



AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

**Assistance à Maitrise d’Ouvrage (AMO) pour la
démarche Territoire Pilotage de Sobriété Foncière sur
le territoire de la Communauté d’Agglomération
Maubeuge-Val de Sambre**

Rapport final de l’expérimentation

MODAL
FONCIER • AMÉNAGEMENT • DATA

SYSTRA

EDITO



Madame la Directrice,

Dans le cadre de la démarche « Territoires pilotes de sobriété foncière » pour laquelle la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) a été lauréate en association avec la Ville de Maubeuge, nous avons l'honneur de vous faire part du bilan local de cette expérimentation conduite dans un partenariat porteur avec le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) et la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature).

En cohérence avec l'objectif initial, ce projet a conforté notre territoire dans son ambition d'exemplarité en matière de sobriété foncière, à l'instar de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal largement reconnu, le nombre de ses friches déjà réinvesties et son volontarisme en matière de renouvellement des Centres-Villes.

Dès lors et malgré un contexte particulièrement contraint, cette démarche devrait nous permettre d'être plus ambitieux dans différents domaines, en ouvrant le champ à différentes expérimentations comme l'exige la situation sociale, climatique et économique.

Plus concrètement, cette démarche a permis d'explorer de nouveaux champs d'investigations au fil de ses différentes étapes. Tout d'abord, la définition du « foncier invisible » a par exemple été l'occasion de mieux calibrer l'observatoire du foncier en cours de déploiement par l'Agence de Développement et d'Urbanisme Sambre Avesnois Hainaut Thiérache.

Ensuite, l'accompagnement du bureau d'études Modaal a permis de nourrir le dialogue avec les communes partenaires pour notamment projeter la mise en place de nouveaux outils pour le territoire, à l'instar du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global ou encore la mise en place d'une démarche "Build In My Back Yard" approfondie.

Bien entendu, la démarche fut également bénéfique à la prise de décision sur ses sites démonstrateurs, en l'occurrence la friche dite Seyfert sur la commune de Jeumont et celle CFMN sur la commune d'Hautmont. Si le contexte n'a pas permis études à ce stade d'entrer en phase opérationnelle, les études menées auront permis d'orienter les différents scénarios associés.

Enfin, la volonté d'actionner les différents leviers de la sobriété foncière nous amène à travailler aujourd'hui activement à compter sur une foncière de compensation ou encore à reconsidérer notre stratégie d'aménagement économique, notamment en développant des outils tels que le bail à construction.

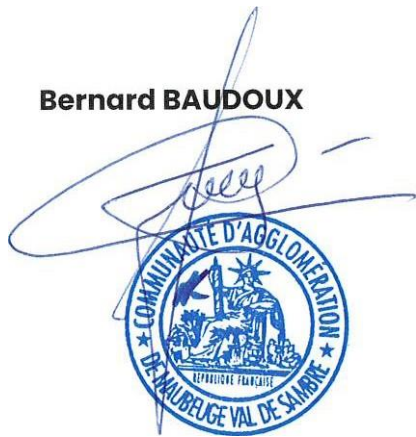
Aussi, dans la volonté initiale de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, nous nous sommes appliqués à étudier la possibilité ou les limites de l'intensification des usages et des fonctions urbaines mais également du recyclage foncier et immobilier, afin de construire une agglomération plus attractive.

Conformément à l'ambition initiale de capitalisation, vous trouverez le bilan détaillé de cette démarche, annexé à la présente lettre, pour vous permettre de tirer les enseignements de nos actions, dans l'optique de nourrir vos projections dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette.

En parallèle, nous serions heureux de pouvoir compter sur votre présence lors d'un prochain évènement local sur le sujet, notamment pour définir les prochaines étapes de cette stratégie. Compte-tenu de notre contexte territorial singulier et de son identification claire en tant que priorité, notamment par le Président de la République à l'instar des Pactes pour la réussite de la Sambre-Avesnois Thiérache, les échanges avec vos services nous confortent dans l'idée de constituer un véritable laboratoire expérimental de développement futur, au prisme des nombreuses transitions à l'œuvre.

Je vous remercie encore pour votre précieux accompagnement et vous prie d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Bernard BAUDOUX



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Bernard BAUDOUX'. The signature is written over a circular official seal. The seal contains the text 'COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE VALENCIENNES MÉTROPOLÉ' and 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' around a central emblem.

RESTITUTION DE LA DEMARCHE :

La restitution de la démarche a eu lieu en Comité opérationnel local (COL) le mercredi 29 novembre 2023 en présence des acteurs du territoire et des représentants de la démarche nationale.

Le support est annexe au présent rapport de synthèse de l'expérimentation locale.

Introduction

Lancée en janvier 2022 sur le territoire de la CA Maubeuge-Val de Sambre, la démarche d'expérimentation Territoire Pilote de Sobriété Foncière (TPSF) s'est clôturée en mars 2023.

Le groupement MODAAL / SYSTRA est intervenu en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans le cadre de cette expérimentation. Conformément au cahier des charges, les 5 missions ont été réalisées mais l'organisation a été adaptée au fur et à mesure, afin de s'adapter aux besoins du territoire.

1. Objectifs de l'expérimentation TPSF	4
1.1. Objectifs nationaux	5
1.2. Objectifs locaux	5
2. Processus et méthodes de travail	5
2.1. Le cadre national	5
2.2. Le cadre local.....	10
3. Projets et outils proposés	14
3.1. Un observatoire foncier partenarial.....	14
3.2. Le bail à construction en matière de foncier à vocation économique	15
3.3. Quel potentiel de surélévation dans le centre-ville de Maubeuge ?	15
3.4. Vers une foncière de renaturation ?	16
4. Enseignements et freins constatés	17
4.1. Enseignement de la démarche d'expérimentation TPSF sur le territoire de la CAMVS.....	17
4.2. Les freins constatés	18
4.3. En synthèse.....	18
5. Annexe – Support de restitution (29/11/2023)	20

1. Objectifs de l'expérimentation TPSF

Le PUCA présente le programme "Territoires pilotes de sobriété foncière" (TPSF) comme « *un outil au service des collectivités bénéficiaires du programme Action cœur de ville (ACV), signataires d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) et souhaitant **s'engager dans un processus de développement privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain.*** »¹

Il « *aide les collectivités dans la définition de leur stratégie urbaine et leur permet de réinventer un modèle de densification/ dédensification s'appuyant sur la qualité de vie qu'offre une ville à taille humaine* »²

¹ <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-a2168.html>

² <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-575>

Lancé sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV), il s'agissait d'inciter les villes moyennes à s'engager dans une démarche visant l'objectif de zéro artificialisation nette.

En réponse aux objectifs nationaux (1.1), le Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) avait défini ses propres objectifs dans le cadre de sa candidature au programme (1.2).

1.1. Objectifs nationaux

De manière synthétique, les principaux objectifs nationaux sont les suivants :

- Eprouver des démarches de révélation du foncier invisible sur les territoires pilotes
- Choisir des sites sur lesquels divers scénarios de projets urbains « économes en foncier » ou de renaturation vont être élaborés pour devenir des cas d'école aux modèles répliquables.
- Expérimenter sans forcément obtenir une sortie opérationnelle
- Permettre d'étudier des cas représentatifs mais pour lesquels une solution standard n'existe pas forcément
- Etudier des cas complexes, témoins des enjeux actuels et de demain

Il s'agit donc d'apporter des retours d'expériences qui peuvent être utiles aux autres collectivités.

1.2. Objectifs locaux

Pour la CAMVS, l'expérimentation TPSF répondait à plusieurs objectifs :

- **Sensibiliser et mobiliser les acteurs locaux aux enjeux de sobriété foncière** : approche concertation, mobilisation des élus...
- **Poursuivre les travaux d'identification du potentiel foncier sur son territoire** : à la suite de l'élaboration de son PLUi en 2019
 - o Actualiser et compléter ce recensement en adoptant une définition large du foncier mobilisable : unités foncières peu denses dans l'enveloppe urbaine, friches au sens large, locaux professionnels et logements vacants, ...
 - o Bénéficier d'un accompagnement méthodologique adapté aux caractéristiques du territoire, préfigurant de l'observatoire foncier territorial
- **Etudier des sites stratégiques sur lesquels tester de nouvelles approches** pouvait permettre de remobiliser ces sites

2. Processus et méthodes de travail

L'expérimentation TPSF reposait sur un cadre méthodologique prédéfini par la gouvernance nationale (2.1.). L'AMO locale s'est inscrite méthodologiquement dans la démarche proposée en 5 missions tout apportant ses propres savoir-faire (2.2.).

