



**PREFET DE LA REGION GUADELOUPE
PREFET DE LA GUADELOUPE**

Direction de l'Environnement de l'Aménagement
et du Logement de Guadeloupe

Service prospective, aménagement
et connaissance du territoire

Pôle appui et gestion des territoires

Unité gestion de l'espace littoral

CONVENTION DéAL/PACT du

PORTANT CONCESSION D'UTILISATION
DU DOMAINE PUBLIC MARITIME
EN DEHORS DES PORTS

COMMUNE DE BAIE-MAHAULT

**RÉALISATION D'UN CIRCUIT POLYVALENT
(SUPER MOTARD ET KARTING)**

LA PRÉSENTE CONCESSION EST ÉTABLIE ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'ÉTAT, représenté par le Préfet de la région Guadeloupe, assisté du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe

(ci-après dénommé le « Concédant »)

D'UNE PART

LE CONSEIL REGIONAL, domicilié, Avenue Paul Lacavé - Petit-Paris – 97100 – BASSE-TERRE, représenté par son président en exercice, Monsieur Ary CHALUS, dûment habilité à l'effet des présentes.

(ci-après dénommé le « Concessionnaire »)

D'AUTRE PART

VU le code général de la propriété des personnes publiques notamment les articles L. 2124-1 à L. 2124-5 ; R. 2124-1 à R 2124-12 ;

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 122-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-7 à R. 214-56 ; R. 321-3-1 ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 421-10-1 ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du Président de la République en date du 09 mai 2018 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN en qualité de préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe et représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin, délégué interministériel pour la reconstruction des îles de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;

VU l'arrêté ministériel du 27 août 2017 portant nomination de Monsieur Jean-François BOYER en qualité de directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe ;

VU l'arrêté préfectoral SG/SCI du 28 mai 2018 accordant délégation de signature au directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe ;

VU la délibération de la commission permanente du conseil régional du 27 juillet 2018 ;

VU l'avis du chef de service de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement, de fin d'instruction administrative du 08 janvier 2019;

VU l'avis publié de la demande dans deux journaux à diffusion locale à savoir « le Courrier de Guadeloupe », annonce n° 277009 du 06 septembre 2018 et « Le Progrès Social », annonce n° 3190 du 25 août 2018 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018 SG/SCI du 26 décembre 2018 portant ouverture de l'enquête d'utilité publique dans la commune de Baie-Mahault, pour une durée de 30 jours : 21 janvier 2019 au 20 février 2019 inclus ;

VU le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur désigné, monsieur Jean-Bernard LAMASSE en date du

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser et considérant que ce projet d'aménagement est d'intérêt général, qu'il a une vocation éducative, sportive et de loisirs, qu'il est affiché comme étant l'un des objectifs du Document Général d'Orientations de la collectivité régionale en matière de lutte contre l'insécurité routière en Guadeloupe ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

TITRE 1er

Objet : NATURE DE LA CONCESSION - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1

Objet de la concession

La présente concession a pour objet l'utilisation du domaine public maritime, situé sur le territoire de la commune de Baie-Mahault au lieu-dit « Nord de l'Échangeur de la Gabarre ».

Son objectif est de réaliser un circuit polyvalent (super motard et karting), au Nord de l'échangeur de la Gabarre. La réalisation de cette structure aura pour vocation de :

- permettre la pratique réglementaire de sports motorisés ;
- sensibiliser à la sécurité routière ;
- permettre le rattrapage de points du permis de conduire ;
- permettre l'apprentissage contrôlé d'un véhicule à grande vitesse ;
- proposer un circuit aux normes ;

- repositionner l'image de Baie-Mahault et de la Guadeloupe à travers une attraction sportive et touristique.

3

La piste homologuée permettra l'organisation de courses de karting, de supermotard et de tout type de courses s'appuyant sur un site de karting.

La piste sera homologuée ,ceci permettra l'organisation de compétitions d'envergure nationale.

Article 1.2

Nature de la concession

La concession est destinée à permettre l'aménagement d'un circuit à vocation sportive et de loisirs, dont l'objectif primordial est la lutte contre l'insécurité routière en Guadeloupe.

Le tracé du circuit est situé sur le domaine public maritime naturel d'une surface totale de 26 530 m² au droit de la parcelle AK 124 y compris la surface d'enrobés de 7 500 m² et la superficie de 1 900 m² endiguée à la côte + 1 m NGG.

Le tracé du circuit se trouve en dehors des espaces naturels remarquables du littoral au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des zones humides a permis de mettre en évidence que 3749 m² de ces zones seront impactées par le tracé du circuit. Le projet prévoit la reconquête de 2 hectares de mangrove ouverte. La surface de restauration de zones humides est équivalente à plus de 5 fois la surface impactée par les travaux.

