

ANALYSE DU TERRITOIRE
&
CONSTRUCTION DE LA STRATEGIE DE REDYNAMISATION DE LA COMMUNE

ANALYSE DU TERRITOIRE

La connaissance du territoire de Moulay s'est établit grâce aux deux visites sur site durant cette année scolaire. A cela s'ajoute le travail réalisé grâce à différentes bases de données comme Géoportail permettant de s'approprier le territoire à plus grande échelle spatiale et temporelle. En effet, la commune de Moulay s'est construite, agrandie et étalée au fur et à mesure des années depuis l'époque gauloise qui en laisse des traces aujourd'hui. Nous avons donc établi plusieurs angles d'analyse afin de comprendre la construction de la commune, sa composition actuelle ou encore son rapport à la nature ainsi qu'aux communes et villes avoisinantes. Cette analyse constructive permet donc par la suite de construire notre stratégie de redynamisation de la commune. Le point d'analyse le plus frappant à nos yeux se porte sur la carte des espaces publics et privés. Il y a plusieurs espaces publics mais trop peu de lieux publics. Les habitants ne peuvent pas se retrouver convenablement dans un lieu public.





Fond de carte issu de Géoportail : Photographies aériennes 1950 - 1965
Cadastre et bâti actuel fourni par la commune de Moulay



CARTE HISTORIQUE

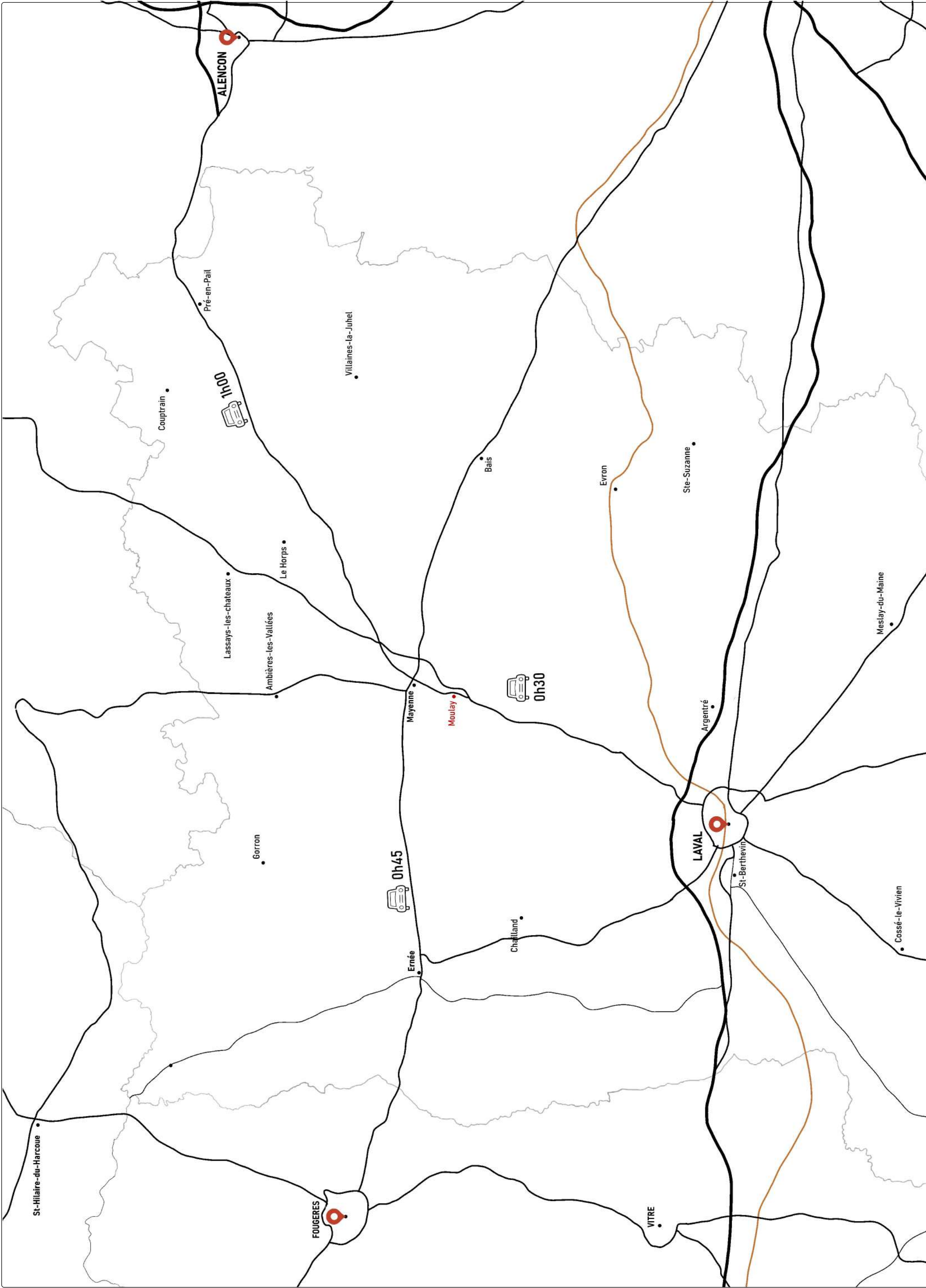
1-7 000E

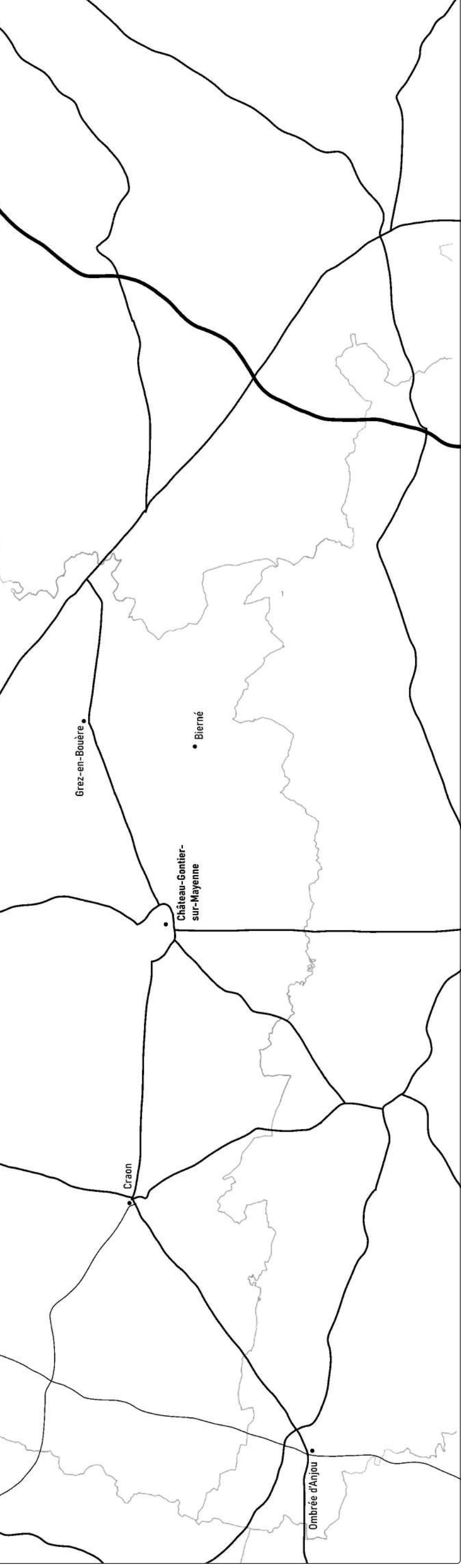


MOULAY



TRAME VERTE - TRAME BLEUE





 Autoroutes

 Route principales (Routes nationales et grandes départementales)

 Autres départementales

 Réseaux ferroviaires



ECHELLE 1-25 000

AXES ROUTIERS - DEPARTEMENTALE

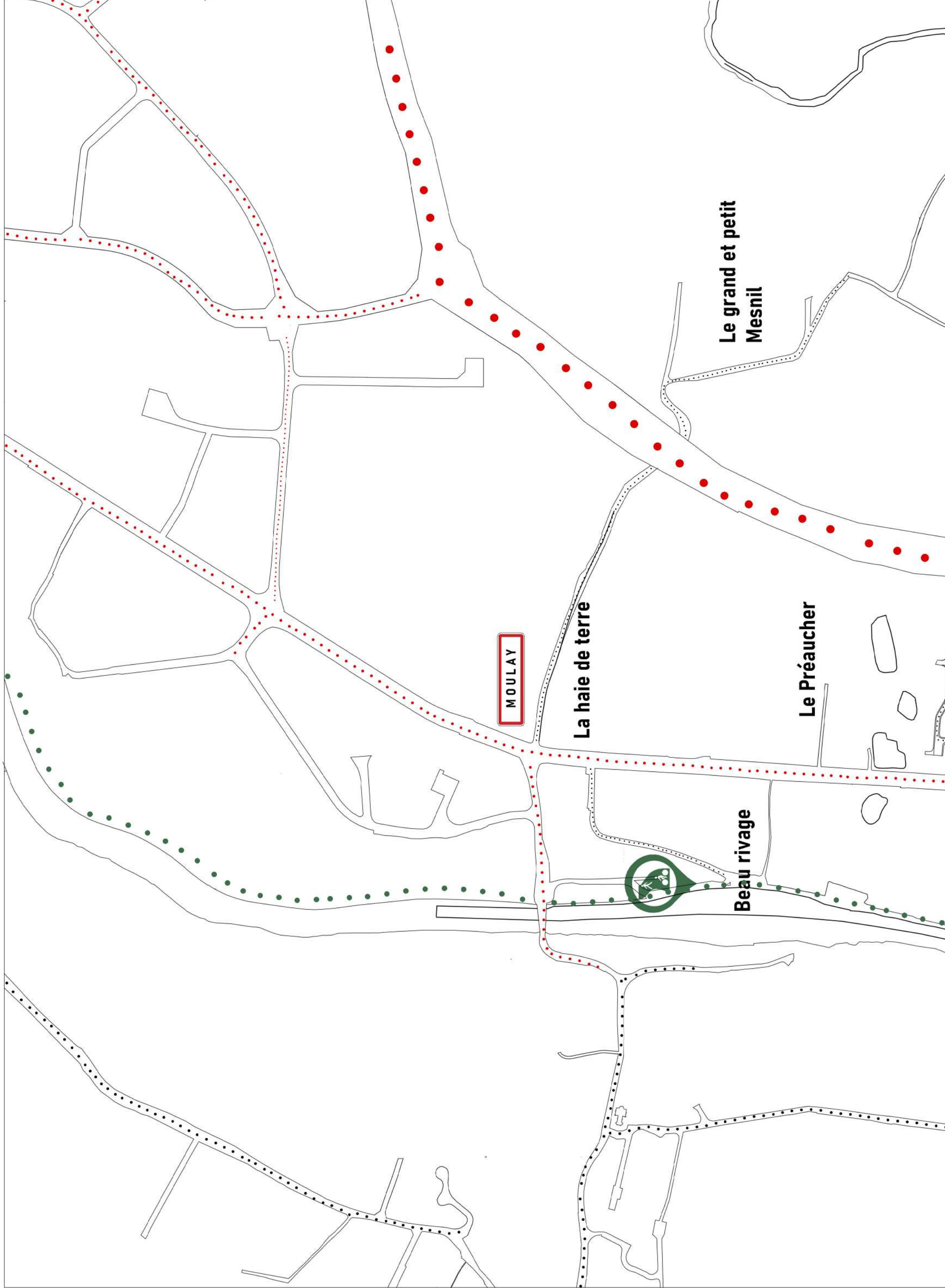


Parcelle privée

Accessible au public



CARTE DES ACCESSIBILITES 1-5000E



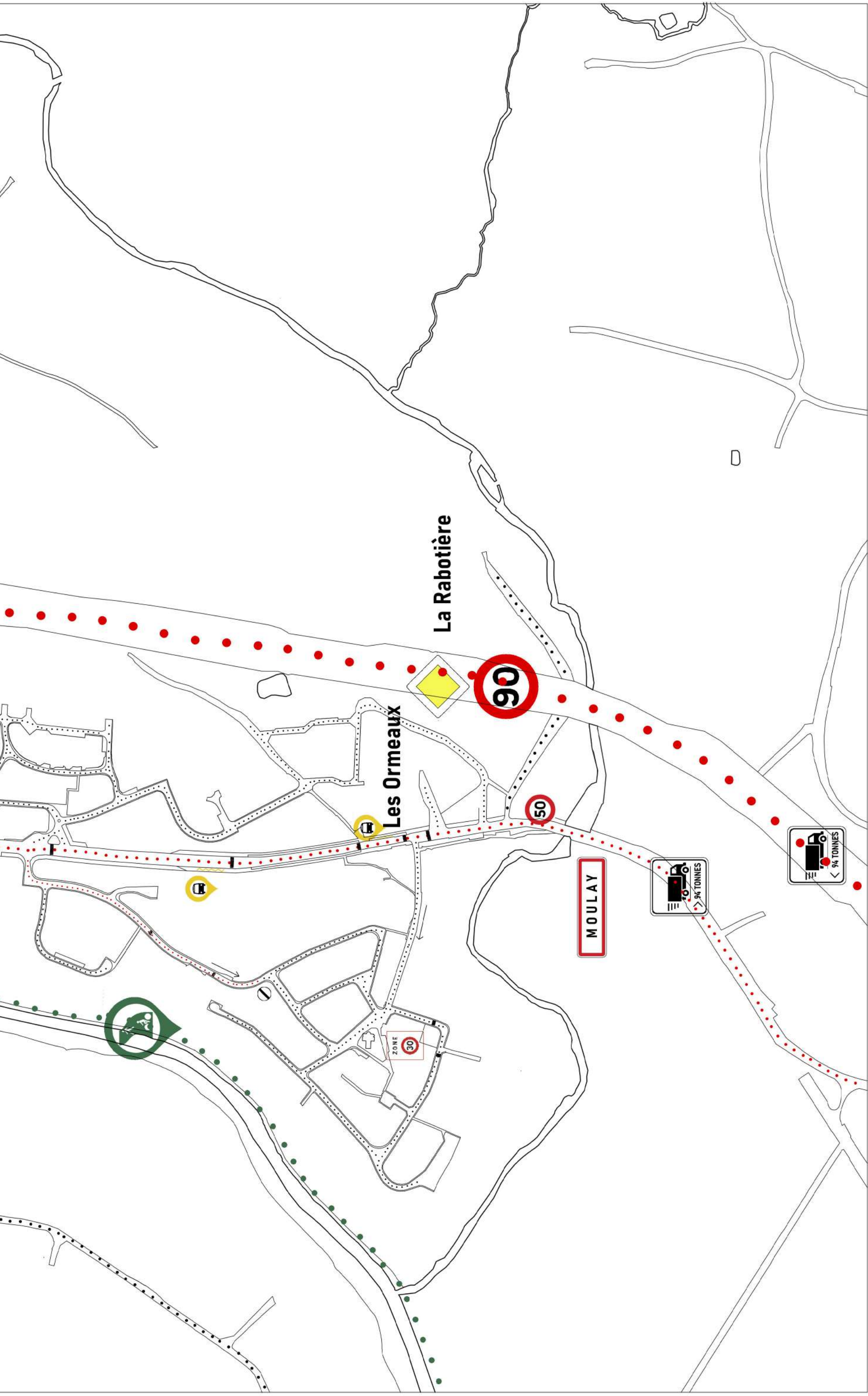
MOULAY

La haie de terre

Le grand et petit
Mesnil

