



# Modification du PLU

## Dossier d' Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 3/07/2025



## 5 – Orientations Aménagement



<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>1. PRESENTATION DES SECTEURS</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>4</b>
2.1. OAP COLONNE .....	4
2.2. OAP DOMMANGÈRE II.....	7
2.3. OAP MOTTAIS .....	9
2.4. OAP SAULES .....	12
2.5. OAP SOUVENIR .....	15
2.7. OAP PAS CHÂTAIGNIER .....	18



## 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.».*

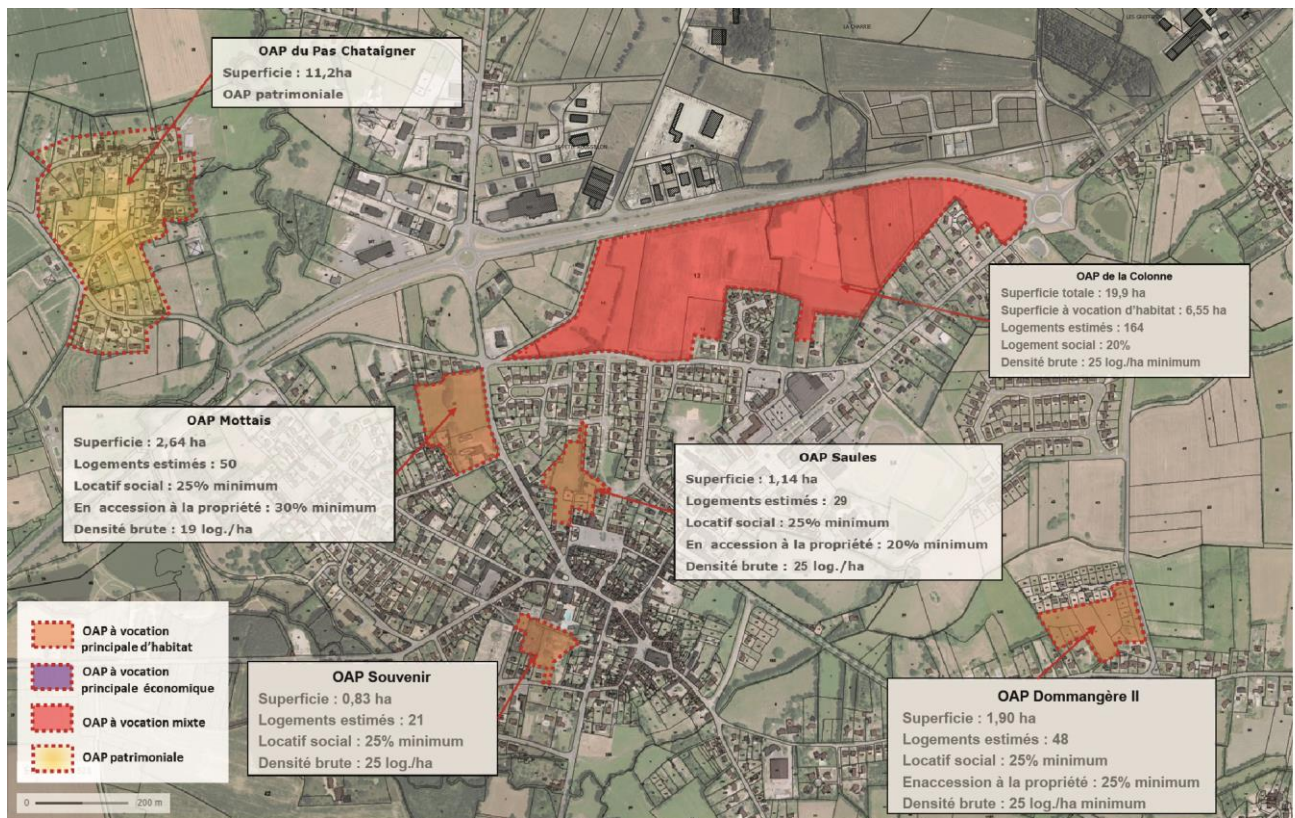


## 1. PRESENTATION DES SECTEURS

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 urbaine 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'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

