

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

ENTRE :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES CAUSSES ET VALLEE DE LA DORDOGNE** (CAUVALDOR), représentée aux présentes par son président Monsieur Gilles LIEBUS, dûment habilité aux présentes par délibération du bureau communautaire en date du 20 janvier 2020,

Ci-après dénommée « la communauté de communes CAUVALDOR »,

D'une part,

ET

La **COMMUNE DE LE-VIGNON-EN-QUERCY**, représentée aux présentes par son maire, Nicole CASAGRANDE, dûment habilitée par délibération du conseil municipal en date du 12 février 2020,

D'autre part,

ET

La **SOCIETE DENOMMEE FONCIERE LES 4 ROUTES**, dont le siège social est à MONDEVILLE (14120) ZI route de Paris, Identifiée sous le numéro SIRET 817.424.443, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen.

Représentée par Madame Laure BELTRAME, dûment habilitée aux présentes,

Ci-après dénommée « la SCI »,

D'autre part,

PREAMBULE

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Communauté de communes CAUVALDOR est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement et de construction d'un centre commercial, sise sur la commune de Vignon en Quercy, route de Brive à l'entrée ouest de la ville.

La SCI souhaite réaliser une opération de construction d'un ensemble commercial (comprenant un supermarché, parking clientèle, station-service, station de lavage de véhicules...), développant une surface de plancher d'environ 2275 m², et une surface de vente de 1655 m².

Le projet se situe, dans le périmètre du PUP, sur les parcelles cadastrées AB 48, 617, 569 au lieu-dit « Barrat », AB 615 au lieu-dit « Mauriolles Gachelles », le tout d'une contenance totale d'environ 23.000 m² sur le territoire de la commune des VIGNON EN QUERCY, en bordure de la route départementale n°720, conformément aux plans et perspectives annexés aux présentes.

La SCI a déposé une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale le 10 juin 2016 en vue de la construction d'un magasin MARKET DE 1655 m² de surface de vente, d'une station de service et d'une station de lavage automobile sur le territoire de la commune de VIGNON EN QUERCY (initialement DES QUATRE ROUTES DU LOT).

Le 13 janvier 2017, le Maire de la commune des QUATRE ROUTES a délivré un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale à la SCI en vue de la réalisation du projet précité. L'autorisation de construire a fait l'objet d'un affichage réglementaire sur le terrain à compter du 16 janvier 2017. Cette autorisation est aujourd'hui définitive.

Pour la réalisation de cette opération, la SCI a acquis les parcelles suivantes sis à le VIGNON EN QUERCY, cadastrées section AB n° 615, 617, 646, 648 et 649.

Pour la réalisation de l'opération et afin de sécuriser la circulation à ses abords, il est nécessaire de procéder à la réalisation de travaux de construction d'un rond-point sur la route départementale n°720. L'édification de ce rond-point et le principe de la participation financière de l'enseigne ont été envisagés préalablement à la délivrance du permis de construire. La présente convention de PUP constitue ainsi la modalité de mise en œuvre de cette participation. La SCI déclare expressément avoir valablement consenti tant au principe qu'aux modalités de la participation financière mise à sa charge par la présente convention.

Suite à plusieurs changements dans le programme de construction, la SCI Foncière des Quatre-Routes du Lot a déposé un permis de construire modificatif comprenant 3 demandes :

- Demande d'autorisation d'urbanisme est la modification de la façade et des aménagements extérieurs.



- Demande de modification du dossier d'accessibilité au vu de changement dans les zones de stationnement.
- Demande de modification de l'ERP est également jointe à cette autorisation d'urbanisme sans augmentation ni diminution des surfaces afin de se mettre en conformité avec l'arrêté de novembre 2017 pour les ERP de type M.

Le PUP signé sera intégré à cette demande en tant que pièce complémentaire du PCM.

La SCI déclare expressément avoir valablement consenti tant au principe qu'aux modalités de la participation financière mise à sa charge par la présente convention.

Le plan local d'urbanisme intercommunal applicable sur le territoire de la commune de Vignon en Quercy (ex commune des QUATRE ROUTES DU LOT), modifié en mars 2016 (modification n°1 rendue exécutoire en mai 2016), permet la réalisation du projet. Les parcelles concernées par le projet sont situées en zone à urbaniser (AU) permettant la mise en œuvre d'un PUP.

Sur le périmètre délimité au plan en annexe (annexe 1), situé sur la commune de LES QUATRES ROUTES DU LOT, la présente convention a pour objet d'organiser le financement d'une partie de ces travaux de construction d'un rond-point par la SCI en raison de l'opération de construction du centre commercial qu'elle envisage, tel que décrit en préambule, et leur réalisation par la Communauté de Communes CAUVALDOR.

Les parcelles concernées au titre des équipements publics à réaliser, sont, outre la portion de voie départementale 720, et conformément au relevé du géomètre expert ci-annexé (annexe 3) :

- La parcelle cadastrée section AB n°617 d'une surface de 288m²
- La parcelle cadastrée section AB n° 649 d'une surface de 336 m².

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1

La communauté de communes CAUVALDOR s'engage à réaliser l'opération suivante, visée par le présent PUP, dont le détail et le coût **prévisionnel** sont fixés ci-après :

A REALISER	COUT HT
Réalisation d'un giratoire selon estimation BUROTEC Dont mission maîtrise d'œuvre	350 000 €
Maîtrise foncière (Apport en nature de la SCI)	2 000 €
TOTAL	352 000 €



COUT TOTAL HT DES EQUIPEMENTS A REALISER : 352 000 € (TROIS CENT CINQUANTE DEUX MILLE EUROS).