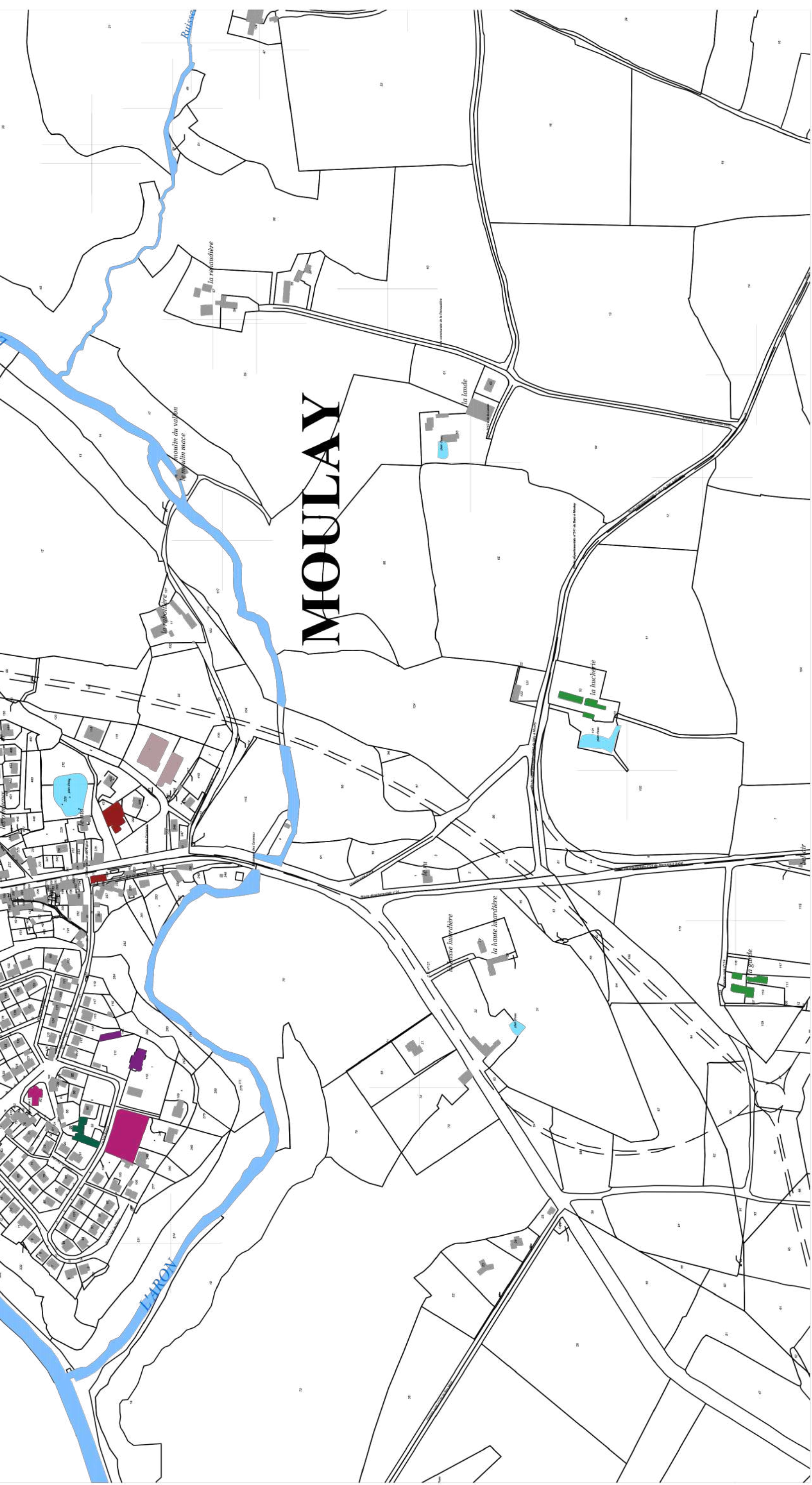
Le Préaucher

Beau rivage



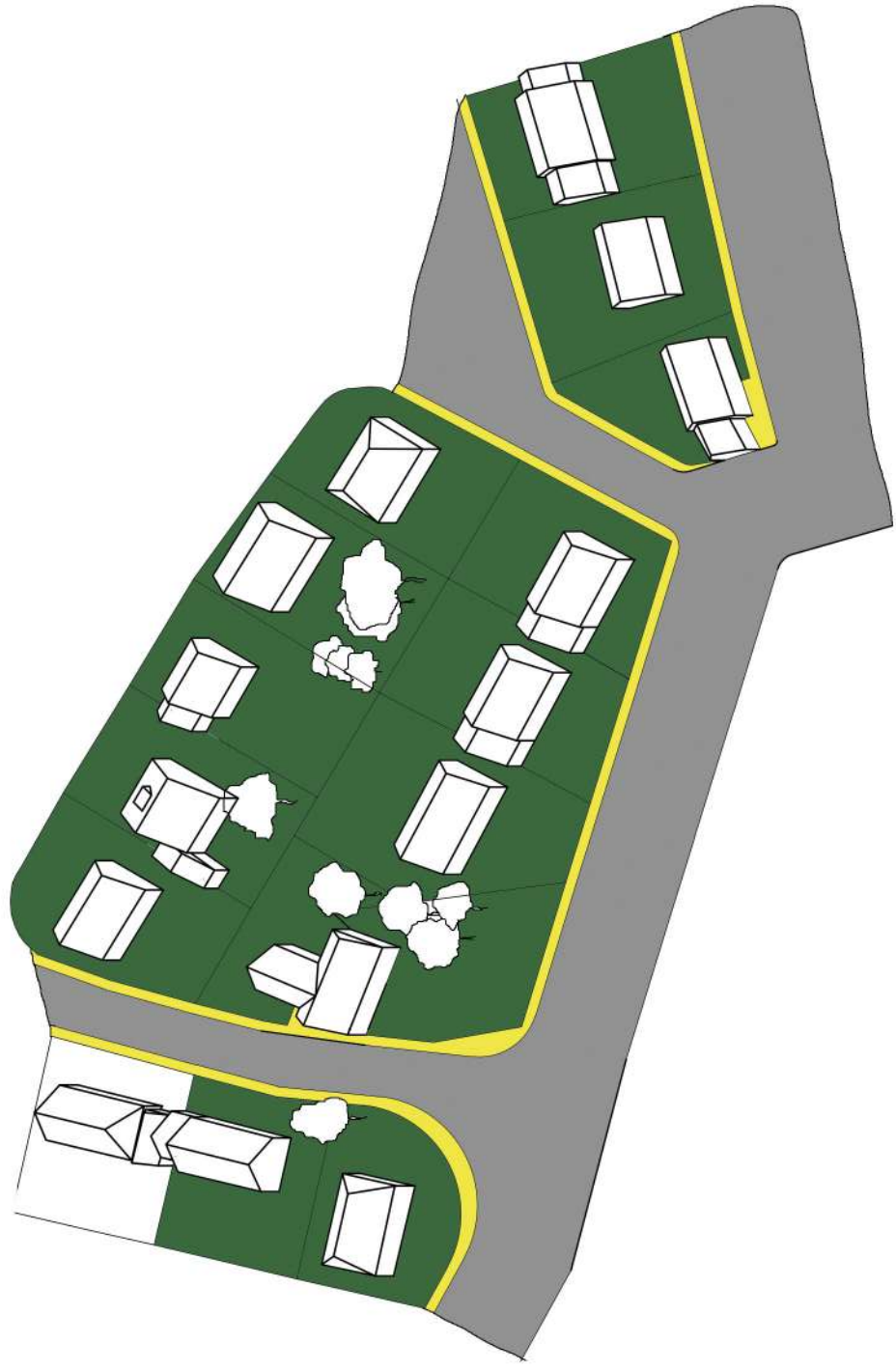
DEPLACEMENTS A MOULAY






ECHELLE 1-5 000



- Lieu de culte (Eglise, cimetière)
 Santé
- Education (école maternelle/primaire)
 Corps de ferme
- Loisirs (gymnase)
 Commerce
- Entrepôt
 Administratif (Mairie)

