



Etablissement Public Foncier
de Grand Est



ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ ET DE VALORISATION DU FONCIER

NILVANGE : CRASSIER DU KONACKER

CAHIER DES CHARGES

(SEPTEMBRE 2025)

1. Présentation

Une politique territoriale ambitieuse en matière d'aménagement du territoire passe par la définition d'une stratégie de maîtrise foncière. Celle-ci doit se construire dans une logique constante et globale, et non exclusivement par des politiques d'acquisitions d'opportunités. Le foncier est le support de toutes les activités humaines et constitue la base de l'aménagement du territoire.

La politique foncière menée par une collectivité vise ainsi à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre, dans le temps, à la demande résidentielle, des entreprises, en équipements publics et de loisirs, ou encore en espaces naturels sur son territoire. Elle s'appuie sur une réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins. Elle se conclut par l'identification de périmètres à enjeux dans des secteurs mutables selon des vocations et des calendriers prévisionnels.

L'Etablissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE) accompagne les collectivités dans leurs projets dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention et de ses critères d'éligibilité. Pour ce faire, l'EPFGE propose aux intercommunalités, le principe de convention cadre permettant de bâtir cette politique foncière et d'établir avec l'EPFGE une stratégie globale d'acquisition.

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch (CAVF) a signé une convention cadre avec l'EPFGE le 03 juin 2009 pour permettre de conduire sur le long terme une politique foncière d'anticipation sur les périmètres à enjeux du territoire de l'intercommunalité. Ainsi le crassier du Konacker a été identifié comme périmètre à enjeux, dénommé « NIL02 ».



Figure 1 : Vue aérienne du site du crassier vers l'Ouest (source : Moselle TV 2021)

A l'articulation entre Nilvange et Hayange, le devenir à termes de ces terrains représente pour la collectivité un enjeu sur le plan urbanistique, touristique, historique, économique, mais aussi pour la préservation de la biodiversité.

La Ville de Nilvange est en décroissance démographique depuis de nombreuses années. Entre 2010 et 2021, la population est passée de 4 839 à 4 394 habitants malgré un vieillissement relativement contenu autour de 30 % de la population à plus de 60 ans sur cette période. Néanmoins, les dynamiques démographiques nilvangeoise et hayangeoise profite de l'attractivité du Luxembourg, qui s'est particulièrement accentuée ces dernières années avec l'accroissement du nombre de travailleurs transfrontaliers résidant sur le territoire.

Avec le soutien de la Communauté d'agglomération du Val de Fensch et l'Etablissement Public Foncier du Grand Est, des opérations de rénovation des copropriétés dégradées et de restructuration urbaine sont en cours. La mise en œuvre du dispositif du Permis de Louer depuis 2021 permet de remettre aux normes environnementales et sanitaires des logements devenus vétustes au fil des décennies (notons que 25% des logements ont été construits avant la 2^{ème} guerre mondiale).

Également, la CAVF et l'EPFGE sont engagés aux côtés des communes sur la requalification des friches industrielles ou minières. Sur Hayange, c'est notamment le cas avec la création d'un Projet Partenarial d'Aménagement sur la friche de Patural et de la Cokerie, dont la perspective est de créer de nouveaux espaces publics autour d'activités économiques et de logements.

Dans cette perspective, la Communauté d'agglomération et les communes concernées se posent la question du devenir de ces terrains, lorsqu'ils seront rendus disponibles par l'arrêt de leur exploitation par la SLAG. Ce secteur fait aujourd'hui l'objet d'une convention pré-opérationnelle, signée entre la CAVF et l'EPFGE le 14 avril 2023, et qui a pour objectif d'apporter à la CAVF et à la ville un appui en ingénierie pour l'aider à mener une étude d'opportunité ouverte à plusieurs scénarios de reconversion, et sur lesquels il faudra tester la faisabilité juridique, technique et financière, préciser le montage, en amont de toute intervention opérationnelle.

