



EXPÉRIMENTATION « OBJECTIF ZAN » : PROJET DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE & LOIRE (44)

CONTEXTE ET ENJEUX

La Communauté de communes Sèvre & Loire est un **territoire rural** situé à proximité de la métropole nantaise et caractérisé par une identité agricole et viticole forte. Elle propose un cadre de vie agréable et doit relever des défis combinant développement économique, organisation urbaine, attractivité touristique et transition écologique.

Depuis plusieurs années, la collectivité a souhaité **compléter et réorienter sa stratégie d'aménagement du territoire** en intégrant la question de la qualité des sols et de la lutte contre leur artificialisation. C'est dans cette perspective qu'elle a organisé une journée pour sensibiliser les élus à la densification et aux formes urbaines. Animée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise, cette séance a notamment révélé l'importance de la qualité des espaces publics pour faciliter l'acceptation de la densité par la population.

Dans le même temps, les habitants ont été associés à travers la mise en place d'un **comité local citoyen** qui a proposé des **ateliers sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. Des propositions ont été formulées et intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration.

Au final, la Communauté de communes affiche l'ambition d'être un acteur central de la trajectoire ZAN pour trouver des solutions innovantes d'aménagement et de développement du territoire qui soient compatibles avec les impératifs écologiques et climatiques.



FICHE D'IDENTITÉ ET CARACTÉRISTIQUES



- **Région : Pays de la Loire**
- **Département : Loire-Atlantique**
- **Porteur du projet :**
Communauté de communes Sèvre & Loire
- **Chiffres clés du territoire :**
11 communes, 49 000 habitants, 276 km²



Cartographie & inventaire



Planification & Stratégie



Conciliation & sensibilisation



Densification & renouvellement urbain



Désimperméabilisation & renaturation



OBJECTIFS DU PROJET ZAN

Soucieuse de décliner la trajectoire ZAN sur son territoire, la Communauté de communes Sèvre & Loire s'est associée au Département de Loire-Atlantique et au Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire pour monter un projet ZAN dont elle était territoire pilote. Ce projet prévoyait trois volets :

1. **un dispositif de concertation et de sensibilisation** ;
2. **la réalisation d'une étude stratégique** ;
3. **l'identification de zones préférentielles de renaturation**.

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-reduire-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 : le Cerema Ouest avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) et l'établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- au niveau national : le Cerema qui intervient en complément de l'AMO locale.

OBJECTIFS

- Sensibiliser les élus et les acteurs locaux aux enjeux ZAN
- Identifier les gisements fonciers
- Définir une stratégie de renaturation et les enjeux d'une stratégie foncière
- Identifier les leviers de planification et d'aménagement à intégrer dans le PLUi

1. Le dispositif de concertation et de sensibilisation

Le dispositif de concertation et de sensibilisation mis en place par la collectivité comprenait :

- la création d'un **comité local sur l'habitat de demain** avec un cycle d'ateliers associant les habitants et une restitution des travaux aux élus qui a été effectuée à l'été 2023 ;
- l'animation de **réunions** et de **visites** pour expliquer les enjeux ZAN aux élus en parallèle à l'élaboration du PLUi. Par exemple, des événements consacrés aux formes urbaines ont été organisés en 2022.

2. L'étude stratégique

L'étude stratégique sur le ZAN visait quatre objectifs :

- accompagner les élus locaux, les techniciens, la population et les acteurs économiques sur la perception et la compréhension des enjeux ZAN (stockage carbone, gestion des eaux pluviales, etc.) ainsi que sur les nouvelles formes d'urbanisme (densité, végétalisation des espaces privés et publics, etc.) ;
- définir une stratégie foncière afin d'anticiper les besoins du territoire et de prioriser l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes ;
- définir une stratégie de renaturation ;
- identifier des leviers de planification et d'aménagement.

Réalisée par le Cerema Ouest au printemps 2023, l'étude a révélé qu'il existait **peu de logements vacants et peu de gisements fonciers facilement mobilisables**. Des rencontres avec les communes, la Communauté de communes et le bureau d'études en charge du PLUi ont permis d'intégrer ces études au PLUi, à travers notamment la réalisation de nombreuses OAP sectorielles.

3. L'identification de zones préférentielles de renaturation

Les zones préférentielles de renaturation ont été identifiées par l'AURAN en 2023. Les résultats et les cartes ont été présentés aux communes, et **8 études** pré-opérationnelles ont été réalisées sur des sites pilotes.

« Dès sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'ADEME, la Communauté de communes Sèvre & Loire s'est engagée dans la recherche de solutions pour être acteur de la démarche et répondre aux enjeux du ZAN. Du travail mené, il ressort une envie partagée par les élus et les habitants de répondre également aux enjeux du ZAN et de réussir à créer une ville plus durable. Les études réalisées pendant l'expérimentation ont permis d'alimenter l'élaboration de notre PLUi et d'avoir une vision transversale des enjeux pour le territoire. Il apparaît nécessaire d'avoir une approche globale et de mobiliser l'ensemble des services de la collectivité concernés. Néanmoins, les premiers résultats issus des études montrent qu'il est complexe de mettre en œuvre les actions permettant d'atteindre nos objectifs. En effet, la collectivité manque d'outils financiers et juridiques pour agir plus facilement et mobiliser du foncier en enveloppe urbaine. La suite des études devra permettre de trouver des éléments de réponse à l'accueil de nouveaux habitants, à la maîtrise des coûts permettant l'accès aux logements ou encore à la création d'emplois à proximité du bassin de vie.

