

## Commune D'ORVAULT

<b>DEPARTEMENT</b> Loire-Atlantique
<b>ARRONDISSEMENT</b> NANTES
<b>CANTON</b> SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
9 février 2026

L'an deux mil vingt-six le lundi neuf février, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du trente janvier deux mil vingt-six, sous la présidence de Jean-Sébastien GUITTON, Maire.

**Etaient présents** : Mme Dominique VIGNAUX, M. Lionel AUDION, Mme Marie-Paule GAILLOCHET, M. Guillaume GUÉRINEAU, Mme Armelle CHABIRAND, M. Yann GUILLON, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Valérie DREYFUS, M. David HURTREL, Mme Anne-Sophie JUDALET, M. Laurent DUBOST, Mme Catherine LE TRIONNAIRE, M. Morvan DUPONT, Vincent BOILEAU, M. Jean-Yves ROUX, Mme Linda PAYET, M. Ronan GILLES, M. Pierre ANNAIX, Mme Françoise NOBLET, M. Dominique GOMEZ, Mme Sandrine BRUN, Mme Colette VINET-PINSON, M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Gilles BERRÉE, M. Damien LE ROUX, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, Mme Maryse PIVAUT, M. Jean-Jacques DERRIEN, M. Thierry BOUTIN, M. André NYAMSI-HENDJI

**Absente ayant donné pouvoir** :

Mme Stéphanie BELLANGER      donne procuration à      M. Pierre ANNAIX

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Sandrine BRUN ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

## **30. DCM2026S1N30 - Nantes Métropole - Rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire**

---

### **Madame VIGNAUX rapporte :**

La Chambre Régionale et Territoriale des Comptes (CRC) des Pays-de-la-Loire a publié un rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays-de-la-Loire lequel a fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain du 11 et 12 décembre 2025.

En application de l'article L.243-8 du Code des juridictions financières, ce rapport d'observations définitives, auquel est notamment annexé la réponse de Nantes Métropole, a été transmis par la Chambre Régionale des Comptes aux maires des communes membres de la Métropole, pour être présenté au plus proche conseil municipal et donner lieu à un débat.

La sobriété foncière constitue un enjeu écologique et sociétal majeur, qui prend une traduction par le zéro artificialisation nette (ZAN). Il s'agit de répondre aux besoins tout en réduisant l'artificialisation des sols.

La présente délibération exposera dans un premier temps un résumé du rapport de la CRC adressé à Nantes Métropole, annexé à la présente. Dans un second temps certaines spécificités du territoire orvaltais seront exposés en lien avec le rapport spécifique de la CRC ayant fait l'objet d'une présentation au Conseil Municipal du 13 octobre 2025 et qui comporte un volet essentiel sur le sujet.

### **I. ELEMENTS SYNTHETIQUES DU RAPPORT D'OBSERVATION DEFINITIVE DE LA CRC RELATIF A LA SOBRIETE FONCIERE EN REGION PAYS DE LA LOIRE**

En complément de l'annexe 1, présentant une synthèse générale du rapport, ci-après est présenté des points spécifiques concernant soit la région ou Nantes Métropole.

L'actuel rapport de la chambre Régionale des Comptes porte sur la région des Pays-de-la-Loire qui a étudié plus spécifiquement l'action métropolitaine sur le sujet. Le débat proposé s'intéresse donc aux conclusions portées sur la sobriété foncière dans ces deux échelles. Pour une meilleure territorialisation, il peut être mis en relation avec le rapport de la CRC réalisé sur ce sujet sur la commune d'Orvault en 2025.

Entre 2022, le taux d'artificialisation de la région Pays de la Loire est de 11,8%. Elle est la quatrième région la plus consommatrice de foncier, plus élevée que le niveau national situé à 9,5%.

Derrière ce chiffre, majoritairement lié à la consommation foncière pour la construction résidentielle (62.44% des terres consommées), on retrouve un bilan très contrasté entre départements. La Loire Atlantique arrive en tête de la consommation foncière avec 15% de taux d'artificialisation en 2022 lorsque la moyenne métropolitaine est enregistrée entre 8 et 10%.

Malgré une baisse générale de la consommation sur toute la Région observée depuis 2011, la Loire Atlantique a consommé 1342 ha entre 2021 et 2023 traduisant un rythme actuel de consommation insuffisamment sobre. La CRC note ainsi que le taux de consommation de l'enveloppe ZAN (Zéro Artificialisation Nettes) est consommée à 51% en Loire Atlantique.

