



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

« Territoires pilotes de sobriété foncière »

A / Contexte et enjeux	3
Articulation avec les objectifs de l'Etat	3
Des enjeux spécifiques aux territoires ACV	4
B / Des objectifs opérationnels	4
Quel accompagnement ? Quels engagements ?	6
Pilotage de la démarche	7
C / Candidature	7
Qui peut se porter candidat à la démarche ?	7
Comment postuler ?	8
A qui adresser votre dossier de candidature ?	8
Date limite de remise des dossiers de candidature	8
Analyse des candidatures	9
Annonce des territoires pilotes retenus	9
 ANNEXE A - Phasage de la démarche	 10
ANNEXE B - Dossier de candidature	13

A / Contexte et enjeux

Après un demi-siècle d'étalement urbain dû à un modèle de développement des territoires basé sur la mobilité automobile, les enjeux climatiques, environnementaux, sociaux et sanitaires interrogent notre façon de faire la ville. Il n'est désormais plus question d'ajustements à la marge mais d'un nécessaire changement de paradigme. La transition écologique dans les territoires impose de créer des alternatives concrètes à l'étalement urbain pour tracer la voie d'un développement des territoires à la fois dynamique et sobre en foncier. L'artificialisation des sols est au cœur de ces enjeux, l'objectif de zéro artificialisation nette est un défi !

Pour définir des réponses concrètes à ces enjeux, le ministère de la cohésion des territoires et des relations aux collectivités territoriales et le ministère de la transition écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)/Action Cœur de Ville, la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) lancent la démarche expérimentale « Territoires pilotes de la sobriété foncière ».

Cette démarche s'adresse à des collectivités engagées dans le programme national Action Cœur de Ville (ACV), signataires d'une opération de revitalisation du territoire (ORT), souhaitant s'engager dans un processus de développement privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain. Dans un premier temps, 5 territoires pilotes seront sélectionnés. Ils testeront durant la démarche des méthodes et des outils qui bénéficieront à toute la communauté des villes Action Cœur de Ville, grâce à une évaluation continue et une capitalisation de la démarche.

Ces « territoires pilotes » bénéficieront d'un accompagnement de l'État.

Articulation avec les objectifs de l'Etat

La démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » est un nouvel outil pédagogique et partagé d'aide à la décision et à l'innovation qui vient compléter le dispositif Action Cœur de Ville (ACV).

Elle est orientée vers la transition écologique et le recyclage urbain (« ORT vertes »). Cette démarche contribue également aux réflexions sur la mise en œuvre opérationnelle du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et au déploiement de démonstrateurs de la ville « sobre, résiliente et inclusive » annoncée par le gouvernement au titre du plan « Ville Durable » (ateliers des territoires, nouvelle campagne de labellisation Écoquartier, appels à projets des EPF, de l'ADEME ou en lien avec le programme d'investissement d'avenir...).

Elle s'inscrit directement dans le cadre des objectifs de l'Etat :

« La gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif de convergence et de cohérence de nos politiques publiques en matière d'énergie, de climat, d'écologie, d'urbanisme, de cohésion et d'agriculture, et non comme une politique sectorielle supplémentaire »

« L'accompagnement des collectivités locales face aux défis environnementaux, économiques et sociaux et la valorisation des initiatives locales en ce sens sont au cœur des missions de l'Agence nationale de la cohésion des territoires. »

Des enjeux spécifiques aux territoires ACV

Les villes engagées dans Action Cœur de Ville montrent leur capacité à prendre des initiatives, à innover et tracer un chemin qui leur est propre. Ainsi la mise en œuvre concrète du ZAN dans ces territoires est un moyen de répondre à des enjeux plus fondamentaux qui visent à concilier développement humain et préservation des sols agricoles, de la biodiversité et plus généralement le maintien des services écosystémiques du vivant. La mise en œuvre d'alternatives concrètes à l'étalement doit permettre le développement dynamique et sobre en foncier de ces territoires, au travers notamment de l'intensification des usages de l'existant, du renouvellement et de la densification du tissu urbain et du recyclage des espaces délaissés.

