



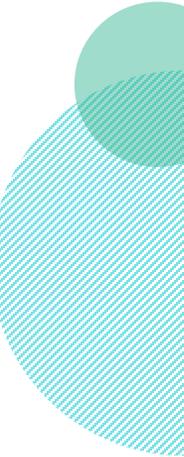
# EPFL Mayenne Sarthe

Établissement Public Foncier Local

CADOL

16 SEPTEMBRE 2022

LE ZAN EN MAYENNE,  
ATELIER D'ÉTUDIANTS  
EN AIDE À L'INGÉNIERIE  
LOCALE

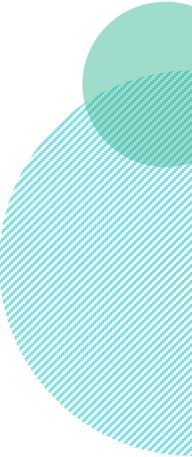




# Introduction

## EPFL et gisements fonciers

Nadia BAZUREAU – Directrice EPFL Mayenne-Sarthe



## LE CONTEXTE EN DEUX MOTS

- 01 Vacance de logements importante en Mayenne (9 %) [versus] Extensions périurbaines prévues dans les PLUi (OAP),
- 02 Nécessité de sensibiliser les élus aux « gisements fonciers » présents dans leurs communes,
- 03 Partenariat avec le Master Audit de Rennes 2.

### Études réalisées :

2019-2020 – Revitalisation des centres-bourgs,

2020-2021 – ZAN et gisements fonciers (Andouillé, Montenay, La Haie-Traversaine),

**2021 – Étude « sobriété foncière » approfondie à Meslay-du-Maine (méthode),**

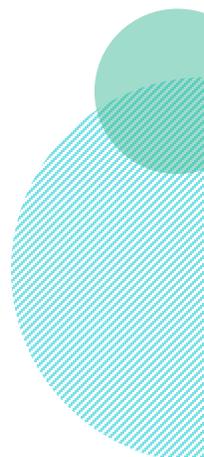
2021-2022 – Zan et friches (Ernée, Landivy, La Dorée).



# Sobriété foncière

## Détection des gisements fonciers à Meslay-du-Maine

Camille Desmoulières



# LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE C'EST QUOI ?

Décryptage d'un concept : le **Zéro artificialisation nette (ZAN)**

## ■ Objectifs :

- Limiter l'artificialisation des terres agricoles et naturelles,
- Le ZAN reste en lien avec la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

## ■ Problématique :

Quel développement territorial possible dans les communes rurales ?

## ■ Constat : ZAN, nouvelle contrainte ?



La démarche de **sobriété foncière**

## Objectifs :

- Nouveau défi à relever,
- Nouvelle réflexion à avoir.

► Tendre vers une nouvelle philosophie de travail.

