



La Plaine sur mer

**Extrait du registre des délibérations du conseil municipal  
du 15 septembre 2026**

**Délibération n° 2026-099**

Nombre de Conseillers

|               |    |
|---------------|----|
| En exercice : | 27 |
| Présents :    | 21 |
| Pouvoirs :    | 4  |
| Votants :     | 25 |

L'an deux mille vingt-six, le mardi 15 septembre à vingt heures, le conseil municipal de la commune de La Plaine-sur-Mer, dûment convoqué le 9 septembre deux mille vingt-six, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Danièle VINCENT, Maire.

Etaient présents

VINCENT Danièle, Maire,  
MOINEREAU Maryse, BOULLET Benoît, RIBOULET Marie-Andrée, DOLU Cécile, TISSIER Daniel, Adjoints,  
GUILLEMOT Bernard, LERAY Marc, BURLIN Isabelle, GUILBERT Claude, HERVÉ Catherine, GENARD Régine, LABARRE Chantal, PITON James, BARDET Sylviane, LASSALLE Dominique, FOUCHER Maryline, GEOFFRION Rodolphe, CHEREAU Sophie, QUELTIER Caroline, LEPINE Nicolas, Conseillers municipaux

Excusés représentés

SALAÜN Richard à RIBOULET Marie Andrée, BROUTIN Luc donne pouvoir à VINCENT Danièle, THEVENIN Audrey donne pouvoir à PITON James, RICHEUX Sébastien donne pouvoir à MOINEREAU Maryse

Absents non représentés

DUGABELLE Denis, BLONDEL Isabelle

Secrétaire de séance : BOULLET Benoît – adopté à l'unanimité

**Objet : Tirer le bilan de l'application du plan local d'urbanisme et approuver le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols**

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme indique que l'article L.2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit que « *Le maire d'une commune doté d'un plan local d'urbanisme présente au conseil municipal au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes. Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints. Le rapport donne lieu à un débat au sein du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante. Le débat est suivi d'un vote.* »

En parallèle, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme rappelle au Conseil municipal les dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2.* »

Cet article précise également que : « *L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales.* »

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Plaine-Sur-Mer a été approuvé le 16 décembre 2013. Une analyse portant à la fois sur le bilan de l'application du plan local d'urbanisme (PLU) et sur le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols a donc été établie.

**1. Méthodologie et contenu de l'analyse :**

Le bilan d'application du PLU a été réalisé au regard des objectifs de développement durable visés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« **1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

Il est précisé que le bilan de l'application du PLU a été réalisé sur la base des données à disposition, les données chiffrées provenant à la fois de sources nationales (Insee) et de données locales (outil ZAN44, observatoires menés par Pornic agglo Pays de Retz, données communales, etc.). Le cas échéant, des appréciations qualitatives complémentaires ont été apportées et regroupées par thématiques.

L'analyse des résultats inclut également les données relatives à la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dont un premier rapport a été établi conformément au décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols (loi N°2021-1104 du 22 août 2021, dite « Climat et Résilience »).

Ce premier rapport doit contenir au minimum la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) exprimée en nombre d'hectares, le cas échéant en la différenciant entre ces types d'espaces, et en pourcentage au regard de la superficie du territoire couvert.

Avant 2031, il n'est pas obligatoire de renseigner les indicateurs 2°,3° et 4° cités à l'article R. 2231-1 du CGCT, tant que la commune n'a pas encore intégré dans son document d'urbanisme les objectifs pour atteindre le ZAN d'ici 2050.

Ce rapport a été établi à partir de l'Observatoire National de l'artificialisation des sols (ONAS) produit par le CEREMA, du ZAN 44 (travail cartographique, sur la base de photo interprétation, des fichiers fonciers et permis de construire) et de l'Observatoire du foncier et de l'Habitat de Pornic agglo Pays de Retz.

Enfin et à titre complémentaire, il a également été tenu compte des objectifs du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et des éléments d'analyse contenus dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

## **2. Analyse des résultats :**

Le bilan ainsi dressé permet à la commune de mettre évidence que le document a globalement permis d'accompagner les grandes évolutions du territoire, tout en révélant aujourd'hui plusieurs limites face aux nouveaux enjeux réglementaires, environnementaux, démographiques et fonciers.

Le PLU en vigueur a contribué à conforter l'attractivité résidentielle de la commune, dans un contexte littoral particulièrement dynamique. La progression régulière de la population permanente, la transformation progressive des résidences secondaires en résidences principales ainsi que la relance récente de la production de logements traduisent une évolution notable du territoire vers une fonction résidentielle renforcée. Le document a également permis une production ponctuelle de logements sociaux et une densification majoritairement réalisée au sein de l'enveloppe urbaine existante, essayant ainsi de limiter l'étalement urbain.

