

2.7 DECISIONS

2.7.4 Duclair PPRI opération 920 811 Avenant au bail emphytéotique

DUCLAIR parcelles de terrain
Section AD n°202 (suite division cadastrale et cession partielle, devenue parcelle fille : AW
n°56) et AD n° 203 (devenue AV n°46)
Cession dans le cadre d'un bail emphytéotique

L'EPF a acquis un ensemble immobilier (une ancienne usine partiellement démolie) situé à DUCLAIR, cadastré section AD n°s 202 (15.628 m²) et 203 (8.473 m²) par ordonnance d'expropriation du 26 octobre 1998, moyennant le prix de 532.755,90 euros, dans le cadre **d'une convention de réserve foncière signée entre la Commune de DUCLAIR et l'EPF Normandie du 22 mars 1996**, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF du 19 mai 1995.

Ladite Convention reprend les conditions de cession, à l'issue du portage, suivantes :

- Engagement de rachat dans les 5 ans,

- Application au prix de revient d'un taux annuel d'actualisation (article 5 de la Convention), fixé le par Conseil d'Administration du 30 octobre 1986 égal : à 2%, les 2 premières années, à 3 % les 3 années suivantes et en cas de report, la 6ème année, taux légal diminué de 1,5 point la 7ème année, taux légal diminué de 1 point

- Le prix de revient se décomposant de la façon suivante (article 6 de la Convention) :
 - a) Prix et indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits
 - b) Frais divers d'acte et de procédure,
 - c) Le cas échéant, frais occasionnés pendant la durée de détention de l'immeuble,
 - d) Frais généraux de l'EPF, calculés sur la base de 3,5 % des a) + b) + c) ci-dessus

- Le taux annuel d'actualisation défini à l'article 5 sera appliqué le 1^{er} juillet de chaque année en totalité quelle que soit la date de l'acquisition par l'EPF et de la cession à l'acquéreur. (article 7 de la Convention)

A la suite de la découverte de l'inondabilité d'une grande partie du site, **un avenant à la Convention de réserve foncière a été signé le 25 novembre 2005** précisant que :

- La Ville de DUCLAIR conclurait avec l'EPF un bail emphytéotique dans le cadre du dispositif adopté par le Conseil d'Administration du 23 mars 2000 au titre du contrat de plan ETAT/REGION en matière de lutte contre les inondations, portant sur une superficie de 13.434 m² à prélever sur les parcelles cadastrées section AD n° 202 et 203,

- L'EPF Normandie céderait à la Communauté de Communes Sainte Austreberthe le surplus utilisable, en lieu et place de la Commune de DUCLAIR soit une surface de 10.215 m², à prélever sur la parcelle cadastrée Section AD n°202, aux conditions de prix définies dans la convention du 22 mars 1996,

La parcelle cadastrée section AD n°202 a été divisée en deux parcelles, nommées AD n° 705 d'une surface de 10.215 m² et AD n° 706 d'une surface de 4.961 m²

Conformément à la Convention de portage et son avenant, la parcelle cadastrée section AD n° 705 de 10.215 m² a été cédée à la Communauté de Communes Sainte Austreberthe, par acte notarié du 05 juin 2006, au prix de 236.786,55 euros.

L'EPF Normandie a régularisé un bail emphytéotique avec la Commune de DUCLAIR, portant sur les parcelles cadastrées section AD n°203 et 706 d'une contenance totale de 13.434 m², suivant acte reçu par Maître BANVILLE, Notaire à ROUEN, en date du 03 avril 2006

Il est à préciser que suite à un remaniement, la parcelle cadastrée :
Section AD n° 203 est devenue AV n°46 pour une contenance de 8.405 m²
Section AD n° 706 est devenue AW n° 56 pour une contenance de 4.961 m²

Contexte réglementaire et contractuel de l'opération :

Précision étant ici faite que, la délibération du CA de l'EPF du 23 mars 2000, dans le cadre de l'action de l'Etablissement au titre du contrat de plan ETAT REGION en matière de lutte contre les inondations, et portant à titre expérimental, sur 3 sites identifiés dont le site, objet des présentes, DUCLAIR « Friche Mustad » a :

- Autorisé le portage à long terme sous la forme de baux emphytéotiques au profit des collectivités, des réserves foncières déjà conventionnées dont le caractère inondable et inconstructible aura été décrété par un Plan de Prévention des Risques et traduit dans le POS des Communes concernées ;

Par ailleurs, les caractéristiques générales des baux emphytéotiques par la délibération du CA du 23 mars 2000, sont les suivantes :

- ✓ Une durée 75 ans ;
- ✓ Une redevance égale à 1000 francs par an et par hectare, révisée annuellement en fonction de l'indice départemental des fermages ;
- ✓ La destination des biens loués sera précisée dans l'acte, en conformité avec la nature des immeubles ;
- ✓ Les parties constructibles du site seront revendues à la Collectivité dans les conditions et aux échéances prévues dans les Conventions de rachat en vigueur.

