

**DELIBERATION N°2017-1602 DE LA COMMISSION PERMANENTE
LANCEMENT DES ENQUETES PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
POUR L'ACQUISITION DES EMPRISES CONSTITUTIVES
DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 824 SUR LA COMMUNE
DE PIANA EN VUE DE SON CLASSEMENT DANS LE
DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL**

Séance du mardi 6 juin 2017

Le mardi 6 juin 2017, la commission permanente, légalement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Pierre-Jean LUCIANI, assisté de Mme Valérie BOZZI, secrétaire de séance.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Marie-Thérèse BARANOVSKY, M. Pascal BIANCAMARIA, Mme Valérie BOZZI, Mme Jeannine CIABRINI, M. François COLONNA, Mme Isabelle FELICIAGGI, M. Marcel FRANCISCI, Mme Lucie FRIMIGACCI, M. Pierre-Jean LUCIANI, Mme Laurence MALLARONI, M. Georges MELA, Mme Delphine ORSONI, Mme Chantal PEDINIELLI, Mme Aghitella PIETRI-MISTRE, Mme Nathalie RUGGERI-ZANETTACCI, M. Alexandre SARROLA, M. Stéphane VANNUCCI, M. Charly VOGLIMACCI, Mme Marie ZUCCARELLI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Pierre CAU à Mme Isabelle FELICIAGGI, M. José-Pierre MOZZICONACCI à Mme Chantal PEDINIELLI, M. Jean-Jacques PANUNZI à Mme Jeannine CIABRINI

ETAIENT ABSENTS :

RESULTAT DES VOTES

ONT VOTE POUR : 22

Mme Marie-Thérèse BARANOVSKY, M. Pascal BIANCAMARIA, Mme Valérie BOZZI, M. Pierre CAU, Mme Jeannine CIABRINI, M. François COLONNA, Mme Isabelle FELICIAGGI, M. Marcel FRANCISCI, Mme Lucie FRIMIGACCI, M. Pierre-Jean LUCIANI, Mme Laurence MALLARONI, M. Georges MELA, M. José-Pierre MOZZICONACCI, Mme Delphine ORSONI, M. Jean-Jacques PANUNZI, Mme Chantal PEDINIELLI, Mme Aghitella PIETRI-MISTRE, Mme Nathalie RUGGERI-ZANETTACCI, M. Alexandre SARROLA, M. Stéphane VANNUCCI, M. Charly VOGLIMACCI, Mme Marie ZUCCARELLI

ONT VOTE CONTRE : 0

SE SONT ABSTENU(E)S : 0



LA COMMISSION PERMANENTE

Sur le rapport n°2017-1602 de M. le Président du Conseil départemental ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article R.112-5 prévoyant que la déclaration d'utilité publique peut ne porter que sur l'acquisition d'immeubles ;

Vu la notice explicative du dossier d'enquête publique figurant en annexe 1 ;

Vu l'avis de France Domaine estimant les immeubles à acquérir figurant en annexe 2 ;

Vu la délibération n° 2015-3 du Conseil départemental du 27 avril 2015 portant délégation de compétences à la Commission permanente ;

Considérant l'ouverture de la route d'Arone au public depuis la fin des années 1960 avec l'accord des propriétaires des parcelles traversées ;

Considérant que l'ouvrage public ayant été édifié sur des terrains privés en dehors de toute procédure d'acquisition par le Département, ce dernier est obligé, sous peine de n'être pas considéré comme propriétaire du bien, d'engager une procédure de régularisation appropriée, c'est à dire de réaliser complètement l'expropriation dudit bien ou d'obtenir un transfert de propriété par voie amiable ;

Considérant l'intérêt, dans le cadre d'une bonne gestion de la voirie, de régulariser cette situation anormale par l'acquisition des emprises constituant l'assiette de la route et leur incorporation dans le domaine public routier, en vue de son classement dans la voirie départementale ;

Considérant la récurrence de l'absence de titres de propriété publiés au Service de la Publicité Foncière et la persistance de l'indivision en Corse, ne permettent pas d'acquérir ces emprises à l'amiable dans des délais rapprochés ;

Considérant que la procédure d'expropriation, qui n'a alors pour objet que l'acquisition des terrains sur lesquels la route est déjà construite, permettrait de régulariser une irréversible situation de fait, officialisant ainsi le caractère de voie publique de cette route et mettant fin à une situation qui ne peut se solutionner à l'amiable ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : approuve l'acquisition, par voie amiable ou forcée, des emprises constitutives de la route départementale n°824, situées sur la commune de Piana, en vue de son classement dans le domaine public routier départemental.

