



VILLE d'AJACCIO  
CITÀ d'AJACCIU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

--ooOoo--

L'An Deux Mille Quatorze, le Lundi 30 Juin à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 24 juin 2014, conformément à l'article L2121-17 du C.G.C.T, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Laurent MARCANGELI.

**Etaient présents :**

M. SBRAGGIA, Mme RUGGERI, M. VANNUCCI, Mme GUERRINI, M. PUGLIESI, Mme OTTAVY-SARROLA, M. VOGLIMACCI, Mme OTTAVY, M. BALZANO, Mme COSTA, M. ARESU, Mme BIANCAMARIA, M. CANEGGIANI, Mme CORTICCHIATO, Adjoints au Maire.  
Mme FLAMENCOURT, M. PAOLINI, Mme PIETRI-MISTRE, Mme JEANNE, Mme BERNARD, M. CASTELLANA, Mme SICHU, M. LUCCIONI, M. KERVELLA, M. FERRARA, Mme FALCHI, M. BACCI, Mme FELICIAGGI, M. HABANI, M. MONDOLONI, Mme ZUCARELLI, Mme VILLANOVA, Mme MASSEI-MANCINI, M. CHAREYRE, M. FILIPPI, Conseillers Municipaux.

**Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :**

M. CAU	à	Mme RUGGERI
Mme SANTONI-BRUNELLI	à	M. VOGLIMACCI

**Etaient absents :**

M. GOMILA, M. PIERI, M. CERVETTI, M. LUCIANI, Mme LANTIERI, M. DIGIACOMI, Mme GUIDICELLI, Mme RIERA, Mme FERRI-PISANI, Mme SANGUINETTI, M. CASASOPRANA, Mme FATTACIO, Conseillers Municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	49
Nombre de membres en exercice :	49
Nombre de membres présents :	35
Quorum :	25

Le quorum étant atteint, M. CHAREYRE est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Séance du Lundi 30 Juin 2014

Délibération N°2014 /176

**Instauration d'une zone d'aménagement différencié (ZAD) sur le secteur d'Aspretto**

## Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

Par arrêtés préfectoraux successifs n°2011362-005 du 28 décembre 2011 et n°2014113-007 du 23 avril 2014, a été prescrit l'établissement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) relatif à l'exploitation du site « Antargaz » d'Aspretto.

Ce dispositif réglementaire a été présenté, le 25 avril dernier, lors d'une réunion des Personnes et Organismes Associés puis lors d'une réunion plus restreinte, le 15 mai dernier, entre la Direction Municipale et les services de l'Etat.

Lors de ces deux réunions, et après examen des conséquences de la mise en œuvre de ce PPRT, il est apparu que celui-ci impacterait très fortement les projets de développement de la Ville, de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien voire du Conseil Général de la Corse du Sud et de la Collectivité Territoriale de Corse.

Il pourrait et devrait remettre en cause le traitement de la voie départementale du Vazzino, de la Route Nationale, de la voie ferrée, plus largement de la réalisation d'un Transport en Commune en Site Propre et la réalisation de la piste cyclable autour du golfe d'Ajaccio.

Après report des contraintes communiquées par les services de l'Etat, les zones de développement prévues au Plan Local d'Urbanisme pourraient également être fortement impactées.

L'élaboration de ce PPRT interpelle fortement quant à l'avenir du secteur d'Aspretto qui connaît, depuis plusieurs années, un développement important avec :

- la délivrance de 3 permis de construire comportant plus de 100 logements au total
- la vente ponctuelle des anciennes villas « dites de la DDE » avec les parcelles afférentes
- la délivrance de quelques autorisations de construire pour des constructions individuelles
- une fréquentation importante du site du Lazaret lors des manifestations organisées

Ce secteur d'Aspretto présente la particularité d'être une avancée dans le golfe d'Ajaccio, jouissant d'une position privilégiée et stratégique importante. Ce positionnement et cette géographie ont conduit l'armée, à en faire, par le passé, un site militaire d'importance. La présence de l'ancienne batterie en témoigne.

Aujourd'hui, le site connaît une multiplicité d'utilisation :

- Site industriel dans son entrée avec la présence du groupe de production d'EDF, du duc d'albe de déchargement des cimentiers, d'une entreprise spécialisée dans la voirie et côté Est du stockage de Gaz dit « Antargaz » ;
- Site militaire/ Public avec une base de l'armée comportant un port des hangars et autres installations, un casernement de CRS, des locaux de la Gendarmerie ;
- Site naturel avec le classement de la digue d'Aspretto en zone Natura 2000 (protection du goéland d'audoin), la fréquentation des plages ;
- Site d'habitat résidentiel avec la présence de nombreuses villas individuelles et de plusieurs groupes d'immeubles...

Et interroge fortement quant à son devenir notamment quant à :

- La pertinence du maintien de l'activité industrielle générant le risque ;
- La réappropriation de l'espace du Ricanto ;
- L'intérêt et les difficultés que pourrait entraîner une restructuration des services publics de l'Etat sur site ;
- au maintien d'une activité militaire ;
- l'utilisation du port ;
- la nature des voies existantes, leur capacité à absorber le trafic, l'état des réseaux.....

Par ailleurs, une récente évolution législative vient modifier de manière substantielle les conditions de constructibilité d'Aspretto.

