

Didier Delamare

EXPERT EN ESTIMATION ET GESTION IMMOBILIERE
PRES LA COUR D'APPEL DE ROUEN
ET DE LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE DOUAI

Diplômé du CNAM (Institut de la construction et de l'habitation)

Expertise valeur vénale

Liquidation judiciaire Sarl Résidence du Château

76700 Saint-Laurent-de-Brèvedent

(Maître Catherine Vincent)

Terrain à bâtir 11 rue des Peupliers



Bail emphytéotique, route du Château-Parking



Le 23/09/2024

39 AVENUE FOCH 76600 LE HAVRE

PORT : 06.85.40.09.47

didier.delamare@expert-de-justice.org

Siret 31156048600087 / Tva intracommunautaire FR43311560486

Estimations immobilières immatérielles – Estimations immobilières matérielles – droits sociaux à prépondérance immobilière, préjudice immobilier.

Plan du rapport

➤ Mission.....	3
➤ Donneur d'ordre.....	3
➤ Documents remis	3
➤ Exécution de la mission	4
➤ Situation géographique	4
<u>I Déterminer l'étendue de la propriété immobilière de la Résidence du Château</u>	<u>5</u>
<u>II Terrain à bâtir 11 rue des Peupliers.....</u>	<u>6</u>
➤ Historique.....	6
➤ Descriptif du terrain	6
➤ Difficultés du terrain	10
➤ Conséquence	20
➤ Observations (débordement de la parcelle voisine).....	20
➤ Constructibilité du terrain	24
➤ Règles d'urbanisme de la zone	24
➤ Elément de comparaison.....	33
➤ Points positifs.....	34
➤ Eléments de retrait	34
➤ Avis de valeur vénale.....	34
<u>III Bail emphythotique parking route du Château</u>	<u>35</u>
➤ Descriptif du terrain	35
➤ Historique.....	38
➤ Bail emphythotique.....	38
➤ Cession de bail.....	40
➤ Analyse sommaire du bail.....	40
➤ Avis de valeur vénale.....	41
➤ Conclusion	42

➤ Mission

- Déterminer l'étendue de la propriété immobilière de la résidence du château et,
- Procéder à l'évaluation des biens immobiliers cadastrés section B1051 et section B1014.

➤ Donneur d'ordre

Ordonnance du 24/07/2024 de Monsieur le juge commissaire Francis Delafosse, juge commissaire de la liquidation judiciaire SARL Résidence du Château, 24 rue de la Fontaine aux Cailloux, suite à la requête de Maître Catherine Vincent, mandataire judiciaire.

➤ Documents remis

Pour le terrain à bâtir :

- Compromis de vente
- Jugement d'annulation
- Plan parcellaire

Pour le bail emphytéotique :

- Bail emphytéotique
- Cession de bail

Documents obtenus auprès de Maître Tartarin, avocat :

- Constat d'huissier
- Devis

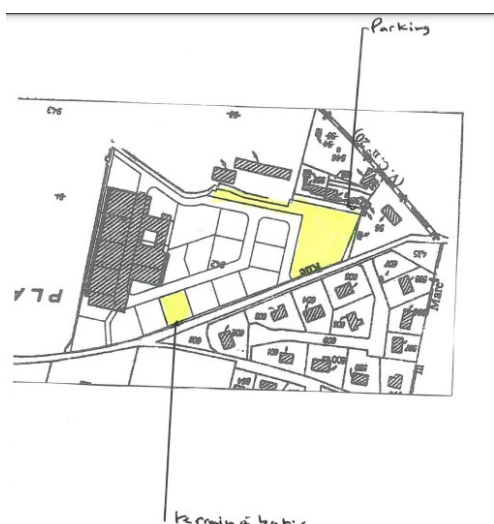
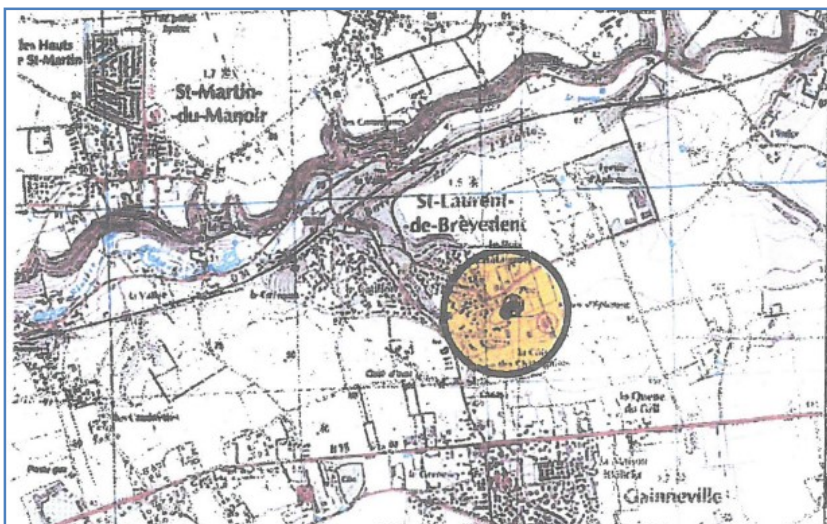
➤ Exécution de la mission

- Le 02/08/2024, je suis informé de la mission,
- Le 28/08/2024 ; je rencontre Mr et Mme Duquesnoy sur le site,
- Le 08/09/2024 ; je demande à la mairie par voie dématérialisée des certificats d'urbanisme d'information,
- Le 23/09/2024 ; je remets mon rapport à Maître Vincent.

➤ Situation géographique

Saint-Laurent-de-Brèvedent est une commune de 1 488 habitants en Seine Maritime, région Normandie.

La ville du Havre est à 17 km (20 minutes environ).



I déterminer l'étendue de la propriété immobilière de la résidence du château

J'ai demandé un extrait cadastral modèle 1 auprès des finances publiques pour connaître les biens dont est propriétaire la SARL ;

- Seul apparait le parking objet du bail emphytéotique,
- Le terrain à bâtir dont la vente a été réalisée judiciairement devra revenir dans le patrimoine de la SARL par un acte notarié (à passer lors de la vente à venir du terrain à bâtir).



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1
conforme à la documentation cadastrale à la date du : 23/08/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : FRANCOIS GILLOT, HELENE GILLOT-COSSARD ET MATTHIEU LEVILLY, NOTAIRES ASSOCIES

SF2414648145

DESIGNATION DES PROPRIETES									
Département : 076				Commune : 596 SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT					
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle		
							N° de DA	Section	N° plan
B	1014			RTE DU CHATEAU	0ha25a71ca				

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



1 / 1

II Le terrain à bâtir

➤ Historique

L'ensemble du terrain a été acquis par Monsieur et Madame Fabrice Duquesnoy de la société civile immobilière du Centre Sportif de Saint-Laurent-de-Brèvedent le 15/03/2003 par acte de Maître De Rochebouet.

Il s'agissait d'un ensemble utilisé par le comité d'entreprise de Renault Sandouville. Il comprenait notamment une piscine et un stand de tir.

Acquisition sous condition résolutoire par la SARL Résidence du Château, acte de Maître Duval du 31/12/2010, dépôt d'extrait kbis avec reprise d'engagement par acte de Maître Duval le 18/01/2011 par acte authentique le 28/11/2016.

