

ALIGNEMENT INDIVIDUEL

Arrêté N°AJA2025105 En date du : 31/07/2025

Référence de la demande	Dénomination et adresse du pétitionnaire
Route Départementale n° 1 PR 5+239 au 5+258 Commune des Travaux : CUTTOLI- CORTICCHIATO	

Localisez votre arrêté sur : <https://www.geoinnov.fr/cdcroute>

Le Président du Conseil Exécutif de Corse,

Vu la demande en date du 25/06/2025 par laquelle le pétitionnaire ci-dessus désigné demande : **La délimitation du domaine public au droit de la parcelle cadastrée section A n°3825 en bordure du délaissé de la RD1 entre les PR5+239 et 5+258 commune de Cuttoli-Corticchiato.**

Vu l'article 21 du Décret - Loi du 14 Juin 1938, portant création de la catégorie des voies dénommées "Chemins Départementaux" ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi modifiée n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et notamment son article 25 ;

Vu l'avis du Chef de l'Antenne Routière d'Ajaccio

Vu le plan annexé au présent avis ;

Vu l'état des lieux

ARRETE :

ARTICLE I : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

La limite de fait du Domaine Public Routier (alignement individuel) au droit du point de repère et de la route départementale ci-dessus référencés, est matérialisée par **un trait rouge** sur le plan annexé au présent document.

Il est rappelé au pétitionnaire que la **zone hachurée en rouge**, située entre l'alignement (**trait rouge**) et la limite cadastrale (**trait bleu**), reste l'entière propriété de la Collectivité. La limite entre cette zone et la propriété riveraine devra être déterminée par l'intermédiaire d'une procédure.

ARTICLE II : DUREE DE VALIDITE DU PRESENT ARRETE

L'arrêté d'alignement individuel reste valable tant que les circonstances de droit ou de fait sur lesquelles il est fondé n'ont pas été modifiées.

Dans le cas :

La pétitionnaire pourra faire une demande d'acquisition de la zone hachurée en rouge sur le plan ci-dessous au service foncier de la Collectivité de Corse.

ARTICLE III : AMPLIATION

Le présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse,
- Monsieur le Directeur de l'exploitation routière Pumonte,
- Monsieur le Chef d'Agence Routière,
- Monsieur le Chef d'Antenne,
- Monsieur le Maire de CUTTOLI-CORTICCHIATO,
- Madame [REDACTED]

