

**Aéroport de Bastia-Poretta.
Acquisition foncière par voie d'expropriation
de la parcelle AX 38 sur la commune de Iucciana.**

ANNEXE 1

SCHEMA DE PRINCIPE D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES :





Cabinet DOLESI

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

STEPHANE DOLESI

Expert Agréé près la Cour d'Appel de Bastia
Membre de la Confédération des Experts Fonciers
Expert TEGoVA REV-FR/CEF/2021/16
Expert TEGoVA TRV-FR/CEF/2021/1

Dossier : 180115 CTC GIROLAMI AX 38 LUCCIANA

CERTIFICAT D'ÉVALUATION



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.com

Courriel : expert@dolesi.com

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

- **Préambule** -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière 4^{ème} 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.

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.

RÉSERVES CONCERNANT LES ELEMENTS D'APPRECIATION

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'INTERET

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 DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	5
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	5
III.	TRANSPORT SUR LES LIEUX	5
IV.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE.....	5
V.	DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES.....	6
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	7
VII.	CONDITIONS D'OCCUPATION.....	9
VIII.	LE TERRAIN	10
IX.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE.....	11
X.	CONCLUSION.....	12

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 la Collectivité Territoriale de Corse en qualité d'acquéreur potentiel afin d'établir la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Date de la lettre de mission : 05 Mars 2018
Contexte et finalité du rapport : Valeur pour acquisition foncière

II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Aucune pièce ne nous a été communiquée par notre(s) requérants(s). Par conséquent, le présent rapport a été établi selon ses dires et informations obtenues au cours d'entretien ou de la visite des lieux. Aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance. Seuls les relevés de propriété (matrices cadastrales) des immeubles évalués nous ont été communiqués par notre requérant.

III. TRANSPORT SUR LES LIEUX

Les immeubles ci-après évalués ont été visités par Stéphane DOLESI le 8 Mars 2018.

IV. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

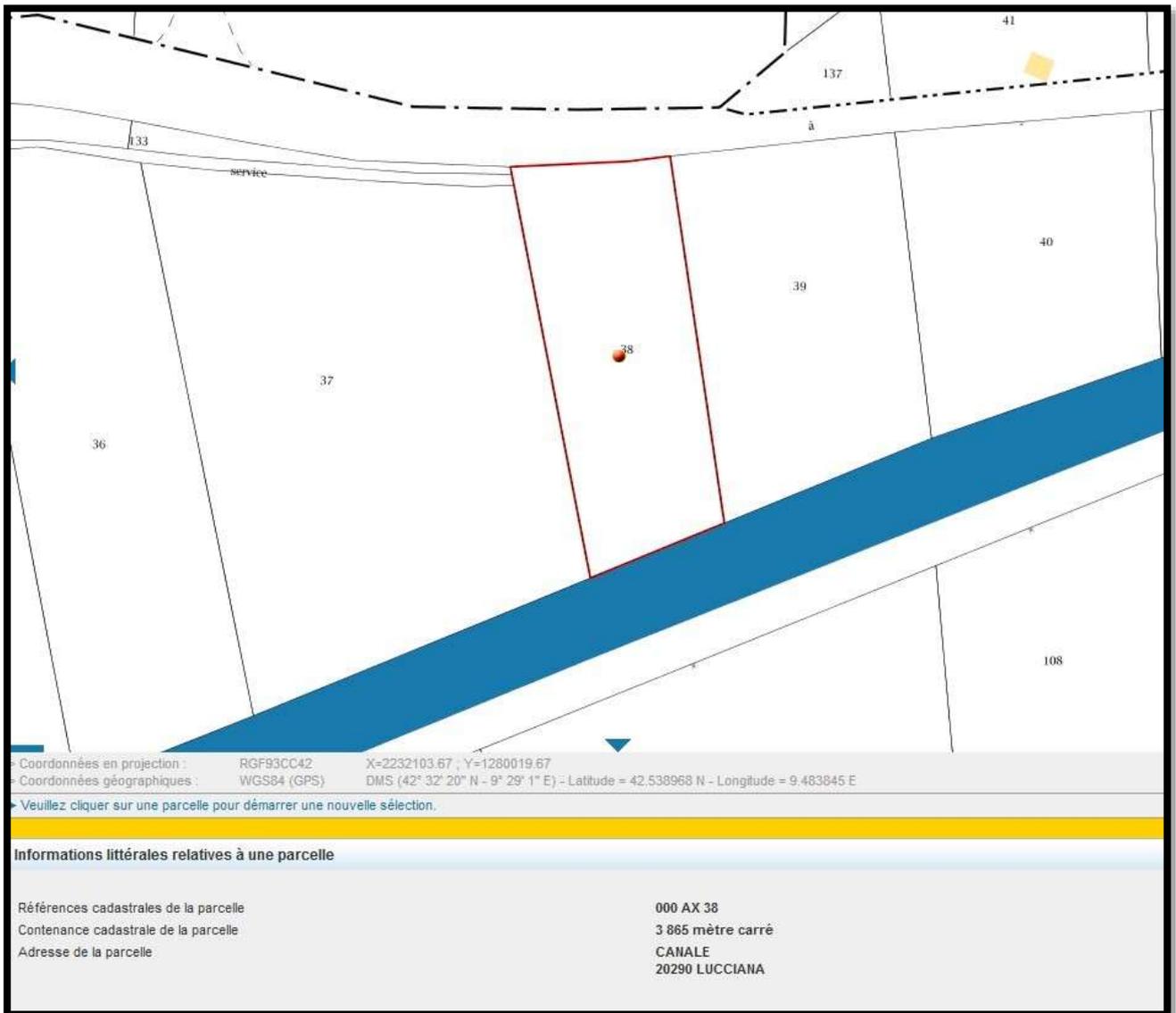
Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

V. DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES

Les biens et droits immobiliers ci-après évalués dépendent du territoire de la commune de 20290 LUCCIANA en Haute-Corse.

