

CONCOURS INTERNE ET TROISIÈME CONCOURS DE TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 2^e CLASSE

SESSION 2024

ÉPREUVE D'ÉTUDE DE CAS

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

Étude de cas portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt.

Durée : 4 heures

Coefficient : 1

SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

INDICATIONS DE CORRECTION

Rappel de la thématique sujet :

Conduite d'un projet d'optimisation et de requalification des zones d'activités existantes sur le territoire d'une communauté d'agglomération

1) Présentation du sujet

Les zones d'activités économiques accueillent des activités économiques de nature diverses (industries, artisanat, logistique, commerce...), généralement en périphérie des villes, dans des espaces souvent mal aménagés et fortement consommateurs de foncier. De nombreux élus locaux, soucieux d'attirer des entreprises et des emplois, souhaitent développer toujours plus de nouvelles zones d'activités, tandis que les anciennes sont délaissées et perdent en attractivité. Ce sujet a ainsi de nombreuses incidences urbanistiques qui devraient inspirer les candidats : qualités propres d'aménagement de ces zones, articulation avec les lieux de vie et d'habitation et donc organisation globale de la ville, consommation d'espace induite, durée d'obsolescence des zones...

La loi Climat et Résilience d'août 2021 donne une actualité à cette thématique puisqu'elle pointe la nécessité de réduire la consommation foncière des zones d'activités économiques et exige qu'elles soient inventoriées, ce qui pourrait favoriser un meilleur entretien et une optimisation des aménagements.

Ce sujet permet aux candidats de traiter et d'approfondir différentes facettes de la thématique, en fonction de leurs connaissances et de leur expérience : aspects techniques de l'aménagement, aspects économiques sous-jacents, enjeux intercommunaux en termes de planification... Tout professionnel de l'aménagement doit pouvoir relier ce sujet à ses connaissances ou à sa pratique, et le dossier comprend les éléments de repère essentiels. Les candidats les plus solides sauront aborder ces différentes approches sans faire d'impasse, en expliquant leurs liens et complémentarités.

2) Analyse du dossier

Le dossier comporte plusieurs types de documents :

- Un premier document à caractère général permettant de saisir les principaux enjeux de l'aménagement des zones d'activités ;
- Des documents illustrant des démarches menées par des collectivités territoriales ou des organismes consulaires pour encourager une plus grande qualité d'aménagement.
- un extrait de fiches pratiques et un article de revue technique proposant des illustrations concrètes, avec un angle plus technique.

Document 1

Ce document très complet permet d'appréhender globalement la thématique des zones d'activités, en resituant l'aménagement de ces zones dans la longue histoire du développement urbain, et en invitant à réfléchir à la juste place des activités économiques dans la ville.

Document 2

Cet article rappelle au candidat que la problématique de l'aménagement des zones d'activités économique est l'un des enjeux de la loi Climat et résilience. Cette loi impose d'établir un inventaire précis des ZAE, et ce sous un certain délai (21 août 2023), même si l'article précise qu'il n'existe toutefois aucune sanction quant au défaut du respect de ces délais.

Document 3

Cet article rappelle la problématique du manque de foncier économique pour une majorité d'EPCI à l'heure de la sobriété foncière imposée par le zéro artificialisation nette (ZAN). La requalification des zones d'activités vieillissantes et le traitement des friches apparaissent comme un enjeu essentiel pour l'accueil et le développement d'entreprises sur le territoire

Document 4

Cette fiche réalisée par les agences d'urbanisme du Grand Est, montre un exemple concret de restructuration d'une zone d'activité commerciale (aménagements réalisés dans un projet global, démarche partenariales, retour d'expérience et bonnes pratiques à retenir).

Document 5

Ce document réalisé par une agence de développement du département d'Ille-et-Vilaine généralise quelques principes clé d'aménagement des zones d'activités, des grands enjeux de départ jusqu'à la réalisation et à la gestion ultérieure.

