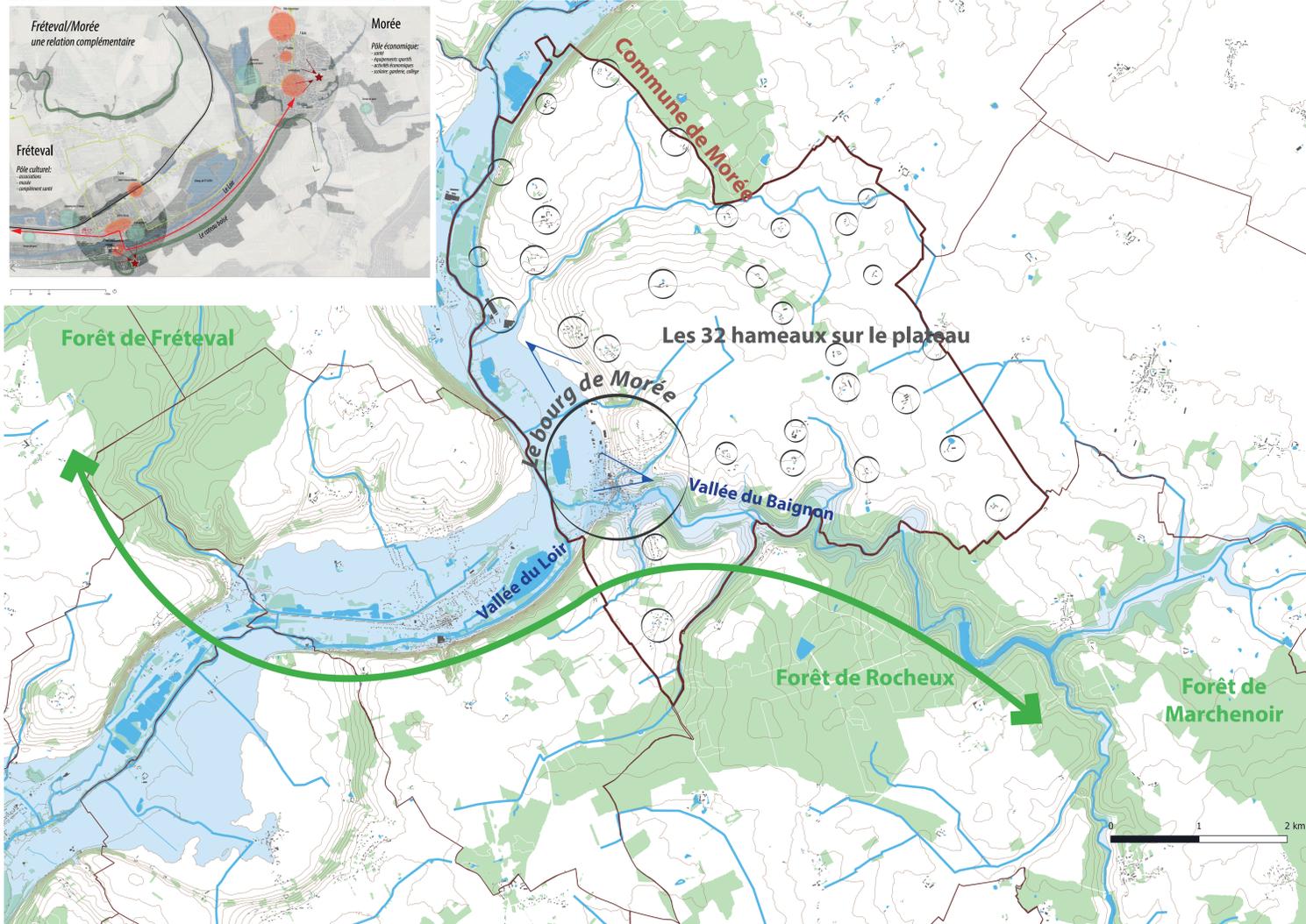


Atelier « Plan-Guide » DIAGNOSTIC

► CONTEXTE TERRITORIAL



SINGULARITÉ & IDENTITÉ

DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET PAYSAGE

- Un bourg et des satellites**
 - > Un bourg à l'articulation de la vallée du Loir et du plateau beauceron
 - > Un chapelet de hameaux se développant sur le plateau comme des satellites du bourg

Une situation de confluence paysagère

- > Une situation de confluence du Baignon avec le Loir
- > Une inscription dans la grande trame entre la forêt de Marchenoir et la forêt de Fréteval
- > Une ville entretenant un lien étroit avec les rivières avec la présence d'un petit patrimoine lié à l'eau : fontaine, lavoir, etc.

