

# **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA FOATA (2B)**

## **Dossier d'Enquête de Déclaration d'Utilité Publique**

### **Procédure d'expropriation pour le terrain d'emprise d'un répartiteur d'eau situé sur la Commune de PIETRASERENA**

**CETA Environnement**

Immeuble MAIF – Avenue Mont Thabor

20 090 AJACCIO

Tél. 33 (0)4.95.21.23.25 - Fax 33 (0)4.95.25.37.21

Courriel : [ceta@ceta-environnement.fr](mailto:ceta@ceta-environnement.fr)

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436	
VRE - ALC – PLF	
Juin 2021	Page : 1

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA FOATA

Dossier d'Enquête de Déclaration d'Utilité Publique

Procédure d'expropriation pour le terrain d'emprise  
d'un répartiteur d'eau situé sur la  
Commune de PIETRASERENA

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification	
			Nom	Signature	Nom	Signature
Dossier d'Enquête de DUP	Février 2015		ALC		PLF	
Dossier d'Enquête Parcellaire	Février 2015	a	ALC		PLF	
Dossier d'Enquête de DUP	Mars 2019	b	VRE		PLF	
Dossier d'Enquête Parcellaire	Mars 2019	c	VRE		PLF	
Dossier d'Enquête de DUP	Juin 2021	d	VRE		PLF	
Dossier d'Enquête Parcellaire	Juin 2021	e	VRE		PLF	

ALC : Anne-Laure CARAT

PLF : Pierre-Louis FRATICELLI

VRE : Vincent RECOULES

<b>Numéro de rapport :</b>	<b>RCo00709d</b>
<b>Numéro d'affaire :</b>	<b>003610</b>
<b>N° de contrat :</b>	<b>CCoZ0201436</b>
<b>Domaine technique :</b>	<b>RT41</b>

CETA Environnement  
Immeuble MAIF – Avenue Mont Thabor  
20 090 AJACCIO

Téléphone : 04.95.21.23.25

e-mail : [ceta@ceta-environnement.fr](mailto:ceta@ceta-environnement.fr)

Télécopie : 04.95.25.37.21

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436	
VRE - ALC – PLF	
Juin 2021	Page : 2

## SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS .....</b>	<b>5</b>
<b>DOSSIER D'ENQUÊTE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE DEMANDE D'INSCRIPTION DE SERVITUDES DE PASSAGE.....</b>	<b>6</b>
<b>RAPPEL DE LA REGLEMENTATION .....</b>	<b>7</b>
<b>OBJETS DE LA DEMANDE ET PRESENTATION DU DEMANDEUR .....</b>	<b>9</b>
1 Objets de la demande .....	9
2 Adresse du terrain objet de l'expropriation.....	9
3 Présentation du demandeur .....	9
4 Délibérations du Conseil Syndical n°08/2012 et n°02/2020 .....	9
<b>PIECE N°1 : NOTICE EXPLICATIVE .....</b>	<b>10</b>
1 Présentation du Syndicat Intercommunal de la FOATA.....	10
2 Fonctionnement du système d'alimentation en eau potable du Syndicat Intercommunal de la FOATA et de la commune de PIETRASERENA.....	10
3 Populations concernées par la répartition.....	13
4 Raisons pour lesquelles le répartiteur a été construit .....	13
5 Localisation de l'ouvrage, des canalisations et de l'accès.....	14
6 Programme de travaux défini dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable.....	15
7 Emprise foncière concernée par l'expropriation et les servitudes de passage .....	16
<b>PIECE N°2 : PIECES CARTOGRAPHIQUES .....</b>	<b>19</b>
Figure n° 1 : Localisation géographique de la commune de PIETRASERENA et du répartiteur	19
Figures n° 2 : Situation cadastrale du projet.....	19
Figures n° 3 : Localisation précise du répartiteur, du réservoir et des canalisations .....	19
Figure n° 4 : plan de division foncière des emprises à exproprier et de la servitude de passage à créer pour accéder aux ouvrages .....	19
<b>PIECE N°3 : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'OUVRAGE ET CONFIGURATION DES CANALISATIONS .....</b>	<b>30</b>
1 Description du répartiteur .....	30
2 Tracé des canalisations.....	31
<b>PIECE N°4 : SCHEMATISATION ET CONFIGURATION DE L'OUVRAGE ET DES CANALISATIONS.....</b>	<b>32</b>
<b>PIECE N°5 : ESTIMATION DES ACQUISITIONS A REALISER.....</b>	<b>42</b>
<b>PIECE N°6 : NOTICE D'INCIDENCES .....</b>	<b>43</b>
1 Analyse de l'état initial.....	43
2 Analyse des impacts du projet.....	46
3 Compatibilité avec les dispositions du SDAGE Corse.....	49

## ANNEXES

<b>Annexe 1</b>	<p>Délibération n°08/2012 du Conseil Syndical en date du 26/09/2012 – Recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du terrain d'emprise du répartiteur d'eau potable situé sur la commune de PIETRASERENA, parcelle n° A19</p> <p>Délibération n°02/2020 du Conseil Syndical en date du 18/01/2020 – Recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du terrain d'emprise du répartiteur d'eau potable situé sur la parcelle n° A19, ainsi que les servitudes de passage des canalisations situées sur les parcelles n° A19 et n° A21, de la commune de Pietraserena</p>
<b>Annexe 2</b>	Rapport d'expertise concernant l'évaluation vénale de la contenance à exproprier et des indemnités de servitudes de passage

## TABLEAUX

Tableau 1 : Synthèse de l'emprise foncière concernée	17
Tableau 2 : Estimation des indemnités de servitudes de passage	42
Tableau 3 : Estimation de la contenance à exproprier	42

## FIGURES

Figure 1 : Synoptique du réseau d'adduction de la FOATA	11
Figure 2 : Localisation de la prise en rivière sur la BRAVONE	12
Figure 3 : Plan de l'emprise foncière demandé dans le cadre de la présente DUP	17
Figure 4 : Tracé des canalisations	31
Figure 5 : Situation des ouvrages	33
Figure 6 : Extérieur et dimensions (1/2)	34
Figure 7 : Configuration des canalisations (1/2)	36
Figure 8 : Coupe en plan - vue extérieur	38
Figure 9 : Coupe en plan - vue intérieur	39
Figure 10 : Intérieur (1/2)	40
Figure 11 : Vue du répartiteur et du réservoir depuis le village de PIETRASERENA	47
Figure 12 : Zoom de la vue depuis le village	48
Figure 13 : Vue sur le village et le réservoir depuis le répartiteur	48



## Avant-propos

**Le présent dossier s'inscrit dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour le terrain d'emprise d'un répartiteur d'eau situé sur la commune de PIETRASERENA.**

Le Syndicat Intercommunal de la FOATA est propriétaire et gérant des installations de la ressource et du réseau d'adduction jusqu'aux ouvrages de stockage des 5 communes appartenant au Syndicat. Le syndicat est donc propriétaire de l'ensemble des répartiteurs d'eau présents sur le réseau d'adduction.

Le Syndicat a entrepris une démarche d'enquête publique en vue de l'obtention d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) afin d'initier la procédure d'expropriation en vue d'acquérir l'emprise du répartiteur d'eau puis par la suite de pouvoir procéder à son entretien.

Le présent dossier comprend également l'inscription des servitudes de passage des canalisations d'adduction d'arrivée dans le répartiteur et de départs du répartiteur (vers le réservoir de PIETRASERENA et vers le répartiteur suivant).

**La procédure distingue deux dossiers soumis à enquête publique :**

✚ En premier lieu, le **dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique** qui consiste en :

- la rédaction d'une notice explicative ;
- la présentation du plan de situation ;
- la présentation du plan général des travaux ;
- la présentation des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation sommaire des dépenses ;
- la rédaction d'une notice d'impact.

✚ En second lieu, le **dossier d'enquête parcellaire** qui consiste en :

- un plan parcellaire ;
- la liste des parcelles concernées par les travaux et les noms et adresses des propriétaires de ces parcelles.

**Le présent dossier est le Dossier d'Enquête de Déclaration d'Utilité Publique.**

# **DOSSIER D'ENQUÊTE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE DEMANDE D'INSCRIPTION DE SERVITUDES DE PASSAGE**

## RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Les procédures qui s'appliquent dans le cadre de l'expropriation pour le terrain d'emprise du répartiteur d'eau et de l'établissement des servitudes de passage des réseaux d'adduction et de distribution associés à cet ouvrage situé sur la commune de PIETRASERENA sont celles de l'enquête de droit commun.

Les modalités de ces procédures sont définies par les articles **R.152-1 à R.152-15 du code rural et de la pêche maritime « Servitude pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement »** et par les **articles R.112-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

Le contenu du dossier de demande Servitude de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages est défini dans l'article **R.152-4 du code rural et de la pêche maritime**.

Ce dossier, adressé au Préfet, comprend obligatoirement :

1. *Une note donnant toutes précisions utiles sur l'objet des travaux et sur leur caractère technique ;*
2. *Le plan des ouvrages prévus ;*
3. *Le plan parcellaire des terrains sur lesquels l'établissement de la servitude est envisagé, avec l'indication du tracé des canalisations à établir, de la profondeur minimum à laquelle les canalisations seront posées, de la largeur des bandes prévues aux 1° et 2° de l'article R. 152-2 et de tous les autres éléments de la servitude. Ces éléments devront être arrêtés de manière que la canalisation soit établie de la façon la plus rationnelle et que la moindre atteinte possible soit portée aux conditions présentes et futures de l'exploitation des terrains ;*
4. *La liste par commune des propriétaires, établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.*

L'enquête publique préalable à l'institution de la servitude est réalisée dans les conditions définies aux articles **R. 152-5 à R. 152-9 du code rural et de la pêche maritime et aux articles R.112-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

Les modalités de la procédure d'enquête publique préalable à une déclaration publique sont définies dans les **articles R111-1 et R112-24 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

Le contenu du dossier d'enquête de Déclaration d'Utilité Publique est défini dans l'article **R112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, créé par le décret 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Une notice explicative ;**
- 2° Le plan de situation ;**
- 3° Le plan général des travaux ;**
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;**
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses. »**

**Article R122-2 du Code de l'Environnement modifié par le Décret n° 2011-2019 du 29 Décembre 2011 – Art.1** portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements :

*I.- Les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé au présent article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau.*

**Tableau Annexe à l'article R122-2, modifié par le Décret n° 2015-15 du 8 Janvier 2015 – Art. 24 listant les aménagements soumis à étude d'impact.**

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436	
VRE - ALC – PLF	
Juin 2021	Page : 7

**D'après le tableau Annexe, le répartiteur d'eau n'est pas soumis à étude d'impact.**

#### **Article R122-9 – Code Environnement**

Modifié par Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 - art. 1

*L'étude d'impact ainsi que, le cas échéant, la décision, visée au IV de l'article R. 122-3, rendant obligatoire la réalisation d'une étude d'impact et l'avis de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement visé à l'article R. 122-7 sont insérés dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L. 122-1-1, le cas échéant selon les modalités prévues au 4° de l'article R. 123-8.*

#### **Article R123-8 – Code Environnement**

Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

*Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;*

*2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, **une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;***

Concernant l'accessibilité au répartiteur, **l'article 682 du code Civil** précise que :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissements, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

**L'article 683 du code Civil** ajoute que

« Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique ».

Conformément au **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, le projet de répartiteur d'eau est soumis à **enquête publique**.

Conformément au **code rural et de la pêche maritime**, et au **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour cause d'utilité publique**, l'établissement de servitudes pour les réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable associés au répartiteur est **soumis à enquête publique**.

Conformément au **code civil**, la servitude de passage pour l'accès au répartiteur s'établit de droit. Son inscription ne relève pas de la procédure d'expropriation

**A ce titre, le projet nécessite la réalisation d'une note de présentation, intégrée au présent dossier et complétée par la Pièce n° 6 : Notice d'incidences.**

# OBJETS DE LA DEMANDE ET PRESENTATION DU DEMANDEUR

## 1 Objets de la demande

La présente **demande d'expropriation pour utilité publique** porte sur l'emprise foncière du **répartiteur d'eau situé sur la commune de PIETRASERENA**.

Ce répartiteur reçoit l'arrivée de la prise en rivière de la BRAVONE et permet le partage du réseau d'adduction entre :

- D'un côté, **l'alimentation du réservoir de PIETRASERENA**, situé à une vingtaine de mètres à l'aval du répartiteur,
- D'un autre côté, **l'alimentation des réservoirs des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA**, situés à presque 4 km au Sud-Est du répartiteur.

Par ailleurs, le dossier concerne également une demande de **servitude de passage pour les canalisations d'adduction**.

## 2 Adresse du terrain objet de l'expropriation

Parcelle n° A19

Lieu-dit « SUALE »

20 251 PIETRASERENA

## 3 Présentation du demandeur

**Le demandeur de la déclaration d'utilité publique et pétitionnaire de la demande d'expropriation est le Syndicat Intercommunal de la FOATA, propriétaire et exploitant des installations liées à la ressource, au traitement et au réseau d'adduction.**

Dénomination : **Syndicat Intercommunal de la FOATA**

Adresse : Mairie de TALLONE

20 270 TALLONE

Signataire de la demande : le Conseil Syndical du Syndicat Intercommunal de la FOATA, représenté par son Président, Monsieur Charles LEPIDI.

## 4 Délibérations du Conseil Syndical n°08/2012 et n°02/2020

Le Conseil Syndical a sollicité l'expropriation et la déclaration d'utilité publique par la délibération **n°08/2012** en date du **26 Septembre 2012**, ainsi que par la délibération **n°02/2020** en date du **18 Janvier 2020**, en y incluant les servitudes de passage des canalisations.

Les délibérations sont annexées au présent dossier (**Annexe 1**).

# Pièce N°1 : Notice explicative

---

## 1 Présentation du Syndicat Intercommunal de la FOATA

### 1.1 Composition

Le Syndicat Intercommunal de la FOATA regroupe les 5 communes suivantes :

- ZUANI
- PIETRASERENA
- GIUNCAGGIO
- PANCHERACCIA
- TALLONE

### 1.2 Contexte géographique

Le territoire syndical s'étend du versant Sud de la Punta di Caldane au Nord-Ouest à la plaine Orientale à l'Est, entre la rive droite de la rivière de la BRAVONE et la rive gauche du fleuve TAVIGNANO. Les communes du syndicat sont donc partagées entre le bassin versant de la BRAVONE (ZUANI et TALLONE) et celui du TAVIGNANO (PIETRASERENA, GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA).

Les villages du syndicat sont situés entre 15 et 30 kilomètres au Nord et Nord-Ouest d'ALERIA et sont accessibles soit depuis la Route Nationale n° 200 qui relie Corte à Aléria soit depuis la Route Nationale n°198 qui relie Aléria à Bastia.

