

# COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 23 OCTOBRE 2024

RAPPORT DE MONSIEUR  
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**STRADA D'ARROCHJU À LIVANTI D'AIACCIU - PATTU  
TRANSAZZIUNALE TRÀ A CULLETTIVITÀ DI CORSICA È  
A SCCV "LES TERRASSES DU STILETTO"**

**PÉNÉTRANTE EST D'AIACCIU - PROTOCOLE  
TRANSACTIONNEL ENTRE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE  
ET LA SCCV "LES TERRASSES DU STILETTO"**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de  
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

### RAPPEL DU CONTEXTE

#### **1- Le projet de Pénétrante Est d'Aiacciu et le projet de promotion immobilière de la SCCV Les Terrasses du Stiletto**

Le projet de la voie dite « Pénétrante Est d'Aiacciu », inscrit dans le Programme Exceptionnel d'Investissement (« PEI »), vise à créer un nouveau barreau routier permettant d'assurer la jonction entre la route territoriale n° 20 au niveau de Caldaniccia - commune de Sarrula à Carcupinu - et le carrefour giratoire de Budiccione sis sur la commune d'Aiacciu.

Les documents d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2013 de la commune d'Aiacciu prévoient un emplacement réservé pour le projet de la Pénétrante pour une emprise totale de 4 756 m<sup>2</sup>, sur les parcelles cadastrées section A 1431, 1436, 1437 et 1438 appartenant à la SCCV Les Terrasses du Stiletto (ci-après « la SCCV ») dans ladite commune.

Par arrêté n° PC 02A004 17 A0009 du 13 juillet 2017, la SCCV a obtenu un permis de construire pour l'édification de 15 bâtiments constituant 929 logements, sur des terrains cadastrés section A 904 et nouvellement section A1431, 1435, 1436, 1437, 1438, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1535, 1554 et 1555.

Cette opération immobilière, comprenant 25 % de logements sociaux dans un contexte de carence communale, avait été positionnée afin de respecter le recul imposé par l'emplacement réservé, institué en 2013 pour le projet de Pénétrante.

Par une délibération n° 20/190 AC du 27 novembre 2020, l'Assemblée de Corse a approuvé la déclaration de projet préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de Pénétrante, la création des îlots compensatoires écologiques de Figarella et de Sant'Anghjulu ainsi que la cessibilité et le transfert de gestion des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation de cette opération.

Par un arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2020, le projet a été déclaré d'utilité publique.

Par un arrêté en date du 30 juin 2022, le Préfet a déclaré cessibles lesdites parcelles.

#### **2- Le recours contentieux déposé par la SCCV les Terrasses du Stiletto**

Les emprises déclarées cessibles excédaient sensiblement les emprises prises en

compte par la SCCV au regard de l'emplacement réservé en 2013.

En effet, l'arrêté de cessibilité précité en date du 30 juin 2022, a porté sur une emprise de 10 809 m<sup>2</sup>, sur les parcelles cadastrées section A 1431, 1436, 1437 et 1438. Les surfaces déclarées cessibles sont passées de 14 mètres de large à 29 mètres de large, par rapport aux prévisions découlant de l'emplacement réservé en 2013, soit d'un empiètement initial de 4 756 m<sup>2</sup> à un empiètement final de 10 809 m<sup>2</sup>. La modification de l'emprise vient impacter directement la réalisation de quatre bâtiments du permis de construire (F1, F3, G2 et G3).

En conséquence, par un recours gracieux en date du 2 septembre 2022, la SCCV Les Terrasses du Stiletto a demandé le retrait dudit arrêté de cessibilité.

Une décision implicite de rejet est née le 7 novembre 2022.

Par une requête enregistrée le 5 janvier 2023 au greffe du Tribunal administratif de Bastia, la SCCV Les Terrasses du Stiletto a sollicité :

- L'annulation de l'arrêté de cessibilité ;
- L'annulation de la décision implicite de rejet de son recours gracieux.

