

# CONCOURS D'INGÉNIEUR 2025

## INTERNE

## SPÉCIALITÉ « URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES »

### ÉPREUVE DE NOTE

Communauté d'agglomération  
d'Ingéagglo  
Service foncier et aménagement

le 18 juin 2025

Note à l'attention du directeur général des services (DGS)

Objet : la mise d'une stratégie foncière à Ingéagglo

Références : - loi n°2021-1104 du 29 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Loi n°2023- 630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Lors de la dernière décennie, 24000 hectares d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été consommés en moyenne en France. Principalement dédiés à l'accueil de nouvelles surfaces bâties pour des logements (63%), ces surfaces sont peu optimisées, se situant principalement dans des territoires ruraux ou périurbains sans tension immobilière, et présentant une densité très faible (8 logements par hectare pour 51% des espaces consommés). Cette situation génère de forts impacts sur l'environnement, mais également sur le quotidien des français et leurs capacités financières.

Dans l'optique de réguler cette situation, la convention citoyenne par le climat et un débat parlementaire ont fait naître la réforme dite de la « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) adoptée par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

Sur le territoire d'Ingéagglo, le constat national se vérifie avec une urbanisation consistant essentiellement à créer des zones pavillonnaires sur des surfaces agricoles au cours des dernières années. La présence de friches industrielles sur le territoire, conjuguée à l'attractivité économique et la pression démographique rendent nécessaires la création d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale.

Ainsi, cette note a vocation à présenter dans un premier temps les enjeux environnementaux et réglementaires de la création d'une stratégie foncière et intercommunale, et dans un second temps des propositions de mise en œuvre opérationnelle.

## I. Note de synthèse : Les enjeux de mise en œuvre d'une stratégie foncière.

### I.1. Les enjeux environnementaux et de développement territorial

La consommation de terres agricoles et d'espaces naturels et forestiers a un impact fort sur la diminution des espèces faunistiques, floristiques et des écosystèmes vivant du territoire. En complément, l'imperméabilisation de grandes surfaces végétales, voire de zones humides, favorise l'aggravation du risque d'inondation. Enfin, la consommation d'espaces agricoles impacte la capacité des territoires à produire localement les denrées alimentaires nécessaires à la consommation des habitants.

En parallèle de ces impacts environnementaux directs, l'étalement urbain génère des coûts sociaux et économiques induits, en augmentant notamment le coût des équipements publics (voiries et réseaux par exemple) et le coût de la vie quotidienne des riverains avec une augmentation du budget dédié aux transports (principalement individuels), et une augmentation des factures énergétiques (comparaison entre logements collectifs et logements individuels).

Par ailleurs, cela favorise la dévitalisation des polarités commerciales de proximité et rend peu attractif ces territoires centraux constitués.

L'enjeu de développement territorial principal consiste donc à rendre de nouveau attractives les centralités urbaines, notamment en investissant dans la remise à niveau de l'offre de logements en centralités, en particulier dans les zones rurales et périurbaines. Il s'agit également de rendre acceptables des zones plus densément bâties, notamment en investissant dans les services, commerces et les espaces verts de proximité.

### I.2 Les enjeux réglementaires et d'encadrement

L'État a récemment mis en place des dispositifs d'aide à la revitalisation des polarités rurales et périurbaines, notamment « Petites villes de Demain », les Opérations de Revitalisation Territoire » (ORT) et le programme « Action cœur de ville ». Ces dispositifs permettent notamment de prendre en compte la réalité économique du renouvellement de la ville sur la ville dans les polarités rurales et périurbaines en axant un travail dédié à la revitalisation de commerces de proximité et sur l'immobilier.

En zone rurale, il est intéressant d'acheter une terre agricole peu chère et d'y créer de la valeur grâce à la création de terrains à bâtir. Cette pratique, courante ces dernières années, permet de créer des bilans d'aménagements positifs, là où l'achat d'un terrain bâti, pollué et non adapté aux usages actuels rend l'équation économique nécessairement négative. En complément des dispositifs d'accompagnement sur les centralités cités plus haut, l'État a ainsi également créé des dispositifs d'aides financières et d'ingénierie spécifiques, notamment à travers les fonds friches, piloté par l'Agence de la Transition Écologique (ADEME).

Par ailleurs, l'État a donné un calendrier et un cadre plus exigeant en matière de sobriété foncière avec la mise en œuvre de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Il s'agit ainsi d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050, avec une étape intermédiaire de réduire de 50% la consommation d'ENAF d'ici à 2031. Cela implique l'intégration de ces données dans les

documents de planification et d'urbanisme, d'abord dans les schémas régionaux (avant le 22 novembre 2024), les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) ensuite (22 février 2027) et enfin les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) le 22 février 2028.

Pour un territoire tel qu'Ingéagglo, l'enjeu est ici d'entrer en conformité avec les obligations réglementaires sur les compétences déléguées, et notamment concernant le SCOT, mais l'enjeu est également de travailler avec les communes de la communauté d'agglomération afin d'établir des règles du jeu communes en matière de déclinaison réglementaires des orientations du SCOT dans les PLU communaux, et de créer une dynamique territoriale\* de la fabrique urbaine.

Dans ce sens, la création d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale permettrait la mise en œuvre de stratégie commune en termes de mise en place d'outils cohérents à l'échelle intercommunale.

Notamment, la création d'une vision partagée du développement territorial à l'échelle intercommunale, le choix de travailler sur le développement communal de 1 hectare (introduit dans la loi du 20 juillet 2023) de manière que cette surface réponde directement aux ambitions de développement territorial d'Ingéagglo, tant du point de vue de l'habitat, que des activités économiques.

