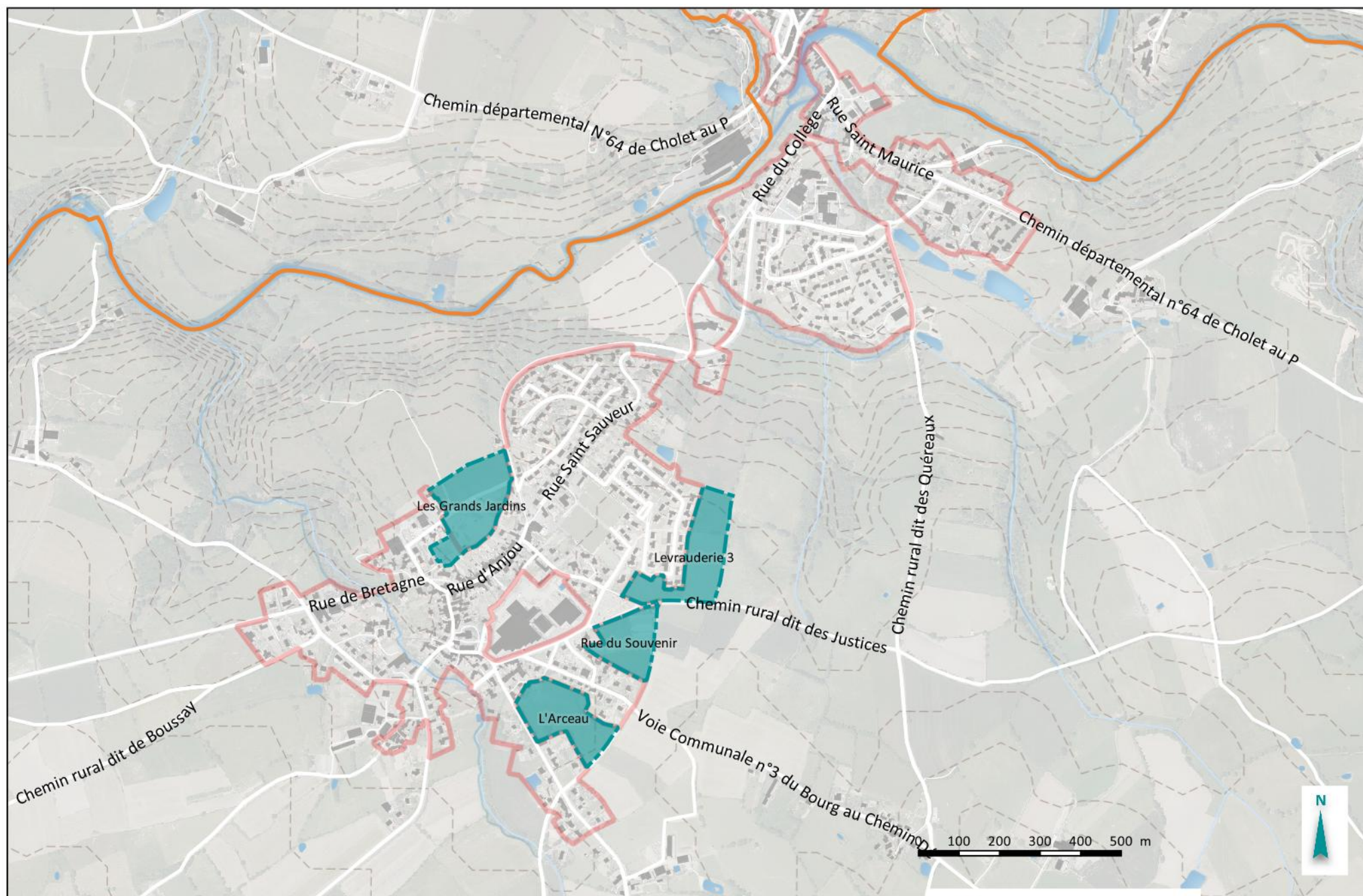

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