Article 2 : approuve la composition du dossier d'enquêtes conjointes, publique et parcellaire tel que figurant en annexe 3.

Article 3 : autorise le Président à solliciter auprès du Préfet de la Corse-du-Sud :

- l'organisation des enquêtes publique et parcellaire ;

- le prononcé de la déclaration d'utilité publique du projet de régularisation de l'emprise de la RD 824 et de la cessibilité des parcelles constitutives de cette emprise.

Article 4 : autorise le Président à procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions nécessaires, et notamment à :

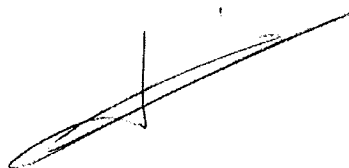
-solliciter auprès du Préfet de la Corse-du-Sud la saisine, le cas échéant, du Juge de l'Expropriation en vue du prononcé de l'ordonnance d'expropriation ;

-signer et recevoir tout acte ;

-prendre toutes dispositions utiles pour que cette procédure d'acquisition parvienne à son terme.

Article 5 : autorise, en application de l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales, le 1^{er} Vice-président à représenter le Département s'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes passés en la forme administrative.

**Pour le Président du conseil départemental
et par délégation
La Secrétaire générale des assemblées**



Catherine ISTRIA

Pour copie certifiée conforme à l'original

| | |
|---|---|
| <p>PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD Reçu le 13/06/17 02A-222000028-20170606-48846A-DE-1-1 Bureau des Collectivités Locales</p> | <p>Le Président du Conseil Départemental soussigné certifie que le présent acte est exécutoire en application des dispositions de l'article L3131-1 du Code General des Collectivités Territoriales. Ajaccio, le 13/06/17 Pour le Président La Secrétaire générale des assemblées Catherine ISTRIA</p> |
|---|---|

NOTICE EXPLICATIVE

L'objet de la présente procédure est une simple acquisition d'immeubles visant au transfert au Département de l'emprise actuelle de la route départementale n° 824.

La RD 824 est l'un des 2 éléments constitutifs de l'itinéraire reliant le village de Piana au lieu-dit Arone.

La 1^{ère} partie de l'itinéraire, d'une longueur de 1,005 m, du carrefour avec la RD 81 au carrefour avec la RD 624 (route de Ficajola) est une voie communale qui fait par ailleurs l'objet d'une procédure de transfert de la Commune au Département.

La RD 824 correspond à la 2^{ème} partie de l'itinéraire, d'une longueur de 11,180 m, du carrefour avec la RD 624 jusqu'à Arone.

Sont conduites des enquêtes publiques conjointes de droit commun, préalable à la DUP et parcellaire.

I - Situation Géographique

La commune de Piana est située au bord de mer, au nord du département de la Corse du Sud, dans le canton Sevi-Sorru-Cinarca.

La RD 824 est entièrement situé sur le territoire de cette commune.

Elle part du carrefour avec la RD 624, à une altitude de l'ordre de 400 mètres, se développe vers l'ouest puis le sud pour rejoindre le bord de mer au lieu-dit Arone.

Elle se termine en cul de sac et constitue donc la seule route desservant Arone.

II - Historique

La route d'Arone a été ouverte à la fin des années 60.

Elle est située sur des fonds privés.

Les propriétaires concernés avaient donné leur accord pour la cession des emprises nécessaires à cette ouverture de route mais aucun acte de cession définitive n'a été établi ni à l'époque ni par la suite.

Le foncier à acquérir aujourd'hui par le Département est défini sur l'état et les plans parcellaires figurant dans le dossier.

Il convient de souligner que, depuis que le Département de la Corse du Sud existe, il a toujours entretenu cette voie.

Celle-ci apparaît comme étant classée dans la voirie départementale sous le n° 824 dans une délibération de l'ancien Département de la Corse du Sud du 13 janvier 1973, elle figure dans le procès-verbal de remise de la voirie signé 17 mars 1977 dans le cadre de la dévolution au Département de la Corse du Sud de biens précédemment propriété de l'ancien Département de la Corse ainsi que dans l'arrêté du Président du Conseil général de la Corse du Sud en date

8 janvier 1985 donnant la liste des chemins départementaux faisant partie de la voirie départementale.