2.1. Le cadre national

La revue des principaux éléments du calendrier national de l'expérimentation (2.1.1) et de phasage de la démarche (2.1.2) permettent de bien reposer le cadre national de l'expérimentation mise en œuvre sur le territoire de la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS). Ont également été rappelés les modalités d'accompagnement (2.1.3) et les engagements réciproques (2.1.4).

2.1.1. Le calendrier national

Annoncé le **8 septembre 2020** lors des Rencontres nationales Action cœur de ville (ACV), l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Territoires Pilotes de Sobriété Foncière » a été lancé le **8 octobre 2020** et s'est clôturé le **24 novembre 2020**. Les 7 lauréats de la première phase de la démarche ont été dévoilés le **17 décembre 2020**. Il s'agissait de :

- Draguignan / Dracénie Provence Verdon agglomération - Provence Alpes Côte d'Azur
- Dreux / Agglomération du Pays de Dreux - Centre-Val de Loire
- Epernay / Epernay Agglomération Champagne - Grand Est
- Louviers / Agglomération Seine-Eure - Normandie
- Maubeuge / Agglomération Maubeuge - Val de Sambre - Hauts-de-France
- Poitiers / Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCU) - Nouvelle Aquitaine
- Sète / Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) - Occitanie

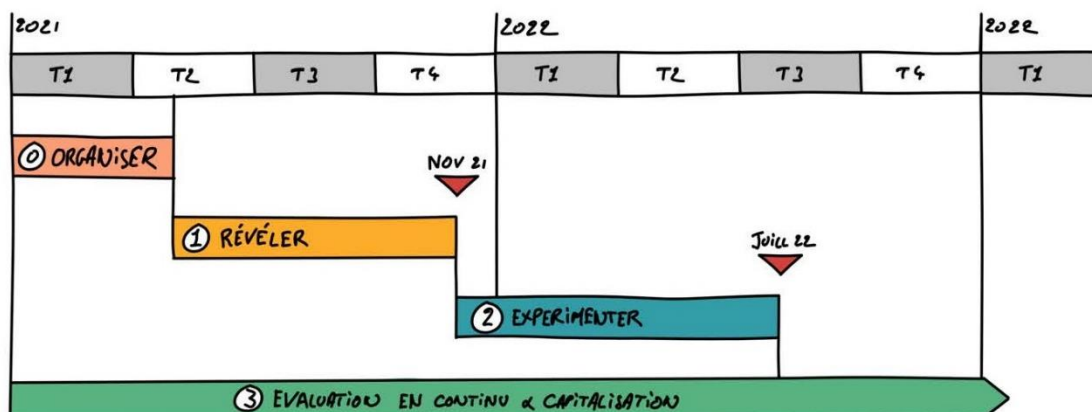
Dès le début de l'année 2021, le dispositif a été progressivement installé sur les différents territoires lauréats à travers des rencontres entre le directeur du programme national Action cœur de ville, le PUCA, la DGALN, les élus et leurs équipes, ainsi que les préfetures et services déconcentrés, les opérateurs de l'Etat et les parties prenantes locales.

Lancé le **4 mars 2021**, le « Cercle des Territoires pionniers de la sobriété foncière » est constitué des 25 collectivités ACV signataires d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) ayant candidaté à la démarche TPSF. Des partenaires institutionnels, réseaux professionnels et assistants à maîtrise d'ouvrage locale font également partie de cette instance d'échange au cœur du dispositif d'expérimentation.

Ce cercle des Territoires pionniers de la sobriété foncière s'est réuni à 7 reprises à ce jour :

- #1 - 4 mars 2021 - Séminaire d'installation du Cercle des Territoires pionniers de la sobriété foncière
- #2 - 16 juin 2021 - « Quelle gouvernance pour la stratégie foncière ? »
- #3 - 24 novembre 2021 - « Quel foncier mobilisable pour plus de sobriété foncière ? »
- #4 - 31 janvier 2022 - « De la planification à la programmation foncière »
- #5 - 24 mars 2022 - « Le temps de la maturation du projet »
- #6 - 9 septembre 2022 - « Rendre la densité désirable »
- #7 - 23 juin 2023 - « Cercle des Pionniers de la sobriété foncière « La requalification du foncier économique »

Le calendrier global de la démarche nationale était le suivant :



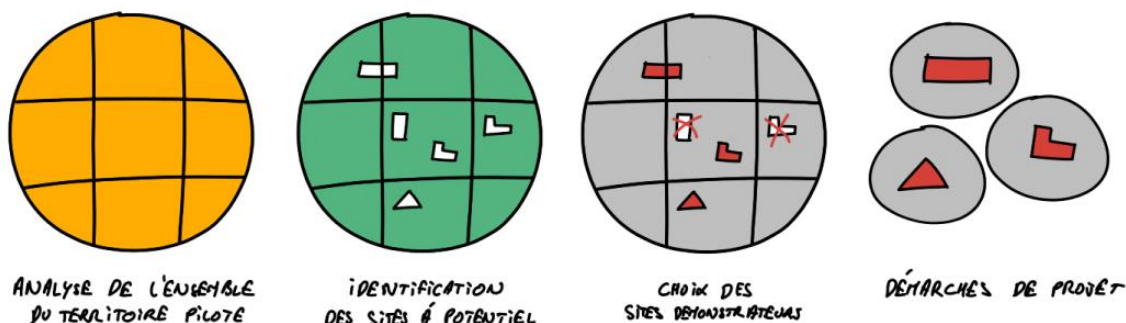
Source : Document cadre de l'AMI TPSF, Octobre 2020, p.10

L'objectif initial de **capitalisation sur la démarche** début 2023 a été reportée à **fin 2023 voire début 2024**. Cette actualisation du calendrier a été précisée par Hélène Peskine lors de la 7^e réunion du cercle des Territoires pilotes de sobriété foncière.

2.1.2. Une démarche reposant sur deux grandes phases

Pour l'ensemble des territoires lauréats, la démarche était structurée en 2 phases :

- **Phase 1** : Accompagnement des territoires pilotes, à l'échelle de l'intercommunalité, dans le **repérage exhaustif du potentiel mobilisable : le foncier « invisible »**
 - La mesure de l'occupation réelle de bâtiments et **intensification des usages de l'existant**
 - La **transformation de bâtiments obsolètes** : pour répondre à de nouveaux besoins sans déconstruire ni construire
 - La **densification du tissu urbain existant** : offrir plus d'usages urbains sans étaler la ville
 - La **dédensification** : une opportunité pour adapter l'espace urbain aux besoins de ses habitants
- **Phase 2** : Accompagnement des territoires pilotes pour la **mise au point d'outils et de méthodes sur des sites démonstrateurs à visée opérationnelle**. Sélection de 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
 - **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