### 1.3 Compétences

La compétence du Syndicat de la FOATA porte sur **la gestion et l'exploitation des installations de la ressource, du traitement de l'eau brute et du réseau d'adduction.**

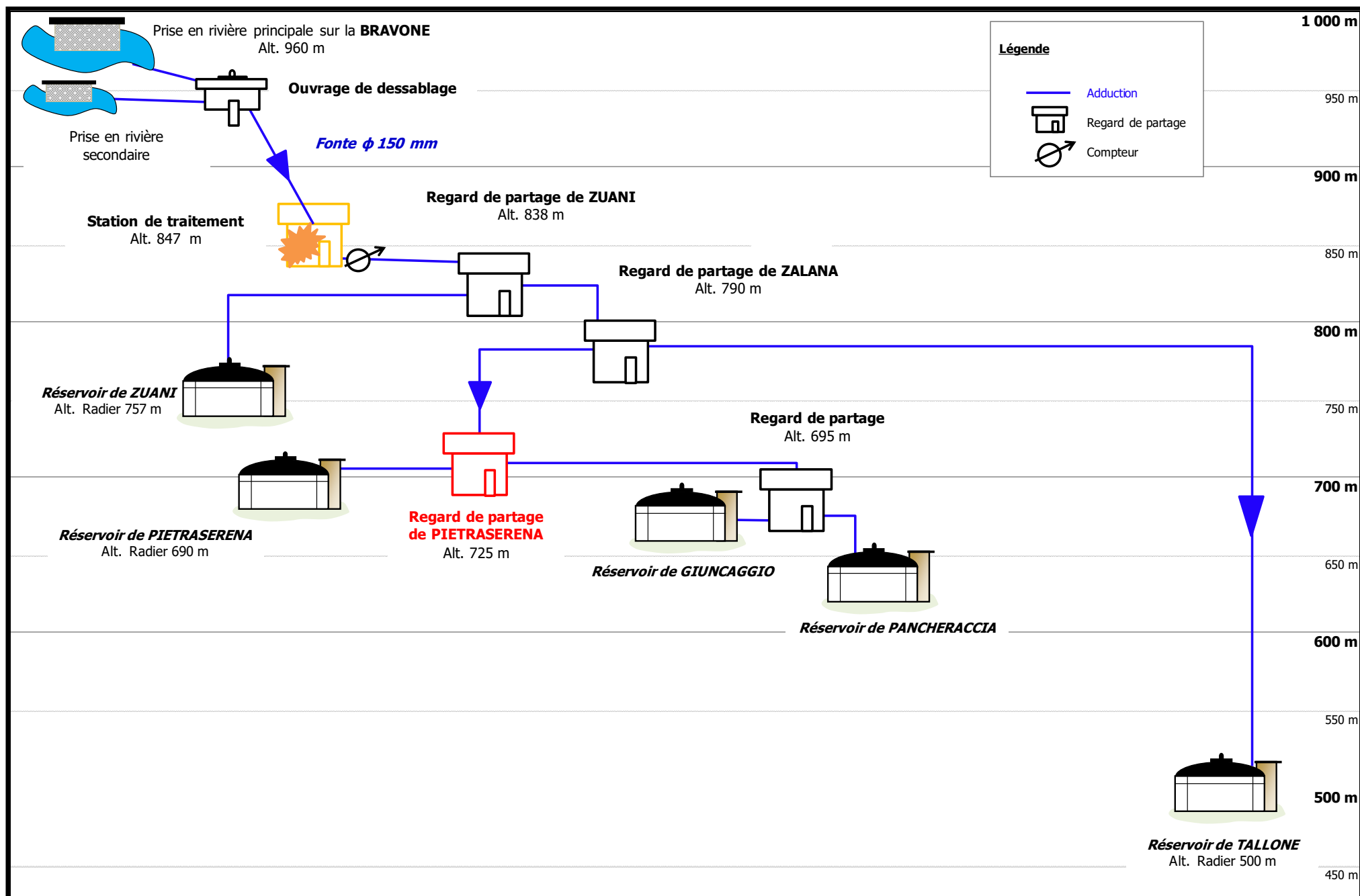
Il assure la production d'eau brute, le traitement puis l'adduction jusqu'aux ouvrages de stockage des 5 communes membres.

Le Syndicat alimente également la commune d'AMPRIANI non encore intégrée au syndicat. La commune de ZALANA pourrait également être intégrée au syndicat.

## 2 Fonctionnement du système d'alimentation en eau potable du Syndicat Intercommunal de la FOATA et de la commune de PIETRASERENA

Le synoptique du fonctionnement du réseau est présenté sur la **Figure 1** à la suite.

**Figure 1 : Synoptique du réseau d'adduction de la FOATA**





## 2.1 Ressource

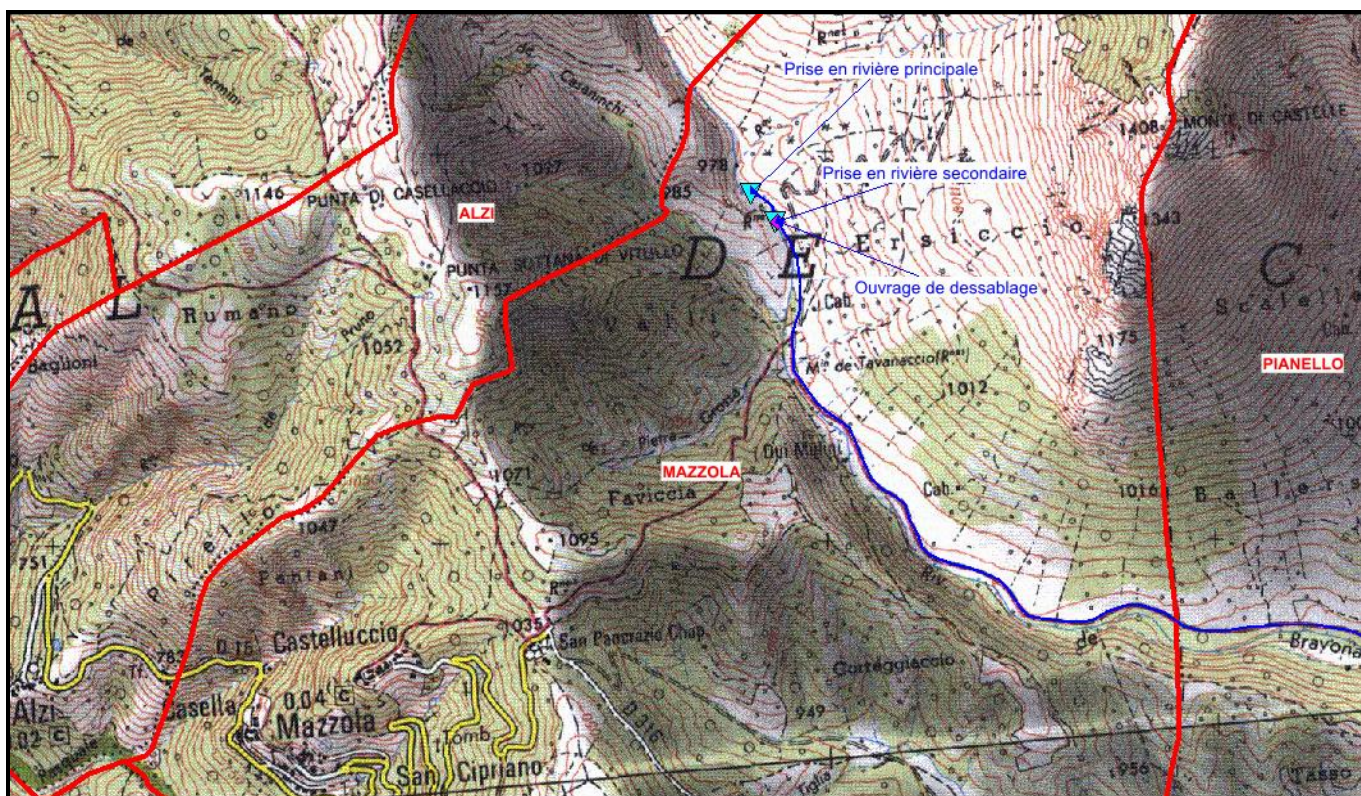
L'unique ressource des communes du syndicat est **une prise d'eau sur la rivière BRAVONE**, située sur la commune de MAZZOLA.

La prise d'eau de la rivière se fait en deux sites proches d'environ 100 mètres :

- La prise en rivière principale, à l'amont,
- La prise en rivière secondaire, à l'aval.

A proximité de la prise en rivière secondaire, l'eau prélevée passe par un ouvrage de dessablage.

**Figure 2 : Localisation de la prise en rivière sur la BRAVONE**



## 2.2 Réseau d'adduction entre la ressource et la station de traitement

L'eau brute est acheminée jusqu'à une **station de traitement située au Col de la FOATA**.

## 2.3 Traitement

Le traitement consiste en une **filtration suivie d'une chloration**.

## 2.4 Réseau d'adduction entre la station de traitement et les ouvrages de stockage

L'eau traitée est ensuite acheminée par un réseau exclusivement gravitaire, et desservie par l'intermédiaire de plusieurs regards de répartition.

Les répartiteurs divisent le débit entre les différentes branches d'alimentation des communes.



Un premier regard de répartition permet d'alimenter le réservoir de ZUANI d'un côté et les autres communes de l'autre.

Le regard suivant partage d'un côté le village de TALLONE dans le bassin versant de la BRAVONE et d'un autre côté les villages de PIETRASERENA, GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA dans le bassin versant du TAVIGNANO.

Le regard de répartition final partage le réseau entre le village de GIUNCAGGIO et le village de PANCHERACCIA.

## 2.5 Répartiteur situé sur la commune de PIETRASERENA

Le répartiteur situé sur la commune de PIETRASERENA, objet de la présente demande, permet de diviser le débit arrivant de la prise en rivière entre :

- La branche alimentant le réservoir de PIETRASERENA,
- La branche alimentant les villages de GIUNCAGGIO et de PANCHERACCIA.

## 2.6 Stockage et distribution en eau de la commune de PIETRASERENA

L'alimentation en eau potable de la commune de PIETRASERENA se fait par l'intermédiaire d'un **réservoir en béton armé d'une capacité de 150 m<sup>3</sup>**, construit en 1980 et de forme circulaire (8 mètres de diamètres et 3 mètres de hauteur d'eau).

Une chambre à vannes maçonnée, d'une surface de 4 m<sup>2</sup> et fermée par une porte métallique est accolée au réservoir.

Le réservoir est en très bon état.

La distribution est assurée par une canalisation en Fonte  $\phi$  100 mm exclusivement en gravitaire. La pression d'alimentation fournie dans le village est comprise entre 3 et 4 bars (pression statique).

## 3 Populations concernées par la répartition

### 3.1 Branche du village de PIETRASERENA

La population alimentée par le réservoir de **PIETRASERENA** est d'environ :

- **66 habitants en hiver (INSEE 2018).**

### 3.2 Branche des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA

La population desservie par la branche alimentant les villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA est établie sur la base du dernier recensement INSEE de 2018 de la population permanente :

- **GIUNCAGGIO : 68 habitants** (INSEE 2018) ;
- **PANCHERACCIA : 100 habitants** (INSEE 2018).

**La population estivale varie de 250 à 300 habitants dans chaque localité.**

## 4 Raisons pour lesquelles le répartiteur a été construit

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436	
VRE - ALC – PLF	
Juin 2021	Page : 13

## 4.1 Nécessité et fonctionnalité de l'ouvrage

Avant les années 1980, le village de PIETRASERENA était alimenté par 3 captages de source alimentant une bache de stockage de 40 m<sup>3</sup> située à une altitude de 710 mètres.

En période d'étiage et de fortes consommations, la ressource ne permettait plus de répondre aux besoins.

Le stockage était également insuffisant avec moins d'une journée de réserve. De plus, l'altitude de la bache de stockage était insuffisante pour l'alimentation des habitations situées en partie haute du village.

La commune de PIETRASERENA associée à d'autres communes du secteur a donc entrepris les démarches destinées à **renforcer et sécuriser la production d'eau potable par la mise en œuvre d'une prise d'eau sur la rivière côtière de la BRAVONE.**

**Par la situation géographique de la prise en rivière et des communes à desservir et de la configuration du territoire, il a été nécessaire de construire plusieurs répartiteurs au fil du réseau d'adduction afin de partager l'eau.**

Parallèlement au renforcement de la production d'eau, la commune de PIETRASERENA a construit un nouveau réservoir d'eau potable afin de satisfaire l'obligation de service public d'alimentation en eau potable.

**L'eau devait ainsi être acheminée jusqu'au réservoir de PIETRASERENA puis être également acheminée jusqu'aux villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA, situés à l'aval.**

**Le répartiteur situé sur la commune de PIETRASERENA répond à cet objectif et assure cette fonctionnalité.**

## 4.2 Site d'implantation retenu

### Réservoir de PIETRASERENA

Le choix du secteur d'implantation du nouveau réservoir dépend de contraintes techniques liées :

- au fonctionnement gravitaire du réseau,
- à la localisation de la canalisation d'adduction du SI de la FOATA,
- à l'obtention d'une pression de distribution satisfaisante pour l'ensemble des constructions actuelles et futures du village,
- à la localisation de l'ancienne canalisation de distribution alors en service.

Le terrain de la parcelle A19 permettait également un accès facilité notamment pour les travaux de construction.

### Répartiteur

**Le choix du site d'implantation du répartiteur** devait répondre aux exigences suivantes :

- être situé sur le tracé ou à proximité directe de la canalisation d'adduction de la prise en rivière,
- être situé à l'amont du nouveau réservoir de PIETRASERENA,
- être facilement accessible pour sa construction et son entretien,
- être situé à une altitude satisfaisante pour l'alimentation du réservoir de PIETRASERENA et pour faire office de brise-charge sur le réseau d'adduction.

**Le répartiteur a été construit sur la parcelle accueillant le réservoir de PIETRASERENA à une vingtaine de mètres à l'amont, sur le tracé de la canalisation d'adduction.**

**Il bénéficie du même accès que celui du réservoir.**

## 5 Localisation de l'ouvrage, des canalisations et de l'accès

## 5.1 Localisation du répartiteur

Le répartiteur se situe sur la commune de **PIETRASERENA** au lieu-dit **Suale** au Nord du village de **PIETRASERENA**, à l'Ouest du chemin communal menant au cimetière de San Quilico.

Ses coordonnées géographiques sont les suivantes :

**X : 9 344 792**

**Y : 42 238 389**

**Z : 725 m**

Il est implanté sur la **parcelle A19** constitué d'un espace en friche type maquis bas.

La parcelle A19 a une surface totale de **9 270 m<sup>2</sup>**.

Le propriétaire de la parcelle est Monsieur Jean-Emile MARIANI.

## 5.2 Accès

L'accès au répartiteur se fait **depuis la route communale qui dessert le cimetière de San Quilico puis en empruntant la piste en terre permettant d'accéder au réservoir après environ 120 mètres.**

A partir de cette piste en terre, l'accès au répartiteur se fait **en suivant le tracé des canalisations d'adduction d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA.**

**Le linéaire concerné représente environ 60 mètres, environ 45 mètres sur la parcelle n° 19 et environ 15 mètres sur la parcelle n° 21.**

## 5.3 Passage des canalisations

**La parcelle A19 est traversée par trois canalisations :**

- **La canalisation d'alimentation du réservoir de PIETRASERENA**, entre le répartiteur et le réservoir : direct, sur un linéaire **d'environ 25 mètres sur la parcelle n°19**,
- **La canalisation d'arrivée de la prise en rivière de la BRAVONE** : arrive par le chemin de San Quilico puis coupe à travers les parcelles n°21 puis n°19 sur **environ 25 mètres de la parcelle n° 21 et sur environ 25 mètres de la parcelle n° 19.**
- **La canalisation d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA** : coupe à travers en contrebas du répartiteur pour rejoindre le chemin d'accès au réservoir, **sur environ 50 mètres de la parcelle n° 19.**

**La parcelle A21 concernée par la servitude de passage de la canalisation d'adduction de la prise en rivière est constituée d'un espace en friche type maquis bas.**

La parcelle A21 a une surface totale de **5 060 m<sup>2</sup>**.