Le présent cahier des charges s'inscrit dans ce cadre conventionnel.

Situation /Contexte territorial

Le périmètre d'étude s'étend sur environ 83 hectares et concerne le crassier du Konacker situé sur la Commune de Nilvange et de Hayange. Ces deux communes se situent dans la vallée de la Fensch, au nord du département de la Moselle (57), au sein de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, territoire constitué de 70 947 habitants au recensement de 2021.



Figure 2 : Plan de situation du Crassier dans son environnement urbain

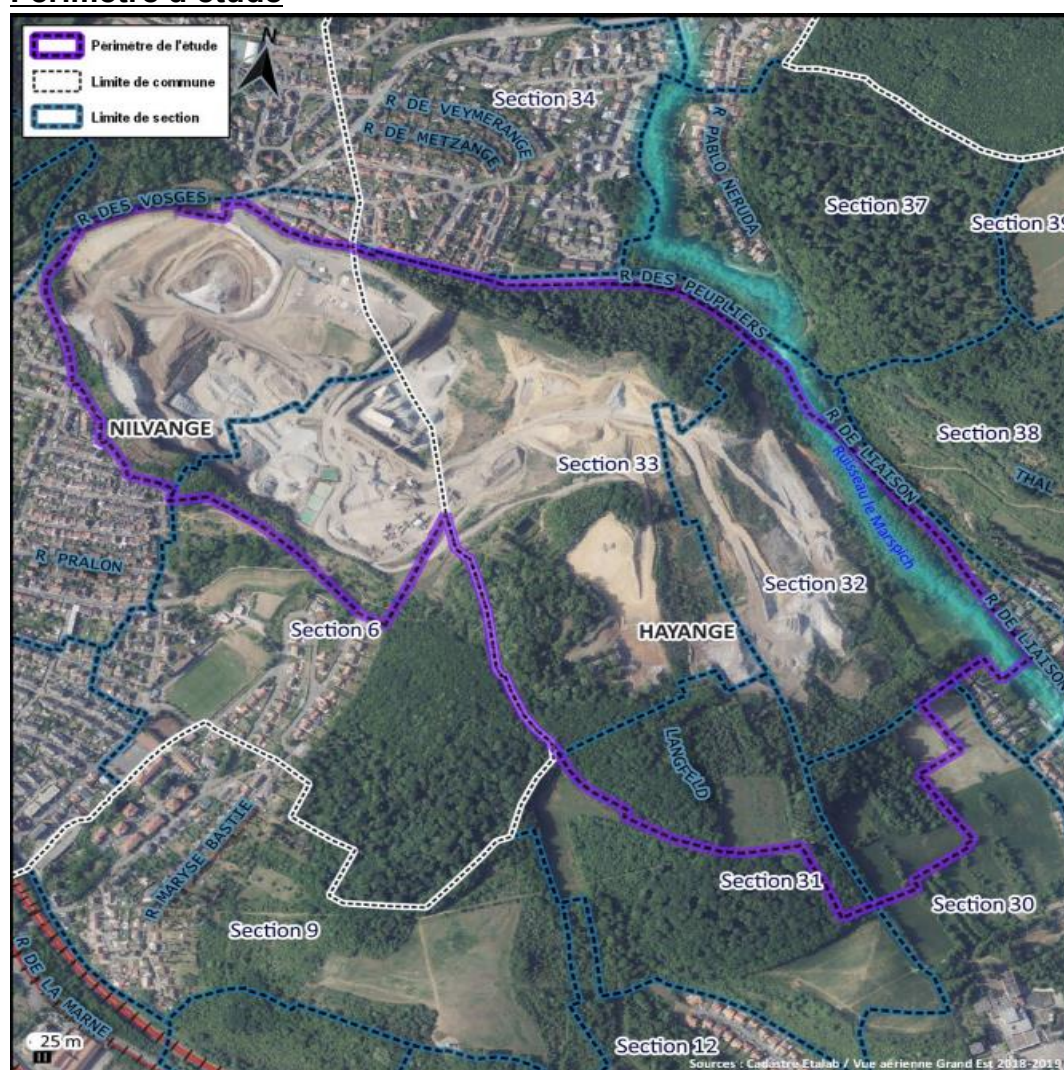
Descriptif sommaire du site

Le crassier du Konacker est installé sur les hauteurs à cheval entre les communes de Nilvange et Hayange. Créé à la fin du 19ème siècle, il a longtemps servi de dépôt de déchets industriels à l'activité sidérurgique de la vallée de la Fensch, notamment attaché aux activités de la Société Métallurgique Knutangeoise (SMK), progressivement fermée entre 1970 et 1980. Durant près d'un siècle d'exploitation, environ 24 millions de tonnes de résidus et coproduits sidérurgiques ont été déversées sur ce site. Les déchets étaient acheminés par des voies ferrées spécifiques.

Depuis la fin des années 1990, le site a trouvé une seconde vie. Il est désormais propriété d'Eurovia, une filiale de Vinci, et a été transformé en centre de recyclage des déchets industriels de Lorraine. La société responsable de son exploitation est la Société Lorraine d'Agrégats (SLAG), qui valorise le laitier en granulats. Ces granulats sont ensuite réutilisés localement pour les fonds de forme des routes, ainsi que pour des revêtements plus fins à base de poussier, des matériaux revalorisés de manière locale sur la région et le département de la Moselle.

L'exploitation du Crassier est encadrée par un arrêté préfectoral qui doit encore perdurer quelques années, mais qui se dirige tout doucement vers son terme. Une étude de la DREAL Grand Est datant de mars 2022 annonçait l'épuisement de la ressource pour 2030.

