

Une image contenant Police, texte, Graphique, graphisme

Le contenu généré par l’IA peut être incorrect.

**Étude de stratÉgie fonciÈre**

**de la communaute de communes de bruyeres vallons des vosges**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)**

(Version du 16/12/2025)

Table des matières

[1.Présentation 3](#_Toc207720902)

[2.Périmètre de l’étude 4](#_Toc207720903)

[3. Le contexte territorial 5](#_Toc207720904)

[4.Objectifs de l'Étude 7](#_Toc207720905)

[4.1 Prendre en compte les enjeux nationaux en matière de lutte contre l’artificialisation des sols 7](#_Toc207720906)

[4.2 Contribuer à mettre en œuvre les enjeux du territoire 8](#_Toc207720907)

[5. Contenu de la mission 8](#_Toc207720908)

[5.1 Phase 1 : Définition et classification du potentiel foncier mobilisable 9](#_Toc207720909)

[5.2 Phase 2 : Elaboration de stratégies foncières et programme Intercommunal d’Action Foncière 13](#_Toc207720910)

[6 Méthodologie 17](#_Toc207720911)

[6.1 Animation de la mission 17](#_Toc207720912)

[6.2 Modalités d’exécution de la mission 17](#_Toc207720913)

[6.3 Planning de l’étude 18](#_Toc207720914)

[6.4 Livrables 18](#_Toc207720915)

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.

Le contexte actuel renforce la prise en compte du foncier dans les projets de territoire et les documents de la planification et de programmation (SCoT, PLU…). Depuis les lois Grenelle et ALUR, la gestion économe du foncier, la protection et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la lutte contre l’étalement urbain et la promotion des démarches de renouvellement urbain sont des concepts affichés dans la mise en œuvre de l’urbanisme et repris dans le Programme Pluriannuel d’Intervention (PPI) de l’EPFGE.

La définition d’une stratégie foncière veille donc à équilibrer à la fois le développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles et le renouvellement urbain et le développement extensif. La stratégie foncière est au service du projet de territoire dans une démarche itérative et proactive. Elle permet de définir le projet foncier, de hiérarchiser et de prioriser les actions.

L’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, la réalisation d’une étude de stratégie foncière permettant de bâtir cette politique foncière et d’établir avec l’EPFGE une stratégie globale d’acquisition.

Dans ce contexte, la Communauté de Communes de Bruyères Vallons des Vosges a signé une convention d’études avec l’EPFGE le 5 août 2025 pour la mise en place de crédits pour la réalisation de l’étude de stratégie foncière qui permettra d’identifier ces périmètres à enjeux et ainsi de conduire sur le long terme une politique foncière d’anticipation sur les périmètres à enjeux du territoire de l’intercommunalité.

2.Périmètre de l’étude

Une image contenant texte, diagramme, carte

Le contenu généré par l’IA peut être incorrect.

3. Le contexte territorial

❖ Population :

La Communauté de Communes de Bruyères, Vallons des Vosges (CCB2V) a été créée en janvier 2014 par la fusion des Communautés de Communes ADP, canton de Brouvelieures et Vallée de la Vologne, et l’ajout de trois Communes isolées : Aumontzey, Herpelmont et Jussarupt.

Les 34 communes de la Communauté de Communes de Bruyères, Vallons des Vosges représentent 14 808 habitants en 2022. La commune la plus fortement peuplée est Bruyères (2 935 habitants) et la moins peuplée Nonzeville (55 habitants). Il s’agit d’une intercommunalité rurale qui présente une densité de population de 67,7 habitants au km².

Elle occupe un territoire vaste et diversifié constitué de trois entités distinctes du point de vue des conditions naturelles et socio-économiques. La plaine agricole domine à l’est. L’enveloppe sud-est structurée par la Vologne, qui a connu jadis une ère prospère avec l’industrie textile et papetière aujourd’hui en plein déclin, subit de plein fouet la crise économique. Enfin le nord, peu peuplé est dominé par la forêt avec un taux de boisement important.  
….

❖ Logements :

La Communauté de Communes de Bruyères Vallons des Vosges compte 8 093 logements dont 82.8 % de résidences principales.

Les logements vacants représentent 10,6 % du parc de logement sur le territoire.

❖ Activités économiques :

Le territoire a subi une transformation économique, avec une diminution des emplois industriels. En 2012, 40 % des emplois étaient dans la sphère productive, contre 70 % en 1975. ​L'industrie représente 8 % des entreprises mais 28 % des emplois. Le secteur tertiaire représente 63 % des établissements et 59 % des emplois. ​

Les zones d'activités économiques sont principalement artisanales et répondent à des besoins locaux. Trois zones ont été créées à l'initiative des communes et de la Communauté de Communes , avec des projets de développement en cours. La zone d'activités de Laveline-devant-Bruyères est composée de 5 hectares aménagés, principalement pour des entreprises artisanales.

