# Commune de Legé

# Plan Local d'Urbanisme

## Dossier approuvé

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 12 décembre 2019, approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Legé, Le Maire,

Mme GRASSINEAU Tu.

MAIRIE DE LEGÉ (44) ATLANTIQUE

Approuvé le : **12 / 12 / 2019**

Amendé (suite au contrôle de légalité) par délibération du : **09 / 07 / 2020**

Etude réalisée par :

auddicé urbanisme
auddice.com

agence **Grand-Est**
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence **Seine-Normandie**
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence **Haut de France**(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence **Val-de-Loire**
Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

**PREAMBULE** ..... 3

**1. PRESENTATION DES SECTEURS** ..... 4

**2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** ..... 5

2.1. OAP COLONNE ..... 5

2.2. OAP DOMMANGÈRE II ..... 8

2.3. OAP MOTTAIS ..... 10

2.4. OAP SAULES ..... 13

2.5. OAP SOUVENIR ..... 16

2.6. OAP PARC D'ACTIVITES LEGE -NORD ..... 19

2.7. OAP PAS CHATAIGNIER ..... 21

# Préambule

**Par délibération en date du 24 juillet 2015,** la commune de Legé a décidé de prescrire la révision de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Article L 101-1 du code de l'urbanisme**

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».*

- **Article L 101-2 du code de l'urbanisme**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
*1° L'équilibre entre :*
*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

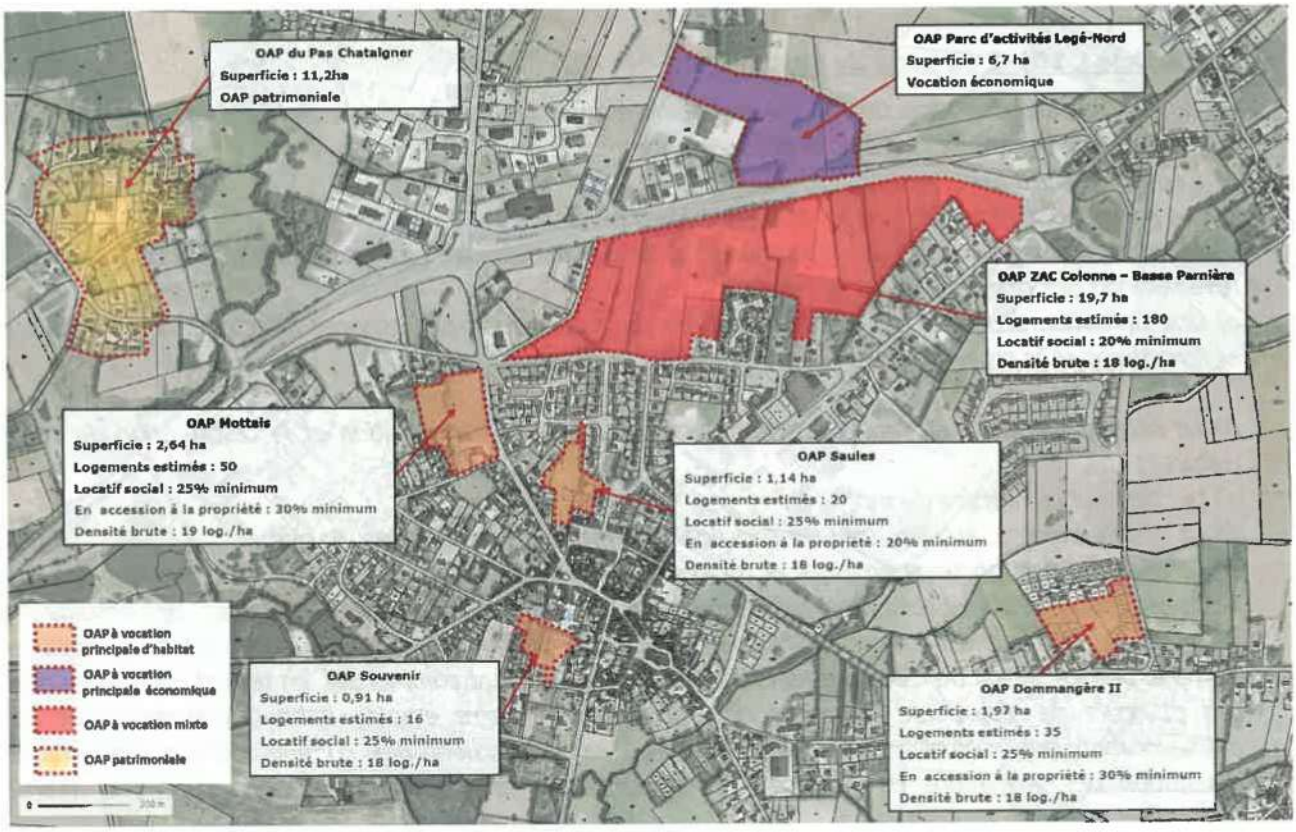
*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
*e) Les besoins en matière de mobilité ;*
*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.».*

# 1. PRESENTATION DES SECTEURS

Des grands secteurs stratégiques pour le développement économique (OAP Legé-Nord) et résidentiel (autres OAP) de la commune ont été identifiés. Il s'agit de secteur en densification du tissu urbain (OAP Mottais, Saules, Souvenir et Pas Châtaigner), ainsi que des secteurs en extension urbaines pour répondre aux besoins non pourvus au sein de l'enveloppe existante (OAP Colonne et Dommangère II). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie pour chacun de ces secteurs.

La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme.

***Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)***



# 2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 2.1. OAP COLONNE

### A. Description

Le site retenu correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement concertée La Colonne et Basse Parnière créée en 2009 et toujours en vigueur. L'Orientation d'Aménagement et de Concertation définie s'appuie sur le dossier de création.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh, 2AU et une zone 1AUc** sur le règlement graphique**. Les trois zones sont liées par une réflexion d'aménagement global du secteur.**

B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site, les élus** ont retenu **les objectifs** suivants :

- Créer environ 180 logements sur l'emprise du secteur accompagnés à l'Est de l'implantation d'activités commerciales dans la continuité de la Zone Commerciale des Visitandines située au sud du site.
- Prévoir 20% de logements locatifs sociaux.
- Prévoir une opération d'habitat mixte, combinant un habitat individuel groupé ou dense avec de l'habitat collectif intermédiaire.
- Desservir le site via une voirie bouclant entre la rue de la Colonne et la rue Grassineau. L'aménagement de cette voirie devra s'assurer d'une connexion sécurisée entre la partie résidentielle à l'ouest et la partie commerciale à l'est. Des voiries secondaires en appui sur cette voie pourront être créées pour desservir l'intégralité du site.
- Créer un aménagement paysager et arboré en limite de la RD753 sur lequel s'appuiera un cheminement doux (piétons et vélos) connectant la rue Grassineau à la rue de Nantes.
- Créer un aménagement paysager et arboré entre l'urbanisation du site de l'OAP A et les constructions existantes au long de la rue de la Colonne et de la rue Grassineau. Cet aménagement paysager se complétera ponctuellement par l'aménagement d'un espace vert de proximité qui pourra également être le support d'une gestion alternative des eaux pluviales.
- Envisager la création d'un stationnement vélo mutualisé avec les équipements alentour.
- Optimiser le potentiel bioclimatique des nouvelles constructions par une implantation du bâti permettant un ensoleillement optimum (en toutes saisons) des pièces de vie principales.

