

AR Prefecture

016-200072023-20230706-20230706_08-DE
Reçu le 10/07/2023

Convention constitutive d'un Projet Urbain Partenarial
portant sur l'aménagement d'un accès à une parcelle et d'une
voirie routière,
ZAE des Coteaux à 16330 Vars.

Entre La Société LIDL,

Société en nom collectif, au capital de 458 000 000 € ayant son siège au 72-92 avenue Robert Schuman,
94533 RUNGIS Cedex au RCS de Créteil sous le numéro 343 262 622, représentée par Monsieur Etienne
PATAILLE en qualité de responsable du service Grands Projets Immobilier,

Ci-après dénommée individuellement LIDL ou le Constructeur,

Et la Communauté de communes Cœur de Charente,

Située Route de Paris à Tourriers (16560), représentée Monsieur Christian CROIZARD, en qualité de
président de la Communauté de communes, et agissant en vertu de la délibération ,

Ci-après dénommée individuellement la CDC,

PREAMBULE

La société LIDL et la CDC ont signé une promesse de vente le 17 novembre 2022 concernant l'acquisition d'un terrain situé ZAE des Coteaux - 16330 Vars, appartenant à la CDC composé de 3 parcelles cadastrées ZN 324,326, et 328.

De manière concomitante, LIDL et la commune de Vars ont signé une promesse de vente portant sur le chemin rural (parcelle ZN322)

Les parcelles acquises ont vocations à desservir la plateforme logistique de LIDL de Vars en exploitation depuis juin 2010. Les autorisations d'urbanisme ont été déposées en vue de permettre la création d'un parking pour véhicules légers de 180 places abritées par des ombrières de panneaux photovoltaïques, un parking pour poids lourds de 53 places, un poste de garde de 110 m², et un bâtiment de 192 m² avec des locaux syndicaux.

Un permis de construire n°016039322X0009 a été déposé le 28/03/2023, et correspond au descriptif ci-dessus.

Il convient de préciser que LIDL est déjà titulaire d'un PC n°01639322X0007 obtenu le 01/09/2022 concernant la construction d'un bâtiment logistique sur le foncier voisin dont elle est déjà propriétaire.

Il y aura donc à terme un ensemble de deux bâtiments logistiques totalisant plus de 65 000 m² sur un terrain de 180 000 m².

L'ensemble du projet sera désigné dans la présente par les termes « l'Opération ».

L'Opération envisagée, l'aménagement d'une nouvelle zone d'activité par la CDC sur un foncier lui appartenant et voisin de LIDL, ainsi que la sécurisation de la circulation aux alentours nécessitent des aménagements publics sur le foncier appartenant à la CDC.

Cette nouvelle organisation des flux implique ainsi notamment la réalisation des ouvrages publics suivants, aux abords du projet :

- ✓ L'aménagement d'un tourne à gauche permettant le raccordement de la voirie existante à la desserte de LIDL conformément au plan en annexe 3.
- ✓ Le déplacement du bassin de rétention des eaux de la voirie (suppression et création du bassin), y compris la clôture.
- ✓ La réalisation du prolongement de la voirie après le tourne à gauche vers la future zone d'activité, étant d'ores et déjà précisé que cet aménagement restera à la charge de la CDC.

Le coût de l'ensemble de ces ouvrages est détaillé et annexé à la présente convention. **(annexes 6 et 7)**

La Société Lidl a proposé à la CDC de signer un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant aux personnes publiques d'assurer le financement d'équipements publics nécessaires à la réalisation de son projet. Conformément aux termes de l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme, la Ville de Vars est dotée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet concerne une zone cadastrée ZN. Il est par ailleurs précisé qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été approuvé par la Communauté de communes le 27 avril 2023.

Dévoiemnt des réseaux :

L'opération nécessite en parallèle le dévoiement de tous les réseaux enterrés présents sous le chemin rural (parcelle appartenant à la commune de Vars et prochainement acquise par Lidl)

Les concessionnaires concernés (eau, électricité, télécom, gaz) vont proposer leurs études chiffrées correspondant au dévoiement de leurs réseaux autour de la parcelle LIDL et desservant l'extension de la Zac (**voir annexe 4**)

Il est convenu que la cdc réalisera à ses frais la tranchée commune qui servira à positionner les nouveaux réseaux dévoyés.

Le montant des travaux correspondant aux devis des concessionnaires sera partagé entre Lidl et la CDC de manière proportionnelle, selon les utilités de chacun.

