



№ 4 5 9 1 D 1 7

D-ZIP.GDO-MGT/VSE.17.767

Service Gestion du Domaine

Jérôme GRALL
Chef de Service

Affaire suivie par Mathilde GUILLOT
☎ 02.32.74.74.00 – Poste 7463

PREFECTURE DE SEINE MARITIME
7, place de la Madeleine
CS 16036
76036 ROUEN CEDEX

A l'attention de Madame BUCCIO

Le Havre,
le

29 NOV. 2017

RECOMMANDE AVEC A.R. N°1A 142 120 4700 5

OBJET : Demande de lancement d'une enquête publique en vue d'une superposition d'affectations du domaine public maritime du GPMH au profit de la Ville du Havre

Madame la Préfète,

J'ai l'honneur de vous annoncer que la Ville du Havre et le GPMH envisagent de conclure ensemble une convention portant superposition d'affectations du domaine public maritime afin de mener en commun un projet de requalification urbaine du quai Southampton, sur la commune du Havre. Ce projet vise à construire une façade maritime emblématique de la métropole havraise.

Conformément à l'article L 2124-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la superposition d'affectations du domaine public doit être préalablement soumise à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Aussi, par la présente, je vous sollicite afin de bien vouloir approuver le dossier d'enquête publique ci-joint et diligenter l'instruction correspondante.

Je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de mes salutations distinguées.

Jérôme GRALL

P.J. : Rapport de présentation concernant la superposition d'affectations du domaine public maritime du GPMH au profit de la Ville du Havre.
Décision du Directoire du GPMH n° DIR 17/174 en date du 28 août 2017.
Projet de convention portant superposition d'affectations.
Plan du périmètre de la superposition d'affectations n° GDO0031 D.

GRAND PORT MARITIME DU HAVRE
Terre-Plein de la Barre – CS 81413 – 76067 Le Havre Cedex – France
Tél : 02 32 74 74 00 – Fax : 02 32 74 73 63 – www.lehavre-haropaports.com

RAPPORT DE PRESENTATION
CONCERNANT LA SUPERPOSITION D'AFFECTATIONS
DU DOMAINE PUBLIC MARITIME DU GPMH
AU PROFIT DE LA VILLE DU HAVRE.

La présente note a pour objet de présenter le dossier soumis à l'enquête publique préalable à la superposition d'affectations conformément à l'article L 2124-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

OBJET DE L'ENQUETE

La Ville du Havre porte depuis plusieurs années l'ambition de se positionner comme métropole maritime internationale. Pour cela, un travail important a été réalisé avec le Grand Port Maritime du Havre (GPMH) pour valoriser l'interface Ville Port. Ce travail a été marqué par de nombreux projets menés avec succès principalement autour du quartier Saint Nicolas et des bassins entourant ce quartier : Centre Commercial Dock Vauban, Port de Plaisance Vauban, Piscine Bain des Docks, création de logements neufs, réalisation du Jardin Fluvial, équipements d'enseignement supérieur, etc. La façade maritime de la Ville a aussi fait l'objet d'une importante rénovation qui s'est achevée en 2012 avec l'arrivée du tramway à la plage.

Le Quai Southampton et la Chaussée Kennedy sont parmi les derniers espaces non rénovés de la façade maritime. Ils constituent le principal maillon manquant entre la plage et le quartier Saint Nicolas. Ce vaste espace, appelé anciennement Le Grand Quai, était très animé avant la seconde guerre mondiale grâce à l'activité de transport maritime. Après la seconde guerre, il fut utilisé comme terminal pour ferry dont l'Espace Graillet fut la gare maritime. Depuis la fermeture de ce terminal en 1995, il y demeure des usages variés n'exploitant pas au mieux le potentiel de cet espace.

La Ville du Havre en partenariat avec le GPMH, propriétaire du foncier, a donc décidé de lancer une étude urbaine sur ces espaces afin de préciser son devenir. Les études et réflexions préalables ont permis de s'accorder sur le potentiel de l'espace composé du Boulevard Clémenceau, Chaussée Kennedy et Quai de Southampton comme territoire d'enjeux ville/port, mais aussi comme façade maritime exceptionnelle par son classement au patrimoine mondial UNESCO.