Document 6

Cet article de la revue spécialisée Projet(s) Paysage complète les deux documents précédents en apportant un éclairage plus technique sur la manière d'aménager des espaces d'activités de façon qualitative et durable, notamment en ce qui concerne la gestion de l'eau.

3) Éléments de correction

Question 1 (4 points)

Présentez les enjeux soulevés par les ZAE aujourd'hui et justifiez le projet de Techniaglo d'engager une requalification et une optimisation des ZAE existantes sur son territoire.

Le candidat pourra notamment développer l'idée suivante : les zones d'activités économiques peuvent être appréhendées comme lieux de projets urbains, qui posent la question de la place des lieux de production et de commerce dans la ville. Ces zones manquent pourtant gravement « d'urbanité ». L'enjeu est de les intégrer au mieux et d'optimiser les zones existantes dans un contexte de rareté foncière et d'exigences nouvelles en matière de préservation de la biodiversité et de l'agriculture.

Les enjeux soulevés par la présence de zones trop nombreuses et mal aménagées sont nombreux :

- Les problèmes posés par la création de nouvelles zones d'activités (doc 1, 2, 5)
 - Artificialisation des sols
 - Consommation excessive de zones agricoles et naturelles
 - Un désengagement sur les zones pré-existantes
 - Un éclatement des activités qui s'éloignent et se déconnectent des centralités
- Les zones nouvelles ne répondent pas bien aux besoins des entreprises (doc 1, 5)
 - Des zones éloignées, dispersées
 - Des modèles urbains peu économes en énergie
 - Des aménagements qui doivent intégrer l'évolution des activités productives (usines plus compactes, avec forte externalisation, et besoin de services)
 - Un besoin d'évolutivité insuffisamment pris en compte
- Des aménagements urbains peu qualitatifs (doc 1, 5, 6)
 - Surabondance de voiries, stationnement, aires de manœuvre
 - Matériaux peu qualitatifs, inadaptés aux contraintes du trafic logistique
 - Piètre qualité paysagère, absence d'espaces publics pourtant susceptibles d'être utilisés par les employés voire les riverains, le week-end notamment
- Un entretien et une gestion à renforcer (doc 5)
 - Piètre qualité paysagère, absence d'espaces publics pourtant susceptibles d'être utilisés par les employés voire les riverains

Question 2 (4 points)

Précisez quels sont, aujourd'hui, les déterminants d'une politique territoriale d'aménagement des ZAE pour un EPCI comme Techniagglo. Votre analyse abordera notamment les points suivants :

- **la problématique foncière,**
- **les mutualisations possibles pour les entreprises,**
- **les aménagements concrets à envisager pour rendre les zones d'activités attractives.**

Les ZAE existantes représentent des espaces sous utilisés, recelant un potentiel élevé de développement.

- La problématique foncière (doc 1)
 - De nombreux terrains sont inutilisés : soit non vendus car ne correspondant pas ou plus aux besoins, soit conservés par des entreprises bien que le besoin d'extension ne soit pas d'actualité
 - Des propriétaires difficiles à convaincre de céder les terrains excédentaires, qui les conservent pour parer à toute éventualité
 - Des élus qui accordent facilement des terrains sans exigences fortes, car l'enjeu d'attirer des emplois prime
 - La loi climat résilience qui oblige à recenser les zones existantes
- Des espaces à mutualiser, des entreprises à mobiliser sur les enjeux d'aménagement (1, 2)
 - Espaces de stationnement, voiries, aires de manœuvre
 - Gestion des eaux pluviales qui gagnerait à être mutualisée, être l'occasion d'aménagements qualitatifs
 - Une mutualisation qui pourrait aller jusqu'à développer des services communs (valorisation de déchets, conciergerie d'entreprise, crèche...) > des évolutions qui pourraient être positives pour les entreprises et leurs employés ;
- Des aménagements à envisager pour rendre les zones d'activités attractives (2, 5)
 - Des espaces à reconnecter à la ville habitée (cheminements, pistes cyclables, desserte TC), voire à la nature environnante
 - Une régénération nécessaire des espaces publics, et du bâti pour prévenir l'apparition de friches.