Cette répartition sera précisée lors d'une réunion entre la CDC et Lidl une fois tous les devis reçus et les travaux définis.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, la présente convention, a pour objet de définir le périmètre du projet urbain partenarial (PUP), le montant et les modalités de versement de la participation de la société LIDL, en sa qualité de Constructeur, au coût des aménagements de voiries nécessaires à la desserte de l'Opération que la CDC s'engage à réaliser.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL ET PROGRAMME DE L'OPÉRATION

2.1 PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

La CDC définit le périmètre de la convention de projet urbain partenarial conformément au plan joint en **annexe 2**.

2.2 PROGRAMME DE L'OPERATION

Lidl réalisera l'Opération telle que prévue en **annexe 1** (aménagement de parkings, d'un poste de garde et de locaux syndicaux) sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives requises, dans les délais prévus.

ARTICLE 3 : PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS NÉCESSAIRES À L'OPERATION

Le coût total des aménagements publics nécessaires à l'Opération est arrêté, selon les besoins du Constructeur mais également selon les besoins de développement de la zone d'activité, à **790 250 € HT**, comprenant la réalisation du tourne à gauche et de la voirie permettant la desserte de l'opération depuis le tourne à gauche vers le terrain LIDL.

La CDC a obtenu un permis d'aménager le 21 juin 2022 correspondant aux équipements publics et travaux de voiries qui mènera jusqu'à la future extension de la ZAC, et qui comprend le tourne à gauche pour desservir le terrain Lidl.

Le plan et les caractéristiques de ces travaux et équipements publics sont précisés **en annexes 4 et 5**.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE REALISATION

4.1 MAITRE D'OUVRAGE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Compte tenu de la compétence ZAE, il revient à la CDC de réaliser l'intégralité des aménagements définis à l'article 3 de la présente convention.

4.2 DELAIS

Les aménagements publics seront réalisés, par lot, conformément au calendrier prévisionnel annexé à la présente convention (**Annexe 8**).

La CDC s'engage à tout mettre en œuvre pour s'assurer que les équipements publics soient réalisés dans les délais précités. L'engagement de la CDC à tout mettre en œuvre pour s'assurer du respect du calendrier constitue une condition déterminante de la conclusion de la présente convention. La CDC pourra, après information préalable des représentants de la société LIDL, adapter le déroulement des différentes phases de travaux dans les seuls cas de contraintes techniques et/ou administratives qui lui seront extérieures.

La réalisation des travaux (voirie et tourne à gauche) devra être effectuée avant la mise en exploitation du terrain dans sa globalité (les deux parkings et les deux bâtiments) prévue avant le 31 décembre 2024. Dans l'idéal, les travaux débutant au mois d'avril 2024, il serait intéressant que LIDL puisse bénéficier de cet accès dès que possible afin de sécuriser les entrées/sorties des engins de chantier.

Dans le cas où les travaux du tourne à gauche ne sont pas réalisés avant le démarrage des travaux d'aménagement (avril 2024), et que Lidl a besoin d'accéder sur son futur terrain pour faire les travaux de construction, un accès provisoire devra être mis en place par la cdc. Cet accès sera en prolongement de la route en enrobé qui mène jusqu'à l'entreprise BREGGER, et est situé dans la parcelle appartenant à la cdc. Cet accès permettra de relier les 2 parcelles Lidl (existante et future) (**plan en annexe 3**)

4.3 DROITS ET OBLIGATIONS RÉCIPROQUES DURANT LA PHASE DE TRAVAUX

Les parties s'engagent à échanger autant que de besoin pour faire le point sur l'avancement des travaux et leur programmation détaillée ainsi que sur les interfaces techniques à traiter. Les parties s'engagent à s'informer mutuellement de tout évènement significatif qui pourrait se produire en phase de conception ou de travaux de réalisation des équipements. En particulier, la CDC s'engage à communiquer à la société Lidl tout document utile à cet effet et l'invite si nécessaire à toute réunion se rapportant aux travaux.

La CDC organisera tous les quinze (15) jours une réunion avec les représentants de la Société Lidl, à laquelle pourront assister les équipes opérationnelles du Constructeur, pour faire le point sur l'avancement des travaux.

4.4. REFERENTS

Pour les besoins de l'exécution de la présente convention, les référents seront :

- Pour la Société Lidl : Louis Ribeiro, Responsable technique, louis.ribeiro@lidl.fr
- Pour la CDC : Julie Goulard, Chargée de développement économique, economie@coeurdecharente.fr

ARTICLE 5 : PARTICIPATION FINANCIERE DE LIDL

5.1 MONTANT DE LA PARTICIPATION

Le Constructeur s'engage à verser une participation financière correspondant à la fraction du coût des Aménagements Publics, proportionnelle aux besoins de l'Opération en une contribution financière.

