

**Commune de MONTHOIRON
(Vienne)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations D'Aménagement

Pièce III



Juin 2007

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PROJET APPROUVE
Révision	06-11-2001	10-11-2006	21-06-2007

PREAMBULE

Conformément à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, certaines **Orientations d'Aménagement** ont été prises par le Conseil Municipal.

Chaque Orientation d'Aménagement répond à un ou plusieurs des axes définis au P.A.D.D. dans la mesure où ils sont eux-mêmes imbriqués, que les enjeux sont à chaque fois variés.

Ces Orientations d'Aménagement s'imposent en terme de gestion du territoire communal. Les actions concrètes qui en résulteront à terme, devront être conformes à ces principes, que l'initiative soit publique ou privée. Les Orientations d'Aménagement confirment la mise en place d'outils spécifiques notamment d'emplacements réservés.

C'est à partir de ces axes de travail que le Plan Local d'Urbanisme est construit. Le zonage, le règlement, les outils spécifiques (emplacements réservés, espaces boisés classés) sont définis pour que le développement de Monthoiron se fasse selon ces priorités arrêtées par le Conseil Municipal.

SOMMAIRE

LE BOURG..... Page 03

▪ Derrière l'églisePage 03

▪ La Pièce des Cours.....Page 05

▪ Le Carroir PrunetPage 07

▪ Sur Les Lises.....Page 09

▪ Valoriser les spécificités du territoirePage 10

VILLARAY..... PAGE 12

LE RIVAUD..... PAGE 14

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE BOURG

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit le bourg comme principal site d'accueil pour le développement communal. Trois sites sont principalement concernés et font l'objet d'Orientations d'Aménagement pour préciser les principes d'organisation de l'espace.

DERRIERE L'EGLISE

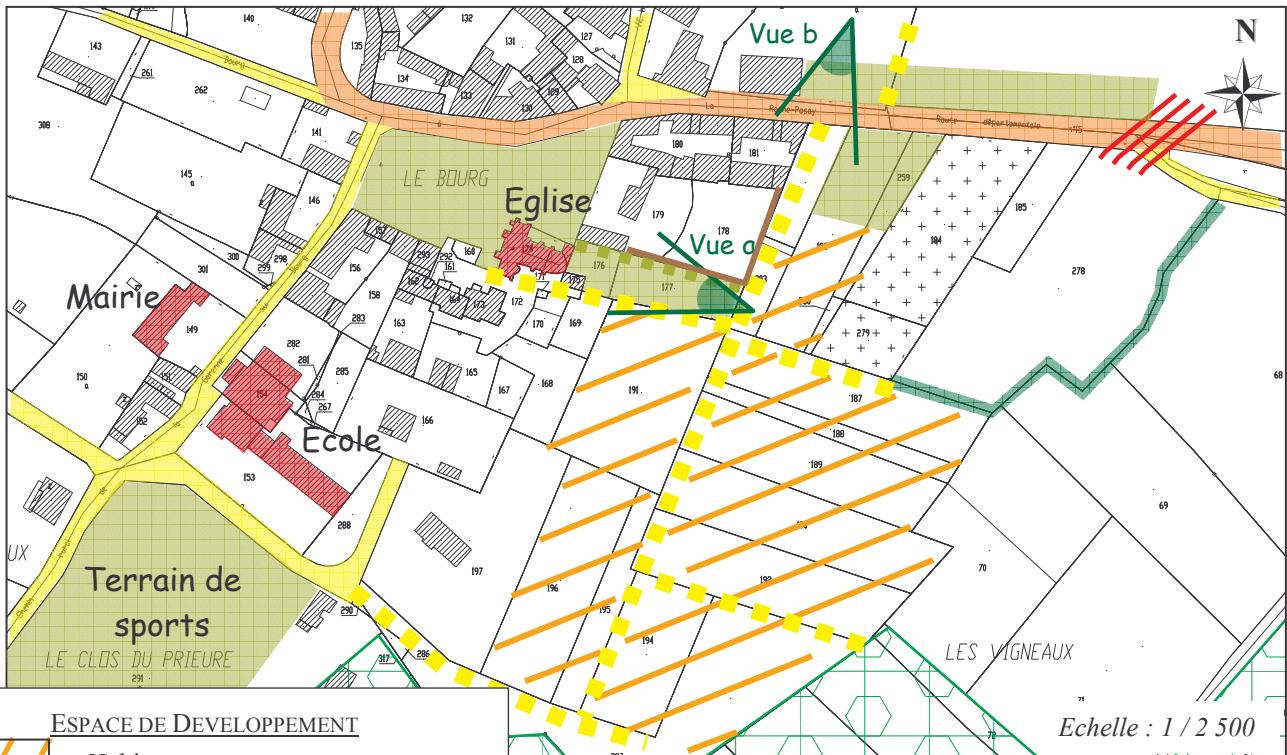
Ce site se situe à proximité immédiate du bourg au Sud de l'église sur un plateau entouré de bois. L'église domine le champ visuel. Cet espace déjà défini constructible au P.O.S. est une zone d'extension privilégiée.

