



Etablissement Public
Foncier de Lorraine

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFL

N° 2019-126

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

RUE NATIONALE à POUILLY

Et cadastré Section 2 n°16p pour 57a 70ca environ et section 2 n°36 p pour 21a 06ca environ

Le Directeur Général de l'EPFL,

- 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°2014-1733 du 29 décembre 2014 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'EPFL en date du 16 septembre 2015, approuvée le 6 octobre 2015, par le Préfet de la Région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine, chargeant le Directeur Général de l'EPFL, d'exercer au nom de l'Etablissement le droit de préemption urbain dont l'Etablissement est titulaire ou délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 3 juin 2019 reçue en Mairie de POUILLY le 13 juin 2019 concernant la cession du bien sis POUILLY (Moselle) Rue Nationale, constituant :
 - un ensemble de terrains d'environ 89a 27ca, à prendre sur des plus grandes parcelles cadastrées section 2 numéro 36 pour 42a 55ca, et section 2 numéro 16 pour 02ha 99a 20ca , et constituant les futurs espaces verts, voiries et lots 1 à 15 du lotissement d'habitation d'AGIR IMMO (à l'exception du lot 6 restant la propriété du VENDEUR).

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

-un hangar métallique ouvert, positionné en fond de cour sur le tracé de la future voirie, destiné à la démolition par l'acquéreur.

-propriété de Monsieur Fabien SIKORA, demeurant à RUEIL MALMAISON (92500), 56 Rue Voltaire, (cf . DIA jointe et son annexe)

- Cette vente devant intervenir au prix de 190.000 € en valeur libre, auquel il y a lieu d'ajouter des charges augmentatives à hauteur de 70.000 €, se décomposant comme suit:

- engagements de travaux de viabilisation de la parcelle numéro 6 par le futur acquéreur au profit de Monsieur SIKORA, à hauteur de 30.000 €

- Réfection à neuf des réseaux (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, électricité, gaz de ville, fibre optique, internet/TV/téléphone) pour les bâtiments existants à hauteur de 40.000 €

Le futur acquéreur devant s'engager également à :

- réaliser les travaux d'écoulement des eaux pluviales (fossé de déconnexion hydraulique, bassin de rétention et création d'une servitude pour l'entretien du bassin, ou création d'un passage sur le fossé de déconnexion hydraulique).

- Rédiger un cahier des charges du lotissement avec un engagement de non affectation des biens à usage commercial ou industriel et constructions exclusives de maisons individuelles.

- demolir le hangar métallique

- Vu la délibération du Conseil Communautaire de METZ METROPOLE en date du 17 décembre 2018 donnant délégation au président pour exercer en tant que de besoin les droits de préemption urbain et l'autorisant à déléguer l'exercice de ses droits conformément à la disposition de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme,
- Vu l'arrêté du président en date du 09 janvier 2019 par lequel Monsieur Roger PEULTIER, Conseiller Délégué « Affaires Patrimoniales, gestion foncière et application du droit des sols, a reçu délégation , dans la limite de ses fonctions, pour exercer le droit de préemption urbain et le droit de priorité et de déléguer, à l'occasion de l'aléation du bien, le droit de préemption urbain et le droit de priorité aux communes et aux autres établissements et organismes .
- Vu la décision de Monsieur Roger PEULTIER en date du 30 juillet 2019 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFL en vue de l'acquisition partielle du bien sus-désigné,