Question 3 (4 point)

Préalablement à la définition du projet de restructuration, vous êtes chargé de réaliser une étude globale de diagnostic des ZAE du territoire. Présentez le cadre de cette action et votre méthodologie.

Le candidat supposera logiquement que l'inventaire des ZAE prévu dans le cadre de la loi Climat et Résilience (document 2) a été réalisé -ou à tout le moins est en cours -et pourra donc servir de point de départ au diagnostic à établir. Pistes de réponses (documents 2, 5) :

- Réaliser un diagnostic de chacune des zones d'activités sous l'angle des disfonctionnements, de l'accessibilité, des réseaux, de la qualité paysagère...
- Analyser et anticiper les besoins des entreprises, mener un travail d'enquête
- Identifier les aménagements prioritaires à réaliser (desserte, pistes cyclables, stationnement...)
- Identifier les opportunités foncières, pour mutualiser certains espaces et services, et libérer du foncier susceptible d'être offert à de nouvelles entreprises, générateur de recettes.

Question 4 (4 points)

Techniagglo souhaite définir un projet de restructuration pour chaque ZAE de son territoire, en engageant une démarche partenariale impliquant toute la chaîne d'acteurs. Présentez la démarche que vous proposez.

La restructuration des zones d'activités économiques est une thématique éminemment intercommunale, qui peut en ce sens s'avérer fédératrice car elle touche directement l'aménagement des communes et leur capacité à accueillir des entreprises et des artisans, donc des habitants, ceci dans un cadre adapté et modernisé, sans artificialiser davantage de terres.

Le candidat pourra développer la démarche suivante :

- Co-construire une démarche (portée par Techniagglo) avec les communes en premier lieu, avec l'appui d'acteurs tels que les agences d'urbanisme
- Engager une concertation large, mobiliser les entreprises présentes, les chambres consulaires, etc. Associer les partenaires institutionnels impliqués (État, EPCI, Région...) et les usagers (entreprises, artisans, habitants).
- Mobiliser un opérateur foncier (l'EPCI, ou l'EPF s'il en existe un, voire un aménageur public)
- Établir un projet d'évolution pour chaque zone, avec bilan financier, intégrer dès l'amont les problématiques de gestion.
- Traduire les projets dans le PLU, mettre en place une veille foncière sur les mutations et mettre en place un droit de préemption.

Question 5 (4 points)

L'EPCI souhaite élaborer une charte d'aménagement des ZAE sur son territoire, afin d'homogénéiser les projets d'aménagement et les pratiques de gestion des ZAE. Détaillez les principaux points que pourra aborder cette charte.

Pour Techniagglo, une démarche de restructuration des zones d'activités économiques peut être l'un des piliers de la transition écologique du territoire (parmi d'autres), lui permettant d'adopter un modèle urbanistique non seulement plus durable, mais qui pourrait aussi assurer son essor économique.

L'élaboration d'une charte d'aménagement des ZAE implique de :

- Définir une identité d'aménagement des espaces (signalétique, matériaux, paysage...), qui sera déclinée dans les projets de restructuration des zones d'activités,
- Définir des principes de gestion optimisée des espaces (stationnement maîtrisé, voire mutualisé, bassins de rétention des eaux de pluie, gestion des déchets, mutualisation des aires de manœuvre...)
- Définir des principes de gestion du foncier (densité minimum, éviter de proposer des terrains trop grands en l'absence de projet immobilier bien défini, revente à la collectivité si terrain inutilisé au bout de quelques années...)
- Recourir à des labellisations existantes pour valoriser et garantir la qualité (exemples donnés dans les docs 5, 6)