

« 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 ?

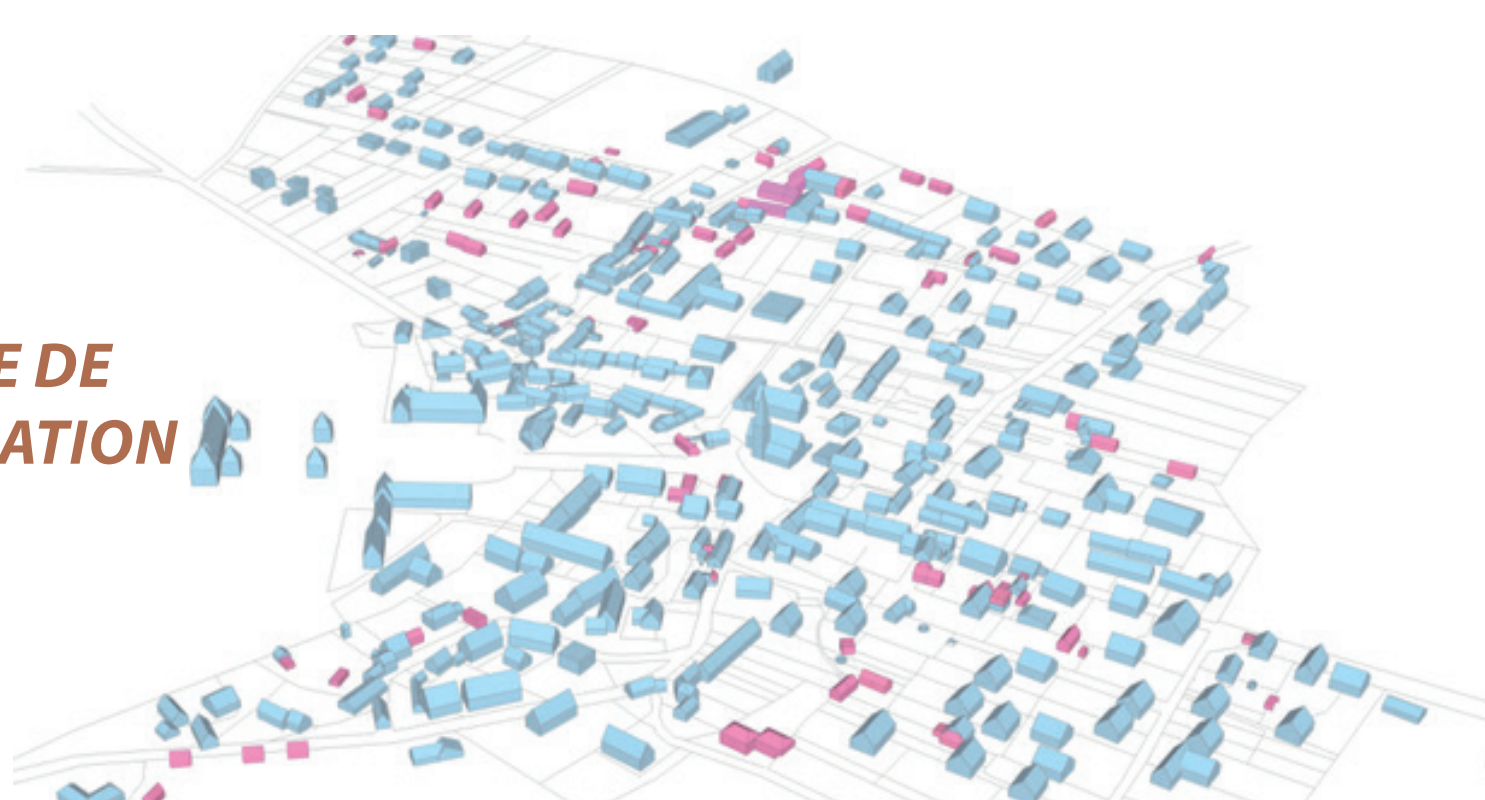
> 3E AXE : ATTRACTIVITÉ

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)

