

CONCOURS D'INGÉNIEUR 2025

EXTERNE

SPÉCIALITÉ : « URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES »

ÉPREUVE DE NOTE

Ingé Agglomération

le 18 juin 2025

Service Foncier et Aménagement

Note à l'attention de Monsieur le
Directeur Général des Services

Objet : Stratégie foncière

Références : loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dites

« loi ZAN » (Zéro Artificialisation Nette)

En France, depuis 10 ans l'équivalent de 5 terrains de foot d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers) disparaissent chaque jour, au profit de la création d'habitation en majorité.

Or le foncier n'est pas une ressource inépuisable.

Fasse à sa « mot illisible » et aux enjeux de développement économique et de changement climatique auxquels sont confrontés les territoires, nous verrons dans un premier temps comment la loi ZAN tente une régulation de la consommation de foncier.

Dans une deuxième partie, cette présente note décrira comment la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle d'Ingé Agglomération permettra de répondre aux besoins du territoire tant en conservant son attractivité et son dynamisme, dans le contexte de raréfaction du foncier.

- I- La loi ZAN : Pour une consommation frugale de la ressource foncière en cours de tarissement.

I-1) Économiser le français pour répondre aux multiples enjeux des territoires.

La raréfaction du foncier est un fait admis depuis plusieurs années. Le taux d'ENAF urbanisé ne cesse de croître à l'échelle nationale. Cette tendance est encore plus prégnante sur les territoires ruraux où les densités de logements par habitant sont souvent plus faibles. Les opérations de moins de 8 logements habitants/ha sont responsables à 51% de cette consommation d'ENAF.

Cet appétit foncier s'accompagne de conséquences écologiques et économiques néfastes : érosion de la biodiversité, augmentation des risques de ruissellement et d'inondation, limitation du stockage de carbone par les sols, augmentation des coûts d'équipement publiés, des temps de déplacement, ou de la jachère des ménages, diminution du potentiel productif des sols.

Face à ces constats, le législateur a introduit de nouveaux principes à travers la loi dite ZAN ou loi Climat et résilience n°2021. 1104 du 22 août 2021. Cette dernière « mot illisible » notamment l'objectif d'atteindre le Zéro artificialisation nette des sols en 2050 et de diminuer de moitié la consommation d'ENAF entre 2021-2031 par rapport à la consommation dans la décennie précédente.

Si la loi ZAN apparaît très descendante et est contestée depuis plusieurs mois, l'optimisation de la consommation de foncier constitue une réelle opportunité de combiner de multiples enjeux. En effet, les territoires aujourd'hui, doivent articuler leurs politiques avec les enjeux de transition écologique, de réindustrialisation, de résilience urbaine, de mixité sociale.

Par ailleurs, les territoires doivent proposer à la fois des logements en quantité et en qualité à la population, avec des services et des emplois accessibles dans un cadre de vie préservé. Enfin la question de la souveraineté alimentaire est également à prendre en compte.

Conjuguer ces enjeux n'est pas chose aisée. Penser l'aménagement foncier à travers une stratégie foncière ambitieuse rend cette équation possible.

I.2) Une stratégie foncière ambitieuse s'appuie sur de nombreux outils et partenariats

Conjuguer sobriété foncière et qualité urbaine n'est possible qu'à condition de transformer en profondeur la ville existante selon plusieurs axes.

La revitalisation des cours de ville doit être pensée pour optimiser les services et commerces tout en renaturant les espaces, sur la base de solutions fondées sur la nature.

Le recyclage des friches présente un potentiel de 170 000 ha utilisable pour le développement des territoires à l'échelle nationale.

L'optimisation des zones d'Activités Économique, leur « mot illisible » permet d'optimiser l'espace et les déplacements. La gestion des dents creuses et des logements vacants est un gisement de lieu pour accueillir de nouveaux habitants.

Les outils à destination aménageurs offrent la possibilité de définir des zones préférentielles pour la renaturation (SCOOT) ou encore des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU pour préserver des zones naturelles à l'échelle d'un territoire par exemple.

