

Département de la Loire-Atlantique

Commune de Legé

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**relative à la modification du plan local d'urbanisme**  
**de la commune de Legé**

Enquête publique du 5 mai au 20 mai 2025 inclus



*Site de la Dommangère proposé à l'ouverture à l'urbanisation*

**Rapport**

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : le 16 juin 2025

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

## Table des matières

Objet de la présente enquête.....	3
1 - Les objectifs retenus pour la modification du PLU de Ligné.....	5
2 - La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Legé.....	5
2.1 - L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Dommangère.....	8
2.2 - Les autres secteurs modifiés.....	9
2.3 - De nouvelles OAP dans des secteurs de densification urbaine.....	10
3 - Le contenu du dossier soumis à enquête.....	11
4 - L'organisation de l'enquête publique.....	12
4.1 - L'information du public.....	12
4.2 - Les permanences.....	13
5 - Les observations sur la modification du PLU de Legé.....	14
5.1 - Avis des personnes publiques associées.....	14
5.2 - Avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).....	15
5.3 - Observations du public.....	16

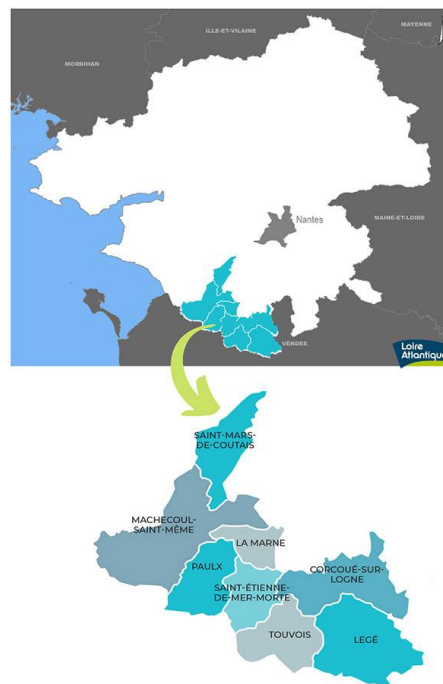
## A - RAPPORT

### Objet de la présente enquête

La commune de Legé se situe au sud du département de la Loire-Atlantique, en limite du département de la Vendée. Elle est positionnée à équidistance de Nantes (40 km) et de La Roche-sur-Yon (35 km).

Elle fait partie de la communauté de communes Sud-Retz Atlantique issue de la fusion entre la communauté de communes de la région de Machecoul et celle de Loire-Atlantique Méridionale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cette communauté est composée des communes de :

- Machecoul-Saint-Même,
- La Marne,
- Saint-Mars de Coutais,
- Touvois,
- Paulx,
- Legé,
- Saint-Etienne de Mer Morte,
- Corcoué-sur-Logne.



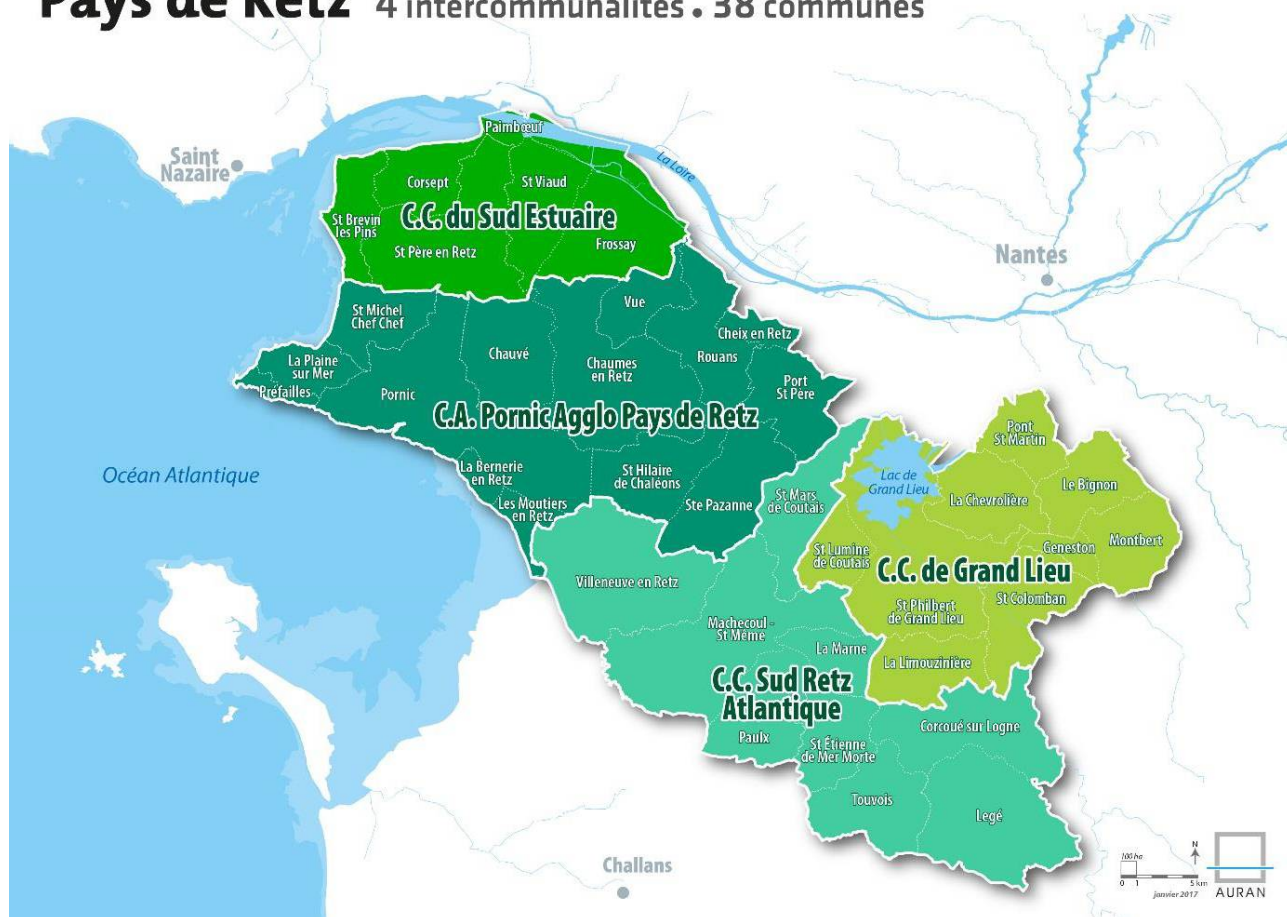
EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

La commune de Ligné fait partie du PETR (Pôle d'équilibre territorial et rural) du Pays de Retz, structure intercommunale d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), outil de planification et d'organisation du territoire à un horizon de vingt ans. C'est un document de planification supra-communal introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbains) et conforté par la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Il a été adopté le 28 juin 2013 et mis en révision le 29 juin 2021.

Cette mise en révision du SCoT et ses objectifs affichés ont de fortes incidences sur le projet de modification du PLU de Ligné, notamment et principalement sur l'effort de densification de logements envisagé.

## Pays de Retz 4 intercommunalités . 38 communes



Le territoire du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

## 1 - Les objectifs retenus pour la modification du PLU de Ligné

Selon les derniers chiffres de l'INSEE, la commune de Legé comptait 4 290 habitants en 2010, 4 491 en 2015 et 4 701 habitants en 2021.

Lors de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) approuvée le 12 décembre 2019, le projet de territoire de la commune exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affichait la volonté d'atteindre une population de 5 850 à 5 900 habitants en 2030.

Extrait du PLU-rapport de présentation

- *Atteindre une population de 5 850 à 5 900 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 logements,*
- *maintenir une typologie (maisons individuelles, appartements) et des statuts d'occupation 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 logement vacants de l'ordre de 5 % en 2030.*

Une caractéristique de la commune de Legé est de comporter sur son territoire plus d'une centaine de hameaux ou lieux-dits (130).

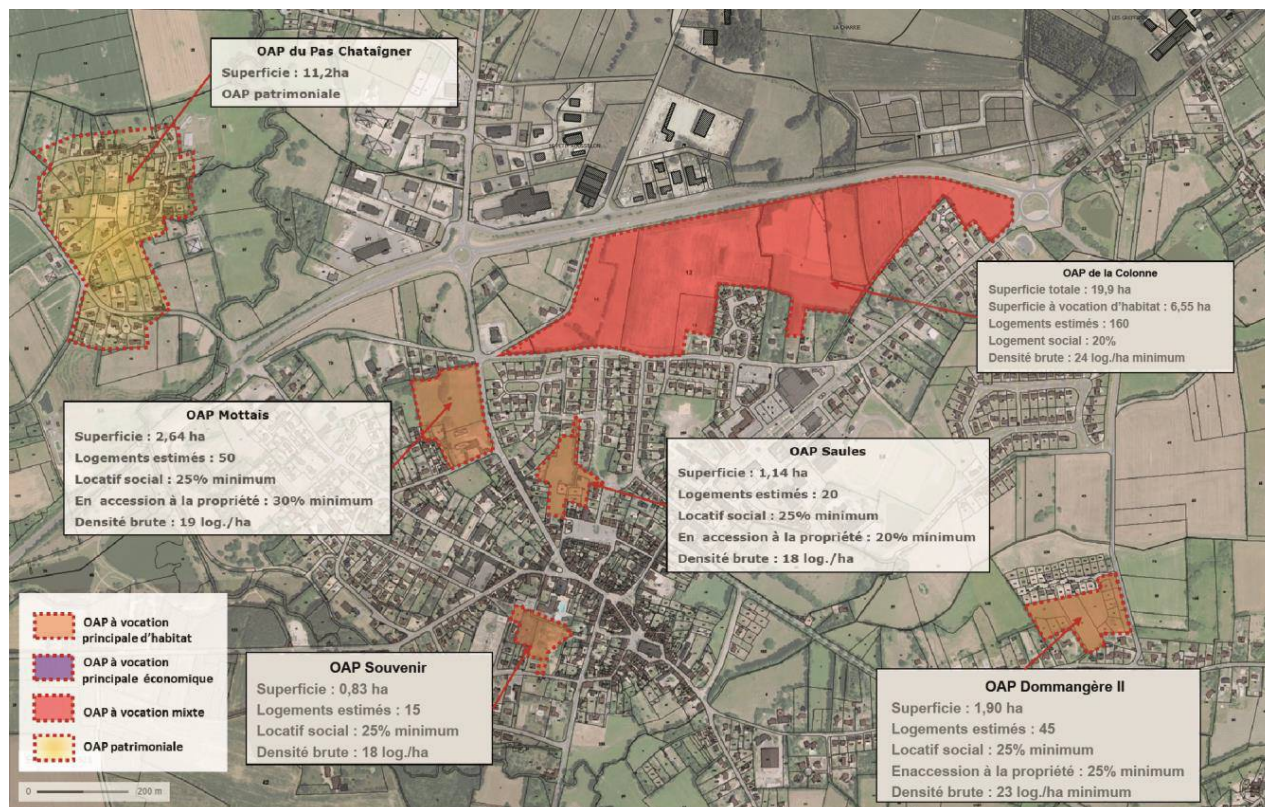
## 2 - La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Legé

Par délibération en date du 25 avril 2024, le conseil municipal a engagé la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) rendu nécessaire principalement par l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Dommangère. Ce secteur actuellement classé en zone 2AU représente une superficie de 1,99 ha. Il est proposé de le passer en zone 1AU avec reprise partielle ou totale du règlement de la zone correspondante et de réaliser une Opération d'Aménagement Programmé (OAP) fixant les principes de composition et de programmation.