Les propriétaires de la parcelle sont :

- Madame MATTEI Marie-Lucie
- Madame MATTEI Joséphine Marcelle
- Madame JULIEN Nicole Marie Renée
- Monsieur JULIEN Bernard Henri Michel
- Madame SABINI Brigitte
- Monsieur CASTELLI Laurent

## 6 Programme de travaux défini dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436	
VRE - ALC – PLF	
Juin 2021	Page : 15

Le programme de travaux défini dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable réalisé en 2017 prévoyait pour le répartiteur de Pietraserena les travaux suivants :

Description des opérations	Montant total
Reprise étanchéité du répartiteur (intérieure et extérieure), réhabilitation de l'enduit	6 000 €
Remplacement des organes (vannes, tuyauterie de vidange et trop-plein, robinet flotteur)	4 500 €
<b>TOTAL des TRAVAUX</b>	<b>10 500 €</b>

A ce jour, seuls les travaux de reprise vannage et pose compteur départ vers GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA ont été réalisés.

## 7 Emprise foncière concernée par l'expropriation et les servitudes de passage

### 7.1 Terrain à exproprier

Le répartiteur occupe une surface de **2,65 m \* 4,60 m = 12,20 m<sup>2</sup>**

L'ouvrage pourra être sécurisé par la mise en place d'un périmètre grillagé clôturé de 10 m \* 10 m = **100 m<sup>2</sup>**.

**La surface du terrain à exproprier est de 100 m<sup>2</sup> sur la parcelle A19.**

### 7.2 Servitudes de passage

La profondeur minimum à laquelle les canalisations sont posées est de 80 cm. La largeur des bandes prévues aux 1° et 2° de l'article R 152-2 du code rural et de la pêche maritime est de 3 mètres.

Les servitudes pour le passage des canalisations représentent environ :

- **Canalisation d'arrivée de la prise en rivière** : linéaire d'environ 25 mètres (n°19) et d'environ 25 mètres (n°21) et 3 mètres de largeur soit une emprise de 150 m<sup>2</sup> : **environ 75 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 19 et environ 75 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 21,**
- **Canalisation d'alimentation du réservoir de PIETRASERENA** : environ 25 m \* 3 m soit **une emprise d'environ 75 m<sup>2</sup> sur la parcelle n°19,**
- **Canalisation d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA** : environ 50 m \* 3 m **soit une emprise d'environ 150 m<sup>2</sup> sur la parcelle n°19.**

**L'ensemble des servitudes de passage concerne une emprise totale de 300 m<sup>2</sup> sur la parcelle A19 et 75 m<sup>2</sup> sur la parcelle A21.**

#### Remarque :

La commune de Pietraserena a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition par expropriation de 225 m<sup>2</sup> au niveau de la parcelle A-19. Cela correspond à un carré de 15 mètres de côtés dont le centre correspond au centre u réservoir de Pietraserena.

La figure suivante présente le tracé de :

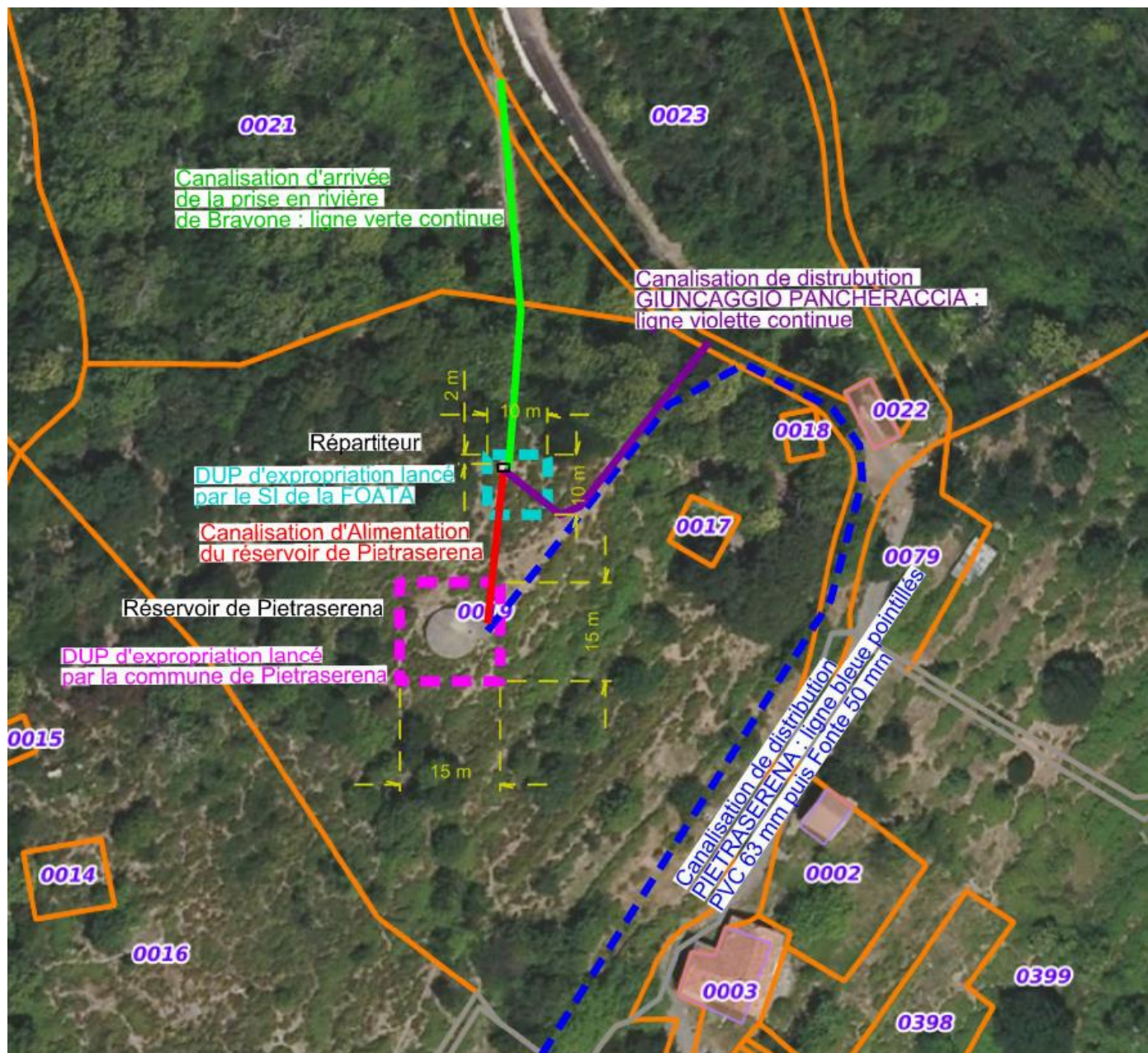
- L'emprise foncière que le SI de la FOATA souhaite acquérir (objet du présent dossier de DUP) ;

RC00709d/O03679/CCoZ0201436	
VRE - ALC – PLF	
Juin 2021	Page : 16



- Le tracé des réseaux nécessitant une servitude passage (objet du présent dossier de DUP) ;
- L'emprise foncière que la commune de Pietraserena souhaite acquérir (à titre indicatif, hors présent dossier de DUP).

**Figure 3 : Plan de l'emprise foncière demandé dans le cadre de la présente DUP**



La Figure N°4 de la pièce N°3 du présent dossier présente le plan de division foncière des emprises à exproprier et de la servitude de passage à créer pour accéder aux ouvrages.

### 7.3 Synthèse

**Tableau 1 : Synthèse de l'emprise foncière concernée**

Procédure	Objet	N° parcelle	Surface de la parcelle (m²)	Emprise concernée (m²)
-----------	-------	-------------	-----------------------------	------------------------

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436

VRE - ALC – PLF

Juin 2021

Page : 17

<b>Expropriation</b>	Répartiteur	A-19	9 270	100 m <sup>2</sup>
<b>Servitudes de passage</b>	Canalisation d'alimentation du réservoir de PIETRASERENA	A-19	9 270	75 m <sup>2</sup>
	Canalisation d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA	A-19	9 270	150 m <sup>2</sup>
	Canalisation d'arrivée de la prise en rivière de la BRAVONE	A-19	9 270	75 m <sup>2</sup>
	Canalisation d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA	A-21	5 060	75 m <sup>2</sup>

Procédure	Emprise concernée sur la parcelle A19 (m <sup>2</sup> )	Emprise concernée sur la parcelle A21 (m <sup>2</sup> )
<b>Expropriation</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	
<b>Servitudes de passage</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>

## **Pièce N°2 : Pièces cartographiques**

---

**Figure n° 1 : Localisation géographique de la commune de PIETRASERENA et du répartiteur**

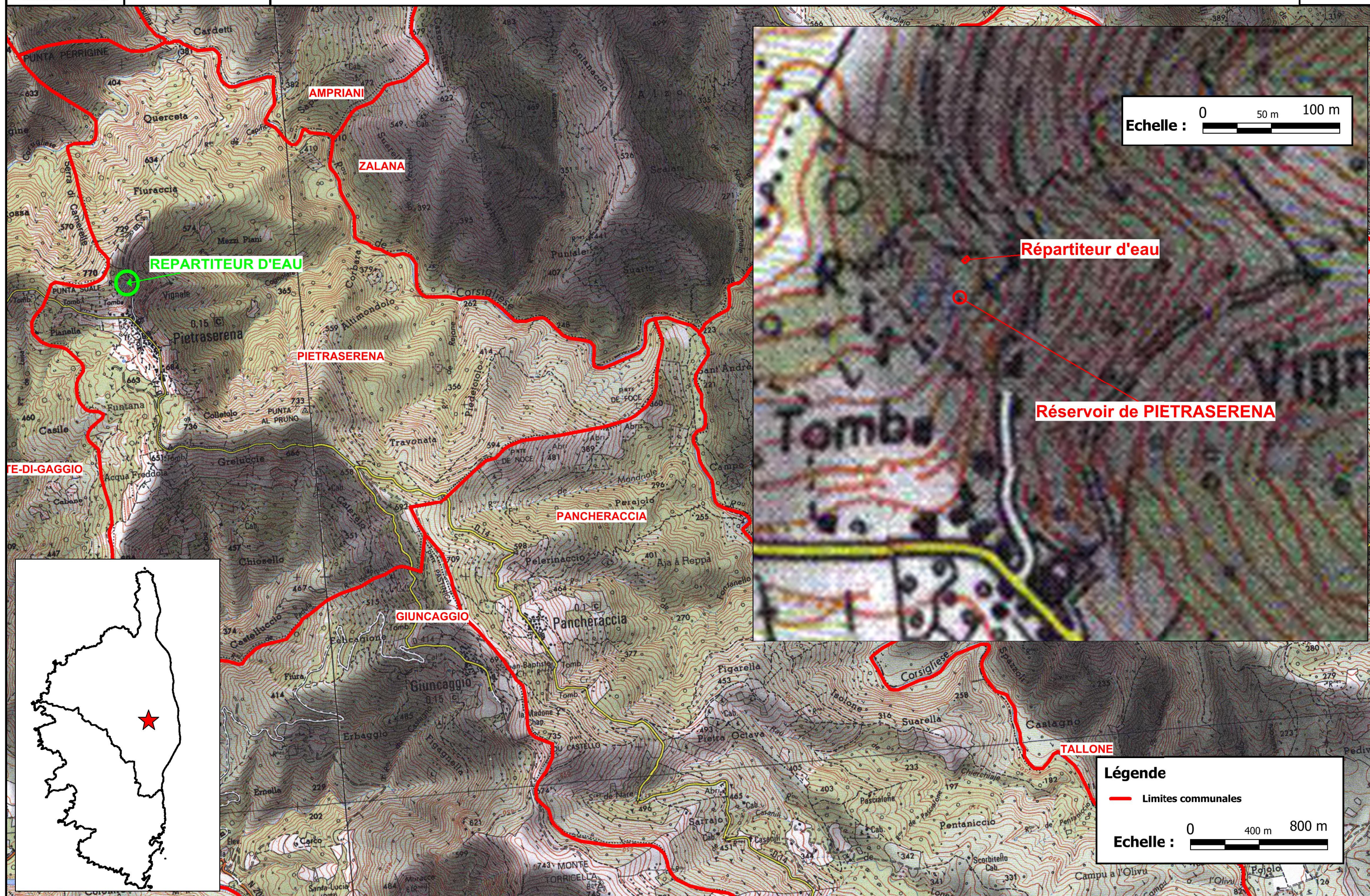
**Figures n° 2 : Situation cadastrale du projet**

**Figures n° 3 : Localisation précise du répartiteur, du réservoir et des canalisations**

**Figure n° 4 : plan de division foncière des emprises à exproprier et de la servitude de passage à créer pour accéder aux ouvrages**

# FIGURE 1







# FIGURES 2

Département :  
HAUTE CORSE

Commune :  
PIETRASERENA

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/3000

Date d'édition : 05/11/2014  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

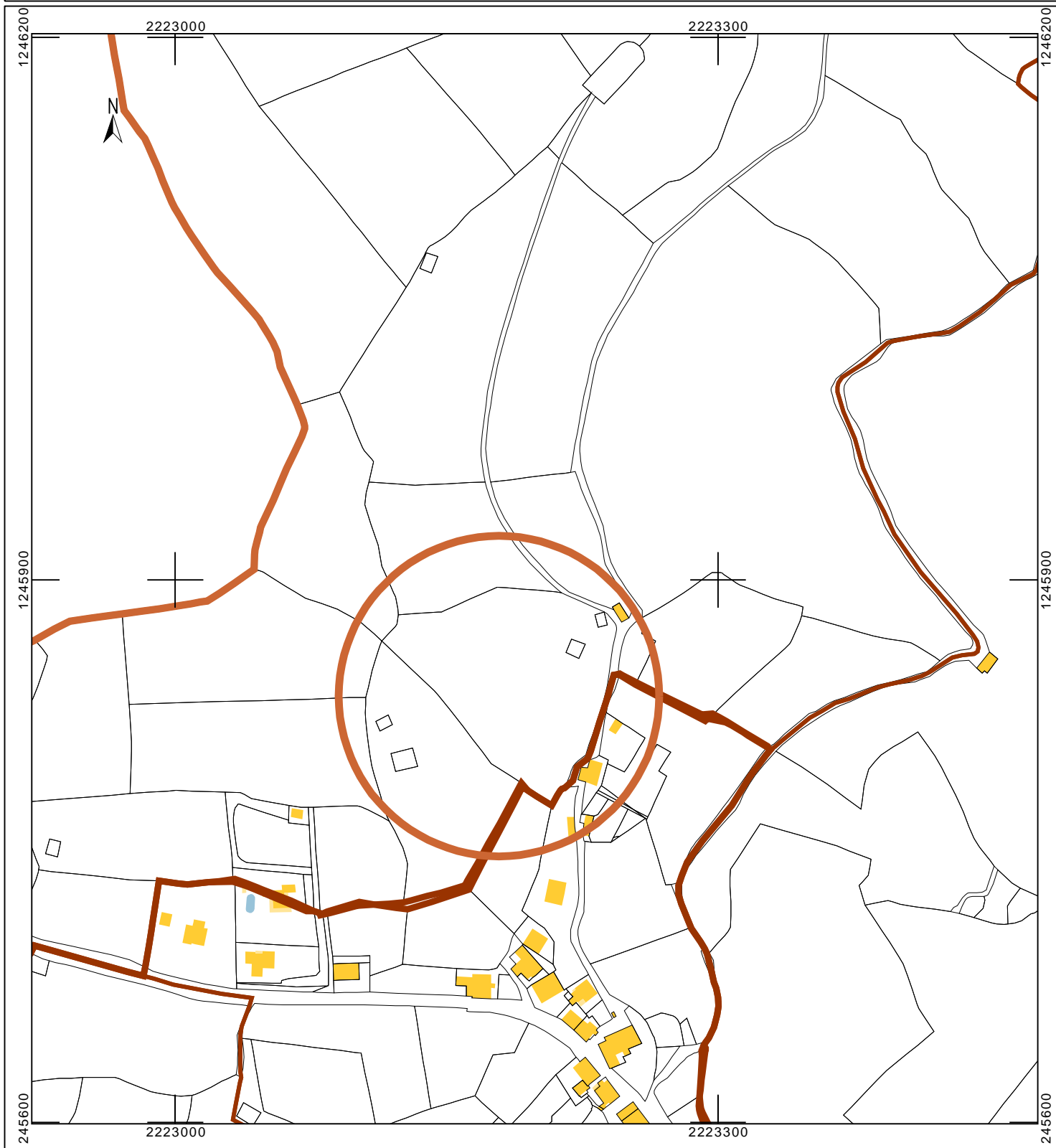
# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
BASTIA  
1 RUE DES HORIZONS BLEUS  
QUARTIER RECIPELLO 20402  
20402 BASTIA  
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94  
cdif.bastia@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



Département :  
HAUTE CORSE

Commune :  
PIETRASERENA

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/11/2014  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
BASTIA  
1 RUE DES HORIZONS BLEUS  
QUARTIER RECIPELLO 20402  
20402 BASTIA  
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94  
cdif.bastia@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune :  
PIETRASERENA (2B).