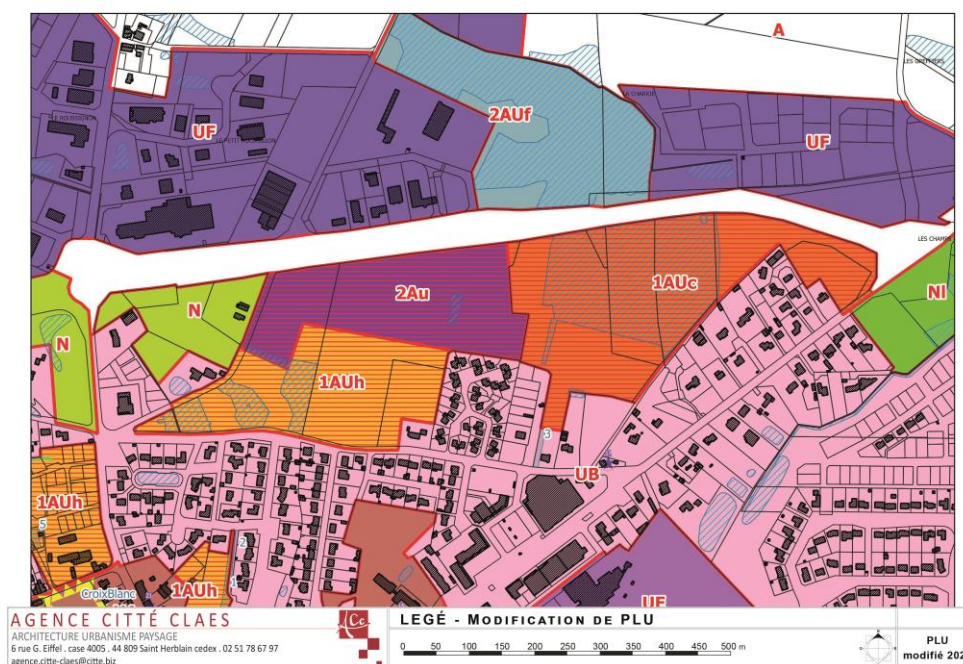
### 2.1. OAP COLONNE

#### A. Description

Le site retenu reprend une partie du périmètre de l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté de La Colonne et Basse Parnière créée en 2009 et abrogée le 25 avril 2024. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie s'appuie sur la mise à jour de la réalité de terrain du site d'un point de vue topographique et environnemental.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh, 2AU** et une **zone 1AUc** sur le règlement graphique. Les zones organisent l'aménagement de cet espace compris entre les zones urbanisées du bourg et la limite de la zone agglomérée située le long de la RD 753.





## B. Les objectifs d'aménagement

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

- Créer 164 logements environ en une ou plusieurs tranches sur l'emprise du secteur Ouest d'environ 6ha50 hors zone naturelle à préserver et hors zone de recul de la RD 753.
- Organiser une densité de 25 log/ha minimum sur les 6ha50 à vocation d'habitat dont seuls 3ha08 sont ouverts à l'urbanisation, hors zone naturelle à préserver et hors zone de recul de la RD 753.
- Prévoir 20% de logements locatifs sociaux.
- Prévoir une opération d'habitat mixte, combinant habitat individuel, groupé et intermédiaire ou collectif...
- Tenir compte de l'existence de secteurs à préserver en raison de leur sensibilité environnementale.
- Préserver et renforcer la mare existante et le corridor de la trame verte ; celle-ci sera interrompue pour le passage de voies en en limitant le nombre de trouée.
- Tenir compte de la topographie descendante vers l'Ouest.
- Des voiries secondaires en appui sur cette voie pourront être créées pour desservir l'intégralité du site.
- Créer un aménagement paysagé 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 tout en tenant compte de la sensibilité environnementale des sites.
- Créer une transition paysagère et plantée entre l'urbanisation du site de l'OAP et les constructions existantes le long de la rue de la Colonne et de la rue Grassineau.
- Créer un aménagement paysager pouvant recevoir les ouvrages de gestion des eaux pluviales en angle Nord-Ouest et Sud-Ouest. Ce dernier qualifie l'entrée du site et peut permettre d'accueillir un espace de convivialité.
- Optimiser le potentiel bioclimatique des nouvelles constructions par une implantation du bâti permettant un ensoleillement optimum (en toutes saisons) des pièces de vie principales.
- Conforter l'extrémité Est à vocation d'activité économique non commerciale vers le Nord et commerciale au niveau du supermarché actuel.

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.