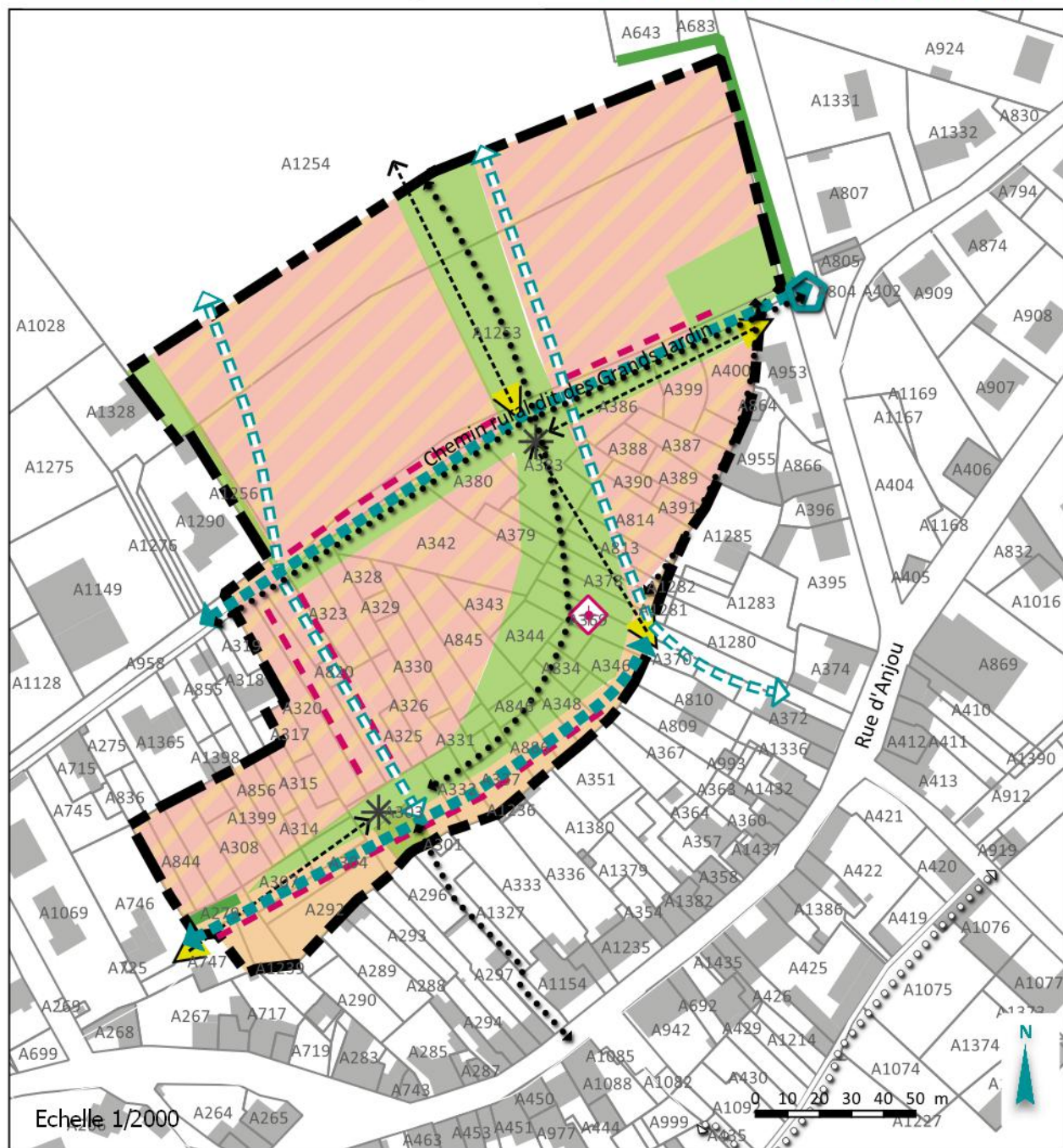
***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION***