Une activité économique dynamique

- > Une extension importante de l'entreprise Triangle entre le bourg de Morée et la zone artisanale
- > Le développement de la zone d'activité du lieu-dit Villeprovert
- > Le maintien de commerces de proximité en centre-bourg
- > Un besoin croissant de logements pour accompagner le développement économique à venir

Une relation complémentaire avec Fréteval

- > Morée : pôle économique

► FICHE D'IDENTITÉ

PORTRAIT, HISTOIRE & PATRIMOINE

Morée, 1 160 habitants,

Morée est une petite commune de la **Vallée amont du Loir**, implantée en retrait de la plaine alluviale du Loir qui a historiquement **creusé et structuré le paysage de Morée entre Beauce et Perche**. Légèrement en retrait de la plaine inondable, le bourg se structure au pied de l'éperon avec l'église. Progressivement, le bourg s'est étendu sur les coteaux.

Elle est une des rares communes rurales qui a pu **maintenir et stabiliser sa population** entre 1 000 et 1 100 habitants depuis 1975. **Le niveau d'équipements en services, commerces et activités** a probablement contribué au maintien des ménages sur la commune, en répondant aux attentes de toutes les tranches d'âges (population équilibrée). Cette évolution de la population se poursuit ces derniers mois grâce à la vente de biens vacants en coeur de bourg à de nouveaux ménages. La vacance tend ainsi vers une diminution nette alors qu'elle représentait 13.6% du parc de logements avant la crise sanitaire du Covid.

Le parc résidentiel reste représentatif d'une commune rurale avec :

- un tiers des résidences principales construit avant 1945,
- des résidences principales de plus de 4 pièces composant la moitié de ce parc,
- deux-tiers des ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans,
- 15% des occupants étant des locataires.

Un **atout non négligeable** de Morée est de pouvoir offrir à un grand nombre de ses habitants (1/4 des Moréens) un emploi sur la commune grâce à la **présence de sa zone d'activités** et plus particulièrement de l'**entreprise Triangle** qui tend à se développer (470 emplois recensés en 2018, principalement localisés dans la zone d'activités de Villeprovert). Le restant de ses actifs (3/4 des Moréens) travaille sur d'autres communes, d'où le grand nombre de déplacements et la nécessité de mettre en place des **actions d'éco-mobilité adaptées au contexte rural**.

L'enjeu majeur pour la commune de Morée est une évolution maîtrisée du tissu urbain afin d'une part, de répondre aux besoins en termes d'habitat, d'activités et d'amélioration du cadre de vie, et d'autre part, de respecter les grandes lignes paysagères qui structurent historiquement le bourg.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

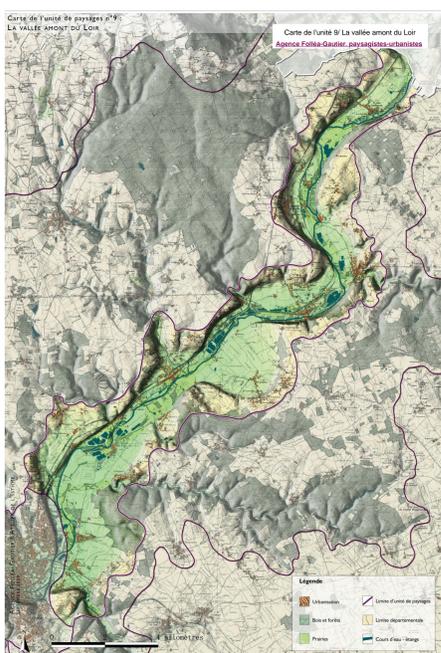
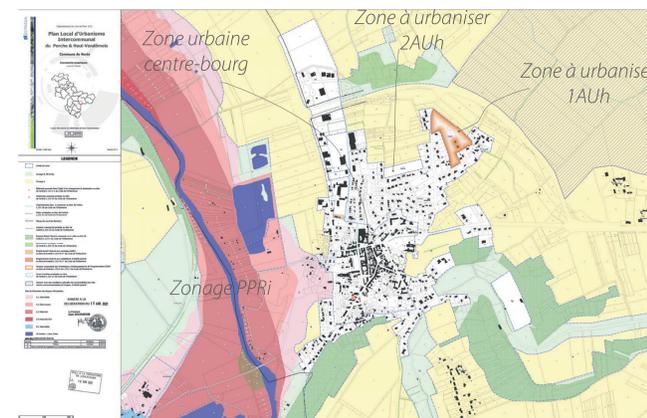
> UN POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉ

Les outils réglementaires en vigueur déterminent les contours et les champs du possible. Le **zonage du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)** impose des contraintes en termes de constructibilité en lien avec l'inondabilité du secteur.

