



ÉTUDE DE STRATÉGIE FONCIÈRE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SARREGUEMINES CONFLUENCES

CAHIER DES CHARGES

Octobre 2021

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 planification et de programmation (SCoT, PLU,...). Depuis les lois Grenelle, ALUR et NOTRe, la gestion économe du foncier, la protection et la 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 le principe de convention cadre permettant de bâtir cette politique foncière et d'établir avec l'EPFGE une stratégie globale d'acquisition.

C'est dans ce contexte qu'une première convention cadre avait été signée en 2010 entre l'intercommunalité et l'EPFGE, donnant alors suite à une première étude de stratégie foncière, dont l'objectif était la conduite sur le long terme d'une politique foncière d'anticipation sur les périmètres à enjeux du territoire de l'intercommunalité.

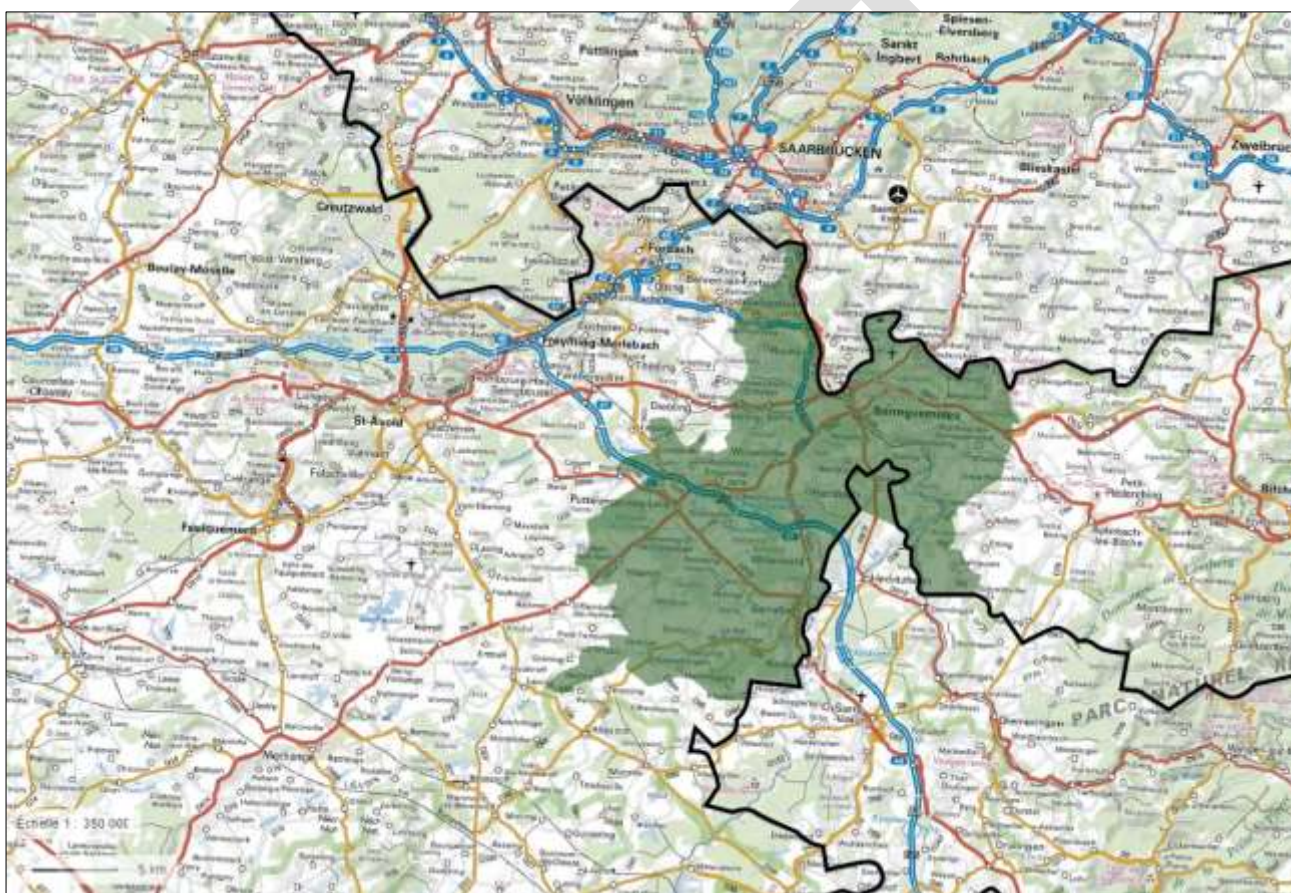
Pour intégrer le nouveau périmètre de l'EPCI et pour mieux répondre aux objectifs du SCoT de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS), notamment en termes de préservation des ressources foncières par l'optimisation des enveloppes urbaines existantes, une nouvelle convention-cadre a ainsi été signée le 11 mars 2020 entre les parties. De ce fait, il est également nécessaire de renouveler l'étude et d'élaborer une nouvelle stratégie foncière, plus en phase avec les nouveaux objectifs du territoire. La présente étude permettra de redéfinir les périmètres à enjeux et de prioriser les gisements fonciers et immobiliers potentiels et mobilisables, notamment dans le cadre de la mutation de leur destination.

2. Contexte territorial

2.1. Périmètre d'intervention

L'étude portera sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, soit 38 communes.

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est située pour sa très grande majorité dans le département de Moselle, mais également dans le département du Bas-Rhin à travers la commune de Siltzheim. L'intercommunalité est donc bornée entre l'Alsace au Sud-Est, et l'Allemagne au Nord, ce qui lui donne une dimension transfrontalière évidente.



La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences a été créée le 1^{er} janvier 2002, sur la base d'un District créé en 1972. La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences comprenait initialement 25 communes membres, puis 26 à compter de 2009. L'intercommunalité connaît sa forme actuelle depuis le 1^{er} janvier 2017 et la fusion avec la Communauté de Communes de l'Albe et des Lacs, en application de la loi NOTRe, portant ainsi son territoire à 38 communes membres.

