

Délibération du CM – 04/10/2016

En nous rendant à pied à la mairie le 4 octobre 2016, nous avons découvert le permis de construire bien dissimulé à gauche de l'entrée de l'immeuble DEBUS situé au 17 rue d'Adelshoffen. Jean-Marie KUTNER nous avez promis une petite surprise pour fin septembre, pour une fois, il a tenu sa parole (le permis est daté du 28 septembre 2016).

Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2016 :

M. L'Adjoint POISBEAU,

Par délibération en date du 16 septembre 2014, le Conseil municipal de la Ville de Schiltigheim a décidé l'acquisition de l'ensemble immobilier «Debus» rue d'Adelshoffen pour un montant de 1,3M€.

Cette acquisition a pour priorité de sauver une maison Alsacienne, laquelle sera agrémentée d'un verger communal. L'autre priorité sera la mise en valeur de cet îlot par la dé-densification de l'emprise bétonnée au profit du doublement des espaces végétaux.

Concernant cette maison alsacienne située sise au 37a rue d'Adelshoffen, elle est datée de la fin du 17 ème siècle (la première mention de l'existence de cette maison apparaît dans les archives départementales en 1683).

L'urgence de sa réhabilitation découle des graves détériorations qu'elle a subies au fil des ans.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 5 avril 2016 (22ème point) les garages ont été démolis, tout en conservant les murs anciens périphériques (en pleine propriété de la Ville).

Cela rend maintenant possible le démontage de la maison, le stockage des matériaux en vue de sa reconstruction.

Pour cela, il est nécessaire de déposer un permis de construire, sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Ville s'est ainsi adjoint les services de Madame BASSO, architecte du patrimoine, pour la constitution du dossier correspondant.

Un budget de l'ordre de 250000 € sera alloué à cette opération. Le démarrage des travaux est prévu au Printemps 2017 pour une livraison de la maison réhabilitée fin 2017/début 2018.

La délibération suivante serait à prendre :

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

Sur proposition du Bureau Municipal,

Autorise Monsieur Le Maire à solliciter toutes les autorisations d'urbanisme (permis de démolir, permis de construire et déclaration préalable) nécessaires à la réhabilitation de cette maison alsacienne.

Adopté par 31 voix, 8 contre (M. BOURGAREL, M. NISAND, Mme JAMPOC-BERTRAND, Mme MEUNIER, M. MACIEJEWSKI, Mme BUCHMANN, Mme DAMBACH, Mme MUNCHENBACH)

La démolition des 2 garages dont parle Pierrick POISBEAU s'est faite sans

concertation et de nombreux fragments de céramique culinaire, vestiges de notre passé, ont été écrasés par la pelle-mécanique, c'est vraiment ballot d'agir de la sorte surtout quand on se présente comme un défenseur de notre patrimoine :



La délibération du point 3 a duré plus de 45 minutes et c'est avec plaisir que notre association a écouté l'ensemble de l'opposition parler d'une même voix. Le travail de Berthe BEYER, Brigitte PARENT, Malou SCHNEIDER et de nombreux spécialistes de notre patrimoine a été entendu et compris par l'ensemble de l'opposition. Dommage qu'il n'ait pas été aussi entendu par Jean-Marie KUTNER et Laetitia BASSO dont les interventions recèlent de nombreuses erreurs. Lisez la lettre ouverte du 17/10/2016 de Berthe BEYER à Jean-Marie KUTNER et vous découvrirez les impostures de ceux qui voudraient se faire passer pour les sauveurs de notre patrimoine.

Des fragments des interventions de Raphaël NISAND, Danielle DAMBACH et d'Andrée MUNCHENBACH sont reproduits ci-après.

Raphaël NISAND fait un constat douloureux de la situation au Dinghof avec un maire qui trompe les riverains du Dinghof, qui refuse le dialogue citoyen et qui agit comme un marchand de bien en cheville avec un promoteur :

