

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°22

ENTRAMMES

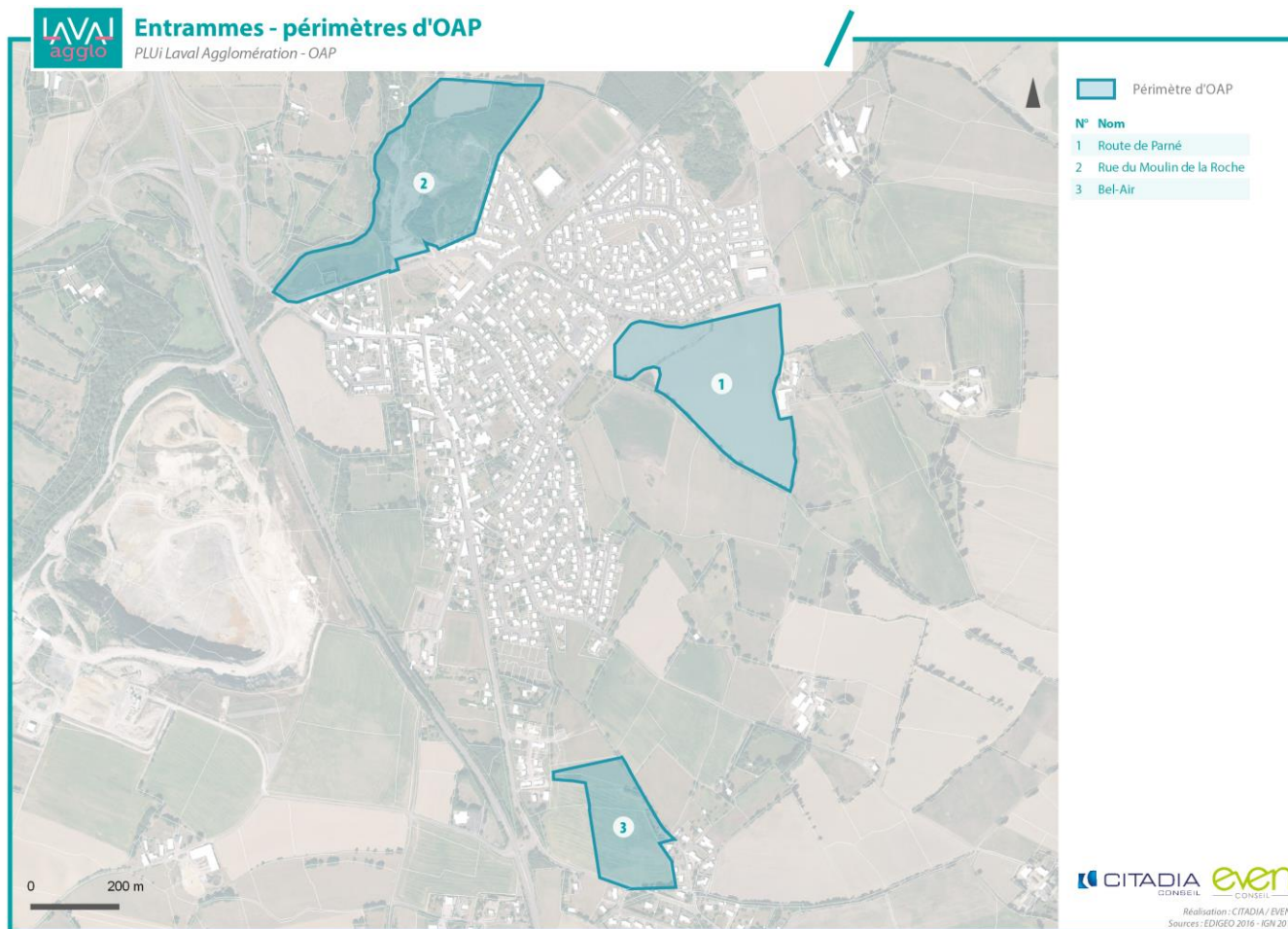
Route de  
Parné



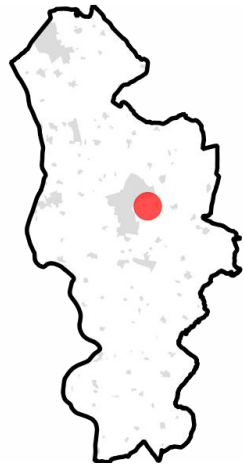


# I. Situation du secteur de l'OAP

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



### Localisation du secteur de l'OAP Route de Parné



## II. Contexte et enjeux

Localisé à l'Ouest de l'agglomération de la commune d'Entrammes, le secteur de la Route de Parné est délimité au Nord par la RD 103 (route de Parné-sur-Roc) et la rue du Greffier qui séparent le site des extensions résidentielles de la commune, à l'Est par le chemin de la Furetière et au Sud par le chemin des Diligences. L'OAP Route de Parné concerne un projet en extension urbaine et s'insère dans l'espace agricole.

Les parcelles du secteur, correspondant à une surface de 9,4 hectares, sont actuellement cultivées. Le diagnostic agricole n'a identifié aucune sensibilité forte des impacts liés à l'urbanisation du site sur l'économie agricole de la commune.

Le site est caractérisé par des pentes assez marquées qui offrent des perspectives vers le Sud – Sud-Ouest du territoire de la commune. Le paysage dominant correspond à un espace agricole ouvert marqué toutefois par une haie le long du chemin des Diligences (hors secteur OAP).

Interceptant au Nord-Ouest le périmètre de protection au titre des monuments historiques (église Saint-Etienne), l'enjeu du projet d'aménagement du secteur Route de Parné repose sur un traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération, notamment par la préservation des perspectives sur le grand paysage et sur le centre-bourg d'Entrammes. La prise en compte de la canalisation de gaz naturel haute pression constitue également un enjeu de sécurité pour l'aménagement du secteur.