Si en première lecture, le bilan présente des tendances consommatrices importantes, il est à mettre en regard de la croissance des ménages et des emplois, notamment en Loire Atlantique. En effet, dans le département, le taux de croissance de la population entre 2016 et 2021 est de 6% quand la croissance des surfaces cadastrées consommées est de 2,1% ce qui démontre une rationalisation de l'action foncière.

Sur le territoire de Nantes Métropole, la CRC résume que la consommation d'espaces NAF (nouvellement artificialisés) apparaît efficace puisque le territoire métropolitain et présente l'un de meilleurs ratios des métropoles de taille comparable pour ce qui est de la superficie artificialisée pour chaque nouvel emploi et chaque nouveau ménage accueillis. Une telle efficacité dans la consommation d'espace se traduit par une modification de l'organisation urbaine et typologie d'habitat de la métropole.

Devant ces conclusions, la CRC propose un plan d'actions qui comporte :

#### **A. Stratégie et Gouvernance**

La mise en place d'une stratégie et d'une gouvernance d'aménagement et de planification des consommations foncières à établir à l'échelon supra communale est présente au sein des actions de Nantes Métropole.

Sur ce sujet, la CRC note que « *Nantes Métropole a renouvelé sa stratégie foncière par une délibération cadre du 29 juin 2022 qui promeut une intervention foncière dans les zones déjà urbanisées et la préservation des ressources naturelles et agricoles. Le PLU métropolitain (PLUm) de 2019 s'inscrit dans la continuité des PLU d'échelle communale en définissant un objectif ambitieux, qui est pour l'heure atteint, de réduire de 50 % le rythme annuel moyen de la consommation des*

espaces NAF d'ici 2030, anticipant ainsi de plus de deux ans le dispositif ZAN de la loi climat et résilience du 22 août 2021. »

## **B. Une maîtrise foncière intégrant une ingénierie et des outils spécifiques**

Le renforcement de l'ingénierie et la mise en place d'outils pour mesurer et maîtriser la trajectoire de consommation foncière sont structurés.

A Nantes Métropole, la traduction est la suivante : « Nantes Métropole a décidé de redevenir membre de l'établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique en 2022, qu'il avait quitté en 2020, en mettant en valeur la nécessité d'adhérer de nouveau à un mécanisme de solidarité entre les territoires et de mutualisation du portage du foncier entre les EPCI urbains, périurbains et ruraux. La chambre observe toutefois qu'aucune convention-cadre entre la métropole et l'EPF n'a pour l'instant été conclue, ce qui serait pourtant de nature à renforcer leur partenariat, en définissant des priorités et des orientations stratégiques aux interventions de l'EPF sur le territoire métropolitain, qui opère en effet, pour l'heure, seulement au gré d'opérations ponctuelles. »

Elle conseille également la mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat.

## **C. La mise en place d'outils et de leviers pour instaurer et actionner l'objectif de sobriété foncière**

### **1. Initier des nouveaux outils**

Selon la Chambre, il convient d'actionner des outils juridiques comme le PEAN, le droit de préemption ou les droits réels solidaires.

La CRC réalise un zoom particulier à propos du PEAN où elle note que : « Le nombre d'exploitants agricoles a baissé mais la surface agricole utilisée (SAU) a progressé de 2,3 % entre 2010 et 2020. Les PLU de 2006/2007 et le PLUm de 2019 ont en effet restreint la superficie des zones à urbaniser (ZAU) et augmenté celle des zones agricoles (ZA) et naturelles, dont les droits à construire ont été définis de façon restrictive, ce qui a permis de limiter leur consommation. Au-delà de cette protection apportée par les documents d'urbanisme, l'EPCI a également élaboré des dispositifs spécifiques tendant à préserver encore davantage ces espaces, à travers l'adoption du projet alimentaire territorial (PAT) et de la stratégie agricole foncière.»

## 2. Les outils fiscaux

La CRC propose de mettre en place des outils de nature fiscale et notamment des dispositifs fiscaux sur les logements vacants, les résidences secondaires et les opérations de recyclage urbain.

### D. Habitat

La réalisation des opérations d'habitat dense en les accompagnant d'une offre de nature et de services pour favoriser son acceptation. Les leviers proposés par la CRC sur ce sujet sont les suivants : augmenter les surfaces plancher, résorber les logements vacants, densifier les dents creuses ou encore requalifier des espaces ciblés comme le projet de mutation d'entrée de ville de la route de Vannes, porté par Nantes Métropole en collaboration avec la Commune d'Orvault et celle de Saint-Herblain.

Un dernier levier porte sur le rétro zonage et la renaturation. Sur ce point, la CRC note pour Nantes Métropole que *« afin de réduire les espaces artificialisés, Nantes Métropole est en train d'élaborer un « plan pleine terre » à l'instar de celui adopté par le conseil municipal de Nantes le 24 juin 2022, qui a fixé un objectif de désimperméabilisation de 7 ha d'ici 2026. Selon l'EPCI, depuis 2021, 3,8 ha ont été ainsi désimperméabilisés et végétalisés à Nantes mais la renaturation hors de ces plans est aujourd'hui difficilement quantifiable. En outre, le conseil métropolitain du 7 avril 2023 a mis en place un fonds de concours pour la végétalisation des cours d'écoles et des crèches, d'un montant total de 500 000 € pour l'ensemble des 24 communes de la métropole. »*

### E. Economie

La CRC propose de mobiliser, pour les opérations liées à l'économie, des leviers permettant de renforcer la connaissance des réserves foncières et gisements potentiels sur des espaces actuellement bâtis mais également de favoriser l'innovation pour densifier les zones économiques d'aménagement. Sur ce point, la CRC note pour Nantes Métropole que *« La métropole a élaboré une « stratégie de programmation économique responsable », ainsi que quatre stratégies sectorielles de gestion applicables aux activités productives, logistiques, tertiaires et de loisirs qui intègrent l'exigence de sobriété foncière. Toutefois, ces documents de planification gagneraient à être davantage opérationnels en prévoyant systématiquement des objectifs chiffrés, ou du moins suffisamment précis, un calendrier d'exécution et une méthodologie pour en assurer le suivi, qui devra en outre être effectivement opéré à intervalles réguliers. Par ailleurs la chambre observe que le commerce est la seule activité économique qui n'est pas dotée d'une telle stratégie de gestion sectorielle, ce qui n'est pas cohérent compte tenu de l'importance de cette activité dans les ZAE métropolitaines. »* et que *« L'EPCI*

commercialise les parcelles de ses ZAE en les cédant systématiquement aux entreprises souhaitant s'y installer. Cependant, il peut apparaître pertinent d'expérimenter d'autres outils, comme le bail à construction, qui permettrait en effet à la métropole de maîtriser les usages de la parcelle, en imposant par exemple au preneur de construire des bâtiments économes en espace, sans nécessairement s'engager dans des investissements lourds. ». Enfin, à propos de la gestion des friches, elle indique « La chambre observe qu'un programme d'ensemble des réhabilitations permettrait d'avoir une vision d'ensemble et de fiabiliser l'inventaire des friches présentes sur le territoire métropolitain, de détailler leurs caractéristiques, de définir de façon précise la faisabilité de leur réhabilitation, l'objet de celle-ci (renaturation, création d'une zone d'habitat ou économique, etc.), ses modalités opérationnelles, notamment sur le plan financier et juridique, sa temporalité et un suivi de son exécution »

## **F. Conclusions**

En conclusion de son rapport, la CRC « considère qu'en l'état, la situation de la consommation foncière n'implique pas un arrêt des projets d'aménagement dans les Pays de la Loire, mais demande cependant à être régulée pour prévenir le risque d'une insuffisante sobriété foncière sur la décennie en cours. Ainsi, il convient d'agir sur le tissu existant pour éviter d'étendre la ville et, notamment remplir les « dents creuses », exploiter les friches urbaines, renouveler et densifier les parcelles déjà artificialisées.

Ce nouveau paradigme de l'aménagement foncier plus complexe, a un impact sur l'équilibre économique des opérations. Il suppose une connaissance précise des données, ainsi qu'une planification et une approche stratégiques concertées et renforcées à l'échelon supra communal. Au total, le succès de la sobriété foncière passe par la capacité des collectivités à mobiliser sans délai, leurs marges de manœuvre pour « éviter, réduire, compenser » (ERC) les consommations d'espaces naturels, actions volontaristes qui appellent plus de coordination et supposent une forme d'innovation dans le domaine de l'aménagement urbain, ainsi que la participation des citoyens pour la co-construction de territoires durables. »

## **II. CONTEXTUALISATION LOCALE LE RAPPORT DE LA CRC SUR LA COMMUNE D'ORVAULT.**

Pour rappel des éléments présentés en conseil municipal du 13 octobre 2025 relatifs au rythme de la consommation foncière de la commune d'Orvault, le CRC note une réduction significative du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elle souligne que la commune dispose d'un objectif de consommation en 2031 de 17,6 ha dont elle tient là trajectoire. Le rythme de consommation apparaît cohérent

avec l'objectif global de réduction de 50 % de la consommation des espaces NAF fixé par le PADD métropolitain de 2019.