Commune :	20290 LUCCIANA
Adresse du bien :	Canale
Type de bien	Parcelle de rte
Désignation cadastrale :	AX 38





VI. 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.

Il est ici rappelé que seul le Certificat d'urbanisme d'information renseigne sur :

- ✚ le droit de l'urbanisme applicable à un terrain,
- ✚ les limitations administratives au droit de propriété,
- ✚ et les taxes et participations d'urbanisme

Cependant selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme, nous pouvons indiquer que les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés sont :

- Zone UIc du PLU délimitant une zone économique liée aux activités aéroportuaires
- DPU simple
- **Dans les Espaces stratégiques agricoles au PADDUC**
- Dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Situé en zone archéologique sensible
- PEB zone C : bruit modéré
- Soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement
- **PPRI aléa très fort**
- PPRIF risque faible
- PPRT hors zone de risque
- Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
- Marge de recul à observer par rapport à l'axe de la route



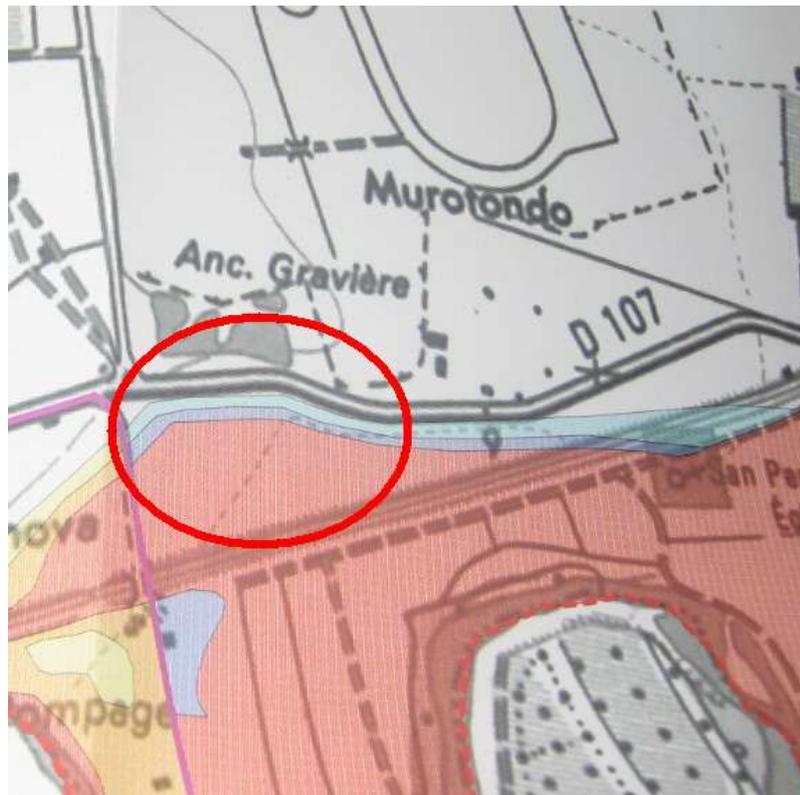


Figure 1 Extrait PPRI



Figure 2 Extrait PADDUC

VII. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons ledit bien comme libre de toute occupation.

VIII. LE TERRAIN



Cette parcelle de terre accessible depuis la **route est traversée par un canal.**

IX. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

1) ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

- Nous avons relevé des ventes récentes sur la commune dans le même quartier de biens comparables :



2) ELEMENTS D'APPRECIATION DU BIEN EN REGARD DU MARCHÉ

✚ Eléments favorables :

Accès direct depuis la Route
Zone Uic

✚ Eléments défavorables :

Canal existant ne permettant pas de qualifier cet ensemble foncier de terrain à bâtir

Dispositions d'urbanisme défavorable (PPRI, ESA du PADDUC)

X. CONCLUSION

Nous concluons à une valeur vénale du(es) bien(s) susvisé(s) de :

Commune	Adresse	Désignation cadastrale	Contenance	Prix au m ²	Valeur en euros
20290 LUCCIANA	Lieudit Canale	AX 38	3 865.00	2.00	7 730.00 €

Soit une valeur arrondie de :

7 700.00 Euros
Sept mille sept cent 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 12 Mars 2018

Stéphane DOLESI

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 : 431 452 465 00054

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.

GIROLAMI Ange
Borgo Village
N° 128
20290 – Borgo

SEPT
78/01

Borgo le 18 janvier 2017

Madame, Monsieur

Durant l'année 2014, vos services ont porté un intérêt à notre parcelle située sur la commune de Lucciana – section AX 38 – d'une superficie de 38a65ca.