L'urbanisation du site se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

Commune de Legé
Plan Local d'Urbanisme

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Colonne

**Eléments existants :**

- Bâti existant
- Voie existante

**Principes d'aménagement :**

- Emprise de l'OAP
- Voie secondaire
- Connexion piétonne (le plus souvent dans un corridor vert)
- Habitat
- Commerces
- Espace vert :
  P - Principe de parc/gestion alternative des eaux pluviales/jeux pour enfants
- Aménagement de sécurité
- Bande boisée d'essences locales

N

0 100 200m

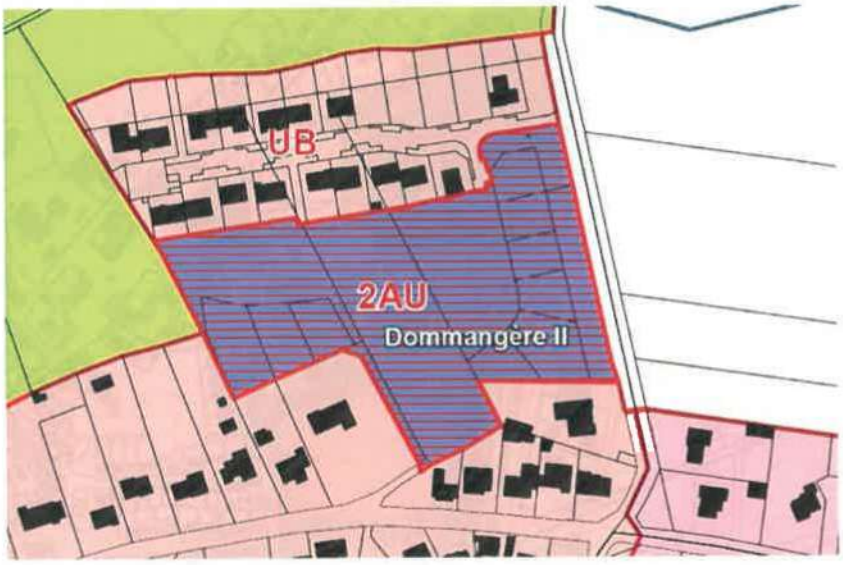
Réalisation : Auddicé Urbanisme
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016
Source des données : Auddicé Urbanisme

## 2.2. OAP DOMMANGÈRE II

A. Description

Localisée en dehors de la coulée verte ceinturant le bourg et ne présentant pas de zones humides, ce secteur d'une emprise de 1,97 ha est enclavé entre l'urbanisation de la route de Mormaison et un lotissement réalisé récemment au nord, rue de la Loire. Son urbanisation permettrait de consolider l'armature urbaine du secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AU** sur le règlement graphique **L'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera une modification du PLU.** Une réflexion d'aménagement a toutefois été portée sur le secteur et mise dans le PLU, à titre informatif, afin d'illustrer le principe d'aménagement souhaité.




B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site, les élus** ont retenu **les objectifs** suivants :

- Envisager l'accueil d'une quarantaine de logements dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession en partie nord du site.
- Desservir le site via une voie principale à créer depuis la rue de la Loire se séparant en deux impasses (avec une placette de retournement).
- Maintenir une possibilité future de connexion routière entre le site et les espaces naturels et agricoles à l'ouest.
- Aménager une connexion piétonne entre la rue de la Loire et la route de Mormaison.
- Aménager une circulation douce en limite Est du site.
- Préserver la haie arborée présente en limite Ouest du site.
- Optimiser le potentiel bioclimatique des nouvelles constructions par une implantation du bâti permettant un ensoleillement optimum (en toutes saisons) des pièces de vie principales.

L'urbanisation du site se fera par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

C. Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Dommangère II nécessitera une modification du PLU.

Commune de Legé (44)
Plan Local d'Urbanisme

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Dommangère II

**Eléments existants :**
- Bâti existant
- Linéaire boisé à conserver

**Principes d'aménagement :**
- Emprise de l'OAP
- Voirie
- Placette de retournement avec possibilité de place de stationnement
- Connexion piétonne
- Zone tampon avec traitement paysager

Réalisation : Auddicé Urbanisme
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016
Source des données : Auddicé Urbanisme

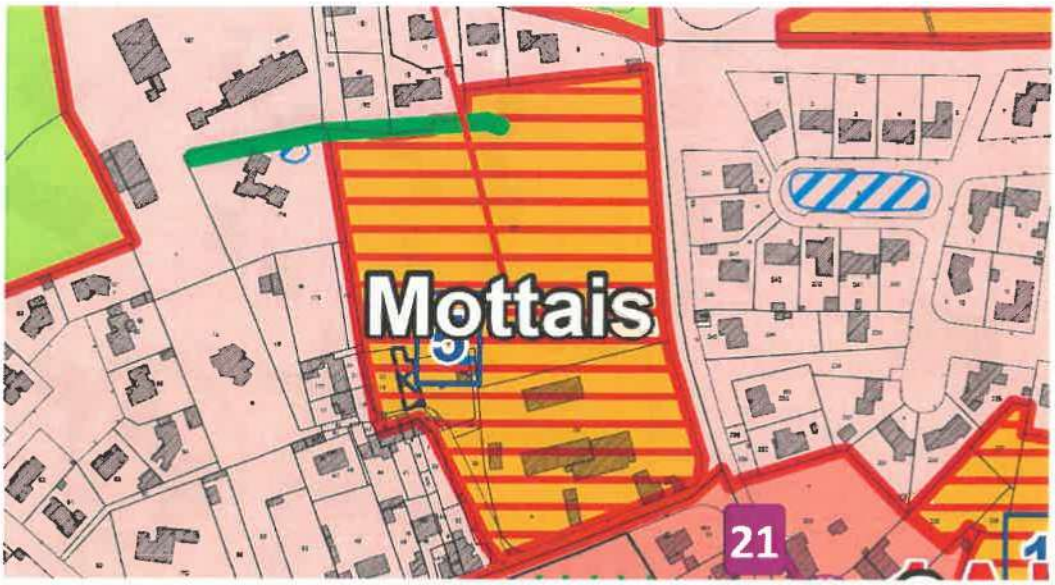
auddicé

## 2.3. OAP MOTTAIS

A. Description

D'une superficie de 2,64 ha, ce secteur constitue une vaste dent creuse au sein du tissu urbain à 10 minutes à pieds du centre-ville où se situent de nombreux commerces et services de proximité. Ce site comprend également une ancienne ferme dont une partie des bâtiments peut être détruits (hangars) pour accueillir de nouvelles constructions. Une partie de ces bâtiments constituent cependant un patrimoine bâti ancien de qualité, à préserver (maison principale, mur de clôture en front de rue).

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh** sur le règlement graphique.