Monsieur et Madame Uzai ont acquis la parcelle n°6 de 498 m² de la SARL Résidence du Château par acte authentique du 28/11/2016 pour un prix de 85 000 €.

- Le 11/05/2023 par jugement du Tribunal judiciaire du Havre, la vente est résiliée pour dol,
- Le 18/06/2024 une procédure de liquidation judiciaire est ouverte à l'encontre de la SARL.

Les travaux de viabilisation ont été réalisés.

➤ Descriptif du terrain

Le terrain étant clôturé pour des raisons de sécurité, je n'ai pas pu accéder sur la parcelle.

Lot n°6 du lotissement autorisé par arrêté du maire de Saint-Laurent-de-Brèvedent le 22/01/2010 n° PA 07659609F0001, bénéficiaire Monsieur et Madame Fabrice Duquesnoy, DAACT (conformité) du 06/03/2011.

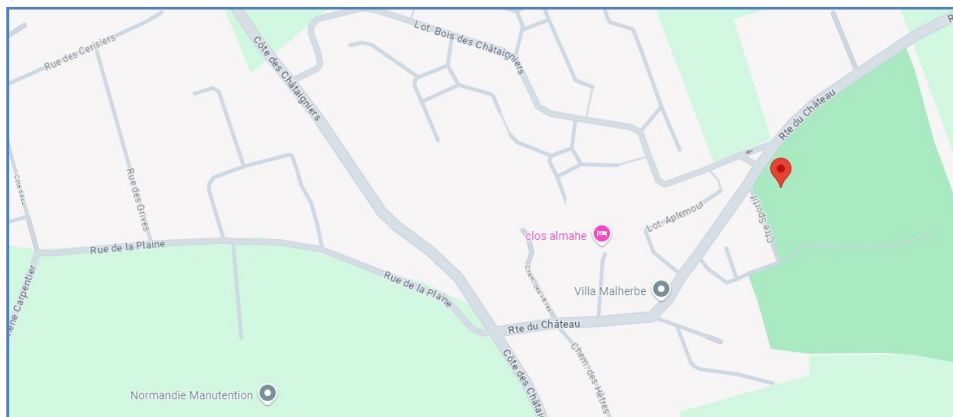
Lotissement de 24 lots :

- Lots 1 à 22 habitations individuelles
- Lot 23 immeuble collectif
- Lot 24 voirie

Cadastré B1031 pour 498 m².

Terrain plat de forme rectangulaire, 20.5 m de façade et 24m de large.

Voierie réalisée, raccordement au réseau d'eau potable, électricité, assainissement collectif.







➤ Difficultés du terrain

La vente du terrain par la SCI à Monsieur et Madame Uzai a été résiliée judiciairement en raison de la présence d'une cuve en béton d'un volume présumé de 72 m³.

- Procès verbal de constat de Maître Lerasle du 03/07/2017,
- Extrait du jugement de résiliation

Sur la vue aérienne jointe on voit très bien le spectre d'un ouvrage sur terrain. Pour faire un rapport très précis il aurait fallu faire les opérations suivantes mais compte tenu de la liquidation judiciaire il n'y a pas de fonds disponibles ;

- Retirer la clôture et la remettre en fin d'opération, débroussailler, retirer l'excédent de terre et creuser pour accéder à la cuve,
- Coût estimatif : 1 000 € TTC,
- Relevé topographique par géomètre expert, notamment relevé au scanner 3D permettant de localiser la cave, son volume et son contenant. Coût : 1 200 € TTC (devis Euclyd),
- Faire enlever la cuve et remblayer. J'ai repris le devis du 04/07/2017 de l'entreprise Gagneraud (bien connu au Havre), d'un montant de 21 374 €,

Afin d'obtenir un prix actualisé j'applique l'indice du bâtiment BT01 ;

$$21\,374\,€ \times 131.20 \text{ indice } 2024 = 26\,406\,€$$

Indice 2017 : 106.20

Ensuite une étude de géotechnie (étude du sol) devrait être réalisée (E²Géo).

Coût estimatif : 1 300 € TTC

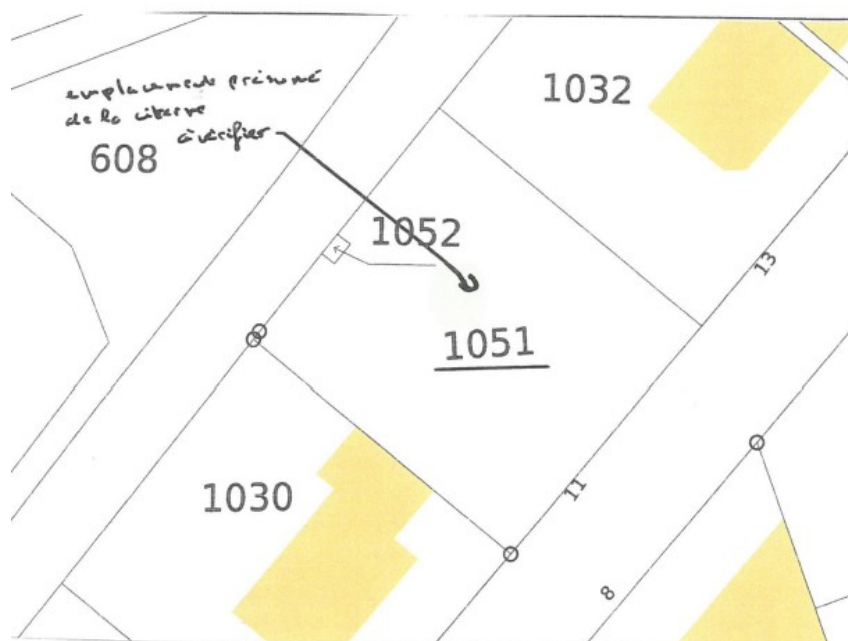
Coût total des opérations :

- Clôture, accès à la cuve : 1 000 € TTC
- Géomètre : 1 200 € TTC
- Entreprise terrassement : 26 400 € TTC (arrondi)
- Etude du sol : 1 300 € TTC
- Imprévus divers : 4 500 €

Total : 29 400 € arrondi à 35 000 €



La présence de ce spectre
nettement visible atteste de la présence
d'un ouvrage souterrain



EXPEDITION

SCP SAMUEL LERASLE et HERVE MEHRUNG
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
83 BOULEVARD DE STRASBOURG
76600 LE HAVRE

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE TROIS JUILLET

A la requête de :

Monsieur USAI Massimo, né le 04/12/1982 à Harfleur, de nationalité française, cariste et de Madame USAI née Lenormand Caroline, née le 20/12/1982 à Harfleur, de nationalité française, assistante de direction, demeurant tous deux 10 rue du Bois Champion à 76290 MONTIVILLIERS, agissant par Madame Caroline Usai,

Qui me fait la déclaration suivante :

« mon époux et moi-même avons acquis un terrain situé 11 rue des Peupliers à Saint Laurent de Brèvedent, en vue d'y construire notre résidence principale. Après acquisition du terrain, nous avons découvert l'existence d'une cavité importante, à l'emplacement de la construction. Aussi, je vous prie de bien vouloir vous rendre sur place, pour constater l'existence de cette cavité, en vue de préserver nos droits et recours ultérieurs. »