Le **règlement d'urbanisme** proscrit le changement de destination des locaux commerciaux du coeur de bourg afin d'y préserver l'activité économique.

Les **zones à urbaniser** sont ainsi définies par le PLUI, son zonage et l'OAP en vigueur.

-> Objectif : développer l'habitat pour accueillir de nouveaux ménages en limitant l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage ?



Extrait : Atlas des paysages du Loir-et-Cher <http://gis.pilot41.fr>



Carte de Cassini (XVIIIe siècle)



Carte de l'état-major



SCAN 1950 (1950)



Extrait : archives départementales 41



Bourg - Cadastre Napoléonien

► LES ATTENTES : HABITANTS, ÉLUS, ACTEURS LOCAUX

- > SE DÉPLACER À MORÉE
- > ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS
- > ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES LOCALES
- > AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET FUTURS ARRIVANTS
- > BIEN VIVRE ET BIEN VIEILLIR À MORÉE

« Petites Villes de Demain », Morée Revitalisation de centre-bourg



COMMUNE DE
MORÉE

ÉTAT DES LIEUX

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

L'ÉCHELLE DU PAYSAGE

MORÉE ENTRE PLAINE ALLUVIALE, COTEAU ET PLATEAU



HABITER LES COTEAUX À MORÉE : PENTE ET LIAISONS AU CENTRE



LA PLAINE ALLUVIALE DU LOIR : ESPACE DE LOISIRS ET ZONE D'ACTIVITÉS



L'ÉCHELLE DE LA PROXIMITÉ

LE CENTRE-BOURG DE MORÉE



LE CARACTÈRE PITTORESQUE

ÉVOLUTION DU CENTRE-BOURG



HABITAT



> UNE OFFRE D'HABITAT RESTREINTE :

- 1 Un cœur de bourg bien structuré et resserré :**
- une diminution notable de la vacance, l'installation de nouveaux habitants à Morée
- un changement d'usage proscrit en cœur de bourg afin de limiter la transformation de commerce en logement et maintenir ainsi l'activité économique
- une très forte densité bâtie structurant l'espace public
- un patrimoine bâti préservé

- 2 Des hameaux qui n'offrent plus de possibilités de constructibilité**

- 3 Des espaces à urbaniser encadrés par le PLUi (zone 1AUh et 2AUh)**

- 4 Des secteurs peu denses dans les faubourgs**

- 5 Un Plan de Prévention des Risques inondation qui limite la constructibilité**

Atelier plan-guide « Petites Villes de Demain » - Revitalisation de centre-bourg - Diagnostic - 2/4
Date de l'atelier : 25 novembre 2021

MOBILITÉ



> DES PROBLÉMATIQUES DE CIRCULATION ET DE SÉCURITÉ :

- 1 Des entrées de bourg peu traitées,** entraînant des problématiques de sécurité routière avec une vitesse excessive constatée et une cohabitation dangereuse de usagers

- 2 Une cohabitation parfois difficile en cœur de bourg pour les différents usagers** (piétons, automobilistes, livraisons des commerces et services...), des circulations douces discontinues sur l'ensemble du bourg, une place importante prise par la voiture...

- 3 Des actions mises en œuvres afin de faciliter l'écomobilité avec l'aménagement d'une aire de covoiturage**

- 4 Des relations peu aisées entre le bourg et les hameaux en raison de la distance et du relief marqué**

FONCTIONNEMENT



> UN FONCTIONNEMENT AUTOUR DE 4 PÔLES D'ANIMATION :

- 1 Le pôle du centre-bourg :** des commerces qui résistent à la désertification du monde rural (commerces de proximité, supérette, etc.) et un regroupement d'équipements scolaires et culturels

- 2 Le pôle d'activités :** une zone d'activités qui tend vers un développement conséquent grâce à l'évolution de l'entreprise Triangle projetant la création de 300 emplois à long terme

- 3 Le pôle d'équipements :** un pôle scolaire qui regroupe les équipements nécessaires au parcours de l'enfant : collège, divers équipements sportifs...