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

La modification engagée aborde également l'évolution d'autres secteurs comme l'OAP de la Colonne et l'OAP du Souvenir avec des modifications de zonage et de règlement.



Localisation des orientations d'aménagement et de programmation dans la commune de Legé

Aux termes de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Aussi, la zone 2AU de la Dommangère fait l'objet d'une opération d'aménagement, les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées n'étant pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune, notamment ses besoins de logements locatifs sociaux.

Le rapport de présentation permet d'identifier les capacités d'accueil de la commune en matière de logements.

L'évaluation des capacités d'urbanisation repose sur l'identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation future existantes :

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

seules les zones Ua, Ub, Uba et 1AUh peuvent accueillir de nouvelles constructions. La capacité réelle estimée à court terme dans les dents creuses est de 75 logements potentiels.

D'autre part, le PLU permet des changements de destination en zone rurale. Le potentiel de 45 logements par changement de destination à terme de 2030 est calculé.

Enfin, la résorption des logements vacants, nombreux dans la commune, pourrait atteindre le nombre de 48 à l'horizon 2030.

L'objectif fixé par la commune d'atteindre de 5 850 à 5 900 habitants en 2030 nécessite un besoin de 624 logements.

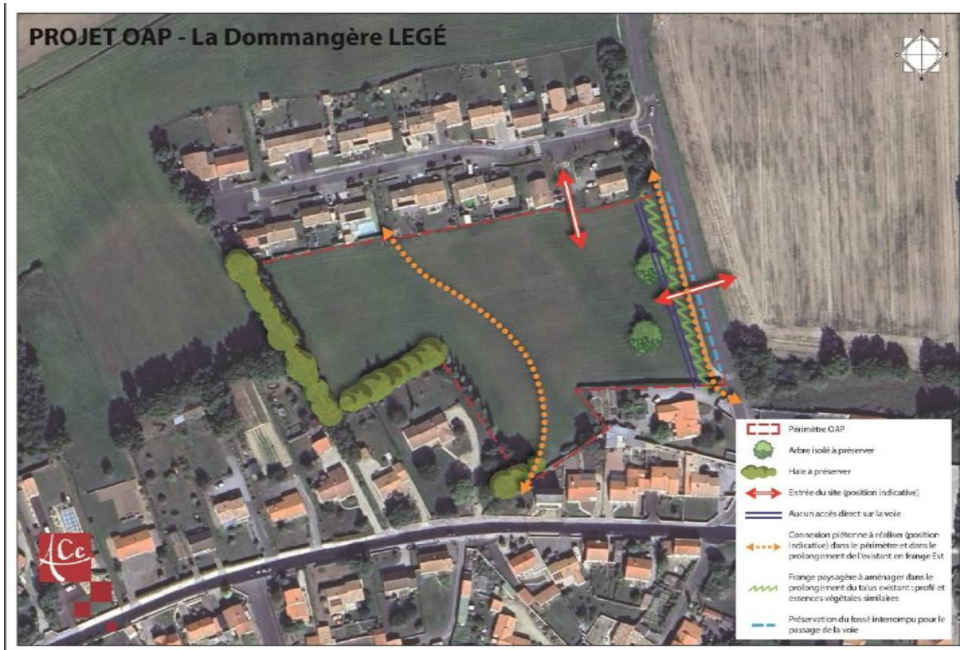
Le potentiel avec le PLU actuel est de 458 logements répartis comme suit :

- 86 constructions réalisées de 2013 à 2016,
- 279 logements par densification du centre-bourg,
- 45 logements en changement de destination,
- 48 logements vacants à réoccuper.

Comparées aux besoins de logements (624), les extensions d'urbanisation doivent couvrir un besoin de 214 logements.

C'est la raison pour laquelle la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Dommangère dans ce projet de modification du PLU.

## 2.1 - L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Dommangère



L'urbanisation du site de la Dommangère se fera par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le programme comporte, à ce stade et avant amendement accepté par la collectivité d'une plus forte densification, une quarantaine de logements dont au minimum 25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession en partie Nord du site.

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

## 2.2 - Les autres secteurs modifiés

### OAP Colonne



Cette OAP très ancienne puisqu'elle a été programmée en août 2009 se voit fortement modifiée suite à un diagnostic environnemental mené en 2023 faisant apparaître la présence de zones humides. Celles-ci sont inscrites comme devant être protégées, ce qui modifie à la fois le zonage interne de cette OAP et son programme.

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

## OAP du Souvenir



OAP du Souvenir en cours



OAP du Souvenir, projet

A l'Ouest de ce secteur est présent un ensemble boisé qui ne fait l'objet d'aucune protection dans le PLU en cours. La commune fait évoluer l'OAP et son zonage afin de préserver ces éléments naturels et paysagers.

### 2.3 - De nouvelles OAP dans des secteurs de densification urbaine

#### OAP des Mottais

Vaste dent creuse au sein du tissu urbain, ce secteur de 2,64 ha concerne une zone 1AUh. Il est programmé une cinquantaine de logements dont a minima 25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession.

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

### **OAP Saules**

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. A proximité immédiate du centre bourg. Il est envisagé d'accueillir une vingtaine de logements.

### **OAP Pas Châtaignier**

Village proche du centre bourg, cette OAP concerne une zone UA et UB sur le règlement graphique. Elle a pour ambition d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions et conforter le lien avec l'agglomération à travers un projet de village.

## **3 - Le contenu du dossier soumis à enquête**

Le dossier mis à enquête publique était précis, pédagogique et complet.

Il se composait des documents suivants :

- l'arrêté n° 2025-051 du maire de Legé en date du 15 avril 2025 prescrivant l'enquête publique,
- un rapport de présentation exposant l'objet de la modification,
- les OAP (Opérations d'aménagement programmé) en cours,
- les OAP modifiées (Colonne, Dommangère II, Mottais, Saules, Souvenir, Pas Chataîgnier)
- le règlement du PLU de 2019,
- le projet de règlement modifié,
- la liste des 111 possibilités de changement de destination,
- les modifications de zonage pour les secteurs du Souvenir, de la Colonne, de Legé Nord, de la Dommangère, de la Croix-Blanche, du secteur économique de Legé Nord
- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

La loi " Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Cette contrainte réglementaire vise à limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle favorise la densification et le renouvellement des espaces urbanisés.

Elle contraint les collectivités à réduire la consommation d'espace de 50 % par rapport à la décennie passée à l'horizon 2035, puis 0 % en 2050.

Les calculs fournis par la collectivité sur la base des données CEREMA indique une consommation d'espaces consommables de 4,11 ha. Ils résultent à la fois de la consommation du foncier de la Dommangère (1,90 ha) et des réductions de foncier constructible sur les sites des Mottais, du Souvenir, des Saules et de la Zac de la Colonne. Ce calcul fera l'objet d'observations de personne publique associée et de réponse de la part de la collectivité.

#### **4 - L'organisation de l'enquête publique**

Saisi par la commune de Legé le 11 mars 2025, le président du tribunal administratif m'a désigné commissaire enquêteur par décision n° E25000053/44 du 17 mars 2025.

L'arrêté n° 2025-051 du maire de Legé du 15 avril 2025 soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique du lundi 5 mai 2025 à 9h au mardi 20 mai 2025 à 17h, soit 16 jours, a précisé son déroulement et son organisation. Le délai de 15 (quinze) jours a été décidé conjointement entre la collectivité et le commissaire enquêteur compte-tenu de la nature de la modification envisagée.

Une première réunion de travail s'est tenue en mairie de Legé le 27 mars 2025 en présence de Monsieur le Maire, de la directrice générale des services et de la responsable de l'urbanisme. Cette première rencontre a permis de préciser les conditions d'organisation pratique de l'enquête, les délais de chaque phase et les dates de remise des documents intermédiaires et définitif.

Des visites des sites concernés ont été menées avant l'enquête et à la suite de l'enquête sur les observations et demandes des particuliers.

##### **4.1 - L'information du public**

Les mesures de publicité prévues par l'arrêté municipal ont été mises en œuvre :

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

- les avis de l'enquête en format A2 et de couleur jaune ont été affichés en mairie et sur site (Dommangère),
- les publications dans deux quotidiens locaux Ouest-France les 18 avril et 6 mai 2025 et Le Courrier du Pays de Retz les 18 avril et 9 mai 2025,
- la diffusion sur le site internet de la commune de Legé à l'adresse <https://www.ville-lege44.fr/actualite/enquete-publique-plu/>

La mise à disposition du dossier d'enquête publique et les possibilités de déposer des observations ou remarques sur le projet étaient multiples :

- sur un registre papier mis à disposition à la mairie de Legé,
- par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur,
- par courrier électronique transmis à l'adresse suivante [modificationplu@ville-lege44.fr](mailto:modificationplu@ville-lege44.fr)

#### **4.2 - Les permanences**

Les permanences se sont tenues :

- le lundi 5 mai 2025 de 9h à 12h, date d'ouverture de l'enquête,
- le mardi 20 mai 2025 de 14h à 17h, date de clôture de l'enquête.

Au cours de ces permanences, j'ai accueilli et renseigné 9 personnes.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les conditions d'accueil du public étaient optimales.

La salle dédiée et réservée à l'enquête présentait l'ensemble des pièces des projets de modification et les plans étaient affichés durant toute la durée de l'enquête.

Le 27 mai 2025, j'ai remis au maire de Legé le procès-verbal de synthèse reprenant toutes les observations recueillis à l'occasion de cette enquête :

- les 8 avis des personnes publiques associées. Plusieurs avis ont été reçus durant l'enquête, mais ont été mis à disposition du public immédiatement,

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

- l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
- les observations du public : 3 observations sur registre papier, 3 observations par courrier, 3 observations sur courriel.

Les observations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la collectivité, mémoire reçu le 17 juin 2025.

## 5 - Les observations sur la modification du PLU de Legé

### 5.1 - Avis des personnes publiques associées

Personnes publiques consultées	Date de l'avis	Avis
CCI Nantes/Saint-Nazaire	4 avril 2025	Favorable
Mairie Saint-Etienne du Bois	10 avril 2025	Favorable
Communauté de communes Vie et Boulogne	22 avril 2025	Favorable
Pays de Retz - PETR	28 avril 2025	Réservé
Sud Retz Atlantique Communauté	12 mai 2025	Défavorable
Agence régionale de Santé	13 mai 2025	Favorable
Direction départementale des territoires et de la mer	15 mai 2025	Réservé
Département de la Loire-Atlantique	16 mai 2025	Réservé

Toutes les observations ont fait l'objet de réponse dans le mémoire reçu de la collectivité et annexé au présent rapport.

