

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° 2021-156

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Notwos et Petite Duerrwiese à MONDELANGE

Cadastré section 4 n°308-309-311-313 et Section 5 n°103-104-105-108

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'EPFGE en date du 10 mars 2021, approuvée le 18 mars 2021, par le préfet 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° 05747421M0068 reçue en Mairie de Mondelange le 07 mai 2021, concernant la cession du bien situé Notwos et Petite Duerrwiese à MONDELANGE, dont la référence cadastrale est section 4 n°308 - 309 – 311 - 313 et Section 5 n°103 - 104 – 105 - 108 pour les surfaces respectives suivantes 2ha 82a 65ca - 30ca – 1ha 89a 58ca – 62ca – 1ha 07a 40ca – 43a 60ca – 8a 24ca – 1ha 11a 86ca – 5a 52ca, au prix de 1.300.000€ HT occupé par la société EUROVIA dans la cadre d'un bail emphytéotique, propriété de la SAS ARCELORMITTAL FRANCE,
- Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Mondelange du 10 décembre 2012 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones Urbaines et à Urbaniser sur le territoire de la commune de Mondelange,

- Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Mondelange du 22 octobre 2014 instituant le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur les zones Urbaines et à Urbaniser sur le territoire de la commune de Mondelange,
- Vu la délibération du conseil municipal n°76-2019 en date du 15 novembre 2019 adaptant le périmètre des Droits de Prémption Urbain simple et renforcé afin de les faire porter sur les secteurs suivants : l'ensemble des zones à urbaniser : 1AUf, 1AUlc, 1AUx, 1AUz
- Vu la délibération en date du 26 mai 2020, autorisant Monsieur le Maire à exercer, en tant que besoin le droit de prémption urbain simple ou renforcé conformément à l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et à la délibération n°76-2019 du conseil municipal de Mondelange,
- Vu la délibération du 8 juillet 2020 autorisant Monsieur le Maire à déléguer, pour toute la durée du mandat, l'exercice de ces droits de prémption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L211-2 ou au premier alinéa de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme.
- Vu la décision de Monsieur le Maire de Mondelange en date du 15 juin 2021, déléguant à l'EPFGE l'exercice du droit de prémption en vue de l'acquisition des biens sus-désignés,
- Vu l'avis de France Domaine n°2021-57474-46087V en date du 16 juin 2021, fixant la valeur vénale du bien sus-désigné à la somme de 1.300.000€ HT occupé par un bail emphytéotique,

CONSIDERANT

- L'inscription du bien objet de la DIA dans un périmètre à enjeux identifié « Portes de l'Orne Confluence » dans le volet « développement économique » de l'étude de stratégie foncière réalisée en 2018 par le bureau d'études Avant-Projet, pour le compte des collectivités locales : ville de Mondelange et Communauté de Communes Rives de Moselle en partenariat avec l'EPFGE,
- Le caractère stratégique du projet des Portes de l'Orne, vaste initiative publique portée par le Syndicat Mixte d'étude et d'aménagement des Portes de l'Orne (SMEAPO), lui-même composé de deux membres représentés à parts égales dans sa gouvernance : la Communauté de Communes des Portes de l'Orne et celle des Rives de Moselle. Ce projet porte sur un périmètre de 550 hectares, une ambition de redéploiement économique de la principale friche industrielle encore non reconvertie et d'un seul tenant dans la basse vallée de l'Orne. En effet, l'industrie lourde, s'affranchissant des

limites communales, s'est implantée à partir de 1898 d'un seul tenant à Rombas, Amnéville et Vitry-sur-Orne, sur l'emprise désormais dénommée Portes de l'Orne amont, puis s'est développée sur les communes attenantes de Gandrange, Richemont et Mondelange. Son essor, puis son déclin, ont laissé vacante la plus grande friche industrielle de France. L'usine de Rombas, qui employait encore des milliers de salariés dans les années 80, s'est définitivement éteinte en 1993. En 2008, l'annonce de la fermeture partielle du site ArcelorMittal de Gandrange a ajouté quelque 430 hectares à reconverter dans la partie aval.