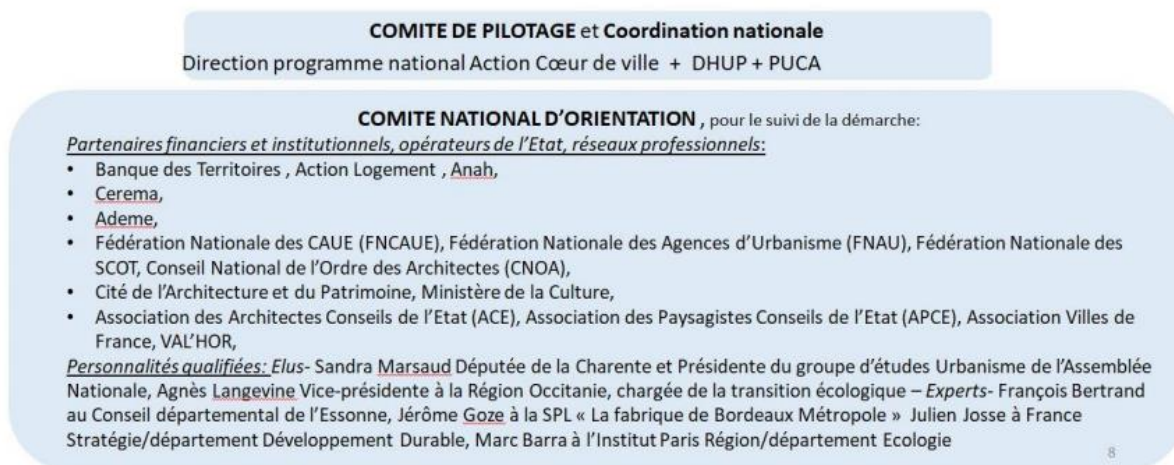


Source : Document cadre de l'AMI TPSF, Octobre 2020, p.4 et 5

2.1.3. Modalités d'accompagnement

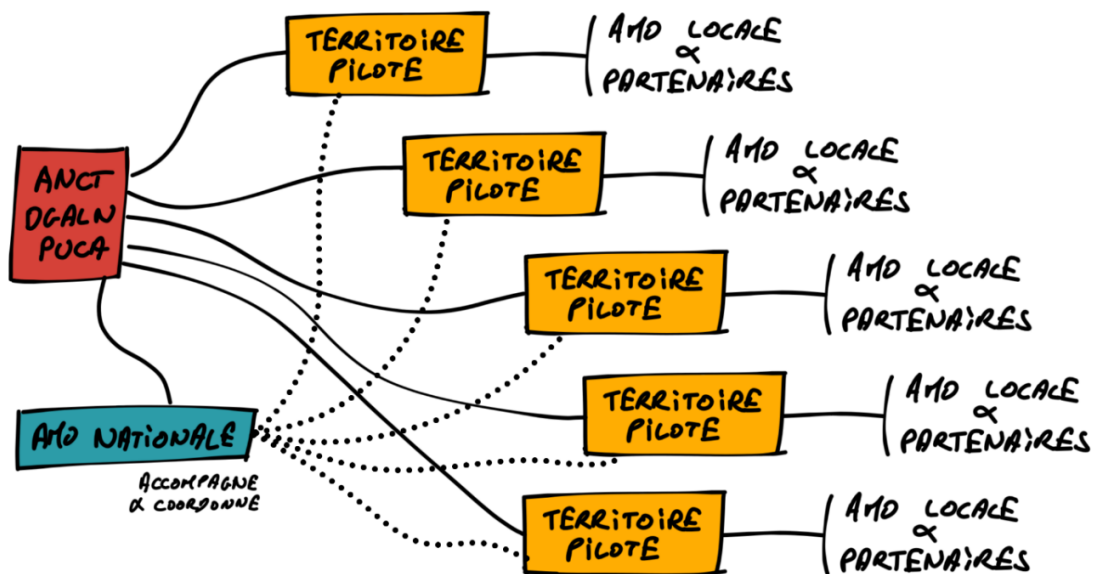
La gouvernance de la démarche TPSF est la suivante :

- **Comité de pilotage** : en charge de la coordination nationale et de la conduite opérationnelle. Il est composé de la direction du programme national Action Cœur de Ville, de la DGALN et du PUCA
- **Comité national d'orientation** : qui assure le suivi et l'évaluation de cette démarche expérimentale. Il est composé de partenaires financiers et institutionnels, opérateurs de l'Etat, réseaux professionnels et personnalités qualifiées dans le domaine de l'urbanisme, l'architecture, du commerce, etc. (cf. illustration ci-dessous).



Source : Présentation de la démarche TPSF, ACV, Février 2021

L'AMO nationale confiée à Sylvain Grisot (Dixit.net) a eu pour rôle d'accompagner et de coordonner) les expérimentations locales en appui du pilotage ANCT / DGALN / PUCA :



Source : Document cadre de l'AMI TPSF, Octobre 2020, p.6

En tant que territoire lauréat, la CAMVS a pu disposer de l'accompagnement de l'AMO nationale pour :

- l'organisation et pilotage le projet soumis dans le cadre de l'AMI
- le recrutement de compétences locales (AMO locale) par la constitution d'un cahier des charges
- la coordination de l'expérimentation entre les territoires pilotes

Ces temps d'échange ont notamment eu lieu en préparation et pendant la phase de consultation pour la sélection de l'AMO locale (ex. : audition candidature MODAAL du **22 octobre 2021**), puis dans le cadre du suivi local de la démarche (ex : réunion avec AMO nationale du **4 janvier 2023**).

2.1.4. Engagements réciproques

Dès le lancement de l'AMI, il était prévu que les territoires candidats devaient désigner :

- un **élu référent** : dans le cas de la CAMVS, plusieurs élus
 - o Arnaud DECAGNY - Aménagement du territoire et grands projets, Renouvellement urbain, Action Cœur de ville
 - o Lucien SERPILLON - Urbanisme, Droits des sols, Suivi du PLUi
- un **chef de projet en charge du pilotage local de la démarche** : pour la CAMVS il s'agit de Corentin Macé, Directeur adjoint Pôle Aménagement et Développement du Territoire

L'engagement attendu devait s'inscrire sur une durée de 3 à 5 ans et permettait notamment le financement par l'ANCT de 50% des coûts de mobilisation des compétences locales.

Pour rappel, voici les engagements réciproques dans le cadre de la démarche TPSF :

Engagements de l'État	Engagements des Territoires pilotes
1. Mobilisation d'un référent national et de l'AMO nationale tout au long de la démarche.	1. Mobilisation d'un élu et d'un chef de projet référent tout au long de la démarche.

2. Accompagnement sur mesure des territoires pilotes pour aider à : - 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.	2. Engagement dans une démarche ouverte d'expérimentation.
3. Financement à 50% de l'AMO locale.	3. Financement à 50% de l'AMO locale.
4. Évaluation en continu et capitalisation.	4. Engagement de transparence pour les besoins d'évaluation et de capitalisation.

Source : Document cadre de l'AMI TPSF, Octobre 2020, p.7

2.2. Le cadre local

A l'échelle locale, l'expérimentation s'est déroulée en mobilisant différents acteurs (2.2.1) et en suivant le déroulement en 5 missions prévu au dossier de consultation des entreprises (2.2.2).

2.2.1. Les acteurs de l'expérimentation

L'expérimentation TPSF a permis de rassembler autour de la question de la sobriété, des élus et techniciens engagés sur

Une gouvernance / un dispositif ad hoc :

- **Comité opérationnel local (COL)** : qui s'est réuni 2 fois
 - o 23 février 2022
 - o 11 mai 2022
- **Comité local des parties prenantes (CLP)** : ne s'est pas réuni mais a fait l'objet d'une association des participants au COL (fusion des instances)

Un équipe locale composée de :

- **CAMVS** :
 - o Stéphanie Soares, Directrice Générale Adjointe des Services, Pôle Aménagement et Développement du territoire
 - o Corentin Macé, Directeur adjoint Pôle Aménagement et Développement du Territoire
 - o Aurore Leprêtre, Cheffe de projets urbains – service Aménagement de l'espace
 - o Antoine Saliou, Chargé de mission développement économique
 - o Matthieu Flamme, Responsable de patrimoine
 - o Gaëlle Kania, Service Ressources Environnementales
- **ADUS** :
 - o Ambre Legrand, Responsable du pôle planification et projets urbains
- **AMO locale** :
 - o Edouard Mouglin, MODAAL, Associé,
 - o Thomas Buscaylet, MODAAL, Manager
 - o Etienne Terrailon, MODAAL, Manager
 - o Hilda Draye, MODAAL, Responsable activité Stratégies foncières
 - o Inès Prévot, MODAAL, Cheffe de projets
 - o Laurène Rémy, MODAAL, Cheffe de projets
 - o Laury-Anne Matula, MODAAL, Chargée d'études
 - o Benjamin Taveau, SYSTRA, Economiste-Urbaniste

- Claude Chardonnet, SYSTRA, Responsable domaine Concertation

2.2.2. Un accompagnement organisé en 5 missions complémentaires

Les processus et méthodes de travail ont différé selon les missions :

- Mission 1 : Révéler le foncier invisible
- Mission 2 : Expérimenter la sobriété foncière par des projets démonstrateur
- Mission 3 : Participation à l'expérimentation nationale
- Mission 4 : Animation locale de la démarche
- Mission 5 : Déploiement de l'outil UrbanSimul

2.2.2.1. Mission 1 – Révéler le foncier invisible

Une démarche itérative reposant sur des temps d'échange techniques et politiques permettant d'identifier des secteurs à enjeux.

Bien que les secteurs stratégiques aient été préalablement fléchés dans le cahier des charges, le groupement a construit un inventaire du foncier invisible identifiant plus largement les fonciers potentiellement mutables sur les principales centralités.

Après une prise de connaissance des méthodes déployées localement (démarches internes à la CAMVS et celles confiées à l'ADUS), l'AMO locale a complété les jeux de données mobilisables pour révéler le foncier invisible. Ainsi, l'identification des locaux potentiels vacants à partir d'un faisceau de données économiques (fermetures des établissements à partir des données Sirene et Infogreffe) a été croisée avec les friches déjà recensées par l'ADUS ainsi que les logements vacants issus de sources fiscales.

Ce travail de recollement et de qualification de données a conduit à l'organisation de réunions de partage et d'échange avec les communes concernées (7 entretiens communaux réalisés). Il s'agissait de confirmer, d'écarter ou de compléter ce recensement « à 360° » tout en obtenant de la part des communes un avis sur le caractère stratégique ou non de chaque site, dans le cadre du projet de territoire.

C'est à partir de cette vision consolidée et actualisée, que les élus ont retenu 2 sites à étudier en mission et qui constitueront les cas d'école du territoire dans le cadre de cette expérimentation. Il s'agit de 2 friches à proximité de cœurs urbains dont les modalités de recyclage et sorties opérationnelles n'étaient pas clairement identifiées.

En fin de mission 1, la CAMVS a récupéré une base de données géolocalisées ainsi qu'une note d'enjeu tirant les premiers enseignements de cette expérimentation locale et ciblant les actions concrètes à mettre en œuvre par la suite.

Au sein de l'enveloppe urbaine ...	Ce qui a été fait	Ce qui serait à poursuivre
1/ Recollement du potentiel foncier du PLUi	Analyse des données disponibles	Actualisation dans le cadre d'un observatoire foncier dynamique (croisement SIG des autorisations du droit des sols pour identifier régulièrement les opportunités mobilisées ou « coups partis »)
2/ Inventaire des friches et locaux vacants	1/ Recollement des données ADUS	Actualisation dans le cadre d'un observatoire foncier dynamique (recensement régulier des

(professionnels d'habitation) et	2/ Approfondissement avec mobilisation des données produites par MODAAL à partir de leur algorithme et qualification sur le terrain	friches et locaux vacants sur le territoire)
3/ Délimitation des secteurs stratégiques		Ajout de ces périmètres dans l'outil de suivi des déclarations d'intention d'aliéner pour permettre une veille foncière réactive (justifications en amont de l'intérêt potentiel de la collectivité à intervenir permettant de réagir rapidement sur les opportunités foncières dans le calendrier serré des DIA)

2.2.3. Mission 2 - Expérimenter

La mission 2 « Expérimenter la sobriété foncière par des projets démonstrateurs » consistait initialement à **explorer le champ des possibles et réaliser des études pré-opérationnelles pour 2 projets démonstrateur.**


Les objectifs détaillés étaient les suivants :


- **Tester des scénarios contrastés de programmation et de conception urbaine** sur les 2 sites démonstrateurs, en évaluant des solutions exploratoires ou novatrices en matière de sobriété foncière ;
- **Identifier la capacité des sites à répondre aux besoins identifiés localement** et à contribuer à la trajectoire ZAN de la CAMVS ;
- En lien avec la mission 3 : bénéficier d'un retour d'expérience des territoires pilotes sur les enjeux de sortie opérationnelle et les solutions expérimentales engagées sur différentes typologies de fonciers invisibles ;
- En lien avec la mission 4 : travailler avec le Comité opérationnel sur les scénarios de reconversion des sites et esquisser les modalités de sortie opérationnelle, les enjeux liés au modèle économique et financier, les partenariats à initier et anticiper les points durs à lever.

Au regard des travaux réalisés en mission 1, la CAMVS a sélectionné les 2 sites suivants :

- **Friche Seyfert** (Jeumont)
- **Friche CFMN** (Hautmont)

Pour chaque site, MODAAL a réalisé une série d'entretien, réalisé un diagnostic urbain et environnemental pouvant intégrer des études techniques approfondies (si disponibles auprès de la CAMVS ou de l'ADUS). Ce premier travail a été présenté à la CAMVS et la commune concerné afin de partager les constats et premières orientations. Un travail programmation et de scénarisation de la reconversion de chaque site a été réalisé par le groupement. Ces travaux ont fait l'objet d'une ou plusieurs restitutions ayant permis de partager les scénarios explorés.

 [Seyfert - Diagnostic et scénarios de reconversion étudiés, Avril 2023](#)

 [CFMN - Diagnostic et scénarios de reconversion étudiés, Juin 2023](#)

Cette **double expérimentation « projet »** a permis d'investiguer plus en détail la renaturation et le poids dans des scénarios de reconversion de friches mixant renouvellement urbain et renaturation. Toutefois, l'approche forcément par le modèle économique classique de l'aménagement ne permet pas de valoriser la plus-value des travaux de renaturation et donc contribuer à l'« équilibrage » des projets. Le

constat que la reconversion de ces 2 sites complexes ne serait pas à l'équilibre était attendu, mais l'expérimentation n'a pas permis d'identifier à ce stade des leviers nouveaux permettant d'envisager une sortie opérationnelle des projets. Le recours aux subventions publiques (y.c. via la mobilisation des dispositifs de financement et de minoration de l'EPF) restant à ce stade l'axe de travail prioritaire pour financer ces projets

En complément, un travail d'approfondissement méthodologique a été réalisé sur 3 sujets transversaux :

- Le **bail à construction pour le foncier à vocation économique** : principes et perspectives sur le territoire de la CAMVS
- La **surélévation** : opportunité sur le patrimoine Lurçat au centre-ville de Maubeuge ?
- **Foncière de renaturation** : un dispositif à approfondir pour contribuer à la renaturation des friches ?

Une **approche outil** a été pertinente afin d'explorer avec le territoire des dispositifs spécifiques pouvant contribuer à la démarche de sobriété foncière du territoire. Dans chacun des cas, le rappel de la problématique identifiée, le cadre légal et réglementaire (voire technique) applicable ainsi que la territorialisation (secteur de zoom ou éléments de marché local pour la modélisation économique) ont été riches en enseignements.

Du point de vue de l'AMO locale, il semble pertinent pour les futures expérimentations TPSF de ne pas contraindre l'expérimentation à la conception de projets sur des sites. Se garder la possibilité d'étudier des dispositifs et leur déclinaison locale semble également une attente forte et partagée des autres territoires.

2.2.1. Mission 3 - Participation à l'expérimentation nationale

Au côté de la CAMVS, MODAAL (notamment Edouard MOUGIN et Thomas BUSCAYLET) ont pu présenter l'avancée de l'expérimentation sur le territoire d'étude. Ces temps d'échange avec les 7 autres équipes ont été très enrichissants bien que le passage successif d'équipes ou le temps accordé à chaque territoire a sûrement, dans certains cas, simplifié ou contraint les échanges à l'essentiel.

Pour rappel, voici les événements auxquels MODAAL a participé :

- 9 juin 2022 : Corentin MACE, Edouard MOUGIN, Thomas BUSCAYLET
- 13 janvier 2023 : Corentin MACE, Edouard MOUGIN

Des échanges plus détaillés entre AMO et territoires auraient probablement pu être poursuivis (en toute transparence pour la capitalisation) dans le cadre d'un espace collaboratif en ligne, de type plateformes d'expérimentation ADEME (<https://experimentationsurbaines.ademe.fr/>) ou CEREMA (<https://www.expertises-territoires.fr/>). Toutefois, ces plateformes sont relativement récentes et ont émergé récemment.

2.2.2. Mission 4 – Animation locale de la démarche

L'animation locale de la démarche a été la partie de la démarche qui s'est le plus éloignée de la démarche méthodologique initialement prévue.

Le contexte de changement de gouvernance a probablement contribué à une plus grande difficulté dans l'organisation des comités locaux (COL et CLP). Toutefois, les travaux ont fait l'objet de temps d'échanges techniques en interne à la CAMVS, avec les communes concernées (notamment sur les sites pilotes) et avec les partenaires (ADUS).

Cette expérimentation locale aura potentiellement moins approfondi la question de la concertation et du travail avec un grand nombre de partenaires sur le sujet de la sobriété foncière. Toutefois, le territoire dispose d'exemple récents de sa capacité (savoir-faire) et de la qualité des travaux menés, notamment sur le volet engagement environnemental (démarche PLUi et travaux de renaturation reconnus depuis plusieurs années).

L'identification d'un élu au foncier est probablement une piste de réflexion pour la prochaine constitution du prochain exécutif intercommunal. L'incarnation du sujet dans un portefeuille confié à un élu peut jouer un rôle clé dans l'animation d'une démarche aussi transversale que celles s'intéressant au foncier.

2.2.3. Mission 5 - Déploiement de l'outil UrbanSimul

Dans le cadre de l'expérimentation nationale, la mise à disposition d'accès et le déploiement du logiciel n'a pas permis une utilisation simultanée avec la réalisation de la mission 1.