B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site, les élus** ont retenu **les objectifs** suivants :

- Envisager l'accueil minimum d'une cinquantaine de logements dont à minima 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession.
- Desservir le site par une voie principale à créer bouclant entre la rue de Nantes et le boulevard de la Croix Blanche via la voirie préexistante à l'Ouest du site. Des voies de desserte secondaire, en appui sur cette voie principale pourront être créées pour mieux desservir le site. Un second accès de voirie pourra être envisagé sur la rue de Nantes.
- Interdire les accès individuels sur la rue de Nantes. L'accès aux parcelles constructibles devra se faire depuis les voies de dessertes à créer ou existante au sein du site.
- Des connexions piétonnes seront à créer à travers le site pour rejoindre celles existantes en périphérie.
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les plans du règlement graphique (plans de zonage), existants au sud, seront conservés, requalifiés et intégrés au projet. Les autres bâtiments peuvent être démolis.
- Conserver le mur au sud du site, identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les plans du règlement graphique (plans de zonage).
- Préserver la haie bocagère présente en limite Est du site, identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur les plans du règlement graphique (plans de zonage).
- Planter une haie arborée en limite nord avec les constructions existantes.
- Les stationnements prévus sur l'espace public devront être regroupés au sein d'une placette paysagée au cœur du site.
- Optimiser le potentiel bioclimatique des nouvelles constructions par une implantation du bâti permettant un ensoleillement optimum (en toutes saisons) des pièces de vie principales.

L'urbanisation du site se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

Commune de Legé (44)
Plan Local d'Urbanisme

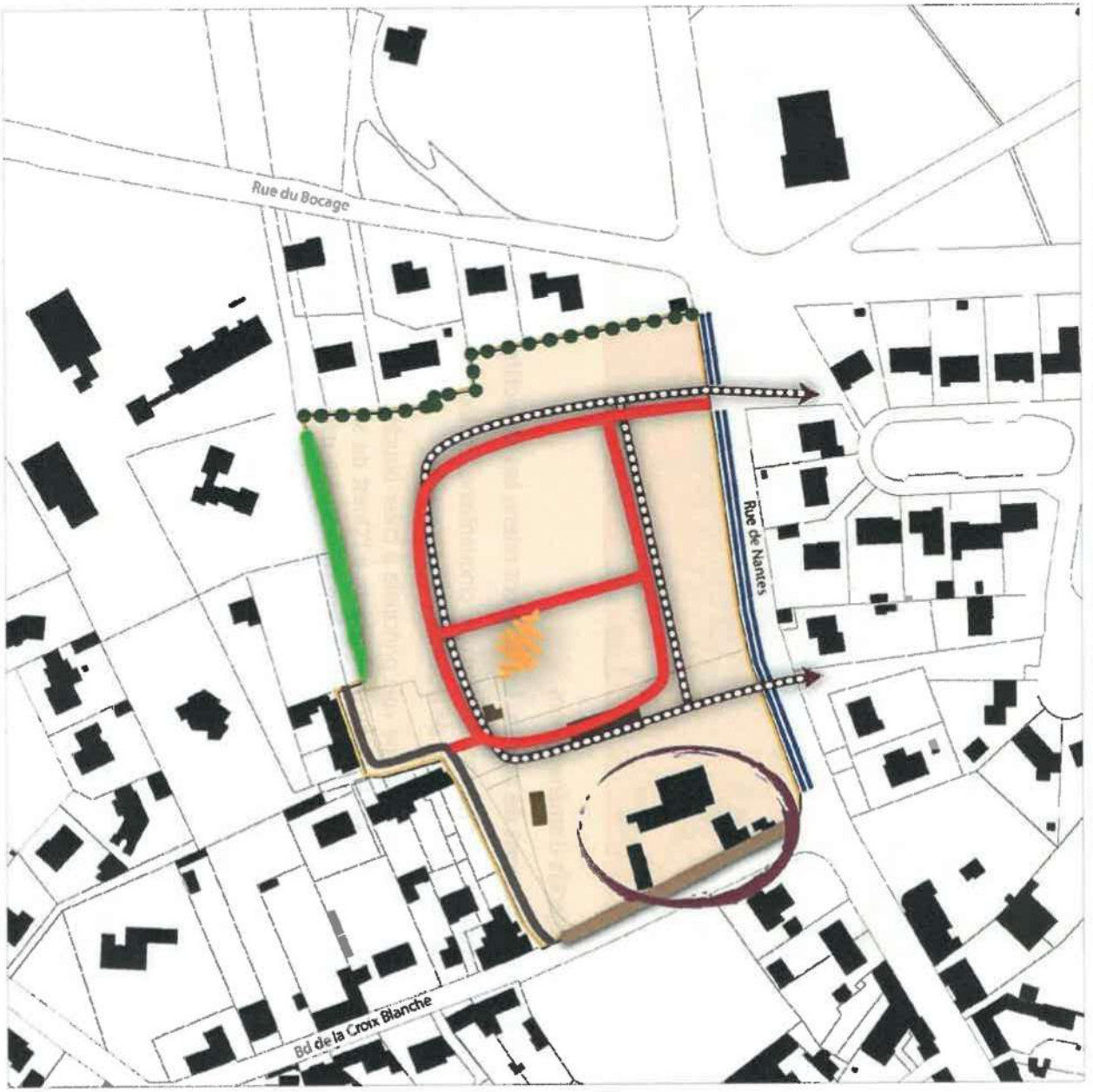
## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Mottais

**Eléments existants :**
- Bâti existant
- Voie existante
- Trame bocagère à conserver
- Bâtiments à démolir
- Muret à conserver

**Principes d'aménagement :**
- Emprise de l'OAP
- Requalification de l'existant
- Voie à créer
- Connexion piétonne à créer
- Espace public
- Accès individuels interdits rue de Nantes
- Trame bocagère à renforcer

0 50m




Réalisation : Auddicé Urbanisme
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016
Source des données : Auddicé Urbanisme

