

**AEROPORT DE BASTIA - PORETTA**

=====

**CONCESSION D'ETABLISSEMENT ET D'EXPLOITATION**

**DE L'AEROPORT BASTIA - PURETTA**

**A LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CORSE**

=====

**AVENANT N° 4**

**Au cahier des charges du 4 janvier 2006**

**Article un :**

Le périmètre de la concession est modifié par :

- l'incorporation des parcelles suivantes sur la commune de LUCCIANA :

Parcelle AX 38, d'une superficie de 3 865 m<sup>2</sup>  
Parcelle AE 18, d'une superficie de 7 131 m<sup>2</sup>  
Parcelle AE 19, d'une superficie de 4 514 m<sup>2</sup>  
Parcelle AE 20, d'une superficie de 3 272 m<sup>2</sup>  
Parcelle AE 21, d'une superficie de 11 497 m<sup>2</sup>  
Parcelle AE 22, d'une superficie de 11 411 m<sup>2</sup>  
Parcelle AE 43, d'une superficie de 22 517 m<sup>2</sup>

- Le retrait des parcelles suivantes sur la commune de LUCCIANA :

Parcelle AE 31, d'une superficie de 1 092 m<sup>2</sup>  
Parcelle AH 32, d'une superficie de 2 975 m<sup>2</sup>

Le nouveau périmètre de la concession est défini sur le plan annexé au présent avenant, dénommé « Annexe 1 - Avenant n° 4 - Périmètre de la concession ».

Fait en deux exemplaires, à BASTIA le

**Le Président du Conseil  
exécutif de Corse**

**Le Président de la Chambre de Commerce  
et d'Industrie de Corse**

**Gilles SIMEONI**

**Jean DOMINICI**

# **ANNEXE 1**

**Avenant n° 4 - Périmètre de la concession**



Direzione Generale di i Servizi  
Direction Générale des Services

Direzione Generale Aghjunta in carica di  
l'Infrastrutture, di i Trasporti, di a Mubilità è di i Casali  
Direction Générale Adjointe en charge des  
Infrastructures, des Transports, de la Mobilité et des Bâtiments

Direzione di i Trasporti è di a Mubilità  
Direction des Transports et de la Mobilité

Direzione Aghjunta di i Porti è Aeroporti  
Direction Adjointe des Ports et Aéroports



# AEROPORT DE BASTIA PORETTA CONVENTION DE CONCESSION

## AVENANT N°4 PERIMETRE DE LA CONCESSION ANNEXE N° 1

Plan annexé à l'avenant n°4 au cahier des charges en date du 04 janvier 2006

Le Président du Conseil Exécutif de Corse  
U Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica

Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse  
U Presidente di a Camera di Cummerciu è d'Industria di Corsica