VALIDATIONS

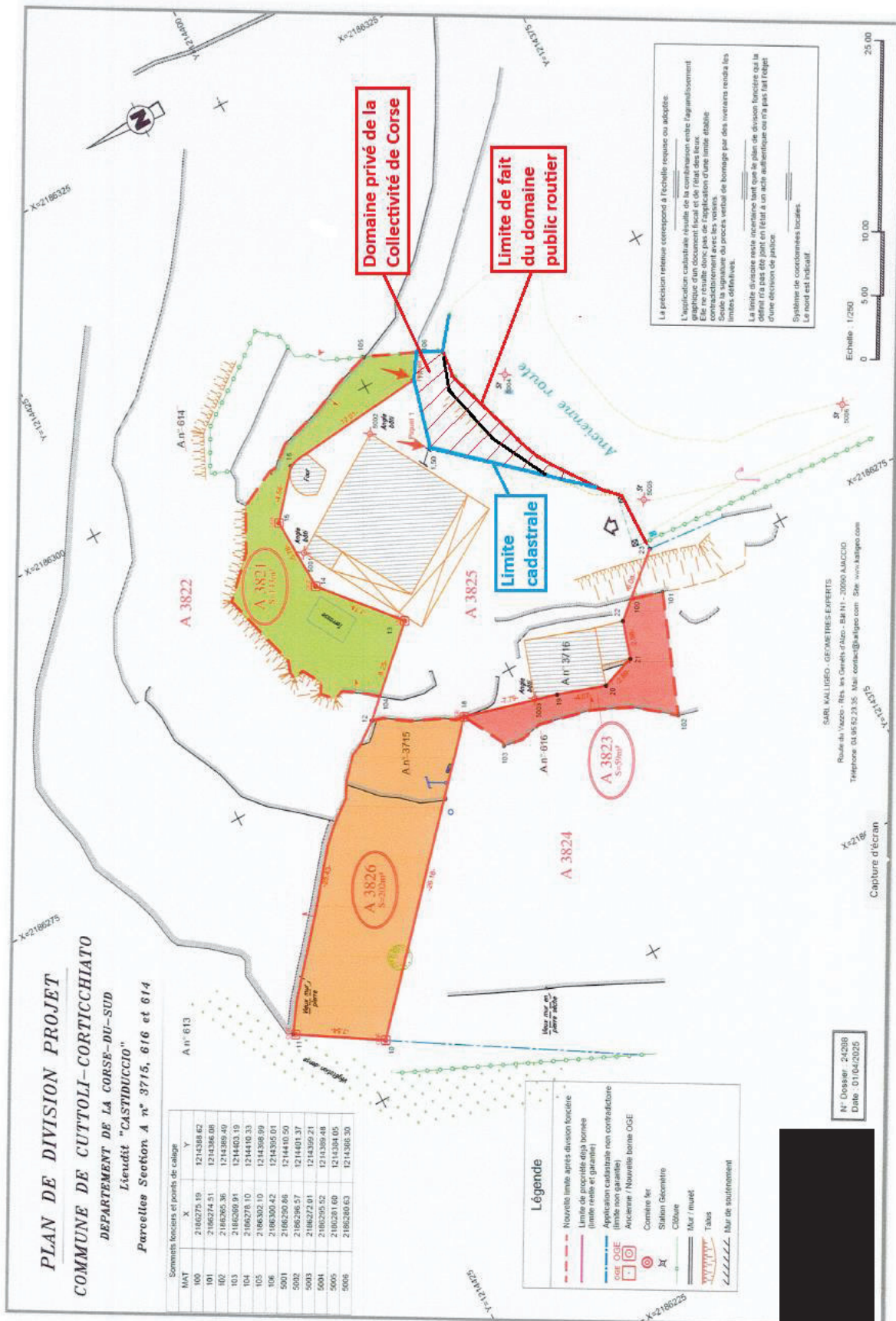
Proposé par :	Le Chef d'Antenne d' Ajaccio	22/07/2025
Vu et transmis :	Le Chef de l'Agence Routière d' Ajaccio	30/07/2025
Validé par :	Le Directeur de l'exploitation routière Pumonte	31/07/2025

Fait à Ajacciu, le 31/07/2025

**Pour le Président du Conseil Exécutif de
Corse et par délégation**



La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa notification.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/02/2026

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

Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

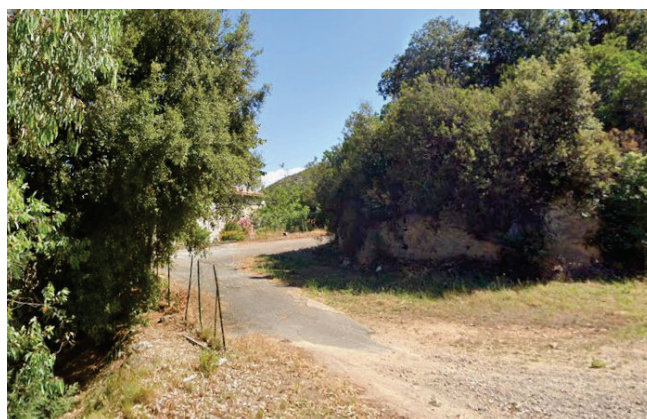
POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président
de la Collectivité de Corse
22 cours Grandval – BP 215
20090 AJACCIO

Réf DS: 28599772
Réf OSE : 2026-99999-01465

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



Nature du bien : Emprise en bord de route – contigu à Parcelle A 3825 (ex A 3715)

Adresse du bien : 1 U Loriu - 20167 Cuttoli-Corticchiato

Valeur : **0,85 €/m²**

avec une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Collectivité de Corse

2 - DATES

de consultation :	08/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/01/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'emprise à prélever sur le délaissé de l'ex-RD n°1, située au niveau du point routier 5+239 à 258 et correspondant à du domaine privé de la Collectivité de Corse, aux fins de régularisation d'une emprise privée irrégulière.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

Voies d'accès : RD n°1.

