

Documents ZAE de Tralavettu

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci joints :

- Extrait du POS de 1975 avec plan de la zone UI2 de Tralavettu.
- Extrait du schéma régional des zones d'activité de la DDE du début des années 1980 faisant apparaître l'existence de la ZAE de Tralavettu.
- Extrait du plan PREZA de la Collectivité de Corse.
- Extrait de la délibération N° 11/058 AC du 31 mars 2011 de l'Assemblée de Corse.
- Extrait de la délibération N° 15/118 AC du 29 mai 2015 de l'Assemblée de Corse.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre entière disposition.

Bien cordialement.

LE SECRETARIAT



DOC160223-003.pdf
1.8MB



DOC160223-003.pdf
1.8MB



DOC160223-004.pdf
800kB



DOC160223-005.pdf
377.5kB



DOC160223-006.pdf
3.9MB



DOC160223-007.pdf
1.8MB

Ministère de l'Aménagement du Territoire, de
l'Équipement, du Logement et du Tourisme.

Direction Départementale de l'Équipement de la
CORSE — G. E. P.

COMMUNE DE PROPRIANO
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Feuille N° 1

Echelle : 1/5000



Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
du 21 AOUT 1975
Ajaccio, le 21 AOUT 1975

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation,
le Chef du Service
de la Coordination et de
l'Action Économique



J. SANTARELLI

Rendu Public le
Approuvé le

Rectifié Le 14 Août 1975

LEGENDE



Limite de zone
Limite de secteur

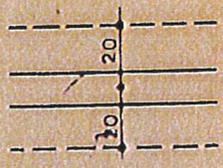


Indication du secteur naturel d'une zone

Principales Servitudes



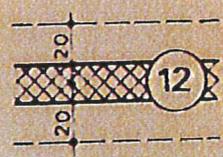
Monument historique classé



Voie existante
Reculement par rapport à l'axe



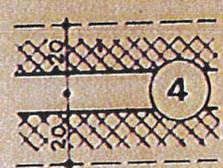
Monument historique inscrit



Voie à créer
Reculement par rapport à l'axe
indication de réserve pour service public



Site naturel classé



Voie à élargir
Reculement par rapport à l'axe
indication de réserve pour service public



Site naturel inscrit

Alignement



Protection des eaux potables et minérales



Chemin de fer



Bois et forêts soumis au régime forestier



Canalisations électriques



Servitude de voisinage affectant l'occupation du sol

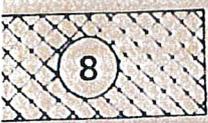
Autres indications



Perimetre de protection du littoral



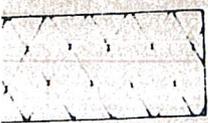
voie indicative inscrite au SDAU



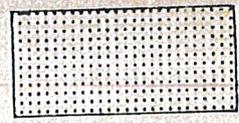
Reserve pour service public (avec numéro de référence)



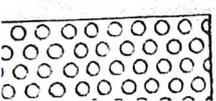
Cheminement piétonnier



Zone portuaire



Emprise maximale des constructions



Espace boisé classé à conserver ou à créer



Dégagement de vues

Règles architecturales particulières

NB 2

Suarella

Mercuglia

Commune

NC 3

a n o

RN 196

B3

UI2

Tovorio

B.3

Colinche

Almes de bronche

NB 1

Le Projet Rodolphe. D.K.
Etudes précises: Direction régionale
1142 Re. de l'habitat
de l'économie politique
Pas inactif.

SCHEMA REGIONAL DES ZONES D'ACTIVITES

PROPOSITIONS DE MODALITES D'INTERVENTION
FINANCIERE DE L'ETAT ET DE LA REGION

3) Aide à l'emplacement
4) Pas

Le contrat de plan signé le 14 mai 1985 a retenu le principe d'une intervention financière conjointe et à parité de l'Etat et de la Région de CORSE dans la mise en oeuvre de la politique des zones d'activités et des usines relais à hauteur respective de 1 MF par an.

Les modalités de cette aide doivent être fixées par le même contrat particulier qui doit arrêter les dispositions du schéma des zones d'activités.

