

A map of the Montfleurs territory, showing various urban planning zones highlighted in yellow and orange. The map is overlaid with a network of roads and a grid of white lines.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°45

MONTFLOURS

Centre-Bourg

A small, solid yellow horizontal bar.

PLUi

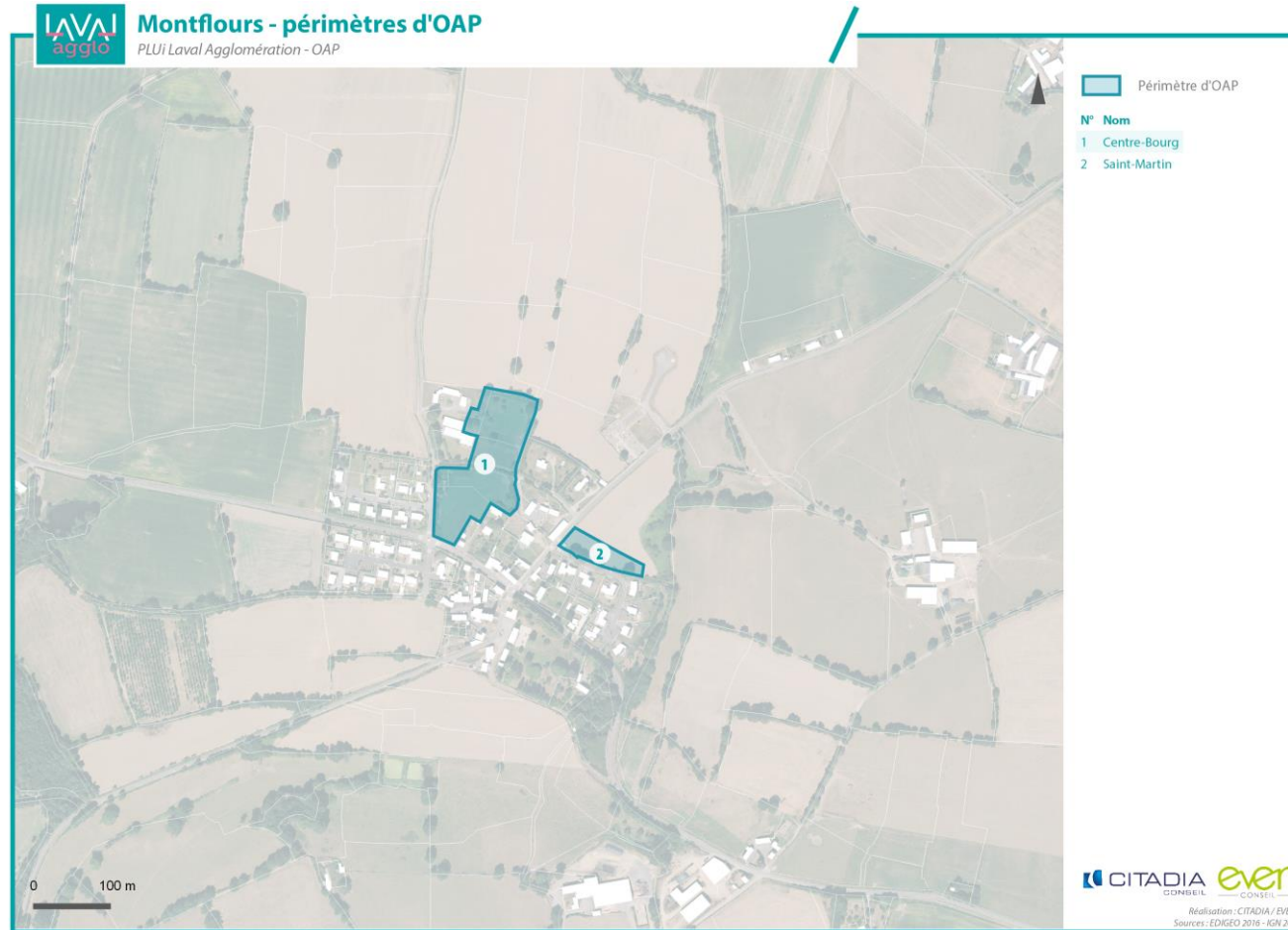
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°45 - MONTFLOURS – Centre-bourg

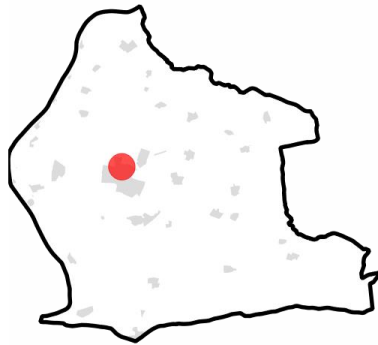
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Centre-bourg



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord du centre-bourg de Montfleurs, le secteur prend place au sein de l'enveloppe urbaine du village et s'insère au coeur des développements résidentiels à l'Ouest, à l'Est et au Sud et des espaces agricoles au Nord.