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

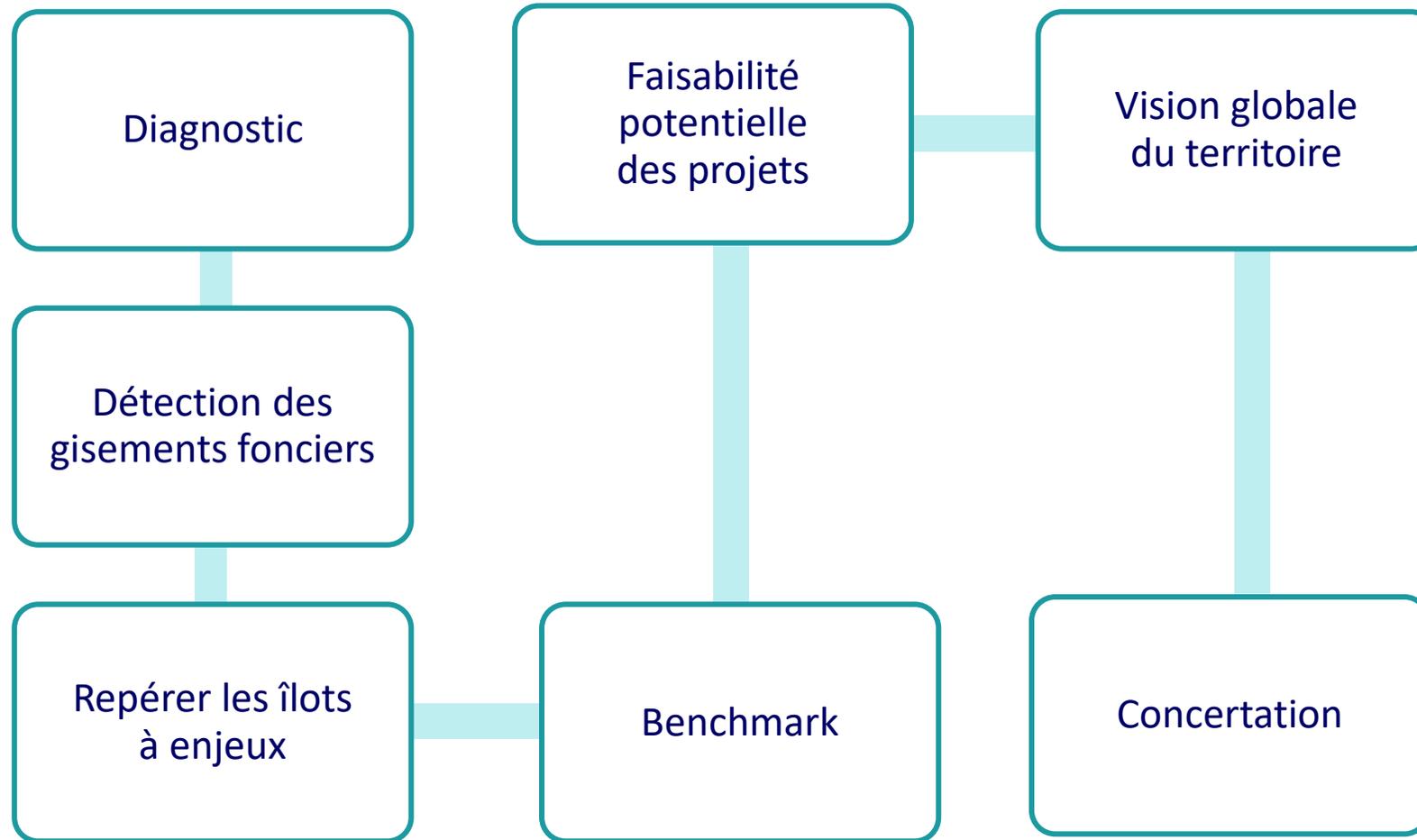
Faisabilité  
potentielle  
des projets

Vision globale  
du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# DÉMARCHE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de sobriété foncière

Diagnostic

Gisements fonciers

Repérer les îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité potentielle des projets