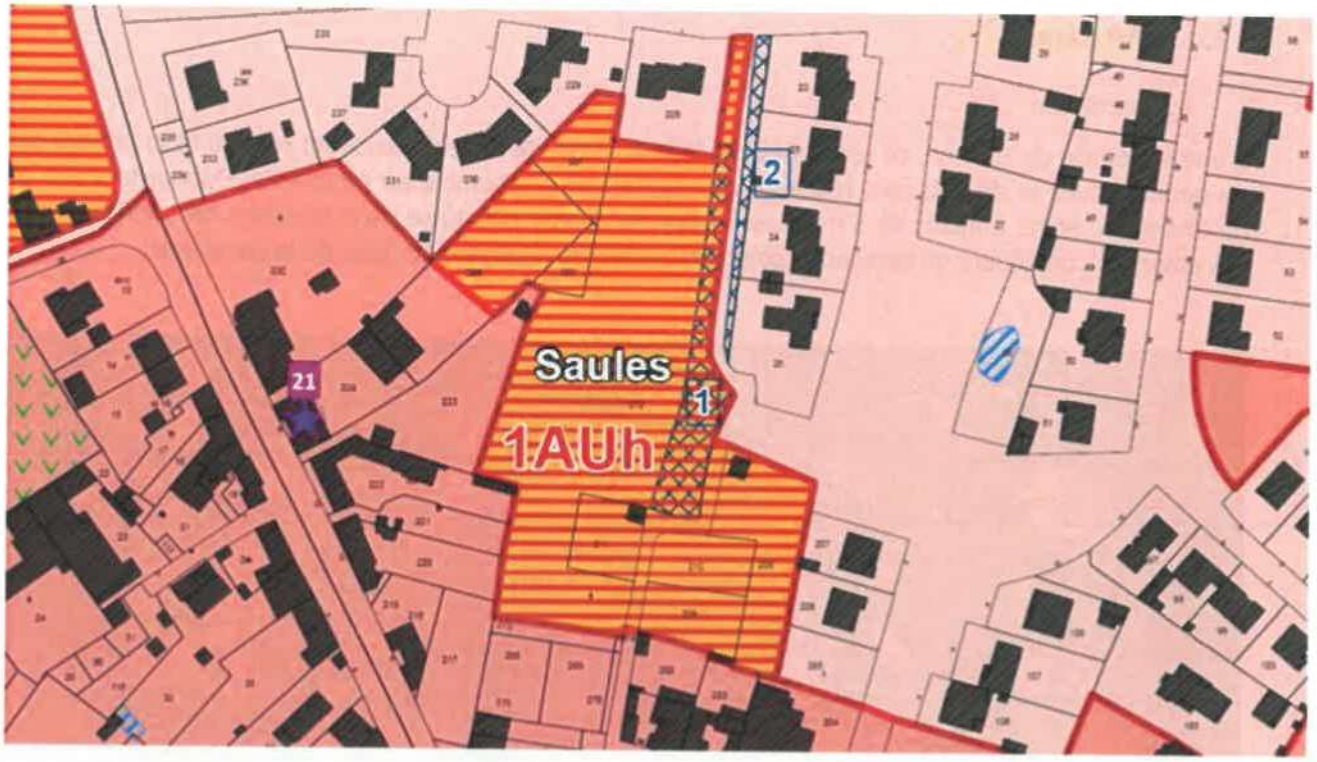
auddicé

## 2.4. OAP SAULES

### A. Description

D'une superficie de 1,14 ha, ce secteur est constitué d'une vaste dent creuse au sein du tissu urbain, de fonds de jardins privés et de délaissés résultant des opérations d'ensemble en périphérie. Débouchant sur la place du Champ de Foire, à moins de 5 minutes à pieds du centre-ville où se situe plusieurs commerces et services, ces emprises constituent un secteur stratégique pour le développement futur de la commune.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh** sur le règlement graphique.




B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site, les élus** ont retenu **les objectifs** suivants :

- Envisager l'accueil minimum d'une vingtaine de logements dont à minima de 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession.
- Desservir le site via une voie principale bouclant entre la rue des Frênes, la rue des saules et la rue Saint-Michel longeant la Place du Champ de Foire. Des voies de desserte secondaire, en appui sur cette voie principale pourront être créées pour mieux desservir le site.
- Préserver le linéaire arboré présent en limite Ouest du site et le doubler d'une connexion piétonne entre la rue des Frênes et la rue des Saules.
- Préserver la partie sud-est du site pour le développement d'équipements publics.
- Qualifier la façade sur la rue des Saule afin d'affirmer et conforter l'espace public s'y trouvant par un traitement paysager de cet espace (revêtements et matériaux ou plantations...).
- Optimiser le potentiel bioclimatique des nouvelles constructions par une implantation du bâti permettant un ensoleillement optimum (en toutes saisons) des pièces de vie principales.

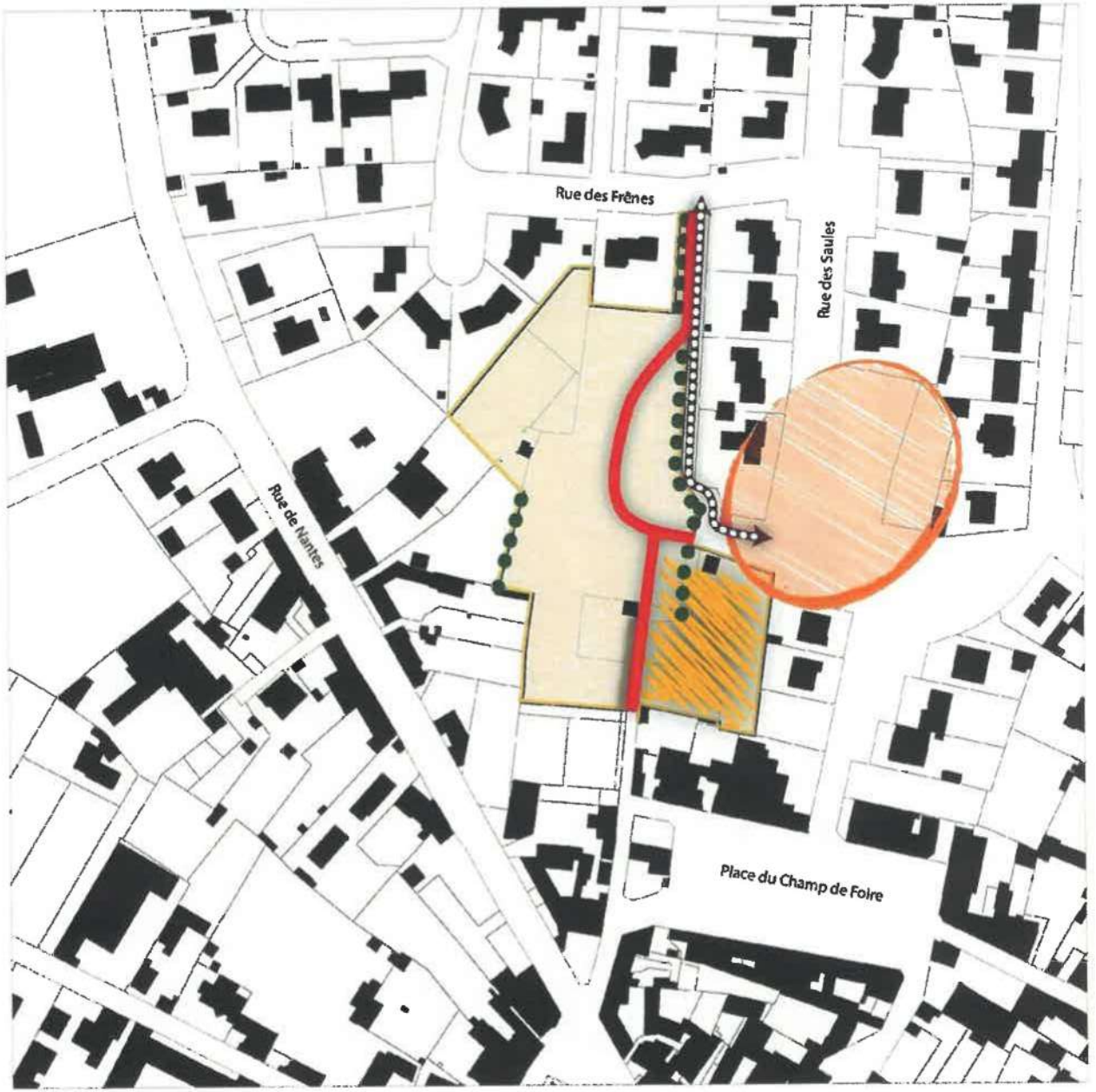
L'urbanisation du site se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

Commune de Legé (44)
Plan Local d'Urbanisme

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Les Saules




**Eléments existants :**
- Bâti existant
- Linéaire boisé à conserver
- Muret à conserver

**Principes d'aménagement :**
- Emprise de l'OAP
- Voirie
- Espace public à affirmer
- Connexion piétonne
- Equipement public