Mais il est plus difficile et plus coûteux de bâtir la ville sur la ville que de développer de nouvelles opérations urbaines en étalement, surtout dans les territoires intermédiaires où un marché détendu vient pénaliser des bilans d'opérations déjà souvent déficitaires. C'est pourquoi la définition de méthodologies et d'outils spécifiques sont nécessaires.

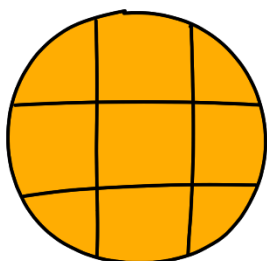
B / Des objectifs opérationnels

La définition de méthodes et d'outils constitue un des objectifs de cette démarche qui s'inscrit dans le prolongement de la dynamique lancée par le programme ACV (notamment avec « Réinventons nos cœurs de ville »). Elle vise à :

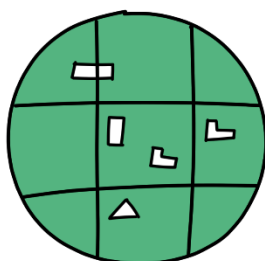
- questionner l'usage des sols (bien commun et ressource limitée), leur consommation pour l'urbanisation, leur valeur financière, agricole, paysagère ;
- tester *in situ*, avec les acteurs locaux et en mobilisant les opérateurs adéquats, des stratégies "zéro artificialisation nette" adaptées à ces territoires ;
- démontrer la possibilité ou les limites de l'intensification des usages et des fonctions urbaines mais également du recyclage foncier et immobilier, afin de construire une ville plus attractive, à l'aune des enjeux climatiques et environnementaux, économiques, sociaux et sanitaires.

Cette démarche sur-mesure est très opérationnelle. Elle se déroulera en 2 phases (voir Annexe A) :

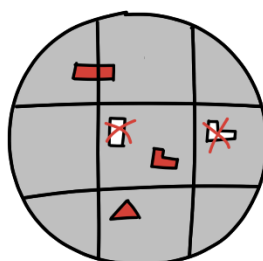
- Phase 1 : Accompagnement des territoires pilotes, à l'échelle de l'intercommunalité, dans le repérage exhaustif du potentiel mobilisable : le foncier « invisible » (voir encadré).
- Phase 2 : Accompagnement des territoires pilotes pour la mise au point d'outils et de méthodes sur des sites démonstrateurs à visée opérationnelle.



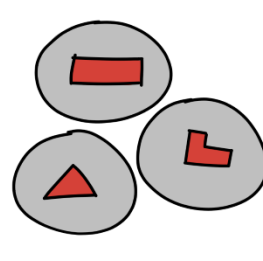
ANALYSE DE L'ENSEMBLE
DU TERRITOIRE PLOTE



IDENTIFICATION
DES SITES À POTENTIEL



CHOIX DES
SITES DÉMONSTRATEURS



DÉMARCHES DE PROJET

Qu'est-ce que le foncier « invisible » ?

Révéler et mobiliser le foncier « invisible » peut prendre des formes très diverses :

