

Rapport n°23

Approvazione di u PUP CARBONITE **Approbation d'un PUP CARBONITE**

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme précise que, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la Ville, compétente en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Au sein du périmètre objet de la convention, les constructions et équipements sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

Le Code de l'urbanisme prévoit qu'il appartient à la Commune, seule compétente en matière de plan local d'urbanisme, de consentir ou non sur son territoire à la conclusion d'une convention relative à un tel mode de financement des équipements publics.

Le secteur de la Carbonite Ouest, situé pour l'essentiel en secteur AU1B au PLU, est insuffisamment desservi en équipements publics. En effet, les voiries présentent des caractéristiques insuffisantes tant en largeur de chaussée qu'en aménagements connexes notamment la circulation des vélos et des piétons. Aussi, des démolitions de bâtiments doivent être entreprises pour améliorer la circulation du lieu. Cette zone souffre aussi d'un déficit en réseaux divers (éclairage public, eau, assainissement etc..).

La commune a déjà acquis à cet effet plusieurs biens frappés d'alignement et voués à la démolition. D'importants travaux doivent ainsi être réalisés dans le quartier considéré pour sécuriser celui-ci et permettre la poursuite du développement de l'aménagement d'ensemble.

Le coût global de l'aménagement s'établit à 1 337 546 €. Le PUP peut permettre d'obtenir un financement à la réalisation des équipements par les promoteurs intéressés par la construction sur le site.

La proposition (déjà validée précédemment à l'occasion d'autres PUP) de permettre aux opérateurs de participer à hauteur de 70 % du coût total des équipements publics avec les 30% restants qui seront financés par la ville de Bastia, déduction faite des financements éventuels, pourrait être retenue.

Il est ainsi proposé d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP de la Carbonite Ouest, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements

publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

Ce programme des équipements publics consiste principalement à réaliser :

- Différentes acquisitions foncières.
- L'élargissement de la voie de la Carbonite sur sa partie Ouest ainsi que du chemin de Bassanese permettant la réalisation d'une piste cyclable.
- La réalisation d'un parking public.
- L'amenée des réseaux (éclairage public, eau potable, électricité)

Le coût total des équipements publics et des acquisitions foncières est de 1 337 546 euros et la réalisation est prévue dans un délai de 10 ans maximum. Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants résidant actuellement dans le quartier ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir. Au regard de cette situation, le coût total sera pris en charge à hauteur de 70 % par les nouvelles constructions du périmètre du PUP, et de 30 % par le budget général de la ville.

Le mode de répartition s'appuie sur la superficie des terrains nus susceptibles de recevoir une urbanisation dense au sein du périmètre de PUP/ALUR, laquelle est estimée à 13 165 m² de surface de terrain en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur. Cette répartition s'applique ainsi aux terrains cadastrés AZ n° 370, 371, 111, 108, 106 et 107 pour un total de 13 165 m².

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de terrain, qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela il est proposé de déterminer le montant par m² de surface de terrain de la participation au PUP, soit 936 282 euros (70 % du montant global de l'opération) divisé par la surface globale de terrain du périmètre, soit 13 165 m². Il en résulte un montant de participation de 71,12 euros/m² de surface de terrain.

Pour information, l'encaissement de la taxe d'aménagement aurait représenté 400 000 euros environ pour la surface développée alors que le PUP rapportera 936 282 euros.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le projet de réalisation du PUP de la Carbonite Ouest tel qu'annexé à la présente délibération.
- Décider d'établir si nécessaire un dossier de DUP au titre du Code de l'expropriation, les plans et états parcellaires en vue de l'enquête publique.
- Décider d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial (PUP/ALUR) au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 1 337 546 €, dont 70 % est mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP, et dont 30 % sera pris en charge par le budget général de la commune et d'adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées.
- Préciser que le montant de la participation au PUP/ALUR est de 71,12 euros/ m² de surface de terrain telle qu'elle résulte du permis de construire qui sera délivré. Le coût total des équipements publics à la charge de la commune est de 401 263 €.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions successives avec les opérateurs conformément aux termes développés ci-dessus.

- Décider d'imputer les dépenses relatives à cet aménagement sur le budget principal de la commune.
- Décider d'exonérer de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la première convention la zone considérée.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention.