



Etablissement Public Foncier  
de Grand Est

## DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° 2022-29

### EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« GORCY – Biens sis au lieu-dit La Métallurgie, Rue des Usines et La Française »

Parcelles cadastrées section AE n°141, 142, 145, 129 et 161 d'une superficie totale de 72a 61ca

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°73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) modifié en dernier lieu par le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'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'Établissement le droit de préemption urbain dont l'Établissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner émise par Maître Annabelle BRAVETTI, Notaire à CONS-LA-GRANDVILLE, reçue en Mairie de GORCY le 29 décembre 2021 concernant la cession des biens sis aux lieux-dits La Métallurgie, Rue des Usines et La Française à GORCY (54730) comprenant plusieurs terrains nus et le hall 5 sur les parcelles cadastrées section AE numéros 141, 142, 145, 129 et 161 d'une contenance totale de 72a 61ca, au prix de 292 800 € à l'état occupé au bénéfice d'une convention précaire, auxquels s'ajoutent 27 200 € de frais de commission d'agence, propriété de la société SAS SKTB - Affinage de Lorraine domiciliée 1 Rue Jean Joseph Labbé – 54730 GORCY,

**PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR**

- Vu la décision du Tribunal du Commerce de BRIEY en date du 17 mai 2018 de placer en redressement judiciaire la société SKTB ALUMINIUM et la décision du 18 avril 2019 de convertir cette procédure collective en liquidation judiciaire,
- Vu le jugement du 3 juin 2019 désignant Maître Patrick MAROCCOU, administrateur ou liquidateur ou basé à BRIEY, en qualité de liquidateur judiciaire de la société SKTB ALUMINIUM,
- Vu la délibération en date du 18 octobre 2013 du Conseil municipal de la Commune de GORCY par laquelle celui-ci a approuvé le PLU et a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (1AU et 2AU) délimitées par le PLU,
- Vu la délibération n°D\_2020\_3\_1 prise par le Conseil municipal le 13 juin 2020, par laquelle celui-ci a délégué au Maire pour la durée de son mandat, l'exercice du droit de préemption défini par l'article L213-1 du Code de l'urbanisme
- Vu la délibération n° D\_2021-2-7 du 5 mars 2021 prise par le Conseil municipal de GORCY autorisant le maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain pour la durée de son mandat ;
- Vu l'arrêté du Maire en date du 8 mars 2021, par lequel celui-ci a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFGE sur le périmètre de l'ancienne fonderie, l'EPFGE étant par conséquent titulaire du droit de préemption au sens de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme,
- Vu la convention de projet n°MM10E019100 intitulée « GORCY – Fonderie aluminium » conclue entre la Commune de GORCY, la Communauté d'Agglomération de Longwy et l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE), signée par l'EPFGE et par la Commune de GORCY le 12 mars 2021 et le 15 mars 2021 par la Communauté d'Agglomération,
- Vu la délibération n°D\_2020\_6\_5 du Conseil Municipal de GORCY du 23 octobre 2020 décidant de modifier l'entièreté de l'affectation des parcelles composantes du site ex-SKTB en zone artisanale et commerciale comme le prévoit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de novembre 2019, servant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu l'étude menée par le cabinet AGEMO datée de février 2021 concernant les propositions d'aménagement de l'ancienne friche industrielle SKTB ALUMINIUM qui évoque notamment que « l'espace étant vaste, il est proposé de diviser l'espace en plusieurs zones afin de créer un quartier mixte : une zone de transition, une zone commerciale, une zone artisanale, une zone d'espace vert et enfin une zone dédiée aux personnes âgées (deux bâtiments de logements) »,

- Vu le PADD approuvé le 2 octobre 2021 par le Conseil municipal de GORCY qui précise le développement d'un « *projet de zone artisanale sur une partie de la friche SKTB (zone artisanale et commerciale avec aménagement d'espaces et chemins verts), une autre partie en zone d'habitat* » tout en assurant « *la reconversion des terrains de la friche SKTB* » et en maintenant « *un important pourcentage d'espaces verts dans le futur projet d'aménagement de la friche industrielle SKTB* »,
- Vu le courrier de l'EPFGE du 18/02/2022 sollicitant le vendeur et le liquidateur judiciaire pour la communication du dossier mentionné à l'article L271- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment le dossier de diagnostic technique immobilier, l'indication de la superficie des locaux et les extraits de l'avant-contrat de vente, réceptionné le 21/02/2022 par le Notaire mandataire du propriétaire et le 21/02/2022 par Maître MAROCCOU, liquidateur judiciaire,
- Vu la transmission des pièces complémentaires par Maître MAROCCOU par Email à l'EPFGE le 23/02/2022,
- Vu l'acceptation de la visite par Email de Maître MAROCCOU en date du 23/02/2022 et la visite des biens le 28/02/2022,
- Vu l'avis France Domaine n°2022-54234-00921 du 17 janvier 2022.