La CCB2V connait une redynamisation de son industrie notamment avec la volonté de plusieurs industries de se développer. Cependant un manque de possibilité en termes de foncier disponible est un frein assez important face à leurs besoins. Tant au niveau des friches que ses terrains nus.

❖ Planification (PLU) :

|  |  |
| --- | --- |
| Commune | Document d’urbanisme applicable |
|
| Bruyères | PLU |
| Beauménil | PLU |
| Belmont-sur-Buttant | RNU |
| Brouvelieures | Carte communale |
| Champ-le-Duc | PLU |
| Charmois-devant-Bruyères | Carte communale |
| Cheniménil | PLU |
| Destord | Carte communale |
| Deycimont | RNU |
| Docelles | PLU |
| Domfaing | Carte communale |
| Faucompierre | Carte communale |
| Fays | RNU |
| Fiménil | RNU |
| Fontenay | PLU |
| Fremifontaine | Carte communale |
| Girecourt-sur-Durbion | RNU |
| Grandvillers | RNU |
| Gugnécourt | RNU |
| Herpelmont | PLU |
| Jussarupt | PLU |
| Laval-sur-Vologne | PLU |
| Laveline-devant-Bruyères | Carte communale |
| Laveline-du-Houx | RNU |
| Lépanges-sur-Vologne | Carte communale |
| Méménil | Carte communale |
| La Neuveville-devant-Lépanges | Carte communale |
| Nonzeville | RNU |
| Pierrepont-sur-l’Arentèle | Carte communale |
| Prey | RNU |
| Le Roulier | RNU |
| Vervezelle | Carte communale |
| Viménil | Carte communale |
| Xamontarupt | Carte communale |

La Communauté de Communes de Bruyères a délibéré le 25 septembre 2025 pour une prise de compétence PLUI. Les communes membres de l’EPCI devront se prononcer dans les 3 mois suivant en conseil municipal.

4.Objectifs de l'Étude

* 1. Prendre en compte les enjeux nationaux en matière de lutte contre l’artificialisation des sols

Comme dans la plupart des territoires français, le développement du territoire se traduit très majoritairement par une artificialisation irréversible d’espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) dont les préjudices sont connus de longue date : l’érosion de la biodiversité, la disparition de terres agricoles, l’altération du paysage et plus généralement, la destruction de services écosystémiques dont dépend la société. Autant de phénomènes participant à l’aggravation du dérèglement climatique.

Malgré les dispositions législatives engagées au cours des vingt dernières années en faveur d’une gestion économe de l’espace (lois SRU, Grenelle II, ALUR et ELAN) et bien qu’actuellement ralentie par rapport aux précédentes décennies, l’artificialisation des sols ne semble pas s’infléchir.

Le SRADDET Grand Est adopté le 22 novembre 2019 affiche des ambitions fortes de réduction de la consommation foncière. Il propose de définir les conditions permettant de réduire de 50 % la consommation du foncier agricole et de 50 % la consommation du foncier naturel et forestier en 2030 et de 80 % d'ici 2050 (par rapport à la période 2010-2020).

En réponse à ce constat, le Gouvernement a fixé l’objectif ambitieux de « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN), détaillée dans la loi « Climat et résilience » (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). En partie issue de la Convention citoyenne pour le climat, la loi « Climat et résilience » prévoit des dispositions diverses allant de la rénovation énergétique à la lutte contre l'artificialisation des sols en passant par le soutien aux mobilités douces ou le renforcement du droit pénal de l'environnement.

Les différents articles de cette loi visent à freiner drastiquement la consommation d’espaces naturels et agricoles par différentes mesures :

* Une artificialisation plus contrainte dans les documents de planification : SRADDET, SCOT, PLUi…,
* Division par deux du rythme d’artificialisation des sols,
* De nouvelles obligations pour les collectivités locales avec notamment :

o La création dans les documents d’urbanisme de zones de renaturation et dés-imperméabilisation,

o La planification du développement des entrepôts pour réduire l’artificialisation des sols,

o L’élaboration d’un rapport annuel sur l’artificialisation des sols,

* L’interdiction de création de nouvelles surfaces commerciales qui entraînerait une artificialisation des sols,
* Une définition officielle et opposable de la notion d’artificialisation des sols,
* …