**Références de la parcelle 000 A 19**

Référence cadastrale de la parcelle

**000 A 19**

Contenance cadastrale

**9 270 mètres carrés**

Adresse

**SUALE**

**20251 PIETRASERENA**

# FIGURE 3







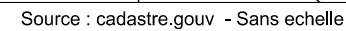
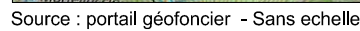
# FIGURE 4





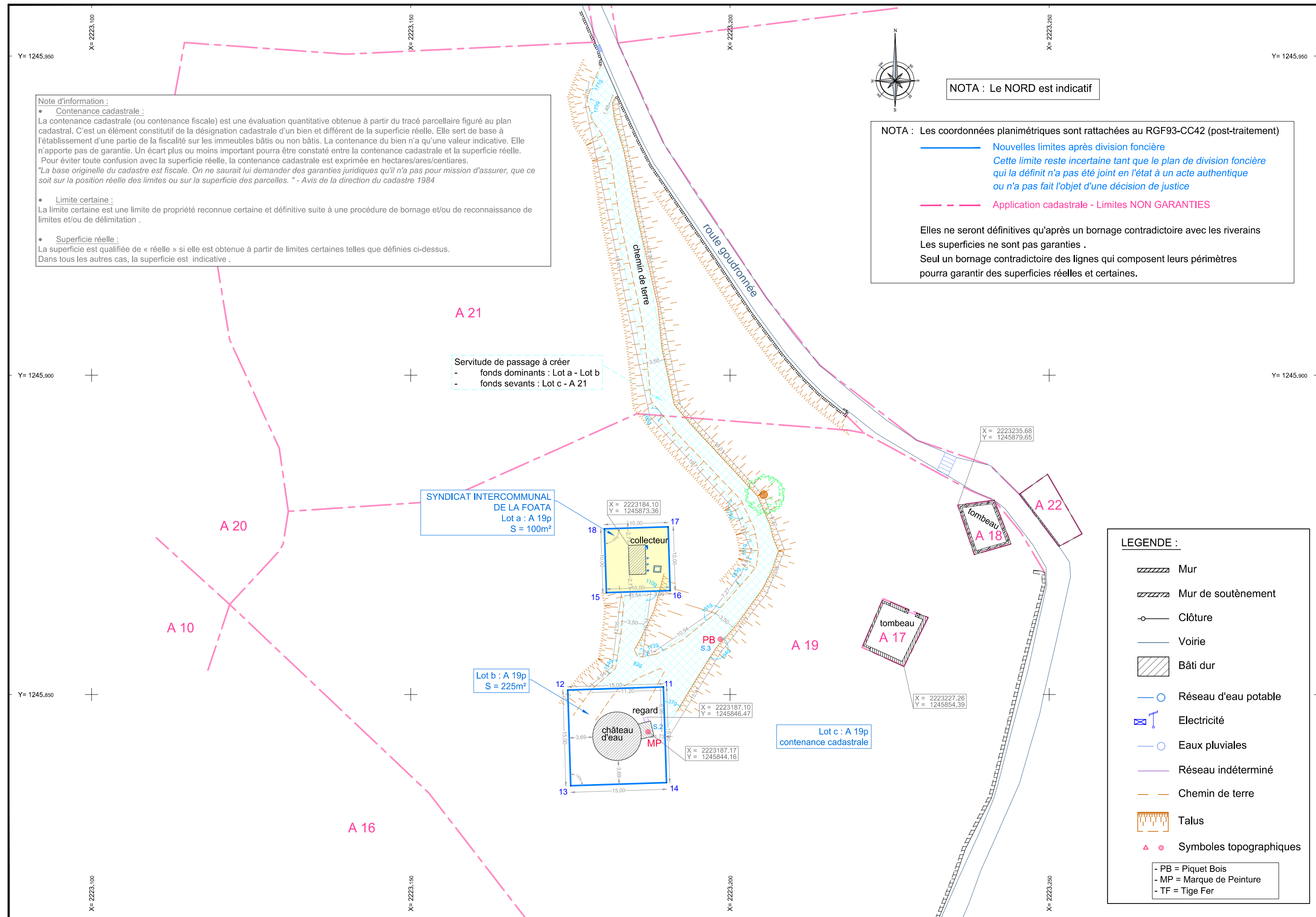
# PLAN DE DIVISION FONCIERE

ECHELLE : 1/500

Le :

**TIRAGE PROVISOIRE**  
**TRANSMIS POUR INFORMATION**  
*Ne doit pas être joint à un acte authentique*

La valeur juridique de ce document n'est acquise que s'il a été joint en l'état à un acte authentique ou à une décision de justice.  
L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre Expert Foncier



## Pièce N°3 : Caractéristiques principales de l'ouvrage et configuration des canalisations

### 1 Description du répartiteur

#### 1.1 Dimensions et emprise foncière

Le regard de répartition est un **ouvrage bétonné et maçonné de dimensions extérieures 4,60 m \* 2,65 m.**

L'emprise au sol représente environ **12,20 m<sup>2</sup>.**

L'ouvrage est constitué :

- **D'un regard bétonné non enterré composé d'un bac de réception de la prise en rivière et d'un bac de départ des canalisations,**

L'accès à l'intérieur du regard se fait par un capot métallique cadenassé,

La profondeur de l'ouvrage est de **1,98 m.**

- **D'une chambre bétonnée, fermée par une porte métallique.**

#### 1.2 Fonctionnement de l'ouvrage

Le premier bac reçoit **l'arrivée de la canalisation de la prise en rivière de la BRAVONE.**

L'arrivée de la prise en rivière, en Fonte  $\phi$  100 mm, est asservie à un robinet flotteur.

Le premier bac est également équipé d'un trop-plein qui s'évacue derrière le répartiteur à quelques mètres.

Deux canalisations en Fonte  $\phi$  100 mm permettent le passage de l'eau du premier bac au second bac.

Depuis le second bac, cloisonné, partent deux canalisations :

- **Canalisation d'alimentation du réservoir de PIETRASERENA : Fonte  $\phi$  100 mm.**
- **Canalisation d'alimentation des réservoirs des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA : Fonte  $\phi$  100 mm.**

Le regard est équipé de 3 vannes de vidange :

- Vanne de vidange pour le compartiment d'arrivée de la prise en rivière,
- Vanne de vidange pour le compartiment alimentant les villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA,
- Vanne de vidange pour le compartiment alimentant le réservoir de PIETRASERENA.

#### 1.3 Etat de l'ouvrage

Le génie civil de l'ouvrage présente des **traces de fuites et nécessiterait une réhabilitation avec reprise d'étanchéité.**

**Par ailleurs, les canalisations à l'intérieur du regard sont rouillées.**



## 2 Tracé des canalisations

### 2.1 Canalisation d'arrivée de la prise en rivière

La canalisation de la prise en rivière de la BRAVONE arrive par le chemin de SAN QUILICO puis traverse la parcelle n°21 et une partie de la parcelle n°19 jusqu'au répartiteur.

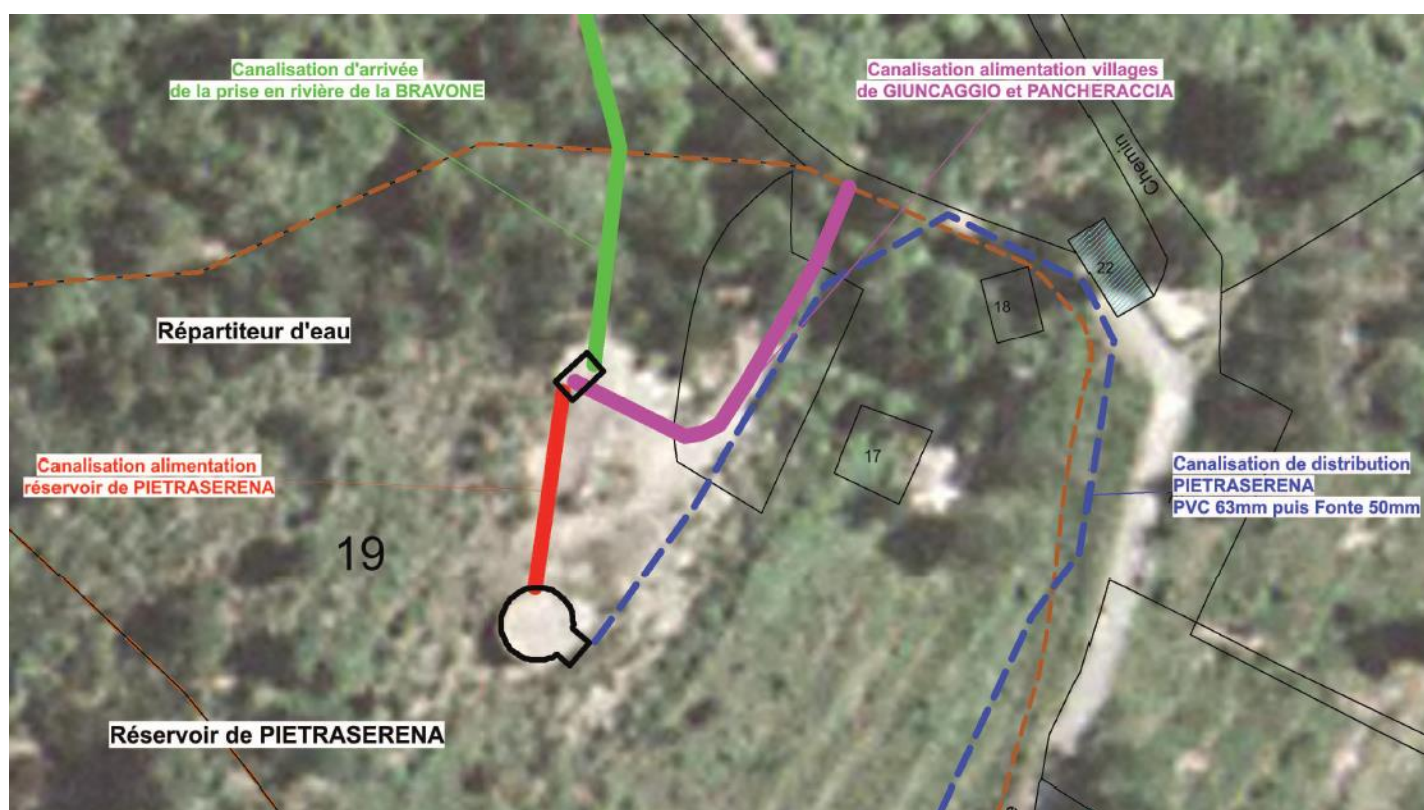
### 2.2 Canalisation d'alimentation du réservoir de PIETRASERENA

Le tracé de la canalisation se fait directement jusqu'au réservoir.

### 2.3 Canalisation d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA

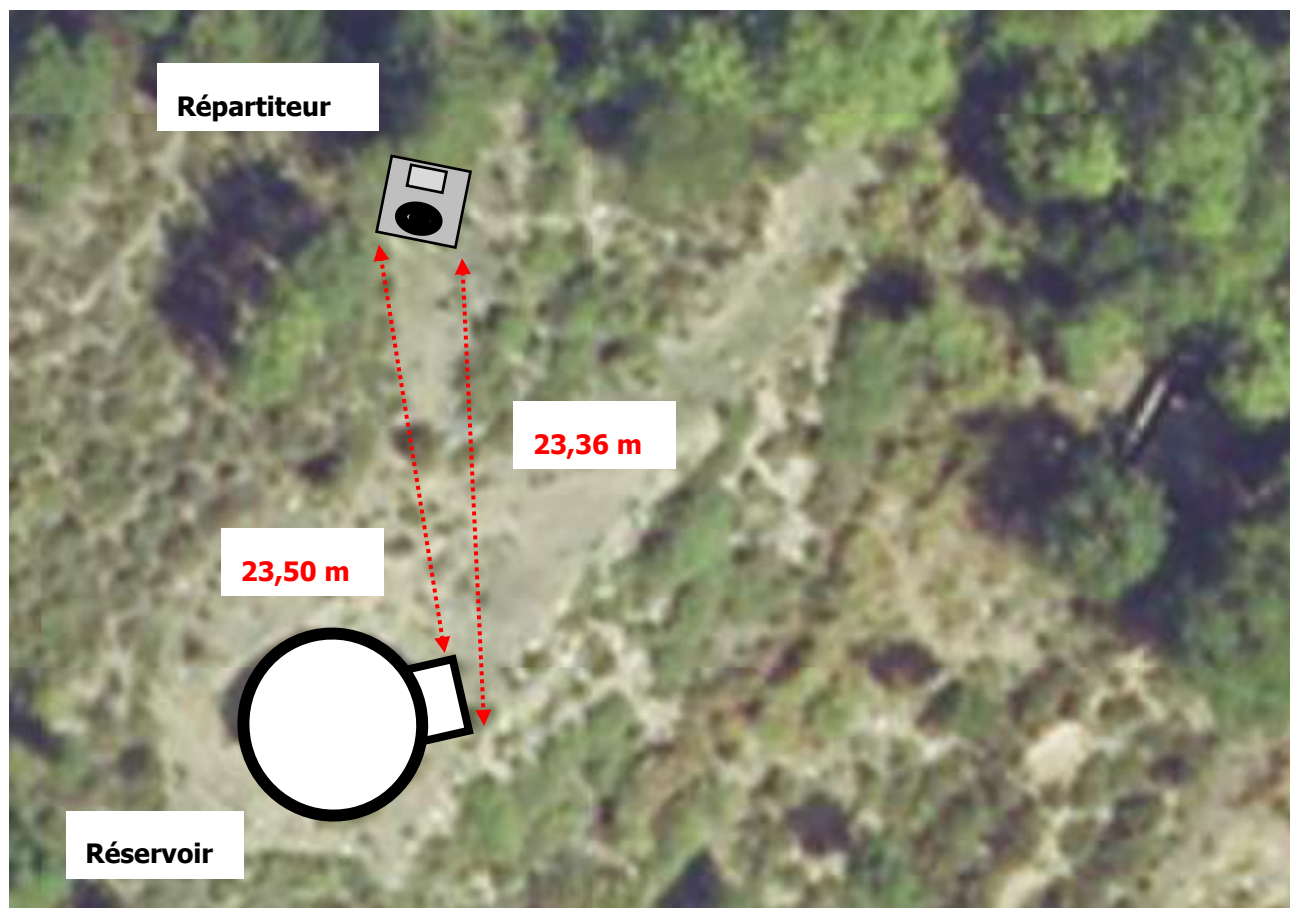
La canalisation redescend depuis le répartiteur pour rejoindre la piste en terre d'accès au réservoir.

