

Rapport n°16

Incurpurazione inde u duminiu privatu è scambiu d'impresa sclassificata – SCCV Bastia Grand Parc

Incorporation dans le domaine privé et échange
d'emprise déclassée-SCCV Bastia Grand Parc

La SCCV Bastia Grand Parc a obtenu un permis de construire n° 02B 033 18 A0040 M01 délivré par la ville de Bastia le 5 décembre 2018, relatif à la réalisation de la promotion immobilière Résidence Bastia Grand Parc, sise sur les parcelles AM 289-313 et 319 situées chemin de l'Annonciade.

Une demande modificative a été déposée le 9 octobre 2025 concernant la réalisation de nouveaux travaux. Dans ce cadre, la SCCV Bastia Grand Parc doit déplacer son mur de clôture sur la limite cadastrale de la parcelle AM 289 lui appartenant conformément au plan joint.

A cette occasion, elle a constaté des empiètements réciproques avec la ville de Bastia et a ainsi proposé de régulariser sa situation foncière. Les empiètements sont les suivants :

- Par la commune : empiètement de 20m² sur la parcelle AM 289 qui fait actuellement partie du parc de l'annonciade ;
- Par la SCCV Bastia Grand Parc : empiètement de 10m² sur le Domaine Public Routier Communal.

Le Pôle d'Evaluation Domanial, par avis en date du 6 octobre 2025, a estimé l'emprise à détacher du domaine public routier communal à 80€ le m² avec une marge d'appréciation de 10%.

Pour rappel, l'emprise à régulariser sur la parcelle AM 289 représente une acquisition inférieure à 180.000 €, le Pôle d'Evaluation Domaniale ne peut donc être saisi.

Il est ainsi proposé de procéder à l'échange des parcelles selon le montage suivant :

- Acquisition par la ville de Bastia d'une emprise de 20 m² sur la parcelle AM 289, pour le prix de 1 600 €.
- Acquisition par la SCCV Bastia Grand Parc d'une emprise de 10 m² sur l'ancien chemin communal, pour le prix de 800 €.

Cet échange implique une soulte de 800 € due par la ville de Bastia à la SCCV Bastia Grand Parc.

Cette proposition a été notifiée, par courrier en date du 9 octobre 2025, à la SCCV Bastia Grand Parc qui l'a acceptée le 20 octobre 2025.

Toutefois, afin de pouvoir procéder à la cession au bénéfice de la SCCV Bastia Grand Parc de la portion du domaine public routier, il convient de la déclasser au préalable afin de l'incorporer dans le domaine privé de la Commune.

En application de l'article L141-3 du Code de la Voirie Routière le déclassement des voies dans le domaine public routier communal est prononcé par le conseil municipal et est dispensé d'enquête publique préalable dès lors que le déclassement ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Ce qui est notre cas d'espèce.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le déclassement de l'emprise de 10m² du domaine public routier communal afin de l'incorporer dans le domaine privé communal
- D'approuver l'échange de 20 m² à détacher de la parcelle AM 289 appartenant à la SCCV Bastia Grand Parc au bénéfice de la ville de Bastia en contrepartie de 10 m² à détacher du domaine privé communal au bénéfice de la SCCV Bastia Grand Parc
- Dit qu'une soulte de 800€ est due par la ville de Bastia à la SCCV Bastia Grand Parc.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte d'échange et tout document afférent à ce dossier.

SYNTHESE

Per currege avanzate, a Cità scambia 20 m² è 10 m² d'imprese fundiarie, cù un'impattata di 800 € duvuta da a cumuna. A sclassifica prealabile d'una via comunale hè validata.