Déférant à cette réquisition, Je, Samuel LERASLE, huissier de justice au Havre, me transporte ce jour à 17 heures 15 minutes, au 11 Rue des Peupliers à Saint Laurent de Brèvedent et, en présence de Madame Caroline Usai, constate ce qui suit :

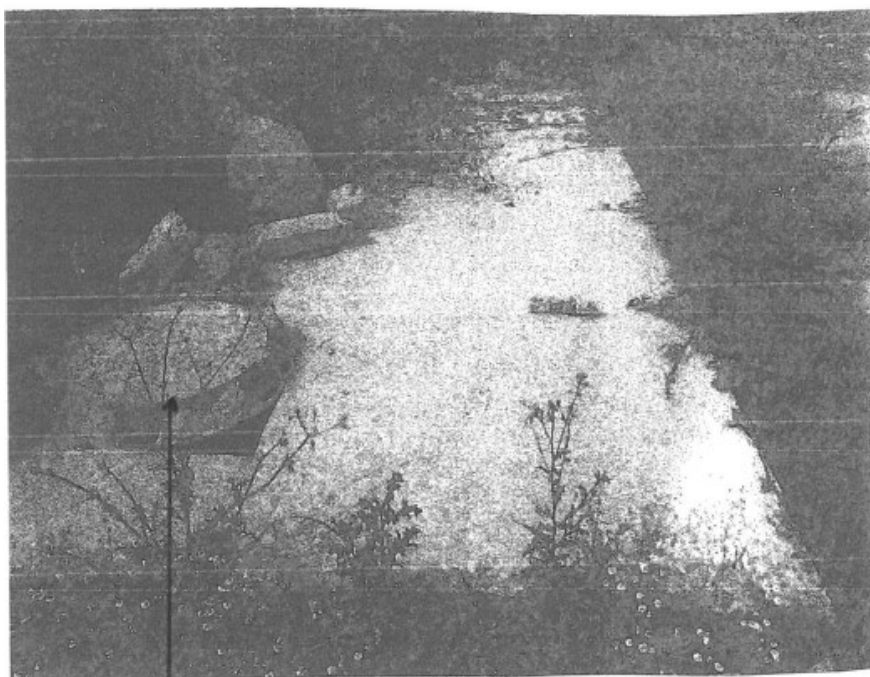
J'accède au terrain appartenant au requérant. Il s'agit d'un terrain nu, dont la plus large partie est décaissée, sur environ 70 centimètres de profondeur par rapport au niveau initial du terrain.

Dans la partie située en fond de terrain, coté route du Château, dans la zone décaissée du terrain, je constate la présence en surface du sol, d'une large plaque en béton mesurant environ six mètres de longueur, pour 1,60 mètres de largeur. Je constate qu'un tampon en acier recouvre partiellement l'ouverture existante dans cette plaque en béton. Par cette ouverture, je constate la présence sous terre, d'une cavité profonde, d'au moins deux mètres de profondeur. Une échelle verticale à barreaux en acier, est fixée sur l'une des parois de la cavité.

J'ai réalisé quatre photographies, que j'annexe au présent procès verbal de constat, me dispensant de plus amples descriptions.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal de constat, pour servir et valoir ce que droit.

Photo prise par M^r Lerasle



Extrait du jugement du Tribunal Judiciaire

Elle estime qu'elle est légitime à solliciter la condamnation de la SARL BARRE CONSTRUCTIONS à la garantir non pas du remboursement du prix de vente; mais des réclamations indemnitaires formulées par les époux USAI d'un montant de 107 610,40€.

Par conclusions récapitulatives signifiées par RPVA le 7 janvier 2022, la SARL BARRE CONSTRUCTIONS demande au tribunal de bien vouloir, au visa des articles 867 du code de procédure civile, 1240 du code civil:

- débouter la SARL RESIDENCE DU CHATEAU de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions à son encontre;
- condamner, reconventionnellement, la SARL RESIDENCE DU CHATEAU à lui régler une somme de 10 000€ pour procédure abusive;
- condamner la SARL RESIDENCE DU CHATEAU à lui régler 5 000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;
- condamner la SARL RESIDENCE DU CHATEAU aux dépens.

Au soutien de ses demandes, la société BARRE CONSTRUCTIONS indique que le CCMI a été conclu à peine de caducité sous conditions suspensives notamment de l'acquisition d'un terrain, et de l'obtention de la garantie de livraison à prix et délais convenus; que cette dernière n'a pu être obtenue dans les délais requis, entraînant la caducité du contrat, de sorte que la SARL RESIDENCE DU CHATEAU n'est pas fondée à faire état d'un manquement contractuel de sa part.

En tout état de cause, elle estime n'avoir commis aucune faute. Elle indique que l'étude de sol, dont la SARL RESIDENCE DU CHATEAU, déplore l'absence n'a pas pour objet de faire une reconnaissance des éventuels ouvrages pouvant être enterrés, mais uniquement de définir la nature du sol pour adapter les fondations de la construction envisagée et qu'elle n'a pas de caractère obligatoire, les quelques sondages réalisés pouvant ne pas permettre d'identifier l'existence d'un ouvrage enterré.

Elle rappelle que le dossier de permis de construire a pour seul objet de vérifier la conformité du projet de construction avec les règles de l'urbanisme en vigueur, et pas de déterminer la nature des fondations.

Elle constate que l'ouvrage découvert est six fois plus important que le rectangle figurant sur le plan de vente versé aux débats par le vendeur ; qu'il ne figure pas dans le plan présenté aux acquéreurs dans le cadre de la vente. Elle affirme qu'une cuve enterrée d'un volume de 72 m3 ne peut être assimilée aux réseaux d'évacuation d'eaux usées (diamètre 200 mm) ou d'eaux pluviales (diamètre 500mm) évoqués dans l'acte de vente.

Elle rappelle que le CCMI a été contracté avant la promesse de vente, sans qu'elle ne soit tenue postérieurement à la promesse de faire des études préalables antérieurement à la levée de l'option d'achat du terrain.

Elle considère qu'il n'existe pas de lien de causalité entre les fautes qui lui sont reprochées, et et les préjudices dont se plaint la SARL RESIDENCE DU CHATEAU, au demeurant non démontrés, et estime qu'il appartenait en tant que de besoin à la SARL RESIDENCE DU CHATEAU d'attirer les assureurs et les établissements de crédit dans la cause.

Enfin, elle considère que l'action de la SARL RESIDENCE DU CHATEAU à son encontre est abusive.

GAGNERAUD

CONSTRUCTION

Normandie

LE HAVRE INDUSTRIE - 38 rue Paul Doumer - 76700 - HARFLEUR

Mr et Mme USAI

Affaire suivie par :
Damien SAUNIER

HARFLEUR, le 04 juillet 2017

Devis client

Remblai d'une fosse

DQE gct17569

TRAVAUX : Démolition partielle et remblaiement d'une fosse béton

CHANTIER :

Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre offre de prix relative à l'affaire citée en référence.

