



EXPÉRIMENTATION « OBJECTIF ZAN » : PROJET DE PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ ET DU PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE (44)

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en deuxième couronne de la métropole nantaise, à égale distance de Nantes, Saint-Nazaire, Redon et Châteaubriant, Pays de Blain Communauté est une Communauté de communes constituée de quatre communes qui évoluent dans un contexte de **forte attractivité**. Héritier d'une forte activité agricole, son territoire présente un mitage très marqué des espaces agricoles et naturels avec une majorité d'espaces bâties hors des centralités (55 %).

Pour sa part, le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire est un syndicat mixte qui réunit cinq structures intercommunales représentant 61 communes, dont Pays de Blain Communauté. Il est chargé d'élaborer, d'évaluer, de réviser et de mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nantes Saint-Nazaire tout en conduisant des actions dans les domaines de l'aménagement, du développement économique, de l'environnement et des mobilités. Approuvé fin 2016, ce SCoT est en cours de révision.

Pour le Pays de Blain Communauté, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration depuis 2017, était au point mort depuis 2021 du fait de la difficile trajectoire ZAN à inscrire dans le document. L'expérimentation « Objectif ZAN », concomitante à la révision du SCoT (dont un des enjeux était d'intégrer la trajectoire ZAN), a permis de débloquer la situation. Le projet de PLUi est désormais en voie d'être arrêté, il devrait être approuvé en 2026.

Les **consommations foncières enregistrées à l'échelle du Pays de Blain Communauté sont en recul** (moins de 6 hectares par an sur la période 2009-2020 contre 12 hectares par an sur la période 1999-2012). C'est aussi le cas des consommations en extension des tissus urbains constitués (baisse d'environ 35 % sur les mêmes périodes).

Si ces tendances s'intègrent parfaitement dans les objectifs d'une trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la collectivité est convaincue qu'il est nécessaire de disposer d'une véritable stratégie ZAN déclinée de façon opérationnelle.



FICHE D'IDENTITÉ ET CARACTÉRISTIQUES



- **Région : Pays de la Loire**
- **Département : Loire-Atlantique**
- **Porteur du projet : Pays de Blain Communauté, Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire**
- **Chiffres clés du territoire :**
61 communes, 920 000 habitants, 2 109 km²



OBJECTIFS DU PROJET ZAN

Soucieux de décliner la trajectoire ZAN sur son territoire, le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire travaille en partenariat avec le Département de Loire-Atlantique pour développer un projet ZAN qui comporte deux volets :

1. **un volet observation ;**
2. **un volet stratégie opérationnelle.**

Ce projet est l'un des 22 qui ont été retenus suite à un Appel à Manifestation d'Intérêt de l'ADEME pour faire partie de l'expérimentation « Objectif ZAN » qu'elle pilote. Portées par des collectivités publiques, ces démarches visent à structurer leur réflexion et à engager des actions déclinant de manière opérationnelle la séquence « éviter-réduire-compenser » appliquée à l'artificialisation des sols. À ce titre, il a bénéficié d'un accompagnement méthodologique et technique fourni par des équipes d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :

- au niveau local : la coopérative Acadie, l'agence Vendredi Architectes, l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) et l'agence BOC, spécialisée dans la stratégie de projet urbain et la programmation. ;
- au niveau national : le Cerema qui intervient en complément de l'AMO locale.

OBJECTIFS

- Identifier les secteurs à enjeux et les gisements fonciers
- Élaborer une stratégie

1. Volet observation

En 2022-2023, l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) a réalisé une étude pour :

- améliorer la connaissance et identifier les secteurs à enjeux concernant le développement urbain et la désartificialisation/renaturation ;
- disposer d'une **vision objective** sur le volume potentiel de surfaces pouvant être le support de **développement urbain**, de **renaturation** et de **désartificialisation** à horizon 2030, 2040 et 2050.