Blies-Ébersing	Blies-Guersviller	Bliesbruck	Ernestviller
Frauenberg	Grosbliedestroff	Grundviller	Guebenhouse
Hambach	Hazembourg	Hilsprich	Holving
Hundling	Ippling	Kalhausen	Kappelkinger
Kirviller	Val-de-Guéblange (Le)	Lixing-lès-Rouhling	Loupershouse
Nelling	Neufgrange	Puttelange-aux-Lacs	Rémelfing
Rémering-lès-Puttelange	Richeling	Rouhling	Saint-Jean-Rohrbach
Sarralbe	Sarreguemines	Sarreinsming	Siltzheim
Wiesviller	Willerwald	Wittring	Woelfling-lès-Sarreguemines
Woustviller	Zetting		

En référence à l'armature urbaine du SCoTAS, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est structurée autour d'un pôle urbain majeur, Sarreguemines (siège de l'EPCI), un pôle urbain secondaire, Sarralbe, et quatre pôles secondaires de proximité : Grosbliedestroff, Woustviller, Hambach, et Puttelange-aux-Lacs.

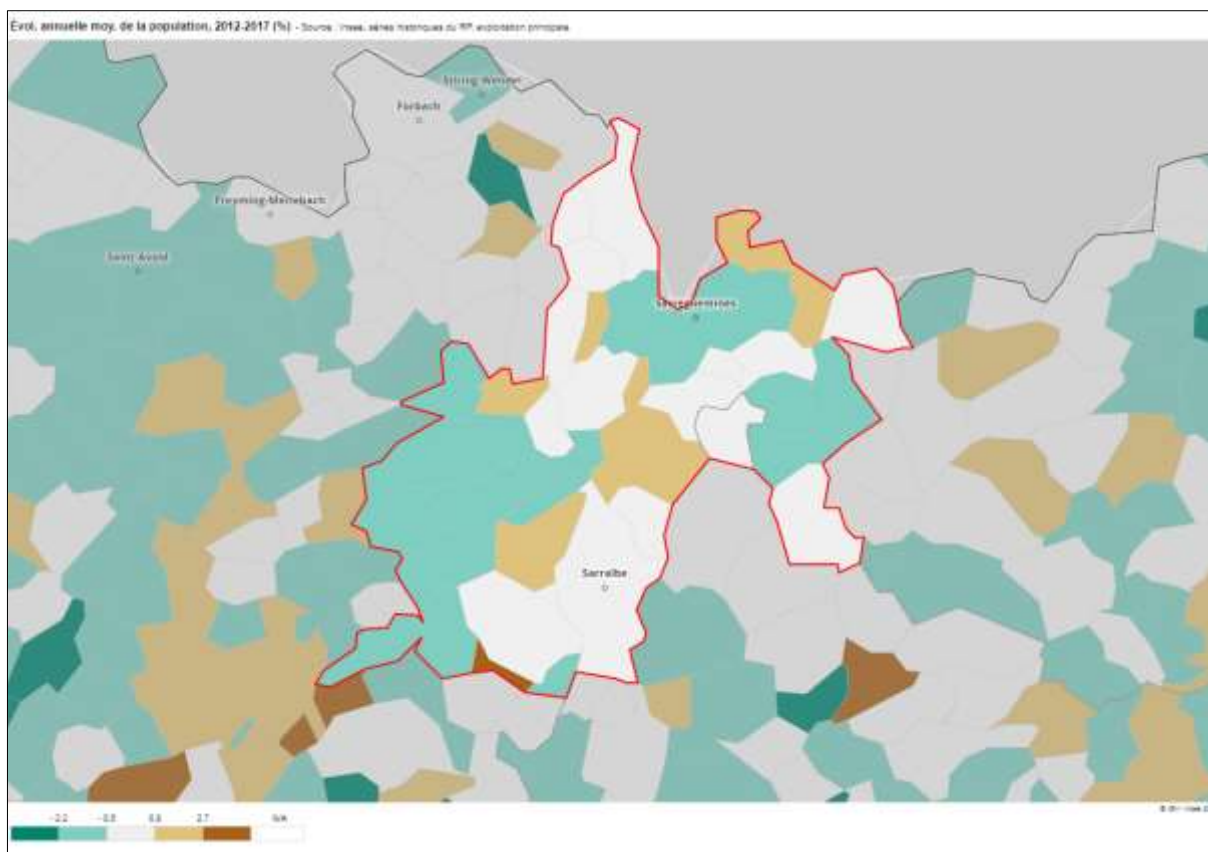
2.2. Fonctionnement territorial

2.2.1. Population

La population du territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences s'élevait à près de 64.748 habitants en 2018, dont 20.658 habitants dans la ville centre de Sarreguemines, soit 32% de l'intercommunalité.

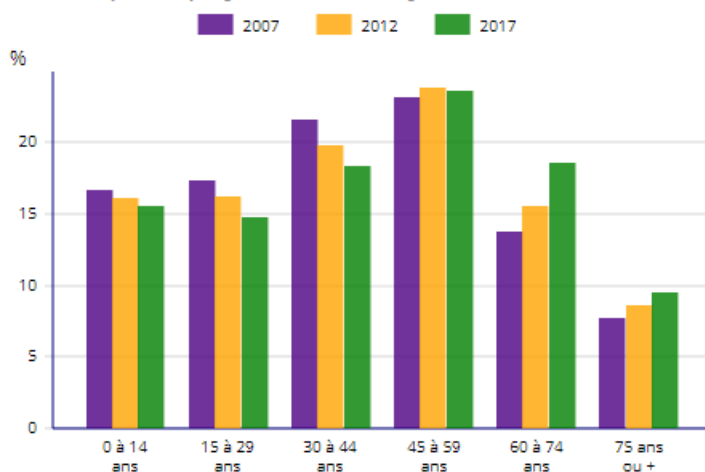
En 2018, la densité de population était 190 habitants au km² pour la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, contre une moyenne de 170 habitants au km² pour le département de Moselle.

