



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, Adjointes 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 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

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.

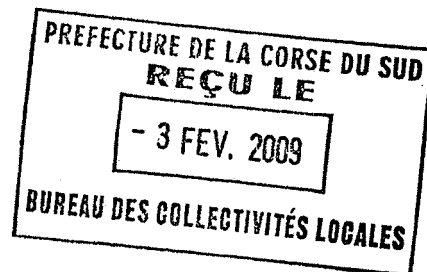
.....
FAIT ET DELIBERE à AJACCIO les jour, mois et an que dessus.
(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

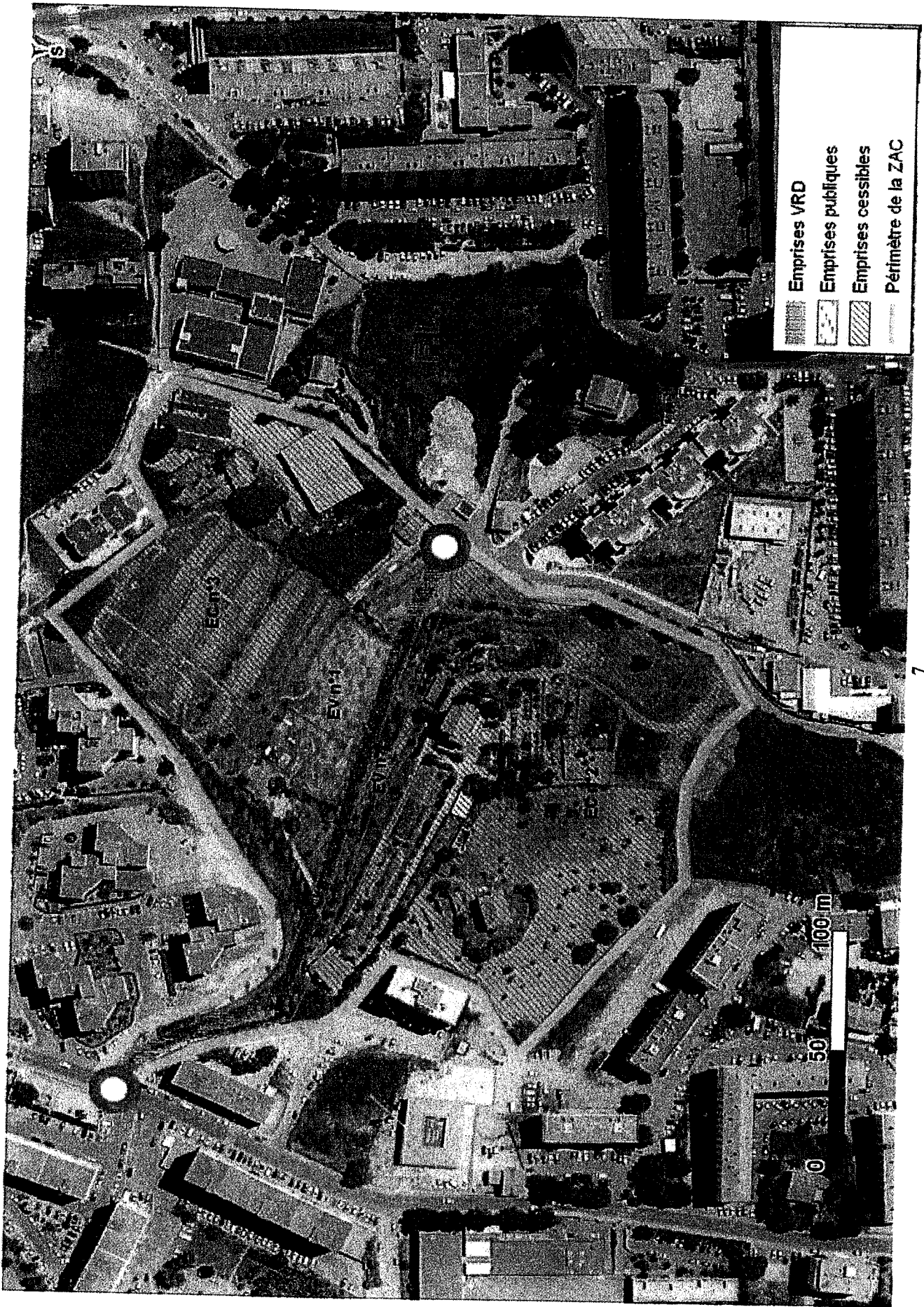
LE DEPUTE-MAIRE







[Handwritten signature]
Simon RENUCCI



Adresses

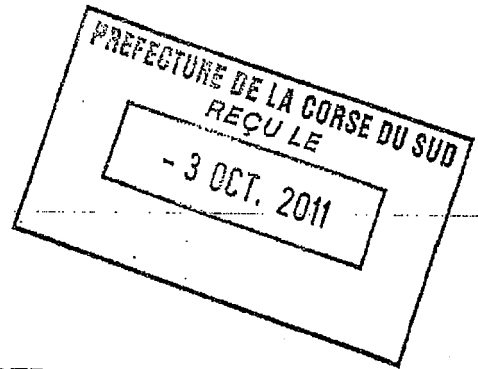


-  Emprises VRD
-  Emprises publiques
-  Emprises cessibles
-  Périmètre de la ZAC

0 50 100 m



VILLE d'AJACCIO
CITA' d'AJACCIU



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

--ooOoo--

L'An Deux Mille Onze, le Lundi 26 Septembre à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 20 Septembre 2011, 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.

Etaients présents :

MM. LUCIANI, CERVETTI, DIGIACOMI, PIERI, PANTALONI, Mme LUCIANI, Mme MORACCHINI, Mme GUIDICELLI, M. CASASOPRANA, Mme RISTERUCCI, M. GABRIELLI, Mme PASQUALAGGI, Adjoints au Maire.
MM. PARODIN, VITALI, MARY, BASTELICA, AMIDEI, Mme SUSINI, M. BERNARDI, Mme FIESCHI DI GRAZIA, Mme SUSINI-BIAGGI, M. BARTOLI, Mme FERRI-PISANI, Mme TOMI, M. D'ORAZIO, Mme GUERRINI, M. MARCANGELI, M. SBRAGGIA, M. LAUDATO Conseillers Municipaux.

Avaients donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Mme MOUSNY-PANTALACCI	à	Mme RISTERUCCI
Mme PIMENOFF	à	M. LUCIANI
Mme DEBROAS	à	M. CERVETTI
Mme POLI	à	M. BASTELICA
M. ZUCARELLI	à	M. PIERI
Mme SAMPIERI	à	Mme MORACCHINI

Etaients absents :

M.M COMBARET, TOMI, RUAULT, CORTEY, Mme PERES, Mme CURCIO, Mme PASTINI, Mme OTTAVI-BURESI, Mme JOLY, Conseillers Municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	45
Nombre de membres en exercice :	45
Nombre de membres présents :	30
Quorum :	23

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

Séance du Lundi 26 Septembre 2011

Délibération N°2011 / 220

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

1/ Motivations

La loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises avait ouvert, dans certaines conditions, la possibilité pour les communes de préempter les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, en créant un chapitre spécifique (art. L. 214-1 et suivants) dans le code de l'urbanisme et le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, publié au Journal officiel du 28 décembre 2007 en précise les conditions d'application.

Ce droit de préemption élargi est un moyen donné par la loi aux collectivités locales pour faire intervenir la puissance publique aux fins de préserver les petits commerces et l'artisanat.

