

A map of the territory, showing various colored zones (yellow, green, blue) and a network of roads and rivers. The map is overlaid with the title 'PLUi' in large white letters.

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°47

MONTIGNÉ-LE-  
BRILLANT

Le Coudray

A small yellow horizontal bar.

PLUi

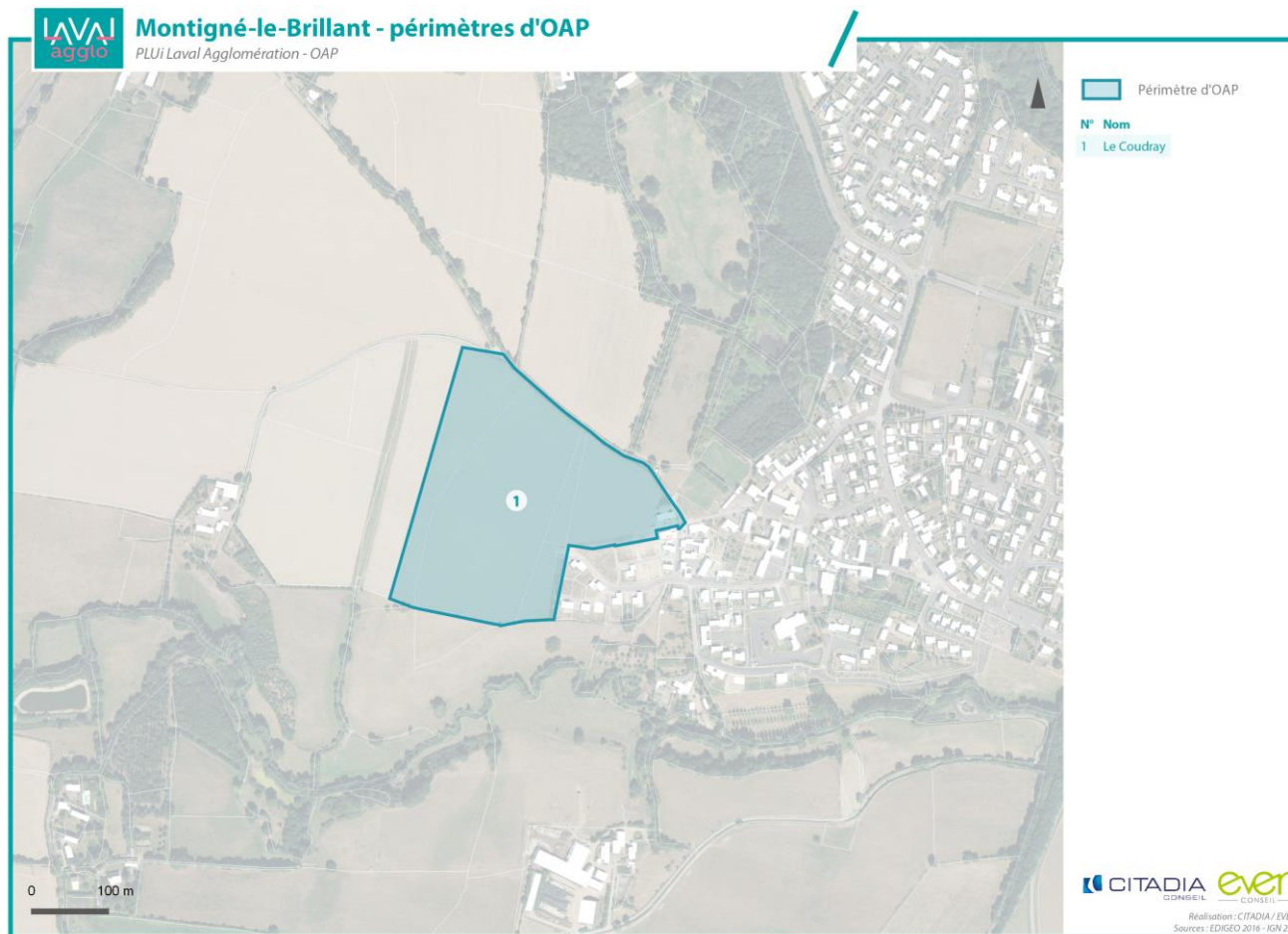
Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