- Vu la convention de maîtrise foncière et opérationnelle « POUILLY – RUE NATIONALE- Equipements et habitats – F09FC70D027» conclue entre la Commune de POUILLY, METZ METROPOLE et l'EPFL en date des 9 mai 2019, 3 juin 2019 et 18 juillet 2019 dans laquelle il est défini les engagements et obligations de chacun, notamment pour l'EPFL, la mise en œuvre de l'action foncière permettant la requalification du cœur de village de POUILLY pour notamment permettre la réalisation d'un projet d'ensemble pour le confortement de la centralité urbaine, avec la création de logements adaptés aux besoins constatés et la création d'équipements publics structurants.
- Vu la demande de visite de l'EPFL aux propriétaires et leur mandataire en date du 05 aout 2019 au titre de l'article L213-2 du Code de l'Urbanisme réceptionnée le 07 aout 2019,
- Vu la visite du site qui s'est déroulée le 6 septembre 2019 et le constat contradictoire qui en résulte,
- Vu la lettre sollicitant la communication du dossier mentionné à l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment le diagnostic amiante, adressée en recommandé dont réception a été accusée le 07 aout 2019.
- Vu la transmission des pièces complémentaires faite par Me SIMON représentant Monsieur et Madame SIKORA , reçues par voie électronique le 04 septembre 2019,
- Vu l'avis de France Domaine n°2019-552V0829 en date du 30 juillet 2019 fixant la valeur vénale du bien sus-désigné à la somme de 190000 € à l'état libre de toute occupation, pour la partie vendue en zone 1AURa et 1AURb (excluant la zone A) et sans tenir compte des charges augmentatives .

CONSIDERANT QUE :

- La délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2019 autorise le maire à signer la convention de maîtrise foncière opérationnelle établissant le périmètre d'intervention et permet l'acquisition du foncier jugé stratégique dans le cadre de la requalification du cœur de village de POUILLY pour notamment permettre la réalisation d'un projet d'ensemble pour le confortement de la centralité urbaine.

Par délibération n°265 du 30 janvier 2019, le Conseil Municipal a acté le projet de requalification du corps de ferme sis 19 et 19 Bis rue Nationale permettant de conforter l'espace « Coeur de Village » et autorisant Madame le Maire à poursuivre les démarches permettant d'envisager « l'acquisition des surfaces couvertes par l'Orientation d'Aménagements et de Programmmations en s'appuyant sur l'étude du CAUE-MATEC qui offre différentes propositions d'aménagement sur :

- La requalification du corps de ferme (équipement public et logements)
 - L'aménagement devant le corps de ferme,
 - L'extension du tissu urbain à l'arrière du bâtiment ,
- La convention foncière précise le projet d'initiative publique porté par la Commune qui consiste à acquérir un ensemble immobilier indissociable composé d'un corps de ferme et d'un terrain à bâtir en vue d'un projet de requalification pour permettre la création d'équipements publics structurants et de logements adaptés aux besoins constatés.
 - La concrétisation de ce projet urbain passe par la requalification du corps de ferme en équipement communal pour la partie grange et en réhabilitation de logements adaptés pour la partie habitation. Mais également en l'implantation et construction maîtrisée de logements individuels et intermédiaires pour la partie terrain à bâtir .
 - Ce projet devant s'intégrer dans une réflexion urbaine plus générale d'aménagement d'ensemble de ce secteur, en lien avec le réaménagement en cours de la place de l'Eglise.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer partiellement le droit de préemption sur le bien sis Rue Nationale à POUILLY (Moselle) cadastré :

- section 2 n°16 p pour 57a 70ca environ
- section 2 n°36 p pour 05a 14ca environ sur l'avant du bâtiment,
- section 2 n°36 p pour 15a 92ca environ sur l'arriere du bâtiment

Le tout pour une contenance d'environ 78a 76ca (à définir par arpentage à la charge de l'acquéreur) en zone 1AURa et 1AURb (à l'exclusion de la zone A), selon le plan ci-annexé, au prix de 190.000 € à l'état libre, sans charges augmentatives du prix , sans engagements de travaux d'aménagement, d'écoulement des eaux ou de démolition du hangar métallique et sans tenir compte des engagements d'affectation ou de non affectation pris par l'acquéreur évincé.

Article 2 :

La présente décision sera transmise ce jour à Monsieur le Préfet de la Région Grand-Est.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Jean- Michel SIMON, notaire, en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner
- Monsieur Fabien SIKORA et Madame SIKORA Nadine, née GOULLON, en qualité de vendeurs
- AGIR IMMO en qualité d'acquéreur évincé

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 27 septembre 2019

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

