epfge

Etablissement Public Foncier de Grand Est

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° 2022-106

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Parcelles situées 29 Rue des Bas Trevois à TROYES (10000)

Et cadastrées Section CE 72,75,76 et 248

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°73-250 du 7 mars 1973 modifié portant création de l'Établissement Public Foncier de Grand Est,

- 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 l'office notarial Office 30VH, 30 Boulevard Victor Hugo 10000 TROYES, reçue en Mairie TROYES le 14 juin 2022 par l'intermédiaire du Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme, enregistré sous le numéro 991, concernant la cession des parcelles situées 29 Rues des Bas TREVOIS, 10000 TROYES, et cadastrées section CE 72, 75, 76 et 248 pour une surface cumulée de 73 a 21 ca, ces parcelles comprenant un ancien bâtiment industriel, des annexes, une maison à vocation d'habitation et des terrains en friches, actuellement propriété de la SCI JEP TREVOIS représentée par Monsieur Jean-Jacques LAMBLIN, société domiciliée au 27 Rue des Bas TREVOIS à TROYES (10000), pour un prix de 1.050.000 €, libre de toute occupation,

- Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de TROYES en date du 16 décembre 2021, délégant l'exercice du droit de préemption à l'EPFGE sur un périmètre comprenant les biens susmentionnés,

Rue Robert Blum • CS 10245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr
SIRET : 30136584700013 • APE : 8413Z • TVA Intracommunautaire : FR32301365847

- Vu la demande d'informations complémentaires prorogeant et suspendant le délai d'exercice du droit de préemption signifiée au notaire de la SCI JP TREVOIS par voie d'huissier, en date du 11 août 2022 ainsi qu'au propriétaire, la SCI JP TREVOIS à la même date,

- Vu la transmission des documents demandés relatifs à l'exercice du droit de préemption par le notaire, reçue le 23 août 2022,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation Domaniale en date 15 septembre 2022,

CONSIDERANT :

- La convention de projet intitulée « TROYES – Quartier Jules GUESDE – Renouvellement urbain » conclue entre la Communauté d'Agglomération TROYES CHAMPAGNE METROPOLE et l'EPFGE en date du 25 janvier 2022. Cette convention de projet comporte un double objet : la réalisation d'études techniques et la réalisation des acquisitions foncières et le portage foncier des terrains nécessaires à la mise en œuvre du renouvellement urbain du Quartier Jules GUESDE sur le périmètre visé à l'annexe 1 de ladite convention,

- Les études conduites par l'atelier « La Fabrique des Quartiers », notamment son plan guide du 24 novembre 2010 mais également rapport final n°4 en date du 25 mai 2011 intégrant les parcelles de la présente DIA dans les perspectives de renouvellement urbain,

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Troyes (approuvé le 24 juin 2004, dernière modification simplifiée en date du 16 décembre 2019), centrée sur le quartier Jules Guesde, qui identifie les biens objets de la DIA comme faisant partie d'un "secteur en reconversion",

- La Convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU de l'Agglomération TROYENNE – Quartier Jules Guesde, en date du 29 juillet 2019, intégrant l'emprise objet de la présente DIA dans les objectifs de renouvellement urbain, avec une destination orientée vers la création d'activités économiques,

- Le courrier de la Préfecture de l'Aube en date du 14 avril 2022, transmis par le notaire du vendeur et précisant d'une part, que la Blanchisserie du Cygne, historiquement installée au droit des parcelles visées dans la DIA a bénéficié au titre de la règlementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement d'un récépissé de déclaration en date du 11 février 1971, que d'autre part, des contrôles de

la DRIRE ont permis de constater que la capacité de lavage du site dépassait le seuil de déclaration, qu'ainsi ce site devait donc être soumis au régime de l'autorisation, qu'un dossier de demande a été déposé par l'exploitant en décembre 1999 et que celui-ci était irrecevable, enfin que l'activité a cessé peu après et que la cessation d'activité n'a pas été régularisée depuis,

- Les Rapports dressés par l'Inspection des Installations Classées, du 18 septembre 1996, du 19 février 1999, du 25 juin 1999 et du 15 décembre 1999 relatant notamment les nombreux dysfonctionnements observés en matière de rejets des effluents industriels, du stockage des produits polluants tel qu'huile ou perchloréthylène, ou encore la présence d'une installation de distribution de fuel très rudimentaire associée à une cuve sans rétention,

- Le Rapport d'Etude Historique n°P05441.13-01 du 7 juillet 2022 dressé par la société EODD et qui mentionne explicitement l'usage de produits polluants sur site dans des conditions de stockage contraires aux règles en la matière, mais également que les milieux sols, nappes alluviale et cours d'eau sont à considérer comme vulnérables et sensibles,

- Qu'il existe un risque manifeste d'impact sur l'environnement dû aux pratiques décrites ci-dessus dont la gestion devra nécessairement impliquer des travaux importants de gestion de pollution,

- Que les rapports de repérage amiante transmis par le notaire du vendeur indiquent la présence de matériaux contenant de l'amiante dans une part significative des murs, plafonds et toiture des matériaux de construction de la partie industrielle,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien situé 29 Rue des Bas Trevois à TROYES (10000), cadastré section CE n°72, 75, 76 et 248 pour une contenance de 73 a 21 ca, au prix de 1 € (UN EURO) à l'état libre.

Article 2 :

La présente décision sera notifiée à :

- L'Office notarial OFFICE 30 VH
- M. Jean-Jacques LAMBLIN, représentant la SCI JP TREVOIS, en qualité de vendeur,
- SARL ETPE Promotion, en qualité d'acquéreur évincé.

Fait à PONT A MOUSSON,

Le 20 SEP. 2022

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL