de l'eau sur le territoire à travers l'ensemble de la trame aquatique et humide présente un potentiel écologique intéressant pouvant être révélé à travers des projets comme la renaturation de la zone humide de l'île de la Thève.

A noter que le PADD montre la volonté d'étendre la notion de préservation environnementale jusqu'à l'intérieur des zones urbanisées, en travaillant d'une part sur les lisières urbaines par le maintien de transitions végétales. D'autre part, le projet assure une qualité paysagère à son développement en encadrant l'évolution des espaces boisés de la commune (régulation de l'abattage, choix des essences) et en maintenant des espaces de nature en ville, qui relient physiquement les réservoirs de biodiversité comme les massifs forestiers.

Un cadre de vie sûr et respectueux des ressources

Le projet de territoire de Lamorlaye tient également compte de son impact sur l'environnement, dans l'objectif de préserver les populations des éventuels risques naturels et technologiques. Ainsi, une maîtrise du développement urbain est prévue à travers l'anticipation de la venue de divers phénomènes tels que l'inondation, les remontées de nappes, ou encore les nuisances sonores le long des grands axes pour garantir un cadre de vie sûr, paisible et respectueux des ressources, en écho à l'orientation relative au paysage et à la biodiversité développée ci-dessus. A ce titre, le travail sur les franges urbaines prend aussi son sens dans la mesure où, en plus de valoriser l'aspect écologique du territoire, il permet de réguler les interfaces entre espaces bâtis et secteurs de nuisances potentielles (par exemple entre la zone de la Seigneurie et les quartiers résidentiels).

Un développement urbain raisonné est aussi regardé dans le PADD au prisme des capacités d'absorption des réseaux actuels/futurs et des nouvelles solutions de limitation de la consommation d'énergie. Pour se faire, le projet vise à diminuer la consommation d'eau et d'énergie pour réduire l'empreinte écologique du territoire, en travaillant sur certains volets comme la cohérence de la gestion de l'assainissement et l'anticipation des nouveaux besoins à l'horizon du PLU. Cette transition abordée du point de vue énergétique a pour but de réduire et valoriser les déchets dans une dynamique d'économie circulaire, mais également de permettre aux constructions l'utilisation de matériaux et nouvelles techniques moins énergivores (pour l'éclairage public, la réhabilitation des bâtiments, photovoltaïque, ...).

Par ailleurs, dans l'optique de trouver des alternatives à la voiture individuelle et valoriser son économie touristique (Cf. grandes orientations 3 et 4), Lamorlaye agit sur le respect de ses ressources via l'amélioration des mobilités douces et en transport collectifs. Le territoire souhaite en effet encourager une mobilité plus responsable en s'appuyant sur l'utilisation du vélo. Cet objectif a notamment pour but de mieux relier les quartiers/secteurs de grands équipements de la commune et ainsi d'améliorer la lisibilité territoriale en termes de mobilités humaines et de paysages (Cf. grande orientation 1). Cette volonté est aussi portée à une échelle supra-communale en affirmant le développement du réseau cyclable au niveau départemental, et notamment sur les itinéraires Chantilly-Lamorlaye et en direction de Boran-sur-Oise et vers les principaux sites touristiques (château de Chantilly, Abbaye de Royaumont, etc.). Ce travail de maillage permettra notamment d'accroître la visibilité touristique que la commune souhaite redynamiser.

Les liaisons physiques à améliorer entre les espaces urbains sont aussi réfléchies en termes d'intermodalité, afin de garantir une chaîne de déplacement efficace. La majorité des déplacements s'effectuant en voiture pour les déplacements domicile travail notamment, le projet de territoire souhaite pouvoir offrir des possibilités de report réalistes en veillant déjà à la qualité de l'offre de bus et la bonne desserte des équipements et services locaux. L'idée étant de favoriser une logique de courte distance, il s'agira aussi de remédier aux fractures urbaines que représentent les voies routières principales pour inciter les usagers du territoire à se reporter sur d'autres modes de déplacement que la voiture particulière. Le projet n'oublie néanmoins pas de préserver la qualité du réseau routier, mais montre un effort de mobilisation sur la qualité urbaine des aménagements dédiés au stationnement qui seront encadrés dans un souci de mutualisation et de proportion.



Inscrire durablement Lamorlaye dans son identité hippique

Une des grandes lignes directrices du PADD est de promouvoir le positionnement de Lamorlaye et accroître sa visibilité économique en s'appuyant sur son identité historique hippique. Concurrencé par la proximité géographique de Chantilly et son positionnement national en termes d'événementiel, Lamorlaye doit s'inscrire dans une dynamique de complémentarité d'activités, en travaillant sur plusieurs volets/acteurs du développement économique très spécifique autour du cheval. La commune souhaite ainsi communiquer à propos de son territoire en se positionnant comme véritable « metteur en scène » économique. Cela passe en outre par la mise en avant des équipements équins auprès des entreprises, employés, visiteurs de la commune et de la facilitation de l'implantation de locaux destinés aux activités hippiques connexes (activités tertiaires) ou encore par l'accueil de structures innovantes en lien avec la filière hippique (pépinière d'entreprises par exemple).

Il faut relever que les activités hippiques se concentrent dans la partie est de la commune, créant une certaine sectorisation urbaine, notamment dû à la nécessité des infrastructures à mettre en place (carrières, abris pour chevaux, stockage de matériel, ...). Toujours dans le but de reconnecter les différents espaces de la commune, le PADD suggère de garantir une porosité urbaine entre les activités hippiques et les tissus alentours, de même que concilier préservation du caractère résidentiel et développement économique, en travaillant sur l'optimisation du foncier d'activités.

L'activité hippique est un véritable atout favorisant une dynamique touristique, pouvant aussi jouer sur une certaine attractivité résidentielle. En s'appuyant sur le projet de l'itinéraire équestre de la « Route d'Artagnan Lupiac-Maastricht », le PADD montre la volonté de positionner Lamorlaye comme « ville cheval ». La commune souhaite ainsi structurer et préserver les secteurs dédiés aux activités hippiques en réservant des espaces nécessaires au développement de l'activité hippique, tout en respectant la préservation du foncier agricole en lien avec les orientations du Parc Naturel Régional Oise-Pays-de-France. Il s'agira ici de travailler sur la structuration du pôle équin à l'est de la commune pour également valoriser les paysages propres à ces activités (patrimoine architectural des écuries notamment) et organiser les circulations.

La consolidation d'une polarité touristique nécessitera enfin de développer les structures de loisirs équestres pour diversifier les activités et multiplier les profils des visiteurs tout en assurant l'hébergement pour les visiteurs mais aussi les visiteurs locaux et ceux des grands sites touristiques de proximité.

Retrouver une attractivité au service des habitants de Lamorlaye

Alors que l'évolution démographique de Lamorlaye a longtemps progressé pour atteindre plus de 9000 habitants en 2011, cette dynamique tend aujourd'hui à stagner (millésime Insee 2016), voir à fléchir légèrement. Les derniers chiffres de l'Insee montrent par ailleurs que la population a continué à baisser entre 2013 et 2018 (respectivement 9 136 habitants en 2013 et 8 823 en 2018). Dans cette perspective, la commune souhaite, à



travers le PADD, maintenir la population en place en répondant aux besoins des habitants actuels mais aussi futurs. La commune s'est en effet fixée des objectifs de productions de logements ainsi que des objectifs qualitatifs tels qu'une production préférentielle de petits logements afin de pallier les besoins liés à la décohabitation, ainsi qu'une offre en logement familial afin de garantir un parcours résidentiel aux habitants de Lamorlaye.

Le PADD donne également des objectifs en matière d'équipements puisque la commune se confronte aujourd'hui au vieillissement de sa population. Il s'agit donc de pouvoir anticiper les besoins liés à ces profils de ménages en proposant une offre d'équipements et de services qui soient accessibles en transports en communs ou à pied. L'offre d'équipement culturel est également renforcée à travers la création d'une médiathèque au sein de l'orangerie du château.

Le diagnostic a également mis en lumière l'importance du centre-ville en matière de déplacements et de développement économique et commercial. Pouvoir assurer son rayonnement afin de renouer avec une attractivité résidentielle tout en valorisant des liaisons entre les différents quartiers constituent des enjeux à Lamorlaye. En outre, la mise en valeur du centre-ville fait partie des objectifs de cet axe 4 du PADD. L'objectif donne ainsi des orientations en matière d'espace public et d'aménagement urbain afin d'y concourir.

Enfin, parce que les entrées de ville à Lamorlaye sont révélatrices de l'histoire de Lamorlaye, la Ville a souhaité inscrire dans le PADD sa volonté de valoriser ces entrées de ville afin de lui apporter une meilleure visibilité. Des objectifs sont ainsi donnés en matière de valorisation d'espaces publics, des points de vue ainsi que d'accessibilité.

Chapitre 3 : Justification des choix retenus pour établir les OAP

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(...) »

4 OAP ont été élaborées dans le cadre du PLU. Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

OAP centre-ville



Situé au croisement de plusieurs interfaces de la commune, entre le Domaine du Lys à l'ouest, le secteur hippique à l'est, le château au sud, et une large zone d'habitat au nord, le centre-ville porte bien son nom à Lamorlaye. Non seulement localisé au cœur de la ville, cet îlot est essentiel et représentatif de sa fonction parce qu'il détient de multiples commerces de proximité, des services publics tels que la Mairie, la Police Municipale ou encore La Poste, ainsi que des espaces publics.

Ainsi, la place du centre-ville gagnerait à être renforcée, afin de lui donner une plus grande envergure et une meilleure connexion avec les quartiers qui le jouxtent. C'est pourquoi il a été décidé d'inscrire une OAP sur ce

secteur mais également car ce dernier va faire l'objet d'un projet de restructuration par la Ville. Cette OAP est donc l'occasion de faire en sorte que le projet à venir puisse être à la hauteur des ambitions de Lamorlaye.

>> Les orientations relatives aux déplacements

Le centre-ville est aujourd'hui peu connecté avec le reste des quartiers, notamment pour plusieurs raisons :

- Peu de perméabilités piétonnes qui permettraient de donner un accès direct au centre-ville ;
- Des places ou carrefours qui malgré leurs emplacements stratégiques, ne sont pas mis en valeur et dont le traitement urbain est peu qualitatif.

Dans cette perspective, l'OAP remet les déplacements piétons et cyclables au cœur du fonctionnement du centre-ville afin de lui donner un caractère de proximité et de véritable cœur de ville. Il s'agit également que ce centre soit accessible par le moyen le plus adapté à cette échelle. En inscrivant sur la carte de l'OAP, ce qui est accessible à environ 5 minutes à pied depuis le centre, la proximité rapide et facile qu'il existe avec les autres quartiers est mis en exergue et montre également que Lamorlaye est une ville qui peut être pratiquée facilement à pied. Afin d'encourager ses habitants à se déplacer en ce sens, l'OAP localise les places de stationnements à proximité et encourage par conséquent leur utilisation afin de délaissier la voiture au profit de la marche.

D'autre part, dans la continuité des objectifs du PADD, l'OAP localise également les entrées de villes à valoriser dans un périmètre plus large que le centre-ville. Leur requalification permettra à terme de les inscrire dans la continuité du centre-ville, et d'en faire des repères pour les habitants qui souhaitent y accéder.



>> Les orientations relatives à l'aménagement urbain

L'ilot du centre-ville est aujourd'hui occupé par plusieurs équipements publics et de nombreux commerces de bouche au niveau de l'Allée des Arcades, qui nécessitent d'être valorisés. Pour se faire, la restructuration des espaces libres localisés de part et d'autre des éléments cités précédemment participeront à leur qualification mais également à l'intensification du rayonnement du centre-ville. Cette restructuration s'accompagne également avec l'activité commerciale sur les rues du Général Leclerc et Michel Bléré qu'il s'agit de conforter.

A cela s'ajoute la programmation d'une offre de logements. Pour répondre aux objectifs de 300 nouveaux logements à horizon 2030, l'OAP centre-ville s'inscrit dans le PADD en prescrivant une offre diversifiée et mixte afin d'intensifier la fonction du centre, et de profiter de sa restructuration pour y prévoir la construction de nouveaux logements afin de maintenir la population de Lamorlaye mais également accueillir de nouveaux habitants.

>> Les orientations relatives aux aménagements paysagers et à la performance environnementale

L'ambition environnementale est portée par la réponse à plusieurs enjeux.

Le premier conduit à préservation et la protection du patrimoine typique et ancien de Lamorlaye. De nombreux bâtiments rue du Général Leclerc, rue Michel Bléré, rue de la Tenure et rue Louis Barthou sont donc affichés dans l'OAP comme protégés et à préserver.

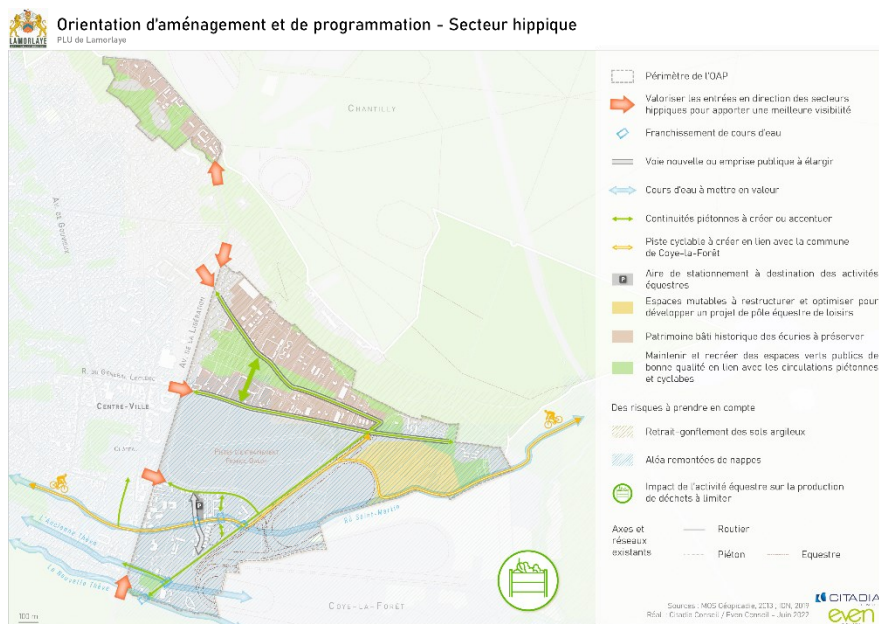
Par ailleurs, le Parc du château, poumon vert du secteur est affiché comme à maintenir et sera amené à évoluer pour recréer de véritables espaces verts publics en lien avec les différentes circulations piétonnes de proximité.