Le Conseil Municipal de la Commune de DUCLAIR a ainsi délibéré le 10 novembre 2005 pour confirmer sa demande d'intervention.

Les parcelles cadastrées section AD n°s 203 et 706 ont donc fait l'objet d'un bail emphytéotique consenti à la Commune de DUCLAIR, signé en date du 03 avril 2006.

Il résulte du bail ce qui est littéralement rapporté :

« **DUREE DU BAIL**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de DIX HUIT (18) ANNEES et TROIS (3) MOIS, qui commence à courir le 1^{er} janvier 2006 pour finir le 31 mars 2024.

Il ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Il est expressément convenu entre les parties, qu'après publication des nouveaux documents d'urbanisme confirmant le caractère inondable et inconstructible des terrains objets du présent bail, la durée du bail sera portée à 75 ans et l'obligation de rachat aux conditions ci-après énoncées sera caduque. Un avenant sera alors établi aux fins de publication au fichier immobilier.

ENGAGEMENT DE RACHAT PAR LA COMMUNE DE DUCLAIR

Le preneur s'engage expressément au rachat des immeubles objet des présentes, à l'expiration de la durée du bail soit le 31 mars 2024, suivant un prix de cession égal au prix de revient du bailleur, soit DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (295.969,35 €), majoré des frais généraux pour 3.5 % et d'une actualisation annuelle de 1 %.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, la présente obligation de rachat deviendra caduque dès lors que la durée du présent bail sera portée à 75 ans, suite à la publication des documents d'urbanisme révélant le caractère inondable et inconstructible des terrains objet des présentes. »

Suite à la consultation de la Collectivité, il ressort des documents d'urbanisme fournis ce qui suit :

Pour la parcelle AV 46 :

Elle est située en zone UAB du PLU de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13 février 2020, dont la dernière modification date du 18 décembre 2023 : zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité.

Différentes prescriptions s'appliquent à cette parcelle et notamment : Parc à préserver, mare préservée, zone humide.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation – Austreberthe et Saffimbec approuvé le 12 janvier 2022. Sur la surface totale de la parcelle de 8 405 m² :

- 5 287 m² est en zone rouge,
- 2 781 m² est en zone bleu foncé,
- 338 m² est en zone bleu clair.

Le PPRI – Austreberthe et Saffimbec définit les différents types de zones, à savoir :

« Zone rouge :

Cette zone correspond aux :

- *espaces naturels, agricoles ou zones d'expansion de crue*actuelle ou pressentie quel que soit l'aléa ;*

- *espaces urbanisés ou économiques et zones de projets situés en aléa fort ruissellement ou débordement.*

Zone bleu foncé :

Cette zone correspond aux espaces urbanisés ou économiques et aux zones de projets situés dans des secteurs soumis à un aléa moyen ruissellement ou débordement.

Zone bleu clair :

Cette zone correspond aux espaces urbanisés ou économiques et aux zones de projets situés dans des secteurs soumis à l'aléa faible ruissellement ou débordement. »

Une parcelle peut être divisée entre plusieurs zones et chaque partie de la parcelle doit alors respecter les réglementations concernant son classement. Aux termes du PPRI, l'usage des zones réglementées est le suivant :

« Les zones de couleur rouge et bleu foncé sont des zones où il convient d'éviter tout nouvel apport de population résidente et de ne pas augmenter de manière substantielle les biens et activités vulnérables. Les zones de couleur bleu clair, hachurée violette et verte sont des zones dans lesquelles les nouvelles constructions sont autorisées sous conditions. »

Par conséquent, sur la superficie totale de 8 405 m² de la parcelle AV 46, une surface de 8 068 m² est en zones rouge ou bleu foncé, donc inondable et inconstructible, soit 96 % de la parcelle.

Pour la parcelle AW 56 :

Elle est située, suivant le PLU de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13 février 2020 dont la dernière modification date du 18 décembre 2023 :

- Pour partie en zone UAB : zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité,
- Pour partie en zone UBB1 : zone urbaine mixte à dominante habitat individuel.