Une réelle composition urbaine doit être réfléchie. En réponse à la proximité du tissu bâti ancien tout proche, c'est un bâti assez dense qui doit être mis en place. Cette démarche permettra d'optimiser la capacité d'accueil de ce site et de Monthoiron. Une ambiance assez minérale doit être donnée en imposant un bâti implanté au droit des voies de desserte, un bâti avec étage, des murs en limite de parcelle et dans la mesure du possible la mise en œuvre de matériaux de qualité notamment de pierres calcaires pour la réalisation de murets.

Une réflexion globale sur les cheminements doit également être conduite. Le site est accessible depuis la place de l'église mais les liens restent tenus. Au Nord de l'église, un cheminement piéton est seulement possible. Au Sud, une voie accessible aux automobiles peut être mise en place mais son gabarit sera nécessairement réduit. La desserte principale de cet îlot pourra être assurée depuis la route départementale 15 à proximité du cimetière au droit de La Pièce des Cours.

La démarche qualitative qu'il importe de mettre en place doit être combinée avec une réflexion sur la mixité des types d'habitat. Un bâti dense, des parcelles de taille limitée peuvent permettre de proposer un habitat recherché pour les jeunes ménages, les personnes âgées seules, attirées par la proximité du bourg. Tous les modes d'habiter peuvent être envisagés : accession à la propriété, locatif, locatif protégé et même locatif saisonnier.

DERRIERE L'EGLISE



ESPACE DE DEVELOPPEMENT	
	Habitat
	Espace public
DEPLACEMENTS	
	Voie routière structurante
	Voie secondaire
	Carrefour à sécuriser
	Desserte à créer
	Chemin piéton à créer
CADRE DE VIE	
	Végétation pérenne protégée
	Végétation pérenne à protéger
	Muret à préserver