Périmètre d'étude



Ligne directrice et objectifs de l'étude

La Ville de Nilvange souhaite engager une révision de son Plan Local d'Urbanisme et garantir le devenir de cette future friche en créant à termes une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur.

À travers cette étude, la CAVF, les communes de Nilvange et de Hayange souhaitent préparer la fin de l'exploitation du crassier du Konacker, examiner les possibilités de redéploiement de cet espace dans un environnement paysager et naturel, et évaluer les potentialités de requalification en réfléchissant sur les possibilités de recomposition avec le tissu urbain environnant.

Le prestataire aura pour mission de définir les grands éléments de structuration des 83 ha de ces emprises marquées par les délaissés sidérurgiques qui composent ce secteur.

Il devra appréhender le fonctionnement et les dysfonctionnements du site en lien avec le quartier du Konacker au Nord (bans communaux de Nilvange et Hayange), le quartier de Marspich à l'Est (ban communal de Hayange) et la ville de Nilvange au Sud.

Il conviendra d'actualiser et améliorer la connaissance de l'état environnemental des terrains (pollutions, hydrogéologique, ...) et du contexte urbain et paysager.

Cette réflexion devra aboutir à la définition des grands enjeux d'aménagement de la zone en mettant en exergue les possibilités de :

- Traitement et dépollution éventuelle du crassier,
- Reconquête paysagère et naturelle du site et développement de nouveaux programmes,
- Valorisation du tissu urbain et des espaces publics alentours.

Le schéma d'aménagement s'attachera à définir les différents usages du sol possible au regard des besoins et des opportunités dans une perspective de 10 à 20 ans et en tenant compte du contexte local.

2. Prestations attendues au niveau de l'étude

2.1. Contenu de la mission

Le marché se décompose en trois phases :

Phase 1 : Diagnostic et état des lieux

Il sera demandé au prestataire :

