

## DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFL

**N° 2020-28**

### EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« Rue de l'Industrie » à « YUTZ »

Et cadastré :

Section 21 n°0062

Section 21 n°0063

Section 21 n°0064

Section 21 n°171/0062

Section 21 n°175/0065

Section 29 n°0015

Le Directeur Général de l'EPFL,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 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 émise par Maître Bernard CAROW - Notaire à la SCP CAROW et JUNGER à HAGONDANGE, reçue en Mairie de Yutz le 15 janvier 2020 concernant la cession de l'ensemble industriel sis rue de l'Industrie à YUTZ (57970) comprenant plusieurs bâtis sur terrain propre pour une surface de 69a 83ca au prix de 350.000 € libre de toute occupation, propriété de la SCI F&M dont l'adresse est 223 avenue Jeanne d'Arc à FAMECK (57290) et avec Monsieur Carlo VISCONTI comme gérant,

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

- Vu la délibération du Conseil municipal du 18 juillet 2016 donnant délégation au Maire 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 la décision du Maire N° 7/2020 en date du 30 janvier 2020, déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFL en vue de l'acquisition du bien sus-désigné,
- Vu la convention de maîtrise foncière opérationnelle « YUTZ – Secteur des Métalliers – Entrée de ville n°F09FC70B027 » signée par la commune de Yutz, la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville et l'EPFL en date du 07 décembre 2016, dans laquelle il est défini les engagements et obligations de chacun, notamment pour l'EPFL, la mise en œuvre de l'action foncière résultant du projet de la commune de Yutz consistant à réaliser ou faire réaliser un projet urbain de requalification de l'entrée nord-est de la ville en engageant une procédure de création de ZAC, et son avenant d'augmentation d'enveloppe signé le 22 décembre 2017,
- Vu la délibération du Conseil municipal du 29 février 2016 engageant la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Métalliers » sur le territoire de la commune de Yutz et plus particulièrement la délibération du 3 octobre 2016 du Conseil municipal prenant en considération le projet de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Métalliers »,
- Vu la lettre envoyée le 3 mars 2020 par l'EPFL sollicitant le propriétaire lui demandant 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, adressée en recommandé dont réception a été accusée le 04/03/2020 par le notaire mandataire du propriétaire et le 04/03/2020 par le propriétaire,
- Vu la transmission des pièces complémentaires à l'EPFL par mail de Maître BENEDETTI reçu le 6 mars 2020,
- Vu l'avis de France Domaine n°2020-757V0103 en date du 23 mars 2020,

### **CONSIDERANT QUE :**

- Depuis 2016, la ville de Yutz a fait réaliser des études pour la création de la ZAC : diagnostic urbain, règlementaire, environnemental, réseaux, ... Les objectifs de cette ZAC sont multiples :
  - Mettre en œuvre un projet urbain cohérent et structurant à l'échelle du quartier, de la commune mais aussi de l'intercommunalité,
  - Requalifier l'entrée de ville en améliorant l'insertion paysagère et architecture du bâti destiné à l'activité économique et commerciale,
  - Créer une offre d'habitat diversifiée,
  - Réaliser un urbanisme s'inscrivant dans une logique de développement durable et de préservation de l'environnement.
  
- Par une délibération du Conseil municipal du 25 juin 2018, la ZAC « des Métalliers » a été approuvée, étant précisé que l'aménagement de ce quartier permettra après démolition et reconversion de répondre aux nombreuses demandes de logement en attente et d'accueillir des surfaces commerciales et artisanales,
  
- L'ensemble immobilier sis rue de l'Industrie à Yutz est inscrit dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté « les Métalliers » défini par la délibération du Conseil municipal de la ville de Yutz du 29 février 2016,
  
- La Ville de Yutz a chargé l'EPFL de procéder à l'acquisition des biens situés au sein des périmètres à enjeux définis en lien avec la Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville notamment la zone « les Métalliers »,
  
- La convention de maîtrise foncière opérationnelle conclue entre l'EPFL, la Ville de Thionville et la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville comprend au sein de son périmètre opérationnel l'ensemble immobilier concerné par ladite Déclaration d'Intention d'Aliéner et justifie de ce fait une intervention de l'EPFL,
  
- L'examen des diagnostics amiante effectués en 2015 transmis par le notaire vendeur permet de constater que le bâtiment industriel contient de l'amiante sur la toiture (fibrociment), sur les parois verticales et les panneaux isolants (fibrociment) et que le bâtiment annexe faisant office de bureaux contient également de l'amiante au niveau des conduits (fibrociment). Les parois verticales et panneaux isolants étant dégradés, ils nécessitent une action corrective du niveau le plus élevé,
  
- A ces frais de désamiantage, s'ajoute la pollution des sols présente sur site : conformément à l'étude réalisée par le bureau d'études ANTEA, il est recommandé

de procéder à une mise en sécurité du site et de sa pollution qui est déjà référencée comme présente sur l'ensemble de la ZAC des Métalliers à Yutz,

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

D'exercer le droit de préemption sur l'immeuble sis Rue de l'Industrie à YUTZ, cadastré section 21 n°62, section 21 n°63, section 21 n°64, section 21 n°171/0062, section 21 n°175/0065 et section 29 n°15, pour une contenance totale de 69a 83ca, selon le plan ci-annexé, au prix de **1 € à l'état libre de toute occupation.**

### **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 Bernard CAROW Notaire à la SCP CAROW et JUNGER à HAGONDANGE en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,
- SCI F&M dont l'adresse est 223 avenue Jeanne d'Arc à FAMECK (57290) et avec Monsieur Carlo VISCONTI comme gérant en qualité de vendeur,
- Monsieur Asdren AZEMI domicilié 25 rue le Kem à TERVILLE (57180) en qualité d'acquéreur évincé.

Fait à PONT A MOUSSON,  
Le 27 mars 2020