Les travaux entrepris par la Direction Régionale de l'Equipelement pour actualiser le projet de schéma proposé en 1981 ont permis d'examiner la situation et l'évolution du problème de la réalisation des zones d'activités. L'objet de la présente note est donc, au vu de cette analyse, de proposer de nouvelles modalités d'intervention financière dans cette politique.

1. - LE CONSTAT :

Les zones d'activités mises en oeuvre au cours des dix dernières années ont connu, pour certaines, des difficultés de réalisation et de commercialisation. Les causes peuvent en être analysées comme suit :

- de faire en sorte
par l'habitat
l'économie politique
- la demande de terrains en zones d'activités à un caractère assez aléatoire et les prévisions sont difficiles à établir. Les conditions imposées pour bénéficier des aides à la commercialisation réduisent fortement cette demande potentielle. Les principales zones d'activités ont donc connu de graves problèmes de commercialisation.

**SCHEMA REGIONAL
DES ZONES D'ACTIVITE**

résumé des propositions

1/ réel
2/ parti pression
3/ demande spécifique plutôt
4/ récemment à l'étude

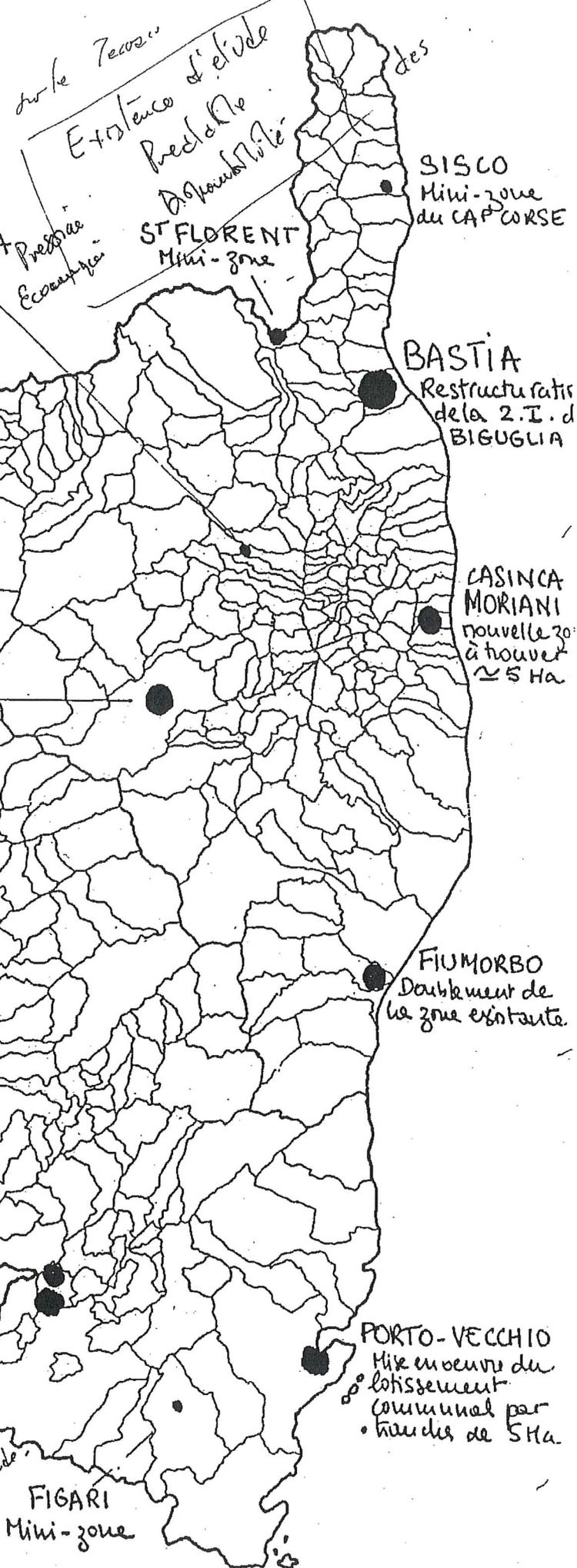
CORTE
Mix en oeuvre du
lotissement communal
maxi 5 Ha
Parquet
Cela, Nicole
Proposer un autre
lot

AJACCIO
Nouvelle zone à créer
sur une Réserve
foncière de 30 Ha
Etat de l'ordonnancement
M. P. et al
A demander à l'Etat