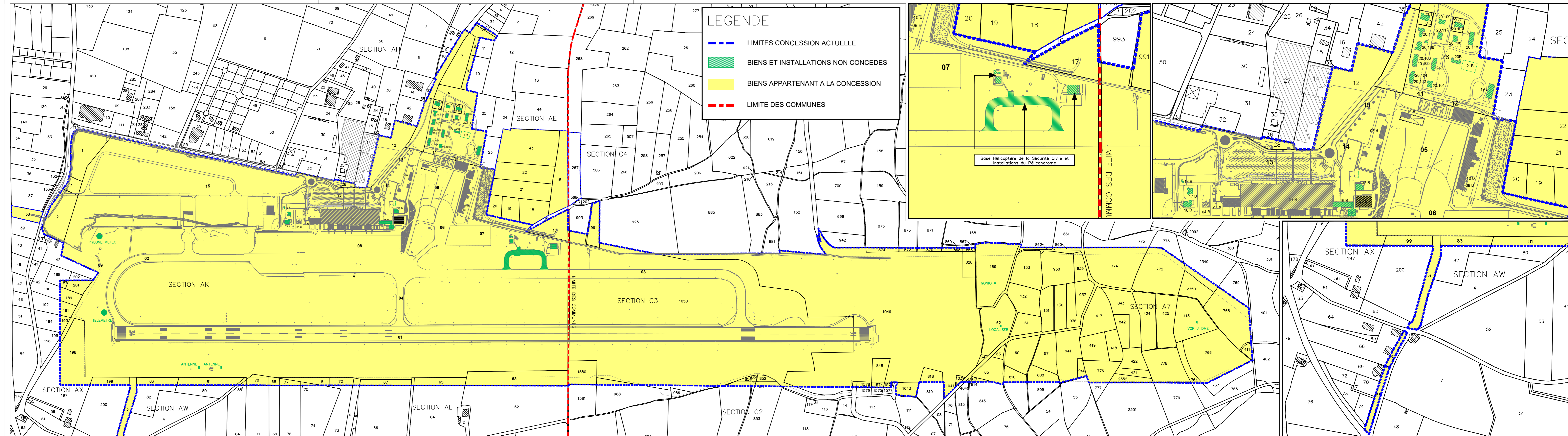
Gilles SIMEONI

Jean DOMINICI

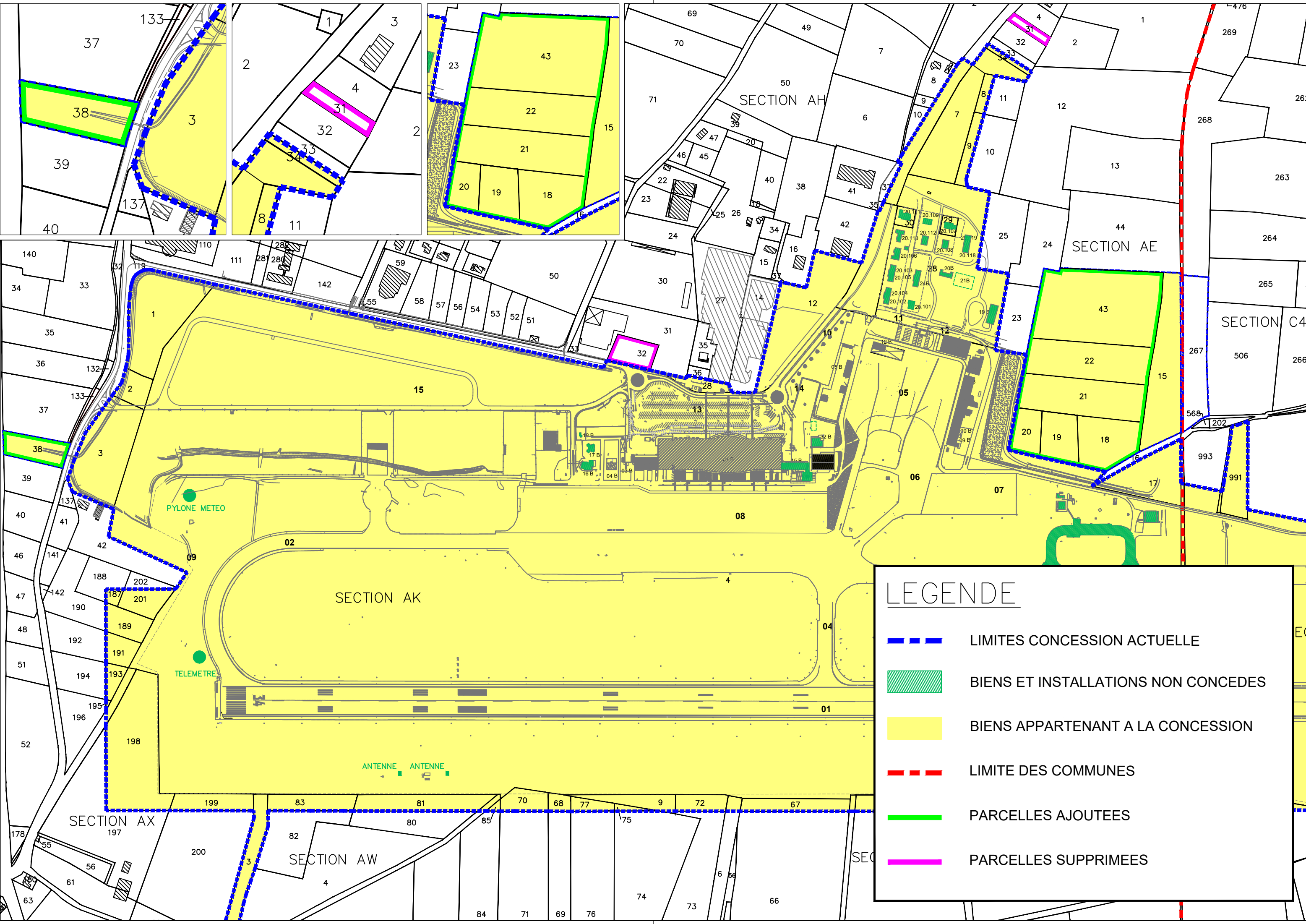
Gran'Palazzu di a Cullettività Territoriale di Corsica

22, Corsu Grandval - BP 215 - 20187 Ajaccio Cedex 1 - Téléphone 04 20 03 95 26 - Télécopie 04 95 50 39 39

Reference  
Desine le: 14/03/2022  
Plan concession MAI 2022.rng







### LEGENDE

- - - LIMITES CONCESSION ACTUELLE
- BIENS ET INSTALLATIONS NON CONCEDES
- BIENS APPARTENANT A LA CONCESSION
- - - LIMITE DES COMMUNES
- PARCELLES AJOUTEES
- PARCELLES SUPPRIMEES



**Josiane CASANOVA**

Diplômée d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Notarial  
Expert Foncier et Immobilier agréé CNEFAF  
Expert Près la Cour d'Appel de BASTIA

---

**Dossier** : 15/01/006 LUCCIANA AEROPORT

# **RAPPORT D'EXPERTISE FONCIERE**

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Hameau du GUSTALBIU - 20235 CASTELLU DI RUSTINU - Tél : 06.82.30.24.55  
Siret : 491 267 514 00017

## **I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION**

Nous soussigné, **Josiane CASANOVA**, Expert Agricole, Foncier et Immobilier, Expert Judiciaire Près la Cour d'Appel de BASTIA faisant élection de domicile à CASTELLU DI RUSTINU Hameau du GUSTALBIU,

Avons été requis par Monsieur le PRESIDENT de la COLLECTIVITE TERRITORIALE de CORSE – 22, Cours GRANDVAL – 20187 AJACCIO

A l'effet de contrôler la situation juridique des parcelles figurant au cadastre rénové de la commune de LUCCIANA sous les numéros 28 et 32 de la section AH.

## **II. CONSULTATION DU FICHIER IMMOBILIER**

### **A) PARCELLE AH 28**

La parcelle figurant au cadastre rénové de la commune de LUCCIANA sous le numéro 28 de la section AH est la propriété de la Collectivité Territoriale de Corse dans sa totalité.