PLAN TYPOLOGIES GENERALES

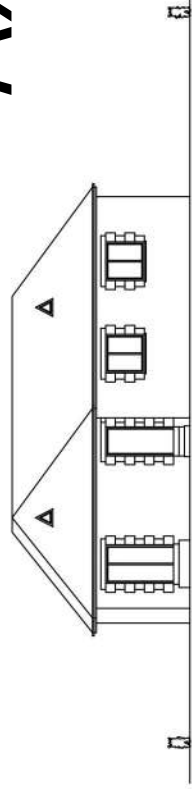


Légendes	
	Maisons individuelles
	Maisons individuelles <small>(Nouvelle génération)</small>
	Immeuble collectif
	Logements sociaux
	Villas donant sur la Mayenne

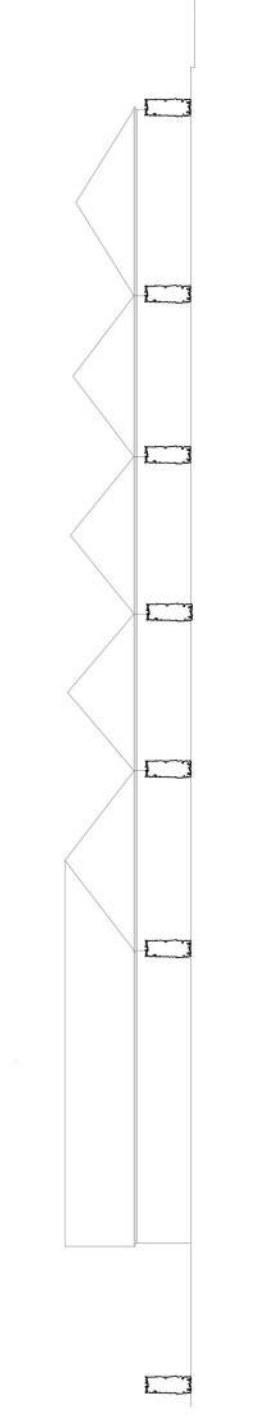


