

AN459AA

**ARRETE DU DIRECTEUR N°2026/076 DU 24 JUILLET 2026
PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le Directeur de l'EPF d'Alsace,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1 et R.211-1 et suivants, L. 324-1 et R. 324-1 suivants, et L. 300-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment le 15° de l'article L. 2122-22 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 portant extension des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Saverne en matière de Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Saverne en date du 14 mars 2024 définissant les modalités d'exercice du DPU sur le territoire de la Communauté de Communes ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Saverne en date du 9 avril 2026 donnant délégation au Président, pour la durée de son mandat, à l'effet d'exercer le droit de préemption urbain, et de déléguer l'exercice de ce droit ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace du 15 décembre 2021 déléguant les droits de préemption et de priorité au Directeur ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°IA 067 459 26 R0006, notifiée le 30 avril 2026 par Maître Laurent CRIQUI, notaire à SAVERNE, et portant sur un bien situé à SCHWENHEIM, parcelle cadastrée section 1 n°40 d'une superficie de 6,94 ares, au prix principal de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00€).

Vu la délibération du Conseil municipal de SCHWENHEIM en date du 11 mai 2026 mentionnant d'ores et déjà tant l'opportunité de la préemption du bien susvisé que la volonté de solliciter l'EPF d'Alsace ;

Vu le courrier adressé par Monsieur le Maire de la commune de SCHWENHEIM à Madame la Présidente de l'EPF d'Alsace en date du 22 mai 2026 aux fins de solliciter l'intervention de l'établissement pour préempter le bien puis en assurer le portage au profit de la Commune ;

Vu les échanges entre la commune de SCHWENHEIM et l'EPF d'Alsace autour du projet de création d'un atelier municipal ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de SCHWENHEIM en date du 5 juin 2026, demandant à la communauté de communes du Pays de Saverne de mandater l'EPF d'Alsace aux fins de préempter le bien objet de la DIA n°IA 067 459 26 R0006 ;

Vu l'arrêté du Président du Conseil Communautaire du Pays de Saverne déléguant ponctuellement le droit de préemption urbain à l'EPF d'Alsace en date du 8 juin 2026 ;

Vu la demande de documents en date du 24 juin 2026 ;

Vu l'avis n°2026-67459-41697 rendu par le pôle d'évaluation domaniale en date du 17 juillet 2026 ;

Considérant que le bien situé à SCHWENHEIM, rue de Saverne, et cadastré section 1, n°40, présente un intérêt certain pour la commune dans la mesure où son acquisition permettra l'aménagement d'un bâtiment public comprenant à la fois un atelier municipal destiné à être utilisé comme lieu de stockage ainsi qu'un espace dédié à l'employé technique de la Commune ;

Considérant que l'actuel atelier communal, situé à SCHWENHEIM, 112 rue Principale, ne satisfait pas aux normes électriques, ne dispose pas d'un système de chauffage et est dépourvu de sanitaires ;

Considérant que le bien, consistant en une parcelle surbâtie d'un ancien garage automobile d'une surface de 375 m² environ, permettrait aisément d'entreposer sans délai le matériel communal ;

Considérant que la situation de cette parcelle est stratégique car elle se trouve au cœur du village, à l'intersection de deux axes majeurs de circulation et à proximité de la mairie ;

Considérant que cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la continuité de la politique d'aménagement et la politique de logement de la Commune de SCHWENHEIM et présente un intérêt général certain compte tenu du fait que la dimension du bien n'est pas excessive au regard du projet, que la dimension est adéquate et que le coût prévisible de l'opération ne paraît pas disproportionné au regard du coût estimé des travaux et de l'avis du pôle d'évaluation domaniale susvisé.

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} : L'EPF d'Alsace exerce son droit de préemption urbain sur le bien situé à SCHWENHEIM, rue de Saverne, parcelle cadastrée section 1 n°40, d'une superficie de 6,94 ares, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée.

ARTICLE 2 : Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'une opération d'aménagement consistant en la construction d'un bâtiment public comprenant à la fois un atelier municipal destiné à être utilisé comme lieu de stockage ainsi qu'un espace dédié à l'employé technique de la Commune.

ARTICLE 3 : Le prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00€), figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, est refusé par l'Etablissement Public Foncier d'Alsace, conformément aux dispositions de l'article R. 213-8, alinéa c, du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : Est offert le prix de CENT TRENTE TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (133 200,00€) HT, frais et droits d'acte en sus, conformément à l'avis rendu par le pôle d'évaluation domaniale susvisé.

ARTICLE 5 : Le silence gardé par le vendeur dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, ou toute décision de retrait explicite intervenant avant ce terme, équivaut à une renonciation à la vente.

ARTICLE 6 : En cas de maintien du prix figurant dans la déclaration d'aliéner par le vendeur, la compétence pour fixer le prix de vente est attribuée au Juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire, conformément à l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les QUATRE (4) mois qui suivent, soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

ARTICLE 8 : Un acte authentique constatant le transfert de propriété est établi dans un délai de TROIS (3) mois à compter, soit de la décision d'acquérir le bien accepté par le vendeur, soit de la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

ARTICLE 9 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat et publiée sur le site internet de l'EPF à l'adresse suivante : <https://www.epf.alsace/presentation/gouvernance/#deliberations>.

ARTICLE 10 : La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

ARTICLE 11 : La présente décision est signifiée par acte de commissaire de justice :

- Au Notaire :
 - Maître Laurent CRIQUI, notaire à SAVERNE ;
- Au vendeur du bien :
 - Monsieur Cémil AYDIN, venant aux droits de la société venderesse dénommée SCI AS FAMILY ;
- A l'acquéreur évincé :
 - Monsieur Yannick FROESCH
 - Monsieur Vincent OTT
 - Venant aux droits de la société dénommée SCI YV ALSACE AUTO

Fait à STRASBOURG, le 24 juillet 2026

Le Directeur,

Benoît GAUGLER