

CR 2 – Atelier de quartier « Sauvegarde de l'intérêt public du 92 av du Rhin »

L'atelier démarre à 19h au Syndicat potentiel (Au fond de la cour 109 avenue de Colmar).

Participants (10) : Philippe A, Jean Pierre S, Delphine B, Antoine K., Jean-Marcel B., Michel, Philippe, Gilles, Nicolas.

Invités: Antoine D.

- Retour sur les notes de « déclassement » du terrain sur le projet du promoteur. Certains points ne sont pas cohérents, sont-ils tous en accord avec la loi? Nous nous questionnons dessus.
- Débat sur la réalisation d'un contre-projet concret, avec architecte, paysagiste.....
Projet en cohérence avec la rénovation du gymnase qui a été actée par la ville, le gymnase n'étant pas suffisant pour toutes les associations, ainsi que les scolaires.
+ végétalisation + pergola + enquête de voisinage + ...
- Questionnement sur quelles actions entreprendre pour démontrer à la ville que cet espace est d'utilité publique et surtout indispensable pour les habitants du quartier.
- Réalisation d'un listing de questions à poser à M Dubois :
 - Quel est le statut actuel de ce terrain ?
 - Le terrain est-il toujours du domaine public ou a-t-il déjà été rétrocédé au promoteur ?
 - Le terrain est-il déjà déclassé ? Ce changement de statut doit-il s'accompagner d'une enquête public pour constater que le bien n'est plus affecté à l'usage direct du public ou à un service public ?
 - Quel place pour les riverains dans le nouveau parking réalisé par le promoteur ?
 - Le projet a-t-il évolué depuis 6 mois ?
 - Pourquoi n'avoir jamais répondu ou informé le collectif 92 av du Rhin sur les avancés du projet ?
- **Arrivée de Monsieur Dubois à 20h05 :**
 - Il s'exprime :
« Le projet avance donc il revient vers nous (6 mois après). Dans le but de nous donner des informations sur le projet et de répondre à nos questions.
Où en est le projet ?

- **Rapide historique ainsi qu'informations sur le futur :**
- Projet repris de l'ancienne Mairie. 2017 concertation gagnée par le promoteur Lazard. 2019 moratoire décidé sur cet appel à projet du à la pollution. Vente validée par le conseil municipal en mars 2021. Au printemps 2021 le dépôt d'un certificat d'urbanisme est réalisé par le promoteur. En juillet 2021 a eu lieu le dépôt du permis de construire. Après 6 mois d'instruction le permis devrait être accordé au promoteur (environ en janvier 2022). 15 mois de chantier pour finir le projet du promoteur.

(Rappel supplémentaire sur le fait que le 92 avenue du Rhin avait subi une modification sur le PLU en 2015 pour faire accepter un projet de construction. Avant cela le terrain n'était pas constructible.)

M Dubois nous explique qu' il aurait peut être fait autrement mais qu'actuellement ce projet lui plaît ainsi qu'à la Mairie actuelle car :

- c'est une construction bois
- le promoteur est originaire de Strasbourg
- les performances énergétiques du bâtiment sont bonnes
- qu'il y aura le maintien d'un « terrain de sport » (divisé par 3 de sa taille actuelle / ouvert seulement à certains horaires / possibilité pour le promoteur de le détruire après quelques années)
- l'annulation de la délibération par la nouvelle municipalité après l'appel à projet déjà réalisé aurait coûté 300 000 euros
- il faut construire sur l'une des dernières « dent creuse » de l'avenue du Rhin pour avoir un ensemble plus harmonieux
- la création de bureau permettra d'éviter des mouvements pendulaires

Toute personne présente à l'atelier se permet de répondre à Monsieur Dubois chacun à son tour pour émettre de contradictions envers ses arguments pour la création de ce nouveau projet d'immeuble dans une zone sur-urbanisé (toute construction est toujours moins bonne qu'un espace libre végétalisé / futur terrain de sport sans avenir, sans accès libre, et divisé par 3 / après l'engouement citoyen sur cet espace, la mairie aurait pu annuler cette vente / vouloir finir l'avenue du Rhin est une aberration pour tous / l'argument sur les mouvements pendulaires reste un mystère pour l'ensemble des participants).

Chacun se permet aussi d'expliquer l'incompréhension de la vente d'un espace public et libre d'accès à un promoteur privé, utilisé par de nombreux citoyens du Neudorf.

Nous rappelons bien évidemment à Monsieur Dubois que le riverains aux alentours et les habitants du quartier sont en grande majorité contre ce nouveau projet

d'urbanisation et surtout sur la vente de ce terrain d'espace public libre.

L'atelier de quartier est prêt à faire un contre-projet. Pour ceci, la possibilité d'une enquête de voisinage sera réalisée pour que la voix du citoyen soit écoutée. En espérant qu'elle soit aussi écoutée par la ville ou la préfecture et d'ainsi respecter l'esprit du Pacte pour la Démocratie locale à Strasbourg permettant à l'habitant d'exprimer son expertise d'usages.

- Quel place pour les riverains dans le nouveau parking réalisé par le promoteur ? Monsieur Dubois nous répond que 10 places publics resteront (divisé par 2 ou 4 ? : pourtant le gymnase continuera d'accueillir le même nombre de pratiquant). Abonnement préférentiel, dont les modalités ne sont pas connues, au nouveau parking pour les résidents (en journée ou seulement en soirée la question reste en suspens).

