

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de Parigné



Plan Local d'Urbanisme

5

Orientations d'aménagement

PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

Agence

46, boulevard Jean Jaurès
35 300 FOUGÈRES
Tel 02 99 17 08 68
Fax 02 99 94 50 79
Email planis35@wanadoo.fr

Siège

114, rue du Maréchal Juin
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47

APPROBATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Préambule

Les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Pour la commune de Parigné, elles prendront la forme de **schémas d'aménagement de principe** de futures zones à urbaniser.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Le zonage et le règlement doivent être **élaborés en cohérence** avec ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

La municipalité a choisi cet outil afin de prévoir notamment une structuration du réseau viaire dans les secteurs d'urbanisation future, et de rappeler le schéma d'aménagement réalisé dans le cadre de l'étude « loi Barnier » pour la zone d'activité de la Janaye.

Le secteur d'urbanisation future Est.

Cette zone couvre les secteurs 1AU₁, 1AU_a et 1AU_e situé à l'Est de l'agglomération. L'urbanisation de ce secteur a été pensée de façon globale pour assurer la cohérence du développement urbain en continuité du bourg. Il n'y a donc pas d'orientation propre à chaque secteur 1AU, mais un schéma d'ensemble.

Les accès :

ils seront organisés dans le but d'assurer des liaisons entre les voies existantes et les voies des opérations futures, que se soit pour les véhicules ou les liaisons piétonnes. Une voie de desserte de ce secteur empruntera les parcelles n°346 et 347, elle aboutira au Nord sur l'amorce de voie déjà réalisée débouchant au niveau du terrain de sport et au Sud du lotissement des Âcres. Cette future voie structurante, pour ce secteur d'urbanisation, figure au plan de zonage en emplacement réservé n°6.

De plus, il sera nécessaire de prévoir un accès au secteur côté Est, débouchant sur la voie communale n°2 dite de la Rousselais.

L'intégration paysagère :

Ce secteur d'urbanisation a fait l'objet d'un repérage des haies bocagères afin que celles-ci soient maintenues et qu'elles assurent une meilleure intégration des constructions à venir. Ces haies à protéger figurent sur le plan de zonage.

Les réseaux :

L'adduction en eau potable de la zone se fera à partir de la canalisation longeant la voie communale du Stade, de Ø 140. De plus, une amorce de canalisation de Ø 140, située en limite du lotissement des Âcres, assurera l'alimentation du sud de la zone.

Le secteur sera rattaché au réseau d'assainissement collectif, longeant le secteur nord, et l'Ouest de la zone.



Le secteur d'urbanisation Ouest :

Ce secteur, réparti en deux zones de part et d'autre de la RD 19, constitue une « dent creuse » au cœur de l'agglomération.

Les accès :

Le désenclavement de ces deux secteurs sera assuré par la création de voies débouchant sur la RD 19 (cette voie est en cours de procédure de déclassement).

Liaison piétonne :

Pour le secteur en bordure du lotissement du Nançon, la municipalité a pour projet de créer une liaison piétonne bordée d'une haie bocagère qui permettra de conforter le réseau de liaison piétonne, notamment en direction du chemin du Pont l'Étal. De plus, une connexion est prévue entre le lotissement du Nançon et la zone d'urbanisation future.

