



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

--ooOoo--

L'An Deux Mille Quatorze, le Lundi 29 Septembre à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le Mardi 23 Août, 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 Stéphane, Mme RUGGERI Nathalie, M. VANNUCCI Stéphane, Mme GUERRINI Simone, M. PUGLIESI Pierre, Mme OTTAVY-SARROLA Rose-Marie, M. VOGLIMACCI Charles, Mme OTTAVY Nicole, M. BALZANO Christian, Mme COSTA Annie, M. ARESU Jean-Pierre, Mme BIANCAMARIA Marie-Ange, M. CANEGGIANI Joseph, Mme CORTICCHIATO Caroline, Adjoints au Maire.

Mme FLAMENCOURT Danielle, M. PAOLINI Antoine, Mme PIETRI Aghitella, Mme JEANNE Isabelle, M. CASTELLANA Guy, Mme SICHI Annie, M. LUCCIONI Jean-François, M. KERVELLA Philippe, M. FERRARA Jean-Jacques, Mme FALCHI Isabelle, M. BACCI Christian, Mme FELICIAGGI Isabelle, M. HABANI Yoann, M. MONDOLONI Christophe, Mme ZUCCARELLI Marie, Mme VILLANOVA Emmanuelle, Mme MASSEI-MANCINI Aurélie, M. CHAREYRE Antony, M. PIERI François, M. CERVETTI Charles, M. LUCIANI Paul-Antoine, Mme LANTIERI Céline, M. DIGIACOMI Paul, M. CASASOPRANA François, Mme SANGUINETTI Julia, Mme FATTACCIO Françoise Conseillers municipaux.

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Mme BERNARD Camille	à	Mme SICHI Annie
Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette	à	M. VOGLIMACCI Charles
Mme GUIDICELLI Maria	à	M. LUCIANI Paul-Antoine
Mme FERRI-PISANI Rose-Marie,	à	M. DIGIACOMI Paul

Etaient absents :

M. GOMILA Jean-Michel, M. CAU Pierre, Mme RIERA Catherine, M. FILIPPI José, Conseillers municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	49
Nombre de membres en exercice :	49
Nombre de membres présents :	41
Quorum :	25

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

Séance du Lundi 29 Septembre 2014

Délibération N°2014/260

Suppression de la ZAC du Finosello

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est un outil à disposition des communes pour mener à bien des opérations d'aménagement. Avant la loi SRU, les règles d'urbanisme dans le secteur couvert par la ZAC étaient définies par un document spécifique (le PAZ). La loi SRU a supprimé ce document d'urbanisme spécifique ; dans les ZAC, les règles d'urbanisme sont désormais définies par le PLU.

Deux ZAC ont été réalisées sur la Commune d'Ajaccio :

- ZAC du Finosello
- ZAC du vazzio

Trois solutions peuvent être envisagées pour l'intégration des P.A.Z. dans le PLU. :

- La « sectorisation », qui consiste à transcrire, sans aucune modification (hormis le code graphique et la nomenclature du règlement), les prescriptions des P.A.Z. approuvés dans le projet de PLU, chaque Z.A.C. devenant ainsi une zone spécifique du PLU.
- La « fusion », qui consiste à faire correspondre les secteurs définis dans les P.A.Z. (typologies des constructions, droits à construire, ...) à des zones du PLU. de nature identique, afin de « fusionner » les corps réglementaires et limiter les « cas particuliers » qui génèrent une très grande quantité de zones et de secteurs. Difficile à mettre en œuvre vu la spécificité des secteurs des PAZ, elle comporte, en outre, des risques de contentieux dans la mesure où certaines dispositions de droit privé (CCCT) peuvent se trouver modifiées.
- La modification, qui consiste, à changer certaines dispositions des P.A.Z. approuvés (tracés ou emprises des espaces publics, limites de secteurs, constructibilité, etc.). Cette solution nécessite que les études préalables relatives à ces modifications aient été effectuées et un accord préalable de l'aménageur sur les dispositions qui en découlent. Comme la solution précédente, elle comporte, en outre, des risques de contentieux.

Pour ces deux Z.A.C. (ZAC du Vazzio et de Finosello), totalement réalisées sur le territoire communal, la « fusion » est la solution adoptée.

En ce qui concerne la ZAC du Finosello,

Par délibération n°83/145 en date du 11 août 1983, le Conseil Municipal décidait de créer une Zone d'Aménagement Concerté au Finosello et d'en confier l'aménagement à la SA d'HLM LOGIREM.

Par arrêté n°85.118 du 02 juillet 1985, M. le Préfet de Corse du Sud a autorisé la création de la ZAC du Finosello. Par ce même arrêté, ont été approuvés le programme des équipements publics et la convention d'aménagement entre la ville d'Ajaccio et la SA d'HLM LOGIREM, ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal n° 84/164 le 17 décembre 1984.

Par arrêté préfectoral du 27 mars 1984, la SA d'HLM LOGIREM a été autorisée à réaliser, pour le compte de tiers dans la ZAC du Finosello, les opérations d'aménagement prévues à l'article L 321.1 du Code l'Urbanisme.