3/ ateliers
4/ usages
5/ usages de réhabilitation
6/ installation de
7/ services
8/ locaux de
9/ locaux de
10/ locaux de
11/ locaux de
12/ locaux de
13/ locaux de
14/ locaux de
15/ locaux de
16/ locaux de
17/ locaux de
18/ locaux de
19/ locaux de
20/ locaux de
21/ locaux de
22/ locaux de
23/ locaux de
24/ locaux de
25/ locaux de
26/ locaux de
27/ locaux de
28/ locaux de
29/ locaux de
30/ locaux de
31/ locaux de
32/ locaux de
33/ locaux de
34/ locaux de
35/ locaux de
36/ locaux de
37/ locaux de
38/ locaux de
39/ locaux de
40/ locaux de
41/ locaux de
42/ locaux de
43/ locaux de
44/ locaux de
45/ locaux de
46/ locaux de
47/ locaux de
48/ locaux de
49/ locaux de
50/ locaux de
51/ locaux de
52/ locaux de
53/ locaux de
54/ locaux de
55/ locaux de
56/ locaux de
57/ locaux de
58/ locaux de
59/ locaux de
60/ locaux de
61/ locaux de
62/ locaux de
63/ locaux de
64/ locaux de
65/ locaux de
66/ locaux de
67/ locaux de
68/ locaux de
69/ locaux de
70/ locaux de
71/ locaux de
72/ locaux de
73/ locaux de
74/ locaux de
75/ locaux de
76/ locaux de
77/ locaux de
78/ locaux de
79/ locaux de
80/ locaux de
81/ locaux de
82/ locaux de
83/ locaux de
84/ locaux de
85/ locaux de
86/ locaux de
87/ locaux de
88/ locaux de
89/ locaux de
90/ locaux de
91/ locaux de
92/ locaux de
93/ locaux de
94/ locaux de
95/ locaux de
96/ locaux de
97/ locaux de
98/ locaux de
99/ locaux de
100/ locaux de

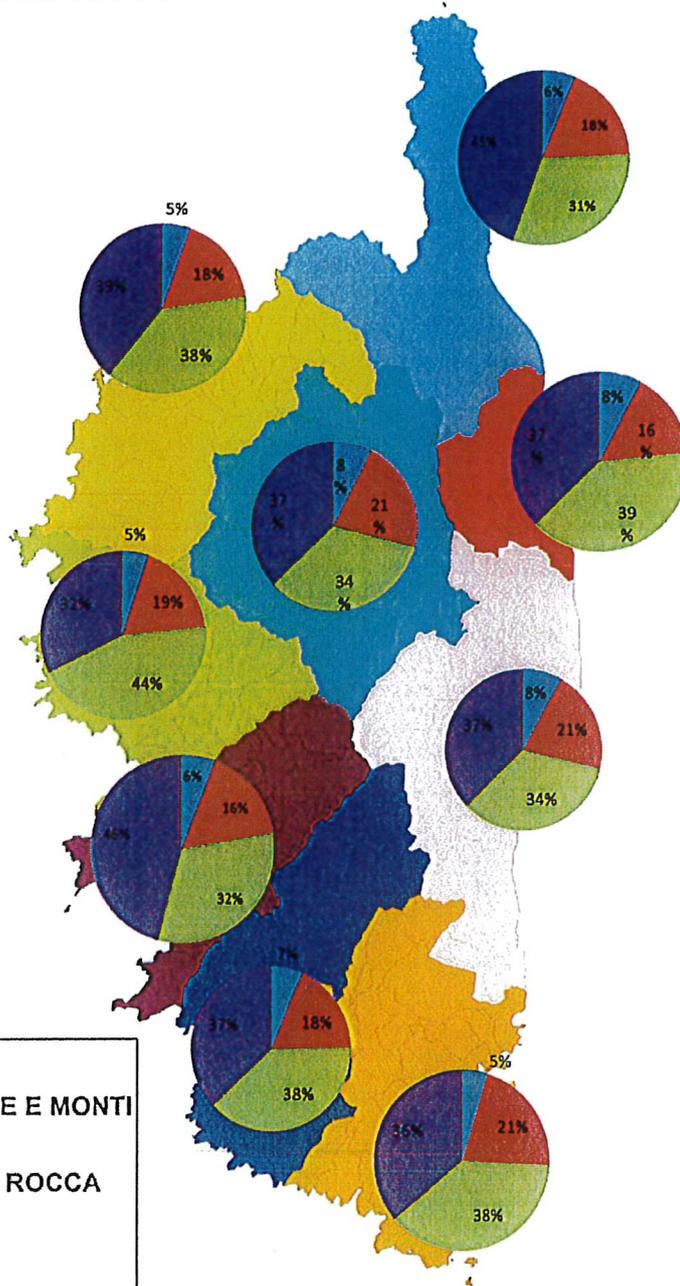
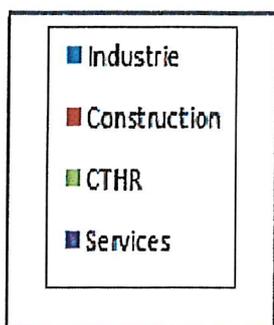
zone existante
SARTENE - PROPRIANO...
2 projets concurrents
face à une demande
faible 2-5 Ha