Espérant que cette proposition retiendra votre attention,

Et, restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Chef d'Agence

Pierre FERMENT

GAGNERAUD CONSTRUCTION
Le HAVRE INDUSTRIE

38, rue Paul Doumer - 76700 HARFLEUR
Tél. 02 35 49 62 34 - Fax 02 35 49 62 30
Siret 402 682 201 00328

Code	Désignation	Unité	Quantité	Prix unit.	Montant
01	Démolition partielle de la fosse et regard béton				
01.01	Amené et repli d'une pelle équipé d'un brise roche béton	ens	1,000	862,33	862,33
01.02	Démolition de la couverture et arrasage des voiles périphériques sur 1.00 m ht	ens	1,000	3 666,51	3 666,51
01.03	Evacuation des gravats issus de la démolition et mise en décharge agréée	ens	1,000	881,11	881,11
	<i>TOTAL Démolition partielle de la fosse et regard béton</i>				5 209,95
02	Remblaiement de la fosse béton				
02.01	Fourniture et mise en oeuvre de grave concassée 0/31.5 compactée pour couches de 20 cm d'épaisseur	ens	1,000	883,73	883,73
02.02	Fourniture et mise en oeuvre de grave concassée 0/31.5 compactée pour couches de 20 cm d'épaisseur	ens	1,000	11 718,62	11 718,62
	<i>TOTAL Remblaiement de la fosse béton</i>				12 602,35

Total (HT) € 17 812,30

T.V.A 20,00 % 3 562,46

Total TTC € 21 374,76

P/
GAGNERAUD CONSTRUCTION
Le HAVRE INDUSTRIE
38, rue Paul Doumer - 76700 HARFLEUR
Tél. 02 35 49 62 34 - Fax 02 35 49 62 30
Siret 402 082 991 00026

• **Conditions Générales**

Normes NFP 03-001 ou NFP 03-002, en fonction de la nature des travaux, éditées par l'AFNOR, et en vigueur.

• **Conditions Particulières**

Le prix :

Il comprend exclusivement les éléments dressés dans le présent devis; Les parties s'accordent sur l'absence de retenue de garantie et de compte prorata.

Le délai d'exécution des travaux :

Il est fixé, hors période préparatoire, à : _____ jour(s) calendaire(s).

Conditions de paiement :

Le délai de paiement est fixé à 30 jours à réception de la facture. La réception, d'un acompte de 30% de la commande, conditionne le démarrage du délai d'exécution et des travaux.

Garantie de paiement :

La réception de la garantie de paiement, visée à l'art. 1799.1 du Code Civil, conditionne le démarrage des travaux.

Validité du présent devis :

3 mois à compter de sa date d'établissement.

Documents constituant le marché, dans l'ordre de préséance, en cas de contradiction :

Le présent devis signé des deux parties avec ses Conditions Particulières
Les Conditions Générales susvisées, bien qu'elles ne soient pas annexées (cf. www.afnor.fr).

Le prix est réservé, à l'avis favorable d'organismes, dont une liste non exhaustive est reprise ci-dessous et que le

Maître d'ouvrage aura pris soin de missionner, avant le démarrage des travaux:

- Maîtrise d'œuvre : mission à définir en fonction du projet de construction du Maître d'ouvrage, sachant que le présent devis ne s'aurait s'apparenter à une mission de maîtrise d'œuvre de conception.
- Bureau de contrôle : mission à définir en fonction du projet de construction du Maître d'ouvrage.
- Bureau d'études géotechnique : rapport de sol à dresser, validant notamment les hypothèses de l'entreprise.
- Bureau d'études thermique : conformité du projet de construction à la réglementation thermique, à valider.
- Bureau d'études acoustique : conformité du projet de construction à la réglementation acoustique, à valider.
- Coordonnateur sécurité : mission à définir en fonction du projet de construction du Maître d'ouvrage.
- Expert géomètre : limites de propriété à valider, en fonction du projet de construction du Maître d'ouvrage.

Fait en deux exemplaires.

Signature ENTREPRISE

Signature MAITRE D'OUVRAGE

GAGNERAUD CONSTRUCTION
Le HAVRE INDUSTRIE

38, rue Paul Doumer - 76700 HARFLEUR
Tél. 02 35 49 62 34 - Fax 02 35 49 62 30
Siret 402 632 001 00316

GAGNERAUD CONSTRUCTION
Agence d'HARFLEUR - GENIE CIVIL
38 rue Paul Doumer 76700 HARFLEUR - Tél 02 35 49 62 34
Siège social : 7 - 9, rue Auguste Maquet - 75016 PARIS - SAS au capital de 9.561.000 Euros

devis Saint Laurent

Jean-Baptiste HALTZ <jb.haltz@euclid.fr>

Ven 2024-08-23 09:18

À : didier.delamare@expert-de-justice.org <didier.delamare@expert-de-justice.org>

📎 1 pièces jointes (466 Ko)

D24LH361.pdf;

Bonjour M.Delamare,

Suite à notre conversation, veuillez trouver ci-joint le devis correspondant au relevé de la cuve enterrée à Saint-Laurent-de-Brèvedent.

Concernant la géotechnie nous travaillons régulièrement avec l'entreprise E²GEO

- 02 35 76 47 12
- contact@e2geo.fr

Restant à votre disposition

Cordialement,



J-B HALTZ
Associé – Gérant
Agence du Havre

20, avenue du Camp Dolent
76700 Gonfreville l'orcher
Tel : 02.35.22.65.51
Port : 06.89.76.41.00

Découvrez nos activités !



Promouvoir bienveillance et exigence dans un souci d'épanouissement individuel



20, Avenue du Camp Dolent - 76700 GONFREVILLE L'ORCHER
Tél : 02 35 22 65 51
Courriel : lehavre@euclyd.fr

DEVIS n° D24LH361

Devis gratuit

Date du devis : 23/08/2024

Monsieur Didier DELAMARE

39 avenue Foch
76600 LE HAVRE

Objet

Saint-Laurent-de-Brevedent - Sarl résidence du château - 11 rue des peupliers
Relevé cuve enterrée

Objet

Saint-Laurent-de-Brevedent - Sarl résidence du château - 11 rue des peupliers
Relevé cuve enterrée

Désignation	Qté	P.U H.T net	Facturé H.T
PRESTATION DE SERVICES			
<i>Votre demande : le relevé par méthode scanner d'une cuve enterrée.</i>			
<u>Relevé selon votre demande</u> Le relevé topographique portera sur Cette prestation comprend : - Le rattachement planimétrique du levé au système RGF 93 permettant une interprétation plane du terrain; - Le rattachement altimétrique du levé au système NGF IGN 1969; - Le relevé au scanner 3D grâce à un trépied négatif de la cuve enterrée Nota : L'accessibilité à la cuve par la trappe d'accès est à votre charge. <u>Plan numérique</u> - Post traitement des nuages de points - mise à jour du fond de plan de la parcelle (à nous fournir au format DWG) avec la position et les dimensions de la cuve enterrée. - Fourniture des fichiers DWG et PDF correspondants Offre valable 3 mois à compter de ce jour et réactualisable suivant l'indice IGE La facturation pourra se faire par poste. Le dossier vous sera adressé après paiement de la totalité des factures.	1,00	600,00	600,00
	1,00	380,00	380,00

Description	%	H.T	T.V.A	T.T.C.	Conditions
Facturation du soide	100,00	980,00	196,00	1 176,00	Réception de facture

TOTAL HT	980,00 €
TVA (20%)	196,00 €
TOTAL T.T.C.	1 176,00 €

Modalités de paiement : chèque ou virement

➤ Conséquences

La destruction mécanique de cette citerne va laisser place à une excavation qu'il faudra combler sur une certaine surface (plus importante que l'emprise) et risque de déstabiliser le terrain, peut être des fondations spéciales seront indispensables (d'où le rôle du cabinet de géotechnie). De plus l'emprise au sol de la future construction est réduite.

