



**DELIBERATION N° 22/203 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
APPROUVANT L'ACQUISITION DE PARCELLES SISES SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNE DE SARI È SULINZARA - RÉGULARISATION FONCIÈRE
D'EMPRISES NÉCESSAIRES AUX TRAVAUX DE CONFORTEMENT D'UN TALUS
AU LIEU DIT CANELLA**

**CHÌ APPROVA L'ACQUISTU DI PARCELLE NANTU À U TERRITORIU
DI A CUMUNA DI SARI È SULINZARA - REGULARIZAZIONE FUNDIARIA DI
PRESE CHÌ ACCORRENU PAR L'OPARE DI RINFORZU DI UN RIPALE IN
CANELLA**

REUNION DU 14 DÉCEMBRE 2022

L'an deux mille vingt deux, le quatorze décembre, la Commission Permanente, convoquée le 6 décembre 2022, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Paul-Félix BENEDETTI, Jean BIANCUCCI, Christelle COMBETTE, Xavier LACOMBE, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Valérie BOZZI à Mme Christelle COMBETTE
Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS à M. Jean BIANCUCCI
M. Romain COLONNA à Mme Nadine NIVAGGIONI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Joseph CAITUCOLI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** la loi n° 2022-1089 du 30 juillet 2022 mettant fin aux régimes d'exception créés pour lutter contre l'épidémie liée à la Covid-19,
- VU** la délibération n° 21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée

de Corse à sa Commission Permanente,

- VU** la délibération n° 21/195 AC adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 22/036 AC de l'Assemblée de Corse du 1^{er} avril 2022 adoptant le Budget Primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2022,
- VU** la délibération n° 21/152 AC de l'Assemblée de Corse du 28 juillet 2021 approuvant la délégation générale accordée à Mme Lauda GUIDICELLI et M. Dominique LIVRELLI, conseillers exécutifs, aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,
- VU** la délibération n° 22/001 CP de la Commission Permanente du 26 janvier 2022 portant adoption du cadre général d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente, modifiée,
- VU** le plan d'état des lieux dressé le 5 mars 2020 par le cabinet de géomètres-experts mandaté par la Collectivité de Corse,
- VU** l'évaluation réalisée par l'expert mandaté par la Collectivité de Corse le 31 mai 2022,
- VU** l'accord écrit des propriétaires,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (13) : Mmes et MM.

Paul-Félix BENEDETTI, Jean BIANCUCCI, Valérie BOZZI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Xavier LACOMBE, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI.

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE l'acquisition amiable des parcelles cadastrées Section

C n° 133 et 139 et d'une partie des parcelles cadastrées Section C n° 48, 132 et 164, sises sur le territoire de la commune de Sari è Sulinzara, décrites au rapport annexé à la présente délibération, pour un montant de soixante-treize mille deux cent quarante-neuf euros (73 249 €).

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les actes correspondants en la forme administrative ou notariée.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à engager les frais correspondants sur la ligne d'affectation 1212D0230A-2-C-2017 - Petites Opérations Foncières - imputation budgétaire chapitre 908 - fonction 842 - compte 2315 - programme 1132 - Autorisation de programme AP - 2017 - 1132.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 14 décembre 2022

La Présidente de l'Assemblée de Corse,



Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 14 DÉCEMBRE 2022

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**ACQUISTU DI PARCELLE NANTU À U TERRITORIU DI A
CUMUNA DI SARI È SULINZARA - REGULARIZZAZIONE
FUNDIARIA DI PRESE CHÌ ACCORRENU PAR L'OPARE DI
RINFORZU DI UN RIPALE IN CANELLA**

**ACQUISITION DE PARCELLES SISES SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SARI È SULINZARA -
RÉGULARISATION FONCIÈRE D'EMPRISES
NÉCESSAIRES AUX TRAVAUX DE CONFORTEMENT
D'UN TALUS AU LIEU DIT CANELLA**

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

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

J'ai l'honneur de soumettre à l'approbation de l'Assemblée de Corse la proposition d'acquisition de parcelles sises sur le territoire de la commune de Sari à Sulinzara et l'autorisation de signer les actes d'acquisition à l'amiable correspondants.

Dans les années 1970, l'ex. RN 198 a fait l'objet de travaux d'élargissement et de rectification de virages ; la procédure n'étant pas allée à son terme, la RT 10 actuelle empiète sur des parcelles privées.

