

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

77124  
Objet

CREATION ET REALISATION  
D'UNE Z.A.C. dans le  
quartier de "BIRAT"  
Convention d'étude Ville  
SEM ROYS.

DATE DE CONVOCATION

~~26 septembre 1977~~

DATE D'AFFICHAGE

~~26 septembre 1977~~

Nombre de conseillers  
en exercice 27

Nombre de présents 20

Nombre de votants 26

# Extrait du Registre des Délibérations

## DU CONSEIL MUNICIPAL

### COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent soixante dix sept  
le trente septembre à 17 heures 30  
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la  
présidence de Monsieur TETARD

Etaient présents : MM. TETARD, DUFOUR, Melle FOUCHE, MM. BUJARD,  
BOUCHET, LIS, BOUTET, NAULIN, MAURELLET, FABER, BOISARD, GUICHAOUA,  
VIAUD, BOULAN, BROTRÉAU, BERLAND, TAP, Mme TACQUET, MM. PELLETIER,  
CABAL.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. COLLE par M. TETARD, PAPEAU par M. GUICHAOUA,  
DUFEIL par M. MAURELLET, POUGET par M. BUJARD, POUMAILLOUX par Me  
DUFOUR, MONTRON par Melle FOUCHE.

Absents : MM. LACHAUD

M PELLETIER

a été élu Secrétaire.

M. le Rapporteur expose :

M. le Directeur Départemental de l'Équipement a admis le  
principe de la création et la réalisation d'une Z.A.C. dans le  
quartier "BIRAT" qui bénéficie des prescriptions et dispositions  
afférentes à la zone UH (C.O.S. 0,6) telle que définie par le P.O.S.  
de la Ville de ROYAN, approuvé le 27 Juillet 1973 et modifié le  
8 Décembre 1976.

M. le Directeur de la SEMARROYS, préalablement consulté estime  
que rien ne s'oppose à ce qu'une nouvelle convention d'étude soit  
conclue entre cette Société et la Ville, sur la base d'un projet  
type, tel que présenté.

Lecture est donnée notamment des articles 6 et 7 afférents  
respectivement à la détermination du coût des études estimé à  
74.000 F. T.T.C. et à leur mode de financement.

M. le Rapporteur propose à l'Assemblée Municipale de se pronon-  
cer favorablement sur l'opportunité et les dispositions de la  
convention à intervenir.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouf l'exposé de M. le Rapporteur,

Vu le projet de convention d'études, susceptible d'intervenir entre la VILLE et la SEMARROYS,

Vu les avis favorables émis par la Commission Municipale Urbanisme et Construction, Equipement, Environnement, Travaux réunie le 17 Août 1977,

Vu l'avis favorable émis par la Commission des Finances réunie le 26 Septembre 1977,

Considérant la nécessité de créer et réaliser la Z.A.C. projetée dans le quartier de "BIRAT".

DECIDE :

- d'autoriser M. le Maire ou M. le Premier Adjoint, agissant par délégation à conclure et signer une convention d'études avec la SEMARROYS, aux fins de création et réalisation d'une Z.A.C. dans le quartier de "BIRAT".
- d'imputer la dépense correspondante estimée prévisionnellement à SOIXANTE QUATORZE MILLE FRANCS T.T.C. (74.000F.) sur les crédits à inscrire au Budget Primitif pour l'exercice 1978.

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



APPROUVÉ  
La Rochelle, le 31 MAI 1978  
Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général.

Dominique PALEWSKI

CONVENTION D'ETUDES  
POUR CREATION & REALISATION D'UNE  
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.)  
à usage principal d'habitation  
QUARTIER "BIRAT" A ROYAN

PREAMBULE

La VILLE de ROYAN et la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DES REGIONS DE ROYAN et de SAINTONGE (S.E.M.A.R.ROY.S.) se sont entendues sur l'intérêt d'entreprendre les études relatives à la CREATION, puis à la REALISATION d'une ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.) à usage principal d'habitation, d'une superficie globale approximative de dix (10) hectares, quartier "BIRAT " à ROYAN.

La VILLE de ROYAN ayant estimé que les études devaient être confiées à la S.E.M.A.R.ROY.S., la présente CONVENTION a pour objet d'en préciser le contenu, les conditions générales d'exécution, le délai de réalisation la présentation, la détermination et le financement du coût ainsi que la prise en charge.

CONVENTION

ENTRE :

LA VILLE DE ROYAN représentée par Me DUFOUR, Premier Adjoint, agissant par délégation, au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu d'une délibération en date du 30 Septembre 1977,

d'une part,

ET :

LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DES REGIONS DE ROYAN et de SAINTONGE (S.E.M.A.R.ROY.S.) représentée par M. TETARD, son Président, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 1977,

d'autre part.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

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 (Z.A.C.) à usage principal d'habitation sur le secteur de la Commune dénommé QUARTIER "BIRAT".

Ces études contribueront à la constitution :

- du dossier de création de Z.A.C. dans les conditions prévues par la Circulaire Interministérielle n° 70/2 du 6 Janvier 1970.

- du dossier général défini à l'article 3 du décret 69.500 du 30 Mai 1969 relatif à la réalisation des zones d'aménagement concerté et établi conformément aux instructions données par la circulaire 70.2 précitée.

ARTICLE 2 - CONTENU DES ETUDES -

2.1. Dossier de création

Ce dossier comportera :

2.1o - les études préalables conduites sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville.

2.1a - une note de présentation générale présentant  
- une analyse des données susceptibles de justifier le principe de la création de la Z.A.C.

- une analyse du site envisagé, situation, desserte, constructibilité.

- une proposition de programme en logements et équipements d'accompagnement.

2.1b - un plan de situation

2.1c - le plan périmétral de la Z.A.C.

2.1d - une esquisse financière prévisionnelle exposant les divers éléments d'appréciation du coût de l'urbanisme, les charges foncières par catégorie de logement, les charges éventuelles incombant à la Collectivité.

2.1e - un projet de délibération de l'Assemblée Municipale.

2.2. Dossier de réalisation

Ce dossier comportera :

2.2a - le plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) comportant :

- le document faisant l'inventaire des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la zone.

- le règlement devant contenir toutes les dispositions affectant l'utilisation du sol prises au titre du P.A.Z. et opposables aux tiers.

- le document graphique du P.A.Z. sur lequel seront reportées toutes les indications relatives à l'utilisation du sol de la zone.

2.2b. - l'avant-projet général d'infrastructure

2.2c. - le programme, l'échéancier et les modalités de financement des équipements publics d'infrastructure.

2.2d. - le bilan financier et l'échéancier prévisionnels de l'opération

2.2e. - le projet de Cahier des Charges de Cession des terrains prévu à l'article 11 du décret n° 69.500 du 30 Mai 1969 auquel seront annexés :

- un règlement technique faisant ressortir les limites des prestations assurées par l'aménageur.

- un projet de statuts de l'Association Syndicale.

2.3. La Société présentera, sous forme d'un projet de Convention auquel sera joint le Cahier des Charges réglementaire, les conditions dans lesquelles l'opération pourra lui être concédée, conformément aux articles L. 321.1 et R. 321.1. du Code de l'Urbanisme.

Une note générale de synthèse sera établie présentant le projet, son économie générale, ses incidences sur l'économie locale.

### ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION DES ETUDES

Les études ne seront exécutées par la Société que dans la mesure où la Commune ne les aura pas déjà entreprises ou ne pourra s'engager à lui remettre les documents correspondants dans un délai d'un mois, suivant la signature du présent contrat.

La Société pourra 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 approuvés ou publiés et conformément aux prévisions de ces plans, ainsi qu'en complet accord avec 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 pourra faire appel, pour l'exécution de sa mission aux hommes de l'art ou techniciens de son choix, 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 4 -- DELAI DE RÉALISATION DES ÉTUDES --

Le Délai nécessaire à la réalisation des études définies à l'article 2 ci-avant, est fixé à six (6) mois à compter de la notification par la Commune à la Société de l'ordre de Service de commencer ces études.

