



**CONSEIL MUNICIPAL DE SAINTE-MARIE-AUX-MINES**  
**Extrait du Registre des Délibérations**

Nombre de membres élus au Conseil : 29 dont 29 sont encore en fonction. Séance du 21 Juillet 2025. Etaient présents à la séance sous la présidence de Mme Noëllie HESTIN, Maire : 14 membres, absents excusés ayant donné procuration : 10 membres, absents excusés : 5 membres, absent : 0 membre

**POINT N° 525**

**STRATÉGIE FONCIÈRE COMMUNALE ET CHARTE D'ENGAGEMENT AVEC L'EPF D'ALSACE.**

Mme la Maire expose :

- Vu la loi n°201-1104 dite „ Climat et résilience“*
- Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5211-9,*
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213- 1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants,*
- Vu la délibération concernant la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée en Juin 2023*
- Vu la délibération concernant l'assujettissement des logements vacants a la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meubles non affectés à l'habitation principale (thlv) signée en Juin 2023*
- Vu la délibération sur le financement du plan guide prise par la CCVA le 06.02.2025*

Depuis de nombreuses années maintenant, des doctrines nationales viennent encadrer la façon de faire l'aménagement du territoire et soulèvent des enjeux nationaux forts. Récemment, et dans la suite de la lutte contre l'étalement urbain et la séquence ERC – Eviter/Réduire/Compenser, la notion de ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vient appuyer l'enjeu d'optimisation de la ressource foncière ; il faut maîtriser la consommation d'espace et l'artificialisation du sol tout en améliorant le cadre de vie et les conditions d'habitat.

Désireuse de gérer convenablement son développement, l'équipe municipale de Sainte-Marie-aux-Mines, souhaite s'outiller pour mettre en place un urbanisme qualitatif, traduire une ambition environnementale forte et revitaliser son cadre de vie.

*Le contexte de Sainte-Marie-aux-Mines :*

Le territoire de Sainte-Marie-aux-Mines est caractérisé par son espace urbanisé, ses écarts et hameaux et son large écrin naturel. Elle compte 135 km de voiries dont 40 km dans l'enveloppe urbaine bâtie et 95 km en site naturel. L'urbanisme historique du centre de la ville (principalement zone Ua du PLU) est compact et dense et il constitue la principale enveloppe urbaine bâtie. Il comporte actuellement beaucoup de logements vacants. Différents secteurs ont été urbanisés plus récemment comme le secteur Sainte-Blaise et Saint-Michel. Les hameaux plus anciens de Saint Pierre-sur-l'Hâte, d'Echery et le Rauenthal se sont consolidés au fil du temps.

La modernisation de la morphologie urbaine et l'attention apportée à son paysage et à la silhouette urbaine a conduit la ville à s'inscrire à différents programmes du Parc naturel régional du Ballon des Vosges (PRNBV), de l'ANCT, en particulier le programme Petites Villes de Demain. Pour rappel, le programme Petites Villes de Demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs. Différentes opérations menées dans le cadre de ces programmes intègrent le renouvellement du cadre de vie, la désimpermeabilisation et la renaturation de différents sites.



Contrairement aux autres communes de l'Alsace Centrale qui réfléchissent à la densification, le cas de Sainte-Marie-aux-Mines est inverse. L'urbanisme est historiquement dense et demandera des processus de renouvellement urbain, de construction limitée et vraisemblablement de dé-densification.

Deux grandes démarches structurantes du programme PVD – la stratégie en faveur d'un habitat de qualité à l'échelle ORT et la démarche de plan guide intégré – sont arrivées à maturité sous l'impulsion de la CCVA. Elles permettent aujourd'hui l'adoption d'une stratégie foncière communale à Sainte-Marie-aux-Mines dont la mise en œuvre pourra être accompagnée par l'EPF d'Alsace.

L'objet de cette délibération est donc l'adoption de la stratégie foncière communale et l'adoption de la charte d'engagement avec l'EPF d'Alsace.