De plus, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu d'ores et déjà pris en compte sur le territoire et à poursuivre dans le cadre des nouveaux aménagements en favorisant le traitement des eaux pluviales à la parcelles (infiltration à la parcelle, création de noues...). Toutefois, le secteur fait l'objet de potentielles remontées de nappes à prendre en compte dans le cadre de ces nouveaux aménagements. Des dispositions applicables sont inscrites dans les dispositions générales du règlement.

La D1016 concernée par le classement sonore des infrastructures routières devra également faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du réaménagement du centre-ville pour limiter les nuisances sonores, leurs perceptions et protéger les populations les plus sensibles.

Enfin, le dernier objectif environnemental porte sur la performance énergétique ambitieuse du bâti notamment dans le cadre de la rénovation énergétique pour atteindre les objectifs portés par la loi Climat & Résilience.

OAP secteur hippique



L'activité hippique caractérise l'identité de la commune de Lamorlaye. Présente depuis le XIX^{ème} siècle, la ville s'est construite autour de cette activité et détient une large partie de son territoire consacrée à cette pratique. Concentrés essentiellement sur la partie est, le centre d'entraînement et les nombreuses écuries présents ont un véritable rôle à jouer dans leur visibilité et leur potentiel d'animation économique au sein de la commune.

Le diagnostic a par ailleurs permis de mettre en avant la perte de vitesse de ce secteur et la nécessité de promouvoir le positionnement et les projets futurs de cette activité.

Dans cette perspective, l'OAP du secteur hippique permet de répondre à la fois au PADD mais aussi de mettre en avant ce secteur qui marque la spécificité de Lamorlaye.

>> Les orientations relatives aux déplacements

Les déplacements au sein du secteur hippique constituent un enjeu important afin de décroisonner ce site qui dispose de peu de porosités actuellement et fonctionne exclusivement à destination des professionnels du monde équin. Les mobilités se font ainsi soit en véhicules motorisés pour le transport des chevaux ou directement à cheval.

Pour répondre à la nécessité de décroisonnement et de mise en visibilité, l'OAP identifie les multiples entrées à valoriser en direction du site hippique, ainsi que les continuités piétonnes et cyclables à créer ou accentuer. De cette manière, le site se déploie à la fois en direction de l'ouest de Lamorlaye, en essayant d'une part de profiter de l'Avenue de la Libération comme mise en visibilité des équipements équins comme atouts, et faciliter leurs accès. Et d'autre part, de libérer au sein du secteur des linéaires de déplacements qui permettent aux habitants et aux professionnels de mieux circuler, plus largement de pouvoir traverser la commune et rejoindre Coye-la-Forêt.

>> Les orientations relatives à l'aménagement urbain

Les constructions sur le site sont aujourd'hui dédiées principalement à l'activité hippique. Afin de renforcer le secteur et de donner les moyens à la commune de Lamorlaye de diversifier les types d'activités au sein de la

filiière, cette OAP permet aujourd'hui d'acter cette volonté. Les aménagements prévus dans le futur pourraient éventuellement pouvoir accueillir à terme un projet de pôle équestre de loisirs. Ce choix constituerait en effet un moyen pour Lamorlaye de développer une stratégie économique nouvelle en réalisant des activités complémentaires à celles qui existent, ainsi que de drainer des profils différents de visiteurs et d'actifs.

Enfin, l'OAP préserve également le bâti actuellement présent dans la mesure où il constitue des éléments de patrimoine importants pour mettre en valeur le site et lui conférer une portée également touristique.

>> Les orientations relatives aux aménagements paysagers et à la performance environnementale

Le secteur est soumis à plusieurs risques naturels. La partie nord en lisière et constituée par les coteaux boisés est soumise aux aléas moyens à forts de retrait gonflement des sols argileux. L'OAP intègre cet enjeu encadré désormais par l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. La loi ELAN impose désormais aux pétitionnaires la réalisation d'un diagnostic des sols à la vente d'un terrain constructible et une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Par ailleurs, le secteur est également soumis aux aléas de remontées de nappes. Des dispositions applicables sont inscrites dans les dispositions générales du règlement.

OAP Projet éco-touristique du Bois de la Côte



>> Les orientations relatives aux déplacements

Les Orientations en matière de déplacements concernant ce secteur ont pour objectif de sécuriser les accès au site en interdisant ceux-ci via la RD 1016. En effet, la RD 1016 est une route de catégorie 3, sources de nuisances sonores. Un accès par la RD 1016 risquerait donc d'apporter davantage de nuisances au sein de site. De plus, cela permet de conserver la majeure partie des boisements en lisière de la route.



D'autre part, l'OAP fixe des orientations prenant compte du réseau viaire du site et à proximité, dans le but de limiter au maximum le dérangement des espèces présente sur site et réduire les risques de collision.

>> Les orientations relatives à l'aménagement urbain

En termes d'aménagements, le principe consiste essentiellement en l'insertion des futures constructions dans l'environnement boisé, en privilégiant des matériaux et formes architecturales adaptées à ce contexte. Les matériaux biosourcés, tels que le bois, vise donc à intégrer les constructions dans l'environnement naturel boisé du site.

Il s'agit également de venir s'implanter de manière harmonieuse vis-à-vis du château de la Côte, que ce soit pour ses extensions ou pour les nouvelles constructions. C'est notamment pourquoi les hauteurs maximales autorisées s'inscrivent dans les mêmes gabarits que le château, mais seront inférieures lorsqu'il s'agira de constructions d'hébergement individuelles.

>> Les orientations relatives aux aménagements paysagers, à la performance environnementale et au maintien de la trame verte et bleue

Les orientations définies en la matière ont pour objectifs de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et d'avoir recours à des matériaux au sol les plus naturels possibles, en imposant des matériaux perméables. Le secteur de projet se trouvant dans un axe d'écoulement (talweg) il est particulièrement important de ne pas imperméabiliser davantage le site (matériaux perméables, construction sur pilotis, etc.).

Il s'agit également de conserver les boisements autant que possible, en indiquant que l'implantation des futures constructions sera guidée selon le positionnement actuel des arbres, et devra essayer de minimiser les abattages.

D'autres orientations visent à apporter des mesures de réduction et de compensation liées aux dérangements des espèces du site. Ainsi, il est prévu de travailler sur l'éclairage du site de manière à prendre en compte la trame noire de manière optimale, de mettre en place des abris pour la faune ou encore de limiter les surfaces vitrées pour éviter les risques de collisions. La conservation des arbres matures porte un intérêt dans la préservation des espèces de l'avifaune (pic noir) ou des insectes xylophages (lucane cerf-volant), et participe à la séquestration carbone.

OAP Trame verte et bleue et cadre de vie

La trame verte et bleue, préalablement identifiée à l'état initial de l'environnement fait l'objet d'une OAP thématique afin d'assurer la préservation de ses différentes entités mises en exergue, à savoir :

- > **Des réservoirs de biodiversité remarquables** à travers la forêt de Chantilly, la forêt de Gouvieux, le Bois Larris, le marais des Lys, l'île de la Thève... Ces entités sont clairement identifiées au sein du SRCE d'Ile-de-France en tant que réservoirs et corridors ;
- > **De nombreux éléments végétalisés qui composent de multiples corridors** en pas japonais ou linéaires et qui maillent le territoire, apportant, outre une fonctionnalité écologique, un cadre de vie paysager remarquable : le domaine du Lys, les boisements présents en centre-ville, parcs et jardins, alignements d'arbres...

Outre des fonctionnalités écologiques certaines, ces espaces participent aussi à un cadre de vie paysager et bâti remarquable (vues...) et sont ou seront également support de déplacements.

C'est en raison de ces entités remarquables et des multiples fonctions de la trame verte et bleue que cette OAP thématique vient consolider la traduction réglementaire des orientations inscrites dans le PADD à savoir :

- > **1/ Objectif 1 :** Préserver et valoriser les richesses naturelles et paysagères de Lamorlaye, facteurs essentiels de son attractivité ;
- > **1/ Objectif 2 :** Préserver l'intégrité et le fonctionnement des grands réservoirs de biodiversité en partie sur la commune
- > **2/ Objectif 1 :** Prendre en compte les risques naturels dans les futurs développements urbains.

>> Préserver et développer la Trame Verte et Bleue communale

Il s'agit principalement d'assurer la **protection des principaux réservoirs de biodiversité des trames boisées et bleues**, et corridors recensés au SRCE d'Ile-de-France. Au sein du territoire de Lamorlaye, plusieurs espaces de la sous-trame boisée (forêt de Chantilly, forêt de Gouvieux, Bois Larris) et sous-trame aquatiques (marais des Lys, vieille et nouvelle Thève, rû du Lys, rû Saint-Martin...) sont identifiés.

Dans ce sens, **des prescriptions de maintien, de restauration et de replantations, des massifs et corridors boisés sont inscrites**. D'autres prescriptions ont pour objectifs de favoriser la gestion et l'aménagement de ces espaces boisés (éclairage adapté, passage à faune, végétalisation et aménagement des franges urbaines, renaturation des fossés...). Il s'agit ainsi de préserver cet espace stratégique en termes de biodiversité, permettant également une intégration paysagère optimale dans le tissu urbanisé.

Concernant **la sous-trame humide-aquatique**, l'OAP renvoie au règlement pour la protection de ces milieux. L'OAP inscrit également des prescriptions concernant **la restauration des trames aquatiques-humides dégradées**. De la même manière, les boisements de la ripisylve font l'objet d'une prescription visant à une restauration et une gestion pour maintenir les ouvertures de la zone humide.

Par ailleurs, les **différents espaces déclinés au sein de la trame verte et bleue présentes au cœur du tissu urbain** (nature en ville) font l'objet de prescriptions :

- > **Les boisements urbains**, relativement présents au sein du territoire de Lamorlaye, **doivent être protégés et développés** en adaptant les essences au changement climatique.



- > **Les espaces verts publics doivent être maintenus** mais en raison de leur vocation principale d'espace public et de rencontre, des aménagements peuvent y être réalisés. Toutefois, certains présentant actuellement des aménagements fortement imperméabilisés, l'OAP prévoit aussi que dans le cadre de leur réaménagement, les espaces de pleine terre et végétalisés soient privilégiés.
- > **Les alignements d'arbres** font l'objet d'une prescription visant leur maintien de leur intégrité ou leur compensation en dernier lieu par la création de nouveaux alignements. Il s'agit en effet d'assurer cette présence végétale linéaire, autant pour leur rôle dans le déplacement des espèces avicoles que pour leur rôle dans le cadre paysager de Lamorlaye.

Puis, l'OAP édicte une prescription visant à favoriser le développement d'espaces de nature en ville, **accueil de la biodiversité dans le cadre des nouveaux aménagements**. L'OAP Trame verte et bleue prévoit que tous les projets de construction devront intégrer un aménagement paysager de qualité par la réalisation d'espaces de pleine-terre, plantés, avec une diversité de strates (arborées, arbustives, herbacées) et d'essences locales adaptées au changement climatique.

Enfin, de manière globale, l'OAP recommande une **gestion écologique des espaces** et la poursuite des actions de sensibilisation afin d'être exemplaire auprès de la population et de transmettre les bonnes pratiques de gestion des espaces verts dans les espaces privés.

>> **Valoriser les paysages et la patrimoine, emblématiques, porteurs de l'identité du territoire**

Cette section vise à **valoriser le paysage et le patrimoine de la commune de Lamorlaye** qui passent par plusieurs éléments identitaires :

Partie 1 : Le territoire de Lamorlaye fait l'objet de nombreuses vues remarquables identifiées au PLU.

Partie 2 : Le territoire bénéficie d'un espace patrimonial emblématique : le parc du château, bâtiments anciens en pierre de taille, moellon, grès....)

Plusieurs prescriptions ont pour objectif de **préserver ces éléments paysagers et patrimoniaux et permettre également l'insertion des nouvelles constructions** en lien avec l'architecture du territoire. Ainsi, il est prescrit de conserver les matériaux, et les couleurs utilisés pour les constructions actuelles.

Enfin, l'OAP souhaite **également encourager la découverte des sites emblématiques du territoire** (vallée de la Thève, le marais du Lys vers le centre-ville, le secteur équestre...) en assurant le développement d'itinéraires de promenade et d'accueil de la population en limitant l'impact.

>> **Limitier les risques naturels et améliorer la gestion des eaux pluviales**

Le dernier objectif de l'OAP « **Trame Verte et Bleue et cadre de vie** » répond à l'objectif **d'assurer un cadre de vie sûr et respectueux des ressources** inscrit dans le PADD.

La plupart des prescriptions permettent d'assurer la prise en compte du risque d'inondation par débordement des cours d'eau, remontées de nappes et ruissellement urbains. Ainsi l'OAP inscrit de maîtriser l'urbanisation dans les zones inondables en s'appuyant sur le règlement du PPRi Brenouille-Boran et sur les zones d'aléas de l'Atlas des Zones Inondables. La préservation et la valorisation des zones humides, de bassins et mares à l'échelle de la parcelle répondent également dans l'enjeu de résilience face aux risques inondations. Concernant le risque d'inondation par remontées de nappes, l'OAP inscrit d'engager des études de sols et d'aménager des constructions adaptées à cet enjeu. Enfin concernant les risques de ruissellement urbains, il est prescrit d'inscrire la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans le cadre des nouvelles



PLU Lamorlaye - Rapport de présentation

constructions, de privilégier des aménagements perméables (pleine-terre, haies, arbres, clôtures ajourées, trottoirs perméables...).

Chapitre 4 : Justification des zones et règles du PLU

Le droit des sols sur la commune de Lamorlaye est aujourd'hui régi par un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Si cet outil de planification a permis d'encadrer l'évolution et le développement du tissu bâti de Lamorlaye durant ces dix dernières années, il apparaît aujourd'hui en « décalage » vis-à-vis des attentes du code de l'urbanisme et des logiques de projets qui concernent le territoire communal.

