

**RAPPORT N° 00/1-06
au Conseil Municipal**

OBJET

**AMENAGEMENT DU SITE DE LA JAMAÏQUE
AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION**

Au terme d'un Traité de Concession en date du 4 avril 1991, reçu en Préfecture le 16 avril 1991, la Ville de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement du site de La Jamaïque.

Par la suite, un Avenant n° 1 en date du 19 novembre 1994, reçu en Préfecture le 11 janvier 1995 a modifié l'Article 2 du Cahier des Charges de Concession pour prendre en compte les modalités de passation des marchés de travaux en référence aux dispositions réglementaires issues de la Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et du Décret n° 93-584 du 26 mars 1993 applicables aux SEM intervenant dans le cadre de concessions d'aménagement.

Un Avenant n° 2 en date du 24 juin 1999 reçu en Préfecture le même jour a prorogé de quatre années à partir du 6 juillet 1999 la durée de la Concession.

La vocation de zone artisanale et commerciale qui a été affichée au début des années 90, n'a pas été confirmée du fait des difficultés rencontrées pour définir un périmètre opérationnel (délimitation des zones érosives, inondables, du domaine public fluvial) et les conditions d'accès à la zone à partir de la 2 x 2 voies (RN 2).

Ainsi, les études urbaines pour le traitement de l'Entrée Est de Saint-Denis décidées par la Commune lors de la séance du Conseil Municipal du 19 décembre 1997 et confiées à la SODIAC au titre d'un mandat d'études, comportaient la demande de formuler des affectations fonctionnelles au site de La Jamaïque.

Ces études qui se sont déroulées de septembre 1998 à juin 1999 et pour le déroulement desquelles un Groupe de Travail a été constitué à la demande de la Ville, ont fait l'objet d'un rapport final établi en novembre 1999.

Les propositions formulées s'intègrent dans un périmètre plus large qui comprend les terrains localisés entre la RN 2 et la Ravine du Chaudron : centre commercial CONTINENT et Cimetière au Nord, Stade de l'Est et espaces autres, tels que Laboratoires Vétérinaires Départementaux, terrains de sport et concasseur, au Sud.

RAPPORT N° 00/1-06

Ces propositions englobent aussi la première épaisseur de parcelles sur la rive gauche de la Ravine du Chaudron qui présentent un potentiel élevé de mutabilité : activités le long de la Rue Kerveguen, Parc des Expositions, dépôt de Saint-Denis Bus...

L'option retenue pour le site de La Jamaïque concerne le lancement d'un projet à caractère commercial et/ou artisanal, dans un souci d'insertion paysagère en intégrant le sentier littoral (maîtrise d'ouvrage CINOR), ceci dans le cadre du maintien, voire de la restructuration, du Karting existant avec l'implantation éventuelle de nouvelles activités de sports mécaniques et la réalisation d'aires de stationnement à caractère paysager.

Il est donc jugé nécessaire de faire procéder aux études préalables à cet aménagement, devant permettre de définir la constructibilité du site au vu de la réglementation en vigueur (Loi BARNIER) et en vis-à-vis de l'option retenue, ceci sur les plans techniques, administratifs et réglementaires ainsi que sur le plan de la faisabilité économique.

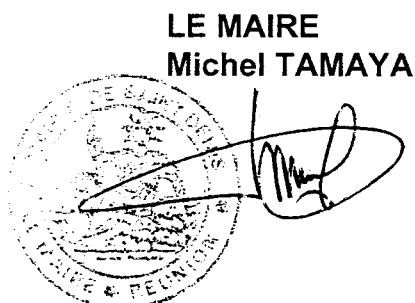
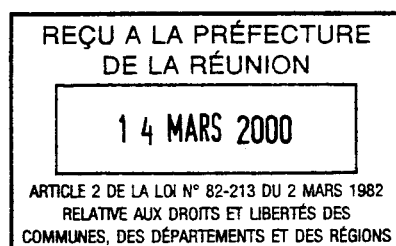
Ces études, d'un montant prévisionnel de 480 000 F HT au maximum, seront prises en charge par la Concession d'aménagement de La Jamaïque.

Elles seront pilotées par le Concessionnaire qui bénéficiera pour cette mission d'une rémunération forfaitaire de 120 000 F HT.

Je vous demande, en conséquence :

- d'approuver le projet d'Avenant n° 3 au Traité de Concession de La Jamaïque qui prend en considération ces nouvelles études qui seront pilotées par la SODIAC, Concessionnaire de l'aménagement du site ;
- de m'autoriser à signer cet Avenant.