**1. Rappel de la stratégie en faveur de la rénovation de l'habitat à l'échelle ORT et la démarche de plan guide intégrée impulsées par le CCVA ;**

La concrétisation de ces deux démarches concerne directement la Ville de Sainte-Marie-aux-Mines car elles induisent la mise en œuvre d'une multiplicité d'opérations dans les années à venir. Ces opérations concourent aux objectifs de revitalisation territoriale.

*Rappel de la rénovation de l'habitat à l'échelle de « l'opération de revitalisation de territoire »*

L'étude pour la redynamisation et la résilience du Val d'Argent et de Sainte-Marie-aux-Mines menée à l'échelle de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) fait état d'un taux de 21,7% logements vacants à Sainte-Marie-aux-Mines et un taux de 14,3% logements vacants à Sainte-Croix-aux-Mines. Le nombre de logements vacants recensés n'a cessé d'augmenter depuis de 293 en 1999, 426 en 2010), 574 en 2015 et, 682 en 2021 (source : INSEE).

Au-delà, de la problématique préoccupante de la vacance, il s'agit également d'adapter le parc de logements public comme privé aux enjeux du changement climatique, aux enjeux de la transition démographique et du vieillissement, aux enjeux de l'accessibilité et des situations sociales. A noter que Sainte-Marie-aux-Mines compte 20% de familles monoparentales et cherche à attirer de nouveaux ménages.

*Rappel de la démarche du Plan guide intégré du Val d'Argent*

Le Plan Guide intègre les études thématiques menées dans le cadre du programme PVD pour constituer un programme d'ensemble à l'échelle de la vallée. Il est décliné en plan et en opérations à différentes échelles :

- Echelle vallée en grandes séquences, tenant compte des trois niveaux d'étagement géographique (ligne de vie, mi-hauteur, hauteurs)
- Echelle ORT, validée par l'Etat et ou se réalisera l'OPAH-RU
- 3 secteurs prioritaires d'intervention sur le centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines : secteur Osmont, Secteur central, Entrée de ville

C'est aussi un outil pour l'action puisque que, pour chaque secteur prioritaire d'intervention, sont déterminées de manière précise le montage opérationnel et financier pour la réalisation des opérations conçues.

**2. La stratégie foncière communale**

La stratégie foncière proposée identifie reprend différents sites de la ville et secteur de son ban communal (cf. carte en annexe) concernés par des enjeux de transformation territoriale. Ils sont déclinés en quatre grandes catégories par typologie de veille et d'intervention future :

Catégorie 1 : centre ancien avec le report des périmètres liés à l'étude de revitalisation : ilot démonstrateur (en jaune), intensité urbaine (en vert), OPAH-RU (en bleu),

Catégorie 2 : tissu urbain bâti avec le report du périmètre ORT (pointillé bleu marine)



Catégorie 3 : dix sites de veille foncière pré-identifié par l'EPFA (en rose) en vue de possible mutations foncières

Catégorie 4 : six secteurs à enjeux stratégiques pour dans le cadre du Plan Guide intégré du Val d'Argent :

- les trois premiers d'intervention prioritaire:, secteur Osmont, Secteur central, Entrée de ville/saint Michel
- les deux secteurs touristiques des Bagenelles et de Tellure
- le secteur de reconversion de la friche MISMA Brifosse

Catégorie 5 : deux secteurs de projet urbain futur intégrant les enjeux d'évolution patrimoniale du parc immobilier d'Habitat de Haute Alsace (en violet) et de réinvestissement de la trame urbaine.

L'adoption de cette stratégie foncière communale constitue un outil favorable à la mise en place de collaboration et de partenariat avec les opérateurs (foncier, habitat, aménagement, tourisme, culturel, économique,) dédiés pour la mise en place des montages foncières, opérationnels et financiers adéquats dans une logique de revitalisation et de cohérence urbaine.

### **3. Charte d'engagement avec l'EPF d'Alsace (cf. charte en annexe);**

Face à ces enjeux, l'EPF d'Alsace propose à ses membres une mission d'accompagnement spécifique sous forme d'expérimentation et de mise en œuvre de la stratégie foncière communale. En tant qu'opérateur foncier, l'EPF d'Alsace a comme mission d'accompagner les élus et les praticiens dans leurs stratégies et actions foncières, dans leur dimension spatiale, juridique et économique.