Sont concernés des secteurs situés :

- dans des enveloppes urbaines (port de Blain, îlots identifiés par l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, futures zones d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, zones commerciales et économiques, espaces publics, cours d'école, parkings, etc.) ;
- hors des enveloppes urbaines (friches agricoles ; secteurs naturels dégradés présentant un intérêt de renaturation et d'amélioration de leurs fonctions écologiques).

2. Volet stratégie opérationnelle

L'étude posant les fondements d'une stratégie foncière a été réalisée en 2023 par un groupement constitué autour de la coopérative Acadie. Elle a permis de réfléchir aux **leviers économiques, techniques et politiques** de la mise en œuvre du ZAN et de repenser les logiques d'aménagement des communes.

La collectivité a ensuite travaillé à sa déclinaison opérationnelle qui se concrétisera par l'adoption du PLUi déclinant la trajectoire ZAN jusqu'en 2030, en pleine compatibilité avec la trajectoire du SCoT qui, elle, va jusqu'en 2050.

« *Notre candidature à l'expérimentation Objectif ZAN est née de l'envie de mieux comprendre un sujet largement débattu mais encore méconnu. Nous voulions savoir ce que ZAN signifiait pour nous, comment il nous impacterait et comment imaginer la renaturation.*

Le travail mené avec les élu·e·s, agent·e·s et acteurs du territoire a permis de repenser les compromis économiques, financiers et politiques locaux, en abordant les formes urbaines plus compactes, la répartition des rôles entre acteurs et la gouvernance locale.

Des outils concrets ont émergé : charte partagée de l'aménagement « Pays de Blain », référentiel pour les projets de densification, « kit clé en main » et accompagnement par un·e architecte ou géomètre-conseil.

Grâce au suivi du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, l'étude a nourri l'élaboration du PLUi, notamment sur l'identification des gisements fonciers, la révision des OAP et la planification de nouvelles formes urbaines.

Ce travail souligne aussi la nécessité d'une échelle supra-communautaire, même si le changement reste encore mal compris au niveau national. »

Rita Schladt, présidente de Pays de Blain Communauté



6 POINTS FORTS QUI RENFORCENT L'EFFICACITÉ DE LA DÉMARCHE ZAN

1. L'**accompagnement** du processus de **révision du SCoT**, le renforcement des enjeux de **gouvernance** et l'alimentation de la stratégie territoriale par les stratégies foncières.
2. Une **vision partagée du ZAN**. Cette vision a été alimentée par une réflexion sur la mise en récit et la construction d'un discours partagé sur les nouveaux modèles urbains pour renforcer l'acceptabilité sociale avec l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville.
3. Une proposition de **structuration** pour renforcer la coopération territoriale, avec des suggestions de mutualisation de l'ingénierie, de plans-guides ou encore d'accords de solidarité interterritoriale.
4. Des **projets concrets** et des **expérimentations locales**, avec la réalisation d'études de faisabilité sur des sites réels. Sur quatre communes, des tests de scénarii « volontaristes » à la parcelle ont permis de produire une analyse prospective des moyens pour mettre en œuvre le ZAN sur ces espaces.
5. Une méthode aboutie et complète de **mobilisation des acteurs locaux** utilisant des formats variés tels que des ateliers, des études de terrain voire des études de cas à la parcelle.
6. Un **soutien en ingénierie** aux territoires du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire pour répondre à des besoins spécifiques et pour favoriser les montées en compétences (formation interne).



3 PISTES D'AMÉLIORATION

1. Renforcer l'**ingénierie locale** de certaines intercommunalités pour garantir la réalisation de projets complexes.
2. Continuer à **travailler sur l'acceptabilité sociale** qui demeure fragile, certaines opérations de densification pouvant être perçues comme des « repoussoirs » dans les bourgs. Le projet architectural et son insertion urbaine doivent être mieux accompagnés, avec le besoin de mieux comprendre les besoins des habitants qui souhaitent s'installer dans ce territoire périurbain.
3. Faire évoluer dans le temps le **modèle économique et financier** de la mise en œuvre du ZAN pour éviter la prime à l'extension au détriment des espaces à protéger (par exemple les zones humides). Des pistes de travail sont à ouvrir pour inverser la valeur de ces espaces en tenant compte de la valeur écologique. Les dispositifs juridiques et fiscaux pour encourager la préservation voire la sanctuarisation des sols restent à imaginer, notamment à l'échelle nationale.