Réseaux : sans objet.

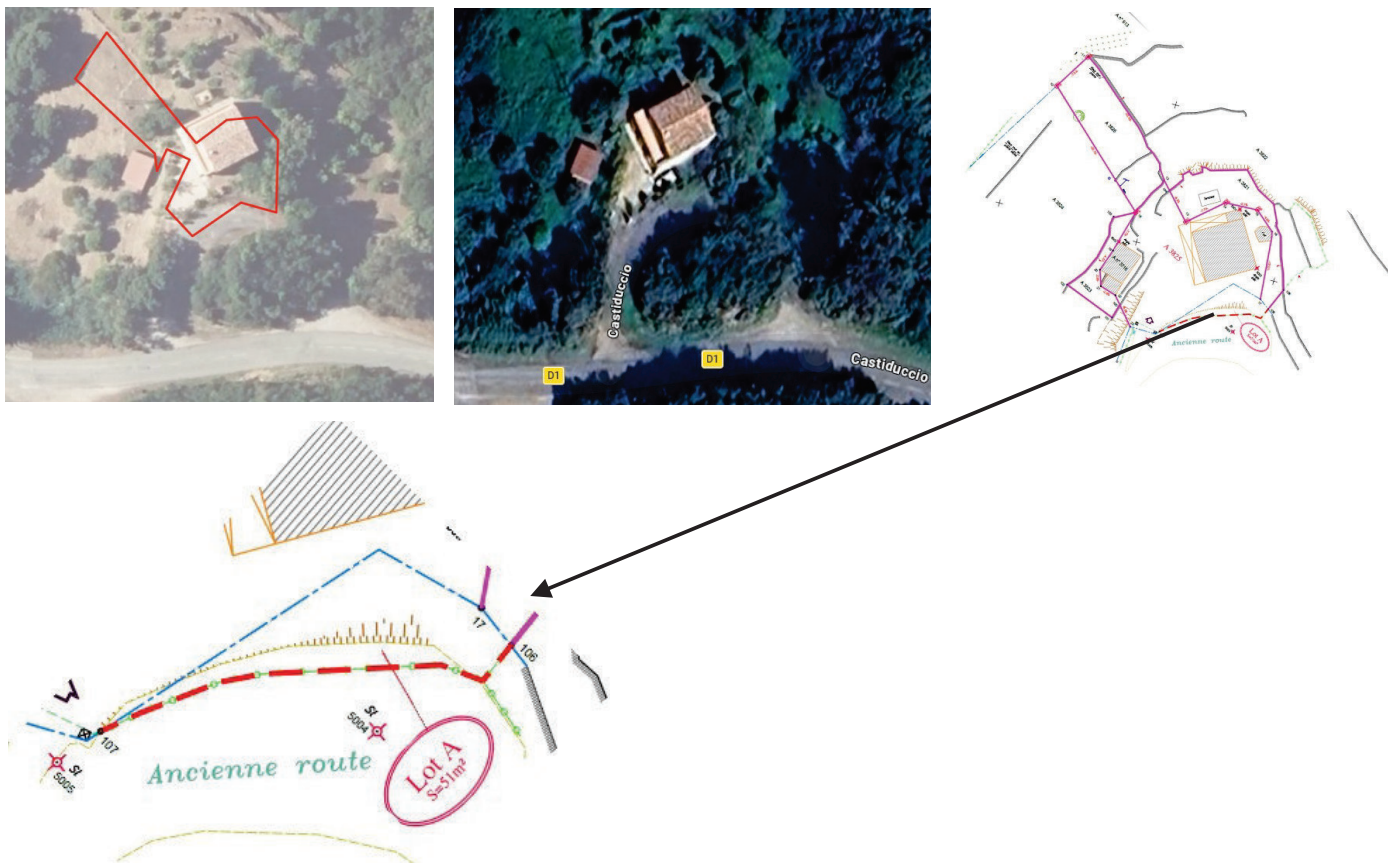
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise ne figure pas au cadastre, correspondant à du domaine privé de la Collectivité de Corse.

