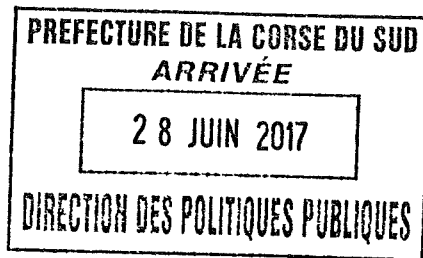


Direction Régional des Finances  
Publiques de Corse  
Service du Domaine  
2, avenue de la Grande Armée  
BP 410 – 20 194 AJACCIO Cedex



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7 301  
Mod. E

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

### 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 )  
) voir fiches particulières ci-jointes  
Origine de propriété )  
)  
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 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°7303 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°7303 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<sup>er</sup> 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

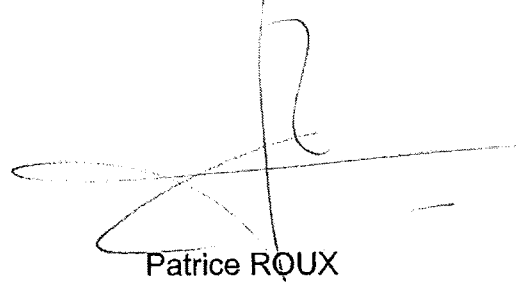
Parcelles bâties : les emprises, non constructibles, se rattachent à des maisons d'habitation et reçoivent en conséquence la qualification de terrain d'agrément. La valeur unitaire est déterminée à partir de la valeur TAB estimée sur le secteur à laquelle est appliquée un abattement de 60 %.

**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