Le Département souhaite aujourd'hui acquérir les emprises constitutives de cette voie et, par délibération n° 2017-1603 du 6 juin 2017, la commission permanente du Conseil départemental a :

- approuvé l'acquisition, par voie amiable ou forcée, des emprises constitutives de la route départementale n° 824, situées sur la commune de Piana, dont les caractéristiques sont décrites dans la notice explicative annexée,
- approuvé la composition du dossier d'enquêtes conjointes, publique et parcellaire tel que figurant en annexes, soit :
 - le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP),
 - le dossier d'enquête parcellaire,
- autorisé le Président à solliciter auprès du Préfet de la Corse-du-Sud l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire,
- autorisé le Président à procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions nécessaires, à signer et à recevoir tout acte et à prendre toutes dispositions utiles pour que cette procédure parvienne à son terme,
- autorisé, en application de l'article L 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Premier Vice-président à représenter le Département s'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes passés en la forme administrative.

III – Caractéristiques techniques

La route départementale 824 présente une chaussée de largeur variable :

- 5,40 m sur les 300 premiers mètres,
- 6,30 m jusqu'au PR 2,
- 5,90 m du PR 2 au PR 5,
- 5 m du PR 5 au PR 7,
- 5,40 m du PR 7 au PR 9,
- 5,20 m du PR 9 au PR 10 (avant le pont),
- 5 m du pont jusqu'à l'extrémité de la route.

Elle comporte un seul ouvrage important, un pont situé au PR 10, d'une longueur de 15 mètres.

Les principaux accessoires de la route sont :

- des fossés bétonnés sur une longueur cumulée de 1 400 m,
- des parapets et soutènements sur une longueur totale de 680 ml,
- des glissières bois sur 1 000 m.

Le revêtement est en enrobés sur la totalité de l'itinéraire.

IV – Les règlements d’urbanisme en vigueur

La commune de Piana est soumise au RNU (règlement national d’urbanisme). Elle conduit une procédure d’élaboration de son PLU (plan local d’urbanisme).

V – Environnement économique

Piana est une petite commune dont la superficie est de 63,6 km² et la population s’élève à 488 habitants.

On y compte 621 logements dont 219 résidences principales et 382 résidences secondaires.

L’activité économique y est réduite. Outre une petite activité agricole, on y trouve des établissements bénéficiant de la fréquentation touristique lié à la qualité environnementale et patrimoniale exceptionnelle des lieux (voir ci-après).

Ces établissements sont 5 hôtels, des maisons d’hôtes et une quinzaine de restaurants.

VI - Environnement

La qualité environnementale et patrimoniale de Piana est exceptionnelle.

Le village surplombe le golfe de Porto et fait face aux presqu’îles de Senino et Scandola. Il offre des ruelles pittoresques ornées de maisons blanches disposées en amphithéâtre.

Située à 14 km au sud-ouest de Piana, la plage d’Arone, longue de 750 mètres, qui est donc desservie par la RD 824, fait partie des plus belles plages de la côte ouest de la Corse.

Enfin, les calanques de Piana, dans lesquelles le granit rouge prend des formes improbables et constitue des parois se jetant dans la mer et se découpant dans le ciel, proposent un spectacle grandiose.

Piana bénéficie du label « les plus beaux villages de France » et que les calanques de Piana sont inscrites depuis 1983 sur la liste du patrimoine mondial de l’UNESCO.

Il convient de souligner qu’il n’y a aucun impact sur l’environnement au titre de la présente procédure puisque la route existe déjà et qu’il n’est pas prévu d’y effectuer de nouveaux travaux.

VII – Incidence financières

La présente procédure a pour seul objet le transfert au Département de la Corse du Sud de l’emprise actuelle de la RD 824.

Ses incidences financières se limitent donc au montant des acquisitions foncières correspondantes.

VIII – Environnement réglementaire

Il est constitué par les articles L1, L110-1 et R 112-5 du code de l'expropriation.

Article L1

L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.

Article L110-1

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.

Article R112-5

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Direction Régional des Finances
Publiques de Corse
Service du Domaine
2, avenue de la Grande Armée
BP 410 – 20 1914 AJACCIO Cedex

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

N° 7 301
Mod. E

AVIS DU DOMAINE

(Evaluation des indemnités)
(Code du Domaine de l'Etat art. R 4 ou décret n°86 -455 du 14 mars 1986)

N° 16 / 212V0116
Enquêteur : Patrice ROUX

EXPROPRIATION

1. Service consultant : CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CORSE DU SUD
Direction Générale Adjointe des Infrastructures
de Communications et de Transports
Service des Acquisitions Foncières
Hôtel du Département
B.P.414
20183 AJACCIO Cedex

2. Date de la consultation : 06/04/2017.

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Valeur vénale des emprises foncières à intégrer dans la voirie départementale correspondant à l'aménagement de la RD 824, route desservant la plage d'Arone à Piana.