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences connaît depuis 2013 un léger déclin démographique de l'ordre de -0.4% (soit 0.3 de plus que la moyenne du département de Moselle), notamment par son solde migratoire.



Suivant la tendance nationale, le territoire est également marqué par le vieillissement de sa population.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source(s) 1 : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020

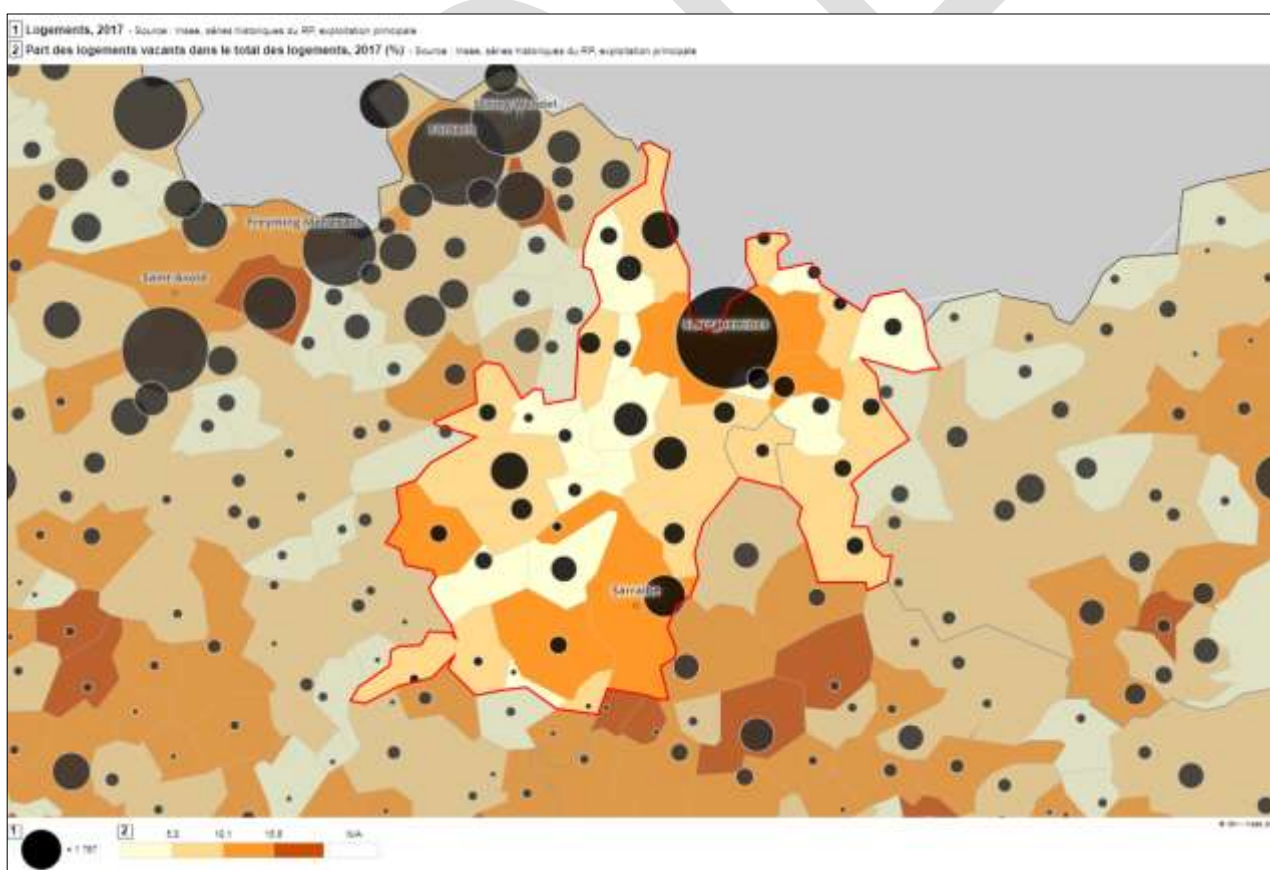
Entre 2007 et 2017, les classes d'âge entre 0 et 44 ans ont diminué en proportion, et inversement les classes d'âge à partir de 45 ans ont augmenté (notamment la tranche 60-74 ans). Ceci reste en corrélation avec l'évolution départementale dans son ensemble.

2.2.2. Logement

Entre 2013 et 2018, le nombre de logements dans l'intercommunalité a augmenté de 932 logements, pour atteindre un total de 33.349 logements en 2018. La taille des ménages se situe autour de 2,2 individus par foyer. Concernant le parc locatif social, 2.406 logements sociaux ont été recensés par la DREAL en 2019, soit une part de 7,3% des logements de l'intercommunalité. Ces logements sociaux concernent pour la plupart des appartements type T3 et T4.

Sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, le nombre de résidences principales reste dominant dans le tissu urbain avec 29.221 résidences principales en 2018 (soit 87,6% du logement), dont les deux tiers sont sous la forme de maisons individuelles, et le tiers restant sous la forme d'appartements.

Le nombre de logements vacants sur la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences progresse, avec 9,3% en 2018 contre 8,2% en 2013. On retrouve ainsi 3.116 logements vacants dans l'intercommunalité (2018, source Insee), dont la moitié se concentre sur Sarreguemines et 10% sur Sarralbe. Bien que les chiffres soient en hausse, le taux de logements vacants sur le territoire d'étude reste acceptable.