Toutefois, dans le cadre des travaux d'échanges et de préfiguration de démarches d'observation, l'AMO locale a pu insister sur l'intérêt de l'outil et du potentiel foncier généré automatiquement (et gratuitement) par l'application afin de constituer une source d'information complémentaire et pérenne.

3. Projets et outils proposés

Dans le cadre de la démarche TPSF, il a été proposé à la CAMVS de déployer des projets et outils préfigurés dans le cadre de l'expérimentation :

- Un **observatoire foncier partenarial et transversal** : caractérisation et suivi du potentiel foncier à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération
- Le **bail à construction en matière de foncier à vocation économique** : principes et perspectives sur le territoire de la CAMVS
- La **surélévation** : opportunité sur le patrimoine Lurçat au centre-ville de Maubeuge ?
- **Foncière de renaturation** : un dispositif à approfondir pour contribuer à la renaturation des friches ?

3.1. Un observatoire foncier partenarial

La mission 1 « Révéler le foncier invisible » a mis en évidence l'importance pour le territoire de disposer d'un observatoire foncier transversal, capitalisant sur les démarches d'observation préalables et celles proposées par le groupement MODAAL / SYSTRA dans le cadre de l'expérimentation TPSF.

Les obligations légales et réglementaires, relatives à la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) et d'inventaires des zones d'activités économiques (ZAE), contribuent également à la nécessaire mise en place d'un observatoire foncier transversal et partenarial.

Dans le cadre de la démarche TPSF, l'AMO locale a ainsi mis en évidence l'importance de poursuivre et maintenir à jour la connaissance en matière de foncier. Il s'agira aussi d'élargir à l'ensemble des communes les travaux d'approfondissement du potentiel foncier identifié à partir de méthodes croisées d'inventaire et de caractérisation à partir d'exploitation de données (fiscales, urbaines, immobilières, économiques, ...) et de travail terrain (échanges avec les élus, visites et vérifications sur le terrain, ...)

Dans le cadre de la réalisation de l'inventaire des ZAE (IZAE), l'ADUS a également posé les bases d'une démarche d'observation pérenne du potentiel foncier remobilisable dans ces espaces d'activités économiques.

La CAMVS devrait donc s'engager prochainement dans la réalisation d'un observatoire foncier, en définissant :

- La colonne vertébrale : le choix de la structure globale de l'observatoire, les thématiques retenues et l'articulation des différents sujets
- Les phénomènes observables : mutabilité, sous-densité, dégradation, division parcellaire, ...
- Les indicateurs pertinents et leurs modalités de calcul
- Le format des rendus : illustrations, cartes, outils dynamiques, ...
- Les moyens techniques, humains et financiers liés

La part du foncier public mise à disposition sous la forme d'un bail à construction (ou autre dispositif de dissociation du foncier et du bâti) pourra ainsi constituer l'un des nombreux indicateurs possibles.

3.2. Le bail à construction en matière de foncier à vocation économique

Le bail à construction est un outil de dissociation de la propriété du foncier et du bâti pouvant répondre à différents objectifs fixés par le propriétaire du terrain : favoriser l'accès un foncier abordable, assurer l'entretien du bien et des constructions qui peuvent s'y trouver, ...

La CAMVS dispose de foncier à vocation économique, aménagé ou en projet, qu'elle cède à des entreprises ou investisseurs dans le cadre de ventes sèches (transfert définitif de la propriété).

Au regard de la hausse des coûts d'aménagement et de la complexité croissante de ce type de projet, la CAMVS a souhaité approfondir le fonctionnement du bail à construction et ses conditions de mise en œuvre sur le territoire.

Ce travail a fait l'objet d'une note détaillée rappelant l'intérêt d'un tel outil, la réglementation et les bonnes pratiques identifiées, ainsi que l'analyse des conditions territoriales de mise en œuvre (niveaux de loyers possibles au regard des dynamiques locales de marché, ...).

Avec l'ensemble de ces éléments techniques, la CAMVS pourra expérimenter ce dispositif sur certains sites (plusieurs opportunités identifiées) ou de le généraliser à l'avenir (stratégie de maîtrise foncière publique pérenne possible).



« *Le bail à construction pour le foncier à vocation économique : principes et perspectives sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS)* », Juin 2023

3.3. Quel potentiel de surélévation dans le centre-ville de Maubeuge ?

La surélévation de bâtiments, ou densification verticale, est un procédé qui a été identifié au cours de la démarche TPSF comme un levier permettant de concilier développement territorial et sobriété foncière. La CAMVS a souhaité identifier les conditions de réussite de mobilisation du potentiel foncier aérien ainsi que les modalités pratiques d'études et de mise en œuvre progressive sur le territoire.

En concertation avec les services de la commune, la CAMVS a identifié le centre de ville de Maubeuge comme un secteur d'investigation. Les principaux critères de sélection ont été la présence d'immeubles d'habitation avec plusieurs étages, des règles du PLUi favorable à la construction en hauteur dans certains zonages mais également des références de prix de l'immobilier parmi les plus élevées sur le territoire. Le patrimoine de la reconstruction (Lurçat) présentant également des procédés et modes constructifs relativement homogène, permettant d'envisager une certaine répliquabilité, sous réserve d'approfondissement pour chaque bâtiment via des études techniques et bâtimentaires poussées.

MODAAL a ainsi produit un document recensant les conditions de réussite des opérations de densification du foncier aérien :

1. Un cadre législatif favorable
2. Un contexte urbain favorable
3. Un cadre réglementaire favorable
4. Une faisabilité architecturale, technique et fonctionnelle
5. Un équilibre économique, d'opération et montage

Ces conditions de réussite ont été étudiées à l'aune des caractéristiques du territoire sur le périmètre du centre-ville de Maubeuge. Outre le cadre législatif permissif (mais non incitatif), le risque important de mener des opérations non fructueuses (doutes sur l'adéquation avec la structure urbaine existante, l'acceptabilité sur le territoire marqué par de grands ensembles, a conduit le groupement à proposer les orientations suivantes sur le territoire :

- Prioriser d'autres opérations de densification
- Considérer la surélévation comme une solution en « dernier recours » dans des contextes urbains avec un fort besoin de libérer ou maintenir du foncier libre.

Cette première approche territoriale ne doit pas empêcher l'analyse au cas par cas d'opération de surélévation ciblé sur des bâtiments détenus par des mono-proprétaires, en conservant à l'esprit l'équilibre économique complexe à trouver en secteur détendu.



« Modalités de densification du foncier aérien sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) », Mars 2023

3.4. Vers une foncière de renaturation ?

La renaturation est une notion largement relayée par la loi Climat et Résilience (août 2021) ainsi que les très nombreux débats autour de la sobriété foncière et de l'objectif ZAN.

L'article L101-2-1 du code de l'urbanisme définit la renaturation d'un sol comme une action « de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ». Dans l'équation ZAN, les opérations de renaturation (comptabilisées en tant que tel) pourraient venir contrebalancer des projets consommateurs de foncier considérés comme essentiels par le territoire (création d'emploi et réindustrialisation, réponse au besoin de logement en secteurs tendus, ...).

La CAMVS réalise depuis plusieurs années des opérations de renaturation liées ou non à des opérations d'aménagement entraînant l'arrivée de nouvelles constructions sur des ENAF. A ce titre, la collectivité s'est déjà interrogée sur l'opportunité de devenir opérateur de compensation.

Les opérations de renaturation sont très souvent associées aux opérations d'aménagement entraînant des obligations de compensation (en lien avec la séquence éviter, réduire, compenser). Certaines complexités techniques et réglementaires peuvent venir limiter la possibilité d'anticipation ou de mutualisation d'opérations de renaturation à l'échelle territoriale (difficultés d'anticipation précise des besoins en compensation, inadéquation d'un terrain potentiel avec les mesures à conduire, ...).


Sur le territoire de la CAMVS, la connaissance des sites en friche et du potentiel foncier dégradé (notamment suite à la mission 1 révéler le foncier invisible) a permis d'identifier un stock important de sites sans projet mature, en secteur ruraux ou à proximité de trames vertes et bleues. Certains éléments de marché interrogent également quant à la possibilité de renouvellement urbain sur certaines friches (sites de taille importante dans des communes rurales, avec peu de logements existants par exemple). Le niveau de pollution élevé de certains sites interroge également, pas uniquement sur la sortie en renouvellement urbain, mais également sur la sortie en renaturation.

Dans ce contexte territorial brièvement décrit et au regard des dynamiques nationales de soutien aux opérations de renaturation (Fonds vert, ...), la CAMVS s'interroge sur la mise en place d'un dispositif d'anticipation et doté financièrement pour réaliser une large variété d'opération de renaturation (dans et hors cadre de mesures de compensation).