Les principales remarques, observations et réserves émises portent sur :

- **le renforcement de la densification des logements par ha**

Le projet de modification du PLU de Legé prévoit des densités initialement prévues au document de 2019 de 17,5 à 18 logements/ha. Or, les orientations retenues dans le cadre de la révision en cours du SCoT du Pays de Retz, en requalifiant la commune de Legé en pôle d'équilibre intermédiaire, renforcent les exigences de densité en fixant une densité minimale de 25 à 35 logements/ha.

La collectivité, consciente de cette nécessaire évolution, a donné son accord pour anticiper le prochain SCoT et ainsi modifier la densité de logements dans les OAP. Celle-ci passera à 25 logements/ha minimum. Je ne peux qu'approuver cette importante modification. Le PETR du Pays de Retz, responsable de l'élaboration du SCoT, a parfaitement raison de rappeler à la collectivité que son PLU doit être en compatibilité avec ce document supérieur de planification, même par anticipation, mais avec des objectifs collectifs déjà clairement affichés et énoncés.

➤ **La présence de zones humides mieux identifiées sur les cartes de zonage**

Depuis l'adoption du PLU en 2019, plusieurs études environnementales ont permis de détecter la présence de zones humides dans les OAP des secteurs de la Colonne et du Souvenir. Aussi, ces secteurs voient leurs possibilités d'urbanisation se réduire et la délimitation des zones humides repérées et à préserver sera inscrite dans les documents graphiques.

➤ **La consommation d'espace**

Les modalités de calcul des " droits " à consommer (ZAN) diffèrent entre la direction départementale des Territoires et de la Mer et la collectivité.

J'invite le lecteur à se reporter au mémoire en réponse de la collectivité en annexe de ce rapport.

## 5.2 - Avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

L'avis conforme de la MRAe souligne l'importance d'une protection réglementaire de deux arbres implantés dans le secteur de la Dommangère, gîtes avérés du Grand Capricorne.

La collectivité a pris en compte cette observation et ces deux arbres sont repérés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

### 5.3 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie de Legé	9	0	9
Observations sur le registre d'enquête (RO)	3	0	3
Lettres reçues en mairie (CO)	3	0	3
Observations déposées sur l'adresse internet (DO)	4	1	3

Ainsi, l'enquête publique a recueilli un nombre total de 9 observations plus ou moins en lien avec l'objet de l'enquête. En effet, les modifications ou révisions de PLU sont souvent l'occasion pour les particuliers de demander aux élus des modifications des règles d'urbanisme sur les terrains ou parcelles dont ils sont propriétaires.

Mode contribution	Secteur géographique concerné	Objet	Réponse collectivité
RO1 – Mme Fousse	1 La Retière parcelle ZW105	Maintien de la grange en renovable et constructible	Grange déjà répertoriée dans le PLU comme pouvant changer de destination
RO2 – Mme Eveillard-Migné	Parcelle section XL149 à la Terçerie	Demande de constructibilité de la parcelle	Nécessite une révision du PLU
RO3 – M. Minguet	Parcelle YH48 à la Guichère	Demande de changement de destination de la grange en habitation	Bâtiment identifié bénéficiant du changement de destination
CO1 – M et Mme Béchet	Parcelles YW83 et YW84 classées en zone A	Possibilité de construire une maison de plein-pied	Nécessite une révision du PLU
CO2 – Indivision Morisset	Parcelle AC180 classée en Ap	Demande de classement en zone A Demande de changement de	A l'étude dans le cadre d'une révision du PLU

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé  
soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique

		destination des bâtiments agricoles	
CO3 – M et Mme Le Bihan	Parcelles XA157/153/166/152 à la Cadinière classées en zone A	Demande de constructibilité	Nécessite une révision du PLU
DO1 – ADGVC Association départementale des gens du voyage citoyens de Loire-Atlantique		Demande de prise en compte dans le PLU des problématiques relatives à l'habitat mobile et léger	Etude dans le cadre d'une prochaine révision
DO2 – M. Bezely	Hors sujet	Demande d'accès aux documents en accès libre	
DO3 – M. Friconneau	Sur haies bordant l'OAP de la Dommangère	Distinguer la nature végétale des deux haies	OAP amendée
DO4 - Douet/Vaillant	Parcelles A77, A78 et A1131 à la Croix Verte	Maison d'habitation, demande de changement de destination	Nécessite une révision du PLU

Je prends acte de ces réponses de la collectivité afin qu'elle intègre ces demandes dans les études préalables à une future révision du PLU.

Le 16 juin 2025



Antoine LATASTE, commissaire enquêteur

EP/TA/E25000053/44

Arrêté n° 2025-051 du 15 avril 2025 de Monsieur le Maire de Legé soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à enquête publique



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté – Egalité - Fraternité*  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE  
Arrondissement de Nantes  
VILLE DE LEGÉ

Envoyé en préfecture le 26/04/2024  
Reçu en préfecture le 26/04/2024  
Publié le   
ID : 044-214400814-20240426-DCM\_2024\_050-DE

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 25 avril 2024**

Le vingt-cinq avril deux mille vingt-quatre, à vingt heures, le Conseil municipal dûment convoqué le dix-neuf avril deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de M. GRASSINEAU Thierry, Maire de LEGÉ.

Étaient présents : M. GRASSINEAU Thierry, M. BREMENT Jacky, Mme GOYAUX Sophie, M. PAROIS Claude, Mme RATIER Isabelle, M. MOLLON Gérard, Mme BIBARD Marie-Hélène, MM. LOUBENS Gérard, CHARRIAU Denis, Mmes BOSSIS Jacqueline, JAUNET Yveline, M. GOUPILLEAU Laurent, Mmes RENAUD Murielle, LOQUAY Virginie, CHETANEAU Karine, MORINEAU Soizic, RABILLER Nathalie, M. CHAUVE Emmanuel.

Étaient absents et excusés : Mme DELAUAUD Laurence (pouvoir donné à Mme Sophie GOYAUX), MM. YVRENOGÉAU Yann (pouvoir donné à M. Laurent GOUPILLEAU), VOINEAU Jean-François, Mme LEBRETON Véronique, M. MANDIN Philippe (pouvoir donné à M. Claude PAROIS), Mme LANDAIS Sonia, MM. PICOT Tanguy (pouvoir donné à M. Denis CHARRIAU), PICHAUD Grégory, RENAUD Teddy.

Membres en exercice : 27

Membres présents : 18

Pouvoirs : 4

Votants : 22

M. Emmanuel CHAUVE a été désigné secrétaire de séance.

**DCM 2024-050 : Modification du PLU n°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU  
Secteur de la Dommangère**

*Monsieur le Maire expose,*

Il informe le Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Legé nécessite d'être modifié afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone de la Dommangère actuellement classée en zone 2AU. Cette ouverture doit être justifiée au regard des possibilités demeurant existantes au sein de l'enveloppe agglomérée de la commune.

La procédure de modification du PLU est possible en application des articles L.153-31, L153-36 et L153-38 du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne la zone 2AU « de la Dommangère » située au Sud de la zone agglomérée. La zone 2AU représente une superficie d'environ 1.99 ha le long de la route communale reliant la RD753 (du Rond-point de Rocheservière) à la RD94 (route de Mormaison). Le projet de modification passera la zone 2AU en zone 1AU avec reprise partielle ou totale du règlement de la zone correspondante et réalisera une OAP fixant les principes de composition et de programmation.

La note de synthèse jointe expose et justifie la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation.

Pour information, la modification engagée pour cette ouverture abordera également l'évolution d'autres points du PLU comme des corrections ponctuelles de règlement écrit et graphique, ainsi que la mise à jour de l'inventaire des bâtiments patrimoniaux pouvant changer de destination.

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-1-4, L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2019 ;

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

**CONSIDERANT** que la zone 2AU doit faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction d'environ 1.99 ha ; que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune notamment ses besoins de logements locatifs sociaux comme exposé ci-avant ;

**CONSIDERANT** que l'étude ci-jointe démontre la faisabilité de l'opération ;

Après cet exposé et après avoir délibéré, **LE CONSEIL MUNICIPAL** vote,

- Avec 22 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention(s),

- **DECIDE** d'approuver le principe d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Dommangère pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement dont la faisabilité est justifiée dans la note de synthèse jointe,
- **AUTORISE** le Maire à procéder à toutes les enquêtes publiques nécessaires à cette procédure,
- **DE NOTIFIER** la présente délibération au Préfet et de l'afficher pendant un mois en mairie. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Extrait certifié conforme.

LEGÉ, le 26/04/2024

Le Maire de LEGÉ,

M. Thierry GRASSINEAU

Signé électroniquement par : Thierry  
Grassineau  
Date de signature : 26/04/2024  
Qualité : Maire de Legé



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté – Egalité - Fraternité*  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE  
Arrondissement de Nantes  
VILLE DE LEGÉ

Envoyé en préfecture le 07/07/2025  
Reçu en préfecture le 07/07/2025  
Publié le  
ID : 044-214400814-20250704-DCM\_2025\_068-DE

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 03 juillet 2025**

Le trois juillet deux mille vingt-cinq, à vingt heures, le Conseil municipal dûment convoqué le vingt-six juin deux mille vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de M. GRASSINEAU Thierry, Maire de LEGÉ.

Étaient présents : M. GRASSINEAU Thierry, Mmes DELAVAUD Laurence, GOYAUX Sophie, M. PAROIS Claude, Mme RATIER Isabelle, M. MOLLON Gérard, Mme BIBARD Marie-Hélène, MM. LOUBENS Gérard, YVRENOGÉAU Yann, CHARRIAU Denis, Mmes BOSSIS Jacqueline, JAUNET Yveline, Mme LEBRETON Véronique, MM. MANDIN Philippe, GOUPILLEAU Laurent, Mmes RENAUD Murielle, LOQUAY Virginie, CHETANEAU Karine, MORINEAU Soizic, M. PICOT Tanguy.

Étaient absents et excusés : MM. BREMENT Jacky (pouvoir donné à GRASSINEAU Thierry), VOINEAU Jean-François, Mmes LANDAIS Sonia, RABILLER Nathalie (pouvoir donné à GOYAUX Sophie), MM. CHAUVE Emmanuel (pouvoir donné à DELAVAUD Laurence), PICHAUD Grégory (pouvoir donné à RATIER Isabelle), RENAUD Teddy.