- De réaliser un diagnostic urbain : Structure des tissus urbains alentours et problématique de cohabitation (nuisances, etc.), connexions avec les tissus urbains limitrophe, axes de communication principaux existants dans et autour du site (problématique de reconnexion liée à la rupture générée par le crassier), modalités de transport possibles, ...
- De réaliser un diagnostic paysager : trame et qualité paysagère des espaces, analyse des vues sur et depuis le site.
- De réaliser un diagnostic écologique élargi (site et environnement alentour, abords du crassier), pour recenser les enjeux de biodiversité, hydrographiques (crassier implanté historiquement en fond de talweg, multiplicité des sources, impact du crassier sur le fonctionnement du réseau hydrographique : le ruisseau du Marspich, la rivière Fensch, etc.) et ceux liés à des aspects réglementaires particuliers (ZNIEFF, pelouses calcaires...).
- De réaliser un diagnostic des sols pour identifier les éventuels risques notamment de pollutions présentes sur le site, ainsi que les capacités du sol à accueillir de nouvelles fonctions : qualité organiques et physiques des sols.
- D'identifier les réseaux existants sur le site et à proximité en distinguant leurs statuts (public, privé, identité des gestionnaires...), leurs capacités et de recenser les dysfonctionnements potentiels liés à la présence du crassier.
- D'analyser les différents documents d'urbanisme : PLU et les servitudes des communes concernées et d'alimenter possiblement le volet environnemental du PLU en cours de révision avec les éléments techniques et les enjeux identifiés.
- De recenser et localiser l'ensemble des différents projets structurants alentours pouvant avoir un lien avec le devenir du site, qu'ils soient présents ou futurs.
- De réaliser la collecte d'informations environnementales auprès de la DREAL puis des propriétaires/exploitants et de formaliser un bilan des pollutions et impacts environnementaux observés sur le site de réflexion (synthèse des plans et études, étude historique SSP et analyse des vues aériennes).
- D'analyser finement les impacts et dysfonctionnements environnementaux prévisionnels en vue de la fin d'exploitation définitive du site (échanges avec exploitants sur leurs intentions : calendrier de libération du site, impacts physiques potentiels liés aux volumes de matériaux exploités, incidences sur la topographie et hydrographie du site, etc.).
- De recenser les diagnostics complémentaires à réaliser et préparer leurs cahiers des charges.
- D'identifier l'éventualité de réemploi de matériaux du crassier qui n'auraient pas été traités par la SLAG.

Conclusion de la phase diagnostic par la définition des enjeux d'aménagement dans une approche prospective.

Cette démarche d'étude se voulant prospective, du fait de la situation encore en activité d'une grande partie du site, l'état des lieux réalisé en phase diagnostic devra être le plus exhaustif possible eu égard aux contraintes techniques, environnementales et urbaines qui auront été recensées, et celles qui seront potentiellement anticipées.

Ainsi, la définition des enjeux qui sera proposée permettra de **définir un cadre commun de réflexion sur les options possibles de reconversion du crassier** en mode invariants de projet et en intégrant des objectifs forts de redéploiement naturel de ce site.

La définition de ce cadre fera l'objet d'un temps d'échange avec l'ensemble des acteurs participant à la démarche de réflexion en vue d'une validation politique avant le démarrage de la phase 2.

Phase 2 : Proposition de pistes d'aménagement sous forme de schémas d'orientations

Le prestataire devra proposer **trois scénarii d'aménagement** cohérents et argumentés, tenant compte des **contraintes et invariants de projet** identifiés dans la phase diagnostic.

Il se servira des idées discutées lors des rencontres avec les partenaires et les données techniques issues de la phase de diagnostic pour élaborer ses scénarii. Ces propositions devront être en adéquation avec les différentes vocations envisageables pour le site à court, moyen et long terme, et permettront de proposer des pistes de renaturation, de traitements paysagers, et de programmation urbaine, en y intégrant les modalités de gestion des risques et de valorisation des écosystèmes naturels à retrouver en toute cohérence.

A ce stade de l'étude, il est demandé qu'**une feuille de route soit esquissée pour chaque scénario** afin d'anticiper les différents temps possibles de la reconversion : reconversion progressive avant fin d'exploitation, reconversion après la fin d'activité, autres phasages, prise en compte des procédures de planification, d'aménagements et des modalités de gouvernance spécifiques au site. A cette étape, il s'agit d'un enchaînement des tâches et non encore un planning plus précis.