**Figure 4 : Tracé des canalisations**



## **Pièce N°4 : Schématisation et configuration de l'ouvrage et des canalisations**

---



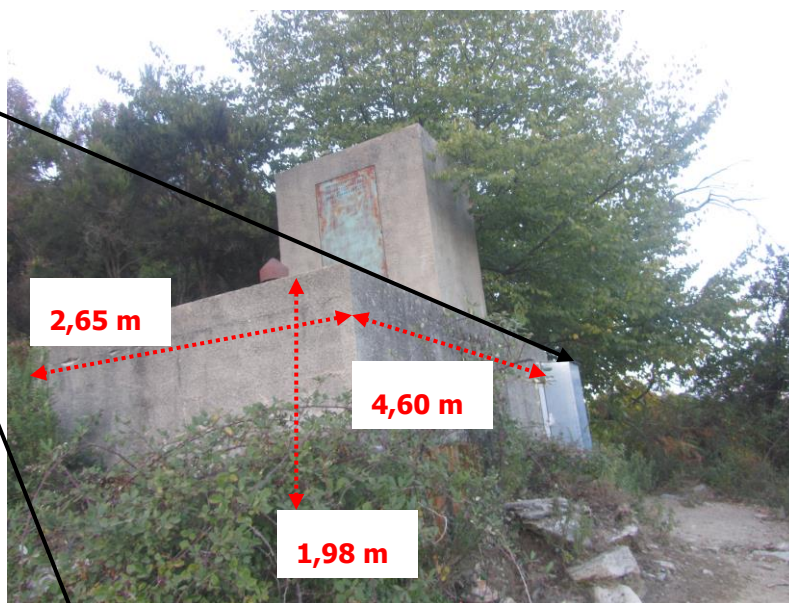




Vue du répartiteur depuis la piste d'accès



Canalisation d'arrivée de la prise en rivière



Chambre bétonnée



Vue sur le répartiteur et la canalisation d'arrivée de la prise en rivière



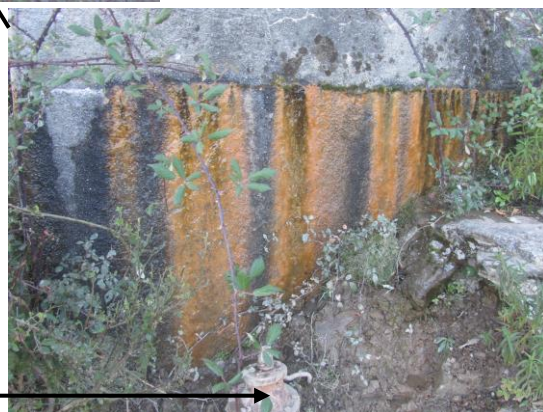


Canalisation d'arrivée de la prise en rivière



*Fuites sur la paroi du répartiteur*

Canalisation de départ vers les villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA







Canalisation de départ vers le réservoir de PIETRASERENA



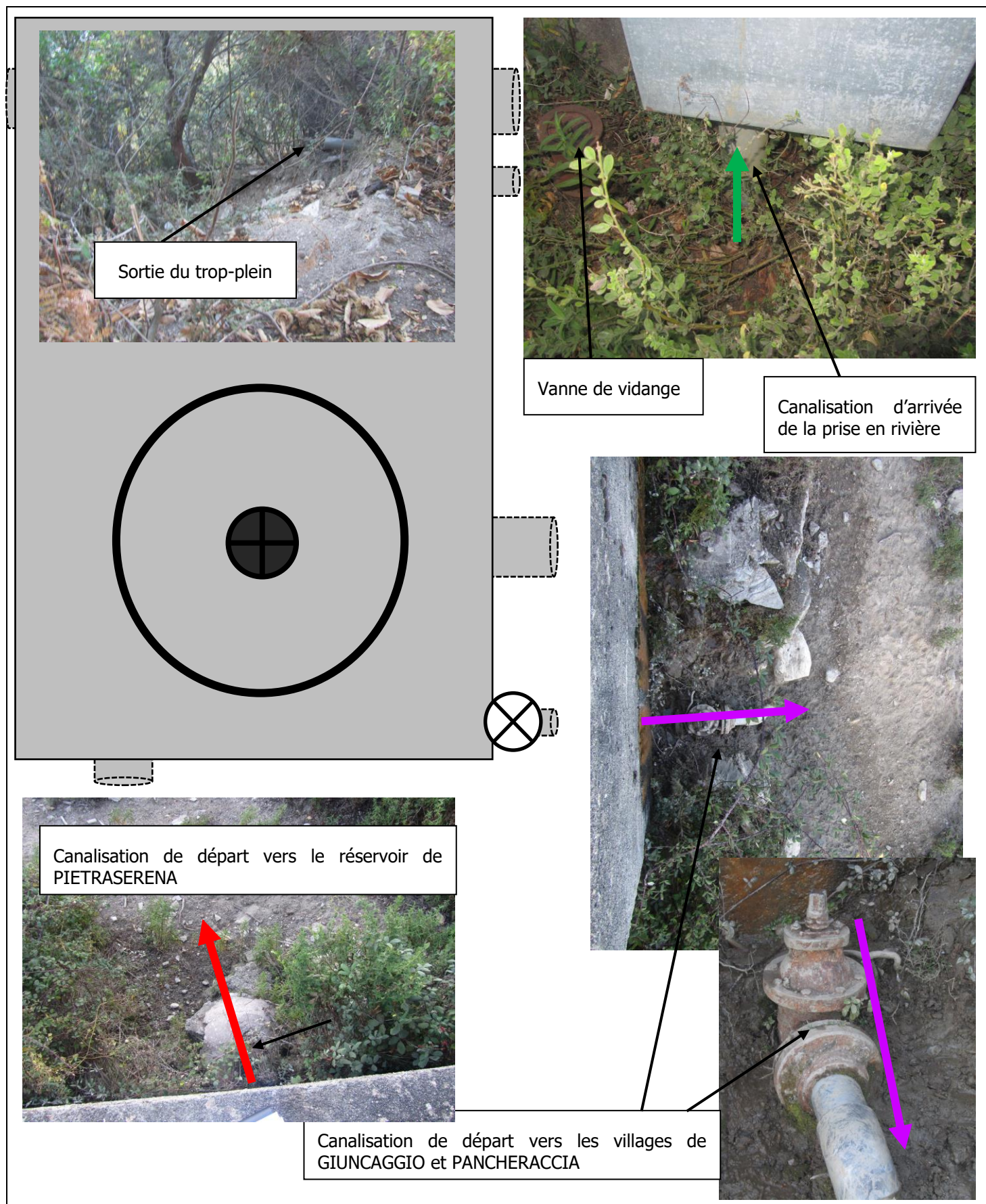
Canalisation de distribution du réservoir de PIETRASERENA vers le village

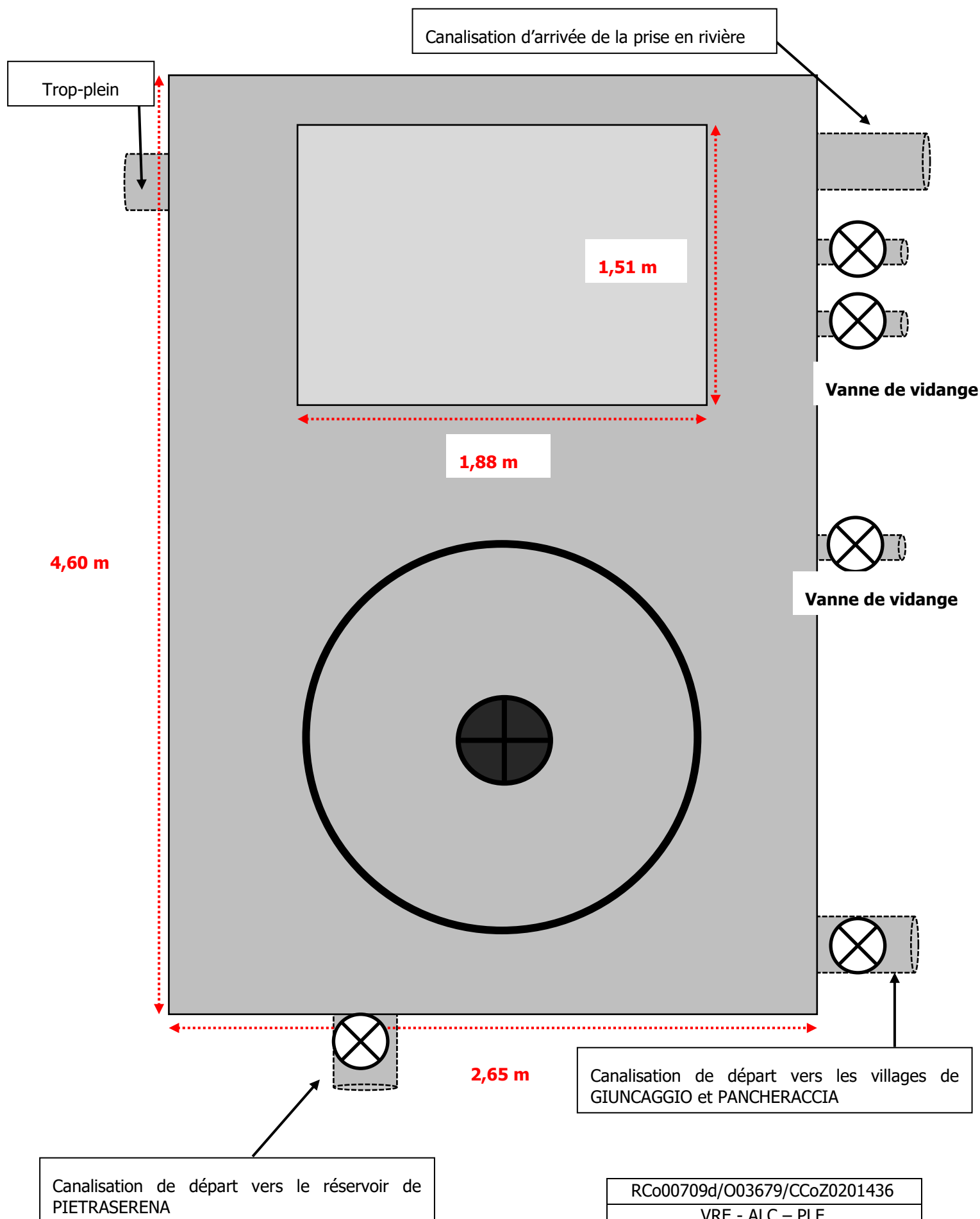


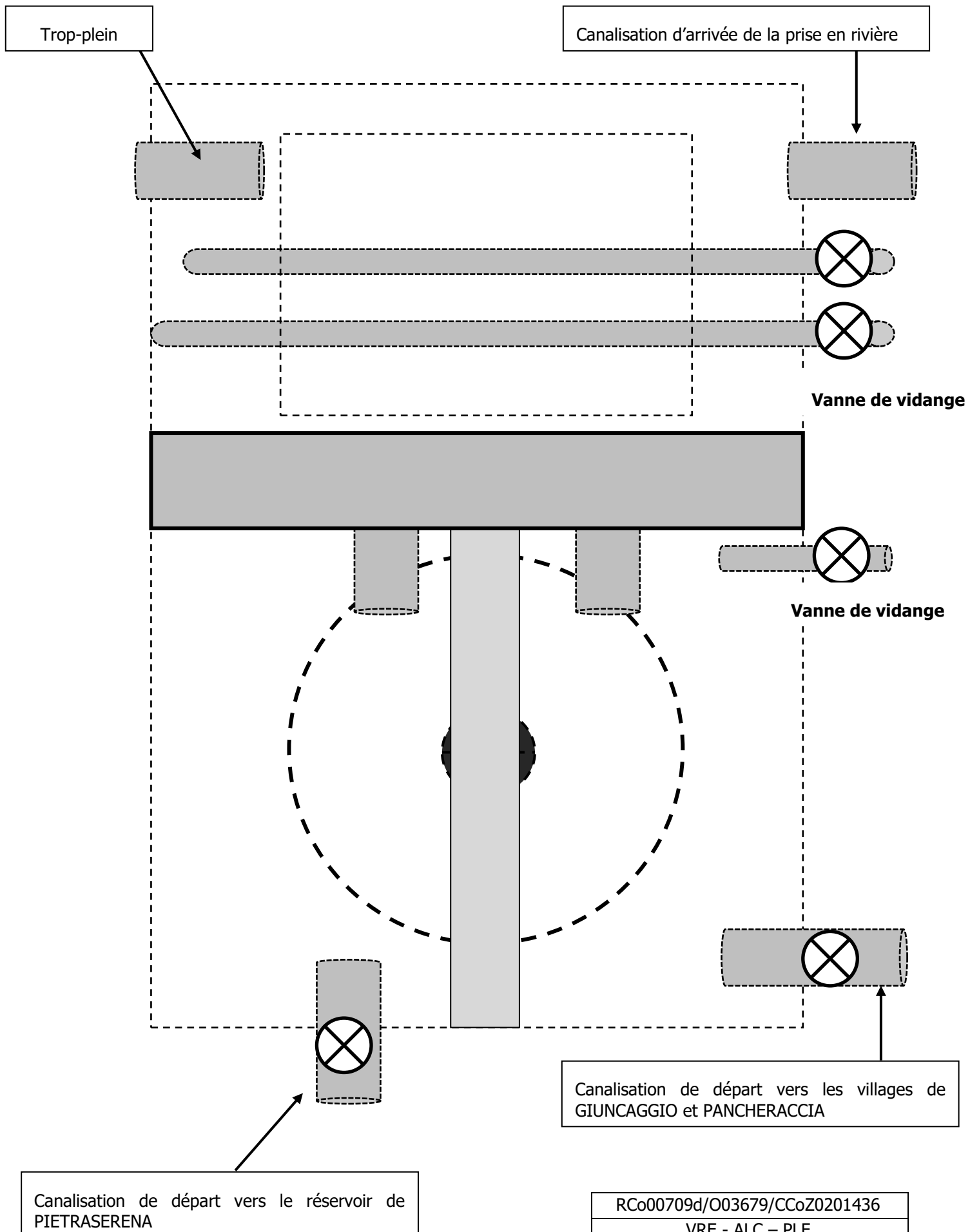
Canalisation de départ vers les villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA



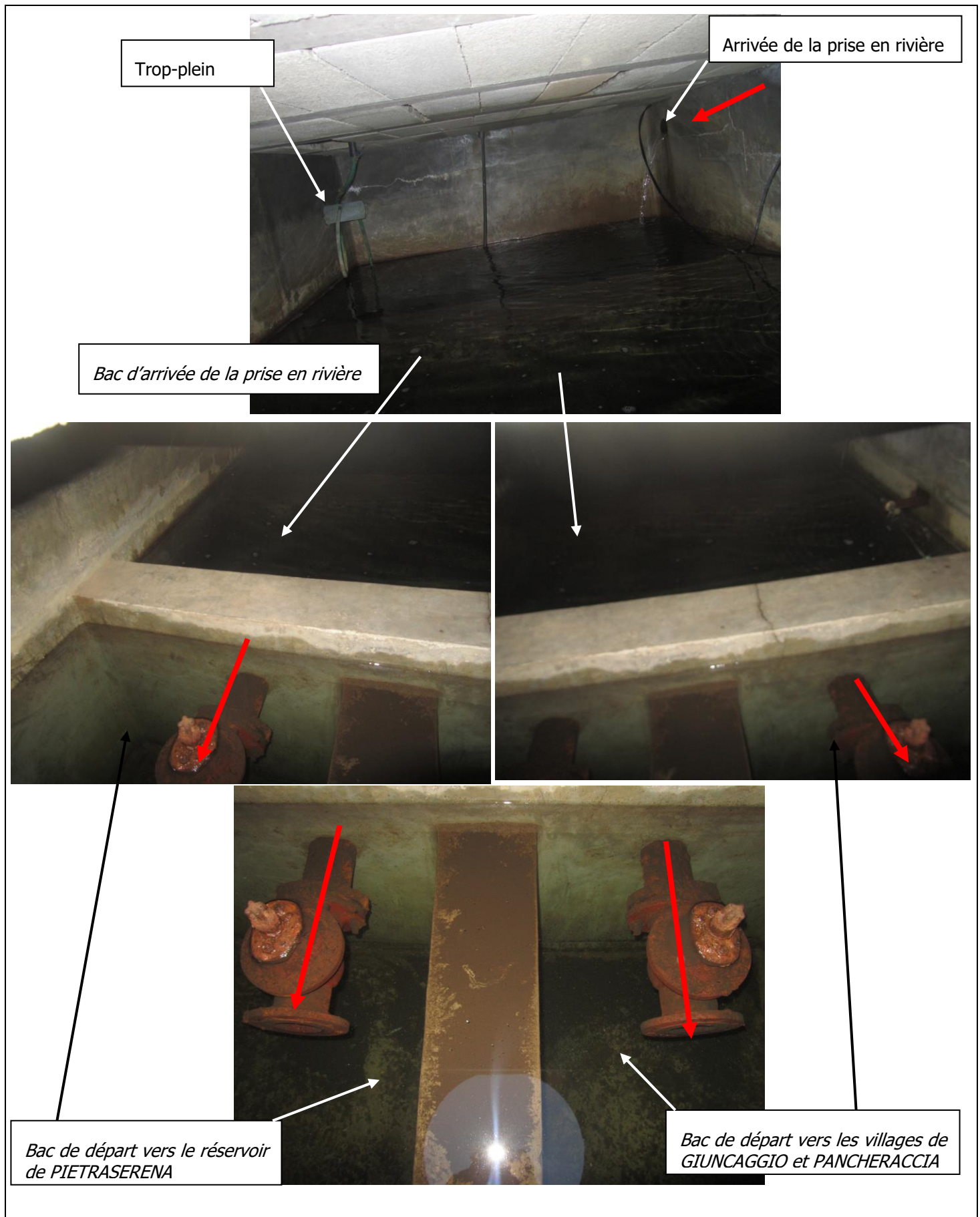














*Bac de départ vers les villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA*



Canalisation de départ vers les villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA

Vidange du bac de départ

Canalisation de départ vers le réservoir de PIETRASERENA

*Bac de départ vers le réservoir de PIETRASERENA*



## Pièce N°5 : Estimation des acquisitions à réaliser

Le Syndicat Intercommunal de la FOATA a mandaté le cabinet « Stéphane DOLESI » (Expert près de la Cours d'Appel de Bastia) pour réaliser une évaluation vénale de la contenance à exproprier et des indemnités de servitudes de passage (Cf. **Annexe 2**).

Ces estimations sont les suivantes :

**Tableau 2 : Estimation des indemnités de servitudes de passage**

Emprise totale servitude de passage	Prix au m <sup>2</sup> retenu	Valeur Vénale	Parcelle concernée	Emprise par concernée	Abattement pour situation juridique	Valeur de l'indemnité
375 m <sup>2</sup>	0.7 €	262,50 €	A-19	300 m <sup>2</sup>	20%	168 €
			A-21	75 m <sup>2</sup>		42 €

**Tableau 3 : Estimation de la contenance à exproprier**

Parcelle concernée	Emprise à exproprier	Prix au m <sup>2</sup> du terrain retenu	Valeur de l'indemnité
A-19	100 m <sup>2</sup>	1 €	100 €

## Pièce N°6 : Notice d'incidences

---

### 1 Analyse de l'état initial

#### 1.1 Milieu humain et économique

Le répartiteur se localise au-dessus de la limite Nord de la zone urbaine du village de PIETRASERENA.

Le site actuellement en friche accueillait auparavant un jardin potager et une vigne. De nombreux tombeaux sont présents sur la parcelle où sont situés le réservoir et le répartiteur.

#### 1.2 Zones naturelles remarquables protégées

Le site d'implantation du répartiteur est localisé au sein de la **ZNIEFF** :

**N° 0111 : Châtaigniers et bois des versants Sud et Ouest du massif du San Pedrone.**

Cette Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2 s'étend sur 5 550 ha.

##### Description de la zone

La zone concernée comprend les formations boisées de la Castagniccia occidentale du Bozzio.

Elle s'étend du nord au sud sur les bassins versants des affluents du Golo, de la Casaluna, de la Bravone et du Corsigliese qui se jette dans le Tavignano.

De climat moins humide que le versant oriental de la chaîne du San Petrone, la couverture forestière de ce secteur est moins homogène et morcelée en différentes unités.

Les châtaigneraies constituent un élément marquant dans le paysage, mais sont moins omniprésentes, qu'en petite Castagniccia.

Les peuplements forestiers sont composés également de chênes verts, de chênes blancs, d'aulnes cordés, et de boisement épars de résineux : pins maritimes et laricio aux environs de Morosaglia.

L'essentiel de cet espace naturel est actuellement consacré à l'élevage.

##### Intérêt de la zone

Ces formations forestières de moyenne altitude à base de feuillus constituent une ceinture boisée au-dessus des villages. Si, avec l'abandon de l'exploitation des châtaigneraies, leur rôle économique a beaucoup diminué, leur intérêt écologique pour la protection des ressources hydrauliques est loin d'être négligeable.

- ✚ Les bosquets de pins laricio abritent une population de Sitelle de Corse, isolée des massifs centraux de la Corse. Cette espèce est classée à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux.

Le Milan Royal \* (Annexe 1), présent dans le secteur, utilise comme site de nidification les bois au-dessus des villages.

Les autres espèces d'oiseaux caractéristiques de ce type de formation sont les suivantes :

- Epervier d'Europe
- Buse variable
- Hibou petit duc
- Torcol fourmilier
- Pic épeiche
- Coucou gris
- Grimpereau des bois



- Mésange noire

\* Espèces protégées en France par l'arrêté du 17-04-1981

- ✚ Plantes rares ou très rares en Corse présentes dans la zone :
  - Pivoine sauvage (*Paeonia mascula*), espèce protégée par arrêté du 20-01-1982, plusieurs stations dans les châtaigneraies dans les environs de Casa Pitti,
  - *Scrophularia nodosa*, châtaigneraies de Cambia, de Castineta, de Morosaglia, ... : espèce localisée en Corse aux forêts de feuillus du massif du San Petrone,
  - *Sorbus torminalis* (Sorbier torminal), plusieurs stations dans le secteur de Sant'Andrea di Bozio
  - *Gymnadenia conopsea*, orchidée rarissime protégée par arrêté du 24-06-1986 : une des trois stations corse est située dans le secteur sud de la zone, près de Piedicorte (Sant'Andrea di Bozio)
  - *Erigeron acer* subsp., espèce non revue récemment en Corse, mais signalée autrefois dans la châtaigneraie de Piedicorte et la hêtraie de Santa Servanda (Sant Andrea di Bozio)
  - *Stachys dubia*, secteur de Bocca di Serna

De plus, au sud de la zone, la Punta Alta abrite la seule station corse d'*Astragalus centralpinus* (espèce protégée par arrêté du 20-01-1982 et figurant à l'annexe II de la Directive Européenne sur la Conservation des Habitats), ainsi que d'autres plantes rares en Corse comme *Helianthemum aegyptiacum* (protégée par arrêté du 20-01-1982), *Ononis pusilla*, *Ranunculus monspeliensis*.

### **Proposition de protection et de gestion de la zone**

L'objectif sur cette zone est de favoriser la reconquête forestière en protégeant ces ensembles boisés contre les incendies, souvent d'origine pastorale et en organisant une exploitation rationnelle des produits forestiers.

## **1.3 Milieu physique et naturel**

### **Occupation du sol**

Le site se situe au sein d'une couverture pédologique colluviale très caillouteuse.

### **Végétation du site**

Avec une altitude de l'ordre de 750 mètres, le site d'étude se trouve à l'étage de végétation mésoméditerranéen supérieur. L'essentiel du site est occupé par une végétation de type maquis à châtaignier et frêne, éricacées, cistes, graminées, fêrle et ronce, sans intérêt écologique notable.

La strate arbusive et arborée forme une mosaïque qui peut parfois être assez dense. Le recouvrement est parfois important (80 %) et accueille principalement le châtaignier (*Castanea sativa*), le frêne à fleurs (*Fraxinus ornus oxycarpa*), l'arbousier (*Arbutus unedo*) ? LA BRUYERE EN ARBRE 5Erica arborea), l'aubépine (*Crataegus monogyna*), et le pin maritime (planté) (*Pinus pinaster*).

La végétation basse accueille un cortège floristique classique des anciennes terrasses cultivées et notamment les cistes (*Cistus creticus* et *C. monspeliensis*), la fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), la ronce (*Rubus ulmifolius*), la fêrle (*Ferula communis*), l'asphodèle (*Asphodelus aestivus*), des composés, graminées et trèfles.

Aucune des espèces mentionnées dans la ZNIEFF n° 0111 n'a été observée sur le site.

Les habitats répertoriés sur le site sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats *	Intérêt écologique de l'habitat
Maquis à châtaigniers, Ericacées et cistes	32.32, 32.34	-	Faible
Terrains en friche – Roche mère affleurante	87.1	-	Faible

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436

VRE - ALC – PLF

Juin 2021

Page : 44

\* : Directive Européenne de la Conservation des Habitats, de la Flore et de la Faune Sauvages

Aucun de ces habitats n'est protégé ou considéré comme d'importance communautaire au titre de la Directive Habitats.

### **Faune sur le site**

#### **Avifaune**

La diversité d'habitats a pour effet d'attirer des espèces d'oiseaux de tous les gradients de végétation. Les espèces les mieux représentées sont la grive musicienne (*Turdus philomelos*), le merle noir (*Turdus merula*), le rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), le pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), l'accenteur mouchet (*Prunella modularis*). Ces oiseaux peuvent être la proie de rapaces comme la buse variable (*Buteo buteo*), qui est l'espèce communément observée.

#### **Reptiles et amphibiens**

L'ensoleillement de la zone d'étude et la richesse relative des habitats sont favorables aux organismes poïkilothermes (« à sang froid ») comme les reptiles. Le lézard tyrrhénien (*Podarcis tiliguerta*) est l'espèce de reptiles la plus courante sur le site et celles dont les densités individuelles sont les plus élevées. Un de leurs prédateurs, la couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) est également répertoriée.

## 2 Analyse des impacts du projet

### 2.1 Impacts sur le milieu humain et économique

**Le répartiteur n'a aucun impact négatif sur les populations.**

Au contraire, il assure l'alimentation en eau potable nécessaire à la vie et à l'activité des villages de PIETRASERENA, de GIUNCAGGIO et de PANCHERACCIA.

### 2.2 Impacts sur le milieu physique

L'impact sur le milieu physique pourrait être conséquent à des risques de pollution liés à la présence d'engins de chantier. En effet, en cas d'incident, il pourrait y avoir des écoulements d'hydrocarbures sur le sol (huiles hydrauliques, huiles moteurs, carburant...). Toutefois, les volumes d'hydrocarbures embarqués étant assez réduits, la pollution serait assez réduite.

La nature inerte des matériaux utilisés n'aura pas d'impact sur l'environnement.

**Aucune pollution du sol ou du sous-sol n'est à craindre.**

**Aucun travaux important n'est envisagé sur le répartiteur.**

### 2.3 Impacts sur le milieu naturel

Le site concerné n'abrite aucune espèce ou habitat remarquable. Le milieu naturel ne présente pas d'intérêt écologique. L'espace est déjà fortement dégradé (friche périurbaine).

**La présence du répartiteur n'engendre donc aucun impact notable sur le milieu naturel.**

### 2.4 Impacts sur le paysage

Le répartiteur est implanté sur le versant adret de la colline de SUALE.

Il est relativement visible au sein du paysage notamment depuis le centre du village mais reste moins visible que le réservoir de PIETRASERENA.

Le répartiteur est situé plus haut et plus éloigné que le réservoir et est de plus légèrement caché par la végétation.

Le répartiteur n'impacte pas le paysage.

**Figure 11 : Vue du répartiteur et du réservoir depuis le village de PIETRASERENA**





**Figure 12 : Zoom de la vue depuis le village**



**Figure 13 : Vue sur le village et le réservoir depuis le répartiteur**



## 2.5 Synthèse des impacts du projet

**Au regard des impacts potentiels présentés, l'impact global lié à la présence du répartiteur reste très faible.**

De plus, les interventions que pourraient nécessiter l'ouvrage sont minimales et n'induiront pas d'impacts négatifs notables directs ou indirects compte tenu de la nature des matériaux employés, de la nature du biotope affecté et du contexte spatiotemporel très réduit.

## 3 Compatibilité avec les dispositions du SDAGE Corse

Le SDAGE Corse se décline selon les 4 Orientations Fondamentales (OF) suivantes :

- OF1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement
- OF2 : Lutter contre les pollutions, et évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine,
- OF3 : Préserver ou restaurer les milieux aquatiques et humides en respectant leurs fonctionnalités,
- OF4 : Mettre en cohérence la gestion concertée de l'eau avec l'aménagement et le développement durable de l'île.

**Le répartiteur d'eau sur la commune de PIETRASERENA est compatible avec le SDAGE Corse en répondant directement aux orientations fondamentales 1 et 2.**

# ANNEXES

RCo00709d/O03679/CCoZ0201436
------------------------------

VRE - ALC – PLF
-----------------

Juin 2021
-----------



# **ANNEXE 1**

## **Délibération n°08/2012 du conseil syndical en date du 26/09/2012**

**Recours à la procédure d'expropriation pour  
cause d'utilité publique du terrain d'emprise  
du répartiteur d'eau potable situé sur la  
commune de Pietraserena, parcelle A19**

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE  
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA FOATA  
SIEGE « MAIRIE DE TALLONE »  
20270 TALLONE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL  
N° 08/2012  
SEANCE DU 26 09 2012

Sous-Préfecture de CORTE

27 SEP. 2012

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

L'an deux mille douze , le vingt six septembre, à quatorze heures, le conseil syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de DEBOOSERE-LEPIDI Pierre François.

PRESENTS : DEBOOSERE-LEPIDI Pierre-François, MARCHIONI Philippe, ANGELI Paul, CIANCIONI Ange, USCIATI Antoine, CESARI Jean Paul, VANUCCI Dominique, PIERI Marcel ,

ABSENT : BATTINI Joachim, PANIER Thérèse.

Mr CIANCIONI Ange a été élu secrétaire.

OBJET : Affaire MARIANI

Le président expose :

dans le contentieux introduit par monsieur Jean Emile MARIANI devant le Tribunal de Grande Instance de Bastia, en date du 20 septembre 2010, concernant la démolition sous astreinte du répartiteur d'eau potable, ouvrage public, implanté sur la parcelle A 19 commune de Pietraserena .

La démolition de ce répartiteur entrainerait l'arrêt total de la distribution d'eau potable dans les communes concernées ; plus d'eau dans les réservoirs communaux ainsi que dans les réserves incendies, et mettrait en péril la vie des populations.

En conséquence, Le président demande au conseil syndical de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de régulariser la situation du répartiteur d'eau potable.

Après avoir entendu l'exposé du président, le conseil syndical décide :  
de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de régulariser la situation du répartiteur d'eau potable situé sur la commune de Pietraserena, parcelle A 19.