L'un des objectifs poursuivis est donc de permettre un développement territorial soucieux du développement durable, par l'intégration d'outils réglementaires apparus depuis l'élaboration du PLU, parmi lesquels :

- la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010 ;
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014.

En effet, les nombreuses évolutions législatives intervenues depuis 2007 ont notamment permis de renforcer la dimension environnementale des documents de planification urbaine tout en affirmant leur dimension de « projet écoresponsable » soucieux d'une gestion économe du foncier.

Par ailleurs, au travers du nouveau PLU, la ville souhaite également permettre la mise en œuvre des nouveaux projets en cours de réflexion

sur la commune, en adaptant les dispositions réglementaires du règlement.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du projet politique de la commune (PADD) ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A ce titre, le zonage et le règlement œuvrent en faveur de :

- La préservation des entités paysagères de Lamorlaye ;
- La mise en valeur du cadre de vie et des spécificités liées aux activités équestres et hippiques ;
- Le renforcement de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Les grands principes d'élaboration du zonage

L'article R.151-2 du code de l'urbanisme dispose que :

Type de zone	Surface	
Zone UA	17,0 ha	911,1 ha
UAsecteur1	1,5 ha	
Zone UD	192,5 ha	
Zone UDa	6,5 ha	
Zone UL	673,4 ha	
Zone UX	18,7 ha	
Secteur UX1	1,5 ha	
Zone A	114,2 ha	114,2 ha
Zone N	44,7 ha	496,8 ha
Nsecteur 1 (STECAL)	4,8 ha	
Nsecteur2 (STECAL)	2,5 ha	
N secteur 3 (STECAL)	0,8 ha	
Secteur Ns	6 ha	
Zone Na	284,9 ha	
Zone Nf	123,6 ha	
Nl	29,5 ha	
Total		

« Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] délimitation des zones prévues par l'article L151-9 [...] ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Tableau des superficies des zones du PLU

Le plan de zonage du présent PLU traduit la volonté de tenir compte des spécificités de l'ensemble des tissus présents sur la commune dans la mesure où chacun forme des ensembles urbains cohérents. Ainsi, une attention particulière a été portée à la gestion des transitions urbaines et morphologiques via un travail d'articulation des différentes zones et de leurs dispositions réglementaires respectives.

Par ailleurs, ce nouveau règlement graphique prône également un équilibre entre mixité fonctionnelle, intensification urbaine et préservation de la trame verte et bleue (cf. voir justifications ci-après).

Trois grandes catégories de zones ont été élaborées :

- **Les zones U dites « urbaines »**

En application de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- **La zone A dite « agricole »**



En application de l'article R151-22, la zone A concerne « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ». A Lamorlaye, l'essentiel de la zone agricole recouvre les espaces dédiés aux activités équestres et hippiques.

▪ **La zone N dite « naturelle »**

En application de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone UA

Caractéristiques générales :

La zone UA correspond à plusieurs secteurs :

- Le centre historique de la commune de Lamorlaye, se déployant principalement autour de la rue du Général Leclerc et rue de la

Tenure. Ce secteur se caractérise par une diversité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services et équipements) et par une dimension de proximité affirmée par la composition du tissu urbain. Ce dernier est également marqué par une densité importante et des formes urbaines composant un ensemble cohérent avec des hauteurs relativement homogènes (R+1+C jusqu'à R+2/3).

- La trame parcellaire (petites parcelles aux formes régulières et des ilots fortement constitués) implique une implantation des constructions à l'alignement des voies, ce qui confère à cette zone un caractère de centre-ville.
- Le secteur englobe également une large commerciale avec la présence d'un supermarché, du stationnement, ainsi que de multiples commerces rue du Puits Bray ainsi que rue Michel Bléré.

Objectifs de la zone UA dans le cadre du présent PLU :

La zone UA reprend en partie le périmètre de l'ancienne zone UA, dont la délimitation a été modifiée pour détacher certaines parcelles initialement classées en zone UB et UDA et dont la morphologie s'apparente davantage à du tissu de centre-ville (densité, morphologie, voirie...).

Ainsi, ils permettent le renforcement de la dynamique du centre-ville au regard de ses fonctions urbaines (maintien de la dynamique commerciale et de l'offre en équipements, etc.) et la préservation de ses spécificités morphologiques et architecturales (présence d'éléments de patrimoine architectural local...).

Enfin, la zone UA s'inscrit également dans le prolongement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Un centre-ville renforcé» dans la



mesure où cette zone accompagne la mise en œuvre de certaines orientations d'aménagements (dynamique commerciale, qualité et fonctionnalité des espaces publics, modération et optimisation des flux routiers...).

Le secteur UA secteur1

Caractéristiques générales :

La zone UAsecteur1 constitue un secteur de la zone UA. Elle a été créée car la commune souhaite y restructurer le secteur aujourd'hui constitué de la mairie, la Police Municipale, la poste, quelques commerces, ainsi que des espaces de stationnement.

Objectifs de la zone UAsecteur1 dans le cadre du présent PLU :

Dans l'attente d'un projet, ce secteur a pour objectif de laisser une relative souplesse dans la mise en œuvre d'une restructuration du site. Ce secteur répond à l'ambition donnée dans le PADD de travailler sur la requalification des espaces publics stratégiques participant à la valorisation du bâti et des espaces commerciaux ainsi que de donner à l'Allée des Arcades et à la place de la Mairie un rôle de véritable espace public de qualité, vecteur d'animations (objectif 3 de l'axe 4).

La zone UD

Caractéristiques générales :

La zone UD existait en partie dans le document d'urbanisme précédent. La délimitation a toutefois été modifiée afin de correspondre au mieux aux spécificités morphologiques :

- intégration d'une partie de l'ancienne zone UE correspondant aux anciennes emprises foncières sur lesquelles on trouve d'anciennes maisons de maîtres ainsi que des propriétés longeant l'avenue de la Libération.

- intégration d'une partie de l'ancienne UD, proche de la zone de la Seigneurie, afin de les intégrer dans le tissu résidentiel.

- création d'un sous-secteur UDa correspondant au quartier localisé de part et d'autre de l'avenue de Royaumont, plus éloigné du centre-ville et de ses commerces et services.

Objectifs de la zone UD dans le cadre du présent PLU :

Ce secteur aux ambiances apaisées par une proportion importante d'espaces verts privatifs permet d'établir une transition, entre le centre-ville historique (UA) et le Domaine du Lys (UL) ou encore entre les zones très spécifiques telles que la zone hippique ou la zone d'activité de la Seigneurie (UX).

La zone UD vise à respecter les formes urbaines d'habitat individuel environnantes. Par ailleurs, elle permet de tendre vers une plus grande cohérence d'ensemble au sein du secteur en harmonisant les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation du bâti.

Ces modifications réglementaires permettent de répondre à un double objectif du PADD : produire une offre en nouveaux logements qui tienne compte du potentiel foncier de la collectivité, tout en préservant les qualités du tissu bâti de la commune.

Une distinction est faite entre la zone UD -soumise à une règle de production d'une part de logements sociaux dans les futures opérations de



logements- et le secteur UDa non soumis à cette règle car trop éloigné des aménités urbaines du centre-ville.

La zone UL

Caractéristiques générales :

La zone UL correspond au Domaine du Lys, qui constitue un ensemble paysager le plus singulier de Lamorlaye. Cette association d'un vaste boisement et d'une trame bâtie fait toute l'originalité des paysages morlacuméens, aux ambiances de forêt habitée d'exception, dont la commune tire son identité. A travers la création de la zone UL (déjà existante au PLU antérieur), il s'agit donc de préserver autant que possible des évolutions qui pourraient altérer leur qualité. La commune souhaitait notamment éviter le mitage de cette zone et l'abattage sauvage des arbres qui font l'identité de la zone.

Le domaine du Lys est également un espace forestier à forte valeur écologique ; il est en effet situé à l'interface entre le marais du Lys, réservoir de biodiversité humide au sud, et le domaine de Chantilly, à l'est. Bien qu'il soit un espace « urbanisé » par la présence de nombreuses maisons, il constitue un espace relais dans la trame verte et bleue. Les continuités écologiques fonctionnelles (permettant notamment le passage des batraciens) avec le marais du Lys, et les continuités à restaurer en lien avec l'armature forestière de l'arc forestier traversant Lamorlaye en font un espace particulier, dont les enjeux de préservation sont importants.

La préservation du cœur boisé qui constitue la surface principale de cette zone, bien qu'urbanisée, est donc l'enjeu principal qui a guidé la rédaction de l'ensemble des règles écrites et graphiques de la zone UL, tout en prenant compte du besoin de construction associés aux extensions et aux dents creuses.

Objectifs de la zone UL dans le cadre du présent PLU :

En raison de la spécificité de la zone, tant d'un point de vue urbain que paysager, le PADD fait mention de ce site à plusieurs reprises, et notamment afin de maintenir la qualité paysagère et écologique des boisements de la commune, en particulier ceux du Domaine du Lys en encadrant les abattages et replantations.

Dans cette optique, les boisements du domaine du Lys sont protégés au maximum par un ensemble de règles écrites et graphiques. Un travail fin a été réalisé afin de limiter les constructions sur la zone UL (annexes, boxes à chevaux, extensions, implantations qui risqueraient de créer du mitage...) à travers des règles d'emprise au sol, de respect de coefficient de biotope et de retrait par rapport à la voie. De plus, la mise en place de prescriptions graphiques (voir explication ci-après) permet d'assurer une protection optimale du cœur boisé du territoire.

Le domaine du Lys est également fortement encadré à travers l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Trame verte et bleue », puisqu'il constitue un espace à enjeu en lien avec la fonctionnalité écologique du territoire.

La zone UX

Caractéristiques générales :

La zone UX est une zone spécifique dédiée aux activités économiques. Elle correspond aux espaces d'activités existants sur la commune.

Concentrées majoritairement au sud du territoire communal, le secteur d'activités économiques présente un caractère urbain et architectural peu



qualitatif. Par ailleurs, pour des questions de fonctionnalité, les gabarits existants et implantations existantes diffèrent des autres zones de la ville.

La zone UX comprend un sous-secteur UX1 dans lequel les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation sont admises.

Objectifs de la zone UX dans le cadre du présent PLU :

La zone UX répond à la nécessité de maintenir l'activité économique en tant que moteur pour la dynamique du territoire. En effet, les disponibilités foncières de la commune étant relativement contraintes pour l'accueil de nouvelles activités, il convient donc de conforter les secteurs déjà existants en leur octroyant des possibilités d'évolution.

Le sous-secteur UX1 vise à répondre aux projets d'installation d'entreprises spécifiques classées ICPE tout en garantissant leur concentration dans un périmètre restreint afin d'éviter la propagation des éventuelles nuisances.

La zone A

La zone agricole de Lamorlaye correspond aux différents espaces dédiés aux activités équestres et hippiques de l'Est du territoire communal, regroupant à la fois de nombreuses écuries et les installations hippiques (champs de courses, paddocks et carrières). Il s'agit de conforter les activités en place afin de répondre aux ambitions du PADD largement orienté vers le maintien et le développement de cette spécificité économique Morlacuméenne.

A ce titre, les activités suivantes sont reconnues par le Code Rural comme relevant des activités agricoles :

- L'élevage de chevaux (chevaux de sang, chevaux de course, poneys, ânes, mules...
- L'entraînement de chevaux de course (y compris la prise en pension)
- Le débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports, de loisirs (les cavaliers professionnels...)
- L'exploitation d'un centre équestre (cours d'équitation, prise en pension, location à des fins de promenades ou de randonnées).

Les différentes zones N

Caractéristiques générales :

La zone N est une zone naturelle, dont l'objectif est d'assurer la protection des milieux naturels, écologiques et paysagers à forts enjeux de la commune pour plusieurs raisons.

La commune, un milieu urbain en quête de reconquête et de préservation de ses espaces de respiration s'inscrit dans un maillage supra-local de la trame verte et bleue.

Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU :

- **La zone Na correspond au marais du Lys.** Ce secteur a pour objectif de mettre en valeur le maillage de l'eau sur le territoire notamment aux abords des cours d'eau (marais du Lys, Vallée de la Thève, île de la Thève, rû Saint-Martin...) et de conserver ces réservoirs et corridors de biodiversité. La zone Na comprend également les zones humides avérées issues de l'inventaire des zones humides du bassin versant de la Thève réalisé en 2018 (zones humides avérées issues des inventaires terrain selon les critères pédologiques et végétation et bibliographiques). Ainsi, ce secteur interdit les nouvelles constructions au niveau des cours d'eau et de leur ripisylve et limite fortement les possibilités d'extension afin de préserver la qualité paysagère et écologique de ces secteurs.
- **La zone Nf correspond aux espaces forestiers** de Lamorlaye ayant pour objectif de préserver les grands écrins boisés du territoire et limiter les pressions et les développements en lisières forestières.

Les seuls usages sont liés à la forêt (exploitation forestière et équipements liés à la valorisation paysagère et de loisirs) et les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes sont encadrées.

- **La zone Nl correspond au golf localisé au nord de la commune.** Ce secteur a pour objectif d'autoriser les constructions et les installations nécessaires à des équipements collectifs sans porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans ce secteur la constructibilité et les gabarits sont encadrés.
- **La zone N correspond aux autres ensembles d'espaces naturels n'étant pas identifiés dans les sous-secteurs précédents.** Ce secteur permet de limiter la constructibilité et les aménagements et permet l'extension limitée des constructions existantes et des annexes.
- **Le secteur Ns correspond au site du Bois Larris, qui accueille aujourd'hui un centre de médecine physique et de réadaptation.** Il s'agit de conforter cette activité en y autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

En outre, le règlement graphique prévoit **trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** destinés à autoriser à titre exceptionnel une constructibilité spécifique afin de mettre en œuvre des projets que la collectivité souhaite soutenir. Ces secteurs visent à répondre à plusieurs ambitions du PADD : « *Conforter et développer le tourisme équestre, véritable atout pour la commune* », « *Structurer et préserver les espaces dédiés aux activités hippiques* », « *Préserver le fonctionnement hydrologique et écologique du Marais du Lys notamment en termes de gestion de la qualité de la ressource en eau./ Contribuer à sa valorisation auprès du public dans le respect des habitats naturels et des espèces* » :

- **Le sous-secteur Nsecteur1** a été créé afin de pouvoir accueillir un projet éco-touristique le long de l'Avenue Jacqueline Mallet. Le



projet comporte également une dimension largement culturelle, portée sur la nature, l'art, et l'éducation. Le site, en grande partie boisé, est occupé par le château de la Côte, datant du début du XXème siècle et par des constructions annexes. Le programme prévoit la valorisation touristique du site par :

- la réhabilitation du château et de ses annexes, ainsi que leur extension, permettant la création d'un espace de restauration et d'espaces communs ;
- la création d'espaces dédiés aux conférences et à l'accueil de séminaires ou d'expositions ;
- la construction de petits hébergements individuels destinés à de l'hébergement hôtelier.