- La mesure de l'occupation réelle de bâtiments - notamment collectifs - peut permettre d'identifier des temps où ils peuvent répondre à de nouveaux besoins et d'**intensifier les usages de l'existant** : usage d'une salle de restauration collective pour accueillir un espace de co-working l'après-midi, salle de réunion municipale servant le soir à des associations...
- La **transformation de bâtiments obsolètes** peut permettre de répondre à de nouveaux besoins sans déconstruire ni construire : aménagement temporaire d'un ancien équipement public pour l'accueil d'acteurs de l'économie sociale et solidaire, transformation pérenne d'une ancienne halle industrielle en espace de micro-production au cœur de la ville...
- La **densification du tissu urbain** existant est un moyen d'offrir plus d'usages urbains sans étaler la ville : construction raisonnée de logements individuels dans les jardins devenus trop grands d'anciens lotissements, mobilisation du foncier sous-utilisé de zones d'activité existantes pour accueillir de nouvelles entreprises.
- La **dédensification peut aussi être une opportunité** pour adapter l'espace urbain aux besoins de ses habitants : déconstruction d'un bâtiment vacant, suppression d'un espace de stationnement et reconquête du sol imperméabilisé pour la création d'espaces verts de quartier, ou pour offrir un espace public de meilleure qualité. Le recyclage d'espaces urbains obsolètes permet d'initier de nouvelles dynamiques territoriales : déconstruction et dépollution de friches industrielle pour accueillir de nouvelles activités, renaturation de sites commerciaux délaissés...

Quels sont les sites démonstrateurs recherchés ?

Les sites démonstrateurs pourront au besoin s'écarter des périmètres de la stratégie territoriale et des secteurs d'intervention opérationnels de l'ORT. Leur sélection se fera dans le cadre du processus expérimental et n'aura lieu qu'à la fin de la première phase d'étude. Seront recherchés des sites :

- **inscrits dans l'enveloppe urbaine** et dont le redéveloppement participe concrètement à la mise en œuvre du ZAN dans le territoire pilote, en proposant des opportunités de développement alternatifs à l'étalement urbain (voir encadré) ;
- **répondant à des besoins**, identifiés au cours de démarches de réflexion stratégiques ou dans des documents de planification (SCoT, PLU, ACV, ORT...) ;
- **sans contrainte programmatique** particulière : Ils pourront répondre à des besoins d'habitat, de commerce, d'activité... mais une mixité programmatique sera privilégiée.

Les sites démonstrateurs devront :

- répondre à des besoins identifiés du territoire ;
- permettre un engagement rapide des démarches opérationnelles (excluant notamment des démarches d'acquisitions foncières longues) ;
- proposer une échelle opérationnelle réaliste

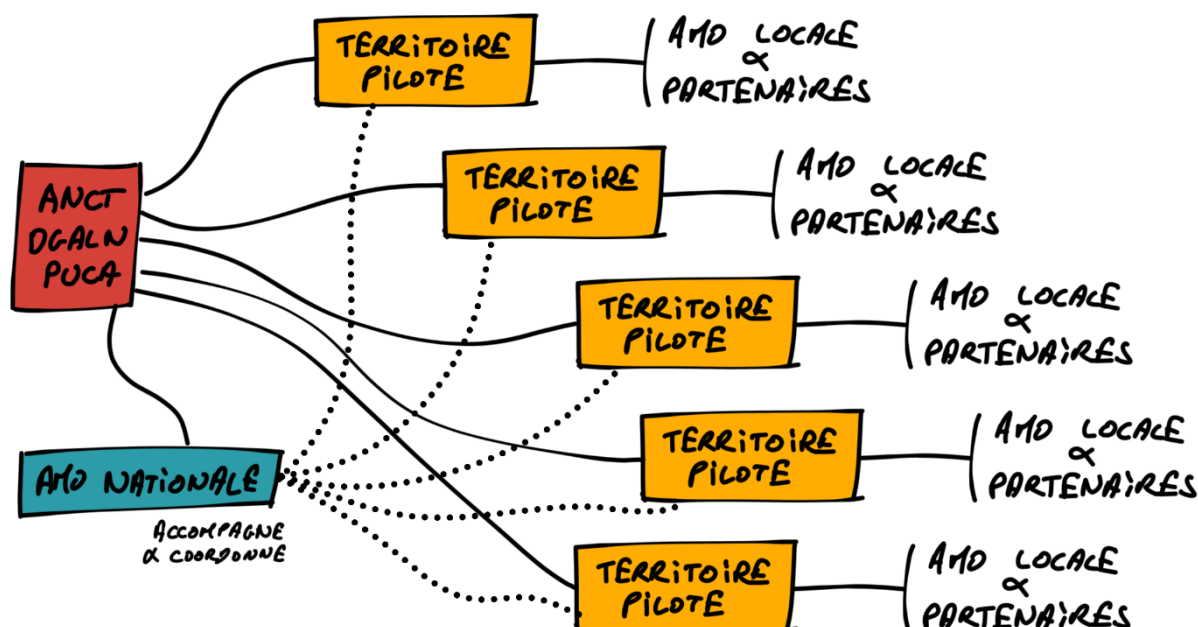
Une évaluation en continu, avec capitalisation, permettra de tirer les enseignements de la démarche afin qu'ils bénéficient à l'ensemble des villes Action Cœur de Ville.