Sur ce secteur de 12 ha, le groupement de maîtrise d'œuvre, mené par le paysagiste Michel Desvigne a été recruté en mars 2015 pour étudier la requalification des espaces publics. En novembre 2015,

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé puis transmis dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur transmet dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête le dossier avec les conclusions au préfet (le cas échéant par le sous-préfet avec son avis).

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

L'espace mis à disposition dans le cadre de la superposition d'affectations est délimité de la façon suivante :

- au Nord, par le Quai de Southampton et la Chaussée John Kennedy
- au Sud, par le Bassin de la Manche
- à l'Ouest, par l'Anse Frascati
- à l'Est, par le Pont Paul Denis

Ne sont pas compris dans l'espace mis à disposition, la zone à bâtir : Pavillons : Port Center – Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Paysage (CIAP). Cette zone restera sous gestion GPMH.

Tout en restant la propriété du GPMH, la superposition d'affectations sur l'espace mis à disposition permettra de faire coexister deux affectations :

- une affectation initiale GPMH : accueil d'activités portuaires en bord à quai
- une affectation complémentaire VDH : usage au public de l'espace promenade

Dans l'espace ci-dessus délimité, les principaux enjeux et objectifs recherchés sont les suivants :

Raviver la culture maritime et portuaire :

La façade reconstruite par l'architecte PERRET, le long de l'ancien Grand Quai, participe de la composition du plan de reconstruction d'après-guerre du Havre, démarche urbanistique classée depuis 2005 au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette façade maritime visible depuis le ferry et les paquebots est une vitrine de l'architecture du Havre. Le Quai de Southampton pourrait donc être le lieu fort de valorisation de cette façade mais aussi un espace où l'on met en avant le Port d'hier, d'aujourd'hui et de demain ainsi que ses liens avec la Ville. Ce lieu, porté par la Ville du Havre et le GPMH, pourrait s'apparenter à un « Port Center » associé à un « Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Paysage ». Cette culture pourrait aussi se traduire par des installations provisoires ou temporaires d'art urbain.

Valoriser l'activité des croisières :

Le Port du Havre par ses conditions nautiques remarquables et sa proximité avec Paris accueille de plus en plus de paquebots de croisière. L'accostage se fait actuellement sur la Pointe de Floride mais le développement de cette activité permet de s'interroger sur le rôle de l'Ancien Grand Quai. Afin d'attirer toujours plus de croisiéristes en centre ville, ce quai, vitrine de la Ville, pourrait constituer une accroche visuelle. L'activité maritime et portuaire pourrait être renforcée en y permettant directement l'accostage de paquebots, de navettes fluviales ou maritimes, de croisières fluviales et de tourisme portuaires. L'entrée dans le centre ville par la Rue de Paris méritera une attention particulière.

Numéro : DIR 17/174
Date : 28/08/2017

ABU - MGT

GRAND PORT MARITIME DU HAVRE

DIRECTOIRE

DECISION

Objet : Enquête publique préalable à la superposition d'affectations du domaine public maritime artificiel du GPMH situé Quai de Southampton au profit de la Ville du Havre.


Vu :

- la décision du Directoire DIR / 136 du 7 juillet 2016,
- l'avis favorable du Comité d'Implantation du 9/03/2017,
- la note de la Direction de la Zone Industriale-Portuaire en date du 24 août 2017.

Il est proposé au Directoire :

- de donner son accord sur le lancement d'une enquête publique préalable à la superposition d'affectations du domaine public maritime artificiel du GPMH situé Quai de Southampton au profit de la Ville du Havre,
- de donner délégation au Directeur de la Zone Industriale-portuaire pour mener la procédure jusqu'à son terme et signer tout acte nécessaire correspondant.


Hervé MARTEL, Président du Directoire


Baptiste MAURAND


Hervé CORNEDE


Serge FERREIRA

GRAND PORT MARITIME DU HAVRE

DIRECTION DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE

SERVICE GESTION DU DOMAINE

CONVENTION PORTANT SUPERPOSITION D'AFFECTATIONS

Entre les soussignés :