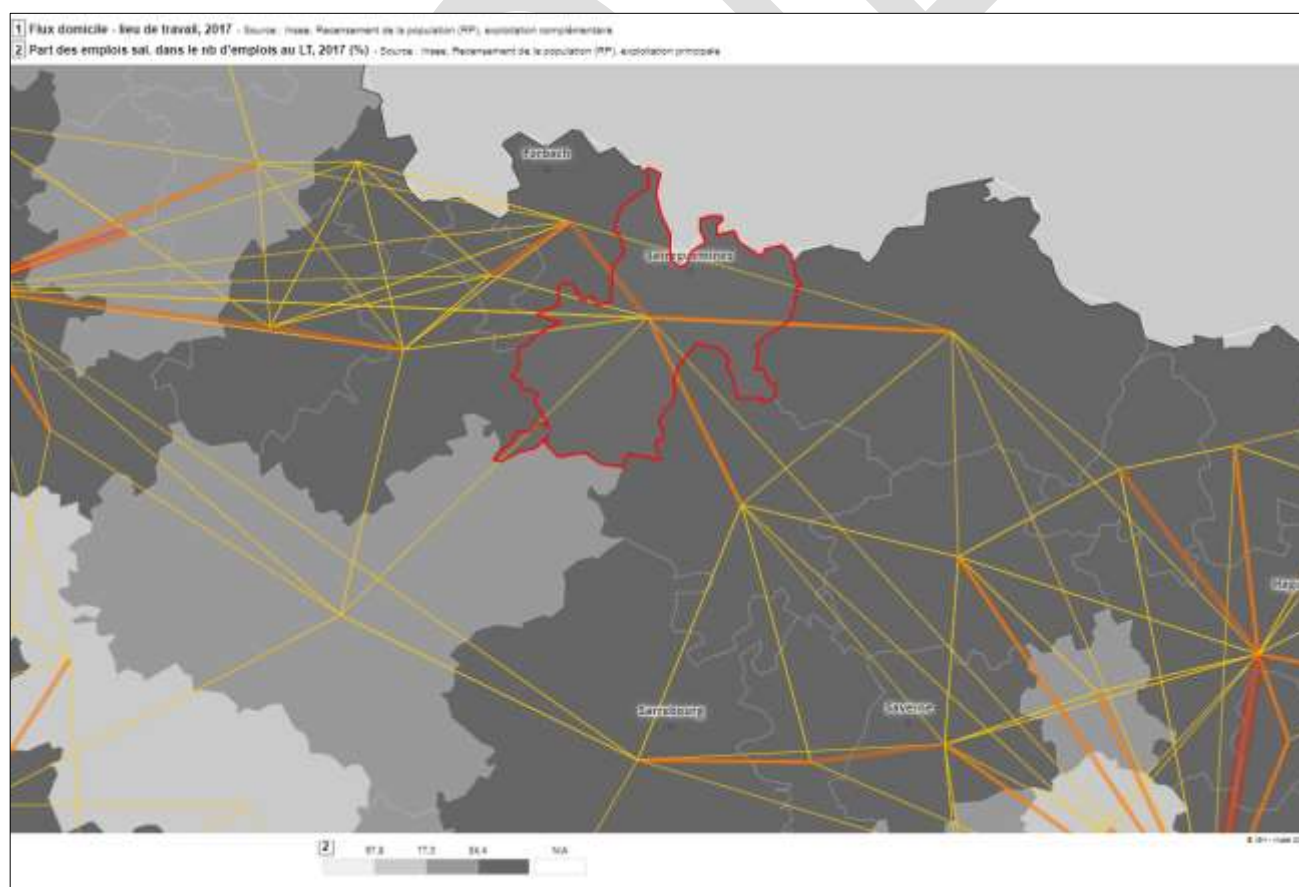


2.2.3. Activités économiques

En 2017, la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences comptait, selon l'INSEE, un peu plus de 31.670 actifs de 15 à 64 ans et 27.230 emplois dans la zone. Avec un taux de progression de la part des actifs de plus de +2,5% et la suppression de près de 1.000 emplois en 5 ans, le territoire connaît une très légère perte de dynamisme économique (29.882 actifs ayant un emploi en 2018), malgré la présence d'équipements structurants, de zones industrielles modernes et l'intensification des échanges avec la ville allemande de Sarrebruck. Sarreguemines reste toutefois le principal centre tertiaire de l'est-mosellan et dispose de potentialités importantes de développement économique qui pourraient apporter un rebond significatif au territoire. On constate un taux de chômage moyen de 7,6% pour la zone d'emploi de Sarreguemines en 2020.

En termes de diversification, l'emploi dans le secteur du commerce, services et transports reste majoritaire avec 37% des emplois de la zone, suivi de l'administration publique, enseignement, santé avec 32%, et enfin l'industrie qui reste importante avec une part de 25% des emplois en 2017.

Concernant les flux pendulaires, comme pour la majorité des territoires français, la voiture est essentiellement utilisée (à 88,5%), suivie de la marche à pied (4,5%) et enfin les transports en commun pour 3% des actifs.



2.2.4. Programmes en cours

Sarreguemines fait partie des quelques communes mosellanes inscrites au programme « Action Cœur de Ville » depuis 2018, dont l'objet ici est la revitalisation d'un large périmètre de centre-ville. La requalification de l'habitat ancien ou vétuste, ou encore le renforcement du tourisme et de la culture.

Un dispositif d'aide régionale Grand Est, appelé « soutien aux centralités rurales et urbaines » existe également. Trois villes sont identifiées dans l'intercommunalité, avec Sarreguemines en tant que centralité urbaine, et Sarralbe et Puttelange-aux-Lacs comme centralités rurales. Ce dispositif d'aide peut notamment porter sur une étude de définition du projet de redynamisation, le soutien aux investissements structurants, au renforcement du tissu commercial, la lutte contre la vacance et les logements énergivores, ou encore la lutte contre la résorption de « verrues » urbaines et paysagères.

Concernant les actions spécifiques à la thématique du logement, la Ville de Sarreguemines a lancé une étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'une OPAH-RU, et la Communauté d'Agglomération une étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'une OPAH communautaire.