**La reconquête des friches représente un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire tendant vers le ZAN.**

**Aussi, le foncier nu mobilisable constitue également un enjeu prioritaire qui nécessite une maîtrise raisonnée. A ce titre, la CCB2V apporte une attention particulière à la connaissance de son territoire, afin d’accompagner au mieux les futurs porteurs de projets dans leurs démarches de recherche et d’implantation.**

* 1. Contribuer à mettre en œuvre les enjeux du territoire

La Communauté de Communes de Bruyères, Vallons des Vosges s’inscrit fort logiquement dans les objectifs nationaux de réduction de l’artificialisation des sols. Les modes de production de la ville (consommation excessive de foncier, mitage de l’espace, dégradation et banalisation de paysage…) et les conséquences de la crise économique sur le territoire (développement de friches, pertes d’attractivité des centres anciens …) permettent de formuler les enjeux suivants, dont la stratégie foncière devra tenir compte :

❖ S’appuyer sur le foncier recyclé pour le développement économique et d’équipements publics

Le développement économique de l’EPCI s’appuie principalement sur les quelques zones d’activités du territoire. Elles pourraient également être complétées par une offre immobilière issue d’anciennes usines reconverties et découpées en cellules et/ou locaux d’activités. La collectivité souhaite favoriser le recyclage foncier pour le développement d’équipements futurs et pour proposer une offre foncière permettant de construire sa stratégie économique pour les quinze à vingt prochaines années. Pour y parvenir, elle doit disposer d’une connaissance exhaustive de l’offre existante ou potentielle.

❖ Mettre en évidence le foncier nu mobilisable en accord avec les enjeux nationaux de lutte contre l’artificialisation

La Collectivité a une vision parcellaire du foncier nu mobilisable dans le cadre des nouveaux enjeux environnementaux sur son territoire. En raison de l’absence ou du manque d’actualisation des documents d’urbanisme, elle ne peut s’appuyer de manière fiable sur ces outils pour se projeter avec les acteurs économiques intéressés. Afin d’avoir une vision claire des potentialités disponible, elle doit avoir une vision claire des gisement foncier mobilisables pour de l’activité économique.

❖ Permettre la mise en œuvre des actions de transition écologique et énergétique

La valorisation de l’environnement et du cadre de vie de l’EPCI doit être poursuivie. Cette ambition vise à contribuer à lutter contre le réchauffement climatique, à protéger et reconquérir la biodiversité, à préserver les ressources et à valoriser le potentiel du territoire. La mobilisation des friches ou d’espaces délaissés peuvent permettre de mettre en œuvre diverses actions concourant à la transition écologique et énergétique :

* Reconquérir la biodiversité : préserver les trames vertes et bleues (et les corridors écologiques), mettre en œuvre la séquence « ERC –Eviter/Réduire/Compenser »
* Valoriser le potentiel photovoltaïque et éolien,
* Favoriser les continuités agricoles,
* …

5. Contenu de la mission

L’étude consiste à :

* Elaborer un diagnostic foncier en s’appuyant sur les éventuelles études déjà réalisées par l’EPCI et ses partenaires notamment le recensement des friches du territoire réalisé par différentes instances et en interne
* Elaborer un portrait territorial spécifique et catégoriser les communes selon leurs dynamiques foncières.
* Prioriser des secteurs et élaborer la stratégie foncière avec les collectivités.
* Bâtir un schéma d’intervention foncière et construire un programme intercommunal d’actions foncières.
* Disposer d’outils fonciers adaptés aux besoins et aux projets
* Disposer de fiches actions détaillées sur chaque friche mettant en avant leur potentiel de reconversion, leur historique, les outils techniques et juridiques à mobiliser et l’estimatif financier

Le diagnostic foncier visera à recenser les friches, le foncier nu mobilisable dans la tâche urbaine et les espaces mutables devant servir à mettre en œuvre les différents enjeux du territoire. Le diagnostic foncier sera réalisé en deux étapes :

* Recensement et caractérisation des friches, foncier nu mobilisable dans la tâche urbaine et espaces mutables
* Hiérarchisation et priorisation des sites recensés pour leur passage en opérationnalité

A partir des entretiens réalisés sur le territoire de la Communauté de Communes de Bruyères Vallons des Vosges et des ateliers, le prestataire proposera au regard des enjeux fonciers, les secteurs pouvant présenter des perspectives de développement. Il s’attachera notamment à privilégier les espaces s’inscrivant dans les enveloppes urbaines existantes. Il établira conjointement avec les collectivités les principes de la stratégie foncière et identifiera les secteurs stratégiques. Il aura également pour objectif de sensibiliser les élus sur la ressource foncière de leur territoire.

Il en découlera ensuite le programme intercommunal d’actions foncières qui consistera, au regard des objectifs et des projets de l’intercommunalité et/ou des communes, à apprécier leur mutabilité, à identifier les périmètres de projets et les périmètres à enjeux, à définir les modes de maîtrise foncière les mieux adaptés et leurs vocations possibles. Le prestataire devra proposer un phasage et une priorisation des périmètres. Il devra également dresser l’historique d’usage. Il sera amené à préciser ses futures destinations, des outils de portages financier, administratifs et juridiques.

En résumé, l’étude permet d’apporter une vision prospective et stratégique sur le moyen et long terme tout en prenant en compte les évolutions inhérentes aux projets et opportunités du territoire. Cette approche sera effectuée sur la totalité du périmètre intercommunal de la Communauté de Communes de Bruyères Vallons des Vosges.

* 1. Phase 1 : Définition et classification du potentiel foncier mobilisable

L’objet de l’étude consiste, d’une part à l’élaborer un référentiel foncier et, d’autre part, à proposer des stratégies foncières.

* Diagnostic foncier et référentiel foncier :

Le diagnostic foncier devra s’appuyer sur les résultats des études précédemment réalisées sur le territoire de l’intercommunalité, tout en allant plus loin dans la réflexion et l’analyse des dynamiques foncières et du potentiel foncier. Il visera notamment à faire un état du foncier (occupation de l’espace, consommation foncière) et d’en étudier les dynamiques, c’est-à-dire d’identifier les grandes tendances de l’usage et de la mutation du foncier sur le territoire (consommation foncière, stratégie de développement foncier des communes, évolution des marchés de l’immobilier et du foncier), Ces éléments seront nécessaires pour anticiper et encadrer les situations spécifiques de chaque commune lors de l’identification du potentiel foncier.

De plus, il recensera, en lien avec les projets des collectivités, en cours ou en réflexion, les secteurs pouvant présenter des perspectives de développement. Des rencontres avec les communes permettront d’identifier tous les projets portés par les élus et de cibler les zones de développement encore en vigueur, déjà construites, ou à supprimer.

Le référentiel foncier visera à recenser les friches et les espaces mutables devant servir à mettre en œuvre les différents enjeux du territoire.

L’objectif du référentiel foncier est de recenser des friches et des espaces mutables sur l’ensemble du territoire selon leurs typologies :

* Industrielle / Minière
* Militaire
* Ferroviaire
* Administrative
* Scolaire
* Hospitalière
* Agricole ou paysagère
* Logistique
* Commerciale
* Bâtiments d’activités en ruine, inoccupé pendant une longue période
* Résidentielles : habitat dégradé, bâtiments en ruine, immeuble abandonné
* Autres

Le recensement de sites actuellement en friche, l’inventaire intégrera également des unités foncières sous-exploitées, qui correspondent à des espaces d'activités dont l'usage est partiel :

* Sites qui ont connu une réduction de l'activité,
* Sites qui ne sont plus utilisés dans le cadre d'une activité économique mais servent encore à un usage privé, pour du stockage par exemple.

Le recensement du foncier nu mobilisable situé dans la tâche urbaine pouvant être destiné à des activités économiques

* Terrains pouvant accueillir de l’artisanat, des industries…
* Terrains pouvant accueillir des zones d’activités économiques
* Portrait territorial et catégorisation :

L’objectif du portait territorial, spécifique à la question du foncier, est de comprendre les logiques de développement des communes pour définir les leviers les plus adaptés dans la poursuite de leur développement et donc dans la stratégie foncière (densification, renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, mixité sociale). L’occupation des sols ainsi que la vacance devront être étudiées de façon détaillées afin de connaitre la nature des mutations et la fonction des sites nouvellement artificialisés. Par ces données, une typologie des communes et de leurs stratégies foncières passées sera élaborée en fonction des résultats des analyses de la consommation foncière. Plusieurs critères peuvent permettre cette classification comme les caractéristiques urbaines, et/ou les stratégies de développement antérieures.

**Le diagnostic foncier sera réalisé en effectuant un travail de terrain et de rencontres avec les élus de chaque commune pour :**

▪ Valider les informations recueillies à partir des observations de terrain, de bases de données et de sources documentaires

▪ Identifier des friches potentielles : entreprises en difficultés avec arrêt prochain de son activité, activités désuètes pouvant générer des friches à court terme, entreprise sans succession…

▪ Identifier de nouvelles friches non renseignées dans les sources analysées (notamment dents creuses, bâtiments dégradés)

▪ Recueillir des informations sur les friches connues par les élus

**Le prestataire procédera également à l’exploitation de base de données mobilisables :**

▪ Fichiers MAJIC de la DGFIP pour les emprises d’activités vacantes depuis de nombreuses années