Par ailleurs, il est attendu que le prestataire fournisse **un estimatif financier distinct pour chaque scénario**, en mettant en avant les principaux postes de travaux tels que le traitement paysager, le terrassement, la voirie, les réseaux divers etc. A cette étape, il s'agit d'une estimation générale réalisée sur la base de ratio et pouvant se présenter sous forme d'une fourchette basse et haute des investissements à réaliser et des recettes envisageables. Pour cela, les prestataires identifieront les financeurs pouvant être intéressés par le projet à la date de l'étude.

Le choix des scénarii devra s'appuyer sur un référentiel de projets ou d'actions spécifiques pouvant servir d'exemples et d'illustrations pour faciliter la compréhension et la projection de tous.

La définition et la présentation des scénarii d'aménagement devront faire l'objet d'un ou plusieurs temps d'échange avec l'ensemble des acteurs participant à la démarche de réflexion afin d'affiner et de clarifier les cibles d'aménagement qui seront à privilégier.

Certains éléments devant rester encore inconnus du fait de la présence de l'activité à terme, cette phase devra faire l'objet d'une validation politique des options pouvant être retenues, sans pour autant valider un projet d'ensemble totalement arrêté (intégrer une logique de réversibilité aux propositions).

Phase 3 : Développement d'une stratégie opérationnelle pour la reconversion progressive du site

L'échelle de temps du projet étant longue et le devenir du site en partie inconnu, le prestataire devra proposer en conclusion **une « scénarisation de l'action publique »** et un schéma d'orientation d'aménagement basé sur les temps de validations politiques précédents et visant à définir une stratégie opérationnelle de reconversion dont les grandes lignes pourront être intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique et/ou secteur) des PLU de Nilvange et Hayange.

La restitution de cette phase devra comprendre :

- Un schéma pré-opérationnel d'ensemble comprenant des intentions de programmation et d'aménagement intégrant à la fois les enjeux de cessation d'activités de l'exploitant et ceux d'intégration urbaine, d'environnement et de programmation des collectivités, dans une logique de réversibilité.

Ce schéma devra présenter des préconisations en matière d'aménagement et de construction. Celles-ci visent à dépasser la simple fonctionnalité du site en considérant attentivement le traitement paysager approprié tant à l'intérieur du site qu'à ses abords.

- Des fiches « options d'aménagement » présentant les freins, atouts, possibilités de mise en œuvre (faisabilité technique et financière) et obligations (procédures opérationnelles, cadre législatif, etc.) pour chaque élément programmatique.
- **Une feuille de route** sous forme d'un planning général détaillant les options et actions de la collectivité de manière à conduire le projet
- **Un estimatif financier** détaillé incluant à la fois les dépenses d'investissement, les recettes envisagées et une approche des coûts éventuels de fonctionnement induits par le projet.

Les conclusions de cette dernière phase devront permettre de scénariser l'action publique à travers une vision d'ensemble et des options qui, à chaque étape de la feuille de route du projet de reconversion, pourront être réinterrogées avant leur mise en œuvre opérationnelle.

2.2. Compétences attendues

- Architecte/Urbaniste coordinateur,
- Paysagiste,
- Approche environnementale / écologue,
- Ingénierie site et sols pollués,
- Compétence en géotechnique et hydrologie.

2.3. Déroulement de la mission

2.3.1. Conditions de restitution des études

Le prestataire s'engagera à fournir les différents types de données dans des formats compatibles tels que JPEG (.jpg / .jpeg) ou TIFF (.tif / .tiff) pour les photos. Les bases de données seront exportables au

format EXCEL (.xls /.xlsx). Les informations devront correspondre aux éléments de méthodologie évoqués précédemment, fournis en annexe du cahier des charges.

En matière de fourniture de données SIG : une couche SIG (ou lot de données) est matérialisée sous la forme d'un ou plusieurs fichiers présentant le même nom et une extension différente. Les données géographiques fournies à l'EPFGE seront livrées sous la forme d'une couche SIG par objet géographique et par type d'objet géographique (points, lignes, surfaces).