Elévation 2

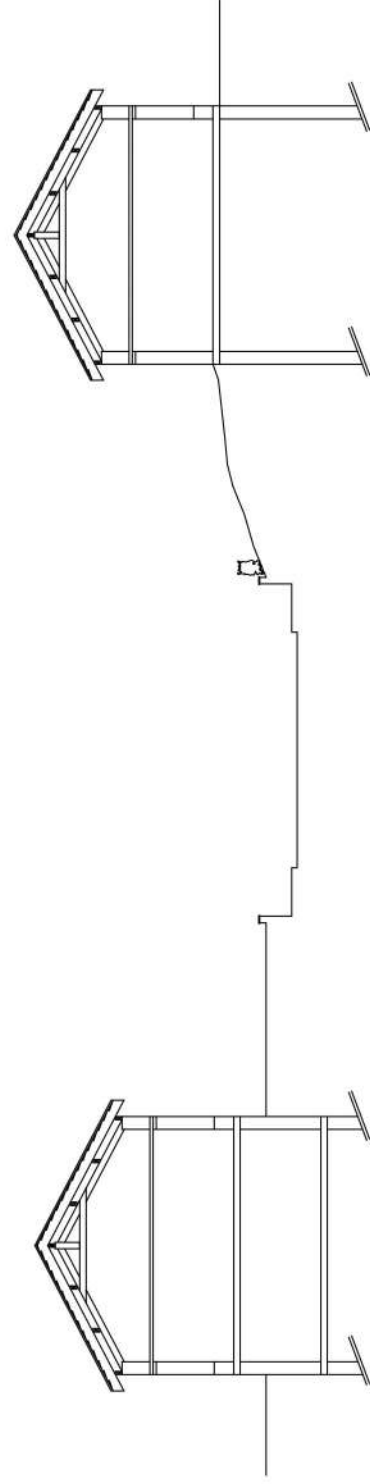
Axonométrie 1



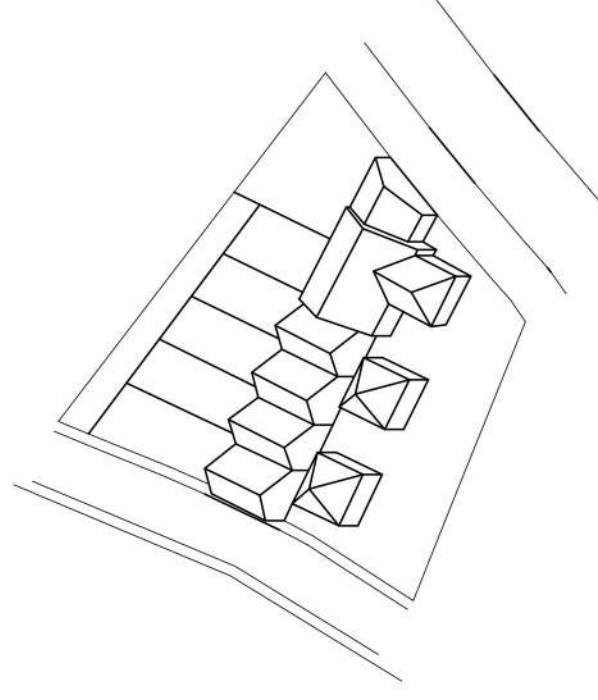
Elévation 1

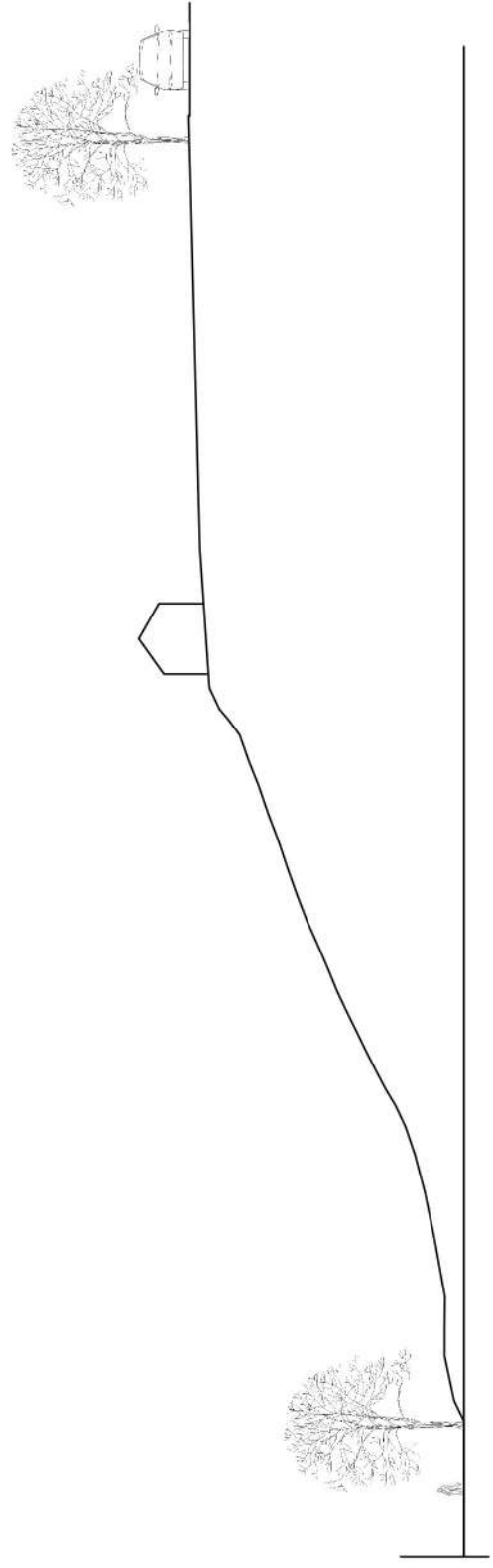


Elévation 3



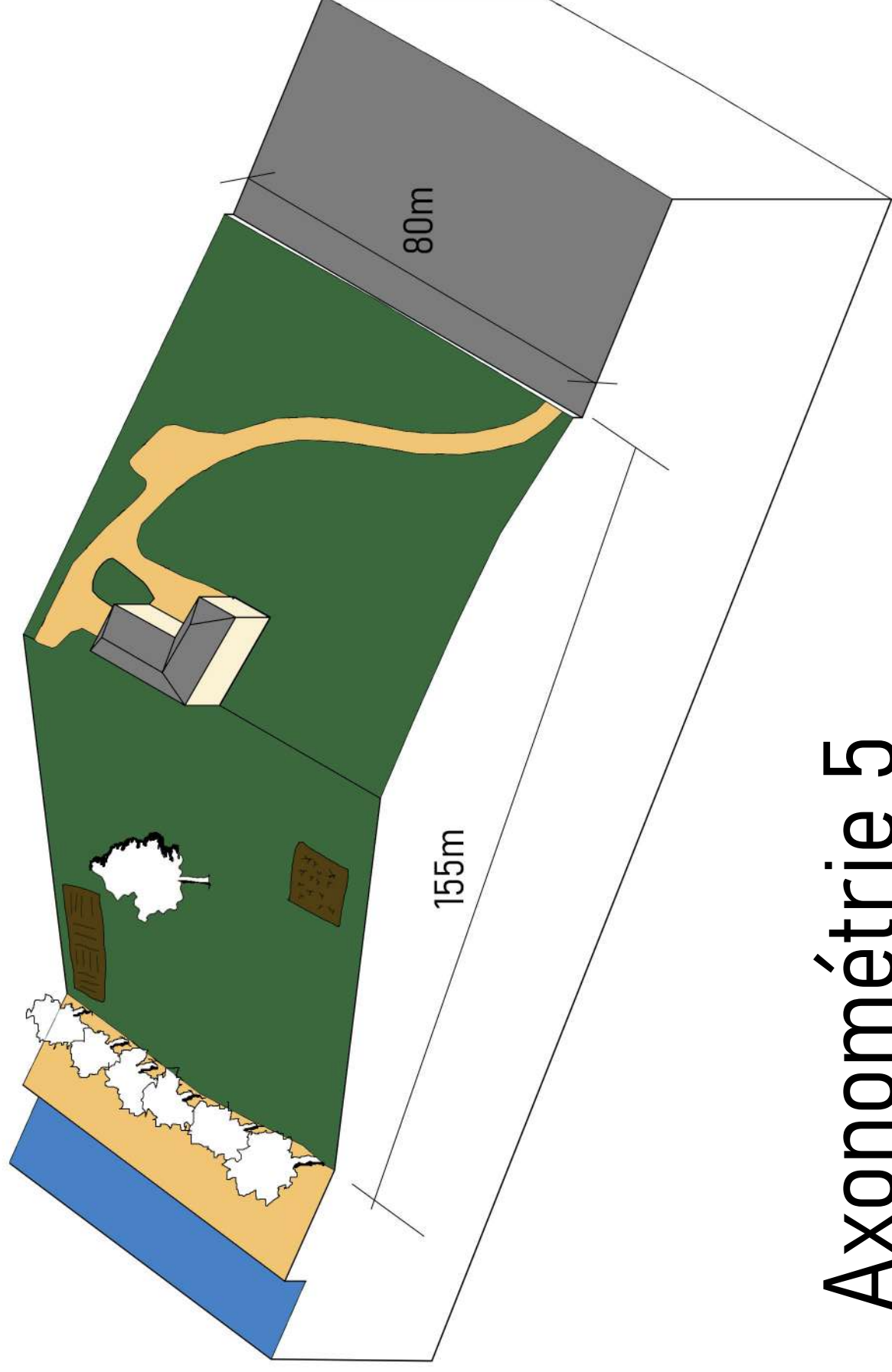
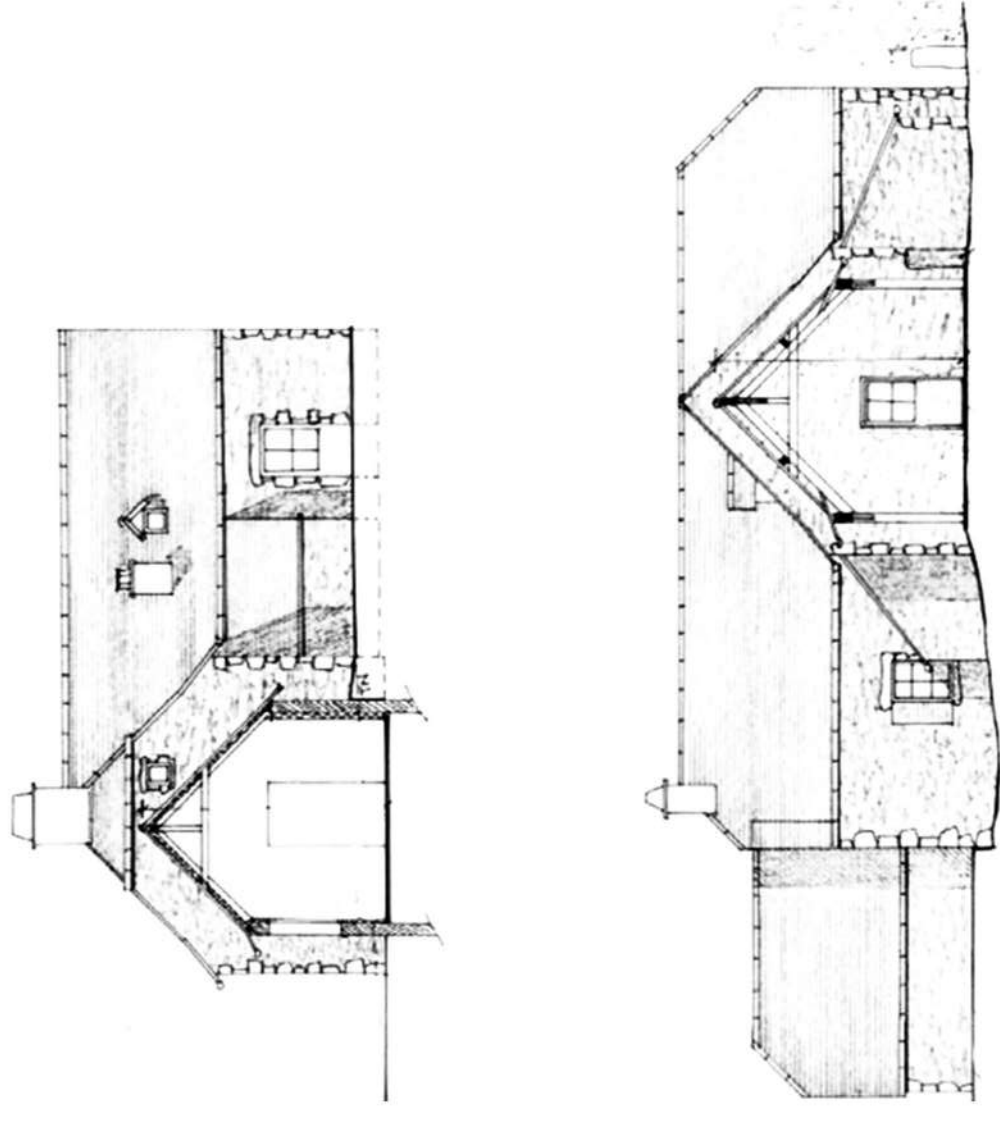
Coupe 1