Elle relève également positivement le fait que la commune ne se positionne pas sur l'ouverture de nouvelles zones 2AU lors des précédentes modifications du Plum et souligne la démarche de protection multiniveaux des espaces naturels et agricoles qui est mis en place. Elle relève dans cette thématique que la partie nord du territoire qui concentre le foncier agricole est intégrée à au Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles des Vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens depuis 2013 (PEAN).

Sur la base d'une étude approfondie menée par l'AURAN, la commune a défini une stratégie urbaine de renaturation articulée autour de trois axes : renaturer et accroître la perméabilité des sols ; augmenter et intensifier le couvert végétal ; renforcer l'accessibilité et la protection de la canopée arborée.

Dans ce cadre, la commune s'est engagée sur la désimperméabilisation de 1 hectare d'ici 2026, et à 5 % d'espaces en moyenne débitumés à l'occasion de travaux publics réalisés sur le territoire de la commune. Ainsi depuis 2022, trois projets de renaturation de surfaces artificialisées ont été conduits : deux renaturations de cours scolaire de la Salentine et de l'école élémentaire de la Ferrière, ainsi que la renaturation de l'ancien terrain multisport de la Cressonnière (630 m<sup>2</sup>)

## **DEBAT**

**VU** le courrier du président de la chambre régionale des comptes du 17 décembre 2025.

**VU** les dispositions de l'article l 243- 8 du code des juridictions financières.

Sur proposition de la commission Aménagement de la Ville et Transition Ecologique et après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **PREND ACTE** de la communication aux membres du Conseil municipal du rapport thématique régional de synthèse de la Chambre Régionale des Comptes relatifs à la sobriété foncière en région Pays-de-la-Loire
- **PREND ACTE** du débat dont ce rapport a fait l'objet au cours de la présente séance ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Extrait certifié conforme  
Orvault, le 10 février 2026

**Pour le Maire**

**Le Directeur général des services**

**François BONNEAU**

**La secrétaire de séance**



**Sandrine BRUN**

Rendu exécutoire

Par télétransmission en Préfecture le : 10 FEV. 2026

Et par publication le : 10 FEV. 2026



Le Directeur général des services

A l'attention de Mesdames et Messieurs les Maires  
des communes membres de Nantes Métropole

**Objet :** Rapport thématique régional de synthèse de la  
chambre régionale des comptes relatif à la sobriété foncière  
en région Pays de la Loire

Nantes, le **22 DEC. 2025**


Mesdames et Messieurs les Maires,

Le rapport thématique régional de synthèse de la chambre régionale des comptes relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire a fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain du 11 et 12 décembre 2025.

La CRC a transmis par la suite ce rapport aux maires des communes membres de Nantes Métropole pour être présenté à la plus proche séance de leur conseil municipal et donner lieu à un débat, en application de l'article L. 243-8 du code des juridictions financières.

Dans cette perspective, il vous est proposé, si vous le souhaitez, une synthèse du rapport de la CRC pour ce qui se rapporte à la politique de sobriété foncière de Nantes Métropole ainsi qu'un exemple de mentions pouvant être portées au projet de délibération du conseil municipal, en annexes de la présente correspondance.

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les Maires, l'expression de ma considération distinguée.

*Bien cordialement*  
  
Olivier PARCOT

Nos réf. : Mission Inspection-MG 12-2025



Le 17 décembre 2025

**Le président**

A l'attention des

**Maires des communes membres  
de Nantes Métropole**

Dossier suivi par : Patricia Abel, greffière de section  
T 02 40 20 71 24  
[patricia.abel@crtc.ccomptes.fr](mailto:patricia.abel@crtc.ccomptes.fr)  
[aline.lemee@crtc.ccomptes.fr](mailto:aline.lemee@crtc.ccomptes.fr) (greffière)

Réf. : ROD 2025-237

P.J. : 1 rapport de synthèse et ses réponses

**Objet** : rapport thématique régional de synthèse  
relatif à la sobriété foncière en région  
Pays de la Loire

*Envoi dématérialisé avec accusé de réception (Article R. 241-9  
du code des juridictions financières)*

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint copie du rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire, en application des dispositions de l'article L. 243-8 du code des juridictions financières.