La mise en œuvre du décret tertiaire et des démarches de responsabilité sociale des entreprises (RSE) permet aussi d'envisager l'orientation de certains investissements privés vers des foncières détenant des actifs « verts ».

L'AMO local a ainsi rédigé une note de cadrage sur le concept de « foncière de renaturation ». L'idée étant de partager avec les différents services, les enjeux identifiés (ZAN, cadre et environnement de vie qualitatif, ...), les pistes de réflexion proposées et un plan d'action pour approfondir ce sujet.

La constitution d'une telle foncière ne serait pas incompatible avec la poursuite d'actions de renaturation en régie ou en partenariat avec des acteurs publics-privés (ex. : CDC Biodiversité), mais viendrait donner corps à une démarche plus englobante avec une logique de co-investissement pour des opérations dont le financement est complexe et peu (voire non) rémunérateur.

 *« Foncière de renaturation : un dispositif à approfondir pour contribuer à la renaturation des friches et la définition d'une trajectoire ZAN sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) », Juin 2023*

4. Enseignements et freins constatés

La démarche d'expérimentation a permis de tester de nouvelles approches ou dans la poursuite de démarches existantes sur le territoire. Les enseignements qui en ressortent sont intéressants pour le territoire (4.1) même si certains freins ont pu être constatés (4.2). Enfin, une formulation courte essaie d'apporter une vision synthétique sur ces deux aspects (4.3).

4.1. Enseignement de la démarche d'expérimentation TPSF sur le territoire de la CAMVS

La mise en œuvre de l'expérimentation TPSF sur le territoire de la CAMVS a eu plusieurs effets bénéfiques :

- Renforcer la prise en compte des enjeux de sobriété foncière dans les démarches de planification mais aussi de mise en œuvre de projet d'aménagement et/ou de renaturation
- Accroître la connaissance et la disponibilité de bases de données structurées en matière de foncier à différentes échelles (unités de maîtrise foncière, sites à enjeux, secteurs et périmètres administratifs)
- Faire émerger la nécessité d'une gouvernance dédiée sur le sujet du foncier, permettant de croiser les politiques publiques dont le foncier est le support (environnement, aménagement, habitat, développement économique, ...)
- Entrer dans l'opérationnalité sur certains sites à enjeux, en relançant des groupes de travail associant les communes concernées, l'agglomération et ses partenaires (ADUS, ...)
- Bénéficier de l'ingénierie proposée par l'AMO local en prenant le temps d'approfondir des sujets de réflexion, sur lesquels la CAMVS avait l'intuition qu'il puisse s'agir d'un levier de sobriété foncière (approfondissements thématiques, en complément des sites d'expérimentation)

En synthèse, les effets ressentis au cours et en fin de démarche sont d'ordre stratégiques, techniques, et opérationnels, là où les démarches d'expérimentation peuvent présenter pour certains le défaut d'être trop souvent théoriques et peu pragmatiques.

A la sortie de cette expérimentation, la CAMVS dispose d'éléments concrets :

- De **méthodes éprouvées et données qualifiées sur son territoire pour révéler le foncier invisible**, préfigurant une démarche d'observation foncière et immobilière ciblée, capitalisant également sur les travaux préalables ou en cours (inventaire des ZAE, ...)
- **2 études de faisabilité / pré-opérationnelles** ayant permis d'approfondir certains scénarios de reconversion sur 2 sites emblématiques du territoire : dans une démarche de sobriété foncière initiée depuis plusieurs années par la collectivité, mais renforcée ici par l'expérimentation au niveau de la programmation, intégrant une place plus importante à la renaturation ou la recherche d'usages et de mixité fonctionnelle

- **3 notes de cadrages sur des sujets de réflexion contribuant à la démarche de sobriété foncière territoriale** : ces temps de respiration intellectuels ont permis d'échanger en interservices afin d'évaluer l'opportunité d'engager des travaux d'études de faisabilité avancées sur des sujets concrets
 - o Le **bail à construction** : pour assurer une qualité et un entretien des ZAE aménagées à des coups souvent importants, en anticipant les besoins d'entretien et de renouvellement de bâtiments généralement amortis sur des cycles de 30 à 40 ans
 - o La **surélévation** : pour disposer d'une grille de lecture sur l'opportunité ou non d'investir sur des études de faisabilité d'opération de mobilisation du potentiel foncier aérien, exercice souvent complexe, même dans des agglomérations en zones très tendues
 - o La **foncière de renaturation** : pour imaginer un nouveau dispositif partenarial, permettant de poursuivre l'action de renaturation engagée depuis plusieurs années, mais aussi l'amplifier en diversifiant les sources de financement (et en ne dépendant plus uniquement de l'autofinancement ou de subventions sans visibilité sur le long terme)
- La **perspective de travailler sur d'autres sites stratégiques identifiées**, en intégrant encore plus le prisme sobriété foncière dans la conception et réalisation de projet : implantation d'entreprises exogènes dans le cadre de démarches nationales de réindustrialisation, reconversion de friches, ... L'opportunité pour le territoire de capitaliser sur les méthodes testées et réflexions engagées ou revalorisées dans le cadre de l'expérimentation

4.2. Les freins constatés

De manière non spécifique aux démarches territoriales d'expérimentation, les freins constatés dans le cadre de cette expérimentation ont été les suivants :

- **Conceptualisation un peu trop poussée de certains attendus de la démarche** : la terminologie « révéler le foncier invisible » a engendré beaucoup de débats qui auraient pu être évités (caractère d'invisibilité du foncier très interrogatrice) et focaliser sur les enjeux d'identification du potentiel foncier, son importance et les choix méthodologiques à opérer au regard des moyens disponibles localement.
- **Difficultés à mobiliser les élus** : en plusieurs facteurs
 - o Politiques : évolution dans la gouvernance territoriale du fait d'élections, ...
 - o Sur mobilisation des élus : de plus en plus de démarches sollicitent fortement les élus, rendant pour eux plus difficile l'implication forte dans plusieurs démarches
 - o Technicité des sujets : qui rend l'entrée dans le sujet de la sobriété foncière ou la technique d'articulation des démarches de planification/programmation plus complexe
- **Articulation et remobilisation des acteurs dans des démarches « prospectives »** : territoire déjà doté d'un PLUi ayant procédé à des arbitrages importants et reconnu nationalement sur le volet environnemental.
- **Difficultés liées à la priorisation de sites à approfondir par rapport à d'autres** : frein retrouvé dans toutes les démarches stratégiques, notamment de stratégie foncière territoriale. Résistance ou désengagement possible de certains acteurs si leur site n'est pas retenu ou n'avaient pas bien appréhender la mobilisation nécessaire de leur part si le site était retenu
- **Hétérogénéité des données initiales disponibles** : certains sujets ou thématiques avaient été préalablement très fouillés, d'autres moins. Un temps de recollement et mise à niveau important, pas toujours valorisant mais essentiel pour un sujet aussi transversal que celui de révéler le foncier invisible (pour un grand nombre de politiques publiques).

4.3. En synthèse

Pour la CAMVS, les enseignements et freins constatés peuvent être synthétisés de la manière suivante :

1/ Sur la définition et la conduite d'une expérimentation nationale pour une collectivité ayant connu des changements : au sein des instances politiques mais également des services techniques

- S'assurer que ce soit le bon moment pour s'engager dans une démarche chronophage, avec les relais nécessaires entre les différents acteurs nationaux et locaux : importance de la disponibilité d'un nombre important de profils techniques et politiques pour conduire l'expérimentation et en tirer tous les bénéfices possibles pour le territoire (innovation, concrétisation, visibilité, notoriété, ...)
- Définir comme condition de réussite l'implication des élus dans la mise en place d'une gouvernance, pour être véritablement dans l'expérimentation et non une démarche simplement technique

2/ Sur l'engagement des élus, techniciens et habitants dans une démarche de sobriété foncière :

- L'importance du portage politique pour la prise de décision et insuffler une dynamique de concertation enrichissant la démarche avec l'ensemble des parties prenantes
- La nécessaire pédagogie pour concilier les priorités des différentes politiques publiques, sur des sujets particulièrement techniques (mesure de la consommation/artificialisation, mécanismes de compensation, réalités des opérations de renaturation et de gain écologique, priorisation des sujets emplois / cadre de vie, ...)
- Le rôle fondamental de la projection dans l'opérationnel pour engager la mise en œuvre des projets : proposer des solutions concrètes, classiques ou novatrices, mais orienter sur la capacité à être mises en œuvre à court ou moyen terme sur le territoire