➤ Observations

Dans l'acte notarié de vente SARL Résidence du Château à Monsieur et Madame Usay il avait été inséré dans l'acte :

- 1) L'acquéreur déclare avoir été informé qu'il peut exister d'anciens réseaux à ce jour inactif sur le dit terrain, de plus l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance qu'il y a lieu de prendre des précautions pour l'édification des fondations sur les zones remblayées et décapées. L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle d'éventuels réseaux désaffectés enterrés dont le vendeur n'a pas connaissance.
- 2) Il est précisé qu'une partie du garage des propriétaires de la parcelle concernée section B n°1030 est édiflée sur la parcelle objet de l'expertise, ainsi qu'il est figuré sur le plan. Le débordement sur la parcelle lot 6 est peu important et sans conséquences mais doit être repris dans l'acte de vente à venir.

DESIGNATION

A SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT (SEINE-MARITIME) (76700), 11 Rue des peupliers :
UNE PARCELLE DE TERRAIN A BATIR.

Portant le numéro six (6) du lotissement dénommé RESIDENCE DU CHATEAU.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1051	11 Rue des Peupliers	00 ha 04 a 98 ca

Tel que ledit BIEN figure sous teinte verte au plan annexé aux présentes après mention. **Annexe n°4**

Il est précisé que l'ACQUEREUR pourra construire sur cette parcelle une surface de plancher de 150,00 M².

Tel que le BIEN se poursuit et comporte, sans exception ni réserve.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT en date du 22 janvier 2010, portant le numéro PA 076 596 09 F0001.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Stéphane DUVAL notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC (76430), le 1er mars 2012, publié au service de la publicité foncière de LE HAVRE deuxième le 22 mars 2012, volume 2012P, numéro 1362.

*Etant ici précisé qu'une partie du garage des propriétaires de la parcelle cadastrée section B numéro 1030 est édifiée sur la parcelle présentement vendue, ainsi qu'il est figuré sur le plan annexé aux présentes après mention. **Annexe n°5***

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, pour en avoir été informé dès avant les présentes par le notaire soussigné, et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété du BIEN.

EFFET RELATIF

1°) Acquisition sous condition résolutoire suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC le 31 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de LE HAVRE deuxième le 20 janvier 2011, volume 2011P, numéro 287.

2°) Dépôt d'extrait K bis avec reprise des engagements suivant acte reçu par Maître Stéphane DUVAL notaire à SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC le 18 janvier 2011,

Par mention portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé. **Annexe n°18**

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré à l'ACQUEREUR le 4 octobre 2016 par la Mairie de SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT sous le numéro PC 76596 16 C0011.

Une copie de ce permis est annexée. **Annexe n° 18 bis**

L'ACQUEREUR déclare qu'il a obtenu un permis de construire délivré le 4 octobre 2016 et qu'il est affiché depuis le 5 octobre 2016

Il déclare :

- Avoir parfaite connaissance que le permis de construire n'est pas à ce jour purgé de tous recours et retrait,
- Avoir parfaite connaissance des conséquences éventuelles d'un recours ou d'un retrait,
- Renoncer expressément au bénéfice de la condition suspensive prévue dans le compromis de vente sus-visé consistant en ce que la signature de l'acte authentique de vente des présentes soit réalisée une fois le permis de construire purgé de tous recours et retrait.

L'ACQUEREUR requiert expressément le notaire soussigné de bien vouloir réaliser la présente vente dès avant la purge des délais de recours et de retrait du permis de construire et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

En outre, l'ACQUEREUR déclare avoir été informé qu'il peut exister d'anciens réseaux à ce jour inactifs sur ledit terrain.

De plus l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance qu'il y a lieu de prendre des précautions pour l'édification des fondations sur les zones remblayées et décapées.

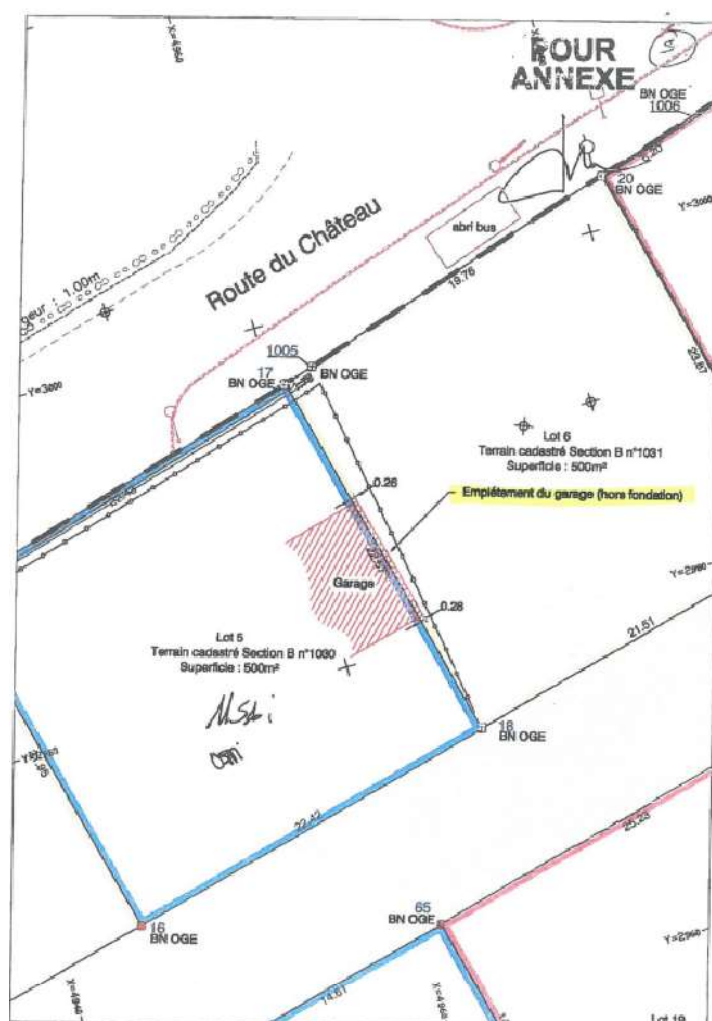
L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle d'éventuels réseaux désaffectés enterrés dont le VENDEUR n'a pas connaissance.

Est demeurée jointe et annexée aux présentes la copie d'un courriel adressé par le cabinet GRENET & ASSOCIE. **Annexe n°19**

Le VENDEUR s'engage à retirer les gravats restant sur le terrain objet des présentes.

