



## EXPÉRIMENTATION « OBJECTIF ZAN » : PROJET DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES COËVRONS (53)

### CONTEXTE ET ENJEUX

La Communauté de communes des Coëvrons est un **territoire peu dense** sur lequel un tiers de la population est concentré dans une commune (Evron) et la moitié dans deux communes. Il se caractérise par un paysage de **bocage** vallonné (6 568 kilomètres de haies) qui favorise la pratique de l'élevage bovin. Traversé par plusieurs petites rivières, il comprend des zones humides et abrite également une riche biodiversité qui justifie que plus de 60 % de sa superficie est couverte par **deux zones Natura 2000**.

Face à une perte d'attractivité, la collectivité a engagé depuis plusieurs années des actions pour maintenir la population, conserver des services locaux et attirer de nouvelles activités. Cela s'est notamment traduit par **l'extension des centres-bourgs et la création de lotissements**, actions qui ont été inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en 2020, alors même que le taux de vacance des logements dans les centres-bourgs est élevé (12 % en 2019).

Alors que le PLUi était en phase de réécriture et de révision, la Communauté de communes a souhaité y insérer de nouveaux éléments pour lutter contre l'**artificialisation des sols**. Cette démarche visait à **réorienter sa stratégie de développement et d'attractivité** pour la rendre compatible avec :

- la préservation des terres agricoles ;
- la protection de la biodiversité et des éco-systèmes ;
- l'adaptation au changement climatique et la résilience du territoire.



### FICHE D'IDENTITÉ ET CARACTÉRISTIQUES



Zone d'activité économique



- Région : **Pays de la Loire**
- Département : **Mayenne**
- Porteur du projet : **Communauté de communes des Coëvrons**
- Chiffres clés du territoire : **29 communes, 28 000 habitants, 786 km<sup>2</sup>**



Cartographie & inventaire



Planification & Stratégie



Concertation & sensibilisation



Densification & renouvellement urbain



Désimperméabilisation & renaturation



## OBJECTIFS DU PROJET ZAN

Soucieuse de décliner la trajectoire ZAN sur son territoire, la Communauté de communes des Coëvrons a engagé un projet ZAN comprenant un volet résidentiel, un volet économique et un volet transversal.

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 : la société Modaal ;
- au niveau national : CDC Biodiversité qui intervient en complément de l'AMO locale.

## OBJECTIFS

- Réaliser des diagnostics et des audits sur l'artificialisation des sols
- Identifier des gisements fonciers utilisables
- Revitaliser les centres-bourgs
- Faire connaître les enjeux ZAN aux élus, aux acteurs économiques et au grand public

### 1. Volet résidentiel

Un diagnostic sur l'artificialisation des sols générée par les besoins de logements a été réalisé en 2023. Il a permis de collecter et d'intégrer les données concernant la consommation d'espaces. Après analyse, ces données ont été complétées par une note technique précisant l'application locale de la nomenclature des sols artificialisés, puis par un audit des gisements fonciers, c'est-à-dire des terrains et des sites potentiellement en friche ou vacants.

En parallèle, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé pour aider les communes à formaliser leur stratégie de revitalisation des centres-bourgs et mettre au point leur feuille de route opérationnelle. Cinq candidatures ont été retenues : Bais ; Saint-Georges-du-Luat ; Saint-Cénéry (commune déléguée de Montsûrs) ; Saint-Christophe-du-Luat (commune déléguée d'Evron) ; Saint-Pierre-sur-Orthe (commune déléguée de Vimartin-sur-Orthe).

Enfin, un audit des leviers fiscaux mobilisables a été effectué.

### 2. Volet économique

Les dix Zones d'Activité Économique (ZAE) du territoire ont fait l'objet d'un diagnostic afin d'alimenter un atlas cartographique présentant, pour chaque zone, les différents gisements fonciers mutables. En complément, deux notes ont été produites pour :

- formuler des observations et des recommandations générales ;
- mieux gérer la biodiversité à l'intérieur des ZAE.

Pour identifier les opportunités de mutation du foncier économique, une phase de concertation a été lancée pour associer les propriétaires et les acteurs concernés. Une enquête a été réalisée auprès des établissements pour recenser leurs besoins fonctionnels et leurs perspectives d'évolution. En outre, des ateliers ont été organisés dans chaque ZAE pour présenter les enjeux de la sobriété foncière.

### 3. Volet transversal

La Communauté de communes a commencé à accueillir, sensibiliser et former les élus, les acteurs économiques ainsi que le grand public sur les enjeux ZAN en diffusant dès juillet 2023 une première note sur la renaturation. Des temps d'animation ont été régulièrement organisés pour échanger sur ce sujet ainsi que sur les autres thèmes prévus dans les volets résidentiel et économique.