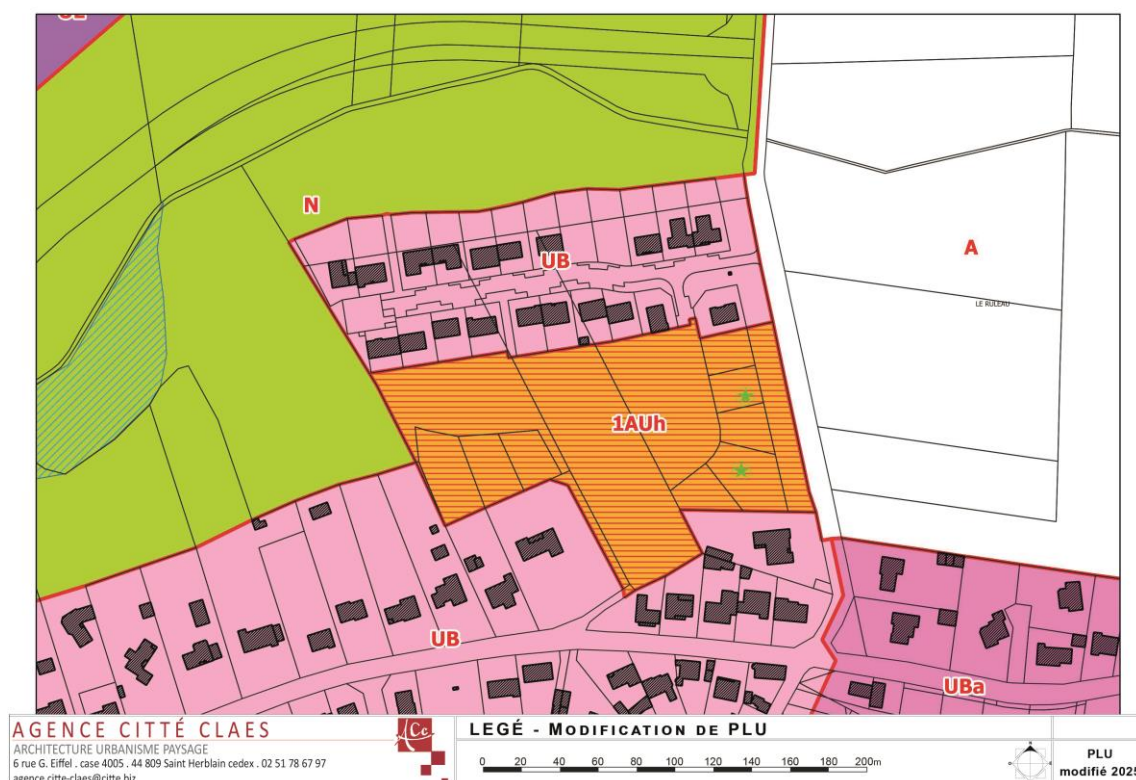


## 2.2. OAP DOMMANGÈRE II

### 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 1,90 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 1AUh**.



