



## EXPÉRIMENTATION « OBJECTIF ZAN » : PROJET DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE CREUSOT MONTCEAU (71)

### CONTEXTE ET ENJEUX

Située entre Morvan, Charolais et côte chalonnaise, la Communauté Urbaine Creusot Montceau est traversée par d'importantes infrastructures (canal du Centre, Euroroute 6, ligne TGV). Elle enregistre un **vieillessement de ses habitants** et l'exode des plus jeunes. Si sa population ne cesse de baisser depuis le début de la crise industrielle des années 1970, le territoire connaît paradoxalement des besoins en logements non satisfaits.

**Historiquement industrielle**, son activité s'est profondément transformée au profit du secteur tertiaire. Les établissements miniers, métallurgiques et textiles ont progressivement disparu et les emplois industriels ont diminué de 68 % depuis 1975. Le territoire comprend ainsi un certain nombre de friches et de terres délaissées. En parallèle, **l'agriculture** reste présente, notamment avec l'élevage du bœuf charolais en plein air qui fait du territoire une zone agricole faiblement impactée par les pesticides.

Malgré de nombreux espaces naturels, agricoles et forestiers, l'artificialisation des sols est aujourd'hui supérieure à la moyenne nationale. C'est pourquoi les collectivités ont lancé depuis plusieurs années trois ambitieuses **politiques de sobriété foncière** :

- une politique de **recyclage des friches** à vocation industrielle ;
- une politique de **renouvellement du parc** social et de mobilisation des logements vacants ;
- une politique d'**optimisation foncière**.

Dans ce contexte, la Communauté Urbaine Creusot Montceau est convaincue que la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) constitue une opportunité pour travailler à la remobilisation du foncier à enjeux. Elle souhaite également l'intégrer à son projet d'attractivité du territoire.



### FICHE D'IDENTITÉ ET CARACTÉRISTIQUES



Rural



Urbain



Zone d'activité  
économique



- Région : **Bourgogne-Franche-Comté**
- Département : **Saône-et-Loire**
- Porteur du projet : **Communauté Urbaine Creusot Montceau**
- Chiffres clés du territoire :  
**34 communes, 97 000 habitants, 742 km²**



Cartographie  
& inventaire



Planification  
& Stratégie



Concertation  
& sensibilisation



Densification &  
renouvellement  
urbain



Désimpermé-  
abilisation  
& renaturation



## OBJECTIFS DU PROJET ZAN

Soucieuse de décliner la trajectoire ZAN sur son territoire, la Communauté Urbaine Creusot Montceau a élaboré un projet ZAN comprenant trois volets :

1. la réalisation d'un diagnostic ;
2. la définition d'une trajectoire ZAN locale ;
3. l'élaboration d'un plan d'actions.

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 direction territoriale Centre Est du Cerema et la start-up d'urbanisme Villes Vivantes ;
- au niveau national : CDC Biodiversité qui intervient en complément des AMO locales.

## OBJECTIFS

- Enrichir le projet d'attractivité du territoire
- Mesurer l'artificialisation des sols et identifier les gisements fonciers
- Définir une trajectoire ZAN locale
- Élaborer et mettre en œuvre un plan d'actions

### 1. Réaliser un diagnostic

Les premiers éléments du diagnostic indiquent que la consommation d'espace a été importante ces dernières années bien que les objectifs de production de logements soient loin d'avoir été atteints (130 logements/an contre un objectif de 320). Il existe cependant un **fort potentiel de développement dans les enveloppes déjà bâties** (notamment de nombreux logements vacants).

La mobilisation de l'outil UrbanSimul et de la méthode MUSE<sup>1</sup> a permis de mieux connaître le foncier du territoire..

### 2. Définir une trajectoire ZAN locale

La communauté urbaine souhaite dimensionner son ambition ZAN à l'horizon 2050 en fixant des objectifs réalistes à atteindre dès 2031. Des **scénarios temporalisés, chiffrés et cartographiés** ont été produits après avoir :

- identifié et quantifié les besoins fonciers (logements, activités économiques) ;
- évalué les solutions compatibles avec les caractéristiques locales (renouvellement urbain, extension, renaturation, résorption de vacance) ;
- identifié les gisements fonciers ;
- repéré les potentiels de préservation et/ou de renaturation.

### 3. Élaborer un plan d'actions

Le plan d'actions de la collectivité doit hiérarchiser, à court, moyen et long termes, la remobilisation et/ou la préservation des sites identifiés. Ont été identifiés les outils disponibles les plus adaptés :

- des **outils d'urbanisme prévisionnel** : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement du PLUi, Coefficient d'Occupation des Sols, Coefficient de Biotope Surfactive, etc. ;
- des **outils d'urbanisme opérationnel** : Zone d'Aménagement Concerté, projets urbains, îlots urbains dégradés, etc. ;
- des **dispositifs spécifiques à l'habitat privé** : démarche Bimby-Bunty, OPAH, Opération de Revitalisation du Territoire, etc. ;
- une déclinaison locale des démarches nationales consacrées aux **sites et sols pollués**.