*Vue du site (à gauche) depuis la RD 103*

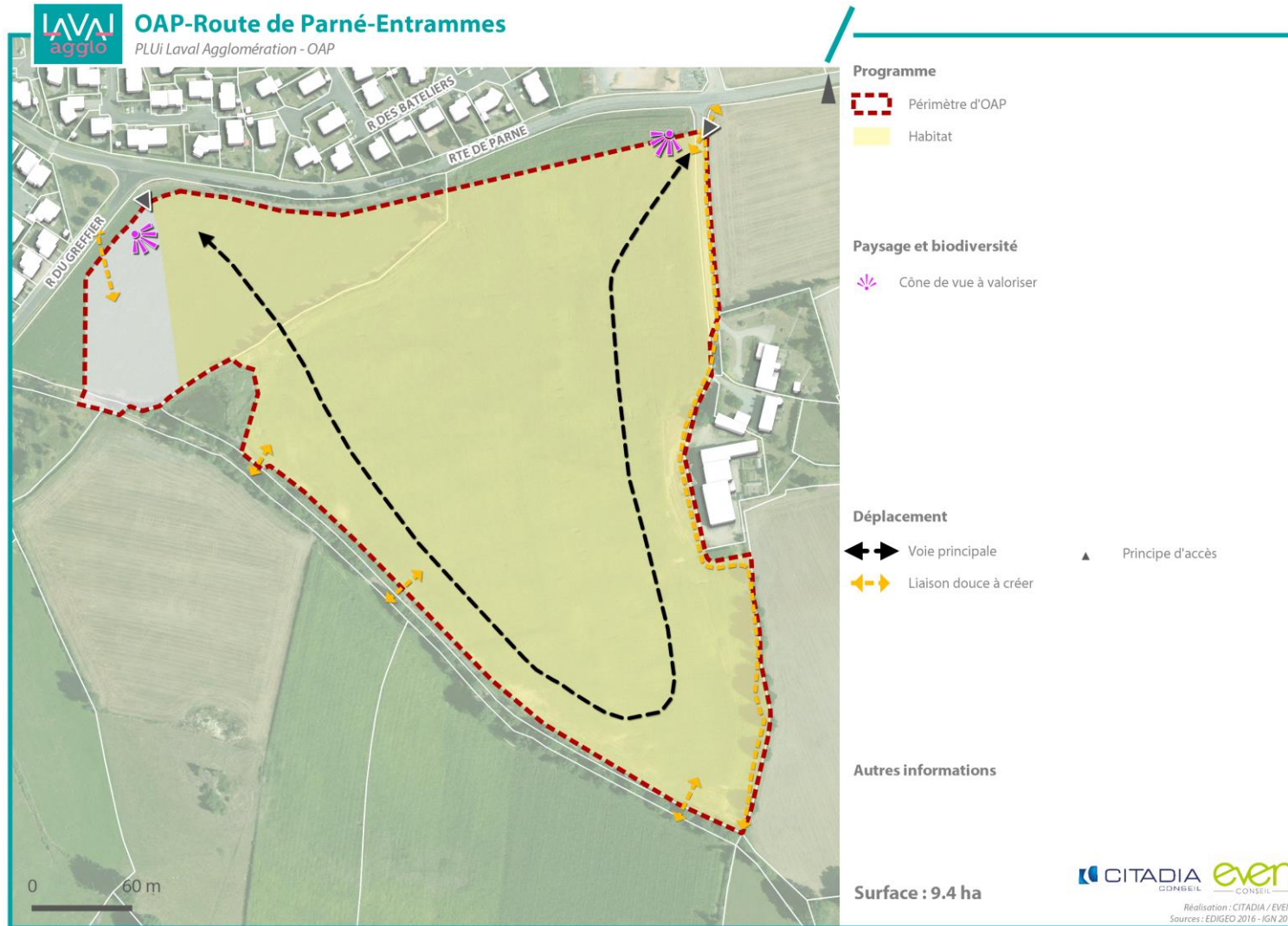


*Vue du site depuis la RD 103*



*Vue du site depuis la rue du Greffier*

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

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

Aucun accès direct ne sera réalisé sur la RD 103. Le projet pourra proposer deux accès au site : l'un depuis la chemin de la Furetière et le second depuis la rue du Greffier. Ces deux accès seront les points d'attache de la voie principale de desserte interne qui privilégiera un axe Nord – Sud. Elle pourra être complétée par des voies secondaires de desserte interne.

Le projet devra prévoir la réalisation d'une liaison douce le long du chemin de la Furetière. Le projet proposera un maillage de cheminement doux interne, notamment au Nord du secteur. Des connexions avec le maillage existant au sein des quartiers résidentiels en limite et le chemin des Diligences seront facilitées.

L'aménagement du secteur devra prévoir des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales, et tenir compte de la présence de la canalisation de gaz naturel haute pression Feneu-Laval. A ce titre, des mesures ERC sont proposées, notamment sur la prévision d'une bande tampon inconstructible suffisante aux abords de la canalisation de transport de gaz en limite Ouest du site (Cf. Evaluation environnementale - Tome 1).

## V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 150 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Des projets d'habitat collectif pourront être proposés dans la partie Nord-Ouest du secteur.

Le projet pourra proposer une offre en logements sociaux diversifiée.