À la suite d'un premier éboulement de terrain survenu fin 2010, puis d'un second en mars 2013, différents travaux de déblaiement et de confortement ont été réalisés en urgence par la Collectivité de Corse au PR 56+200 afin de rétablir des conditions de circulation normales.

Les propriétaires riverains - dont certains sont dans l'indivis - se sont manifestés et demandent la régularisation de cette situation.

L'érosion régressive du talus qui a conduit aux deux éboulements précités contraint la Collectivité de Corse à acquérir des parcelles complémentaires pour tenir compte de la situation actuelle.

Le cabinet de géomètres-experts mandaté par la Collectivité de Corse a dressé un plan d'état des lieux 5 mars 2020 afin de reporter l'étendue du talus actuel sur le fonds cadastral et déterminer les emprises concernées. Ce cabinet sera mandaté ultérieurement pour établir les documents d'arpentage correspondants.

L'expert foncier près la Cour d'Appel de Bastia, mandaté par la Collectivité de Corse a estimé le 31 mai 2022 la valeur vénale de ces parcelles comme suit :

PARCELLES COMPOSANT LE TALUS D'ORIGINE					
S° et n°	Contenanc e en m²	Emprise en m²	Valeur vénale au m²	Indemnité	Hors emprise en m²
C 133	7 686	totale	2 €	15 372 €	0
C 139	3 643	totale	2 €	7 286 €	0
TOTAL		11 329		22 658 €	

PARCELLES À ACQUÉRIR SUITE À LA RÉGRESSION DU TALUS					
S° et n°	Contenanc e en m²	Emprise en m²	Valeur vénale au m²	Indemnité	Hors emprise en m²
C 48	2 696	294	55 €	16 170 €	2 484

C 132	13 670	1 123	2 €	2 246 €	12 547
C 164	6 106	585	55 €	32 175 €	5 521
TOTAL		2 002		50 591 €	
TOTAL GÉNÉRAL 73 249 €					

Les propriétaires ont accepté l'offre de la Collectivité de Corse : l'acquisition par actes en la forme administrative est donc envisagée, ou bien par acte notarié si des difficultés particulières intervenaient en cours de finalisation de l'acte.

En conséquence, je vous propose :

- **D'APPROUVER** l'acquisition à l'amiable de la totalité des parcelles cadastrées Section C n° 133 et 139 et d'une partie des parcelles cadastrées Section C n° 48, 132 et 164, pour une contenance totale de 13 331 m² et pour un montant de **soixante-treize mille deux cent quarante-neuf euros (73 249 €)** ;
- **DE M'AUTORISER** à signer les actes d'acquisition en la forme administrative ou notariée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



GEOMETRES-EXPERTS
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Commune de SARI SOLENZARA

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Paroi Béton de CANELLA

Projet de régularisation
Echelle : 1/500

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A		
B		
C		
D		
E		
F		

C 45

C 132

C 132P
Contenance restante non arpentée 12547m²

C 133

Prise en Totalité

C 132P
Contenance arpentée 1123m²

Cont

Route Territoriale N°10

Porto Vecchio

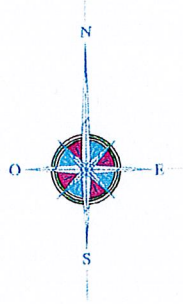
NOTA:
 PLANIMETRIE rattachée à un système de coordonnées indépendantes
 ALTIMETRIE non rattachée au N.C.F.
 Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
 Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains
 Application cadastrale
 Limite de morcellement
 Les noms des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.
 Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.
 Dressé par le Cabinet SIBELLA Géomètres-Experts Bastia Tél:04.95.34.80.80 CB:CD Réf:11940/1

C 184

Mesure
102,49

C 183

C 183



C 161

C 49

C 48

Contenance restante non arpentée 2484m²

C 164

C 48P
Contenance arpentée 294m²

C 164P
Contenance restante non arpentée 5521m²

C 164P
Contenance arpentée 585m²

limite supérieure de l'ouvrage béton

C 139

Prise en Totalité

C 149
C 150

C 149

C 150

Bastia

Détermination de la valeur vénale des biens et droits immobiliers dépendants de la commune de Sari Solenzara ci-après désignés, en tenant compte d'une occupation des lieux depuis 2014 par notre requérante.