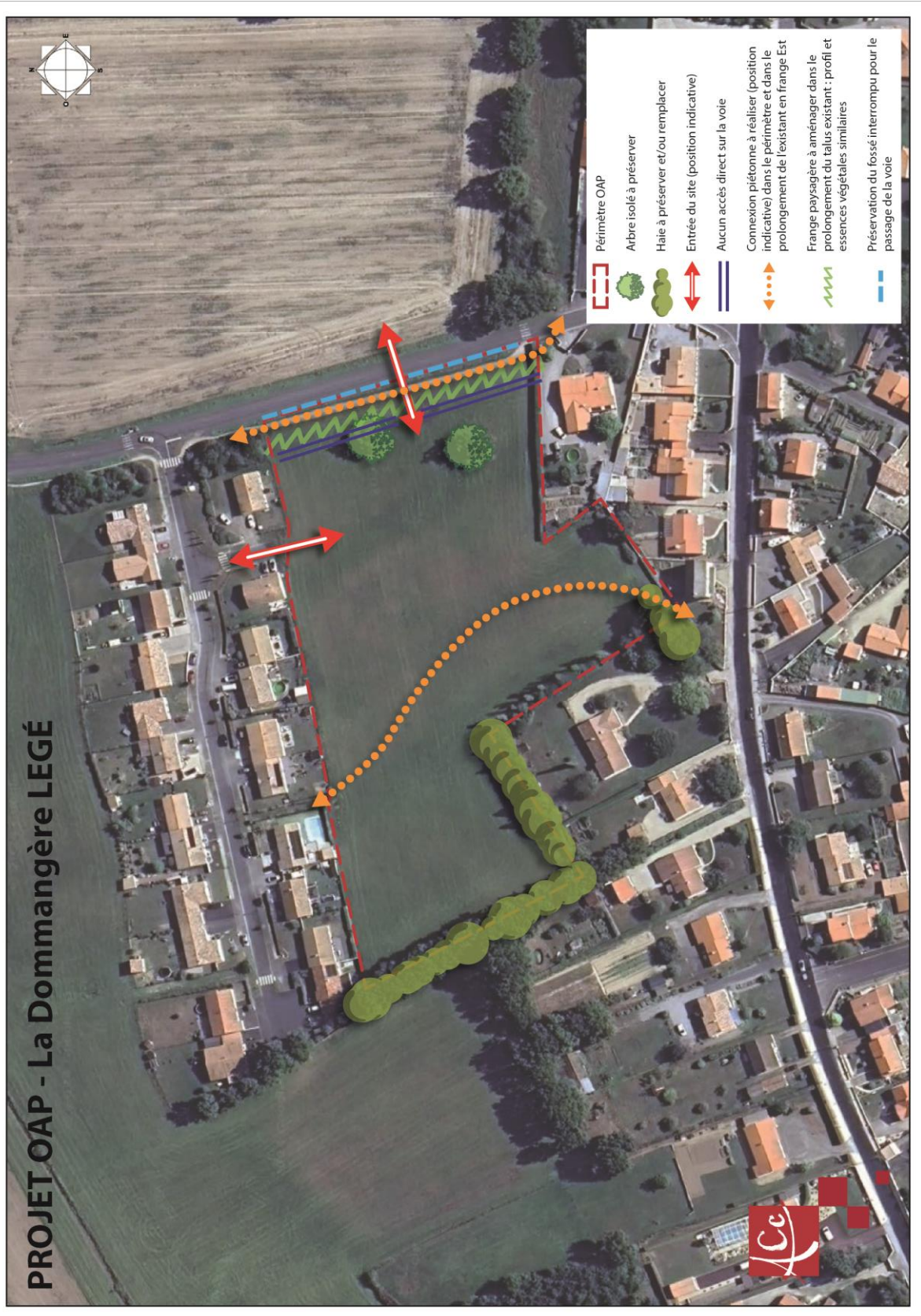
### B. Les objectifs d'aménagement

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

- Envisager l'accueil minimum 48 logements avec une densité minimum de 25 log/ha dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Desservir le site via une voie principale à créer depuis la rue de la Loire et route de La Dommangère, et se séparant en deux impasses (avec une placette de retournement) ou par une voie de bouclage interne.
- Aménager une connexion piétonne entre la rue de la Loire et la route de Mormaison.
- Aménager une circulation douce en limite Est du site dans le prolongement de la continuité douce existante.
- Préserver la haie arborée présente en limite Ouest et Sud du site.
- Préserver les deux arbres isolés 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 ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.  
Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma suivant.



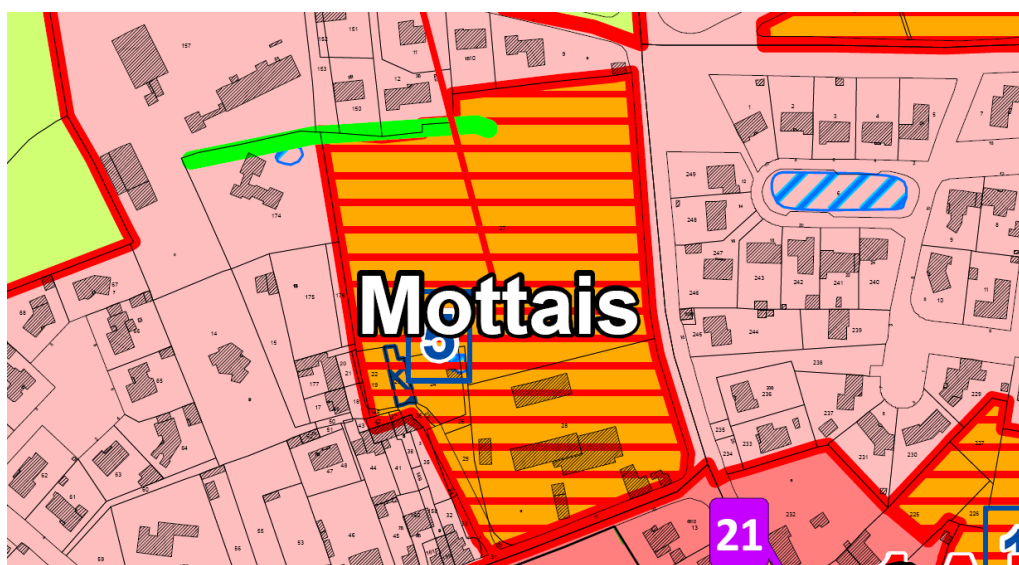
## 2.3. OAP MOTTAIS

### 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 pied 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 existantes 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.



