



**DELIBERATION N° 24/103 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
APPROUVANT LES ÉCHANGES DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR L'EX. RD
255A ET SES DÉLAISSÉS ENTRE LES PR 0+340 ET 0+420 SIS COMMUNE DE
PITRUSEDDA**

**CHI APPROVA I SCAMBII DI BENI IMMUBILIARI SITUATI NANTU À L'ANZIANA
RD 255A È I SO SIZZIONI ABBANDUNATI TRÀ I PR 0+340 È 0+420 SITUATI
NANTU À A CUMUNA DI PITRUSEDDA**

REUNION DU 24 JUILLET 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt quatre juillet, la Commission Permanente, convoquée le 16 juillet 2024, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Jean BIANCUCCI, Valérie BOZZI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Saveriu LUCIANI, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Marie-Anne PIERI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI

ETAIT ABSENTE ET AVAIT DONNE POUVOIR :

Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS à M. Hyacinthe VANNI

ETAIT ABSENT : M.

Paul-Félix BENEDETTI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1311-13 et suivants, et le titre II, livre IV, IVème partie,
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 1111-4, L. 2141-1 et L. 3112-3,
- VU** le Code de la voirie routière, et notamment son article L.112-8,
- 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 de l'Assemblée de Corse du 18 novembre 2021 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- 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** la délibération n° 24/035 AC de l'Assemblée de Corse du 28 mars 2024 adoptant le Budget Primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2024,
- VU** la délibération n° 23/020 CP de la Commission Permanente du 29 mars 2023 approuvant la délégation générale habilitant Mme Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA, Conseillère exécutive et M. Dominique LIVRELLI, Conseiller exécutif aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,
- VU** le courrier conjoint de saisine en date du 17 juin 2023, du propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 213 et 214 et du propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 219 et 220 sises commune de PITRUSEDDA,
- VU** le plan de morcellement dressé le 19 juillet 2023 par le cabinet de géomètres-experts mandaté par la Collectivité de Corse,
- VU** l'avis sur la valeur vénale rendu par le Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 10 octobre 2023,
- VU** les offres acceptées par les requérants le 18 octobre 2023,
- VU** la renonciation au droit de priorité des riverains du délaissé de la route départementale n° 255A, en date du 23 décembre 2023,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission du Développement Économique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- SUR** rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (14) : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Jean BIANCUCCI, Valérie BOZZI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Marie-Anne PIERI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

CONSTATE l'existence des empiètements irréguliers de l'ex. route départementale n° 255A sur des propriétés privées sises commune de PITRUSEDDA et l'inutilité du délaissé routier issu de la rectification du tracé initial de cette route entre les points routiers 0+340 et 0+420.

ARTICLE 2 :

APPROUVE l'échange entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD numéros 213 et 214, tel que présenté en annexes :

- Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (326 m²) de la parcelle AD n° 214, évaluée à 40 €/m², soit 13 040 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
- Acquisition par la Collectivité de Corse d'une emprise de 71 m² à prélever sur la parcelle AD n° 213, évaluée à 110 €/m², soit 7 810 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
- Cession par la Collectivité de Corse au profit du propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 24 m² à prélever, au droit de sa propriété cadastrée section AD n° 213, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A, évaluée à 40 €/m², soit 960 €.

Cet échange donnera lieu à un acte dressé en la forme soit administrative, soit notariée, moyennant une soulte de dix-neuf mille huit-cent quatre-vingt-dix euros (19 890 €) restant à la charge de la Collectivité de Corse.

ARTICLE 3 :

APPROUVE l'échange entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 219 et 220, tel que présenté en annexes :

- Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (353 m²) de la parcelle AD n° 219, évaluée à 40 €/m², soit 14 120 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
- Cession par la Collectivité de Corse au propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 461 m² à prélever, au droit de ses propriétés cadastrées section AD n° 220 et n° 249, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A, évaluée à 40 €/m², soit 18 440 €.

Cet échange donnera lieu à un acte dressé en la forme soit administrative, soit notariée, moyennant une soulte de quatre mille trois-cent vingt euros (4 320 €) restant à la charge du propriétaire privé.