Le montant total de la contribution financière du Constructeur, s'élève à **180 402€ HT** (Travaux + aléas + honoraires & prestations intellectuelles). **(Détail en annexes 6 et 7)**

Il est rappelé que la contribution financière est hors du champ d'application de la TVA et, en conséquence, ne sera pas majorée d'un montant de TVA.

Cette contribution financière est ferme et non révisable.

Toutefois s'il apparaissait, au vu des décomptes généraux et définitifs des marchés passés pour la réalisation des aménagements décrits à l'article 3, que le coût de réalisation de ces Equipements Publics était inférieur au montant total arrêté à l'article 3 de la présente Convention, le montant définitif de la contribution financière du Constructeur serait ajusté au coût effectif, de manière proportionnelle.

5.2 MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

La CDC étant maître d'ouvrage des équipements publics, la participation due par le Constructeur, consistant en la contribution financière sera versée directement à la CDC.

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, LIDL versera à la CDC, dans un délai de 45 jours ouvrés, aux échéances suivantes :

- ✓ Au démarrage des travaux des équipements publics : 25%
- ✓ 2 mois après le démarrage des travaux des équipements publics : 25%
- ✓ A la réception des travaux des équipements publics : 50%

ARTICLE 6 : EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

En contrepartie de la participation versée par le constructeur, la Ville renonce à percevoir la part communale de la taxe d'aménagement, ou toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée, sur les constructions qui seront édifiées par la Société LIDL dans le périmètre de l'Opération tel que défini à l'article 2.2., durant une période de quatre (4) années courant à compter de la date de délivrance du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

ARTICLE 7 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties sont tenues des obligations prévues dans la présente convention à compter de la réalisation la plus tardive des conditions suivantes :

- Obtention par la Société LIDL des autorisations administratives nécessaires à l'implantation et l'exploitation du projet, notamment le permis de construire -déposé le 28 mars 2023-, purgé de tout recours et retrait, au plus tard le 31 décembre 2023.
- Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des équipements publics définis à l'article 3, au plus tard le 31 décembre 2023.

En cas de recours contre lesdites autorisations, le délai de réalisation de la condition suspensive concernée sera prorogé automatiquement de 6 mois, le temps d'apprécier les conséquences du recours. Les Parties mettront à profit ce délai afin d'envisager la meilleure solution pour traiter le recours et la poursuite de leurs relations contractuelles.

A l'issue du délai de réalisation des conditions suspensives, le cas échéant prorogé, dans le cas où elles ne seraient pas levées, la Société LIDL aura la possibilité de renoncer au bénéfice des conditions suspensives stipulées ci-avant. Sauf à ce que la Société LIDL renonce au bénéfice de ces conditions, la non-réalisation d'une de ces conditions entrainera de plein droit l'abrogation de la Convention, sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR – TERME – RESILIATION

La convention entre en vigueur à compter de sa signature et une fois revêtue de son caractère exécutoire.

Elle prend fin une fois les aménagements réalisés, la participation intégralement versée.

Elle peut notamment être résiliée dans les conditions prévues par l'article 7 de la présente Convention. Par ailleurs, en cas d'abandon de tout ou partie de l'opération par le constructeur, celui-ci restera redevable du montant de la participation correspondant aux dépenses déjà engagées et dûment justifiées par la CDC, à la date où il a expressément notifié cet abandon à la CDC.

ARTICLE 9 : AVENANT ET ANNEXES A LA PRESENTE CONVENTION

Toute modification des clauses et modalités d'exécution de la présente convention, devra faire l'objet d'un avenant écrit, conclu d'un commun accord entre les parties.

Les annexes à la présente convention ont valeur contractuelle.

Fait à Vars

Le [date]

Société LIDL

Communauté de communes Cœur de Charente

ANNEXES

- 1. Plan de l'ensemble du projet LIDL**
- 2. Périmètre géographique du PUP**
- 3. Plan accès provisoire et déplacement du bassin**
- 4. Plan des aménagements publics**
- 5. Descriptif des travaux d'aménagements publics**
- 6. Estimation financière détaillée du coût des aménagements de voirie**
- 7. Synthèse de l'estimation financière**
- 8. Calendrier prévisionnel de réalisation des Aménagements Publics et du projet**