0 50m

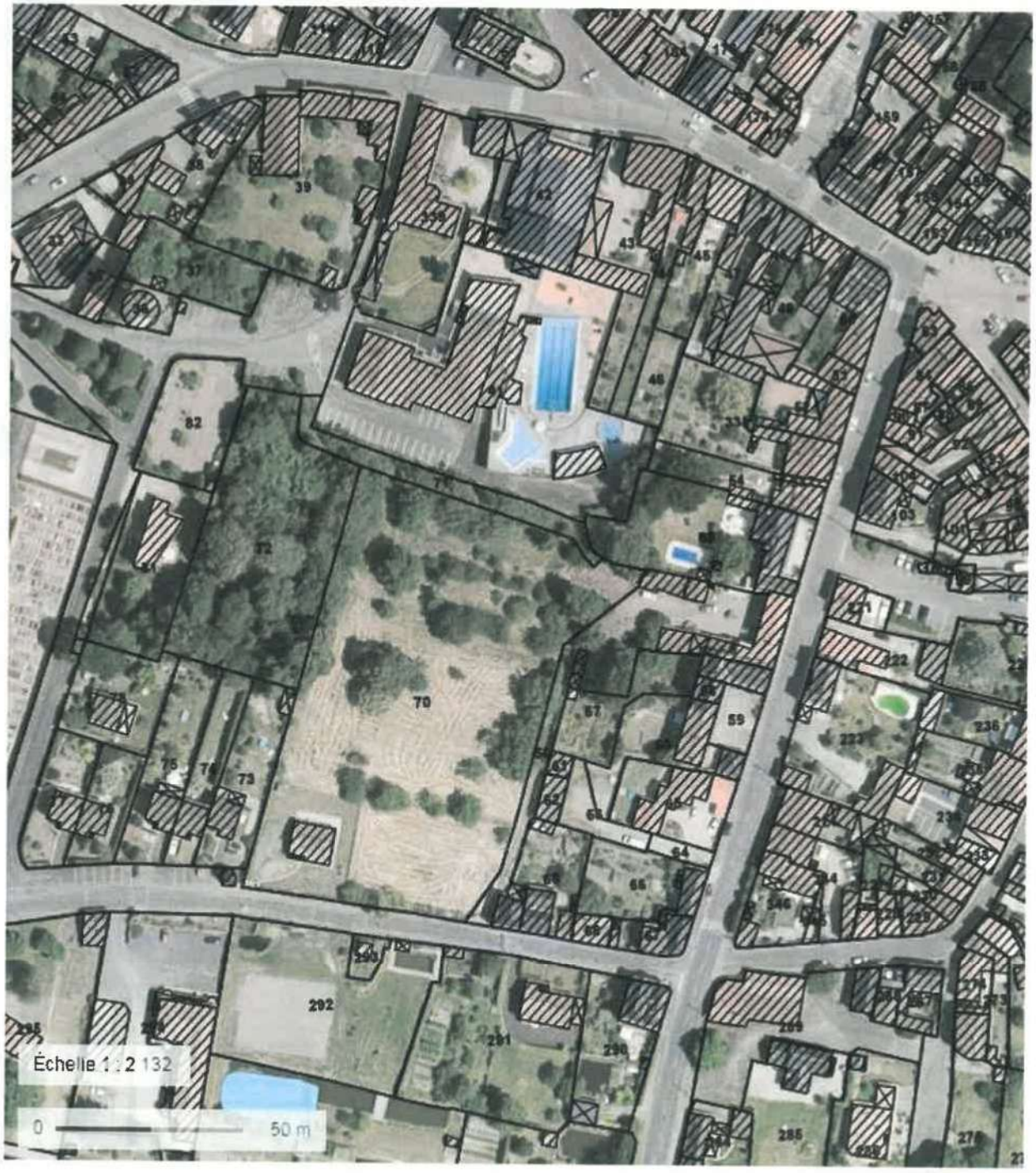
Réalisation : Auddicé Urbanisme
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016
Source des données : Auddicé Urbanisme

auddicé

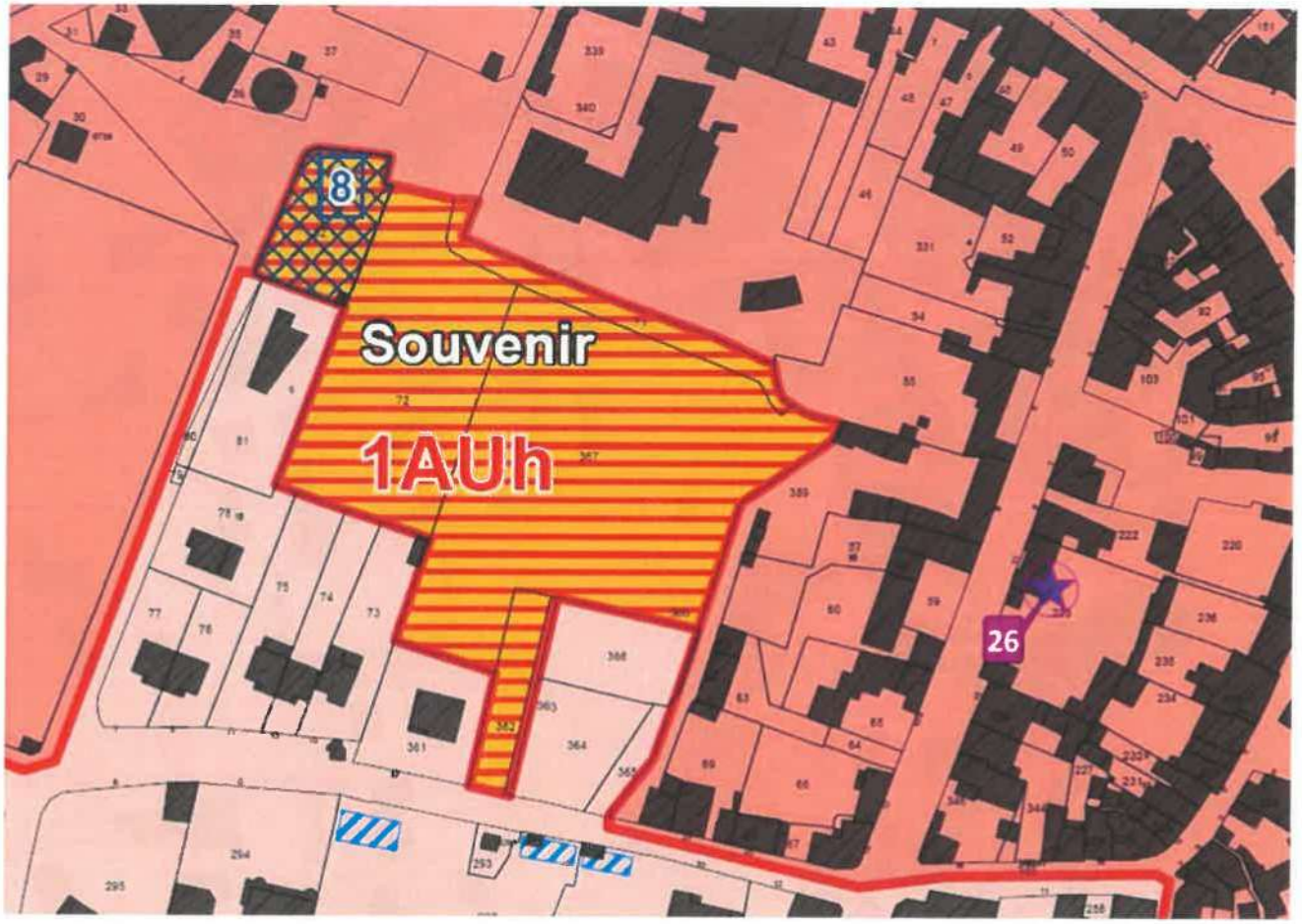
## 2.5. OAP Souvenir

### A. Description

D'une superficie de 0,91 ha, ce site est situé à proximité immédiate du centre-ville commercial et de la piscine. Ces équipements se trouvent ainsi à moins de 5 minutes à pieds du cœur du site. Il est constitué d'une grande dent creuse qui présente un intérêt stratégique pour le confortement du stationnement en cœur de bourg et l'accueil de nouveaux habitants à proximité des commerces et des services.




Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh** sur le règlement graphique.




B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site, les élus** ont retenu **les objectifs** suivants :

- Aménager au nord-ouest du site, dans le prolongement des espaces publics existants, du stationnement paysager pour compléter l'offre existante.
- Envisager l'accueil minimum d'une quinzaine de logements dont à minima de 25% de logements locatifs sociaux.
- Desservir le site via la création d'une voirie principale depuis la rue Berlioz.
- Créer une connexion piétonne entre la rue Berlioz et la rue du Souvenir.
- Optimiser le potentiel bioclimatique des nouvelles constructions par une implantation du bâti permettant un ensoleillement optimum (en toutes saisons) des pièces de vie principales.

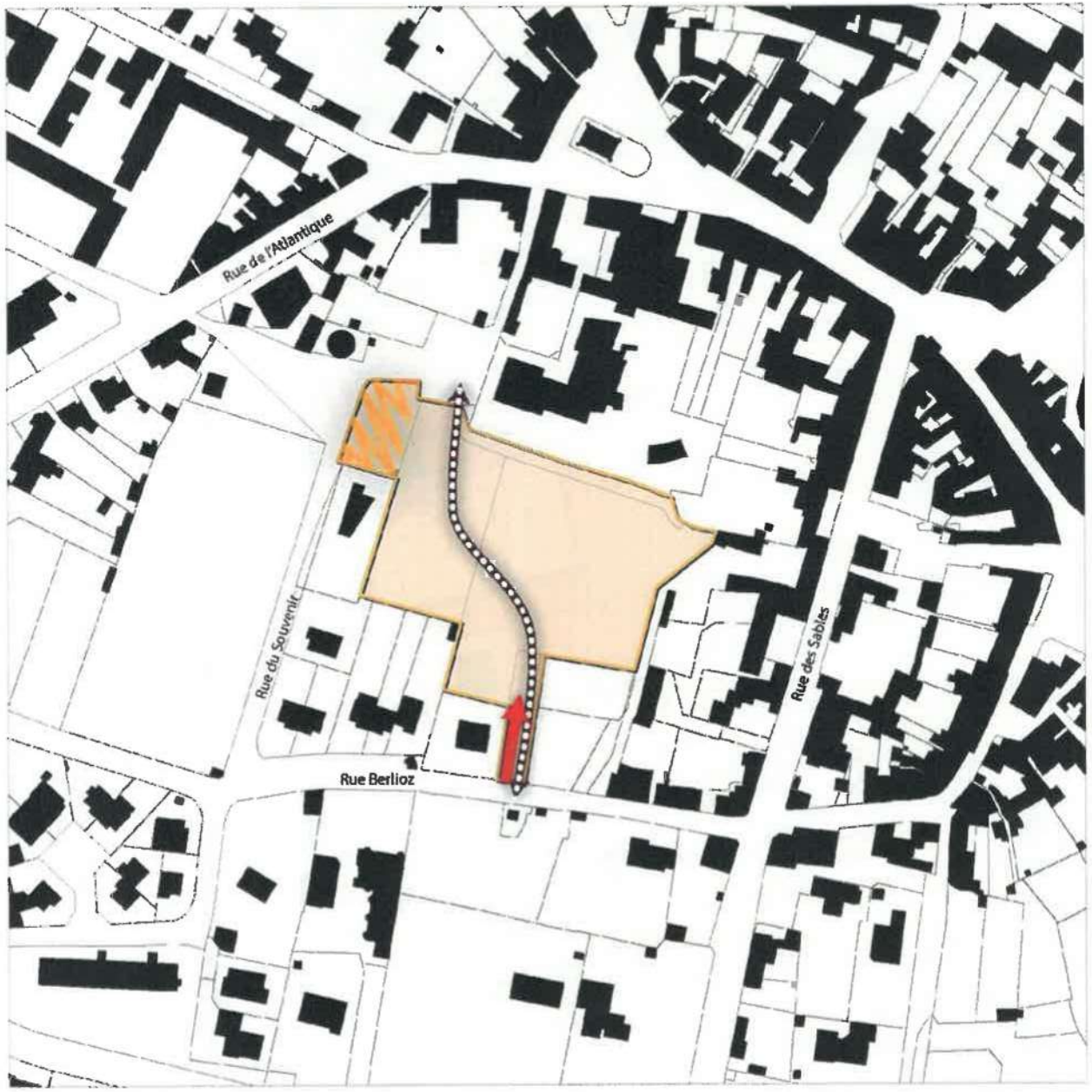
L'urbanisation du site se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

Commune de Legé (44)
Plan Local d'Urbanisme

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Souvenir




**Eléments existants :**
Bâti existant

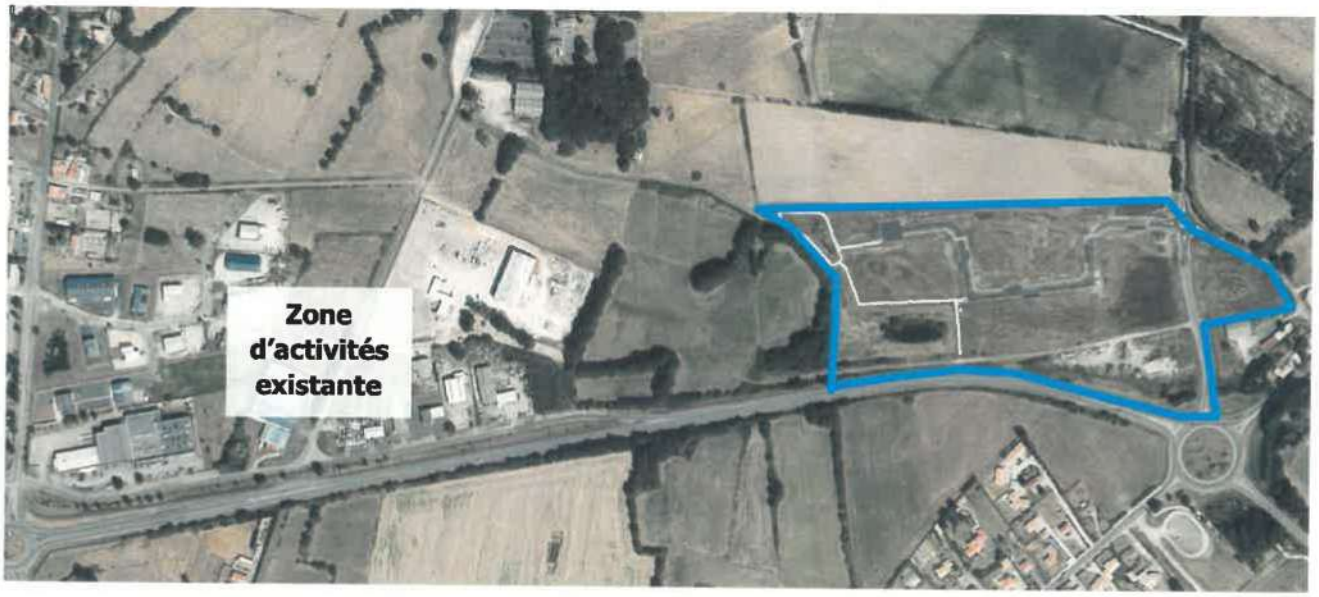
**Principes d'aménagement :**
Emprise de l'OAP
Accès voirie par la Rue Berlioz
Connexion piétonne
Espace public/Equipement