ARTICLE 4 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer tout acte afférent à ces échanges.

ARTICLE 5 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à :

- percevoir les recettes correspondant aux cessions sur la ligne dédiée ;
- engager les frais relatifs aux acquisitions sur la ligne « Petites acquisitions foncières – ex. routes départementales ».

ARTICLE 6 :

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

Aiacciu, le 24 juillet 2024

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. A. Maupertuis', with a horizontal line underneath.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 JUILLET 2024

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**SCAMBII DI BENI IMMUBILIARI SITUATI NANTU À
L'ANZIANA RD 255A È I SO SIZZIONI ABBANDUNATI TRÀ
I PR 0+340 È 0+420 SITUATI NANTU À A CUMUNA DI
PITRUSEDDA**

**ÉCHANGES DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR L'EX.
RD 255A ET SES DÉLAISSÉS ENTRE LES PR 0+340 ET 0+420
SIS COMMUNE DE PITRUSEDDA**

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 le présent rapport en vue de l'approbation du projet d'échanges de biens immobiliers situés sur l'ex. Route Départementale n° 255A et ses délaissés entre les points routiers 0+340 et 0+420, situés sur le territoire de la commune de PITRUSEDDE.

Par courrier en date du 17 juin 2023, le propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 213 et 214 et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 219 et 220, adressaient à l'administration un courrier conjoint l'informant que la rectification du tracé de l'ex. route départementale n° 255A n'avait jamais fait l'objet d'acquisition en régularisation. À ce titre, ils sollicitaient la régularisation des empiètements irréguliers de l'ex. route départementale n° 255A sur leurs propriétés respectives sises sur la commune de PITRUSEDDE.

Il convient de rappeler qu'en vertu d'une jurisprudence désormais établie, les dommages causés par l'implantation irrégulière d'un ouvrage public sur propriété privée sont imprescriptibles et susceptibles notamment d'indemnisation. Il est de coutume que la Collectivité de Corse donne une suite favorable aux demandes expresses de telles régularisations, à défaut de quoi elle s'exposerait à des poursuites devant le juge administratif.

En l'espèce, il apparaît que la rectification dudit tracé entre les points routiers 0+340 et 0+420 n'a fait l'objet d'aucune procédure de régularisation. Les acquisitions des parcelles cadastrées section AD n° 213 (empiètement partiel), n° 214 et n° 219 (empiètements totaux) sont donc nécessaires à la régularisation de l'actuel tracé de l'ex. Route Départementale n° 255A sur la commune de PITRUSEDDE.

Par ailleurs, la requête des pétitionnaires portait également sur une demande de cession du délaissé routier, au droit de leurs propriétés respectives cadastrées section AD n° 213, n° 220 et n°2 49, issu de la rectification du tracé initial de l'ex. Route Départementale n° 255A.

Après instruction de cette demande, il apparaît que ces cessions pourraient se justifier par l'inutilité du délaissé routier issu de la rectification du tracé initial de cette ex. route départementale.

L'échange de biens immobiliers étant la procédure la plus adaptée, il est proposé de procéder conjointement sous la forme de deux dossiers d'échange :

1. Échange n° 1 entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD numéros 213 et 214, comme suit :
 - Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (326 m²) de la parcelle

- AD n° 214, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
- Acquisition par la Collectivité de Corse d'une emprise de 71 m² à prélever sur la parcelle AD n° 213, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Cession par la Collectivité de Corse au profit du propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 24 m² à prélever, au droit de sa propriété cadastrée section AD n° 213, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A.
2. Échange n° 2 entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 219 et 220, comme suit :
- Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (353 m²) de la parcelle AD n° 219, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Cession par la Collectivité de Corse au propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 461 m² à prélever, au droit de ses propriétés cadastrées section AD n° 220 et n° 249, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A.

Dans cette perspective, le cabinet de géomètre-expert mandaté par l'administration a dressé en date du 19 juillet 2023 le plan de morcellement correspondant. Le document d'arpentage et l'extrait modèle 1 seront édités conformément à la documentation parcellaire précitée.