Ces études ont été réalisées par Soliha et le Calm (Centre d'amélioration du logement de la Moselle). Les conventions OPAH devraient être conclues au 1^{er} janvier 2022.

Une animation commune sera engagée pour ces deux OPAH afin de proposer un guichet unique aux habitants concernés.

La Communauté d'Agglomération y a intégré le protocole « Habiter Mieux ». Ce dernier peut être mobilisé pour des travaux de rénovation et équipements énergétiques, ou d'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées, et se matérialise sous la forme d'aides financières destinées à des propriétaires occupants ou bailleurs. Ce dispositif doit perdurer jusqu'à la mise en place des actions opérationnelles dans le cadre de l'OPAH.

2.2.5. Planification

En matière de planification et de programmation urbaine, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est dotée des documents suivants :

Source(s) : Préfecture de Moselle et Bas-Rhin (2020)

- SCoT :

La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences est comprise dans le périmètre du SCoT de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS) dont le périmètre a été arrêté en 2003 et l'approbation est intervenue par délibération du Comité Syndical le 23 janvier 2014. Les grandes orientations du SCoT concernent principalement :

- L'organisation d'une armature urbaine, économique et commerciale (densification et diversité de logements dans les pôles, optimisation des enveloppes urbaines, limitation des flux automobiles) dans le but d'une consommation économe des espaces
- La préservation et la restauration des continuités écologiques
- La préservation et la valorisation du patrimoine et de l'identité paysagère (Sarre, Pays de Bitche)
- La prévention et la gestion des risques

- PLH :

La Communauté d'Agglomération, disposant d'une compétence « équilibre social de l'habitat », s'est dotée depuis plusieurs années d'un Programme Local de l'Habitat. Ce dernier a été révisé en 2019-2020, et la nouvelle version, couvrant la période 2020-2025, a été approuvée en septembre 2020. Les principales actions concernent la modernisation du parc locatif social, la réorganisation du dispositif d'intervention sur le parc privé ancien ou encore l'adaptation des réponses aux besoins des jeunes.

Dans le cadre du PLH, un observatoire local de l'habitat a été mis en place. Cet outil opérationnel d'aide à la décision a été élaboré pour permettre l'ajustement des objectifs et des moyens d'action, l'évaluation et l'anticipation de la politique locale de l'habitat au regard des évolutions du marché.

- PLUi :

A ce jour, aucun PLUi ne couvre le territoire. En effet, lors de la dernière délibération sur le sujet, les élus des différentes communes ont majoritairement exprimé leur opposition à toute élaboration de document de planification intercommunal de ce type.

- PLU/CC/RNU :

Documents d'urbanisme applicables aux communes membres de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences :

28 plans locaux d'urbanisme :

Blies-Ébersing	Blies-Guersviller	Bliesbruck	Ernestviller
Frauenberg	Grosbliederstroff	Grundviller	Hambach
Holving	Ippling	Kalhausen	Val-de-Guéblange (Le)
Loupershouse	Neufgrange	Puttelange-aux-Lacs	Rémelfing
Rouhling	Saint-Jean-Rohrbach	Sarralbe	Sarreguemines
Sarreinsming	Siltzheim	Wiesviller	Willerwald
Wittring	Woelfling-lès-Sarreguemines	Woustviller	Zetting

6 cartes communales :

Guebenhouse	Hazembourg	Kappelkinger	Kirviller
Nelling	Richeling		

4 communes au RNU :

Hilsprich	Hundling	Lixing-lès-Rouhling	Rémering-lès-Puttelange
-----------	----------	---------------------	-------------------------

3. Étude

3.1. Objet de la mission

L'objet de cette nouvelle étude consiste à :

- Elaborer un diagnostic foncier en s'appuyant sur l'étude de stratégie foncière précédemment réalisée, la liste actualisée des périmètres à enjeux, ainsi que le SCoT,
- Elaborer un portrait territorial spécifique et catégoriser les communes selon leurs dynamiques foncières,
- Formaliser les enjeux territoriaux et fonciers (proposer des scénarii et une stratégie d'intervention)
- Prioriser des secteurs et élaborer la stratégie foncière avec l'ensemble des collectivités et de leurs groupements,
- Identifier les potentiels fonciers susceptibles de répondre aux futurs objectifs du « Zéro Artificialisation Nette » et d'accueillir de nouvelles activités,
- Bâtir un schéma d'intervention foncière et construire un programme intercommunal d'actions foncières.

A partir de l'analyse des entretiens effectués sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences et des études déjà réalisées (notamment la précédente stratégie foncière), le prestataire proposera au regard des enjeux fonciers, les secteurs pouvant présenter des perspectives de développement en termes d'habitat, d'économie ou de production de nouvelles énergies « vertes ».

Il s'attachera notamment à privilégier les espaces s'inscrivant dans les enveloppes urbaines existantes, à identifier les potentiels fonciers susceptibles d'intégrer des opérations de compensation foncière ou permettant à terme de répondre aux objectifs du « Zéro Artificialisation Nette ». 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.