ARTICLE 5 -- PRÉSENTATION DE ÉTUDES A LA COMMUNE --

Après adoption par le Conseil d'Administration de la Société, les études seront présentées à la Commune.

Celle-ci disposera alors d'un délai de deux mois pour donner accord sur ces études, sur le périmètre de la Z.A.C, sur le plan d'aménagement de zone, sur l'échéancier de réalisation, sur le bilan de l'opération et le montant de la participation qu'elle aurait éventuellement à supporter au titre de l'opération.

Dès accord de la Commune sur les dossiers présentés, la Société les transmettra aux administrations intéressées en vue de leur instruction et leur approbation. Elle sera chargée de suivre l'instruction de ces dossiers 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 6 -- DÉTERMINATION DU COUT DES ÉTUDES

Le coût des études est déterminé comme suit :

6.1. Etudes commandées à des tiers.

Le coût de ces études est estimé comme suit :

- Plan topographique - 10 ha à 300 Frs ..... 3.000
- Plan d'aménagement de zone, 10ha à 2.000 .....20.000
- Avant-Projet technique pour un programme de 300 lgts.. 31.000

Le coût global peut en conséquence être estimé  
approximativement à .....----- 54.000 Frs  
=====

étant précisé 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).

6.2. Etudes réalisées par la société.

Ces études porteront sur les aspects financiers et administratifs de l'opération, l'établissement des bilan et échéancier, la préparation du dossier réglementaire avec rapport général de présentation.

Ces études seront rémunérées moyennant un forfait de VINGT MILLE FRANCS (20.000 Frs).

Le coût total prévisionnel des études est ainsi arrêté à SOIXANTE QUATORZE MILLE Francs (74.000 Frs).

Les divers montants sont établis hors taxes. La taxe à la valeur ajoutée sera facturée en sus, dans tous les cas où l'étude particulière entraînera le versement.

## ARTICLE 7 - FINANCEMENT DES ETUDES

Le financement des études est à charge de la commune qui mettra les sommes nécessaires à la disposition de la Société dans les conditions suivantes :

- pour les études réalisées par la Société :

10% à la signature de la présente  
40% à l'échéance du 2<sup>e</sup> mois  
40% à l'échéance du 4<sup>e</sup> mois  
Le solde à la remise des études

- pour les études réalisées par des tiers :

Chaque mois, montant égal à la somme des factures et mémoires présentés par les tiers à la Société, ces versements étant effectués dans les 15 jours de l'envoi des factures correspondantes par la Société.

## ARTICLE 8 - PRISE EN CHARGE DEFINITIVE DU COUT DES ETUDES

- 8.1. Si, après prise en considération des études se traduisant par la création de la Z.A.C., prise en considération du P.A.Z. et approbation du bilan prévisionnel, par l'autorité administrative compétente, la commune décide de confier la réalisation de l'opération à la Société dans les conditions fixées par le projet de concession et le Cahier des Charges présentés par cette dernière, le coût des études 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.
- 8.2. - Au cas où le bilan de l'opération, frais d'études compris, sera 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.
- 8.3. - Dans le cas contraire, les sommes versées par la Commune seront alors considérées comme un acompte sur la participation au financement des travaux qui seront réalisés pour son compte.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

9.1. - Fourniture des dossiers par la Société

Les dossiers d'étude seront fournis en cinq (5) exemplaires

Les dossiers complémentaires seront facturés en sus, à leur prix de revient.

9.2. - Propriété 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.

9.3. - Règlement 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 A ROYAN, le 30 SEPTEMBRE 1977

Par déléguation de M. le Maire  
Le Premier Adjoint



A. DUFOUR.

Le Président de la SEMAR.ROY.S.

G. TETARD.



APPROUVÉ

La Rochelle, le 31 MAI 1978

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général,

Dominique PALEWSKI