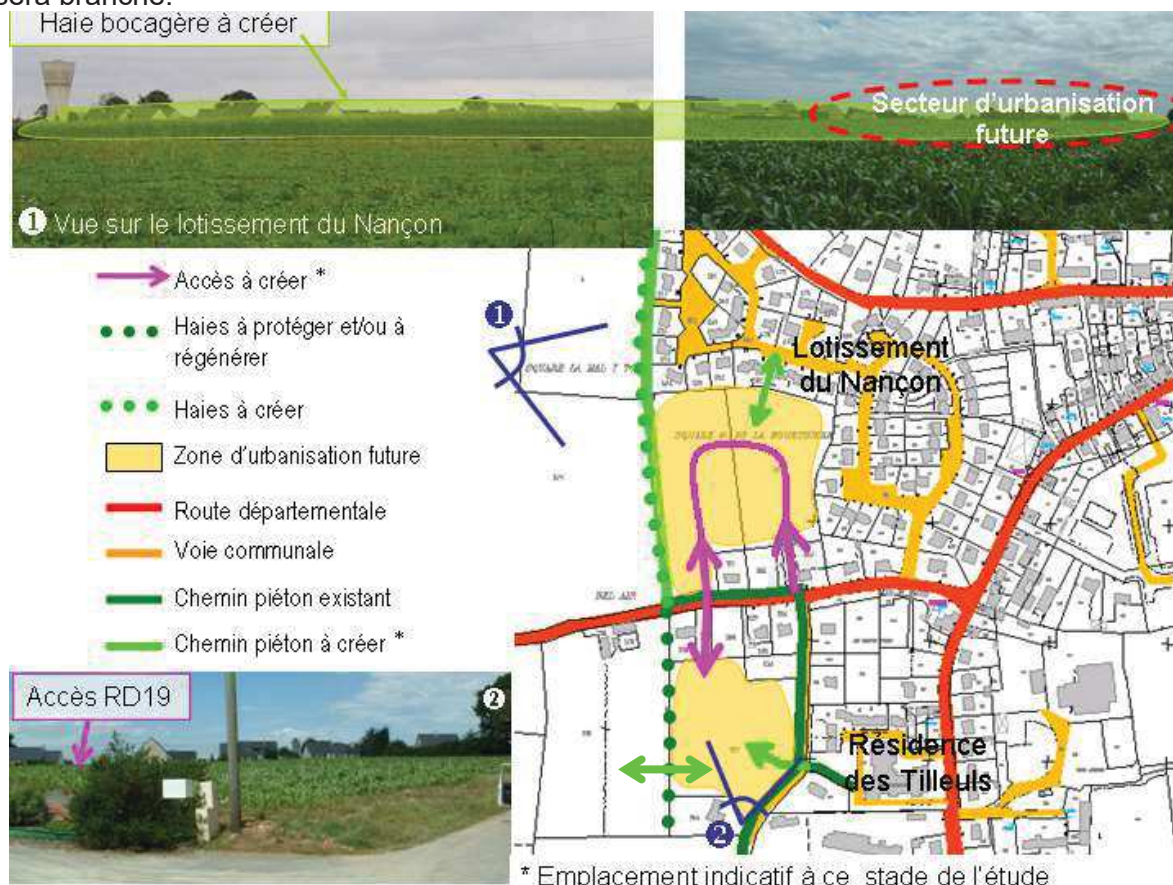
L'intégration paysagère :

Afin d'assurer l'intégration paysagère de l'Ouest de l'agglomération, les haies existantes sur le secteur Sud de la zone sont préservées au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du CU. De plus, une haie bocagère à créer, qui bordera la liaison piétonne, figure sur le schéma. Elle favorisera l'intégration paysagère du lotissement du Nançon ainsi que des constructions à venir.

Les réseaux :

