

Atelier de quartier 92 avenue du Rhin
Échange avec les services techniques de la Ville

17/01/2022

11 participant-e-s

François HUSSON, Directeur adjoint de la direction Urbanisme et Territoires

Antoine DUBOIS, Elu référent de quartier Neudorf Deux-Rives

Amélie PIROUX, Directrice de territoire Neudorf Deux-Rives

Valentine SBERRRO, Chargée de mission de quartier Port du Rhin – axe Deux-Rives

Question sur la capacité financière et un rabais de 300 000€

Il n'y a pas eu à proprement parler de rabais consenti au promoteur.

La **valeur vénale** est un indicateur estimé par France Domaine, un service de l'Etat. Elle permet de fixer une base de référence pour la transaction foncière d'une collectivité et renseigne à ce titre la délibération du conseil municipal. Elle se détermine en général en tenant compte de la valeur des biens similaires déjà vendus.

Elle ne doit pas être confondue avec le **prix de vente**.

Le prix de vente est le montant qui est effectivement négocié et payé pour l'acquisition d'un bien immobilier donné. Il ne correspond pas forcément à la valeur vénale calculée, qui reste théorique. Dans notre cas d'espèce, le prix de vente est le résultat d'une mise en concurrence sur la base d'un cahier des charges qui exigeait des performances meilleures que la réglementation ainsi que la prise en charge de la dépollution des sols non prise en compte dans la valeur vénale.

A aucun moment l'avis des habitants n'a été sollicité - Retour sur l'historique du projet

Une première consultation a été organisée en avril 2017 sur la base d'un cahier des charges prévoyant notamment :

- une programmation tertiaire avec un socle d'activités possible pour animer l'avenue ;
- la garantie d'une pré-commercialisation dès la phase de candidature pour au moins 50% des surfaces ;
- un parking souterrain d'environ 60 places ;
- des ambitions environnementales fortes : matériaux bio-sourcés, bas carbone, 30 % d'énergie renouvelable ;
- la garantie qualité et santé des usager-ère-s, principalement sur le volet « qualité de l'air intérieur ».

12 promoteurs ont retiré un dossier et seuls deux d'entre eux ont déposé une offre.

L'analyse multicritères des offres a conduit à considérer leurs **qualités insuffisantes**. Sur propositions des services, Roland Ries, maire de Strasbourg a déclaré **la procédure sans suite**.

2019 : pause.

De fin 2018 à juin 2019 une MIE (**Mission d'Information et d'Évaluation**) relative aux perspectives d'évolutions de l'Avenue du Rhin a travaillé pour dresser un diagnostic et présenter des préconisations afin de faire de l'Avenue du Rhin un axe apaisé et sécurisé. Cette mission demandée par les groupes socialistes, les écologistes et un non-inscrit a été présidée par Camille Gangloff, adjointe au maire. Le projet « CUBE » a alors fait l'objet d'un **moratoire** étant donné l'exposition du terrain de sport à la pollution de l'air générée par la circulation de l'avenue du Rhin. Une modélisation par ATMO Grand Est a été sollicitée. La conception du

local vélo à construire en écran entre l'avenue et le terrain de sport permettra de **limiter les valeurs des polluants** sous les seuils réglementaires.

Question sur la pollution du site

Étude de l'ATMO Grand Est Publications | [Lien vers l'étude](#)

Question sur l'insertion architecturale

Les urbanistes voulaient ancrer ce site en lien avec les bâtiments en face. L'objectif de la collectivité est de valoriser ce terrain pour compléter l'urbanisation du front urbain de l'avenue du Rhin. Sa construction permet d'achever la **structuration de l'avenue** face à l'éco-quartier Danube. Elle donne l'occasion de marquer le carrefour d'un signal architectural fort. Elle permet en outre de protéger les immeubles d'habitation situés au sud des nuisances de l'avenue, notamment du bruit et de la pollution engendrés par la circulation automobile et de poids lourds.

