

document n° 2

Acte déposé à la  
Préfecture du Cher, le

25 MAI 2010

département du cher  
commune de morogues



# plan local d'urbanisme

approuvé le 4 mai 2010

projet d'aménagement  
et de développement durable

atelier francis ouhayoun  
urbaniste - architecte d.p.l.g.

1, rue védeau - 18000 bourges - téléphone 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

## A - LE CONSTAT

### LES ATOUTS DE LA COMMUNE

- Un village préservé qui a conservé son caractère rural, peu dénaturé par l'évolution récente,
- Un site naturel d'une exceptionnelle qualité, resté lui aussi très préservé,
- Un fort attrait résidentiel,
- Un attrait touristique indéniable lié au site, au patrimoine monumental et aux activités de la vigne et de l'artisanat d'art.

### SES HANDICAPS

- Une réelle pénurie foncière, particulièrement aux abords du village,
- Un déficit de services quotidiens et de structures d'accueil,
- Un éloignement pénalisant des courants d'échange et des secteurs d'emplois,
- Un déficit d'aménagement urbain,

## B - LES GRANDS OBJECTIFS DE L'EVOLUTION COMMUNALE

### 1 - UN DÉVELOPPEMENT LÉGITIME ET NÉCESSAIRE

Comme tout village qui tient à la pérennité de sa vie sociale, MOROGUES aspire à un développement équilibré, qui lui permette de se renforcer sans mettre en cause son caractère rural, sans préjudice pour son attrait résidentiel, sans porter atteinte aux qualités exceptionnelles de son environnement naturel.

La construction de 3 à 4 logements nouveaux par an permettrait d'assurer le renouvellement nécessaire de la structure bâtie et de la démographie. Le parc de résidences principales devrait donc s'accroître de 30 à 40 logements dans les dix prochaines années, soit par la construction de logements neufs, soit par la reconquête de logements ou de locaux vacants.

### 2 - AFFIRMER LA PREEMINENCE DU VILLAGE

Le village de MOROGUES occupe un espace fini. Sauf à monter à l'assaut de collines abruptes, en secteur d'AOC, ou à investir des terres très humides, ses possibilités d'extension sont presque inexistantes. Cette contrainte au développement géographique du village a sans doute été jusqu'à présent la meilleure garantie du maintien de son caractère rural. Il en sera donc de même pour l'avenir.

Car plus que des objectifs quantitatifs, affirmer la prééminence du village requiert d'abord la définition d'objectifs qualitatifs.

### 3 - PRESERVER LE CARACTERE DU VILLAGE DE LA BORNE

Le village de LA BORNE, partagé entre les communes d'HENRICHEMONT et de MOROGUES est lui aussi très étroitement contraint dans ses limites. Son aire territoriale est une clairière dans les bois d'Henrichemont et d'Humbligny.

Village d'artisans potiers, de renom international, LA BORNE a préservé, non seulement son caractère, mais aussi son ambiance très particulière de lieu de création contemporaine.

Si les possibilités de constructions nouvelles sont désormais très limitées, la « partie MOROGUES » recèle encore quelques opportunités foncières dont il convient de contrôler très étroitement l'usage, afin qu'aucune dénaturation du village ne puisse s'opérer.

### 4 - TENIR COMPTE DE LA REALITE DES HAMEAUX

Le territoire de MOROGUES se caractérise par la multiplicité de ses hameaux, anciennes agglomérations agricoles qui ont acquis pour la plupart une vocation résidentielle désormais dominante. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable opte pour le renforcement de ces hameaux, sans réelle extension territoriale, en permettant simplement qu'ils puissent combler les espaces intérieurs encore libres.







## LES ACTIONS D'AMENAGEMENT DU VILLAGE DE MOROGUES

Le village de MOROGUES, compte tenu de la sensibilité de son environnement naturel, des difficultés d'aménagement liées aux particularités de son site, compte tenu également de l'impérieuse volonté de conserver son caractère rural, dispose plus pour l'avenir de grandes réserves pour un développement quantitatif. Le PLU tient compte de cette situation particulière en définissant un zonage urbain sans véritable possibilité d'extension territoriale du village. Dans une hypothèse de saturation du potentiel foncier résiduel, le village ne pourrait plus s'accroître désormais que d'un peu moins de 40 maisons nouvelles.

Pour l'essentiel désormais, l'avenir du village de MOROGUES se pense en terme d'améliorations qualitatives, portant sur la réhabilitation du patrimoine bâti, l'aménagement des espaces extérieurs, la mise en valeur des atouts économiques et touristiques, le renforcement des équipements publics et la créations de lieux d'animation et de vie sociale.

La définition de ces objectifs a fait en 2004 l'objet d'un audit d'aménagement du village qui conserve toute son actualité et dont les premières actions ont d'ores et déjà été mise en œuvre. Il s'agit bien en tendu d'un engagement de longue haleine, établi selon une programmation pluriannuelle, au rythme des capacités d'investissement de la commune et des possibilités de mobilisation de divers partenariats. Les principales actions envisagées sont rappelées dans le tableau et le plan ci-après.

Dénomination de l'opération	Programme	
Logement de l'école	Réhabilitation d'un logement communal	Opération réalisée
Restaurant	Acquisition et réaménagement des locaux	Opération réalisée
Cour de la mairie	Organisation du stationnement, Traitement de surface, Enfouissement des câblages EDF et téléphone, Plantations, Mobilier et éclairage	Opération réalisée
Logement « Maison du terroir »	Acquisition/réhabilitation d'un logement	
Maison du terroir	Acquisition pour aménagement d'un espace de promotion et de vente de produits locaux, poteries, fromages, vins, etc. Locaux associatifs.	
O.P.A.H.	Opération à envisager à l'échelle cantonale ou de la Communauté de Communes.	
Maison Paulin	Restauration du bâtiment communal pour création d'une bibliothèque/ médiathèque	
Place de l'église	Réorganisation de l'espace, Organisation du stationnement, Traitement de surface, Plantations, Enfouissement des câblages EDF et téléphone, Mobilier, signalétique, Eclairage public.	
Grande et Petite rues	Restructuration des réseaux EP, Enfouissement des câblages EDF et téléphone, Traitement de surfaces, Eclairage public.	
Place des Tilleuls	Enfouissement des câblages EDF et téléphone, Mobilier et signalétique, Plantations, Eclairage public.	

## PLANS DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