Pièce 4.5 – OAP sectorielles – Montfaucon-Montigné

DOSSIER D'APPROBATION (Modification n°1)
28 SEPTEMBRE 2023

Montfaucon - Montigné - OAP





Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

◊ Carrefour à requalifier

↔ Principe de desserte

↔ Principe de desserte secondaire

Valorisation architecturale et paysagère

✱ Élément architectural singulier

— Façade urbaine

→ Cône de vue à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

■ Haie à préserver

■ Espace végétalisé à préserver - créer

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

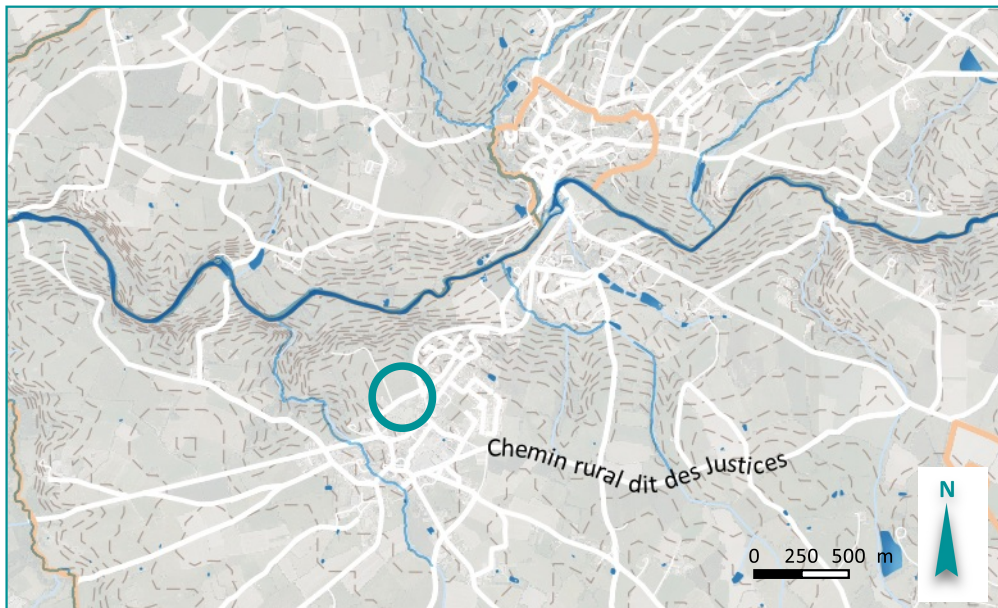
◆ Site d'activités plein air

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Echelle 1/2000

Contexte



Description du site

Situé à l'Ouest du centre bourg de Montigné, le site se positionne en arrière-plan d'une rue ancienne (rue d'Anjou). Des vieux moulins constituent un patrimoine à préserver sur ce site.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer d'un nouveau quartier en contact direct avec la rue principale.
- Composer une nouvelle limite urbaine au-dessus de la vallée.
- Composer un cœur verdoyant autour des éléments patrimoniaux (anciens moulins) préservés.

