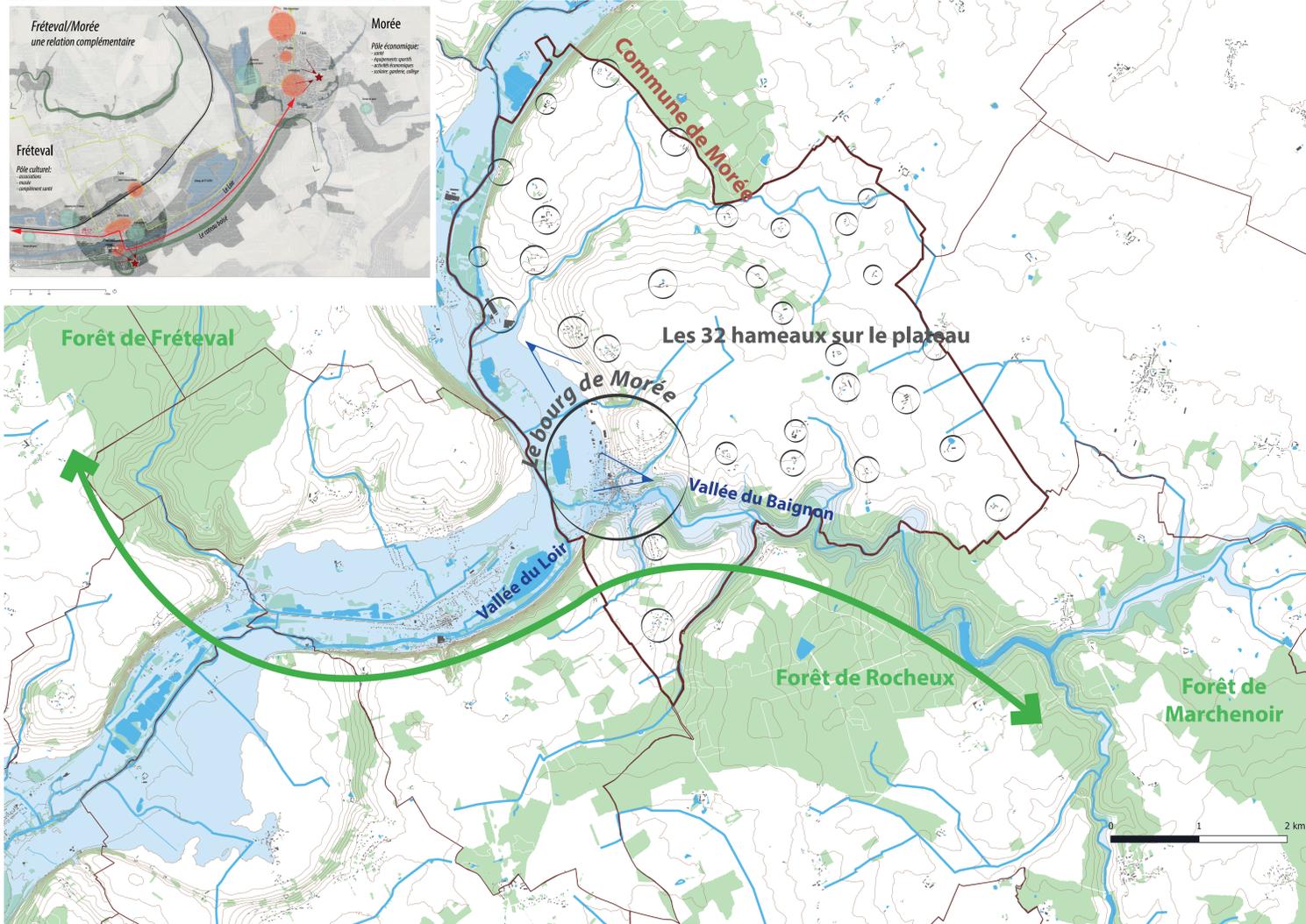


Atelier « Plan-Guide » DIAGNOSTIC

► 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 verte 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

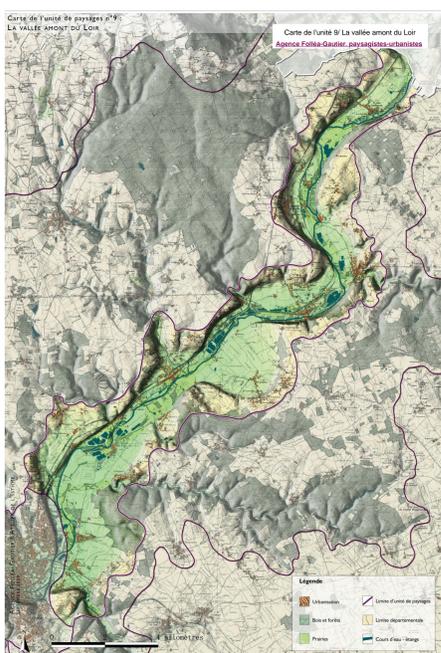
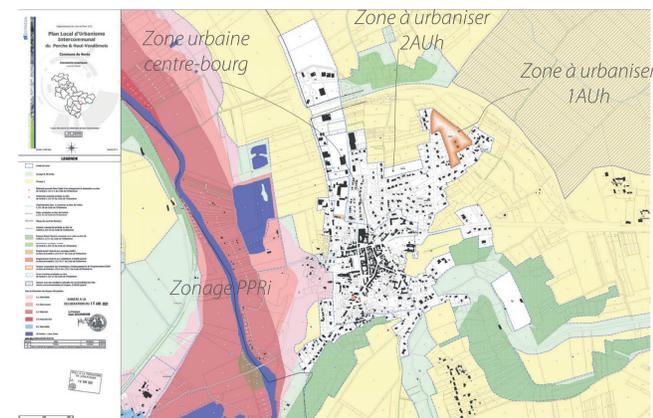
> UN POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉ

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** proscriit 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