1/ locaux de
2/ locaux de
3/ locaux de
4/ locaux de
5/ locaux de
6/ locaux de
7/ locaux de
8/ locaux de
9/ locaux de
10/ locaux de
11/ locaux de
12/ locaux de
13/ locaux de
14/ locaux de
15/ locaux de
16/ locaux de
17/ locaux de
18/ locaux de
19/ locaux de
20/ locaux de
21/ locaux de
22/ locaux de
23/ locaux de
24/ locaux de
25/ locaux de
26/ locaux de
27/ locaux de
28/ locaux de
29/ locaux de
30/ locaux de
31/ locaux de
32/ locaux de
33/ locaux de
34/ locaux de
35/ locaux de
36/ locaux de
37/ locaux de
38/ locaux de
39/ locaux de
40/ locaux de
41/ locaux de
42/ locaux de
43/ locaux de
44/ locaux de
45/ locaux de
46/ locaux de
47/ locaux de
48/ locaux de
49/ locaux de
50/ locaux de
51/ locaux de
52/ locaux de
53/ locaux de
54/ locaux de
55/ locaux de
56/ locaux de
57/ locaux de
58/ locaux de
59/ locaux de
60/ locaux de
61/ locaux de
62/ locaux de
63/ locaux de
64/ locaux de
65/ locaux de
66/ locaux de
67/ locaux de
68/ locaux de
69/ locaux de
70/ locaux de
71/ locaux de
72/ locaux de
73/ locaux de
74/ locaux de
75/ locaux de
76/ locaux de
77/ locaux de
78/ locaux de
79/ locaux de
80/ locaux de
81/ locaux de
82/ locaux de
83/ locaux de
84/ locaux de
85/ locaux de
86/ locaux de
87/ locaux de
88/ locaux de
89/ locaux de
90/ locaux de
91/ locaux de
92/ locaux de
93/ locaux de
94/ locaux de
95/ locaux de
96/ locaux de
97/ locaux de
98/ locaux de
99/ locaux de
100/ locaux de



4° zone: on ne reçoit à aucun cas

Répartition des entreprises par secteurs d'activité selon les 9 territoires CTC



ANNEXE 9 : MONOGRAPHIES D'UNE PARTIE DES ESPACES ACCOMPAGNEES

Sept monographies pour découvrir en détail les différentes zones d'activités insulaires.

Parmi les ZA accompagné par le PREZA beaucoup sont encore au stade des études mais certaines ont atteint la **phase travaux** et sont présentés au sein des micro fiches suivantes :

- ZAE d'ERBAJOLO
- ZA de MUSELLA
- ZA de CASTELLU DI RUSTINU
- **ZA de TRALAVETTU**
- ZA de PETINELLO
- ZA de PURETTONE
- ZA de VENTISERI

ZA de TRALAVETTU

Localisation :

Commune de PROPRIANO

Adresse :

Lieu-dit Tralavettu – 20110 PROPRIANO

Plan de situation :



Porteur du projet :

Mairie de PROPRIANO

Zone d'intérêt :

Cantonal (Canton du Taravo – Valinco - Sartenais)

Foncier :

Propriété communale

Caractéristiques du projet :

Extension et requalification de la zone d'activités de Tralavettu

Taille(surface totale, commercialisée, disponible)

