

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des

Equipements en sa séance du 4 septembre 2025

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° APPROUVE

le projet global d'implantation d'un terrain de football à 5 au sein du stade omnisports évalué à un montant prévisionnel de travaux de 183 000 € HT en vue de développer l'offre sportive de la Ville d'Obernai et de contribuer à la promotion du sport de proximité.

2° CHARGE

Monsieur le Maire ou son Adjointe déléguée à la Jeunesse, aux Sports et aux Loisirs à déposer le permis d'aménager et toute demande d'autorisation administrative requise par la présente opération et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3° APPROUVE

Le plan de financement de l'opération, dans les conditions suivantes :

DEPENSES :		RECETTES :	
Préparation/ Terrassement	43 000,00	FAFA	30 000,00
Eclairage	12 000,00	Nationale du Sport	40 000,00
Cheminements Piétons	30 000,00	CeA	55 000,00
Equipement Foot A5	63 000,00	Ville d'Obernai	58 000,00
Revêtement gazon Synthétique	35 000,00		
Total	183 000,00		183 000,00

4° SOLLICITE

l'ensemble des aides financières susceptibles d'être recueillies pour le financement de l'opération, notamment auprès de l'Etat, des collectivités territoriales, des fédérations sportives et de tout autre organisme public.

104/06/2025 : REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIEN HOPITAL : ECHANGES FONCIERS AVEC LA SCCV O CŒUR D'OBERNAI HOPITAL, APRES DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET ANNULATION DES DELIBERATIONS DU 15 FEVRIER 2021

Contexte

La SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital est propriétaire du site de l'ancien hôpital.

Un permis de construire, référencé n°067.348.20.M00002, a été accordé le 9 février 2021 pour la démolition partielle du site, la réhabilitation des bâtiments en locaux commerciaux et tertiaires et la construction d'un hôtel.

Ce projet modifiant l'alignement bâti du rempart Monseigneur Caspar, la Ville d'Obernai et le bénéficiaire de l'autorisation ont convenu d'échanges fonciers visant à ajuster les emprises du domaine public selon le projet autorisé.

Le Conseil Municipal a ainsi délibéré en date du 15 février 2021.

Toutefois, le groupement de promoteurs, dans le contexte de la pandémie Covid-19, a souhaité abandonner le programme envisagé. Le permis a, par conséquent, été retiré à sa demande le 4 novembre 2024.

Après l'étude de différentes hypothèses alternatives (notamment la création de logements en lieu et place de l'hôtel) durant les années 2022 et 2023, la SCCV a déposé un nouveau permis (n°067.348.24.M0038) le 24 décembre 2024.

Le projet confirme l'intention de la SCCV de réaliser un hôtel et des locaux commerciaux.

En lieu et place des locaux tertiaires envisagés dans la partie restaurée de l'ancien hôpital, 20 logement sociaux seront créés en complément des logements prévus dès l'origine du projet dans l'ancien Tribunal (Foyer Saint-Joseph).

Ces logements sociaux seront décomposés en 5 T1, 9 T2, 3 T3 et 3 T4, sur une surface de plancher de 964 M².

L'opération, après cession du foncier par le promoteur, sera réalisée par OBERNAI HABITAT, en vue d'une intégration à son parc locatif.

Composée d'une typologie de petits logements, cette résidence répondra, en particulier, aux besoins des jeunes actifs et des seniors.

Le parking souterrain initialement envisagé est abandonné en raison des contraintes géotechniques pesant tant sur la construction que sur les édifices environnants.

Les capacités de stationnement réalisés par le promoteur au sein de l'îlot « Passion » et au sein du parking couvert Sainte-Odile sont suffisantes pour satisfaire aux obligations réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et ne grèvent ainsi pas le bon fonctionnement de l'opération.

Le permis est en cours d'instruction auprès des services et devrait recueillir l'ensemble des avis requis à son autorisation (ABF, Archéologie, SIS, Accessibilité, CDAC, etc).

