

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

86.078
Objet

CONVENTION POUR LA
CONSTITUTION D'UN ENSEMBLE
HOTELIER ET D'UN CENTRE DE
REVITALISATION A
L'EMPLACEMENT DE L'ANCIEN
CASINO MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

4 JUIN

DATE D'AFFICHAGE

4 JUIN

Nombre de conseillers
en exercice 33
Nombre de présents 23
Nombre de votants 29

POUR : 19

CONTRE : 4

BLANCS : 4

NULS : 2

le plan est annexé dans le registre DC 48

Extrait du Registre des Délibérations

REGU A LA SOUS-PREFECTURE
ROCHEFORT, LE

10. JUIL. 1986

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

REGISTRATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

L'An mil neuf cent quatre vingt six
le douze Juin à 19 heures 30
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la
présidence de M. DE LIPKOWSKI

Etaient présents : MM. LIPKOWSKI - FABER - TAP - BOUTET - DAUZIDOU -
BENOIT - LAFAYE - BUCHET, Adjoints
M. BARBAT - Melle BARRAUD-DUCHERON - MM. BIROLLEAU - CANDAU -
Mmes CENAC - DE GAYE - DEVIGNE - FONTAN - GAUDIN - MM. GEOFFROY -
LE GUEUT - MARCONI - MONNARD - PAPEAU - ROUDOT

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BUSSEREAU par M. BENOIT - M. BERNARD par M. BOUTET
M. COUNIL par M. LE GUEUT - M. LAPERCHE par M. ROUDOT
M. REVOLAT par Mme GAUDIN - M. THOMAS par M. CANDAU
Mme JEAN par Mme BUCHET

Absents : MM. MOST - LACOTTE - POTENNEC

Mme DEVIGNE

a été élu Secrétaire.

Par délibération en date du 4 Juin 1985, le Conseil Municipal
a autorisé M. Le Député-Maire, représenté par M. FABER,
Maire-Adjoint, à signer avec la SACAROY un protocole d'accord
contenant renonciation par ladite Société à ses droits sur
l'ensemble des bâtiments et jardins du Casino Municipal.

Par arrêté municipal en date du 19 Novembre 1985, reçu
à la Sous-Préfecture de ROCHEFORT le 27 Novembre 1985, la Ville
a été autorisée à démolir le casino municipal.

La démolition a été achevée fin Janvier 1986. Parallèlement,
la conception d'un dossier de consultation d'investisseurs ou de
promoteurs a été confiée à MM. QUENTIN et HOUDARD.

Ce dossier une fois mis au point, un appel à candidature
par voie de presse a été lancé.

Une présélection des investisseurs a été opérée et quatre
groupes ont été retenus :

- SOCAE
- BENEZIT - JUMEZ
- BERARD - Agence N° 1
- SETIMEG

Le Conseil Municipal réuni en Assemblée Plénière les
18 Avril 1986 et 12 Juin 1986 a déjà pu examiner les offres faites
par ces investisseurs.

Il convient aujourd'hui de retenir un des candidats et de signer avec lui un protocole d'accord concernant l'aménagement de l'ancien casino Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ouï l'exposé de M. Le Rapporteur
- Vu les propositions faites par les investisseurs intéressés par la construction d'un ensemble immobilier à l'emplacement de l'ancien casino municipal
- Après en avoir délibéré

DECIDE :

- de retenir la proposition faite par le Groupe SETIMEG 88, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY S/SEINE
- d'accepter le protocole d'accord pour l'aménagement d'un ensemble hôtelier - para hôtelier et d'un centre de revitalisation à l'emplacement de l'ancien casino municipal, sous réserve de l'approbation des plans par le Conseil Municipal présentés par ce groupe
- d'autoriser M. Le Député-Maire ou M. le Premier-Adjoint, agissant par délégation, à signer ledit protocole qui est annexé à la présente délibération.

FAIT et DELIBERE, les jour, mois et an susdits
Ont signé au Registre, MM. Les Membres présents,

POUR EXTRAIT CONFORME
Pour le Député-Maire,
Le Maire-Adjoint,



J.P. FABER

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME
VILLE DE ROYAN

RECU A LA SOUS-PREFECTURE
ROCHEFORT, LE
10. JUIL. 1986
APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-1982

AMENAGEMENT DU TERRAIN DE L'ANCIEN CASINO MUNICIPAL

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Jean-Noël de LIPKOWSKI, Député-Maire de la Ville de ROYAN, agissant au nom et pour le compte de la Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 Juin 1986 et désigné pour ce qui suit par "LA VILLE"