Consistance du circuit et nature des travaux :

Le circuit est composé :

- d'une piste revêtue de 927 m de long et de 7 à 8 m de large, soit une surface totale de 7 500 m². La pente longitudinale est inférieure à 2 % et la pente transversale est de 2 %.
- d'une partie en terre de 250 m de long et de 6 à 8 m de large.

En configuration karting (piste revêtue), le circuit pourra accueillir simultanément 25 kartings et en configuration supermotard (piste revêtue + piste en terre), le circuit pourra accueillir 36 motards.

Un accès direct (sortie bretelle /entrée du site) depuis la bretelle Pont de la Gabarre sera mis en place. Cet accès sera conforme à la réglementation.

Les travaux tiendront compte de la présence des pylônes électriques, de la proximité de la route nationale et de la bretelle d'accès de la zone industrielle de Jarry.

Les travaux vont consister à :

- nettoyer le site des déchets
- mettre en place un géotextile de type BIDIM S41
- mettre en place une couche de tuf T2 de 1 m d'épaisseur en 2 fois
- suivre les tassements par piges et faire réaliser des relevés réguliers par un géomètre
- réaliser la couche de roulement en béton bitumineux de 10 cm, une fois la plate-forme stabilisée
- traiter les accotements et réaliser les assainissements.

Le coût estimatif des travaux s'élève à 2,5 millions d'euros.

Article 1.3

Dispositions générales

a) Le concessionnaire n'est fondé à élever aucune réclamation dans le cas où l'établissement et l'exploitation d'autres ouvrages seraient autorisés à proximité de ceux faisant l'objet de la présente concession.

b) Le concessionnaire s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour donner en tout temps libre accès en tout point de la concession aux agents du concédant chargés du contrôle de la concession, et notamment aux agents de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement, de France domaine, des douanes, de la police, de la Marine nationale et de la direction de la mer.

c) Le concessionnaire ne peut élever contre le concédant et les collectivités locales aucune réclamation en raison de l'état des voies publiques ni du trouble qui peuvent résulter soit de mesures temporaires d'ordre et de police, soit de travaux exécutés par le concédant ou les collectivités locales sur le domaine public.

d) Le concessionnaire est tenu de se conformer aux lois, règlements et règles existants ou à intervenir. La présente autorisation ne vaut que dans la mesure où le concessionnaire est en possession des autorisations prévues pour ses activités, se trouve en règle avec la législation concernant outre le permis de construire, le travail, la protection de la nature, etc... et justifie d'une assurance couvrant sa responsabilité contre les incendies et les dommages causés aux tiers.

e) Le concessionnaire est également tenu de se conformer aux prescriptions relatives à la lutte contre les risques de pollutions et de nuisances de toutes sortes pouvant résulter non seulement de l'exécution des travaux mais aussi de l'exploitation de ses installations.

f) Le concessionnaire est tenu d'assurer l'entretien de la totalité de la zone qui lui est concédée. Il prend les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté la totalité du site concédé ainsi que les constructions et autres installations et leurs abords.

g) La concession est exclusivement personnelle et le concessionnaire ne peut accorder d'autorisation d'occupation ou d'usage sans l'accord du concédant.

TITRE II

EXÉCUTION DES TRAVAUX ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

Article 2-1

Le concessionnaire n'est tenu par les obligations des articles 2-2 à 2-6 que pour l'endiguage que comporte sa concession.

Article 2-2

Projet d'exécution des ouvrages d'infrastructure concédés

Le concessionnaire est tenu de soumettre au concédant en vue de son approbation les projets d'exécution ou de modification des ouvrages concédés sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité du concédant. Ces projets doivent comprendre tous les plans, dessins, mémoires explicatifs nécessaires pour déterminer les ouvrages et préciser leur mode de fonctionnement, ainsi que les devis estimatifs correspondants. Le concédant prescrit les modifications nécessaires à la bonne utilisation du domaine public maritime.

Article 2-3

Délai d'exécution

Le concessionnaire doit avoir terminé les travaux de premier établissement des ouvrages dans le délai de deux ans à compter de la date d'octroi de la concession. Sur justification, le concédant peut proroger le délai de la même durée.

Article 2-4

Exécution des travaux - Entretien des ouvrages

Tous les travaux sont exécutés, conformément aux projets approuvés, en matériaux de bonne qualité mis en œuvre suivant les règles de l'art.

Article 2-5

Règles particulières

Néant.