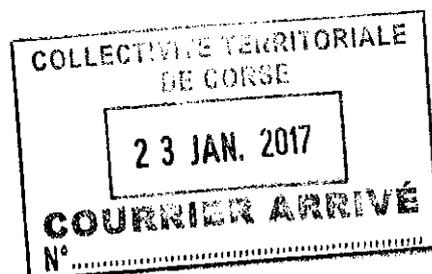
Cette parcelle sur laquelle existe déjà un canal rentrait dans le cadre d'un projet d'évacuation des eaux pluviales de l'aéroport de Bastia Poretta.

Nous n'avions malheureusement pas terminé à l'époque la réalisation de notre succession au sein de notre famille.

Notre succession étant terminée, nous mettons en vente cette parcelle pour laquelle nous souhaiterions savoir si vos services envisagent toujours une acquisition.

Je reste bien sur à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Cordialement,



ANNEE DE MAJ 2016	DEP DIR 2B 0	COM 148 LUCCIANA	ROLE A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL C00286
-------------------	--------------	------------------	--------	---------------------	------------------------

Propriétaire
 PAR VVE GIROLAMI ANGE MBDJFP 20290 VIGNALE
 GIROLAMI/ANGELE FELICITE

N(c) le 00/00/0000
 à 99

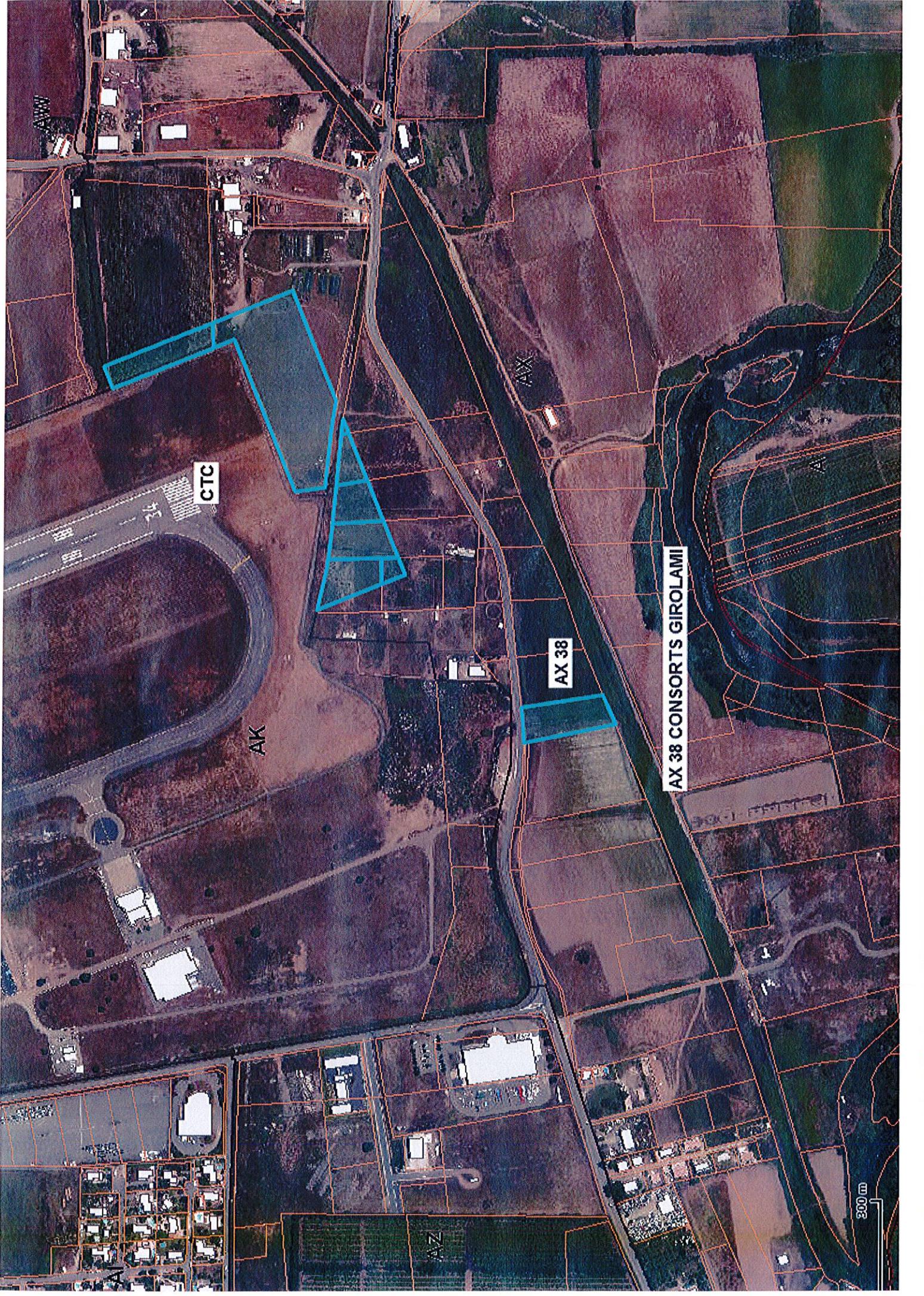
PROPRIÉTÉS BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																																			
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	NIV	PORTÉ	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION EXO	RC EXO	% EXO	TX OM	COEF																		
REV IMPOSABLE												0 EUR	COM	R IMP																													
REV EXO												0 EUR	COM	R IMP																													
REV EXO												0 EUR	DEP	R IMP																													