Adresse	Section	Numéro	Surface	Emprise à évaluer
Canella	C	0139	3 643,00 m ²	3 643,00 m ²
Canella	C	0133	7 686,00 m ²	7 686,00 m ²
Canella	C	0048	2 696,00 m ²	294,00 m ²
Canella	C	0164	6 106,00 m ²	585,00 m ²
Canella	C	0132	13 670,00 m ²	1 123,00 m ²

I. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Les documents communiqués par notre requérant sont énumérés **en Annexe 1.**

Ainsi, le présent rapport a été établi selon ces pièces et dires obtenus au cours d'entretien ou de la visite des lieux.

Aucune autre servitude ou autre obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

II. URBANISME / ENVIRONNEMENT

Nous avons considéré ledit bien exempt de toutes prescriptions particulières pouvant impacter sa valeur vénale. Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Les informations portées à notre connaissance et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme sont listées en **Annexe 3.**

III. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX



Les parcelles C 132, 133 et 139 sont pentues (Rocher) en amont de de la Route Territoriale.

Les emprises sur les parcelles C 48 et 164 peuvent être considérées à proximité des zones urbaines sans les qualifier de terrain à bâtir.

Selon la jurisprudence, des parcelles n'ayant pas la qualification de terrain à bâtir, mais bénéficiant d'une situation privilégiée, en raison notamment de la proximité d'une agglomération, peuvent être appréciées à une valeur qui excède celle de terres purement agricoles.

IV. ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché (**Annexe 4**) sur le secteur susvisé a été établie d'après :

- Les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques)
- Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- Les indicateurs d'organismes tel que la SAFER ou certaines communes (DIA)

V. ESTIMATION DES EMPRISES

Adresse	Section	Numéro	Surface	Emprise à évaluer	Prix au m² retenu	Valeur
Canella	C	0139	3 643,00 m ²	3 643,00 m ²	2,00 €	7 286,00 €
Canella	C	0133	7 686,00 m ²	7 686,00 m ²	2,00 €	15 372,00 €
Canella	C	0048	2 696,00 m ²	294,00 m ²	55,00 €	16 170,00 €
Canella	C	0164	6 106,00 m ²	585,00 m ²	55,00 €	32 175,00 €
Canella	C	0132	13 670,00 m ²	1 123,00 m ²	2,00 €	2 246,00 €

Annexes

Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant

- **Relevé de propriété des parcelles C 132, 133, 139, 164 et 48,**
- **Plan de situation,**
- **Plan parcellaire.**