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



AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°23

ENTRAMMES

Rue du  
Moulin de la  
Roche

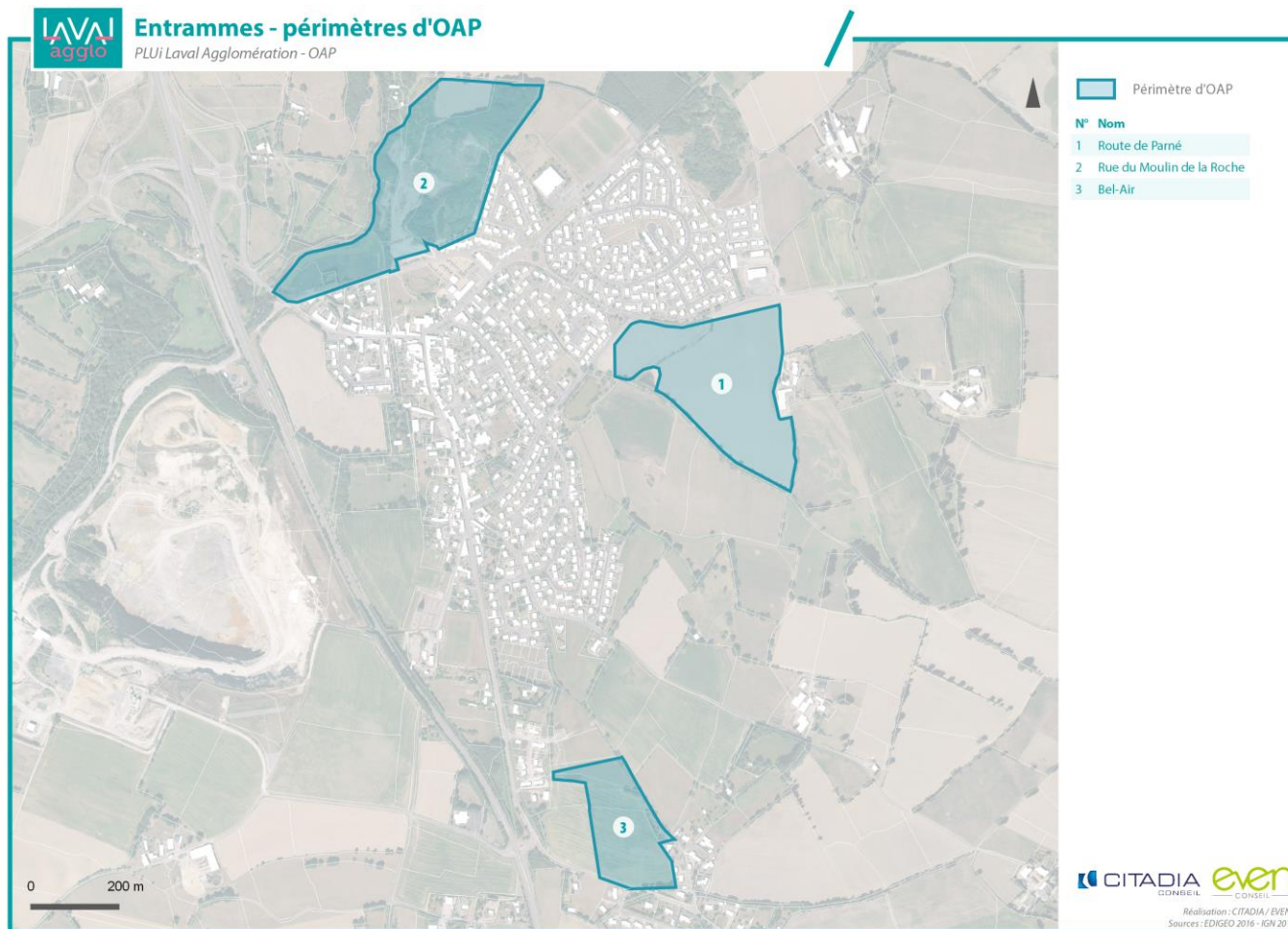




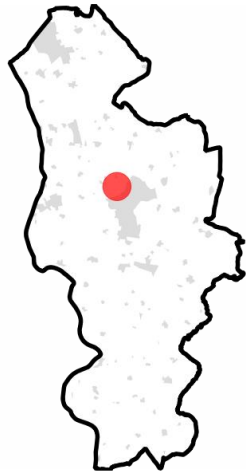


# I. Situation du secteur de l'OAP

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



### Localisation du secteur de l'OAP Rue du Moulin de la Roche



## II. Contexte et enjeux

L'OAP du Moulin de la Roche repose sur un projet d'aménagement d'un secteur en entrée d'agglomération destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs.

Localisé au Nord de la commune d'Entrammes, le site du Moulin de la Roche prend place sur celui d'une ancienne carrière. Il est délimité au Nord-Est et au Sud-Ouest par la trame verte et bleue constituée de la Jouanne et de sa ripisylve, au Sud et au Nord-Est par des quartiers résidentiels et au Nord par des espaces agricoles et des terrains de sports. Le secteur est desservi par la rue du Moulin de la Roche au Sud.

Si le site a été fortement dégradé par l'activité d'extraction, la qualité des éléments écologiques et paysagers en présence est remarquable. Le Sud-Ouest du secteur est concerné par la présence d'une zone humide. Deux autres zones humides sont présentes sur le secteur, au Nord, le long du parcours de la Jouanne et de sa ripisylve et au centre. Des haies, consolidées par des boisements, délimitent les franges Nord et Est du site.

Le secteur est impacté par un périmètre de protection au titre des monuments historiques (l'église Saint-Etienne est classée monument historique depuis 1988). Par ailleurs, le secteur présente un potentiel important de présence de vestiges archéologiques.

Au Sud-Ouest du site, l'ancienne station d'épuration est recensée à l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS).

