



## 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 bâtis 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.

Dans le même temps, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) est également en cours d'élaboration. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu à l'été 2019, fixe un plafond de production de 100 logements par an sur quinze ans, soit 1 500 logements.

Les **consommations foncières enregistrées sur le territoire du SCoT 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), les collectivités sont convaincues qu'il est nécessaire de disposer d'une véritable stratégie ZAN déclinée de façon opérationnelle.



### FICHE D'IDENTITÉ ET CARACTÉRISTIQUES



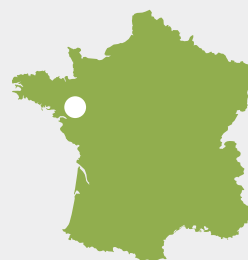
Littoral



Rural



Urbain



- 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 km<sup>2</sup>**



Cartographie & inventaire



Planification & Stratégie



Concertation & sensibilisation



Densification & renouvellement urbain



Désimperméabilisation & renaturation



# OBJECTIFS ET ÉTAT D'AVANCEMENT 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 :

- un volet observation ;
- 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 bénéficie 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.

## 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).

Sur la base d'une analyse des tissus urbains du Pays de Blain, l'AURAN doit également élaborer un **référentiel foncier** permettant de qualifier les différents espaces et d'identifier les potentialités. Ce référentiel (SIG) fera apparaître l'ensemble des sites identifiés comme pouvant être mobilisés.

## 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 travaille actuellement à sa déclinaison opérationnelle qui se concrétisera par l'adoption d'un **programme d'actions foncières** hiérarchisé, territorialisé, temporalisé et intégrant un **plan pluriannuel d'investissement et de fonctionnement** sur cinq, dix et vingt ans.

## OBJECTIFS

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

« Ce qui nous a poussé à candidater à l'expérimentation Objectif ZAN, c'était l'envie d'en savoir plus sur un sujet dont tout le monde parlait, qui faisait peur à beaucoup d'élu-e-s, mais qui restait largement méconnu. Nous voulions savoir ce que ZAN signifiait pour nous, de quelle manière cela nous impacterait et comment on pouvait imaginer la renaturation.

Grâce au travail qui a été fait, nous avons pu, avec les élu-e-s et agent-e-s, mais aussi des personnes du territoire intervenant dans des domaines divers (aménagement, géographie, notariat, agences immobilières), réfléchir ensemble pour repenser la nature des compromis économiques, financiers et politiques locaux :

- un défi pour l'économie de l'aménagement (formes urbaines plus compactes, programmations mixtes, etc.) ;
- une évolution de répartition des rôles entre les acteurs de la chaîne de l'aménagement ;
- une gouvernance locale à remettre en débat/à repenser.

Des idées intéressantes émergent sur les stratégies de gestion du stationnement, la chaîne de production des projets, avec déjà des outils tels qu'une charte partagée de l'aménagement « Pays de Blain », un référentiel simple pour les projets de densification avec des cas-types, un « kit clé en main » à destination des personnes qui souhaitent vendre un bien/un terrain ou la mise à disposition d'un-e architecte/géomètre-conseil pour accompagner ces personnes en amont de la division parcellaire.

Grâce à une équipe de consultant-e-s pluridisciplinaires et le suivi assuré par le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, nous avons pu bénéficier d'études et de réflexions bien plus poussées et nous sommes en contact avec d'autres collectivités qui participent à cette expérimentation. »

Rita Schladt, présidente de Pays de Blain Communauté

## RÉFÉRENTS ET CONTACTS

### PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ

Rita Schladt, Présidente

Sylvie Freuchet, directrice générale des services

[www.pays-de-blain.com](http://www.pays-de-blain.com)

### PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE

Bertrand Girard, directeur de la planification

[girardb@nantessaintnazaire.fr](mailto:girardb@nantessaintnazaire.fr)

[www.nantessaintnazaire.fr](http://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](http://www.acadie-cooperative.org)

#### AGENCE VENDREDI ARCHITECTES

Pierre Ledoux, architecte

<https://www.vendredi-architectes.com/>

#### AGENCE D'URBANISME DE LA REGION NANTAISE (AURAN)

Romain Siegfried, Responsable du  
Pôle Innovation et Transitions

<https://www.auran.org/>

#### AGENCE BOC

AMO et programmation urbaine et stratégique

<https://agence-boc.com/>

#### AMO NATIONALE - CEREMA

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

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

#### ADEME

Pôle Aménagement des Villes et des Territoires

[anne.lefranc@ademe.fr](mailto:anne.lefranc@ademe.fr)

[mary-cathryn.biscroma-acchiardi@ademe.fr](mailto:mary-cathryn.biscroma-acchiardi@ademe.fr)

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## RESSOURCES

- « 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%2027nov23\\_VF.pdf](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%2027nov23_VF.pdf)
- Objectif « Zéro Artificialisation nette » (ZAN) et contribution de l'ADEME, Etat de l'art analytique et contextualisé, collection Expertises, juin 2021 :  
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/4784-objectif-zero-artificialisation-nette-zan-et-contribution-de-l-ademe.html>



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

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

