

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Pour l'autorité compétente par délégation



ENTRE LES SOUSSIGNES :

La COLLECTIVITE DE CORSE

Sise 22 cours Grandval BP 215 - 20187 AJACCIO Cedex 1,
Représentée aux présentes par le Président du Conseil Exécutif de Corse en
exercice, M. Gilles SIMEONI, dûment habilité par la délibération n° 21/032 AC de
l'Assemblée de Corse du 26 février 2021

Ci-après dénommée la Collectivité
De première part,

ET

1/ L'Association « LA CITADELLE », association loi de 1901,

Ayant son siège social Arcades du Palais des Nobles XII, Place du Donjon - 20200
BASTIA

Représentée aux présentes par Mme Germaine de ZERBI, présidente de
l'association, dûment habilitée, par décision de l'assemblée générale de l'association
en date du

Ci-après dénommée l'Association
De deuxième part,

2/ M. François Jérôme de CASABIANCA, Résidant Place d'Ornetu - 20233 PIETRACORBARA

Ci-après dénommé M. de Casabianca
De troisième part,

ET

La Commune de BASTIA,

Sise avenue Pierre Giudicelli - 20410 BASTIA Cedex

Représentée aux présentes par le Maire, M. Pierre SAVELLI, dûment habilité, par
délibération en date du

Ci-après dénommée la Commune
De quatrième part,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Par acte du 24 juin 2009, l'Etat a transféré à la Collectivité la propriété, d'une part,
de la parcelle cadastrée section AO n° 231, lieu-dit « Place des Turquines » à Bastia
(20200), d'une contenance de 26a 25ca sur laquelle est édifié un ensemble
immobilier et, d'autre part, les biens et droits immobiliers (lots n° 2, 3, 4, 5 et 6)
dépendant d'un immeuble sis lieudit « Place des Turquines » à Bastia (20200),
cadastrés section AO n°232, pour une contenance de 11a 30ca.



Ce site accueille le Lycée Maritime et Aquacole depuis 1990, à la suite de l'Ecole d'apprentissage de Marine ouvert en janvier 1966.

La Collectivité de Corse a souhaité faire évoluer et moderniser ce site et développer le lycée et, à cette fin, envisagé de réaliser deux projets :

D'une part, le maire de la commune de Bastia lui a délivré un permis de construire n° PC 2B 033 15 A0037, en date du 16 octobre 2015, portant sur la réalisation d'un bâtiment pédagogique de lutte contre l'incendie sur la parcelle cadastrée AO n° 231, à partir du bâtiment abritant les moteurs nautiques dits Baudouin.

Toutefois, à la demande de l'Association et d'un tiers aux présentes, M. Petru Paulu de Casabianca, le Tribunal administratif de Bastia a annulé ce permis de construire, par un jugement n° 1601145 en date du 23 août 2018.

Par la suite, la Collectivité a déposé respectivement une demande de permis de construire en vue de régulariser la construction édifiée dans le cadre du permis annulé par le Tribunal administratif, ainsi qu'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public, relatives au bâtiment pédagogique de lutte contre l'incendie.

Par une décision n° AT 2B 033 18 00054 en date du 5 décembre 2018, le maire de la commune de Bastia a délivré l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier l'établissement recevant du public.

Par un arrêté n° PC 02B 033 18 A0055 en date du 6 décembre 2018, il a également délivré le permis de construire sollicité.

Cependant, l'Association et M. François Jérôme de Casabianca ont déposé, le 15 février 2019, un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Bastia contre ces deux décisions.

Par un jugement n° 1900243, en date du 19 décembre 2019, ledit Tribunal a annulé l'autorisation en date du 5 décembre 2018 portant autorisation d'ouverture au public du bâtiment Baudouin, a condamné la commune de Bastia à verser 1 500 euros à l'Association et M. de Casabianca, et rejeté le surplus des conclusions des parties.

Par une requête reçue le 22 février 2020 et enregistrée sous le n° 2000896, l'Association et M. de Casabianca ont formé appel devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille en vue de :

- Réformer le jugement n° 1900243 du 19 décembre 2019 en tant qu'il a rejeté la demande d'annulation du permis de construire n° PC 02B 033 18 A0055 du 6 décembre 2018,
- Annuler ledit permis de construire,
- Condamner la commune de Bastia à leur verser 3000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative,
- Confirmer le jugement en tant qu'il a annulé l'autorisation du 5 décembre 2018 et condamner la commune de Bastia à leur verser 1 500 euros.



Par un mémoire en défense transmis à la Cour le 21 avril 2020, la commune de Bastia a notamment conclu au rejet de la requête en appel et formé appel incident en vue d'annuler le jugement n° 1900243 en ce qu'il censure l'arrêté en date du 5 décembre 2018 portant autorisation d'ouverture au public.

D'autre part, le maire de la commune de Bastia a délivré, par arrêté n° PC 02B 033 18 A0018, en date du 17 juillet 2018, un permis de construire en vue de la surélévation et réhabilitation du lycée maritime et aquacole, sis sur les parcelles AO 231 et AO 232, et plus spécifiquement du bâtiment « Ateliers » et du phare existant.

Il a également délivré, par arrêté n° AT 02B033 18 00019 du 17 juillet 2018, une autorisation relative à une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public pour le même projet.

L'Association et M. François Jérôme de Casabianca ont formé un recours gracieux le 17 septembre 2018, implicitement rejeté.

Par un recours en annulation enregistré le 17 janvier 2019, l'Association et M. François Jérôme de Casabianca ont sollicité devant le Tribunal administratif de Bastia l'annulation de l'arrêté de permis de construire n° PC 02B 033 18 A0018, en date du 17 juillet 2018, ensemble le rejet implicite de leur recours gracieux.

Par un jugement n° 1900067, en date du 19 décembre 2019, le Tribunal administratif a rejeté leurs demandes et les a condamnés à verser solidairement 1500 euros à la commune de Bastia et 1500 euros à la Collectivité de Corse.

Par une requête reçue le 22 février 2020 et enregistrée sous le n° 2000897, l'Association et M. de Casabianca ont formé appel devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille, en vue d'annuler le jugement n° 1900067 du 19 décembre 2019 et le permis de construire n° PC 02B 033 18 A0018, en date du 17 juillet 2018, ensemble le rejet de leur recours gracieux, ainsi que de condamner la commune de Bastia à leur verser 3 600 euros au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative, et de rejeter l'ensemble des demandes formées par la Collectivité.

Par un mémoire en défense enregistré le 7 avril 2020, la commune de Bastia a conclu au rejet de la requête et sollicité la condamnation des appelants à lui verser solidairement 3 000 euros au titre des frais irrépétibles.

