

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

72104  
Objet

Convention d'études  
avec la SEMARROY

DATE DE CONVOCATION

4 septembre 1972

DATE D'AFFICHAGE

4 septembre 1972

Nombre de conseillers  
en exercice 26

Nombre de présents 16

Nombre de votants 17

# Extrait du Registre des Délibérations

## DU CONSEIL MUNICIPAL

### COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent soixante douze  
le huit septembre à 18 heures 30  
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la  
présidence de Monsieur de LIPKOWSKI

Etaient présents : MM. de LIPKOWSKI, TETARD, Melle FOCHE,  
MM. STIPAL, BUJARD, BUCHET, COLLE, BARDE, RIVIERE, MONTRON,  
DOIREAU, LACHAUD, DOMEQ, DELAIR, TAP, PAPEAU.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BOUCHET par M. BUJARD

Absents : MM. DUFOUR, NAULIN, LARGETEAU, BROTEAU, BERLAND,  
BOUTET, BARRIERE, Mmes BIDEAU, FAVIERE

M RIVIERE a été élu Secrétaire.

Par délibération du 4 août 1972, le Conseil Municipal a  
décidé de solliciter le concours de la SEMARROY pour l'étude des  
dossiers de création et de réalisation d'une Z.A.C., à vocation  
principale d'habitation au "Fort du Chay".

Il convient maintenant de délibérer sur la convention d'études  
à passer entre la Ville de ROYAN et la SEMARROY.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu sa délibération du 4 août 1972,

Vu le projet de convention d'études relative à la création  
et à la réalisation d'une Z.A.C. au Fort du Chay,

DECIDE :

- d'approuver la convention à passer entre la Ville et la SEMARROY  
pour les études relatives à la création et à la réalisation  
d'une Z.A.C., à vocation principale d'habitation, sur le site du  
Fort du Chay.

- d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier Adjoint par délégation à signer ladite convention.
- d'imputer la dépense concernant les études préalables (art. 6 de la convention) soit 35 000 F en les prélevant sur le chapitre 92 922 article 132 du Budget 1972, le solde (art. 11 de la convention) étant payable sur le budget 1973.

Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits.  
Ont signé au registre des délibérations, MM. les Membres présents.

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué,



*[Handwritten signature]*



**APPROUVÉ**

ROYAN, le 10 OCT. 1972  
Le Sous-Prefet.

*[Large handwritten signature in blue ink]*

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA REGION DE ROYAN  
(S.E.M.A.R.R.O.Y.)

CONVENTION D'ETUDES RELATIVE A LA CREATION ET A LA REALISATION D'UNE  
Z.A.C. SUR LE SITE DU FORT DU CHAY A ROYAN

P R E A M B U L E

La ville de ROYAN a retenu l'intérêt d'entreprendre les études relatives à la création puis à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté touristique sur le site du Fort du Chay s'intégrant dans un complexe touristique regroupant divers équipements (extension du Palais des Congrès couverture de la piscine de Foncillon).

La commune de ROYAN, a par délibération du Conseil Municipal en date du 4 août 1972, décidé de solliciter le concours de la SEMARROY,

La présente convention a pour objet de préciser le contenu des études à effectuer par la Société, les modalités suivant lesquelles elle les réalisera ainsi que les conditions de leur financement.

Ceci exposé,

ENTRE :

d'une part, la Ville de ROYAN représentée par M. le Premier Adjoint agissant au nom et pour le compte de la commune de ROYAN désignée dans ce qui suit par "la commune", en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

ET :

d'autre part, la Société d'Aménagement de la Région de ROYAN représentée par son président, M. de LIPKOWSKI, désignée dans ce qui suit par "la Société" agissant au nom et pour le compte de cette dernière en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I

DEFINITION ET CONDITIONS DE REALISATION DE LA MISSION

ARTICLE 1er. - OBJET DE LA MISSION

La commune charge la société, qui accepte, de procéder dans les conditions définies ci-après aux études d'une zone d'aménagement concerté

à usage de résidences sur le site du Fort du Chay ainsi qu'à l'élaboration d'un schéma de financement du complexe touristique Chay-Foncillon, à partir des études techniques déjà réalisées.