Le 10 octobre 2023, le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Corse a rendu un avis sur la valeur vénale décomposé comme suit :

1. Échange n° 1 entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD numéros 213 et 214 :
- Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (326 m²) de la parcelle AD n° 214, évaluée à 40 €/m², soit 13 040 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Acquisition par la Collectivité de Corse d'une emprise de 71 m² à prélever sur la parcelle AD n° 213, évaluée à 110 €/m², soit 7 810 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Cession par la Collectivité de Corse au profit du propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 24 m² à prélever, au droit de sa propriété cadastrée section AD n° 213, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A, évaluée à 40 €/m² soit 960 €.

Cet échange donnera lieu à un acte dressé en la forme soit administrative, soit notariée moyennant une soulte de dix-neuf mille huit-cent quatre-vingt-dix euros (19 890 €) restant à la charge de la Collectivité de Corse.

2. Échange n° 2 entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 219 et 220 :
- Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (353 m²) de la parcelle AD n° 219, évaluée à 40 €/m², soit 14 120 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Cession par la Collectivité de Corse au propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 461 m² à prélever, au droit de ses propriétés cadastrées section AD n° 220 et n° 249, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A, évaluée à 40 €/m², soit 18 440 €.

Cet échange donnera lieu à un acte dressé en la forme soit administrative, soit

notariée, moyennant une soulte de quatre mille trois-cent vingt euros (4 320 €) restant à la charge du propriétaire privé.

Les deux offres ont été acceptées aux conditions ci-dessus indiquées le 18 octobre 2023 par les propriétaires respectifs.

Au titre de l'article L. 112-8 du Code de la voirie routière, l'échange n° 2 nécessitait la purge du droit de priorité des propriétaires riverains.

Les propriétaires de la parcelle AD n° 249 ont été mis en demeure d'acquiescer le délaissé routier de l'ex. RD n° 255A au droit de leur parcelle, par courrier recommandé distribué le 7 décembre 2023 et y ont renoncé par retour du formulaire « droit de priorité des riverains » signé le 23 décembre 2023.

Dans ces circonstances, il convient de procéder par actes d'échanges dressés en la forme soit administrative, soit notariée.

En conséquence, je vous propose :

- **DE CONSTATER** l'existence des empiètements irréguliers de l'ex. route départementale n° 255A sur propriétés privées sises commune de PITRUSEDDA et l'inutilité du délaissé routier issu de la rectification du tracé initial de cette route entre les points routiers 0+340 et 0+420.
- **D'APPROUVER** l'échange entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD numéros 213 et 214 :
 - Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (326 m²) de la parcelle AD n° 214, évaluée à 40 €/m², soit 13 040 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Acquisition par la Collectivité de Corse d'une emprise de 71 m² à prélever sur la parcelle AD n° 213, évaluée à 110 €/m², soit 7 810 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Cession par la Collectivité de Corse au profit du propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 24 m² à prélever, au droit de sa propriété cadastrée section AD n° 213, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A, évaluée à 40 €/m² soit 960 €.

Cet échange donnera lieu à un acte dressé en la forme soit administrative, soit notariée moyennant une soulte de dix-neuf mille huit-cent quatre-vingt-dix euros (19 890 €) restant à la charge de la Collectivité de Corse.

- **D'APPROUVER** l'échange entre la Collectivité de Corse et le propriétaire des parcelles cadastrées section AD n° 219 et 220 :
 - Acquisition par la Collectivité de Corse de la surface totale (353 m²) de la parcelle AD n° 219, évaluée à 40 €/m², soit 14 120 €, aux fins de régularisation du Domaine Public routier.
 - Cession par la Collectivité de Corse au propriétaire des dites parcelles d'une emprise de 461 m² à prélever, au droit de ses propriétés cadastrées section AD n° 220 et n° 249, sur le délaissé de l'ex. route départementale n° 255A, évaluée à 40 €/m², soit 18 440 €.

