

Territoires et activités productives

Une stratégie globale au service de la sobriété : l'exemple de Caux Seine Agglo

La collectivité de Caux Seine Agglo composée de 50 communes, se situe en Seine-Maritime, entre l'estuaire de la Seine et l'agglomération de Rouen, en Normandie. Elle possède une vingtaine de zones d'activités économiques de taille et de nature diverses ; de la petite zone de proximité de 2 hectares, à la grande zone tournée vers les échanges internationaux de plusieurs centaines d'hectares (> 300 ha). Son territoire s'organise à l'est et sur le plateau de Caux autour de pôles ruraux et touristiques et le long de l'axe commercial de la Seine autour de zones urbaines et industrielles. L'industrie est très importante pour l'agglomération, elle représente plus de 35 % des emplois du territoire et se structure autour des filières de l'énergie, de la chimie fine, de l'aéronautique et de la logistique. Cette structuration a favorisé l'implantation de grandes entreprises internationales accompagnées de leur réseau de sous-traitants. De par sa position géographique sur l'axe Paris-Rouen-Le Havre, sa desserte multimodale et son bassin d'emplois de grande ampleur, la collectivité jouit d'un environnement propice au développement économique. Par conséquent son attractivité ne fait que croître alors même que, comme beaucoup d'autres territoires, sa situation foncière devient de plus en plus tendue. La collectivité a donc dû revoir sa stratégie foncière et d'accueil des entreprises afin de proposer des solutions à cette pénurie de foncier. Désormais, l'agglomération souhaite diversifier son industrie tout en proposant un écosystème performant du point de vue économique ou environnemental.



Les deux zones d'activités de Port-Jérôme © STUDIO HUON CAUDEBEC

Le ZAN une prise de conscience

Le territoire est attractif de par son environnement et sa position géographique. Ainsi, il reçoit les demandes de nombreux porteurs de projet désireux de s'implanter. Cependant, l'agglo ne peut plus répondre de manière systématique positivement aux demandes en raison d'une pression foncière qui s'accroît et de l'objectif ZAN. La collectivité possède encore quelques disponibilités foncières, mais dans moins d'une dizaine d'années elle pourrait se retrouver en totale pénurie. De plus, le territoire, situé en Vallée de Seine, possède de nombreuses zones humides non-exploitable et, de par son Projet de Relance et de Transition Écologique (PRTE), priorise certains projets et se retrouve encore plus contraint.



La Vallée de Seine © Caux Seine Agglo

Dans ce contexte, les élus du territoire ont pris conscience de la nécessité à préserver le foncier économique. Cette prise de conscience induit un arbitrage entre les différentes fonctions indispensables au territoire dans la mesure où le développement

économique doit être accompagné de celui des services, des transports, et de habitat.

Les services sont eux aussi sensibilisés, à l'image de ceux travaillant pour le pôle attractivité et développement économique, en charge de la commercialisation et des implantations. Auparavant, n'importe quel industriel voulant s'implanter sur le territoire pouvait se voir attribuer un terrain même si celui-ci était surdimensionné par rapport à ses besoins. Désormais, le foncier étant devenu rare, une véritable discussion se met en place entre les services, les élus et les industriels afin de réfléchir au mieux et de proposer des solutions propices à la préservation et l'utilisation rationnelle du foncier.

Une nouvelle stratégie foncière

Dans le but de mieux gérer le foncier, Caux Seine Agglo a réalisé, à l'aide d'un bureau d'étude, un schéma de développement économique territorial, en 2022, dans lequel est décliné toute la stratégie du territoire en matière de développement économique, de sobriété foncière ou encore en termes de transitions énergétiques et environnementales. Il est conçu comme un véritable plan d'action pour développer le territoire.

Une grille d'évaluation a aussi été constituée afin de pouvoir juger de manière claire les projets des prospects qui se présentent. Les caractéristiques analysées sont les suivantes:

- La correspondance avec l'économie locale et le projet général du territoire
- La création d'emplois
- La gestion du foncier
- L'adéquation avec les transports de la collectivité

Ces divers critères permettent d'analyser la pertinence d'accueillir un nouveau porteur de projet sur le territoire.

Cette grille d'évaluation est ensuite transmise à la commission économique, présidée par la présidente de Caux Seine Agglo et par le président de Caux Seine développement, une structure mandatée par l'agglomération pour prendre en charge les études, les travaux et la gestion des ZAE du territoire. À leurs côtés siègent des élus chargés du foncier, de l'aménagement, de la planification et de l'emploi.

En parallèle, dans le cadre de la pré-instruction des permis de construire, de nombreuses réunions sont organisées entre les prospects, leur architecte, le constructeur et Caux Seine Agglo. Cette étape d'accompagnement permet de travailler conjointement dans le but que le projet porté convienne au prospect, mais aussi aux nouvelles exigences du territoire. Cet accompagnement est très apprécié car dès les prémisses du projet, le prospect se voit désigner une personne ressource qui devient alors un interlocuteur pour toutes les démarches y compris avec les services de l'État si cela est nécessaire.

Enfin, les prix de vente du foncier ont été revus à la hausse afin de les aligner sur les prix du marché pour ne plus brader une ressource qui devient rare.

Le but de cette démarche est d'implanter des entreprises qui correspondent à

l'écosystème du territoire pour favoriser une véritable logique d'ensemble.

