

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 02 AOUT 2023

L'an deux mille vingt-trois le deux août à 11 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LUMIO, légalement convoqué réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, en session ordinaire.

Date de la convocation : 28/07/2023

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice au jour de la séance : 15

Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 15

Président : Etienne SUZZONI

Secrétaire de séance : Noelle MARIANI

Etaient présents :

Etienne SUZZONI, Maire, Noelle MARIANI, Fabrice ORSINI, Maxime VUILLAMIER, Pierre-Antoine BELTRAN, Marie-Pierre BRUNO, Dominique CASTA, André GIUDICELLI, Sylviane MAESTRACCI, Bernadette MORATI.

Etaient absents excusés :

Jean-François PANNETON donne procuration à Noelle MARIANI

Anna-Livia FANUCCHI donne procuration à Sylviane MAESTRACCI

Alexia MORETTI donne procuration à Maxime VUILLAMIER

Vincent ORSINI donne procuration à Fabrice ORSINI

Jean-Francois PANNETON donne procuration à Dominique CASTA

Camille PARIGGI donne procuration à Etienne SUZZONI

Commune de LUMIO

Séance du 03 août 2023

<p>ORDRE DU JOUR :</p>

- **-Signature protocole transactionnel avec la SARL CTB – Traité de concession d'aménagement CAMPA INSEME II**

OUVERTURE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, ouvre la séance du Conseil Municipal 11 heures

Commune de LUMIO

Séance du 02 août 2023

DELIBERATION N°63/2023

OBJET : Signature protocole transactionnel avec la SARL CTB – traité de concession d'aménagement CAMAPA INSEME II

Monsieur le Maire rappelle que :

La commune de Lumio a signé le 21 octobre 2017 avec la SARL CTB un traité de concession d'aménagement conclu conformément aux articles L.300-4, L.300-5 et R. 300-9 du Code de l'Urbanisme.

Cette concession porte sur l'aménagement d'un lotissement de 17 lots, au lieu-dit « Schinali », parcelles B n°539 et 697.

9 lots d'une superficie moyenne de 350 m², destinés à une « accession maîtrisée » réservés aux primo accédants et dont le prix de vente moyen est de 60.000,00 € (230.000,00 € avec la construction) et 8 lots de 700 m² à 1.200 m² moyens, destinés à une accession libre et dont le prix de vente moyen est de 180.000,00 €.

La durée de cette concession était initialement de 5 ans (article 5 du traité de concession) mais il est apparu très rapidement que ce délai ne pourrait être respecté, compte tenu des contraintes liées :

D'une part à l'élaboration du PLU prescrit par délibération du 28 novembre 2014 (le terrain d'assiette de cette opération, acquis par la commune en 2015 était inconstructible au regard des règles du Règlement National d'Urbanisme) ;

D'autre part du fait du PPRIF, les parcelles cadastrées B n°539 et 697 était à l'origine classées en zone BO du PPRIF, zone soumise à un aléa de forêt sévère et, pour ce motif inconstructible.

Ainsi, par avenant en date du 15 novembre 2018, le contrat de concession a été mis en sommeil : « l'entrée en vigueur du traité de concession de Campa Inseme II est reportée jusqu'à l'acceptation, par les services de la DDTM, du dossier d'ouvrage de protection contre les risques naturels...Il ne pourra entrer en vigueur tant que les incertitudes liées à l'application du plan local d'urbanisme ne seront pas levées » (article 1 de l'avenant).

La commune pour obtenir la constructibilité de ces parcelles a dû réaliser des ouvrages de protection collective rapprochés (OPCR) et par arrêté préfectoral en date du 03/11/2022 le terrain d'assiette de l'opération CAMPA INSEME II a été classé en zone B1 du PPRIF et est donc devenu constructible.

En parallèle, la commune de LUMIO, s'est dotée d'un Plan local d'Urbanisme approuvé le 07 octobre 2021, modifié le 09 décembre 2021 et exécutoire le 24 décembre 2021 et les parcelles B 539 et 697 sont classés en zone UD et donc constructibles.

La SARL CTB, de son côté, a déposé le 07 juin 2022 une demande de permis d'aménager et l'a obtenu le 18 janvier 2023.

A ce jour, du fait du contexte économique marqué par la guerre en Ukraine, les difficultés d'approvisionnement, les nouvelles contraintes liées à l'application de la nouvelle RTE 2020 (Règlementation Technique et Environnementale), les prix dans le domaine des travaux de construction ont fortement augmenté et la SARL CTB n'est plus en mesure de réaliser le traité de concession dans les conditions définies initialement.

Consciente d'être au moins partiellement à l'origine de cette situation, en raison du retard dans l'approbation du PLU et dans la réalisation des ouvrages de protection contre les risques naturels, la commune a recherché, avec l'aménageur, des solutions pour traiter cette difficulté.

C'est dans ce contexte que les parties sont convenues de se rapprocher afin de régler définitivement, par la signature d'un protocole transactionnel, cette difficulté et de prévenir la naissance d'un contentieux, étant précisé que la commune très attachée à ce projet a décidé de reprendre ce programme en régie en créant un lotissement communal.

Ainsi, il a été décidé d'un accord commun de résilier la concession d'aménagement signée le 21 octobre 2017 et dans un délai de trois mois à compter de la signature du protocole, la commune s'engage à rembourser à la SARL CTB la somme de 96.028,01 € HT et 115.233,60 € TTC afin de l'indemniser de tous les frais exposés entre 2017 et 2023 qui correspondent au temps passé par ses agents, d'une part, et aux frais exposés pour le permis d'aménager d'autre part.

En contrepartie du versement de cette somme, la SARL CTB s'engage à renoncer à toute demande indemnitaire tendant à obtenir l'indemnisation de son manque à gagner, ou l'indemnisation du préjudice lié à l'important retard dans l'approbation du PLU, ayant empêché la mise en œuvre de l'opération entre 2017 et 2021.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le protocole d'accord transactionnel suivant mettant un terme au différend de manière amiable entre les parties.

**Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu les articles 2044 à 2052 du Code Civil ;

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le protocole transactionnel, ci-annexé, entre la commune de Lumio et la SARL CTB ;
- **D'AUTORISER** le Maire à signer le protocole transactionnel à intervenir entre la commune de Lumio et la SARL CTB ;

Elus présents	9
Elus représentés	6
Vote POUR	15
Vote CONTRE	

LISTE DES DELIBERATIONS :

63/2023	Signature d'un protocole transactionnel avec la SARL CTB – Traité de concession d'aménagement CAMPA INSEME II
----------------	--