Cet échange donnera lieu à un acte dressé en la forme soit administrative, soit notariée, moyennant une soulte de quatre mille trois-cent vingt euros (4 320 €) restant à la charge du propriétaire privé.

- **AUTORISER** le Président du Conseil exécutif à signer tout acte afférent à ces échanges.

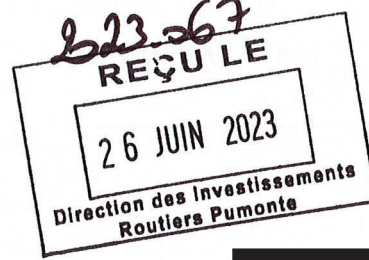
- **AUTORISER** le Président du Conseil exécutif de Corse à :
 - percevoir les recettes correspondant aux cessions sur la ligne dédiée ;
 - engager les frais relatifs aux acquisitions sur la ligne « Petites acquisitions foncières - ex. routes départementales.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

SARL [REDACTED]
[REDACTED]

SCI [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
Direction des investissements
Routiers Pumontè
Collectivité de Corse
8, cours Général Leclerc
20000 Ajaccio

Pietrosella le 17 juin 2023,

Objet: Demande de régularisation.

Monsieur,

Nous sollicitons vos services afin de régulariser la situation concernant la parcelle AD 214 propriété de la SCI [REDACTED] dont le gérant est M. [REDACTED] ainsi que la parcelle AD219 propriété de la SARL [REDACTED] dont le gérant est M. [REDACTED]

Les deux sociétés ont les mêmes actionnaires dans les mêmes proportions.

En effet, lorsque la D255A menant à Pietrosella a été retracée, nous avons donné notre accord pour qu'elle traverse les parcelles AD 214 et AD219 et il était convenu que nous récupérerions en contrepartie le délaissé de route.

Ces formalités n'ayant jamais été faites, nous souhaiterions donc régulariser la situation.

En vous remerciant de l'attention portée à notre demande et dans l'attente d'une réponse de vos services, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

PC [Signature] CJ [Signature]



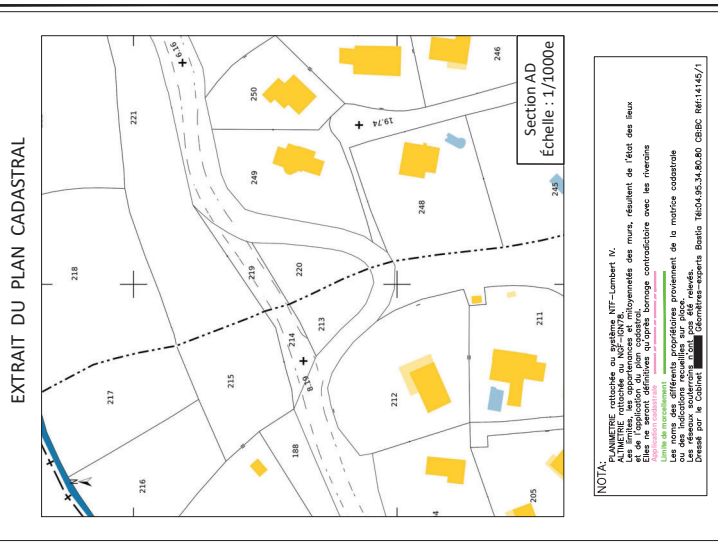
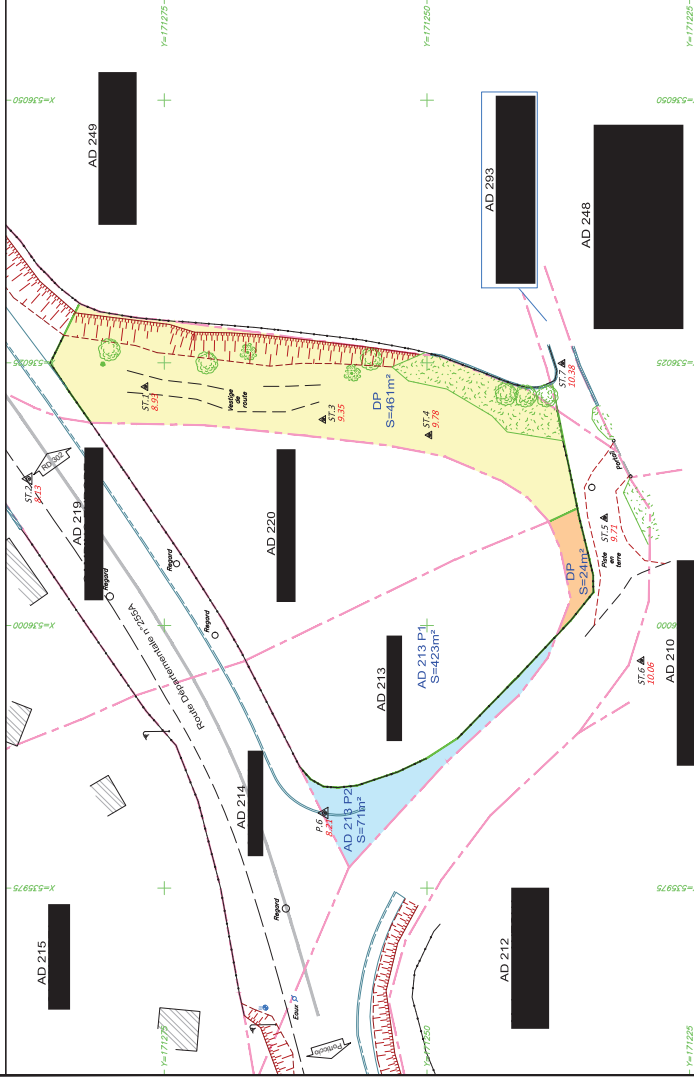
Commune de
PIETROSELLA

**CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLETTIVITÀ DE CORSE**

**Domaine Public au droit de la
parcelle AD 220**

**Plan de Morcellement
Echelle : 1/250**

RANG	DATE	MODIFICATIONS
A	26/07/2023	Proposition n°1
B	27/07/2023	Proposition n°2 suite au mail du 26/07/23
C		
D		
E		
F		



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/10/2023

**Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse**

Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX
mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de la Collectivité de
Corse
Rond-point du Maréchal Leclerc
20 405 BASTIA CEDEX

Réf DS: 13665603
Réf OSE : 2023-99999-61132

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Délaissés et parcelles non bâties – Parcelles AD 213, 214, 219

Adresse du bien : 20166 Pietrosella

Valeur :

Emprises prélevées sur la RD 255A : 40 €/m²
Parcelle AD 213 : 110 €/m²
Parcelle AD 214 : 40 €/m²
Parcelle AD 219 : 40 €/m²

Echange n°1 :
 Cession emprise RD 255A (24 m²) : 960 €
 Acquisition AD 213 (71 m²) : 7 810 €
 Acquisition AD 214 (326 m²) : 13 040 €
Solte à verser par la CDC à la SCI [REDACTED] : 19 890 €

Echange n°2 :
 Cession emprise RD 255A (461 m²) : 18 440 €
 Acquisition AD 219 (353 m²) : 14 120 €
Solte à verser par la SARL [REDACTED] à la CDC : 4 320 €
 marge d'appréciation : 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Collectivité de Corse

2 - DATES

de consultation :	10/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Collectivité de Corse veut réaliser deux opérations d'échange dans le cadre d'une régularisation du domaine public de la RD 225A sur la commune de Pietrosella.

Echange n°1 : Cession par la CDC d'une emprise de 24 m² à prélever sur le délaissé de la RD 255A situé en bordure SUD de la parcelle AD 213 contre acquisition de la totalité de la parcelle AD 214 (domaine public de fait) et de l'emprise de la RD 255A (71 m²) sur la parcelle AD 213. Cet échange est prévu avec soulte éventuelle au profit du propriétaire privé.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Echange n°2 : Cession par la CDC d'une emprise de 461 m² à prélever sur le délaissé de la RD 255A situé en bordure EST de la parcelle AD 220 contre acquisition de la totalité de la parcelle AD 219 (domaine public de fait). Cet échange est prévu avec soulte éventuelle au profit de la CDC.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Sans objet

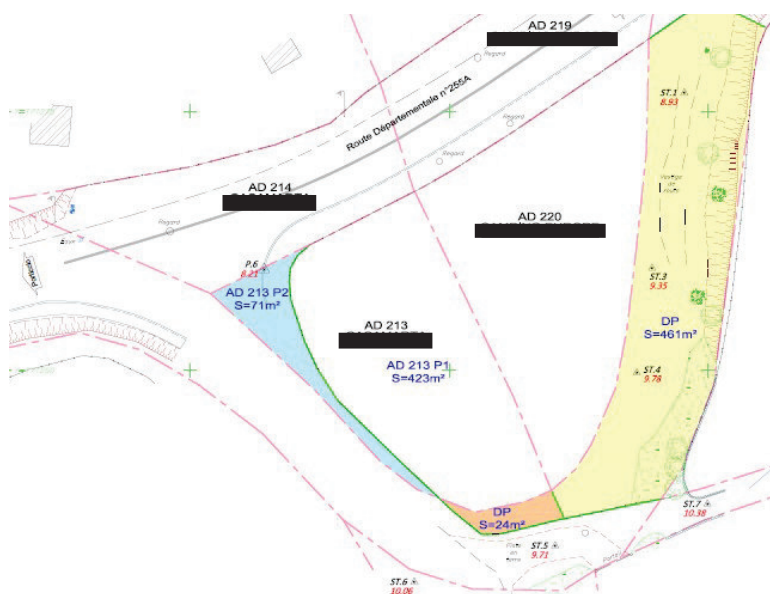
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PIETROSELLA	AD 213	Razona	501	landes
PIETROSELLA	AD 214	Razona	326	landes
PIETROSELLA	AD 219	Petinello	353	landes
TOTAL			1180	

4.4. Descriptif

Les emprises sont des délaissés de voirie. (voir schemas ci-après).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Délaissés routiers de la RD 255A : Collectivité de Corse

AD 213, 214 : SCI [REDACTED]

AD 219 : SARL [REDACTED]

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 14/11/2007 modifié le 28/04/11, modifié le 14/04/16.

Zone UC

Zone dense discontinue à programmes variés.

Emprise au sol non réglementée.

Hauteur maximale des constructions : R+1 et 9 m (R+2 et 12 m pour les bâtiments collectifs).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude va se porter

Critères : vente de terrains de 1 à 10000 m², d'octobre 2017 à septembre 2023, en zone UC

Source : Applications BNDP, DVF, Patrim

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Zone Urb	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
2A04P31 2022P07033	AD 592	Civita - Pietrosella	19/07/2022	UC	1198	130 000	108,51	TAB – bonne configuration
2A04P31 2021P07033	AD 567 à 573	Serra - Pietrosella	06/09/2021	UC	6458	650 000	100,65	TAB + voirie (AD 569 – 950 m ²)
2A04P31 2021P06615	AD 139, 490	Sorbella - Pietrosella	29/07/2021	UC	16354	1 550 000	94,78	AD 139 : voirie (128 m ²) – AD 490 : TAB
2A04P31 2021P04177	AD 574, 575	Serra - Pietrosella	26/05/2021	UC	236	30 000	127,12	bandes entourant la parcelle AD 27
2A04P31 2020P02636	AD 225	Petinello - Pietrosella	17/04/2020	UC	3000	50 000	16,67	TAB dans lotisst – extreme hors marché
2A04P31 2019P01804	AD 195	Razona - Pietrosella	25/02/2019	UC	2000	310 000	155,00	TAB dans lotisst
2A04P31 2018P05493	AD 194	Razona - Pietrosella	12/07/2018	UC	790	80 000	101,27	Vente cne – bande de terrain + voirie
2A04P31 2018P01635	AD 190, 435 à 438	Razona - Pietrosella	22/02/2018	UC	1545	305 000	197,41	AD 435 à 438 (865 m ²) : bandes de terrain entourant la parcelle AD 190 – extremum – hors marché
						Moyenne	112,68	
						Médiane	104,89	
						Moyenne	114,56	corrigé des termes n°5 et 8
						Médiane	104,89	corrigé des termes n°5 et 8

La moyenne corrigée des terrains en zone UC se situe à 114,56 €/m² avec une médiane à 104,89 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La valeur retenue des terrains en zone UC est de 110 €/m².

