



Commune de **Legé**

Plan Local d'Urbanisme

Enquête Publique



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 27 février 2019, arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Legé,
Le Maire,



J.C. BRISSON, Maire de LEGÉ

ARRÊTÉ LE : 27 / 02 / 2019

Etude réalisée par :



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. ORIENTATION 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL COHERENT	5
1.1. ATTEINDRE UNE POPULATION DE 5850 A 5900 HABITANTS EN 2030	5
1.2. ASSURER UNE URBANISATION DE QUALITE	5
1.3. PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR DANS LA CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION	5
1.4. MAINTENIR ET ORGANISER DES COUPURES PAYSAGERES	6
1.5. ASSURER DES DEPLACEMENTS SECURISES SUR LA COMMUNE	6
2. ORIENTATION N°2 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE	7
2.1. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION.	7
2.2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	7
2.3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE LA RICHESSE AGRICOLE DE LA COMMUNE	7
3. ORIENTATION N°3 : ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE COMMUNALE	8
3.1. CONFORTER LE ROLE DE CENTRALITES DE L'AGGLOMERATION	8
3.2. MAINTENIR UNE ACTIVITE TOURISTIQUE SUR LA COMMUNE	8
3.3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE	8
4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	9



PREAMBULE

Par délibération en date du 22 juillet 2015, la commune de Legé a décidé de prescrire la révision générale 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.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L101-1 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 L101-2 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 du patrimoine bâti remarquables ;

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. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.



1. ORIENTATION 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL COHERENT

1.1. ATTEINDRE UNE POPULATION DE 5850 A 5900 HABITANTS EN 2030

Atteindre une population de 5850 à 5900 habitants en 2030 en poursuivant le rythme de développement démographique observé sur la commune depuis 2008, soit 1,58% de croissance annuelle induisant la réalisation de 672 nouveaux logements.

Maintenir une **typologie de logements** (maisons individuelles, appartements) **et des statuts d'occupation** (propriétaires, location) **diversifiés** afin de favoriser une mixité sociale et générationnelle sur la commune.

Renforcer la mixité sociale des opérations en visant sur les sites d'urbanisation future : 15% de logement locatif social dans les opérations neuves, 30 % d'accession abordable, et 55% de logement libre.

Retrouver un **parc de logements vacants de l'ordre de 5%** en 2030.

1.2. ASSURER UNE URBANISATION DE QUALITE

Conserver en sein des nouvelles constructions le **vocabulaire architectural caractéristique de la commune** (matériaux, volume, composition...) tout en ouvrant l'architecture locale à des architectures plus contemporaines.

Composer les aménagements futurs en fonction des éléments naturels de qualité existants sur le site (cours d'eau, zones humides, topographie, patrimoine végétal et/ou arboré...).

Assurer une **cohabitation harmonieuse entre habitats et activités économiques** par l'intégration d'espaces tampons entre ces secteurs.

1.3. PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR DANS LA CONTINUTE DE L'AGGLOMERATION

Privilégier une implantation des futures constructions et opérations d'urbanisation **au sein même des parties actuellement urbanisées (PAU)** au sein desquelles les réseaux sont présents et suffisants.

Conforter la zone agglomérée de l'agglomération :

- en tirant profit du **potentiel en renouvellement urbain et en densification existant** :

OAP	Surface	Densité	Potentiel en logements	% de rétention foncière	Potentiel avec rétention foncière
Mottais	2,64 ha	19	50	0	50
Saules	1,14 ha	18	20	0	20
Souvenir	0,91 ha	18	16	0	16

- en envisageant une **extension de la zone agglomérée** pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein de la PAU existante avec l'urbanisation :
 - De la partie non encore urbanisée de la ZAC de la Colonne et de Basse Parnière, présente au nord de la commune ;
 - D'un secteur naturel situé à la Dommangère, enclavé entre l'urbanisation de la rue de la Loire et de la route de Mormaison ;

N'envisager qu'un **confortement modéré du hameau du Pas Châtaignier** au sein même des parties actuellement urbanisées (PAU).



1.4. MAINTENIR ET ORGANISER DES COUPURES PAYSAGERES

Préserver les **coupures paysagères entre les hameaux** en n'envisageant pas l'accueil de constructions neuves à vocation de logement dans les hameaux, à l'exception du Pas Châtaignier.

Préserver des coupures d'urbanisation **entre l'agglomération et les hameaux** en n'envisageant pas d'extension linéairement aux voies.

Préserver les espaces vallonnés, végétalisés, au long de la Logne, ceinturant l'agglomération et traversant des secteurs d'urbanisation.

Intégrer au sein des nouveaux secteurs d'urbanisation des **espaces verts pouvant servir d'ouvertures dans le paysage ou de support à des continuités douces**.

1.5. ASSURER DES DEPLACEMENTS SECURISES SUR LA COMMUNE

Assurer le **contournement routier sud** de l'agglomération :

- En créant une nouvelle voie de desserte à l'Est entre le giratoire de Plaisance et la rue de la Loire.
- En n'entravant pas la possibilité de réaliser une nouvelle voie de contournement au sud-est entre la rue des Sables et le giratoire de Plaisance, situé Boulevard Napoléon.

En dehors de l'agglomération, interdire la création de nouveaux accès le long de la RD753, RD178 et RD637.

Créer une **boucle piétonne autour de l'agglomération**, en appui sur la coulée verte existante au long de la Logne.