Par ailleurs, le PLU a participé à la préservation globale des grands équilibres environnementaux du territoire. L'augmentation des surfaces naturelles protégées, le maintien des espaces boisés classés, la prise en compte progressive des continuités écologiques ainsi que les efforts engagés en matière de gestion des eaux pluviales ou de limitation de la consommation foncière traduisent une meilleure intégration des enjeux environnementaux dans les politiques d'aménagement locales. De même, la stabilité des zones économiques et leur densification progressive démontrent une volonté d'optimisation du foncier en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière désormais imposés par la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Toutefois, l'analyse met également en évidence plusieurs fragilités structurelles et des enjeux insuffisamment pris en compte par le document actuel.

Le modèle résidentiel demeure très largement dominé par l'habitat individuel et par une offre de logements peu diversifiée, limitant l'accueil de jeunes ménages, de populations modestes ou de parcours résidentiels adaptés au vieillissement de la population. Malgré les efforts engagés, la faiblesse persistante du parc locatif social et la forte proportion de propriétaires témoignent d'une mixité sociale encore limitée. Dans le même temps, la pression croissante liée aux résidences secondaires et aux meublés touristiques accentue les tensions sur le marché du logement permanent.

Sur le plan économique et commercial, si la commune bénéficie d'un tissu entrepreneurial en progression, le déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents demeure important, renforçant la dépendance aux pôles extérieurs. Au regard des contraintes foncières pesant sur les zones d'activités, les actions de revitalisation du centre-bourg doivent s'accompagner de la redéfinition d'une stratégie économique adaptée aux capacités réelles du territoire.

Le bilan environnemental révèle également plusieurs insuffisances du PLU actuel. Les inventaires écologiques apparaissent aujourd'hui partiellement obsolètes et incomplets, notamment concernant les espaces verts urbains ou certains milieux sensibles. Les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique, à la gestion intégrée de l'eau, à l'érosion du trait de côte, aux îlots de chaleur urbains ou encore au développement des énergies renouvelables ne sont pas suffisamment intégrés dans le document en vigueur. Les nouvelles obligations réglementaires issues des lois Climat et Résilience, de la trajectoire ZAN ou encore de la gestion du recul du trait de côte nécessitent désormais une traduction plus opérationnelle dans le document d'urbanisme.

Enfin, les objectifs de sobriété foncière imposent aujourd'hui une évolution profonde des modes de développement urbain. Si la commune a engagé une dynamique de densification importante, les futurs besoins en logements, en équipements et en activités devront être conciliés avec une consommation foncière fortement contrainte, dans un territoire littoral soumis à de nombreuses sensibilités environnementales et paysagères.

Réception par : 02-10-2026

Publication : 02-10-2026

**Au regard de l'ensemble** de ces éléments, il ressort la nécessité de faire évoluer les orientations actuellement fixées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, pour répondre aux différents enjeux précités et les retranscrire dans les dispositions réglementaires du PLU.

En conséquence, il semble opportun d'engager une révision générale du plan local d'urbanisme.

**Vu** le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 et notamment son article 3

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et R.2231-1

**Vu** le Code de l'Urbanisme portant sur l'évaluation de la mise en application des PLU et notamment ses articles L.153-27 et L.101-2

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2015 ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 20 novembre 2017, d'une révision allégée n°1 approuvée le 29 octobre 2018 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 4 juillet 2023.

**Considérant** qu'il doit être dressé le bilan d'application du PLU approuvé le 16 décembre 2013,

**Considérant** que l'analyse de ces résultats doit donner lieu à une délibération du Conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan,

**Considérant** que le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols doit faire l'objet d'une délibération dans les trois ans suivant la promulgation de la loi Climat et Résilience,

**Considérant** que l'analyse du bilan d'application du PLU et du rapport local de suivi de l'artificialisation des sols conduisent à se questionner sur l'opportunité d'une révision du PLU,

Entendu l'exposé de Monsieur Daniel Tissier - Adjoint,

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,**

- **VALIDE** le bilan d'application du PLU,
- **APPROUVE** le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols,
- **CONFIRME** la nécessité d'engager une révision du PLU,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer la présente délibération et à transmettre le bilan d'application du PLU et le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols à la Région, au Préfet du Département, au Président du Pays de Retz et à la Présidente de Pornic Agglo.

Bon pour pouvoir  
*[Signature]*

Conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le portail national de l'urbanisme. Elle sera en outre publiée sur le site internet de la commune.

Madame le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative, située 6 allée de l'Île Gloriette – 44000 Nantes, peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) peut être exercé durant ce même délai, selon les règles prévues dans le Code des relations entre le public et l'administration.

**Danièle VINCENT**  
Maire

*[Signature de Danièle Vincent]*



**Benoît BOULLET**  
Secrétaire de séance

*[Signature de Benoît Boulet]*