

2022-2054

# epfge

Etablissement Public Foncier  
de Grand Est

## DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° 2022/113

### EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« EPERNAY – Berges de MARNE »

Bien sis 30 rue Marcel Paul issu des parcelles cadastrées Section AE 235 et 259

Le Directeur Général de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020 modifiant le décret n°73-205 du 7 mars 1973 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) en date du 6 octobre 2021, approuvée le 18 octobre 2021, par la Préfète de la Région Grand Est, chargeant le Directeur Général de l'EPFGE, d'exercer au nom de l'Etablissement le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) référencée n°51230-2022-252 émise par l'étude Maître Benoît MOITTIÉ, étude notariale à EPERNAY, reçue en Mairie d'EPERNAY le 1<sup>er</sup> juillet 2022, concernant la cession de l'ensemble immobilier sis 30 rue Marcel PAUL à EPERNAY (51200) comprenant une maison à usage d'habitation d'une surface de 61m<sup>2</sup> bâti sur terrain propre, issu des parcelles dont la surface est à préciser par voie de bornage conformément au plan joint à la DIA, cadastrées Section AE n° 235 et 259 d'une contenance totale de 54a 70ca, au prix de **80.000€** à l'état occupé.

**PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR**

Rue Robert Blum • CS 10245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr  
SIRET : 30136584700013 • APE : 8413Z • TVA Intracommunautaire : FR32301365847

- Vu la délibération n° 2019-5750 du Conseil Municipal en date du 24 juin 2019 relative à l'institution du Droit de Préemption Urbain sur le territoire communal, sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées figurant au Plan Local d'Urbanisme,
- Vu la délibération n° 2020-3 du Conseil Municipal de la Ville d'EPERNAY en date du 23 mai 2020, portant délégation de compétences au Maire, pendant la durée de son mandat et autorisant la délégation de signature ainsi que l'organisation de la suppléance, et par laquelle celui-ci a délégué au Maire pour la durée de son mandat, le pouvoir d'exercer et de déléguer le D.P.U. défini par l'article L213-3 du Code de l'urbanisme,
- Vu la délibération n°2020-463 du Conseil municipal de la Ville d'EPERNAY, en date du 23 novembre 2020 autorisant le Maire à signer avec l'Etablissement public foncier de Grand Est une convention de projet prévoyant la transformation et le recyclage de la friche ferroviaire constituant le futur écoquartier des Berges de Marne,
- Vu la délibération n° 2022-2024 du Conseil Municipal de la Ville d'EPERNAY en date du 16 mai 2022, portant sur la relance de la concertation préalable du quartier des Berges de Marne, notamment les mesures de désenclavement,
- Vu la délibération n°2022-2025 du Conseil municipal de la Ville d'Epernay, en date du 16 mai 2022, autorisant le Maire, ou son représentant, à signer un avenant à la convention de projet initiale signée le 2 décembre 2020, portant modification du budget prévisionnel des acquisitions foncières et des modalités de détermination du prix de cession des biens objet de la convention, conformément au programme d'intervention pluriannuel 2020-2024,
- Vu la convention de projet « EPERNAY – BERGES DE MARNE » conclue entre la Ville de EPERNAY et l'EPFGE, signée le 02 décembre 2020 et son avenant n° 1 signé le 04 août 2022 dans laquelle il est défini les engagements et obligations de chacun et où il est prévu le projet d'initiative de la collectivité qui consiste à réaliser ou faire réaliser, dans le cadre du recyclage de la Friche ferroviaire SNCF, l'aménagement du futur écoquartier des Berges de Marne,
- Vu la délibération n° 2022-2402 du Conseil municipal de la Ville d'Epernay, en date du 26 septembre 2022, autorisant le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n° 2 à la convention de projet initiale signée le 2 décembre 2020, prévoyant l'extension du périmètre d'intervention de l'Etablissement public foncier de Grand-Est au secteur Nord de la friche ferroviaire, en vue d'y opérer le désenclavement du futur écoquartier des Berges de Marne,
- Vu le courrier du 09 août 2022 par la Ville d'EPERNAY demandant de visiter le bien adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire et au notaire, réceptionné le 11 août 2022.
- Vu l'acceptation de la visite et la visite du bien qui s'est déroulée le 8 septembre 2022,

- Vu l'avis de France Domaine n°2022-51230 – 61661 en date du 27 septembre 2022,
- Vu la Décision du Maire d'Épernay n° 2022-2452 en date du 30 septembre 2022, déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier de Grand Est, en vue de l'acquisition du bien sus-désigné,

#### **CONSIDERANT QUE :**

- la Ville d'Épernay mène un projet sur une ancienne friche ferroviaire pour la transformer en un quartier éco-responsable dénommé Berges de Marne ; que ce quartier nécessite la création de nouvelles voies routières et ses accessoires permettant son désenclavement par le Nord, le long du ruisseau Le Cubry, entre la rue Marcel-Paul et la rue des Prés-Dimanche ; que des plans, projetant le tracé de cette voie ont été établis et font l'objet d'une concertation avec les riverains concernés,
- le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner référencée 51230-2022-252 en date du 24 juin 2022, reçue le 1<sup>er</sup> juillet 2022, appartenant à la société civile immobilière des CEPSE se situe à proximité immédiate du tracé de la voie de désenclavement par le Nord et qu'en conséquence, l'acquisition de ce bien, issu des parcelles cadastrées section AE n°235 et AE n°259, permettra de mener à bien ce projet de désenclavement,
- le bien se situe dans le périmètre d'intervention de l'Établissement public foncier de Grand-Est et est couvert par le Droit de Préemption Urbain institué par la Ville ; que, conformément aux termes de l'article 4 de la convention de projet signée le 2 décembre 2020 entre la Ville d'Épernay et l'Établissement public foncier de Grand-Est, la Ville délègue à l'Établissement public foncier de Grand-Est la faculté d'exercer le droit de préemption urbain pour mener les acquisitions foncières de biens situés dans le périmètre du projet de transformation et de recyclage de la friche ferroviaire et, aux termes de l'avenant n°2, dans le périmètre de désenclavement du futur écoquartier, par le Nord ;

#### **DECIDE**

##### **Article 1 :**

- D'exercer le droit de préemption urbain sur le bien sis 30 rue Marcel PAUL à EPERNAY (51200) issu des parcelles dont la surface est à préciser par voie de bornage conformément au plan joint à la DIA, cadastrées Section AE n° 235 et 259 d'une contenance totale de 54a 70ca, au prix de **80.000€** à l'état occupé.

**Article 2 :**

La présente décision sera transmise ce jour à Madame la Préfète de la Région Grand-Est.

**Article 3 :**

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Benoit MOITTIE, notaire à EPERNAY - en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,
- La Société SCI DES CEPSE, en qualité de vendeur,
- Monsieur et Madame Turgut ELVERDI, en qualité d'acquéreur évincé.

VU ET APPROUVE  
LE 4 OCT. 2022

Le Préfet de Région,  
Pour la Préfète et par délégation  
Le Secrétaire Général pour les Affaires  
Régionales et Européennes



Blaise GOURTAY

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 03/10/2022

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