Quel accompagnement ? Quels engagements ?

Tout au long de la démarche, les territoires pilotes seront accompagnés par l'ANCT/ACV, la DGALN et le PUCA sur les 2 étapes de l'expérimentation. Ils bénéficieront aussi d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO Nationale) chargée de les accompagner :

- dans l'organisation et le pilotage de leur projet ;
- dans le recrutement de compétences locales (AMO locale) par la constitution de cahiers des charges ;
- ainsi que dans la coordination de l'expérimentation entre les territoires pilote.

Les territoires devront mobiliser des expertises locales (AMO locale et/ou partenaires locaux) pour mener les études nécessaires à la réalisation des deux étapes de l'expérimentation. Celles-ci seront recrutées par les EPCI dès le démarrage de la démarche, avec l'assistance de l'AMO Nationale pour adapter la démarche de projet au contexte et aux acteurs de chaque site pilote. **50% des coûts de mobilisation de ces compétences locales seront pris en charge par l'ANCT.**



Les territoires souhaitant s'engager désigneront dans leur candidature un élu référent ainsi qu'un chef de projet en charge du pilotage local de la démarche. Les territoires candidats devront s'engager dans la durée (sur 3 à 5 ans) dans une démarche ouverte en garantissant l'accès aux données, documents et acteurs, afin de contribuer à un dispositif pédagogique d'échelle nationale.

Engagements de l'État	Engagements des Territoires pilotes
<p>1. Mobilisation d'un référent national et de l'AMO nationale tout au long de la démarche.</p> <p>2. Accompagnement sur mesure des territoires pilotes pour aider à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la définition des enjeux et la structuration de la démarche de projet ; • la sélection et la coordination des AMO locales ; • la mobilisation de l'écosystème d'acteurs locaux pour le montage des projets. <p>3. Financement à 50% de l'AMO locale.</p> <p>4. Évaluation en continu et capitalisation.</p>	<p>1. Mobilisation d'un élu et d'un chef de projet référent tout au long de la démarche.</p> <p>2. Engagement dans une démarche ouverte d'expérimentation.</p> <p>3. Financement à 50% de l'AMO locale.</p> <p>4. Engagement de transparence pour les besoins d'évaluation et de capitalisation.</p>

Pilotage de la démarche

Cette démarche est pilotée par le directeur du programme national Action Cœur de Ville, avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, et le Plan Urbanisme Construction et Architecture qui en assurera la conduite opérationnelle.