Le plan de financement est :

A REALISER	COUT HT	Pourcentage de participation
Communauté de commune Causses et Vallée de la Dordogne	103 000€	30 %
Département du Lot	52 500 €	15 %
Commune du Vignon en Quercy	17 500€	5 %
SCI Les Quatre Routes	179 000 €	50 %
TOTAL	352 000 €	100%

Pour rappel, les équipements publics existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Ces données chiffrées sont données à titre prévisionnel au vu du programme des couts des travaux connus ce 15 janvier 2020.

La participation de la SCI ne pourra être modifiée.

Les participations de la Communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne, du Département du Lot et de la commune de Vignon-en Quercy pourront évoluer selon les coûts réels à la suite de l'achèvement des travaux.

ARTICLE 2

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées ci-après, la communauté de communes CAUVALDOR s'engage à démarrer les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 pour les achever et les mettre en service au plus tard semaine 47.

Il est ici précisé que la SCI envisage un planning de travaux permettant une ouverture du point de vente au cours de la semaine 47.

ARTICLE 3

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées ci-après, la SCI s'engage à verser à la communauté de communes CAUVALDOR la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1 et nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier, dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.



Le montant de la participation totale à la charge de la SCI s'élève à la somme maximale de **179 000 € (CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS)**.

Dans ce cadre, et compris dans le montant de sa participation, la SCI s'engage à apporter en paiement la parcelle de terrain non bâti cadastrée section AB 617 d'une surface de 288 m ainsi que la parcelle de terrain non bâti cadastrée section AB 649 d'une surface de 336 m² porté en annexe à la présente convention (annexe 3), pour une valeur estimée à 2 000 euros.

Ainsi la participation de la SCI se fera selon le montage juridique suivant :

- Apport en numéraire de 177 000 € (CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS)
- Apport en nature des deux parcelles de terrains sus-décrites pour une valeur de 2000 € (DEUX MILLE EUROS)

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées ci-après, la Commune du Vignon en Quercy s'engage à verser à la communauté de communes CAUVALDOR la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1 et nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier, dans le périmètre d'application de la présente convention défini à l'article 4 ci-après.

ARTICLE 4

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

ARTICLE 5

La présente convention est expressément subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Signature d'une convention de mandat entre la communauté de communes CAUVALDOR et le Département, revêtant un caractère définitif, nécessaire à la réalisation de l'opération telle que décrite aux présentes.
- Caractère définitif de la présente convention.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives définies ci-dessus au plus tard le 31 décembre 2021, la présente convention sera caduque sans indemnité de part ni d'autre, de quelque nature que ce soit, et aucune participation ne sera par conséquent due par la SCI.

ARTICLE 6

Sous réserve de la réalisation de ces conditions suspensives, la SCI s'engage expressément à verser sa participation suivant les modalités visées ci-dessous, dès lors que la communauté de communes CAUVALDOR aura notifié le marché de travaux, et cela même si la SCI décidait d'arrêter ou de retarder son programme pour toute autre raison que celles indiquées ci-dessus.



ARTICLE 7

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SCI s'engage sous réserve de la réalisation des conditions suspensives à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge en 2 versements, correspondants à 2 fractions égales :

- Le premier versement, à l'occasion du commencement des travaux signifiés par la communauté de communes CAUVALDOR à la SCI par tous moyens,
- Le solde, à la réception des travaux tels que décrits à l'article 1.

La commune du Vignon en Quercy s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial à l'achèvement des travaux concernant la réalisation du giratoire.

ARTICLE 8

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 5 (cinq) ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent et à la mairie du VIGNON EN QUERCY.

ARTICLE 9

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la communauté de communes CAUVALDOR, EPCI compétent, et à la mairie du VIGNON-EN-QUERCY.

ARTICLE 10

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, et sauf cas de force majeure (notamment en cas de défaillance d'une entreprise titulaire d'un lot du marché de travaux), les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société, sans préjudice du droit que se réserve la SCI de demander aux soussignés de première et de seconde part des indemnités visant à réparer le préjudice subi auprès des juridictions compétentes.

En outre, dans cette hypothèse, les soussignés de première et de seconde part s'engagent à tout mettre en œuvre afin de raccourcir au maximum ce retard, et à assurer un accès sécurisé au terrain aux entreprises, fournisseurs, salariés et clients.

ARTICLE 11

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.



ARTICLE 12

Conformément au principe de loyauté, auquel les parties au présent contrat reconnaissent se soumettre sans réserve, tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties, qui portera sur l'ensemble des prétentions respectives de chacune des parties.

En cas d'échec de cette tentative de conciliation, un relevé de conclusions détaillera les réclamations litigieuses et les motifs du différend persistant. Ce relevé de conclusions sera notifié aux parties contractantes avant toute saisine de la juridiction compétente.

Fait à SOUILLAC, le 18 FEV. 2020
En 3 exemplaires originaux

Signatures

Pour la Communauté de
Communes CAUVALDOR

Le Président,
Gilles LIÉBUS

Pour la commune du
VIGNON EN QUERCY

Le Maire
Nicole CASSAGRANDE

Pour la société SCI
FONCIERE LES 4 ROUTES

La mandataire,
Laure Audouy BELTRAME

ANNEXE 1 : plan du périmètre d'application de la convention PUP

ANNEXE 2 : Relevés prévisionnels géomètre

ANNEXE 3 : plan de l'équipement à réaliser (*planches rond point et équipement*)

ANNEXE 5 -1 - relevé géomètre-expert



Propriété de M. et Mme BOURDIE René
AB n° 372