Membres en exercice : 27

Membres présents : 20

Pouvoirs : 4

Votants : 24

M. CHARRIAU Denis a été désigné secrétaire de séance.

**DCM 2025-068 : Approbation de la modification du PLU**

*Monsieur le Maire expose,*

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.151-1, 2° ; R.104-28 à R.104-33 ; R.151-1 à R.151-53 et R.153-21 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2019;

**VU** le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz ;

**VU** le Programme Local de l'habitat de la Communauté de Communes de Sud Retz Atlantique ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 25 avril 2024 décidant d'engager la modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme ;

**VU** l'arrêté municipal n°2025-051 du 15 avril 2025 de mise à l'enquête publique du projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme ;

**VU** l'avis des Personnes Publiques Associées ;

**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 mai au 22 mai 2025 inclus, l'ensemble des conclusions, le rapport et l'avis du Commissaire Enquêteur ;

**CONSIDÉRANT** l'avis conforme de la MRAe du 18 février 2025, exonérant la modification d'évaluation environnementale et demandant la protection des arbres isolés de la Dommangère ;

**CONSIDÉRANT** l'avis avec remarques de la Préfecture reçu le 15 mai 2025 ;

**CONSIDÉRANT** l'avis réservé du Département reçu le 16 mai 2025 ;

**CONSIDÉRANT** l'avis avec remarques du PETR reçu le 3 mai 2025 ;

**CONSIDÉRANT** l'avis défavorable du CCSRA du 12 mai 2025 ;

**CONSIDÉRANT** l'avis favorable de la CCI reçu le 14 avril 2025 ;

**CONSIDÉRANT** l'avis favorable de l'ARS reçu le 15 mai 2025 ;

**CONSIDÉRANT** l'avis favorable de la Communauté de Communes Vie et Boulogne reçu le 24 avril 2025 ;

**CONSIDÉRANT** les réponses apportées par la commune de Legé à ces différents avis, développés dans le tableau joint en annexe à la présente délibération ;

**CONSIDÉRANT** le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur du 16 juin 2025 et son avis favorable sous réserves ;

**CONSIDÉRANT** que doivent être modifiés le rapport de présentation, les OAP et le règlement pour répondre aux avis des PPA et que ces modifications ne remettent pas en cause la présente procédure de modification du PLU ;

Après cet exposé et après avoir délibéré, **LE CONSEIL MUNICIPAL** vote,

- Avec 24 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention,

- **APPROUVE** la modification du Plan Local d'Urbanisme en l'état, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant 1 mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.


Extrait certifié conforme.  
LEGÉ, le 04/07/2025

Le secrétaire de séance,  
M. Denis CHARRIAU  
*Signature électronique*

Le Maire de LEGÉ,  
M. Thierry GRASSINEAU

Signé électroniquement par : Thierry  
Grassineau  
Date de signature : 07/07/2025  
Qualité : Maire de Legé

Envoyé en préfecture le 07/07/2025

	<b>Certificat</b>	organizationIdentifier=NTRFR-200043115,commonName=sign.collectivites.fr, organizationalUnitName=0002 200043115,organizationName=e-Collectivites,countryName=FR
	<b>Date</b>	2025-07-05T09:12:00.72+02:00
	<b>Commentaire</b>	Signé par CHARRIAU DENIS, identifié par code SMS. Référence Preuve de signature : PfcC5JwplUvYIQ1hE6YauSTW29vj8sOr Plateforme : <a href="https://sign.collectivites.fr">https://sign.collectivites.fr</a>





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme**  
**Projet de modification simplifiée**  
**du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune de Legé (44)**

N°MRAe PDL – 000277/ KK AC PLU

## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 12/12/2024 relative au projet de modification simplifiée du PLU de Legé, présentée par la commune de Legé, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du Code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 18/12/2024;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 30 janvier 2025 ;

#### **Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée du PLU de Legé qui consiste à :**

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs :
  - du Souvenir : suppression d'un emplacement réservé et réduction des possibilités d'urbanisation d'une zone 1AUh ;
  - de la Colonne : compléments de connaissance sur les zones humides en présence ;
  - de Domangère : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU en 1AUh ;
  - de Mottais : précision pour l'aménagement de ce secteur ;
  - des Saules : précision pour l'aménagement de ce secteur ;
  - des Pas Châtaigniers : précision pour l'aménagement de ce hameau proche de l'agglomération de Legé ;
- supprimer l'OAP du secteur économique Légé nord ;
- créer, pour le secteur de la Croix blanche, un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, afin d'identifier un périmètre de projet.

#### **Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- le territoire de Legé abrite une population de 4 701 habitants (INSEE 2021). La commune se situe dans le périmètre du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des pays de la Loire, approuvé le 7/02/2022 ainsi que dans celui du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz, approuvé le 25/06/2019. Elle est couverte par un

plan local d'urbanisme, approuvé le 12/12/2019 et amendé, suite au contrôle de légalité, par délibération du 09/07/2020. La commune est également concernée par le plan climat, air, énergie territorial (PCAET) du Pays de Retz, approuvé le 19 décembre 2019, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022, et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu, approuvé le 05 mars 2002 ;

- le territoire communal est à plus de 20 km du site Natura 2000 « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts ». Il est concerné par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents », le secteur des Pas Châtaigners, le plus proche dans le cadre de cette modification, se situant à environ 2 km de cette ZNIEFF ;
- la modification de l'OAP du secteur du Souvenir consiste en la suppression d'un emplacement réservé dédié à la création d'un parking qui n'est plus souhaité dans le cadre de l'aménagement de cette zone. La modification permet de réduire la zone 1AUh (zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions) de 745 m<sup>2</sup> et de protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, une zone boisée remarquable de 3 014 m<sup>2</sup>. Sur ce secteur de 9 115 m<sup>2</sup>, l'espace réservé à l'urbanisation est désormais de 5 356 m<sup>2</sup> ;
- l'OAP de la Colonne, reprend une partie du périmètre de l'ancienne zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Colonne et Basse Parnière créée en 2009 et abrogée le 25 avril 2024. L'orientation d'aménagement et de programmation concerne des zones 1AUh, 2AU (urbanisation à long terme) et une zone 1AUc (zone à urbaniser à vocation de commerce) identifiées au règlement graphique. Cette OAP prévoit une densité de 24 logements par hectare sur les 3,08 ha qui seront ouverts à l'urbanisation avec la préservation de la mare ainsi que de la trame verte afin de tenir compte des enjeux environnementaux du site et vise à l'insertion paysagère des nouvelles constructions avec celles existantes rue de la Colonne et rue de la Grassineau. L'OAP vise à conforter l'est du secteur, zone à vocation d'activité économique non commerciale, et le nord par une activité commerciale au niveau du supermarché actuel. Suite au diagnostic sur les zones humides (pas de précision sur la date de réalisation), la modification identifie au règlement graphique de nombreuses zones humides, notamment, sur la partie ouest de la zone 1AUh et sur une grande partie du centre de la zone 1AUc ;
- sur la zone 2AU du secteur économique de Legé nord, le diagnostic sur les zones humides identifie la quasi-totalité du périmètre de l'OAP en zone humide. Ces zones humides sont reportées au règlement graphique de la zone 2AUf. Un inventaire faune/flore réalisé sur deux jours en juin 2023, indique que les haies du site et surtout la mosaïque d'habitats naturels humides, représentent des enjeux conservatoires majeurs. L'OAP sur ce secteur est supprimée et le projet d'urbanisation est reporté sine die sans néanmoins que la modification ne prévoit le classement du secteur en zone N.
- sur le secteur de la Dommangère, la modification du PLU consiste à l'ouvrir à l'urbanisation en modifiant le zonage de 2AU en 1AUh. Une parcelle au nord-ouest du site sur laquelle se trouve une habitation est exclue du périmètre de l'OAP et sera identifiée en secteur Ub (zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions). La zone 1AUh ainsi créée fera 19 022 m<sup>2</sup> et l'OAP prévoit la protection d'une haie en limite sud et ouest ainsi que 2 arbres isolés. Une densité minimum de 23 logements à l'hectare est prévue.

L'inventaire faune/flore réalisé en juin 2023, indique la présence avérée d'habitats naturels permettant la réalisation de tout ou partie du cycle biologique de plusieurs espèces protégées au niveau européen et national. Les enjeux sont essentiellement localisés au droit des haies qui bordent le site à l'Ouest et au Sud. Ce corridor ressort de l'expertise comme à enjeux écologiques et biocénétiques, et donc à proscrire de toute volonté d'urbanisation. Il convient également de prévoir la protection stricte des deux arbres, isolés en plein champ à l'Est du site d'étude, qui sont des gîtes avérés pour le Grand capricorne (espèce protégée et d'intérêt communautaire) ;

- sur le secteur de la Croix Blanche, la commune prévoit l'optimisation du foncier avec l'agrandissement de cette zone sur deux fonds de jardin. Elle souhaite délimiter ce périmètre par un emplacement réservé afin de mener une réflexion sur un aménagement optimisé de ce secteur. Selon le dossier, cet emplacement réservé est valable 5 ans à partir de la date d'approbation de la procédure de modification du PLU ;
- pour les secteurs de la Mottais (2,64ha) et des Saules(1,14ha), la modification du PLU prévoit une densité minimum de construction de 20 logt/ha. Ces secteurs sont situés dans le tissu urbain de la ville et les OAP permettent, en plus de définir les objectifs d'aménagement, de protéger les haies

existantes ;

- Le Pas Châtaignier est un village proche de l'agglomération, desservi par le réseau d'assainissement collectif. L'OAP a pour objectif d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions dans le paysage et de conforter son lien avec l'agglomération ;
- le dossier présente une analyse des droits à consommer, qui s'appuie sur les données du ZAN 44, pour les communes de la communauté de communes Sud Retz Atlantique pour la période qui va d'août 2021 à décembre 2030. Selon cette analyse, la commune respecte le taux de 54.5 % de consommation foncière, fixée au niveau régional.

#### **Rend l'avis qui suit :**

Le projet de modification simplifiée du PLU de Legé, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

#### **La MRAe recommande néanmoins :**

- **sur la zone 2AU du secteur économique de Legé nord, de définir , en rapport avec l'abandon de l'OAP, un zonage en adéquation avec les enjeux environnementaux en présence qui ne permettent plus l'urbanisation de cette zone ;**
- **sur le secteur de la Domangère, de s'assurer que la modification encadre réglementairement la protection stricte des deux arbres, isolés en plein champ à l'est du site d'étude, qui sont des gîtes avérés pour le Grand capricorne.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Legé rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 12 février 2025  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

***Signé***

Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>



Monsieur Le Maire  
Mairie de Legé  
11 rue de la Chaussée  
44650 LEGE

*Machecoul-Saint-Même, le 12 mai 2025*

N. Réf. : LR/JLPR/AP – PPA/2025/001 LR/AR

**Objet : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE LEGE – Demande d'avis**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Legé vous nous sollicitez au titre des personnes publiques associées (P.P.A.).

Il s'avère que ce projet concerne notamment l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs ainsi que la modification de trois orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) : la Colonne, le Souvenir et la Dommangère II. Or le rapport de présentation ainsi que les documents relatifs aux O.A.P., font état de densités projetées inférieures aux 25 logements par hectare (en extension urbaine) demandées par le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) en cours de révision, pour les communes dites « pôles d'équilibre intermédiaire ».