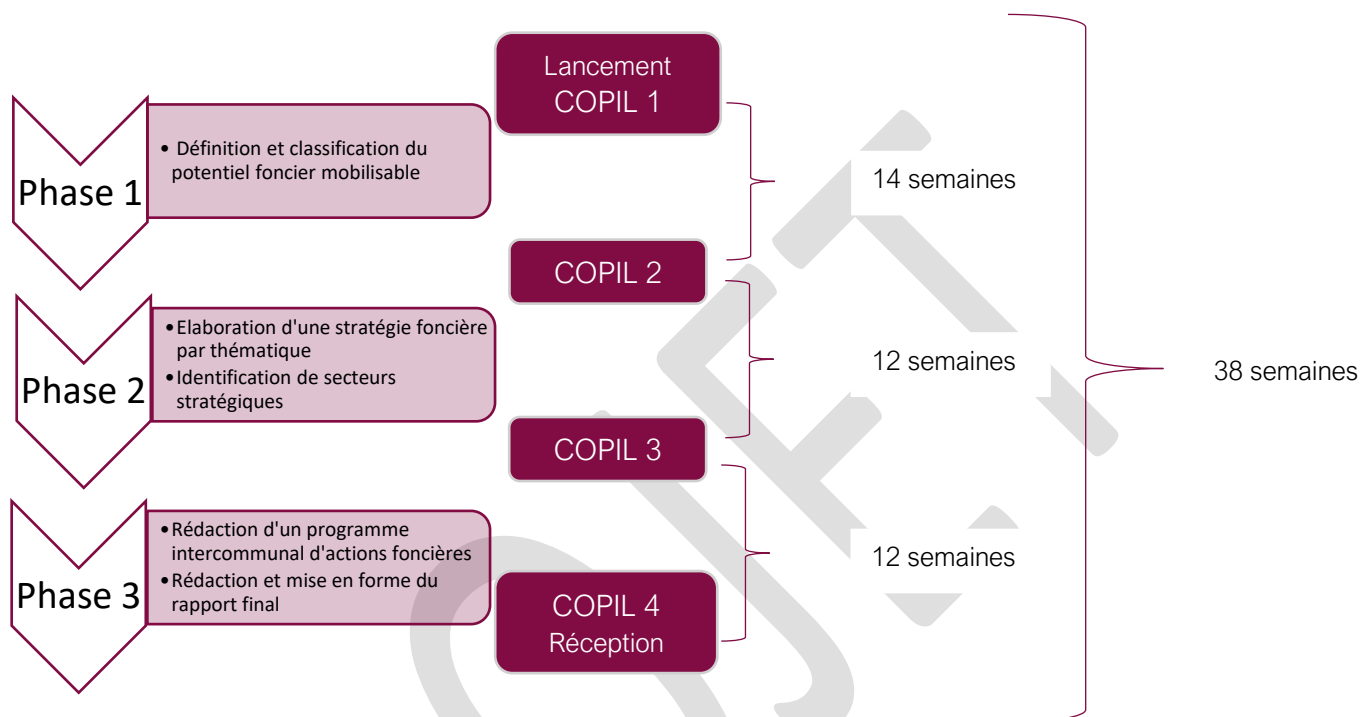
Il en découlera ensuite le programme intercommunal d'actions foncières qui consistera, au regard des objectifs et des projets de l'intercommunalité et/ou des communes, à apprécier leur mutabilité, à identifier les périmètres de projets et les périmètres à enjeux, à définir les modes de maîtrise foncière les mieux adaptés et leurs vocations possibles. Le prestataire devra proposer un phasage et une priorisation des périmètres.

Un accent sera ainsi mis sur l'approche thématique relative à l'habitat (état des lieux, consommation foncière, renouvellement urbain, extension, mixité sociale, vacance, parc indigne, stratégie, spatialisation, moyens d'actions) et à l'économie (état des lieux, consommation foncière, reconversion, stratégie, moyens d'actions). Le développement de ces deux thématiques permettra d'accompagner les collectivités dans la définition de leurs politiques d'habitat et d'économie sous l'angle du foncier.

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 nouveau périmètre intercommunal de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, soit les 38 communes qui le composent.

3.2. Contenu de la mission

Trois phases seront mises en œuvre successivement :



Le COPIL est composé des représentants des co-financeurs, y compris le Président de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, des services techniques de l'intercommunalité, des représentants des communes, et de l'EPFGE.

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

- Diagnostic foncier :

Lors du diagnostic, les projets des communes sont identifiés, ainsi que le foncier potentiel de celles-ci. Ces données constitueront une base de travail pour la nouvelle stratégie foncière. 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, en excluant ou en proposant des mesures d'aménagement appropriées dans les secteurs soumis à risques ou à haute valeur environnementale.

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, en accord avec le document communal d'urbanisme en vigueur lorsque celui-ci est récent et compatible avec les objectifs du SCoT. Le diagnostic foncier intégrera également un volet sur les revenus et la capacité d'investissement des ménages, ainsi qu'une estimation des besoins d'accueil de nouveaux ménages au regard des évolutions du développement économique du territoire (nouvelles implantations sur l'Europôle notamment). Ces résultats conditionneront la programmation en logements et définiront les types de biens immobiliers et fonciers à privilégier sur le territoire pour les prochaines années. En cas de décalage important avec les projections du SCoT et du PLH, une proposition d'ajustement des objectifs de ces documents sera faite à la Communauté d'Agglomération.

- Portrait territorial et catégorisation :

L'objectif du portrait 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 devra être étudiée de façon détaillée afin de connaître 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 potentiel de renouvellement urbain (mutation du bâti existant, reconquête de la vacance) devra être intégré dans l'analyse. Cette constitution de groupes de communes au profil et caractéristiques semblables aidera notamment à l'élaboration d'une stratégie commune.

Rendu de la phase 1 :

Les enjeux fonciers et territoriaux comprendront notamment :

- un compte-rendu des échanges réalisés dans chaque commune ;
- un bilan du foncier existant en distinguant par commune la part en extension, en densification de zones urbaines existantes, en recyclage de foncier existant d'origine résidentielle, économique (en distinguant activités de production, activités artisanales et activités commerciales) et administrative (hôpital, gendarmerie, services communaux) ;
- une note sur le foncier en renouvellement urbain identifié permettant de mesurer son intérêt dans la mise en œuvre du programme de développement de la commune ;
- un bilan des friches et de leur traitement (passées et actuelles) pour comprendre la politique communale/intercommunale de traitement de celles-ci (historique sur ce qu'elles sont devenues, si traitées ou non, durée avant recyclage, difficultés rencontrées) ;
- une cartographie de l'ensemble des projets des communes (inscrits dans les documents d'urbanisme et ceux identifiés lors des entretiens avec les communes).