Réalisation : Auddicé Urbanisme
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2016
Source des données : Auddicé Urbanisme

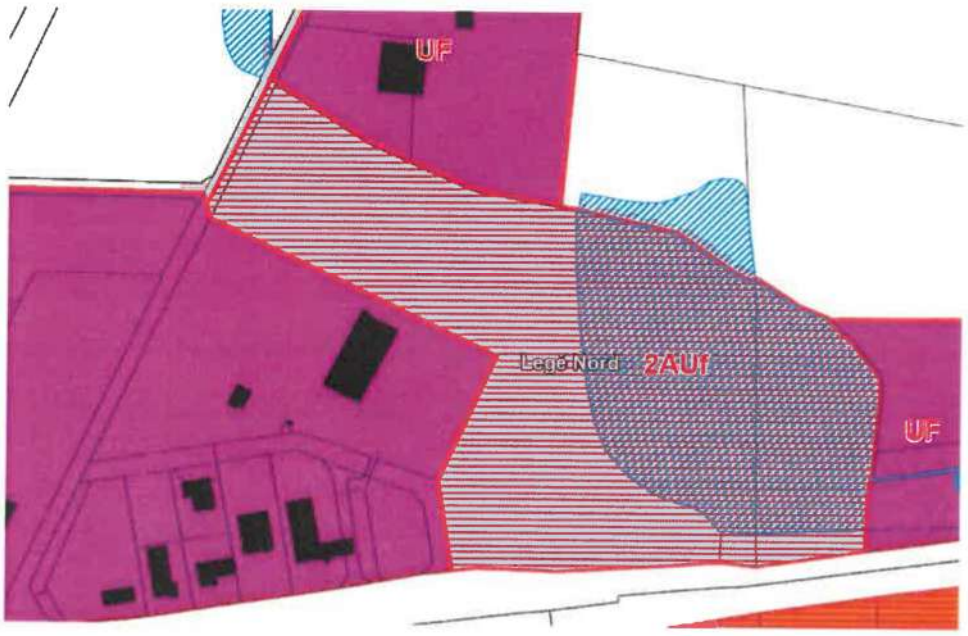
## 2.6. OAP PARC D'ACTIVITÉS LEGÉ -NORD

A. Description

D'une ampleur de près de 6,7 ha, ce secteur est enclavé entre la zone d'activité existante à l'ouest et un développement économique récent à l'est (bâtiment non encore visible sur la photo aérienne ci-dessous – emprise du projet accordé en bleu ci-dessous). Il présente un intérêt certain pour le confortement de l'offre économique sur la commune. L'Orientation d'Aménagement et de Concertation définie s'appuie sur le projet d'aménagement déjà réfléchi sur ce site.




Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AU** sur le règlement graphique. **L'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera une modification du PLU.** Une réflexion d'aménagement a toutefois été portée sur le secteur et mise dans le PLU, à titre informatif, afin d'illustrer le principe d'aménagement souhaité.



B. Les objectifs d'aménagement

Pour **l'aménagement de ce site, les élus** ont retenu **les objectifs** suivants :

- La desserte du site s'effectue par une voie principale à sens unique à créer entre la rue Nicolas Apert à l'ouest et la rue de la Charrie au sud. Cette voie s'accompagne d'un traitement paysager de ces abords et d'une noue verte destinée au traitement des eaux pluviales.
- La zone humide identifiée sur le site est préservée.

L'urbanisation du site se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

C. Condition d'ouverture à l'urbanisation

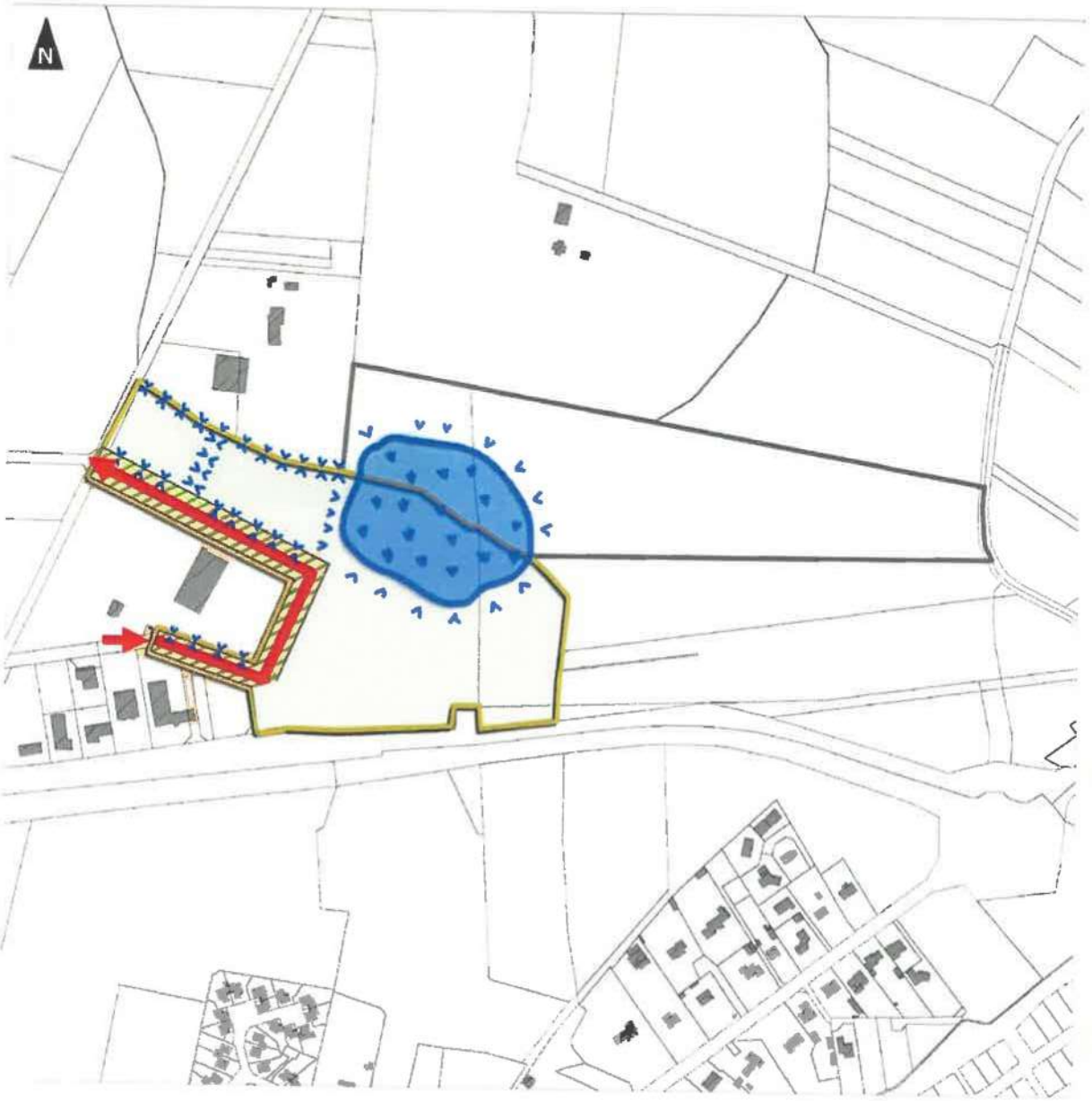
L'ouverture à l'urbanisation du secteur Parc d'activités Legé Nord nécessitera une modification du PLU.