D'UNE PART,

ET

Monsieur Georges GAVARRY, pour le compte de la Société SETIMEG, domiciliée à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) avenue Charles de Gaulle n°88 et désignée dans ce qui suit par "LA SOCIETE"

D'AUTRE PART

CONSIDERANT

- La qualité de l'emplacement de l'ancien Casino Municipal de ROYAN et la qualité architecturale que cet emplacement requiert pour la Ville de ROYAN,
- La nécessité d'utiliser les services et compétences d'une Société dont la structure du capital et les références offrent les meilleures garanties de bonne fin de l'opération,
- Les offres présentées par divers candidats examinées au cours de la réunion du Conseil Municipal du 18 Avril 1986 en séance plénière et le 12 Juin 1986,
- Les réponses apportées par les différentes sociétés et notamment celles de SETIMEG (.S.A. au capital de 23.328.300 francs dont les principaux actionnaires sont la GARANTIE MUTUELLE DES FONCTIONNAIRES et le Groupe ELF-AQUITAINE).

.../...

4

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

La SRTIMEG s'engage à réaliser sur le terrain anciennement occupé par le CASINO MUNICIPAL de ROYAN un ensemble immobilier dont la maîtrise d'oeuvre sera assurée par le Cabinet Olivier Clément CACOUB, avec le concours des architectes de la Commune, et qui comprendra :

- un centre de revitalisation,
- un complexe hôtelier de catégorie 3 étoiles
- un ensemble de studios para-hôteliers et privés.

Les surfaces construites représenteront un ensemble de $16.380 \times 0,8 = 13.104 \text{ m}^2$.

Ces projets seront réalisés en conformité avec les règles proposées pour la Zone UAA (parcelle cadastrée AI n° 145) au plan d'occupation des sols, telles qu'elles figurent en Annexe n° 1 du présent protocole.

La préparation des dossiers afférents à l'ensemble des phases de l'opération d'aménagement est à la charge de la SOCIETE. Les programmes et le projet architectural d'ensemble de ces constructions seront soumis, avant le 10 Juillet, à l'agrément du Conseil Municipal.

ARTICLE 2

La VILLE consentira une promesse de vente portant sur les 6.380 m² d'emprise de ces constructions pour la somme de 15.000.000 de francs HT.

La promesse de vente devra être conclue le 31 JUILLET 1986 au plus tard, conjointement par devant Maître LANSAC Notaire de la VILLE et Maître PASCAULT, Notaire de la SOCIETE.

Elle prévoira une vente sous la condition suspensive suivante :

- obtention du caractère définitif du ou des permis de construire visés à l'article 3.

la Société versera :

- 3.000.000 Francs HT à la signature de l'acte de cession devant intervenir dans le délai maximum de 15 jours à compter de la dernière date d'obtention du caractère définitif du ou des permis de construire visés à l'article 3,
- 3.000.000 Francs HT six mois après cette date,
- le solde, 12 mois après ladite date.

ARTICLE 3

La Société s'engage à déposer ou à faire déposer par le ou les investisseurs retenus par elle, le ou les permis de construire avant le 31 Décembre 1986.

ARTICLE 4

Les modalités et les conditions de cession des terrains concernant les différentes parties du programme sont déterminées par des cahiers de charges soumis à l'agrément de la VILLE

ARTICLE 5

La VILLE fera son affaire de la libération de l'emprise totale de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 6

Tous les frais et droits afférents au présent protocole, ainsi que ceux qui seront dus à la suite des actes à intervenir en conséquence, sont à la charge de la SOCIETE.

Si les chantiers n'ont pas débuté trois mois après l'obtention du permis de construire, du fait de la SOCIETE, la Ville de ROYAN pourra, après mise en demeure par simple lettre recommandée, avec accusé de réception adressée à la SOCIETE, non suivie d'effet dans le délai d'un mois, prononcer la résiliation de toute convention passée avec la SOCIETE.

ARTICLE 7 : Toutes les contestations qui pourraient naître à propos de la présente convention seront de la compétence exclusive des tribunaux administratifs.