Le conseil syndical, mandate le Président à entreprendre toutes les démarches dans cette affaire.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.  
Ont signé au registre les membres présents

Le président,  
DEBOOSERE-LEPIDI Pierre-François,

Date la convocation : 21/09/2012  
Date d'affichage 27/09/2012  
Nombre de membres en exercice : 10  
Qui ont pris part à la délibération : 08

Acte rendu exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 27/09/2012

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA FOATA  
Le Président

# **Délibération n°02/2020 du conseil syndical en date du 18/01/2020**

**Recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du terrain d'emprise du répartiteur d'eau potable situé sur la parcelle n° A19, ainsi que les servitudes de passage des canalisations situées sur les parcelles n° A19 et n° A21, de la commune de Pietraserena**





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

N° 02/2020

SEANCE DU 18 JANVIER 2020

L'an deux mille vingt, le dix huit janvier, à dix heures, le conseil syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur LEPIDI Charles,

<u>Nombre de Membres :</u>	
Afférents au Conseil Syndical	10
En exercice	10
Présents	06
<u>Qui ont pris part à la délibération</u>	
Votes pour	06
Votes contre	00
<u>Date de la Convocation :</u> 13/01/2020	
<u>Date d'affichage :</u> 27/01/2020	

PRESENTS : LEPIDI Charles, LEPIDI Raymond, MARCHIONI Philippe, ANGELI Paul, ALESSANDRI Jean Pierre, BATTINI Joachim.

ABSENTS : CIANCIONI Ange, PANIER Thérèse, PIERI Marcel, USCIATTI Antoine, excusés.

M ALESSANDRI Jean Pierre a été élu secrétaire, conformément à l'article L 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Objet : Décision de procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique répartiteur de PIETRA SERENA - délibération complétant la délibération du 26 septembre 2012 en y incluant les servitudes de passage des canalisations ;**

**Le Président:**

**Rappelle :**

- la procédure contentieuse opposant le syndicat intercommunal et la Commune de PIETRASERENA à Monsieur Jean Emile MARIANI, et concernant la contestation d'occupation d'une partie de sa propriété sise parcelle cadastrée A 19 de la commune de PIETRASERENA, par le fait d'y avoir construit, pour le syndicat, un ouvrage de répartition en eau potable des communes de PIETRASERENA GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA, et pour la Commune de PIETRASERENA, un réservoir d'alimentation en eau potable du village.
- la constitution du dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique et la procédure d'expropriation pour le terrain d'emprise dudit ouvrage en février 2015, constituée pour le compte du syndicat par le cabinet CETA POZZO di BORGO,
- la mise en attente de cette procédure à la demande de la Commune de PIETRASERENA et pour laquelle, des négociations avaient été engagées avec Monsieur MARIANI dans le but d'un règlement amiable du contentieux,
- tous faits et procédures judiciaires y afférents,

- la mise à jour du dossier d'enquête de déclaration d'utilité publique et la procédure d'expropriation pour le terrain d'emprise au mois de mars 2019 et sa transmission aux services de l'Etat pour instruction,

SPORT  
FOATA

**Considérant** la réponse du directeur des services des territoires ~~et de la mer~~ en date du 28 juin 2019 :

et par laquelle, il demande au syndicat de délibérer de nouveau en « ... exprimant le souhait que soient également inscrites dans cette procédure les servitudes de passage des canalisations ... traversant les parcelles A 19 et A 21 sises sur la commune de PIETRASERENA », et que la servitude de passage correspondant à la voie d'accès s'établissant de droit, en application de l'article 682 du Code Civil :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

et de l'article 683 du Code Civil :

« Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé. »

son inscription ne relevant pas de la procédure d'expropriation, et par conséquent, du périmètre de ces enquêtes conjointes, il convient de modifier le dossier constitutif en rectifiant les tableaux de synthèse des emprises foncières des voies d'accès (165 m2 parcelle A 19 et 145 m2 parcelle A 21 ).

**Propose** au syndicat de délibérer conformément à cette requête, en complétant sa délibération du 26 septembre 2012, et incluant la servitude de passage des canalisations.

**Le conseil syndical**, ouï l'exposé du Président, après en avoir délibéré et à l'unanimité de ses membres présents **décide** :

- De recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de régulariser la situation de l'ouvrage répartiteur en eau potable - sis sur la parcelle A 19 - ainsi que les servitudes de passage des canalisations - sises sur les parcelles A19 et A21 - de la commune de PIETRASERENA.
- D'autoriser le Président à faire diligence en renouvelant la demande subséquente auprès des services de l'Etat,
- D'autoriser le Président à signer tous documents y afférents.

Fait et délibéré les jours mois et an que dessus,  
Ont signé au registre les membres présents.

Le président

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA FOATA  
Le Président

Charles LEPIDI

Acte rendu exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 31/01/2020

# **ANNEXE 2**

## **Rapport d'expertise concernant l'évaluation vénale de la contenance à exproprier et des indemnités de servitudes de passage**





**Cabinet DOLESI**

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

**STEPHANE DOLESI**

Expert Judiciaire près la Cour d'Appel de Bastia

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Expert Immobilier TEGoVA REV-TRV-FR/

Dossier : 210913 PIETRASERENA

## **RAPPORT D'EXPERTISE**



8 Rue Chanoine Colombani - Résidence L'Aiglon - Bât A - 20200 BASTIA

Tél : 04 95 33 17 87 - Télécopie : 04 95 34 20 77

[www.dolesi.fr](http://www.dolesi.fr)

Courriel : [expert@dolesi.com](mailto:expert@dolesi.com)

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

## **- Préambule -**

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5<sup>ème</sup> édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

### • **NOTION DES VALEURS**

**LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ** d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

**LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ** s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

### • **LES SURFACES**

Les surfaces retenues dans le présent rapport peuvent être :

#### • **La Surface Habitable**

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

#### • **La Surface Pondérée**

La Surface Pondérée (SP) est égale à toutes les parties d'un logement après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Elle comprend la surface habitable et la pondération des :

- balcons-terrasses, loggias et jardins privés,
- sous-sols,
- parties mansardées (étage, combles, grenier...).

Elle ne comprend pas les locaux annexes indépendants :

- aire de stationnement,
- combles perdus.

- **La Surface développée hors œuvre pondérée (SDPHO)**

La SDPHO correspond à la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périmétriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

- **LES MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES**

Pour répondre à notre mission, nous utiliserons la(es) méthode(s) d'évaluations suivante(s) :

- **Évaluation par comparaison :**

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Aussi, si les termes de comparaison doivent porter sur des biens similaires, cette obligation peut être amplement assouplie (Jurisprudence constante de la Cour de Cassation), notamment pour les cas manifestes où il ne peut être trouvé de références portant exactement sur des biens ou droits similaires. En l'espèce, nous avons procédé à une pondération des termes de comparaison en prenant en considération les éléments intrinsèques des biens et droits immobiliers ci-après évalués.

- **Évaluation par capitalisation du revenu potentiel**

Cette méthode consiste à appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié.

En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble.

Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 9 %. Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

- **Évaluation par valeur du sol + construction**

Elle consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :

- la valeur des constructions après déduction de leur vétusté (Source : Editions CALLON 2019 Statistiques Nationales au m<sup>2</sup> de Plancher).
- la valeur du terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un abattement pour encombrement.



## • **RÉSERVES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION**

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (*voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »*), la responsabilité du Cabinet DOLESI ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ci-après évalués,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

## • **RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION**

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

## • **CONFLIT D'INTÉRÊT**

Le cabinet Stéphane DOLESI a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet DOLESI pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

## • **DATE ET LIMITE DU RAPPORT**

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

## **PLAN**

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	6
II.	PIÈCES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	6
III.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	6
IV.	COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX	7
V.	ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL	9
VI.	ESTIMATION	11
1)	Estimation de la contenance à exproprier	11
2)	Estimation des indemnités de servitudes de passage	11
Annexe 1.	Liste des documents communiqués par notre requérant	13
Annexe 2.	Repérage et cartographie des biens	14
Annexe 3.	Urbanisme	16
Annexe 4.	Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2020)	18

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

Nous Stéphane DOLESI, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par :

**Mr Charles LEPIDI président agissant  
Pour  
Le Syndicat Intercommunal de la FOATA**

Avec pour mission :

Sur la Commune de PIETRASERENA, Détermination de la valeur vénale (expropriation) et des indemnités dues pour servitudes de passage sur les biens immobiliers suivants :

**Tableau 1 : Synthèse de l'emprise foncière concernée**

<b>Procédure</b>	<b>Objet</b>	<b>N° parcelle</b>	<b>Surface de la parcelle (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emprise concernée (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Expropriation</b>	Répartiteur	A-19	9 270	100 m <sup>2</sup>
<b>Servitudes de passage</b>	Canalisation d'alimentation du réservoir de PIETRASERENA	A-19	9 270	75 m <sup>2</sup>
	Canalisation d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA	A-19	9 270	150 m <sup>2</sup>
	Canalisation d'arrivée de la prise en rivière de la BRAVONE	A-19	9 270	75 m <sup>2</sup>
	Canalisation d'alimentation des villages de GIUNCAGGIO et PANCHERACCIA	A-21	5 060	75 m <sup>2</sup>

**Contexte et finalité du rapport** : Valeur vénale – Servitude de passage

## **II. PIÈCES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)**

Les documents communiqués par notre requérant sont énumérés **en Annexe 1**. Ainsi, le présent rapport a été établi selon ces pièces et dires obtenus au cours d'entretien ou de la visite des lieux.

Aucune autre servitude ou autre obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

## **III. URBANISME / ENVIRONNEMENT**

A la demande de notre requérant, aucune demande officielle n'a été effectuée auprès des services administratifs compétents en regard du temps de réponse de l'administration. Nous avons considéré ledit bien exempt de toutes prescriptions



particulières pouvant impacter sa valeur vénale. Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Les informations portées à notre connaissance et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme sont listées en **Annexe 3**.

En l'espèce, nous considérerons que la parcelle est située à proximité du bourg mais dans un espace stratégique agricole (PADDUC).

#### **IV. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX**

Les lieux ont été visités le 14 septembre 2021 en compagnie de notre requérant.

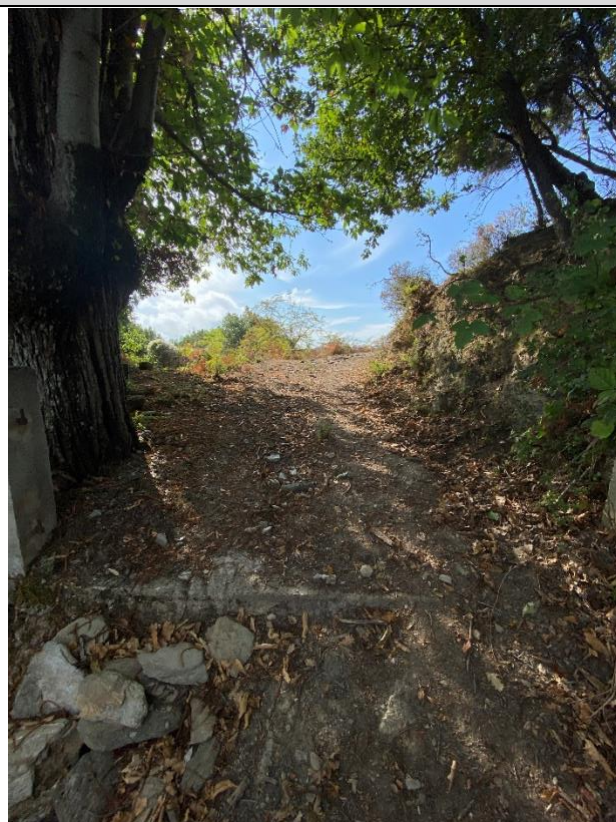
La parcelle est en friche et maquis avec arbres et essences du lieu.

**Figure 3 : Plan de l'emprise foncière demandé dans le cadre de la présente DUP**





**20251 PIETRASERENA  
A 19**







## V. ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché sur le secteur susvisé a été établie d'après :

- ⇒ Les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques)
- ⇒ Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- ⇒ Les indicateurs d'organismes tel que la SAFER ou certaines communes (DIA)

Numéro	Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )	Total surface terrain	Prix au m <sup>2</sup> terrain	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro
1a	31/10/2014	6 000,00 €	150,00 m <sup>2</sup>				0B	0131
1b	31/10/2014	6 000,00 €	220,00 m <sup>2</sup>	370,00 m <sup>2</sup>	16,22 €		0B	0130
2a	22/12/2015	4 700,00 €	49,00 m <sup>2</sup>			GRELLUCCIE	0B	0232
2b	22/12/2015	4 700,00 €	9 130,00 m <sup>2</sup>	9 179,00 m <sup>2</sup>	0,51 €	GRELLUCCIE	0B	0234
3a	28/06/2016	2 600,00 €	8 518,00 m <sup>2</sup>			CAGNOLARE	0A	0024
3b	28/06/2016	2 600,00 €	2 560,00 m <sup>2</sup>			LUPINAJO	0B	0329



Numéro	Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Surface du terrain (en m <sup>2</sup> )	Total surface terrain	Prix au m <sup>2</sup> terrain	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro
3c	28/06/2016	2 600,00 €	5 905,00 m <sup>2</sup>			CASTELLUCCIO	0B	0376
3d	28/06/2016	2 600,00 €	6 342,00 m <sup>2</sup>	23 325,00 m <sup>2</sup>	0,11 €	LUPINAJO	0B	0335
4	30/09/2016	13,00 €	20,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>	0,65 €	MINICACCIA	0B	0446
5	10/02/2019	1 000,00 €	93,00 m <sup>2</sup>	93,00 m <sup>2</sup>	10,75 €	CAPELLA	0B	0166

*Variation des prix selon la situation, accès, contenance....*



## VI. ESTIMATION

### 1) Estimation de la contenance à exproprier

Les valeurs unitaires retenues ci-dessous (Prix au m<sup>2</sup>) émanent de l'étude de marché établie ci-dessus.

Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

- La contenance du bien,
- Accès, déclivité...
- Situation juridique
- Orientation et ensoleillement...etc.