Ce projet a pour objectif de présenter le moindre impact possible sur l'environnement, en préservant au maximum la végétation existante, en s'inscrivant dans un parti pris architectural et paysager destiné à insérer les futures constructions et installations dans l'environnement boisé (emploi majoritaire de matériaux biosourcés, architecture contemporaine sobre, faibles hauteurs et faibles emprises), et en limitant les espaces imperméabilisés dans le traitement des espaces libres.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à préciser et encadrer les conditions d'implantation des différentes composantes du projet.

Le sous-secteur Nsecteur2 a pour vocation la mise en place d'un projet de centre de compétitions équestres mutualisé porté par la Communauté de Communes de l'Agglomération Cantilienne. Cet équipement vise à renforcer la filière des sports équestres. Localisé au cœur des installations hippiques de Lamorlaye, le long de la voie de la Grange des Prés, le projet prévoit la création de

nouvelles carrières, d'un espace de stationnement et d'un espace dédié à l'accueil d'exposants. Le projet nécessite également la modernisation et l'extension des écuries existantes ainsi que l'édification de nouvelles constructions pour permettre la création d'espaces de restauration, des bureaux, vestiaires, sanitaires et boxes. Les constructions nouvelles seront ainsi concentrées autour des écuries existantes, les autres emprises ne seront destinées qu'aux installations équestres de type paddocks et à leur accessibilité par du stationnement. Des études sont en cours de réalisation pour préciser le scénario d'aménagement de la zone. Aussi, le zonage englobe les emprises foncières maximales concernées par le projet, mais une partie seulement d'entre elles accueillera les nouveaux aménagements et nouvelles constructions.

- **Le sous-secteur Nsecteur3** est localisé le long de l'avenue Charles De Gaulle et a pour objectif la construction d'un local associatif destiné aux associations de chasse et de gestion du Marais du Lys. Ce local regroupera des salles de réunions, des bureaux nécessaires au fonctionnement de cet équipement ainsi qu'un logement de gardiennage.



PLU Lamorlaye - Rapport de présentation

Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation de la trame verte et bleue

Le PADD affirme la nécessité de préserver et valoriser les richesses naturelles et paysagères de Lamorlaye, facteurs essentiels de son attractivité (Axe 1) et préserver l'intégrité et le fonctionnement des grands réservoirs de biodiversité en partie sur la commune (Marais du Lys, coteau de la forêt de Chantilly) (Axe 1).

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection qui soit adaptée à la fois au type de milieu écologique et à l'usage de ces zones refuges pour la biodiversité, dans le tissu urbain. C'est pourquoi une typologie et des degrés de protections différents ont été définis pour chacune des composantes de cette Trame Verte et Bleue :

- **La zone naturelle N** pour les réservoirs de biodiversité majeurs de la ville ;
- **Les Espaces Boisés Classés** pour les boisements présents au sein de la forêt de Chantilly, à protéger pour maintenir leur rôle dans la Trame Verte communale ;
- **Les Espaces Verts Boisés** correspondant aux reliquats de la forêt de Lys présent dans la trame urbaine de Lamorlaye.

- **Les cœurs boisés du domaine du Lys** correspondant aux cœurs boisés de la forêt habitée du Lys.
- **Les espaces verts paysagers**, pour protéger les espaces verts dans le tissu urbains (parcs, espaces libres, squares, espaces publics...) relativement bien préservés de toute imperméabilisation.
- **Les cours d'eau et ripisylve** ont pour objectif de protéger et valoriser le réseau hydrographique accompagné de ripisylves.
- **Les alignements d'arbres** pour protéger les corridors écologiques urbains, principalement le long des infrastructures de transport ;
- **Les mares** pour protéger du comblement, de l'affouillement et d'exhaussement ces réservoirs de biodiversité sur le territoire présents essentiellement dans le marais du Lys.
- **Le coefficient de biotope par surface** qui concerne l'ensemble des zones urbaines de la ville, et permet la protection d'une part importante d'espaces verts sur chaque parcelle, et donc le maintien de surfaces utiles à la protection des corridors urbains en pas japonais.

Les Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L.113-2 du code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Les Espaces Boisés Classés reprennent majoritairement les surfaces identifiées des surfaces classées dans le PLU précédemment en vigueur. Aujourd'hui près de **118 ha sur le territoire sont classées en Espaces Boisés Classés**.



Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Les périmètres d'EBC concernent uniquement les espaces boisés de la zone N qui constituent les réservoirs de biodiversité majeurs et offrent des boisements denses composés d'arbres de haute tige souvent anciens.

Ceux-ci répondent bien l'objectif du PADD qui prévoit la protection, voire la restauration des éléments de la Trame Verte et Bleue existant notamment les réservoirs de biodiversité.

La protection EBC en effet, au-delà d'une contrainte réglementaire stricte, vise à garantir aux habitants la préservation des éléments de nature boisés qui contribuent à la qualité de leur cadre de vie. Les parcs concernés par les inscriptions EBC sont des lieux majeurs, ou qui pourraient le devenir, de convivialité, loisirs, promenade ou repos, au fondement de la qualité paysagère communale, que le PLU maintiendra lors des évolutions futures du territoire.

1.1.1. Les protections instaurées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Conformément au L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU offre la possibilité « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en

état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Plusieurs types d'inscriptions graphiques ont ainsi été définis :

- **Les Espaces Verts Boisés**

Cette prescription graphique permet la protection des Espaces Verts Boisés (56 hectares), réservoirs importants des corridors en pas japonais sur le territoire de Lamorlaye.

Cette protection constitue une nouvelle protection inexistante dans le PLU en vigueur de Lamorlaye. Les Espaces Verts Boisés représentent des secteurs auparavant protégés par l'ancien PLU en zone A ou prescriptions graphiques. Ils ont néanmoins été ajustés : Certains sont désormais en Espaces Verts Boisés et d'autres sont nouvellement constitués ce qui apporte une protection supplémentaire notable sur le territoire.

Comme démontré dans le diagnostic, la protection de ces espaces représente un enjeu pour la faune et la flore locale, dans la logique de Trame Verte et Bleue en pas japonais. En outre, ils constituent des espaces de respiration dans la ville, et jouent donc un rôle en matière de cadre de vie, paysage et santé urbaine. Les Espaces Verts Boisés représentent les éléments de corridors en pas japonais les plus fortement protégés au vu des richesses écologique et paysagère que les boisements qui les constituent induisent.

Ils doivent être laissés libres de toute construction. Ces derniers y sont interdites à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Par ailleurs, tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des



biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

Ces derniers sont représentés par des espaces verts pointillés.

De ce fait, les espaces les plus intéressants sur les plans écologiques et paysagers, et les plus étendus en surface ont été recensés par le biais d'un travail de terrain, d'une délimitation par photo-interprétation, complété d'un travail fin avec les services de la ville et les élus. Ces boisements sont majoritairement identifiés :

- > Boisements de l'Hippodrome ;
- > Boisements du parc du château ;
- > Reliquats de la forêt de Chantilly ;
- > Autres boisements en milieux urbains.

A noter que ces dispositions qui permettent la protection d'enveloppe de nature en ville « localisées » sont complémentaires aux règles « quantitatives » de coefficient de biotope qui s'appliquent à toutes les zones urbaines.

▪ Les Espaces Verts Paysagers

Cette prescription graphique permet la protection des **Espaces Verts Paysagers (6,7 hectares)**. Ils constituent également des espaces verts (squares, franges de réservoirs, espaces verts dans les équipements, espaces verts et cœur d'îlots...) à protéger au titre de la biodiversité qui y habite et des aménités paysagères que le site offre.

Cette prescription constitue une protection intermédiaire dans des espaces paysagers de la commune. La prescription assure une relative souplesse par rapport à un zonage N moins cohérent en milieu urbain. Les espaces paysagers en cœur de ville sont davantage protégés et mis en valeur.

Les Espaces Verts Paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.

Au sein du zonage, les Espaces Verts Paysagers sont caractérisés par des pointillés verts sur une surface blanche. Ils concernent :

- > Les jardins potagers au sud de la commune
- > Les places et squares végétalisés.

Comme pour les Espaces Verts Boisés, ces espaces ont été déterminés grâce à des recensements effectués grâce à la photo-interprétation, affinés par les services de la ville et les élus.

▪ Les cœurs boisés du domaine du Lys

Les « Cœur Boisés du Lys » constituent avec près de **348 hectares le premier espace de protection des corridors en pas japonais sur le territoire de Lamorlaye**. Ils constituent une protection spécifique au secteur du domaine du Lys, ensemble paysager le plus singulier de Lamorlaye, qui témoigne de **l'imbrication forte de la ville avec son environnement naturel**. Secteur de lotissement résidentiel diffus, la particularité du domaine réside



dans l'adaptation de son tissu à la trame forestière traditionnelle, qui a conservé le tracé en étoile et les allées rayonnantes typique des forêts de chasse à courre royale. Les grandes maisons et villas installées dans la forêt bénéficient ainsi d'un patrimoine arboré riche et ancien, qui donne un **caractère patrimonial remarquable** à l'ensemble. La spécificité paysagère du secteur est donc à préserver autant que possible des évolutions qui pourraient altérer leur qualité.

Dans le PLU en vigueur, ce type de prescription graphique n'existait pas la révision représente donc une plus-value pour la **trame verte et permet donc de figer ce secteur patrimonial**.

Ainsi, les cœurs d'îlots doivent maintenir le caractère écologique et paysager du secteur. Toute construction au sein des cœur d'îlots est interdite. Le projet en dehors de cette protection devra tenir compte de la continuité des espaces verts avec les unités parcellaires voisines pour assurer un ensemble végétalisé cohérent, propice au déplacement de la biodiversité.

Les « Cœurs boisés du Lys » sont représentés par coloris vert clair au sein du plan des prescriptions et zonage.

Ce travail a été réalisé selon la méthodologie suivante :

- > Sélection du bâti du domaine du Lys ;
- > Application d'une zone tampon de 20m autour du bâti
- > Ajustement via la couche de la végétation de la BD TOPO 3.0 (septembre 2021) et par photo interprétation.
- > Vérification et ajustement très fin réalisé par les services de la ville et les élus.

Ils couvrent l'ensemble du domaine boisé du Lys.

Néanmoins, plusieurs parcelles non bâties et repérées au titre de l'analyse des capacités de densification n'ont été que partiellement couvertes par cette prescription, de manière à laisser quelques possibilités de construction dans les quelques « dents creuses » du Domaine (zone UL).

▪ Les alignements d'arbres

Les **alignements d'arbres (52km de linéaires)**, sont représentés sur le document graphique par des pointillés verts. Ils ont été repérés par photo détection.

Le règlement stipule que prioritairement, **les alignements d'arbres doivent être conservés**. Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'accessibilité ou liés aux réseaux. Il est prévu dans ce cas, que celui-ci soit **compensé par la plantation d'arbres équivalents de force minimale 12/14** sur le même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan de zonage.

Les **essences locales et diversifiées** devront être privilégiées.

▪ Cours d'eau et ripisylves à protéger

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, plusieurs cours d'eau et la zone humide du Lys (rû Saint Martin, petite Thève...) sont recensés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet **d'assurer la pérennité, des cours d'eau et de ripisylves** associées et identifiées au plan de zonage.



Toute changement d'affectation ou tout monde d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments est **interdit**.

Par ailleurs, les constructions sont interdites à **moins de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau** pour assurer la préservation des berges et milieux en eau associés.

La définition a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes et de données informatiques géoréférencées.

Ce type de prescription existant dans le PLU en vigueur sous forme de « secteur de continuité écologique » dans lequel les affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sols n'étaient autorisés que dans l'emprise des constructions. Pour autant, la surface de cette prescription linéaire était relativement faible. Cette prescription constitue donc une protection supplémentaire.

▪ Mares

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, plusieurs mares ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. **17 mares ont été recensées dans le secteur du Marais du Lys ou à proximité.**

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, notamment vis-à-vis du comblement, exhaussement et affouillement qui sont interdites. Les **nouvelles constructions y sont interdites dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge**. La végétation des berges doit également être conservée.

La définition des mares a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes et de données informatiques géoréférencées.

Ce type de prescription a été créé au nouveau PLU.

Les inscriptions graphiques relatives aux bâtiments remarquables

Le PADD affirme la nécessité de préserver les éléments de patrimoine bâti, témoins et repères de l'histoire de la commune.

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur le plan de zonage.

Pour cela, il a été décidé de mettre en œuvre une protection qui soit adaptée à la fois au type de patrimoine bâti considéré, à la valeur historique et patrimoniale associée tout en permettant des évolutions mesurées. Les prescriptions sont plus souples pour ce qui concerne les villas modernes ou contemporaines, plus hétéroclites en termes de matériaux ou de formes.

Suite au diagnostic territorial, 2 hectares de bâtiments remarquables ont été identifiés dans le PLU au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Les inscriptions graphiques relatives à des dispositions réglementaires particulières

Les emplacements réservés aux ouvrages publics inscrits au titre du L 151-41 1° du code de l'urbanisme

La liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Certains éléments ont ainsi été supprimés ou conservés.

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général.



Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique général par une trame quadrillée rouge et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure en annexe du règlement. Cette liste indique la localisation de l'emplacement réservé, la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

Les emplacements réservés inscrits au présent PLU représentent au total 6,16 ha.

Les linéaires commerciaux à protéger inscrits au titre du L 151-16 du Code de l'urbanisme

En cohérence avec les orientations du PADD, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger et favoriser le développement des commerces sur les axes structurants de la commune.