Cependant, pour les parcelles consistant en de la voirie pure, un abattement est appliqué. La valeur retenue est donc de 40 €/m².

Le résultat des échanges est le suivant :

Parcelles	Surface concernée	Prix/m ²	Valeur
Echange n°1			
Cession			
RD 255A	24	40	960
Acquisition			
AD 213	71	110	7 810
AD 214	326	40	13 040
Soulte (due par la CDC)			-19 890
Echange n°2			
Cession			
RD 255A	461	40	18 440
Acquisition			
AD 219	353	40	14 120
Soulte (en faveur de la CDC)			4 320

Une marge de 10 % sera appliquée à cette valeur.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Les valeurs vénales des biens sont arbitrées comme suit :

Emprises prélevées sur la RD 255A : 40 €/m²

Parcelle AD 213 : 110 €/m²

Parcelle AD 214 : 40 €/m²

Parcelle AD 219 : 40 €/m²

Soulte à verser par la Collectivité de Corse à la SCI [REDACTED] 19 890 €.

Soulte à verser par SARL [REDACTED] à la Collectivité de Corse : 4 320 €.

Ces valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits, avec une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de

ces valeurs par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

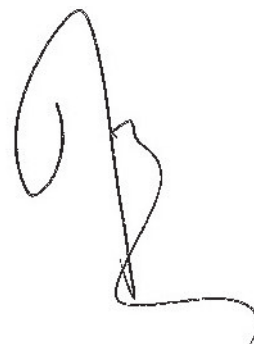
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
[REDACTED] Inspecteur des finances
publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a vertical stroke and a horizontal tail.

OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Conformément à l'avis sur la valeur vénale
délivré par le Pôle d'évaluation domaniale

Opération : DD405_RD255a_PITRUSEDDE_ECHANGE_SARL [REDACTED]

LE SOUSSIGNE

[REDACTED], le Gérant

SARL [REDACTED]

CONSIDERANT le projet d'échange amiable entre la Collectivité de Corse et la SARL [REDACTED] portant sur des biens immobiliers situés sur la Route départementale n°255a – Commune de PITRUSEDDE ;

ACCEPTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession au profit de la SARL [REDACTED] l'emprise suivante :

PITRUSEDDE		
Référence : Délaissé de Route départementale n°255a		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	461,00 m ² =	18.440,00 €
Total général :		18.440,00 €

soit 40 x 461 = 18.440,00 € (DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS) ;

ACCEPTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession à son profit de l'emprise suivante :

PITRUSEDDE		
Référence cadastrale : Section C numéro 219 - PETINELLO		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	353,00 m ² =	14.120,00 €
Total général :		14.120,00 €

soit 40 x 353 = 14.120,00 € (QUATORZE MILLE CENT VINGT EUROS) ;

Cette acceptation donnera lieu à un acte d'échange sous la forme notariée avec soulte de 4.320,00 € (QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT EUROS) à la charge de la SARL [REDACTED]

Offre émise sous réserve de la purge du droit de priorité du propriétaire de la parcelle cadastrées section AD n°249, riveraine du délaissé à céder, au titre de l'article L.112-8 du Code de la voirie routière.