L'EPF souhaite ancrer son action dans une réalité pragmatique et arriver à articuler ce qui est souvent délicat : planification et mise en œuvre opérationnelle. Le foncier ne peut pas être déconnecté de l'opérationnel. Traiter du foncier, c'est très vite aborder les conditions de la réalisation, poser la question des outils et des moyens financiers à mobiliser, pour les collectivités territoriales comme pour les opérateurs.

Cette charte d'engagement vient affirmer la bonne volonté de collaborer entre l'EPF d'Alsace et la Commune de Sainte-Marie-aux-Mines sur ce sujet.

Idéalement, à court terme, la mise en place des outils apportés par l'EPF d'Alsace donnera à la commune les clés pour prendre des décisions éclairées sur les acquisitions amiables et en préemptions et permettra de les justifier en minimisant le risque juridique. La ville de SMAM a en effet saisi par courrier l'EPFA en date du 19.05.2025 pour étudier l'acquisition des biens suivants :

- Garages Rue de la Résistance
- Maison d'habitation rue du Général Vandenberg

A moyen terme, cette mise en place pourra éventuellement alimenter le futur PLU et des potentielles révisions ou modifications. A long terme, ces actions pourront avoir un impact sur une politique des prix du foncier et de l'immobilier dans la commune.

Cette collaboration suit quatre grands axes de travail :

1. Poursuivre le diagnostic territorial déjà entamé depuis 2024 avec pour objectif de comprendre les enjeux fonciers sur la commune, identifier les potentiels et quantifier les besoins sur la commune ;
2. Poursuivre l'identification des secteurs stratégiques pour de la veille foncière et du conseil (à ce jour certains secteurs d'OAP ont déjà été identifiés) ;
3. Définir des objectifs selon les enjeux et besoins communaux (densification/constructibilité des sites urbanisés et dé-densification du centre historique) ;
4. Mettre en place un plan d'actions et les modalités d'acquisitions conséquentes selon les situations ;

Un bilan sera effectué, à minima une fois par an pour s'assurer du bon avancement du projet, pour revenir sur les actions mises en place et celles à venir et ajuster les missions en fonction des besoins communaux



VILLE DE

# Sainte-Marie aux-Mines

Accusé de réception en préfecture  
068-216802983-20250721-525\_2025-DE  
Date de télétransmission : 29/07/2025  
Date de réception préfecture : 29/07/2025

Les deux parties s'engagent pour la mise en œuvre de la présente charte pour une durée d'un (1) an avec reconduction tacite, par tranche d'un (1) an, à la date anniversaire de signature de la charte.

Les engagements réciproques sont : pour l'EPF d'Alsace d'être force de proposition dans les accompagnements et pour, la commune de hiérarchiser et prioriser les actions et engager de décisions politiques afférentes pour la concrétisation de la démarche.

## LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré,

Et suivant l'avis favorable de la commission Urbanisme et Bien vivre en Ville qui s'est tenue le 6 juin 2025 ;

**APPROUVE** les dispositions de la stratégie foncière communale et de la charte d'engagement avec l'EPF d'Alsace

**AUTORISE** madame le Maire à signer la charte d'engagement avec l'EPF d'Alsace

**AUTORISE** madame le Maire à engager les démarches nécessaires afin de cadrer le devenir des fonciers identifiés, et, le cas échéant, d'en proposer de faire l'acquisition

**AVISER** le conseil municipal sur toute mutation des biens en vue de permettre à la CCVA l'exercer le droit de préemption urbain

**DIT** que la présente délibération seront transmis dans un délai de quinze jours au Président de l'EPCI, au Président du Conseil régional / aux Préfets (Région et Département), au Président d'établissement public du SCOT.

**Délibération adoptée à l'unanimité.**

La secrétaire de séance,

  
Nadège FLORENTZ

La Maire,

  
Noëlie HESTIN