Des axes commerciaux ont ainsi été repérés sur le document graphique général afin d'assurer la pérennité et/ou le développement des cellules commerciales en rez-de-chaussée des constructions.

Ainsi, cette disposition a pour but de :

- Maintenir l'animation urbaine induite par les rez-de-chaussée commerciaux présents sur certains secteurs en encadrant leur changement de destination ;
- Créer des commerces, de l'artisanat ou des services en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

Si l'objectif premier est de préserver et renforcer les linéaires commerciaux qui doivent contribuer au dynamisme commercial de la

commune, il s'inscrit également dans une volonté de renforcement de la mixité fonctionnelle sur la commune et de réduction de l'usage de la voiture dans les déplacements de courtes distances.

Ces axes commerciaux à pérenniser et/ou à développer se concentrent en zone UA (correspondant au centre-ville) principalement de la rue du Général Leclerc, rue Michel Bléré, ainsi que sur l'Allée des Arcades.

Ainsi il est spécifié que, le long de ces voies ou sections de voies :

- La transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée, accueillant un commerce de détail, de l'artisanat ou une activité de service, en logement est interdite. Il s'agit de préserver les activités commerciales de proximité susceptibles de participer à la dynamique de ces rues déjà commerçantes.
- Les constructions identifiées le long du linéaire commercial sur le règlement graphique doivent comprendre au rez-de-chaussée le long de ces voies une surface de plancher destinées au commerce de détail, activités artisanales ou de services.

Cet outil graphique constitue une traduction des objectifs du PADD, dans la mesure où il permet de garantir la diversité de l'offre dans le centre-ville, poursuivre sa mise en valeur, et participe au déploiement de l'offre commerciale.

Le linéaire commercial inscrit au présent PLU représente au total 978 mètres.



Les prescriptions liées aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Bande de constructibilité au titre du L 151-18 du Code de l'urbanisme

Le document graphique comporte des alignements de construction à respecter. Les nouvelles constructions devront ainsi s'implanter selon ces alignements, de manière à conforter les formes urbaines existantes.

Les grands principes de l'élaboration du règlement littéral

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les zones urbaines mixtes

Zones UA, UD

Dans les zones urbaines, les dispositions relatives à l'interdiction et l'installation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services et d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances.

La règle générale consiste à autoriser une diversité de fonctions urbaines. Cependant, certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles dans un tissu urbain constitué et à la vocation résidentielle sont interdites. Il s'agit notamment, des activités source de nuisances (pollution olfactive, sonore...), à risques (explosion, incendie, pollution des eaux...) ou encore celles nécessitant des règles d'implantation et d'emprise au sol adaptées : industrie, camping, dépôts de ferrailles/déchets....

D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme les affouillements et exhaussements de sols et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Par ailleurs, le caractère résidentiel marqué des zones mixtes a conduit à autoriser sous conditions certaines occupations sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage. Ainsi les zones UA et UD sont autorisées sous conditions :

- En UA : La démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une construction comprenant des commerces avec une surface de plancher au moins équivalente à celle pré-existante, pour les parcelles concernées par un linéaire commercial protégé
- En UD : l'artisanat est autorisé à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m².

L'ensemble de ces dispositions visent à affirmer la vocation mixte de ces secteurs tout en protégeant les habitants des nuisances éventuelles.

De plus, en zones UA, le long des voies classées comme « linéaire commercial » au zonage :

- Le changement de destination des locaux commerciaux ou de services en logement est interdit (linéaire violet) ;

Cette règle vise à assurer le maintien de la diversité commerciale et l'animation des rez-de-chaussée dans le centre-ville.



Les zones urbaines spécifiques

Zone UL

La zone accueille la majorité du Domaine du Lys, le périmètre ne suivant pas exactement le domaine selon le périmètre défini par le syndicat. En effet, la zone a été délimitée en fonction de la morphologie du tissu.

En raison de son caractère résidentiel, la règle impose qu'il n'y ait que du logement possible. Il est toutefois autorisé sous condition la construction d'annexes, de piscines, ainsi que de terrains de tennis.

Zone UX

La zone UX est une zone qui accueille de manière préférentielle des activités économiques. A ce titre, y sont interdites les exploitations agricoles, les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité, ainsi que les autres activités non compatibles avec une activité économique (parc résidentiel de loisirs, parc d'attraction, etc.). Les exploitations forestières sont autorisées pour permettre l'implantation de scieries. Sont conditionnées les constructions à usage d'habitation (notamment afin d'autoriser des logements de fonction). Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées dans un sous-secteur UX1.

La zone agricole

La zone agricole est destinée à conforter et assurer le développement des activités en place, en particulier des activités hippiques et équestres qui font la spécificité de la commune. Dans cette perspective, les activités agricoles y sont autorisées, mais également les logements destinés à assurer le gardiennage de celles-ci, ainsi que les constructions d'hébergement du personnel travaillant en leur sein et les activités

relevant de la diversification des activités agricoles (ex : hébergement touristique, méthanisation, ...).

Les zones naturelles

Du fait du caractère naturel, semi-naturel ou paysager fort de ces zones, la plupart des constructions et aménagements y ont été interdits. Dans la continuité de la réglementation de la zone naturelle du PLU mis en révision, selon les différentes zones et sous-secteurs en N, seuls sont autorisés les exploitations agricoles ou forestières, les constructions de service public ou d'intérêt collectif à la valorisation paysagère, écologique ou sportive de plein air, les aménagements pour les travaux d'entretiens ou équipements liés aux réseaux et les équipements liés à l'activité hippique.

Par ailleurs, le secteur Ns, correspondant au site du Bois Larris, qui accueille aujourd'hui un centre de médecine physique et de réadaptation, est réservé aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale afin de conforter l'activité en place.

En outre, trois **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** destinés à autoriser à titre exceptionnel une constructibilité spécifique ont été mis en place afin de mettre en œuvre des projets que la collectivité souhaite soutenir : Les destinations et sous-destinations autorisées / interdites dans le règlement écrit sont ainsi adaptées à la spécificité de chacun de ces projets, tout en précisant leurs conditions de hauteur, d'implantation et de densité :

- **Le sous-secteur Nsecteur1** a été créé afin de pouvoir accueillir un projet éco-touristique. Le règlement autorise ainsi de nombreuses sous-destinations pour favoriser la mixité des usages portée par ce projet à visée touristique mais aussi largement culturelle : restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, salle d'art



et de spectacle, centre de congrès et d'exposition, afin de permettre la faisabilité de ce projet mixant hébergement touristique (environ 20 lodges), villas en location, et espaces de loisirs communs.

- **Le sous-secteur Nsecteur2** a pour vocation la mise en place d'un projet de centre de compétitions équestres mutualisé. Le règlement autorise ainsi un large spectre d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour faciliter la mise en œuvre de ce projet, ainsi que les exploitations agricoles, pour conforter les activités équestres en place.
- **Le sous-secteur Nsecteur3** a pour objectif la construction d'un local associatif destiné aux associations de chasse et de gestion du Marais du Lys. Ce local regroupera des salles de réunions ainsi que des bureaux nécessaires au fonctionnement de cet équipement. Le règlement est adapté pour permettre la construction des équipements recevant du public et d'un logement de gardiennage.

étant la zone disposant du plus grand potentiel de production de logements à terme, compte tenu des caractéristiques de ses tissus.

Par ailleurs, en zones UA et UD, une superficie minimale des nouveaux logements est fixée à 30 m² afin de maintenir un certain confort et une qualité des habitations, ceci en application de l'article

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Concernant la mixité fonctionnelle, se référer à la partie précédente sur les inscriptions graphiques relatives à des dispositions réglementaires particulières, concernant la préservation de linéaires commerciaux. Ce dispositif a pour objectif le maintien du commerce de centre-ville dans les rues les plus actives.

Concernant la mixité sociale, une part de logements sociaux est imposée dans les futures opérations en zone UD (hors secteur UDa) afin de répondre aux besoins de parcours résidentiels des ménages, la zone UD



Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol des constructions

La réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité des tissus urbains, particulièrement depuis la suppression du Coefficient d'Emprise au Sol par la loi ALUR.

L'emprise au sol varie dans l'ensemble des zones.

- En zone UA et en UAsecteur1 : l'emprise au sol n'est pas réglementée. Il s'agit en effet de pouvoir optimiser le foncier, tout en permettant la préservation du potentiel végétal du tissu urbain qui participe aux qualités du tissu bâti de la ville, répondant ainsi aux orientations du PADD. Ce choix s'intègre également dans une volonté de densifier l'occupation bâtie sur des secteurs stratégiques (centre-ville) afin de répondre aux objectifs de requalification des secteurs stratégiques et aux ambitions de construction de logements affichées dans le PADD (Axe 4, objectif 3).
- En zone UD, l'emprise au sol ne peut excéder 50% : la zone correspond au tissu urbain intermédiaire entourant le centre-ville, composé principalement d'habitations individuelles. L'emprise au sol définie permet une évolution mesurée de ces secteurs tout en maintenant la qualité des tissus bâtis et les cœurs d'îlots verts caractéristiques de ces tissus urbains.

- En zone UL : afin de maintenir la qualité paysagère et écologique du domaine du Lys (Axe 1, objectif 2 du PADD), une réglementation stricte a été imposée sur le secteur. Cette volonté vise à empêcher le morcellement du domaine du lys, afin de lui conserver son caractère forestier, ainsi que l'esprit originel du domaine. Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec celles du cahier des charges du lotissement. Par ce biais, il s'agit également de limiter la déforestation. Ainsi une emprise au sol est déterminée en fonction de la taille de l'unité foncière. On notera que s'ajoute à cette règle un pourcentage minimum de pleine terre, et des prescriptions graphiques circonscrivant fortement les possibilités de construction.

Les règles concernant l'emprise au sol sont calculées par rapport à la taille de la parcelle, et permettent donc de conserver un maximum de surface boisée, sans pour autant compromettre la capacité de construction et établir des surfaces proportionnelles à la taille des parcelles.

Exemples :

Pour une parcelle de 1 500 m², l'emprise au sol se calcule de la manière suivante :

$$\text{Emprise au sol} = (S \text{ de l'UU} * 2) / 30 = (1500 * 2) / 30 = 100 \text{ m}^2,$$

Pour une parcelle de 5000 m², l'emprise au sol se calcule de la manière suivante :

$$\text{Emprise au sol} = (S \text{ de l'UU} * 0,05) + 50 = (5000 * 0,05) + 200 = 250 + 50 = 300 \text{ m}^2,$$



Pour une parcelle de 7000 m², l'emprise au sol se calcule de la manière suivante :

Emprise au sol = (S de l'UU * 0,025) + 200 = (7000*0,025) + 200 = 175 + 200 = 375 m²,

Pour une parcelle de 10000 m², l'emprise au sol sera de 400 m² maximum.

- En zone UX, l'emprise au sol est limitée à 70%. Cette limite permet de répondre aux besoins actuels et futurs des constructions dédiées aux activités économiques, caractérisées par des emprises au sol plus importantes que sur les autres zones.
- En zone A, l'emprise au sol est limitée à 100m² par nouvelle construction afin de préserver l'intégrité des espaces agricoles tout en permettant de répondre aux besoins des activités autorisées dans la zone. Les activités d'hébergement touristique - relevant de la diversification des activités agricoles- sont davantage limitées en emprise au sol, afin qu'elles ne prennent pas le pas sur l'activité principale et que les espaces agricoles soient préservés.
- En zone N, l'emprise au sol est limitée pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de façon à permettre l'évolution du bâti tout en protégeant les espaces naturels de la zone. Dans la même perspective, les petits équipements, seuls autorisés comme nouvelles constructions, sont également fortement limités en emprise au sol.

- En zone Na et Nf, l'emprise au sol en zone naturelle est limitée à 1% restreignant ainsi les possibilités d'imperméabilisation du sol dans ces secteurs écologiques reconnus.
- En secteur Ns, l'emprise au sol est limitée à 30 % ; afin de conforter l'activité en place tout en préservant l'environnement naturel dans lequel elle s'inscrit.
- En Nsecteur1 : l'emprise au sol ne peut excéder 4000 m² sur l'ensemble du secteur. Cette limite permet de laisser une marge de manœuvre pour la réalisation des projets portés tout en recherchant une protection importante des boisements présents sur le site. De plus, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie pour ce site, et vise à moduler les emprises et implantations en fonction du programme et des caractéristiques de ce dernier.
- En Nsecteur 2, l'emprise au sol totale ne peut excéder 2800 m² au total, soit 4% de l'ensemble du secteur. Aujourd'hui, le secteur accueille 7 bâtiments d'écuries de 200 m² chacun, représentant au total 1400 m². Pour permettre la mise en œuvre du projet de centre de compétition mutualisé à l'échelle de la CCAC, il est proposé une emprise au sol constructible de l'ordre de 1400m² supplémentaires et à hauteur de 200 m² maximum pour chaque construction, ceci afin de s'inscrire dans la continuité de l'existant, tout en limitant fortement la constructibilité afin de garantir l'intégrité des espaces agricoles et naturels.
- En Nsecteur3, l'emprise au sol des équipements recevant du public est limitée à 200m², afin de permettre la construction d'un local associatif et d'un hangar technique. Il est aussi envisagé la

construction d'un logement nécessaire au gardiennage, dont l'emprise au sol est limitée à 100m² au total du secteur. Ainsi, l'emprise au sol totale du secteur est limitée à 300 m².

- En zone NI, il n'est pas fixé de règles afin de maintenir la pérennité des activités de loisirs.

La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est un article à fort enjeu au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer au fil des opportunités et des projets.

La réglementation des hauteurs varie en fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone.