Fait à

PIETROSELLA Le 18.10.23

BON POUR ACCEPTATION

[Signature]

Gérant de la SARL [REDACTED]

⁽¹⁾ Faire précéder votre signature de la mention manuscrite
« Bon pour acceptation »

OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Conformément à l'avis sur la valeur vénale
délivré par le Pôle d'évaluation domaniale

Opération : DD405_RD255a_PITRUSEDDE_ECHANGE_SCI [REDACTED]

LE SOUSSIGNE

[REDACTED], le Gérant

SCI [REDACTED]

CONSIDERANT le projet d'échange amiable entre la Collectivité de Corse et la SCI [REDACTED] portant sur des biens immobiliers situés sur la Route départementale n°255a – Commune de PITRUSEDDE ;

ACCEPTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession au profit de la SCI [REDACTED] de l'emprise suivante :

PITRUSEDDE		
Référence : Délaié de Route départementale n°255a		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	24,00 m ² =	960,00 €
Total général :		960,00 €

soit $40 \times 24 = 960,00$ € (NEUF CENT SOIXANTE EUROS) ;

ACCEPTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession à son profit des emprises suivantes :

PITRUSEDDE		
Référence cadastrale : Section C numéro 213 - RAZONA		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
110,00 €/m ²	71,00 m ² =	7.810,00 €
Référence cadastrale : Section C numéro 214 - RAZONA		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	326,00 m ² =	13.040,00 €
Total général :		20.850,00 €

soit $110 \times 71 + 40 \times 326 = 20.850,00$ € (VINGT MILLE HUIT-CENT CINQUANTE EUROS) ;

Cette acceptation donnera lieu à un acte d'échange sous la forme notariée avec soule de 19.890,00 € (DIX-NEUF MILLE HUIT-CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS) à la charge de la Collectivité de Corse.

Fait à Pietrosella Le 18/10/2023

Bon pour acceptation
[Signature]
Gérant de la SCI [REDACTED]

⁽¹⁾ Faire précéder votre signature de la mention manuscrite
« **Bon pour acceptation** »

FORMULAIRE
- DROIT DE PRIORITE DES RIVERAINS -
Dossier : DD405_RD255a_PITRUSEDDE_DELAISSE-ROUTIER

Nous soussignés :

Propriétaires de la parcelle cadastrée section AD numéro 249 – PITRUSEDDE
Demeurant en deux adresses :

CONSIDERANT le plan de morcellement dressé le 19 juillet 2023 sous la référence n°14145/1, fixant à 461 m² la surface totale du délaissé de route départementale n°255a contigu aux parcelles cadastrées section AD numéros 240 et 249 – Commune de PITRUSEDDE ;

CONSIDERANT les dispositions de l'article L.112-8 du Code de la voirie routière, instituant pour les propriétaires riverains des voies du domaine public routier un droit de priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies et fixant à un mois le délai de réponse ;

DECIDONS D'USER de notre droit de priorité pour l'acquisition, moyennant le versement d'un prix de vente, de la moitié de la surface du délaissé de route départementale n° 255a, sis Commune de PITRUSEDDE, dont l'emprise, estimée à 230.50 m², se situe au droit de notre propriété cadastrée section AD numéro 249.

A ce titre :

- Acceptons l'offre de la Collectivité de Corse au prix unitaire de 40,00€ / m², établie conformément à l'avis sur la valeur vénale délivré le 10 octobre 2023 par le Pôle d'évaluation domaniale et applicable à la vente de l'emprise ci-dessus indiquée, soit un total estimatif de 9 220.00 € (NEUF MILLE DEUX CENT VINGT EUROS).

- Nous engageons à prendre en charge les frais de géomètre-expert afin de réaliser les démarches nécessaires au découpage parcellaire qui déterminera la surface réelle et définitive de la moitié de l'emprise dudit délaissé, objet de notre droit de priorité.

OU

DECIDONS DE RENONCER à notre droit de priorité pour l'acquisition de la moitié de la surface du délaissé de route départementale n° 255a, sis Commune de PITRUSEDDE et contigu à notre propriété cadastrée section AD numéro 249.

A ce titre, certifions avoir pleinement conscience qu'en y renonçant, il sera procédé à la vente par la Collectivité de Corse au profit du second riverain et requérant, de l'ensemble dudit délaissé pour une surface totale de 461 m².

En vertu des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.112-8 du Code de la voirie routière, à défaut de réponse dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du présent formulaire, ce droit de priorité s'éteindra de fait.

Fait à Pietrosella

Le 23 décembre 2023