5. Annexe – Support de restitution (29/11/2023)

MODAAL • SYSTRA

MODAAL
FONCIER • AMÉNAGEMENT • DATA

**Maubeuge
Val de Sambre**
COOPÉRATION MAUBEUGE VAL DE SAMBRE

**Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO)
pour la démarche Territoire Pilote de
Sobriété Foncière sur le territoire de la CA
Maubeuge-Val de Sambre**

Comité Opérationnel Local

SYSTRA

24 novembre 2023

modaal.fr

ORDRE DU JOUR

1. Rappel des objectifs de la démarche nationale TPSF et des enjeux locaux
2. Enseignements et perspectives pour la CAMVS
3. Retour sur les 2 études pré-opérationnelles (sites pilotes)

2

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

Rappel des objectifs de la démarche nationale TPSF et des enjeux locaux

01

3 CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

Une démarche d'expérimentation nationale foncière

... autour des leviers de mise en œuvre opérationnelle de la trajectoire ZAN

La CAMVS parmi les 7 territoires lauréats de la 1^{ère} édition

Objectifs principaux

1. **Eprouver des démarches de révélation du foncier invisible**
2. Choisir des **sites** sur lesquels divers scénarios de projets urbains « **économés en foncier** » ou de **renaturation** vont être élaborés pour devenir des cas d'école aux modèles répliquables.
3. **Expérimenter** sans forcément obtenir une sortie opérationnelle
4. Permettre d'étudier des cas représentatifs mais pour lesquels **une solution standard n'existe pas forcément**
5. Etudier des **cas complexes**, témoins des enjeux actuels et de demain



4 CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Une démarche territorialisée

... qui intervient à une étape charnière pour la CAMVS

1. **SENSIBILISER** et **MOBILISER** les acteurs locaux aux enjeux de **sobriété foncière** : approche concertation, mobilisation des élus...
2. **POURSUIVRE** les travaux d'identification du potentiel foncier sur son territoire : à la suite de l'élaboration de son **PLUi en 2019**
 - **Actualiser** et compléter ce recensement en adoptant une définition large du foncier mobilisable : unités foncières peu denses dans l'enveloppe urbaine, friches au sens large, locaux professionnels et logements vacants, ...
 - **Bénéficier** d'un accompagnement méthodologique adapté aux caractéristiques du territoire, préfigurant de l'observatoire foncier territorial
3. **ETUDIER** des sites stratégiques sur lesquels tester de nouvelles approches pouvant permettre de remobiliser ces sites



5

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Rappel du calendrier

... sur 18 mois environ



6

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Enseignements et perspectives pour la CAMVS

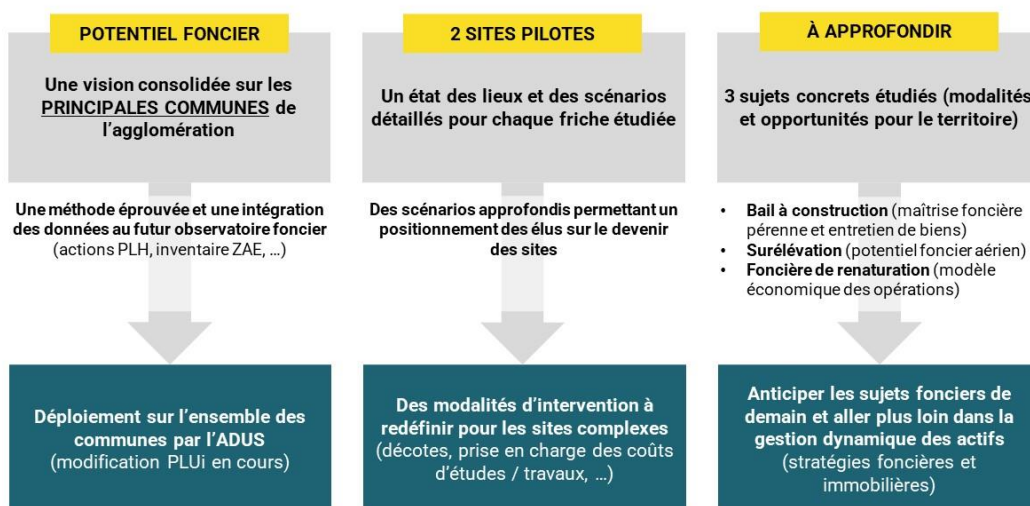
02

7

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

L'atterrissage de la démarche

... 3 grands chantiers disposant de perspectives concrètes



8

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

La suite de cette expérimentation locale

... des actions à poursuivre ou à engager

1

POURSUIVRE LES DÉMARCHES OPÉRATIONNELLES sur les sites pilotes et approfondissements thématiques

- **Friche SEYFERT et CFMN** : poursuivre les travaux déjà réalisés et engager les démarches de réaménagement des 2 sites (consultations opérateurs, ...)
- **Bail à construction** : utiliser ce montage sur un ou plusieurs sites stratégiques
- **Foncière de renaturation** : poursuivre les réflexions sur une démarche globale de renaturation de certaines friches en lien avec la trajectoire ZAN de l'agglomération

2

Maintenir et actualiser la CONNAISSANCE FINE DU FONCIER

Poursuivre et renforcer les **démarches d'observation thématiques du foncier** (inventaire des ZAE, ...) en s'appuyant notamment sur les obligations réglementaires (actions PLH, loi Climat et Résilience, ...)

Vers un **observatoire foncier transversal**

3

Engager une démarche de STRATÉGIE FONCIÈRE TERRITORIALE

En articulation avec la démarche PLUi, un besoin de poursuivre l'expérimentation TPSF à travers l'**inscription des autres sites stratégiques identifiés dans un plan d'action intercommunal reposant sur une politique foncière à définir**

- Poursuivre la quantification et la spatialisation des besoins fonciers par politique publique
- Formaliser des principes et modes d'intervention portés par la CAMVS et les communes

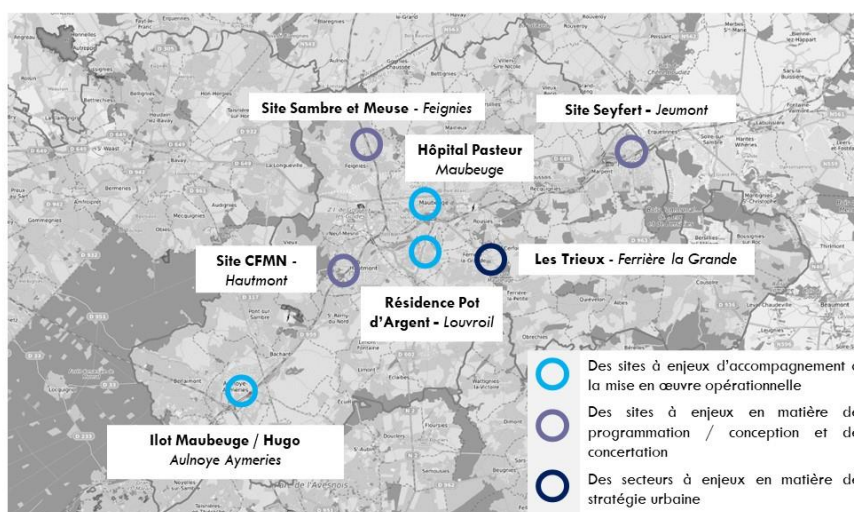
9

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

7 sites pré-identifiés

... qui ont fait l'objet d'approfondissements



10

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

2 sites finalement retenus

... par l'équipe de pilotage de l'expérimentation



11

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

La mission 2 en synthèse

... objectifs et sujets approfondis

Les objectifs détaillés étaient les suivants :

1. **Tester des scénarios contrastés de programmation et de conception urbaine sur les 2 sites démonstrateurs**, en évaluant des solutions exploratoires ou novatrices en matière de sobriété foncière;
2. **Identifier la capacité des sites à répondre aux besoins identifiés localement** et à contribuer à la trajectoire ZAN de la CAMVS;
3. **En lien avec la mission 3**: bénéficier d'un retour d'expérience des territoires pilotes sur les enjeux de sortie opérationnelle et les solutions expérimentales engagées sur différentes typologies de fonciers invisibles;
4. **En lien avec la mission 4**: travailler avec le Comité opérationnel sur les scénarios de reconversion des sites et esquisser les modalités de sortie opérationnelle, les enjeux liés au modèle économique et financier, les partenariats à initier et anticiper les points durs à lever.