Zone	Hauteur	Justifications
UA	9 m à l'égout du toit ou acrotère, 14 m au faîtage.	La hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes les plus hautes (R+3) et d'encourager une constructibilité renforcée sur le reste du tissu bâti, répondant à une volonté de renforcement du centre-ville et d'harmonisation des hauteurs.
UAsecteur1	Non réglementé	En lien avec le projet de restructuration par la Ville, une hauteur non réglementée a été définie afin de permettre des possibilités d'évolutions sur le secteur.
UD	11 m au faîtage, 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	La hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes, détaillant des règles à

Zone	Hauteur	Justifications
		l'égout du toit et au faîtage afin de s'adapter aux spécificités morphologies de l'habitat individuel (large majorité de constructions présentant des toitures à pente). L'objectif est de maîtriser l'évolution du tissu pour préserver l'ambiance pavillonnaire. Ces dispositions réglementaires répondent au PADD en permettant une intensification mesurée de la trame résidentielle.
UL	10 m au faîtage, 5,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.	La hauteur définie s'inscrit dans le gabarit des constructions actuelles. La règle permet de limiter les hauteurs sur ce secteur à la morphologie urbaine très spécifiques.
UX	12 m	La hauteur définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux activités économiques ; la majorité des bâtiments se caractérisant par une hauteur relativement peu importante.
A	Pour les constructions agricoles : 10 m au faîtage 8 m à l'égout du toit Pour les autres destinations : 8 m au faîtage,	La hauteur définie correspond aux gabarits des constructions déjà présentes dans la zone (écuries en grande partie et maisons d'habitation des exploitants). Il s'agit de prévoir des hauteurs suffisantes permettant le bon fonctionnement des activités.

Zone	Hauteur	Justifications
	6 m à l'égout du toit	
N	5 m	Cette hauteur maximale participe à la bonne intégration paysagère des constructions dans la zone naturelle.
Nsecteur1	8 m au faîtage, 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Hauteur supplémentaire pour les constructions sur pilotis.	La hauteur définie vise à permettre la mise en œuvre des projets tout en garantissant une bonne insertion dans les espaces agricoles, naturels et boisés.
Nsecteur2	8m au faîtage pour le manège / 6m au faîtage et 3m à l'égout pour les autres constructions	
Nsecteur3	6m au faîtage, 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère	
Ns	8 m au faîtage, 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.	

Zone	Hauteur	Justifications
Na	5 m	Cette hauteur maximale participe à la bonne intégration paysagère des constructions dans la zone naturelle.
Nf	8 m au faîtage, 6 m à l'égout ou à l'acrotère.	Cette hauteur maximale participe à la bonne intégration paysagère des constructions dans la zone naturelle, en laissant une souplesse dans la cadre des nouvelles constructions à vocation forestière ou les autres équipements recevant du public.
Nl	Non réglementé	La hauteur n'est pas réglementée dans le cadre de la zone du golf pour laisser une relative souplesse. Seules les extensions et constructions nécessaires aux loisirs, à la pratique sportive et découverte des sites sont autorisées en tant que destinations et sous destinations.

L'implantation des constructions

Une attention particulière a été portée au contenu des articles portant sur l'implantation des constructions qui vont très largement déterminer la morphologie urbaine et la perception du tissu urbain. En effet, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives participe à :

- La hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale ;
- La perception des espaces accessibles (perspectives, places...) ;



- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des vues, espaces entre les constructions...) ;
- La perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

De plus, l'article portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, permet également de limiter (sinon éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants. L'harmonie des fronts urbains est recherchée mais ne doit pas pour autant se traduire par une linéarité monotone.

Pour l'ensemble des zones UA, UD, UL, UX :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en recul d'au minimum 2m. Cette règle permet une certaine liberté d'implantation afin de recouvrir une grande variété de situations morphologiques

En zone UA, il est de plus imposé de venir s'inscrire dans la continuité des alignements existants en se référant aux constructions voisines, ceci afin de ne pas dénaturer les caractéristiques morphologiques du centre ancien, caractérisé par des constructions implantées soit à l'alignement des voies, soit relativement proches.

En zone UD, un recul de 3 m est imposé afin de correspondre aux morphologies résidentielles déjà existantes dans la zone.

En zone UX, un recul est imposé lorsque les bâtiments possèdent un gabarit plus conséquent, ceci afin de limiter leur impact visuel le long des voies.

La zone UAsecteur1 n'est pas règlementée afin de permettre la mise en œuvre de la restructuration du secteur.

La zone UL dispose d'une règle différente puisque le recul imposé est formalisé graphiquement et correspond à un recul de 35 ou 40 mètres selon l'avenue. Les reculs graphiques sont également adaptés localement selon la configuration des parcelles pour laisser de la constructibilité notamment pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies. Cette spécificité relève du tissu actuel où les constructions sont déjà implantées très en recul sur de très longues parcelles. Il s'agit de limiter l'impact visuel des constructions.

Pour la zone A

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de la voie de circulation publique afin de garantir un moindre impact visuel des constructions.

Pour l'ensemble des zones N :

De manière à assurer la bonne insertion dans le milieu naturel des éventuelles constructions ou installations légères mais aussi en lien avec la proximité du tissu urbain et dans le but de permettre une certaine continuité, il est édicté une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement pour les secteurs Ns, Nsecteurs1, 2 et 3. L'alignement des constructions n'est en revanche pas autorisée dans les zones N, Na, et Nf, la constructibilité de ces zones étant ces zones étant de toute façon très restreinte.



Le secteur NL ne bénéficie d'aucune réglementation spécifique afin de laisser une relative souplesse à d'éventuelles extensions ou constructions en lien direct avec l'activité de loisir du golf.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Conscient de la nécessité de faire évoluer le tissu bâti déjà constitué, la commune à travailler ces règles d'implantation de telle manière à garantir une certaine souplesse et permettre des évolutions mesurées (extensions).

Pour l'ensemble des zones UA, UD, UL, UX :

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite soit en retrait. Cette règle vise à limiter les covisibilités entre les habitations et ainsi de garantir l'intimité des lieux de vie.

Pour la zone A :

Un retrait est imposé vis-à-vis des limites séparatives afin de correspondre aux implantations déjà existantes dans la zone et limiter la densification trop importante des parcelles.

Pour l'ensemble des zones N :

Le retrait édicté de 3 à 5 mètres en fonction des zones doit permettre de préserver les ambiances naturelles et paysagères sur ces secteurs.

Dans les secteur Ns et Nsecteur1, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en recul vis-à-vis des limites afin de faciliter la mise en œuvre des projets.

L'implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété est réglementée suivant la même règle sur l'ensemble des zones UA, UA secteur1, UD et UX. L'implantation n'est pas règlementée notamment en raison de la taille relativement petite des parcelles sur l'ensemble de ces zones. Afin de permettre des nouvelles constructions possibles, la règle n'impose donc pas d'implantation particulière.

La zone UL dispose de particularités qu'il a fallu prendre en compte au sein du règlement, l'implantation n'est donc pas règlementée. On notera toutefois que la zone dispose d'une zone de constructibilité extrêmement restreinte.

Pour l'ensemble des zones N :

Pour toutes les zones N à l'exception du Nsecteur1, il n'est pas fixé de règle.

En Nsecteur1, une distance est fixée afin d'espacer les futures constructions et éviter de donner une impression de trop forte densité de construction, dans l'optique de « fondre » les installations dans l'environnement boisé caractérisant le secteur.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La caractéristique des façades, des toitures et des clôtures

L'article L151-18 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives à « l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (...) et l'aménagement de leurs abords afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagères et à l'insertion des constructions en milieu environnant ».

L'article portant sur la caractéristique des façades, toitures et clôtures du règlement est uniforme sur l'ensemble des zones urbaines afin de garantir une unité architecturale globale au sein de la ville, et se trouve à cet égard dans les dispositions communes à toutes les zones. Il est toutefois



recommandé de se référer au cahier de recommandations du Parc Naturel Régional afin d'inscrire harmonieusement chaque projet dans son contexte.

Le travail qui a été fait prend en compte les remarques de l'architecte des bâtiments de France que Lamorlaye avait capitalisées et que la Ville a souhaité reprendre en grande partie au sein du règlement. On notera toutefois que des règles en sus ont été ajoutées dans certaines zones afin de s'adapter à certaines spécificités architecturales, morphologies, ou de bâti. A titre d'exemple, la zone UL dispose d'une règle particulière concernant l'aspect des clôtures.

Les façades :

Tout comme la composition d'ensemble, la réglementation des façades traduit l'ambition de la ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans leur milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Les façades sont les éléments des constructions qui sont les plus visibles depuis la rue et font donc l'objet de prescriptions précises. Ainsi, de manière générale, les règlements de zones précisent les matériaux et enduits en façade qui devront être privilégiés ou interdits.

Toitures

Également visibles depuis la rue, les toitures font donc l'objet de prescriptions spécifiques, doivent tenir compte de l'existant, être homogènes avec celles de constructions environnantes et être constituées de matériaux locaux.

Clôtures

Sur ce point, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques. Un travail a été réalisé avec les élus afin de choisir et d'imposer des matériaux qualitatifs, propre à la commune de Lamorlaye.

De manière générale, la hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres. Les clôtures sur rue s'attachent à imposer une forte qualité architecturale cherchant à conserver un aspect traditionnel local : elles devront être constituées soit d'une clôture normande, soit d'un mur en pierres (ex : pierre de Saint Maximin ou moellons double face) ou en briques pleines, soit d'un muret en pierre de pays ou moellons double face surmonté d'une grille ouvragée, soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret, dont les hauteurs sont précisées pour chacune de ces clôtures

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances environnementales des futures constructions. Ainsi, la fonctionnalisation des toitures est rendue obligatoire et doit ainsi accueillir un dispositif environnemental ou énergétique : gestion de l'eau, développement d'espaces écologiques, production d'énergies renouvelables, agriculture urbaine...

D'autre part, afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs traduits dans le PADD, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires.

Enfin, le règlement privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables.

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par



l'extérieure sur le bâti existant, dans la limite de la prise en compte des qualités architecturales et patrimoniales du bâti et de la pérennité de la fonctionnalité des cheminements qui peuvent être le cas échéant impactés par ces dispositifs. Il s'agit d'inscrire pleinement le territoire dans la transition énergétique.

De plus, outre la maîtrise des consommations énergétiques, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur (+1,5 m de dépassement) sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse.

Enfin, les règles incitent les futurs pétitionnaires à mettre en œuvre des projets exemplaires sur la plan énergétique et environnemental, notamment en termes de construction bioclimatique et de mix énergétique renouvelable.

Ces règles participent au « verdissement » du règlement du PLU souhaité par la ville, dans la continuité des objectifs des lois ALUR, de Transition énergétique pour la Croissance Verte, Climat-Energie et Climat et résilience pour une croissance verte.

Le règlement prévoit également la gestion du risque et des nuisances sur le territoire notamment en matière de risques inondations (PPRi, AZI, remontées de nappes), risques de retrait-gonflement des argiles et de protection des habitants vis-à-vis des nuisances liées aux infrastructures classées.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement des espaces libres

Cet article a fait l'objet d'une d'évolution importante dans sa formulation, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD en faveur de la Trame Verte et Bleue, et afin de mettre en œuvre les orientations des lois Grenelle de l'Environnement, ALUR, pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, et Climat & Résilience.

L'article régit les espaces libres et les plantations complémentaires aux zones N et inscriptions graphiques qui permettent de protéger le capital vert de la commune.

Dans toutes les zones urbaines, il est demandé un traitement qualitatif des espaces extérieurs (accompagnement qualitatif des constructions, lien avec la composition des espaces libres voisins, prise en compte de la topographie et de la nature des terrains, prise en compte de l'ensoleillement, ...) afin qu'ils constituent de véritables zones refuges pour la Trame Verte et Bleue.

Il est demandé la protection des plantations et des arbres existants et la plantation d'essences locales. Les arbres abattus seront compensés.

La plantation est également exigée dans le cadre des nouvelles constructions, extensions ou aires de stationnement.

Il est à noter, qu'un Barème pour l'Estimation de la Valeur des Arbres (BEVA) accompagne le règlement du PLU de Lamorlaye. La valeur de l'arbre est estimée par le produit de 4 indices : incidence selon l'espèce et la variété, indice selon la valeur esthétique de l'arbre, incidence selon l'état sanitaire de l'arbre, et l'indice selon la circonférence du tronc.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La révision du PLU a également été l'occasion d'intégrer une nouvelle possibilité offerte depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le coefficient

de biotope qui consiste, en zone urbaine, à pondérer la superficie minimum d'espaces verts à créer, en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique du substrat. Cette mesure garantit le renforcement de l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et permet de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales. En plus des surfaces de pleine terre imposées, un coefficient de biotope est attribué aux surfaces d'espaces verts complémentaires obligatoires.

Un coefficient de 1 a été intégré pour les espaces verts de pleine terre, qui sont ainsi favorisés. Les espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm, incluant les toitures et façades végétalisées, sont considérés avec une pondération de 0,5. Il est attribué un coefficient de 0,3 aux surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilités, parkings perméables).

