



Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Bastia du vendredi 17 décembre 2021

Objet : Modification n° 1 du Projet Urbain Partenarial dit de « Curbaia-suprana » en vue de la réalisation d'une nouvelle voirie urbaine

Date de la convocation : vendredi 10 décembre 2021

Date d'affichage de la convocation : vendredi 10 décembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le 17 décembre 2021 à 17h00, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée :	42
Nombre de membres en exercice :	42
Quorum :	14
Nombre de membres présents :	30
Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.	

Étaient 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 ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETTI François ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur LINALE Serge ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Monsieur PIERI Pierre ; Madame TIMSIT Christelle ; Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur TATTI François ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Étaient absents : Madame COLOMBANI Carulina ; Madame BELGODERE Danièle ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur Gilles SIMEONI à Monsieur Pierre SAVELLI
 Monsieur De ZERBI Lisandru à Monsieur François FABIANI ;
 Madame CARRIER Marie-Dominique à Madame Françoise FILIPPI ;
 Monsieur DEL MORO Alain à Madame Mattea LACAVE ;
 Monsieur GRAZIANI Antoine à Monsieur Paul TIERI ;
 Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur Paul TIERI ;
 Madame PELLEGRINI Leslie Madame Jérôme VIVARELLI MARI ;
 Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur Jean Joseph MASSONI ;
 Monsieur MONDOLONI Jean-Martin à Monsieur François TATTI ;

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 le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-15 ; L332-11-3, L332-11-4, L 332-15, L 123-15, L331-7, R 332-25-1 et R332-25-2 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles R.2121-10 et R 5211-41 ;

Vu la délibération de la ville de Bastia n°12/2009/1262 en date du 18 décembre 2009 portant approbation du plan local d'urbanisme ;

Vu les délibérations n° 05/2010/1361 en date du 31 mai 2010, 2011/06/18 en date du 20 juin 2011, 2013/mai/01/03 en date du 6 mai 2013, 2014/juin/02/05 en date du 28 juin 2014 2015/dec/01/16 en date du 22 décembre 2015 ; 2016/Juin/01/28 en date du 22 juin 2016, n°2021/SEPT/01/14 en date du 24 septembre 2021 portant modification du PLU ;

Vu la délibération n°2012/12/18 de notre collectivité en date du 22 décembre 2012 portant révision générale du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n°2015/11/01/16 de notre collectivité en date du 10 novembre 2015 portant création d'un partenariat pour une primo-accession à prix maîtrisé à la propriété en complément des projets urbains partenariaux ;

Vu la délibération n°2018/07/01/18 de notre collectivité en date du 24 juillet 2018 portant approbation d'un périmètre de Projet urbain partenarial en vue de la réalisation d'une nouvelle voirie dite de Curbaia-Suprana ;

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 14 décembre 2021 ;

Considérant que notre collectivité, a approuvé par délibération du 24 juillet 2018 le projet de réalisation de la voirie dite de « Curbaia-Suprana » ;

Considérant qu'aux fins de cette réalisation, la commune a également décidé d'approuver d'une part 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 initial de 2 410 000 euros TTC, dont 66,5 % est mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP, et dont 33,5 % sera pris en charge par le budget général de la commune et d'adopter d'autre part les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone ;

Considérant pour rappel, 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 ;

Considérant que des études opérationnelles engagées depuis cette délibération dans le domaine du foncier, de la mobilité, de l'architecture, de l'environnement ou du paysage ont abouti à modifier le programme des travaux d'espace public initial, afin d'améliorer le plan de composition au regard des enjeux de centralité du projet, avec la création d'une piste cyclable permettant d'améliorer encore le maillage du futur quartier ;

Considérant que d'autre part, certains éléments technico-financiers méritaient d'être éclaircis notamment les extensions électriques qui sont cette fois intégrés au coût global et



l'assainissement qui est a contrario exclu du programme et qui sera financé au travers de la PFAC ;

Considérant l'absence d'établissement à ce jour de convention qui permet à la commune de modifier librement le programme de travaux et son montant ;

Considérant que des modifications sont proposées concernant le programme de travaux et son montant ainsi que les modalités de paiement ;

Considérant que ne sont pas affectées par cette modification la clé de répartition entre la commune et les opérateurs et la délimitation du périmètre ;

Considérant que le secteur de Curbaia est desservi par le Chemin de Pinellu. Cette voie présente des caractéristiques insuffisantes et non conformes au PPRIFF (gabarit trop faible et pente trop importante) ;

Considérant que cette zone est située à 500 mètres de l'hôpital et est classée pour partie en zone à urbaniser multifonctionnelle avec règlement et pour autre partie en secteur UE (habitat diffus).