Le nouveau parti architectural et urbain a été pris en compte dans le projet de restructuration de la trame viaire du centre-ville, approuvé en séance du Conseil Municipal du 24 juin 2024. Le projet de réaménagement du rempart Caspar (tronçon piéton) prévoit en effet la création d'un square public à l'angle entre le rempart et la rue des Berges de l'Ehn, intégrant les arbres existants, de nouvelles plantations d'essences diversifiées et divers mobiliers d'assise disposés en alcôves, à l'ombre.

Echange foncier

Les évolutions apportées au projet obligent à reconsidérer les échanges fonciers définis en 2021 et de réajuster les limites entre le domaine public et le domaine privé, en fonction du nouveau parti d'aménagement.

Un nouvel échange foncier est en conséquence proposé entre la Ville d'Obernai et la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, selon les conditions suivantes :

- 1) La Ville d'Obernai cède à la SCCV la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	103	rempart Caspar	1,03 are	sol (domaine public)	UD

Cette emprise est destinée à accueillir une faible partie des nouvelles constructions (dont principalement des volumes en surplomb et une terrasse extérieure de l'hôtel).

- 2) La SCCV cède à la Ville d'Obernai la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	104	rempart Caspar	6,03 ares	sol	UD

Cette emprise est destinée à accueillir un square et sera incorporée aux espaces publics.

Conditions financières de l'échange foncier

Au vu des avis du service des Domaines des 21 août 2024 et 11 juin 2025, les emprises à échanger entre les 2 parties, ont été évaluées comme suit :

- Parcelle 103 cédée par la Ville d'Obernai : 32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 32.970,30 € hors taxes pour 1,03 are,
- Parcelle 104 cédée par la SCCV : 32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 193.020,30 € hors taxes pour 6,03 ares.

Cette opération présente une soulte en faveur de la SCCV à hauteur de 160.050,00 € hors taxes.

Désaffectation et déclassement du domaine public

La parcelle communale cadastrée section 2 n°103 est classée dans le domaine public communal.

Par conséquent, cette parcelle à céder à la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital doit faire l'objet, au préalable, d'une décision de désaffectation et de déclassement du domaine public, par le Conseil Municipal.

A ce jour, en raison du transfert des services hospitaliers vers la nouvelle structure située avenue du Maire Gillmann, ladite parcelle n'est plus utilisée pour l'accès à l'hôpital : sa désaffectation peut être prononcée, ainsi que son déclassement.

Sa cession ne perturbera en rien les futurs accès prévus par le projet de requalification de l'ancien hôpital.

Il est précisé que les frais liés à cette opération foncière (notaire, géomètre) seront à la charge de chaque acquéreur pour les parties dont il sera bénéficiaire.

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver :

- la désaffectation d'une parcelle située rempart Monseigneur Caspar
- le déclassement du domaine public d'une parcelle communale située rempart Monseigneur Caspar
- la requalification du site de l'ancien hôpital et l'échange foncier avec la SCCV O Cœur d'Obernai

OBJET : DESAFFECTATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE SITUEE REMPART MONSEIGNEUR CASPAR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 26 voix POUR et 5 ABSTENTIONS

(Mme Catherine EDEL-LAURENT, M. Jean-Louis REIBEL, M. Guy LIENHARD,
Mme Elisabeth COUVREUX, Mme Sophie THEVENIN)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et L.2541-12 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L.2141-1 ;

VU le Code de la Voirie Routière, et plus particulièrement son article L.141-3 ;

CONSIDERANT que la parcelle 103 section 2, située rempart Monseigneur Caspar, aux abords du site de l'ancien hôpital, est à ce jour dépourvue de toute affectation publique et n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public, en raison de la cessation de l'activité hospitalière ;

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements en sa séance du 4 septembre 2025 ;

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° DECIDE

de prononcer définitivement la désaffectation de la parcelle cadastrée section 2 n°103 de 1,03 are, détachée de la parcelle primitive cadastrée section 2 n°55 située rempart Monseigneur Caspar.

2° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à la présente opération et à entreprendre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**OBJET : DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC D'UNE PARCELLE COMMUNALE
SITUEE REMPART MONSEIGNEUR CASPAR**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 26 voix POUR et 5 ABSTENTIONS

(Mme Catherine EDEL-LAURENT, M. Jean-Louis REIBEL, M. Guy LIENHARD,
Mme Elisabeth COUVREUX, Mme Sophie THEVENIN)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et L.2541-12 ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L.2141-1 ;

VU le Code de la Voirie Routière, et plus particulièrement son article L.141-3 ;

CONSIDERANT que la parcelle 103 section 2, située rempart Monseigneur Caspar, aux abords du site de l'ancien hôpital, est à ce jour dépourvue de toute affectation publique, et n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public, en raison de la cessation de l'activité hospitalière, et peut être ainsi déclassée du domaine public communal ;

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements en sa séance du 4 septembre 2025 ;

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° DECIDE

de prononcer définitivement le déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée section 2 n°103 située rempart Monseigneur Caspar, ainsi que son incorporation dans le domaine privé de la Ville d'Obernai avec effet immédiat.

2° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout document se rapportant à la présente opération et à entreprendre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**OBJET : REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIEN HOPITAL – ECHANGE FONCIER
AVEC LA SCCV O CŒUR D'OVERNAI HOPITAL ET ANNULATION DES
DELIBERATIONS DU 15 FEVRIER 2021**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 26 voix POUR et 5 ABSTENTIONS

(Mme Catherine EDEL-LAURENT, M. Jean-Louis REIBEL, M. Guy LIENHARD,
Mme Elisabeth COUVREUX, Mme Sophie THEVENIN)

- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.1111-1, L.1211-1, L.2211-1, L.3211-14, L.3221-1 et R.3221-6 ;
- VU** le Code Civil, notamment son article 537 ;
- VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.221-1 et L.221-2 ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1, L.2541-12-4, L.2542-26 et R.2241-1 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Obernai approuvé le 17 décembre 2007 ;
- VU** sa délibération n°081/04/2024 du 24 juin 2024 portant restructuration de la trame viaire du centre-ville et approbation de l'avant-projet de réaménagement du secteur « Rempart Caspar – Place de l'Eglise » ;
- VU** les avis du service des Domaines n°2024-67348-57319 du 21 août 2024 et n°2025-67348-35679 et n°2025-67348-35611 du 11 juin 2025 ;

CONSIDERANT que le projet de requalification du site de l'ancien hôpital, faisant l'objet du permis de construire n°PC.067.348.24.M0038, déposé le 24 décembre 2024, en cours d'instruction, nécessite un réajustement des limites entre le domaine public et le domaine privé ;

CONSIDERANT qu'un échange foncier d'emprises partielles de parcelles s'avère nécessaire entre la Ville d'Obernai et la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, qui réalise, in fine, le projet de requalification de l'ancien hôpital ;

CONSIDERANT l'évolution du projet depuis 2021, justifiant l'annulation des délibérations du Conseil Municipal n°010/02/2021, n°011/01/2021 et n°012/01/2021 du 15 février 2021 ;

SUR AVIS de la Commission de l'Environnement, de l'Urbanisme, des Mobilités et des Equipements en sa séance du 4 septembre 2025 ;

SUR les exposés préalables résultant du rapport de présentation ;

et

après en avoir délibéré,

1° APPROUVE

sans réserve, l'opportunité de la transaction entre la Ville d'Obernai et la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, dont l'objectif vise à réajuster les limites entre le domaine public et le domaine privé de la Ville d'Obernai sur le site de l'ancien hôpital.