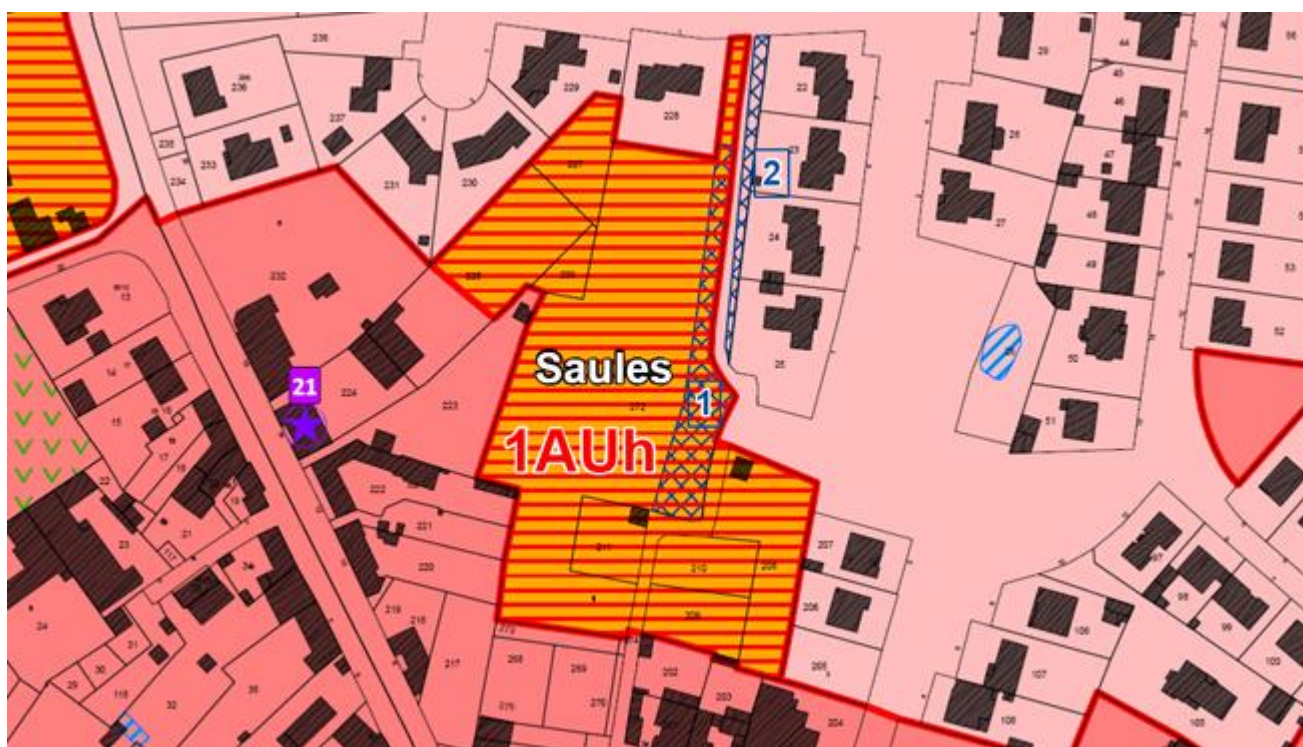
## 2.4. OAP SAULES

### 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 pied 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.



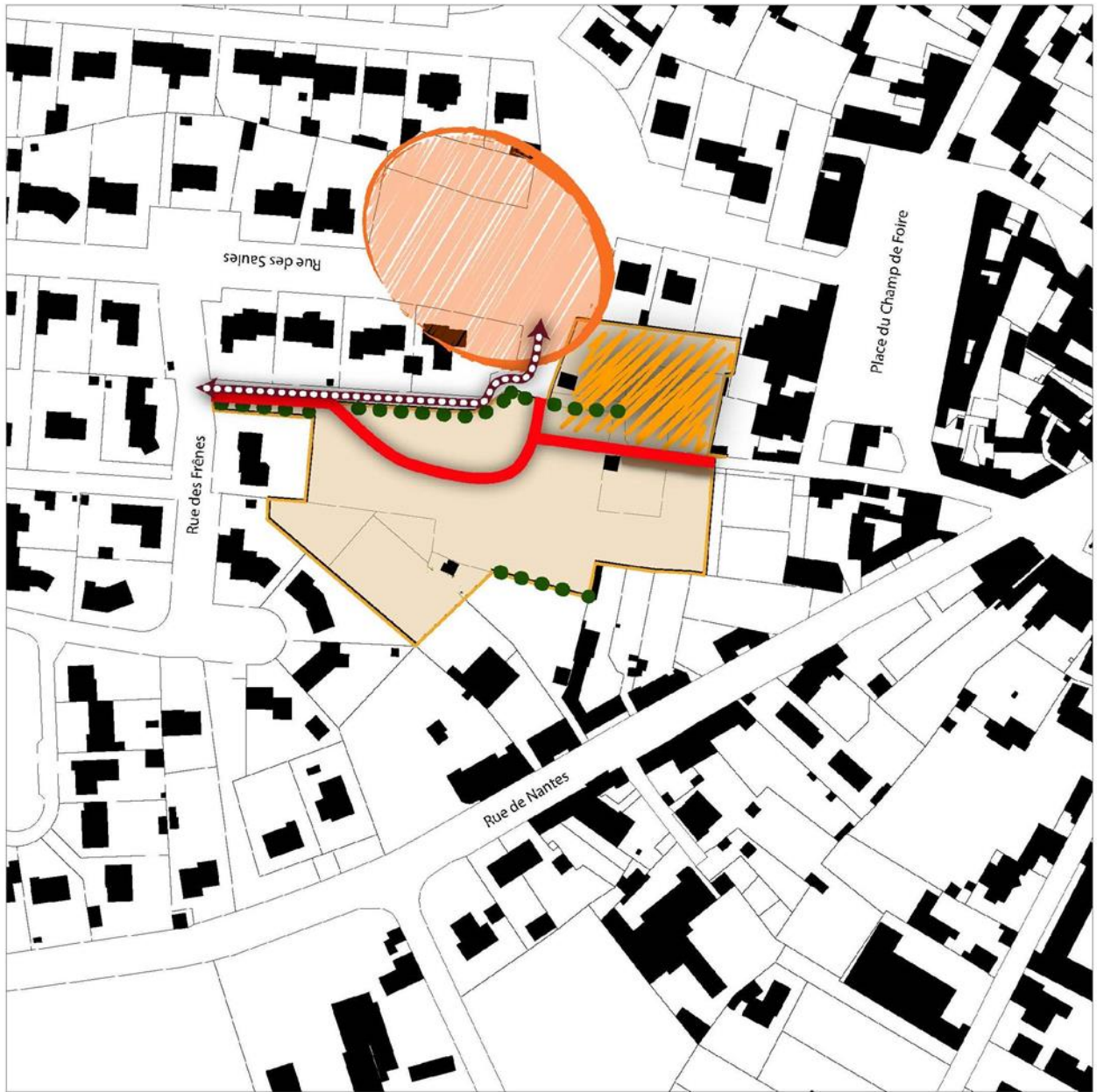
## B. Les objectifs d'aménagement

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

- Envisager l'accueil d'une trentaine 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 Saules 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**

**Éléments existants :**

- Bâti existant
- Linéaire boisé à conserver
- Muret à conserver

**Principes d'aménagement :**

- Emprise de l'OAP
- Voïerie
- Espace public à affirmer
- Connexion piétonne
- Équipement public



Réalisation : Auddiced Urbanisme  