FAIT A ROYAN, le 12 JUIN 1986

Pour SETIMEG

Pour la VILLE DE ROYAN
Pour le Député-Maire,
Le Maire-Adjoint,



J.P. FABER

AMENAGEMENT DU TERRAIN
DE L'ANCIEN CASINO MUNICIPAL

PROTOCOLE D'ACCORD VILLE DE ROYAN / SETIMEG

ANNEXE I : REGLES PROPOSEES POUR LA ZONE UAa
(parcelle cadastrée AI N° 145) DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

↓

REGLES PROPOSEES POUR LA ZONE UAa (parcelle cadastrée
AI n° 145) DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE ROYAN

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UAa1 : SONT INTERDITS :

- 1° les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable,
- 2° les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R 442.2a. du Code de l'Urbanisme,
- 3° l'ouverture de toute carrière ou affouillement et exhaussement de sol visés à l'article R.442.2C. qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- 4° les campings, caravanings; villages de toile,
- 5° les bâtiments de type léger à ossature, à paroi métallique, fibro-ciment, bois ou plastique, et ceci quelle que soit leur utilisation ou leur durée,
- 6° les lotissements jardins,
- 7° toute construction sur des terrains soumis à des risques naturels,
- 8° toute construction à usage d'habitation qui ne serait pas liée à un programme d'hébergement temporaire à caractère touristique.

Article UAa 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous conditions

1° les établissements ou les extensions des installations non classées et celles classées non soumises à déclaration préalable, à condition qu'elles ne procurent pas une nuisance au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.

L'aménagement des installations classées existantes ne peut être autorisé que s'il contribue à en diminuer les nuisances.

2° les surfaces de vente de commerces de détail sont limitées à 1000 m².

f

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article UAa3 : Accès et voirie

1° Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2° Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies privées doivent :

- avoir au moins 4 mètres de largeur, si elles sont d'une longueur inférieure à 40 mètres,

- ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics.

Les accès privés de plus de 40 mètres de longueur doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres, avec une emprise minimum de 6 mètres. Il en est de même pour les accès desservant plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de vingt personnes.

3° les voies en impasse, s'il y a lieu doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux camions de faire aisément demi-tour.

4° l'ouverture d'une voie privée carrossable, ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant les voies.

Article UAa 4 : desserte par les réseaux

1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Il en sera de même pour les lotissements et ensembles d'habitation.

2° Assainissement

Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréé par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.

3° Autres réseaux

Les branchements aux réseaux publics électriques et téléphoniques devront être souterrains.

Article UAa 5 : Surface et forme des parcelles

Néant.

Article UAa 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

L'implantation des construction devra correspondre à l'une des propositions des plans au 1/1000e ci-annexés.

Article UAa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cette implantation devra correspondre à l'une des propositions des plans au 1/1000e ci-annexés.

Article UAa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions devra correspondre à l'une des propositions des plans au 1/1000e ci-annexés.

Article UAa 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol devra correspondre à l'une des propositions des plans au 1/1000e ci-annexés.

Article UAa 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions prise à l'égoût des toitures devra correspondre aux indications portées sur l'un des plans au 1/1000e ci-annexés.

Article UAa 11 - Aspect extérieur des constructions

1° Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage littoral et urbain.

2° Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

3° Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciments, etc...,
- les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.

4° Les matériaux utilisés pour les éléments de façades exposées aux vents, chargées d'embruns devront être autolavables, inoxydables et résistants aux agressions atmosphériques en milieu marin.

5° Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussées des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau supérieur du plancher haut du rez-de-chaussée ou s'il n'en existe pas, par la rive supérieure d'un bandeau ou d'une corniche appartenant au gros oeuvre.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisés en matériaux résistants et de qualité.

Partout ailleurs à l'exception des enseignes lumineuses qui sont obligatoirement soumises à autorisation communale dans le cadre du règlement de voirie de la Ville de ROYAN, l'affichage publicitaire est interdit.

6° Les clôtures sur rue seront constituées par des murs ou murets surmontés de grilles ou doublés de haies vives.

Les hauteurs de toute clôture ne peut excéder deux mètres. Les clôtures en panneaux ajourés ou démontables, ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage, sont interdits.

Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

Article UAa 12 - Stationnement

1° Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1,0 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables,
- 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables.

2° Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3° Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors oeuvre ou pour deux chambres d'hôtels.

4° Pour les constructions à usage de bureaux ou de soins, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de plancher hors oeuvre des locaux professionnels.

5° Les établissements utilisant pour leurs activités leurs véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

6° Dans tous les cas 66 % des places de stationnement seront aménagées en sous-sol.

Aucune compensation financière ne permettra de déroger à l'obligation de réaliser les stationnements prévus.

Article UAa 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages seront paysagés.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées, dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants et des plantations à réaliser.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UAa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient global d'occupation du sol applicable à la zone UAa est limité à 0,8.

Des transferts de COS sont autorisés entre parcelles de cette zone sans limitation de COS.

Article UAa 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

FAIT à ROYAN, le 12 JUIN 1986

Pour SETIMEG

Pour la VILLE DE ROYAN
Pour le Député-Maire,
Le Maire Adjoint,



J.P. FABER