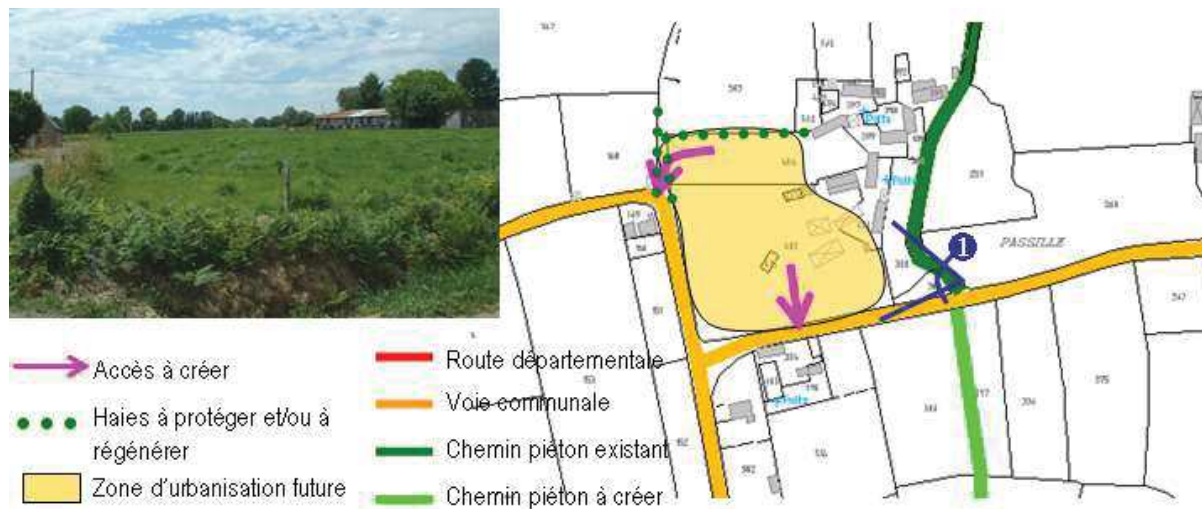
Les raccordements au réseau d'eau potable se feront à partir de la canalisation Ø 110 située sur le secteur et débouchant sur la RD 19. De plus, une canalisation de Ø 90 dessert la zone à urbanisée Sud, faisant face à la Résidence des Tilleuls.

Pour le secteur situé à proximité du lotissement du Nançon, le raccordement au réseau collectif d'assainissement se fera à partir des canalisations situées en bordure de la RD 19. Pour le secteur Sud, en limite de la résidence des Tilleuls, l'assainissement autonome est autorisée et l'équipement devra être conçu de manière à ce raccorder sur le réseau lorsqu'il sera branché.



Le secteur de Passillé :

Le village de Passillé est un village structuré ne présentant plus qu'une vocation résidentielle.



Les accès :

Ce secteur accueillera au minimum six constructions neuves. Afin d'assurer une bonne sécurité routière, les accès s'organiseront en deux points :

- Un accès sur la voie communale n°9 dite de Passillé
- Un accès dans le virage de la voie communale n°4, dite de Dohin, permettant une visibilité de bonne qualité.

Les réseaux :

La zone est bordée par le réseau d'adduction d'eau potable avec :

- au sud du secteur une canalisation de Ø 90
- à l'ouest du secteur une canalisation de Ø 63
- à l'est du secteur, une canalisation de Ø 63

Une borne incendie est d'ailleurs repérée au lieu dit de Passillé sur les plans fournis par le syndicat des eaux de Parigné-Landéan.

Les constructions nouvelles seront en assainissement autonome. D'après l'étude d'assainissement réalisée en 1999, l'aptitude à l'assainissement des sols est bonne.

Intégration paysagère

Des haies ont été repérées afin d'être protégées en vue de maintenir la trame bocagère lâche de plus en plus fragile sur le territoire communale.

Le secteur de la zone d'activités de la Janaye :

Les accès :

Le secteur est bordé la RD 798. Une voirie interne à la zone sera à créer du Nord au Sud et débouchera sur la RD 798, dans un secteur où la visibilité est bonne.

Les réseaux :

Le raccordement au réseau d'eau potable se fera à partir de la canalisation Ø 163 située sur la RD 19, au Sud du secteur. Une seconde canalisation de Ø 50 longe la limite Nord de la zone de la Janaye.

La réflexion n'a pas encore été menée quant au traitement des eaux usées.

Intégration paysagère

Ce secteur est compris dans un espace ouvert, sans haies bocagères. Il sera donc nécessaire de veiller au bon respect des prescriptions du règlement, en particulier en terme de plantation.