D'une surface de 1,5 hectare, ce site de densification urbaine est desservi au Sud par la RD 101 (rue René Gérault - route d'Andouillé). Au centre du secteur, selon un axe Est – Ouest, un chemin creux, l'allée du Closeau, dessert le site par une liaison douce depuis la RD 250 (rue du Casino - route de Sacé).

Au Sud-Ouest, une large haie de qualité délimite le site. Sur le reste du secteur, sont recensés des arbres isolés et un maillage bocager de moindre qualité.

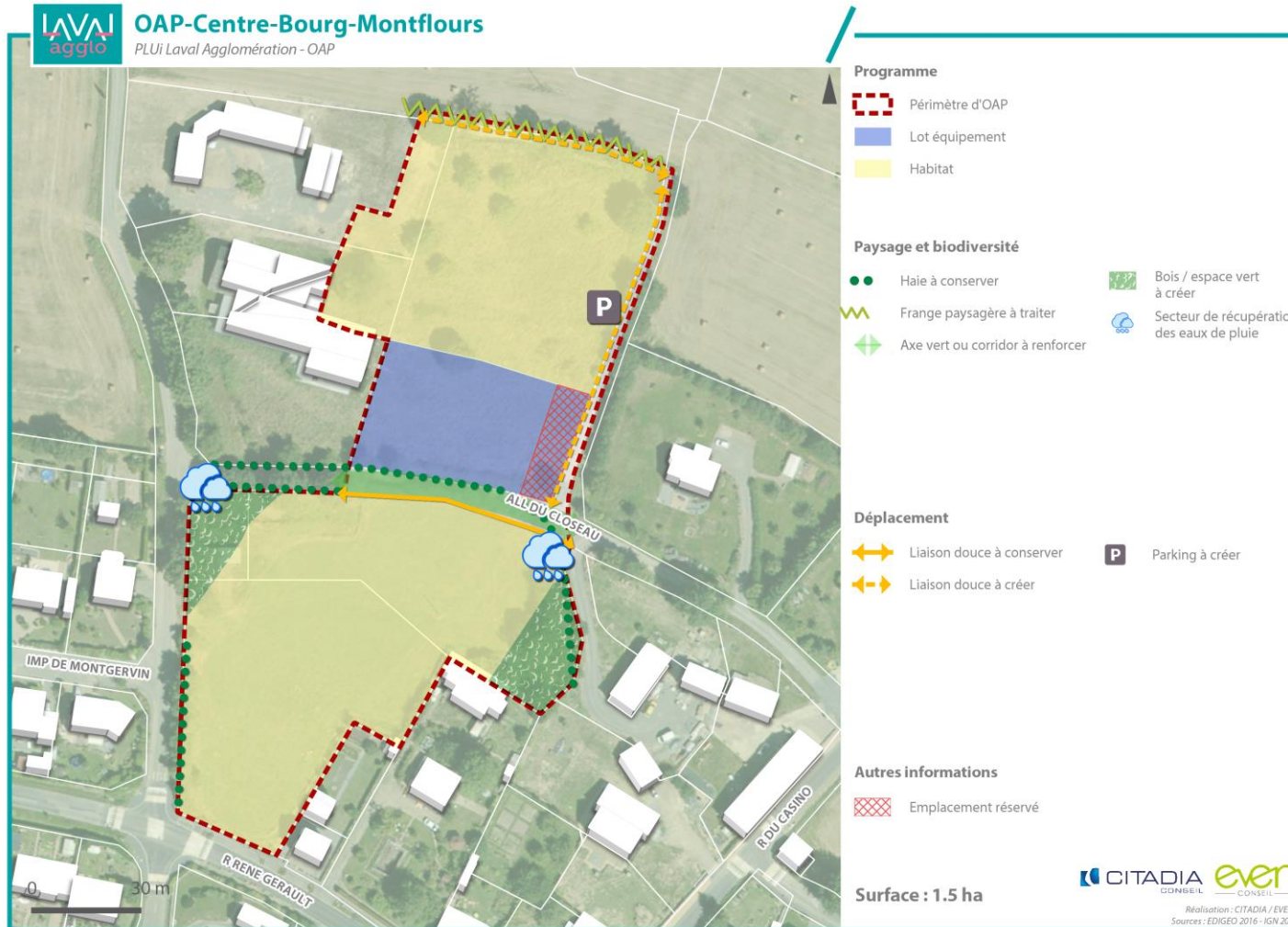
Le site s'inscrit en entrée de bourg (en limite Sud) et dans un contexte bâti hétérogène.