Tirer profit des secteurs d'urbanisation futures (ZAC de La Colonne et de Basse Parnière, secteurs de la Dommangère, secteur rue du Souvenir et secteurs des Saules) pour **conforter le réseau de cheminements doux sur la commune**.



2. ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE DE LA COMMUNE

2.1. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION.

Créer une offre de logements caractéristiques des **territoires ruraux**.

Permettre les changements de destination en prenant en compte :

- l'activité agricole existante (être à plus de 150m d'un site d'exploitation) ;
- la qualité architecturale et le caractère patrimonial de l'édifice ;
- les conditions d'accès et de desserte ;
- et la taille du bâti (supérieure à 50m²).

2.2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Préserver le patrimoine bâti et végétal remarquable présent sur la commune : les vallons de la Logne, le ruisseau des Jauffrières, le maillage bocager, les calvaires...

N'envisager l'accueil de nouvelles constructions qu'au sein des secteurs desservis par l'assainissement collectif existant ou projeté.

Préserver les corridors et les réservoirs écologiques identifiés sur la commune (vallée de la Logne et de ses affluents), en préservant des coupures d'urbanisation présentes à l'ouest et au sud de l'agglomération.

2.3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE LA RICHESSE AGRICOLE DE LA COMMUNE

Préserver les secteurs présentant un intérêt viticole certain en privilégiant l'accueil de population dans l'agglomération et le Pas Châtaignier.



3. ORIENTATION N°3 : ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE COMMUNALE

3.1. CONFORTER LE ROLE DE CENTRALITES DE L'AGGLOMERATION

Tirer profit de l'urbanisation de la ZAC de La Colonne et de Basse Parnière pour conforter le rayonnement commercial de la commune, en façade sur la RD753 dans le prolongement du centre commercial des Visitandines, et réduire ainsi les déplacements commerciaux des consommateurs locaux vers d'autres territoires.

Conforter la vocation économique de l'agglomération en envisageant une **extension du parc d'activités « Legé-Nord »**, au nord de la RD753.

Maintenir et conforter l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs afin de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir, en maintenant notamment le pôle d'équipements scolaires et sportifs présent rue Aristide Briand (RD753A).

Maintenir et conforter l'offre en commerces et services publics et privés, présente notamment en centre-ville, afin de maintenir l'attractivité communale et d'accompagner le développement résidentiel et économique à venir.

Tirer profit de la desserte de qualité de l'agglomération en Très Haut Débit et favoriser l'amélioration de l'accessibilité numérique sur l'ensemble de la commune.

Favoriser le **maintien de réseaux d'énergie performants (électricité...)** en privilégiant l'accueil de nouveaux habitants sur l'agglomération.

Maintenir les **espaces de loisirs et l'aire de covoiturage aménagés** en entrée Nord-Est de l'agglomération.

Préserver de toutes constructions, y compris agricoles, **les secteurs présentant un intérêt sensible pour le développement futur de la commune** (projet de déviation et de contournement de l'agglomération par le sud-est...).

3.2. MAINTENIR UNE ACTIVITE TOURISTIQUE SUR LA COMMUNE

Préserver les sites à **potentiels touristiques existants sur la commune** (édifices religieux, châteaux, calvaires et croix de chemin, zone de loisirs du Paradis ...) afin de favoriser le maintien et le développement des activités économiques connexes essentielles au tourisme (restauration, hébergement...).

Créer une boucle piétonne autour de l'agglomération (coulée verte), pour un usage touristique et de loisirs, en appui sur les vallons et les espaces verts existants, et en tirant profit des aménagements futurs envisagés (ZAC de la Colonne et de la Basse Parnière).

3.3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE

Préserver les sièges d'exploitations agricoles et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution.

Préserver les sites dont la richesse et la qualité agricole est reconnue.

Préserver des secteurs agricoles cohérents et d'une **ampleur suffisante pour être pérenne**.



4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Rechercher une consommation foncière moindre, notamment en :

- **Priorisant et optimisant l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération** (Mottais, Saules et Souvenir) et le Pas Châtaigner avant de n'envisager des extensions urbaines au niveau de l'agglomération (ZAC de la Colonne et de la Basse Parnière (secteur d'habitat) et la Dommangère II) pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein de la PAU ;
- Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, **une densité moyenne de 18 à 20 logements à l'hectare.**

OAP	Surface	Densité	Potentiel en logements	% de rétention foncière	Potentiel avec rétention foncière
Mottais	2,64 ha	19	50	0	50
Saules	1,14 ha	18	20	0	20
Souvenir	0,91 ha	18	1	0	16
ZAC Colonne-habitat	10,1 ha	18	180	0	180
Dommangère II	1,97 ha	18	35	0	35

Au total, la consommation foncière envisagée sur des terres agricoles, naturelles ou forestières est d'environ 15,78 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et de 29,15 ha à l'extérieur de la l'enveloppe urbaine.

Localisation des terrains	A l'intérieur de la PAU			A l'extérieur de la PAU		
	Agricole	Naturelle	Forestier	Agricole	Naturelle	Forestier
Type de terrains						
Surface consommée par le PLU pour de l' habitat (en hectare)	3,35	6,05		10,82	1,97	
Surface consommée par le PLU pour de l' équipement, services et commerces (en hectare)				9,57		
Surface consommée par le PLU pour la Zone d'Activités (en hectare)		6,38		6,79		

En extension de l'agglomération, 12,79 ha sont projetés pour l'accueil de logements, 9,57 ha par la ZAC de la Colonne et de la Basse Parnière pour l'accueil d'activités commerciales, d'équipements et de services et 6,79 ha en extension de la Zone d'Activités.