La commune et la Société ont convenu que celle-ci procéderait :

- tout d'abord, aux études préalables de l'opération devant permettre de définir un programme d'aménagement de la zone projetée et d'établir le dossier de création de Z.A.C. dans les conditions prévues par la circulaire 68-67 du 9 juillet 1968 du Ministère de l'Equipement et les circulaires n° 69-67 du 4 juin 1969 et n° 70-2 du 6 janvier 1970.
- puis, après approbation par la commune du dossier de création comportant notamment les conclusions des études préalables et décision de l'autorité compétente - sur proposition de la commune - de créer cette zone d'aménagement concerté, aux études détaillées devant permettre d'établir, conformément aux instructions données par la circulaire interministérielle n° 70-2 précitée, le dossier général défini à l'article 3 du décret n° 69-500 du 30 mai 1969, relatif à la réalisation des zones d'aménagement concerté.

#### ARTICLE 2. - CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES ETUDES

Les études ne seront exécutées par la Société que dans la mesure où la commune et l'Etat ne les auront pas déjà entreprises ou ne pourront s'engager à lui remettre les documents correspondants dans les deux mois suivant la signature du présent contrat.

La Société devra compléter ou reprendre tout ou partie de ces études si nécessaire.

L'ensemble des documents d'études devra être établi dans le cadre des plans d'urbanisme et approuvé conformément aux prévisions du P.O.S. ainsi qu'en complet accord avec les services de la commune et les Administrations intéressées.

La commune s'engage à fournir, en temps utile, tous les documents en sa possession nécessaires aux études de la Société et à habiliter celle-ci à effectuer en son nom les levés et plans et - s'il y a lieu - les sondages - en domaine privé, ainsi qu'à intervenir auprès des différents services concessionnaires, techniciens et hommes de l'art intéressés.

La Société devra faire appel, pour l'exécution de sa mission, aux hommes de l'art ou techniciens choisis en accord avec la commune et qui ne pourront être rémunérés à des conditions plus onéreuses que celles prévues par les barèmes officiels en vigueur pour les concours que ceux-ci apportent aux collectivités locales ou à leurs établissements publics.

La Commune et les services publics intéressés seront tenus régulièrement informés de l'avancement des études ; à cette fin, la Société s'engage à avertir le Maire et les chefs desdits services de toutes réunions d'études qu'elle organisera concernant l'opération aux fins d'y assister ou de s'y faire représenter.

ARTICLE 3. - CONTENU DES ETUDES PREALABLES

La Société commandera à l'architecte désigné en accord avec la Ville les esquisses nécessaires à déterminer les possibilités optimales de construction du site du Port du Chay.

Parallèlement, la Société procédera ou fera procéder à la vérification de toutes les servitudes pouvant grever le site, à l'estimation du coût de libération et de mise en état des sols, à la description et à l'inventaire des réseaux extérieurs existants et des renforcements éventuellement nécessaires, en accord avec le service de l'équipement, ainsi qu'à l'esquisse financière correspondante.

Au delà, la Société établira un montage financier intégrant les réalisations du programme touristique du complexe Chay-l'Onzillon (extension du Palais des Congrès, ouverture de la piscine, Garden, port) à l'aide des estimations de ces réalisations fournies par la Ville, en tenant compte des ressources éventuelles venant de la Z.A.C. du Port du Chay et des possibilités d'investissement de la commune établies à partir de l'étude des finances locales déjà réalisées.

ARTICLE 4. - DELAIS DE REALISATION DES ETUDES PREALABLES

Le délai nécessaire à l'exécution des études visées à l'article 3 ci-dessus est estimé à 4 mois, à compter de l'approbation de la présente convention.

ARTICLE 5. - PRESENTATION DES ETUDES PREALABLES A LA COMMUNE

Lorsque les études préalables définies par l'article 3 ci-dessus auront été adoptées par le Conseil d'Administration de la Société, elles seront présentées, ainsi que le dossier de création qui aura été constitué, à la commune qui aura à décider de la suite qui leur sera donnée.

La commune devra statuer dans un délai de deux mois, faute de quoi elle sera censée avoir renoncé à l'opération, et la mission de la société sera considérée comme achevée.

Si la commune donne son accord sur le dossier de création et demande en conséquence la création d'une zone d'aménagement concerté, la Société en suivra auprès des administrations intéressées l'instruction. Elle rendra compte à la commune des modifications et mises au point qui pourraient être demandées par celles-ci et effectuera ces modifications et mises au point après accord de la commune.

