

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

--ooOoo--

L'An Deux Mille Neuf, le Jeudi 29 Janvier à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 23 Janvier, 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, Simon RENUCCI.

Etaient présents :

M.M LUCIANI, CERVETTI, PIERI, PANTALONI, Mme LUCIANI, Melle MORACCHINI, M. CASASOPRANA, Mme MOUSNY-PANTALACCI, Mme RISTERUCCI, M. GABRIELLI, Mme PASQUALAGGI, Adjoints au Maire.

M. PARODIN, Mme PIMENOFF, M.M MARY, BASTELICA, Mme PERES, Mme POLI, Mme JOLY, M. AMIDEI, Mme SUSINI Claire, Mme FIESCHI DI GRAZIA, Mme CURCIO, M.M TOMI, BARTOLI, Mme FERRI-PISANI, Mme TOMI, Mme SAMPIERI, Mme PASTINI, M.M D'ORAZIO, MARCANGELI, CORTEY, LAUDATO, conseillers municipaux.

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Mme GUIDICELLI	à	M. LUCIANI
M. VITALI	à	Mme SUSINI Claire
M. ZUCCARELLI	à	M. PIERI

Etaient absents :

M. DIGIACOMI, Adjoint au Maire, Mme DEBROAS, M.M BERNARDI, COMBARET, Mme SUSINI-BIAGGI Christine, M. RUAULT, Mme GUERRINI, Mme FENOCCHI, Mme OTTAVI-BURESI, Conseillers Municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	45
Nombre de membres en exercice :	45
Nombre de présents :	33
Quorum :	23

Le quorum étant atteint, M. D'ORAZIO est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Séance du Jeudi 29 Janvier 2009	Délibération N°2009/ 06
---------------------------------	-------------------------

Instauration d'une zone d'aménagement différé sur le secteur des Salines.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

A l'occasion du rapport annuel d'activités relatif à la gestion du droit de préemption, il est apparu une baisse très significative du prix du foncier (- 30% et retour au niveau de 2004). Au delà de cette simple analyse, 3 dossiers ont retenu notre attention :

- La DIA ERILIA car elle concerne la mutation d'un terrain en vue de créer des logements sociaux à Alzo Di Leva. Alors que le terrain a été négocié en étant en zone NC, que la commune l'a rendu constructible par une révision simplifiée, le prix moyen par m² est de 182 €.
- Les DIA relatives à la cession de la parcelle BH n° 28 car elles concernent une parcelle située en partie limitrophe avec la future ZAC des Salines et parce que deux dossiers ont été déposés à 6 mois d'intervalle avec une augmentation de 10% du coût du foncier (de 243 €/m² à 265 €/m²).

Le bilan foncier de la future ZAC des Salines intégrait un coût de 45 € pour les terrains en zone NC et de 85 € pour ceux situés en zone UC.

Dans le cadre de la prochaine signature de la convention ANRU, portant notamment sur la réalisation de la ZAC des Salines, il semble nécessaire, afin d'éviter une augmentation du coût du foncier, de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Différé sur ce périmètre.

La Zone d'Aménagement Différé est un secteur où une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou une Société d'Economie Mixte 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 :

- La loi N°85-729 du 18 juillet 1985 *relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement*, qui a notamment créé le Droit de préemption urbain, a réservé le régime des ZAD aux communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme.
- La loi N° 89-550 du 2 août 1989 *portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles* a assoupli le régime, en permettant la création de ZAD hors des zones urbaines ou d'urbanisation futures de certaines communes dotées d'un POS, mais figurant dans une liste arrêtée par un décret en Conseil d'État
- La loi N° 91-662 du 13 juillet 1991 *d'orientation pour la ville* a rétabli le système des Pré-ZAD et permet désormais la création sur l'ensemble des communes, dotées ou non d'un document d'urbanisme. Toutefois, le DPU ne peut être créé dans les zones couvertes par une

ZAD ou dans les zones urbaines ou d'urbanisation futures délimitées par un document d'urbanisme.

Elles offrent, davantage que le Droit de Prémption 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

CREATION D'UNE PRE ZAD:

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^{er}, 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^{er} 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^{er}, du code de l'urbanisme.

PROCEDURE DE CREATION DE LA ZAD :

L'acte relatif à la création, la modification ou la suppression d'une ZAD ou d'un périmètre provisoire de ZAD relève, en principe, de la compétence du Préfet, quel que soit le titulaire du droit de préemption. Toutefois, s'agissant de la création d'une ZAD, la décision n'est prise par arrêté préfectoral qu'en cas de proposition ou d'avis favorable des communes intéressées ou de l'EPCI compétent. A défaut, l'intervention d'un décret en Conseil d'État est nécessaire (C. urb., art. L. 212-1 et R. 212-1 partiels).

L'arrêté préfectoral créant la ZAD peut être pris sur proposition de la commune ou de l'EPCI compétent, en application de l'article L. 212-4 du code de l'urbanisme (C. urb., art. R*. 212-1, al. 2, a, partiel). La proposition de la commune doit avoir fait l'objet d'une délibération préalable du conseil municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI) justifiant la demande, précisant le périmètre de la ZAD et désignant le titulaire du droit de préemption.

Les ZAD sont créées par décision motivée du Préfet de département (C. urb., art. L. 212-1, al. 1^{er} partiel et R. 212-1, al. 2, a, partiel).

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption. Ce titulaire peut être soit une collectivité publique, soit un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement (C. urb., art. L. 212-2, al. 1^{er}, mod. par L. n° 2005-809, 20 juill. 2005, art. 5, I).

L'acte créant la ZAD doit clairement délimiter le périmètre de cette zone, afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté. A cet effet, l'article R. 212-2 du code de l'urbanisme prévoit que la copie de la décision déposée en mairie est accompagnée d'un plan précisant le périmètre de cette zone.

La décision créant une ZAD fait l'objet d'une publication au *Journal officiel*, s'il s'agit d'un décret, d'une publication au recueil des actes administratifs du ou des départements intéressés, s'il s'agit d'un arrêté. Mention en est insérée dans deux journaux publiés dans le ou les départements concernés. Une copie de la décision créant la ZAD et un plan précisant le périmètre de cette zone sont déposés à la mairie de chacune des communes concernées.(C. urb., art. R*. 212-2 al. 1^{er} à 4). Copie de la décision créant la ZAD 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 créée la zone et au greffe des mêmes tribunaux (C. urb., art. R*. 212-2al. 6).

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

**ouï l'exposé de Monsieur Paul-Antoine LUCIANI, Maire-adjoint délégué
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 compétente en date du 27 Janvier 2009,

DECIDE

**à 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.**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant deux mois. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Elle sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après : réception en Préfecture, premier jour d’affichage en mairie.

.....
FAIT ET DELIBERE à AJACCIO les jour, mois et an que dessus.

(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE DEPUTE-MAIRE,

Simon RENUCCI