-Pourquoi n'avoir jamais répondu ou informé le collectif 92 av du Rhin sur les avancés du projet ? (Alors que la mairie actuelle prône la concertation citoyenne).

Monsieur Dubois nous explique que l'étude du dossier était en cours et c'est pour cela que la ville n'est jamais revenue vers nous.

Étant donné l'avancée du projet M Dubois insiste sur le fait que le projet cube verra le jour et qu'ainsi la seule opération sur laquelle les citoyens du Neudorf auront encore leur mot à dire sera sur le terrain de sport que le promoteur va créer.

Le promoteur a obtenu un certificat d'urbanisme,

Le permis de construire est à l'étude depuis Juillet 2021, l'instruction dure 6 mois.

Ainsi M Dubois souhaiterait organiser une rencontre avec le promoteur pour parler des conditions d'accueil de ce terrain, la surface, et d'autres paramètres techniques de ce dernier.

Il nous fait la promesse que l'on rencontrera les promoteurs avec la ville avant que le permis soit réalisé. Et qu'ainsi nous aurons des réponses plus concrètes et une certaine marge de manœuvre sur le futur terrain de sport.

Monsieur Dubois nous assure que le promoteur devra nous écouter et prendre en compte notre point de vue. Selon lui, le promoteur n'aura pas le droit de faire ce qu'il veut, il a des contraintes.

Nous signalons aussi que le prix du terrain avait été estimé/évalué à 1,4 millions mais a été vendu à 1,1 millions au promoteur. Ainsi nous supposons que cela est dû au fait que le

promoteur a une obligation de construire ce futur « petit » terrain de sport.

Ainsi nous souhaitons pouvoir nous concerter nous habitant du Neudorf sur la taille du terrain de sport ? les pratiques possible sur ce terrain ? son revêtement ? sa surface ? sa dimension ? son accès ? un point d'eau ? des poubelles ? durée de temps ? (car il est possible que le promoteur ait le droit de supprimer ce terrain après quelques années). La ville et le promoteur devront entendre les citoyens sur ce futur terrain, sinon les 300 000 euros en moins sur la vente n'aurait aucun sens.

M Dubois nous signale que le promoteur souhaite réaliser une œuvre d'Art sur le sol du terrain avec des artistes locaux. Le promoteur souhaite aussi donner un nouveau nom au terrain. Sur lequel nous aurons sûrement notre mot à dire.

Nous demandons à Monsieur Dubois qu'avant de rencontrer le promoteur nous aimerions avoir un rendez-vous avec le service d'urbanisme et juridique de la ville pour nous informer sur le montage de ce projet et sur nos différentes possibilités de recours ou non.. Cette demande a été accordée par l'élu présent.

Informations complémentaires :

- Le restaurant du projet cube sera un restaurant d'entreprise. Il sera ouvert aux personnes extérieures.
- M Dubois souligne que le propriétaire du terrain végétalisé à côté du 92 avenue du Rhin (une des dernières dent creuse de l'avenue du Rhin) souhaiterait vendre. Ainsi un questionnement sur la modification du PLU pour y faire quelque chose pourrait être évoqué si la ville achète ce terrain appartenant à un privé actuellement. M Dubois insiste sur le fait que nous pourrions en être des acteurs prioritaires, néanmoins nous nous méfions d'une modification du PLU vu la tournure des événements sur le 92 avenue du Rhin. Nous resterons attentifs sur cette question mais cela n'est pas notre priorité actuellement. Dans tous les cas, pouvoir réaliser un joli projet sur ce terrain avec l'ensemble des habitants du quartier ne nous consolera pas de la perte du 92 avenue du Rhin.
- Un membre de l'atelier souligne le manque de cadre de l'assemblée de quartier, de ses prérogatives, donc de sa possibilité d'agir sur les politiques publiques. Il demande à l'élu que si l'assemblée de quartier valide les actions d'un atelier de quartier alors la mairie doit s'engager aussi en sa faveur et le défendre. Ainsi la

participation citoyenne sera dans la création et l'anticipation !

- Suite à la pétition portée par le collectif Citoyen du 92 Av du Rhin, Mme Brolly s'est engagée à délivrer une information en amont des projets pouvant impacter les habitants dans la mesure des contraintes juridiques et réglementaires et qu'une campagne d'information par quartier serait réalisée..... Nous serons vigilants sur l'organisation.

Les quelques questions qui persistent pour le promoteur ou pour M Dubois :

- Ce terrain de sport sera-t-il en libre accès ? 24h/24 ?
- Quel accès au nouveau parking privé pour les riverains ?
- Jusqu'à quand le promoteur aura-t-il l'obligation de conserver ce terrain sur sa propriété ?
- Le groupe Lazard va-t-il installer le siège de son entreprise dans ce futur cube ? Combien de salariés de l'entreprise y travailleront ?
- Ou trouver le moratoire sur la pollution réalisé en 2019 ?

Pour conclure, lors de toute la durée de ces échanges productifs, nous rappelons sans cesse à Monsieur Dubois, avec détermination, que le projet cube ne nous convient pas, ainsi qu'à l'ensemble des habitants du quartier. Et que nous ne nous contenterons pas des miettes laissées par la mairie avec ce « terrain » que le promoteur va construire. Nous acceptons néanmoins d'avoir un mot à dire sur ce terrain tout en gardant à l'esprit que nous souhaitons l'annulation de cette vente.

L'atelier se réunira prochainement pour discuter du contre-projet, de l'enquête de voisinage, de la marge de manœuvre restante, et du « terrain de sport » du promoteur.

Fin de l'atelier à 22h.