Article 2-6

Frais de construction et d'entretien

Tous les frais de modification et d'entretien sont à la charge du concessionnaire. Sont également à sa charge les frais des travaux qu'il sera éventuellement autorisé à exécuter sur les ouvrages du domaine public maritime, notamment les raccordements à la voie publique et le rétablissement éventuel des accès à la mer à l'extérieur de la concession.

Article 2-7

***Contrôle de la construction
et de l'entretien des infrastructures concédées***

Les travaux de modification et d'entretien des ouvrages concédés sont exécutés sous le contrôle des représentants du concédant.

Les travaux de premier établissement, de modification et d'entretien des ouvrages concédés sont exécutés sous le contrôle des représentants du concédant.

Dès l'achèvement des travaux de premier établissement, les ouvrages concédés feront l'objet de procès-verbaux de récolement dressés par les représentants du concédant et seront transmis automatiquement au concessionnaire.

Article 2-8

Installations de superstructures du concessionnaire

Sans objet.

Article 2-9

Réparation des dommages causés au domaine public

Le concessionnaire est tenu d'enlever du domaine public les dépôts de toute nature et les ouvrages provisoires et de réparer immédiatement, en se conformant aux instructions qui lui sont données par les représentants du concédant, les dommages qui auraient pu être causés au domaine public ou à ses dépendances. En cas d'inexécution, il peut y être pourvu d'office et à ses frais.

TITRE III

EXPLOITATION

Article 3-1

Sous traités

Le concessionnaire peut, **avec l'autorisation de l'État concédant** confier à des tiers l'utilisation de tout ou partie de ses installations, mais dans ce cas, il demeure personnellement responsable tant envers le concédant qu'envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations que lui impose le présent cahier des charges.

Article 3-2

Signalisation maritime

Sans objet.

Article 3-3

Mesures de police

Les mesures de police qui seraient nécessaires dans l'intérêt de la conservation des ouvrages, de la sécurité publique et du bon ordre seront prises par le préfet, le concessionnaire entendu.

Article 3-4
Risques divers

Le concessionnaire répond du risque d'incendie pour toutes installations, ouvrages et matériels lui appartenant ou appartenant à ses mandants. Il garantira la société contre le recours des tiers.

Il est responsable des dommages causés de son fait ou de celui de ses mandants aux ouvrages du domaine public.

TITRE IV
DURÉE DE LA CONCESSION - CONDITIONS FINANCIÈRES

Article 4-1
Durée de la concession

La durée de la concession est fixée à **30 ans** à compter de la date de l'acte accordant la concession.

Article 4-2
Reprise des ouvrages

À l'expiration du délai fixé à l'article précédent et par le seul fait de cette expiration, le concédant se trouve subrogé à tous les droits du concessionnaire. Il entre immédiatement et gratuitement en possession des dépendances et ouvrages concédés qui doivent être remis en parfait état. Toutefois, le concédant peut s'il le juge utile, exiger la démolition partielle ou totale de ces ouvrages.

Le concessionnaire doit, à ses frais et après en avoir informé le concédant, procéder à la démolition complète des installations de superstructure qu'il a établies sur la concession. Néanmoins, le concédant peut s'il le juge utile, exiger le maintien partiel ou total de ces installations ; dans ce cas, ces dernières doivent être remises en parfait état et deviennent alors la propriété du concédant sans qu'il y ait lieu à indemnité à ce titre, ni à passation d'un acte pour constater ce transfert.

En cas de non-exécution des travaux de démolition prévus aux deux alinéas précédents dans les délais impartis au concessionnaire, il peut y être pourvu d'office à ses frais, après mise en demeure restée sans effet.

Article 4-3
Retrait de la concession prononcé par le concédant

À quelque époque que ce soit, le concédant a le droit de retirer la concession dans un but d'intérêt général se rattachant à la conservation ou à l'usage du domaine public maritime et de la mer moyennant **un préavis minimal de six mois**.

Dans ce cas il est dressé contradictoirement la liste des diverses constructions et installations à caractère immobilier ayant fait l'objet des déclarations prévues à l'article 2-7 ci-dessus.

Au vu de cette liste, le concédant verse au concessionnaire évincé une indemnité égale au montant des dépenses exposées pour la réalisation des constructions et installations subsistant à la date du retrait, déduction faite de l'amortissement. L'amortissement est réputé effectué par annuités égales sur la durée normale d'utilisation, cette durée ne pouvant en tout état de cause dépasser celle restant à courir jusqu'au terme de la concession.

L'indemnité allouée ne pourra au surplus être supérieure à la valeur de ces constructions et installations figurant au bilan, déduction faite des amortissements correspondants réellement pratiqués.