Situé en entrée d'agglomération (depuis la RN 162), l'aménagement du secteur du Moulin de la Roche vise à valoriser et conforter les continuités



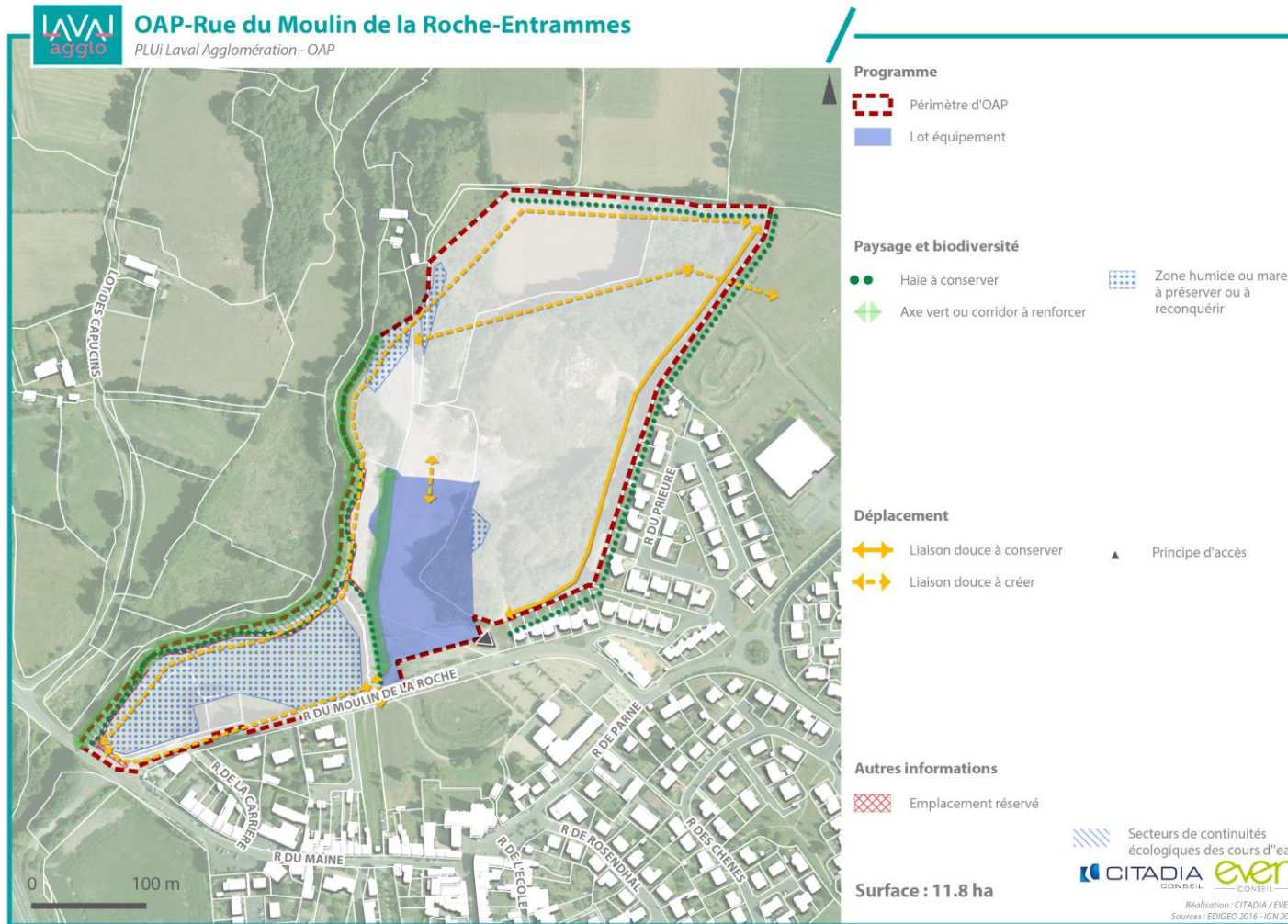
*Vue de la partie Sud-Ouest du site depuis la rue du Moulin de la Roche*



*Accès du site depuis la rue du Moulin de la Roche*

écologiques en présence et à préserver les zones humides tout en réduisant la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque d'inondation. Le traitement de la limite Sud est un autre enjeu important et doit contribuer à la mise en perspective de l'Église Saint-Etienne depuis le site.

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le site du Moulin de la Roche 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 sera proposé depuis la rue du Moulin de la Roche. La liaison douce existante depuis la rue du Moulin de la Roche et le long de la limite Est du site sera conservée. Le projet proposera la réalisation de cheminements doux sur l'ensemble des limites du secteur. Ce nouveau maillage sera complété par une liaison entre les équipements sportifs au Nord-Est du site et la Jouanne. Des connexions avec le maillage existant au Sud devront être aménagées.

Le projet proposera une valorisation de l'empreinte végétale du site du site, notamment :

- en conservant les haies au Nord marquant la transition avec les espaces agricoles voisins,
- en conservant les haies en limite des espaces urbains à l'Est,
- en confortant le corridor écologique constitué de la Jouanne et de sa ripisylve,
- en renforçant l'axe vert depuis la rue du Moulin de la Roche jusqu'à la Jouanne le long de la zone humide au centre du site.

Les zones humides identifiées sur le secteur devront être préservées et valorisées dans le cadre de l'aménagement. Le projet ne devra porter atteinte ni aux zones humides ni à leurs fonctions (régularisation des eaux pluviales, réservoirs de biodiversité...). Dans le cas de l'impossibilité de préserver l'ensemble de ces zones, les mesures compensatoires proposées devront prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité de la biodiversité.

L'aménagement du site et les nouvelles constructions devront préserver, voire créer des perspectives visuelles intéressantes vers l'Église Saint-Etienne et les paysages de la vallée de la Jouanne.

## V. Programmation

Le règlement graphique distingue quatre zonages sur le périmètre de l'OAP du Moulin de la Roche :

- AUL : au centre du secteur, correspondant à une surface de 1,5 hectare,

- NI : au sud du secteur,
- N sur presque la totalité du site.

Seul le secteur AUL pourra accueillir les constructions destinées aux équipements sportifs et de loisirs.

A l'échelle du secteur de projet, une aire de stationnement dimensionnée aux équipements prévus devra être proposée.





AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

OAP N°24

ENTRAMMES

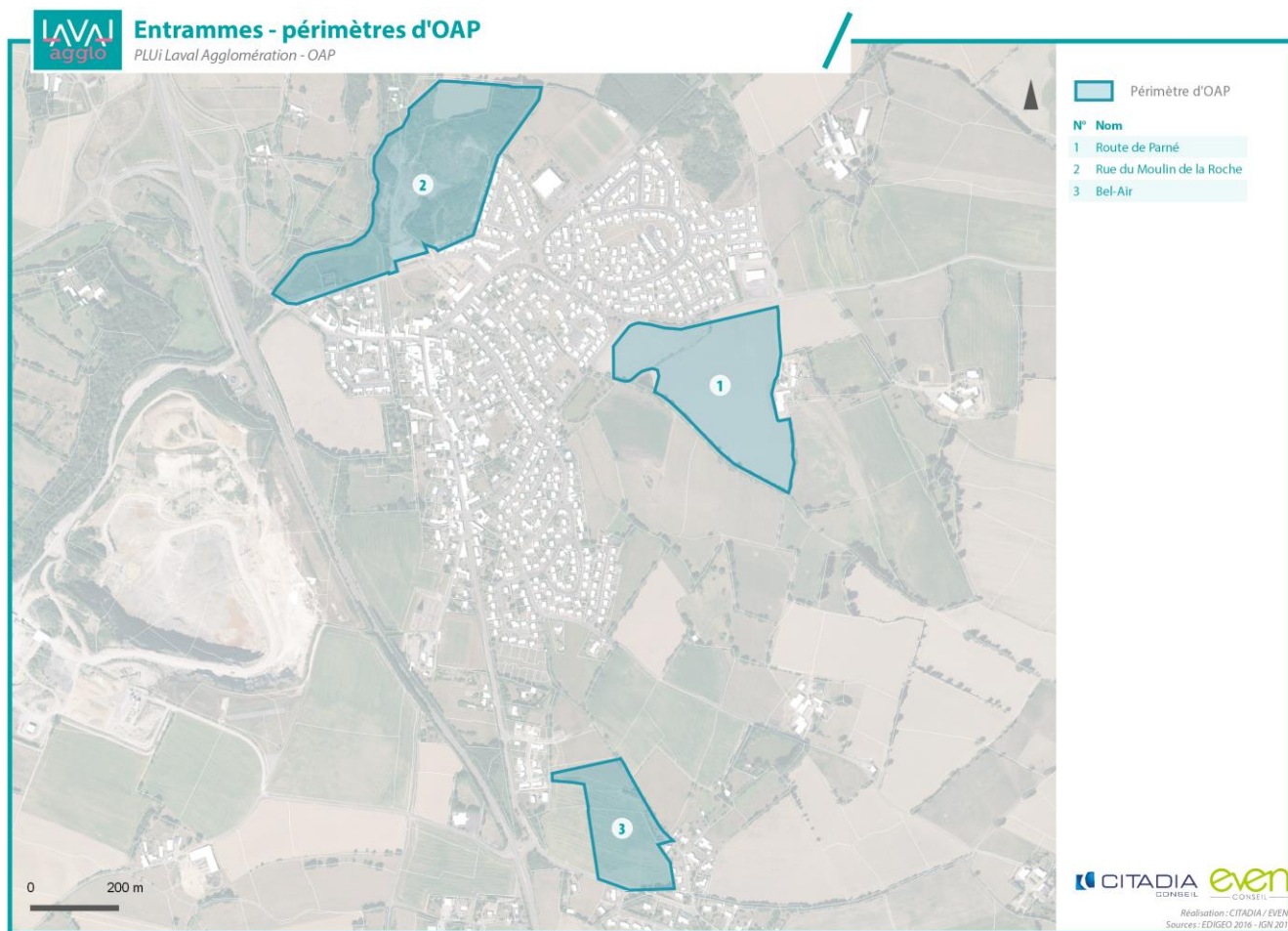
Bel-Air





# I. Situation du secteur de l'OAP

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



### Localisation du secteur de l'OAP Bel-Air



## II. Contexte et enjeux

Localisé au Sud de l'agglomération de la commune d'Entrammes, le secteur Bel-Air doit permettre la connexion entre le quartier portant le même nom et le centre-bourg. Le site est desservi par la RD 233 (route de Maisoncelles) qui le longe au Sud. Bien que s'inscrivant entre des développements résidentiels en cours (quartier Les Poiriers, au Nord) et existants (au Sud), l'OAP Bel-Air est un projet en extension urbaine qui s'insère également dans un contexte agricole (à l'Est et à l'Ouest).

A proximité de la RN 162 (à l'Ouest), le secteur, d'une surface de 4,3 hectares, se trouve à environ 1,5 kilomètre du centre-bourg auquel il est relié par le sentier de Bel-Air (cheminement doux, hors OAP).

Les parcelles concernées par l'OAP sont actuellement cultivées mais le diagnostic agricole n'a identifié aucune sensibilité forte des impacts liés à l'urbanisation du site sur l'économie agricole de la commune.

Le site est caractérisé par des pentes assez marquées qui offrent des perspectives vers le Nord et sur la silhouette du bourg.

Longeant le site à l'Est, une haie bocagère borde le chemin creux du sentier de Bel-Air. Une autre haie matérialise la limite Sud-Est du secteur.

Les enjeux du projet d'aménagement du secteur de Bel-air reposent sur son intégration au sein des îlots résidentiels qui l'entourent et sur la préservation des perspectives visuelles sur le bourg.