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		EVALUATION										LIVRE FONCIER																																
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION EXO	RC EXO	% EXO	TC	Feuille																						
83	AX	38		CANALE	B029	1	A		T	02		38 65	8,38	TC	TA					8,38	100																							
76	AY	66		VERGALE	B202	1	A		T	03		25 64	1,12	TC	TA					1,12	100																							
76	AY	73		VERGALE	B202	1	A		T	02		53 79	11,66	TC	TA					11,66	100																							
REV EXO												21 EUR	COM	R IMP																														
REV EXO												21 EUR	COM	R IMP																														
REV EXO												21 EUR	TAXE AD	R IMP																														
CONT												1 18 08																																

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



CTC

AK

AX 38

AX 38 CONSORTS GIROLAMI

AXZ

300m

Direzione Generale di i Servizi
Direction Générale des Services



Direzione Generale Aghjunta in carica di
l'Infrastrutture è di i Servizi Tecnichi
Direction Générale Adjointe en charge des
Infrastructures et des Services techniques

Direzione di i Trasporti
Direction des Transports

Serviziu di i Porti è di l'Aeruporti
Service des Ports et Aéroports

Cartulare curatu da / Affaire suivie par : Xavier BENETTI
Tel. : 04.20.03.91.13
Indirizzu elettroniku / Courriel : xavier.benetti@ct-corse.fr
Réf. : SPA/2B/2017/135

Ajacciu, le 21 DEC. 2017

Le Président du Conseil Exécutif de Corse
à
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce
et d'Industrie Territoriale de Bastia
et de la Haute-Corse
Hôtel consulaire Nouveau port
20293 BASTIA Cedex

Ughjettu / Objet: Aéroport de Bastia-Poretta. Acquisition de la parcelle AX 38.

Par courrier en date du 18 janvier 2017, M. Ange Girolami a informé la Collectivité Territoriale de Corse (CTC) de la mise en vente de la parcelle AX 38 et souhaité savoir si elle était susceptible de s'en porter acquéreur.

Par courrier en date du 15 mars 2017, je vous demandais de me faire part de votre avis quant à l'opportunité de réaliser cette acquisition, et vous précisais que la concession aéroportuaire pourrait être amenée à en assurer le financement en application de l'article 4-1-2 du cahier des charges.

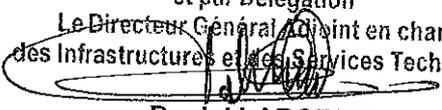
Par courrier en date du 9 mai 2017, vous m'avez confirmé votre souhait d'acquérir ladite parcelle.

En conséquence, je vous demande de faire application de l'article 4-1-2 du cahier des charges de la concession, et d'engager la procédure d'acquisition de la parcelle AX 38.

A cette fin, je vous rappelle notamment, que le bien doit être acquis au nom de la CTC et être inscrit comme tel au fichier immobilier tenu par la conservation des hypothèques.

U Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil Exécutif de Corse,
Pour le Président du Conseil Exécutif de Corse
et par Délégation

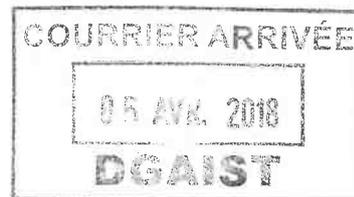
Le Directeur Général Adjoint en charge
des Infrastructures et des Services Techniques


Daniel LABORDE
Hôtel de la Collectivité Territoriale de Corse
22, cours Grandval
BP 215 - 20187 Ajaccio cedex 1

Gran Palazzu di a Culltività Territoriale di Corsica
22, corsu Grandval
BP 215 - 20187 Ajacciu cedex 1

Tel. : 04 20 03 91.13 - Indirizzu elettroniku/Courriel : xavier.benetti@ct-corse.fr

GIROLAMI Ange
Borgo Village
N° 128
20290 – BORGGO
angirolami@wanadoo.fr
06 78 27 36 13



→ AT pour suite à donner
le 5/04/18
[Signature]

Borgu le 29 mars 2018

Objet : mise en vente de la parcelle AX 38, à proximité de l'aéroport Bastia Poretta .

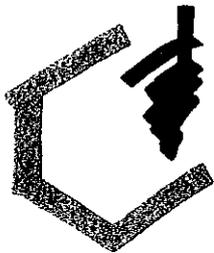
Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en date du 15 mars 2017 (ref SPA/2B/2017/55), par lequel vous m'informiez que vos services étudiaient l'opportunité d'acquérir notre parcelle AX 38, commune de Lucciana, sur laquelle se trouve un canal d'évacuation des eaux pluviales de l'aéroport de Bastia Poretta.

Sans nouvelle de votre part, notre famille met donc ladite parcelle en vente à un tiers acquéreur.

Afin de réaliser la meilleure vente possible, nous sommes contraints de procéder au remblayage du canal qui dénature notre parcelle et porte préjudice à sa valeur.