**CONSIDERANT QUE :**

- Depuis 1832, le site ayant donné lieu en partie à déclaration d'intention d'aliéner accueille des activités industrielles exploitées par des sociétés successives : usine sidérurgique, haut-fourneau, laminage, tréfilage de fil, fonderie, recyclage, affinage ou encore production d'aluminium. Ces activités laissent supposer la présence de pollutions profondément ancrées dans les sols,
- Plusieurs arrêtés préfectoraux et mises en demeure ont dû être édictés envers le dernier exploitant en date, la société SKTB ALUMINIUM en raison des atteintes environnementales réalisées à l'occasion de l'exploitation de ses ICPE : traitement des déchets d'aluminium (arrêté n°2015-0185), limitation des rejets dans les eaux pluviales (arrêté n°2014-0266), limitation des rejets dans l'air (arrêté n°2013-0624) ou encore réduction des taux de mercure rejeté (arrêté n°2015-0184),
- Depuis plusieurs années, la Commune est consciente des nuisances liées à l'activité industrielle et aux pollutions qu'elle engendre à proximité immédiate des secteurs d'habitat et réfléchit à la reconversion de cette friche en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Longwy. Le projet doit permettre au surplus la remise en état environnemental du site ;
- Une étude de programmation a été confiée par la commune de GORCY au cabinet AGEMO qui a organisé le réaménagement de la friche industrielle SKTB ALUMINIUM en plusieurs zones : zone commerciale, zone artisanale, zone d'espace vert, zone dédiée aux personnes âgées ;

- Une étude menée en 2020 a en effet permis de recenser l'intérêt de la réalisation d'un espace d'accueil des activités artisanales et commerciales, une dizaine d'entreprises étant intéressées à s'établir à GORCY dans le cadre de leur développement, besoin auquel la collectivité souhaite répondre par cette opération d'aménagement ;
- La convention de projet permet à l'EPFGE d'acquérir ces biens pour permettre la réalisation du projet de la Commune de GORCY et de la Communauté d'Agglomération de LONGWY à savoir la création d'une zone d'activités artisanales et commerciales sur la partie Est et un parc de loisirs sur la partie Ouest, ainsi que des logements à destination des seniors, conformément aux orientations données au plan local d'urbanisme en cours de révision par délibération du conseil municipal de GORCY du 23 octobre 2020,
- Les orientations fixées dans le PADD confirment la volonté de reconverter le site SKTB en privilégiant le développement d'une zone artisanale et commerciale, d'une zone dédiée à l'habitat tout en préservant d'importants espaces verts, ces principes directeurs étant inscrits au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée à ce site dans le cadre du PLU en cours d'élaboration.
- La convention de projet conclue entre la Commune, la Communauté d'Agglomération et l'EPFGE comprend au sein de son périmètre opérationnel le bien concerné par ladite Déclaration d'Intention d'Aliéner et justifie de ce fait une intervention de l'EPFGE,

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

D'exercer le droit de préemption sur les biens sis aux lieux-dits La Métallurgie, Rue des Usines et La Française à GORCY (54730) comprenant plusieurs parcelles de terrain nu et le hall 5 sur les parcelles cadastrées section AE n°141, 142, 145, 129 et 161 d'une contenance totale de 72a 61ca, selon le plan ci-annexé, au prix de **292 800 € à l'état occupé, auxquels s'ajoutent 27 200 € de frais de commission d'agence.**

### **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 Annabelle BRAVETTI, Notaire à CONS-LA-GRANDVILLE, en qualité de Notaire mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,

- La société SAS SKTB, en qualité de vendeur, représentée par Maître Patrick MAROCCOU, liquidateur judiciaire à BRIEY,
- Et à la société SA ZUCCARI, basée à PETANGE (04751 - LUXEMBOURG) en qualité d'acquéreur évincé.

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 15/03/2022

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