Le GRAND PORT MARITIME DU HAVRE, désigné ci-après par le "GPMH", Établissement Public de l'État, identifié au SIREN sous le n° 775 700 198 ayant son siège social - Terre-Plein de la Barre - CS 81413 - 76067 LE HAVRE CEDEX, représenté par Monsieur Hervé MARTEL, agissant en sa qualité de Président du Directoire, fonction à laquelle il a été nommé par décret de Monsieur le Président de la République en date du 13 mars 2014, publié au Journal Officiel du 18 mars 2014 et en vertu de l'Article R.5312-33 du Code des Transports,

d'une part,

et

La ville du Havre, désignée ci-après par la "Ville du Havre", Collectivité territoriale, dont le siège social est situé à la Mairie du Havre - Place de l'Hotel de Ville - BP 51 - 76600 LE HAVRE, immatriculée au répertoire SIRENE sous le numéro SIREN n° 217 603 513, représentée par Monsieur Florent SAINT MARTIN, adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, agissant pour le compte de celle-ci en vertu de l'arrêté du maire n° 20175186 en date du 21 novembre 2017, donnant délégation de fonction et de signature,

d'autre part,

Le GPMH et la Ville du Havre étant ci-après désignés individuellement, ou collectivement « la Partie » ou « les Parties »

il est exposé ce qui suit :

Le GPMH est propriétaire du bien dénommé « Quai de Southampton » situé, au Havre, au sein des limites administratives et de la circonscription du GPMH.

Le quai de Southampton est initialement dédié à l'accueil d'activités portuaires, d'activités privées et d'activités dites publiques.

Le GPMH et la ville du Havre ont initié en commun un projet de requalification urbaine du Quai de Southampton. Ce projet vise à construire une façade maritime emblématique de la métropole havraise avec la création d'un espace public de promenade, valorisant le patrimoine PERRET classé à l'UNESCO, où une mixité d'activités (portuaire, loisir, culturelle et tertiaire) pourrait coexister. Le 500^{ème} anniversaire de la Ville et du Port du Havre en 2017 s'inscrit dans ce processus de requalification.

A cet effet, la ville du Havre et le GPMH ont initié une consultation via un groupement de commandes en appel d'offres pour la réalisation d'études portant sur le réaménagement des espaces publics du Quai de Southampton et ont envisagé de conclure ensemble une convention de superposition

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE LA SUPERPOSITION D’AFFECTATIONS

L'immeuble concerné est situé sur les parcelles cadastrées section XX n°xx, sises au Havre, Quai de Southampton, d'une superficie de 4,08 ha tel que figuré sur le plan GDO 0031E joint à la présente convention.

La VDH sera tenue de fournir au GPMH (en format autocad ou équivalent) un plan de récolement des ouvrages réalisés, en coordonnées Lambert, avec nivellement en cote NGF, dès leur réalisation. Au cas où ce plan ne serait pas fourni dans le délai prescrit par lettre de mise en demeure, le GPMH le fera dresser par un géomètre-expert aux frais de la VDH.

La présente convention ne permet pas la délivrance de droits réels au sens de l'Article L 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente superposition d'affectations est consentie par le GPMH à la Ville du Havre pour une durée de trente (30) ans afin d'être en adéquation avec la durée d'amortissement des aménagements et prendra effet à compter de la réception des travaux réalisés.

ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de la réalisation d'un état des lieux contradictoire, établi par huissier de justice à l'initiative et aux frais de la ville du Havre dans les dix (10) jours suivants la date de notification par la ville du Havre au GPMH de la déclaration attestant l'achèvement des travaux nécessaires à l'affectation supplémentaire envisagée.

Dans l'hypothèse où les travaux liés à l'affectation supplémentaire étaient réalisés en plusieurs phases, la présente convention de superposition d'affectations entrerait en vigueur pour le périmètre de chaque phase à compter de la réalisation d'un état des lieux contradictoire, établi par huissier de justice à l'initiative et aux frais de la ville du Havre dans les dix (10) jours suivant la notification par la Ville du Havre au GPMH de la déclaration attestant l'achèvement des travaux de cette phase.

Sur le périmètre des phases non finalisées, les stipulations de la convention d'occupation temporaire COT n°16-053 visée en préambule de la présente convention continueront à s'appliquer.

En tout état de cause, la dernière phase devra être réalisée dans un délai de dix (10) ans à compter de la date de signature de la présente convention. Ainsi, si dans ce délai, l'intégralité des travaux de requalification du quai de Southampton n'étaient pas réalisés, la présente convention tomberait de plein droit sur le périmètre non réalisé.