* * *
* *

Les parties se sont rapprochées et, à l'issue de discussions et de propositions adressées par le Président du Conseil Exécutif de Corse à l'association début 2020 (annexe 1), ont convenu ce qui suit :

Article 1 - Engagements de la Collectivité de Corse

En contrepartie des engagements pris par les soussignés de deuxième part et de troisième part, la Collectivité accepte de modifier ses deux projets relatifs au Lycée



professionnel maritime et aquacole sis lieudit « Place des Turquines » à Bastia (20200) sur les parcelles AO 231 et AO 232, concernant :

- La réalisation du bâtiment pédagogique de lutte contre l'incendie à partir du bâtiment abritant le moteur Baudouin, tel que prévu au permis de construire n° PC 02B 033 18 A0055 en date du 6 décembre 2018 et à la décision n° AT 2B 033 18 00054 en date du 5 décembre 2018.
- La surélévation et réhabilitation du lycée maritime et aquacole, du permis de construire n° PC 02B 033 18 A0018, en date du 17 juillet 2018, et de l'arrêté n° AT 02B033 18 00019 en date du 17 juillet 2018.

Concernant le bâtiment « simulateur incendie », il sera détruit.

A cette fin, la Collectivité de Corse consent, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après définies, à :

1.1 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.

Elle s'engage, ainsi que la Ville de Bastia, à mettre en œuvre toutes les diligences administratives et techniques utiles pour respecter ce délai.

La Collectivité de Corse communiquera régulièrement, au moins une fois tous les quatre mois, à l'association, l'état d'avancement des diligences sur ce point

1.2 Remettre en l'état le rempart historique en suite de cette démolition et suppression.

1.3 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

1.4 Est pendant les journées du patrimoine.

Le portail actuel au bas de la rue du Dragon sera remplacé 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).

1.5 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. Il est à noter que cette reconfiguration devra être réalisée en conformité avec la



délibération de la ville de Bastia du 12 mars 2019 qui a érigé la citadelle de Bastia en site patrimonial remarquable.

- 1.6 Rabaissier les toitures avec un différentiel au niveau des faîtages, tant du R+1 sur la partie nord que le R+2 sur la partie sud, selon plans ci-joints en annexes 2 et 3.
 - 1.7 Apporter un soin particulier au choix des matériaux utilisés pour l'ensemble de l'opération : toit en lauze, menuiseries extérieures, enduits de façade.
 - 1.8 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 (coiffant la salle de cours N° 5) ne doit pas être modifiée.
 - 1.9 Ne procéder ultérieurement à aucune construction ou extension autre que celles prévues aux plans annexés au présent protocole d'accord transactionnel.
- La Collectivité de Corse aura la possibilité de déposer et d'installer les équipements accessoires techniques indispensables, sans que cela puisse être assimilé à une construction.
- 1.10 Accepter le désistement des soussignés de deuxième, troisième et quatrième part dans les procédures engagées devant la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE sous les numéros 2000896 et 2000897, et ne former aucune demande dans le cadre de ces procédures et ce, à réception de la demande de désistement des soussignés de deuxième et troisième part.
 - 1.11 Les documents d'ores et déjà soumis aux autorités administratives compétentes, précisant les travaux résultant des modifications consenties et décrites ci-dessus sont annexés au présent protocole (annexes 2 à 5).

Article 2 - Engagement de réaliser les projets modifiés par la Collectivité

La Collectivité s'engage donc, sous réserve des désistements d'instance et d'action, actés par la Cour Administrative d'Appel de Marseille, dans les instances n° 2000896 et n° 2000897, à réaliser les modifications précitées à ses projets, telles que mentionnées à l'article 1, à la condition qu'aucune action contentieuse ne soit engagée contre elle et/ou les décisions et autorisations administratives à intervenir concernant les travaux visés aux projets annexés au présent protocole transactionnel.

Dans l'hypothèse où un contentieux serait engagé par les soussignés de deuxième et troisième part, contre la ou les nouvelles autorisations qui seront délivrées par la commune de Bastia au titre du code de l'urbanisme et/ou de la réglementation relative aux établissements recevant du public, la Collectivité ne sera plus tenue à ses engagements du présent protocole.



Article 3 Engagement des soussignés de deuxième et troisième part

3.1 - En contrepartie des engagements de la Collectivité prévues à l'article 1, les soussignés de deuxième et troisième part renoncent, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après précisées, à tout recours contre les autorisations et décisions approuvant les travaux visés dans les projets annexés au présent protocole transactionnel.

3.2 - Les soussignés de deuxième et troisième part renoncent également, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après précisées :

- Au recours en annulation contre le permis de construire n° PC 02B 033 18 A0055 en date du 6 décembre 2018 et à la requête en appel enregistrée le 22 février 2020 sous le n° 2000896 devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Il s'agit d'un désistement d'instance et d'action.

- Au recours en annulation contre le permis de construire n° PC 02B 033 18 A0018, en date du 17 juillet 2018, et l'arrêté n° AT 02B033 18 00019 en date du 17 juillet 2018 et à la requête en appel enregistrée le 22 février 2020 sous le n° 2000897 devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Il s'agit d'un désistement d'instance et d'action.

Les soussignés de deuxième et troisième part s'engagent à informer la Cour Administrative d'Appel de Marseille, la Collectivité de Corse et la Mairie de BASTIA de ce désistement d'instance et d'action dans les quinze jours à compter de la réalisation des conditions suspensives ci-après définies.

Les soussignés de deuxième et troisième part s'engagent à ne pas former de recours à l'encontre des décisions rendues par la Cour Administrative d'Appel de Marseille, prenant acte des désistements.

3.3 - Les soussignés de deuxième et troisième part, agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs ayant-droit, renoncent en outre, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après précisées, 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,
- De manière générale, 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 ;
- 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.

Article 4 - Engagements de la ville de Bastia

4.1- La commune de Bastia s'engage, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après précisées à mettre à la disposition de la collectivité, sous une forme juridique à convenir, un terrain situé à l'Arinella, afin de reconstruire, et ainsi déplacer définitivement, le bâtiment « simulateur incendie » qui sera démoli sur le site de la citadelle de Bastia, conformément aux présentes.

4.2- La commune de Bastia s'engage, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après précisées :

- à accepter les désistements d'instance et d'action des soussignés de deuxième et troisième part dans les procédures engagées devant la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE sous les numéros 2000896 et 2000897,
- à se désister de l'appel incident formé dans le cadre de la procédure d'appel contre le jugement n° 1900243 du 19 décembre 2019,
- à se désister de toute demande formée dans le cadre de l'autre procédure d'appel,

et ce, à réception de la demande de désistement des soussignés de deuxième et troisième part.

