



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ENTRE LA COMMUNE DE BASTIA ET LA SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la présente convention est conclue entre :

La SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT

Représentée par Monsieur Richard BERNARDINI

ET

La commune de BASTIA

Représentée par Monsieur le Maire, Pierre SAVELLI

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dénommée « Résidence Perla Rossa » et située au lieu-dit Ondina à Bastia, parcelles cadastrées E n°313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 et 324, faisant l'objet d'un permis de construire n° PC 02B 033 21 A 0009 en cours d'instruction.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 :

La commune de Bastia s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants :

Le projet d'aménagement de la voie de Corbaja Suprana consiste à recalibrer et viabiliser la piste actuelle en terre sur une longueur d'environ 500 mètres.

- La plateforme existante sera élargie côté amont afin d'obtenir, sur l'ensemble du tracé, un profil en travers type d'une largeur de 10,70 m (hors murets et parapets) composé d'une



chaussée bidirectionnelle de 6 mètres de large, d'un trottoir de 1,40 m côté aval et d'une piste cyclable de 2,50 m de large côté amont, chacun d'eux étant séparé de la chaussée par une bordure infranchissable de 0,40 m de large ;

- La plateforme actuelle sera localement reprofilée afin d'obtenir une pente longitudinale inférieure ou égale à 12% ;
- Les principaux travaux projetés sont les suivants :
 - o terrassements nécessaires à l'élargissement de la plateforme,
 - o création d'un réseau d'assainissement pluvial,
 - o recalibrage du cours d'eau franchi (ruisseau de Montesoro),
 - o mise en œuvre d'un réseau de génie civil pour les réseaux Telecom,
 - o mise en œuvre d'un réseau d'adduction d'eau potable,
 - o mise en œuvre d'un réseau d'alimentation électrique,
 - o construction de murs de soutènement amont et d'un parapet aval,
 - o mise en œuvre d'un réseau d'éclairage public,
 - o mise en œuvre d'une structure de chaussée et d'une couche de roulement,
 - o signalisation horizontale et verticale,
 - o aménagements paysagers ;
- La voie de Corbaja Suprana étant destinée à favoriser l'urbanisation mais aussi la desserte du secteur, le carrefour avec la RD n°264 sera réaménagé en mini-giratoire. Un plateau traversant avec passage piéton sera réalisé au début de la voie côté Nord ;
- Un carrefour aménagé en plateau traversant sera aménagé côté sud ;
- Deux mini-giratoires intermédiaires seront également aménagés afin de permettre la desserte des terrains destinés à l'urbanisation ;
- Coût total des équipements à réaliser : 2 850 000,00 euros TTC. 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 % (soit 1 895 250 € TTC) par les nouvelles constructions du périmètre du PUP, et de 33,5 % (954 750 € TTC) par le budget général de la ville ;
- Les travaux d'assainissement seront réalisés et couverts par la PFAC.

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.



Article 2 :

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.

Article 3 :

La SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Richard BERNARDINI s'engage à verser à la commune de Bastia le coût des équipements publics prévus selon le mode de répartition entre les opérateurs du périmètre PUP défini à l'article 4 de la présente convention.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Richard BERNARDINI s'élève

à : **1 507 462,19** euros TTC

Article 4 :

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 PLU, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La Collectivité a approuvé par délibération du 24 juillet 2018, modifiée le 17 décembre 2021, le projet de réalisation de la voirie dite de « Corbaja Suprana ».

Le secteur concerné par cette convention est celui de Corbaja Suprana, desservi par le chemin de Pinellu. Cette voie, desservant plusieurs habitations, présente des caractéristiques insuffisantes et non conforme au PPRIF. Dans ce contexte, il est nécessaire d'aménager une nouvelle section de voie sécurisée et adaptée à la zone.

Pour ce faire, il a été 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 a été déterminé 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.

La SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Richard BERNARDINI précise que l'assiette foncière est constituée par les terrains ci-après désignés :

Parcelles E cadastrées n°313, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 et 324 sise à Bastia, lieu-dit Ondina.

De ce fait, le montant total de la participation financière mise à la charge de la SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Richard BERNARDINI correspond à la surface de plancher du permis de construire, soit un surface déclarée de 18 294 m², multipliée par 82,402 euros HT.

Le montant à régler s'élève dès lors à **1 507 462,19** euros TTC.

Article 5 :

La SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Richard BERNARDINI sollicite et s'engage à respecter les dispositions contenues dans la présente convention.

Article 6 :

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de première la convention.

Article 7 :

En exécution d'un titre de recettes, la SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Richard BERNARDINI s'engage à verser à la ville de Bastia la participation PUP mise à sa charge dans les conditions suivantes :

La ville de Bastia titrera à l'encontre de la SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT trois titres correspondant à :

- ° 10 % du montant total, 6 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier adressée en LRAR à la commune ou constatée par l'administration ;
- ° 45 % du montant total, 12 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier adressée en LRAR à la commune ou constatée par l'administration ;



45% du montant total, 24 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier adressée en LRAR à la commune ou constatée par l'administration.

Article 8 :

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.

Article 9 :

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 10 :

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur Richard BERNARDINI, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 11 :

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 12 :

Les termes de cette convention s'appliqueront à toute personne morale ou privée, chargée de l'exécution de la construction prévue sur le terrain d'assiette.

C'est ainsi qu'en cas de transfert du permis de construire visé en préambule, il revient d'établir préalablement à l'instruction de celui-ci un avenant à la convention avec le(s) futur(s) bénéficiaire(s) du transfert qui devra/devront accepter les termes exacts de la présente convention et les conditions financières qui en découlent.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20220407-2022-01-04-15-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/04/2022

Affichage : 22/04/2022

Pour l'autorité compétente par délégation



Fait à BASTIA le xx

Signatures :

La SARL SYNERGIE CORSE DEVELOPPEMENT

Représentée par Monsieur Richard BERNARDINI,

Pour la Commune de Bastia,

Le Maire Pierre SAVELLI,