- 4 Le pôle de loisirs :** une commune qui ne dispose pas aujourd'hui d'un service de restauration à l'année, service toutefois partiellement rendu par la guinguette du camping qui propose une restauration rapide à la belle saison

CADRE DE VIE



> UNE TRAME PAYSAGÈRE STRUCTURANTE :

- 1 Un bourg en situation de confluence paysagère,** entre la Beauce et le Perche, entre le plateau agricole et la vallée du Loir, offrant un paysage contrasté inscrit dans une trame verte et bleue à une échelle élargie

- 2 L'eau, un réseau présent mais peu perceptible :** le petit patrimoine lié à l'eau est peu visible, l'eau traverse la zone d'activités mais n'est pas lisible

- 3 Un bourg entre vallée et plateau, accroché au coteau :** une situation paysagère délicate et fragile, qui génère de fortes covisibilités et qui est sensible aux mauvaises implantations

« Petites Villes de Demain », Morée Revitalisation de centre-bourg



COMMUNE DE
MORÉE



Atelier « Plan-Guide » SCÉNARIO

➤ QUELLE STRATÉGIE ?

LES GRANDS AXES ÉMERGEANT
DES GROUPES DE TRAVAIL :

> 1ER AXE : MOBILITÉ

COMMENT...

- ... apaiser et sécuriser le centre-bourg ?
- ... se déplacer dans le bourg et relier les hameaux ?
- ... encourager l'éco-mobilité ?

> 2E AXE : LISIBILITÉ/VISIBILITÉ

COMMENT...

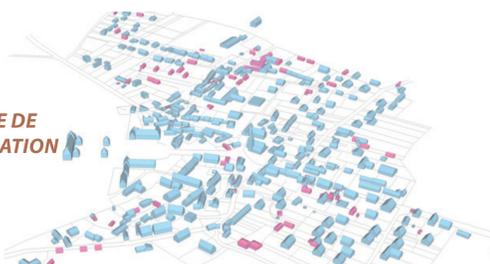
- ... préserver le paysage et s'y insérer ?
- ... se repérer et rendre visible les atouts ?
- ... mettre en avant et valoriser le patrimoine local ?

> 3E AXE : ATTRACTIVITÉ

COMMENT...

- ... bien vivre et bien vieillir à Morée ?
- ... accueillir de nouvelles populations ?
- ... renforcer l'activité économique locale ?
- ... préserver la qualité du cadre de vie : la nature en ville ?

HABITAT UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION ET D'URBANISATION



> UNE STRATÉGIE COLLECTIVE DE DENSIFICATION ET D'URBANISATION À METTRE EN PLACE

*BIMBY « Build In My Back Yard »,
interprétation anglophone : « Construire dans mon arrière-cour »