Je vous prie de bien en vouloir délibérer.



DELIBERATION N° 00/1-06
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 3 mars 2000

OBJET

**AMENAGEMENT DU SITE DE LA JAMAIQUE
AVENANT N° 3 AU TRAITE DE CONCESSION**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1992, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 00/1-06 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(7 oppositions, dont 3 votes par procuration)**

ARTICLE 1

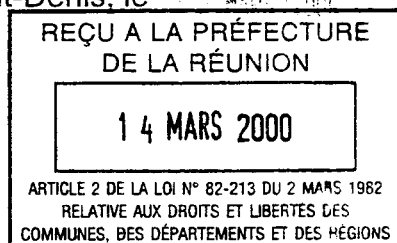
Approuve les termes de l'Avenant n° 3 au Traité de Concession de La Jamaïque, qui prend en considération de nouvelles études préalables devant définir la constructibilité du site notamment au regard de la Loi BARNIER et une rémunération forfaitaire du Concessionnaire (SODIAC) pour le pilotage de celles-ci.

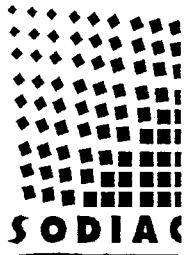
ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer ledit Avenant.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 14 MARS 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA





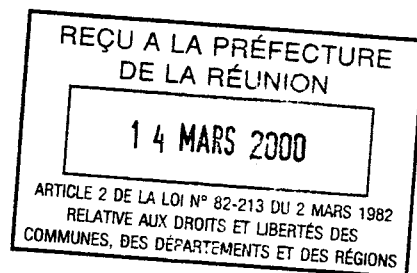
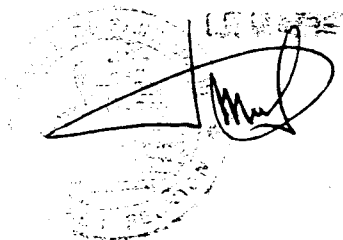
CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA JAMAIQUE

AVENANT N° 3

AU TRAITE DE CONCESSION

D'AMENAGEMENT

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 3 mars 2000
et annexé à la Délibération n° 00/1-06



PREAMBULE

Au terme d'un Traité de Concession en date du 4 avril 1991, reçu à la Préfecture le 16 avril 1991 la Ville de Saint-Denis a confié à la SODIAC l'aménagement du site de La Jamaïque.

Par la suite, un Avenant n° 1 en date du 19 novembre 1994, reçu à la Préfecture le 11 janvier 1995 a modifié l'Article 2 du Cahier des Charges de la Concession pour prendre en compte les modalités de passation des marchés de travaux en référence aux dispositions réglementaires issues de la Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et du Décret n° 93-584 du 26 mars 1993 applicables aux SEM intervenant dans le cadre de concessions d'aménagement.

Un Avenant n° 2 en date du 24 juin 1999 reçu en Préfecture le même jour a prorogé de quatre années à partir du 6 juillet 1999 la durée de la Concession.

La vocation de zone artisanale et commerciale qui a été affichée au début des années 90, n'a pas été confirmée du fait des difficultés rencontrées pour définir un périmètre opérationnel (délimitation des zones érosives, inondables, du domaine public fluvial) et les conditions d'accès à la zone à partir de la 2 x 2 voies (RN2).

Ainsi, les études urbaines pour le traitement de l'Entrée Est de Saint-Denis, décidées par la Commune lors de la séance du Conseil Municipal du 19 décembre 1997 et confiées à la SODIAC au titre d'un Mandat d'études, comportaient la demande de formuler des affectations fonctionnelles au site de La Jamaïque.

Ces études qui se sont déroulées de septembre 1998 à juin 1999 et pour le déroulement desquelles un Groupe de Travail a été constitué à la demande de la Ville, ont fait l'objet d'un rapport final établi en novembre 1999.

Les propositions formulées s'intègrent dans un périmètre plus large qui comprend les terrains localisés entre la RN2 et la Ravine du Chaudron : centre commercial CONTINENT et cimetière au Nord, Stade de l'Est et espaces autres, tels que Laboratoires Vétérinaires Départementaux, terrains de sport et concasseur, au Sud.

Ces propositions englobent aussi la première épaisseur de parcelles sur la rive gauche de la Ravine du Chaudron qui présentent un potentiel élevé de mutabilité : activités le long de la Rue Kerveguen, Parc des Expositions, dépôt de Saint-Denis Bus, ...

