OAP du Centre-Bourg

Centre-Bourg de Morne-à-l'Eau
Requalification du pôle urbain à travers une démarche d'éco-quartier

Introduction

Les orientations qui suivent traduisent les ambitions de développement affichées pour le centre-bourg de Morne-à-l'Eau, et la promotion d'un développement durable souhaitée à travers la démarche d'éco-quartier. Ces orientations défendent par ailleurs la protection des valeurs patrimoniales (naturelles, paysagères et historiques) de cette portion de ville dont le développement est intimement lié à la réalisation du canal des Rotours sur le tracé de la ravine des Coudres.

La valeur du paysage est aussi abordée à l'échelle des espaces urbains en particulier sur le centre bourg. Dans ce cadre, la commune a engagé un projet de revitalisation et de restructuration qui se traduit par un traitement de l'espace public via une amélioration de l'accessibilité et une intégration systématique du végétal. La valorisation du

patrimoine urbain intègre ce projet par la mise en scène des édifices religieux (église, cimetière) ainsi que celle du bâti remarquable à l'instar de la maison Chalcou.

Tel qu'affiché dans les objectifs 2 & 3 du PADD, il s'agit de redonner vie au centre-bourg en réinvestissant les espaces délaissés dans une stratégie de redynamisation se traduisant par l'inscription de formes nouvelles et ambitieuses, de requalification du centre et d'ouverture sur le canal des Rotours, via l'aménagement des berges, tout en assurant la protection et la valorisation de l'environnement et du cadre de vie (objectif 1 du PADD). Sa dimension récréative en cœur de ville suppose le traitement paysager des berges, supports de promenade et vecteurs d'animation avec l'inscription de restaurants, devant offrir à la ville un nouvel espace de mise en scène et d'expression urbaine.

A travers des préoccupations d'amélioration du cadre de vie, d'accessibilité à la ville facilitée, il s'agit de rendre le centre attractif en cherchant aussi une évolution de la ville à travers un développement urbain ambitieux mais respectueux des trames et des tissus bâtis existants et contraint par la réalité du risque d'inondation. Le risque de montée des eaux qui affecte les zones basses (Cité Pointe-à-Retz, terrains Diado, notamment) doit être appréhendé dans les aménagements futurs de la ville afin de limiter l'exposition de la population aux inondations.

Ambition

Le centre-bourg de Morne-à-l'Eau souffre de son vieillissement qui participe à sa désaffection. A travers le Plan de Renouvellement Urbain, la collectivité entend contrarier cette spirale en intervenant sur l'organisation du centre-bourg (requalification et recalibrage des rues, développement de l'offre en stationnement, valorisation piétonne des axes d'animation, amélioration de l'équipement en réseaux pour un assainissement pluvial et eaux usées plus efficient, …), sur sa composition (remobilisation du foncier disponible définie selon une nouvelle stratégie urbaine). Cette ambition se conjugue avec celle de mettre en œuvre le PRU, dont les orientations stratégiques ont été validées par le conseil municipal en sa séance du 23 décembre 2013, selon une logique d'éco-quartier favorisant au sein de la ville les plantations végétales, les continuités écologiques à travers les développements urbains et la volonté de rendre le bourg accessible à tous.

La présente orientation s'inspire fortement de cette double stratégie de requalifier le cœur de ville en le dotant d'un cadre de vie environnementale décliné selon une logique d'éco-quartier.

La volonté de redévelopper la ville sur ses bases en l'ouvrant sur le canal des Rotours, véritable pièce d'eau urbaine, se traduit par un vaste projet de reconquête des espaces fonciers disponibles pour y inscrire de nouveaux équipements, de nouveaux programmes de logements (pouvant être proposés en mixité avec des fonctions économiques), mais aussi en réservant des espaces pour le stationnement, pour l'aménagement d'espaces publics, d'espaces plantés …

L'affirmation de ce pôle Est souhaitée par la Municipalité se trouve contrariée par la contrainte réglementaire imposée par le PPR qui rend, en l'état des connaissances du risque d'inondation, inconstructible sur une assez grande profondeur les portions urbaines (et bâties) du centre-bourg. Cette inconstructibilité réinterroge l'avenir de ce morceau de ville et des fonctions qu'il porte, à l'instar d'un groupe scolaire dont le déplacement s'impose et la reconstruction au sein doit d'ores et déjà être envisagée.

Ces logiques de développement méritent d'être précisées par la définition d'un schéma d'organisation et de composition d'ensemble, précisant les ambitions d'aménagement et de protection que porte la présente OAP.

Contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Permettre la fréquentation du centre de Morne-à-l'Eau
Fréquenter le centre de Morne-à-l'Eau suppose d'y accéder, d'y circuler et d'y stationner.
Au-delà des ambitions déclinées à l'échelle du bourg, l'affirmation du centre-bourg suppose de le rendre accessible de l'extérieur en distinguant les flux de circulation routière, des flux liés à la fréquentation du bourg. Il est proposé que les premiers soient renvoyés à l'extérieur du bourg selon des hypothèses développées en partenariat avec la Région. Avec ces projets de contournement, les échanges avec la ville sont limités mais précisés en des points stratégiques qui doivent servir la ville en offrant des accès distincts pour ses différentes fonctions : zone artisanale, collège, stade au Nord, Lycée, développement résidentiel à l'Est, ...

L'organisation viaire du centre de Morne-à-l'Eau est reconsidérée en conférant à la rue du Moule et au boulevard Mandela des fonctions majeures de circulation, renforcées par une voie nouvelle proposant une liaison à l'Est qui prend appui sur le rond-point du lycée et vient se reconnecter au droit du stade sur la rue du Débarcadère.

Ces axes structurants qui ceinturent le centre constituent des voies d'échanges avec la ville. Leur traitement est reconsidéré en aménageant des trottoirs plantés de bonne largeur, dès que cela est possible, permettant une circulation piétonne confortable aux abords immédiats du centre.

Ils permettent d'accéder aisément au cœur de ville et à ses rues qui portent l'animation de la ville de Morne-àl'Eau. La rue Débarcadère, les rues de l'Eglise, Vicomte de Bragelongne et Achille René-Boisneuf, bénéficient ainsi d'un traitement favorisant la fréquentation piétonne et au-delà, les circulations douces. Il s'agit à travers un traitement de voie partagée, de rendre accessibles ces rues où se concentrent l'offre et l'animation de la ville. Il s'agit enfin de reconsidérer le calibre de certaines voies (rues ou mauvais chemins), de requalifier et de les prolonger selon un schéma qui les rend cohérentes entre elles et les inscrivent dans un schéma de circulation pertinent.

Un effort de traitement des voies afin de les rendre plus accessibles aux cyclistes et aux piétons par un traitement partagé et une végétalisation systématiquement recherchée, est étendu à l'ensemble des voies de desserte assurant une continuité d'un cadre de vie qualifié à l'ensemble du centre aggloméré. Cette déclinaison d'un aménagement vert en cœur de ville est également revendiquée pour assurer une continuité végétale et de répondre à la notion d'éco-développement ménageant l'expression de la nature en ville.

Les continuités écologiques sont d'abord définies le long des voies d'eau, véritables corridors naturels dont il s'agit de préserver l'intérêt écologique en leur sein et sur les espaces qu'ils traversent. Elles s'appuient également sur l'ensemble des espaces naturels, des sites délaissés qui peuvent être remobilisés pour participer à l'action globale d'éco-développement.

OAP du Centre-Bourg

Protéger les valeurs naturelles et paysagères

Le canal
La volonté de préserver les valeurs naturelles présentes le long du canal est renforcée par le risque d'inondation désormais bien identifié qui rend impropre à la construction les berges du canal, voire même les zones basses qui le côtoient. Le canal est destiné à être fréquenté par les voies qui le longent et pour ses valeurs récréatives voire sportives qu'offrent ses berges. En ce sens par séquences, ses abords immédiats font déjà l'objet de réalisations ou de projets d'équipements à usage récréatif, touristique, culturel et sportif…
L'aménagement d'une balade balisée, permettant de raconter le territoire au fil de l'eau, sur un parcours où les valeurs boisées sont préservées, s'amorce ainsi depuis la ville pour être développé de part et d'autre vers la Pointe-à-Retz à l'Ouest, ou la plaine de Grippon à l'Est.

Les lignes d'eau et leurs berges
Cette préoccupation de favoriser les balades sur les espaces de qualité paysagère s'étend en retrait, sur les berges des petits canaux et des lignes d'eau qui sont autant de prétextes à l'inscription d'itinéraires pour permettre la découverte et la fréquentation d'espaces naturels offerts comme espaces de détente et d'oxygénation.

Encourager une reconquête du centre et lui conférer une nouvelle dimension urbaine

L'ensemble des disponibilités foncières a été interrogé dans le cadre d'un projet global afin de permettre une redynamisation d'îlots souffrant par trop d'un vieillissement général révélé par une insalubrité publique et une précarité du bâti. Sur la base d'une réorganisation favorisant le confort de circuler dans la ville, nombre d'espaces ont été valorisés pour leur conférer une dimension de parc à l'instar de la « presqu'île » définie entre la ravine des Coudres et le canal des Rotours, de la cour Bajon, autant d'espaces disponibles dont la mise à disposition au public doit demeurer compatible avec l'objectif de préserver la valeur naturelle, écologique et paysagère au cœur de la cité.
D'autres sont mobilisés pour accueillir des espaces de stationnement définis pour une servir une logique de proximité avec les espaces d'habitat ou d'intensité urbaine.

La rue du Débarcadère réaffirmée en axe d'animation urbaine

L'essentiel des disponibilités foncières doit alimenter le processus de revitalisation du centre-ville à travers l'inscription nouvelle d'équipements scolaires, culturels (médiathèque, …), en favorisant le développement d'activités économiques au sein du cœur de ville défini autour de la place Gerty Archimède et des rues qui la ceignent : rue du Débarcadère, rue Achille René-Boisneuf, rue Vicomte de Bragelogne, … Elles seront également mobilisées pour accueillir des programmes de logements de destinations plurielles, dont la diversité de produits et la diffusion éparse dans le tissu constitué qu'ils contribueront à réparer, devra favoriser l'intégration tant urbaine que sociale pour les populations appelées à y habiter.

Formes urbaines et densité
Le principe de reconquête de la ville s'accompagne d'une volonté de densifier l'espace urbain afin de garantir une offre au plus grand nombre et de rendre attractif son développement économique et urbain. Dans un centre ancien ponctué de bâtiments de caractère, héritage d'un passé urbain prospère ou de bâtiments réalisés lors de grandes campagnes de reconstruction publiques après les ravages de cyclones (Ali Tur), le développement de nouvelles constructions se doit d'être respectueux et s'inscrire en continuité des formes et des typologies bâties.

Densité
Les densités recherchées doivent permettre l'accueil d'une population importante en ville,
Dans le strict périmètre du centre défini dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU), l'ensemble des terrains disponibles voués à la construction nouvelle doit permettre un accroissement de l'offre d'environ 200 logements dont la moitié doit alimenter le parc social.