Annexe 2. Repérage et cartographie des biens

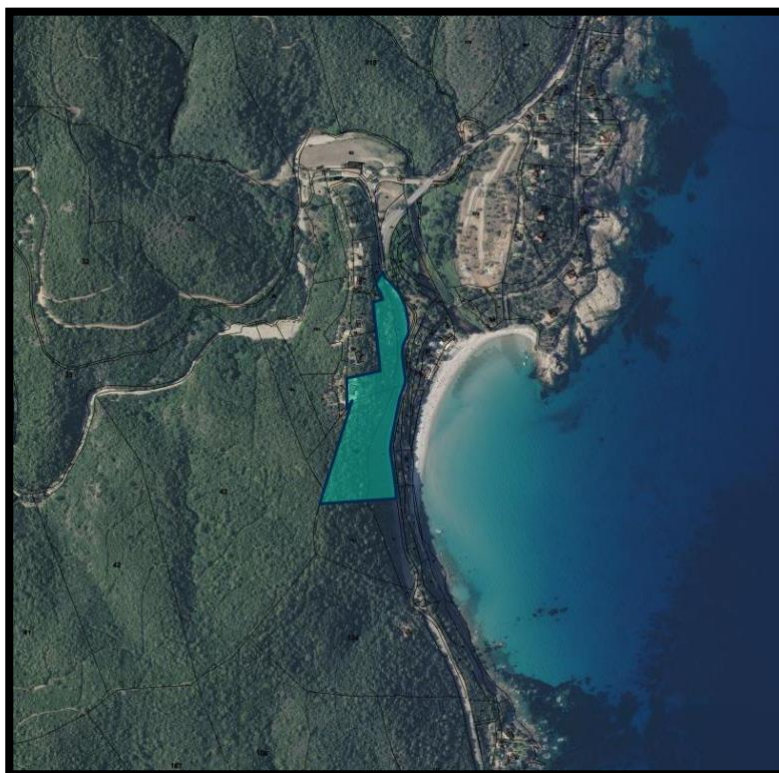


Figure 1: Vue satellite large des parcelles C 132, 133, 1396 164 et 48

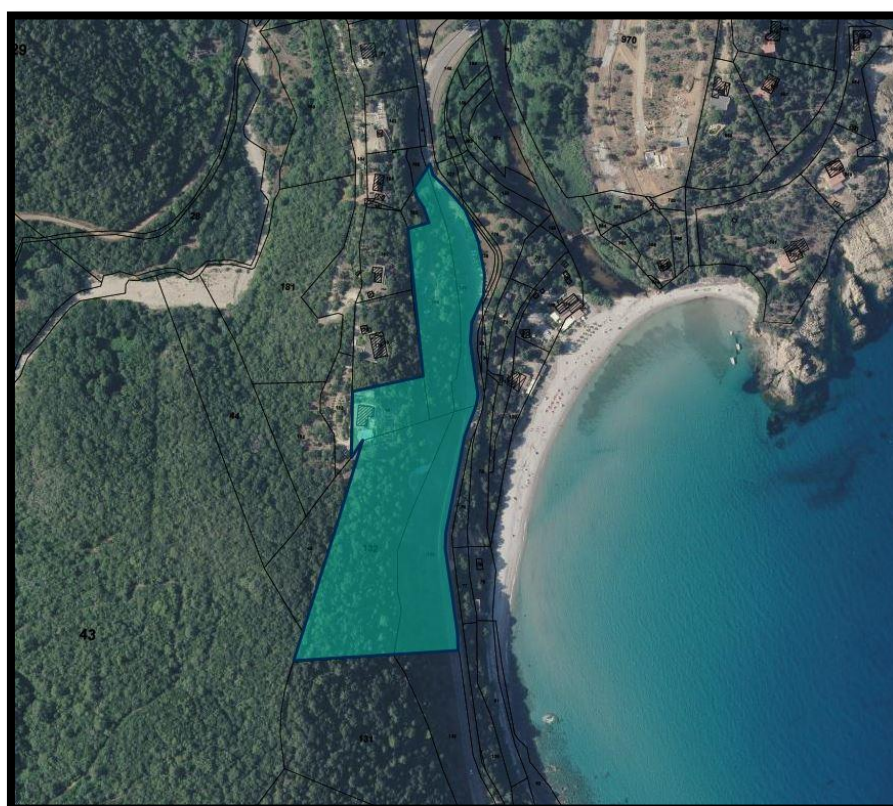
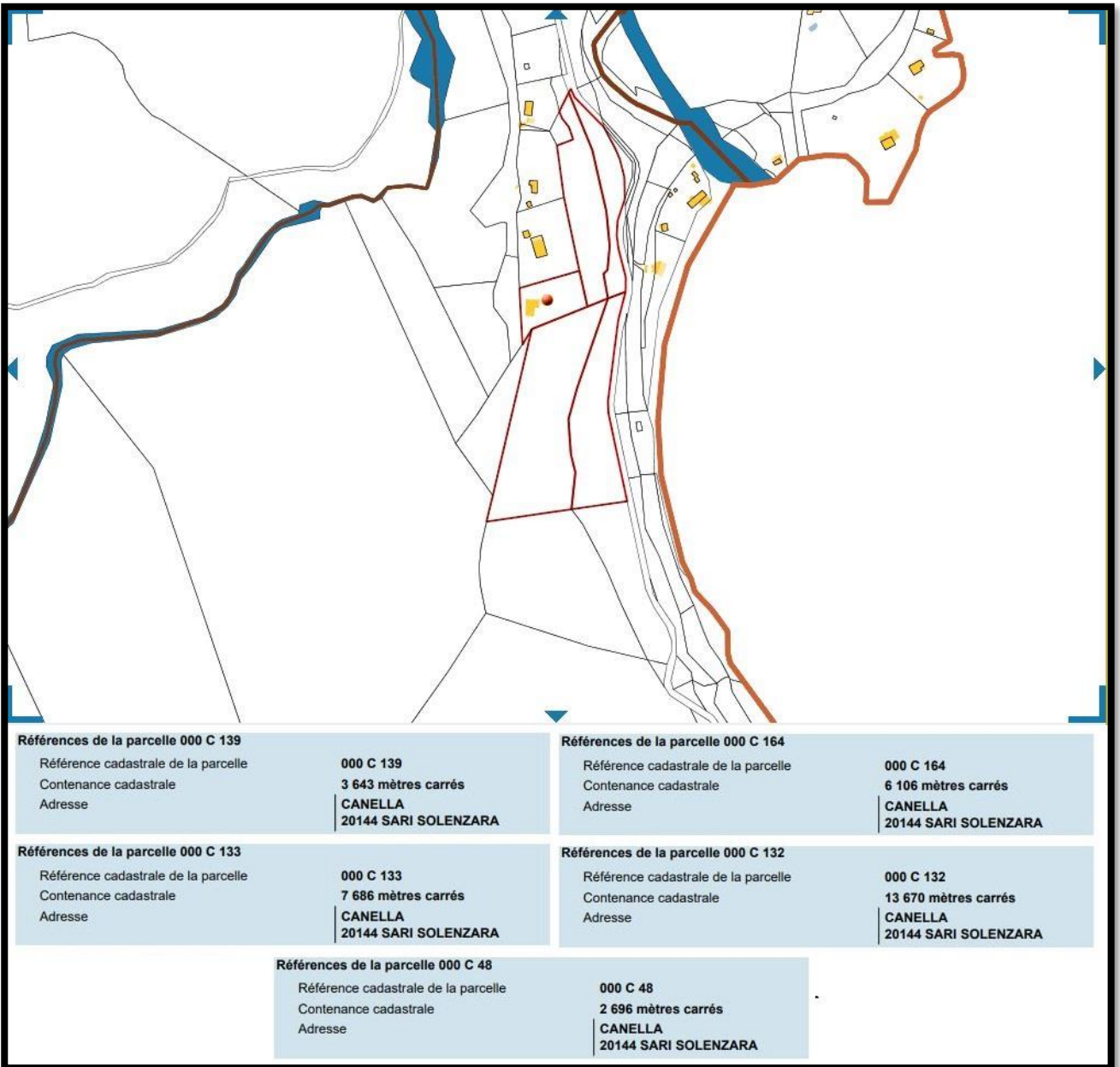