Article 5 - Engagement réciproques

Les parties s'efforceront d'entretenir des relations cordiales et équilibrées et de privilégier le dialogue, tout au long de la mise en œuvre du projet, chacune ayant intérêt à ce que le chantier se déroule dans les meilleures conditions et en respect du calendrier le plus court.

Les parties s'engagent également à ne transmettre à des tiers aucune indication de nature à nuire à l'une ou l'autre des parties, ou susceptible d'altérer son image.

Article 6 - Conditions suspensives

6.1 - Les engagements des Parties résultant du présent protocole et relatifs au bâtiment « simulateur incendie » dit « Baudouin », pris au titre de l'article 1.1 pour la Collectivité, 3.2 pour les soussignés de deuxième et troisième part et pour la Mairie de BASTIA, sont soumis à la condition que se réalisent les conditions suspensives suivantes :

- Délivrance à la Collectivité de la ou des autorisations d'urbanisme nécessaires à la suppression du bâtiment « simulateur incendie » dit « Baudouin » ;
- Notification par la Collectivité aux soussignés de deuxième et troisième part de l'obtention de ces autorisations ;
- Désistements d'instance et d'action, actés par la Cour Administrative d'Appel de Marseille, dans les instances n° 2000896 et n° 2000897 ;



Absence de recours des parties ou de tiers contre ces décisions et obtention, auprès du tribunal administratif, d'un certificat de non-recours.

Si ces conditions venaient à défaillir, les Parties seraient déliées de ces engagements.

6.2 - Les engagements des Parties résultant du présent protocole et relatifs à la réduction et reconfiguration du bâtiment abritant les ateliers du lycée et au rabaissement de la toiture Sud du préau, pris au titre des articles 1.2 et 1.3 pour la Collectivité, 3.3 pour les soussignés de deuxième et troisième part et pour la Mairie de BASTIA, sont soumis à la condition que se réalisent les conditions suspensives suivantes :

- Délivrance à la Collectivité de la ou des autorisations requises au titre du code de l'urbanisme et/ou de la réglementation relative aux établissements recevant du public en vue de la réalisation des travaux prévus aux projets annexés au présent protocole transactionnel ;
- Notification par la Collectivité aux soussignés de deuxième et troisième part de l'obtention de ces autorisations ;
- Absence de recours des parties ou de tiers contre ces décisions et obtention, auprès du tribunal administratif, d'un certificat de non-recours.

Si ces conditions venaient à défaillir, les Parties seraient déliées de ces engagements.

Article 7 - Respect des obligations légales de servitudes de voisinage

Il est rappelé que les constructions réalisées devront respecter les obligations légales de servitudes de voisinage énoncées notamment dans le Code civil.

Article 8 - Frais

Chacune des parties signataires conservera à sa charge les frais de toute nature qu'elle a ou aura exposés à l'occasion des présentes, les condamnations judiciaires déjà prononcées restant applicables.

Article 9 - Caractère transactionnel

Les parties reconnaissent avoir pris tous conseils utiles, avoir compris et apprécié leur situation et droits respectifs, comprendre dans toutes ses dispositions la teneur du présent protocole et en apprécier l'ensemble des conséquences induites par sa signature.

Elles déclarent en conséquence, chacune pour ce qui la concerne, que leur consentement à la présente convention est libre et traduit leur volonté éclairée.

Elles reconnaissent qu'elles ont disposé d'un délai de réflexion suffisant pour apprécier l'étendue et les conséquences de la présente convention.



Le présent protocole, librement négocié et arrêté entre les parties, a valeur de transaction entre les parties au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, avec toutes les conséquences de droit.

En conséquence, il règle entre elles définitivement et sans réserve tous litiges nés ou à naître relatifs aux décisions AT 2B 033 18 00054 en date du 5 décembre 2018, PC 02B 033 18 A0055 en date du 6 décembre 2018 et au jugement du Tribunal Administratif de BASTIA n° 1900243 en date du 19 décembre 2019, aux décisions PC 02B 033 18 A0018 en date du 17 juillet 2018, AT 02B033 18 00019 du 17 juillet 2018, au jugement du Tribunal Administratif de BASTIA n° 1900067 en date du 19 décembre 2019, et aux travaux visés dans les projets annexés au présent protocole transactionnel.

Il emporte renonciation à tous les droits, actions ou prétentions, à quelque titre que ce soit, concernant les décisions, jugements et travaux susvisés, entre les Parties et conformément à l'article 2052 du Code civil.

Cet accord aura, dès réalisation des conditions suspensives, autorité de la chose jugée entre les Parties.

La présente transaction constitue enfin un tout indivisible, de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

Article 10 - Loi applicable / Compétence d'attribution

Le présent protocole est régi par l'application des lois françaises.

En application des dispositions de l'article L. 600-8 du Code de l'urbanisme, il sera procédé à l'enregistrement de la présente convention auprès du Centre des impôts fonciers de BASTIA dans un délai d'un mois à compter de sa signature à l'initiative de la partie la plus diligente.

Par ailleurs, la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE sera saisie par l'ensemble des parties à la suite de la réalisation de toutes les conditions suspensives aux fins de voir homologuer le présent protocole contenant notamment désistement d'instance et d'action de toutes les parties aux instances en cours.

Toute contestation relative à l'exécution, l'inexécution ou la rupture du présent protocole relèvera de la compétence exclusive du Tribunal administratif de Bastia.

Article 11 - Confidentialité - Conditions d'exécution du protocole

Les Parties conviennent de conserver au présent protocole un caractère strictement confidentiel et s'interdisent de le porter à la connaissance d'un tiers, sauf dans les cas suivants :

- sur réquisition de l'autorité judiciaire, d'une administration publique ou d'un organisme social,
- par voie de production en justice, uniquement en cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des stipulations du présent protocole,



Les Parties s'engagent également à une exécution de bonne foi du présent protocole et à conclure tout acte d'exécution nécessaire, le cas échéant, en vue de remplir leurs obligations respectives.

Il est à noter que le présent protocole a fait l'objet d'une délibération de l'Assemblée de Corse en date du 26 février 2021 conformément à la réglementation en vigueur.

Fait à XXXX, le

En 4 exemplaires

Parapher les premières pages et faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé - Bon pour transaction définitive »,

Pour la COLLECTIVITE DE CORSE Pour L'Association « LA CITADELLE »

M. Gilles SIMEONI, Président

Mme Ghjermana de ZERBI, Présidente

M. François Jérôme de CASABIANCA

Pour la Commune de BASTIA

M. Pierre SAVELLI, Maire

ANNEXES

1. Courrier du Président du Conseil Exécutif de Corse ;
2. Notice technique et descriptive des modifications ;
3. Plans du projet et visuels après modifications ;
4. Dépôt de la demande de permis de démolir le Bâtiment BAUDOIN ;
5. Dépôt de la demande de permis modificatif du lycée maritime ;
6. Délibération de l'Assemblée de Corse autorisant la signature du présent protocole transactionnel.