#### **Origine de Propriété :**

ARRETE PREFECTORAL portant transfert de propriété à la Collectivité Territoriale de Corse : Acte du 24 Juillet 2008, publié au Service de la Publicité Foncière de BASTIA le 28 Novembre 2008, Volume 2008P Numéro 9397

#### **Observation :**

Monsieur \_\_\_\_\_ que nous avons rencontré le 18 Décembre 2014 nous a précisé que ce terrain avait fait l'objet d'un échange avec la S.A. FILIPPI AUTO, document d'arpentage à l'appui. Toutefois, nous avons pu constater que cet échange n'a jamais fait l'objet d'un acte déposé au Service de la Publicité Foncière



## **B) PARCELLE AH 32**

La parcelle figurant au cadastre rénové de la commune de LUCCIANA sous le numéro 32 de la section AH est la propriété de  
née le

### **Origine de Propriété :**

ATTESTATION PARTAGE : Acte dressé par Maître DUMONTET, notaire à LIBOURNE, le 3 Octobre 1974, publié au Service de la Publicité Foncière de BASTIA, le 14 Décembre 1974, Volume 1633 Numéro 39

### **Observation :**

Monsieur \_\_\_\_\_ que nous avons rencontré le 18 Décembre 2014 nous a précisé que l'Etat s'était toujours considéré comme propriétaire de ce terrain, nous avons donc approfondi nos recherches et contrôlé l'origine de propriété citée ci-dessus.

### **1) Origine cadastrale de la parcelle AH 32**

- a) La parcelle AH 32 était antérieurement dénommée B 1110 : Suite au Procès Verbal de Remaniement publié au service de la publicité foncière de Bastia le 2 Janvier 1998, volume 1998P Numéro, la parcelle B 1110 est devenue AH 32
- b) La parcelle B 1110 est issue de la division de la parcelle B 1038 : Suite à l'acte dressé par Maître POGGI, lors notaire suppléant à BASTIA, le 20 Octobre 1981, publié au service de la publicité foncière de Bastia le 20 Janvier 1982, volume 3124 Numéro 2 la parcelle B 1038 a été divisée pour former les parcelles B 1109, B 1110 et B 1111
- c) La parcelle B 1038 est issue de la division de la parcelle B 931, elle-même issue de la réunion des parcelles B 290, B 377, B 518, B 520, B 522, B 527, B 925, B 927, B 929 : Le Procès Verbal du cadastre, publié au service de la publicité foncière de Bastia le 22 juillet 1981 a réuni les parcelles B 290, B 377, B 518, B 520, B 522, B 527, B 925, B 927 et B 929 pour former la parcelle B 931 puis divisé cette dernière pour former les parcelles B 1038, B 1039 et XX 1040
- d) La parcelle B 925 est issue de la division de la parcelle B 304  
La parcelle B 927 est issue de la division de la parcelle B 307  
La parcelle B 929 est issue de la division de la parcelle B 308  
Le Procès verbal du cadastre n° 421 publié le 14 Novembre 1980, volume 2799P Numéro 12 a divisé ces parcelles, les parcelles B 926 (issue de B 304), B 928 (issue de B 307) et B 929 (issue de B 308) restant sur le compte de l'Etat.
- e) La partie représentant aujourd'hui la parcelle AH 32 était incluse dans la parcelle B 307 : La parcelle B 307 a donc été divisée en B 927 et B 928 et seule la parcelle B 928 est mutée sur le compte de l'Etat, la parcelle B 927 restant la propriété de Madame

## 2) Origines de propriété de la parcelle AH 32

### CORRESPONDANCE AVEC L'ANCIEN CADASTRE

La parcelle AH 32 a pour parcelle primitive à la rénovation du cadastre de la commune de LUCCIANA en 1937 la parcelle B 307.

La parcelle B 307 d'une contenance de 1 hectare 33 ares 20 centiares est issue de la réunion des parcelles figurant à l'ancien cadastre sous les numéros B 375 et B 376 de contenances respectives de 1 hectare 30 ares et 60 centiares et de 2 ares 60 centiares.

### DEVOLUTION DES PARCELLES ANCIENNES : B 375 et B 376

- A l'origine du cadastre : ces parcelles sont attribuées à \_\_\_\_\_ folio 335
- En 1852 : ces parcelles sont mutées aux folios 179 et 180 au nom de Monsieur \_\_\_\_\_
- En 1913, à la révision du cadastre : ces parcelles sont portées sur le compte de Monsieur \_\_\_\_\_, folio 305

### DEVOLUTION DE LA PARCELLE NOUVELLE : B 307

- En 1937 à la rénovation du cadastre : ces parcelles sont réunies pour former la parcelle B 307 qui est portée sur le compte numéro 76 au nom de \_\_\_\_\_ consorts, ce compte devient en 1939 celui de \_\_\_\_\_ s
- en 1939 : la parcelle B 307 est mutée en totalité sur le compte de Mlle \_\_\_\_\_ compte 410
- en 1956 : Une partie de la superficie de la parcelle B 307 soit un hectare et 63 centiares repart à l'état de section sans être réattribuée, une superficie de 32 ares 57 centiares reste sur le compte de Mlle \_\_\_\_\_
- en 1960 : La parcelle B 307p d'une contenance de 32 ares 57 centiares est mutée sur le compte de Monsieur \_\_\_\_\_

Cette mutation est confirmée par la publication au service de la publicité foncière d'un acte d'acquisition dressé par Maître MINGALON, les 22 Avril et 6 mai 1958, publié le 30 Mai 1958, Volume 515 Numéro 33

- au décès de \_\_\_\_\_ le 8 Janvier 1974, cette parcelle fait l'objet de l'attestation partage dressée par Maître DUMONTET le 3 Octobre 1974 et publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 14 Décembre 1974 Volume 1633 numéro 39 et est attribuée à Mme \_\_\_\_\_ I
- en 1980, Le Procès verbal du cadastre n° 421 publié le 14 Novembre 1980, volume 2799P Numéro 12 a divisé la parcelle B 307 en B 927 et B 928, la parcelle B 928 est mutée sur le compte de l'Etat et la parcelle B 927 reste sur le compte de Mme \_\_\_\_\_



### III. CONCLUSION

1) La parcelle figurant au cadastre rénové de la commune de LUCCIANA sous le numéro 28 de la section AH est toujours la propriété de la Collectivité Territoriale de Corse.

2) La parcelle figurant au cadastre rénové de la commune de LUCCIANA sous le numéro 32 de la section AH est toujours la propriété de Madame

FAIT A CASTELLU DI RUSTINU LE ONZE FEVRIER DEUX MILLE QUINZE

L'EXPERT :

J. CASANOVA

**EXTRAIT DES MINUTES DU SECRETARIAT-GREFFE  
de la COUR D'APPEL de BASTIA**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
La Cour d'Appel de BASTIA a rendu l'arrêt  
dont la teneur suit :**

**COUR D'APPEL DE BASTIA**

**CHAMBRE DES EXPROPRIATIONS**

**ARRET N° 2**

-----  
17 Novembre 2020  
-----

R N° RG 18/00341 - N°  
Portalis DBVE-V-B7C-B2NZ

**ARRET DU : DIX SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT**

**APPELANT :**

**COLLECTIVITÉ DE CORSE  
CULLETTIVITÀ DI  
CORSICA, COMMISSAIRE  
DU GOUVERNEMENT AUX  
EXPROPRIATIONS**

-----  
Décision déferée à la  
Cour du :  
16 octobre 2018  
Juge de l'expropriation  
de BASTIA  
18/00001

Représenté par Me Jean François POLI, substitué par Me  
PERINO-SCARCELLA, avocats au barreau de BASTIA,

**INTIMEES :**

**COLLECTIVITÉ DE CORSE CULLETTIVITÀ DI CORSICA**

Direction générale des services  
Hotel de la collectivité de Corse BP 414  
20183 AJACCIO CEDEX

Représentée par Me Karine DESTARAC, substituée par  
Grégory VAYSSE, avocats au barreau de PARIS,

**COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT AUX  
EXPROPRIATIONS**

Trésorerie Générale -France Domaine  
Square Saint Victor - BP 110  
20291 BASTIA CEDEX

Représenté par Monsieur Fabien DEVOS, administrateur des  
finances publiques adjoint, chef du pôle gestion publique,

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE**

L'affaire a été débattue le 15 Septembre 2020 en  
audience publique devant la Cour composée de :

M. GILLAND, Président de chambre  
Mme LUCIANI, Conseillère  
Mme BETTELANI, Vice-présidente placée près Monsieur  
le premier président.

qui en ont délibéré.

**GREFFIER :**

Mme MININNO, Greffière lors des débats.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe le 17 novembre 2020.

**ARRET :**

Contradictoire,  
Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe.  
Signé par M. GILLAND, Président de chambre et par Mme COMBET, Greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

**EXPOSÉ DES FAITS**

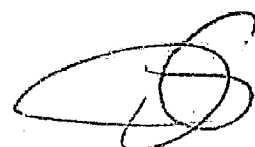
Dans le cadre de l'aménagement d'infrastructures et de superstructures liées à l'aérodrome de Bastia Poretta sur la commune de Lucciana (Haute-Corse), la Collectivité de Corse a sollicité le transfert des parcelles appartenant à M. situées sur cette commune et cadastrées AE 18, 19, 20, 21, et 22 en leur globalité et une partie de la 14, avec en contrepartie le versement de la somme de 150 855 euros soit 2,5 euros du m<sup>2</sup>, M. estimant l'indemnisation due à la somme de 1 147 700 euros, le commissaire du gouvernement proposant une somme de 116 941 euros, après analyse du marché local de la vente immobilière.

Par jugement du 16 octobre 2018, le juge de l'expropriation de Haute-Corse a :

**PRONONCÉ** le transfert de propriété au profit la Collectivité de Corse des parcelles sises sur la commune de LUCCIANA cadastrées section AE 18, 19, 20, 21, 22 et une partie de la parcelle AE 14 (surface de 22.517 m<sup>2</sup> sur les 43.368 m<sup>2</sup> au total), incluses dans l'assiette de l'emplacement réservé ;

**FIXÉ** à la somme de 166 941 euros l'indemnité de dépossession due par la Collectivité de Corse à Monsieur

**DIT** que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article R311-24 et de l'article R311-26 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article R31 1-30 dudit Code ;





DIT que lorsque l'identité des propriétaires ou de certains propriétaires est inconnue des services administratifs ou en cas de difficultés de paiement, l'indemnité de dépossession sera consignée à la Caisse des dépôts et Consignations ;

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

LAISSÉ les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

Par lettre recommandée expédiée le 5 décembre 2018, M. a interjeté appel du jugement prononcé le 16 octobre 2018, courrier accompagné d'une copie de la décision querellée.

Par mémoire déposé au greffe le 1er mars 2019, M. Ange Trojani a demandé à la cour de :

Vu l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme ;

- CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a PRONONCÉ le transfert de propriété au profit de la Collectivité de Corse des parcelles, sises sur le territoire de la commune de LUCCIANA, cadastrées section AE numéros 18, 19, 20, 21, 22 qui sont incluses dans l'assiette de l'emplacement réservé E1.

- CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a PRONONCÉ le transfert de propriété au profit de la Collectivité de Corse de la partie de la parcelle, sise sur le territoire de la commune de LUCCIANA, cadastrée section AB numéro 14, qui est incluse dans l'assiette de l'emplacement réservée E1, à savoir la surface de 22517 m<sup>2</sup> sur les 43368 m<sup>2</sup> de sa surface totale, telle qu'illustrée sur le document graphique du PLU de LUCCIANA.

- RÉFORMER pour le surplus ET statuant de nouveau :

- FIXER le prix des parcelles cadastrées section AE numéros 18, 19, 20, 21, 22 sises sur le territoire de la commune de LUCCIANA, ainsi que celui de la partie de la parcelle cadastrée section AE numéro 14, sise sur le territoire de la commune de LUCCIANA, à savoir la surface de 22517 m<sup>2</sup> sur les 43368 m<sup>2</sup> de sa surface totale, telle qu'illustrée sur le document graphique du PLU de LUCCIANA à la somme totale de 1.147.700 euros (un million cent quarante sept mille sept cents euros).

- DÉBOUTER la Collectivité de Corse de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions contraires aux présentes écritures.  
Il fonde son appel sur le caractère dérisoire de la somme qui lui a été allouée.



Il fait valoir que les parcelles concernées ne sont pas inondables contrairement à ce que le premier juge a fait valoir et sujette à aucun risque naturel d'ailleurs, selon un rapport d'expertise qu'il a fait réaliser, ce qui rendrait l'évaluation retenue erronée.

Il estime que contrairement à ce qu'affirment le commissaire du gouvernement et la Collectivité de Corse ses parcelles sont majoritairement constituées de terrains à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'urbanisme -étant situées dans un secteur désigné comme constructible par le plan local d'urbanisme, même si en zone aéroportuaire elles sont exposées au bruit- et sont desservies par les réseaux, contrairement aux affirmations, selon lui, de la Collectivité de Corse, la voie d'accès ayant été récemment enrobée.

Sur la somme réclamée, il se réfère au rapport d'expertise qu'il a fait diligenter pour aboutir à un prix du m<sup>2</sup> à 85 euros, les évaluations des inîimées ayant été faites pour des parcelles exclusivement situées en zones agricoles ou naturelles, alors que les siennes sont situées en zone constructible, avec des parcelles très proches ayant fait l'objet de vente entre 120,19 et 143,01 euros le m<sup>2</sup>.

L'expertise sur laquelle il appuie son appel évalue la valeur vénale de ses parcelles à 956 415,60 euros et une valeur de emploi de 191 283,12 euros pour un montant global de 1 147 700 euros.

Conteste les comparaisons de prix retenues par le premier juge, celles-ci ne concernant que Lucciana alors que son expert choisi a comparé des prix s'étendant à tout le Grand Bastia, jusqu'au village de Folelli, commune de Pinta-di-Casinca.

Il ajoute à son argumentaire que selon lui le premier juge a fait une erreur de droit en ce qu'il a pris en compte le fait que ses parcelles étaient situées dans un emplacement réservé, en contravention avec les dispositions de l'article L 230-3 du code de l'urbanisme qui précisent que le prix doit être arrêté " sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement".

Par mémoire envoyé au greffe le 27 mai 2019, la Collectivité de Corse a demandé :

- le rejet des conclusions de l'appelant,
- la confirmation du jugement du 16 octobre 2018,
- la condamnation à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle indique au soutien de ses écritures que la surface de l'unité foncière est de 60 342 m et que l'ensemble de parcelles figure au



registre parcellaire des parcelles agricoles de 2016, accessible par un chemin de terre et voisines de parcelles boisées, sans trace d'implantation de réseaux, la date de référence à retenir en l'espèce étant, selon elle, le 6 janvier 2009.

Elle ajoute que l'unité foncière en question est située en zone U1c et, conformément au Règlement PLU, seules sont autorisées les constructions directement liées aux activités aéronautiques, ce qui fait que cet ensemble parcellaire ne peut être qualifié de terrain à bâtir et n'étant pas desservi par une voie d'accès suffisante et des réseaux, conditions cumulatives, la présence de chemin de terre empêchant que soit retenue la notion de terrain à bâtir et l'appelant ne démontrant pas un accès direct aux différents réseaux publics.

Elle souligne que l'expertise sur laquelle s'appuie l'appelant est non contradictoire.

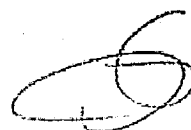
Elle considère que les termes de comparaison sur lesquels l'appelant s'appuie pour chiffrer son indemnisation ne sont pas pertinents, se trouvant dans des communes différentes, appartenant à des zones commerciales différentes, dont les références cadastrales et de publication foncière ne sont pas données et portant sur des ventes anciennes -2007 à 2011.

Elle relève que la notion employée de Grand Bastia n'est pas explicite sur le plan juridique et qu'aucune comparaison n'est faite avec des parcelles de la commune de Lucciana sur laquelle se trouvent les parcelles objet de la présente procédure.

Elle mentionne que les surfaces étudiées ne sont pas comparables, étant largement supérieure à celles en cause et que l'usage commercial revendiqué est impossible et seulement éventuel si les contraintes réglementaires pouvaient être dépassées, précisant qu'une extension de la zone commerciale de l'aéroport jusqu'à ces parcelles étaient illusoire.

Par mémoire envoyé le 28 mai 2019 au greffe, le commissaire du gouvernement demande de manière implicite la confirmation du jugement querellé reprenant en fin de ses écritures sous la rubrique "IV CONCLUSIONS" un total indemnitaire de 166 941 euros.