2° CONSENT

à un échange foncier avec la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital, représentée par M. Jean-Maurice SCHARF, basée à 67960 ENTZHEIM, 1A, rue Pégase, ou toute autre personne morale intervenant par substitution, selon les conditions suivantes :

a) La Ville d'Obernai cède à la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital :

la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	103	rempart Caspar	1,03 are	sol (domaine public)	UD

Cette emprise est destinée à accueillir une faible partie des nouvelles constructions (dont principalement des volumes en surplomb et une terrasse extérieure de l'hôtel).

b) La SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital cède à la Ville d'Obernai :

la parcelle cadastrée comme suit :

<u>Section</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Surface</u>	<u>Nature</u>	<u>PLU</u>
2	104	rempart Caspar	6,03 ares	sol	UD

Cette emprise est destinée à accueillir un square, et sera incorporée aux espaces publics.

3° FIXE

le prix de l'échange foncier comme suit, au vu des avis du service des Domaines des 21 août 2024 et 11 juin 2025 :

- a) Parcelle 103 cédée par la Ville d'Obernai à la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital :
32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 32.970,30 € hors taxes pour 1,03 are,
- b) Parcelle 104 cédée par la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital à la Ville d'Obernai :
32.010,00 € hors taxes l'are, soit un total de 193.020,30 € hors taxes pour 6,03 ares.

Cet échange foncier présente une soulte en faveur de la SCCV O Cœur d'Obernai Hôpital à hauteur de 160.050,00 € hors taxes.

4° PRECISE

que les frais liés à cette opération foncière (notaire, géomètre) seront à la charge de chaque acquéreur pour les parties dont il sera bénéficiaire.

5° AUTORISE

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer l'acte translatif de propriété et tout document y afférent et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

6° PRONONCE

en conséquence, l'annulation des délibérations n°010/02/2021, n°011/01/2021 et n° 012/01/2021 du 15 février 2021 prises sur la base d'un projet initial à ce jour abandonné.

105/06/2025 : **APPROBATION D'UNE CONVENTION TEMPORAIRE DE MAITRISE D'OUVRAGE POUR LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT EN TRAVERSE D'AGGLOMERATION RD 422 ET 109**

En vue de la poursuite des politiques d'accompagnement des communes et des intercommunalités compétentes dans leurs projets d'aménagement des routes départementales en traverse d'agglomération, la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) a adopté, par délibération n° CD-2021-5-1-2 en date du 31 mai 2021, une politique renouvelée sur cette thématique d'accompagnement communal et intercommunal pour l'ensemble des communes alsaciennes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui disposent d'une compétence en matière de voirie.

Ainsi, les communes et EPCI qui portent un projet d'aménagement d'un tronçon de voirie départementale situé en agglomération peuvent bénéficier d'une assistance technique et administrative de la part de la CeA dans le cadre de la définition de leur projet.

Elles peuvent également, sous certaines conditions, bénéficier d'une participation financière de la Collectivité européenne d'Alsace, laquelle continue à assurer, dans la majorité des cas, la maîtrise d'ouvrage de la réfection de la chaussée.

Toutefois, de manière exceptionnelle, lorsque la reprise complète de la structure de chaussée se justifie par son état et que la Collectivité européenne d'Alsace en décide ainsi, ou lorsque la commune ou l'EPCI compétent souhaite modifier en profondeur le profil en long ou le profil en travers de la route au-delà de ce qui est nécessaire pour son entretien, la Collectivité européenne d'Alsace peut transférer à chaque commune ou EPCI intéressé, de façon temporaire, la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de travaux d'aménagement des routes départementales situées en traverse d'agglomération.

Tel est le cas en l'espèce, puisque la Ville d'Obernai souhaite réaliser des travaux d'aménagement sur la route départementale n°422 et n°109, propriété de la Collectivité européenne d'Alsace classée dans son domaine public routier en vue de réaliser des aménagements (reconfiguration de l'ensemble des circulations).

Ces travaux relèvent à la fois de la Collectivité européenne d'Alsace en sa qualité de propriétaire de la route chargé de l'entretien de la chaussée et de la Ville d'Obernai au titre des pouvoirs de police de son Maire et présentent donc un intérêt commun pour ces deux collectivités.