L'OAP Centre-bourg de la commune de Montfleurs est un projet d'optimisation du foncier au sein du village qui permet de réduire considérablement les besoins d'extensions urbaines. Il doit permettre un développement démographique contenu de la commune et le déploiement de nouveaux équipements.



Vue du site depuis la rue René Gérault

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Centre-bourg est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Deux accès au site pourront être réalisés. Un maillage de liaisons douces sera créé sur les limites Nord et Nord-Est. La liaison douce le long de l'allée du Closeau sera conservée.

Le maillage bocager associé à l'allée du Closeau, élément constitutif de la trame verte de la commune, devra être préservé. Une ouverture de ce maillage pourra être réalisée afin de permettre le passage de la voie principale de desserte interne du site

Au Sud-Ouest et au Sud-Est du site, en appui des haies existantes, de nouvelles plantations seront réalisées et permettront la réceptivité des eaux pluviales.

Afin de traiter au mieux l'entrée de village au Sud du secteur, les nouvelles constructions devront respecter l'alignement, la hauteur, les couleurs et les matériaux du bâti existant le long de la rue René Gérault.

V. Programmation

La vocation de ce secteur sera mixte :

- résidentielle (zonages UA-3 UB-2 et AUh), correspondant à une surface de 1,3 hectare,
- équipements (zonage UL), correspondant à une surface de 0,2 hectare.

Le potentiel de logements est estimé à environ 20 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 16 logements par hectare. Le projet devra prévoir une offre répondant à une demande diversifiée : logements adaptés, sénior, bi-générationnel...

Un espace de stationnement mutualisé bénéficiant aux habitants et aux visiteurs du secteur et aux usagers des équipements qui seront construits sera réalisé.

A map of the Montfleurs territory, showing various urban planning zones highlighted in yellow and green. The map is overlaid with a network of roads and administrative boundaries.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

OAP N°46

MONTFLOURS

Saint-Martin

A small, solid yellow horizontal bar.

PLUi

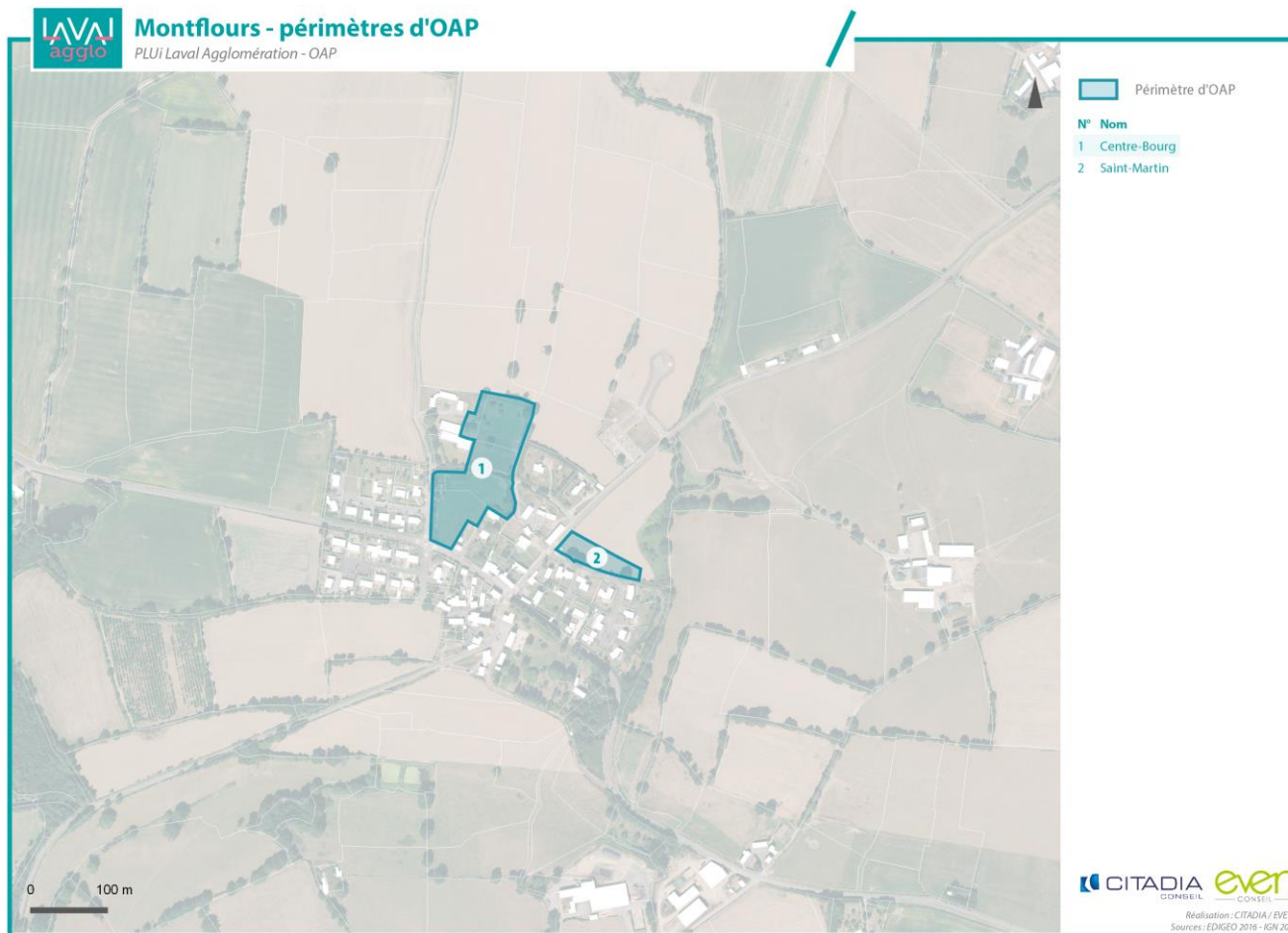
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