Différentes prescriptions s'appliquent à cette parcelle et notamment : Parc à préserver, mare préservée, zone humide.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation – Austreberthe et Saffimbec approuvé le 12 janvier 2022. Sur la surface totale de la parcelle de 4 961 m² :

- 1 124 m² en zone rouge,
- 910 m² en zone bleu foncé,
- 2 928 m² en zone bleu clair.

Par conséquent, sur la superficie totale de 4 961 m² de la parcelle AW 56, une surface de 2 034 m² est en zones rouge ou bleu foncé, donc inondable et inconstructible, soit 41 % de la parcelle.

Extraits des documents d'urbanisme transmis par la commune de DUCLAIR :

Date : 24/01/2024

Echelle : 1:1000

Parcelle		760222 AV0046
Commune	DUCLAIR	Le terrain est bâti : Non
Adresse	LE PORT	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	8405m ²	
Propriétaire(s)		+00166
COMMUNE DE DUCLAIR (Principal)		
FONCIER DE NORMANDIE		
P.L.U.		
Type	Nom	Impact
Zonages	UAB	8406m ²
Prescriptions	Parc à préserver (PARC)	8406m ²
Prescriptions	Hauteur maximale et nombre de niveau 14 m, R+2+C ou A (HAUTEUR)	8406m ²
Prescriptions	Risque de débordement de cours d'eau (hors PPRI) : aléa faible (RISQ_EAU)	9m ²
Prescriptions	Mare préservée (MARE)	
Informations	Secteur d'information sur les sols (SIS)	8406m ²
Informations	Taxe d'aménagement : taux 5%, délibération du Conseil Métropolitain du 12/10/2015 (TA)	8406m ²
Informations	Droit de Préemption Urbain simple (DPU)	8406m ²
Informations	Zone de 100m autour du réseau autoroutier et 75m autour des RGC (RGC)	5151m ²
Informations	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30m (CITT)	2034m ²
Assiettes	Périmètre des abords des monuments historiques inscrits et classés	8406m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone rouge	5283m ²

Page 1

Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone bleu foncé	2424m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone bleu foncé	357m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone bleu clair	338m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone rouge	4m ²
Zone humide	Zone humide (Donnée DREAL)	8403m ²
Zone humide	Milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide (Donnée DREAL)	8261m ²
Instruction for	Propriété EPF 2023	8406m ²
Instruction for	Périmètre du secteur d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire	8406m ²
Instruction for	Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie	8406m ²
Instruction for	Opération foncière active 2023 COMMUNE	8215m ²
Instruction for	Syndicat de bassin-versant de Austreberthe	8147m ²
Environneme	Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie	8406m ²

Date : 24/01/2024

Echelle : 1:700

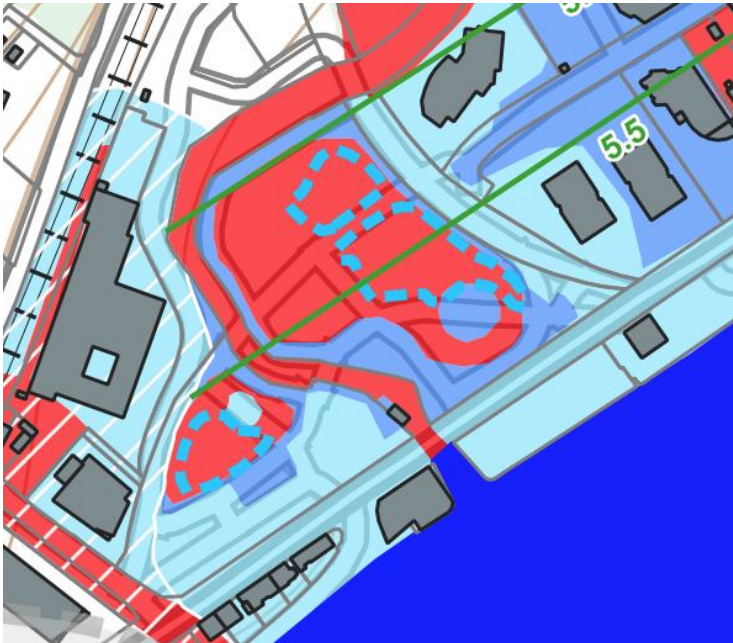
Parcelle		760222 AW0056
Commune	DUCLAIR	Le terrain est bâti : Non
Adresse	LES BOUILLONS	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	4961m ²	
Propriétaire(s)		+00166
COMMUNE DE DUCLAIR (Principal)		
FONCIER DE NORMANDIE		
P.L.U.		
Type	Nom	Impact
Zonages	UAB	4956m ²
Zonages	UBB1	5m ²
Prescriptions	Parc à préserver (PARC)	4956m ²
Prescriptions	Hauteur maximale et nombre de niveau 14 m, R+2+C ou A (HAUTEUR)	4956m ²
Prescriptions	Mare préservée (MARE)	
Informations	Zone de 100m autour du réseau autoroutier et 75m autour des RGC (RGC)	4962m ²
Informations	Taxe d'aménagement : taux 5%, délibération du Conseil Métropolitain du 12/10/2015 (TA)	4962m ²
Informations	Droit de Préemption Urbain simple (DPU)	4962m ²
Informations	Secteur d'information sur les sols (SIS)	4961m ²
Informations	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30m (CITT)	3003m ²
Assiettes	Périmètre des abords des monuments historiques inscrits et classés	4962m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone bleu clair	2809m ²