Axonométrie 3

Coupe 5



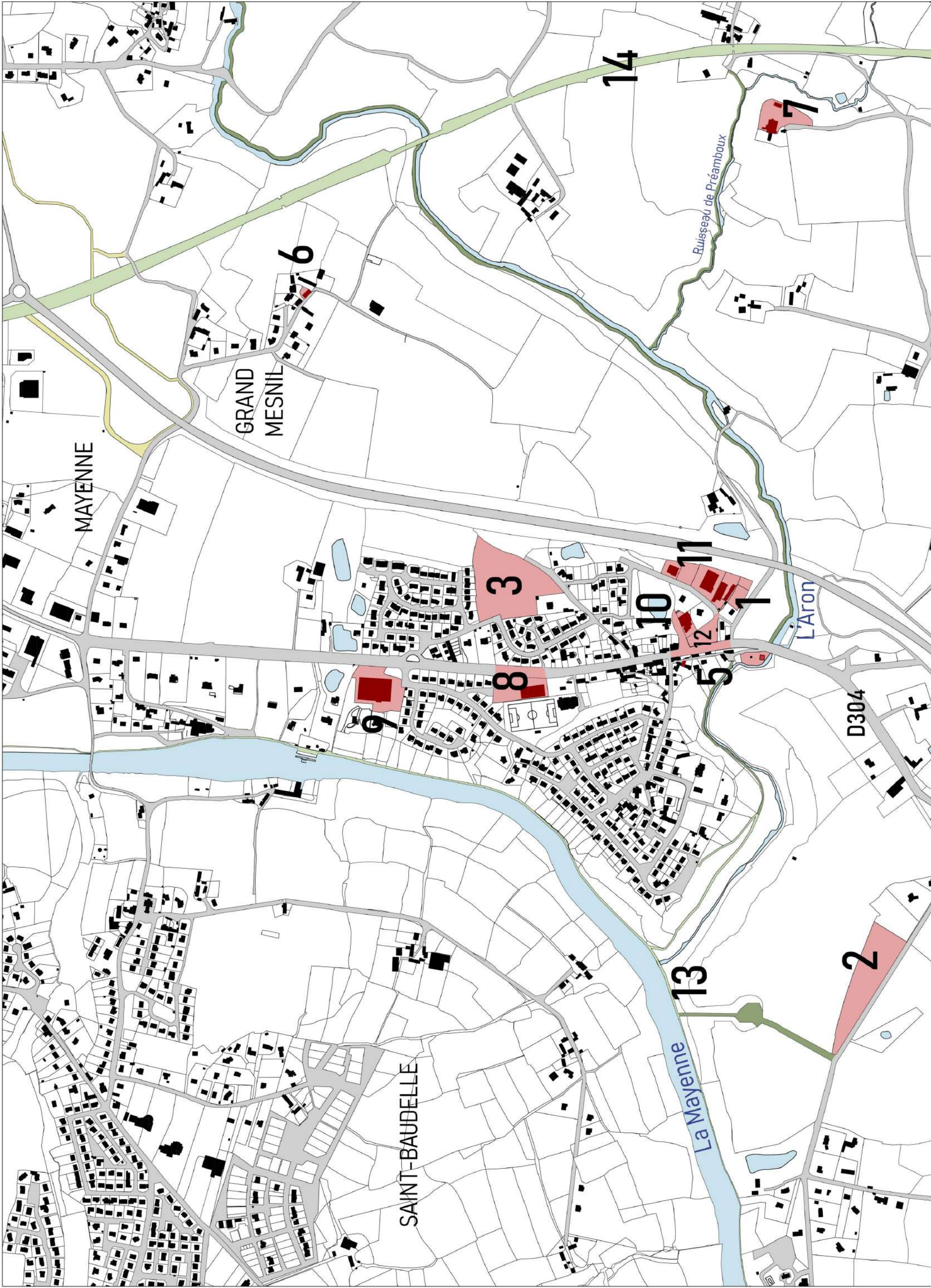
Axonométrie 5

Elévation Fermes 4.

REDYNAMISER MOULAY EN REHABILITANT ET RENOVANT

STRATEGIE DE REDYNAMISATION DE LA COMMUNE

Cette analyse du territoire nous a mené à établir une stratégie d'attaque afin de réaliser des projets répondants aux besoins de la commune. Redynamiser une commune ou une ville ne veut pas forcément dire implanter de nouveaux bâtiments afin de fournir un maximum d'équipements en favorisant l'étalement de la commune. Le neuf n'est pas la réponse à tout. La commune de Moulay possède des bâtiments abandonnés, des terrains entre les bâtis existants, vides et sans fonction. L'objectif est simple : répertorier ces terrains et bâtiments afin d'en sélectionner les plus pertinents à nos yeux et par la suite, y élaborer un projet. Ces projets répondent directement à notre analyse initiale : développer des lieux publics pour dynamiser la commune.





ZONES A REHABILITER-RENOVER

NON CONSTRUIT

- 1 : Déchèterie
- 2 : Terrain à vendre
- 3 : Logements prévus PLUi

- 13 : Chemin de halage (vélo francette, balades)
- 14 : Voie verte, ancien chemin de fer

Hypothèse promenade

Routes

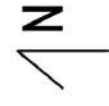
INHABITE/ABANDONNE

- 4 : Corps de ferme - Les Vaugencières
- 5 - Logement - maison rue du pont
- 6 - Logement - Maison des anglais
- 7 - Ancienne boîte de nuit - La Chevalerie

Pistes cyclables

A TRANSFORMER/DETRUIRE

- 8 : Hanger amianté
- 9 : Gifi
- 10 : Commerce place des Ormeaux
- 11 : Bâtiments industriels
- 12 : Place des Ormeaux

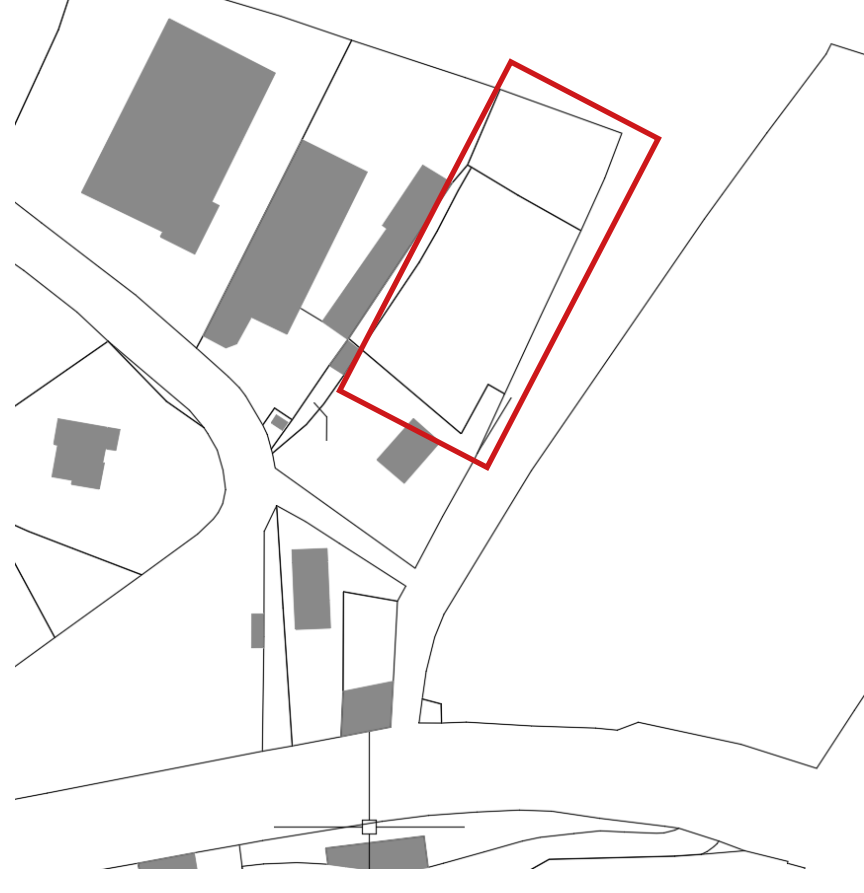


Déchetterie - Zone Artisanale des Ormeaux



NON CONSTRUIT

Type : Parcelle
Surface : 1 350 m²
Matériaux : carton, acier, plastique
Etat actuel : En service



L'espace est utilisé par les hangars industriels mais n'est pas répertorié comme une déchetterie communal.