Comme souvent malheureusement, l'exposé des motifs de votre texte est à l'opposé de la réalité. Vous prétendez que l'acquisition de l'ensemble immobilier DEBUS au prix de 1.300.000€ avait pour priorité de sauver une maison alsacienne et de faire un verger communal. Vous prétendez également dédensifier l'emprise bétonnée. C'était la promesse de campagne que vous aviez faite aux riverains. Ils s'en souviennent douloureusement parce que vous les avez trompés. Quant au dialogue citoyen vous vous y connaissez, Monsieur le Maire. Quand l'Association du Dinghof vous demande un rendez-vous, vous traitez les habitants de menteurs et dites que vous ne les recevrez plus qu'en présence d'un huissier de justice. Nul ne vous obligeait à acquérir pour la ville cet ensemble immobilier privé, trop enclavé pour y laisser se faire une opération immobilière. Tout acheteur privé aurait pu faire l'acquisition de la propriété DEBUS et la réhabiliter en cédant la maison alsacienne à la ville aux fins de réhabilitation. Mais non, vous avez préféré jouer le marchand de biens en cheville avec un promoteur, la ville faisant sur deniers publics l'avance de fonds considérable, 1.300.000€, et le portage financier. En fait de verger, vous vous apprêtez à détruire les quelques arbres existants avec la vague promesse qu'un jour vous planterez un verger sur un petit bout de terrain, j'ai envie de dire « quand les poules auront des dents ».

Danielle DAMBACH met en perspective cette délibération avec celles de septembre 2014 et septembre 2015, elle pose en suite le problème de la déconstruction totale de la maison du Dinghof qui correspond juridiquement à une démolition :

Cette maison alsacienne située au cœur de l'ensemble du DINGHOF est le dernier témoin d'une cour colongère dans le Bas-Rhin. Ce joyau historique d'exception demande toute notre attention.

Nous en sommes à la 3^{ème} délibération concernant cette propriété :

– **La 1^{ère} du 16 septembre 2014** lors de l'achat par la ville de cet ensemble pour 1,3 millions d'euros, la délibération disait :

« Cette unité foncière de 41.06 ares est située dans un quartier d'habitation très dense qui ne pourrait absorber de constructions supplémentaires. Dans ce cadre de préservation de l'espace vert et aussi de la sauvegarde de l'ancienne ferme aujourd'hui laissée en déshérence, la ville souhaite se porter acquéreur de ce bien, dans sa globalité.... **Cette acquisition permet de conserver un cœur d'îlot en transformant l'espace vert en un verger ouvert à tous les résidents proches dans le cadre d'une animation associative** ... La Ville pourra aussi sauvegarder son patrimoine en réhabilitant la maison alsacienne. A ce titre, la Ville envisage de demander le classement de cette bâtisse remarquable. »

M. le maire lors du débat sur cette délibération vous disiez : « C'est vrai qu'on a souhaité protéger cet endroit qui est déjà surbâti, pour lequel les gens n'ont pas du tout envie de voir aujourd'hui des constructions venir. » et le 1^{er} adjoint Ball avait précisé : « Aujourd'hui, nous sommes prêts effectivement à ôter ces garages-là qui sont vides pour ajouter une expansion à ce verger ».

– **La 2ème du 22 septembre 2015** donne un autre cap et dit : Dans un souci de rationalisation du patrimoine municipal et pour financer les travaux à venir, il est envisagé de céder une partie de cet ensemble immobilier (Debus), composé d'un immeuble de rapport, de la cour et de ses annexes. Ensuite, lors d'une réunion publique, nous avons découvert le projet immobilier de 19 logements de la société « Avant-garde Promotion ».

– **Celle d'aujourd'hui, la 3ème** nous dit : Cette acquisition a pour priorité de sauver la maison alsacienne, laquelle sera agrémentée d'un verger communal...

On peut faire 3 constats :

– Les priorités affichées ne sont pas les mêmes au fil des délibérations : du verger sur la totalité du terrain, promesse de campagne ou programme politique, l'on passe à un projet immobilier sur les 2/3 du terrain et l'on aboutit enfin sur la « **déconstruction** » de la maison alsacienne avec un verger dit d'agrément, réduit à la portion congrue.

– **Réhabiliter cette maison qui menace ruine, nous sommes d'accord avec cela :** l'arrêté de péril, pour sécuriser la maison et éloigner le squat que j'avais signé en son temps avait précisément cet objectif, sinon elle se serait probablement déjà écroulée ou serait partie en fumée et l'on n'en parlerait qu'avec nostalgie et regret.

– **Cette délibération ne parle plus du projet immobilier. En fait cette opération est une démolition, c'est le terme exact dans le cadre du code de l'urbanisme, démolition** pour faire place nette à la promotion immobilière privée qui veut réaliser 19 logements. Pourquoi ne pas le dire clairement ! Comment voulez-vous que les schilikois puissent vous faire confiance si vous ne dites pas ce que vous faites réellement.