OAP n°47 - MONTIGNÉ-LE-BRILLANT – Le Coudray

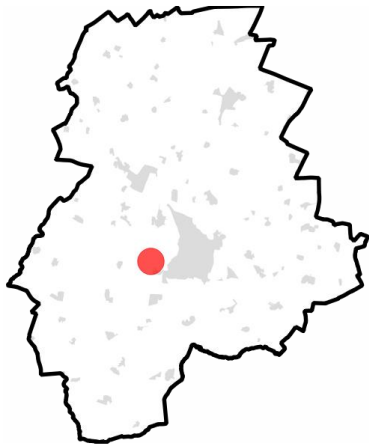
LAVAI  
agglo

# I. Situation du secteur de l'OAP

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



### Localisation du secteur de l'OAP Le Coudray



## II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Ouest de l'agglomération de Montigné-le-Brillant, le secteur Le Coudray correspond à un vaste projet d'extension urbaine. Il s'insère principalement dans l'espace agricole et est relié à l'enveloppe urbaine de la commune en limite Est.

Le site est desservi par le chemin du Coudray au Nord et par la rue de Venage à l'Ouest qui le relie aux centralités de la commune.

D'une surface de 7,7 hectares, le secteur est actuellement cultivé mais son urbanisation ne soulève aucune sensibilité particulière liée à l'activité agricole de la commune.

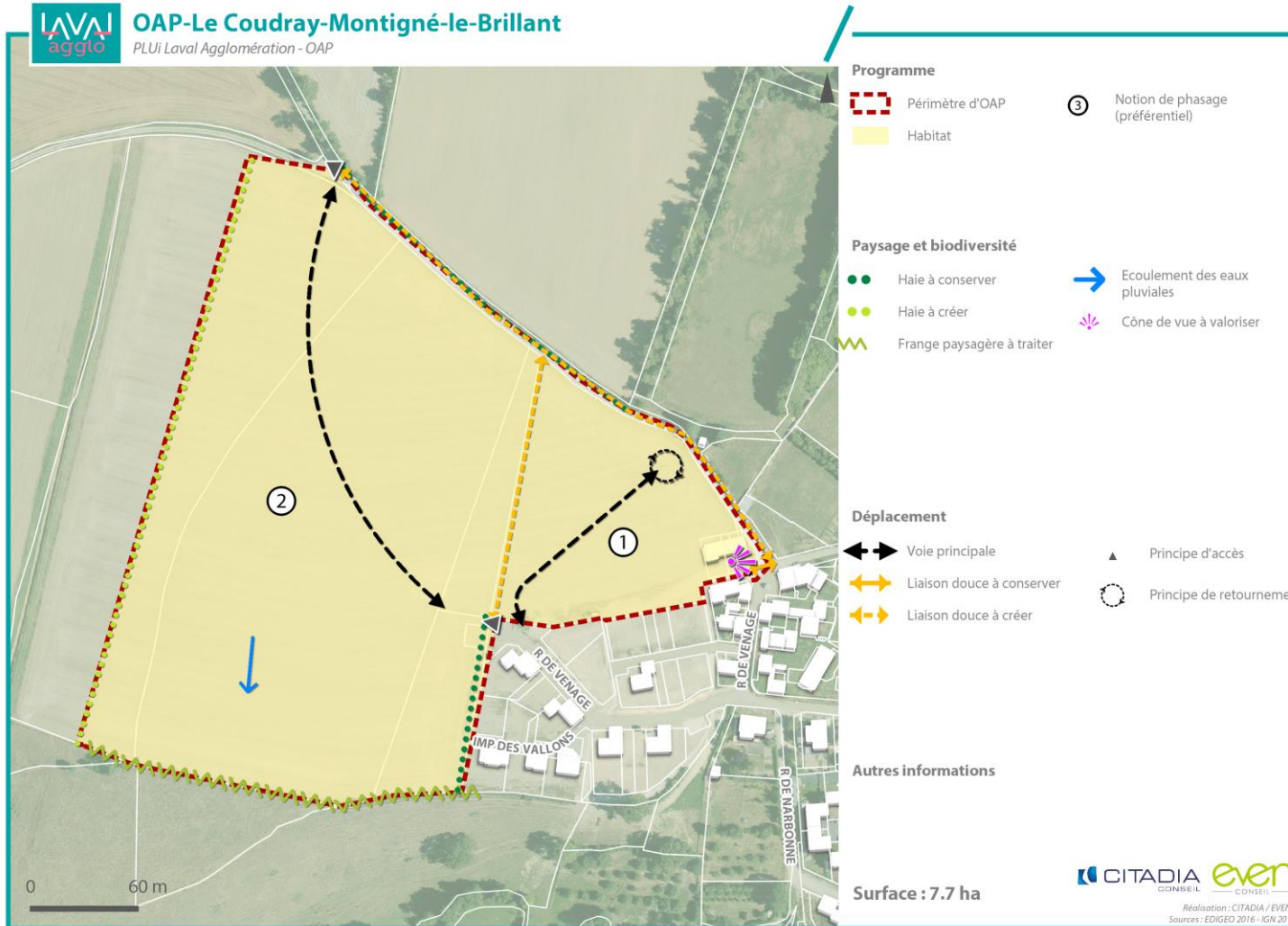
Le secteur ne présente aucun élément bocager. Plus au Sud, suivant la pente, se déploie la trame verte et bleue constituée du ruisseau de la Paillardière et de sa ripisylve.

