|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Problématique indice de cavité zone d’activité de BOOS** NOTE DE SYNTHESE |  |  |
| **CAP Terrain** a acheté un terrain de 20 458 m2 (parcelles AM32 et AM33) situé sur la zone d’activité de l’aéroport de BOOS à la Chambre de Commerce de Rouen par promesse du 6 mars 2013 concrétisée par 3 actes d’achat (achat en 3 parties) durant les années 2015 à 2017.  Ce terrain de 20458 m2 constituait un macro lot (lot 1) du lotissement aménagé par le CCI sur une parcelle référencée avant division AM12 d’une surface de 5ha 45a 46ca.  **Historique des références cadastrales avant acquisition par CAP Terrain :**  Dans le cadre de cette opération de lotissement, la parcelle cadastrée **AM 12** d’une contenance de 5ha. 45a. 46ca. a été divisée en nov 2008 en quatre nouvelles parcelles cadastrées:  - section **AM numéro 17**, pour une contenance de 4ha 71a 39ca, formant l’assiette foncière initiale du lotissement,  - section AM numéro 18, pour une contenance de 60a 00ca, parcelle située hors lotissement.  - section AM numéro 19, pour une contenance de 8a 28ca, destinée au passage de réseaux (eau électricité, éclairage, gaz et téléphone) desservant la parcelle cadastrée section AM n° 18.  - section AM numéro 20, pour une contenance de 5a 79ca, destinée à être aménagée par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D’INDUSTRIE DE ROUEN en noue de collecte et en passage de réseaux.  La parcelle cadastrée section **AM numéro 17** d’une contenance de 4ha. 71a. 39ca. a été divisée en oct 2009 en huit nouvelles parcelles cadastrées:  - section AM numéro 21 pour une contenance de 2ha 04a 58ca, formant le lot de lotissement n°1,  - section AM numéro 22 pour une contenance de 34a 99ca, formant le lot de lotissement n°2,  - section AM numéro 23 pour une contenance de 28a 00ca, formant le lot de lotissement n°3,  - section AM numéro 24 pour une contenance de 55a 70ca, formant le lot de lotissement n°4,  - section AM numéro 25 pour une contenance de 56a 85ca, formant le lot de lotissement n°5,  - section AM numéro 26 pour une contenance de 54a 61ca, formant le lot de lotissement n°6,  - section AM numéro 27 pour une contenance de 8a 95ca, formant le lot de lotissement n°7,  - section AM numéro 28 pour une contenance de 27a 71ca, formant le lot de lotissement n°8.  Puis, la parcelle cadastrée section AM 21 pour une contenance de 2ha 04a 58ca, formant le lot de lotissement n°1, a été divisée en deux parcelles cadastrées section AM 32 pour une contenance de 1ha03a17ca et AM 33 pour une contenance de 1ha01a41ca.  **Permis d’aménager délivré à la CCI avant acquisition par CAP Terrain :**  Afin d’aménager cette zone d’activités, la CHAMBRE DE COMMERCE ET D’INDUSTRIE DE ROUEN a établi un dossier de lotissement et a déposé la demande de permis d’aménager en date du 18 juillet 2008 comportant en annexe les pièces suivantes :  \*PA1 : Plan de situation du terrain,  \*PA2 : Notice descriptive comportant notamment le projet d’aménagement du Village d’entreprises de BOOS (et copie du titre de propriété de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D’INDUSTRIE DE ROUEN et copie de l’arrêté de déclaration d’utilité publique en date du 27 mars 1995)  \*PA3 : Plan de l’état actuel du terrain à aménager,  \*PA4 : Plan de composition d’ensemble du projet coté dans les trois dimensions,  \*PA5 : Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel,  \*PA6 : Photographie du terrain permettant de situer le terrain dans l’environnement proche  \*PA7 : Photographie du terrain permettant de situer le terrain dans le paysage lointain,  \*PA8 : Programme et plan des travaux d’équipement,  \*PA9 : Hypothèse d’implantation des bâtiments,  \*PA10 : Projet de règlement de lotissement,  \*PA12 : Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale,  - Annexe : Cahier des charges du lotissement  - Annexe : Statuts de l’association syndicale  Cette demande de permis d’aménager a été déposée à la préfecture de Seine-Maritime le 19 juillet 2008 et complétée les 23 et 30 septembre 2008.  