Là nous avons un problème : comment pouvez-vous soumettre une telle délibération au Conseil Municipal ? Car une telle délibération est parfaitement illégale dans le cadre du POS actuel et elle le sera également dans le cadre du PLUi qui s'appliquera à partir de 2017. Vous ne pouvez pas entraîner la Ville dans une procédure illégale : la démolition du Dinghof (37a rue d'Adelshoffen) est interdite. Ce bâtiment est explicitement désigné dans le POS. Il faut se référer à l'article 8 du règlement, je cite :

ARTICLE 8 – Interdiction de démolir (repérée au plan de zonage)

Les bâtiments repérés au plan de zonage par la trame « interdiction de démolir » (au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme) sont préservés et ne peuvent être démolis.

Cependant, les travaux d'extension, d'amélioration et de restauration sont autorisés.

Comme cela est précisé dans l'article, il faut vérifier ce point sur le plan de zonage ou dans le rapport de présentation qui précise :

A ce titre, plusieurs bâtiments marquants sont repérés. Il s'agit de maisons traditionnelles datant du XVII^e siècle dont la démolition est interdite, afin de sauvegarder le patrimoine le plus ancien de la ville. Des travaux d'amélioration, d'extension ou de restauration sont toutefois autorisés. Les maisons identifiées se trouvent au 1, 10, 15 et 26 rue Principale, au 22 et 37A rue d'Adelshoffen, au 1 rue de la Mairie, et au 5 et 14A place de la Liberté.

En conclusion :

– A ce stade, il est temps de remettre un peu de cohérence dans tout ce bazar ! Une fois encore vous agissez avec beaucoup de légèreté envers les schilikois et la législation ! Et en 2 ans, rien de cohérent et surtout une promesse de campagne dont vous chercher à vous dédire et une délibération du Conseil Municipal de 2014 qui n'est plus respectées. Votre passe temps favori est de traiter les opposants à votre politique de menteurs, aujourd'hui vous clarifiez les choses pour les schilikois.

M le Maire, nous demandons que cette délibération soit retirée.

Dans le cas contraire, nous voterons évidemment CONTRE cette délibération et la contesterons avec les différents outils institutionnels qui sont à notre disposition.

Danielle DAMBACH

Andrée MUNCHENBACH nous confirme que le projet immobilier de Jean-Marie KUTNER n'est pas nécessaire parce que les bâtiments existants pourraient être réhabilités à moindre coût. Le prix d'acquisition de ces logements rénovés s'élèveraient alors à la moitié du prix des appartements d'Avantgarde Promotion :

En devenant propriétaire de l'ensemble immobilier, la commune se mettait en capacité de contrôler l'urbanisation du secteur, concrètement d'empêcher la promotion immobilière dans un cœur d'îlot enclavé, accessible actuellement par une impasse étroite. Elle se mettait aussi en capacité de répondre aux attentes légitimes des riverains en matière de tranquillité et de qualité de vie, et en cela répondait à l'engagement pris au moment de la campagne électorale. Enfin la commune se mettait en capacité de réaliser un projet d'intérêt général, d'utilité publique, éventuellement original et innovant. Et, cerise sur le gâteau, de valoriser un élément de notre patrimoine et un témoin de notre histoire. Au contraire de ce que vous faites par ailleurs, Monsieur le Maire, notamment avec l'ancienne mairie. Il est bon que la maison du Dinghof soit devenue notre propriété commune et qu'elle soit au cœur d'un

projet d'utilité publique, et non objet de spéculation immobilière comme cela a failli être le cas.

Je crains cependant que vous ne preniez pas la mesure de la valeur de cette maison, de son rayonnement potentiel. Il s'agit là d'une cour colongère rare, et sans doute unique dans le Bas-Rhin, et la priorité telle que vous l'affichez dans votre délibération n'est pas de sauver une quelconque maison alsacienne, il s'agit de sauver la maison la plus ancienne de Schiltigheim, celle qui nous relie à l'histoire du village d'ADELSHOFFEN et qui présente cette formidable spécificité de n'être pas enchâssée dans le tissu urbain caractéristique des autres quartiers de SCHILTIGHEIM, y compris du Vieux Schilick avec ses parcelles alignées en bandes perpendiculaires à la rue. Là nous avons quelque chose de très spécifique. Et l'idée de verger communal, qui vous a valu l'adhésion des riverains au moment des élections, s'impose tout naturellement. Car un verger a évidemment constitué l'environnement immédiat de cette maison, ainsi sans doute qu'un potager. Il y avait des granges, des hangars, une herboristerie, bref un ensemble cohérent unique qu'il importe de reconstituer et de restituer. Sans vouloir rivaliser avec l'écomusée d'Ungersheim, ni même avec REICHSTETT, il y a là matière à faire revivre in situ notre passé. Le fait que la ville soit propriétaire et en principe affranchie de toute pression permet de ne pas transplanter, de ne pas déraciner cette maison, mais permet de la faire revivre dans son environnement d'origine. Ne pas saisir cette opportunité serait un stupide gâchis et une insulte aux experts, archéologues, conservateurs des monuments historiques qui se mobilisent pour sensibiliser aux trésors que nous avons dans notre jardin.