Les O.A.P. concernées sont les suivantes :

- Le Souvenir : 18 logements par hectare
- La Dommangère II : 23 logements par hectare
- La Colonne : 24 logements par hectare.

Faute d'un Plan Local de l'Habitat ou d'un PLU intercommunal, il est indispensable que chaque commune de Sud Retz Atlantique, dont le P.L.U. est en cours de modification ou de révision, fasse l'effort de s'accorder avec les nouvelles dispositions du S.Co.T., pour assurer un respect global des engagements de notre collectivité vis-à-vis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz.

Pour ce qui est de la loi sur le « Zéro Artificialisation Nette », plutôt que d'appliquer un taux de réduction identique sur les consommations passées pour chaque commune, Sud Retz Atlantique Communauté a choisi de répartir les 68.4 ha disponibles en fonction des besoins exprimés par chaque commune membre.

Ainsi, les spécificités locales et les projets engagés sont respectés au travers d'une mutualisation plutôt vertueuse. De ce fait, la commune de Legé peut bénéficier d'un droit à consommer de 11.4 ha au lieu des

7 ha théoriques, permettant ainsi l'aboutissement des projets demandés et ceci, grâce au renoncement d'autres communes à consommer l'ensemble de leurs « droits » théoriques.

Or, depuis août 2021, la commune de Legé a déjà consommé 4.1 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ce qui n'était pas prévu, à quoi s'ajoutent les 8 hectares demandés dans la modification actuelle du P.L.U. Il semble donc raisonnable de demander que la modification de P.L.U. actuellement en cours d'instruction ne consomme que les 7.3 ha restants et disponibles au lieu des 8 ha demandés.

Donc, et selon l'article R181-38 du Code de l'Environnement, **j'émet un avis défavorable à la modification du P.L.U. de la commune de Legé.**

Par conséquent, je vous invite à revoir vos projets de densités conformément aux exigences du S.Co.T., et à réétudier vos besoins en consommation foncière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président,

Laurent ROBIN





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Nantes, le 13/05/2025

Direction de la santé publique et environnementale  
Département : Santé Publique et Environnementale -  
Loire-Atlantique

Le responsable du département Santé Publique  
Environnementale

Affaire suivie par : Valentin GOUON  
07 64 75 97 17  
[ars-dt44-sspe@ars.sante.fr](mailto:ars-dt44-sspe@ars.sante.fr)  
[valentin.gouon@ars.sante.fr](mailto:valentin.gouon@ars.sante.fr)

à

Mairie de Legé  
Service Urbanisme  
11 rue de la Chaussée  
44650 LEGE  
02 40 26 35 00 / 02 40 26 35 08

**Objet : Avis sur la Modification du PLU de Legé**

**Réf. : Votre transmission du 1<sup>er</sup> avril 2025**

Par courrier du 1<sup>er</sup> avril 2025, vous nous avez transmis le projet de Modification du PLU de la commune de Legé, vous trouverez ci-dessous mes observations et remarques.

Cette modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Dommangère II au Sud-Est de la zone agglomérée du bourg de Legé, ainsi que les modifications de deux secteurs d'OAP (ZAC La Colonne et Souvenir).

Après lecture des différents documents, et plus particulièrement le rapport de présentation et les OAP, je vous indique que je n'ai pas de remarque particulière sur le projet.

P/ Le Responsable de Département,

Corinne LECLUSE

[Ars-DT44-SPE@ars.sante.fr](mailto:Ars-DT44-SPE@ars.sante.fr)  
TEL : 02 49 10 40 00  
7 boulevard Gaston Doumergue - CS 56233  
44262 NANTES cedex 2  
[www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr](http://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr)



Agir pour la santé de tous

QUALITÉ · USAGERS · INNOVATION · PRÉVENTION



**Mairie de LEGE**  
**Monsieur Thierry GRASSINEAU**  
**Maire**  
11 rue de la Chaussée  
44650 LEGE

Saint-Herblain,  
Le 4 avril 2025

Nos réf : PLU/25015  
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD  
Département Stratégie des Territoires  
[anne-cecile.bernard@44.cci.fr](mailto:anne-cecile.bernard@44.cci.fr)

Objet : modification du PLU de Legé

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification du PLU de Legé.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Yann TRICHARD**  
Président

Le commissaire enquêteur  
Antoine LATASTE

Le Poiré-sur-Vie, le 22 avril 2025



**Monsieur Thierry GRASSINEAU**  
**Maire**  
**Mairie de Legé**  
**11 rue de la Chaussée**  
**44650 LEGÉ**

**Dossier suivi par Lise Guerneau**

Pôle aménagement / Service urbanisme / Assistante d'études

[plu@vieetboulogne.fr](mailto:plu@vieetboulogne.fr)

Fixe : 02.51.31.52.56 / standard : 02.51.31.60.09

**Réf.:** 250367CMLG

**Objet :** Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Legé

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu en date du 27 mars 2025, vous sollicitez l'avis de la communauté de communes Vie et Boulogne concernant votre projet de modification n°1 du PLU.

Après étude du dossier, la communauté de communes Vie et Boulogne n'a pas de remarques à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Président, **Guy Plissonneau**

Signé électroniquement par : Guy  
Plissonneau  
Date de signature : 24/04/2025  
Qualité : Président de la CC Vie et  
Boulogne



Le commissaire enquêteur  
**Antoine LATASTE**



Direction générale territoires

Délégation vignoble

Service développement local

Référence : S2025-04-0739

Affaire suivie par :  
Ludivine PERIO

Tél. 02.44.76.40.13

Monsieur Thierry GRASSINEAU  
Maire de Legé  
Hôtel de Ville  
11 rue de la Chaussée  
44650 LEGE

**Objet : Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Legé**

Monsieur le Maire,

Par mail reçu en date du 27 mars 2025, vous avez consulté le Département sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Elle porte sur plusieurs points qui appellent les remarques suivantes de la part du Département :

- **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- *Ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de la Dommangère*

La commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation d'une superficie de 1,97 hectares pour permettre l'accueil de 45 logements (23 logements par ha) dont 25% de logements sociaux. Ce site se situe au sud-est du bourg à proximité de la RD 94 classée en RP2 au schéma directeur des mobilités. La section concernée par l'OAP est située en secteur aggloméré. Les marges de recul ne s'appliquent donc pas.

En page 12 du rapport de présentation, il convient de modifier la carte. En effet, la RD 94 n'est pas une voie communale contrairement à ce qui est indiqué.

En termes d'accès, celui-ci se fera via le lotissement déjà créé au nord de l'OAP (rue du Rhône) et rue de la Dommangère, à l'est de l'OAP, qui relie la RD 753 à la RD 94. Comme indiqué dans notre courrier en date du 5 juillet 2019, la voie de la Dommangère qui dessert ce lotissement débouche sur la RD 94 dans de mauvaises conditions, la visibilité à gauche étant masquée par le virage.

Afin de sécuriser cet accès, j'invite votre commune à déplacer la limite d'agglomération sur la RD 94 de 650 mètres environ, la route de Mormaison étant urbanisée des deux côtés sur toute la longueur vers l'Est.

- *Modification de l'OAP de la Colonne*

Sur ce secteur, la commune a prévu la réalisation de 160 logements avec une densité de 24 logements par hectare.

Il est bordé à l'ouest par la RD 178, au nord par la RD 753 et à l'est par la RD 753A. Si les RD 178 et 753A sont classées en RDL 2 et situées en secteur aggloméré à cet endroit, la RD 753 est classée en RP2 et en secteur non aggloméré.

Aussi toute création d'accès est interdite sur la RD 753 et les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Le plan présenté en page 21 du rapport de présentation prend bien en compte le recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 753 et aucun accès n'est envisagé.

Une voie d'accès principale sera réalisée depuis la rue de la colonne (face à la rue du Saule) pour desservir le site « colonne Habitat » et se divisera en voiries secondaires à l'intérieur du site. Aussi, la liaison viaire entre la rue de la colonne et la RD 753A (rue Jean-Claude Grassineau) a été supprimée. Les modifications présentées ne portent pas atteinte au réseau routier départemental.

La présence de zones humides a réduit considérablement la possibilité d'urbanisation sur ce secteur et leur prise en compte dans votre document d'urbanisme est à saluer.

Toutefois et d'une manière générale, et comme mentionné dans notre courrier en date du 5 juillet 2019, j'attire votre attention sur le fait que la consommation foncière envisagée dans votre PLU en extension urbaine (2 hectares sur l'OAP de la Dommangère, 3 hectares en habitat et 2 hectares en économie sur l'OAP de la Colonne) ainsi que la faible densité envisagée sur les secteurs d'OAP (entre 18 et 24 logements par hectare) interpelle.

Comme vous le savez, le Département a pris un engagement fort de neutralité foncière. Aussi, le potentiel foncier en tissu urbain doit être privilégié pour vos projets d'urbanisation. De même, qu'une densité plus importante doit être recherchée au regard des enjeux actuels de réduction maximale de la consommation foncière.

Votre commune doit d'ores et déjà réfléchir à de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices d'espace que l'habitat pavillonnaire classique. Outre la nécessité d'une sobriété foncière, la neutralité foncière suppose que tout espace naturel ou agricole consommé sur un territoire soit compensé par une renaturalisation ou un retour à l'agriculture d'espaces artificialisés. Un diagnostic des espaces susceptibles d'être renaturés pourrait être réalisé.

Concernant les zones d'activités économiques, une extension de 2,5 hectares est envisagée, notamment pour le développement de la zone de « la Colonne ». La question du développement économique de votre commune doit se faire dans le cadre d'une réflexion commune à l'échelle de l'intercommunalité. Tout nouveau projet d'extension devra s'assurer que les zones existantes soient complètes, sans friche, et avec des tailles de parcelles adaptées aux besoins. Dans un objectif de zéro artificialisation nette, une analyse approfondie de l'activité sur la zone existante et les zones d'activités limitrophes devra être menée, afin de justifier les besoins en termes de développement économique et de privilégier l'optimisation des zones existantes. Je vous invite à accorder une vigilance particulière à cette remarque.

De plus, je vous rappelle que, dans le cadre du plan guide opérationnel, les élus du comité d'engagement vous invitaient à la vigilance et à maintenir des commerces générateurs de flux en centre bourg plutôt que dans la zone commerciale au nord, afin de ne pas déstabiliser la redynamisation que vous avez engagée.

Enfin, la parcelle AH6, qui appartient au Département, semble faire partie du périmètre de l'OAP les « Colonnes ». Aussi, je vous invite à vous rapprocher du service développement local de la délégation du pays de Retz pour envisager les modalités d'une éventuelle cession.

- **Modification du règlement :**

Page 24, les règles relatives aux clôtures implantées le long des voies publiques ou en limite d'espaces agricoles ou naturels sont modifiées. Les nouvelles règles respectent l'article 31 du règlement de voirie départemental. Les marges de recul le long des routes départementales sont bien prises en compte à la page 29 du règlement, ce qui est satisfaisant.