Cette phase permettra de rassembler sur un document unique les besoins des collectivités et de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences pour la réalisation de leurs projets en matière d'équipement, d'habitat, d'économie, en cohérence avec les enjeux territoriaux et les contraintes liées aux déplacements.

3.2.2. Phase 2 : Elaboration d'une stratégie foncière et identification de secteurs stratégiques

A la suite de la phase 1, le prestataire devra élaborer la stratégie foncière par thématique (habitat, économie, équipement public structurant, espaces d'activité) avec sa traduction spatiale et ses filières d'intervention (reconversion, densification, extension) avec les collectivités. De ce fait, cette phase nécessitera des rencontres avec les élus pour bâtir leur stratégie foncière, mais aussi identifier les secteurs stratégiques, les potentialités du foncier (foncier mutable, évolutif et disponible) et leur capacité à participer à la mise en œuvre du projet de développement de la commune et du territoire. Il conviendra pour le prestataire retenu d'articuler les objectifs de l'étude de stratégie foncière avec les documents d'urbanisme en vigueur, et notamment du SCoT, pour bâtir une stratégie foncière globale et transversale.

Rendu de la phase 2 :

Il conviendra de transposer les enjeux fonciers dans un rapport illustré comportant des cartes de synthèse (carte, schémas) et une note par groupe de communes et par commune permettant de spécifier la stratégie foncière (principes, espaces concernés). Le rendu concernant la stratégie foncière devra reprendre chaque thématique et les pistes et moyens d'interventions.

3.2.3. Phase 3 : Rédaction d'un programme intercommunal d'actions foncières et du rapport final

Au regard des diagnostics territorial et foncier intégrant les potentiels fonciers repérés par le prestataire, les objectifs et les projets des communes et de l'intercommunalité, le prestataire proposera, en les hiérarchisant temporellement et spatialement, des périmètres à enjeux selon leurs degrés de mutabilité et de disponibilité. Il précisera leur usage potentiel (habitat, activités commerciales ou industrielles, équipements publics, zones mixtes) et leur contribution à la mise en œuvre du projet de développement.

Les périmètres à enjeux ont pour objectif de permettre à la collectivité de coordonner ses stratégies foncières et d'aménagement. L'objectif est de définir des périmètres à enjeux comme un schéma d'intervention foncière réfléchi, raisonné, hiérarchisé sur du moyen et long terme. Il convient 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, logement vacant ou indigne, restructuration de centre-ville).

Le prestataire devra prévoir des groupes de travail et d'information/ateliers thématiques (ex : reconversion des sites industriels, reconversion des zones économiques actuelles, densification de zones urbaines existantes), pouvant aider la collectivité dans sa réflexion (maximum 3).

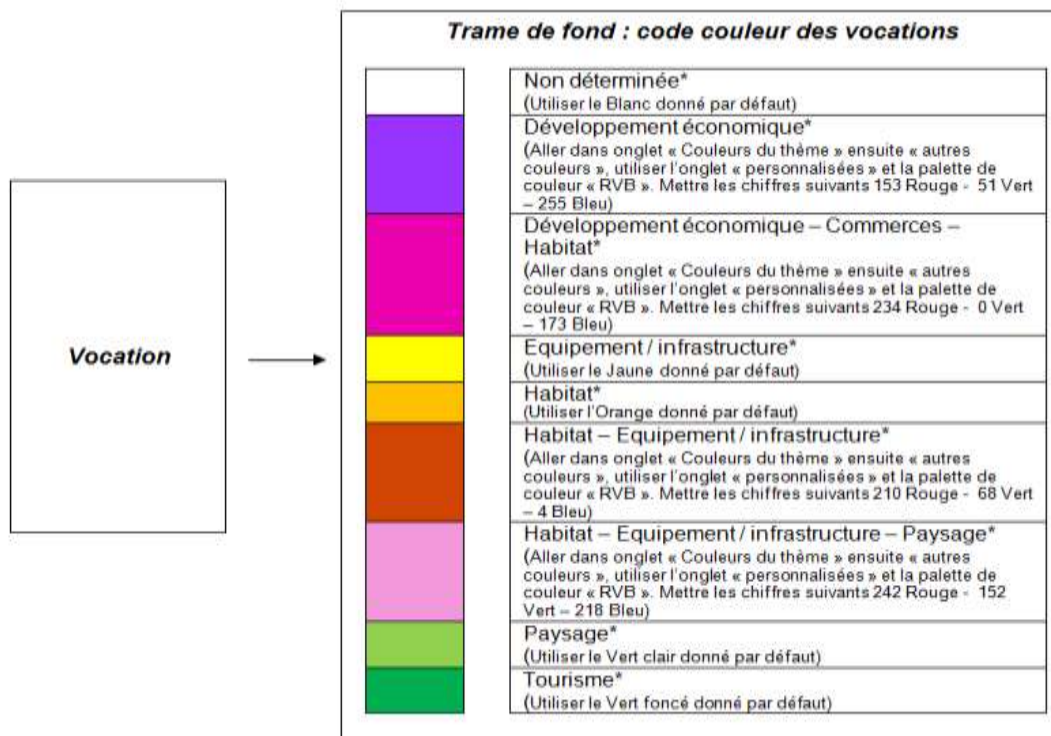
Le prestataire formulera des propositions d'ingénierie foncière susceptible d'être mise en œuvre par la collectivité compétente (évolution du PLU, modalités de maîtrise foncière...), en lien avec l'EPFGE pour mesurer et évaluer la mise en œuvre de la stratégie foncière.

