

Direction Urbanisme et Territoires

**ARRETE PORTANT DELEGATION PONCTUELLE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE A L'OCCASION  
DE LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER SITUE 139 ROUTE DE LA  
WANTZENAU A STRASBOURG**

La présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ;

**Vu** les articles L. 213-3 et R. 213-1 du Code de l'urbanisme, relatifs à la délégation du droit de préemption ;

**Vu** les articles L. 324-1 et R. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs aux établissements publics fonciers locaux ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5211-9 ;

\*\*\*

**Vu** la délibération du 16 décembre 2016, par laquelle le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal couvrant son territoire, dont la Commune de Strasbourg ;

**Vu** la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 portant instauration du Droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé en date du 16 décembre 2016, révisé le 27 septembre 2019 et révisé le 26 juin 2021 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2018 portant extension du périmètre de l'Établissement public foncier d'Alsace suite à l'adhésion de l'Eurométropole de Strasbourg ;

**Vu** la délibération du 18 décembre 2019, portant sur la mise en œuvre de la possibilité de délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Local d'Alsace ;

**Vu** la délibération du 15 juillet 2020, du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg autorisant Madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg, à exercer, au nom de l'Eurométropole de Strasbourg, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que l'Eurométropole de Strasbourg en soit titulaire ou délégataire, ainsi qu'à déléguer l'exercice de ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) reçue en Mairie de Strasbourg le 25 mars 2024, relatif à un bien sis à STRASBOURG, 139 route de la Wantzenau, cadastré section CK numéros 136, 8, 9, 10, 11 et 114 d'une contenance totale de 02 ha 69 a 18 ca ;

**Vu** la demande de pièces complémentaires en date du 21 mai 2024 signifiée par Commissaire de justice le 23 mai 2024 ;

**Vu** la demande de visite en date du 21 mai 2024 signifiée par Commissaire de justice le 23 mai 2024 ;

**Vu** l'acceptation expresse du propriétaire en date du 24 mai 2024 ;

**Vu** la communication des pièces complémentaires par courriel le 27 mai 2024 ;

**Vu** la tenue de ladite visite en date du 06 juin 2024 régulièrement constatée par Commissaire de justice suivant procès-verbal de constat en date du 06 juin 2024 ;

**Vu** l'avis de la Division du domaine en date du 26 juin 2024 ;

**Vu** le courrier d'avis favorable à la délégation du Droit de préemption urbain adressé par Madame la Maire de la Commune de Strasbourg à l'Eurométropole de Strasbourg concernant le bien sis à Strasbourg, 139 route de la Wantzenau cadastré section CK numéros 136, 8, 9, 10, 11 et 114, objet de la DIA ci-dessus relatée ;

**Vu** le courrier de sollicitation de l'Eurométropole de Strasbourg à l'Établissement foncier public d'Alsace (EPFA) ;

**Vu** l'intérêt que présente l'acquisition de cet ensemble immobilier pour l'Eurométropole de Strasbourg, titulaire du droit de préemption, conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation dans l'intérêt général, d'opérations d'aménagement mettant en œuvre un projet urbain global. Ce projet vise à répondre :

- aux besoins de logements de toutes les catégories de population en accompagnant les évolutions démographiques et les offres complémentaires à développer, de nature à renforcer une offre diversifiée de logements abordables et en accession libre ;
- aux besoins de mixité tant dans l'offre en logement telle que détaillée ci-avant que fonctionnelle avec le développement d'équipement publics nécessaires au quartier mais aussi au maintien d'une activité économique sur site ;
- aux besoins d'accès équitable aux services publics et de mixité sociale et notamment l'offre en équipements scolaires,
- Aux besoins d'espaces publics afin d'améliorer le maillage et le reconnecter à l'existant mais aussi renforcer le lien avec le Mühlwasser
- aux besoins de soutien de l'activité économique locale par une offre de locaux d'activité et d'artisanat à destination des entreprises et artisans n'ayant plus accès à une offre de locaux d'activité et de stockage en centre-ville ; par la création d'une nouvelle polarité d'activités et de commerces proposant, là aussi une mixité, avec des locaux à prix maîtrisés.