Par conséquent, nous retiendrons **pour une faible contenance** un prix de base de 1,00 euros/ m<sup>2</sup> soit :

$$100,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ euros} = 100,00 \text{ euros}$$

**Soit une valeur de 100,00 euros**

### 2) Estimation des indemnités de servitudes de passage

En l'espèce, nous utiliserons la méthode d'évaluation suivante :

$$I = S^2 \times VV/m^2 \times Tx$$

- I = indemnité ;
- S<sup>2</sup> = surface d'emprise de la servitude exprimée en mètres carrés ;
- VV/m<sup>2</sup> = valeur vénale retenue au mètre carré, sur l'observation du marché local pour des biens comparables
- Tx = taux d'abattement pour les emprises de passage selon la situation juridique du terrain

En l'espèce, pour une contenance plus importante, nous retiendrons un prix de base au m<sup>2</sup> inférieur, Soit :

Emprise servitude	Prix au m <sup>2</sup> retenu	Valeur Vénale	Abattement pour situation juridique	Valeur de l'indemnité
375,00 m <sup>2</sup>	0,70 €	262,50 €	20%	210,00 €

**Soit une valeur de l'indemnité de 210,00 euros**

**La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.**

**Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.**

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,  
Pour valoir ce que de droit,  
Fait à Bastia, le 21 septembre 2021



**CABINET STÉPHANE DOLESI**  
Expert près la Cour d'Appel de Bastia  
Résidence l'Aiglon - Bat A - 20200 BASTIA  
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77  
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com  
SIRET : 431 462 465 00054

**Stéphane DOLESI**

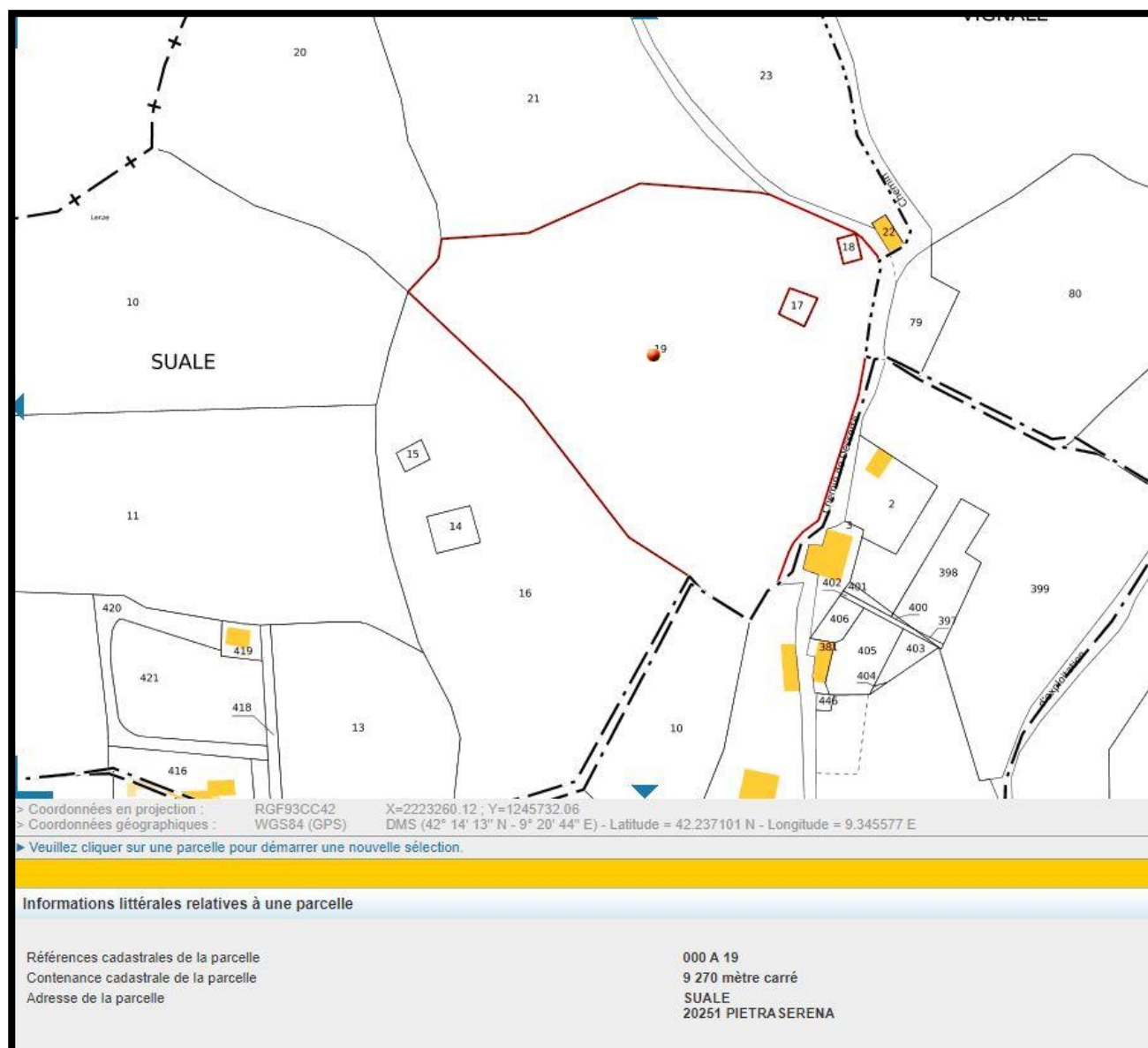
Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant

Date	Expéditeur	Nom de la pièce
08/09/2021	Mairie de TALLONE	Rapport expertise CEI septembre 2021 pour commune de PIETRASERENA
08/09/2021	Mairie de TALLONE	PIETRASERENA_Enquete_Parcellaire-06-2021
08/09/2021	Mairie de TALLONE	DUP_repartiteur_Pietraserena-06-2021



## Annexe 2. Repérage et cartographie des biens





*Figure 1: Vue satellite large des biens*



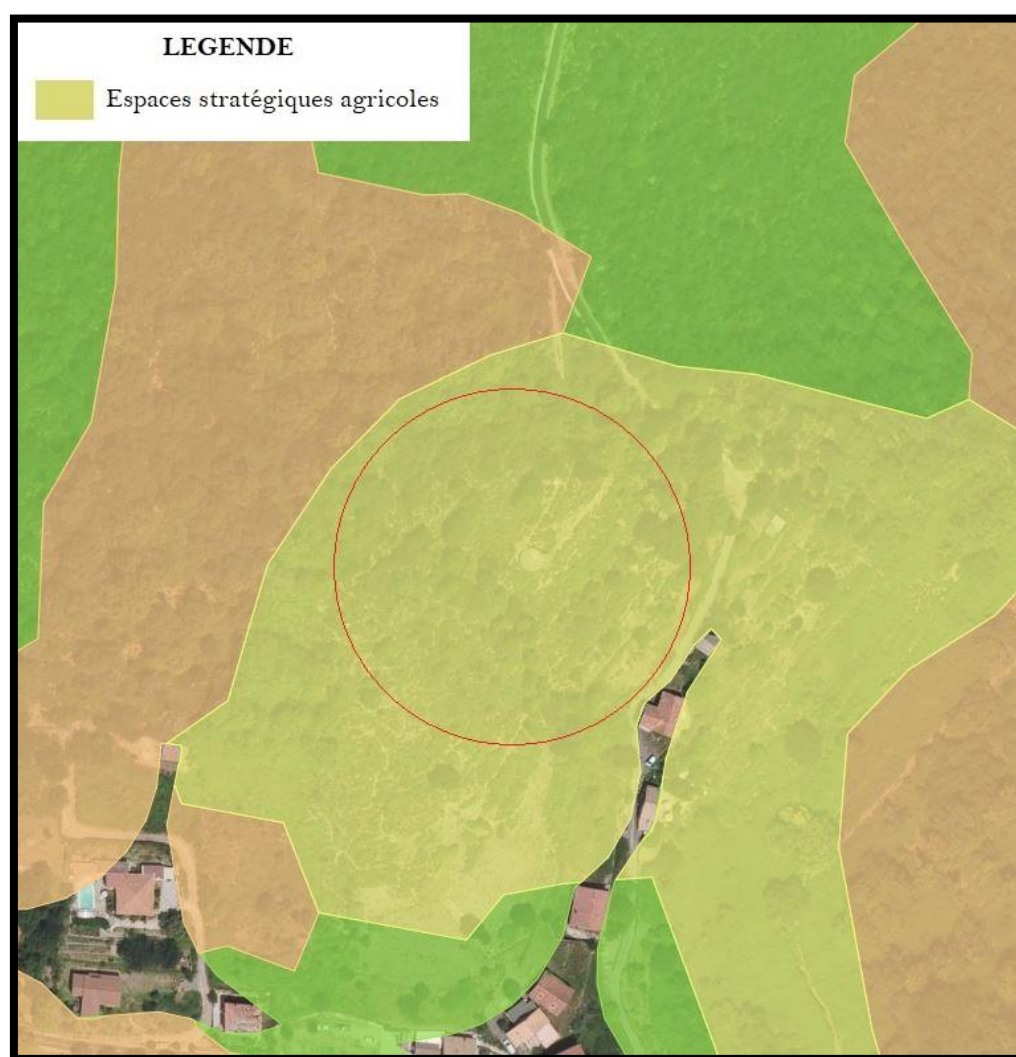
*Figure 2: Vue satellite des biens*



### Annexe 3. Urbanisme

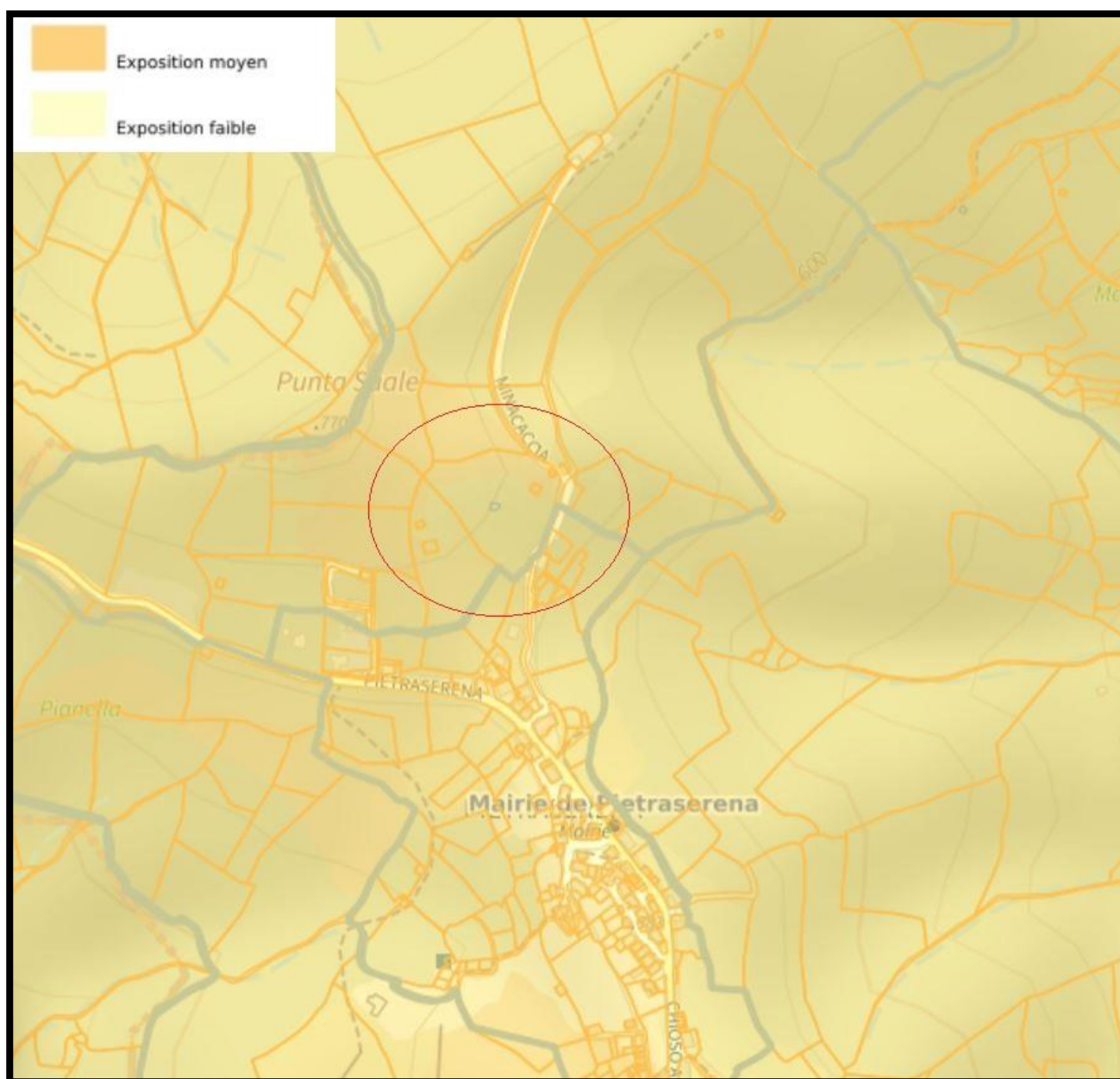
Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme qui a seul capacité à indiquer de manière certaine les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés, nous pouvons indiquer que la commune de PIETRASERENA est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Section	Numéro	Surface	Commune	Adresse	Type et désignation du bien	Urbanisme	PADDUC	Autres commentaires Urba
A	19	9 270m <sup>2</sup>	PIETRASERENA	SUALE	Parcelle de terre	RNU	Espaces stratégique Agricole	Exposition risque retrait et gonflement des argiles risque faible



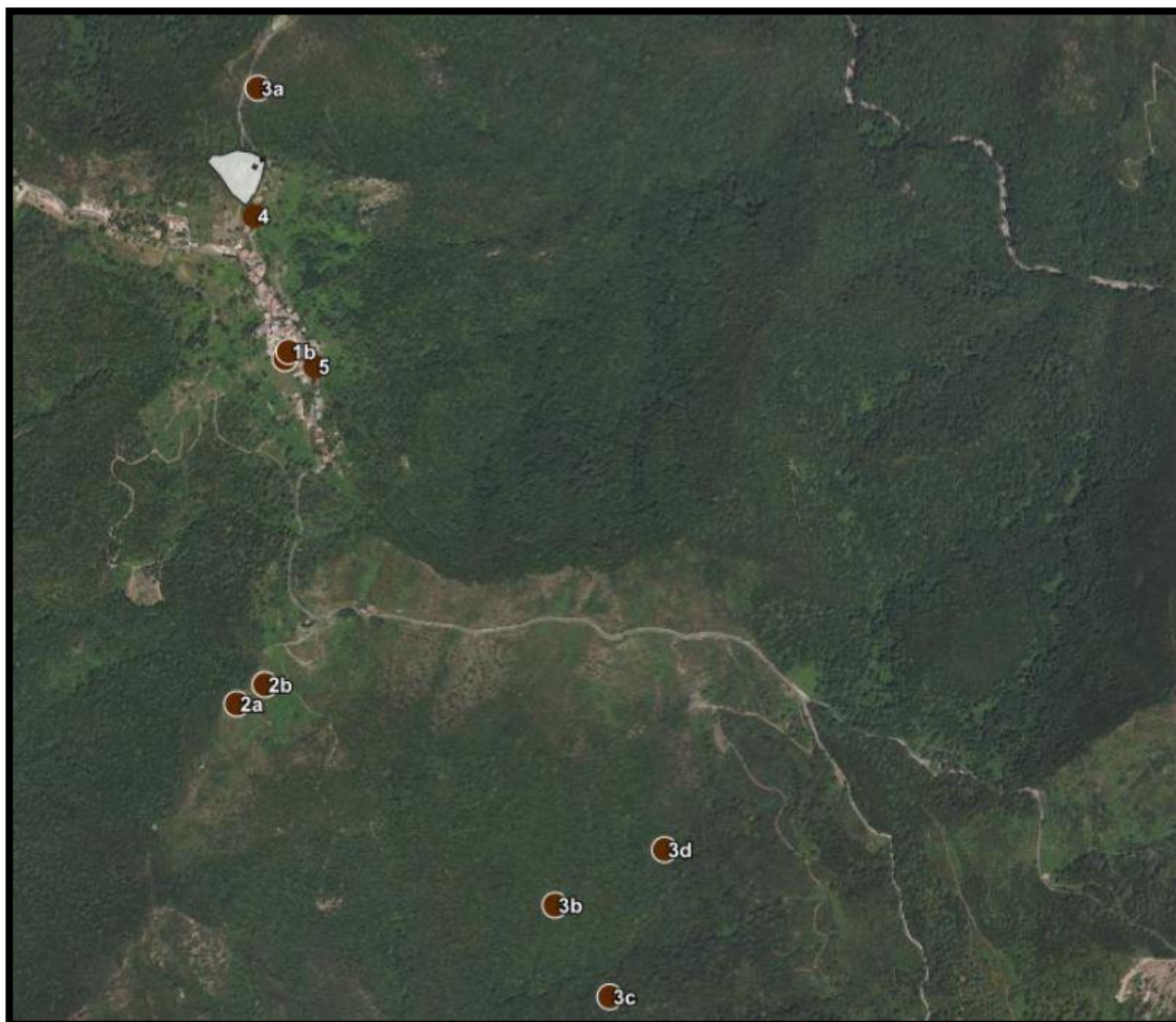
*Figure 3: Extrait du PADDUC Pietraserena*





*Figure 4: Extrait carte Exposition risque retrait et gonflement des argiles*

Annexe 4. Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2020)



*Figure 5: Extrait des ventes à proximité des parcelles*