Les autres points de la modification n'appellent pas de remarque particulière. En conséquence, et compte tenu des remarques émises, le Département émet un **avis réservé** sur le projet de modification N°1 de votre PLU, et vous invite à limiter au

maximum l'urbanisation de secteurs en extension urbaine et à travailler une densité plus importante sur vos OAP.

Enfin, je profite de ce projet de modification pour vous encourager, si ce n'est pas déjà le cas, à réfléchir à la gestion des eaux pluviales, et à limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines. De même, j'incite également votre commune à procéder à l'implantation de haies sur les talus, du fait de leur intérêt faunistique, mais aussi car elles constituent un obstacle aux eaux de ruissellement. Elles permettent notamment de freiner l'écoulement de l'eau et de limiter les phénomènes d'érosion superficielle du sol. En effet, elles favorisent l'infiltration des eaux dans le sol en créant des ruptures de pente.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier numérique au format « pdf » de cette modification lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du Département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental  
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires  
Jean CHARRIER



Sainte-Pazanne, le 28 avril 2025



**Monsieur le Maire**  
**Thierry GRASSINEAU**  
**Mairie de Legé**  
**44650 LEGE**

✉ Hugues BAUDRY 02.40.02.10.72  
h.baudry@petr-paysderetz.fr

Monsieur le Maire,

Par courriel du 1<sup>er</sup> avril 2025, vous avez transmis le projet de modification n°1 du PLU de Legé au PETR du Pays de Retz, au titre des articles L.153-31, 36 et 38 du code de l'urbanisme.

Le bureau du PETR réuni le 23 avril dernier, après analyse de votre projet à l'aune des évolutions du SCOT du Pays de Retz en cours, souhaite vous faire part des observations suivantes.

Eu égard à l'intégration de la trajectoire de sobriété foncière dans les documents d'urbanisme du Pays de Retz en lien avec les orientations que prévoit le SCOT en cours de révision d'une part, de l'enveloppe d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) disponible sur Sud Retz Atlantique d'ici 2031 et de la territorialisation entre les communes à laquelle l'EPCI a procédé d'autre part, le PETR souhaite vous alerter sur le fait que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Dommangère couvrira la totalité de l'enveloppe d'ENAF urbanisable par la commune de Legé d'ici 2031.

La commune procède dans le cadre de cette modification à une augmentation des densités minimales dans certaines de ces OAP à hauteur de 23 logements à l'hectare, ce qui concourt à optimiser l'usage du foncier. Toutefois, le SCOT en cours de révision vise trois objectifs :

- que le potentiel des gisements qui n'amène pas de consommation d'ENAF soit exploité au maximum. En l'espèce, la commune a la chance de bénéficier de secteurs importants à valoriser que le PLU avait identifiés et choisi de valoriser.
- que les formes urbaines produites dans les secteurs d'OAP, afin qu'elles s'intègrent pleinement dans le tissu, s'appuient sur des analyses des paysages urbains les jouxtant de manière à s'inspirer dans ces secteurs de renouvellement urbain des densités vécues en centralité. Les secteurs des Saules et du Souvenir au regard de leur proximité avec le centre historique sont à ce titre stratégiques. Le secteur du Mottais qui est relié au centre bourg par la rue de Nantes appellerait également la production de formes d'habitat en cohérence avec la partie haute de la rue afin que « la greffe » se fasse de manière adaptée.
- que les densités brutes minimales dans les secteurs en extension soient comprises en moyenne entre 25 et 30 logements /hectare pour les pôles d'équilibre intermédiaires. En ce sens, la modification du PLU affiche des objectifs inférieurs.

Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz

60, impasse du Vigneau  
44680 SAINTE-PAZANNE  
[www.petr-paysderetz.fr](http://www.petr-paysderetz.fr)

Aussi, au-delà de l'atteinte d'objectifs quantitatifs en termes de consommation d'ENAF ou de densité en matière d'habitat, c'est bien le maintien de l'identité paysagère de la commune que le PETR souhaite défendre à vos côtés. Les communes se sont urbanisées de manière à préserver l'espace agricole qui pourvoyait pour l'essentiel à la vie économique des bourgs et de leurs habitants. L'objectif des années à venir est donc de retrouver des modes de faire plus sobres et plus adaptés aux enjeux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente  
Pascale BRIAND



Affaire suivie par Marianne Girard  
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable  
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le **15 MAI 2025**

**Le Préfet de la Loire-Atlantique**

à

Monsieur le Maire  
11 rue de la Chaussée  
44650 Legé

**Objet : lettre d'observations relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Legé**

Par courrier du 27 mars 2025, vous m'informez du lancement d'une procédure de modification n°1 de votre PLU visant à ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Dommangère, d'une surface de 1,97 hectares et classé en zone 2AU. Cette modification permettrait la réalisation de 45 logements, comprenant 25 % de logements locatifs sociaux (LLS).

Le terrain concerné par l'opération, situé au Sud du bourg de Legé, est répertorié en 2023 dans le Registre Parcellaire Graphique comme une prairie temporaire. Le site se situe également en interface avec des lotissements datant des années 1970-1980. Cette enveloppe urbaine constitue déjà une zone de discontinuité par rapport au tissu urbain du bourg. Le projet vise à reconnecter les secteurs Sud et Nord de cette discontinuité, renforçant ainsi la cohérence urbaine. Le foncier est actuellement sous maîtrise privée, réparti entre deux à trois propriétaires.

Le projet est principalement motivé par le souhait d'accompagner la dynamique démographique de la commune, estimée à +1,58 % de croissance par an, pour atteindre 5 900 habitants d'ici 2030. Un besoin théorique de 624 logements a été identifié sur le pas de temps du PLU (2020-2030), avec 458 unités prévues en renouvellement urbain et 214 en extension. La programmation de l'opération de la Dommangère répond aux besoins de logements en extension avec une programmation de 75 logements dont 25 % de LLS.

Dans le cadre de cette modification, deux autres OAP font également l'objet d'une évolution : La Colonne et Le Souvenir. Sur le site de La Colonne, la présence de zones humides et d'enjeux environnementaux a été identifiée. Ces éléments doivent être intégrés de manière cohérente dans

l'OAP, le plan de zonage et le règlement écrit. Concernant Le Souvenir, des boisements et des haies, jusqu'alors non pris en compte, doivent également être retranscrits dans l'ensemble des documents opposables.

#### S'agissant des enjeux de production de logements

Les opérations d'urbanisme dans les zones 1AU récemment urbanisées approchent les 18 logements par hectare. Or, compte-tenu du contexte de sobriété foncière initié par la loi Climat et Résilience, une meilleure efficacité est requise dans les opérations d'urbanisme.

L'analyse du dossier révèle que l'ensemble des zones 1AU n'a pas encore été entièrement aménagé. Bien que certaines contraintes environnementales aient été identifiées, il apparaît nécessaire de retravailler sur ces secteurs les densités et les typologies afin de mieux les adapter aux spécificités du territoire. Par ailleurs, le territoire présente un niveau important de vacance résidentielle, avec 48 logements inoccupés, sans qu'aucune action concrète n'ait encore été engagée pour y remédier. Dans ce contexte, avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, il serait pertinent d'exploiter en priorité ces leviers existants. Enfin, la justification chiffrée de cette ouverture reste insuffisamment étayée ; une clarification et une consolidation des données avancées dans le dossier sont nécessaires.

Il convient aussi de souligner que cet espace constitue une des dernières réserves foncières en extension dont dispose votre commune. Ainsi, la densité moyenne de 24 logements par hectare prévue pour l'opération de la Dommangère apparaît peu ambitieuse. La commune de Legé, à l'image de l'ensemble du Pays de Retz, connaît une croissance démographique soutenue. Dans ce contexte, les nouveaux projets d'aménagement doivent faire preuve d'une réelle ambition, tant en matière de densité que de diversité typologique et de qualité architecturale. Il est essentiel de concilier les spécificités du milieu rural avec les exigences de la densification, en veillant à créer des formes urbaines favorisant l'intimité, la qualité de vie et l'intégration paysagère.

L'OAP pourrait ainsi formuler des recommandations précises concernant les typologies de logements à privilégier, notamment les petits logements de type T2 et T3. Il convient également de mettre en évidence la nécessité de rompre avec le modèle uniformisé des lotissements pavillonnaires, particulièrement consommateurs d'espace, banalisant les paysages et ne répondant qu'imparfaitement aux besoins réels de la population.

Par ailleurs, la commune de Legé est actuellement identifiée comme pôle d'équilibre dans le SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013. Toutefois, dans le projet de révision en cours, elle est requalifiée en pôle d'équilibre intermédiaire, avec des exigences d'aménagement fixant une densité minimale de 25 à 35 logements par hectare. Le PLU devra être rendu compatible avec ce nouveau SCoT. Il apparaît donc nécessaire d'anticiper ces évolutions réglementaires, en tenant compte à la fois des orientations du projet de SCoT et des éléments précédemment évoqués.

#### S'agissant des enjeux environnementaux

Par ailleurs, s'agissant de la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment les zones humides, plusieurs points méritent d'être complétés pour permettre une analyse approfondie de l'opération, conformément à la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC), qui sera examinée lors de la phase opérationnelle, au moment du dépôt du dossier au titre de la Loi sur l'eau (articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement).

Concernant la zone 2AU de La Dommangère, il serait opportun de prévoir, en amont, la production d'une méthodologie complète de délimitation des zones humides, accompagnée des relevés pédologiques effectués sur le site. Le projet de cartographie nationale des milieux humides (2023) indique en effet une probabilité de présence de zones humides sur une partie du périmètre étudié, ce qui justifie la réalisation de vérifications complémentaires. Il paraît également pertinent de prendre en considération les pratiques culturelles antérieures — notamment les périodes de labour et les travaux du sol — afin de consolider le diagnostic et limiter les risques d'interprétation erronée.

S'agissant du site de La Colonne, où la présence de zones humides est déjà confirmée par les études transmises, il serait souhaitable que la méthodologie de délimitation soit présentée de manière détaillée. Une telle transparence apparaît essentielle afin de garantir la fiabilité du diagnostic, d'autant qu'il subsiste une possibilité que l'étendue réelle des zones humides soit plus large que celle actuellement identifiée dans le dossier.

Ainsi, il serait opportun de compléter le dossier pour ces deux secteurs afin de garantir une prise en compte rigoureuse des milieux naturels. Une telle transparence dans le diagnostic, notamment en matière de zones humides, permettrait de repérer en amont d'éventuelles contraintes susceptibles de se poser ultérieurement lors de la phase opérationnelle. Elle contribuerait également à assurer, le moment venu, une instruction conforme aux exigences de la réglementation sur l'eau, tout en respectant les engagements en matière de sobriété foncière et de préservation des continuités écologiques.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, vous voudrez bien porter ce courrier à la connaissance de votre conseil municipal et du commissaire-enquêteur.