Par ordonnance n° 23/02 du 9 janvier 2023, le Juge de l'Expropriation du Tribunal judiciaire d'Aiacciu a prononcé l'expropriation des parcelles visées à l'arrêté de cessibilité. Cette ordonnance a été notifiée aux propriétaires intéressés le 8 février 2023 et publiée au Service de la Publicité Foncière d'AIACCIU le 2 mai 2024, volume 2024P n° 3228.

Du fait de l'expropriation d'une superficie de 10 809 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées section A n° 1507,1509, 1511, 1514 et 1515, la SCCV estime subir plusieurs préjudices du fait du projet de la Pénétrante.

Ces chefs de préjudices sont constitués selon la SCCV, sans prétendre à l'exhaustivité, par :

- Les préjudices subis du fait de la suppression de certains bâtiments, autorisés au titre du permis définitif précité, par l'emprise du projet de Pénétrante ;
- Les préjudices subis du fait du rapprochement de l'emprise du projet de Pénétrante par rapport à d'autres bâtiments, autorisés au titre du permis de construire définitif ;
- Les préjudices liés à la nécessité de modifier le projet objet du permis de construire définitif à la suite de l'impossibilité d'exécuter ledit permis du fait de l'évolution de l'assiette du projet routier ;
- Le préjudice résultant de la valeur du foncier exproprié, comprenant également les frais de compensation écologique déjà exposés pour le foncier exproprié dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

La SCCV demande également une indemnisation, qui pourra être amiable ou judiciaire, desdits préjudices allégués.

## **LE RECOURS À LA VOIE AMIABLE**

C'est ainsi que les Parties se sont rapprochées au cours de plusieurs réunions, dont certaines en présence de la Préfecture de Corse-du-Sud et de représentants de la commune d'Aiacciu et de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

En effet, comme évoqué, la SCCV s'estime contrainte de modifier son projet de construction en déposant un permis de construire modificatif du fait de la modification du terrain d'assiette de son permis de construire découlant de l'évolution de l'emprise du projet de Pénétrante.

De son côté, la Collectivité de Corse envisage de modifier l'emprise initiale de son projet afin de permettre la réalisation du projet de la SCCV et ce, dans une optique de bonne gestion des deniers publics puisque :

- Une annulation contentieuse de l'arrêté de cessibilité retarderait énormément le projet de Pénétrante ;
- L'indemnisation de la SCCV en cas d'empiètement du projet de Pénétrante sur plusieurs bâtiments de cette société pourrait être extrêmement importante, à hauteur de plusieurs dizaines de millions d'euros selon les chiffres avancés dans la requête.

Les Parties sont parvenus à un accord sur les points suivants :

- La nouvelle emprise du projet de Pénétrante et la rétrocession des emprises expropriées non nécessaires au regard de la nouvelle emprise du projet ;
- Le dépôt d'un permis modificatif afin de tenir compte de l'évolution de l'unité foncière en tenant compte de l'emprise demeurant expropriée ;
- Les modalités de désistement du contentieux pendant devant le Tribunal administratif de Bastia.

En revanche, les Parties n'étant pas parvenues à un accord sur les préjudices financiers subis par la SCCV du fait de l'emprise du projet de Pénétrante et de la nécessité, selon la SCCV, de déposer un permis de construire modificatif, les Parties entendent expressément circonscrire le champ du Protocole aux points d'accords ci-après développés.

Les Parties conviennent donc de poursuivre leurs discussions afin d'aboutir à un nouveau Protocole d'accord ou, à défaut, s'en remettre à une issue contentieuse concernant les conséquences financières directes et indirectes, pour la SCCV, de l'expropriation et du projet routier.

## **SUR LE CADRE JURIDIQUE**

### **Sur la légalité du recours à la transaction**

L'article L. 423-1 du Code des relations entre le public et l'administration dispose que :

« *Ainsi que le prévoit l'article 2044 du Code civil et sous réserve qu'elle porte sur un*

*objet licite et contienne des concessions réciproques et équilibrées, il peut être recouru à une transaction pour terminer une contestation née ou prévenir une contestation à naître avec l'administration. La transaction est formalisée par un contrat écrit. »*

## **L'OBJET DU PROTOCOLE**

Le présent Protocole transactionnel a pour objet de consentir des concessions réciproques et équilibrées tenant à la réduction de l'emprise expropriée, l'obtention d'un permis modificatif permettant d'adapter le projet de la SCCV les Terrasses du Stiletto à l'évolution du foncier tenant à l'emprise demeurant expropriée, ainsi que de clôturer définitivement l'instance pendante devant le Tribunal administratif de Bastia.