La création du lotissement du VILLAGE D’ENTREPRISES DE BOOS a été autorisée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le 9 Décembre 2008 aux termes duquel un permis d’aménager a été délivré à la CHAMBRE DE COMMERCE ET D’INDUSTRIE DE ROUEN sous le numéro PA 076 116 08 R0001 approuvant le projet déposé.  Aux termes dudit permis d’aménager la CHAMBRE DE COMMERCE ET D’INDUSTRIE DE ROUEN a été autorisée à réaliser un lotissement d’activités de huit lots à bâtir, pouvant être subdivisés jusqu’à l’obtention de quinze lots maximum d’une superficie de 47.139 m2 issue de partie du terrain cadastré section AM n°12 d’une contenance totale de 54.546 m2.  **Recensement risques cavités souterraines lors du PA 076 116 08 R0001délivré en 2008 :**  Un recensement des indices de cavités souterraines avait été réalisé sur le territoire de la commune de BOOS par le bureau d’études ALISE Environnement et un indice sous le n°76-116-109 impactait le lotissement projeté par la CCI.  L’indice109 est localisé à proximité de l’aéroport de BOOS sur la parcelle cadastrée section AM n°3. (*Ladite parcelle ayant été divisée en deux parcelles respectivement cadastrées section AM 11 et 12*)  Par suite, la Chambre de Commerce et d’Industrie de Rouen a missionnéle Centre d’Etudes Techniques de l’Equipement Normandie-Centre (C.E.T.E.N.C), Laboratoire Régional des ponts et Chaussées (L.R.P.C.) de Rouen, Département Géotechnique –Environnement afin de réaliser une étude de reconnaissance de l’indice de cavité souterraine numéro 109.  Suite à cette étude, le CETE a dressé un rapport en date du mois d’août 2007, concluant notamment que l’indice n’était pas en relation avec la présence d’une cavité souterraine et a proposé que l’indice soit supprimé.  Il résulte d’un courrier de la Direction Départementale de l’Equipement et de l’Agriculture de la Seine-Maritime en date du 8 décembre 2009 adressé à la mairie de BOOS, ce qui suit littéralement rapporté :  ***Objet : indice de cavité souterraine n°109***  *Vous nous avez consulté pour avis sur la levée de l’indice de cavité souterraine n°109.*  *Au vu du résultat du décapage réalisé par le CETE dans le cadre de l’affaire 11331 d’out 2007, l’indice 109 n’est pas en lien avec une cavité souterraine, il s’agirait plutôt d’une ancienne décharge de matériaux antérieure à 1987.*  *Par conséquent, nous vous proposons de supprimer cet indice de cavité souterraine et donc de modifier votre carte des risques comme l’indique le CETE en annexe 5 du rapport (indice barré) (…).*  ***Il en résulte qu’aucun indice de risque de cavité souterraine n’impactait les lots du lotissement commercialisé par la CCI lors de la délivrance du Permis d’aménager et lors de l’achat par CAP Terrain des terrains assiette du lot1 du lotissement.*** | Plan parcellaire AM32 et AM33  Promesse du 6 mars 2013  Actes d’achat  PA 07611608R0001  Rapport du CETE aout 2007  Courrier DDE du 8/12/2009 |  |
|  |  |  |