Co-maitres d'ouvrage des Portes de l'Orne, l'EPF Lorraine (aujourd'hui EPF Grand Est) et le SMEAPO se sont assurés en 2016 l'assistance à maîtrise d'ouvrage du bureau d'études HDZ Urbanistes-architectes pour réaliser un schéma directeur global sur les deux sites. Celle-ci cadre la programmation en 3 phases principales. Ainsi la phase 1, dénommée « Les Portes de l'Orne Amont (Moulin Neuf) » est d'ores et déjà au stade opérationnel depuis 2016 et la création d'une ZAC sur 83 ha. Il y est envisagé la création d'environ 96 000 m² de logements, 15 000 m² d'équipements publics et 250 000 m² d'activités économiques.

Par ailleurs, le site fait l'objet depuis 2015 de divers travaux : démolitions, dépollutions, aménagements urbains et opérations de reconversion des bâtiments conservés sur les anciens laminoirs Sollac, sous la co-maitrise d'ouvrage de l'EPFGE et du SMEAPO.

La phase 2 s'étend sur 270 ha. Elle prévoit à terme la création de 1 200 logements et la mise en place d'activités (logistiques, énergie, génie écologique, matériaux) dans un calendrier à définir. Le redéploiement du site se poursuivra en phase 3 sur le secteur Confluence, correspondant au port de Richemont/Mondelange, dont fait partie l'emprise objet de cette DIA, pour garantir une cohérence de reconversion sur l'ensemble de la partie mosellane de la vallée de l'Orne.

- Le projet du secteur Confluence des Portes de l'Orne se situe sur la centaine d'hectares du port de Richemont-Mondelange auparavant exploité par Gépor (filiale d'ArcelorMittal). Situé pour partie hors zone inondable, il présente l'intérêt de disposer d'une desserte trimodale : fluviale par la présence du canal des Mines de Fer de la Moselle et de la Moselle navigable, routière par la proximité de l'A31 et de l'A4, et ferroviaire, par l'intermédiaire de voies de chemin de fer privées. Il ambitionne la création d'une zone d'activité économique multimodale identifiée autour de 55 ha (selon l'étude de stratégie foncière de 2018), au titre des compétences de développement économique et d'aménagement du territoire de la Communauté de communes Rives de Moselle.
- L'inscription de ces ambitions par la commune de Mondelange à son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 novembre 2019. Ainsi, l'axe 2.2 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise à accompagner, conforter et encadrer le développement et l'attractivité économique de la zone du Port de manière à limiter

les nuisances potentielles (stockage à l'air libre, émission de poussières, circulation Poids Lourds...) en cohérence avec la zone située sur Richemont ainsi que de définir les aménagements attendus sur cette zone en tenant compte des contraintes (notamment recul inconstructibilité A31). Le PLU intègre également une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°10 qui entérine les conditions du développement économique de la zone du Port. De plus, le règlement de la zone 1AUZ définit les activités autorisées suivantes : activités d'entrepôts, de bureau et d'industrie sous réserve d'être liées à la voie d'eau et aux activités portuaires.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien situé Notwos et Petite Duerrwiese à MONDELANGE, dont la référence cadastrale est section 4 n°308 - 309 – 311 - 313 et Section 5 n°103 - 104 – 105 - 108 pour les surfaces respectives suivantes 2ha 82a 65ca - 30ca – 1ha 89a 58ca – 62ca – 1ha 07a 40ca – 43a 60ca – 8a 24ca – 1ha 11a 86ca – 5a 52ca, au prix de 1.300.000€ HT occupé par la société EUROVIA dans le cadre d'un bail emphytéotique afin de constituer une réserve foncière au service de la réalisation d'une zone d'activité économique multimodale dans le cadre du projet Portes de l'Orne Confluence.

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 Nicole LEMOINE-THOMAS en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner
- SAS ARCELORMITTAL FRANCE, en qualité de vendeur
- SAS EUROVIA, en qualité d'acquéreur évincé

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 30 JUIN 2021

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