Le présent Protocole a valeur de transaction entre les Parties au sens des articles 2044 et suivants du Code civil, avec toutes les conséquences de droit.

En conséquence, ce dernier règle entre elles définitivement et sans réserve tous litiges nés ou à naître relatifs à la légalité de l'arrêtés portant déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité relatifs au projet de Pénétrante.

## **LES CONCESSIONS RÉCIPROQUES**

### **1 - Engagements de la Collectivité de Corse**

La Collectivité de Corse s'engage en substance à :

- Rétrocéder à la SCCV l'emprise inusitée par le projet de Pénétrante pour une superficie de 5 770 m<sup>2</sup>. Les Parties n'étant pas parvenues à un accord sur le montant des indemnités à verser à la SCCV et l'ordonnance d'expropriation du 9 janvier 2023 ayant transféré à la Collectivité de Corse la propriété de toutes les parcelles visées, la Collectivité de Corse fera fixer judiciairement des indemnités concernant l'intégralité de l'emprise expropriée (en ce compris les parcelles qui seront postérieurement rétrocédées à la SCCV) ;
- Ecrire à la commune d'Aiacciu dans le cadre de la procédure de modification du PLU d'Aiacciu pour préciser les limites de l'emprise du projet afin que l'emplacement réservé n° 109 soit modifié pour permettre la réalisation des projets respectifs des Parties ;
- Donner un avis favorable au permis de construire modificatif déposé par la SCCV ;
- Prendre à sa charge des aménagements paysagers dont l'entretien incombera à la SCCV sur la propriété de la Collectivité de Corse qui longe la limite Sud de propriété de la SCCV.

### **2 - Engagements de la SCCV**

En contrepartie des engagements de la Collectivité de Corse, la SCCV s'engage en substance à :

- Se désister de l'instance engagée devant le Tribunal administratif de Bastia.

Ce désistement et cette renonciation sont conditionnés par l'obtention d'un permis de construire modificatif définitif sur les parcelles A 1507, 1509, 1511, 1514 et 1515 du projet ;

- Conserver ses frais de procédure relatifs à l'instance engagée devant le Tribunal administratif de Bastia ;
- Autoriser la Collectivité de Corse à prendre possession de manière anticipée des parcelles expropriées cadastrées section A 1507, 1509, 1511, 1514, 1515 et 1547 sises sur la commune d'Aiacciu et ce, dès la signature du Protocole.

### **3 - Engagement commun des Parties**

Les Parties s'engagent à coordonner les travaux respectifs relatifs à la réalisation de la Pénétrante, d'une part, et du projet immobilier de la SCCV d'autre part.

La SCCV s'engage ainsi notamment à laisser à la Collectivité de Corse la gestion et la jouissance d'une emprise de 1 808 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la surface qui lui sera rétrocédée le temps des travaux de la Pénétrante.

À l'issue du chantier, la SCCV récupèrera la gestion et la jouissance de cette emprise. Les Parties concluent concomitamment à la signature du Protocole une convention de gestion.

Les Parties trouvent un intérêt respectif à souscrire le Protocole :

- La SCCV obtient une limitation de l'emprise expropriée et ainsi de l'impact du projet sur la faisabilité de son projet ;
- La Collectivité de Corse évite le risque contentieux lié à l'annulation de l'arrêté déclaratif d'utilité publique et de cessibilité, elle peut prendre possession rapidement du tènement ce qui permettra de poursuivre le projet et limite le coût tenant à l'indemnisation des préjudices liés à l'expropriation et à la réalisation du projet de Pénétrante. La Collectivité de Corse ne règlera aucune indemnisation pour clore le litige pendant devant le Tribunal administratif de Bastia.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.