Question sur la notion d'intérêt général dans le projet

L'intérêt général est acté par la **Délibération au Conseil Municipal** du lundi 22 mars 2021 « Axe Strasbourg-Kehl : vente par la ville de Strasbourg au profit de la Société LAZARD GROUP REAL ESTATE d'une emprise foncière de 23,46 ares sise 92 Avenue du Rhin à Strasbourg ». Il y est exposé que la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent développer les constructions en bois sur leur territoire et poursuivre la démarche de réaliser des démonstrateurs, notamment sur les constructions en bois, afin de maintenir des objectifs environnementaux ambitieux. Les terrains identifiés au 92 avenue du Rhin, sont proposés pour développer ce démonstrateur tertiaire en structure bois contribuant au dynamisme économique et urbain de la collectivité par des formes innovantes et des activités tertiaires attractives. Ce projet s'inscrit ainsi dans la continuité de la démarche EcoCités qui vise à réaliser des projets démonstrateurs et exemplaires. Cette démarche se déploie à Strasbourg, sur le projet urbain des Deux Rives, secteur privilégié d'expérimentation et vitrine du savoir-faire en matière de développement urbain durable et se développe autour de deux thématiques : mobilités innovantes et innovations dans le bâti. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont lancé une consultation pour expérimenter la construction d'un immeuble tertiaire utilisant au maximum le matériau bois, notamment pour la structure, intégrant un cadre de travail « bois » avec des niveaux de hauteur peu réalisés en France. L'enjeu est, à terme, de pouvoir dupliquer et développer à l'échelle de l'ensemble du territoire les innovations techniques, les méthodes d'élaboration et de mise en œuvre du projet. C'est l'objectif pour le projet à développer au 92 avenue du Rhin, qui pourra se nourrir de l'expérimentation qui a été développée sur « l'îlot Bois » du Port du Rhin, îlot démonstrateur en termes d'utilisation du bois dans l'habitat.

Question sur la procédure de déclassement et sur la nécessité d'une enquête publique

L'enquête publique n'est pas obligatoire pour ce type de projet, elle l'est uniquement sur les projets qui **affectent la voie publique**. En revanche **obligation d'une étude d'impact**.

Le terrain est aujourd'hui propriété de la Ville de Strasbourg et relève de son domaine public. A ce titre, il est inaliénable. La sortie d'un immeuble du domaine public pour le vendre nécessite un constat de désaffectation et un acte juridique de déclassement. La désaffectation fait cesser l'utilisation du bien de la collectivité en le clôturant par exemple. Le déclassement fait sortir le bien du domaine public par une décision du conseil municipal. C'est la solution envisagée à l'origine, lors du montage de l'opération en 2017.

Depuis la loi n°2016-1961 du 9 décembre 2016 (dite « loi Sapin 2 ») la procédure de déclassement anticipé a été étendue aux collectivités territoriales ; elle permet de conclure la vente d'un bien public alors même que sa désaffectation est différée. En clair, cette disposition ouvre la possibilité de déclasser et céder immédiatement une dépendance du domaine public qui est encore affectée au service public ou à l'usage direct du public, mais dont la désaffectation a d'ores et déjà été décidée. La cession avec déclassement anticipé donne toutefois lieu à une délibération motivée de la collectivité sur la base d'une étude d'impact. **Cette souplesse permettrait de profiter du terrain de sport jusqu'au début du chantier.**

Question sur l'enquête publique

Une étude d'impact annexée à la délibération justifie le déclassement anticipé. Un déclassement anticipé permettrait de réduire le délais d'inutilisation du terrain.

Demande d'accès à l'étude d'impact

Pas avant le passage en délibération mais M. Dubois peut transmettre des éléments.

Question sur le stationnement

10 places en extérieur et 59 en intérieur. Un nombre de places réservées. Question sur la gestion du parking à soumettre au promoteur lors de la réunion publique.

Quelles marges de manœuvre des citoyen-ne-s / Que peut-on faire pour être écouté-e ?

- Débat ouvert aux habitant-e-s : aménagement du terrain, types d'usages, conditions d'occupation, horaires d'ouverture, conditions d'accès.
- Comment assurer le maintien du terrain de sport dans la durée ? Pourrait-ce s'apparenter à une servitude du domaine public ? Vérifier la question de la servitude et du maintien dans le temps du terrain. Le service Politique Foncière et Immobilière analyse l'éventail des possibilités juridiques.

Question sur l'utilisation du terrain durant le chantier, notamment par le collège

Aucune convention sur l'usage du terrain par le collège selon le Service des sports. Prendre contact avec le proviseur du collège sur l'usage du terrain extérieur (existence a priori d'une convention d'usage).

Questions pour Lazard (en vue de la réunion du 27/01) :

- Pourrait-on partir sur un terrain multisports ?
- Quelle garantie sur la durabilité du terrain de sport ?
- Questions sur le stationnement et sur l'accès du parking pour les riverains à un tarif préférentiel.
- Question sur le souterrain : vérification sur la nécessité de préserver la nappe phréatique, enjeu de pompage/ cuvelage. Question sur le bruit potentiel engendré.
- Informations complémentaires sur le chantier.