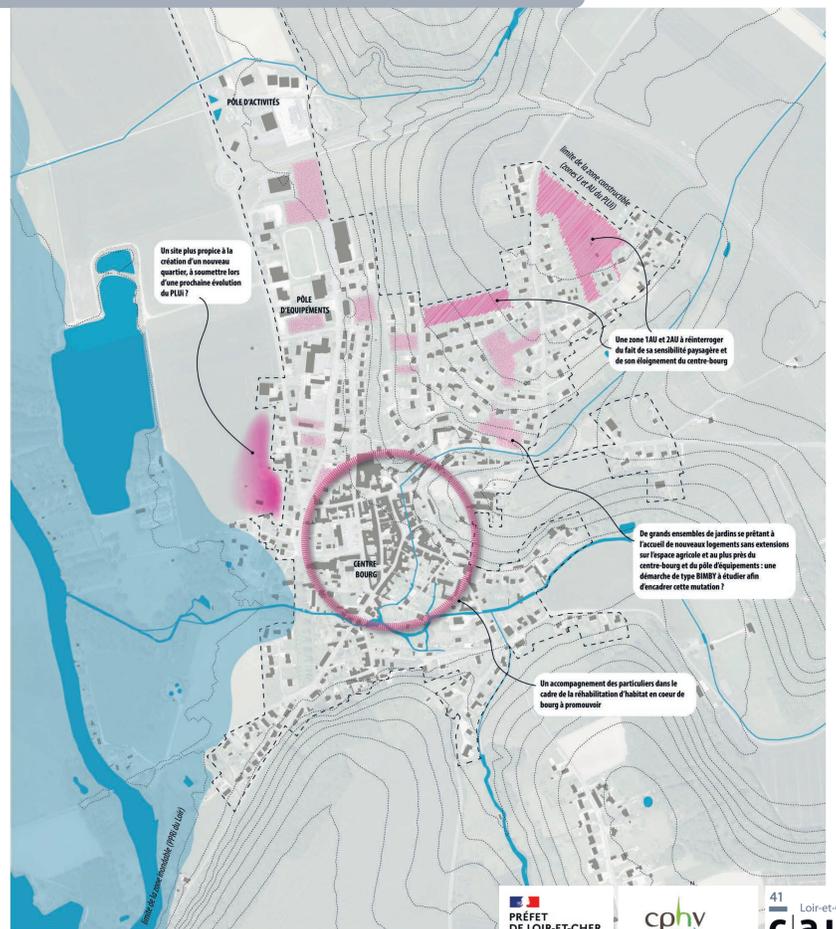
1- Densification sur l'existant en mettant en place une démarche de type « Bimby* » auprès des propriétaires fonciers privés.
Cette démarche permettrait d'étudier les potentialités pour recréer dans le tissu existant des parcelles de taille variable afin de répondre au besoin de petite parcelle/maison de bourg, en cœur de bourg et à proximité des lieux de vie (habitats seniors, logements locatifs sociaux, etc.).
La commune de Morée disposant dans son cœur de bourg de nombreux services et commerces, elle présente tous les critères pour que les bailleurs sociaux puissent s'orienter vers un projet de logements seniors au titre de la « Charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées ».

2- Urbanisation des zones identifiées au PLUi ou lors de l'atelier

Actuellement, le PPRI limite la constructibilité sur le plateau et le PLUi en vigueur encadre l'urbanisation à venir. Des secteurs ont clairement été identifiés. Il s'agit des zones 1AUh et 2AUh avec un projet éco-hameau. A ces outils réglementaires viennent s'ajouter des contraintes physiques liées à la topographie fortement prononcée sur le bourg.
L'évolution sociodémographique à venir (le vieillissement des populations locales et l'accueil de nouveaux ménages) amène la collectivité à réinterroger ses choix en terme d'urbanisation. La topographie du secteur et l'éloignement des sites prédéfinis par le PLUi soulèvent des questionnements quant aux facilités de déplacements vers les centralités (mobilité douce, déplacement motorisé, impact sur le stationnement, etc.).
Ces interrogations conduisent à ré-étudier la pertinence des zones à urbaniser et éventuellement à les compléter par d'autres espaces en pied de coteau en limite de la plaine alluviale, s'adossant au cœur de bourg et hors du périmètre du PPRI. Le secteur situé entre le pôle de loisirs et le bourg pourrait faire l'objet de cette réflexion (cf. cartographie).

Afin d'anticiper les évolutions futures du PLUi, les différentes pistes d'urbanisation et de densification pourront être creusées afin de proposer des solutions pertinentes et adaptées au contexte et aux enjeux locaux. Ces orientations permettraient ainsi à la collectivité de diversifier l'offre d'habitat et répondre aux demandes à venir.

- HABITAT**
Répondre au besoin d'accueil de nouveaux habitants consécutif au développement de la zone d'activités en diversifiant l'offre de logement :
- La Ruelle, un espace d'extension urbaine identifié par le PLU mais une sensibilité paysagère et un éloignement et une déconnexion du centre-bourg
 - D'autres pistes de développement à étudier :
avenue du 11 novembre : un espace hors zone inondable, plus directement connecté au centre-bourg et au pôle d'équipements et à proximité de l'espace naturel de loisirs
 - des espaces à densifier** grâce à des redécoupages parcellaires permettant d'accueillir du logement sénior, du logement locatif, des commerces et services, des équipements...
 - informer les propriétaires des aides et possibilités de réhabilitation/restauration du bâti ancien**
- limite de la zone inondable établie par le PPRI du Loir
— limite de la zone constructible établie par le PLUi (zones U et AU confondues)



« Petites Villes de Demain », Morée Revitalisation de centre-bourg



MOBILITÉ PAISER LE CENTRE-BOURG & CONNECTER LES PÔLES

> RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET L'ANIMATION DU COEUR DE BOURG AUTOUR DE L'ORGANISATION DES FLUX

1- Une cohabitation apaisée des usagers

Un des grands enjeux de requalification du centre bourg de Morée repose sur une cohabitation plus apaisée et sécurisée de la voiture et du piéton dans les rues étroites et exigües du centre historique afin de susciter l'envie des Moréens d'y vivre ou de le pratiquer au quotidien.