LA PIERCE DES COURS

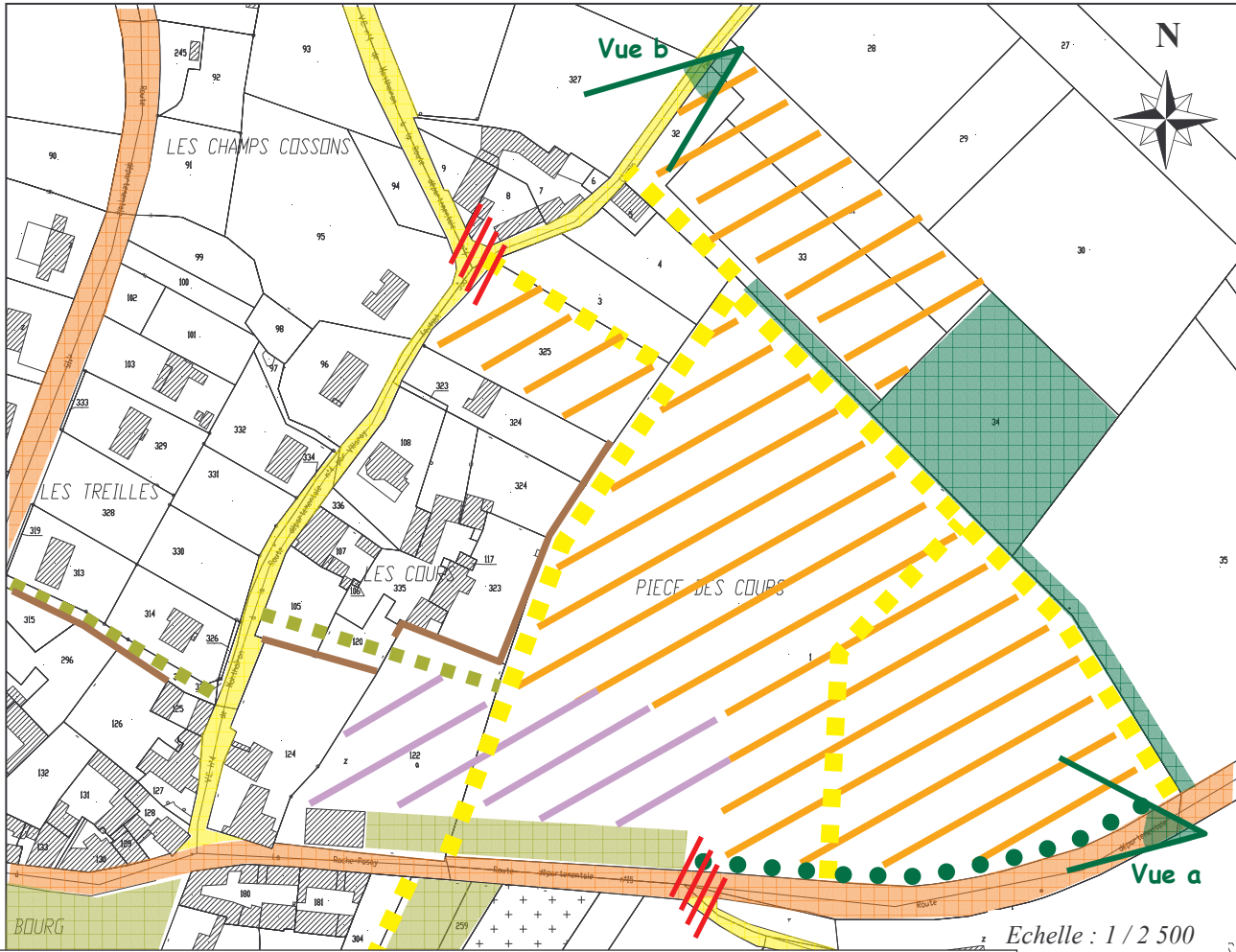
A l'Est du bourg, le secteur de La Pièce des Cours constitue un potentiel d'accueil d'environ 4 hectares et est également très proche du bourg ancien et des nouvelles implantations.

Ce site peut être le lieu de développement essentiel de Monthoiron et comme le site précédent, son développement peut permettre l'émergence d'un centre bourg conséquent et construit. Le développement sur la commune de fonctions de services, commerciales et artisanales est un enjeu affirmé au P.A.D.D. au regard du projet de développement souhaité. Ce site offre un réel potentiel dans cette perspective notamment le long de la route départementale 15 qui le dessert dans toute sa partie Sud.



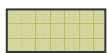
La création d'un réseau de voies de dessertes secondaires pour distribuer l'ensemble des secteurs d'habitat est aisée. Il importe cependant d'être vigilant pour que se crée un maillage qui évite les voies en impasse totale. Il est également possible de prendre appui sur des éléments de patrimoine encore en place pour ancrer les projets dans le territoire (murets, voies piétonnes...).






Vue a








ESPACE DE DEVELOPPEMENT

-  Habitat
-  Services – Commerces – Artisanat
-  Espace public

CADRE DE VIE

-  Végétation pérenne à protéger
-  Muret à préserver
-  Arbre de haute venue

DEPLACEMENTS

-  Voie routière structurante
-  Voie secondaire
-  Carrefour à sécuriser
-  Desserte à créer
-  Chemin piéton à créer



Vue b

LE CARROIR PRUNET

Le long de la route départementale 9, le Carroir Prunet est un site urbain pavillonnaire récent, proche de Monthoiron Le Bas. L'essentiel du bâti en place résulte d'une opération de lotissement mais beaucoup de constructions sont directement desservies par la route départementale. Le risque routier déjà évoqué est réel.

Le développement de ce site nécessite attention au regard de ce risque routier, des enjeux paysagers et de l'habiter que la commune propose aux futurs habitants.

L'Orientation d'Aménagement qui est définie vise à donner cohérence au quartier du Carroir Prunet et à le relier aux autres secteurs du bourg.

La voie de desserte du lotissement est prolongée jusqu'à la route départementale 15 pour créer un point de contact unique pour toutes les futures constructions et limiter les transits « domestiques » sur la route départementale 9. Cette desserte centrale pourra être complétée par des dessertes annexes pour irriguer correctement le foncier rendu constructible.