Le travail de sensibilisation mené auprès de la population, des élus et acteurs du territoire a permis de faire émerger une véritable prise de conscience des enjeux relatifs au ZAN. Néanmoins, il s'agit d'un véritable bouleversement sociétal qui va modifier notre manière d'habiter et nos paysages. Il apparaît donc nécessaire de poursuivre la sensibilisation et la concertation. »

Lucie Hardouin,
chargée de mission Planification
à la Communauté de communes Sèvre & Loire



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

1. L'adoption d'une **trajectoire chiffrée** en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
2. L'articulation de la réflexion entre stratégie foncière et élaboration du PLUi qui se traduit de façon opérationnelle par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** « **gisements fonciers** » et par de nombreuses OAP sectorielles dans les enveloppes urbaines.
3. La formalisation d'une **gouvernance foncière**, d'un **dialogue** avec les acteurs locaux et d'une **sensibilisation** de différents acteurs (notaires, géomètres-experts, agences immobilières...).
4. Une **forte concertation** des habitants via des comités locaux destinés à les informer et à les impliquer dans l'élaboration du PLUi.
5. Des **avancées méthodologiques** pour identifier et choisir des sites dits de « renaturation ».
6. Une **réflexion sur le volet économique de la gestion foncière**, en particulier sur la dissociation entre foncier et bâti, avec la mise en place de baux à construction à l'échelle de l'EPCI.



3 PISTES D'AMÉLIORATION

1. Identifier les **leviers d'actions** économiques et financiers.
2. Poursuivre la **sensibilisation et la concertation** avec les habitants et les propriétaires, avec un urbanisme négocié et une approche au par cas selon le projet.
3. Définir et mettre en place une **stratégie foncière communautaire** au regard des rendus de l'étude et des enjeux identifiés.



FOCUS

La Communauté de communes Sèvre & Loire a mis en place une **méthodologie en plusieurs étapes pour renaturer** certains gisements fonciers. Dans une première phase d'observation, l'identification et la hiérarchisation via des outils SIG a été réalisée. L'intercommunalité a ensuite mené un travail de vérification pour que les projets de densification ou de requalification ne soient pas en contradiction avec les zones pressenties pour la renaturation. Enfin, la dernière étape a été celle de la scénarisation, avec la définition de sites démonstrateurs. Ces sites ont fait l'objet d'un plan masse programmatique illustrant les surfaces à désimperméabiliser ou les zones d'intensification végétale.

Ces schémas pré-opérationnels ont permis de définir les aménagements à réaliser, d'identifier les enjeux et les contraintes, et de donner aux communes les outils pour passer à une phase opérationnelle.



RÉFÉRENTS ET CONTACTS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE & LOIRE

Claire Bielak, chargée de mission Planification
Aurélie Ducerf Navarro, directrice du pôle Aménagement et Attractivité du territoire
Lucie Hardouin, chargée de mission Planification
Béatrice Landois, service SIG et aménagement de l'espace
 d.blot@cc-sevreloire.fr
 a.ducerfnavarro@cc-sevreloire.fr
 l.hardouin@cc-sevreloire.fr
 b.landois@cc-sevreloire.fr
www.cc-sevreloire.fr

AMO LOCALES

CEREMA OUEST

Bertrand Leroux, directeur de projet
Manon Petitpain, chargée d'études en aménagement et stratégie foncières
www.cerema.fr

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE (AURAN)

Romain Siegfried, Responsable du Pôle Innovation et Transitions
Enora Vacher, Chargée d'études Paysage et Biodiversité
<https://www.auran.org/>

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ronan Marjolet, Chargé d'études et de développement
<https://epf.loire-atlantique.fr/epf/>

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

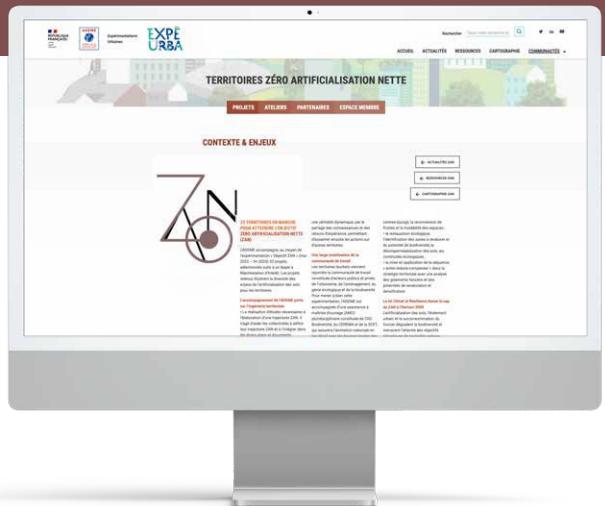
Au cœur des missions qui lui sont confiées par le ministère de la Transition écologique, le ministère en charge de l'Énergie et le ministère en charge de la Recherche, l'ADEME - l'Agence de la transition écologique – partage ses expertises, assure le financement et l'accompagnement de projets de transformation 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/>



Credits photos : Communauté de communes Sèvre & Loire



Liberté
Égalité
Fraternité



@ademe
www.ademe.fr