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



CHAMBRE DE
COMMERCE ET
D'INDUSTRIE
TERRITORIALE
DE BASTIA ET DE
LA HAUTE-CORSE

Monsieur Ange GIROLAMI
Borgo Village
N°128

20290 BORG0

Nos Réfs./JD/PA/PV/18/

002 889

14 MAI 2018

Monsieur,

Par courrier en date du 15 mars 2017, la Collectivité Territoriale de Corse vous a sollicité pour vous proposer d'acquérir votre parcelle cadastrée AX 38 sur la commune de Lucciana, connexe à l'aéroport de Bastia-Poretta.

La Collectivité Territoriale de Corse nous a demandé en décembre d'engager la procédure d'acquisition de cette propriété pour leur compte.

Vous indiquez, à la CdC, par votre courrier du 29 mars dernier que votre famille met en vente à un tiers acquéreur ce bien, par lequel transite le canal d'évacuation des eaux pluviales de l'aéroport de Bastia-Poretta et que vous envisagez de remblayer.

Aussi, je tiens à vous faire part de mon intention, pour le compte de la nouvelle Collectivité de Corse, de nous porter acquéreur de ce terrain de 3 865 m² moyennant le prix de 7 730,00 €, établi par notre expert près la cour d'appel de Bastia dont vous trouverez ci-joint le détail du certificat d'évaluation.

En cas d'acceptation de la présente proposition, je vous propose de prendre l'attache de notre étude notariale, la SCP Grimaldi à Bastia, ou bien, de nous préciser le notaire que vous souhaitez mandater pour réaliser cette transaction.

A défaut, je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire connaître les points de désaccord.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur**, à l'expression de mes sincères salutations.

Copie : Mairie de Lucciana

Jean DOMINICI

Girolami Ange
Borgo Village
N° 128
20290 – Borgo



Borgu le 30 juillet 2018

941

Vos Réfs /JD/PA/PV/18/

Objet : mise en vente de la parcelle AX 38, commune de Lucciana.

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier en date du 14 mai 2018 et souhaite apporter une précision : En aucun cas votre courrier en date du 15 mars 2017 nous a sollicité pour se proposer d'acquérir notre parcelle AX38.

Votre courrier à cette date stipulait que vos services étudiaient l'opportunité d'acquérir ladite parcelle, ce qui est totalement différent.

Néanmoins je vous remercie de l'intérêt que vos services portent à notre parcelle et de l'offre que vous nous faite.

Malheureusement celle-ci n'est pas à la hauteur de nos espérances, et elle est surtout bien en deçà de l'offre initiale qui nous avait été faite par Madame Lesning Murielle du service foncier de la CTC.

Nous allons donc mettre en vente notre parcelle à un particulier après avoir préalablement remblayé le canal qui porte préjudice à la valeur de notre bien.

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

GIROLAMI Ange
Borgo Village
N°128
20290 – BORGIO

Monsieur le Président de la C.C.I. de haute Corse.

Borgio le 06 Novembre 2018.

Objet : mise en vente de la parcelle AX.38, commune de Lucciana.

Monsieur,

Nous vous informons par la présente que nous sommes disposés à vous vendre notre parcelle AX 38 situées sur la commune de Lucciana suivant l'offre initiale qui nous avait été faite par Madame Lesning Murielle du service foncier de la CTC.

Cette offre était de 15 euros le M2.

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.


Ange Girolami

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE HAUTE CORSE

Service : Pole d'évaluation domanial

Adresse : SQUARE SAINT-VICTOR – CS 50110

20291 BASTIA CEDEX

A Bastia , le 18/03/2019

La Directrice Départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Eliane TARDI

Téléphone : 04 95 32 88 21

Courriel : eliane.tardi@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : LIDO 2019-148V0085

à

M Le Président de la Collectivité de CORSE

22 Cours GRANDVAL

20185 AJACCIO CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DES BIENS :

COMMUNE DE LUCCIANA, LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AX N°38 D'UNE CONTENANCE DE 3865 M²

ADRESSE : LIEUDIT CANALE – 20290 LUCCIANA

VALEUR VÉNALE DE LA PARCELLE AX38 : 7730 € (sept mille sept cent trente euros)

1 – SERVICE CONSULTANT

CORRESPONDANT :

Collectivité de CORSE

Mme MASSONI 04 95 60 05 71

(sylvia.massoni@ct-corse.fr)

2 – Date de consultation

11/03/2019

Date de réception

15/03/2019

date de visite

pas de visite

date de constitution du dossier en « état »

15/03/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

évaluation d'une parcelle dans le cadre d'une expropriation – terrain nécessaire à l'exploitation et l'entretien d'un ouvrage hydraulique existant utilisé pour l'évacuation des eaux pluviales de l'aéroport et des lotissements voisins

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le bien à évaluer est une parcelle plane de 3865 m² en bord de route, au sud de l'aéroport de Poretta, traversée par un canal d'évacuation des eaux pluviales sur une largeur et une profondeur de 2 m environ.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : succession GIROLAMI

Le bien est utilisé par EDF.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU, la parcelle est classée en zone Ulc et zone inondable

7 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La méthode d'évaluation suivie est la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale est estimée à 7730 € (sept mille sept cent trente euros)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

2 ans

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques et par délégation,



Eliane TARDI,

Inspecteur des Finances Publiques

COLLECTIVITE DE CORSE

DIRECTION DES TRANSPORTS ET DE LA MOBILITE

DIRECTION ADJOINTE DES PORTS ET AEROPORTS

AEROPORT DE BASTIA-PORETTA COMMUNE DE LUCCIANA

ACQUISITION FONCIERE D'UNE PARCELLE NECESSAIRE A L'EXPLOITATION
ET L'ENTRETIEN D'UN OUVRAGE HYDRAULIQUE EXISTANT



A
Articles L.