Le long de la route départementale 15 en direction de Monthoiron Le Haut, un cheminement piéton permettra de sécuriser les déplacements des enfants vers les écoles. Il pourra être accompagné d'un traitement paysager, arbres de haut jet le long de la route, qui marquera l'arrivée à Monthoiron et qui renforcera la perspective sur la vallée quand on quitte Monthoiron.

Sur le site même du Carroir Prunet, il importe également d'être attentif aux enjeux paysagers. Il sera ainsi possible de renforcer la notion de quartier. Des haies constituées d'essences végétales locales devront clairement marquer la limite entre espace agricole et espace bâti. Enfin, il est possible d'agrandir et d'améliorer l'espace public créé sur le haut du lotissement. Il peut devenir un lieu de rencontre et de vie pour les habitants de ce quartier.

LE CARROIR PRUNET

ESPACE DE DEVELOPPEMENT

- Habitat
- Espace public

DEPLACEMENTS

- Voie routière structurante
- Voie secondaire
- Chemin piéton
- Desserte à créer
- Chemin piéton à créer

CADRE DE VIE


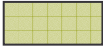
- Site d'extrême sensibilité paysagère
- Végétation pérenne à protéger (Haie)
- Arbre de haute venue




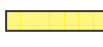


Echelle : 1 / 3 000




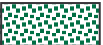
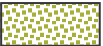

ESPACE DE DEVELOPPEMENT

-  Habitat
-  Espace public

DEPLACEMENTS

-  Voie routière structurante
-  Voie secondaire
-  Desserte à créer
-  Chemin piéton à créer

CADRE DE VIE

-  Site d'extrême sensibilité paysagère
-  Végétation pérenne à protéger (Haie)
-  Haie à créer
-  Arbre de haute venue



Echelle : 1 / 3 000

VALORISER LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE

La qualité paysagère et patrimoniale du site de Monthoiron est incontestable. C'est elle qui rend la commune attrayante. Il importe d'être attentif pour la respecter et la valoriser à l'échelle de l'ensemble du bourg. Les illustrations ci-après témoignent de cette nécessité.

Chemin piéton qui relie la route départementale 15 à la Rue de Villaray ; empièchement soigné avec marches, mise en valeur de murets, plantation d'essences végétales locales, arbres de haut jet ; bancs, éclairage sont des éléments d'un projet pour requalifier ce passage et valoriser les spécificités de Monthoiron.



Entre la Rue de Villaray et La Pièce des Cours, à long terme, un autre cheminement piéton peut être envisagé dans la continuité du précédent. Les éléments patrimoniaux déjà en place doivent être respectés et le futur cheminement s'insérera en douceur dans le paysage urbain.