Orientations paysagères et urbaines

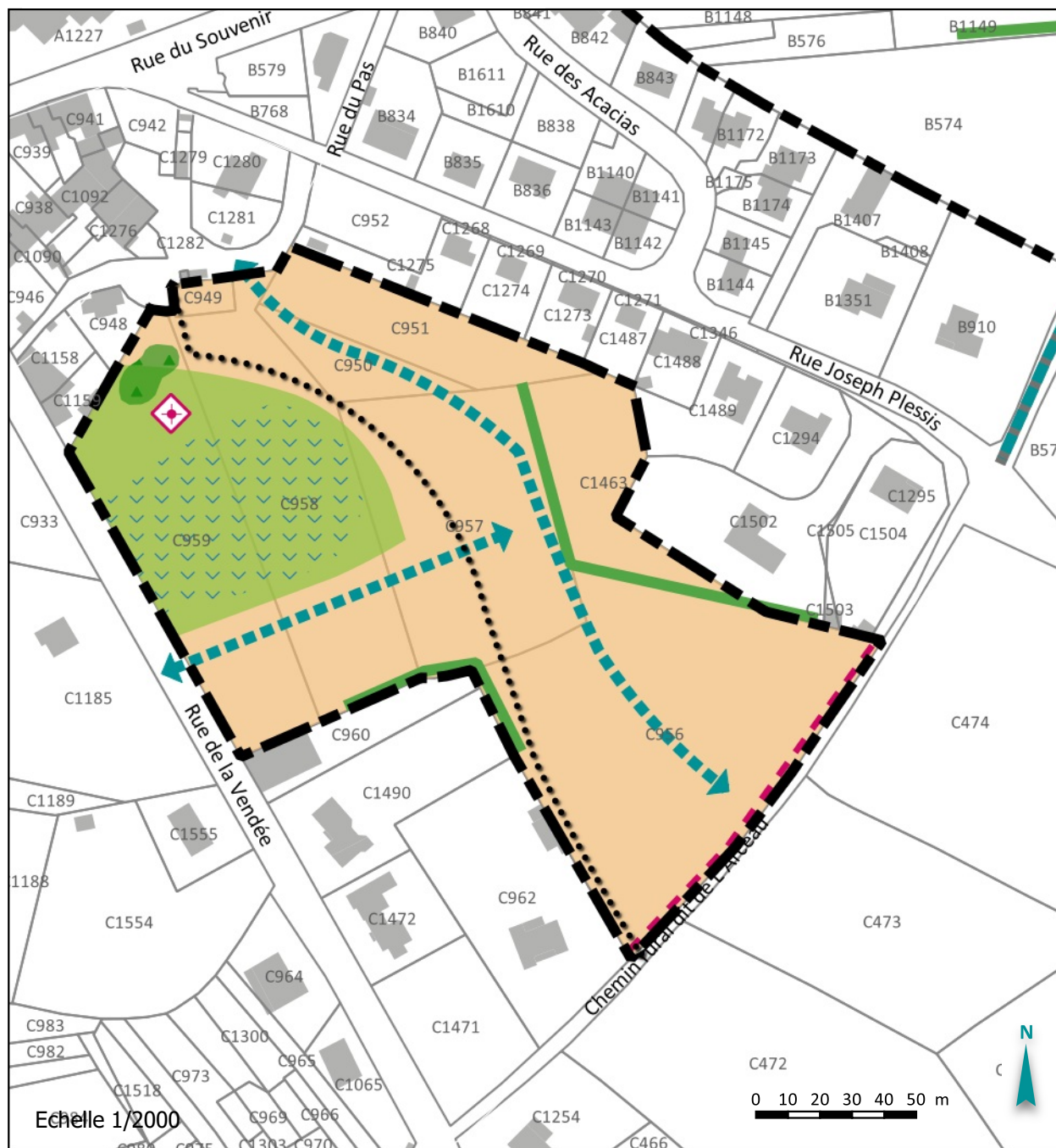
- Constituer un quartier verdoyant à la transition du secteur agricole bocager.
- Mettre en valeur des Moulins.

Desserte

- Création d'un nouveau maillage de rues complétées de cheminements piétonniers confortables. Le connexion de ce nouveau maillage de rue sera calibrée pour la seule desserte de ce site.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
3.28	62	19



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

Voie à requalifier

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Zone humide

Haie à préserver

Espace végétalisé à préserver - créer

Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Site d'activités plein air

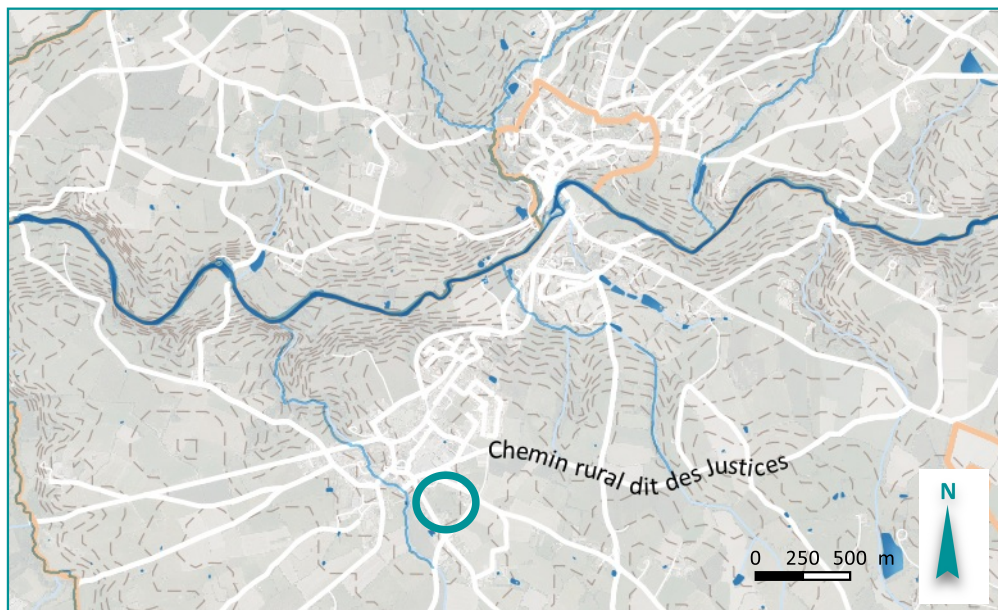
Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Echelle 1/2000