- Règles de nommage :

- Le nom de la couche sera impérativement en minuscule, sans espaces, sans accents, ponctuations ou caractères spéciaux (les caractères [-] et [_] sont autorisés).
- Dans chaque couche, les noms d'attribut respecteront également ces contraintes.

- Formats (doivent être compatibles avec le logiciel QGIS) :

- SHAPEFILE (.shp) et MIF/MID (.mif) pour les données vectrices.
- GEOTIFF (.tif /.tiff) pour les images géoréférencées.
- ASCII/GRID (.grd) pour les rasters quantitatifs.

- Projection :

La projection à privilégier est la projection LAMBERT 93/RGF93 (EPSG : 2154).

Dans certaines circonstances où une autre projection serait nécessaire, celle-ci devra être précisée soit à travers un fichier de définition soit par la fourniture du code EPSG correspondant.

- Métadonnées :

Un texte au nom de la couche présentera :

- Un résumé descriptif de la couche
- L'emprise géographique de la couche
- La projection utilisée
- Le producteur de la donnée
- Le processus de production
- Nom et courriel du contact producteur
- Un tableau des attributs importants comportant : le nom de l'attribut, sa définition et son type.

2.3.2. Comité de pilotage et Comité technique

Chaque avancement de l'étude sera validé par un Comité de pilotage formé d'un représentant de l'Etablissement Public Foncier du Grand Est (EPFGE) et de la Communauté d'agglomération du Val de Fensch (CAVF), co-financeurs de l'étude ainsi que d'un représentant pour chaque commune concernée par l'avenir du site, à savoir un élu des conseils municipaux de Nilvange et Hayange. En tant que de besoin, des partenaires extérieurs pourront être associés selon les questions traitées, sur demande d'un des partenaires précités.

Le Comité de pilotage se réunira autant que de besoin (minimum une fois par phase + réunion de démarrage).

Le Comité de pilotage sera assisté d'un Comité technique dont il déterminera la composition lors de la réunion de démarrage. Le Comité technique, composé de l'EPFGE et de la CAVF et de la Ville, des propriétaires actuels ainsi que d'un représentant technique de chaque commune, aura pour fonction d'alimenter le travail technique du prestataire, du suivi de l'exécution de la mission et de préparer les travaux présentés au Comité de pilotage. Le prestataire devra prévoir des réunions de travail avec le Comité technique.

2.3.3. Contact

Pour tous renseignements complémentaires, veuillez contacter auprès de l'EPFGE :

Marion PELTIER

06.17.45.92.74

Marion.peltier@epfge.fr

2.3.4. Calendrier

L'étude commencera à la notification de l'ordre de service prescrivant de commencer les prestations de la phase 1 et fixant le calendrier global de l'étude. En amont de la rédaction de cet ordre de service, un temps d'échange devra être organisé entre commanditaires et prestataire(s) afin d'établir d'un commun accord le calendrier global de l'étude

Le délai global de l'étude est estimé à 28 semaines hors délais de validation de chaque phase par le Comité de pilotage à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant de commencer les prestations de la phase 1.

A titre indicatif, la durée de l'étude pourrait être, compte tenu de l'ampleur des tâches à accomplir de :

- Phase 1 : 12 semaines
- Phase 2 : 8 semaines
- Phase 3 : 8 semaines

Les démarrages et suspensions des délais (par phase) seront fixés par ordre de service. Les périodes nécessaires à l'examen des rapports intermédiaires par le Maître d'Ouvrage ne font pas partie des délais contractuels.

Ces délais s'entendant hors délai de validation des phases par le Comité de pilotage.

Une réunion de lancement sera organisée en associant le prestataire et les membres du Comité de pilotage ou leurs représentants, avec pour objet, la présentation de la méthodologie, le contenu de l'étude et une visite de site.