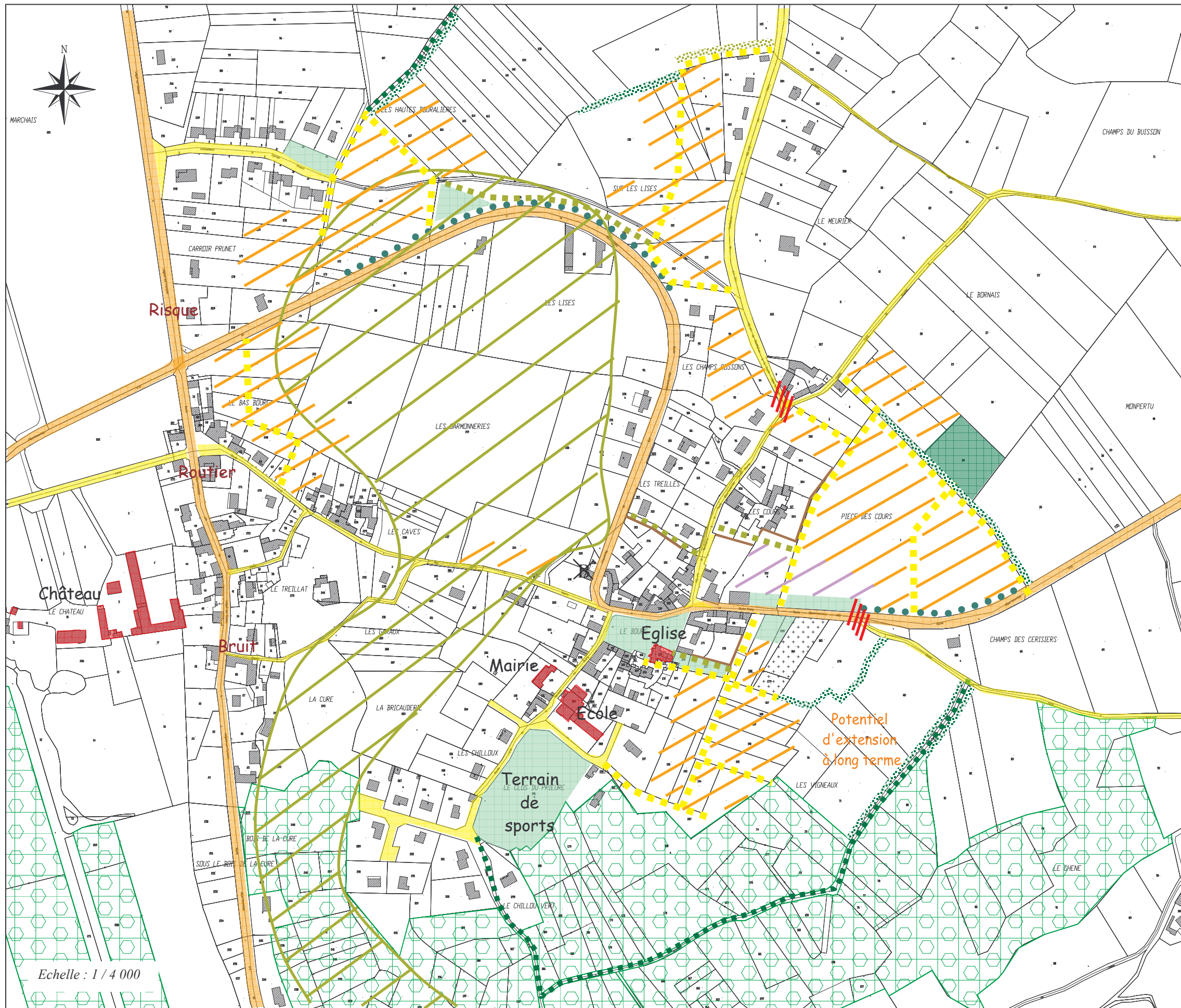


En contrebas des Vigneaux, chemin en herbe qui permet de rejoindre à pied, à vélo, les sites du terrain de sport et des écoles et qui offre un cadre de détente proche du bourg.

Le devenir de la végétation pérenne en place est actuellement un réel enjeu. Prélèvement des arbres de valeur, friches, brûlis, dés herbants la font disparaître.

La mobilisation d'outils juridiques et fonciers doit être envisagée en cohérence avec le développement urbain souhaité pour le bourg.



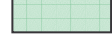





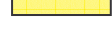




LE BOURG

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT









ESPACE DE DEVELOPPEMENT

-  Habitat
-  Services – Commerces – Artisanat
-  Espace public

DEPLACEMENTS

-  Voie routière structurante
-  Voie secondaire
-  Carrefour à sécuriser
-  Chemin piéton
-  Desserte à créer
-  Chemin piéton à créer

CADRE DE VIE

-  Site d'extrême sensibilité paysagère
-  Végétation pérenne protégée
-  Végétation pérenne à protéger
-  Haie à protéger
-  Haie à créer
-  Muret à préserver
-  Arbre de haute venue
-  Requalification paysagère

Echelle : 1 / 4 000

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR VILLARAY

Le village de Villaray s'est développé à partir de quelques implantations anciennes agricoles sur le haut du coteau. Les implantations pavillonnaires le long de la route départementale 9 présentent un risque routier également déjà évoqué.

L'Orientation d'Aménagement définie vise à permettre le développement de ce village de façon cohérente en s'appuyant sur l'existant.

Le développement le long de la route départementale 9 est bloqué pour ne pas accroître le risque. C'est sur le haut du coteau en lien avec le bâti ancien que les espaces de développement sont envisagés.



Les espaces concernés offrent un réel potentiel paysager. Il est nécessaire d'imposer un réseau de voiries minimum pour assurer un bon usage du foncier rendu constructible et créer des liens entre les différents sites.