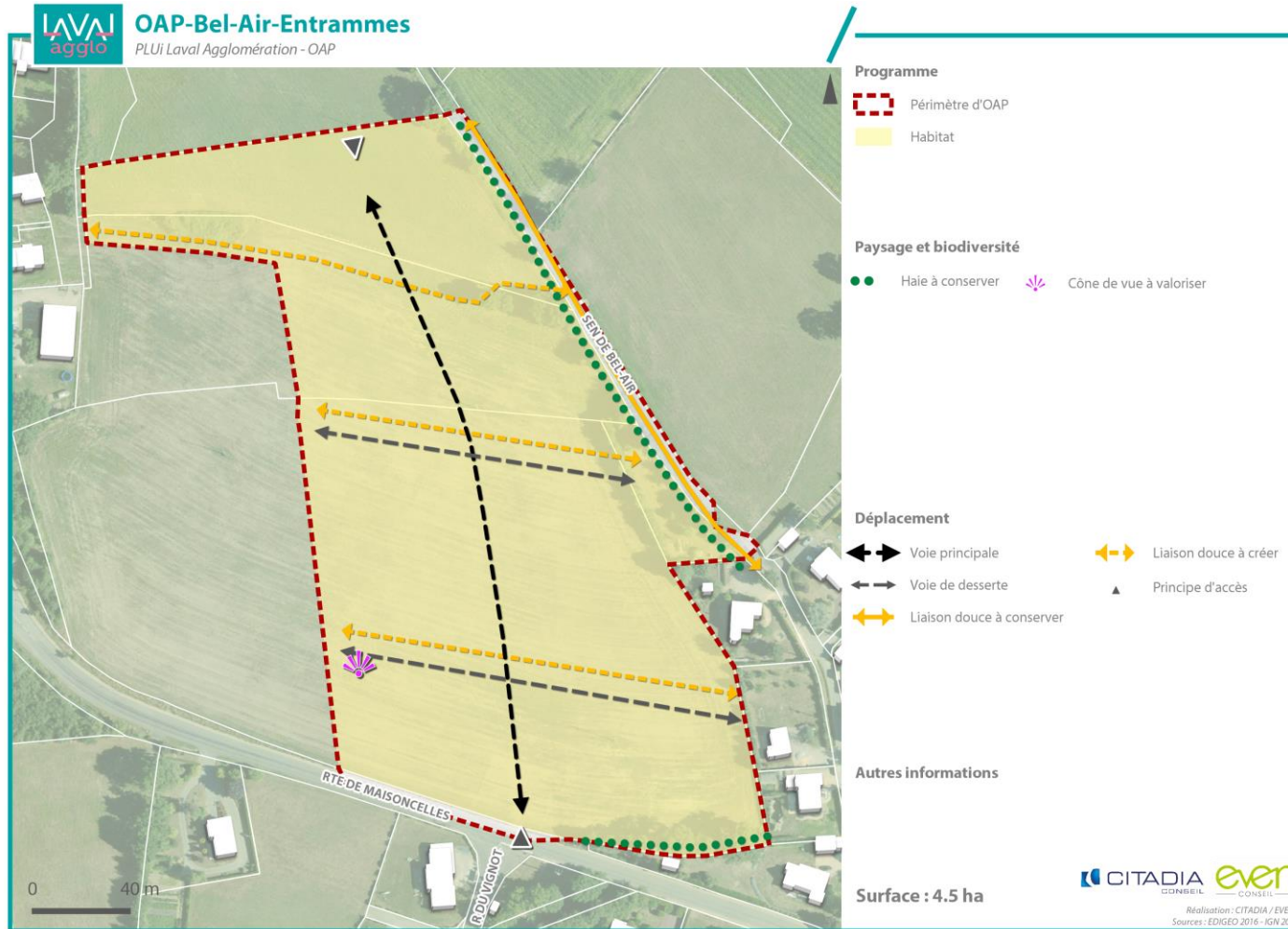


*Vue du site depuis la RD 233*



*Vue du site (à gauche) depuis le sentier de Bel Air*

### III. Schéma d'organisation



## IV. Orientations et principes d'aménagement

Le secteur Bel-Air 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 au Nord depuis le quartier Les Poiriers et un accès au Sud depuis la RD 233. Ils seront les points d'attache d'une voirie principale de desserte interne qui suivra un axe Nord – Sud. L'aménagement du secteur prévoira un maillage de voiries secondaires de desserte interne, de part et d'autre de la voie principale, qui suivront un axe Ouest – Est.

Un maillage de liaisons douces sera réalisé le long des voiries secondaires de desserte interne. Elles se connecteront au sentier de Bel-Air. Un autre cheminement doux, au Nord du secteur, permettra de relier une perméabilité piétonne avec le quartier Les Poiriers au Nord-Ouest.

Le maillage bocager existant devra être conservé (au Sud-Est du secteur et le long du sentier de Bel-Air).

L'aménagement du secteur devra intégrer aux espaces verts et aménagements paysagers collectifs des solutions en matière de gestion alternative des eaux pluviales

## V. Programmation

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

Le potentiel de logements est estimé à environ 70 logements, correspondant à une densité de l'ordre de 16 logements par hectare. L'habitat privilégié sera de forme individuelle, notamment avec une offre en habitat individuel groupé. Le projet pourra proposer une offre en logements sociaux.

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