6 ha dont 5 ha commercialisables

Vocation :

Mixte (Activités artisanales et tertiaires)

Environnement :

Proximité d'une ZNIEF de type 1 et Natura 2000

Accessibilité :

RD 121 - Proximité immédiate de la RN 196 (à 1.5 km) – Proximité port de plaisance

Maturité du projet:

Phase Travaux

Nombre d'entreprises présentes :

17 déjà présentes et création de 30 lots en projet

Nombre d'emplois :

156 déjà créés

Possibilité d'extension :

-

Services proposés :

Création et réhabilitation d'infrastructures dans le respect de l'environnement et des nouvelles technologies, gestion des eaux, cadre de vie de qualité, intégration environnementale et paysagère

Financeurs du projet :

CTC ; Mairie de Propriano

Recommandations ADEC :

Développer de l'immobilier d'entreprise temporaire ou permanent; Suivre les prescriptions de la Charte PREZA ; S'assurer de l'animation du site ; mettre a niveau l'existant et l'extension

Photo avant/après soutien du PREZA



en phase pré opérationnelle

- Le Grand Bastia est reconnu dans sa vocation technopolitaine, mais parallèlement, l'offre actuelle n'intègre pas suffisamment la demande d'accueil des activités classiques (BTP, artisanat).
- La Balagne se distingue par une démarche concertée des acteurs politiques, qui la conduit à une offre urbanistique cohérente et bien localisée au regard de sa vocation touristique.
- La mobilisation de ressources foncières se pose avec acuité dans le Sartenais, bloqué notamment par le classement en zone littorale, inondable, ou en site remarquable...
- Le Centre Corse doit davantage proportionner son ambition au regard du rayonnement très local des entreprises susceptibles de s'y installer.
- L'attractivité économique de la région de Vico est très faible.
- Le potentiel en Extrême Sud, notamment la volonté d'un positionnement marqué sur l'image, mérite des approfondissements.

2.2.3 UNE DECLINAISON TERRITORIALE ET SECTORIELLE DES BESOINS

Quantitativement, et sur les 15 prochaines années, les besoins en nouveaux espaces d'accueil des entreprises ont été estimés à 192 ha en 2005, par le cabinet Katalyse. Ils se déclinent selon deux niveaux :

- o Par zones d'influence économique et microrégions
 - Zones d'activités à influence régionale / Parc Technologique
 - Zones d'activités locales et artisanales
- o Par secteur d'activité

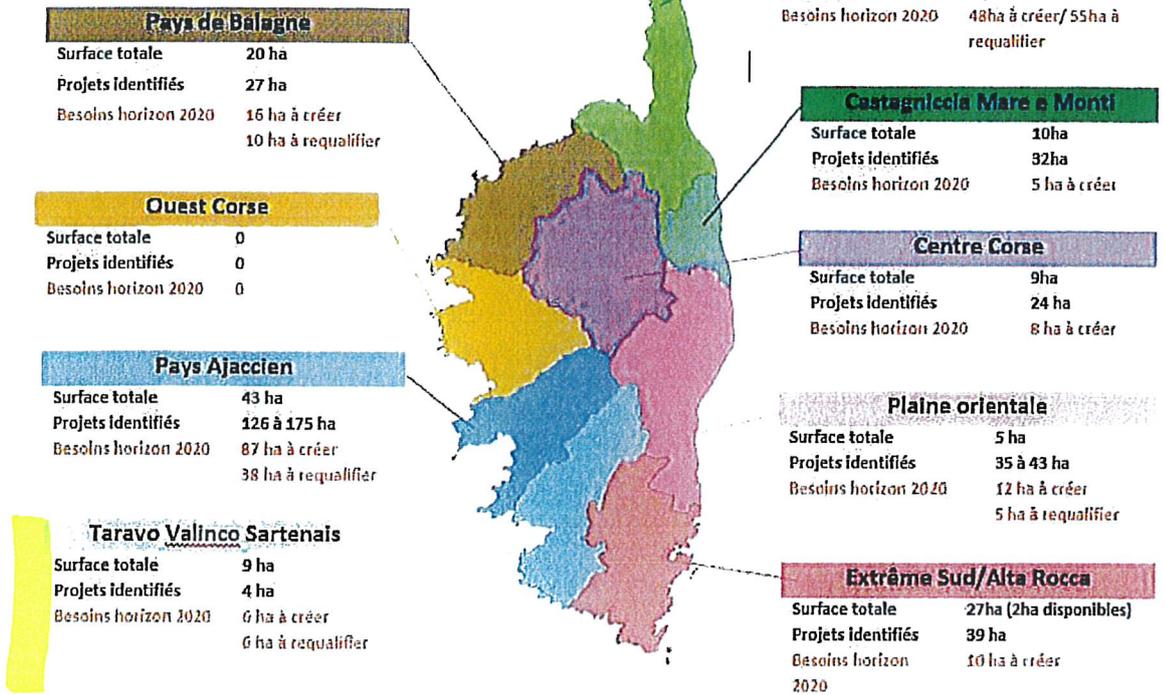
En hectares	INDUSTRIE TECHNOLOGIQUE + TERTIAIRE	INDUSTRIE CLASSIQUE / BTP	LOGISTIQUE + NEGOCE	MIXTE	TOTAL
GRAND AJACCIO	15	11	23	38	87
GRAND BASTIA	8	7	15	23	53
BALAGNE			7	9	16
PLAINE ORIENTALE		4		8	12
EXTREME SUD			4	6	10
CENTRE CORSE			4	4	8
SARTENAIS				6	6
VICO					0
TOTAL	23	22	53	94	192

2.2.4 UN PHASAGE MAL IDENTIFIE

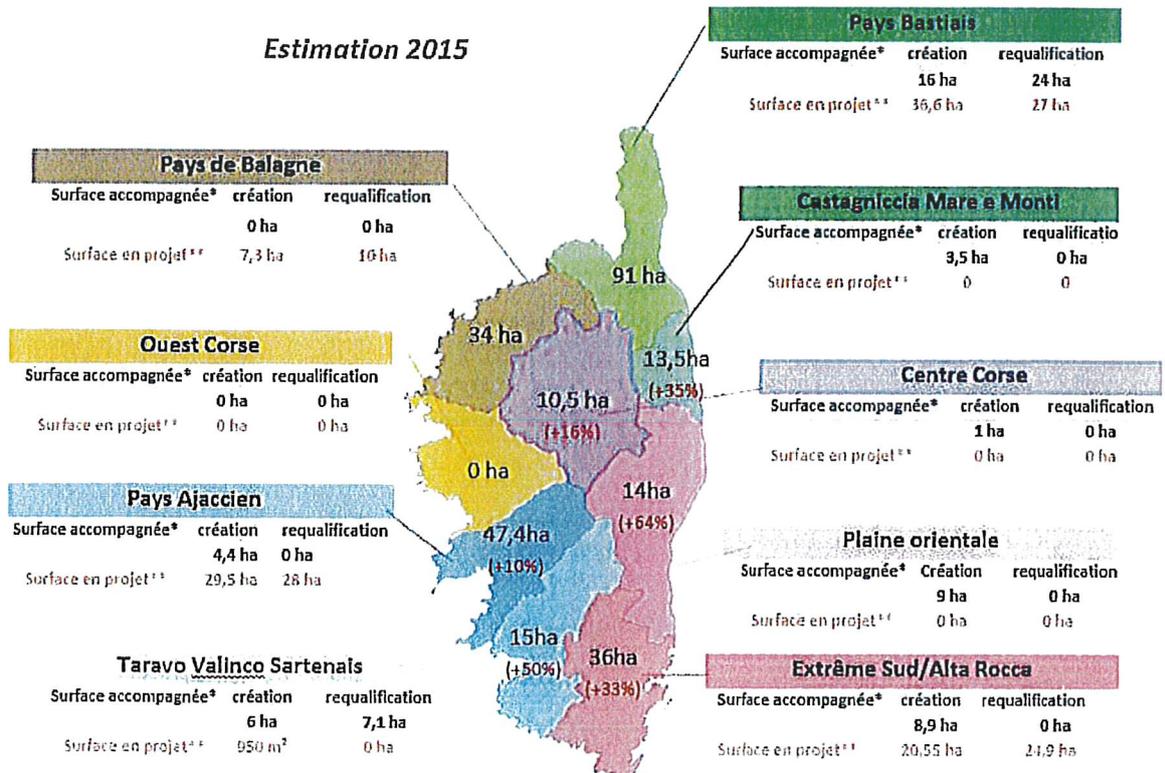
De nombreux projets recensés il y a déjà quatre ans, sont toujours en phase de projet, quant il ne s'agit pas d'une simple « idée » dont le fondement économique et/ou territorial reste imprécis. Alors même que leur "livraison" était annoncée dans les 3 ans, plusieurs raisons peuvent expliquer le statu quo :