Zone	% d'espaces verts (% pleine terre / % espaces verts complémentaires)	Justification
UA et UA secteur 1	15% en espaces verts dont 5% en pleine-terre et 10% en espaces verts complémentaires	Du fait du caractère central de cette zone et de son aspect aujourd'hui déjà relativement imperméabilisé, le coefficient d'espaces verts est adapté aux possibilités limitées offertes par le tissu urbain. Ce secteur central fait par ailleurs l'objet d'objectifs d'optimisation foncière en parallèle de la protection de la nature en ville.
UD	55% en espaces verts dont 50% en pleine-terre et 5% en espaces verts complémentaires	Dans cette zone d'habitat pavillonnaire, qui présente des espaces extérieurs plus généreux, le coefficient de biotope de 55 dont 50% de pleine-terre, permet de maintenir des zones refuges

		intéressantes pour la biodiversité. Cette règle est complémentaire aux inscriptions graphiques Espaces Boisés et verts																																
UL	Si la surface de l'unité foncière est entre 0 m² et inférieure à 2500 m² : 96% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Si la surface de l'unité foncière se situe entre 2500 m² et moins de 6000 m², le coefficient de biotope est égal à $72.5 + (\text{Surface de l'unité foncière} \times 0.0025)$. Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 6000 m² et 8000 m², le coefficient de biotope est égal à $80 + (\text{Surface de l'unité foncière} \times 0.00125)$.	L'objectif est de protéger au maximum ce secteur privilégié de forêt habitée. Ce choix est également motivé par la volonté d'empêcher le morcellement du domaine du lys, afin de lui conserver son caractère forestier, ainsi que l'esprit originel du domaine. Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec celles du cahier des charges du lotissement. Il s'agit d'en l'ensemble de limiter fortement la déforestation, puisque la majorité de la surface du domaine du Lys est composé de boisement. <table><tr><th>Zone UL</th><th>Superficie en m2</th><th>Mode de calcul du coefficient de biotope</th><th>Coefficient de biotope en %</th><th>Superficie minimale d'espaces verts et de pleine terre</th></tr><tr><td></td><td>2499</td><td></td><td>96 %</td><td>2449 m2</td></tr><tr><td></td><td>2500</td><td rowspan="2">$72.5 + (\text{S de l'UF} \times 0.0025)$</td><td>78,75 %</td><td>1968,75 m2</td></tr><tr><td></td><td>5999</td><td>87,5 %</td><td>5248,98 m2</td></tr><tr><td></td><td>6000</td><td rowspan="3">$80 + (\text{S de l'UF} \times 0.00125)$</td><td>87,5 %</td><td>5250,95 m2</td></tr><tr><td></td><td>8000</td><td>90 %</td><td>7200 m2</td></tr><tr><td></td><td>8001</td><td>90 %</td><td>7200,9 m2</td></tr></table>	Zone UL	Superficie en m2	Mode de calcul du coefficient de biotope	Coefficient de biotope en %	Superficie minimale d'espaces verts et de pleine terre		2499		96 %	2449 m2		2500	$72.5 + (\text{S de l'UF} \times 0.0025)$	78,75 %	1968,75 m2		5999	87,5 %	5248,98 m2		6000	$80 + (\text{S de l'UF} \times 0.00125)$	87,5 %	5250,95 m2		8000	90 %	7200 m2		8001	90 %	7200,9 m2
Zone UL	Superficie en m2	Mode de calcul du coefficient de biotope	Coefficient de biotope en %	Superficie minimale d'espaces verts et de pleine terre																														
	2499		96 %	2449 m2																														
	2500	$72.5 + (\text{S de l'UF} \times 0.0025)$	78,75 %	1968,75 m2																														
	5999		87,5 %	5248,98 m2																														
	6000	$80 + (\text{S de l'UF} \times 0.00125)$	87,5 %	5250,95 m2																														
	8000		90 %	7200 m2																														
	8001		90 %	7200,9 m2																														
		Ainsi, la protection des espaces boisés est optimisée.																																

	l'unité foncière x 0.00125). Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 8000m ² , 90% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.	
UX	20% en espaces verts dont 15% en pleine-terre et 5% en espaces verts complémentaires	Du fait de sa fonction très particulière de zone d'activités, un coefficient de biotope raisonnable a été inclus à la zone relativement minéralisée mais lâche permettant d'inclure des secteurs végétalisés.
N	Non réglementé	/
Ns	Non réglementé	Ce secteur accueille un établissement médical. Aussi, il n'est pas souhaité entraver la mise en œuvre des éventuels projets de réhabilitation ou d'extension de cette activité d'intérêt général.
Nsecteur1	70% en espaces verts dont 60% en pleine-terre et 10% en espaces	Du fait des enjeux en matière de Trame Verte et Bleue et paysage dans ces zones, le règlement du PLU prévoit que soient maintenus au moins 70% d'espaces verts. Cette règle est

	verts complémentaires	complémentaire aux inscriptions graphiques.
<i>Nsecteur 2</i>	70% en espaces verts dont 60% en pleine-terre et 10% en espaces verts complémentaires	Du fait des enjeux en matière de Trame Verte et Bleue et paysage dans ces zones, le règlement du PLU prévoit que soient maintenus au moins 70% d'espaces verts. Cette règle est complémentaire aux inscriptions graphiques.
<i>Na</i>	Non réglementé	/
<i>Nf</i>	Non réglementé	/
<i>Nl</i>	Non réglementé	/

Article 6 : Stationnement

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité



d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Toutes les zones urbaines sont concernées par ces mêmes règles.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte par les réseaux d'eau potable et d'eaux usées

Cet article rappelle certains principes déjà inscrits dans la législation et réglementation en vigueur, pour garantir la qualité sanitaire des constructions et limiter leur impact sur les services environnementaux et les milieux naturels.

Ainsi, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire, ainsi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Cela permet d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement autonomes. Le règlement prévoit également une disposition concernant l'assainissement autonome en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans la réglementation en vigueur.

De plus, les eaux usées non domestiques sont également réglementées : elles doivent faire l'objet d'un pré-traitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau.

Par ailleurs, les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau des eaux usées ni dans le milieu naturel sans traitement visant à supprimer les substances de nature à dégrader le milieu naturel

Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/ débits des eaux pluviales

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'infiltration doit être privilégiée pour l'évacuation des eaux pluviales avant tout autre solution notamment par le biais de techniques alternatives. Cela permet de limiter les coûts de gestion de ces eaux, dans le cas d'une redirection vers la station d'épuration. Toutefois, les contraintes de sol ne permettent pas toujours l'infiltration optimale des eaux pluviales ens. En cas d'impossibilité technique, le rejet peut s'effectuer dans le réseau d'assainissement après stockage temporaire des eaux.

Des prescriptions relatives à la dépollution des eaux résiduaires non domestiques sont définies afin de limiter les pressions de l'urbanisation sur les milieux naturels.

Les conditions de desserte par les services publics de collecte des déchets

En matière de gestion des déchets, le règlement prévoit pour les constructions de plus de deux logements et pour les bâtiments d'activités, une aire ou local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif soit aménagé.

D'autre part, les aires de stockage des conteneurs doivent figurer dans les plans masses des futurs projets pour permettre une meilleure insertion paysagère et être dimensionnés selon le nombre d'occupants. Le projet doit faciliter la logistique depuis l'espace public.

Pour les constructions de plus de 10 logements, un dispositif de collecte enterré doit être prévu.

La desserte par les réseaux numériques

Le diagnostic a mis en évidence une bonne desserte de la commune par le très haut débit et la fibre. Il est ainsi demandé dans le règlement de prévoir le raccordement à ces réseaux pour les futures constructions.

Complémentarité des OAP et du zonage/règlement

Le PLU de Lamorlaye comporte 4 OAP. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon deux types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou un principe plus détaillé ;
- les OAP affichent des orientations d'aménagement qui ne sont pas traduites dans le zonage et le règlement, qui restent de l'ordre de grands principes.

OAP 1 : Un centre-ville renforcé

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Aménagement urbain		
Développer une nouvelle offre d'habitat et conforter la centralité commerciale	Prescription graphique : linéaire commercial	L'OAP précise les conditions d'aménagement
Restructurer l'îlot central	Prescription graphique : linéaire commercial Règlement de UAsecteur1	L'OAP précise les conditions d'aménagement

Déplacement et stationnement		
Créer des perméabilités et des continuités	Règlement de la zone UA et UD	L'OAP précise les conditions d'aménagement
Composition paysagère et inscription au sein de la Trame verte et Bleue		
Créer des espaces publics et espaces verts de grande qualité paysagère et environnementale	Règlement de UAsecteur1	L'OAP précise le parti paysager et écologique
Gestion environnementale		
Engager la transition énergétique et écologique	Règlement de UAsecteur1	L'OAP précise le parti paysager et écologique
Préserver la population des risques et nuisances	Règlement de UAsecteur1	L'OAP précise le parti paysager et écologique

OAP 2 : Un secteur hippique redynamisé

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Aménagement urbain		
Préserver et mettre en valeur les ambiances naturelles du secteur hippique	Règlement de la zone Nsecteur2 en lien avec la zone UD	L'OAP précise les conditions les plus favorables à la protection et les mise en valeur les éléments de paysage
Développer cette activité dans un cadre sûr et limitant les impacts sur l'environnement	Règlement de la zone Nsecteur2	L'OAP précise les conditions d'aménagement afin de limiter autant que possible l'impact des activités
Déplacement et stationnement		
Préserver et mettre en valeur les ambiances naturelles du secteur hippique	Règlement de la zone Nsecteur2	L'OAP précise le maintien de la bonne fonctionnalité des circulations
Composition paysagère et inscription au sein de la Trame verte et Bleue		
Préserver et mettre en valeur les ambiances naturelles du secteur hippique	Règlement de la zone Nsecteur2	L'OAP précise le parti paysager et écologique
Gestion environnementale		
Développer cette activité dans un cadre sûr et limitant les impacts sur l'environnement	Règlement de la zone Nsecteur2	L'OAP précise le parti paysager et écologique

OAP 3 : Projet éco-touristique du Bois de la Côte

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Aménagement urbain		
Favoriser la mise en œuvre d'un projet touristique à vocation culturelle et écologique	Destinations et sous-destinations admises dans le règlement de la zone Nsecteur1	L'OAP indique l'esprit des différents usages prévus dans le projet, alors que le règlement indique les destinations et sous-destinations auxquels ces usages peuvent se référer.
Insérer les futures constructions et installations dans l'environnement boisé	Règlement de la zone Nsecteur2 : hauteurs maximales autorisées	L'OAP précise et module les différentes hauteurs autorisées, en fonction des typologies de constructions. Le règlement fixe la hauteur maximale toutes catégories confondues.
	Règlement de la zone Nsecteur2 : emprises maximales autorisées	L'OAP et le règlement ont le même niveau de précision de la règle.

OAP 4: Une trame Verte et Bleue et un cadre de vie valorisé

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Préserver et développer la Trame Verte et Bleue communale		
Préserver les réservoirs et les corridors écologiques existants qui participent au cadre de vie de Lamorlaye	Règlement des zones N, Na, Nf, Nl et Nsecteur 1 et 2 Inscriptions graphiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et L113-2 du Code de l'Urbanisme	L'OAP précise les réservoirs et corridors à préserver L'OAP précise les secteurs de nature en ville à développer
Profiter du développement urbain pour désimperméabiliser et développer le végétal dans les zones les plus minérales tout en renforçant la qualité écologique	Règlement des zones N, Na, Nf, Nl et Nsecteur 1 et 2 Inscriptions graphiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et L113-2 du Code de l'Urbanisme	L'OAP précise les conditions de mises en œuvre de la désimperméabilisation et du développement du végétal
Valoriser les paysages et le patrimoine emblématiques porteurs de l'identité morlacuméenne et des continuités écologiques		
Travailler sur la préservation et la création des vues remarquables	/	L'OAP inscrit la préservation et la création des vues

Engager des réflexions paysagères en lien avec le patrimoine bâti et les nouvelles constructions	Dispositions communes : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Inscriptions graphiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et L113-2 du Code de l'Urbanisme	L'OAP précise le parti paysager et patrimonial
Donner à découvrir les paysages identitaires	Dispositions communes : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Inscriptions graphiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et L113-2 du Code de l'Urbanisme	L'OAP conditionne l'aménagement des cheminements doux
Limiter les risques naturels et améliorer la gestion des eaux pluviales		
Prévenir les risques d'inondations au sein des espaces urbanisés dans le contexte de	Dispositions communes : Caractéristiques urbaines, architecturales,	L'OAP précise la prise en compte des risques naturels d'inondation



changement climatique	environnementales et paysagères.	
Prendre en compte les risques de mouvements de terrain localisés sur les coteaux boisés de la forêt de Chantilly au nord-est du territoire dans le cadre de nouvelles urbanisations	Dispositions communes : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	L'OAP renforce la prise en compte du risque de mouvement de terrain (aléa moyen à fort)
Engager la transition énergétique et écologique	Dispositions communes : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	L'OAP précise le parti énergétique et climatique

Chapitre 5 : Articulation avec les documents supra-communaux

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Lamorlaye est concerné dans un rapport de compatibilité par le SRADET des Haut-de-France.

Le PLU est par ailleurs compatible avec la charte du Parc Naturel Oise – Pays de France, adopté le 18 janvier 2021, et notamment le plan de référence qui doit être transcrits dans le document d'urbanisme.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU
Le SRADET Hauts de France	1. Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée	<i>Cf : chapitre de la compatibilité avec les documents cadre dans l'évaluation environnementale</i>
	2. Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibré du territoire régional	Le PADD de Lamorlaye fixe des objectifs de consommation foncière inférieure à 10 ha à horizon PLU, soit environ 10 ans et précise qu'il faudra privilégier un développement résidentiel au sein de l'enveloppe déjà urbanisée. Le PADD fixe également un objectif de 300 logements à produire. Le PADD donne des orientations afin de préserver son centre-ville dans le but de dynamiser et retrouver une attractivité. Dans cette optique, une prescription graphique s'ajoute qui permet de protéger les commerces du centre-ville. Une OAP centre-ville ainsi que la zone UA et UAsecteur¹ sont rédigés en ce sens. Le PADD donne des orientations en matière de logiques d'intermodalités afin de garantir une chaîne de transports efficace.



	3. Un quotidien réinventé, s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur une qualité de vie accrue	Le PADD demande à maintenir un bon niveau d'accès aux réseaux de télécommunication numérique en faveur des habitants et des entreprises. <i>Cf : chapitre de la compatibilité avec les documents cadre dans l'évaluation environnementale</i>
--	--	---

Concernant la compatibilité avec les autres documents supra-communaux, il conviendra de se référer au tome relatif à l'évaluation environnementale du PLU du rapport de présentation.