Les solutions au service de la sobriété foncière et de l'environnement

Quand il est question d'optimisation par la densification, la verticalisation apparaît comme une solution possible. Néanmoins, elle reste encore complexe à mettre en place, notamment pour des activités industrielles ou artisanales, comme il en existe sur le territoire de Caux Seine Agglo. Actuellement, pour optimiser ces zones d'activités économiques, la collectivité propose d'autres solutions. Elle a par exemple mis en place la mutualisation de services, de parkings, de zones artisanales ou encore d'aires d'attentes de poids lourds dans certaines zones industrielles. Cela a permis à l'agglomération de libérer de précieux mètres carrés. De plus, lors de l'extension ou de la création de nouvelles zones d'activités, la collectivité réfléchit en termes de densité. Par exemple, contrairement à ce qui pouvait se faire avec un coefficient maximum d'emprise au sol (0,6), elle impose désormais un coefficient minimal d'emprise au sol et réfléchit même à ne plus en mettre du tout. Avec cette suppression, elle espère que les propriétaires privés rechercheront à optimiser leur parcelle en y faisant implanter d'autres entreprises, à l'image de la densification douce à l'œuvre dans les zones pavillonnaires.

L'agglomération se questionne aussi sur l'avenir de ses friches. Si certaines d'entre elles entrent déjà dans un processus de réhabilitation, pour d'autres leur avenir reste incertain. Une partie d'entre elles se situent désormais en

zone urbaine, ainsi, l'implantation d'industries ne semble pas adéquate. De plus, en raison du contexte général de pénurie de foncier, mais aussi des enjeux environnementaux, l'avenir des friches n'est pas systématiquement d'être rendu à l'industrie. L'agglomération réfléchit donc à les reconvertir pour du logement ou pour rendre ces terrains à la nature, par exemple.

Enfin, la collectivité, toujours dans sa volonté d'être plus exigeante et de créer un écosystème fonctionnel, a fait le choix d'imposer des études faune-flore obligatoires avant la mise en place de chaque nouveau projet. Ces études permettent d'inventorier les espèces animales présentes, mais aussi de mettre en place des compensations pour le foncier consommé et les dégradations engendrées sur l'environnement. L'agglomération est entourée de zones humides, mais aussi de terrains agricoles et forestiers. Ainsi, ces derniers sont impactés lors de l'insertion d'un nouveau projet. Les industriels sont invités à compenser, au sein de leur parcelle, 10 % de leur emprise foncière. Les 90 % restant sont injectés dans un fonds de compensation agricole ou pour la compensation environnementale.

En ce qui concerne la compensation environnementale, Caux Seine Agglo a fait le choix d'un fonctionnement semblable à celui des banques de compensation. Des terrains ont été choisis après l'étude de leur potentiel et de leur état. Ce sont pour la plupart des zones humides dégradées. Les entreprises sont alors invitées à verser la surface à renaturer dans ce fonds. Le but est de créer une vraie cohérence sur le territoire en constituant un corridor écologique. Pour la compensation

agricole, il s'agit d'une compensation collective. L'objectif est de réinjecter sur le territoire et dans la filière agricole l'argent collecté au sein d'un fond de compensation locale. Il servira à financer des projets, portés par un groupe d'agriculteurs, permettant de développer la filière. Cette nouvelle initiative invite une multitude d'acteurs à travailler ensemble, tels que les acteurs politiques, les entreprises et les agriculteurs.

Des efforts poursuivis en interne et avec le monde industriel

Afin de poursuivre les efforts déjà fournis, d'autres pistes sont envisagées afin de revoir la gestion du foncier.

Par exemple, le bail à construction est un outil discuté au sein de la collectivité. Néanmoins, le territoire entretient des relations complémentaires avec HAROPA. Comme ce dernier pratique la location de leur terrain par amodiation, Caux Seine Agglo propose avec ses terrains à vendre une alternative. C'est entre autres pour cette raison que le bail à construction n'est pas encore mis en place.

De plus, la collectivité consciente des réserves foncières présentes sur des propriétés privées, réalise un travail pédagogique auprès des industriels pour les sensibiliser à la situation foncière. Ce travail peut se réaliser au sein de groupe associatif d'industriels à l'image de celui de la plateforme pétrochimique de Port Jérôme, dont Caux Seine Agglo est chargé de l'animation. Cela lui donne la possibilité de rencontrer les industriels et d'échanger avec eux sur les sujets de sobriété foncière. Certains groupes

notamment européens comprennent les enjeux autour de la situation et sont donc plutôt réceptifs quant au travail pédagogique de l'agglomération. Néanmoins, de grands groupes internationaux sont quant à eux plus fermés, en raison des différences culturelles. En effet, certains proviennent de pays où la pénurie de foncier n'est pas d'actualité et ainsi ne pratiquent aucune forme d'économie de foncier. Le travail de l'agglomération pour les convertir est alors plus complexe.

Pour en savoir plus :

Caux Seine Développement :
<https://www.cauxseinedeveloppement.com/>

Le PRTE de Caux Seine Agglo :
<https://www.cauxseine.fr/lagglomeration/projets/projet-de-territoire-prte/>

Abréviation :

- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nettes
- **ZAE** : Zones d'Activités Économiques
- **PRTE** : Projet de Relance et de Transition Écologique
- **HAROPA** : Port fluvio-maritime de l'Axe Seine, réunissant les ports du Havre, de Rouen et de Paris, est depuis 2021 un Établissement Public d'État.

Remerciement à : Stéphanie Maillard, responsable du pôle aménagement économique et environnement pour Caux Seine Développement.