DECOMPACTAGE

Est demeurée jointe et annexée aux présentes la copie d'un courrier du cabinet GRENET & ASSOCIE sus-nommé, en date du 26 août 2011, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :



➤ Constructibilité du terrain

La parcelle viabilisée (lot 6) est issue d'un lotissement autorisé par la mairie le 22/01/2010. Un règlement de lotissement obligeait les constructions à le respecter : implantation sur la parcelle, sens de faitage...

En raison de l'Art 442-9 du code de l'urbanisme, il devient caduc au terme de l'autorisation de lotir de plus de dix ans, si à cette date le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

La construction devra respecter les règles du plan local d'urbanisme de Saint-Laurent-de-Brèvedent et n'est plus tenu au règlement de lotissement.

Suivant le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 18/10/2018 la parcelle est classée en zone Ua ; secteur Urbain Aggloméré dense. Les règles d'urbanisme de la zone Ua sont annexées.

➤ Règles d'urbanisme de la zone UA

RE: demande de CU

Mairie St Laurent de Brèvedent <mairie@stlaurentdebredent.fr>

Lun 2024-09-16 16:12

À : didier.delamare@expert-de-justice.org <didier.delamare@expert-de-justice.org>

Bonjour,

Comme convenu par téléphone, le Règlement de lotissement est devenu caduque.

Cordialement.

Le secrétariat de mairie

Commune de Saint-Laurent-de-Brèvedent

02.35.20.40.54



De : didier.delamare@expert-de-justice.org <didier.delamare@expert-de-justice.org>

Envoyé : jeudi 12 septembre 2024 11:50

À : Mairie St Laurent de Brèvedent <mairie@stlaurentdebredent.fr>

Objet : TR: demande de CU

Le secteur Urbain Aggloméré Dense (Ua)

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Aggloméré Dense, noté Ua, correspond aux espaces bâtis de forte densité en périphérie immédiate du centre-bourg. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien.

Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Ua I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1.1.1. Usages et affectations, constructions et activités, destinations et sous-destinations interdits :

1.1.1.1. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- ✓ Les exploitations agricoles et forestières ;
- ✓ Les commerces et activités de service suivants :
 - Le commerce de gros ;
 - Le cinéma.
- ✓ Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - L'industrie ;
 - Les entrepôts ;
 - Les centres de congrès et d'exposition.

1.1.1.2. Les occupations du sol suivantes sont interdites :

- ✓ Les dépôts et décharges de toute nature ;
- ✓ Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles ;
- ✓ Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ Le stationnement des caravanes et des camping-cars ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.1.2. Usages et affectations, constructions et activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

1.1.2.1. Les destinations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, etc.) :

- ✓ **Les habitations :**
- ✓ Les commerces et activités de service suivants :
 - L'artisanat et commerce de détail ;
 - La restauration ;
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - L'hébergement hôtelier et touristique.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ✓ Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - Les bureaux.

1.1.2.2. Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé sous réserve que la vocation soit permise dans le secteur.

1.1.2.3. La reconstruction à l'identique des bâtiments, régulièrement édifiés, détruits ou démolis dans un délai de 10 ans, sauf en cas de mise en danger des personnes et des biens (cavité souterraine, ruissellement, etc.).

1.1.2.4. Les aires de stationnement sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement environnemental qualitatif (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, entretien, qualité de revêtement, etc.).

1.1.2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

1.1.2.6. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, seuls sont autorisés :

- ✓ les extensions mesurées et les annexes de faible emprise, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour la mise en conformité des activités après examen de toutes les autres possibilités et l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- ✓ la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
- ✓ les voiries et équipements liés ;
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et répondant aux besoins de la zone ;
- ✓ les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

Ua II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

2.1.1.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques existante ou projetée.

2.1.1.2. L'article 2.1.1.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions d'annexe non jointive de moins de 12 m² qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.2.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit sur une des limites séparatives ;
- ✓ soit dans le prolongement d'une façade existante ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

2.1.2.2. L'article 2.1.2.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions d'annexe non jointive de moins de 12 m² qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;

- ✓ aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Sans objet

2.1.4. Emprise au sol :

2.1.4.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 35% de l'unité foncière.

2.1.4.2. L'article 2.1.4.1. ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter sans restriction d'emprise au sol.

2.1.5. Hauteur des constructions :

2.1.5.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

2.1.5.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un volume de type R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

2.1.5.3. La hauteur maximale est limitée à :

- ✓ la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions et les annexes jointives ;
- ✓ 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes non jointives.

2.1.5.4. Les articles 2.1.5.2. et 2.1.5.3. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter sans restriction de hauteur.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Généralités :

2.2.1.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

2.2.1.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les matériaux d'aspect médiocre en parement extérieur des constructions sont interdits.

2.2.1.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

2.2.1.5. Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, citernes, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature, etc.), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

2.2.1.6. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

2.2.1.7. Les constructions d'architecture contemporaine de qualité pourront être autorisées à condition qu'elles s'intègrent au site.

2.2.2. Les toitures :

2.2.2.1. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

2.2.2.2. L'article 2.2.2.1. ne s'applique pas aux installations de captage solaire, qui doivent s'intégrer dans les pentes de toiture et respecter une intégration soignée.

2.2.2.3. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. L'ardoise, la tuile plate, le chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte sont autorisés.

2.2.2.4. L'article 2.2.2.3. ne s'applique pas aux vérandas et aux piscines couvertes.

2.2.2.5. Les toitures des annexes et des extensions doivent être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

2.2.2.6. Les toitures des constructions doivent avoir deux pentes ou plus et posséder un débord de toiture d'au moins 20 centimètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les pentes sont comprises entre :

- ✓ 40° et 60° pour les constructions de type R+C ;
- ✓ 30° et 60° pour les constructions de type R+1+C.

2.2.2.7. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade ou/et de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les volumes de toiture de moins de 40 m² ;
- ✓ pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.

2.2.2.8. Aucune prescription de pente n'est imposée pour les vérandas, les abris de jardins, les piscines couvertes et les constructions à vocation d'équipements publics.

2.2.3. Les façades :

2.2.3.1. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2.3.2. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton, etc.) sans enduit extérieur sont interdits.

2.2.3.3. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux sont autorisées.

2.2.3.4. Le blanc pur, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent toutefois être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.), par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

2.2.3.5. Les teintes de façade et de menuiserie des extensions et des annexes doivent être en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

2.2.3.6. Les façades en briques ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages, etc.), ne doivent pas être couvertes (enduit, peinture, bardage, isolation par l'extérieur, etc.). Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

2.2.4. Les clôtures :

2.2.4.1. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier. Les teintes beiges, sable, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux sont à privilégier pour les clôtures pleines. Elles peuvent être doublées d'une haie constituée d'essences locales.

2.2.4.2. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings, etc.) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

2.2.4.3. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement. Les clôtures pleines et à soubassement sont uniquement autorisées en dehors des zones du PPRI du bassin versant de la Lézarde.

2.2.4.4. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,60 mètre en limite d'emprise publique. Elles doivent être constituées d'une clôture pleine d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Au-delà, un dispositif à claire-voie non occultant est autorisé jusqu'à 1,60 mètre. La hauteur des piliers de portail et du portail est limitée à 1,60 mètre.