Ce rapport a été adressé par la chambre régionale des comptes à la Présidente de Nantes Métropole, qui l'a présenté au conseil métropolitain. Dès lors, la chambre est amenée à l'adresser aux maires de toutes les communes membres de cet établissement public.

Il vous appartient de soumettre le présent rapport à votre prochain conseil municipal afin qu'il donne lieu à débat.

*lm Héritier*

**Luc HÉRITIER**

## SYNTHESE DU RAPPORT de la CRC

**Le rapport d'observations définitives de la CRC relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire met en évidence la politique volontariste et efficace de Nantes Métropole en matière de sobriété foncière au sein du territoire régional.**

**Il opère plus globalement une synthèse des contrôles réalisés par la Chambre sur la thématique de la sobriété foncière dans plus de 20 collectivités des Pays de la Loire** : des communes rurales, urbaines, du littoral, des communautés de communes, en passant par le département de la Loire-Atlantique, le syndicat mixte du Pays du Mans, Nantes Métropole et la Carene.

La liste exhaustive des collectivités concernées par le rapport est la suivante "

Département de Loire-Atlantique/Nantes métropole/la CARENE/Saint-Herblain /Carquefou/La Chapelle/Erdre La Roche sur Yon Agglomération/Syndicat mixte du Pays du Mans/Communautés de communes de Grand Lieu/Loire Layon Aubance/ Anjou Bleu /Baugeois-Vallée/de l'Ernée/Le Gesnois Bilurien/Guérande/Sèvremoine/Brissac-Loire-Aubance/Chemillé-en Anjou/Baugé-en Anjou/l'Huisserie/Allonnes Commune de l'île d'Yeu/Noirmoutier en l'île.

**A l'appui de ce rapport de synthèse, la Chambre dresse le constat d'une « efficacité très contrastée de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » selon les collectivités.**

**Pour ce qui concerne précisément Nantes Métropole**, la Chambre souligne que : « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est efficace puisque le territoire métropolitain présente l'un de meilleurs ratios des métropoles de taille comparable pour ce qui est de la superficie artificialisée pour chaque nouvel emploi et chaque nouveau ménage accueillis* ».

La Chambre précise également que le : « *Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé en 2019 a défini un objectif ambitieux, qui est pour l'heure atteint, de réduire de 50 % le rythme annuel moyen de la consommation des d'ici 2030, par rapport à la décennie de référence 2004-2014, anticipant ainsi de plus de deux ans le dispositif Zéro Artificialisation Nette de la loi climat et résilience du 22 août 2021* »

De plus, le PLUm restreint effectivement « *la superficie des zones à urbaniser et augmente celle des zones agricoles et naturelles, dont les droits à construire ont été définis de façon restrictive, ce qui a permis de limiter leur consommation.* »

Au-delà même de la protection apportée par les documents d'urbanisme, la Chambre a tenu à souligner que Nantes Métropole a « *élaboré des dispositifs spécifiques tendant à préserver*

encore davantage ces espaces, à travers l'adoption d'un projet alimentaire territorial (PAT) et de la stratégie agricole foncière.

Dans le cadre de cette dernière, la métropole a identifié le pôle Loire-Chézine comme présentant un intérêt particulièrement marqué pour la production alimentaire de son territoire, justifiant la création d'un nouveau PÉAN, qui constitue en effet un outil permettant de favoriser la pérennité de l'activité agricole et de limiter l'artificialisation des sols. »

**La conclusion générale du rapport à l'échelle régionale**, est la suivante : « la chambre régionale des comptes considère qu'en l'état, la situation de la consommation foncière n'implique pas un arrêt des projets d'aménagement dans les Pays de la Loire, mais demande cependant à être régulée pour prévenir le risque d'une insuffisante sobriété foncière sur la décennie en cours (...) »

**En réponse à ce rapport**, il a été précisé que « la métropole nantaise continue quant à elle de s'inscrire dans une dynamique soutenue de mise en œuvre de sa politique de sobriété foncière pour « éviter, réduire, compenser » les consommations d'espaces naturels.

L'ensemble des leviers est ainsi mobilisé, tels que référencés dans le rapport thématique régional, en veillant également à permettre une coordination de l'aménagement urbain tout en associant les forces vives à la co-construction de territoires durables. »

Rapport CRC 59 a SOBRIETE FONCIERE SYNTHESE

Document disponible dans le dossier numérique des élus

