

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

10 Rue du Canal à CHAMPIGNEULLES 54250

Et cadastrées section AH n° 120,123,125 d'une contenance totale de 50a 09ca

Le Directeur Général de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R 321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020 modifiant le décret n°73-250 du 7 mars 1973 modifié portant création de l'Établissement Public Foncier de Lorraine,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public Foncier de Grand Est 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'Établissement le droit de préemption urbain dont l'Établissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°5411522N0067, émise par l'étude de Maître Narbey et associés, étude notariale à NANCY reçue en Mairie de CHAMPIGNEULLES le 8 septembre 2022, concernant la cession du bien sis 10 rue du Canal à CHAMPIGNEULLES, propriété de la SCI LES MAGNIERES domiciliée 103 Place de Trey à PONT-A-MOUSSON, bien comprenant des bâtiments professionnels à usage d'entrepôts et d'ateliers, cadastré section AH n° 120, 123, 125 d'une contenance totale de 50a 09ca au prix de 555.000.00 €, occupé à bail commercial par la société FOULON HOLDING.
- Vu la délibération du 8 avril 2021 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU inscrites au PLUi-HD de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey,

- Vu la délibération en date du 8 avril 2021 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, a autorisé le Président, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, à déléguer l'exercice du Droit de Prémption Urbain à chaque commune, sur son propre territoire, pour la mise en œuvre d'un projet porté par la Commune, ainsi qu'à l'Établissement Public Foncier de Lorraine devenu l'Établissement Public Foncier de Grand Est,
- Vu la convention de projet « CHAMPIGNEULLES – Secteur Port Canal Gare – requalification urbaine » conclue entre la Commune de CHAMPIGNEULLES et l'EPFGE, signée le 17 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, une opération de renouvellement urbain pour accueillir une opération à vocation mixte,
- Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey du 12 octobre 2022 déléguant l'exercice du droit de prémption à l'EPFGE en vue de l'acquisition du bien sus-désigné,
- Vu la demande d'informations complémentaires de l'EPFGE signifiée au notaire de la SCI LES MAGNIERES par voie d'huissier, en date du 25 octobre 2022 ainsi qu'au propriétaire, la SCI LES MAGNIERES en date du 26 octobre 2022,
- Vu la demande de visite de l'EPFGE signifiée au notaire de la SCI LES MAGNIERES par voie d'huissier, en date du 25 octobre 2022 ainsi qu'au propriétaire, la SCI LES MAGNIERES en date du 26 octobre 2022, suspendant et prorogeant le délai d'exercice du droit de prémption.
- Vu l'acceptation de la visite, adressée par le vendeur à l'EPFGE le 27 octobre 2022,
- Vu la visite du 4 novembre 2022 et l'établissement d'un constat contradictoire dûment signé par le titulaire du droit de prémption et le propriétaire,
- Vu l'avis de France Domaine n° 2022-54115-75453 en date du 17 novembre 2022, fixant la valeur vénale du bien sus-désigné à la somme de 456 000,00 € à l'état occupé par un bail commercial au profit de l'acquéreur évincé,

CONSIDERANT :

- La situation du terrain se situant dans une zone d'urbanisation future 1AUdC du PLUi-H,
- L'OAP structurante du PLUi-HD Arc Sud-Ouest – Centre Bourg Champigneulles identifiant les grands projets destinés à conforter les centres-bourgs, dont le secteur fait partie, avec pour objectif d'améliorer l'accessibilité aux gares, permettant l'implantation d'équipements et de commerces, ou encore la création de logements ; prévoyant également la nécessité de revalorisation des secteurs de gare, de création de promenade le long du canal, de favoriser les modes actifs de déplacement.
- L'OAP sectorielle n°1 qui flèche le secteur à proximité de la gare et du centre-ville, en zone de renouvellement prévoyant la réalisation d'un projet global d'intérêt public alliant la création de logements, la réalisation d'équipements et l'amélioration des enjeux de mobilité,
- Le programme d'Actions qui prévoit une territorialisation des objectifs globaux de l'offre de logements et fixe un objectif de 413 logements à réaliser sur la commune de Champigneulles dont 144 en zone 1AU,
- Le volet mobilité du PLUi-HD qui prévoit dans son axe 1 de favoriser le développement de projet urbain à proximité immédiate des axes de transports structurants,
- La localisation et la taille des parcelles qui permettrait à la commune de Champigneulles de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet global d'aménagement sur cette zone d'urbanisation répondant aux objectifs visés par les articles L300-1 et L210-1 du code de l'urbanisme.
- L'étude pré-opérationnelle de programmation urbaine rendu le 10 juin 2022, relative à la restructuration de la zone port canal gare, a défini un schéma d'aménagement de la zone et a permis d'établir un premier bilan financier prévisionnel.
- Le projet de construction d'immeubles collectifs et l'aménagement d'espaces publics permettant la création d'une nouvelle voie de desserte, au droit de l'emprise de la préemption ; étant ici précisé que cette programmation peut être sujet à évolution.

DECIDE :

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien sis 10 rue du Canal à CHAMPIGNEULLES comprenant des bâtiments professionnels à usage d'entrepôts et d'ateliers, cadastré section AH n° 120, 123, 125 d'une contenance totale de 50a 09ca, selon le plan ci-annexé, au prix de 456 000,00 € à l'état occupé par un bail commercial au profit de la société FOULON HOLDING,

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 :

- La SCP NARBÉY & Associés, Notaires, en qualité de mandataires désignés sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,
- La SCI LES MAGNIÈRES en qualité de vendeur,
- La société FOULON HOLDING en qualité d'acquéreur évincé.

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 28/11/2022

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