Ainsi donc, les enjeux environnementaux et réglementaire poussent à établir une stratégie foncière à l'échelle d'Ingéagglo. La mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie sera développée dans la seconde partie de cette note.

## II. Note de propositions : L'élaboration d'une stratégie foncière à Ingéagglo

### II.1. Les étapes opérationnelles

La mise en œuvre d'une stratégie foncière doit reposer sur l'analyse de données permettant d'établir un diagnostic exhaustif des espaces existants pouvant accueillir de nouvelles fonctions urbaines. On peut s'appuyer sur l'exemple de la communauté d'agglomération de Rochefort qui a identifié 3 types de gisements fonciers : les terrains sans usage connu, les terrains vacants et les terrains mal utilisés (peut optimisés). Cette analyse de données peut s'appuyer en première lieu sur carto friches, inventaire national des friches, et sur des visites de terrain. Cette donnée doit ensuite être croisée avec les politiques publiques locales et les ambitions politiques portées par les élus en matière de développement territorial. Notamment, il s'agira de croiser avec le besoin identifié en termes de création de logement (tiré du Plan Local de l'Habitat d'Ingéagglo), et de la stratégie de développement économique à l'échelle d'Ingéagglo.

À la suite virgule il sera intéressant et nécessaire de croiser ces informations avec l'Atlas de la biodiversité pilotée par l'agence d'urbanisme, notamment pour connaître les premiers impacts du réinvestissement urbain des terrains identifiés dans la première partie du travail. Cette donnée permettra d'anticiper la séquence « Éviter, Réduire, Comparer » (ERC) et d'identifier à ce stade de probable sites d'évitement et de compensation. La réflexion à l'échelle intercommunale permettra d'identifier éventuellement des espaces de compensation sur une commune pour permettre le développement d'un projet sur une autre commune.

Enfin, une fois que la vision stratégique globale est partagée et validée à l'échelle de la communauté d'agglomération, il conviendra de travailler à la mise en œuvre d'outils opérationnels pour appliquer cette stratégie. D'abord dans les PLU communaux, avec l'évaluation de l'ensemble des zones 1, 2 ou 3AU (à urbaniser, non ouvertes à l'urbanisation à ce stade) pour savoir si ces zones doivent être ouvertes à l'urbanisation ou encore rétrozonées en secteur A (agricoles) ou N (Naturelles) ; mais également avec l'identification de secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), et la mise en œuvre d'Emplacements Réservés. En complément, d'autres outils peuvent être mis en œuvre du point de vue opérationnels avec la création de Zones d'Aménagement Différé (ZAD), de Droit de Présomption Urbain (DRU) ou de Droit de Réemption

Urbain renforcé (DRUR) ou commerce (DRU commerce). Par ailleurs, en fonction du jeu d'acteur présent sur chaque secteur, et des besoins de maîtrise foncière immédiate pour la mise en œuvre d'un projet, il est nécessaire d'évaluer la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou d'un projet urbain partenarial (PUP).

## II.2 La gouvernance et le pilotage de la stratégie foncière.

Le pilotage technique de la mise en œuvre de la stratégie foncière sera assuré par le service foncier et aménagement, et notamment par le poste que j'occupe. Un technicien du service intégrera dans\*\* de charge la mise en œuvre du projet, et notamment le traitement des données cartographiques et la critérisation des fonciers. Il effectuera les visites de travail en lien avec les collègues des communes de l'agglomération.

Le travail piloté par la communauté d'agglomération ne pourra pas se faire sans les communes qui seront pleinement associées à la démarche à travers la constitution de groupes de travail thématiques permettant d'aborder fréquemment les avancées du dossier avec les communes. Un comité technique regroupera en complément les acteurs locaux important pour cette démarche tels que l'Établissement Public Foncier (EPF)\*\*\*. Cette instance se réunira tous les trimestres.

L'ensemble de la démarche sera piloté par les élus intercommunaux au foncier et à l'aménagement, ainsi qu'à l'habitat et au développement économique. Les Maires et élus communaux à l'urbanisme seront également associés au comité de pilotage. Celui-ci se réunira deux fois par an. Un premier comité de pilotage permettra de poser le diagnostic, tandis que le second le croisera avec les ambitions de développement territorial et auront pour objectif d'aboutir à une vision partagée commune. La stratégie foncière aura vocation à être évaluée au bout d'un an puis tous les deux ans, de manière à rester évolutive et à intégrer l'évolution des politiques publiques locales.

Le deuxième comité de pilotage devra prendre en compte un budget à allouer à cette action, notamment afin d'identifier dans le Plan Pluriannuel d'Investissement les budgets dédiés au développement d'outils informatiques spécifiques (à travers, si besoin, le lancement d'un marché public), ou encore aux acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre des projets identifiés. Un architecte-conseil peut également être\*\*\*\*

Enfin, il sera nécessaire de travailler à l'appui de cette stratégie avec les acteurs locaux tels que la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI), les agriculteurs, les associations de riverains pour les tenir informés de la démarche et intégrer leurs problématiques rencontrées.

Ainsi donc, la mise en œuvre d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération d'Ingéagglo peut permettre de répondre aux enjeux réglementaires du ZAN, mais également de construire une vision prospective globale du développement territorial souhaité par les élus.

\* Commune

\*\*plan de

\*\*\*ou encore une Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)

\*\*\*\* mandaté par l'intercommunalité pour assister les villes dans le travail de densification de leurs polarités