Pour cela, il s'appuie sur les dispositions d'ordre public des articles L 321-1, L 322-1 et L 322-2 du code de l'expropriation et fonde sa demande de fixation du prix du m<sup>2</sup> à 2,5 euros sur une analyse comparative des expropriations réalisées de terrains voisins et similaires en bordure de la piste d'atterrissage et des ventes privées dans le même périmètre, les données utilisées par l'appelant faisant référence au Grand Bastia étant selon lui inopérantes, rappelant que le terrain objet de la présente procédure est un grand terrain en friche à





aménager, situé au bord de la piste d'atterrissage du principal aéroport de Haute-Corse.

Il fait référence à d'autres procédures concernant des parcelles hors zone U1c, mais dans des zones proches aux caractéristiques similaires -Nz et Ab- avec des restrictions importantes de la possibilité de construire, mais n'ayant pas comme le terrain objet de la procédure des possibilités de construction plus large comme étant dans le prolongement des bâtiments aéroportuaires, justifiant en cela une valeur vénale au m<sup>2</sup> retenue de 2.5 euros au lieu de 1.5 euro.

La procédure a été fixée à plaider à l'audience du 19 novembre 2019, date à laquelle elle a été renvoyée au 17 mars 2020, pour que chacune des parties puissent être en état.

Le 17 mars 2020, en raison de l'état d'urgence sanitaire, la procédure a une nouvelle fois été renvoyée à l'audience du 15 septembre 2020.

Le 15 septembre 2020, la présente procédure a été mise en délibéré pour être rendue par mise à disposition au greffe le 17 novembre 2020.

La cour, pour plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, fait expressément référence à la décision entreprise ainsi qu'aux dernières conclusions notifiées par les parties.

### SUR CE

#### **\* Sur la recevabilité des dernières conclusions de l'appelant**

Si dans son mémoire la Collectivité de Corse a soulevé une irrecevabilité, alors que la procédure dans le cadre d'une expropriation est orale, elle n'a pas repris ce moyen lors de l'audience.

Cependant, en ce qui concerne le dit mémoire, la Collectivité de Corse fait valoir que les "conclusions" de l'appelant contiennent des éléments nouveaux par rapport à ses prétentions, et ne sont pas uniquement des répliques aux arguments adverses en ajoutant de nouvelles circonstances de fait.

Toutefois, les dispositions de l'article R 311-26 du code de l'expropriation permettent de manière constante l'ajout de demandes accessoires, complémentaires ou découlant de celles présentées au principal.

En l'espèce, la Collectivité de Corse se contente d'affirmer qu'il s'agit de nouvelles demandes sans rapport avec l'appel principal, sans



aucune démonstration et, en conséquence, s'agissant de simples affirmations, cette demande doit être rejetée.

**\* Sur la nature des parcelles expropriées et le montant de l'indemnisation**

Il résulte du plan local d'urbanisme de la commune de Lucciana (Haute-Corse) que les parcelles expropriées, propriétés de M. , sont toutes situées en zone U1c.

La zone U1c délimite un espace économique propre aux activités aéroportuaires. De ce fait, y sont interdites les constructions à usage d'habitation, agricole, d'hôtellerie ou/et de restauration.

Elle se différencie de la zone U1a qui regroupe les bâtiments par lesquels transitent les passagers et qui peuvent concentrer des activités commerciales (bars, restaurants, boutiques de souvenirs, bureau de presse et tabac, location de véhicules, etc. ) et de la zone U1d qui est une zone d'activités économiques mitoyenne de l'aéroport où sont installées des entreprises commerciales ; le classement en zone U1c restreint considérablement les activités possibles sur les dites parcelles, seules y sont autorisées, avec une emprise maximale de 50 % les occupations et les utilisations du sol directement liées au fonctionnement du domaine aéroportuaire et aux activités aéronautiques.

L'appelant ne développe aucune critique réelle du jugement et les moyens énoncés au soutien de l'appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

À ces justes motifs, il peut être ajouté qu'il est impossible de retenir comme le fait l'appelant la qualité de "terrain à bâtir" pour ses parcelles, alors que celles-ci ne peuvent servir à des activités extérieures au fonctionnement ou/et aux activités aéroportuaires et ce, sans nécessité de s'appesantir sur l'existence ou le rattachement à tel ou tel réseau ou à telle ou telle voirie carrossable.

Une fois cela établi, il convient d'analyser le montant du prix proposé par l'expropriante en retenant la méthode d'évaluation par comparaison.

Pour cela, il y a lieu de retenir des biens ayant les mêmes caractéristiques de contraintes aéroportuaires, ce qui exclut de faire une comparaison sur l'ensemble du Grand Bastia, notion floue et juridiquement non définie, Bastia n'étant intégré que dans une

communauté d'agglomération dont la commune de Lucciana, où sont situées les parcelles litigieuses, n'est, de plus, pas partie.

L'expertise non contradictoire réalisée par l'appelant n'est de ce fait d'aucune utilité quant à la recherche de prix des parcelles, et seule une étude de marché sur les ventes déjà réalisées dans le même secteur, sur la même commune est probante.

En l'espèce, il n'y a eu aucune vente en zone U1c, mais uniquement dans les zones voisines, notamment Nz et Ab avec un prix de m<sup>2</sup> à 1,5 euro, alors que la possibilité de construction par le prolongement des bâtiments aéroportuaires n'est pas possible contrairement aux parcelles situées en zone U1c.

Ainsi, l'évaluation retenue en première instance d'un montant de 2,5 euros par m<sup>2</sup>, somme augmentée en raison du potentiel de construction des parcelles en rapport avec la seule activité aéroportuaire, est-elle satisfaisante, la limitation de la constructibilité des parcelles en zone U1c empêchant de retenir, en raison de leur nature même, un montant plus élevé, sans qu'aucun autre critère n'ait besoin d'être retenu, tels qu'un caractère inondable ou une exposition au bruit aéroportuaire.

Il convient donc de débouter M. de l'ensemble de ses demandes et de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

**\* Sur les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile**

Il est équitable de laisser à la charge de la Collectivité de Corse les frais irrépétibles qu'elle a engagés ; par conséquent, il convient de la débouter de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

La cour,

Déboute la Collectivité de Corse de sa demande relativement à la recevabilité du dernier mémoire déposé par M. Ange Trojani,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement querellé,

Déboute M. de toutes ses demandes,

Déboute la Collectivité de Corse de sa demande relative à l'article 700 du code de procédure civile,





**EXTRAIT DES MINUTES  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BASTIA**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**LE JUGE DE L'EXPROPRIATION DU TRIBUNAL  
DE GRANDE INSTANCE de BASTIA DE BASTIA SIEGEANT AU PALAIS  
DE JUSTICE à BASTIA**

**A RENDU LA DECISION DONT LA TENEUR SUIT :**

**N° RG 18/00001 / Expropriation Transfert de propriété et fixation du prix  
Jugement de fixation des indemnités en date du 16 Octobre 2018**

**EN CONSEQUENCE  
LA REPUBLIQUE FRANCAISE**

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

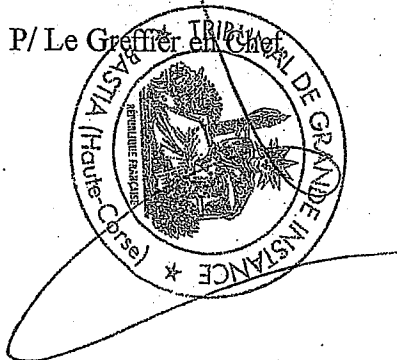
Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la minute a été signée et délivrée par le greffier soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à l'autorité expropriante

Grosse délivrée le 16 Octobre 2018  
à l'autorité expropriante



GROSSE

C.T.C. et copie Comm. Gouv

le 16 Octobre 2018

**COUR D'APPEL DE BASTIA**

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE BASTIA**

**JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION**

N° RG 18/00001 / Expropriation

Jugement de fixation des indemnités en date du 16 Octobre 2018

AFFAIRE : - Transfert de propriété et fixation du prix

DEMANDEUR

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

Service des Infrastructures et des Transports.

Représentée par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, par délégation Mme  
LESLING Muriel, Chargée du Bureau Foncier à la Direction des Routes de Haute-Corse.

Représentée par Maître P.M. CLOIX Avocat au barreau de Paris ;

AUTORITE EXPROPRIANTE D'UNE PART

ET

Ange TROJANI, demeurant Résidence de Casamozza - Bâtiment B - 20290 LUCCIANA

assisté de Maître J.F. POLI Avocat au barreau de Bastia

DEFENDEUR

D'AUTRE PART:

JUGE DE L'EXPROPRIATION.

Mme Mélanie MARTINENT, Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de BASTIA, Juge  
de l'Expropriation Département de la Haute-Corse désigné suivant ordonnance de Monsieur le  
Premier Président de la Cour d'Appel de Bastia, en date du 20 septembre 2018, en conformité aux  
dispositions des articles L-13-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Assistée de Madame Marie-Anne POLI, Greffière

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT représenté par Madame THERON Isabelle

DEBATS : A l'audience Publique du 18 Septembre 2018, où l'affaire à été mise en délibéré au  
16 Octobre 2018

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort, prononcé par Mme MARTINENT,  
Vice-Présidente de l'Expropriation à l'Audience Publique du 16 Octobre 2018, date indiquée  
comme devant être celle du prononcé.

Signé par : Mme Mélanie MARTINENT, Vice-Présidente et Mme Marie-Anne POLI, Greffière

so li hie de 16/10/2018

Le Commissaire du Gouvernement propose une indemnité totale de dépossession de 166.941 euros.

Utilisant la méthode d'évaluation dite par comparaison, et procédant à une étude de marché, il se réfère à plusieurs termes de comparaison exposés dans son mémoire, situés sur la Commune de LUCCIANA, pour des terrains qui jouxtent la piste d'atterrissage dans sa partie Est.

Il estime donc que la valeur de la parcelle s'établit, compte tenu de son état, de sa configuration et du fait que la construction d'infrastructures aéroportuaires est autorisée contrairement aux parcelles classées en zone agricole, à 2,50 euros le m<sup>2</sup>, soit:

Indemnité principale: 2,50 euros x 60.342 m<sup>2</sup> = 150.855 euros

Indemnité de emploi: 5000 euros x 20% = 1000 euros

10.000 euros x 15% = 1500 euros

135.855 euros x 10% = 13.585,50 euros      soit au total 16.085,50 euros

et que l'indemnité totale doit être fixée à la somme de 166.941 euros.

## MOTIFS DE LA DECISION

### I. Sur le transfert de propriété

Selon l'article L230-1 du code de l'urbanisme, *les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.*

En l'espèce, Monsieur Ange TROJANI a mis en demeure la commune de LUCCIANA le 3 février 2016 d'acquiescer les parcelles cadastrées section AE 18, 19, 20, 21, 22 et une partie de la 14, situées en emplacement réservé.

Par courriers des 19 janvier 2017 et 15 mai 2017, la Collectivité de Corse a émis un avis favorable à la demande de délaissement de Monsieur Ange TROJANI, les parties ne parvenant pas à s'accorder sur le prix à fixer.