Source ou fond de plan : Cadastre - commune - 2016  
Source des données : Auddiced Urbanisme



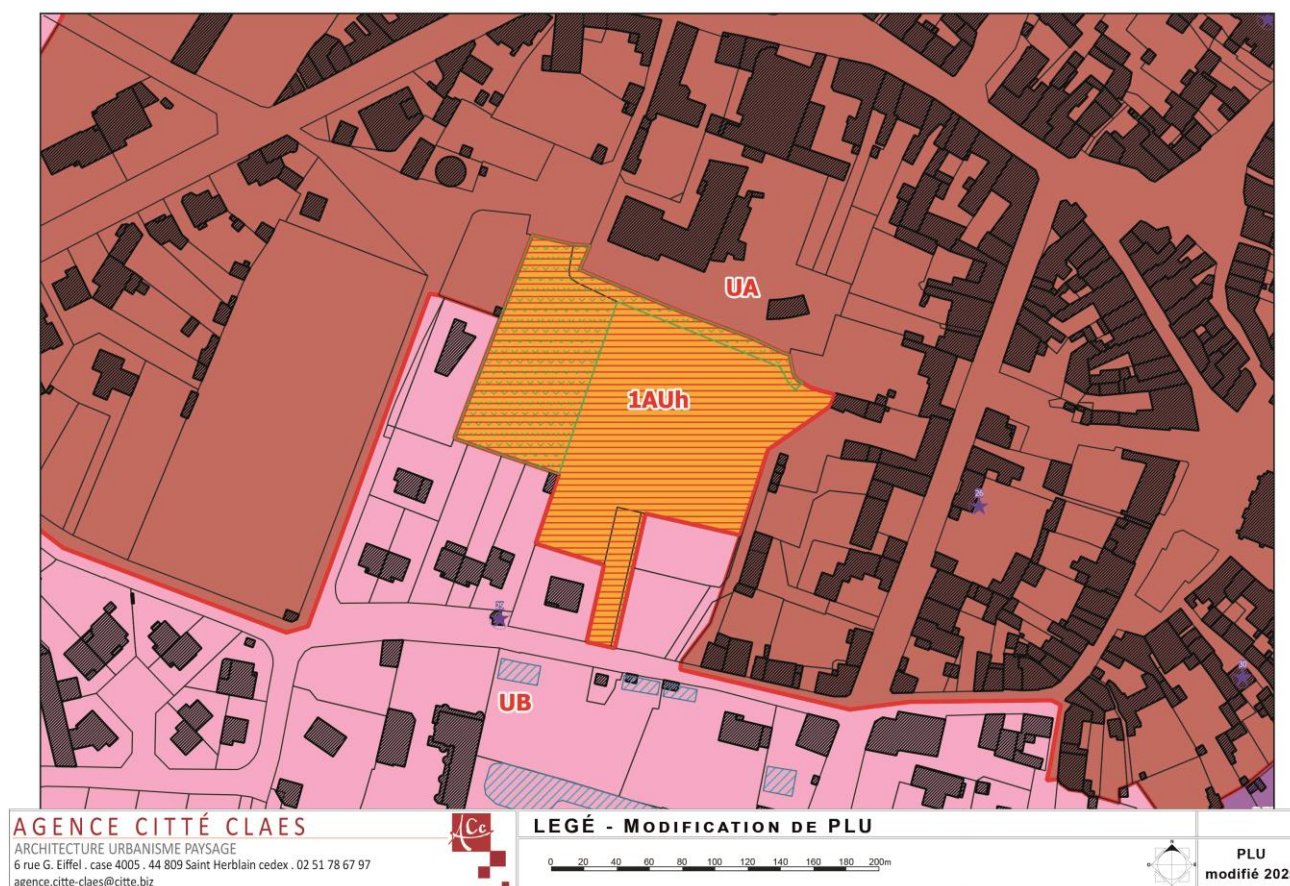
## 2.5. OAP SOUVENIR

### A. Description

D'une superficie de 0,83 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 pied du cœur du site. Il est constitué d'une grande dent creuse qui présente un intérêt stratégique pour le confortement de 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 :

- 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.
- Préserver la masse boisée en partie Ouest et Nord du périmètre, à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Cette masse bien visible dans cette partie du bourg, constitue une interface paysagère de qualité entre la piscine et les habitations voisines.