La Ville d'Ajaccio ne disposait pas jusqu'ici de suffisamment d'éléments pour instaurer ce nouveau droit. Des analyses récentes, réalisées soit à la faveur de programmes européens en cours ou de la politique municipale de rénovation urbaine, soit dans le cadre des études de l'INSEE sur la situation social insulaire, permettent de penser que l'instauration de ce droit fournirait aux élus municipaux, même si les moyens financiers de la commune restent limités, un moyen juridique de peser sur les évolutions économiques en cours et de contribuer à sauvegarder certaines activités commerciales ou artisanales de proximité, en particulier dans les zones urbanisées ou à urbaniser.

2/ Procédure

Le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption. Les nouveaux articles R. 214-1 et R. 214-2 définissent la procédure de délimitation de ce périmètre de sauvegarde par le Conseil Municipal.

Il s'agit donc d'une faculté pour les communes, mais sa mise en œuvre doit être dûment motivée et correspondre à une opération déterminée, bien localisée dans un périmètre où le commerce, l'artisanat et certaines de leurs offres sont confrontés à un danger patent de disparition.

L'article R. 214-3 limite le champ d'application du droit de préemption des communes aux aliénations de fonds de commerce à titre onéreux.

A l'instar de tout processus de préemption, avant la cession d'un fonds ou bail commercial dans le périmètre sauvegardé, le cédant doit procéder à une déclaration préalable à la commune (déclaration d'intention d'aliéner). Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession.

Cette obligation de déclaration portant sur toutes les cessions incluses dans le périmètre de sauvegarde est imposée à peine de nullité. A défaut, si une vente a lieu, elle sera frappée de nullité, l'action se prescrivant par cinq ans à compter de la prise d'effet de la cession. L'article R. 214-4 en précise les règles de forme.

A partir de cette déclaration, la procédure se déroule selon les dispositions des nouveaux articles R. 214-5 à R. 214-10. Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la déclaration préalable, pour prendre sa décision qu'il notifie au cédant :

- décision d'acquiescer aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable,

- offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire saisie dans les conditions prévues à l'article R. 214-6,
- décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption.

Son silence au terme du délai de deux mois vaut renonciation à l'exercice de son droit. Des dispositions sont également prévues en cas de cession d'un fonds artisanal, d'un fonds de commerce ou d'un bail commercial par voie d'adjudication et de cession de gré à gré autorisée par le juge-commissaire.

Enfin, la commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession opérée suite à la préemption, **rétrocéder le fonds artisanal, de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers.** Pendant ce délai et dans l'attente d'un tel repreneur, si d'autres conventions sont conclues, elles ne peuvent être que précaires et ne sont pas alors soumises au statut des baux commerciaux (précision apportée dans l'article L. 145-2 du code de commerce). **Cette rétrocession doit être destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre de sauvegarde.** Les articles R. 214-11 à R. 214-16 organisent cette rétrocession.

Si la rétrocession porte sur un bail commercial, elle est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur qui doit figurer dans l'acte. L'article R. 214-13 prévoit que le projet d'acte et le cahier des charges lui sont transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de désaccord, le bailleur saisit, en la forme du référé, le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dont dépendent les lieux loués pour faire valider son opposition à la rétrocession.

A défaut d'avoir notifié à la commune, dans le délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, la saisine motivée de la juridiction, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

Le délai d'un an imparti à la commune pour procéder à la rétrocession est suspendu à compter de la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'au recueil de l'accord du bailleur ou, à défaut d'accord, pendant la durée de la procédure jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle devenue définitive. ~~La cession ne peut intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur.~~

L'acte de rétrocession est réalisé dans les conditions de formalisme du droit commun des ventes de fonds de commerce et doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui énonce la vocation d'exploitation commerciale ou artisanale du fonds ou bail rétrocédé.

Si, à l'expiration du délai d'un an et après la publicité requise, la commune n'a pas trouvé un repreneur commerçant ou artisan, l'acquéreur évincé, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable, bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Cette délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Mention en sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département (C. urb., art. R*. 211-2, al. 1^{er}). Elle sera adressée sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près

les TGI dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer ou de supprimer le DPU ou d'en modifier le champ d'application. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du DPU (C. urb., art. R*. 211-3).