0 10 20 30 40 50 m



Contexte



Description du site

Situé à l'arrière-plan de la rue Joseph Plessis, le site se reconnecte à la rue de la Vendée et vient, à l'Ouest, faire le lien avec le tissu urbain ancien.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Composer un nouveau quartier en complément de l'urbanisation existante installée le long des voies.
- Dessiner la limite de la frange urbaine.

Orientations paysagères et urbaines

- Densifier pour renforcer la présence urbaine.
- S'intégrer au site grâce à un accompagnement végétal (arbres du bocage) et de haies composées.
- Créer un lien vert central ayant des usages collectifs.

Desserte

- Depuis les rues Joseph Plessis et de la Vendée création de nouvelles voies qui morcellent l'ilot en l'irriguant.
- Parallèlement création de cheminements piétonniers.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
2.67	36	17

- OAP Levrauderie 3



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

 Voie à requalifier

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

◀◀◀ Frange

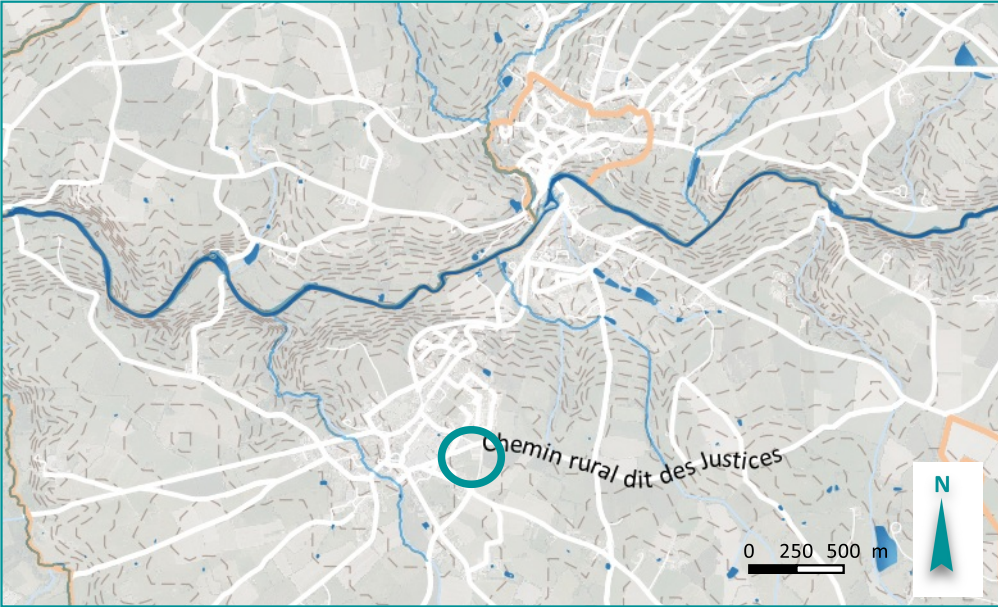
 Haie à préserver

 Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements en relation directe avec l'urbanisation récente de Montfaucon-Montigné.
- Composer une nouvelle rue à l'arrière du cimetière.

Orientations paysagères et urbaines

- Dessiner une limite à l'enveloppe urbaine cohérente avec le site.

Description du site

Situé à l’Est du centre bourg de Montigné, le site se compose de deux parties. Au Nord, il vient en continuité d’un lotissement existant. Au Sud, il s’insère dans un paysage bocager avec des haies à préserver.