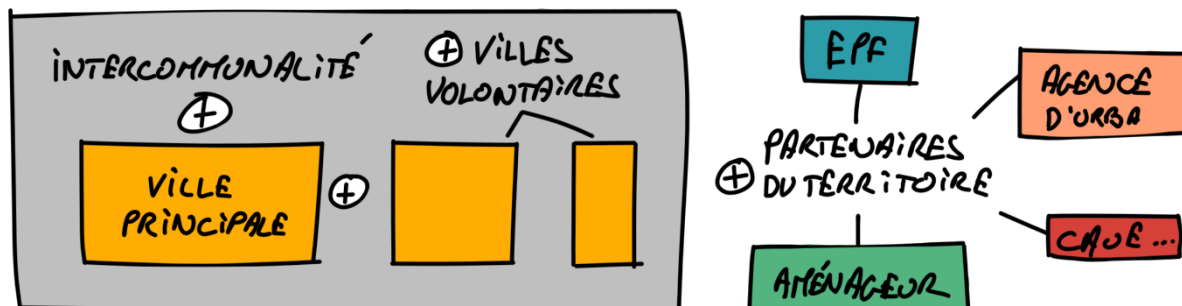
Ce comité de pilotage s'appuiera sur un comité d'orientation qui assurera le suivi et l'évaluation de cette démarche expérimentale. Il associera de nombreux partenaires et réseaux :

- Banque des Territoires, Action Logement, Agence Nationale de l'habitat
- Ministère de la Culture Cité de l'Architecture et du Patrimoine
- CEREMA, Ademe, Etablissements publics fonciers
- Villes de France
- Val'hor, Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, Conseil national de l'Ordre des Architectes, réseau des paysagistes
- Des personnalités qualifiées dans le domaine de l'urbanisme, l'architecture, du commerce, etc.

C / Candidature

Qui peut se porter candidat à la démarche ?

La candidature d'un **territoire** est présentée en **binôme** par **l'intercommunalité et la ville principale ACV** signataires d'une **ORT** ainsi qu'avec **des communes volontaires**.



Elle peut associer d'autres acteurs locaux qui s'engagent pour être mobilisés activement au cours de la démarche : EPF, Agence d'urbanisme, CAUE, Aménageur...

Les territoires pourront aussi présenter dans leurs candidatures des sites déjà identifiés, sans présumer du fait qu'ils soient désignés sites démonstrateurs au cours de la démarche.

Comment postuler ?

Les territoires volontaires transmettront un dossier de candidature qui comprendra :

1 - **Un formulaire de candidature synthétique** identifiant notamment les porteurs de la démarche et les partenaires associés. (Annexe B)

2 - **Une lettre d'intention** de 5 pages maximum permettant au territoire :

- d'exposer son intérêt pour la démarche ;
- de préciser les enjeux auxquels il souhaite répondre au travers de sa participation ;
- de présenter ses intentions en termes de sobriété foncière.

3 - Tout **extrait de document stratégique** permettant de visualiser les sites à enjeux et de comprendre les démarches et projets engagés ou susceptibles de l'être.

A qui adresser votre dossier de candidature ?

Le dossier de candidature (formulaire de candidature et pièces jointes) devra être rempli au lien suivant :

<https://mon.anct.gouv.fr/questionnaire/16db678f-95af-4fce-8605-7eb57ac1bf20>

Toute question relative à cette démarche pourra être adressée à :

- Anne Vigne · PUCA · Anne.Vigne@developpement-durable.gouv.fr
- Monica-Isabel Diaz · DHUP · monica-isabel.diaz@developpement-durable.gouv.fr
- Marguerite de Metz-ANCT- Marguerite.DEMETZ@anct.gouv.fr,

Date limite de remise des dossiers de candidature

Les dossiers doivent être remis avant **le 24 Novembre 2020**.

Analyse des candidatures

Cette démarche expérimentale vise à accompagner un nombre restreint de territoires pilotes (de l'ordre de 5) en préalable à un élargissement de la démarche à d'autres territoires en fonction des enseignements de cette première session.