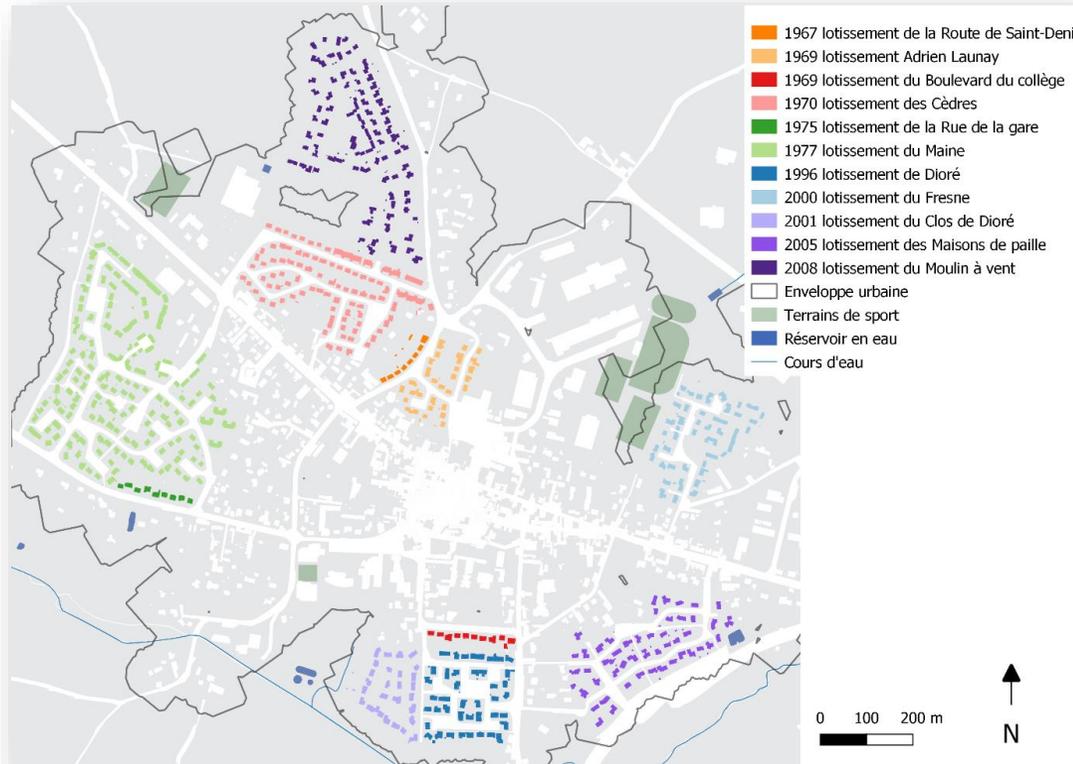
Vision globale du territoire

Concertation

# DIAGNOSTIC

En 2017

- Pays de Meslay-Grez : 13 953 habitants
- Meslay-du-Maine : 2 875 habitants



*Évolution de l'étalement urbain par le développement du logement pavillonnaire  
Camille Desmoulières*



Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

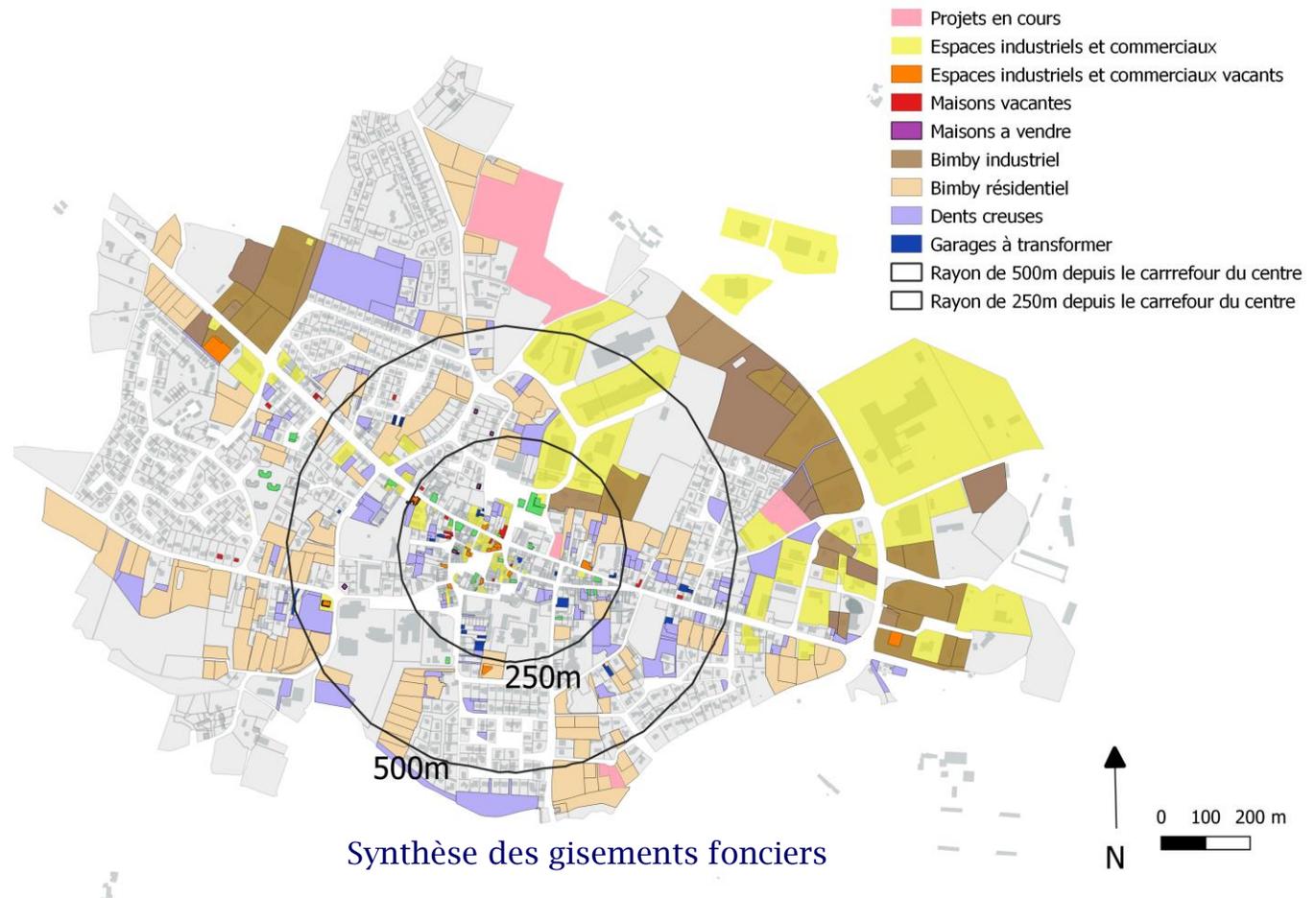
Faisabilité  
potentielle  
des projets

Vision globale  
du territoire

Concertation

# IDENTIFIER LES GISEMENTS FONCIERS

- La vacance (conjoncturelle, structurelle, d'obsolescence)
- Les zones de dents creuses
- Le potentiel bimby (résidentiel & industriel)
- Intégrer les contraintes réglementaires



Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de sobriété foncière

Diagnostic

Gisements fonciers

Repérer les îlots à enjeux

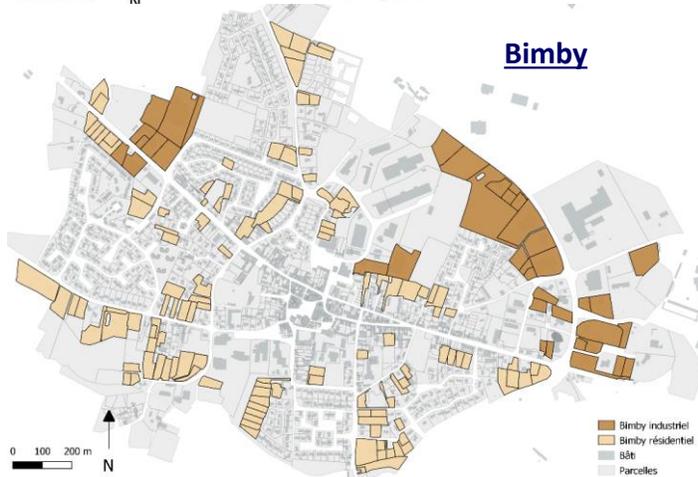
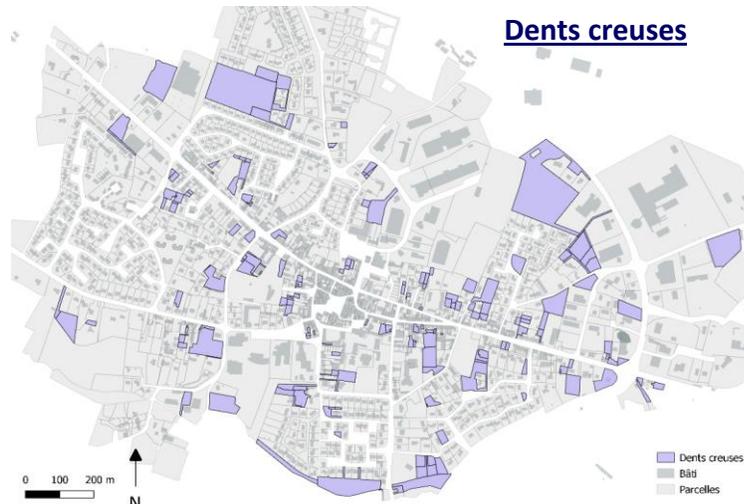
Benchmark

Faisabilité potentielle des projets

Vision globale du territoire

Concertation

# IDENTIFIER LES GISEMENTS FONCIERS



## ■ Parcelles sans bâti

- Superficie : 199 808 m<sup>2</sup> soit 20 hectares environ.

## ■ Le bimby résidentiel

- Superficie : 23,04 hectares environ,
- Potentiel d'aménagement (127 parcelles mobilisables),
- Mener jusqu'à la phase finale : 30 % des projets aboutissent soit 38 parcelles potentielles.

## ■ Le bimby industriel

- Superficie : 17,04 hectares mobilisables.

## ■ À prendre avec précaution :

- Démarche issue de l'initiative privée,
- Possible selon les besoins des particuliers et des entreprises,
- Difficulté supplémentaire : foncier détendu en milieu rural.