Page 1

Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone rouge	1118m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone bleu foncé	910m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone bleu clair	119m ²
Assiettes	PPRI Austreberthe Saffimbec : zone rouge	6m ²
Zone humide	Zone humide (Donnée DREAL)	2853m ²
Zone humide	Milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide (Donnée DREAL)	4209m ²
Instruction for	Périmètre du secteur d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire	4962m ²
Instruction for	Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie	4962m ²
Instruction for	Propriété EPF 2023	4961m ²
Instruction for	Opération foncière active 2023 COMMUNE	4820m ²
Instruction for	Syndicat de bassin-versant de Austreberthe	3761m ²
Environneme	Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie	4962m ²



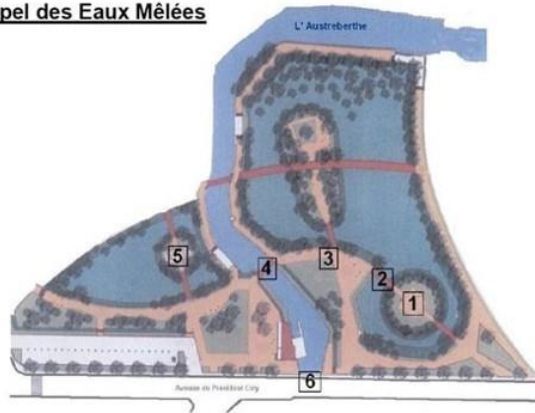
Zonage PPRI 2022 – Parc des Eaux Mêlées



Espace public paysager de la Ville de DUCLAIR

La Ville a aménagé le site en parc paysagé, ouvert au public, appelé l'«Archipel des Eaux Mêlées » en 2 000, préalablement à la régularisation du bail emphytéotique du 3 avril 2006. Un parking et des cheminements ont également été créés.

L'Archipel des Eaux Mêlées



Ce parc paysager est appelé «Archipel des Eaux Mêlées». Il tire son nom du fait que les eaux de pluie et celles de la rivière (l'Austrebertine) se mélangent en ce lieu avant de finir leur course dans la Seine toute proche. Dans ce parc, se trouvent plusieurs éléments caractéristiques de la ville de Duclair, tels que le canard à la Denise, des jardins aquatiques, le moulin des Bouillons et l'ancienne usine Mustad, spécialiste des clous. Il est constitué de plusieurs îlots, met en scène différents lieux, différents moments importants pour la ville.



Conclusion

Les terrains étant donc inconstructibles et inondables, la Collectivité nous confirme son souhait de régulariser un avenant au bail emphytéotique portant la durée à 75 ans comme repris dans les conditions du bail du 03 avril 2006, et conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 23 mars 2000.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer un avenant au bail emphytéotique consenti au profit de la Commune de DUCLAIR sur les parcelles cadastrées section AV 46 et AW 56, lieudit Les Bouillons :

- **Aux conditions générales reprises dans la délibération du Conseil d'Administration du 23 mars 2000, reprenant les caractéristiques générales suivantes, adaptées à l'opération DUCLAIR :**

- ✓ Une durée de 75 ans, qui a commencé à courir le 1^{er} janvier 2006 et prendra fin le 31 décembre 2080.
 - ✓ Une redevance de 204,80 euros annuelle (référence de l'année 2006) et révisée annuellement sur la base de l'indice des fermages du département de Seine Maritime
 - ✓ La destination des biens loués sera précisée dans l'acte, à savoir « espace public paysager »
- Avec un engagement de rachat à l'issue de la fin du bail au prix de cession, savoir :

Le prix de cession se composera du coût brut de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (295.969,35 €), majoré des frais de rédaction et de publication de l'avenant au bail objet des présentes ainsi que des frais de portage foncier en vigueur au moment du rachat (frais généraux éventuels, actualisation, etc...)