Considérant qu'à ce titre, elles peuvent accueillir des opérations immobilières sous la réserve de réseaux suffisants ;

Considérant que le lieu accueille déjà plus de 50 habitations individuelles ou petits collectifs dans des conditions de desserte non conformes au PPRIF ;

Considérant que c'est dans ce contexte que différents promoteurs ont élaboré des programmes de construction de logements, de services et de bureaux pour 23 000 m² de surfaces de plancher ;

Considérant la nécessité d'aménager une nouvelle section de voie, permettant le lien entre l'hôpital et la seconde corniche d'Agliani et l'évitement d'un chemin de Pinellu non conforme ;

Considérant que le projet de voie de Curbaia-Suprana , qui s'étend de la RD n°64 (montée de l'hôpital), côté nord, au chemin de Pinellu, côté sud, consiste à requalifier une plateforme existante en terre d'une longueur de 500 mètres en véritable voie de circulation comprenant l'ensemble des réseaux ainsi qu'une piste cyclable. Il est proposé que les opérateurs participent à hauteur de 66,5 % du coût total des équipements publics, les 33,5 % restants seront financés par la ville de Bastia déduction faite des financements éventuels ;

Considérant l'opportunité d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP Chemin de Curbaia-Suprana , 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. La délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention/type qui s'imposera aux futurs opérateurs du périmètre ;

Considérant le périmètre du Projet urbain partenarial et la durée d'institution du périmètre ;

Considérant que le périmètre d'application du PUP, délimité par le plan joint en annexe à la présente, reste inchangé ;

Considérant le périmètre institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention ;

Considérant le programme des équipements publics, le lien de proportionnalité, l'estimation et la maîtrise d'ouvrage ;



La Ville s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre du PUP ci-annexé.

Ce programme des équipements publics consiste principalement à réaliser la requalification et l'adaptation du Chemin de Curbaia-Suprana, comme indiqué précédemment.

Le coût total des équipements publics et des acquisitions foncières est de **2 850 000,00 €** euros HT. 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 66,5 % par les nouvelles constructions du périmètre du PUP, et de 33,5 % par le budget général de la ville.

Equipements publics comme décrits dans l'annexe ci jointe.

La réalisation est prévue dans un délai de 10 ans maximum.

TOTAL : 2 850 000,00 € HT

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées n'a pas été pris en compte dans le coût des équipements publics arrêtés ci-dessus. Il en résulte que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du Code de la santé publique qui reste en vigueur.

Considérant les délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel :

La ville de Bastia s'engage à démarrer les travaux à partir de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) du premier opérateur et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière.

Considérant le mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP :

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP/ALUR, laquelle est estimée à 23 000 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur.

Cette constructibilité se répartit comme suit :

Projets Surface du terrain 71 823 m² environ

Surface de plancher prévisionnelle SDP 23 000 m²

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher qui sera édifiée par chacun d'eux à la suite de la délivrance des permis de construire, 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 plancher de la participation au PUP, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP/ALUR, soit 1 895 250 euros HT divisé par la surface de plancher totale prévisionnelle du périmètre, soit 23 000 m². Il en résulte un montant HT de participation de 82,402 euros/ m² de surface de plancher.

Considérant le montant de la participation financière due par l'opérateur :

L'opérateur s'engagera à verser à la commune de Bastia la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié par 82,402 HT euros (participation par m² de surface de plancher).



Considérant les modalités de paiement de la participation suivantes :

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur s'engagera à verser à la ville de Bastia la participation du projet urbain partenarial/ALUR mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en trois versements :

° Le premier versement représentant 10 % du montant total interviendra 3 mois après la purge des recours de l'arrêté de permis ou 6 mois après sa délivrance en l'absence de recours connu par l'administration,

° Le second versement représentant 45 % du montant total 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constatée par l'administration,

° Le solde représentant 45 % du montant total 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constatée par l'administration ;

Considérant l'exonération de la taxe d'aménagement :

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la première convention ;

Considérant l'affichage, le Caractère exécutoire et les formalités :

La présente délibération accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie (R.332-25-2 du code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée :

a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie ;

Considérant que le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Paul TIERI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité,

Article 1 :

- **Approuve** le projet de modification de la réalisation de la voirie de Curbaia-Suprana

Article 2 :

- **Décide** 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.

Article 3 :

- **Approuve** la modification n°1 du PUP de « Curbaia-Suprana » institué en 2018 avec toutefois le maintien du périmètre, pour une durée de 10 ans intégrant la réalisation des équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de **2 850 000,00 €**



HT, dont 66,5 % est mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP, et dont 33,5 % 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.

Article 4 :

- **Précise** que le montant de la participation au PUP/ALUR Le montant de la participation au PUP/ALUR est de 82,402 HT euros/ m² de surface de plancher, multiplié par la surface de plancher du projet telle qu'elle résulte du permis de construire qui sera délivré. Le coût total TTC des équipements publics à la charge de la commune est de 954 750 € HT.

Article 5 :

- **Décide** d'assortir, pour les opérations de logements collectifs la convention financière d'une convention logement qui intégrera l'affectation d'une partie du programme aux primo accédants.

Article 6 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer les conventions successives avec les opérateurs conformément aux termes développés ci-avant.

Article 7 :

- **Décide** d'imputer les dépenses relatives à cet aménagement sur le budget principal de la commune.

Article 8 :

- **Décide** 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.

Article 9 :

- **Précise** que la présente délibération et les conventions de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Article 10 :

- **Précise** que le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

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

Le Maire,

Pierre Savelli

Conformément à l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi via l'application « Télérecours citoyens », accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr.

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

Signé par : Pierre SAVELLI

Date : 28/12/2021

Qualité : MAIRE

2021/DEC/01/16

Page 6 sur 6