Le préfet  
Pour le préfet et par délégation,  
La secrétaire générale

  
Dominique YANI



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté – Egalité – Fraternité*  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE  
Arrondissement de Nantes  
VILLE DE LEGÉ

Envoyé en préfecture le 16/12/2025  
Reçu en préfecture le 16/12/2025  
Publié le  
ID : 044-214400814-20251211-DCM\_2025\_112\_B-DE

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 11 décembre 2025**

Le onze décembre deux mille vingt-cinq, à vingt heures, le Conseil municipal dûment convoqué le quatre décembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de M. GRASSINEAU Thierry, Maire de LEGÉ.

Étaient présents : M. GRASSINEAU Thierry, Mme DELAUAUD Laurence, M. BREMENT Jacky, Mme GOYAUX Sophie, MM. PAROIS Claude, MOLLON Gérard, LOUBENS Gérard, YVRENOGÉAU Yann, CHARRIAU Denis, Mmes BOSSIS Jacqueline, JAUNET Yveline, LEBRETON Véronique, M. GOUPILLEAU Laurent, Mmes RENAUD Murielle, LOQUAY Virginie, LANDAIS Sonia, CHETANEAU Karine, MM. CHAUVE Emmanuel, PICHAUD Grégory.

Étaient absents et excusés : Mme RATIER Isabelle (pouvoir donné à MOLLON Gérard), Mme BIBARD Marie-Hélène, MM. VOINEAU Jean-François, MANDIN Philippe, Mme MORINEAU Soizic, M. PICOT Tanguy (pouvoir donné à CHARRIAU Denis), Mme RABILLER Nathalie, M. RENAUD Teddy

Membres en exercice : 27

Membres présents : 19

Pouvoirs : 2

Votants : 21

Mme DELAUAUD Laurence a été désignée secrétaire de séance.

**DCM 2025-112 : Modification du PLU n°2 - Evolution du document du PLU pour correction d'une erreur matérielle**

*Monsieur le Maire expose,*

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Legé nécessite d'être modifié afin de corriger une erreur matérielle survenue lors de la modification de droit commun précédente. Cette erreur matérielle porte sur l'insertion dans le règlement de la fiche de bâtiments patrimoniaux de Saint Laurent au lieu du Château du Retail. La fiche de Saint Laurent avait été écartée car le bâtiment se situe à moins de 100m d'un bâtiment d'exploitation viticole ; en revanche, le château du Retail aurait dû être mis au regard de la valeur patrimoniale du site et de l'absence de contraintes notamment agricoles. Il y a donc inversion entre la fiche Saint Laurent et la fiche du Château du Retail. Cette erreur matérielle est corrigée dans le cadre d'une procédure de modification.

Cette procédure de modification du PLU est possible en application des articles L.153-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-37 et suivants ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025 ;

**CONSIDERANT** qu'une erreur matérielle est survenue lors de la modification de droit commun précédente, que cette erreur matérielle porte sur l'insertion dans le règlement de la fiche de bâtiments patrimoniaux de Saint Laurent au lieu du Château du Retail ; que la fiche de Saint Laurent avait été écartée car le bâtiment se situe à moins de 100m d'un bâtiment d'exploitation viticole et qu'en revanche celle du château du Retail aurait dû être mis au regard de la valeur patrimoniale du site et de l'absence de contraintes notamment agricoles;

**CONSIDERANT** que cette procédure de modification relève de la modification en application des articles L.153-37 et suivants du Code de l'Urbanisme

Après cet exposé et après avoir délibéré, **LE CONSEIL MUNICIPAL** vote,

- Avec 21 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention,

- **DECIDE** que le dossier de modification du plan local d'urbanisme de la commune sera tenu à la disposition du public par voie dématérialisée :

- **Du vendredi 26 décembre 2025 au lundi 26 janvier 2026**

selon les modalités suivantes :

Il est consultable en mairie, 11 rue de la Chaussée, 44650 Legé, aux heures habituelles d'ouverture au public (les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9 heures à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures 30 – le jeudi de 9 heures à 12 heures 30 – le samedi de 9 heures à 12 heures), et sur le site internet de la commune [www.ville-lege44.fr](http://www.ville-lege44.fr).

- **DECIDE** que le dossier tenu à la disposition du public comprend :

- Le projet de modification du PLU : notice d'explication, extrait du zonage, extrait des fiches patrimoine
- Les avis des PPA au fur et à mesure de leur arrivée en mairie

- **DECIDE** qu'à l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibèrera et se prononcera sur le projet de modification.

- **DECIDE** que la présente délibération sera notifiée au Préfet et sera affichée pendant un mois en mairie. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Extrait certifié conforme.

LEGÉ, le 16/12/2025

Le secrétaire de séance,  
Mme Laurence DELAUD  
*Signature électronique*

Le Maire de LEGÉ,  
M. Thierry GRASSINEAU

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le



ID : 044-214400814-20251211-DCM\_2025\_112\_B-DE

## Marina Guilbaud

---

**De:** BERNARD Anne-Cecile <anne-cecile.bernard@44.cci.fr>  
**Envoyé:** jeudi 15 janvier 2026 09:09  
**À:** modificationplu  
**Objet:** TR: Modification N°2 PLU de la Commune de Legé

**Importance:** Haute

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Legé.  
Pour la CCI, nous n'avons pas d'observations à formuler sur cette modification.

Bien cordialement,

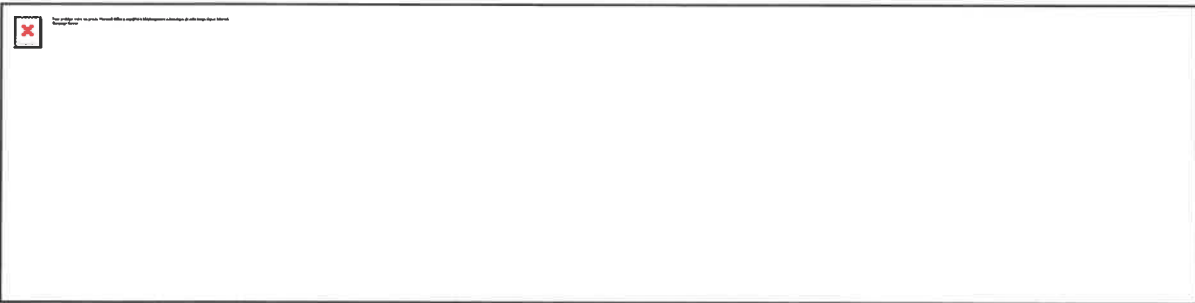
**Anne-Cecile BERNARD**

Chargée de Missions Aménagement Territoire  
Attractivité Territoriale

02 40 44 63 98 / 06 10 90 21 75



<https://nantesstnazaire.cci.fr/>



Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et/ou couverts par le secret professionnel et transmis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification, édition, utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci d'en informer son émetteur ou le signaler à info.clients@44.cci.fr. La CCI Nantes St-Nazaire décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié ou encore édité ou diffusé sans autorisation. Si l'objet de ce message est indiqué comme "privé", son contenu est sous la seule responsabilité de son auteur.

**De :** Urbanisme <urbanisme@ville-lege44.fr>

**Envoyé :** mercredi 17 décembre 2025 16:10

**À :** presidente@paysdelaloire.fr; karine.pezeron@paysdelaloire.fr; catherine.ollivier@culture.gouv.fr; BERNARD Anne-Cecile <anne-cecile.bernard@44.cci.fr>; Pierre.MARTIN@loire-atlantique.fr; Sarah-Magali.PARMENTIER@loire-atlantique.fr; Ludovic.SANZ-PASCUAL@loire-atlantique.fr; h.baudry@petr-paysderetz.fr; contact@fne-pays-de-la-loire.fr; b.hogommat@fne-pays-de-la-loire.fr; ads@ccsudretzatlantique.fr; accueil@artisanatpaysdelaloire.fr; ars-pdl-contact@ars.sante.fr; Corinne.LECLUSE@ars.sante.fr; prefecture@loire-atlantique.gouv.fr; secretariat-de-direction.pays-de-la-loire@culture.gouv.fr; accueil@cma-paysdelaloire.fr; gweldaz.le-sauze@loire-atlantique.gouv.fr; marianne.girard@loire-atlantique.gouv.fr;

Le Poiré-sur-Vie, le 16 janvier 2026

**Monsieur Thierry GRASSINEAU**  
Maire  
Mairie de Legé  
11 rue de la Chaussée  
44650 LEGÉ

**Dossier suivi par Lise Guerineau**

Service Urbanisme / Pôle Aménagement / Assistante d'études

[pluih@vieetboulogne.fr](mailto:pluih@vieetboulogne.fr)

Fixe : 02.51.31.52.56 / standard : 02.51.31.60.09

**Réf.:** 251186CMLG

**Objet :** Projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Legé

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 17 décembre 2025, vous nous avez transmis le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Legé.

Après étude du dossier transmis, la communauté de communes Vie et Boulogne n'a pas de remarques à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Président,

**Guy Plissonneau**

Signé électroniquement par : Guy  
Plissonneau  
Date de signature : 19/01/2026  
Qualité : Président de la CC Vie et  
Boulogne



Sainte-Luce-sur Loire, le 20 janvier 2026

Monsieur Thierry GRASSINEAU  
Monsieur le Maire  
MAIRIE  
11, Rue de la Chaussée  
44650 LEGÉ

Nos réf. : CMAR/DT44/DRET/CL  
Courriel : [clicot@cma-paysdelaloire.fr](mailto:clicot@cma-paysdelaloire.fr)  
Dossier suivi par Catherine LICOT

**Objet** : Modification N°2 du PLU de la Commune de Legé – Consultation des personnes publiques associées

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 17 décembre 2025, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Legé.

Cette procédure, engagée par délibération en date du 11 décembre 2025, a pour unique objet de corriger une erreur matérielle survenue lors de la précédente modification du PLU en effectuant la mise à jour des fiches de l'inventaire patrimonial. En effet, il y a eu inversion entre la fiche Saint Laurent et la fiche du Château du Retail au moment de la constitution du règlement modifié. Il s'agit désormais de réintégrer le Château du Retail dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. A contrario, le site de Saint Laurent en est exclu car il ne présente pas les critères nécessaires.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire se doit de rester vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales sur les territoires. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, facteur de lien social, contribution au développement économique, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire ...

Après avoir examiné avec attention les éléments du dossier, considérant que les modifications n'impactent pas l'artisanat, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un avis favorable au projet de modification N°2 du PLU de la commune de Legé. En outre, nous estimons que le site du Château du Retail - au-delà de sa vocation de logement et d'hébergement - pourrait constituer un lieu privilégié pour valoriser et promouvoir l'artisanat local et plus particulièrement les professionnels des métiers d'art et créateurs (exposition, démonstrations de savoir-faire, atelier éphémère, ...).