Accusé de réception par le préfet : 23/04/2021

02B-212000335-Accusé au Barreau de BASTIA

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/04/2021

Affichage : 23/04/2021

Pour l'autorité compétente : le préfet



Case Palais H5
Villa Saint Pancrace n°12
Chemin de Saint Pancrace
20250 CORTE
Tél: 04.95.46.20.42
marie-catherine.rousseau@avocat-conseil.fr

SELARL CLOIX ET MENDES-GIL
Avocats

7 rue Auber
75009 PARIS

COURRIER OFFICIEL

A l'attention de Me K.DESTARAC

Corte, le 04 février 2021

Envoi par email: cabinet@cloix-mendesgil.com, kdestarac@cloix-mendesgil.com

**N/ réf. : 160548-5 - ASSOCIATION A CITADELLA C/ CdC (Contestation PC
régularisation BAUDOUIN) - MCRF/MCRF**

Ma chère Consoeur,

Vous voudrez bien trouver ci-joint les accords de mes clients sur le protocole que vous m'adressiez, que j'ai remis en forme pour signature et sur lequel j'ai modifié la formule de la mention manuscrite que doivent porter nos clients ainsi que nous en avons convenu téléphoniquement, dont copie jointe, et auquel devront être annexés les plans joints qui seront également signés.

Ainsi que je vous l'indiquais, mes clients n'ont pu me retourner ce protocole et ces plans signés dans l'après-midi, l'un d'entre eux se trouvant à l'étranger, mais me les font parvenir dès que possible.

Ils vous seront en conséquence transmis dès qu'ils seront en ma possession.

Dans cette attente ;

Votre bien dévouée.

Marie-Catherine ROUSSEL-FILIPPI

**Copie pour information à Maître Pierre-Paul MUSCATELLI, Conseil de la
commune de BASTIA**



François de Casabianca

Place d'Orneto

20233 – Petracorbara (en déplacement ce jour)

Jeudi 4 février 2021

ATTESTATION D'ACCORD

Je soussigné François de Casabianca, né le 14.09.1936 à La Porta (20237), domicilié à Petracorbara, mais en déplacement ce jour, donne mon accord sur le protocole transactionnel adressé à mon avocate - Maître Roussel - ce 4 février 2021 par la Collectivité de Corse au sujet de la modification du projet de restructuration et surélévation du Lycée Maritime et Aquacole de Bastia.

Fait pour valoir ce que de droit

François de Casabianca

025 212000335 2021-0408 2021-01-01 13:25

Je soussigné Germaine de ZERBI, présidente de l'Association LA CITADELLE, Arcades du Palais des Nobles DOUZE, Place du Donjon, 20200 BASTIA vous informe que l'Association donne son accord pour la signature du Protocole transactionnel adressé par la Collectivité de Corse, le 4 février 2021.

Pour l'autorité compétente par délégation



Pour accord

Le 4, le 4 février 2021

Germaine de ZERBI



GS/CG/20.19



Bastia, u

Madame la Présidente,

Je reviens vers vous par écrit comme convenu pour faire un point sur le projet de requalification du lycée maritime « Jacques Faggianelli » de Bastia.

Comme je vous l'ai exposé, ce projet doit à mon sens intégrer deux exigences essentielles :

- D'une part, accompagner le développement et le rayonnement du lycée maritime de Bastia, outil stratégique en termes de formation aux métiers du secteur maritime ;
- D'autre part, être un élément d'embellissement, de fonctionnalité, et d'attractivité renforcés du site exceptionnel que représente la Citadelle de Bastia ;

Nos différents échanges et réunions depuis plusieurs mois ont visé à concilier au mieux ces deux exigences, en intégrant aussi largement que possible les préoccupations et demandes exprimées par l'Association et le Collectif.

La réunion du mardi 25 février dernier m'a permis de vous présenter, en présence de l'architecte Stephane Lucchini, maître d'œuvre, du Directeur du Patrimoine de la Collectivité de Corse, M. Pierre Jean Campocasso, et de Madame l'Architecte des Bâtiments de France, Mme Isabelle Bourrier, les nouvelles mesures que je vous propose de mettre en œuvre pour assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère du projet de requalification engagé.

Ces propositions sont issues d'un long travail de concertation et de réflexion avec vous, les personnes et services précités, mais aussi l'Administration du lycée maritime et la Ville de Bastia.

A cet égard, je souligne que le Maire de Bastia, Pierre Savelli, et ses adjoints, ont bien évidemment directement contribué à ce travail, pour les parties intéressant directement ou indirectement les compétences communales, et qu'ils adhèrent aux propositions de réaménagement du projet telle que contenues dans le présent courrier.

Madame Ghjermana DE ZERBI
Présidente de l'Association la Citadelle
Palais des nobles douze
Place du donjon
20200 BASTIA



Celui-ci vise, comme convenu, à acter par écrit ces mesures, qui sont les suivantes :

1) suppression définitive du bâtiment « simulateur incendie » dit « Baudouin ».

Cette démolition permettra de libérer le foncier actuellement occupé ou obstrué par le bâtiment, et de le restituer au libre accès piéton et à l'espace public.

Elle conduira à ouvrir pleinement et toute l'année au libre accès des piétons la continuité de la rue du Dragon (U Tracone) jusqu'à l'angle nord-est du rempart, avec accès total au rempart Nord (vue notamment sur le Vieux Port), et accès partiel au rempart Est, (jusqu'au droit de l'angle du bâti).

Un dispositif (type portail) pourrait être installé à cet endroit, en conformité notamment avec les exigences du Plan Vigipirate, pour protéger l'accès au lycée tout en permettant un accès au rempart en sa façade Est pendant les journées du patrimoine.

Un soin particulier sera bien sûr apporté à la qualité du cheminement ainsi rendu à l'usage public, tant en ce qui concerne le tracé du parcours que la qualité des matériaux employés.

La démolition du bâtiment « incendie » entraînera également la remise en l'état du rempart historique avec suppression de la surélévation contestable au plan esthétique, améliorant ainsi notablement la vue et la perspective, aussi bien depuis le rempart qu'en regardant celui-ci.

Le bâtiment « Simulateur incendie » sera reconstruit et implanté à l'Arinella, sur un terrain appartenant à la Commune de Bastia, terrain dont la constructibilité et la fonctionnalité sont sécurisées juridiquement et matériellement : cette destruction-déplacement-reconstruction générera certes un surcoût important, assumé par la Collectivité de Corse.

Elle permettra de construire un bâtiment plus adapté, permettant d'évoluer vers un véritable « centre de formation sécurité maritime », renforçant l'offre qualitative du Lycée Faggianelli.

2) La réduction et reconfiguration de la surélévation du bâtiment abritant les ateliers du lycée.

Le permis de construire actuel prévoit une façade linéaire en R + 2.

Le tribunal administratif de Bastia a confirmé la légalité de ce permis de construire par décision en date du 19 décembre 2019.

Cette décision, que vous avez frappée d'appel, est parfaitement argumentée en fait et en droit et me semble, au plan juridique, totalement convaincante.

Pour autant, je m'étais rapproché de votre association il y a plusieurs mois, avant même ce jugement, pour lui indiquer que je souhaitais faire évoluer le projet, pour tenir compte de vos préoccupations essentielles.

Je maintiens bien sûr cette proposition nonobstant le caractère favorable de la décision de justice intervenue.



Votre volonté d'assurer une parfaite intégration architecturale et fonctionnelle de l'établissement dans le périmètre d'ensemble de la Citadelle de Bastia, quartier historique, d'une valeur patrimoniale exceptionnelle, est en effet légitime et je la partage pleinement.

J'ai donc là encore demandé depuis plusieurs mois à l'architecte Stephane Lucchini travailler, en concertation avec les services de la Collectivité de Corse et de la Ville de Bastia, l'Administration du lycée maritime, et Madame l'Architecte des Bâtiment de France, à une reconfiguration du projet de surélévation allant dans ce sens.

Cette reconfiguration doit bien sûr être en conformité avec la délibération de la Ville de Bastia du 12 mars 2019 qui a érigé la Citadelle de Bastia en Site Patrimonial Remarquable (SPR), et institué une servitude d'utilité publique s'imposant, de la même façon que le PPRI, au PLU.

Cette servitude est organisée par un document (cartographie + règlement) validé conjointement par la Commune et l'Etat.

La nouvelle configuration du projet, validée par l'ABF et qui vous a été présentée le 25 février dernier, intègre les préconisations du SPR et s'est également inspirée de nos multiples échanges, et de vos remarques.

Le bâtiment sera rabaissé en R + 1 sur un tiers de sa partie Nord, et maintenu en R + 2 sur le restant.

Y compris dans la partie maintenue en R + 2, les toitures seront abaissées, avec également un différentiel au niveau des faîtages dans cette partie.

Cette nouvelle configuration d'ensemble débouche, en termes de surface bâtie, sur une diminution notable de hauteur et de surface de la surélévation, et, au plan architectural, sur trois niveaux différenciés de construction. Elle permettra de donner au bâtiment une volumétrie générale reprenant celle des bâtiments environnants (mieux que ne l'aurait fait une construction uniquement en R + 1, solution écartée par l'ABF).

Elle assurera également une vue et des perspectives beaucoup plus larges pour les deux immeubles situés derrière le bâtiment surélevé, aussi bien vers le large que sur le Vieux Port.

Le rabaissement de la partie Nord du bâtiment en R+1 induit par ailleurs à la suppression de l'escalier de secours initialement prévu, permettant là encore une vue dégagée sur le Vieux Port depuis les bâtiments sis à l'arrière du lycée, et une vue sur le phare depuis le Vieux Port.

3) Le rabaissement de la toiture Sud du préau

La toiture Sud du préau, actuellement en pente, sera abaissée d'une hauteur d'environ 1,80 m, pour être transformée en toit-terrasse, entraînant une meilleure vue sur la mer aussi bien depuis la rue des Chartreux que depuis l'immeuble sis derrière le bâtiment du lycée.

Enfin, et concernant l'ensemble de l'opération, un soin tout particulier sera là encore apporté au choix des matériaux utilisés (toits en lauze, menuiseries extérieures,



enduits de façade), ceci pour que le nouveau bâtiment apporte une véritable plus-value architecturale à tout le quartier.

Ces propositions me semblent intégrer de façon satisfaisante vos demandes et préoccupations, tout en respectant un autre objectif essentiel que s'est fixé le Conseil exécutif de Corse depuis 2016 : accompagner et soutenir l'équipe pédagogique du lycée s le projet d'établissement visant à ériger le Lycée maritime « Jacques Faggianelli » en e d'excellence européen et méditerranéen en matière de formation maritime localisé à Bastia.

Cette stratégie s'est concrétisée par des engagements forts, et qui vont s'accroître dans les années à venir, de la Collectivité de Corse en faveur du lycée :

- Amélioration des espaces d'enseignement, de travail et de vie des élèves, des enseignants, et des personnels administratifs et techniques (transformation de l'ancien internat en « Pole simulation maritime » avec 15 nouvelles salles de cours, salles de simulation machine, radiocommunication, navigation et manœuvres ; création d'un nouvel internat au Pôle des Sciences de la Cité technique de Montesoru ; surélévation du bâtiment abritant les ateliers ; création à l'Arinella d'un nouveau bâtiment « simulateur incendie » incluant une dimension « centre de formation sécurité maritime ») ;
- Acquisition de matériels pédagogiques modernes et performants (simulateurs de navigation et de manœuvre 270.000 € ; simulateur machine 480.000 € ; bancs didactiques frigorifiques et hydrauliques 45.140 €...) ;
- Développement de l'offre de formation et de partenariats : nouvelles filières d'enseignement supérieur (BTS « Pêche et gestion de l'environnement marin », BTS « Maintenance des systèmes electro-navals », formations pour la conduite des navires au GNL, formation « cartes de navigation électronique », etc) ;

Ce choix du développement du lycée maritime bénéficie également du soutien de la Ville de Bastia : la présence du lycée au sein de la Citadelle génère une activité et une attractivité importantes pour le quartier (42 personnels enseignants et administratifs, 150 lycéens, plusieurs centaines de personnes par an venant recevoir une formation).

Par ailleurs, la communauté éducative s'est prononcée à plusieurs reprises en faveur d'un maintien sur le site actuel, qui offre à ses yeux de nombreux avantages (proximité avec la mer, le Vieux Port, l'Arinella, partenariat avec le Musée, site exceptionnel, quartier vivant, etc).

Enfin, la présence de cet établissement d'enseignement garantit le maintien dans le domaine public des parcelles dont s'agit, et préserve le site de toute tentation de spéculation, actuelle ou à venir.

Ces multiples avantages l'emportent au final largement sur les inconvénients, lesquels découlent principalement du caractère contraint du site.

Il importe également de souligner que toutes les exigences et conditions en matière de sécurité sont remplies concernant le lycée, comme l'a confirmé la Commission de sécurité.

Enfin, il convient de rappeler une nouvelle fois que toute perspective de financement d'un nouveau lycée est exclue pour les années à venir et que toute suspension



des opérations projetées lui interdirait de se développer, voire pourrait remettre en cause son implantation à Bastia.