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.



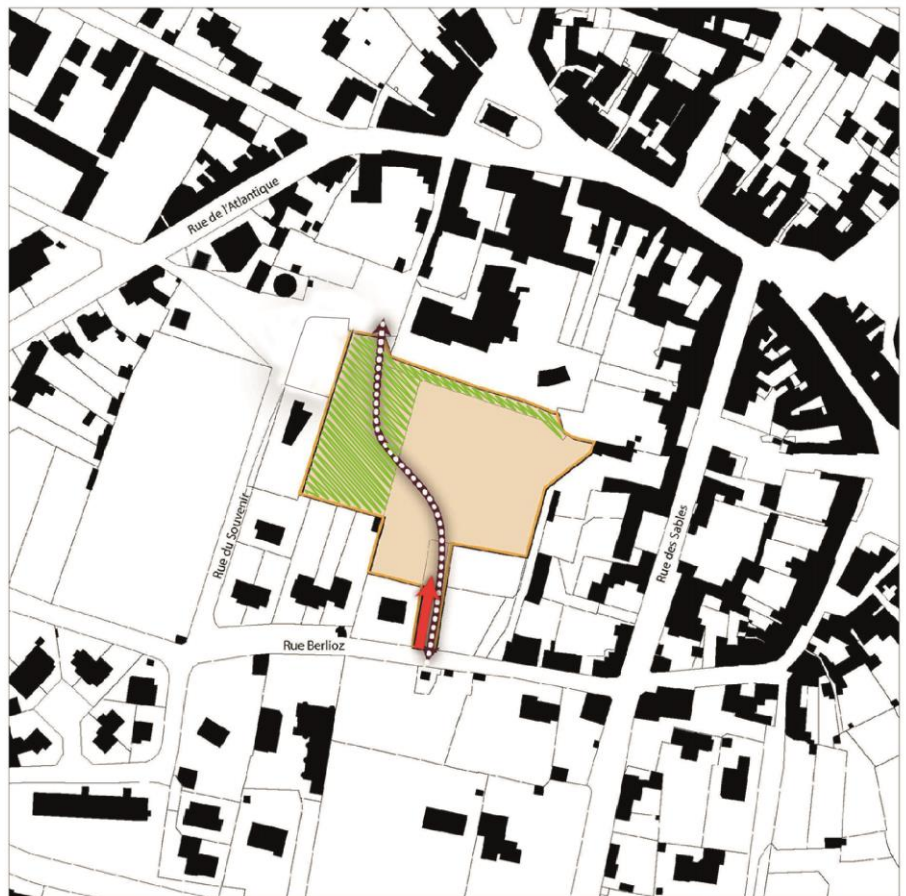
Commune de Legé (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
**Orientation d'Aménagement et  
de Programmation**  
**Souvenir**

-  **Éléments existants :**  
Bâti existant
-  **Principes d'aménagement :**  
Emprise de FOAP
-  Accès voirie par la Rue Berlioz
-  Connexion piétonne
-  Secteur arboré

0 50 m



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





## 2.7. OAP PAS CHÂTAIGNIER

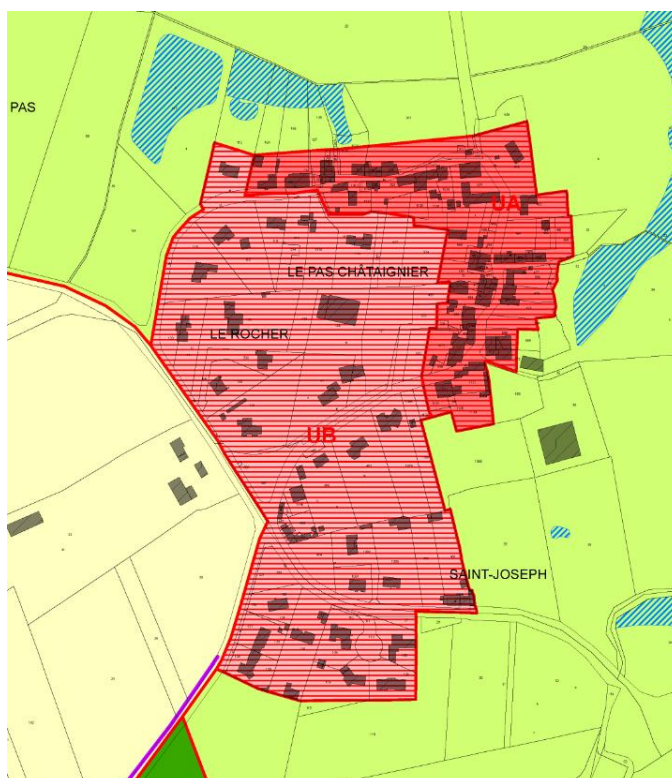
### A. Description

Le Pas Châtaignier 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'agglomération, 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.