Une redéfinition et un remodelage des gabarits de voie selon le contexte (rue du Général de Gaulle - Mail Maurice Canard - Avenue du 11 novembre) permettraient de retrouver la place des différents usagers, de limiter la circulation aux seuls riverains sur certaines ruelles (rue Arthur Duru).

2- Une boucle structurante

Cet enjeu est d'autant plus important à prendre en compte que le centre-bourg et ses extensions s'étalent sur de grandes distances et génèrent ainsi 4 pôles : pôle commerçant, pôle scolaire, pôle d'activités, pôle de loisirs. Pour plus de lisibilité et de visibilité dans le fonctionnement du centre-bourg, le renforcement et la structuration d'une boucle à dominante piétonne, reconnectant les différents pôles pourraient contribuer à l'attractivité : requalification des espaces publics, maillage du réseau.

3- Une structuration des espaces de stationnements

Une nouvelle gestion et organisation du stationnement permettraient également de favoriser l'attractivité du bourg. La création d'un parking de co-voiturage (longue durée) permet ainsi de soulager les parkings à proximité des commerces afin de les dédier au stationnement ponctuel. Cette démarche initiée par la collectivité pourrait se prolonger avec une structuration plus large de l'ensemble des espaces de stationnement du bourg (meilleure identification, signalisation des espaces courte et longue durée).

4- Une requalification des entrées de bourg et des hameaux

Pour prendre en compte la problématique de mobilité dans une vision élargie, les entrées de bourg, les connexions et les traverses de hameaux pourraient être requalifiées également dans ce même objectif d'apaisement, de cohabitation et de sécurisation, lors des opérations de réfection ou de réaménagement de voirie.

5- Une démarche innovante pour l'écomobilité

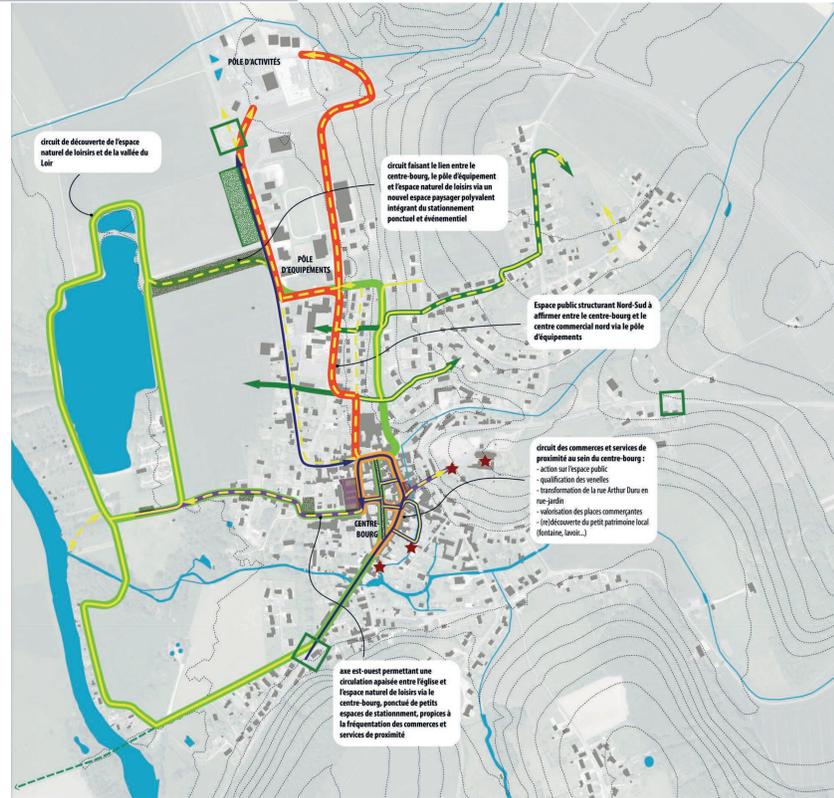
Une réflexion à entamer ! : éco-navette entre les hameaux et le bourg, partage de voiture, co-voiturage, plateforme de partage et d'échanges...