PREAMBULE

Le présent dossier est dressé en vue de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité d'une parcelle, indispensable pour pouvoir exploiter, et entretenir un ouvrage hydraulique existant au moins depuis 47 ans à proximité de l'aéroport Bastia-Poretta, en Haute-Corse.

Le présent dossier dressé en vue de l'enquête publique, est établi conformément :

- A la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,
- A la loi n° 2010 -788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement,
- Au décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
- A l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Aux Articles L. 110-1 à L. 122-7 et suivants du Code de l'Expropriation,
- Aux Articles R. 111-1 à R. 122-8 du Code de l'Expropriation,
- Au Code rural et de la pêche maritime,
- A l'Article L. 211-7 du code de l'Environnement.

Le projet ne prévoit aucuns travaux puisqu'il consiste à user du droit d'exploiter et entretenir un ouvrage hydraulique existant sans discontinuer depuis au moins 47 ans. Il ne requière donc ni une étude d'impact ni un examen au cas par cas prévus à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement, et n'entre donc pas dans le cadre de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 du même code.

L'enquête est préalable à la déclaration d'utilité publique et de cessibilité régie par le code de l'expropriation.

Le maître d'ouvrage est la Collectivité de Corse, propriétaire de l'aéroport de Bastia-Poretta en application des dispositions de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse.

La commune de Lucciana est concernée par le présent projet.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- I - NOTICE EXPLICATIVE**
 - 1. cadre général et présentation de l'opération**
 - 2. cadre réglementaire**
 - 3. historique**
 - 4. détail des acquisitions**
- II - PLANS**

1. Localisation du projet
2. Plan de situation
3. Vue aérienne de la parcelle AX 38
4. Evacuation des eaux pluviales : schéma de principe
5. Extrait du PPRI de Lucciana

III - CARACTERISTIQUES DE L'OUVRAGE HYDRAULIQUE

IV - APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

V - ANNEXES

Annexe 1 : vues aériennes anciennes depuis 1971

Annexe 2 : correspondance

Annexe 3 : certificat d'évaluation

I NOTICE EXPLICATIVE

1. Cadre général et présentation de l'opération

Le présent dossier est dressé en vue de l'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique indispensable à l'acquisition de la parcelle AX 38 sur la commune de Lucciana, afin de pouvoir continuer à exploiter et entretenir un ouvrage hydraulique existant au moins depuis 45 ans à proximité de l'aéroport Bastia-Poretta, en Haute-Corse.

Cet ouvrage hydraulique, est un canal à ciel ouvert permettant l'évacuation des eaux pluviales entre l'aéroport de Bastia-Poretta, en limite Nord de son aéroparc, et un canal de délestage relié au fleuve GOLO.

Les eaux pluviales collectées qui transitent par cet ouvrage sont celles de l'aérogare de Bastia-Poretta, et de son aéroparc mais aussi celles des lotissements, maisons individuelles et entreprises situées dans les environs de l'aéroport, et plus généralement du bassin versant avoisinant.

L'ouvrage apparent est existant, correctement dimensionné, et joue sans discontinuer, son rôle, depuis plus de 47 ans. Le projet ne prévoit pas de travaux, hormis des travaux d'entretien courant.

Il est rappelé à cet effet, que l'article 690 du code civil stipule « Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans. »

Cette acquisition est indispensable dans la mesure où les propriétaires de la parcelle AX 38 n'ont pas donné une suite favorable à la proposition financière d'acquisition qui leur a été faite, d'un montant de 7 730 €, et ont fait part de leur intention de remblayer le canal existant.

Cette action aurait pour effet de stopper l'évacuation des eaux pluviales du bassin versant, vers le canal de délestage et donc de potentiellement provoquer une inondation/submersion qui concernerait à minima, l'aéroparc et les parkings de l'aéroport, voir la RD 107 et les terrains des maisons individuelles et des entreprises environnants.

Il est aussi précisé que la parcelle AX 38 est située en zone rouge d'alea très fort dans le PPRI en vigueur de la commune de Lucciana et que le règlement associé, dans son article 2.2 alinéa 2 stipule notamment que les travaux de remblais sont interdits.

Tous ces éléments mettent bien en évidence l'utilité publique de l'ouvrage existant et de la nécessité de continuer à l'entretenir.

L'acquisition totale de la parcelle AX38 est nécessaire pour permettre aux engins motorisés ad hoc d'accéder de part et d'autre de l'ouvrage pour d'effectuer les travaux d'entretien, voir d'éventuels travaux d'amélioration ou curatifs.