Il est nécessaire de préciser qu'au-delà de la fonction de préemption, cette mise en œuvre permettra de suivre également les transactions commerciales et de venir abonder les informations relatives au marché immobilier et au tissu économique.

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

D'APPROUVER l'instauration, dans toutes les zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 octobre 1999, d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. A l'intérieur de ce périmètre, les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux seront soumises au droit de préemption (article L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï l'exposé de Monsieur Paul Antoine LUCIANI, Maire-adjoint
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 notamment des articles L 214-1 et suivants
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 l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 23 septembre 2011.

DECIDE

Par 32 voix pour et 4 abstentions
(Mme GUERRINI, MM MARCANGELI, SBRAGGIA, LAUDATO)

L'instauration, dans toutes les zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 octobre 1999, d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux seront soumises au droit de préemption (article L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Ville et d'un affichage en mairie, mention en sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département (C. urb., art. R*. 211-2, al. 1^{er}).

Elle sera adressée sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les TGI dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer ou de supprimer le DPU ou d'en modifier le champ d'application. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du DPU (C. urb., art. R*. 211-3).

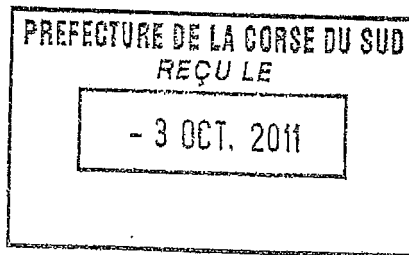
.....
Fait et délibéré à AJACCIO les jour, mois et an que dessus.
(suivent les signatures)



POUR EXTRAIT CONFORME

LE DEPUTE-MAIRE

Simon RENUCCI



PREFECTURE DE LA CORSE-DU-SUD

ARRETE N° 09-0548

**PORTANT CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'AJACCIO**

LE PREFET DE CORSE, PREFET DE LA CORSE DU SUD,

Vu la loi 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement

Vu la loi 89-550 du 2 août 1989 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles

Vu la loi 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville

Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

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

Vu les articles L 210-1, L 212-1 à L 212-5, L 213-1 à 213-18, et R 212-1 à R 212-5, R 213-1 à R 213-30, L 300-1 du code de l'urbanisme

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 pris pour l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs du Préfet, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,

Vu le décret du Président de la République en date du 28 juillet 2008 nommant M. Stéphane BOUILLON en qualité de Préfet de CORSE, Préfet de la Corse-du-Sud,

Vu la délibération du conseil municipal d'AJACCIO en date du 29 janvier 2009 sollicitant l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dans le secteur des Salines, désignant la commune comme titulaire du droit de préemption et délimitant le périmètre de l'opération d'aménagement

Considérant les orientations définies par la commune dans le projet d'aménagement et de développement durable composant le projet de Plan Local d'Urbanisme visant à favoriser la mixité urbaine et les projets urbains de renouvellement et de requalification,

Considérant la nécessité de favoriser la production de logements locatifs et revitaliser les quartiers d'habitat,

Considérant l'intérêt de constituer des réserves foncières de manière à permettre la réalisation de ces opérations.

Considérant que la création de cette Zone d'Aménagement Différé permettra à la commune d'Ajaccio de lutter contre la hausse du marché foncier constatée dans le secteur.

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Corse-du-Sud

ARRETE

ARTICLE 1 : Une Zone d'Aménagement Différé est créée à l'intérieur du périmètre délimité par un trait jaune sur le plan annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : La commune d'AJACCIO est désignée comme titulaire du droit de préemption ouvert dans le cadre de cette création.

ARTICLE 3 : En application des dispositions de l'article R 212-2 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du Département.

Mention de cet arrêté sera insérée dans deux journaux publiés dans le département.

Une copie de la décision créant la zone d'aménagement différé accompagnée du plan précisant le périmètre de cette zone sera déposée en mairie.