2 études pré-opérationnelles

- Friche Seyfert (Jeumont)
- Friche CFMN (Hautmont)

3 approfondissements thématiques

- **Le bail à construction pour le foncier à vocation économique** : principes et perspectives sur le territoire de la CAMVS
- **La surélévation** : opportunité sur le patrimoine Lurçat au centre-ville de Maubeuge ?
- **Foncière de renaturation** : un dispositif à approfondir pour contribuer à la renaturation des friches ?

12

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Retour sur les 2 études pré-opérationnelles (sites pilotes)

03

13

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

Friche SEYFERT ... à Jeumont

La sobriété foncière à travers le recyclage d'une friche d'activité bâtie et polluée, à proximité du centre-ville

Contexte :

- Un site en friche avec utilisations temporaires de la Halle A (1)
- De fortes potentialités mais une accessibilité limitée pour les véhicules
- Une partie du site fortement végétalisée avec un potentiel de renaturation

Scénario retenu :

- Création d'une zone sans voiture (parking à l'entrée du site)
- Renaturer partiellement la parcelle et créer une transition avec le site des Hauts de Sambre
- Démolition de la Halle B (1) pour ouvrir sur le site des Hauts de Sambre
- Réhabilitation de la Halle A (2)
- Penser une programmation mixte sur la parcelle
- Créer une programmation en lien avec la patinoire et le projet NPNRU : programmation sportive et ludique (escalade/jeux pour enfants/skate park)
- Modification du zonage du site Cordier en zone N



14

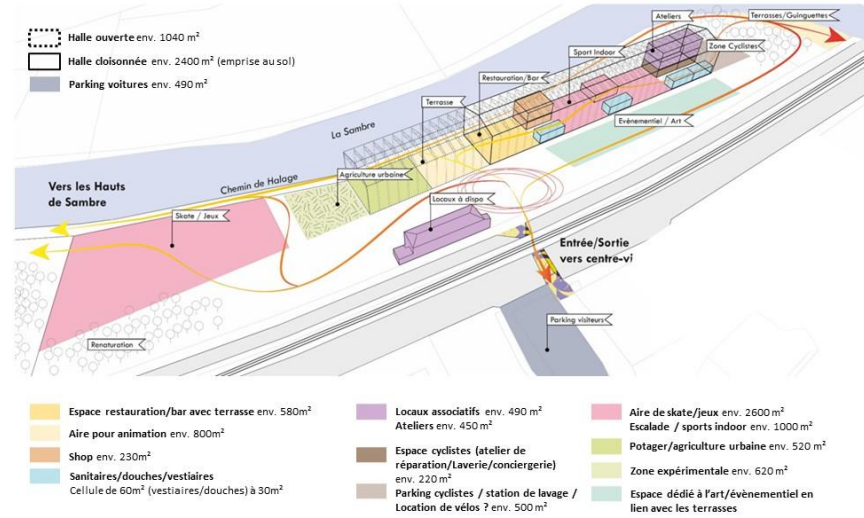
CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Friche SEYFERT

... à Jeumont

- Un site en portage EPF Hauts-de-France
- Des usages transitoires (activités sportives et culturelles dans la Halle A, base chantier voie ferrée sur la partie Nord, ...)
- Une programmation en articulation avec les projets environnants



15 CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TSPF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Friche CFMN

... à Hautmont

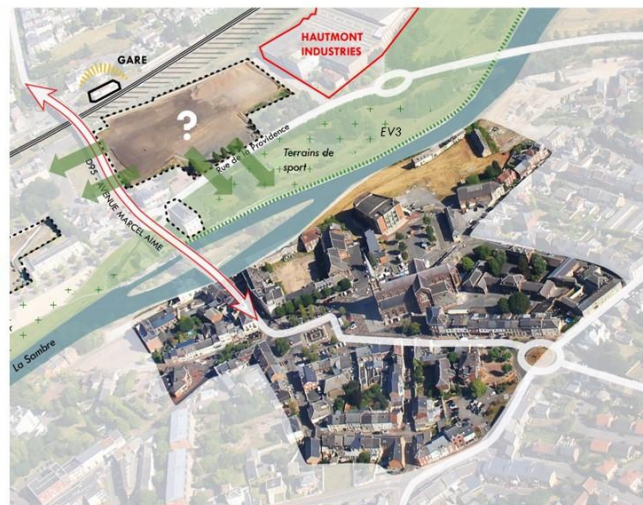
La sobriété foncière à travers la remobilisation d'une friche déjà démolie, dans un secteur stratégique

ATOUTS

- Un **emplacement stratégique** entre la gare et le centre-ville
- Une forte **visibilité** du site
- Un site **vide** de toute construction et **dépollué**
- Un site situé à la croisée des **dynamiques de projet**
- Une **emprise foncière importante** et des contraintes d'aménagement relatives (règlement PLU)
- Un site qui peut **s'ouvrir vers le centre-ville et les bords de Sambre**

POINTS DE VIGILANCE

- La **pollution sonore et visuelle** (RD95, passage de trains, entreprises, antenne relais)
- Un **site surplombé par la RD95 et cerné par des infrastructures marquées**. Nécessité de se mettre en retrait de ces dernières pour offrir un cadre qualitatif aux futurs usagers.
- Une **Accessibilité** du site et un accès à la gare compliqué
- **Des désordres à intégrer** : évacuation des eaux pluviales, aléas inondabilité et remblai important sur le site



16 CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TSPF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Friche CFMN

... à Hautmont

Scénario 1



SDP logements = 6645 m²
soit environ 111 logements
SDP tertiaire = env. 9850 m²
Besoins en parking = 184 places

AVANTAGES

- Mise à distance des logements par rapport aux infrastructures bruyantes qui cernent le site.
- Mutation de la programmation/réversibilité possible du bâti.

INCONVENIENTS

- Scénario le plus déficitaire
- Surface importante d'activités : peut présenter des difficultés à trouver des preneurs et pérenniser de l'activité à cet endroit ?
- Scénario compatible avec la restructuration du pôle gare

Scénario 2



SDP logements = 12268 m²
soit environ 204 logements
SDP activités/commerces en rdc = env. 1485 m²
Besoins en parking = 102 places

AVANTAGES

- Densité/production de logements plus importante
- Scénario le moins déficitaire
- Opportunité de développer de nouvelles formes d'habiter et de créer des petits logements pour attirer de nouvelles populations ? (=diversifier l'offre de logements + qualitative +vertueuse)

INCONVENIENTS

- Végétalisation du site primordiale pour se mettre à distance des infrastructures qui cernent le site.

Scénario 3



SDP logements = 5130 m²
soit environ 86 logements
SDP tertiaire = env. 3885 m²
Besoins en parking = 120 places

AVANTAGES

- Opportunité de développer de nouvelles formes d'habiter et de créer des petits logements pour attirer de nouvelles populations ?

INCONVENIENTS

- Végétalisation du site primordiale pour se mettre à distance des infrastructures qui cernent le site.
- Miser sur le développement du secteur pour attirer de l'activité tertiaire (scénario qui ne présente pas une surface trop importante d'activités mais qui représente tout de même une surface importante pour le territoire).
- Attirer des preneurs pour de l'activité tertiaire ?

17

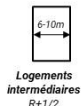
CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

Friche CFMN

... à Hautmont

- Implanter des typologies bâties de gabarits contrastés.
- Implanter de l'activité tertiaire le long de la RD95 pour créer un espace « tampon » et activer le mail piéton/la place.
- Créer un parc habité paysager avec du logement intermédiaire au nord du mail piéton.
- Desserte des bâtiments depuis l'extérieur afin de préserver le cœur du site en jardin partagé paysager et naturel, réservé aux modes doux.
- Création d'un parking souterrain mutualisé accessible depuis la place afin de préserver le maximum de pleine terre.



- Emprise au sol (CFMN) = 17%
- SDP logements = 5130 m² soit environ 86 logements
- SDP tertiaire = env. 3885 m²
- Besoins en parking = 120 pl. soit 3375 m²
- Pleine terre (CFMN) = 46%

Limite zone – Centralité commerciale

Parking souterrain mutualisé sur un niveau



57% Logements
43% Activités tertiaires

18

CA Maubeuge Val de Sambre • AMO TPSF • COL final • 29 novembre 2023

modaal.fr

MODAAL
FONCIER • AMÉNAGEMENT • DATA

www.modaal.fr
3 quai Maréchal Joffre 69002 Lyon
04 26 63 92 22

Edouard MOUGIN
Associé

—
edouard.mougin@modaal.fr
06 21 00 55 17