▪ Fichiers BASIAS, BASOL, Secteurs d’Information sur les Sols et anciens sites industriels, photo interprétation ou toute autre source documentaire permettant d’identifier des friches ou des espaces sous occupés

▪ Fichiers et analyses zones humides, PPRI, trame verte et bleue

*Données mises à disposition du prestataire retenu*

Afin de mener à bien cette mission, l’étude pourra s’appuyer sur l’atlas des friches des départements lorrains réalisé par l’EPFGE en 2016. Cet atlas a été enrichi et valorisé en SIG en 2021 par les agences d’urbanisme lorraine dans le cadre de l’élaboration de l’observatoire des Friches Lorraines pour le compte de l’EPFGE. Bien évidemment, il faut considérer que cet inventaire n’est pas exhaustif. Certaines informations recensées ont certainement évolué ou sont devenues caduques. Ces données ont été versée sur la base de données nationale « CARTOFRICHES » mise en œuvre par le CEREMA.

Également prendre en compte l’inventaire des friches réalisé par la DDT des Vosges.

Cet inventaire sera à actualiser selon le positionnement de chaque friche identifiée dans le cycle du recyclage :

▪ Aucune action n’a été entreprise (site toujours en friche)

▪ En phase de diagnostic : étude de vocation, hypothèses de reconversion en cours

▪ En phase de conception/dépollution : définition du projet, procédures juridiques, dépollution, pré aménagement

▪ En phase d’aménagement : viabilisation, construction en cours

▪ Friche déjà reconvertie

▪ Ce n’est pas une friche

* Caractérisation des sites recensés

L’ensemble des sites identifiés seront décrits à minima avec les informations suivantes :

▪ Nom du site

▪ Adresse

▪ Numéros de parcelles

▪ Statut de la propriété : public, privé…

▪ Nombre de propriétaires et répartition par statut

▪ Superficie totale de l’emprise foncière et répartition des surfaces par statut de propriétaire

▪ Présence de bâtiments

▪ État général des bâtiments : possibilité de réutilisation, de réhabilitation ou nécessité de démolition et de reconstruction

▪ Nombre de locaux ou de logements

▪ Dernière vocation ou vocation actuelle du site

▪ Volet patrimonial : périmètre de protection d’un bâtiment classé

▪ Présence de pollution,

▪ Existence de risque identifiés (naturels, technologique, inondations, etc.)

▪ Contexte environnemental et réglementaire : présence de zones humides, inclusion dans un périmètre du PPRI, appartenance ou proximité à la trame verte et bleue, autres enjeux environnementaux éventuels

▪ Nécessité d’études complémentaires éventuelles : structurales, géotechniques, amiante, pollution, etc.

▪ Nature du terrain : en pente /plat

▪ Type de site : zone d’activités, zone industrielle, extension urbaine, renouvellement urbain, dent creuse…

▪ Si existence d’un projet identifié : vocation projetée (habitat, activités, services, équipements, loisirs…) et échéance du projet : court terme (moins de de 5 ans), moyen terme (de 5 à 10 ans) ou long terme (+ de 10 ans).

* Classification du potentiel foncier mobilisable :

A l’issue du recensement, il s’agira de hiérarchiser les sites identifiés selon leurs capacités à contribuer à mettre en œuvre des actions répondant aux enjeux thématiques du territoire. L’objectif recherché est d’aboutir à une planification hiérarchisée du foncier recyclable, qui sera à mobiliser à court, moyen et long terme permettant de mettre en œuvre des politiques de gestion durable des espaces.

Une analyse multicritère du potentiel de mutabilité de chaque site devra permettre d’aboutir à une priorisation intégrant ces quatre logiques :

* Potentiel à répondre aux enjeux du territoire,
* Vocation possible,
* Délais de disponibilité
* Distinction entre sites à enjeux communautaires ou communaux.

La priorisation des sites devra être validée en lien avec le comité technique avant présentation au comité de pilotage.

**Rendu de la phase 1 :**

Les livrables comprendront notamment :

* Un compte-rendu des échanges réalisés dans chaque commune
* Un rapport d’études illustré (commentaires, graphiques, tableaux, cartographies) permettant d’avoir une vision claire et synthétique sur la situation des friches et d’espaces mutables dans le territoire : localisation, nombre, surface, localisation, type d’espaces, potentiel de mutabilité, vocation possible…. Il conviendra également de synthétiser le diagnostic par commune et par groupe de communes.
* Des zooms sur des sites à enjeux permettant de faciliter des débats et arbitrages au sein de la collectivité.
* Une cartographie de l’ensemble des projets des communes (inscrits dans les documents d’urbanisme et ceux identifiés lors des entretiens avec les communes).
* Une couche SIG consolidant l’ensemble des informations collectées sur chaque site recensé. Par soucis de cohérence, les données à renseigner dans la couche SIG doivent reprendre un « socle commun » correspondant à la nomenclature élaborée par les Agences d’urbanisme lorraine[[1]](#footnote-1) en 2020 pour l’observatoire des friches lorraine. (Cf. Annexe pour la fiche descriptive des informations à collecter). Les nouvelles informations collectées par le prestataire compléteront le socle commun.
  1. Phase 2 : Elaboration de stratégies foncières et programme Intercommunal d’Action Foncière

Au regard des conclusions de la phase 1 qui ont été validées par les élus (priorisation, vocation possible…), le prestataire proposera pour les différentes catégories de sites identifiés :

* Des outils, démarches et actions permettant de les mobiliser pour mettre en œuvre les objectifs du territoire à court, moyen et long terme,
* Des manières d’agir pédagogiques permettant d’aboutir à l’opérationnel.

Le prestataire devra élaborer les stratégies selon les vocations possibles (économie, équipement public structurant, biodiversité, renaturation, énergie renouvelable…) en lien avec la collectivité. De ce fait, cette phase nécessitera des rencontres avec les élus pour bâtir la stratégie : potentialités du foncier (superficies mobilisables pour d’autres occupations…) et leur capacité à participer à la mise en œuvre du projet de développement du territoire.

L’organisation d’ateliers avec les élus devra ainsi être prévue à ce stade (cf. partie 6.1 Animation)

Les périmètres à enjeux composant le programme intercommunal d’action foncière recoupent donc les sites identifiés en phase 1 et la stratégie foncière développée. Ils permettent de traduire spatialement le schéma d’intervention foncière, et ont pour objectif de permettre à la collectivité de coordonner ses stratégies foncières et d’aménagement.

Il conviendra alors :

- De veiller à limiter la multiplication des périmètres à enjeux.

- De prendre en compte l’opportunité de certains périmètres stratégiques (foncier mutable, foncier évolutif, dureté foncière, structure foncière…).

- D’inclure des périmètres plus larges répondant à des problématiques particulières identifiées par les collectivités (renouvellement urbain, densification des zones urbanisées, restructuration en centre-village…).

Le prestataire formulera des propositions d’ingénierie foncière susceptible d’être mise en œuvre par la collectivité compétente (modalités de maîtrise foncière…), en lien avec l’EPFGE.

De même, le prestataire veillera à attirer l’attention des élus sur les aspects financiers directs et/ou indirects des périmètres à enjeux à acquérir (exemple : coût lié à l’étalement urbain pour amener les réseaux et leurs entretiens, coût de transformation d’un terrain plat en comparaison au coût de transformation d’un terrain pentu ou contraint, esquisse de bilan d’opérations…). Le prestataire jouera également un rôle de conseil auprès des élus sur les actions juridiques à envisager, en tenant compte des différents pouvoirs qu’ils peuvent mobiliser sur ces types de projets.

Les attentes vis-à-vis des sites à vocation économique

La Communauté de Communes compte plusieurs zones d’activité économique. Aujourd’hui, il serait nécessaire de disposer d’informations claires sur les actifs fonciers à vocation économique (disponibilités…) et de proposer des réponses rapides et adaptées aux entreprises.

Pour doter la collectivité d’une stratégie foncière à vocation économique, il est demandé au prestataire les missions suivantes :

* Un inventaire et le récolement des dossiers d’aménagement, d’informations techniques et de qualification de l’ensemble zones d’activités à maîtrise d’ouvrage publique recensées (occupées ou non) puis sur l’ensemble des sites à vocation économique (privés et/ou classés au PLU).
* Une étude de positionnement économique des zones d’activités : demande et le rythme de commercialisation, concurrence entre sites de l’intercommunalité ou de territoires voisins, perspectives d’évolution…
* Une proposition de vocation claire pour les zones d’activités existantes ou à créer : après l’étude de positionnement des zones d’activités du territoire, il est demandé au prestataire de réfléchir sur l’opportunité de spécialiser les zones et de proposer des vocations précises le cas échéant.
* Une priorisation des sites : une priorisation sera proposée pour éviter des phénomènes de concurrence. Un changement de vocation de sites qui s’avèreraient inadaptés à la demande pourrait être envisagé.