ARTICLE 5 – PRISE DE POSSESSION – ETAT DES LIEUX

Par le fait même de la prise de possession et si aucune réserve n'a été formulée lors de l'état des lieux visé à l'Article 4, la ville du Havre est réputée avoir une connaissance parfaite des lieux, de leurs avantages et inconvénients pour les avoir préalablement vus et visités.

En conséquence, il ne sera admis, après la prise de possession, aucune réclamation sous prétexte d'erreur, d'omission ou de défaut de désignation incompatible avec l'affectation supplémentaire prévue.

En ce qui concerne les vices cachés, il sera fait application de l'Article 1721 du Code Civil.

ARTICLE 6 – AFFECTATION

La ville du Havre devra respecter strictement l'affectation posée à l'article 1 pendant toute la durée de la présente convention. Tout changement substantiel dans l'affectation indiquée à l'article 1 devra faire

« la superposition d'affectations donne lieu à indemnisation à raison des dépenses ou de la privation de revenus qui peuvent résulter pour la personne publique propriétaire ou pour le gestionnaire auquel l'immeuble du domaine public a été confié en gestion ou concédé ».

En application de cet article, les parties conviennent de fixer contractuellement le montant de cette indemnisation à 80 000 € HT/an au titre de la privation de revenus sur le périmètre concerné par la présente.

ARTICLE 9 – CHARGES

Toutes les charges afférentes à l'affectation supplémentaire de la ville du Havre, de quelque nature qu'elles soient, seront à la charge de la ville du Havre. La ville du Havre fera ainsi son affaire de tous les abonnements et dépenses de fluides notamment eau, électricité ou toutes autres fournitures éventuelles liées à son affectation supplémentaire.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

La ville du Havre devra rembourser au GPMH les impôts et taxes afférents à son affectation supplémentaire, notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. La ville du Havre pourra fournir tous justificatifs au GPMH afin que ce dernier sollicite auprès de l'Administration fiscale les dégrèvements correspondants aux immeubles objets de la présente convention.

Il en sera de même pour toutes les taxes et redevances pouvant être ultérieurement créées en remplacement ou en supplément de celles existantes.

ARTICLE 11 – SERVITUDES

Certaines contraintes pèsent sur le périmètre de la superposition d'affectation notamment du fait de la présence d'un bord à quai et de l'implantation de réseaux divers.

Le GPMH communiquera à la ville du Havre, à titre informatif sous forme de plan l'ensemble des réseaux connus par le GPMH à la date de signature de la présente.

La ville du Havre est tenue dans le cadre de la présente convention à des servitudes de passage au profit des personnes identifiées ci-dessous pour l'accès au site en vue de l'installation, la maintenance et l'entretien de leurs divers équipements, et ce, pour toute la durée de la présente convention :

- vis-à-vis du GPMH et/ou de ses préposés intervenant pour son compte sur une largeur de dix mètres au droit du bord à quai, sauf pour la zone où du mobilier urbain démontable est implanté.
- vis-à-vis de la Direction Interrégionale de la Mer Manche Est – Mer du Nord /Service Interrégionale des Phares et Balises et/ou préposés intervenant pour son compte.
- vis-à-vis des concessionnaires de réseau et/ou à ses entreprises sous-traitantes sur l'ensemble des terrains et des bords à quai mis à disposition.

La ville du Havre ne devra rien faire qui tende à restreindre l'accès aux sites précités ou à le rendre plus incommode. Il est ainsi rigoureusement interdit à la ville du Havre de construire sur lesdits équipements sans l'autorisation écrite de leurs propriétaires.

En cas de dommages causés à l'un des équipements précités, la ville du Havre doit en informer le propriétaire, bénéficiaire de la servitude. La ville du Havre devra procéder, à ses frais, à toutes interventions nécessaires à la remise en état de l'équipement notamment au remplacement par des produits neufs de même qualité des ouvrages endommagés ou détruits.

Article 14.1.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général du GPMH

Nonobstant la durée prévue à l'Article 3 ci-dessus, la convention peut toujours être retirée pour un motif d'intérêt général par le GPMH sous respect d'un préavis de six (6) mois. La résiliation portant suppression de l'affectation supplémentaire est dûment motivée et notifiée à la ville du Havre par lettre recommandée avec avis de réception.

Tous les aménagements réalisés par la ville du Havre sur le terrain objet de la présente ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du GPMH sans que cette accession n'ait besoin d'être constatée par un acte, dans l'hypothèse où le GPMH approuverait la renonciation à la remise en état du site.

Dans ce cas, la ville du Havre est indemnisée par le GPMH du préjudice direct, matériel et certain né de la résiliation anticipée. Seront notamment indemnisés les aménagements réalisés à hauteur des investissements non amortis à la date de la résiliation de la présente convention. Ce montant est fixé sur la base des dépenses réelles justifiées par la ville du Havre au GPMH.

Article 14-2 – Résiliation à l'initiative de la Ville du Havre

La présente convention pourra être résiliée par la ville du Havre, à tout moment, sous réserve de prévenir le GPMH six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tous aménagements réalisés par la ville du Havre sur le terrain objet de la présente ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du GPMH sans que cette accession n'ait besoin d'être constatée par un acte, dans l'hypothèse où le GPMH approuverait la renonciation à la remise en état du site. La ville du Havre ne pourra prétendre à aucune indemnisation.

L'indemnisation du GPMH ne pourra être quant à elle envisagée que dans la mesure où il justifie subir un préjudice direct, matériel et certain causé par cette résiliation.

Article 14-3 – Résiliation de plein droit de la convention

Si l'affectation supplémentaire de la ville du Havre telle que prévue dans le cadre de la présente, disparaît, la présente convention tombera de plein droit. Un état des lieux et un inventaire, établis par huissier de justice à l'initiative et aux frais de la ville du Havre viendra constater la désaffectation. La dépendance retrouvera en conséquence son affectation d'origine.

A ce titre, la ville du Havre projette de construire des pavillons à usage urbain dans le périmètre de la présente. Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que cette zone de pavillons ne contenant que des bâtiments à usage urbain devra être extraite du périmètre de la présente dès le commencement des travaux de construction et devra faire l'objet d'une mise à disposition par le biais d'une convention d'occupation temporaire indépendante.

Aucune indemnité ne sera due par le GPMH, notamment à raison des aménagements qui auraient pu être édifiés par la Ville du Havre.

Article 14-3 – Résiliation d'un commun accord

Les Parties pourront convenir d'un commun accord de la résiliation de la présente convention.

Tous aménagements réalisés par la ville du Havre sur le terrain objet de la présente, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du GPMH sans que cette accession n'ait besoin d'être constatée par un acte, dans l'hypothèse où le GPMH approuverait la renonciation à la remise en état du site.

Dans ce cas, les Parties se rapprocheront pour convenir des éventuelles modalités d'indemnisation de l'une ou l'autre des Parties qui subirait un préjudice du fait de la résiliation et notamment pour la ville du Havre une indemnisation des ouvrages construits ou aménagés à hauteur des investissements non amortis à la date du transfert de propriété, dans l'hypothèse où le GPMH approuverait la renonciation à la remise en état du site.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques prescrit par la loi susvisée, codifiée aux Articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement est annexé à la présente convention avec la copie de la note d'informations sur les risques naturels et technologiques délivrée par la Préfecture de la Seine-Maritime pour la commune du HAVRE.

ARTICLE 17 - CLAUSE DE REVOYURE

Les parties signataires conviennent de se revoir, tous les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention, afin de réexaminer les termes et modalités de mise à disposition, au regard des usages réels du site.

A la suite de ces rencontres, le GPMH et la ville du Havre étudieront la possibilité de réaliser un avenant à la présente convention, qui précisera, le cas échéant, les modifications à apporter.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le GPMH, au siège social du GPMH
La ville du Havre, à la Mairie du Havre

ARTICLE 19 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention ainsi que sur la fixation du montant d'indemnité auquel prétend l'une ou l'autre des Parties, celles-ci s'engagent à privilégier une solution amiable. Elles disposeront d'un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception du premier courrier de l'une des Parties faisant part de son désaccord à l'autre Partie, pour aboutir à une solution amiable.

Si toutefois elles ne pouvaient parvenir à un accord, elles conviennent de porter leur différend à la connaissance du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait en deux exemplaires
Le Havre, le

La Ville du Havre
Monsieur Florent SAINT MARTIN
Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme

Le Président du Directoire
du Grand Port Maritime du Havre

P.J. Plan n° GDO 0031E
Etat des risques naturels, miniers et technologiques
Note d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs
Tableau de répartition des entretiens.
Plan des réseaux