Elle sera également adressée au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre départementale des notaires, au Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance d'Ajaccio ainsi qu'au Greffe du même Tribunal.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Différé sera tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture, à la mairie d'AJACCIO, à la Préfecture de la Corse-du-Sud, et dans les services de la Direction Départementale de l'Equipeement et de l'Agriculture.

ARTICLE 4 : MM le Secrétaire Général de la Préfecture de la Corse-du-Sud, le Directeur Départemental de l'Equipeement et de l'Agriculture et le Député-Maire d'AJACCIO sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Ajaccio, le

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

08 JUN 2009



Copie Certifiée Conforme

Thierry ROGELET

Pour le Préfet et par délégation,
Le Chef de Bureau

Dominique BATTINI



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
VILLE D'AJACCIO

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

Le 20 janvier 2020 à 18h00 le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 14 janvier 2020 conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Laurent MARCANGELI, Le Maire.

Etaient présents :

Laurent Marcangeli, Stéphane Sbraggia, Stéphane Vannucci, Simone Guerrini, Pierre Pugliesi, Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Jacques Billard, Charles Voglimacci, Nicole Ottavy, Annie Costa-Nivaggioli, Jean-Pierre Aresu, Caroline Corticchiato, Dominique Carlotti, Christophe Mondoloni, Danielle Flamencourt, Antoine Paolini, Isabelle Jeanne, Camille Bernard, Annie Sichi, Marie-Noëlle Nadal, Jean-François Luccioni, Jean-Jacques Ferrarra, Isabelle Falchi, Marie-Antoinette Santoni-Brunelli, Christian Bacci, Yoann Habani, Emmanuelle Villanova, Aurélia Massei, Paul-Antoine Luciani, Jean-Marc Ciabrini, François Filoni, Guy Castellana, Etienne Bastelica, Paul Leonetti, Isabelle Sanna

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Philippe Kervella à Annie Costa-Nivaggioli, Sébastien Deliperi à Stéphane Sbraggia, Antoni Chareyre à François Filoni

Etaient absents :

Nathalie Ruggeri Zanettacci, Marie-Ange Biancamaria, Pierre Cau, Philippe Kervella, Sébastien Deliperi, Olivia Pillotti, Josée Grimaldi d'Esdra, Dominique Richaud, Maria Guidicelli, Alain Falzoi, Antoni Chareyre, Josepha Giacometti

Nombre de membres composant l'Assemblée :	47
Nombre de membres en exercice :	47
Nombre de membres présents :	35
Quorum :	24

Le quorum étant atteint, Madame Aurélia Massei, est désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Visa Contrôle de légalité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20200120-2020_39-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/01/2020

Affichage : 28/01/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



Séance du lundi 20 janvier 2020

Délibération N° 2020/039

**Modification du champ d'application du droit de préemption
urbain sur la commune d'Ajaccio**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Le droit de préemption urbain est la faculté pour une collectivité d'acquérir prioritairement un bien à l'occasion de sa mise en vente, dans des zones préalablement déterminées, dans le but de réaliser une opération d'intérêt général.

Conformément à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain dit « simple » n'est pas applicable :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. Elle dispose alors d'un droit de préemption dit « renforcé » sur ces secteurs.

Suite aux délibérations n°80/68 du 23 juillet 1980, n°88/26 du 1^{er} mars 1988 et n°95/134 du 19 décembre 1995, la Commune dispose actuellement d'un droit de préemption urbain simple sur les zones AUCA, UC, UCA, UD, UI et d'un droit de préemption renforcé sur les zones UB, 1UA, 2UA délimitées par son document d'urbanisme.

Conformément aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ce droit permet à la Collectivité de saisir une opportunité foncière, en préemptant tout ou partie d'un bien présenté à la vente, lorsque celui-ci est nécessaire à la réalisation ou à l'accompagnement d'une action.

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal le 25 novembre 2019 implique d'actualiser les périmètres retenus pour la continuation de la mise en œuvre du droit de préemption urbain pour s'inscrire dans une stratégie foncière ciblée sur les secteurs de projet de la ville.

Ainsi, il est proposé d'instaurer sur la commune d'Ajaccio :

- Un droit de préemption simple sur les zones UC, UD, UI, 2AUC de Stiletto Nord, 2AUC de Finosello, 2AUC de Vittulo/Empereur, 2AUC de Pietralba, 2AUD de Loretto et 2AUD de Saint Joseph ;
- Un droit de préemption urbain renforcé sur les zones 1UA, 2UA et UB.

L'instauration du droit de préemption renforcé sur les zones 1UA (partie la plus ancienne de la ville), 2UA (partie urbaine centrale où s'est développée une architecture de qualité) et UB (zone d'habitat et de services) permettra à la commune de mener à bien la politique municipale en considération de l'intérêt général de ses habitants, à savoir : mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, organiser le maintien et l'extension des activités économiques, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'habitat indigne, permettre la restructuration urbaine et sauvegarder le patrimoine.

IL EST DEMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL

D'instaurer un droit de préemption simple sur la commune d'Ajaccio sur les zones UC, UD, UI, 2AUC de Stiletto Nord, 2AUC de Finosello, 2AUC de Vittulo/Empereur, 2AUC de Pietralba, 2AUD de Loretto et 2AUD de Saint Joseph ;

D'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les zones 1UA, 2UA et UB ;

De dire que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel de Ville pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département ;

De dire que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, les effets juridiques attachés à la délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus ;

De dire que, conformément aux dispositions de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération, sera notifiée sans délai au directeur régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux ;

D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et document nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Ouï l'exposé de Madame Nicole OTTAVY, adjointe déléguée
Et après en avoir délibéré**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2122-22;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain ;

Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) ;

Vu la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal n° 2016/325 du 19 décembre 2016, relative à la délégation au Maire d'une partie des attributions du Conseil municipal dans le cadre des dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les Délibérations du Conseil Municipal n°80/68 du 23 juillet 1980, n°88/26 du 1er mars 1988 et n°95/134 du 19 décembre 1995 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune d'Ajaccio ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 novembre 2019 suivant la délibération n°2019/364 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2019/303 en date du 25 novembre 2019 arrêtant le projet de Site Patrimonial Remarquable ;

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 20 janvier 2020 ;

Considérant que le droit de préemption urbain est un outil au service de l'aménagement du territoire ;

Considérant que le droit de préemption urbain est déjà instauré sur le territoire communal ;

Considérant que l'approbation du PLU et la modification des zonages d'urbanisme rendent nécessaire l'actualisation des périmètres soumis au droit de préemption ;

Considérant que les enjeux en présence sur certains secteurs de la ville méritent de renforcer le droit de préemption ;

DECIDE

d'instaurer un droit de préemption simple sur la commune d'Ajaccio sur les zones UC, UD, UI, 2AUC de Stiletto Nord, 2AUC de Finosellò, 2AUC de Vittulo/Empereur, 2AUC de Pietralba, 2AUD de Loretto et 2AUD de Saint Joseph ;

d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les zones 1UA, 2UA et UB ;

DIT

que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel de Ville pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département ;

que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, les effets juridiques attachés à la délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus ;

que, conformément aux dispositions de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération, sera notifiée sans délai au directeur régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer tout acte et document nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

VOTE

A l'unanimité de ses membres présents et représentés.


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.

