



Bastia

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Bastia du vendredi 9 avril 2021

**Objet : Approbation du protocole transactionnel conclu entre l'association « A Citadella », la Collectivité de Corse et la Ville de Bastia relatif aux permis de construire délivrés pour la restructuration du lycée professionnel maritime et aquacole de Bastia
« Jacques Faggianelli »**

Date de la convocation : vendredi 2 avril 2021

Date d'affichage de la convocation : vendredi 2 avril 2021

L'an deux mille vingt et un, le 9 avril à 16h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à la salle de spectacle Ghjuvanteramu Rocchi à l'Alb'oru de Bastia, en séance publique ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée :	43
Nombre de membres en exercice :	43
Quorum :	22
Nombre de membres présents :	36
Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.	

Etaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame De GENTILI Emmanuelle ; Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur MASSONI Jean-Joseph ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Monsieur De ZERBI Lisandru ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETTA François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Madame Françoise FILIPPI ; Madame GONZALEZ-COLOMBANI Carulina ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Madame GUIDICELLI Lauda ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame PELLEGRINI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Madame TIMSIT Christelle ; Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur TATTI François ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents : Madame BELGODERE Danièle.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame CARRIER Marie-Dominique à Monsieur MASSONI Jean-Joseph ;
Monsieur LINALE Serge à Madame LACAVE Mattea ;
Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur TIERI Paul ;
Madame GRAZIANI-SANCIU Livia à Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ;
Madame VESPERINI Françoise à Monsieur TATTI François.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul Tieri élu secrétaire prend place au bureau



Le conseil municipal,

Vu la délibération n°21/032 AC de l'Assemblée de Corse du 26 février 2021 approuvant le protocole transactionnel avec l'association « A citadella » relatif à un permis de construire concernant le lycée professionnel maritime et aquacole de Bastia « Jacques Faggianelli » ;

Vu le jugement n°1900243, en date du 19 décembre 2019 du Tribunal administratif de Bastia ;

Vu le jugement n° 1900067 en date du 19 décembre 2019 du Tribunal administratif de Bastia ;

Vu l'appel formé par l'association « A citadella » en cours devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille sous le numéro 20MA00897.

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 7 avril 2021 ;

Considérant les deux permis de construire délivrés par notre collectivité au bénéfice de la Collectivité de Corse dans le cadre du projet de modernisation du Lycée Professionnel Maritime et Aquacole (LPMA) de Bastia « Jacques Faggianelli » ;

Considérant les deux procédures contentieuses visant les permis de construire susvisés introduites par l'association « A Citadella » et par M. de Casabianca ; procédures aujourd'hui pendantes devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille et détaillées ci-dessous :

- La première portant sur le projet de création du bâtiment pédagogique de lutte contre l'incendie dont le permis de construire (PC) initial a été annulé par un jugement de 2018. Un permis de construire de régularisation, et une autorisation au titre des établissements recevant du public, ont été obtenus les 5 et 6 décembre 2018. Par un jugement n°1900243, en date du 19 décembre 2019, le Tribunal administratif de Bastia a annulé, à la demande notamment de l'association « A Citadella », l'autorisation en date du 5 décembre 2018 portant autorisation d'ouverture au public du bâtiment (ERP). Il a rejeté la demande concernant le permis de construire (PC). Un appel a été formé par l'association devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le permis de construire. La commune de Bastia a interjeté appel incident s'agissant de l'autorisation ERP (Procédures n°2000896 et 2000897).
- La seconde portant sur le projet de surélévation et la réhabilitation du lycée maritime et aquacole. Deux autorisations ont été délivrées en juillet 2018 (PC et ERP). L'association « A Citadella » et M. François Jérôme de Casabianca ont contesté ces décisions. Par un jugement n° 1900067, en date du 19 décembre 2019, le Tribunal administratif de Bastia a rejeté leurs demandes. Un appel formé par l'association est en cours devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille sous le numéro 20MA00897.

Considérant que les parties souhaitent néanmoins que ce projet de développement du lycée maritime de Bastia se fasse dans l'harmonie la plus large possible avec l'ensemble des riverains de la Citadelle et en apportant une plus-value incontestable, y compris esthétique, architecturale et en termes d'accès amélioré du public à un site exceptionnel ;

Considérant que le Conseil exécutif a engagé et poursuivi des discussions avec l'association « A Citadella » et les riverains opposés au projet initial, aux fins notamment d'intégrer aussi



Considérant que possible leurs demandes et préconisations dans le projet de réhabilitation du lycée maritime de Bastia ;

Considérant que ces négociations ont visé à concrétiser un protocole d'accord entre les parties ;

Considérant que des discussions ont eu lieu entre les parties et leurs conseils et la dernière version du protocole, transmise le 4 février 2021 par le conseil de la Collectivité de Corse a reçu l'accord écrit définitif des deux demandeurs aux deux instances distinctes introduites, ceci le 5 février 2021 ;

Considérant qu'en contrepartie de modifications du projet, les requérants doivent se désister de leurs deux recours et ne pas contester les futures autorisations ;

Considérant que les parties ont convenu de concessions réciproques en abandonnant les prétentions ci-avant évoquées et toutes celles éventuellement à naître et en convenant du protocole transactionnel tel que figurant en annexe ;