Le prestataire préconisera également des actions à mener sur l’ensemble des zones d’activités du territoire et des scénarii d’intervention :

* Etudes complémentaires et travaux à réaliser, …
* Descriptif des actions proposées : contenu, maîtrise d’œuvre, estimation financière, …

Les attentes vis-à-vis de la transition écologique et énergétique

La prise en compte de l’objectif ZAN amène à répondre également à la question de la compensation, en intégrant notamment une réflexion sur les éventuels sites de renaturation. Lors du recensement des sites et de l’élaboration des stratégies, il s’agira de s’exonérer des contraintes (risques, servitudes, etc.) afin de n’exclure aucune opportunité de renaturation ou de développement de sites d’énergie renouvelable (type centrale solaire).

L’attention sera portée sur les sites les plus à même de faire l’objet de compensations associées à la consommation d’espaces NAF, au regard de leur mutabilité et de leur contexte (sites isolés, enclavés, pollués, soumis à des risques, à une faible pression foncière, non desservis par les réseaux, etc.).

La Communauté de Communes fortement engagée dans la gestion raisonnée de son environnement se doit d’être exemplaire dans ses actions. Elle a notamment été distinguée Capitale Française de la biodiversité 2024 et élue meilleure intercommunalité en 2025. Par conséquent, les reconversions envisagées et l’utilisation des sols nus doivent se faire dans une approche responsable et maîtrisée.

**Rendu de la phase 2 :**

Le programme intercommunal d’actions foncières consistera en un rapport d’étude illustré sur l’ensemble du territoire restituant les réflexions menées (cartes, schémas, photographies, tableaux, commentaires…), pistes (programmation, vocation, outils de maîtrise foncière …) et moyens d’intervention (techniques, juridiques, financiers…). Une restitution par commune et par groupe de communes permettant de spécifier la stratégie foncière (principes, espaces concernés) est souhaitée.

Ce rapport sera accompagné d’une carte globale représentant l’ensemble des périmètres à enjeux et d’une annexe faisant apparaître, pour les grands sites prioritaires ou à forts enjeux retenus, des fiches qui permettront une lecture synthétique des enjeux et stratégies proposées. Le prestataire distinguera les périmètres à enjeux communaux des périmètres à enjeux communautaires.

Le rapport devra être composé entre autres, de fiches actions pour chaque site (friche et terrain), incluant des pistes de reconversion ou d’implantation, les outils disponibles et un estimatif financier. Elles dresseront l’historique d’usage du site et préciseront les destinations futures envisagées, ainsi que les outils de portage financiers, administratifs et juridiques.

Ces fiches permettront une lecture synthétique des caractéristiques et des enjeux d’un secteur. Elles mentionneront les éléments suivants :

* Une représentation graphique et photographique
* L’occupation actuelle du sol
* Les conditions techniques et juridiques liées à leur mobilisation et à leur utilisation (démolition, dépollution, réseaux…)
* Des éléments de programme (ex : la densité…)
* Une proposition des outils adaptés pour la maîtrise foncière et pour la réalisation du projet (ex : modification PLU, nécessité d’une étude d’impact, dossier loi sur l’eau…)
* Un code couleur, fourni par l’EPFGE, mentionnant la vocation envisagée du site (si elle est connue)

Une image contenant texte, capture d’écran, logiciel, Icône d’ordinateur

Description générée automatiquement

* une priorisation de mutation (court terme, moyen terme et long terme)
* la liste des contraintes dans et à proximité du site (ex : réseaux, contraintes naturelles, administratives, pollution probable, risque technologique, naturel…)
* une base de données des parcelles concernées par les périmètres à enjeux (section, numéro, surface par parcelle et surface des parcelles concernée par le projet et zonage au titre des documents d’urbanisme) détaillant le nom du périmètre, sa vocation
* la domanialité (indiquer les propriétés publiques et le propriétaire)
* Une estimation financière globale par périmètre à enjeux selon la méthode des ratios au m²
* Nécessité d’études complémentaires : structurales, géotechniques, amiante, pollution, archéologie, etc.

Cela sera réalisé sous forme d’une fiche projet et contraintes synthétiques avec une annexe parcellaire.

6 Méthodologie

* 1. Animation de la mission

La stratégie foncière ne doit pas se limiter à la formalisation d’un programme intercommunal d’actions foncières : ce travail doit également être force de proposition auprès des élus, en leur présentant des démarches pédagogiques permettant de montrer les outils, dispositifs, moyens disponibles pour traiter des problématiques de friches, de résorption de la vacance…

Le prestataire devra prévoir des groupes de travail/ ateliers thématiques durant la deuxième phase, pour aborder les thématiques préalablement identifiées (ex : reconversion des sites industriels, reconversion des zones économiques actuelles, redensification de zones urbaines existantes,) pouvant aider la collectivité dans sa réflexion (maximum 3).

* 1. Modalités d’exécution de la mission

6.2.1 Compétences requises

Le prestataire devra être force de proposition pour définir les stratégies foncières en tenant compte des objectifs poursuivis par la Communauté de Communes.

Il devra avoir des compétences en :

- politiques foncières,

- développement économique,

- aménagement opérationnel,

- programmation,

- urbanisme et paysage,

- problématiques liées à la transition écologique et énergétique,

- Connaissances en SIG.

6.2.2 Pilotage de l’étude

❖ Composition du COPIL :

L’étude sera suivie par un Comité de pilotage formé des représentants des co-financeurs à savoir la Communauté de Communes de Bruyères Vallons des Vosges, l’EPFGE et les représentants des communes concernées par l’étude. En tant que de besoin, des partenaires extérieurs pourront être associés (services de l’Etat, ABF, …).

Le Comité de pilotage sera assisté d’un Comité technique dont il déterminera la composition.

Le Comité de pilotage sera présidé par la Présidente de la Communauté de Communes ou son représentant. Il se réunira trois fois : la première fois au lancement de l’étude, puis à chaque fin de phase.

. ❖ Comité technique :

Le Comité technique aura pour fonction d’alimenter le travail technique du prestataire, de suivre 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.

❖ Contact

Madame Noémie BAILLY de l’EPFGE sera la référente directe du prestataire pour la réalisation de l’étude. Elle assurera notamment l’interface entre le prestataire, le comité technique et le comité de pilotage.

* 1. Planning de l’étude

L’étude commencera à la notification de l’ordre de service prescrivant de commencer les prestations de la phase 1.

Le délai global de l’étude est de 40 semaines hors délais de validation de chaque phase par le Comité de pilotage.

A titre indicatif, la durée de l’étude pourrait être de :

* Phase 1 : durée maximale de 20 semaines (cf. acte d’engagement)
* Phase 2 : durée de 20 semaines (cf. acte d’engagement)

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

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

Le prestataire sera amené à rencontrer élus locaux, administrations et toutes 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 Communauté de Communes transmettra les contacts utiles et le prestataire l’informera en amont de tout rendez-vous ou visite de terrain. Ainsi la Communauté de Communes pourra, en cas de besoin, y participer.

* 1. Livrables

Le contenu des livrables est précisé dans ce document à la fin de chaque phase de la mission.

❖ Compte rendu des réunions

Le prestataire rédigera un compte rendu de chaque réunion du Comité de pilotage, du Comité technique et de chaque réunion ou entretien avec les représentants 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 Communauté de Communes, 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.

❖ Rendu final

Le rendu du rapport définitif devra intervenir dans un délai de 2 semaines à compter de la validation de la phase 2.

Le rapport final sera accompagné obligatoirement de l’ensemble des informations figurant dans les rapports des phases 1 et 2.

Il sera remis au maître d’ouvrage :

- 2 exemplaires papier du rapport final, des rapports des phases 1 et 2 et de ses annexes (format A4 de préférence)

- Un fichier numérique modifiable (format Word modifiable)

- Un fichier numérique PDF

- Les couches SIG des données collectées et traitées

Enfin, l’intégralité des données collectées et utilisées par le bureau d’études pour la réalisation du présent travail sera mise en forme (WORD, EXCEL) et sera transmise à l’EPFGE à la fin de chaque phase. L’EPFGE et la Communauté de Communes de Bruyères Vallons des Vosges auront la propriété des documents et pourront exploiter les informations ainsi collectées et transmises.

❖ Rappel technique concernant la restitution des données

Illustration des vocations

Pour les représentations cartographiques concernant les nouvelles vocations qui seront proposées (dessin ou SIG) un code couleur est fourni par l’EPFGE. Ce code couleur sera utilisé en phase 2 pour compléter et enrichir la couche SIG mise en œuvre durant la phase 1.



Format des fichiers

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) pour les données vecteurs.

▪ 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).

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.

❖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

▪ Les données issues des fichiers MAJIC III (DGFIP).

▪ Extrait de l’observatoire des friches Lorraine réalisé en 2016 (format SHP) a

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

La Communauté de Communes de Bruyères Vallons des Vosges mettra à disposition du prestataire :

* Les documents de planification
* Toutes les études et documents réalisés par la Communauté de Communes notamment en matière environnemental
* Tous les documents à disposition de la Communauté de Communes nécessaires à la réalisation de l’étude

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez adresser vos questions sur la plateforme PLACE, l’EPFGE s’efforcera d’y apporter une réponse dans les plus brefs délais.

1. AGURAM, AGAPE et SCALEN [↑](#footnote-ref-1)