Ledit projet urbain comprendra également la création d'un cheminement structurant inter-quartier du parc de l'Anguille à la rue de Reissenheisen via la parcelle existante sur le Mühlwasser, la création d'un cheminement le long de la berge Est du Mühlwasser reliant la rue de l'Ill à la passerelle, la création d'un élargissement de la route de la Wantzenau pour divers

aménagements publics et le reprofilage du carrefour pour améliorer le franchissement des voies et requalifier l'entrée du quartier.

L'acquisition de la friche LANA permettra enfin la création d'espaces boisés, de parcs urbains et jardins familiaux, de manière à garantir la qualité de vie des habitants et les continuités écologiques notamment le long du Mühlwasser. La générosité des espaces publics permettant de valoriser et remailler la trame verte et bleue.

### ARRETE :

- Madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg délègue ponctuellement à L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), l'exercice du droit de préemption urbain pour l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée, situé à STRASBOURG, 139 route de la Wantzenau, cadastré section CK numéros 136, 8, 9, 10, 11 et 114 d'une contenance totale de 02 ha 69 a 18 ca, au prix de 4.668.000 euros HT, conformément à l'avis rendu par la division du domaine en date du 26 juin 2024, la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % s'élève à 933.600 euros, soit un prix de 5.601.600 euros TTC, auquel il convient d'ajouter les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Ce prix est inférieur à celui de la D.I.A. qui s'élève à 5.760.000 euros TTC.
- L'exercice du droit de préemption devra permettre, dans le cadre des présentes, conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, la réalisation dans l'intérêt général, d'opérations d'aménagement mettant en œuvre un projet urbain global. Ce projet vise à répondre :
  - o aux besoins de logements de toutes les catégories de population en accompagnant les évolutions démographiques et les offres complémentaires à développer, de nature à renforcer une offre diversifiée de logements abordables et en accession libre ;
  - o aux besoins de mixité tant dans l'offre en logement telle que détaillée ci-avant que fonctionnelle avec le développement d'équipement publics nécessaires au quartier mais aussi au maintien d'une activité économique sur site ;
  - o aux besoins d'accès équitable aux services publics et de mixité sociale et notamment l'offre en équipements scolaires,
  - o aux besoins d'espaces publics afin d'améliorer le maillage et le reconnecter à l'existant mais aussi renforcer le lien avec le Mühlwasser
  - o aux besoins de soutien de l'activité économique locale par une offre de locaux d'activité et d'artisanat à destination des entreprises et artisans n'ayant plus accès à une offre de locaux d'activité et de stockage en centre-ville ; par la création d'une nouvelle polarité d'activités et de commerces proposant, là aussi une mixité, avec des locaux à prix maîtrisés.

Ledit projet urbain comprendra également la création d'un cheminement structurant inter-quartier du parc de l'Anguille à la rue de Reissenheisen via la parcelle existante

sur le Mùhlwasser, la création d'un cheminement le long de la berge Est du Mùhlwasser reliant la rue de l'Ill à la passerelle, la création d'un élargissement de la route de la Wantzenau pour divers aménagements publics et le reprofilage du carrefour pour améliorer le franchissement des voies et requalifier l'entrée du quartier.

L'acquisition de la friche LANA permettra enfin la création d'espaces boisés, de parcs urbains et jardins familiaux, de manière à garantir la qualité de vie des habitants et les continuités écologiques notamment le long du Mùhlwasser. La générosité des espaces publics permettant de valoriser et remailler la trame verte et bleue.

- Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat, et exécutoire dès sa publication. Il peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de STRASBOURG dans un délai de DEUX (2) mois à compter de cette date.
  
- Le présent arrêté est notifié à Monsieur GAUGLER, Directeur de l'EPF d'Alsace.

Fait à Strasbourg, le

02 JUL 2024



Pia Imbs  
Présidente de l'Eurométropole de  
Strasbourg