Desserte

- Dans la continuité du lotissement existant.

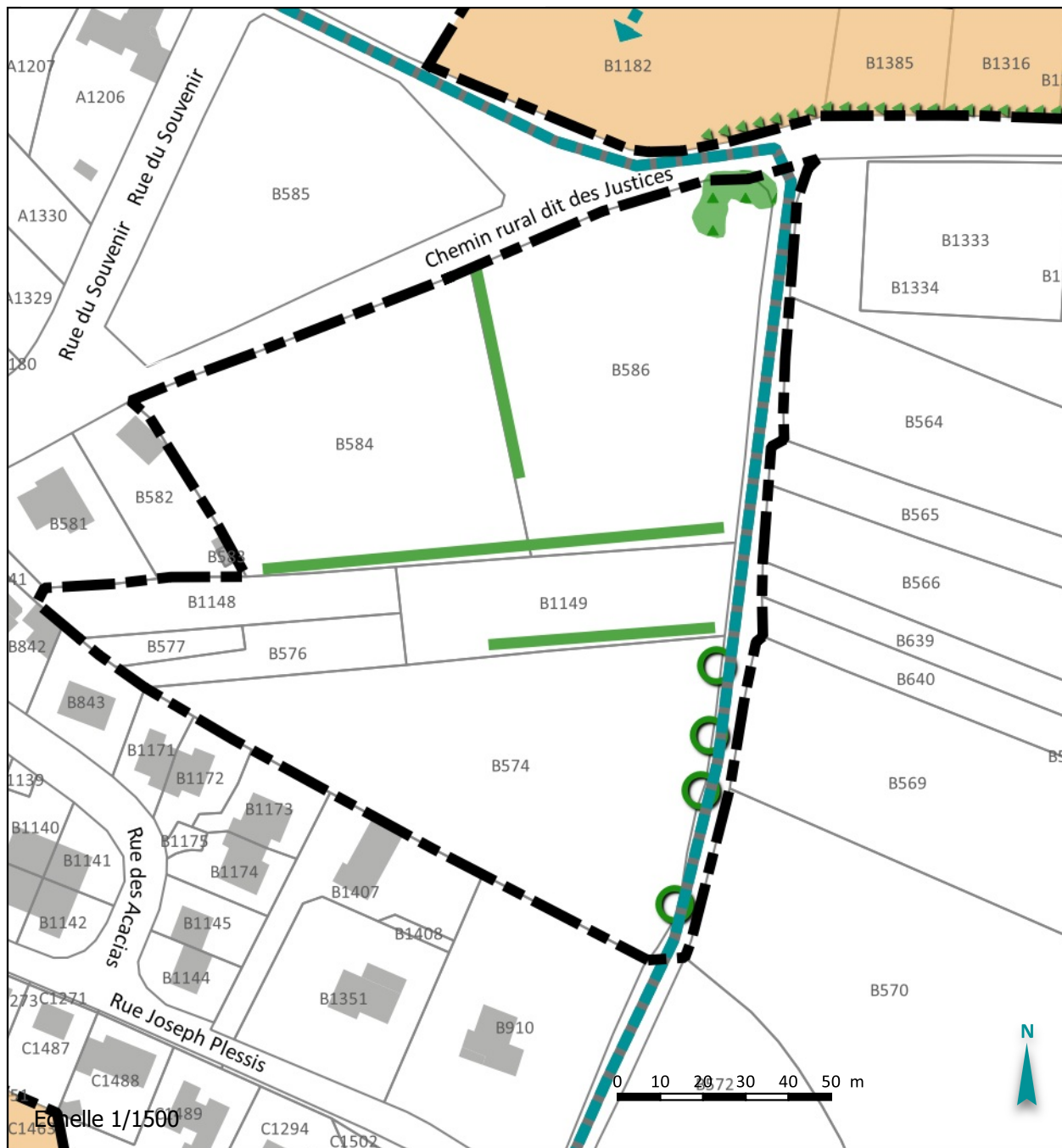
Photo du site



Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
3.12	54	17

- OAP Rue du Souvenir



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

 Voie à requalifier

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

 Arbre isolé à protéger

◀◀◀ Frange

 Haie à préserver

Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
1.91	39	20