De même, la programmation en Corepa de l'opération de surélévation du bâtiment impérativement intervenir avant le 31 décembre 2020, sauf à perdre le financement

J'ai eu l'occasion de vous exposer à plusieurs reprises ces éléments.

Ils imposent de poursuivre la dynamique engagée.

Je souhaite le faire en trouvant un point d'équilibre de nature à satisfaire votre association et votre collectif.

Je précise à cet égard que les propositions de modification du projet contenues dans le présent courrier impliquent un coût financier supplémentaire pour la Collectivité de Corse, et emporte des concessions à faire accepter par l'administration du lycée maritime.

Je suis prêt à assumer ce coût financier et me suis engagé personnellement pour convaincre l'administration du lycée d'accepter les concessions demandées, ceci pour parvenir à un projet amélioré par rapport au projet actuel, et faisant l'objet d'un consensus entre toutes les parties prenantes.

Je ne doute pas que votre association et votre collectif seront dans le même état d'esprit.

Si les propositions contenues dans le présent courrier vous agréent, nous pourrions, comme évoqué, formaliser un protocole transactionnel reprenant celles-ci et actant votre désistement d'instance et d'action concernant les procédures en cours.

Je vous prie de croire, Chère Madame, en l'assurance de mes salutations les meilleures. *è di a nra amicizia.*

Gilles SIMEONI

Copie de la présente adressée à :

- Monsieur Pierre SAVELLI, Maire de Bastia ;
- Madame Isabelle BOURRIER, Architecte des Bâtiments de France ;
- Madame Evelyne ORSINI, Directrice du Lycée professionnel maritime et aquacole de Bastia.

LISTE DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT A L'ANCIEN PROJET

1= Suppression du bâtiment de lutte contre l'incendie existant. Ce bâtiment sera démoli et reconstruit sur une parcelle définie plage de l'Arinella.

Redimensionnement des volumes de la surélévation avec :

- 2=** - Suppression d'un étage sur le Volume Nord, permettant une meilleure perspective depuis la rue du Dragon, et dégagant de la visibilité pour l'immeuble situé derrière le projet.
- 3=** - Abaissement des niveaux des deux autres volumes de la surélévation, pour une meilleure intégration du front bâti visible depuis la mer.

4= Démolition de la toiture en pente du bâtiment Sud existant, au profit d'une toiture terrasse, et permettant de dégager la perspective depuis la rue des Chartreux et la vue mer des immeubles derrière le projet.

5= Création d'un espace public à l'angle Nord/Est du bâtiment (en lieu et place du bâtiment de lutte contre l'incendie). Il permettra de prolonger l'espace public existant et sera raccordé au chemin de ronde via des escaliers existants. Cet espace public sera arrangé et optimisé et bénéficiera d'une vue panoramique sur le Vieux Port au Nord.

6= Création d'une grille permettant de cloisonner l'espace public et l'espace privé du LPMA. Cette grille pourra s'ouvrir afin de garantir l'intervention des véhicules incendie.



4 **3** **3** **2** **1**



6 **5**



Mur existant fermant actuellement les espaces escaliers, circulations, et documentation

(A)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

025-212000335-20210409-2021-01-04-13-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

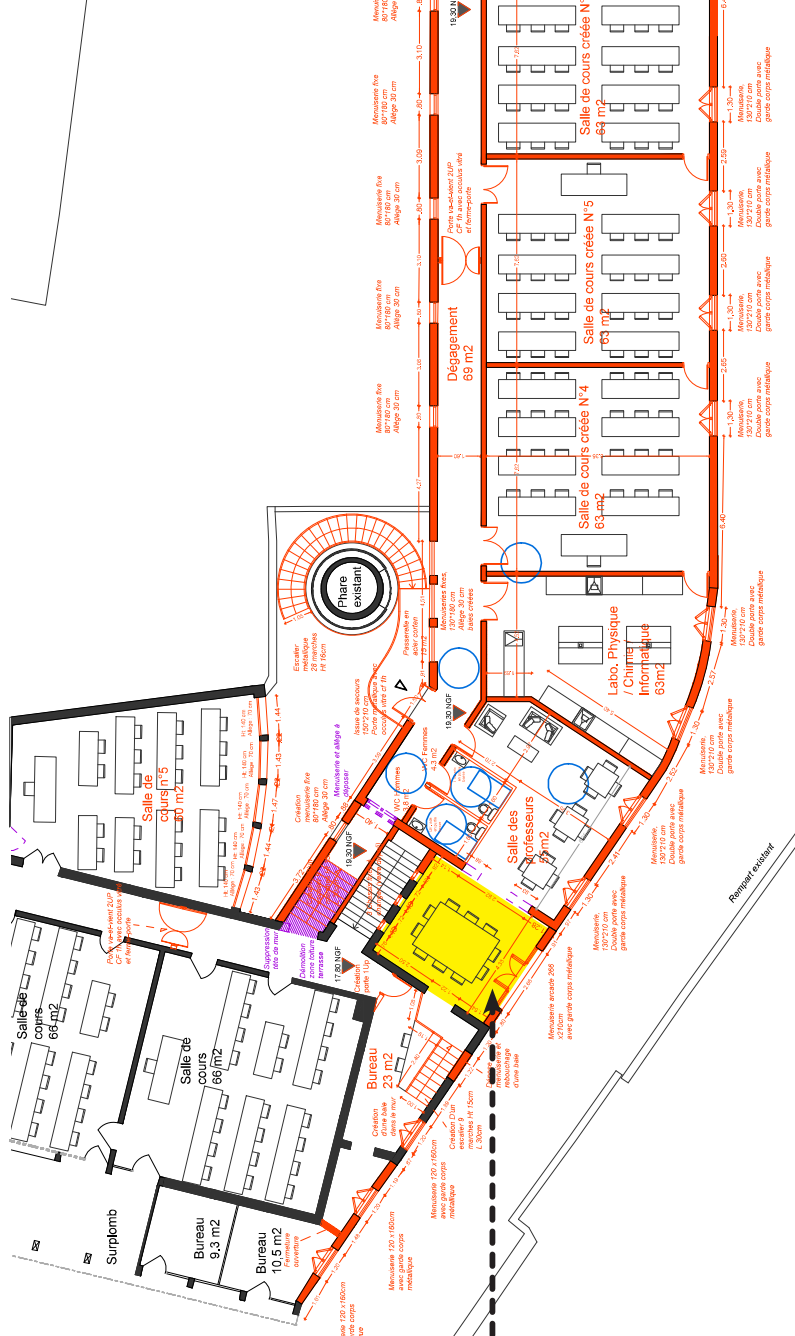
Réception par le Ministère de l'Intérieur, le 23/04/2021

Affichage obligatoire

Pour l'autorisation de construire par délégation



Surface de plancher réduite par rapport au projet initial avec la suppression d'une partie du R+2



Extrait de plan du R+1

Dent creuse existante (terrasse actuellement), récupérée en surface de plancher afin d'abriter une partie de la salle des professeurs.