Les critères présidant à l'analyse des candidatures concerneront notamment :

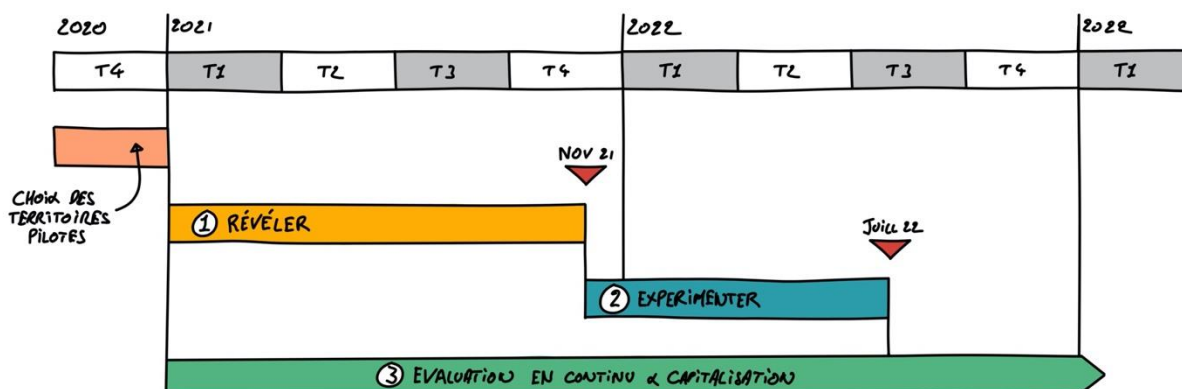
- la maturité et le dynamisme du projet de territoire en termes de conciliation entre sobriété foncière et développement (accueil populations, activités, services...);
- l'engagement du territoire dans des démarches de transition écologique et d'adaptation au changement climatique ;
- la volonté des acteurs locaux de s'engager dans un passage à l'opérationnel à court terme.

Annnonce des territoires pilotes retenus

Les territoires pilotes retenus pour participer à cette démarche expérimentale seront annoncés fin 2020. Les modalités de cette annonce et de la réunion de lancement seront précisées ultérieurement.

ANNEXE A - Phasage de la démarche

La démarche comprend 4 principales étapes. L'étape 0 est l'appel à candidatures des territoires, objet du présent document. Elle s'achève par l'identification d'un nombre restreint de territoires pilotes, associant une intercommunalité avec sa ville principale et des communes volontaires. Celles-ci vont bénéficier d'un soutien spécifique pour les deux étapes de l'expérimentation (1 et 2). L'étape 3 est constituée par l'évaluation en continu et la capitalisation de la démarche, à destination notamment des autres territoires engagés dans Action Cœur de Ville.



Les éléments de calendrier présentés ici donnent un cadre à la démarche générale, mais seront adaptés aux enjeux spécifiques des différents territoires pilotes, qui pourront avancer à des rythmes différenciés.

ETAPE 0 - APPEL A TERRITOIRES PILOTES	
Objectif : Mobiliser des territoires pour expérimenter des démarches de projet innovantes sur des sites démonstrateurs.	
Oct 2020	Appel à candidatures.
24 Nov 2020	Date limite de dépôt des candidatures.
Déc 2020	Analyse, sélection et annonce des territoires pilotes retenus.
ETAPE 1 - REVELER LES POTENTIELS A L'ECHELLE DES INTERCOMMUNALITES	
Objectifs : Identifier les potentiels fonciers d'intervention par une démarche de repérage,	