↳ L'action micro territoriale du PREZA

Estimation de 2005 reprise en 2011



Estimation 2015



□ Territoire de projet (%) Progression des espaces disponibles grâce à l'action régionale

* ZA ou bâtiment économique réalisé ou accompagnés (phase pré opérationnelle, travaux, commercialisation en cours)
** Projets identifiés à 10 ans par l'Observatoire Régional Economique (étude 2015)

L'une des progressions les plus fortes est enregistrée dans la microrégion du Taravo-Valinco-Sartenais (+50%) par rapport aux surfaces existantes en 2011, et ce grâce au projet d'extension et de requalification de la ZAE de Tralavettu à Propriano. Bien que le projet soit en cours de réalisation, c'est le seul territoire qui a su répondre aux besoins estimés. D'autres territoires, ont toutefois entamé un vaste programme en faveur des espaces économiques, c'est le cas sur le Pays Bastiais ou sur l'Extrême Sud/Alta Rocca en termes de requalification des ZA.

Par ailleurs, on constate des situations territoriales déséquilibrées où l'offre foncière reste déficitaire. Paradoxalement, les espaces identifiés comme stratégiques et ayant des besoins importants ne sont pas ceux qui ont le plus mobilisés le dispositif. Ainsi, le Grand Ajaccio dont les besoins estimés se portent à 87 ha à créer et 38 ha à requalifier est le territoire qui est proportionnellement le plus en retrait avec 4 projets identifiés et susceptibles d'être accompagné soit 8 ha en requalification et seulement 17 ha en création).

➤ Suivi des actions conduites et en cours

	Tableau bilan d'exécution du PREZA 1.0 :	ZONES D'ACTIVITES			BATIMENTS ECONOMIQUES OU DE SERVICES		Total
		Création pure	Requalification	Requalification/ Extension	Réhabilitation	Création pure	
Volume d'affaires	Nombre de projet reçu (DI)	8	5	4	4	3	24
	Nombre de projet en instruction	1	3	2	1	2	9
	Nombre de projet déjà accompagné	7	2	2	2		13
	Nombre de projet suspendu (+ 6 mois)	-	-	-	1	1	2
	Nombre de projet classé sans suite		1	1	-	-	2
Surfaces	Superficies créées ou en cours de création (ha)	39	-	6	-	-	45
	Superficie requalifiée ou en cours de requalification (ha)	-	20	11	0,104	-	31
	Superficie disponible	13	-	13,4	-	-	26,4
Soutien financier	Montants engagés	1 169 780 €	76 920 €	650 846 €	580 000 €	36 000 €	2 513 546 €