Chapitre 6 : Indicateurs de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- **la source** : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU,
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Axe 1 : Une ville parc au cœur de la forêt				
1.1 Préserver et valoriser les richesses naturelles et paysagères de Lamorlaye, facteurs essentiels de son attractivité •Respecter les vues structurées par le relief, les forêts existantes et les carrefours en étoile, héritages de la chasse à courre dans le Domaine du Lys •Prévoir dans les projets de créer des vues et perspectives pour mettre les	Projets de valorisation du paysage Surface d'espaces verts et/ou espaces végétalisés protégés au sein du PLU (Plan de zonage)	Données communales et office de tourisme Données communales	Annuelle et 6 ans 5 ans	Réaménagement de l'avenue de Gouvieux, projet « Ile de la Thève », plantations d'arbres sur les accotements dans le domaine du Lys. 44,7 ha en N, 284,9 ha en Na, 123,6 ha en Nf, 29,5 ha en Nl

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
paysages emblématiques en scène et améliorer la lisibilité de l'espace urbain - Retrouver des liens entre le développement urbain et l'eau - Veiller à la cohérence architecturale des nouvelles constructions et à la qualité paysagère des espaces publics du quartier urbain central - Valoriser l'ensemble emblématique du château de Lamorlaye et de son parc en lien avec le projet de restructuration du centre-ville et l'ancien bourg	Linéaires/surfaces d'espaces verts et/ou espaces végétalisés protégés au sein du PLU (Prescriptions graphiques) Nombre d'arbre planté / abattu Nombre d'action de sensibilisation de la population à la biodiversité	Données communales Données communales Données communales	5 ans Annuelle Annuelle	Alignements d'arbres : 52 km Espaces boisés classés : 117,4 ha Espaces verts boisés : 57,4 ha Espaces verts paysagers : 7,3 ha Cœurs boisés du domaine du Lys : 347,7 ha Projet de plantation d'arbre : 380 dans le domaine du Lys (2022) 3 actions (2021)
1.2 Préserver l'intégrité et le fonctionnement des grands réservoirs de biodiversité en partie sur la commune (Marais du Lys, coteau de la forêt de Chantilly) - Préserver le fonctionnement hydrologique et écologique du Marais du Lys notamment en termes de gestion de la qualité de la ressource en eau - Contribuer à sa valorisation auprès du public dans le respect des habitats naturels et des espèces	Etats chimique et biologique de le Thève	SDAGE	2027	Bon état chimique et bon état écologique (2019)



Axe 2 : Un cadre de vie sûr et respectueux des ressources

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
remontées de nappes et inondations de caves, aléa retrait-gonflement des argiles face à l'intensification de ces phénomènes •Maîtriser la contribution des zones urbaines au ruissellement par amélioration de la gestion et la rétention des eaux à la parcelle.	Linéaires de création de tranchées drainantes Nombre de nouvelles constructions (PC)/surfaces soumises à des risques naturels : aléas inondations (crue, nappes) ou mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles)	Données communales Données communales	Annuelle Annuelle	A déterminer A déterminer
2.2 Maintenir le cadre de vie préservé des nuisances et pollutions •Préserver les habitants des nuisances sonores en particulier le long de la D909, D1016 et D118 et celles du trafic aérien susceptibles d'augmenter •Maîtriser les interfaces entre secteurs d'activités et secteurs résidentiels, sur le secteur de la Seigneurie notamment, afin de maintenir l'environnement paisible et attractif	Nombre d'habitants concernés par les nuisances sonores Nombre de sites pollués ou potentiellement pollués	Département Géorisques	5 ans 5 ans	Aucune habitation à moins de 300 mètres de la ligne SNCF 17 sites BASIAS (2022)
2.3 Préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau •Anticiper les besoins supplémentaires d'assainissement et d'approvisionnement en eau potable générés par les projets de développement	Débit moyen entrant d'eaux usées Volume d'eau potable consommée	 Données communales – RPQS	 Annuelle	344 202 m ³ (2018) 1 230 871 m ³ (2018)

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
•Viser une diminution de la consommation d'eau potable sur le territoire en permettant des mesures de réduction et de récupération des eaux pluviales pour des usages appropriés •En cohérence avec le zonage d'assainissement, poursuivre les efforts pour la bonne gestion de l'assainissement collectif et non collectif	Volume d'eau pluviale réutilisé			0 m ³
2.4 Accompagner la transition énergétique dans le tissu bâti •Soutenir et permettre les dynamiques de réduction et de valorisation des déchets (économie circulaire) sur le territoire communal •Viser l'exemplarité des bâtiments et de l'éclairage publics en termes de performances environnementales •Favoriser la performance environnementale et énergétique des développements urbains (habitat, tertiaire) et les initiatives de réhabilitation énergétique dans l'existant •Encourager l'utilisation des énergies renouvelables en particulier la biomasse, le solaire thermique, photovoltaïque et la géothermie	Taux de refus de tri sur la commune Ratio ordures ménagères par habitant Ratio déchets recyclables par habitant Travaux de rénovation du bâti public Projets de réhabilitation énergétique Installation de système de production d'énergie renouvelable	Données communales - RPQS	Annuelle	16,53 % en 2016 dans la CCAC 213 kg en 2016 dans la CCAC 61 kg d'emballages en 2016 dans la CCAC A déterminer A déterminer 23 installations de géothermie
2.5 Encourager une mobilité vertueuse en s'appuyant sur l'utilisation du vélo				

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
•Assurer le rayonnement du centre-ville, tout en valorisant des liaisons douces entre les différents quartiers et en direction des principaux équipements, notamment scolaires •Affirmer le développement d'un réseau cyclable à grande échelle, permettant de s'inscrire efficacement dans les aménagements communautaires et départementaux •Développer davantage l'offre en stationnement vélo au niveau des points stratégiques de la commune (grands équipements, centralité, secteurs d'activités, etc.) •S'appuyer sur les projets des itinéraires cyclables Chantilly-Lamorlaye et en direction de Boran-sur-Oise, ainsi que les itinéraires internes à la commune pour desservir les établissements scolaires pour promouvoir l'utilisation du vélo. •Veiller à l'accessibilité des principaux sites touristiques (château de Chantilly, Abbaye de Royaumont, etc.), à travers des itinéraires lisibles et confortables	Etat d'avancement des projets de transports doux	Données communales	Chaque année	A déterminer
	Evolution des fréquentations de mobilité douces	INSEE	En fonction des millésimes de l'Insee	
		Haut-de-France Mobilités	Chaque année	A déterminer
	Evolution du nombre de lignes	Données communales	Chaque année	A déterminer
	Nombre de stationnements vélo	Données communales	Chaque année	A déterminer
	Protection et aménagement des pistes cyclables	Données communales et départementales	Chaque année	A déterminer
	Accès et sécurité aux sites touristiques	Données communales et départementales	Chaque année	A déterminer
2.6 Initier des logiques d'intermodalités pour garantir une chaîne de transports efficace				
•Veiller à la qualité de l'offre de bus et favoriser un report modal des automobilistes vers les transports en commun et l'utilisation du vélo	Evolution du nombre de passager et bénéficiaire du Pass Pass	Hauts de France mobilité	Chaque année	A déterminer

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
-Assurer une desserte des équipements et services dans une logique de courte distance -Préserver la qualité du réseau routier local , et réduire la fracture urbaine représentée par les voies routières principales -Poursuivre les efforts en matière d'encadrement du stationnement notamment pour s'assurer que chaque projet répondra aux besoins et promouvoir la mutualisation, dans un souci de qualité urbaine et de réduction de la place dédiée à la voiture individuelle -Favoriser la création de places de stationnement pour les visiteurs dans les futures opérations par le développement d'une offre adaptée	Accessibilité des aux équipements Nombre de véhicules par ménages Evolution du nombre de places de stationnement	Haut-de-France Mobilités Données communales et départementales Données Insee Données communales	Chaque année En fonction du millésime Chaque année	A déterminer 42,8% des habitants disposent d'une voiture et 49,2% disposent de 2 véhicules ou plus (Insee 2018) Environ 300 places de stationnement
2.7 Mettre en œuvre le projet communal en lien avec les disponibilités foncières -Assurer l'équilibre existant entre les zones artificialisées et les espace de plaine terre ou semi-naturels -Garantir une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers inférieurs à 10 hectares. Celle-ci sera notamment consacrée au développement des activités hippiques et touristiques de Lamorlaye, essentielles au renouvellement de l'activité économique local	Etude sur l'artificialisation des sols	CEREMA	3 ans	7,9 ha artificialisés entre 2010 et 2019 (Portail de l'artificialisation des sols, CEREMA)

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
-Privilégier un développement résidentiel au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et en particulier des secteurs centraux, en lien avec le projet de restructuration du centre-ville				
Axe 3 : Inscrire durablement Lamorlaye dans son identité hippique				
3.1 Promouvoir le positionnement économique de Lamorlaye et accroître sa visibilité en s'appuyant sur l'identité historique hippique -Mettre en avant les équipements équins comme atout pour les entreprises, les employés et les visiteurs de la commune -Veiller à garantir une porosité urbaine entre les activités hippiques et les tissus alentours -Garantir l'hébergement nécessaire pour accueillir les professionnels du monde équin -Concilier préservation du caractères résidentiel et développement économique, en travaillant sur l'optimisation du foncier d'activités	Evolution du nombre de centres équestres, et équipements équins et de leur vitalité Nombre de lits mis à disposition Evolution des surfaces dédiées au tissu résidentiel ou au tissu économique	Données communales / CCI / Chambre d'Agriculture CCI IGN	Tous les 3 ans Tous les 3 ans Chaque année	A déterminer A déterminer A déterminer
3.2 Conforter et développer le tourisme équestre, véritable atout pour la commune -S'appuyer sur le projet de l'itinéraire équestre de la « Route d'Artagnan Lupiac-Maastricht » pour promouvoir Lamorlaye comme « ville cheval »				

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
•Assurer l'hébergement nécessaire pour les visiteurs de Lamorlaye mais aussi les visiteurs des grands sites touristiques de proximité •Conforter le développement des structures de loisirs équestres pour diversifier les activités et multiplier les profils des visiteurs	Nombre de lieux d'accueils, hôtels, gîtes	Données communales / Office du tourisme / Insee	Tous les 5 ans	2021 : 1 hôtel 3 étoiles de 17 chambres, 0 campings, pas d'autre hébergement collectif (Insee, 2018)
3.3 Structurer et préserver les espaces dédiés aux activités hippiques •Faciliter la mise en œuvre d'un projet de développement de la filière hippique dédiée au sport de loisirs en réservant les surfaces nécessaires, tout en respectant la préservation du foncier agricole en lien avec les orientations de Parc Naturel Régional Oise-Pays-de-France •Structurer l'ensemble du secteur Est de la commune pour valoriser les paysages propres à ces activités, particulièrement le patrimoine architectural des écuries ainsi que leur structure paysagère •Organiser les circulations (motorisées et équestres) au sein de ces espaces pour faciliter le fonctionnement des activités	Suivi des permis de construire	Données communales	Chaque année	A déterminer
3.4 Faciliter les déplacements des actifs vers les pôles d'emplois •Accroître la desserte en bus du territoire en lien avec les communes	Fréquence et nombre de bus	Données communales	Chaque année	6 lignes de bus : N1 et N2, G1, G2, S1, S2

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
voisines pour soutenir une desserte performante sur les pôles d'emplois : zone hippique, zone d'activités la Seigneurie -Encadrer l'offre de stationnement sur le territoire -Intensifier le réseau de liaisons douces existant pour développer une offre en direction des principaux pôles d'attractivités actuels ou futurs	Evolution du nombre de places de stationnement	Données communales	Chaque année	2 cars : ligne 14 et ligne 15 Environ 300 places de stationnement
Axe 4 : Retrouver une attractivité aux services des habitants de Lamorlaye				
4.1 Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de Lamorlaye -Veiller à offrir une diversité de produits immobiliers accessibles à tous pour assurer le parcours résidentiel des habitants et permettre l'accueil de nouvelles populations en assurant une croissance raisonnée de la population -Produire une offre en nouveaux logements qui tienne compte du potentiel foncier de la commune, soit environ 300 logements à l'horizon du PLU -Favoriser la réalisation de petits logements pour répondre aux besoins liés à la décohabitation et au vieillissement des ménages sur le territoire -Accroître l'offre en logement familial pour fixer les familles de Lamorlaye	Evolution de la population (solde naturel et solde migratoire) Nombre de logements par type et par an (individuels, résidentiels, collectifs, sociaux) Taux de vacance Suivi des permis de construire Nombre d'hectares mobilisés à destination d'habitat en renouvellement	INSEE / Sitadel	En fonction des millésimes Annuel Données communales	Solde naturel : 0% en 2018 Solde migratoire : - 0,7% en 2018 (Insee, 2018) T1 : 124 lgts T2 : 428 logts T3 : 360 logts T4 : 607 lgts 5 et + : 2036 lgts (Insee, 2018) Taux de vacance : 7,1% (Insee, 2018) A déterminer A déterminer

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
4.2 Anticiper l'offre d'équipements publics en cohérence avec les ambitions de développement -Anticiper le vieillissement de la population par une offre d'équipements et de services accessibles par les transports en commun et les itinéraires piétons -Renforcer l'offre d'équipements culturels en créant une médiathèque au sein de l'orangerie du Château -Maintenir un bon niveau d'accès aux réseaux de la télécommunication numériques pour tous, habitants comme entreprises	Evolution des catégories d'âges Evolution taux d'équipements Accessibilité et desserte proche des équipements Evolution du taux de couverture en FFTH	INSEE INSEE (Base Permanente des Equipements) Département	En fonction des millésimes En fonction des millésimes	0-14 ans : 15,8% 15-29 ans : 14,9% 30-44 ans : 16% 45-59 ans : 23,4% 60-74 ans : 19,2% 75 et plus : 10,6% (Insee, 2018) 0,5 équipements pour 1000 habitants (Insee, 2018) A déterminer A déterminer
4.3 Mettre en valeur le centre-ville pour intensifier son rayonnement et en faire une centralité structurante -Affirmer le rôle du centre-ville afin de renouer avec une attractivité résidentielle et conforter l'offre commerciale particulièrement sur les rues du Général Leclerc et Michel Bléré -Travailler sur la requalification des espaces publics stratégiques participant à la valorisation du bâti et des espaces commerciaux -Donner à l'Allée des Arcades et à la place de la Mairie un rôle de véritable	Evolution des cellules commerciales	Données communales / CCI	Chaque année	A déterminer

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
espace public de qualité vecteur d'animations •Assurer des liens entre les quartiers pavillonnaires nord-est et le centre-ville				
4.4 Valoriser les entrées de villes pour donner une meilleure visibilité à Lamorlaye •Préserver le traitement qualitatif des différentes entrées de ville , en valorisant la présence du végétal et en mettant en valeur la qualité des tissus urbains •Valoriser plusieurs espaces publics stratégiques : les espaces publics centraux, entrés dans le centre-ville et les points d'accroches depuis la RD1016 •Valoriser les points de vue vers le château depuis la RD 1016 et atténuer la rupture que joue cet axe majeur entre l'Est et l'Ouest de la commune •Améliorer l'accessibilité des itinéraires doux pour faire de Lamorlaye une continuité avec Chantilly et Coye-le-Forêt	Longueur des itinéraires existants	Données communales		A déterminer