A cet effet, la société a :

- Acquis les terrains nécessaires,
- Exécuté les travaux d'équipement de ces terrains,
- Réalisé les ouvrages et équipements collectifs intérieurs et extérieurs de la zone, tels qu'ils sont prévus au cahier des charges et au bilan annexé au traité de convention.
- Procédé à la revente aux différents acquéreurs des lots de terrains définis au plan de la zone.

Cette ZAC ayant pour vocation principale l'habitation comportait 495 logements répartis en :

- 341 logements PLA,
- 154 logements en accession à la propriété.

La totalité des ouvrages d'infrastructures a été remise à la Commune le 31 août 1988 :

- Les voiries et aménagements de surface y compris ouvrages soutènement
- Assainissement Eaux usées et Eaux pluviales
- l'éclairage des chaussées,
- le réseau d'eau potable alimenté gravitairement,
- le busage du canal dans la traversée de la ZAC.

Un avenant à la convention de réalisation a été signé le 23 mai 1991 pour une durée de 4 ans. L'objet de l'avenant était d'agrandir le terrain d'assiette de l'école maternelle et primaire, passant de 3 000 à 6 000 m² et de modifier le programme de logement en accession dans les conditions suivantes :

- Création d'un lotissement d'une vingtaine de lots ;
- Construction de 100 logements PLA ;
- Accueil de surfaces de bureaux.

Ce programme a été réalisé en 1992 et le foncier du groupe scolaire a été remis à la ville par acte administratif du 15 février 1995.

Depuis cette date aucune nouvelle construction n'a été réalisée par la SA d'HLM LOGIREM.

En septembre 2013, la SA d'HLM LOGIREM s'est rapprochée de la Ville pour entreprendre la clôture de la ZAC.

Pour ce faire, il reste toutefois à régulariser deux tènements fonciers :

- Par remise gracieuse à la ville du terrain d'assiette du terrain de jeux dit « City stade » constituant un bien de retour de la ZAC, tel que décrit au document d'arpentage annexé à la délibération ;
- Par rectification d'erreur matérielle permettant le transfert au profit de la SA d'HLM LOGIREM de la parcelle cadastrée AZ 137, d'une superficie de 36 m², située derrière le groupe scolaire, transféré à la commune suite à une erreur matérielle portée à l'acte administratif de remise du 15 février 1995.

L'ensemble des biens de retours étant remis, il y a lieu de procéder à la suppression de la ZAC de Finosello.

La clôture de la ZAC, susmentionnée, entraînera ainsi l'effacement de son périmètre, l'abrogation du cahier des charges de cession des terrains, le rétablissement de la part communale à travers la taxe d'aménagement (ex Taxe Locale d'Équipement) et l'effectivité du classement du PLU. Par voie de conséquence :

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents destinés à permettre la remise de l'assiette foncière du City Stade et nécessaire à la rectification d'erreur matérielle de l'acte administratif voire y procéder le cas échéant par acte de transfert de propriété concernant la parcelle AZ 137 ci-dessus énoncée.

DECIDE DE CLOTURER la ZAC du Finosello.

Cette clôture engendrera l'abrogation de l'acte de ZAC, du cahier des charges de cession des terrains, le rétablissement de la part communale de la Taxe d'Aménagement et le reclassement en zone UC du PLU.

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï l'exposé de Mme Nicole OTTAVY, Adjointe déléguée

Et après en avoir délibéré

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

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants

Vu la délibération n° 2013/1 31 en date du 21 mai 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme

Vu la délibération n°83/145 du Conseil Municipal en date du 11 août 1983, décidant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté au Finosello et d'en confier l'aménagement à la SA d'HLM LOGIREM.

Vu l'arrêté préfectoral du 27 mars 1984, autorisant la SA d'HLM LOGIREM à réaliser, pour le compte de tiers dans la ZAC du Finosello, les opérations d'aménagement prévues à l'article L 321.1 du Code l'Urbanisme.

Vu l'arrêté n°85.118 du 02 juillet 1985 de M. le Préfet de Corse du Sud autorisant la création de la ZAC du Finosello

Considérant que la ZAC du Finosello a été réalisée en totalité,

Considérant qu'aucun acte formel n'est intervenu pour prononcer la clôture effective de la ZAC,

Considérant que le PLU approuvé le 21 mai 2013 classe cette emprise foncière en zone UC

Après avoir entendu l'exposé de Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme, et en avoir délibéré

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du jeudi 25 septembre 2014.

AUTORISE MONSIEUR LE MAIRE

A l'unanimité de ses membres présents et représentés

à signer tous documents destinés à permettre la remise de l'assiette foncière du City Stade et nécessaire à la rectification d'erreur matérielle de l'acte administratif voire y procéder le cas échéant par acte de transfert de propriété concernant la parcelle AZ 137 ci-dessus énoncée.

DECIDE

De clôturer la ZAC du Finosello.

DIT

Que cette clôture engendrera l'abrogation de l'acte de ZAC, du cahier des charges de cession des terrains, le rétablissement de la part communale de la Taxe d'Aménagement et le reclassement en zone UC du PLU.

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-212000046-20140929-2014_260-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/10/2014

Publication : 10/10/2014

Pour l'autorité Compétente
par délégation