| **Divisions de terrain réalisées par CAP Terrain lors des acquisitions successives à la CCI et lors des ventes VEFA de bâtiments:**  CAP Terrain a procédé à plusieurs divisions de terrain lors des acquisitions successives à la CCI en application de la promesse de vente signée le 6 mars 2013.  A noter que pour chaque division, une Déclaration Préalable a été déposée et les certificats de non opposition ont été délivrés par la mairie de BOOS.  Ces procédures d’urbanisme démontrent que les terrains commercialisés par CAP Terrain n’étaient impactés par aucun indice de cavité souterraine.  Le découpage final des terrains commercialisés par CAP Terrain se décompose de la manière suivante :   * Parcelle AM35 : VEFA SCI POLE AEROSANTE * Parcelle AM 37 + AM41 + AM40 : voirie de desserte + Bassin pluvial ASL LINDBERGH * Parcelle AM 38 : Copropriété LINDBERGH (ventes de lots en VEFA et de lots après achèvement) achevé en avril 2015 * Parcelle AM 39 + AM42 : VEFA ZETA où est exploitée l’activité de la société AUDITECH. * Parcelle AM 44 : VEFA NORMANSEINE où est exploitée l’activité de la société LMI DISTRIBUTION. * Parcelle AM 43 : vente terrain nu * Parcelle AM 45 : vente terrain nu   Un ensemble de constructions ont été réalisées sur les parcelles vendues avec bâtiment dans le cadre de ventes VEFA depuis 2016 jusqu’en 2018 pour la dernière construction (ZETA). Deux parcelles sont commercialisées en terrain nu à bâtir (AM43 et AM45).  Chaque opération VEFA a fait l’objet d’un permis de construire, d’une DO et les CA déclarés dans le cadre de la RC Promoteur n° 1406.109 à ALBINGIA.  Chaque opération a également fait l’objet d’une étude géotechnique et d’un suivi par un bureau de contrôle. | Cf DP  Plan parcellaire actuel  Cf PC  CF polices DO et RC promoteur  Contrat RC Promoteur lotisseur |  |
| **Nouvel indice de cavité n°177 en nov 2018**  En novembre 2018, la commune de BOOS a organisé une réunion de présentation de la mise à jour de l’inventaire des risques cavités sur la commune.  Cette mise à jour est intervenue après l’étude du groupement d’entreprises INGETEC / FOR&TEC présentée courant du mois de décembre 2018 lors d’une réunion publique organisée par les services de la Commune de BOOS et de la METROPOLE.  Le BET INGETEC a trouvé dans les archives départementales des baux d’exploitation de marnes et cailloux qui n’avaient pas été répertoriés par le BET ALISE ayant réalisé l’inventaire précédent en 2008.  L’indice nouveau n° 177 de type Napoléonien correspondant à ces baux s’étend sur la parcelle napoléonienne A150 touchant la totalité de la zone commercialisée par CAP Terrain. L’indice numéro 177  résulte des informations suivantes trouvées dans les archives: ⁃ Bail d’entretien de la route départementale n°8 pour les années 1876 à 1880 confié à l’entreprise LEROY Joseph de CORNY (27) comprenant l’extraction de Marne sur la parcelle napoléonienne A150 (terre labourable) appartenant à Monsieur LEFORT ⁃ Bail d’entretien de la route nationale n°14 pour les années 1876 à 1880 confié à l’entreprise BOULVRAIS Adolphe de HARFLEUR (76) comprenant l’extraction de Marne sur la parcelle napoléonienne A150 ( terre en labour) appartenant à Monsieur LEFORT  - Bail d’entretien de la route nationale n°14 pour les années 1881 à 1885 confié à l’entreprise CONDRAY Alfred de DARNETAL (76) comprenant l’extraction de Marne sur la parcelle napoléonienne A150 (terrain en friche) appartenant à Monsieur LEFORT  Aucun plan de localisation des exploitations n’a été trouvé dans les archives associé à ces baux d’entretien.  La question reste posée de savoir pourquoi ces baux d’exploitation n’ont pas été trouvés par le BET ALISE lors de leur étude de recherche d’indices de cavités restituée à priori en 2008 et/ou pourquoi les archives départementales ne disposaient pas de ces baux lors de cette même étude.  Il en résulte (cf plans joints) que toutes les constructions réalisées se retrouvent dans un périmètre à risque ainsi que les deux parcelles à bâtir non encore commercialisées par CAP Terrain et donc non constructible en l’état.  ***C’est ainsi que CAP Terrain comme les propriétaires des bâtiments construits par CAP Terrain subissent une situation dont aucun n’est responsable.*** | Plan indice 177  Mail d’invitation  Plan de la zone |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Investigations engagées pour vérifier la présence de vide**  Les différents propriétaires des parcelles litigieuses se sont regroupés pour procéder à une évaluation du chiffrage des sondages et du décapage à réaliser sur les parcelles impactées par l’indice de cavité.  Une consultation de 5 BET Géotechniciens a été réalisée en 2019 pour déterminer les investigations à réaliser pour vérifier la présence ou non de vides prioritairement au droit des constructions existantes et des terrains restant à bâtir. Les parties communes (voirie et bassin pluvial) n’ont pas été incluses dans un premier temps au programme.  Le Géotechnicien ECR de BOOS moins disant a été retenu pour réaliser une première campagne de forages et décapage sur les parcelles AM35, AM39, AM42, AM43, AM44 et AM45.  Chaque propriétaire a procédé à la commande du devis établit par ECR sur la base du nombre de sondages à réaliser et surface de décapage.  Lors des forages réalisés par ECR, des vides ont été trouvés dans 4 forages sur la parcelle AM39 (propriété ZETA), une galerie s’étendant sur la parcelle AM38.  Des forages complémentaires ont été alors réalisés pour circonscrire les galeries et réaliser des passages caméra.  Le rapport établi par ECR sous la référence n° 7601117 Indice 0 de mai 2020 précise les investigations réalisées à fin juin 2020 et la caractérisation des vides en l’état des investigations réalisées et la suite des travaux à engager pour reconnaitre la marnière géométriquement et structurellement.  Les parcelles AM38 (Copropriété LINDBERGH) et AM39 (Propriété ZETA) se trouvent impactées par les différentes galeries de type marnières situées entre 23 et 27 m de profondeur dans la craie.  Les dépenses engagées à ce jour (fin juin 2020) s’établissent à :   * Pour CAP Terrain : 30 439.46 €HT * Pour NORMANSEINE : 14 238.95 € TTC * Pour POLE AEROSANTE : 15 407.68 € TTC * Pour ZETA : 15 857.70 € HT + 1740 € HT de forages complémentaires + 2720 € HT de réalésage, tubage et investigations vidéoscopiques   Les dépenses partielles complémentaires estimées comprennent :   * Devis ouverture d’un puits et inspection des cavités en 3D : 15 005.00 €HT * Comblement cavités sur la base de 230 m3 : 29 900 € HT * Sondages complémentaires autour du bâtiment ZETA/ 24 674 € HT * Forage autour et sous le bâtiment de Copropriété LINDBERGH : 35 000 € HT 5dvis à parvenir) * Forages au niveau de la voirie et des parkings : devis à établir | Tableau de répartition  Commandes devis ECR  Rapport ECR  n° 7601117 Indice 0 de mai 2020  Factures ECR  Et devis  Synthèse couts ECR  Devis puisatier |  |
|  |  |  |
| **Mises en cause de CAP Terrain**  Les propriétaires des locaux d’activités vendus en VEFA par CAP Terrain ont commencé à engager un recours contre CAP Terrain au titre de l’art 1646-1 du code civil compte-tenu du préjudice résultant de la situation de leurs locaux en zone à risque (risque potentiel d’effondrement, impossibilité d’extension et dévalorisation), la sécurité des personnes et des biens étant engagée:   * Courrier de Maitre DARTIX du 9 mars 2020 pour le compte de ZETA * Courrier de Maitre DARTIX du 9 mars 2020 pour le compte de NORMANSEINE   La Copropriété LINDBERGH a lors de son AG du 30 juin 2020 décidé d’engager une action pour couvrir le cout des forages et comblement des vides situés sur la parcelle AM38.  Le Pole AEROSANTE projette une action similaire pour couvrir les dépenses engagées de forages. |  |  |
|  |  |  |