2. Cadre réglementaire

Les divers textes réglementaires qui s'appliquent au présent projet sont les suivants :

- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
- A l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Articles L. 110-1 à L. 122-7 et suivants du code de l'Expropriation,
- Articles R. 111-1 à R. 122-8 du Code de l'Expropriation,
- Code rural et de la pêche maritime,
- Code civil
- L'article L. 211-7 du Code de l'Environnement qui stipule :

I.- Les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les syndicats mixtes créés en application de l'article L. 5721-2 du Code général des collectivités territoriales **sont habilités à utiliser les articles L. 151-36 à L. 151-40 du Code rural et de la pêche maritime pour entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence**, dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'il existe, **et visant :**

- 1° L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
- 2° L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau ;
- 3° L'approvisionnement en eau ;
- 4° **La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols ;**
- 5° La défense contre les inondations et contre la mer ;
- 6° La lutte contre la pollution ;
- 7° La protection et la conservation des eaux superficielles et souterraines ;
- 8° La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ;
- 9° Les aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ;
- 10° **L'exploitation, l'entretien et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques existants ;**

11° La mise en place et l'exploitation de dispositifs de surveillance de la ressource en eau et des milieux aquatiques ;

12° L'animation et la concertation dans le domaine de la gestion et de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques dans un sous-bassin ou un groupement de sous-bassins, ou dans un système aquifère, correspondant à une unité hydrographique.

Les compétences visées aux alinéas précédents peuvent être exercées par l'établissement public Voies navigables de France sur le domaine dont la gestion lui a été confiée.

I bis.- Lorsqu'un projet visé aux 1°, 2° et 5° du I dépassant un seuil financier fixé par décret est situé dans le périmètre d'un établissement public territorial de bassin visé à l'article L. 213-12, le Préfet saisit pour avis le président de cet établissement. A défaut de réponse dans un délai de deux mois, l'avis est réputé favorable.

II.- L'étude, l'exécution et l'exploitation desdits travaux peuvent être concédées notamment à des sociétés d'économie mixte. Les concessionnaires sont fondés à percevoir le prix des participations prévues à l'article L. 151-36 du code rural et de la pêche maritime.

III.- Il est procédé à une seule enquête publique au titre de l'article L. 151-37 du Code rural et de la pêche maritime, des articles L. 214-1 à L. 214-6 du présent code et, s'il y a lieu, de la déclaration d'utilité publique.

IV.- Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les servitudes de libre passage des engins d'entretien dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux, instaurées en application du décret n° 59-96 du 7 janvier 1959 relatif aux servitudes de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables sont validées et valent servitudes au sens de l'article L. 151-37-1 du Code rural et de la pêche maritime.

V.- Les dispositions du présent article s'appliquent aux travaux, actions, ouvrages ou installations de l'Etat.

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

3. Historique

Création de l'ouvrage hydraulique (existant depuis au moins le 18 août 1971 (cf. photographies aériennes anciennes en annexe 1).

Par courrier en date du 18 janvier 2017 les consorts Girolami informent la Collectivité de Corse de la mise en vente de la parcelle AX 38 et souhaitent savoir si celle-ci est susceptible de s'en porter acquéreur.

Par courrier en date du 21 décembre 2017, la Collectivité de Corse demande au concessionnaire de l'aéroport, la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de Bastia et de la Haute-Corse (CCIT) de faire application de l'article 4-1-2 du cahier des charges de la concession, et d'engager la procédure d'acquisition de la parcelle AX 38.

Le 12 mars 2018 le Cabinet DOLESI, Expert Agréé près la Cour d'Appel de Bastia, Membre de la Confédération des Experts Fonciers, mandaté par la Collectivité de Corse estime la valeur de la parcelle AX 38 à 7 700 €.

Par courrier en date du 29 mars 2018, les consorts Girolami informent la Collectivité de Corse mettre en vente ladite parcelle auprès de tout acquéreur potentiel et de son intention de procéder au remblayage de l'ouvrage existant.

Par courrier en date du 14 mai 2018, la CCIT formule une proposition d'acquisition de la parcelle AX 38 au prix déterminé par l'expert foncier, le Cabinet DOLESI.

Par courrier en date du 30 juillet 2018, les consorts GIROLAMI indiquent à la CCIT ne pas donner suite à la proposition financière faite et mettre en vente la parcelle auprès d'un particulier et font part de leur intention de remblayer l'ouvrage hydraulique existant.

Par courrier en date du 6 novembre 2018, les consorts GIROLAMI indiquent à la CCIT être disposés à vendre la parcelle AX 38, au prix de 15 €/m² soit 57 975 €.

Aucun accord amiable n'a donc pu être trouvé entre les parties.