Il existe déjà une déchetterie à Parigné sur Braye (10 min)

Terrain vierge – Route du Bas Mont



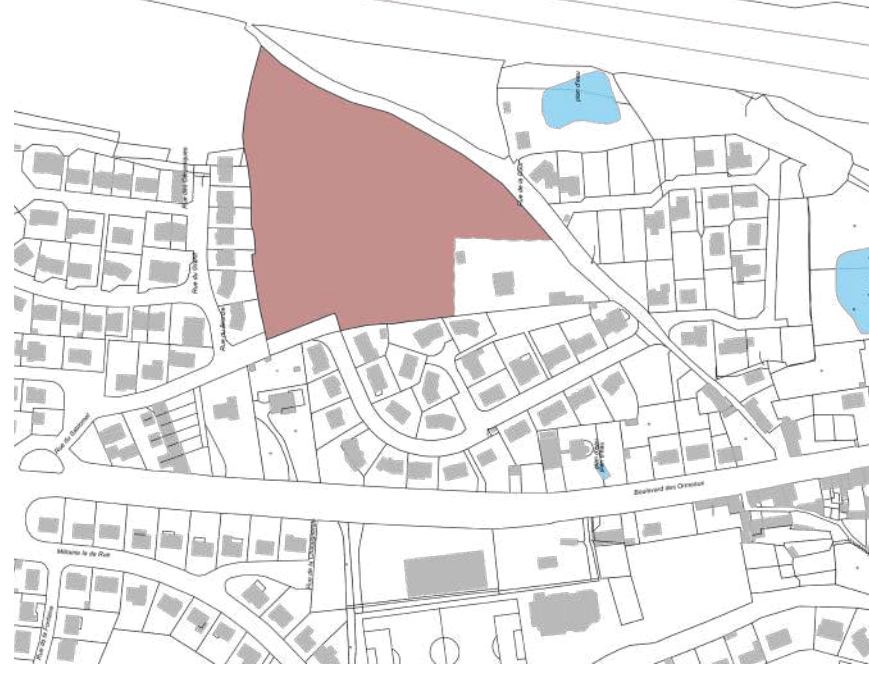
Type : Terrain en friche
Surface : 15 175 m²
Hauteur : -
Etat actuel : A vendre

Ce terrain à vendre sur la route du Bas Mont est un cas rare puisque peu de terrains sont à vendre à Moulay. Il se situe à un endroit stratégique puisque proche du bourg, proche de la Marjolaine et proche de l'aire de covoiturage.

Il pourrait faire l'objet d'un projet en lien avec La Marjolaine qui est un atout touristique (luxe) de la commune.



TERRAIN CONSTRUCTIBLE

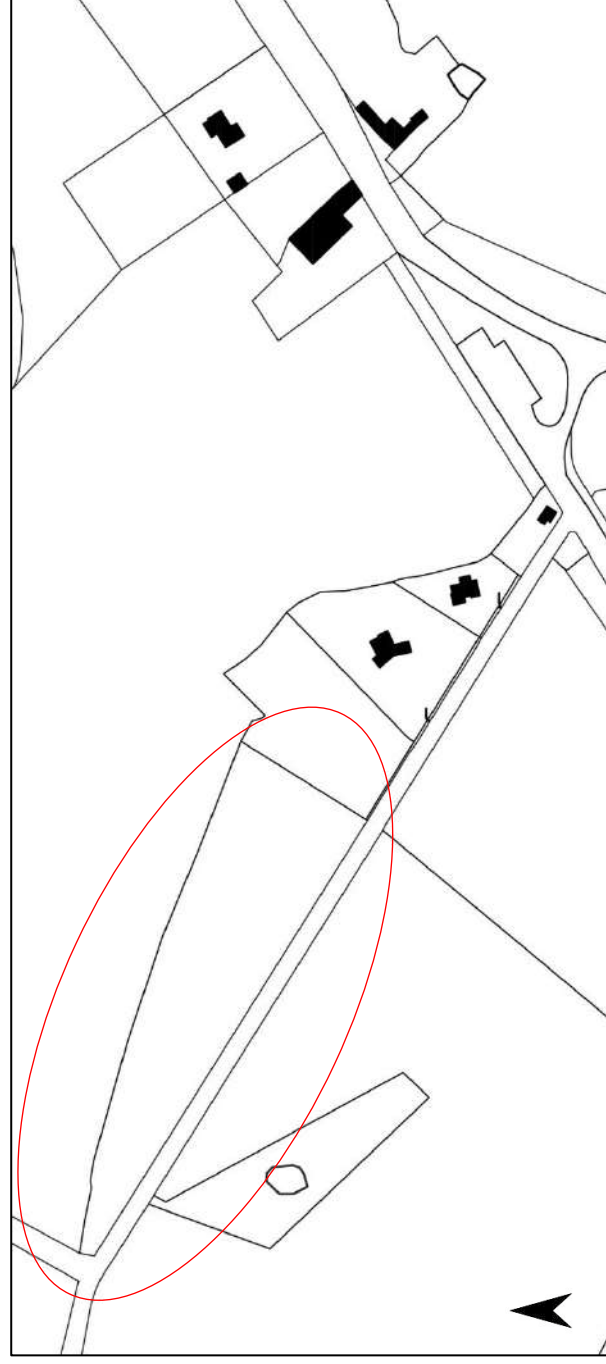


Type : terrain constructible dans une zone pavillonnaire

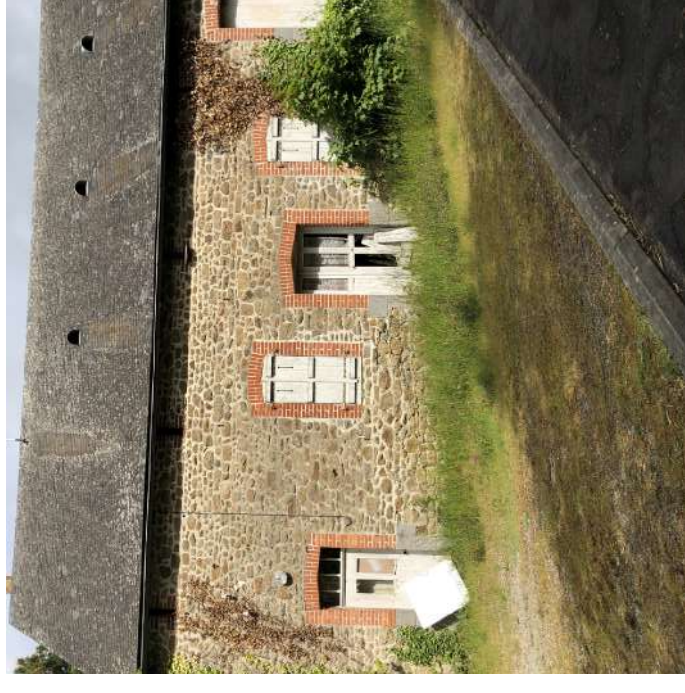
Surface totale du terrain : 20 000 m²

Etat actuel : terrain entretenu mais non construit

Le terrain, constructible est situé en bordure de la N162, et entouré des quartiers pavillonnaires.