On ne peut que suivre les recommandations des experts et faire vraiment de la valorisation du Dinghof la priorité. Cela passe effectivement par la dédensification de l'emprise bétonnée, c'est-à-dire par la suppression des vieux garages qui ne correspondent pas à l'histoire du lieu et qui sont particulièrement laids, mais cela interdit toute nouvelle bétonisation, c'est-à-dire précisément l'opération immobilière qui menace et que pourtant rien ne justifie. Des recherches archéologiques sont nécessaires également et elles doivent être une priorité. Je rappelle que le prix d'acquisition, 1.300.000€, peut être amorti par la seule vente de l'immeuble principal et des bâtiments existants dans la cour. Il y a 916 m² de SHON, dont plus de 600 m² de logements certes à remettre au goût du jour, ne serait-ce qu'en changeant la tapisserie..., mais ils sont habitables car ils ont été habités encore récemment. Je connais le prix du marché immobilier. En revendant par lots, à partir de 1.500€ à 2.000€ du m², non seulement vous rentabiliserez l'opération, mais en plus vous ferez des heureux parmi les familles qui cherchent à s'établir durablement sur SCHILTIGHEIM. Monsieur le Maire, vous n'avez pas été élu pour faire le bonheur des promoteurs, mais pour agir dans le sens du bonheur et du bien-être de vos administrés, ne le perdez pas de vue ...

... Je ne reviendrai pas sur la polémique entre les anciens et les modernes, ni sur la polémique par rapport à l'antériorité : le Dinghof est parmi les plus anciennes maisons de Schiltigheim, en tout cas c'est la seule qu'il nous reste d'Adelshoffen, du village d'Adelshoffen, c'est la seule cour colongère qui existe encore dans tout le Bas-Rhin d'après les informations que j'ai, et à ce titre elle mériterait un minimum de respect et une grande considération. Monsieur le Maire, la question que je

pose au démocrate que vous prétendez être : est-ce que vous tiendrez compte des riverains qui se mobilisent fortement et qui appuient leur mobilisation sur des analyses, des recherches, des d'informations très pointues ? Est-ce que vous tiendrez compte des experts, des archéologues, des conservateurs dont certains sont présents dans la salle et auxquels vous pourriez d'ailleurs donner la parole parce qu'ils pourraient apporter des indications précieuses... ? Ah écoutez, le démocrate que vous affichez être a des faiblesses. Lors des Conseils Municipaux, les personnes qui nous font l'honneur de se déplacer pour assister à nos débats n'ont plus droit au chapitre. Je le déplore. En tout cas ça ne vous honore pas.

Donc question : Pourquoi céder à la précipitation ? Cette maison est certes en très mauvais état, on en convient, mais elle a survécu au temps, elle pourra peut-être patienter un petit peu, surtout pour éviter qu'on ne fasse de grosses bêtises. Alors, est-ce que vous céderez à la précipitation sans laisser le temps aux fouilles archéologiques qui sont demandées par les experts et qui permettraient a minima qu'on se fasse une idée précise de comment fonctionnait cette cour colongère en son temps ? Et autre question : Je n'ai jamais été invitée au Comité de Pilotage alors que l'idée du verger, mais d'un vrai verger, pas un truc rabougri, c'est moi qui en étais à l'origine. Je n'ai jamais pu assister au Comité de Pilotage, je ne connais même pas sa composition. Il aurait été judicieux d'y inviter justement des experts, en raison de leur savoir-faire et leur compétence dans tout ce qui concerne l'histoire, le patrimoine et l'archéologie. Si ça n'a pas été fait à ce jour, ça peut encore se rattraper.

Dans un prochain épisode, notre association dévoilera le contre-projet qu'elle a étudié en concertation avec les riverains, vous comprendrez alors pourquoi le projet de Jean-Marie KUTNER est une opération qui ne sert pas les intérêts des riverains mais ceux de quelques spéculateurs.