Le règlement de cette indemnité vaut acquisition des biens sur lesquels elle porte.

Lorsqu'il résulte du retrait un préjudice pour le concessionnaire supérieur à la valeur fixée à l'alinéa précédent du fait du mode de financement des travaux, ce préjudice est indemnisé par entente amiable ou, à défaut, par la voie contentieuse.

Article 4-4

Révocation de la concession

La concession peut être révoquée un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet, soit à la demande du directeur régional des finances publiques en cas d'inexécution des conditions financières, soit à la demande du représentant du concédant en cas d'inexécution des autres conditions du présent cahier des charges, notamment celles prévues à l'article 2-4.

La concession peut-être révoquée également dans les mêmes conditions, notamment :

- en cas de non-usage des terrains concédés dans un délai de **deux ans**
- en cas de cessation de l'usage des installations pendant une durée de **6 mois**
- en cas d'usage de la concession à des fins autres que celles pour lesquelles elle a été accordée ;
- en cas de cession partielle ou totale de la concession sans accord du concédant ;
- au cas où le bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité qui a motivé l'octroi de la concession.

En aucun cas le concessionnaire ne peut prétendre à une indemnité de quelque nature que ce soit, et notamment celle prévue au 4-3. La révocation a les mêmes effets que ceux précisés à l'article 4-2.

Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire restent acquises au concédant sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 4-5

Résiliation à la demande du concessionnaire

La concession peut être résiliée avant l'échéance normalement prévue à la demande du concessionnaire ; cette résiliation produit les mêmes effets que ceux prévus à l'article 4-2.

Toutefois, si cette résiliation est demandée en cours de réalisation des ouvrages concédés, elle est subordonnée soit à l'exécution de tous travaux nécessaires à la bonne tenue et à une utilisation rationnelle des ouvrages déjà réalisés, soit à une remise des lieux dans leur état primitif.

Article 4-6

Redevance domaniale

Compte tenu de l'usage qui en sera fait, la présente concession est consentie moyennant une redevance pour occupation non économique d'un montant total de cinq mille six cent trente cinq euros par an pour la part fixe.

La redevance sera révisée annuellement, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE.

Au terme de l'article L. 2125-5, tout retard dans le paiement implique le versement d'intérêts moratoires calculés sur le taux légal (fixé à 0,04 % pour l'année 2013 par le décret n° 2013-178 du 27 février 2013, JO du 1^{er} mars).

Cette redevance sera acquittée d'avance à la direction régionale des Finances Publiques, service comptabilité – 269 route de Saint-Claude – BP 766 – 97100 – BASSE-TERRE.

En cas de retard dans les paiements, les sommes dues seront majorées d'intérêt moratoires au taux légal prévu en matière domaniale.

Article 4-7

Impôts

Le concessionnaire supporte seul la charge de tous les impôts et notamment des taxes foncières, auxquels est ou pourrait être assujettie la concession.

Le concessionnaire est tenu en outre, le cas échéant, de souscrire lui-même la déclaration des constructions nouvelles prévues à l'article 1406 du code général des impôts pour bénéficier, s'il y a lieu, de l'exonération temporaire des impôts fonciers.

TITRE V

DROITS RÉELS

Article 5-1

Constitution de droits réels

Le titulaire d'une concession d'occupation sur le domaine public a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre.

Ce droit confère à son titulaire, pour la durée de la concession et dans les conditions et les limites précisées ci-après, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Article 5-2

Non-cessibilité des droits réels

Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scissions des sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas prévus par les paragraphes ci-après, qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Les droits, ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de la concession en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux relatifs à la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée, ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres d'occupation quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Article 5-3

À l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale doivent être démolis, soit par le titulaire de la concession, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'État, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que pour inexécution de ses clauses et conditions, le titulaire est indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Les règles de détermination de l'indemnité peuvent être précisées sur le titre d'occupation. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date de retrait anticipé sont reportés sur cette indemnité.

Deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de l'autorité compétente à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 6-1

Notifications Administratives

Le concessionnaire fait élection de domicile à la Région Guadeloupe, avenue Paul Lacavé - Petit Paris 97100 – Basse-Terre.

Article 6-2

Réserve des droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 6-3

Frais de publicité, d'impression, de timbres et d'enregistrement

Les frais de publicité et d'impression de la présente convention ainsi que des avenants éventuels sont à la charge du concessionnaire.

Les droits fiscaux portant éventuellement sur ces pièces sont également supportés par le concessionnaire.

Basse-Terre, le

Le Concédant,

**Pour le préfet et par délégation
Le Directeur**

Le Concessionnaire,

Le Président du conseil régional

Ary CHALUS