Considérant les concessions des parties reprises ci-dessous :

Pour la Collectivité de Corse, essentiellement :

- Démolir et supprimer définitivement le bâtiment « simulateur incendie » dit « Baudouin ». A cet effet la Collectivité de Corse souhaite procéder au plus vite à la construction du nouveau bâtiment incendie sis à l'Arinella et à la destruction de l'actuel bâtiment dit « Baudouin » sis à la Citadelle, et dans un délai maximum de 24 mois à compter de la signature du présent protocole.
- Remettre en l'état le rempart historique en suite de cette démolition et suppression.
- Permettre le libre accès des piétons dans la continuité de la rue du Dragon jusqu'à l'angle Nord-Est du rempart, avec accès total au rempart Nord, et accès partiel au rempart Est, jusqu'à l'angle droit du bâti. A cet effet et pour des raisons de sécurité, un dispositif type portail pourra être installé à cet endroit pour protéger l'accès au lycée tout en permettant un accès au rempart en sa façade Est pendant les journées du patrimoine.
- Remplacer le portail actuel au bas de la rue du Dragon par une porte traditionnelle en châtaignier qui sera laissée ouverte. L'accès aux remparts, tel que visé par le présent paragraphe, devra se faire en tout lieu en respectant les normes publiques comme prescrit par les règles d'urbanisme de la commune (PLU).
- Réduire et reconfigurer le bâtiment abritant les ateliers du lycée en R+1 sur un tiers de sa partie Nord. Le niveau en R+2 sera maintenu sur le restant.
- Rabaissier les toitures avec un différentiel au niveau des faîtes, tant du R+1 sur la partie nord que le R+2 sur la partie sud, selon plans ci-joints en annexes.
- Apporter un soin particulier au choix des matériaux utilisés pour l'ensemble de l'opération : toit en lauze, menuiseries extérieures, enduits de façade.
- Rabaissier la toiture Sud du préau à une hauteur d'environ 1.80 mètre pour être transformée en toit-terrasse. En outre, la hauteur de la terrasse située au bout de la Descente des Chartreux ne doit pas être modifiée.
- Ne procéder ultérieurement à aucune construction ou extension autre que celles prévues aux plans annexés au présent protocole d'accord transactionnel.



Accepter les désistements dans les procédures engagées devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Pour les requérants, essentiellement :

- Se désister des deux recours actuellement pendants devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.
- Renoncer à exercer toute action civile tendant à la réparation d'un quelconque préjudice que leur causerait la réalisation normale des travaux nécessités par les projets visés au présent protocole transactionnel.
- Renoncer, de manière générale, à exercer toute action qui serait de nature à gêner la bonne réalisation des travaux visés dans les projets annexés au présent protocole transactionnel, notamment des actions visant des arrêts de chantier.
- Renoncer à contester tout transfert de permis de construire, permis de construire modificatif, autorisation au titre de la réglementation relative aux établissements recevant du public, ou toute autre autorisation administrative nécessaire, qui pourraient être délivrés à la Collectivité de Corse pour la réalisation des travaux visés dans les projets annexés au présent protocole transactionnel.

Pour la commune de Bastia, essentiellement :

- Mettre à la disposition de la Collectivité de Corse, sous une forme juridique à convenir, la parcelle BH 71 située A rinella, afin de reconstruire, et ainsi déplacer définitivement, le bâtiment « simulateur incendie » qui sera démoli sur le site de la citadelle de Bastia. Etant précisé que cette parcelle est située en zone AU2 qui ne permet pas en l'état la réalisation d'un bâtiment d'intérêt public. Par conséquent, le PLU devra faire l'objet d'une modification simplifiée pour sécuriser la délivrance du permis à venir.
- Accepter les désistements dans les procédures engagées devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.
- Se désister de l'appel incident formé dans le cadre de la procédure d'appel contre le jugement n° 1900243 du 19 décembre 2019. Il en résulte des concessions réciproques de l'ensemble des parties permettant la fin des procédures contentieuses en cours. Le projet ainsi défini intègre largement les préconisations et attentes de l'association « A Citadella ». Il permet d'apporter une véritable plus-value architecturale, esthétique, et fonctionnelle non seulement au lycée maritime Jacques Faggianelli de Bastia, mais aussi à l'ensemble du quartier historique exceptionnel de la Citadelle de Bastia ;

Considérant le protocole transactionnel à conclure avec l'association « A Citadella », Monsieur de Casabianca, la Collectivité de Corse et la commune de Bastia, ainsi que ses annexes ;

Considérant que la conclusion de cet accord permettra la fin des procédures contentieuses en cours et la réalisation du projet porté par la Collectivité de Corse.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Paul TIERI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

*A la majorité des votants, Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien ayant
vote Contre.
Monsieur Lisandru de ZERBI ne participant pas au vote.*



Article 1 :

- **Décide** d'approuver le protocole transactionnel à conclure avec l'association « A Citadella », M. de Casabianca et la Collectivité de Corse, tel que figurant en annexe.

Article 2 :

- **Décide** d'approuver le principe de la mise à disposition de la parcelle BH 71 au bénéfice de la Collectivité de Corse.

Article 3 :

- **Autorise** Monsieur le Maire de Bastia à signer le présent protocole et à passer tous actes nécessaires à l'exécution de celui-ci.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

Pierre Savelli