qualification et sélection de sites démonstrateurs.	
Jan à avril 2021	<p>1.1 Organisation du projet et mobilisation des acteurs</p> <p>Avec l'assistance de l'AMO nationale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise au point dans chaque territoire pilote de la méthodologie et de la gouvernance du projet, en fonction des enjeux locaux et des partenaires mobilisés. • Recrutement par chaque territoire retenu d'une AMO locale pluridisciplinaire pour réaliser les études depuis la phase d'analyse à la phase opérationnelle (conception, programmation, processus opérationnel) sous maîtrise d'ouvrage de l'intercommunalité.
Mai à octobre 2021	<p>1.2 Analyse des potentiels fonciers</p> <p>Réalisé par les partenaires ou AMO locaux sous maîtrise d'ouvrage de l'intercommunalité, avec l'assistance de l'AMO nationale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyse de la cohérence des documents de planification et identification des potentiels fonciers sur tout le territoire. • Qualification des sites potentiels d'intervention de toute nature : intensification des usages de l'existant, transformations de bâtiments, densification, recyclage de friches...
Nov 2021	<p>1.3 Sélection des sites démonstrateurs</p> <p>Sélection des sites démonstrateurs dans chaque territoire pilote (une quinzaine en tout pour les cinq territoires), retenus pour leur capacité à proposer un programme significatif répondant aux besoins du territoire et à développer une réalisation dans un horizon court.</p>
<p>ETAPE 2 · PROJETS DEMONSTRATEURS</p> <p>Objectifs : Réaliser des études de faisabilité sur les sites démonstrateurs retenus et passage en phase opérationnelle.</p>	
Déc à juin 2021	<p>2.1 Études de faisabilité</p> <p>Études adaptées sur chacun des sites démonstrateurs en plusieurs itérations (programmation, conception et montage opérationnel).</p>
Juil 2022	<p>2.2 Passage à l'opérationnel</p>

	Fin de la phase d'étude, et amorçage du processus opérationnel pour tout ou partie des sites démonstrateurs.
ETAPE 3 · EVALUER, VALORISER ET CAPITALISER	
Objectifs : Engager le dialogue entre les territoires pilotes et diffuser les enseignements de la démarche à la communauté ACV.	
en continu	<p>3.1 Évaluation en continu et valorisation</p> <p>Tout au long de la démarche, les expérimentations menées dans chacun des territoires seront suivies, croisées et analysées. Ces enseignements seront diffusés aux acteurs engagés dans l'expérimentation ainsi qu'à l'ensemble des villes d'ACV.</p>
Automne 2022	<p>3.2 Événement de clôture : Forum des solutions</p> <p>Un événement permettra de croiser les retours d'expérience des différents territoires et de partager les apprentissages.</p>
début 2023	<p>3.3 Capitalisation</p> <p>Publications et diffusion ouverte sur la base de la matière recueillie en continu dans les territoires engagés.</p>

ANNEXE B - Dossier de candidature

La démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » s'adresse à des collectivités qui s'engagent dans un modèle de développement sobre en foncier et qui pour ce faire, souhaitent que l'état les accompagne.

Cette démarche est initiée par le ministère de la cohésion des territoires et des relations aux collectivités territoriales, et le ministère de la transition écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)/Action Cœur de Ville, la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

Elle s'adresse à des territoires bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville (ACV), signataires d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) qui souhaitent s'engager dans un processus de développement privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain.

Les territoires pilotes seront accompagnés. Ils testeront des méthodes et des outils qui bénéficieront à toute la communauté des villes Action Cœur de Ville, grâce à une évaluation continue et d'une capitalisation de la démarche. Ces territoires pilotes bénéficieront d'un accompagnement de l'État.

La candidature d'un territoire est présentée en binôme par l'intercommunalité et la ville principale ACV signataires d'une ORT ainsi qu'avec des communes volontaires de l'agglomération.

1 Formulaire de candidature

Formulaire au lien suivant :

<https://mon.anct.gouv.fr/questionnaire/16db678f-95af-4fce-8605-7eb57ac1bf20>

2- Lettre d'intention :

Lettre d'intention de 5 pages maximum permettant au territoire :

- d'exposer son intérêt pour la démarche ;
- de préciser les enjeux auxquels il souhaite répondre au travers de sa participation ;
- de présenter ses intentions en termes de sobriété foncière.

3- Extraits de documents stratégiques

Tout extrait de document stratégique permettant de visualiser les sites à enjeux.

La lettre d'intention et les extraits de documents stratégiques sont à joindre dans le formulaire de candidature en suivant le lien.