OAP n°46 - MONTFLOURS – Saint-Martin

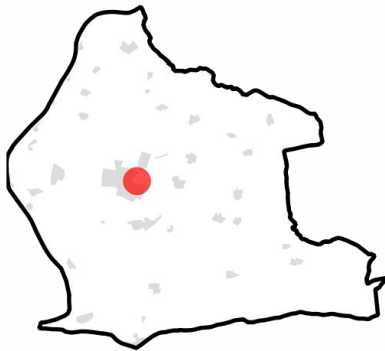
LAVAI
agglo

I. Situation du secteur de l'OAP

Les secteurs d'OAP à l'échelle de la commune



Localisation du secteur de l'OAP Saint-Martin



II. Contexte et enjeux

Localisé au Nord-Est du centre-bourg de Montfleurs, le secteur prend place en extension de l'enveloppe urbaine du village et s'insère au sein d'un secteur résidentiel à l'Ouest et au Sud, de l'espace agricole au Nord et d'un corridor écologique à l'Est.

D'une surface de 0,3 hectare, le secteur est desservi à l'Ouest par la RD 250 (rue du Casino - route de Sacé). Il est actuellement occupé par une activité agricole de culture mais son urbanisation ne présente qu'un faible impact sur l'économie agricole de la commune.

En limite Sud, le secteur est séparé du lotissement du Clos Saint-Martin par une haie remarquable.

L'OAP Saint-Martin concerne une opération urbaine d'entrée de village qui présente une perspective remarquable sur l'église. L'aménagement de ce site marquera la limite Nord-Est de l'enveloppe urbaine de la commune.



Vue du site depuis la rue du Casino



Vue du site depuis la rue du Casino

III. Schéma d'organisation



IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Centre-bourg est connecté au réseau de transports urbains de Laval Agglomération par le service de transport à la demande et les bus scolaires.

Un seul accès au site devra être aménagé au Sud, depuis l'allée du Clos Saint-Martin qui sera la voie de desserte principale des nouvelles constructions. Le long de cet axe, un cheminement doux sera réalisé afin de relier le centre-bourg.

La trame bocagère et les arbres remarquables le long de l'allée du Clos Saint-Martin devront être préservés. En limite Nord, le projet devra prévoir un traitement paysager au contact avec l'espace agricole. A l'entrée du site, au niveau de la rue du Casino, les nouvelles constructions seront implantées de façon à préserver la perspective sur l'église.

La place de la nature devra être nettement valorisée dans le traitement des espaces extérieurs.

Au sein de l'OAP, la perméabilité des clôtures sera privilégiée afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Le projet prévoira le maintien d'espaces de pleine terre végétalisés au sein du nouveau tissu urbain. Des dispositifs de régulation des eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention,...) devront être prévus.

V. Programmation

La vocation de ce secteur sera résidentielle (zonage AUh).

Le potentiel de logements est estimé à environ 5 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle. A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 16 logements par hectare.

L'offre de stationnement ne devra pas nuire à la qualité paysagère du site.