Date de l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P. :

Date de la déclaration d'utilité publique : /

Date de l'ordonnance d'expropriation : /

4. Immeubles compris dans l'opération :

Propriétaire présumé)
Description sommaire)
Origine de propriété) voir fiches particulières ci-jointes
Situation locative)

5. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers - Usage effectif à la date du ...

Les emprises concernées par les acquisitions projetées portent sur le territoire de la commune de Piana.

Cette commune ne dispose pas de document d'urbanisme en vigueur (suite à la caducité du POS).

Il sera fait application du Règlement National d'Urbanisme, et plus particulièrement des articles L 111-1-2 et R 111-2 à 26 du Code de l'Urbanisme ainsi que des articles L 322-1, L 322-2, L 322-3 et L 322-6 du livre III, Titre II, chapitre II du nouveau code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La qualification des terrains à évaluer se fera en fonction des textes cités ci dessus, à savoir :

La qualification de terrains à bâtir, au sens de l'article L322-3 (créé par l'ordonnance n° 2014-1345 du 6/11/2014), est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, ou bien, en l'absence d'un tel document, **situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune** ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2.

6. DETERMINATION DU PREJUDICE IMMOBILIER

L'estimation des immeubles à acquérir, déterminée dans les fiches particulières ci-jointes s'élève à la somme de : cinquante-trois mille soixante-trois euros et cinquante-deux centimes (53.063,52 €)

7.RECOURS A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION:

Offres à soumettre au juge de l'expropriation

Le service consultant devra porter à la connaissance du juge tous les faits pouvant rendre applicables les dispositions des articles L.13-14 à L.13-19 du Code de l'Expropriation pour lui permettre de soulever d'office les moyens tirés, notamment, de l'article L.13-17 dudit Code.

I. Indemnités de dépossession :

Suivant détail sur fiches n°s7303 mod. E1, §10, il y a lieu de prévoir :

| | |
|----------------------------|------------|
| a. Indemnités principales. | 40.425,35€ |
| b. Indemnités accessoires | 12.638,17€ |

| | |
|----------|------------|
| ENSEMBLE | 53.063,52€ |
|----------|------------|

II. Indemnités d'éviction :

Suivant détail sur fiches n°s7303 mod. E1, § 10 il y a lieu de prévoir à ce titre :

/

| | |
|--|------------|
| MONTANT TOTAL DES INDEMNITES DE DEPOSSESSION ET D'EVICION A PREVOIR..... | 53.063,52€ |
|--|------------|

Relogement des occupants (Art. 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 - Art. L.316-1 et suiv. du Code de l'urbanisme - Loi du 18 juillet 1987)

L'administration expropriante aura, le cas échéant, à prévoir le relogement des occupants de locaux d'habitation bénéficiant du droit au maintien dans les lieux.

/

Les indemnités de déménagement et d'éviction personnelle à prévoir au profit des occupants paraissent devoir s'élever globalement à la somme de

/

| | |
|---------------------------------------|------------|
| MONTANT TOTAL DE LA DEPENSE A PREVOIR | 53.063,52€ |
|---------------------------------------|------------|

08. Réalisation d'accords amiables : /

09. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

10. Valeurs unitaires retenues (au m2).

Terrains évalués en fonction de leur usage effectif (terrains non constructibles)

Parcelles < 10 hectares : 0,40 € le m2

Parcelles > 10 hectares (ou irrégulières et de très petite superficie) : 0,35 € le m2

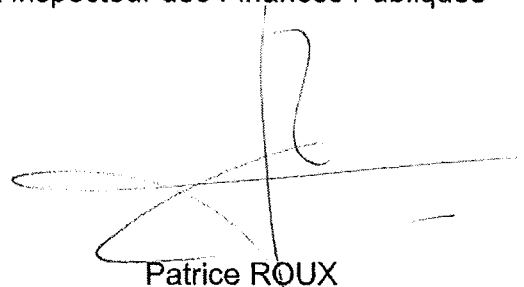
Parcelles bâties : les emprises, non constructibles, se rattachent à des maisons d'habitation et reçoivent en conséquence la qualification de terrain d'agrément. La valeur unitaire est déterminée à partir de la valeur TAB estimée sur le secteur à laquelle est appliquée un abattement de 60 %.

Pièces jointes :

- 55 Fiches Individuelles « Estimation Immobilière » .
- deux états du marché immobilier sectoriel.

A AJACCIO, le 22 mai 2017

Pour le Directeur Régional
des Finances Publiques,
l'Inspecteur des Finances Publiques



Patrice ROUX