



Bastia
CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 2 juin 2022

Objet : Approbation d'un Projet Urbain Partenarial à la Carbonite

Date de la convocation : 25 mai 2022

Date d'affichage de la convocation : 25 mai 2022

L'an deux mille vingt-deux, le deux du mois de juin 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 : 26

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 ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Monsieur PIERI Pierre ; Madame TIMSIT Christelle ; Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien ; Monsieur ZUCCARELLI Jean.

Etaient absents: Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise ; Madame ALBERTELLI Viviane Monsieur MORGANTI Julien.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Madame LACAVE Mattea ;
Monsieur PERETTI Philippe à Madame de GENTILI Emmanuelle ;
Monsieur DALCOLETTI François à Monsieur TIERI Paul ;
Monsieur DEL MORO Alain à Monsieur GRAZIANI Antoine ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur GRAZIANI Antoine ;
Madame MATTEI Mathilde à Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ;
Madame PELLEGRINI Leslie à Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ;
Monsieur ROMITI Gérard à Madame POLISINI Ivana ;
Madame SALGE Hélène à Monsieur ZUCCARELLI Jean ;
Monsieur MONDOLONI Jean-Martin à Monsieur ZUCCARELLI Jean ;
Madame GRAZIANI-SANCIU Livia à Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien.

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 L.332-11-3, L. 332-11-4 et L. 332-15 ;

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 31 mai 2022 ;

Considérant que 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, un projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements ;

Considérant qu'au sein du périmètre objet du PUP, les constructions et équipements sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement ;

Considérant que 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'un PUP relatif à un tel mode de financement des équipements publics ;

Considérant que le secteur de la Carbonite Ouest, situé pour l'essentiel en secteur AU1B au PLU, est insuffisamment desservi en équipements publics ;

Considérant en effet, que les voiries présentent des caractéristiques insuffisantes tant en largeur de chaussée qu'en aménagements connexes notamment la circulation des vélos et des piétons ;

Considérant que 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..) ;

Considérant que la commune a déjà acquis à cet effet plusieurs biens frappés d'alignement et voués à la démolition ;

Considérant que 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 ;

Considérant le coût global de l'aménagement à hauteur de 1 337 546 € ;

Considérant que le PUP peut permettre d'obtenir un financement à la réalisation des équipements par les promoteurs intéressés par la construction sur le site ;

Considérant 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 ;

Considérant la proposition 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 ;

Considérant que 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)

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant qu'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. ;

Considérant que 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 ;

Considérant que cette répartition s'applique ainsi aux terrains cadastrés AZ n° 370, 371, 111, 108, 106 et 107 pour un total de 13 165 m² ;

Considérant la proposition 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 ;

Considérant la proposition 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 ;

Considérant pour information, que 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.

*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 réalisation du Projet Urbain Partenarial de la Carbonite Ouest tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

- **Décide** d'établir si nécessaire un dossier de Déclaration d'utilité publique au titre du Code de l'expropriation, les plans et états parcellaires en vue de l'enquête publique.

Article 3 :

- **Décide** 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.

Article 4 :

- **Précise** 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 €.

Article 5 :

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

Article 6 :

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

Article 7 :

- **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 8 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention.

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 : 14/06/2022
Qualité : MAIRE