LEGENDE

MOBILITES
Développer un réseau de liaisons douces entre les pôles d'attractivité du bourg : centre-bourg/Nord du bourg/espace naturel de loisirs de l'ancienne carrière

- liaison douce existante
- liaison douce à créer/requalifier
- ... et identifier et hiérarchiser ainsi 4 circuits des mobilités douces :
 - réorganisation des circulations dans le centre-bourg (sens unique) et valorisation des venelles
 - espace public structurant sur lequel s'adressent les différents équipements et services de la commune
 - boucle de nature, espace de promenade qui relie le centre-bourg au pôle de loisirs
 - venelles du coteau à desserte piétonne

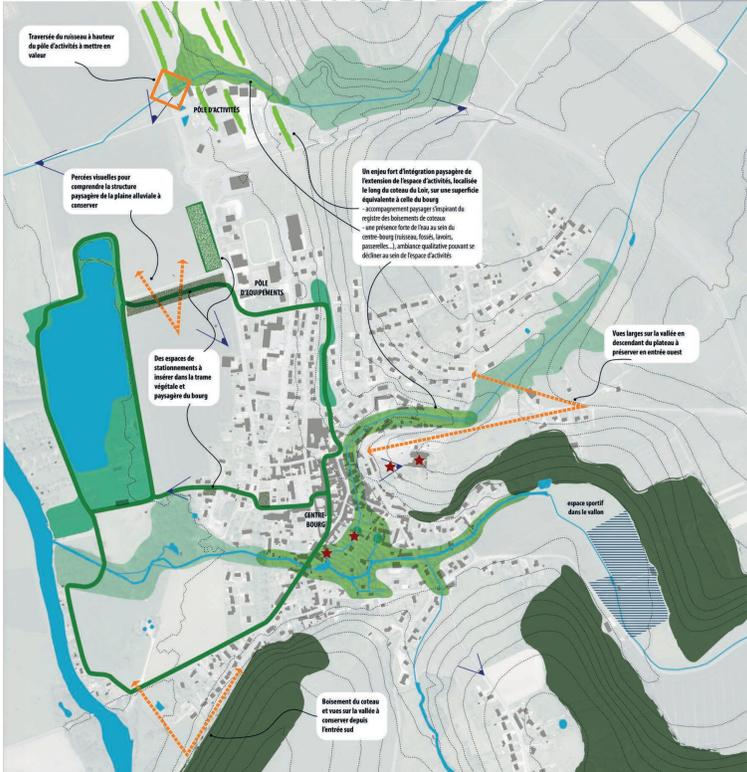
→ Créer une voie verte depuis la promenade de l'espace de loisirs
 — Retrouver une identité visuelle des venelles
 — Requalifier la rue Arthur Duru, la transformer en rue-jardin
 — Remodeler le plan de circulation pour une cohabitation voiture/piéton/vélo apaisée, donner un profil de rue de bourg à l'avenue du 11 novembre
 — Favoriser l'éco-mobilité en paysagier l'aire de covoiturage et en développant l'autopartage et les navettes
 — Réorganiser le plan de stationnement en créant/requalifiant de nouveaux espaces paysagers
 — Qualifier/sécuriser les entrées de bourg



Quelques exemples possibles :



CADRE DE VIE METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE



CADRE DE VIE
Préserver et valoriser les grandes composantes paysagères du site :

- vallée du Loir et de ses affluents
- boisement de vallée
- boisement de coteau
- espace de nature

renforcer les grandes lignes du paysage en accompagnant l'extension de la zone d'activités par des plantations inspirées des boisements de coteau

préserver, mettre en perspective les jeux visuels entre coteaux et vallée du Loir

renforcer les liens entre le bourg et l'espace naturel de loisirs par une promenade

mettre en valeur le petit patrimoine local ainsi que le registre de l'eau au sein du bourg ancien...
 ... ainsi qu'au niveau du pôle d'activités

aire de covoiturage existant à valoriser
 espace public paysager accueillant du stationnement à aménager ou à qualifier