LE PROJET N'AUGMENTE PAS LA HAUTEUR AU NIVEAU DE CE MUR.

LE REMPLISSAGE DE LA DENT CREUSE AURA LA MÊME HAUTEUR QUE LE MUR EXISTANT. LA PERCÉE VISUELLE DEPUIS LA RUE DES CHARTREUX NE SERA DONC PAS MODIFIÉE

Cette disposition faisant suite à la perte de surface de plancher au R+2 due aux négociations sur le projet initial.

LUCCHINI
architecture

Stéphane
architecte DPLG

Bastia : La citadelle, 9 chemin des Turquines - 20200 Bastia
Aix-en-Pcé : 330 Rue Victor Ballard, Les Milles - 13 290 Aix-en-Pcé
Tel : 04.95.31.58.80 / Fax : 04.95.31.59.42
Email : lucchini.agence@gmail.com

Maître d'Ouvrage
Collectivité territoriale de Corse
22, cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIO
Tel : 04 95 51 64 64

Etude pour modification du permis de construire
pour la surélévation du lycée maritime et aquacole
Jacques Faggiolani
11 Décembre 2020

Façade Est

1/200



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210409-2021-01-04-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/04/2021

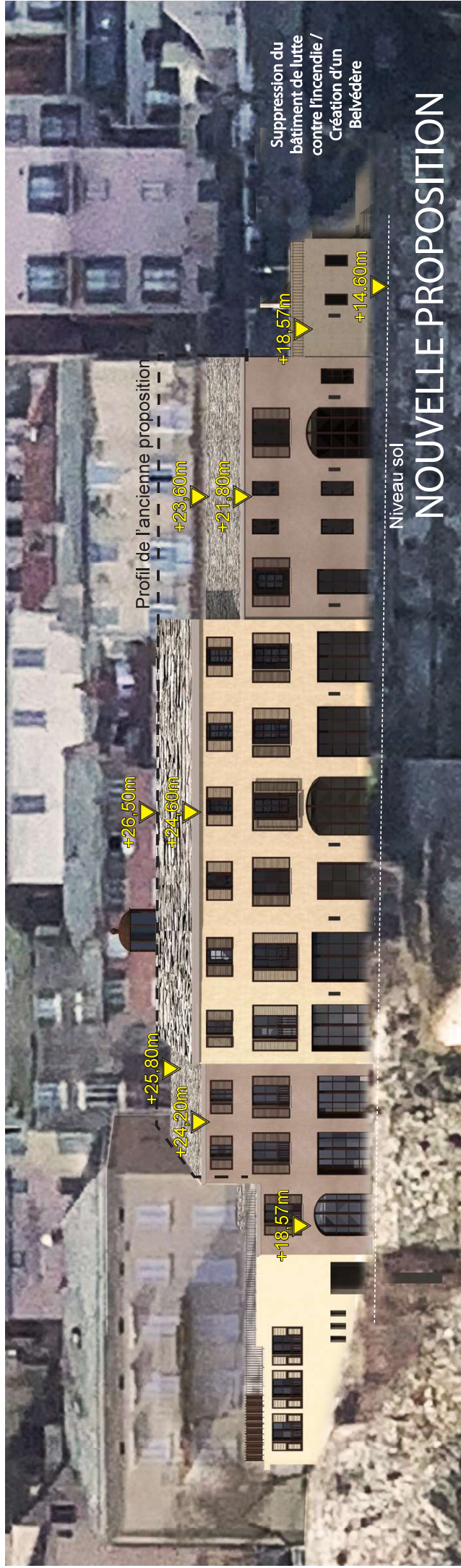
Affichage : 23/04/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



EXISTANT

Niveau sol



Suppression du
bâtiment de lutte
contre l'incendie /
Création d'un
Belvédère

Profil de l'ancienne proposition

+23,60m

+21,80m

+26,50m

+24,60m

+25,80m

+24,20m

+18,57m

+18,57m

+14,60m

Niveau sol

NOUVELLE PROPOSITION

LUCCHINI
architecture

Bastia : La citadelle, 9 chemin des Turquines - 20200 Bastia

Aix-en-Pce : 330 Rue Victor Ballard, Les Milles - 13 290 Aix-en-Pce

Tel : 04.95.31.58.80 / Fax : 04.95.31.59.42

Email : lucchini.agence@gmail.com

Maître d'Ouvrage

Collectivité territoriale de Corse

22, cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIO

Tel : 04 95 51 64 64

Etude pour modification du permis de construire
pour la surélévation du lycée maritime et aquacole