De même, le prestataire veillera à attirer l'attention des élus sur les aspects financiers des périmètres à enjeux à acquérir (exemple : coût lié à l'étalement urbain pour amener les réseaux et leur-entretien, coût de transformation d'un terrain plat en comparaison au coût de transformation d'un terrain pentu ou contraint, esquisse de bilan d'opérations...) et sur les enjeux d'économie du foncier à privilégier dans le développement de leurs projets. Le prestataire veillera à sensibiliser les élus à l'approche qualitative de leurs opérations d'ensemble (modalités de densification adaptées au contexte local, intégration des opérations dans leur environnement...).

Rendu de la phase 3 :

Le programme intercommunal d'actions foncières consistera en un rapport qui précisera le schéma global d'intervention et sa déclinaison par groupe de commune. Il sera accompagné des fiches de périmètres à enjeux à l'échelle des projets ainsi qu'une carte globale du secteur représentant l'ensemble des périmètres (à l'échelle intercommunale ou par secteurs). Le rapport sera accompagné d'une annexe faisant apparaître, pour chaque périmètre à enjeux retenu, des fiches précises des secteurs potentiellement mutables. Elles 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 (y compris réseaux) et juridiques liées à leur mobilisation et à leur utilisation
- Des éléments de programme (ex : la densité et la typologie proposée pour les périmètres à vocation d'habitat)
- 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'EPF Grand Est, mentionnant la vocation envisagée du site (si elle est connue)



- 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, caractère humide de la zone, qualités environnementales du secteur...)
- 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 ; une mention sur l'état du document d'urbanisme en vigueur sera précisée : PLU récent (date), compatible avec le SCoT, document en révision...
- La domanialité (indiquer les propriétés publiques et le propriétaire)
- Une estimation financière globale par périmètre à enjeux selon la méthode des ratios au m²

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

3.3. Déroutement de la mission

3.3.1. 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.

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 les logiciels ARCGIS/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.

3.3.2. Comité de pilotage et Comité technique

L'étude sera suivie par un Comité de pilotage formé des représentants des co-financeurs à savoir la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, l'EPFGE et les représentants des communes concernées par l'étude. En tant que de besoin, des partenaires extérieurs pourront être associés.

Le Comité de pilotage (COPIL) sera présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences ou son représentant. Il se réunira quatre fois : la première fois au lancement de l'étude, puis à chaque fin de phase.

Le Comité de pilotage sera assisté d'un Comité technique (COTECH) dont il déterminera la composition. Le Comité technique 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 régulières avec le Comité technique et a minima en amont des comités de pilotage.

Les différentes réunions de travail (techniques, thématiques etc...) ainsi que les différents Comités (COFIL et COTECH) devront se tenir en présentiel, sauf impossibilité pour raisons d'ordre sanitaire ou autre cas de force majeure.

3.3.3. Contact

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

Houari ABDERRAHMANE

03.83.80.61.18 – houari.abderrahmane@epfge.fr

3.3.4. Calendrier

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 38 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 : durée maximale de 14 semaines (cf. acte d'engagement)
- Phase 2 : durée de 12 semaines (cf. acte d'engagement)
- Phase 3 : durée de 12 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 d'Agglomération Sarreguemines Confluences transmettra les contacts utiles et le prestataire l'informerá en amont de tout rendez-vous ou visite de terrain. Ainsi la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences pourra, en cas de besoin, y participer.

4. Méthodologie

4.1. 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 d'Agglomération Sarreguemines Confluences, qui aura ensuite la charge de la diffusion aux communes pour validation sous huitaine.

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

4.2. 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 + photographies ou sous format informatique POWERPOINT (.ppt /.pptx).

Une semaine avant la réunion de présentation des phases 1, 2 et 3 aux membres du Comité de pilotage ou du Comité technique, le prestataire fera parvenir le document à l'EPFGE au format informatique WORD (.docx + photographies) pour validation ou modification éventuelle et/ou sous format informatique POWERPOINT (.ppt /.pptx) qui le transmettra au Comité de pilotage ou Comité technique.

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

4.3. 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 :

- l'étude de stratégie foncière précédemment réalisée et la liste actualisée des opérations (périmètres à enjeux actuels)
- les données SIG référentielles du RGE (données IGN) : BD-Ortho, BD-Parcellaire, BD-Topo
- les données issues des fichiers MAJIC III (DGFIP) anonymisés.
- le recensement de l'Observatoire des friches (57)
- la version révisée du PLH, approuvée en septembre 2020
- les données de l'observatoire local de l'habitat

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. Les collectivités mettront à disposition leur document de planification (PLU...) et les plans de prévention des risques (PPR). Les documents les plus récents sont consultables sur le géoportail national de l'urbanisme.

Le SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines est également disponible en ligne sur le site : <http://www.syndicat-mixte-sarreguemines.org/schema-coherence-territoriale.html>

4.4. Rapport final

Le rendu des rapports définitifs des phases 1 et 2 devront intervenir dans un délai de 2 semaines à compter de la validation de la phase 2, en parallèle de la rédaction du programme intercommunal d'actions foncières (phase 3). Ils permettront notamment aux élus d'avoir un premier bilan formalisé en attendant les fiches actions de la phase 3. Le rapport final sera accompagné obligatoirement de l'ensemble des informations figurant dans les rapports des phases 1, 2 et 3, des annexes évoquées supra ainsi que des cartes.

Il sera remis au maître d'ouvrage :

- 2 exemplaires papier du rapport final, des rapports des phases 1, 2, 3 et de ses annexes (format A4 de préférence)
- un dossier reproductible papier
- 3 USB contenant le rapport final et ses annexes (format Word modifiable)
- 2 USB pour les fichiers cartographiques (1 pour l'EPF et 1 pour la CASC)
- 1 classeur avec les fiches périmètres pour l'EPFGE

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 (WORD, EXCEL) et sera transmise à l'EPFGE à la fin de chaque phase. L'EPFGE et la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences auront la propriété des documents et pourront exploiter les informations ainsi collectées et transmises.

Fait à _____, le _____

Cachet(s) et signature(s)