> PRÉSERVER ET METTRE EN SCÈNE LES GRANDES COMPOSANTES DU PAYSAGE

1- Mise en valeur de la trame verte et bleue au travers d'un parcours

Entre la trame verte et la trame bleue, le bourg de Morée est fortement marqué par ces éléments paysagers structurants qui dessinent le bourg. La création d'un maillage autour des différents espaces paysagers qualitatifs permettrait de créer un parcours de découverte et de promenade au travers du bourg pour in fine, rendre visible l'histoire et le patrimoine local. Il s'agirait de valoriser les atouts du territoire au travers des divers projets communaux afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et de la valorisation touristique : aménagement de placette autour d'éléments structurants, signalétique pour plus de visibilité et retraçer l'histoire des lieux (lavoir, fontaine, ancienne église, etc.), identification des espaces propices aux rencontres et aux loisirs, marquage d'un parcours (identifié par la végétalisation, par le tracé, le petit mobilier), etc.

2- Préservation des cônes de visibilité importants : enjeux d'intégration paysagère

La topographie de la commune et son implantation sur le coteau induisent un jeu de perspectives entre plateau et coteau. De fait, toute intervention bâtie est susceptible d'impacter la lecture des grandes lignes paysagères. Cette configuration topographique demande une vigilance dans le cadre de l'insertion paysagère des différents projets architecturaux et plus particulièrement pour les projets d'envergure (zone d'activités, bâtiment de grande échelle, grande étendue de parking, etc.). La collectivité et les services instructeurs devront assurer une veille dans le cadre des demandes de procédures administratives (permis de construire, permis d'aménager). Le volet paysager devra être particulièrement étudié afin que les projets de construction et d'aménagement traitent la problématique de l'insertion paysagère avec soin. Un temps de concertation préalable pourra être mise en place avec le Paysagiste-Conseil de l'État (DDT41) et l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP41).



FONCTIONNEMENT & ÉQUIPEMENTS AFFIRMER ET QUALIFIER LE FONCTIONNEMENT

> QUALIFIER, CONFORTER ET STRUCTURER LES 4 PÔLES D'ANIMATION DU BOURG

1-Un renforcement, une mise en réseau et une valorisation des pôles

Morée reste une commune rurale, qui malgré sa petite taille, a eu l'opportunité de développer suffisamment d'activités, de commerces et de services pour répondre aux besoins des ménages lors de leur parcours de vie.

La diversité de l'offre de services est un atout majeur pour l'attractivité du territoire. Le renforcement et la valorisation des pôles d'animation est un enjeu fort pour le développement économique et sociodémographique de la commune. Il s'agit d'un argument de poids pour attirer et accueillir de nouveaux ménages et de nouveaux postulants pour la zone d'activités (entreprise Triangle, entre autres).

2- Un développement des pôles en adéquation avec les attentes et les besoins

Les temps de concertation et d'échanges avec les acteurs locaux ont permis de mettre en évidence un certain nombre de besoins en termes d'équipements permettant de compléter l'offre actuelle.

Il s'avère nécessaire de proposer :

- un service de crèche pour répondre au besoin de garde,
- un restaurant pour les locaux, les employés de la zone d'activités et la population de transit,
- des services de santé complémentaires, éventuellement à proximité de la pharmacie.

Ces projets pourraient être portés ou soutenus par la collectivité (mise à disposition de foncier, aide au montage du projet, etc.). Certains sites, foncier ou bâti, ont été identifiés le long des axes stratégiques (cf. cartographie).

FONCTIONNEMENT ET EQUIPEMENTS
Affirmer et qualifier les 4 pôles d'animation du bourg :

- intensifier le cœur de bourg et ses deux placettes accueillant les commerces et services de proximité en qualifiant les placettes, créant une halle, améliorant les devantures, végétalisant les trottoirs, signalant/informant
- densifier le pôle d'équipements du collège, y sécuriser les déplacements et qualifier l'avenue du 11 novembre
- qualifier le pôle d'activités du nord du bourg en valorisant le registre de l'eau à l'image du centre ancien, envisager l'accueil de nouvelles activités artisanales et de services et accompagner le développement de l'entreprise Triangle par un traitement paysager s'inspirant du registre des boisements de coteau
- aménager, qualifier, signaler le cheminement doux permettant de relier tous les pôles

Compléter l'offre de services et équipements en se donnant les moyens d'accueillir notamment une crèche, un restaurant et de nouveaux services médicaux