2.2.4.5. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres en limite séparative.

2.2.4.6. Les articles 2.2.4.4 et 2.2.4.5, ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique ou au prolongement des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels.

2.2.4.7. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

2.2.5. Performances énergétiques et environnementales :

2.2.5.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles peuvent :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. ;
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.5.2. Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

2.3.2. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

2.3.3. Pour les unités foncières recevant des habitations, une surface minimale de 20% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

2.3.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestions des eaux pluviales, qualité de revêtement, etc.).

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur le terrain utilisé, en dehors de la voie publique.

2.4.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

2.4.3. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

2.4.4. En cas de division de logement, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements après division doivent être créées.

2.4.5. Pour les constructions à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement sont à réaliser.

2.4.6. Un emplacement doit être réservé, par logement, au stationnement commode et sécurisé des vélos.

2.4.7. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, 1 place de stationnement par chambre est à réaliser.

2.4.8. Pour les constructions à vocation de restauration, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant est à réaliser.

Ua III. Equipement et réseaux

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. Accès :

3.1.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.1.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

3.1.1.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.1.1.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Dès que possible, la mutualisation des accès doit être envisagée. En cas de création de plusieurs terrains, simultanément et contigus, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

3.1.1.5. Lors d'une division parcellaire, tout accès desservant au moins une habitation doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres libre de stationnement.

3.1.1.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

3.1.2. Voirie :

3.1.2.1. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.1.2.2. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

3.1.2.3. Les voies nouvelles doivent permettre la circulation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

3.1.2.4. Les voies en impasse doivent être évitées dans les nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique, de façon notamment à ce que le véhicule de défense incendie et de collecte des déchets puisse faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche-arrière. A défaut de giratoire possible, les voies doivent posséder un aménagement, à l'entrée de l'impasse, permettant la mise en place de points de regroupement ou de présentation des bacs de déchets. Pour faciliter la giration des véhicules de collecte des déchets, une largeur de voie de 5 mètres est nécessaire. Les caractéristiques techniques relatives à « La collecte des déchets ménagers » sont à disposition en annexe du présent règlement.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Alimentation en eau potable :

3.2.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

3.2.2. Assainissement des eaux usées :

3.2.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3.2.2.2. En cas d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3.2.3. Assainissement des eaux pluviales :

3.2.3.1. Le principe de gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire ou de l'occupant du terrain imperméabilisé. Le pétitionnaire doit donc rechercher les solutions techniques pour limiter les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

3.2.3.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau, etc.). La perméabilité des sols sera recherchée.

3.2.3.3. Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

3.2.3.4. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins et doivent prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées du projet (bâtiment, parking imperméable, terrasse, etc.). Toutefois, dans le cas de contraintes particulières, un rejet à débit limités (2l/s/ha) au réseau public pourra exceptionnellement être autorisé. La « Charte de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales » est à disposition en annexe du présent règlement.

3.2.4. Autres réseaux :

3.2.4.1. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc.) et d'énergie (électricité, gaz, etc.) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

3.2.4.2. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des dispositions techniques adaptées pour permettre le raccordement à la fibre optique.

3.2.4.3. Dans les cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

3.2.4.4. Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

3.2.5. Collecte des déchets :

3.2.5.1. Tout projet de construction doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets de Caux Estuaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

3.2.5.2. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être envisagée.

➤ Eléments de comparaison

J'ai pu relever dix ventes récentes de terrain à bâtir sur la commune de Saint-Laurent-de-Brèvedent.

Date	Adresse	Surface	Viabilisé	Prix	Prix / m ²
07/2024	7 chemin Vert	748 m ²	Oui	88 597 €	157 €
01/2024	6 chemin Vert	510 m ²	Oui	116 369 €	228 €
12/2023	29 Côte des Châtaigniers	752 m ²	Oui	85 000 €	113 €
12/2023	13 chemin Vert	501 m ²	Oui	110 536 €	221 €
11/2023	11 chemin Vert	573 m ²	Oui	118 036 €	206 €
11/2023	Chemin du Four à Pain	657 m ²	Oui	119 702 €	182 €
11/2023	5 chemin Vert	520 m ²	Oui	116 369	224 €
06/2023	1 allée des Pommiers	626 m ²	Oui	124 104 €	198 €
03/2023	Lieu dit la côte des Châtaigniers	611 m ²	Oui	121 944 €	200 €
11/2022	10 rue des Peupliers	504 m ²	Oui	50 223 €	100 €

La moyenne arithmétique sur 10 ventes ressort à 183 € / m²

Je retiendrais une valeur de 90 000 € pour le terrain objet d'expertise (hors problèmes), soit 180 € / m².

➤ Point positifs

- Saint-Laurent-de-Brèvedent est une commune assez recherchée, proche du Havre,
- Terrain plat de forme régulière, d'une surface suffisante (498 m²) pour construire un pavillon classique,
- Environnement classique d'un lotissement plutôt agréable,
- Terrain viabilisé (eau, edf, assainissement collectif).

➤ Eléments de retrait

- La présence d'une cuve importante en ciment en sous-sol dont on ne connaît pas le volume, la forme, l'emplacement précis et son contenant (on peut espérer que c'est de l'eau) est un énorme problème,
- Il est évident que le voisinage découragera les acquéreurs potentiels.

➤ Avis de valeur vénale du terrain à bâtir

Un terrain situé dans un lotissement sans les difficultés que j'ai évoqué précédemment pourrait se vendre 90 000 € (avait été vendu précédemment 85 000 €).

Dans le cas présent c'est nettement plus compliqué. Il y a lieu de tenir compte des frais suivants :

- Accès à la cuve : 1 000 €
 - Géomètre : 1 200 €
 - Travaux : 27 000 €
 - Etude du sol : 1 300 €
 - Imprévus divers : 4 500 €
-
- Total : 35 000 €

Il y a lieu de déduire du prix de 90 000 € la somme de 35 000 € qui me paraît incontournable.

J'évalue la valeur vénale du terrain à bâtir en l'état à la somme de ;

Cinquante cinq mille euros

(55 000 €)

III Le bail emphytéotique

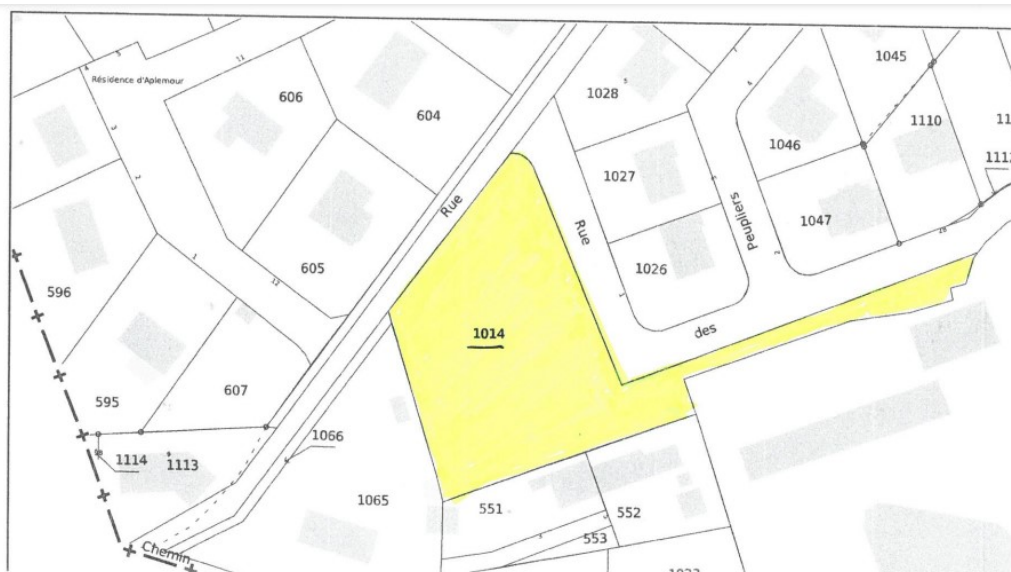
➤ Descriptif du terrain

(Objet du bail emphytéotique)

Sain-Laurent-de-Brèvedent – route du Château, cadastré B1014 pour 25a 71ca, parcelle en forme trapèze – rectangle entièrement clôturé avec une barrière et bitumée intégralement avec 74 places de stationnement matérialisées au sol.

L'ensemble est en bon état.

Le terrain est en limite de lotissement où se situe la parcelle du terrain à bâtir.





POUR
ANEX

Nº 2 Ter.

Route du Château

Row	Espresso	Verbo
-----	----------	-------

[illegible]

Alt picked: 5000

अथवा: $\frac{1}{2} \times 100 = 50$

City of Dallas - Info and More

4

All

PLAN SANS ECHELLE

➤ Historique

- Le 31/12/2010 Monsieur et Madame Duquesnoy Fabrice ont vendu la parcelle cadastrée B1014 pour 2 971 m² à la SARL Résidence du Château,
- Le 10/02/2011 un bail emphytéotique de 99 ans est conclu entre la SARL Résidence du Château et la SCI Saint Laurent, à charge pour la SARL de réaliser un parking sur la parcelle B1014,
- Le 23/12/2019 le bail emphytéotique est cédé par la SCI Saint Laurent à la commune de Gainneville sans contre partie financière. A ce jour c'est toujours la commune de Gainneville qui est preneur de ce terrain et qui règle un loyer de 2 374.40 € annuel, plus le remboursement des taxes foncières.

➤ Bail notarié emphytéotique du 10/02/2011

(Office notariale de Saint-Romain-de-Colbosc)

Bailleur : SARL Résidence du Château au capital de 1 500 €, siège social 24 rue de la Fontaine aux Cailloux – 76290 Fontaine-la-Mallet , représentée par Mr et Mme Fabrice Duquesnoy, Siren 529177040.

Preneur : SCI Saint Laurent, au capital de 304 898.03 €, chemin départemental n°5 – 76700 Saint-Laurent-de-Brèvedent, Siren 412573429, représentée par ses deux seuls associés Association Le Havre Athlétique Club Football et la SA Havre Athletic Club Football Association.

Désignation : A Saint-Laurent-de-Brèvedent (76700) route du Château, chemin départemental n°6, une parcelle de terrain sur laquelle sera créé un parking avec 74 places accessibles, cadastrée B1014 pour 29a 71ca.

Origine de propriété : Le bien appartient à la société Résidence du Château pour l'avoir acquis de Mr et Mme Fabrice Duquesnoy par acte de Maître Duval, notaire, le 31/12/2010.

Durée : maximale de 99 années à compter du 31 octobre 2011 (fin le 30 octobre 2110).

Travaux réalisés par le bailleur :

- Pose de bitume avec marquage au sol
- Pose de bordures
- Pose d'une barrière
- Création de 74 places de parking

Entretien : à la charge du preneur.

Sous-location : autorisée.

Redevance : redevance annuelle de 1 700 € (mille sept cent euros), paiement d'avance le premier janvier de chaque année.

Révision : annuelle. Indice de référence ; Coût de la construction 3^{ème} trimestre 2010 : 1520.

Loyer actuel annuel :
$$\frac{1\,700\,€ \times T2\,2023 : 2123}{T2\,2010 : 1520} = \underline{2\,374.40\,€}$$

Taxes foncières : à la charge du preneur.

Résiliation du bail :

- En cas de défaut de paiement
- En cas d'inexécution des conditions du bail
- En cas d'agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation

➤ Cession du bail emphytéotique

(Acte de Maître Duval, notaire à Saint-Romain-de-Colbosc le 23/12/2019)

Cédant : SCI Saint-Laurent, chemin départemental n°6 – 76700 Saint-Laurent-de-Brèvedent.

Cessionnaire : Commune de Gainneville, personne morale de droit public Hôtel de ville de Gainneville (76700).

Date effet : 23/12/2019.

Prix : la cession est consentie sans contre partie d'un commun accord entre les parties.

Désignation : 76700 Saint-Laurent-de-Brèvedent, route du Château, une parcelle édifiée d'un parking, cadastrée B1014 pour 25a 71ca.

➤ Analyse sommaire du bail emphytéotique

- Il reste 86 années à courir, en fin de bail le terrain et éventuellement les constructions qui y sont édifiées reviennent au bailleur,
 - Preneur actuel : commune de Gainneville
 - Résiliation en cas de non paiement
 - Loyer actuel 2 374 € / annuel
 - Taxes foncières remboursées par le preneur
 - Indice de révision : Coût de la construction (plutôt favorable au bailleur)
 - Obligation d'entretien pour le preneur, aucun travaux pour le bailleur
 - Avantage pour le locataire : il dispose d'un droit réel sur le bien, il est quasi propriétaire. Son droit réel lui permet de céder son droit, de l'hypothéquer, de le grever de servitude et de le sous-louer. La seule action impossible est la vente du bien.
- Il est possible aux parties d'un commun accord de mettre fin au bail.

➤ *Avis de valeur vénale*

Compte tenu de ce qui précède, on peut penser qu'il s'agit pour le bailleur d'un rendement certain, compte tenu du preneur et net (pas de travaux, pas d'assurance, pas de taxes foncières) et d'un rendement qui évoluera favorablement en raison de l'indice du coût de la construction.

Le loyer actuel étant de 2 374 € annuel.

Compte tenu des frais d'acquisition et de la spécificité du bien, je retiendrais une valeur vénale de ;

Vingt mille euros

(20 000 €)

Conclusion

Valeur vénale du terrain à bâtir 11 rue des Peupliers à Saint-Laurent-de-Brèvedent :

Cinquante cinq mille euros

(55 000 €)

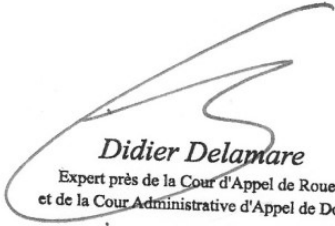
Valeur vénale du parking, route du Château à Saint-Laurent-de-Brèvedent, en fonction du bail emphytéotique :

Vingt mille euros

(20 000 €)

Fait au Havre, le 23 septembre 2024

D. Delamare



Didier Delamare
Expert près de la Cour d'Appel de Rouen
et de la Cour Administrative d'Appel de Douai