L'option retenue pour le site de la Jamaïque concerne le lancement d'un projet à caractère commercial et/ou artisanal, dans un souci d'insertion paysagère en intégrant le sentier littoral (maîtrise d'ouvrage CINOR), ceci dans le cadre du maintien, voire de la restructuration, du Karting existant avec l'implantation éventuelle de nouvelles activités de sports mécaniques et la réalisation d'aires de stationnement à caractère paysager.

En conséquence, la Ville demande à la SODIAC de faire procéder aux études préalables à cet aménagement.

Le présent Avenant a pour objet, conformément au Traité de Concession en date du 4 avril 1991, de prendre en considération ces nouvelles études qui seront conduites par la SODIAC en sa qualité de Concessionnaire.

CECI EXPOSE,

ENTRE

la Commune de Saint-Denis, La Commune de Saint-Denis représentée par Monsieur Michel TAMAYA, son Maire en exercice, en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 1995 ;

ET

la SODIAC, Société d'Aménagement d'Économie Mixte au capital de 12 615 000 F, dont le siège social est à Saint-Denis, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis, sous le numéro 90 b 385, représentée par Monsieur Eric WUILLAI, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 12 septembre 1997 ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 - ETUDES COMPLEMENTAIRES

L'Article 5-1 du Titre 2 du Cahier des Charges de la Concession est complété par ce qui suit :

Article 5-1

Compte tenu des difficultés rencontrées pour définir un périmètre opérationnel (délimitation des zones érosives, inondables du domaine public fluvial) ainsi que les conditions d'accès à la zone à partir de la 2 x 2 voies (RN2), le site de La Jamaïque n'a pu faire l'objet d'une procédure d'aménagement qui aurait permis au terme de la procédure de réaliser les travaux d'infrastructures et de commercialiser les terrains ainsi aménagés.

Aujourd'hui à l'issue des études Entrée Est qui ont conduit la Collectivité à se prononcer sur une option d'aménagement de nouvelles études préalables sont à conduire.

Elles s'ordonneront autour des points suivants :

- localisations et emprises des éléments de programme en vis-à-vis des contraintes du site et de celles spécifiques à chaque activité avec propositions du parti d'aménagement ;
- prise en compte des critères de l'Article L. 11-1-4 du nouveau Code de l'Urbanisme (nuisances, sécurité, qualités architecturales, urbanistiques et paysagères) en intégrant la rive Ouest de la RN2 et en traitant l'interface entre l'arrière du centre commercial et le carrefour giratoire/voie de liaison au secteur du Chaudron ;
le centre commercial doit se restructurer, côté Nord, en tenant compte des nouvelles voies ;
- prise en compte des contraintes PPR à discuter avec les services de l'Etat (DDE-DAF) ;
- estimation sommaire des dépenses de viabilité y compris l'aménagement des carrefours et la réalisation des travaux spécifiques pour satisfaire aux risques d'inondation et d'érosion.

A l'issue de cette étape, et après accord de la Ville concédante, la SODIAC engagera l'élaboration du dossier d'urbanisme réglementaire de création et réalisation de ZAC.

Le montant de ces dépenses nouvelles sera imputé au compte du présent Traité de Concession.

ARTICLE 2 - DELAI DE REALISATION DES ETUDES COMPLEMENTAIRES

L'Article 3 du Titre 2 Cahier des Charges de la Concession est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Article 3 Délai de réalisation des études

Les études complémentaires devront être menées dans un délai de six mois suite à l'approbation du présent Avenant.

ARTICLE 3 - COUT DES ETUDES

L'Article 7 du Titre 2 du Cahier des Charges de la Concession est complété par ce qui suit :

Article 7 Financement des études

Les nouvelles études préalables ne pourront dépasser le montant prévisionnel de 480 000 F HT.

ARTICLE 4 - REMUNERATION DE LA SODIAC

L'Article 6 du Titre 2 est du Cahier des Charges de la Concession est complété par ce qui suit :

Article 6 Rémunération au titre des études

Le montant des honoraires de la SODIAC au titre des nouvelles études préalables s'élève forfaitairement à 120 000 F HT majoré de la TVA en vigueur.

L'imputation de la rémunération du Concessionnaire à la Concession d'aménagement interviendra à la remise du rapport définitif de ces études préalables.

ARTICLE 5 - AUTRES DISPOSITIONS

Les autres Articles de la convention, non visés par le présent Avenant, demeurent inchangés.

Fait à Saint-Denis, en six exemplaires,
Le

Pour la Commune de Saint-Denis
Le Maire
Michel TAMAYA

Pour la SODIAC
Le Directeur Général
Eric WUILLAI