Figure 2 : Vue satellite des parcelles C 132, 133, 1396 164 et 48



Annexe 3. Urbanisme

Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme qui a seul capacité à indiquer de manière certaine les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés, nous pouvons indiquer que la commune de SARI SOLENZARA est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Section	Numéro	Surface	Adresse	Type et désignation du bien	Urbanisme	PADDUC
C	0139	3 643,00 m ²	Canella	Parcelle de terre	RNU	Espaces naturels
C	0133	7 686,00 m ²				
C	0048	2 696,00 m ²				
C	0164	6 106,00 m ²				
C	0132	13 670,00 m ²				



Figure 3 : Extrait du PADDUC - Sari Solenzara

Annexe 4. Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2021)

Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Surface totale du terrain (en m ²)	Nom de la voie de l'adresse	Prix unitaire (€/m ²)	Section	Numéro
14/02/2014	30 000,00 €	604	CANALORO	49,67 €	0B	0487
20/02/2014	126 100,00 €	733	PIANICCIA	172,03 €	0D	0919
26/05/2014	1 000,00 €	20	TOZZARELLO	50,00 €	0D	0921
31/03/2016	205 000,00 €	1500	SARRA DI POLI	136,67 €	0D	0707
21/10/2016	100 000,00 €	2158	LOT LE BELVEDERE DE FAVONE	46,34 €	0D	0804
25/11/2016	277 000,00 €	1007	SCANCHI	275,07 €	0D	0899
27/01/2017	215 000,00 €	18689	FAVA	11,50 €	0D	0814
06/04/2018	127 000,00 €	1888	LOT LE BELVEDERE DE FAVONE	67,27 €	0D	0792
27/09/2018	129 519,52 €	1500	SARRA DI POLI	86,35 €	0D	0437
08/02/2019	4 000,00 €	90	PIANICCIA	44,44 €	0D	0852
04/03/2019	106 500,00 €	1500	SARRA DI POLI	71,00 €	0D	0439
24/01/2020	1 000,00 €	131	SAN SEBASTIANO	7,63 €	0D	0960
15/01/2021	9 000,00 €	264	PIANA	34,09 €	0D	0743
22/01/2021	20 000,00 €	460	PIANA	43,48 €	0D	0977
12/03/2021	165 000,00 €	7212	FAVA	22,88 €	0D	0453
12/03/2021	105 000,00 €	5235	FAVA	20,06 €	0D	0982
17/03/2021	165 000,00 €	7162	FAVA	23,04 €	0D	0453
31/03/2021	480 000,00 €	2158	LOT LE BELVEDERE DE FAVONE	222,43 €	0D	0804
30/03/2021	165 000,00 €	6222	FAVA	222,43 €	0D	0453
01/04/2021	1 000,00 €	57	SARRA DI POLI	222,43 €	0D	0971