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de sobriété foncière

Diagnostic

Gisements fonciers

Repérer les îlots à enjeux

Benchmark

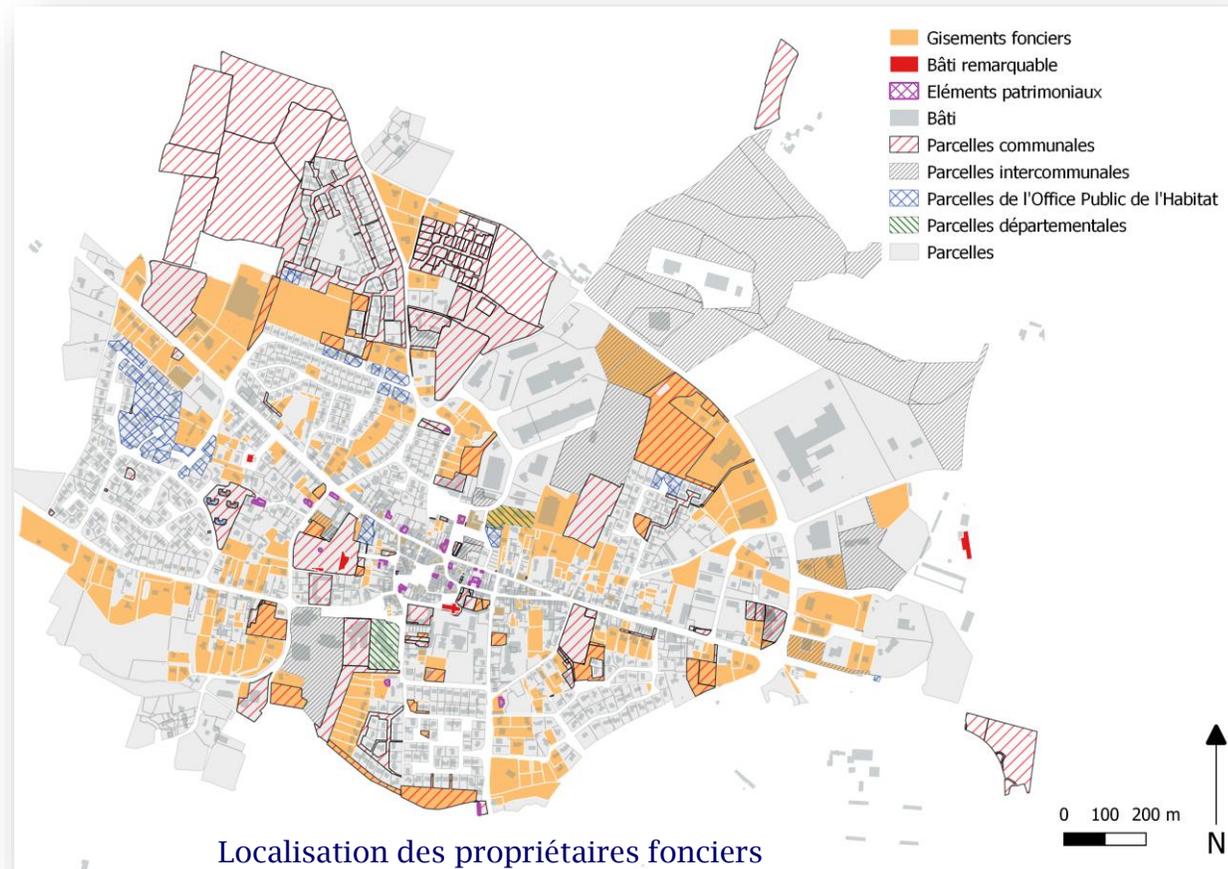
Faisabilité potentielle des projets

Vision globale du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# IDENTIFIER LES GISEMENTS FONCIERS



■ Connaître les propriétaires fonciers  
(commune, intercommunalité, département)