Par contre, si pour quelque raison que ce soit, la commune renonce à la création de la zone, ou si l'ayant demandé l'autorité administrative compétente refuse la création, la mission de la Société sera alors limitée aux seules études préalables définies à l'article 3 ci-dessus, le coût de ces études étant réglé à la Société dans les conditions fixées à l'article 6.

ARTICLE 6. - DETERMINATION DU COUT DES ETUDES PREALABLES

Le coût des études préalables est déterminé comme suit :

6-1 - Etudes commandées à des tiers :

- architecte : esquisses.....	10 000 F
- autres études .....	10 000 F
	<hr/>
	20 000 F

Ce montant sera majoré ou minoré pour être ajusté aux sommes effectivement payées au tiers par la Société.

6-2 Coordination et montage finances réalisés par la Société

Leur coût est fixé forfaitairement à ..... 15 000 F

Soit un total prévisionnel de 35 000 F

ARTICLE 7. - MODALITES DE PAIEMENT

La commune se libèrera des sommes dues à la Société calculées conformément aux dispositions de l'article 6 ci-dessus en deux versements ; le premier s'élevant à 15 000 F interviendra dans les deux mois qui suivront l'approbation de la convention s'élevant à 20 000 F et éventuellement réévalué pour tenir compte des sommes effectivement payées à des tiers, interviendra dans les deux mois qui suivront la remise du dossier de création à la commune.

Les paiements non effectués par la commune aux dates prévues porteront intérêt au taux des avances que la société se sera procurée pour le financement des études, ce taux étant majoré d'un point à son profit.

TITRE II

ETUDES DETAILLEES

Dès que la décision de création de la zone d'aménagement concerté par l'autorité compétente aura été notifiée par la commune à la Société, celle-ci entreprendra les études détaillées devant notamment permettre d'établir le dossier général de réalisation prévu aux articles 2 et 3 du décret n° 69-500 du 30 mai 1969.

ARTICLE 8. - CONTENU DES ETUDES DETAILLEES

Ces études ont pour objet de définir les conditions techniques, financières et administratives de réalisation du programme ressortant du dossier de création de la zone à l'exclusion des études afférentes aux projets d'exécution des travaux.

Elles comprendront notamment :

- les levés topographiques complémentaires
- le plan d'aménagement de la zone (PAZ) et son règlement, opposables aux tiers
- l'avant-projet général des équipements complémentaires ou renforcement de réseaux éventuels
- le programme, l'échéancier et les modalités de financement des équipements publics
- le bilan financier prévisionnel de l'opération
- les projets de cahier des charges de concession et de cession des terrains.

Au moyen de ces études, la société constituera le dossier de réalisation de ZAC et celui permettant de soumettre le PAZ à l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 69-500 du 30.5.1969

#### ARTICLE 9. - DELAIS DE REALISATION DES ETUDES DETAILLEES

Le délai nécessaire à la réalisation de ces études est fixé à 4 mois, à compter de la notification par la commune à la société de l'arrêté de création de la zone.

#### ARTICLE 10. - PRESENTATION DES ETUDES DETAILLEES A LA COMMUNE

Lorsque les études détaillées et le dossier général de réalisation auront été adoptés par le Conseil d'Administration de la Société, ils seront présentés à la commune.

Celle-ci disposera alors d'un délai de deux mois pour donner accord sur ces études, sur le plan d'aménagement de la zone, sur l'échéancier de réalisation et sur le bilan de l'opération, et le montant de fonds de concours qui pourra être dégagé pour participation aux autres équipements touristiques de l'ensemble Chay-Fonction.

Dès accord de la Commune sur le dossier général de réalisation lui ayant été présenté, la Société le transmettra aux administrations intéressées en vue de son instruction et son approbation. Elle sera chargée de suivre l'instruction de ce dossier et elle rendra compte à la commune des modifications et mises au point qui pourraient être demandées par les administrations et qu'elle effectuera après avoir obtenu l'accord de la commune.

#### ARTICLE 11. - DETERMINATION DU COUT DES ETUDES DETAILLEES

Le coût des études détaillées est déterminé comme suit :

##### 11-1 - Etudes commandées à des tiers (architecte, B.E.T., géomètre, techniciens)

Parmi ces études figureront notamment, sans que cette liste soit considérée comme limitative, celles ayant trait aux levés topographiques, à l'établissement du PAZ, aux avant-projets V.R.D.