En effet, la Loi sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en application le 27 mars 2014 a pour effet de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans les documents d'urbanisme (PLU) ainsi que la fixation d'une superficie maximale des terrains constructibles.

Ce nouveau dispositif réglementaire doit se traduire par la mise en place d'un projet propre à la collectivité. Il s'agit de privilégier la combinaison de plusieurs outils afin de permettre une véritable réflexion sur les formes urbaines à partir :

- D'une modification des conditions d'alignement par rapport à l'espace public.
- D'une remise à niveau de l'implantation et de la dimension des constructions.

La suppression de cet outil qu'est le COS entraîne ainsi une constructibilité fondée sur d'autres règles du PLU, s'appuyant sur :

- la hauteur,
- le volume,
- le gabarit,
- l'emprise au sol
- l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Plusieurs zones du PLU d'Ajaccio sont ainsi concernées par les apports/ modifications réglementaires de la Loi ALUR notamment les zones UC, UD, AUCa, AUD, AUE ;

Toutefois, certaines zones disposent d'une emprise au sol importante et leur surface constructible ne serait pas impactée en l'absence d'un COS.

En revanche les zones UD dont celle d'Aspretto disposaient d'un COS sans aucune emprise au sol. Sa suppression entraîne une possibilité d'urbanisation totale des parcelles de cette zone susceptible de modifier, sans maîtrise, l'équilibre existant, avec un réseau de voirie inadapté et une émergence de projets d'aménagement dont la mise en cohérence s'impose.

Pour l'ensemble de ces raisons,

Il est proposé, au Conseil Municipal, dans l'attente d'une étude de définition du devenir de ce secteur, de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Différée.

Pour rappel,

La zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur où une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux. Elles ont été créées par la Loi du 26 juillet 1962 dans un but anti-spéculatif afin d'éviter que des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement public soient renchérissés lors de l'annonce de ce projet.

Elles ont été conçues comme un outil en vue de la création ou de la rénovation de secteurs urbains, de la création de zones d'activités ou de la constitution des réserves foncières.

Elle constitue pour les collectivités territoriales un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme et est insérée aux articles L. 212-1 et R. 212-1 du code de l'urbanisme.

Leur régime juridique a évolué à plusieurs reprises (voir annexe jointe).

Elles offrent, davantage que le Droit de Préemption Urbain, la possibilité de combattre les phénomènes spéculatifs : en effet, le prix de référence retenu lors des transactions est celui établi

deux ans avant la signature de l'acte de création de la ZAD, alors que pour le DPU, le prix de référence est fixé par les domaines.

Le droit de préemption institué dans les ZAD doit être exercé :

- en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti
- ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement

Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de ZAD par la commune ou l'EPCI compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le préfet du département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone ( C. urb., art. L. 212-2-1, al. 1<sup>er</sup>, ajouté par L. n° 91-662, 13 juill. 1991, art. 34, I). L'arrêté préfectoral délimitant le périmètre provisoire de ZAD fait l'objet d'une publication au Recueil des actes administratifs de la ou des préfectures. Mention en est insérée dans deux journaux publiés dans le ou les départements ( C. urb., art. R. 212-2-1, al. 1<sup>er</sup> partiel). Une copie de la décision créant le périmètre provisoire et un plan sont déposés à la mairie de chacune des communes concernées ( C. urb., art. R. 212-2-1, al. 3). Une copie de la décision créant le périmètre provisoire est, en outre, adressée au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les TGI dans le ressort desquels est délimité le périmètre provisoire et au greffe des mêmes tribunaux (C. urb., art. R. 212-2-1, al. 4). Les effets juridiques attachés à la délimitation du périmètre provisoire ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées à l'article R. 212-2-1, al. 1<sup>er</sup>, du code de l'urbanisme.

PROCEDURE DE CREATION DE LA ZAD : voir annexe jointe.

### **IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL**

**DE SAISIR** Monsieur le Préfet de la Corse du Sud, en application des dispositions de des articles L 212-2 et suivants et R 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme aux fins de créer une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre ci-annexé

### **LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER**

**Le Conseil Municipal**  
**Oùï l'exposé de Madame Nicole OTTAVY, Adjointe déléguée**  
**Et après en avoir délibéré**

Vu la Loi 82.213 du 2 mars 1982 modifiée portant droit et liberté des Communes

Vu la Loi 83.663 du 22 juillet 1983 complétant la loi 83.8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat

Vu la Loi du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121.29

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité

Vu la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 212-1 et suivants et R 212-1 et suivants  
Vu l'avis favorable de la commission municipale « aménagement et développement durable » en date du 27 juin 2014

**DECIDE**

**A l'unanimité de ses membres présents ou représentés**

De saisir Monsieur le Préfet de la Corse du Sud, en application des dispositions de des articles L 212-2 et suivants et R 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, aux fins de créer une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre ci-annexé dit du secteur d'Aspretto.

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

.....  
**FAIT ET DELIBERE A AJACCIO, les jour, mois et an que dessus.**  
**(Suivent les signatures)**

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**LE DEPUTE-MAIRE**



**Laurent MARCANGELI**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20140630-2014\_176-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/07/2014

Publication : 07/07/2014

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation