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

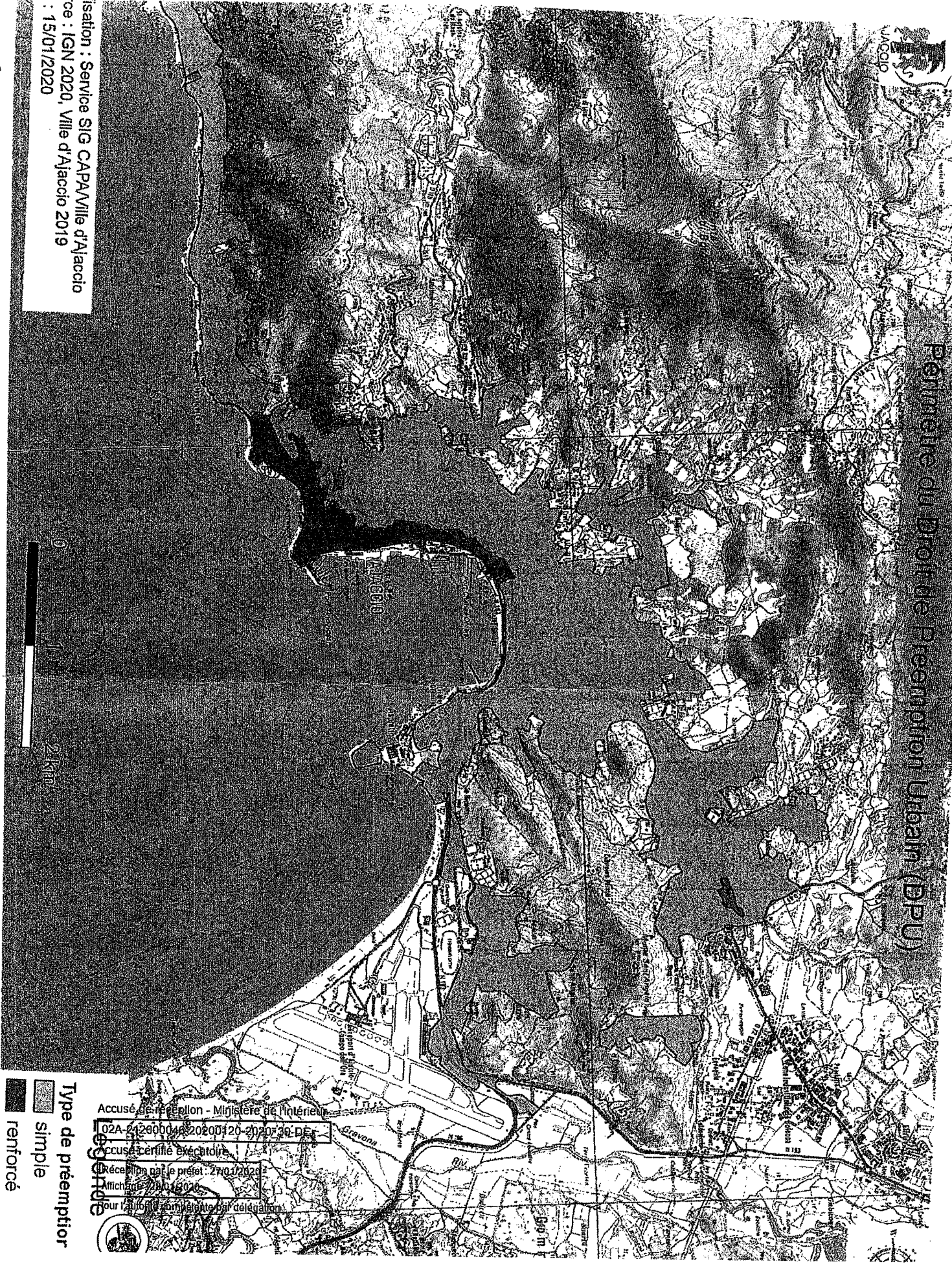
(Suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE
Laurent MARCANGELI




Ajaccio



Plan de Préemption Urbain (PPU)



Station : Service SIG CAPA/Ville d'Ajaccio
Date : IGN 2020, Ville d'Ajaccio 2019
Version : 15/01/2020



Type de préemptior

-  simple
-  renforcé

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 02A-212900048320200120-2020-39-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/01/2020
 Michel GUYOT
 pour l'autorité administrative par délégation