Leur coût global peut être estimé approximativement à 140 000 F étant entendu que ce montant sera majoré ou minoré pour être ajusté aux sommes effectivement payées aux tiers par la Société (y compris les indemnités de résiliation anticipée de contrat dans l'hypothèse où ces résiliations auraient été imposées du fait de la commune ou de l'administration)

##### 11-2 Etudes réalisées par la Société

Parmi ces études figureront notamment les études administratives financières et de synthèse du "dossier de réalisation".

Leur coût est fixé forfaitairement à..... 15 000 F

11-3 - Couverture des frais généraux de la Société

En contre-partie des diverses tâches effectuées par la Société et pour la couverture de ses frais généraux, il sera versé une somme forfaitaire de..... 10 000 F

Une adaptation de ce forfait pourra être opérée par un accord entre les parties si des études complémentaires d'une certaine importance sont rendues nécessaires.

Soit un total prévisionnel de 165 000 F

ARTICLE 12. - ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS

La Commune se libérera des sommes dues à la Société, en rémunération des études détaillées prévues à l'article 8 ci-dessus, en trois versements.

Le premier, s'élevant à 50 000 F interviendra dans les deux mois qui suivront la notification de l'arrêté de création de la zone d'aménagement concerté.

Le deuxième, s'élevant à 50 000 F interviendra dans les 6 mois qui suivront la notification de l'arrêté de création de ZAC.

Le troisième, s'élevant à 65 000 F éventuellement réajusté pour tenir compte, comme il est dit à l'article 11-1, des sommes effectivement payées à des tiers, lors de la remise à la commune des études détaillées.

Les sommes non payées aux dates prévues porteront intérêt au taux des avances que la Société se sera procurée pour le financement des dépenses, ce taux étant majoré d'un point à son profit.

ARTICLE 13. - PRISE EN CHARGE DEFINITIVE DU COUT DES ETUDES

13-1 - Si après prise en considération du PAZ et approbation du bilan de l'opération par l'autorité administrative compétente, la commune décide de confier la réalisation de l'opération à la Société, le coût des études préalables et détaillées, tel qu'il est défini ci-dessus, sera pris en compte dans le bilan de l'opération, étant précisé que, comprenant un forfait pour la couverture des frais généraux de la Société, il sera exclu de l'assiette servant au calcul de la rémunération de celle-ci.

Les sommes versées par la commune seront alors considérées comme un acompte sur sa participation au financement des travaux qui seront réalisés pour son compte.

Comme il est prévu, au cas où le bilan de l'opération, frais d'études compris, serait équilibré sans participation de la commune, ou à l'aide d'une participation inférieure au coût des études, la commune sera remboursée en fin d'opération en totalité ou à due concurrence.

13-2 - Si par contre, après que la Société lui ai remis le dossier d'études détaillées, la commune décidait de ne pas lui confier la réalisation de l'opération ou si, décidant de la lui confier elle n'obtenait pas

L'approbation des autorités compétentes, tant sur le dossier de réalisation que sur la convention de concession, elle supporterait entièrement et définitivement le coût des études, majoré éventuellement des frais financiers.

Il en serait de même dans l'hypothèse où la commune ayant décidé de confier la réalisation de l'opération à la Société, celle-ci pour quelque raison que ce soit, ne pourrait y procéder.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 14. - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat seront la propriété de la commune qui pourra les utiliser sous réserve des droits des architectes relevant de leur propriété artistique.

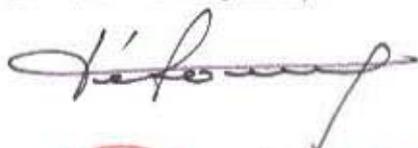
La Société s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents qui pourraient lui être remis au cours de sa mission.

ARTICLE 15. - REGLEMENT DES LITIGES

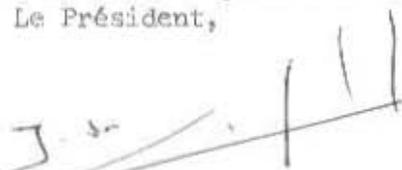
Tout litige survenant à l'occasion de l'application de la présente convention sera de la compétence des tribunaux du lieu de la zone faisant l'objet des études.

Fait à ROYAN, le 8.9.1972

Approuvé  
Pour le Maire de ROYAN,  
Le Premier Adjoint,



Accepté,  
Pour la Société d'Aménagement de la Région de ROYAN  
Le Président,



**APPROUVÉ**

ROCHEFORT-MER, le 10 OCT. 1972

Le Sous-Préfet.