Jacques Faggianelli

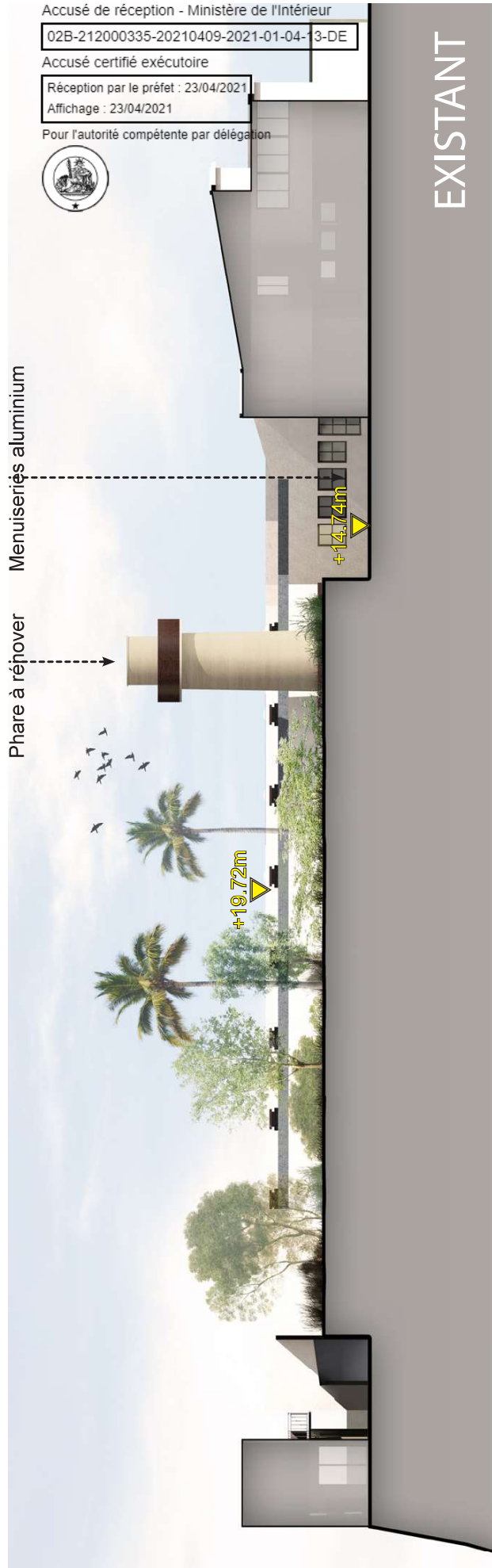
26 Octobre 2020

PC
5

Façade Est

1/200



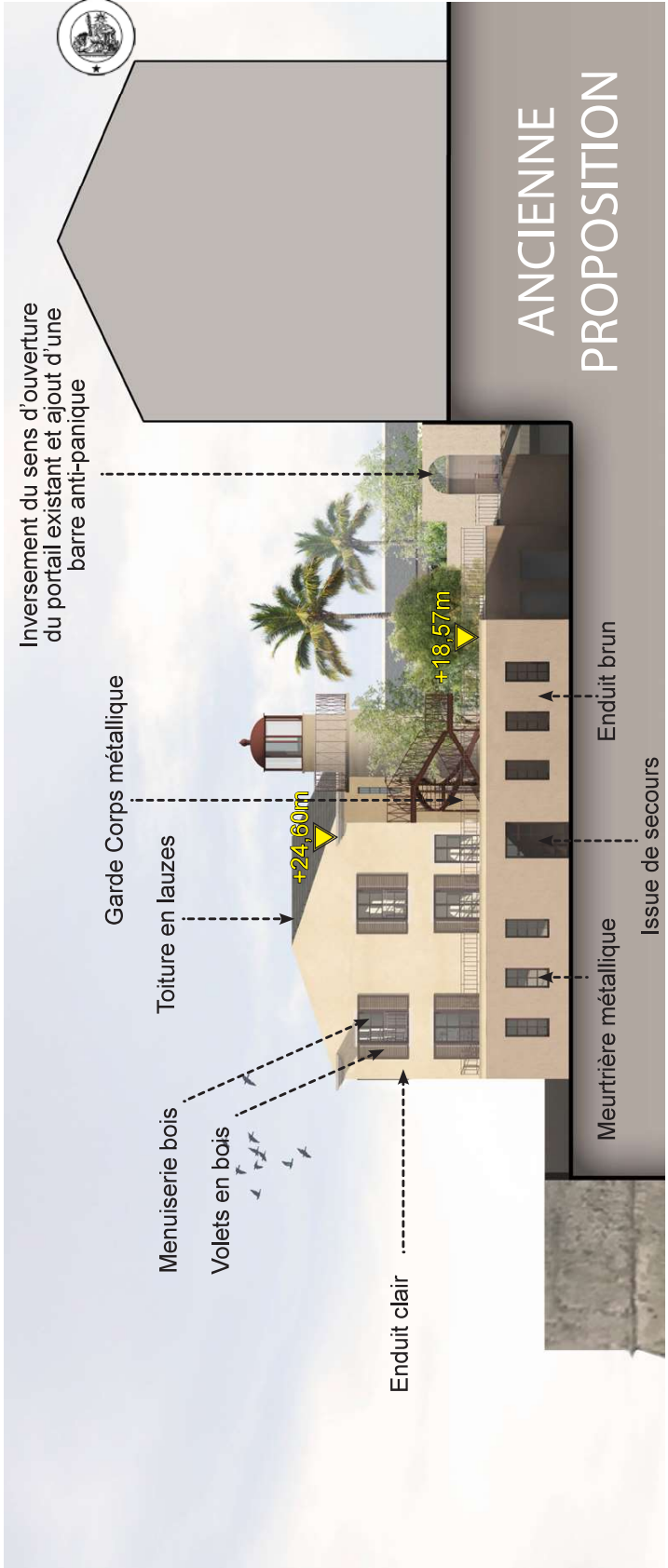


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 02B-212000335-20210409-2021-01-04-13-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 23/04/2021
 Affichage : 23/04/2021
 Pour l'autorité compétente par délégation









Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210409-2021-01-04-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/04/2021

Affichage : 23/04/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



Phare à rénover

Portail existant

Local technique
à supprimer

+19.72m

+14.77m

EXISTANT

Toiture abaissée

Toiture abaissée

Portail existant

+26.50m

+25.80m

+24.60m

+24.20m

+23.60m

+21.80m

+14.77m

NOUVELLE
PROPOSITION

LUCCHINI
architecture

Bastia : La citadelle, 9 chemin des Turquines - 20200 Bastia
Aix-en-Pce : 330 Rue Victor Ballard, Les Milles - 13 290 Aix-en-Pce
Tel : 04.95.31.58.80 / Fax : 04.95.31.59.42
Email : lucchini.agence@gmail.com

Maître d'Ouvrage
Collectivité territoriale de Corse
22, cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIO
Tel : 04 95 51 64 64

Etude pour modification du permis de construire
pour la surélévation du lycée maritime et aquacole
Jacques Faggianelli
26 Octobre 2020

PC
5

Façade Sud

1/200

**Menuiserie métallique fixe
avec verre dépoli**
(apport de lumière mais pas
de transparence)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20210409-2021-01-04-13-
Accusé certifié - Recette
Réception par le préfet : 23/04/2021
Affichage : 23/04/2021
Pour l'autorité compétente par délégation



Toiture en lauzes

Corniche maçonnée

Inversement du sens d'ouverture
du portail existant et ajout d'une
barre anti-panique

Phare rénové

+24,60m

Rempart
existant

Terrasse gravillonnée
inaccessible

Escalier en acier
corten

Escalier en acier
corten
Ascenseur tôle acier
corten perforée

ANCIENNE
PROPOSITION

Toiture abaissée

Profil de l'ancienne proposition

+26,50m
+25,80m

Portail existant

+23,60m

+21,80m

+24,60m

+24,20m

+14,77m

NOUVELLE
PROPOSITION

LUCCHINI
architecture

Bastia : La citadelle, 9 chemin des Turquines - 20200 Bastia
Aix-en-Pce : 330 Rue Victor Ballard, Les Milles - 13 290 Aix-en-Pce
Tel : 04.95.31.58.80/ Fax : 04.95.31.59.42
Email : lucchini.agence@gmail.com

Maître d'Ouvrage
Collectivité territoriale de Corse
22, cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIO
Tel : 04 95 51 64 64

Etude pour modification du permis de construire
pour la surélévation du lycée maritime et aquacole
Jacques Faggianelli
26 Octobre 2020

PC
5

Façade Sud

1/200