

Direction Régionale des Finances Publiques de Corse
Service du Domaine
2, avenue de la Grande Armée
20 195 AJACCIO

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 7301
Mod. E

CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

AVIS DU DOMAINE

(Évaluation des indemnités)
(Code du Domaine de l'État art. R 4 ou décret n°86 – 455 du 14 mars 1986)

N° OSE : 2022 – V OSE 66 034 – ESG – CDC / N° DS : 9 755 618

Enquêteur : Arnaud ROLLIN

EXPROPRIATION

1. Service consultant :
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Direction de la Gestion Foncière

Mme Anne-Laure MANGUINE

Chef de Service de la maîtrise foncière des Infrastructures de Transport pays Ajaccien / ouest corse

Tél. : 04 20 03 92 12

anne-laure.manguine@isula.corsica

2. Date de la consultation : 20/07/2022 (Modification consultation 16/05/22).

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Valeur vénale des emprises foncières à intégrer dans le secteur route d'Alata / Alzo di Leva.

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 - Servitudes - État du sous-sol – Éléments particuliers de plus-value et de moins-value – Voies et réseaux divers :

Les emprises concernées par les acquisitions projetées portent sur le territoire de la commune d'Ajaccio.

Cette commune dispose d'un PLU. Les terrains sont localisés sur une zone A (zone non constructible). [Articles L 151 et R.151 du code de l'urbanisme]. Sachant que le PLU n'est pas tenu d'intégrer dans son règlement les contraintes fixées par un autre document tel que les plans de prévention des risques mais doit les annexer.

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

- La réglementation des zones : articles L.151-1 et suivants du code l'urbanisme (notamment les articles 1-2-3-5-6 à 11-12-13-15-16).
- Zone A : article R. 151-22 du code de l'urbanisme / aménagements réglementés : articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13.
- Les règles de constructibilité (articles L. 151-27 & L. 151-28 du code de l'urbanisme).

- Les règles de constructibilité limitée : articles L. 1113-3 à L.115-5 du code de l'urbanisme.
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD): articles L.151-1 à L.151-5 du code de l'urbanisme.

Afin de tenir compte des éléments d'inconstructibilité ou de constructibilité très limitée, un abattement de 90 % a été appliqué sur les prix moyens des termes de comparaison.

6. DÉTERMINATION DU PRÉJUDICE IMMOBILIER

L'estimation des immeubles à acquérir, déterminée dans les fiches particulières ci-jointes s'élève à la somme de : cinquante-neuf mille cent quatre-vingt-onze euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes (59 191,99 €)

7. RECOURS A LA PROCÉDURE 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^{os}7303 mod. E1, §10, il y a lieu de prévoir :

a. Indemnités principales.	45 598,23 €
b. Indemnités accessoires	8 212,67 €
c. Dommages et préjudices non identifiés (10%)	5 381,09 €

ENSEMBLE	59 191,99 €
----------	-------------

II. Indemnités d'éviction :

Suivant détail sur fiches n^{os}7303 mod. E1, § 10 il y a lieu de prévoir à ce titre :

/

MONTANT TOTAL DES INDEMNITÉS DE DÉPOSSESSION ET D'ÉVICTION À PRÉVOIR.....	59 191,99 €
---	-------------

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 DÉPENSE À PRÉVOIR	59 191,99 €
---------------------------------------	-------------

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 (non constructibles – Zones UC / A) :

- Zone UC – TNC : 7 €/m² (surfaces supérieures à 1 000 m²) / 6,2 €/m² (surfaces inférieures à 1 000 m²) – (0,73 €/m² pour les terrains qualifiés de *bord de route*).
- Zone A – TNC : 2,81 € le m² (0,73 €/m² pour les terrains qualifiés de *bord de route*).

Pièces jointes :

- 32 Fiches Individuelles « *Descriptifs* » + « *Estimation Immobilière* » .
- 1 état du marché immobilier sectoriel.
- Un état récapitulatif – « *Total des indemnisations* »

AJACCIO, le 02/11/2022

La Directrice Régionale des Finances Publiques



Christine BESSOU-NICAISE
Administratrice Générale des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Direction Régionale des Finances Publiques de Corse
Service du Domaine
2, avenue de la Grande Armée
20 195 AJACCIO Cedex

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

N° 7 301
Mod. E

AVIS DU DOMAINE

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

N° OSE : 2023 – V OSE 09284 – ESG – CDC / N° DS : 11370223 – Mise à jour

Enquêteur : Arnaud ROLLIN

1. Service consultant :
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Direction de la Gestion Foncière
Mme Anne-Laure MANGUINE

Chef de Service de la maîtrise foncière des Infrastructures de Transport pays Ajaccien / ouest Corse

Tél. : 04 20 03 92 12

anne-laure.manguine@isula.corsica

2. Date de la consultation : 02/02/23

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Valeur vénale des emprises foncières à intégrer dans le projet Col du Pruno – Réaménagement du carrefour entre la RD 61 et la RD 461

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 – État du sous-sol – Éléments 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 des communes d'Ajaccio et d'Alata

Ces communes disposent d'un PLU. Les terrains sont localisés sur les zones A, Nh, Np2, AUD, AUh1 et AUP.

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](#).

PPRiF AJACCIO – Arrêté préfectoral n°07 – 0032 en date du 13/01/2007

Atlas des zones inondables / Cartographie des « zones basses » - CEREMA / DterMed – DREAL – MARS 2015

6. DÉTERMINATION DU PRÉJUDICE IMMOBILIER

L'estimation des immeubles à acquérir, déterminée dans les fiches particulières ci-jointes s'élève à la somme de quatre-vingt-dix-neuf mille sept cent soixante-sept euros et trente centimes (99 767,30 €).

7.RECOURS A LA PROCÉDURE 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^{os}7303 mod. E1, §10, il y a lieu de prévoir :

a. Indemnités principales.	77 877,92 €
b. Indemnités accessoires	12819,62 €
c. Dommages et préjudices non identifiés (10%)	9069,75 €

ENSEMBLE 99 767,30 €

II. Indemnités d'éviction :

Suivant détail sur fiches n^{os}7303 mod. E1, § 10 il y a lieu de prévoir à ce titre :

MONTANT TOTAL DES INDEMNITÉS DE DÉPOSSESSION ET D'ÉVICTION A PRÉVOIR..... 99 767,30 €

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 DÉPENSE A PRÉVOIR **99 767,30 €**

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 constructibles et non constructibles)

- Terrains en zone Np2 et A et dont la surface est supérieure à 1Ha: 0,70 €/m²
- Terrains en zone AUD et AUh1 et en zonage PPRiF : 48 €/m² – « terrain d'agrément ».
- Terrains en zone Nh – Zonage PPRI/AZI et PPRiF et dont la surface est inférieure à 1 Ha / 0,92 €/m²

Abattement – Zonages PPRI

Lorsqu'une parcelle se trouve en zone PPRI – aléa fort ou très fort, un abattement de 20 % supplémentaire a été pratiqué, sur le prix moyen « *terrain agrément* ».

Pièces jointes :

- 32 Fiches Individuelles « Estimations + évaluations Immobilières » .
- Un état du marché immobilier sectoriel.
- Un état récapitulatif indemnitaire

A AJACCIO, le 30/03/2023

La Directrice Régionale des Finances Publiques



Christine BESSOU-NICAISE
Administratrice Générale des Finances Publiques