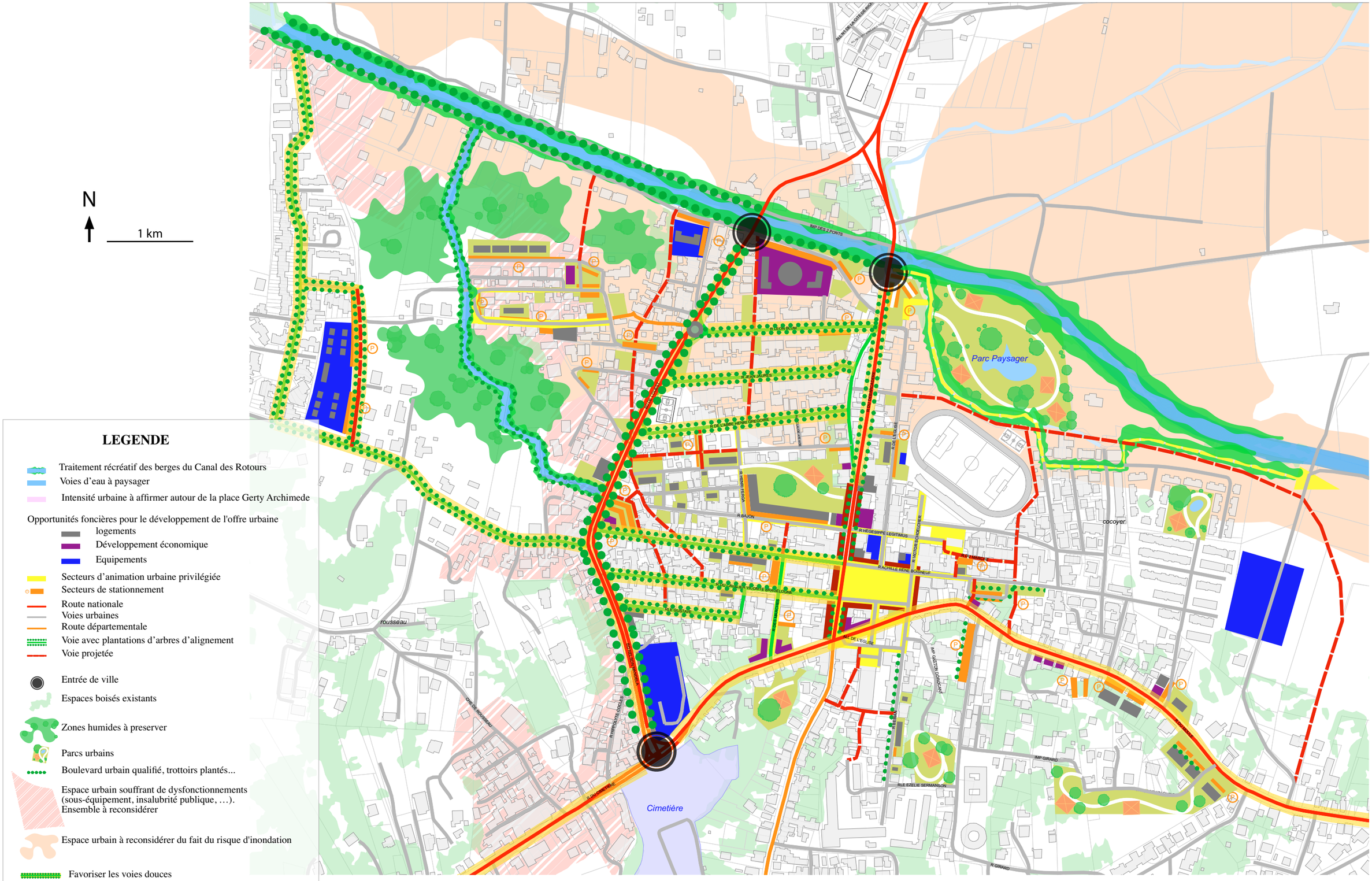
Equipements et activités
Un effort d'équipement vient confirmer le renouvellement urbain du centre où est projetée l'inscription d'un nouveau groupe scolaire en remplacement de celui de Pointe-à-Retz établi en secteur à risque avéré d'inondation (zone rouge du PPR). Parmi les équipements projetés les plus importants, citons également la construction d'une médiathèque, d'un ciné-théâtre ou encore de la cité de l'eau, équipement dédié à l'histoire de la ville intimement liée à celle du canal… À noter qu'une station d'épuration a récemment été construite.
Le développement économique est porté par le renforcement de l'offre commerciale et de services permise au contact des secteurs où l'animation urbaine sera favorisée par l'aménagement d'espaces publics, le traitement des rues en voies partagées leur conférant une dimension piétonne et une attractivité nouvelle.

Ce développement, favorisé en mixité avec la fonction de logement, sera systématiquement encouragé dans la zone centrale du PLU (secteur UAa) où des dispositions spécifiques incitent à cette mixité et au développement d'activités économiques.

Enfin l'accueil en cœur de ville d'activités artisanales ou de petite industrie n'est pas souhaité. Il est renvoyé dans des secteurs spécifiques établis en marge de la ville (Richeval) et sur l'axe de circulation majeure qu'est la RN5, de part et d'autre de la ville, au niveau de Bosredon, à l'Ouest et de Blanchet, à l'Est.

Mise en valeur suggérée du canal des Rotours

OAP du Centre-Bourg



LEGENDE

- Traitement récréatif des berges du Canal des Rotours
- Voies d'eau à paysager
- Intensité urbaine à affirmer autour de la place Gerty Archimede

Opportunités foncières pour le développement de l'offre urbaine
- logements
- Développement économique
- Equipements

- Secteurs d'animation urbaine privilégiée
- Secteurs de stationnement
- Route nationale
- Voies urbaines
- Route départementale
- Voie avec plantations d'arbres d'alignement
- Voie projetée

- Entrée de ville
- Espaces boisés existants
- Zones humides à preserver
- Parcs urbains
- Boulevard urbain qualifié, trottoirs plantés...
- Espace urbain souffrant de dysfonctionnements (sous-équipement, insalubrité publique, …). Ensemble à reconsidérer
- Espace urbain à reconsidérer du fait du risque d'inondation
- Favoriser les voies douces