Maisons - rue du Bourg



INHABITE/ABANDONNE



Type : Maisons
anciennes

Surface au sol : 120 m²
et 60 m²

Hauteur : 7,2 m et 6,3
m

Nbre d'étages : 1 +
grenier et plain pied +
grenier

Matériaux : Structure
métallique et bardage
métallique

Etat actuel :
Abandonné

Maison des Anglais – Grand Mesnil



Type : Structure corps de ferme

Surface : 158 m²

Hauteur : 7

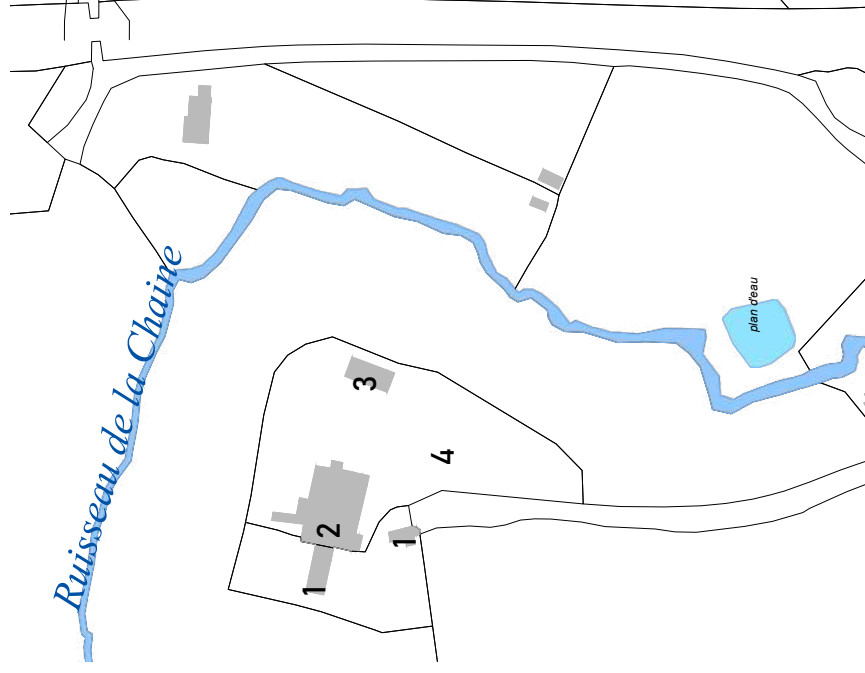
Nombre d'étage : R+1 (combles)

Matériaux : Charpente en bois, toiture ardoise, murs granite

Etat actuel : en ruine, propriété privée

Les propriétaires de ce bâtiment sont des anglais apparemment injoignables. La restauration du lieu est donc compliquée.

LA CHEVALERIE



Type :

- 1 : habitation + annexe
- 2 : ancienne discothèque
- 3 : ruine
- 4 : ancien parking

Surface totale du terrain : 4500 m²

Etat actuel : à l'abandon

La chevalerie est située à l'extrémité Est de Moulay. En hauteur et à proximité du ruisseau et de la voie cyclable (ancienne voie ferrée).

GIFI - Boulevard des Ormeaux



A TRANSFORMER/DE- TRUIRE

Type : Structure magasin

Surface au sol : 3 250 m²

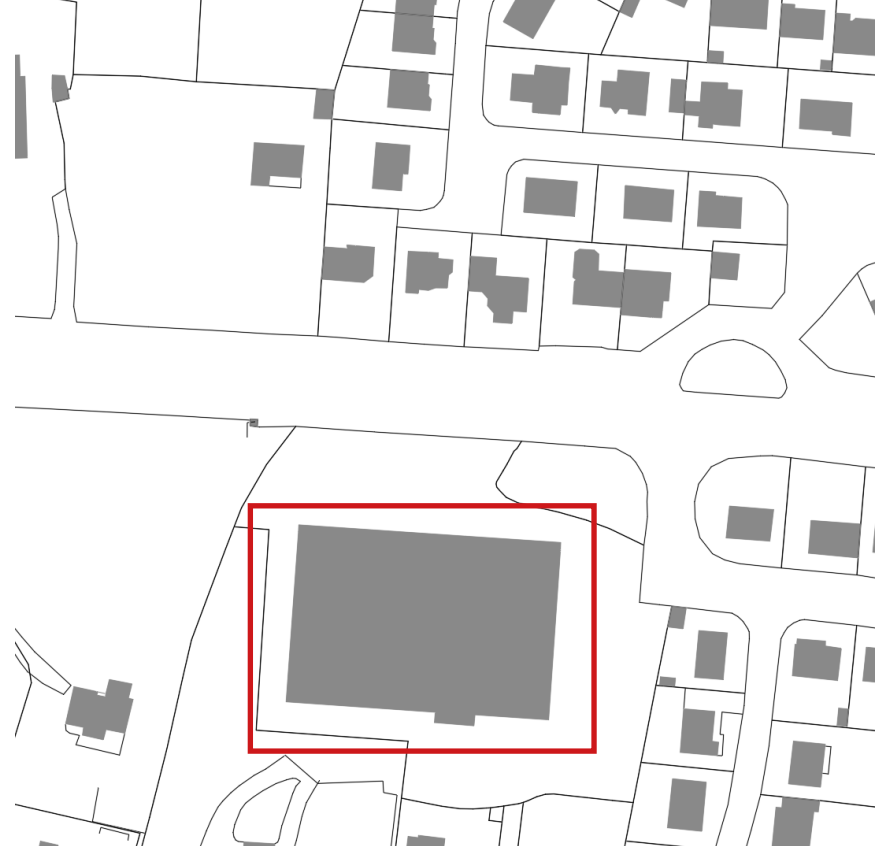
Hauteur : 6,3 m

Nbre d'étages : de plain pied

Matériaux : Structure métallique et bardage métallique

Etat actuel : En service

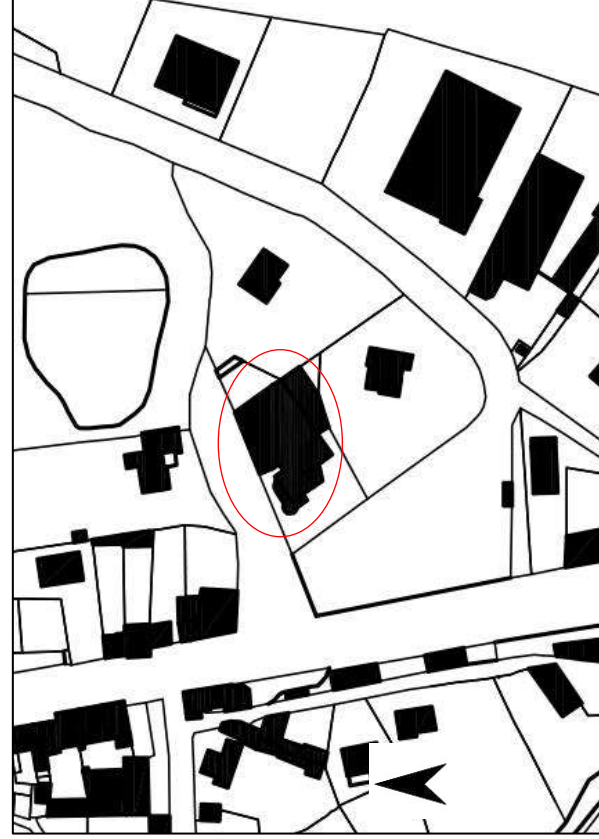
Dans le plan buisness de l'entreprise GIFI, les magasins sont sur des terrains fait pour être racheté.



Novalu – Place des Ormeaux



Type : Commerce +
 Hangar de stockage
 Surface : 750 m²
 Hauteur : 3m à 7m
 Nombre d'étage : plain-pied
 Matériaux : Acier, taule et béton
 Etat actuel : à louer



Ce bâtiment situé sur la place des Ormeaux fait l'objet d'un projet dans le cadre de la création d'un cœur de ville. Pour l'instant, il est prévu de le détruire (esthétique décalée par rapport au projet) pour implanter une nouvelle Mairie.

HANGARS



Type : hangars
 Surface des terrains :

- 1 : 2100 m²
- 2 : 3200 m²
- 3 : 3300 m²

Etat actuel :

- 1 : hangar menuiserie BRAULT - abandonné
- 2 : hangar tuyauterie et menuiserie industrielle
- 3 : imprimerie - en fonction

L'ensemble des hangars est situé derrière la place des Ormeaux et en bordure de la N162.