FOCUS

La **reconversion de la friche Richomme à Blain** constitue un projet de renouvellement urbain ambitieux particulièrement réussi. Situé en cœur de ville sur une friche industrielle désaffectée, le programme a répondu à une vraie volonté des élus de faire face aux besoins en logements sans consommer de nouvelles terres agricoles. Ainsi, environ 86 logements ont été programmés en mixité d'habitat, avec des bailleurs sociaux qui pratiquent le Bail Réel Solidaire.



RÉFÉRENTS ET CONTACTS

PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ

Rita Schladt, Présidente

Sylvie Freuchet, directrice générale des services
www.pays-de-blain.com

PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE

Bertrand Girard, directeur de la planification

 girardb@nantessaintnazaire.fr
www.nantessaintnazaire.fr

AMO LOCALES

ACADIE

Xavier Desjardins, géographe et urbaniste
directeur d'étude

Jules Peter-Jan, géographe et urbaniste consultant
en politiques publiques et territoires
www.acadie-cooperative.org

AGENCE VENDREDI ARCHITECTES

Pierre Ledoux, architecte

[https://www.vendredi-architectes.com/](http://www.vendredi-architectes.com/)

AGENCE D'URBANISME DE LA REGION NANTAISE (AURAN)

Léa Guilloy Martos, responsable du pôle
Innovation et transition (agence Boc)
[https://www.auran.org/](http://www.auran.org/)

AGENCE BOC

AMO et programmation urbaine et stratégique

Olivier Caro, responsable de l'agence Boc

[https://agence-boc.com/](http://agence-boc.com/)

AMO NATIONALE – CEREMA

David-Marie Vailhé, chef de projets
Stratégies territoriales et foncières

www.cerema.fr

ADEME

Service Aménagement des Villes et des Territoires

 anne.lefranc@ademe.fr

www.ademe.fr

Au cœur des missions qui lui sont confiées par le ministère de la Transition écologique, le ministère en charge de l'Énergie et le ministère en charge de la Recherche, l'ADEME - l'Agence de la transition écologique – partage ses expertises, assure le financement et l'accompagnement de projets de transformation dans des domaines variés : énergie, économie circulaire, décarbonation de l'industrie, mobilité, bâtiment, qualité de l'air, consommation et production responsables, alimentation durable, bioéconomie, gestion des sols, adaptation au changement climatique et transition juste. L'ADEME mobilise les citoyens, les entreprises et les territoires pour les aider à progresser vers une société plus sobre en carbone et économie en ressources. Résolument engagée dans la lutte contre le changement climatique et la dégradation des ressources, elle conseille, facilite et soutient les initiatives, de la recherche à la diffusion des solutions. Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), l'ADEME met également ses capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.

RESSOURCES

- *La sobriété foncière pour atteindre le ZAN, un atout pour les territoires*, Avis de l'ADEME, décembre 2024
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-territoires-et-sols/7857-avis-de-l-ademe-la-sobriete-fonciere-pour-atteindre-le-zan-un-atout-pour-les-territoires.html>
- *« Faire la ville dense, durable et désirable »*, collection Clés pour agir, ADEME, octobre 2022
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5989-faire-la-ville-dense-durable-et-desirable.html>
- *« Bilan de la recherche sur la multifonctionnalité des sols »*, collection Expertises, ADEME, décembre 2023
<https://librairie.ademe.fr/recherche-et-innovation/6788-le-bilan-de-la-recherche-sur-la-multifonctionnalite-des-sols.html>
- *« Zéro Artificialisation Nette, guide synthétique »*, ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, novembre 2023
https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%202027nov23_VF.pdf

Retrouvez l'ensemble des ressources
de l'expérimentation « Objectif ZAN »

<https://experimentationsurbaines.ademe.fr/territoires-zero-artificialisation-nette/>