Ainsi, il convient de prononcer le transfert de propriété au profit la Collectivité de Corse des parcelles sises sur la commune de LUCCIANA cadastrées section AE 18, 19, 20, 21, 22 et une partie de la parcelle AE 14 (surface de 22.517 m<sup>2</sup> sur les 43.368 m<sup>2</sup> au total), incluses dans l'assiette de l'emplacement réservé E1.

### II. Sur la fixation des indemnités

Selon l'article L230-3 du code de l'urbanisme, *la collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par*

En l'application des règles légales, il doit être tenu compte des possibilités effectives de construction au jour de référence et des moins values résultant des servitudes et restrictions administratives à la même date sauf la preuve d'une intention dolosive de l'expropriant.

La qualification de terrain à bâtir, au sens du Code de l'expropriation, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête publique sont quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

- effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et le cas échéant un réseau d'assainissement,
- situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département.

Les terrains qui ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur usage effectif.

Le procès verbal de la visite des lieux réalisée le 19 juin 2018 indique que l'accès à la parcelle se fait par une route au départ de l'aéroport de Bastia-Poretta, des travaux de réfection étant en cours. Les parcelles en question, formant un ensemble de 60.342 m<sup>2</sup>, ne supportent aucune construction, pas plus que les parcelles contigües qui sont utilisées pour l'agriculture ou bien boisées. Il s'agit d'une parcelle plane. De l'autre côté de la voie d'accès, constituée d'un chemin de terre, se trouve un bâtiment occupé par les services de la sécurité civile aérienne.

Les parcelles AE 18, 19, 20, 21, 22 et l'emprise de 22.517 m<sup>2</sup> sur les 43.368 m<sup>2</sup> de la 14 se trouvent en zone U1c, délimitant une zone économique dont la constructibilité est limitée aux infrastructures aéroportuaires. Elle interdit les constructions à usage d'habitation, à usage agricole, à usage d'hôtellerie et de restauration.

Selon le Plan de Prévention des Risques, les parcelles sont classées en zone inondable et en zone d'exposition au bruit par sa proximité immédiate avec la piste d'atterrissage de l'aéroport.

#### **\* Sur l'indemnité principale et de remplacement**

La méthode par comparaison est la plus couramment utilisée en matière d'expropriation, le juge devant apprécier les mérites de l'immeuble à évaluer par rapport à ceux des termes de comparaison que les parties et le commissaire du gouvernement ont charge de lui proposer, conformément au droit commun de la preuve, et compte tenu par ailleurs des constatations qu'il a pu faire au cours du transport sur les lieux.

Au terme d'une jurisprudence constante, les décisions récentes et définitives de la juridiction de l'expropriation constituent des termes de comparaison probants, de même que les mutations à titre onéreux dont le prix est sincère ou les accords amiables réalisés par l'administration dans le périmètre de l'opération avec les autres expropriés.

Au soutien de sa proposition, la Collectivité de Corse rappelle que de nombreuses contraintes s'attachent aux parcelles considérées. Il résulte notamment du Plan Local d'Urbanisme que seules sont autorisées dans la zone U1c les occupations et utilisations du sol directement liées aux activités aéronautiques ou au fonctionnement du domaine aéroportuaire.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels indique par ailleurs qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception des infrastructures publiques. Enfin les parcelles sont également soumises au Plan d'Exposition au Bruit, en zone B ou C.

La Collectivité de Corse s'appuie sur l'avis des Domaines pour évaluer le prix unitaire à 2,50 euros/m<sup>2</sup>.



L'indemnité de remploi sera calculée en proportion du montant de l'indemnité principale, conformément à l'article R 322-5 du code de l'expropriation de manière forfaitaire et suivant un taux de 20% dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte.

Il y a donc lieu de fixer les indemnités à:

Indemnité principale: 2,50 euros x 60.342 m<sup>2</sup> = 150.855 euros

Indemnité de remploi: 5000 euros x 20% = 1000 euros

10.000 euros x 15% = 1500 euros

135.855 euros x 10% = 13.585,50 euros      soit au total 166.941 euros

L'indemnité totale doit donc être fixée à la somme de 166.941 euros.

**\* Sur l'article 700 du code de procédure civile**

En l'espèce, l'équité commande de laisser à chacune des parties la charge des frais irrépétibles qu'elle a dû exposer pour la présente procédure.

### PAR CES MOTIFS

*Le Juge de l'expropriation du département de la Haute-Corse,*

**PRONONCE** le transfert de propriété au profit la Collectivité de Corse des parcelles sisés sur la commune de LUCCIANA cadastrées section AE 18, 19, 20, 21, 22 et une partie de la parcelle AE 14 (surface de 22.517 m<sup>2</sup> sur les 43.368 m<sup>2</sup> au total), incluses dans l'assiette de l'emplacement réservé E1;

**FIXE** à la somme de 166.941 euros l'indemnité de dépossession due par la Collectivité de Corse à Monsieur Ange TROJANI;

**DIT** que la notification du présent jugement devra reproduire les dispositions de l'article R311-24 et de l'article R311-26 du Code de l'Expropriation, conformément aux dispositions de l'article R311-30 dudit Code,

**DIT** que lorsque l'identité des propriétaires ou de certains propriétaires est inconnue des services administratifs ou en cas de difficultés de paiement, l'indemnité de dépossession sera consignée à la Caisse des dépôts et Consignations;

**DIT** n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile;

**LAISSE** les dépens à la charge de l'autorité expropriante.

LE GREFFIER

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