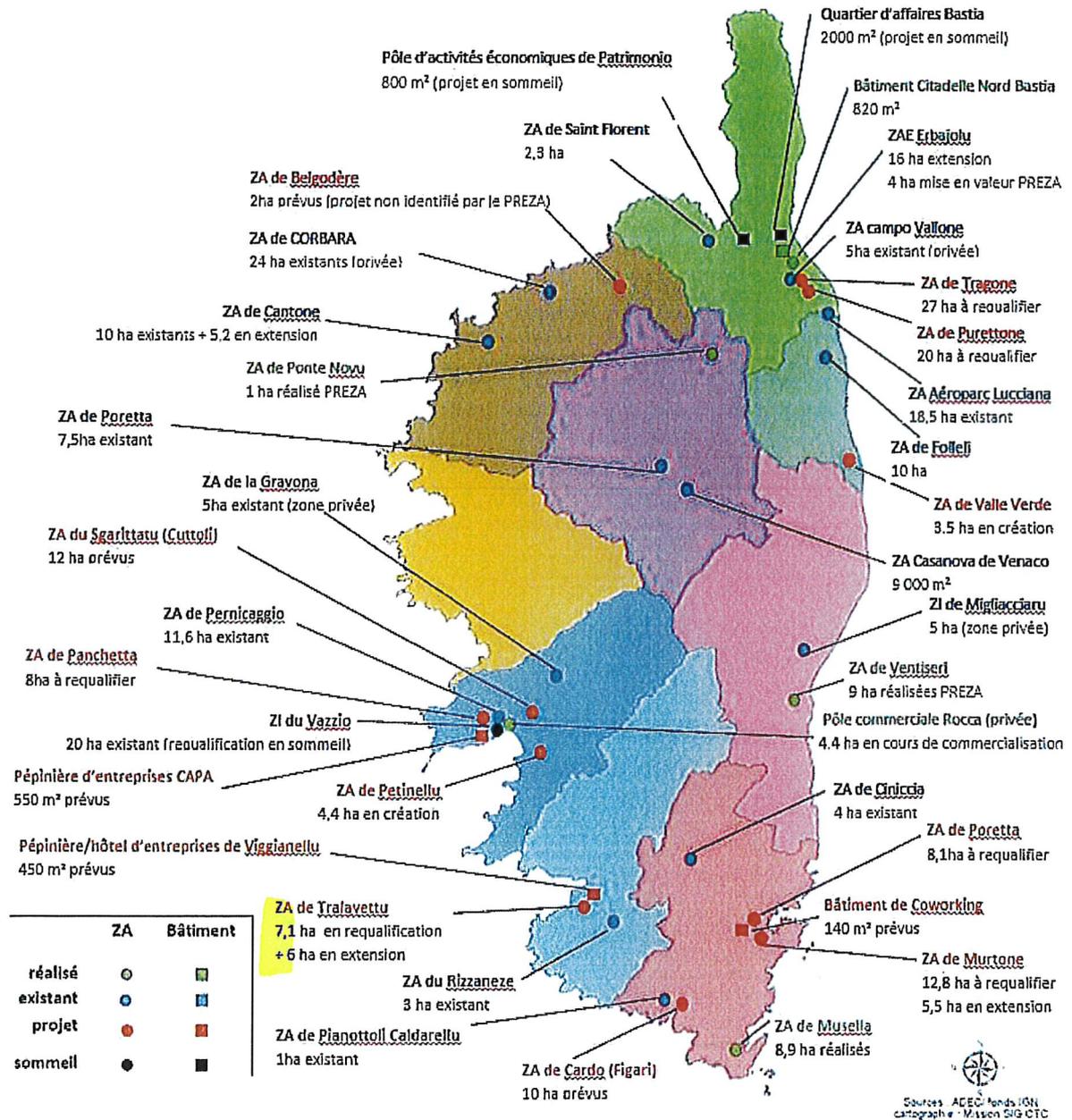
On note que ce bilan a été grevé par l'abandon ou la mise en sommeil de près de 4 projets enregistrés ayant parfois fait l'objet d'accompagnement financier par l'ADEC en phase diagnostic notamment... C'est donc près de 20% des projets identifiés par l'ADEC (déclaration d'intention reçue) qui ont été ou sont susceptibles d'être classés sans suite.

➤ Les motifs d'abandon, de retard ou de mise en sommeil des projets

La période d'exercice a été aussi marqué par un relatif statu quo, et ce malgré un foisonnement de projets sur l'ensemble du territoire. Les raisons restent diverses et souvent difficilement maîtrisables :

- la nécessité d'études complémentaires pour affiner le positionnement ex : ZA de Figari
- un foncier mal maîtrisé ex : Centre de séminaires et d'affaires de Bastia
- un financement pas acquis ou toujours à l'étude ex : ZI de Tragone

ANNEXE 2 : PANORAMA TERRITORIAL DE L'IMMOBILIER ECONOMIQUE



A noter :

- L'ensemble des espaces « en projet » sont identifier par le PREZA (accompagnement réalisés, en cours ou en instruction) à l'exception de la ZA de Belgodère.
- Développement de projet d'immobilier d'entreprises ces deux dernières années (immobilier privé sur Ajaccio et Bastia en bureau d'activités et commerce) mais également offre public (coworking, pépinières/hôtel en essor en Corse du Sud (Porto-Vecchio, Valinco)