Le prestataire sera amené à rencontrer des élus locaux, des techniciens et responsable des administrations, les exploitants en activité ou non basé sur le périmètre de l'ancien crassier du Konacker et toutes autres personnes utiles afin de recueillir des informations relatives à l'objet de l'étude et établir un compte-rendu de chacune de ces rencontres.

Pour les rencontres avec les communes, la CAVF transmettra les contacts utiles et le prestataire l'informera ainsi que l'EPFGE en amont de tout rendez-vous ou visite de terrain. Ainsi la CAVF et l'EPFGE pourront, en cas de besoin, y participer.

3. Méthodologie

3.1. Compte-rendu des réunions

Le prestataire animera les réunions et rédigera un compte rendu de chaque réunion du Comité de pilotage, du Comité technique et de chaque réunion ou entretien avec les représentants de la Communauté d'agglomération et des Communes qu'il sera amené à organiser ou auxquelles il participera.

Il les adressera à l'EPFGE pour validation, au maximum au cours de la semaine suivant lesdites réunions. L'EPFGE transmettra sous huitaine le compte-rendu de ces réunions à la CAVF, qui aura ensuite la charge de la diffusion aux communes pour validation sous huitaine.

L'ensemble des comptes rendus de chaque réunion, après validation, feront l'objet d'une annexe figurant dans le rapport final.

Chaque réunion fera l'objet d'un ordre du jour validé par l'EPFGE avant envoi des convocations.

3.2. Rapports

Chaque phase de l'étude fera l'objet d'un rapport et d'une présentation en Comité de pilotage. Chaque phase sera validée par l'EPFGE. Le prestataire présentera les rapports intermédiaires relatifs à chacune des phases sous format papier et informatiques standards et exploitables (WORD, POWERPOINT, etc.).

Une semaine avant chaque réunion de présentation aux membres du Comité de pilotage ou du Comité technique, le prestataire fera parvenir les documents à l'EPFGE au format informatique standard et exploitable ainsi qu'en version PDF pour validation ou modification éventuelle avant transmission au Comité de pilotage ou Comité technique.

Chaque rapport sera accompagné d'un résumé de 2 pages maximum figurant en tête du document.

3.3. Documents mis à disposition

Les collectivités et l'EPFGE mettront à disposition les données dont chacun dispose. L'EPFGE mettra à disposition du prestataire sur le territoire concerné : les données SIG référentielles du RGE (données IGN) : BD-Ortho, BD-Parcellaire, BD-Topo

Ces données feront l'objet d'une convention spécifique de mise à disposition réglementant leur usage. A l'issue de la mission, les données fournies ne pourront plus être utilisées par le prestataire.

Les collectivités mettront à disposition les documents de planification urbaine (PLU) et les Plans de Prévention des Risques (PPR), ainsi que les documents en leur possession pouvant permettre une meilleure analyse du secteur d'étude. Il leur sera également possible de transmettre tout type d'études ou documentations utiles à la bonne compréhension du territoire communal ou de l'histoire du site.

3.4. Rapport final

Le rendu du rapport définitif devra intervenir dans un délai de 2 semaines à compter de la validation de la dernière phase. Le rapport final sera accompagné obligatoirement de l'ensemble des informations figurant dans les rapports de l'ensemble des phases, des annexes évoquées supra ainsi que des cartes.

Il sera remis au maître d'ouvrage en version dématérialisée :

- Le rapport final, des rapports de chaque phase et de ses annexes ;
- Les fichiers cartographiques.

Ce rapport sera accompagné d'un résumé de 2 pages maximum figurant en tête du document.

Enfin, l'intégralité des données collectées et utilisées par le bureau d'études pour la réalisation du présent travail sera mise en forme dans un format informatique exploitable et sera transmise à l'EPFGE à la fin de chaque phase. L'Etablissement Public Foncier du Grand Est et la Communauté d'agglomération du Val de Fensch auront la propriété des documents et pourront exploiter les informations ainsi collectées et transmises.