A l'Ouest, une perspective vers l'église permet une connexion visuelle entre ce secteur en extension et le cœur de la commune.

Au sein d'un espace agricole ouvert, l'enjeu de ce projet repose essentiellement sur le traitement de ces abords et sur la revégétalisation du site. Seul secteur mobilisable pour l'urbanisation de la commune, l'ampleur de cette opération corrobore avec le rôle de polarité locale que le SCoT des Pays de Laval et de Loiron a attribué à Montigné-le-Brillant.



### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Le projet pourra prévoir deux accès au site : un accès à l'Est, depuis la rue de Venage, et un accès au Nord, depuis le chemin du Coudray.

Ces accès seront les points d'attache d'une voie principale de desserte interne. Depuis la rue de Venage, une autre voie principale de desserte interne desservira le secteur correspondant à la première phase d'aménagement du secteur de l'OAP, à l'Est.

Le projet devra prévoir le déploiement de la desserte du site en liaisons douces. Le cheminement existant en bordure du lotissement pavillonnaire au Sud-Est sera prolongé au Nord jusqu'au chemin du Coudray. En limite Nord du secteur, le chemin du Coudray bénéficiera d'un aménagement apaisé afin de permettre un usage partagé des différents modes de déplacements.

Le projet prévoira la revégétalisation du site. A l'Ouest, la transition avec l'espace agricole fera l'objet d'une plantation d'une haie. Au Sud, une frange paysagère perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux pluviales sera réalisée afin de limiter le ruissellement vers le ruisseau de la Paillardière. Les essences constitutives de cette frange paysagère ne devront pas être de haut jet afin de préserver l'exposition solaire des nouvelles constructions.

Afin de connecter le nouveau quartier au corridor écologique du ruisseau et aux espaces boisés du parc du château de l'Ardrier, une trame paysagère continue sera constituée au sein même du secteur, le long du cheminement doux. Le franchissement de cette trame paysagère par la voie principale de desserte interne sera permis.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales.

## V. Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle (zonage AUH).

L'aménagement du site devra s'opérer en deux phases.

Le potentiel de logements est estimé à environ 120 logements. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Le projet devra proposer une offre en logements sociaux. A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 16 logements par hectare.

A l'échelle du secteur de projet, des espaces de stationnement visiteurs devront être proposés.