« Dans un contexte de territoire « paradoxal » qui perd des habitants tout en accueillant des ménages et en consommant des espaces pour le développement résidentiel, la Communauté Urbaine Creusot Montceau a démontré depuis plusieurs années sa capacité à déployer et à développer des outils et des politiques ambitieuses de sobriété foncière. Cela lui a permis d'accompagner la reconversion du territoire grâce à la réhabilitation des friches industrielles, de favoriser le renouvellement du parc social et, plus récemment, d'enclencher une politique de densification urbaine, via la démarche expérimentale BIMBY (acronyme anglais de « construire dans mon jardin ») couplée à une OPAH.

Grâce à notre participation à l'expérimentation Objectif ZAN animée par l'ADEME, nous avons élaboré et structuré une stratégie complète et inédite autour de 7 axes. Et des actions de densification douce ont été menées sur 9 communes de la Communauté urbaine en suivant les principes du BIMBY. Concrètement, les projets de densification ont été organisés à l'initiative d'habitants volontaires qui ont rendu mobilisable une partie de leur réserve foncière. »

**Béatrice Rossignol**, directrice prospective et développement à la Communauté Urbaine Creusot Montceau

<sup>1</sup> MUSE - Intégrer la multifonctionnalité des sols dans les documents d'urbanisme, collection. Expertises, ADEME, mars 2023  
<https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5415-muse-integrer-la-multifonctionnalite-des-sols-dans-les-documents-d-urbanisme.html>



## 4 POINTS FORTS QUI RENFORCENT L'EFFICACITÉ DE LA DÉMARCHE ZAN

1. Un **diagnostic territorial approfondi** qui aboutit à une évaluation complète de la mutabilité des gisements fonciers.
2. Un **travail sur la multifonctionnalité des sols** en utilisant la méthode MUSE proposée par le Cerema.
3. Une **stratégie complète articulée autour de 7 axes**, allant de la connaissance du foncier à la compensation écologique et la renaturation. Déjà mis en œuvre, le premier axe s'est concrétisé par une analyse flash de l'offre et de la demande en logements.
4. Une **mobilisation du foncier existant** pour répondre aux besoins en logements via des procédés de densification douce ou de réhabilitation. Grâce à une campagne de densification douce menée par la collectivité en utilisant la méthode BIMBY, 14 terrains ont pu être créés en respectant les objectifs du ZAN.



## 2 PISTES D'AMÉLIORATION

1. **Structurer une meilleure stratégie de requalification ou de réaffectation des logements vacants** à l'échelle du territoire car la vacance des logements reste importante et persistante.
2. Compléter et conforter les données d'identification des gisements fonciers avec des visites de terrain pour **créer à terme une base de données des gisements mobilisables**. Certaines parcelles nécessitent en effet de réévaluer le niveau de dégradation du bâti.



### FOCUS

L'**analyse flash de l'offre et de la demande en logements** a permis de diagnostiquer précisément les déséquilibres entre l'offre existante et les besoins. Cette action a notamment révélé des inadéquations entre la taille trop importante des logements et le nombre trop faible d'occupants.

Quatre gisements fonciers stratégiques ont par ailleurs été détectés dans les centres urbains.

Enfin, l'analyse flash a mis en lumière les limites des filières classiques de production d'habitat et le faible développement du locatif privé.



## RÉFÉRENTS ET CONTACTS

### COMMUNAUTÉ URBAINE CREUSOT MONTCEAU

**Béatrice Rossignol**, directrice prospective et développement territorial

[www.creusot-montceau.org](http://www.creusot-montceau.org)

### AMO LOCALES

#### CEREMA, DIRECTION TERRITORIALE CENTRE EST

**Fabienne Marseille**, directrice de projets stratégie foncière

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

### VILLES VIVANTES

**Denis Caraire**, Co-fondateur, Chief eXperience Officer

**Thomas Hanss**, Co-fondateur, Chief Technical Officer

<https://www.vivantes.fr/>

### AMO NATIONALE

#### CDC BIODIVERSITÉ

**Jean Castaing**, chargé d'études ZAN

[www.cdc-biodiversite.fr](http://www.cdc-biodiversite.fr)

### ADEME

**Service Aménagement des Villes et des Territoires**

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

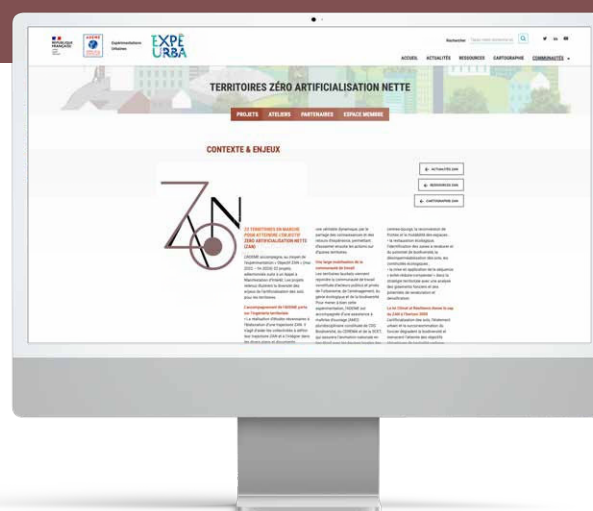
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## 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%2027nov23\\_VF.pdf](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%2027nov23_VF.pdf)

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

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



Crédits photos : Communauté Urbaine Creusot Montceau

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 économe 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.