« Le ZAN est très vite apparu comme un levier intéressant pour changer notre modèle de développement et mettre en œuvre de manière opérationnelle le projet de territoire traduit par le SCoT et le PLUi. Il s'agit, en quelques mots, de faire bifurquer le territoire, de l'asseoir sur une trajectoire de transition assurant sa durabilité et d'en améliorer sa résilience.

Le ZAN, c'est un concept, un principe politique, qui consiste à considérer le sol comme une ressource finie. C'est aussi un sujet technique qui nécessite de faire évoluer la pratique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Intégrer cette expérimentation nous a permis de dupliquer les expériences, les regards, de profiter d'échanges et de retours d'expériences très divers. Ce que les Coëvrons en attendent désormais, c'est d'aborder avec sérénité les trente prochaines années, de projeter un développement du territoire qui saisit les opportunités, en cohérence avec la capacité de ses ressources. »

Marjorie Epplin, directrice générale adjointe en charge du développement territorial à la Communauté de communes des Coëvrons



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

1. La définition de **zones préférentielles de renaturation** classées par enjeu.
2. L'utilisation d'un **scoring environnemental et urbain** qui prend en compte différents critères comme la présence des risques, les pollutions ou encore le bruit, pour identifier, qualifier et hiérarchiser le potentiel foncier. Cette méthode permet de conserver les espaces urbains et naturels au titre de leur fonctionnalité.
3. L'organisation d'ateliers animés par des techniciens et des élus pour **sensibiliser d'autres élus** du territoire de la Communauté de communes, et pour faciliter l'acculturation à la fonctionnalité des sols et aux fonctionnalités écologiques.
4. L'élaboration d'un **schéma d'optimisation de l'espace** présentant toutes les possibilités de mutualisation de l'espace ainsi que les moyens pour chaque zone d'activité.
5. La création d'une **boussole du développement économique** pour aider la prise de décision. Cette grille multicritères permet d'analyser l'inscription d'un projet foncier dans le tissu économique local en évaluant son impact sur les ressources naturelles, foncières, humaines...
6. La structuration du **pilotage technique de la sobriété foncière** : organisation du service, mise en place de partenariats techniques, production et exploitation de la donnée.
7. L'**évolution du modèle d'aménagement** urbain vers une recentralisation de la production de logements au sein des centralités.



## 4 PISTES D'AMÉLIORATION

1. Créer une **stratégie fiscale** à l'échelle du territoire favorisant une démarche de sobriété foncière.
2. Ajouter une **dimension prospective** à la requalification des ZAE, ce qui n'a pas pu être réalisé par manque de participation des entreprises.
3. Approfondir les **schémas de requalification des ZAE** en facilitant leur appropriation par la collectivité et les acteurs économiques.
4. Continuer à **sensibiliser et mobiliser les élus** sur le ZAN.



### FOCUS

La Communauté de communes a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin d'enclencher une **dynamique de requalification et de revalorisation des coeurs de bourg**.

Chacune des cinq communes sélectionnées a bénéficié d'un plan guide ainsi que d'un diagnostic spécifique.

Des fiches actions ont ensuite été produites sur des thématiques en lien avec la **densification douce** ou la requalification des logements anciens ou vacants.

Un réel élan a vu le jour, avec des projets soutenus financièrement et qui s'étalonneront après la phase d'aide de l'ADEME.



## RÉFÉRENTS ET CONTACTS

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES COËVRONS

**Marjorie Epplin**, directrice générale adjointe en charge du développement territorial

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

### AMO LOCALE – MODAAL

**Edouard Mougin**, associé Foncier Aménagement Data

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

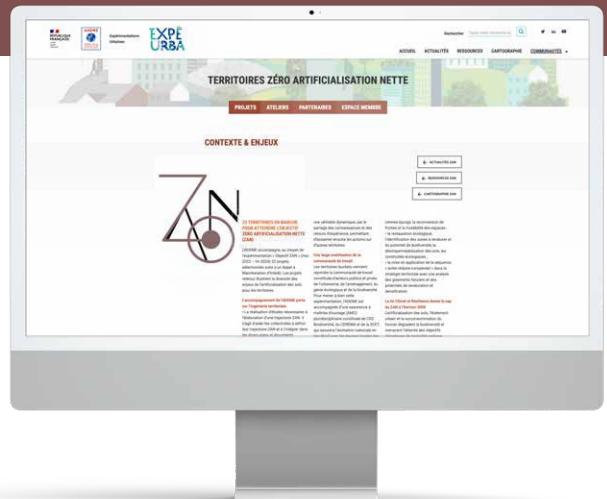
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## 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%202027nov23\\_VF.pdf](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 des Coëvrons

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.



Liberté  
Égalité  
Fraternité



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