Différents outils sont à disposition des collectivités pour optimiser le foncier des friches : cartofriches (inventaire national mis à disposition par le cerema ou encore Urbavitaliz pour les recycler. L'Établissement Public Foncier est une ressource précieuse. Renforcer la planification du volet foncier économique permet d'optimiser le foncier dans les Z.A.E (Zone d'Activité Économique) : volet artisanal et commercial et logistique des SCOT ou OAP du PLU.

Les mesures peuvent même aller jusqu'à l'interdiction de zones commerciales engendrant une artificialisation des sols. De nombreux outils existent pour aider les collectivités dans cette voie : outils économiques et outils fiscaux.

L'utilisation du « fonds vert » (ou fonds d'accélération à la Transition Écologique des Territoires) peut être mobilisé pour l'optimisation des friches ou encore la renaturation des villes et des villages. À l'échelle locale, des « bonus constructibilité » peuvent être alloués lors de densification ou de recyclage des friches.

Enfin des outils fiscaux peuvent être mobilisés au service de l'optimisation foncière : avantages en faveur de la transition de locaux professionnels vacants (loc' avantages) en logements ou pour la surélévation de bâtiments, investissements locatifs dans l'ancien (dispositif Denormandie) ...

La démarche ZAN étant assez nouvelle et complexe, la mise en réseau de la collectivité avec les nombreux acteurs à l'échelle locale et nationale est un plus. Cette mise en réseau permet d'enrichir les démarches territoriales et est indispensable pour articuler les documents de planification à l'échelle locale pour une action cohérente à l'échelle de collectivités.

II - Élaborer une stratégie foncière à l'échelle d'Inge Agglomération : une opportunité pour conserver une agglomération attractive, dynamique et résiliente.

La mise en place de cette stratégie foncière à l'échelle de notre territoire sera structurée en mode projet : la constitution d'une équipe est la réalisation d'un diagnostic dans un premier temps, permettant d'aboutir à un plan d'action dont l'évaluation sera capitale.

II – 1) Un portage politique pour un diagnostic riche et partagé

Au sein de notre agglomération, les 20 communes devront participer activement à la démarche pour que cette dernière soit pertinente.

Aussi, la constitution d'un comité de pilotage présidée par le président d'Ingé Agglomération et regroupant l'ensemble des maires des communes constituantes sera un préalable indispensable.

L'articulation avec un comité technique et éventuellement des groupes de travail viendra alimenter les décisions politiques. Je me propose, en tant que chef du service foncier et aménagement, d'être le chef de projet de cette opération. Un schéma de la gouvernance est présenté en annexe de cette note pour clarifier les notes des différents acteurs dont cette démarche.

À ce stade, le partage des enjeux de la démarche ainsi que du calendrier, est indispensable pour obtenir la participation active tous au projet.

Il est important de rappeler notamment qu'une stratégie foncière bien pensée est au service d'un territoire vivant attractif en termes d'emploi et de logement, et où il fait bon vivre. La stratégie foncière permet aux communes d'être « gagnant- gagnant » : éviter la concurrence foncière, harmoniser l'offre de services à l'échelle d'un besoin de vie, optimiser les déplacements et l'accueil de nouvelles populations notamment dans le cadre du Plan Local de l'Habitat.

Ces élus seront avec les partenaires, les contributeurs majeurs du diagnostic, par leurs connaissances de terrain notamment. Le diagnostic devra faire l'inventaire précis et cartographique de la situation actuelle du territoire, en termes de répartition des activités économiques et de leurs liens sur le territoire (identifier les centralités / nos trois villes structurantes notamment). Le service Développement Économique sera sollicité pour l'occasion.

Concernant la répartition des espaces naturels et des zones de productivité agricole (notamment alimentant directement la population localement), les conclusions du Plan Alimentaire territorial, s'il existe, seront reprises. A minima, on reprendra celle du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et les trames vertes et bleues du SRADDET. Une analyse des friches à l'aide des outils cartofriches sera réalisée, de même qu'une analyse des zones d'Activités Économiques existantes, en vue de cibler le potentiel de territoire sous-utilisé. Les dents creuses du territoire seront également localisées.

Compte tenu des nombreux enjeux, une analyse spatiale sera indispensable. La collectivité pourra, solliciter son service SIG*

* voir créer un outil SIG, comme l'établissement public territorial grand-Orly-Seine-Brière.

S'adjoindre les compétences d'un géographe serait un plus. Son recrutement via un marché public serait envisageable de s'inscrire dans le rétroplanning si cette option est retenue. Enfin les enjeux en termes de Gestion des Milieux Aquatiques de Prévention des Inondations (service GEMAPI), d'assainissement, de paysages et de biodiversité seront à intégrer. La mobilisation des services de Ingé Agglo concerné fera partie du dispositif.

Dans un second temps, et afin de dégager les enjeux du territoire, le diagnostic devra s'attarder sur les besoins identifiés, les menaces et les opportunités sur Ingé Agglo, concernant l'ensemble de ces thématiques citées plus haut.

Cela sera un préambule indispensable à la mise en place d'une stratégie foncière cohérente.

II-2) Un plan d'action concerté et évalué

L'articulation des actions possibles entre le SCOT et les PLU de chaque commune sera un plus au service de la sobriété foncière et de l'optimisation de l'énergie et des moyens.

La constitution d'un observatoire du foncier dès le début du projet constitué d'indicateurs spécifiques, mesurables et régulièrement évalués tout au long de la démarche, peut être proposée aux élus.

La définition de la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme s'appuiera sur des ateliers réalisés pour les habitants et pour les professionnels afin de leur demander quel territoire ils souhaitent pour demain ? Des experts du CAUE pourront être mobilisés pour accompagner notre ingénierie.

Afin de mettre en œuvre un urbanisme opérationnel, au-delà des mesures de gestion des densités foncières, ou d'incitation financière, la réalisation d'un projet test sur une des communes aux besoins urgents pourra être réalisé. Le benchmarking réalisé en phase diagnostic permettra de s'inspirer d'exemples comme l'écoquartier de Daval- saulcy à Cormimort où 1,6HA ont été aménagés, créant 23 logements/habitant tout en optimisant la végétation, la biodiversité, un restaurant un cours d'eau enterré et en gérant les eaux de ruissellement.

L'acquisition foncière devra être déployée. À moyen terme, la collectivité devra projeter les surfaces acquises et intégrer les coûts liés à la gestion de ces espaces (création d'un poste de chargé de mission ? Ou affectation de la mission à un agent déjà en poste ?). La maîtrise foncière permettra une grande liberté d'action également pour le volet restauration d'espaces naturels et souveraineté alimentaire. Des fonds de l'agence de l'eau pourront être mobilisés à cet effet, en plus du fond vert ou d'appels à manifestation d'intérêt auxquels nous pourrions répondre.

« mot illisible » de ce projet test, les actions à réaliser en termes d'urbanisme pourront être priorisés à l'aide d'une grille multicritère point cela permettra un étalement des opérations dans le temps et la réflexion nécessaire pour la réalisation d'opérations ambitieuses mettant en cohérence différents enjeux. L'outil urbain Samuel sera utile à cette étape enfin concernant les aides à c repenser ces espaces à l'image de la communauté d'agglomération de Rochefort pour être une véritable opportunité pour notre territoire : partage de salles de réunion, de restaurant(et alimentation locale via des espaces agricoles préservés ou restaurant), facilitation d'installation d'entreprise via des baux à construction, optimisation des déplacements via des navettes, voiles voir pourquoi pas la création des voies douces. La sollicitation des agents en charge de cette thématique devra être envisagée. La création d'un scoring des activités créant de l'activité et de l'emploi permettra d'appréhender l'efficacité du dispositif.

D'une manière générale, pensez des indicateurs spécifiques, mesurables, pertinents, permettra de suivre le projet et de partager les réussites et les échecs de bout en bout.

Les enjeux de sobriété et de résilience du territoire nous obligent à opter pour une stratégie foncière ambitieuse point. Cette dernière, pourra atteindre les objectifs de la loi ZAN dans les temps impartis, devra s'appuyer sur un diagnostic complet et partagé ainsi que sur un partage politique fort point ces éléments permettront de déployer une politique foncière ambitieuse pour un territoire dynamique, résilient et désirable.

Schéma non présenté