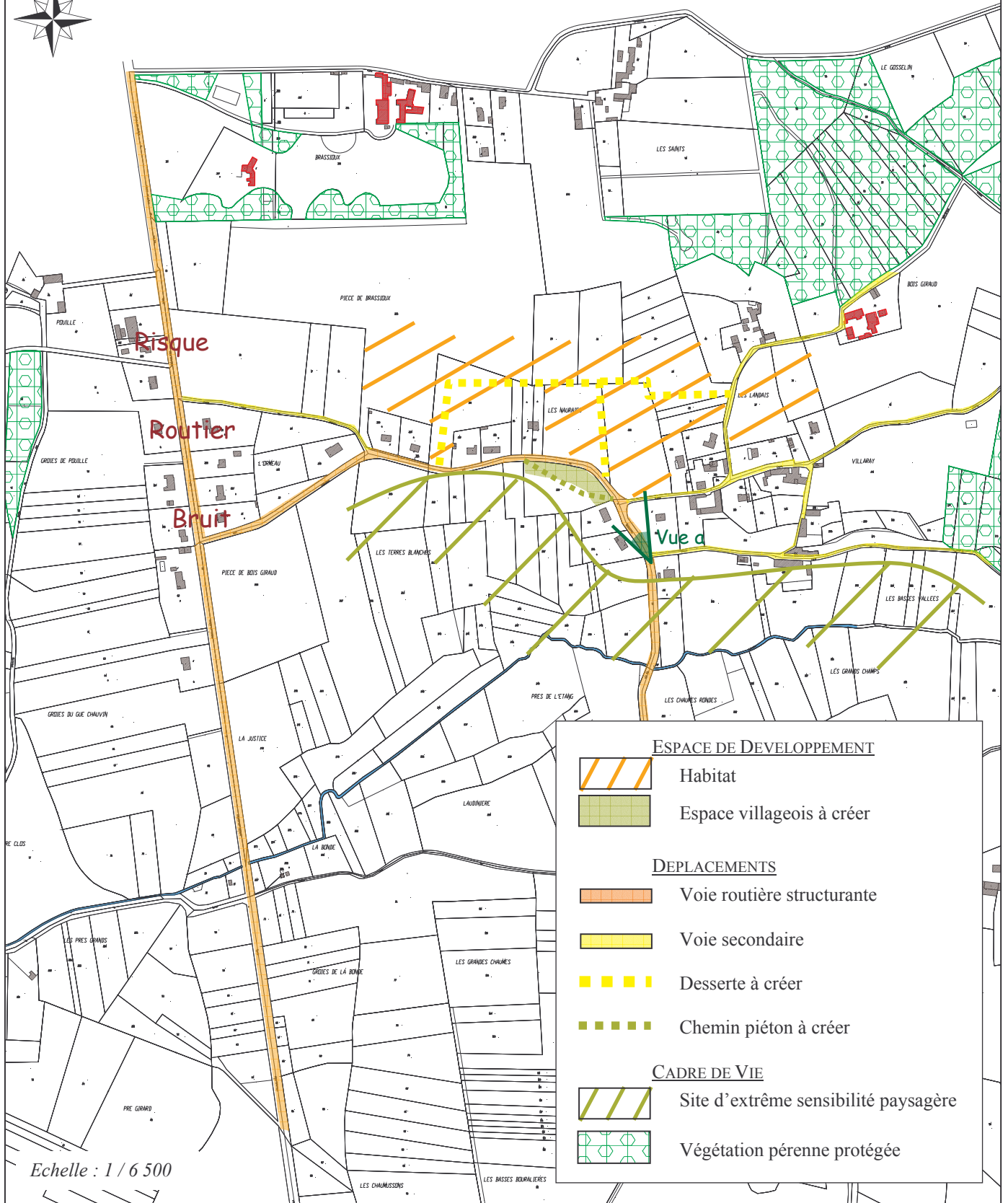
Il est possible de renforcer la notion de village en aménageant un petit espace public à la disposition des enfants et lieu de rencontre des adultes au creux du plissement de terrain avec vue sur le vallon.



Enfin, il est utile de rechercher des accroches patrimoniales et culturelles en liant les anciens sites agricoles et les extensions pavillonnaires en permettant à des constructions neuves de s'insérer dans les interstices du bâti ancien sous réserve du respect de certaines règles architecturales. Dans la même logique, il est nécessaire d'accorder une réelle vigilance au respect du patrimoine (murets en pierres calcaires, chemin creux et végétation arborescente pérenne).



VILLARAY – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT



ESPACE DE DEVELOPPEMENT	
	Habitat
	Espace villageois à créer
DEPLACEMENTS	
	Voie routière structurante
	Voie secondaire
	Desserte à créer
	Chemin piéton à créer
CADRE DE VIE	
	Site d'extrême sensibilité paysagère
	Végétation pérenne protégée

Echelle : 1 / 6 500