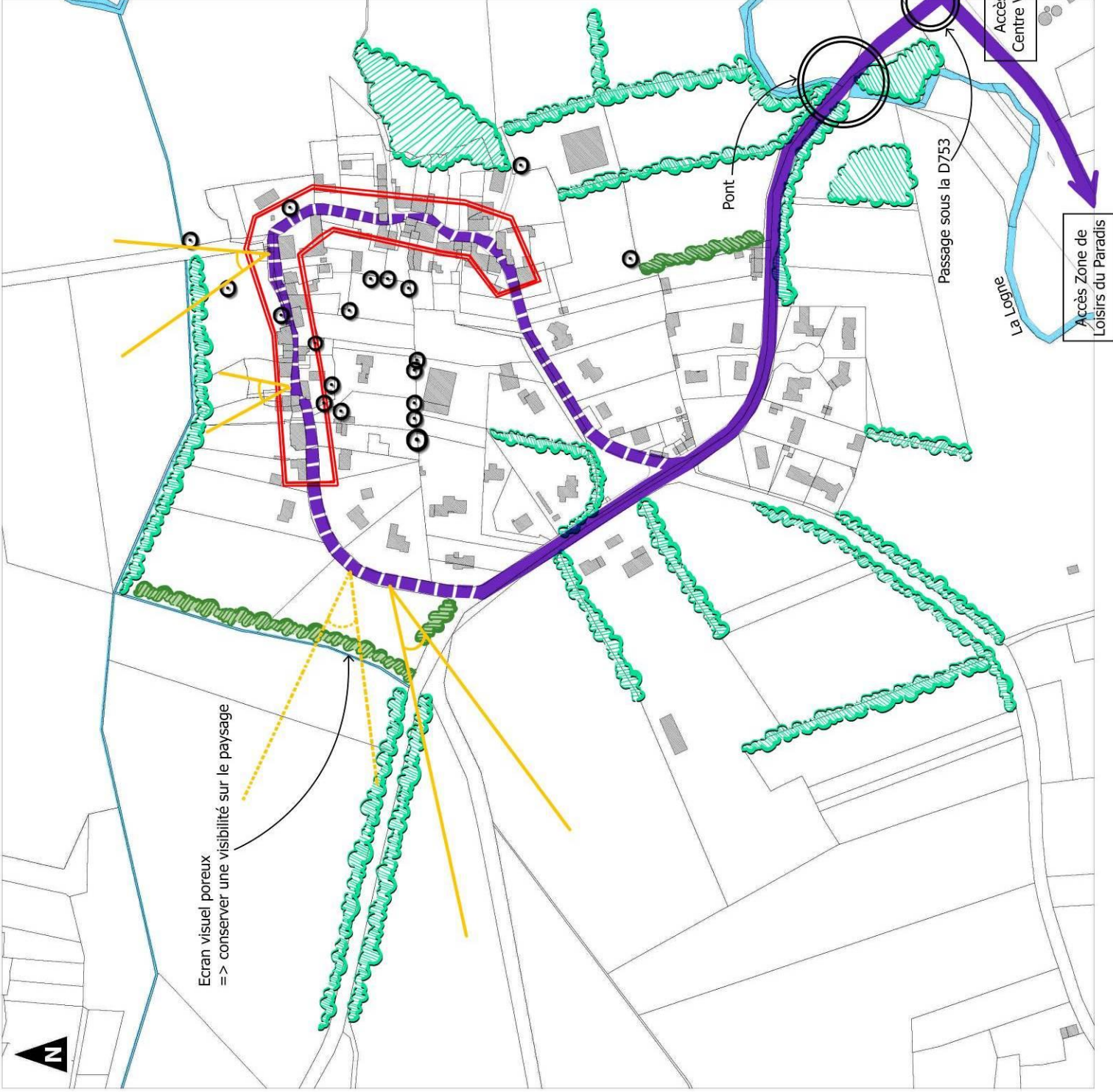


### B. Les objectifs d'aménagement

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

**OAP**

**Pas Châtaigner**



Ecran visuel poreux  
=> conserver une visibilité sur le paysage

**Élément existant :**

Cours d'eau

**Principe :**

Secteur implantation du bâti en front sur rue

Trame végétale à conserver

Cône de vue à conserver

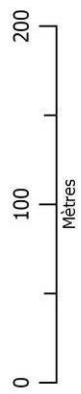
Trame végétale à renforcer et/ou créer

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-cycliste à sécuriser d'avantage (panneaux, marquage au sol...)



**1:3 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

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