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

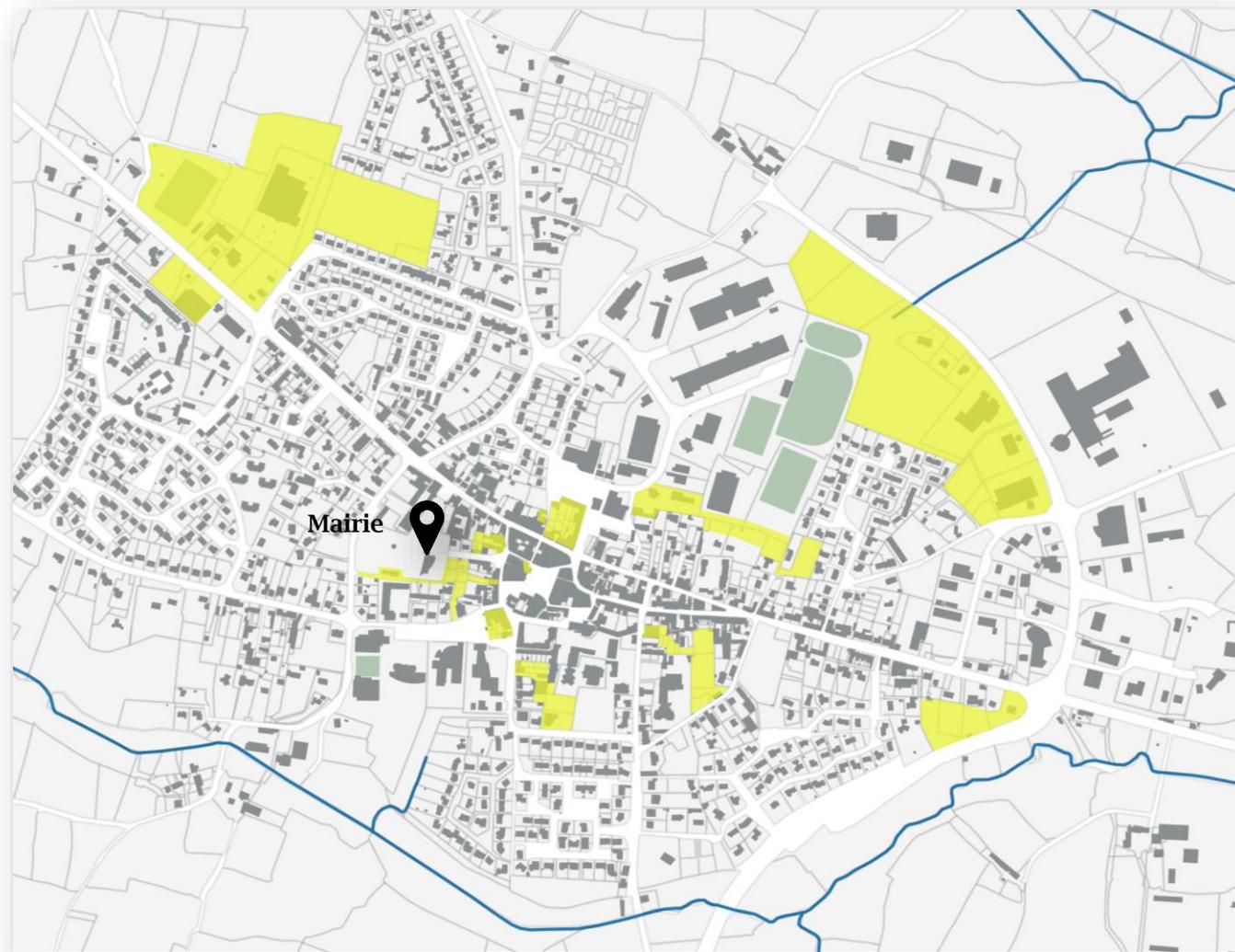
Faisabilité  
potentielle  
des projets

Vision globale  
du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# BILAN : 11 ÎLOTS À ENJEUX REPÉRÉS



Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité  
potentielle  
des projets

Vision globale  
du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# RETOUR D'EXPÉRIENCES SELONS LES 5 AXES D'INTERVENTION

- Axe 1 : Intensifier les accès stratégiques au piéton
- Axe 2 : Réveiller la beauté de la ville
- Axe 3 : Stratégie de développement économique
- Axe 4 : Recréer de nouvelles polarités
- Axe 5 : Le pouvoir des plantes

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité  
potentielle  
des projets

Vision globale  
du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# BENCHMARK

## Axe 1 : Intensifier les accès stratégiques au piéton

Exemple : Commune de Pont-Audemer (Eure - 27)  
Réaménagement des venelles en centre ancien

## Axe 2 : Réveiller la beauté de la ville

Questionner l'architecture, patrimoine et contemporain : compatible ?  
Exemple : L'Huisserie (Mayenne - 53)

## Axe 2 : Réveiller la beauté de la ville

Questionner l'architecture : nouvelles formes urbaines  
Exemple : Saintes (Charente-Maritime - 17)



## Axe 3 : Stratégie de développement économique

Maintenir la pérennité des commerces du centre-bourg  
Exemple : Meslay-du-Maine (Mayenne - 53)

## Axe 4 : Recréer de nouvelles polarités

Identifier les secteurs de centralité  
Exemple : Doué-la-Fontaine (Maine-et-Loire - 49)  
Stratégie centrée autour des places

## Axe 5 : Le pouvoir des plantes

Végétaliser : nouveau pouvoir de se réappropriier la rue  
Exemple : Chédigny (Indre-et-Loire - 37)