Commune de Legé (44)

Plan Local d'Urbanisme

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Zone d'activités Legé-Nord




- Périmètre de l'OAP
- Sens récupération des eaux pluviales
- Zone humide
- Traitement paysager
- Voirie avec traitement des abords
- Voie à sens unique de circulation

0 100 200
Mètres

1:3 500
(Pour une impression en format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : Legé
Sources de données : auddicé urbanisme, 2017

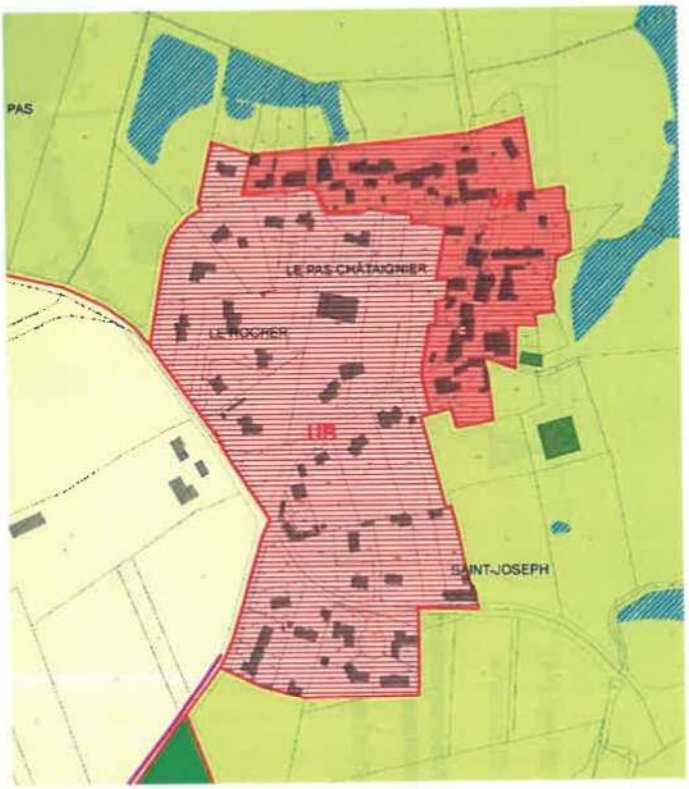
auddicé

## 2.7. OAP Pas Chataignier

A. Description

Le Pas Chataignier est un village proche de l'agglomération, desservi par le réseau d'assainissement collectif, et dont les élus ont décidé son confortement au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions dans le paysage et conforter son lien avec l'aggloçmération, un projet de village a été défini qui se traduit dans la présente OAP.




Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone UA et UB** sur le règlement graphique.

B. Les objectifs d'aménagement

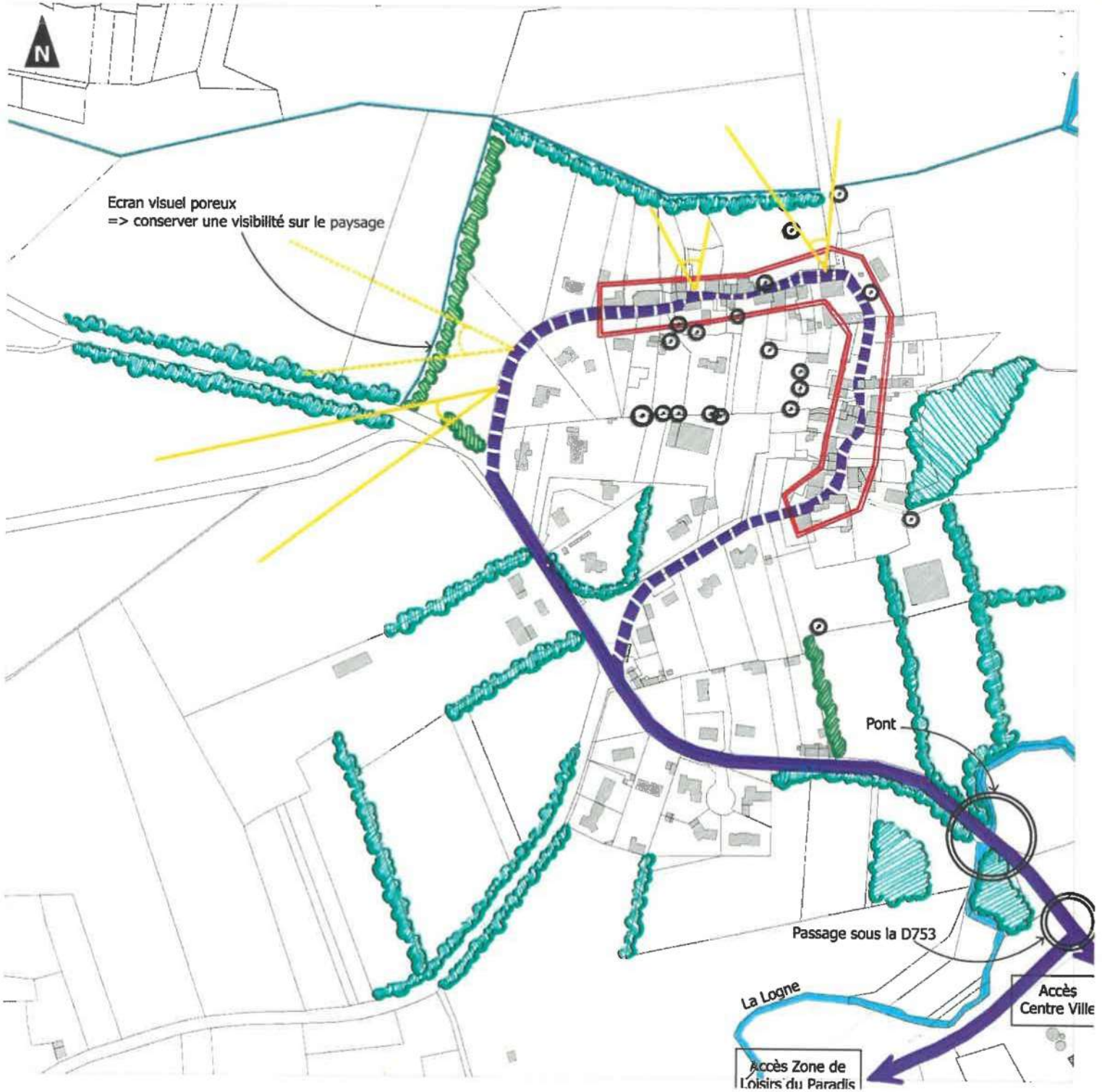
Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.

Commune de Legé (44)

Plan Local d'Urbanisme

**OAP**

**Pas Châtaigner**




**Elément existant :**

- Cours d'eau

**Principe :**

- Secteur implantation du bâti en front sur rue
- Trame végétale à conserver
- Cône de vue à conserver
- Trame végétale à renforcer et/ou créer
- Arbre à conserver participant au cadre de vie depuis l'espace public
- Accès piéton à délimiter et sécuriser
- Accès piéton à signaler (marquage au sol, voie partagée...)
- Passage piéton-cyclsiste à sécuriser d'avantage (panneaux, marquage au sol...)

0 100 200

Mètres

**1:3 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : Legé
Sources de données : auddicé urbanisme, 2017