Il jouxte la parcelle A 3825 issue de la division de la parcelle A 3715.

4.4. Descriptif

Le bien est une emprise sur le domaine privé de la Collectivité en bord de voirie de l'ex-RD n°1.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Collectivité de Corse

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 11/07/2006.

Immeuble en zone N : Zone de protection des espaces forestiers et des espaces naturels.

Espaces boisés classés.

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

Compte tenu du faible nombre de transactions en zone N, élargissement à la zone A.

Critères : vente de terrains en zones A et N de à janvier 2019 à janvier 2026, dans un rayon de 5 km sur la commune

Source : Applications BNDP, Patrim

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Zone Urb	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Informations
2A04P31 2024P04818	A 367	La Pietra - Cuttoli-Corticchiato	04/06/2024	Af	14684	11 000	0,75	usage rural
2A04P31 2025P08174	B 37, 38, 47, 48	Campiano - Cuttoli-Corticchiato	29/10/2025	A	15867	30000	1,89	vente à agriculteur
2A04P31 2020P03889	A 3361	Chioso Communo - Cuttoli-Corticchiato	10/06/2020	N	7731	7 000	0,91	contigu zone AUC
2A04P31 2020P03771	A 3458, 3459, 3461	Collu Di Paolo - Cuttoli-Corticchiato	18/06/2020	N	18694	15 000	0,80	contigu zone UDe
2A04P31 2021P02644	A 3650	Mela - Cuttoli-Corticchiato	22/03/2021	A	4429	1 000	0,23	vente à agriculteur
2A04P31 2023P02371	A 3801, 3803	Pinaccioni - Cuttoli-Corticchiato	23/02/2023	N	677	700	1,03	Echange → à écarter
2A04P31 2023P02371	A 3806	Chiosacciu - Cuttoli-Corticchiato	23/02/2023	N	677	700	1,03	Echange → à écarter
2A04P31 2021P10212	B 39, 40, 43 à 45	Campiano - Cuttoli-Corticchiato	16/12/2021	A	8999	85 000	9,45	Vente à agriculteur – présence casellu – a acquis B 37,38,47,48 en 2025 – hors marché
2A04P31 2021P07180	B 67 à 69	Chiaraccia - Cuttoli-Corticchiato	05/08/2021	Af	36809	65 000	1,77	vente à Cne, propriétaire parcelle bois & forêts contigué
2A04P31 2022P02132	A 491, 492	Pugiale - Cuttoli-Corticchiato	21/02/2022	A	8730	6 600	0,76	présence caseddu
2A04P31 2019P01090	A 3647, 3649	Chiosacciu - Cuttoli-Corticchiato	06/02/2019	A	1798	1 000	0,56	vente à agriculteur
2A04P31 2020P01145	A 697, 3756	Chiosacciu - Cuttoli-Corticchiato	05/02/2020	A	2496	3 300	1,32	présence caseddu
							Moyenne	1,00
							Médiane	0,91
							Moyenne	0,85
							Médiane	0,85

zone N

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La valeur retenue est de 0,85 €/m².

Soit une valeur vénale de 43,35 € pour 51 m².

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **0,85 €/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est 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 cette valeur 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.

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.

specteur des finances publiques