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

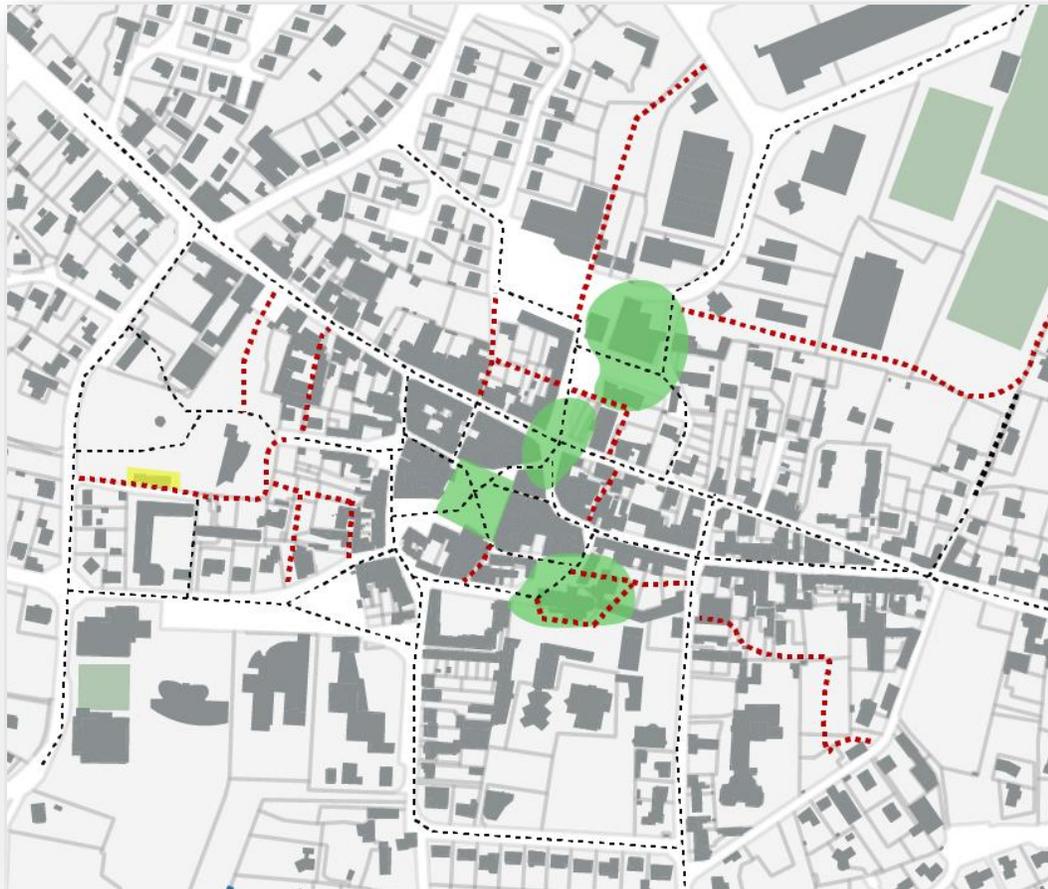
Faisabilité  
potentielle  
des projets

Vision globale  
du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# SYNTHÈSE



- **Intégrer** un passage de la D21 au niveau du carrefour du centre,
- **Intégrer** un aménagement paysager cohérent, Esplanade des Grands Jardins,
- **Remettre** en valeur l'église Saint Pierre du Maine,
- **Centraliser** les parkings,
- **Mêler** nature et patrimoine :
  - **Intégrer des arbres de façades,**
  - **Faire renaître** le passé maraîcher de Meslay-du-Maine (vergers),
  - Innovation en terme d'aménagement paysager.

-  Polarités
-  Cheminements existants
-  Cheminements à forts enjeux
-  Parking

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de sobriété foncière

Diagnostic

Gisements fonciers

Repérer les îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité potentielle des projets

Vision globale du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# SYNTHÈSE



■ Potentiels d'aménagement

■ Potentiel bâti

■ Nouveaux espaces verts

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de sobriété foncière

Diagnostic

Gisements fonciers

Repérer les îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité potentielle des projets

Vision globale du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# RETOUR DE LA BALADE URBAINE



Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité  
potentielle  
des projets

Vision globale  
du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# RETOUR DE LA BALADE URBAINE

## POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT DES ÎLOTS À ENJEUX

● -  
● +  
● ++

Îlot	Nombre de parcelles	Nombre de propriétaires	Superficie	Proximité du carrefour du centre	Parcelles communales	Priorité d'intervention
1	16 ● -	21 ● -	3 890 m <sup>2</sup> ● +	293 mètres ● -	2 ● ++	Rang n°3 ● -
2	9 ● +	11 ● +	1 443 m <sup>2</sup> ● -	185 mètres ● -	1 ● ++	Rang n°2 ● +
3	2 ● ++	4 ● ++	264 m <sup>2</sup> ● -	104 mètres ● -	0 ● -	Rang n°1 ● ++
4	9 ● +	9 ● +	1 057 m <sup>2</sup> ● -	309 mètres ● -	0 ● -	Rang n°2 ● +
5	17 ● -	23 ● -	3 980 m <sup>2</sup> ● +	96 mètres ● -	2 ● ++	Rang n°3 ● -
6	11 ● +	13 ● +	8 702 m <sup>2</sup> ● ++	239 mètres ● -	0 ● -	Rang n°2 ● +
7	7 ● +	6 ● ++	3 780 m <sup>2</sup> ● +	554 mètres ● +	4 ● ++	Rang n°2 ● +
8	4 ● ++	7 ● +	9 887 m <sup>2</sup> ● ++	811 mètres ● -	2 ● ++	Rang n°1 ● ++
9	7 ● +	4 ● ++	70 427 m <sup>2</sup> ● ++	813 mètres ● -	1 ● ++	Rang n°1 ● ++
10	9 ● +	10 ● +	12 620 m <sup>2</sup> ● ++	207 mètres ● -	2 biens départementaux ● ++	Rang n°1 ● ++

► Autres enjeux à prendre en compte : coût, dureté foncière, règlement et servitudes

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de sobriété foncière

Diagnostic

Gisements fonciers

Repérer les îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité potentielle des projets

Vision globale du territoire

Concertation

| CADOL - Gisements fonciers, plan guide et EPFL - 16 septembre 2022

# CONCLUSION

## ■ Objectifs de la mission de stage :

- Démarche de sobriété foncière : adopter une gestion économe du foncier,
- Établir un référentiel foncier (feuille de route de la politique foncière),
- Reconquérir les gisements fonciers.

## ■ Quel bilan à faire pour la suite ?

- Mener une STRATÉGIE FONCIÈRE,
- Anticiper, phaser, adapter les projets,
- Ne plus raisonner par opportunité mais par une mobilisation du foncier à court, moyen et long terme,
- Quels besoins en études ? Quelles stratégies de communication ?

Phase de SENSIBILISATION

Phase de RÉFLEXION

FIN DU STAGE

Phase PROJET

Démarche de  
sobriété foncière

Diagnostic

Gisements  
fonciers

Repérer les  
îlots à enjeux

Benchmark

Faisabilité  
potentielle  
des projets

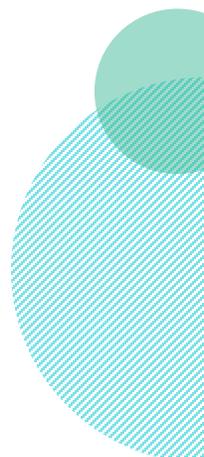
Vision globale  
du territoire

Concertation



# La suite donnée à cette étude par la Commune de Meslay-du-Maine

Manon Carcel – Chargée d'études PVD



# DES ENJEUX ET OBJECTIFS MULTIPLES

Définir les enjeux et les objectifs pour  
mieux identifier les actions à mettre en  
œuvre

Ville de Meslay-du-Maine



# COMMUNE DE MESLAY-DU-MAINE

Laure Thierrée  
pilotage & coordination

Toutes  
phases

urbanisme  
paysage  
mobilités  
usages

Laure Thierrée  
+  
*Atelier Philippe Madec*  
Antoine Petitjean

architecture/ foncier

*Atelier Philippe  
Madec*  
Antoine Petitjean

Ateliers  
(concertation)

Laure Thierrée  
+  
*Atelier Philippe  
Madec*  
Antoine Petitjean

Phases  
2 & 3

chiffrage  
programmatique

Eco programmation

calendrier  
montage  
financement  
AMO

Laure Thierrée  
+  
*Atelier Philippe  
Madec*  
Antoine Petitjean  
+  
Eco programmation

► Élaboration d'un  
**plan guide** avec  
l'appui d'une équipe  
pluridisciplinaire

# Merci de votre attention

Établissement Public Foncier Local