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, événement métiers d'art, ...).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,  
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,



Frédéric BRANGEON



À Machecoul Saint Mème  
Le 06/01/2026

**Monsieur Le Maire**  
Mairie de Legé  
11 rue de la Chaussée  
44650 LEGE

OBJET : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEGE – DEMANDE D'AVIS

Monsieur Le Maire,

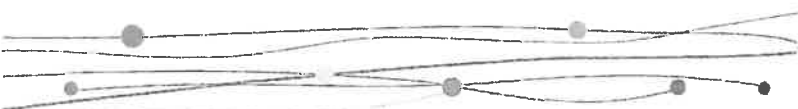
Dans le cadre de la consultation relative à la modification du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Legé, vous nous sollicitez au titre des personnes publiques associées (P.P.A.).

La rectification de l'erreur matérielle relevée sur la fiche patrimoine LEG-119 et le changement de bâtiment (et d'adresse) en résultant, n'appellent pas d'observation particulière.

Dans ce contexte, **j'émet un avis favorable à la modification du P.L.U. de la Commune de Legé**, selon les articles L.153-16 du Code de l'Urbanisme et R.181-38 du Code de l'Environnement.

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

**Laurent ROBIN**  
Président de Sud Retz Atlantique Communauté



**Sud Retz Atlantique** Communauté  
ZIA de la Seiglerie 3 - 2 rue Galilée  
44270 MACHECOUL-SAINT-MÈME  
Tél : 02 40 02 32 62  
contact@ccsudretzatlantique.fr



Sainte-Pazanne, le 19 décembre 2025

**Monsieur le Maire  
Thierry GRASSINEAU  
Mairie de Legé  
44650 LEGE**

✉ Hugues BAUDRY 02.40.02.10.72  
h.baudry@petr-paysderetz.fr

Monsieur le Maire,

Par courriel du 17 décembre 2025, vous avez transmis le projet de modification n°2 du PLU de Legé au PETR du Pays de Retz visant la correction d'une erreur matérielle.

Le PETR émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente  
Pascale BRIAND



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté – Egalité - Fraternité*  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE  
Arrondissement de Nantes  
VILLE DE LEGÉ

Envoyé en préfecture le 11/02/2026  
Reçu en préfecture le 11/02/2026  
Publié le  
ID : 044-214400814-20260210-DCM\_2026\_018-DE

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 10 février 2026**

Le dix février deux mille vingt-six, à vingt heures, le Conseil municipal dûment convoqué le quatre février deux mille vingt-six, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de M. GRASSINEAU Thierry, Maire de LEGÉ.

Étaient présents : M. GRASSINEAU Thierry, Mme DELAUAUD Laurence, M. BREMENT Jacky, Mme GOYAUX Sophie, MM. PAROIS Claude, MOLLON Gérard, Mme BIBARD Marie-Hélène, MM. LOUBENS Gérard, YVRENOGEOU Yann, CHARRIAU Denis, Mmes BOSSIS Jacqueline, JAUNET Yveline, LEBRETON Véronique, MM. MANDIN Philippe, GOUPILLEAU Laurent, Mmes LOQUAY Virginie, MORINEAU Soizic, M. PICOT Tanguy, Mme RABILLER Nathalie, MM. CHAUVE Emmanuel, PICHAUD Grégory.

Étaient absents et excusés : Mme RATIER Isabelle (pouvoir donné à DELAUAUD Laurence), M. VOINEAU Jean-François, Mmes RENAUD Murielle, LANDAIS Sonia, CHETANEAU Karine (pouvoir donné à MORINEAU Soizic), M. RENAUD Teddy

Membres en exercice : 27

Membres présents : 21

Pouvoirs : 2

Votants : 23

M CHARRIAU Denis a été désigné secrétaire de séance.

**DCM 2026-018 : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

*Monsieur le Maire expose,*

**VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-37 et suivants ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de Legé révisé et approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025 ;

**VU** la modification du PLU de Legé approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

**VU** le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz ;

**VU** le Programme Local de l'habitat de la Communauté de Communes de Sud Retz Atlantique ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°2025-112 du 11 décembre 2025 décidant d'engager la modification n°2 du Plan Local de l'Urbanisme et la soumettant à consultation du public ;

**VU** l'avis des Personnes Publiques Associées ;

**VU** la mise à disposition du publique qui s'est déroulée du 26 décembre 2025 9h au 26 janvier 2026 17h, avec mise à disposition des documents de la modification en mairie et sur le site internet de la commune,

**CONSIDERANT** l'avis favorable du PETR du 19 décembre 2025,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de Sud Retz Atlantique Communauté du 6 janvier 2026,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la CCI reçu le 15 janvier 2026,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la Chambre de l'Artisanat reçu le 20 janvier 2026,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la Communauté de Communes Vie et Boulogne reçu le 16 janvier 2026,

**CONSIDERANT** l'absence de remarques lors de la mise à disposition du public,

**CONSIDERANT** que les pièces du projet de modification du PLU visant à corriger une erreur matérielle n'ont pas à être modifiées à l'issue de ces consultations et peuvent être adoptées en l'état,

Après cet exposé et après avoir délibéré, **LE CONSEIL MUNICIPAL** vote,

- Avec 23 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention,

- **APPROUVE** la modification du Plan Local d'Urbanisme en l'état, tel qu'elle est annexée à la présente délibération,

- **DECIDE** que la présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Extrait certifié conforme.

LEGÉ, le 11/02/2026

Le secrétaire de séance,  
CHARRIAU Denis  
*Signature électronique*

Le Maire de LEGÉ,  
M. Thierry GRASSINEAU

Envoyé en préfecture le 11/02/2026

Reçu en préfecture le 11/02/2026

Publié le



ID : 044-214400814-20260210-DCM\_2026\_018-DE

# Feuillet d'ouverture

## **Objet de l'observation**

Modification N° 2 du PLU n° : Erreur matérielle sur une fiche patrimoine

## **Arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

N° 2025- en date du 2025

## **Durée de l'observation**

Ouverture le 26 décembre 2025 à 9 heures

Clôture le 26 janvier 2026 à 17 heures

Siège de l'observation : Mairie de Legé, 11 rue de la Chaussée, Legé (Loire-Atlantique)

Registre d'observation composé de 20 (vingt) feuillets non-mobiles, il est tenu à la disposition du public pour y consigner ses observations.



Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur : [centralisedemarche.com](http://centralisedemarche.com)

Pour faire paraître une annonce légale : **Medialex**, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 308 009 (0.12€ la minute) **Medialex**, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 308 009 (0.12€ la minute) **Medialex**, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 308 009 (0.12€ la minute) **Medialex**, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 308 009 (0.12€ la minute)

Les annonces sont annoncées que conformément au décret no 2012-1547 du 26 décembre 2012, les annonces légales parues sur les sites de la presse écrite, sont obligatoirement insérées en ligne dans une base de données numérique centralisée. [www.legales.fr](http://www.legales.fr)

### Marchés publics

Procédure adaptée

### Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire (CCINSN)

Travaux d'une paroi vitrée pour l'ascenseur du hall de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions de la CCI Nantes Saint-Nazaire

### PROCÉDURE ADAPTÉE

Objet : Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire (CCINSN). Objet du marché : Travaux d'une paroi vitrée pour l'ascenseur du hall de la Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions de la CCI Nantes Saint-Nazaire.

Procédure de passation : procédure adaptée suivant les dispositions des articles L.2123-1 et R.2123-1 du Code de la commande publique.

Date limite de réception des candidatures et offres : au plus tard le 16 février 2026

Les demandes de renseignements d'ordre administratif et technique doivent être adressées à : [www.marches-publics-pour-tous.fr](mailto:www.marches-publics-pour-tous.fr) ou par courrier électronique à [www.marches-publics-pour-tous.fr](mailto:www.marches-publics-pour-tous.fr) en ayant le choix de vous adresser au nom de la plateforme. Cependant, il est important de rappeler qu'en cas de modification de la consultation (cahier, rectifications/compléments, questions/réponses), nous devons être en mesure de vous contacter pour vous transmettre les éléments actualisés. C'est pourquoi nous vous conseillons de vous authentifier et de passer vos coordonnées sur la plateforme pour télécharger le DCE. Date d'envoi de l'avis à la publication : 16 décembre 2025

### Concession, DSP

### Commune de Montbert

Fourniture automobile sur le territoire

### PROCÉDURE SIMPLIFIÉE DE CONCESSION DE SERVICE

Pouvoir adjudicateur : commune de Montbert, M. Jean-Jacques Mizilik, maire

### Avis administratifs

Commune de LA MEILLERAYE DE BRETAGNE  
Approbation de l'élaboration du PLU

#### AVIS

Par délibération en date du 15 décembre 2025, le conseil municipal de La Meilleraye-de-Bretagne a approuvé les dispositions du Plan local d'urbanisme. Le conseil municipal a la disposition du public à la mairie de La Meilleraye-de-Bretagne, à partir également sur demande sur le site : [mairie.lameillerayedebretagne.fr](http://mairie.lameillerayedebretagne.fr)

Procédure de modification du Plan local d'urbanisme

#### AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public que par délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2025, la commune de Legé a engagé une procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Évolution du document du PLU par correction d'une erreur matérielle.

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, cette procédure est mise à disposition du public.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 25 décembre 2025 au lundi 28 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture d'économie.



# Abonnez-vous !

# 3 mois = 50€

À l'occasion de Noël, offrez (-vous) un abonnement au Pack Famille :

le papier et le numérique pour vous + 4 abonnements numériques à offrir à vos proches

- 65% de réduction



La vie à la campagne,

dimanche

1 journal  
4 cahiers

Thierry GRAUSSINEAU

MEDIALEX

15/12/2025 15:18

**Bon à Tirer**

Référence	7435331301
Edition	44_OUEST FRANCE
Date de parution	mardi 31 décembre 2030
Format	1 col. (38mm) x 131mm - 1258 caractères
Opérateur Publihebdos	HOTTIN Florence

**Visuel de l'annonce**

Echelle : 100%



**Procédure de modification du Plan local d'urbanisme**

**AVIS AU PUBLIC**

Il est porté à la connaissance du public que par délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2025, la commune de Legé a engagé une procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : évolution du document du PLU pour correction d'une erreur matérielle.

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, cette procédure est mise à disposition du public.

Le dossier de modification, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, seront consultables du vendredi 26 décembre 2025 au lundi 26 janvier 2026, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- à la mairie de Legé, 11, rue de la Chaussée,

- et sur le site internet de la commune : [www.ville-lege44.fr](http://www.ville-lege44.fr)

Pendant toute la durée de la consultation, le public pourra formuler ses observations :

- sur le registre papier disponible en mairie ;

- par courrier adressé à : mairie de Legé, modification du PLU, 11, rue de la Chaussée ;

- ou par courriel : [modificationplu@ville-lege44.fr](mailto:modificationplu@ville-lege44.fr)

À l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera présenté au conseil municipal qui délibérera sur l'approbation de la modification du PLU.

Le Maire  
Thierry GRASSINEAU.

Legé, le 16/12/25

Les logos éventuellement présents dans cette annonce paraîtront en noir et blanc dans le journal.

Validation du BAT  
Signature :

Le Maire,  


Thierry GRASSINEAU