4. Détails des acquisitions

L'acquisition de la parcelle suivante est indispensable :

Commune	Parcelle section et N°	Superficie à acquérir (M²)	Superficie restante (M²)	Propriétaire
Lucciana	AX 38	3 865	0	GIROLAMI ANGELE FELICITE

II PLANS

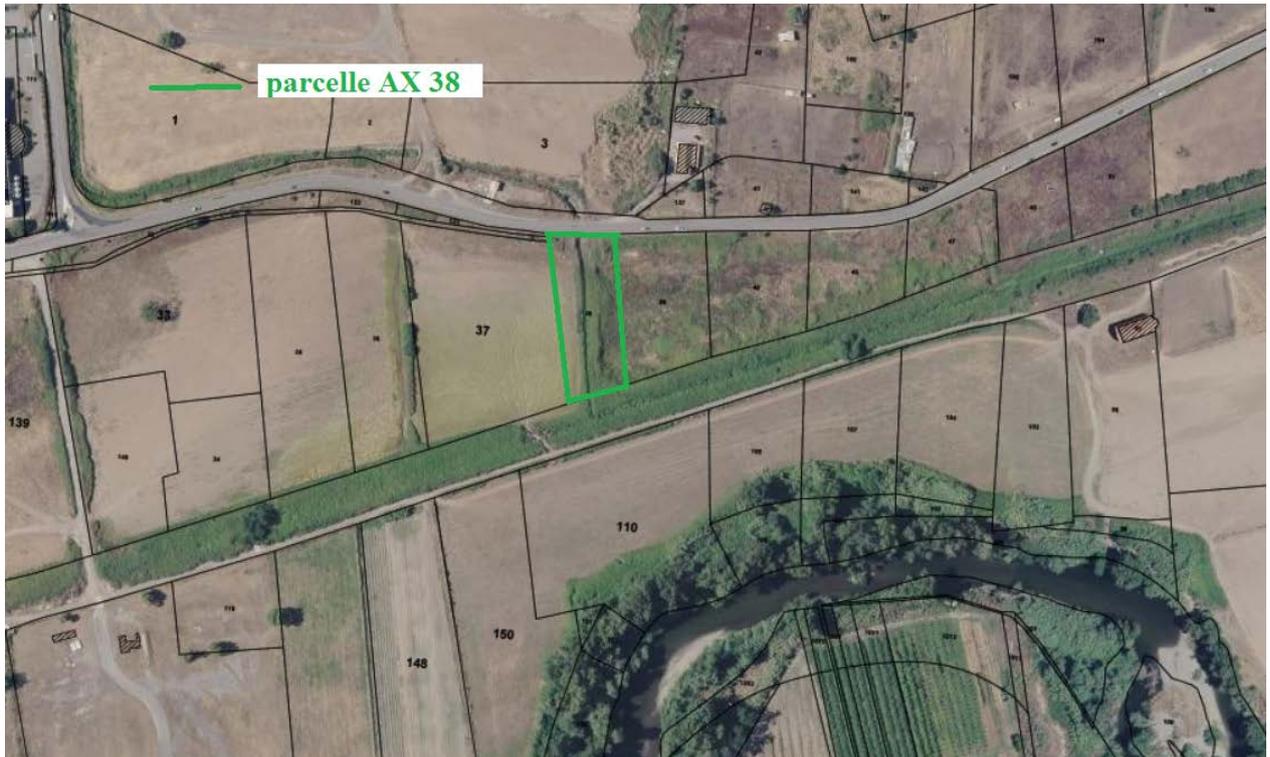
1. Localisation du projet



2. Plan de situation



3. Vue aérienne de la parcelle AX 38



4. Evacuation des eaux pluviales : schéma de principe



III CARACTERISTIQUES DE L'OUVRAGE HYDRAULIQUE

Sur la parcelle AX 38, l'ouvrage hydraulique est un canal à ciel ouvert d'une longueur d'environ 100 mètres, d'une largeur et d'une profondeur moyennes d'environ 2 mètres.

**Vue partielle de l'ouvrage hydraulique en limite Nord
de la parcelle AX 38**



**Vue partielle de l'ouvrage hydraulique sur la parcelle AX 38
depuis la RD 107**



Extrait du PPRI de Lucciana



Parties Actuellement Urbanisées
(seulement représentées dans les secteurs où existe un aléa inondation)



Limite entre les types d'écoulement

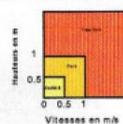


Ruissellement

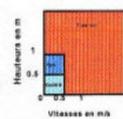


Limites communales

GRILLE D'ALÉA
INONDATION RAPIDE (TORRENTIELLE)



GRILLE D'ALÉA
INONDATION COURANTE (PLUVIE)



Zones d'aléa très fort non modélisées

IV APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le coût prévisionnel total des dépenses à engager s'élève à 7 730 €. Il correspond au montant de la valeur vénale de la parcelle AX 38, estimée par l'expert foncier (cf. certificat d'évaluation en annexe 3) et confirmée par France domaines le 18 mars 2019 (cf. annexe 4).

ANNEXES

Annexe 1

Photographies aériennes anciennes
depuis le 18 août 1971
(source IGN)



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

C4349-0011_1971_F4349-4351_0064

CLICHÉ n°64

ÉCHELLE: 1/29986

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 18/08/1971



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

C4349-0011_1971_F4349-4351_0064

CLICHÉ n°64

ÉCHELLE: 1/29986

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 18/08/1971



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

C4149-0131_1975_FR2699P_1513

CLICHÉ n°1513

ÉCHELLE: 1/17357

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 21/07/1975



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

C4249-0021_1977_FR2923_0040

CLICHÉ n°40

ÉCHELLE: 1/14355

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 24/08/1977



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

C4348-0181_1978_CDP8464_4706

CLICHÉ n°4706

ÉCHELLE: 1/10054

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 29/03/1978



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMEN](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

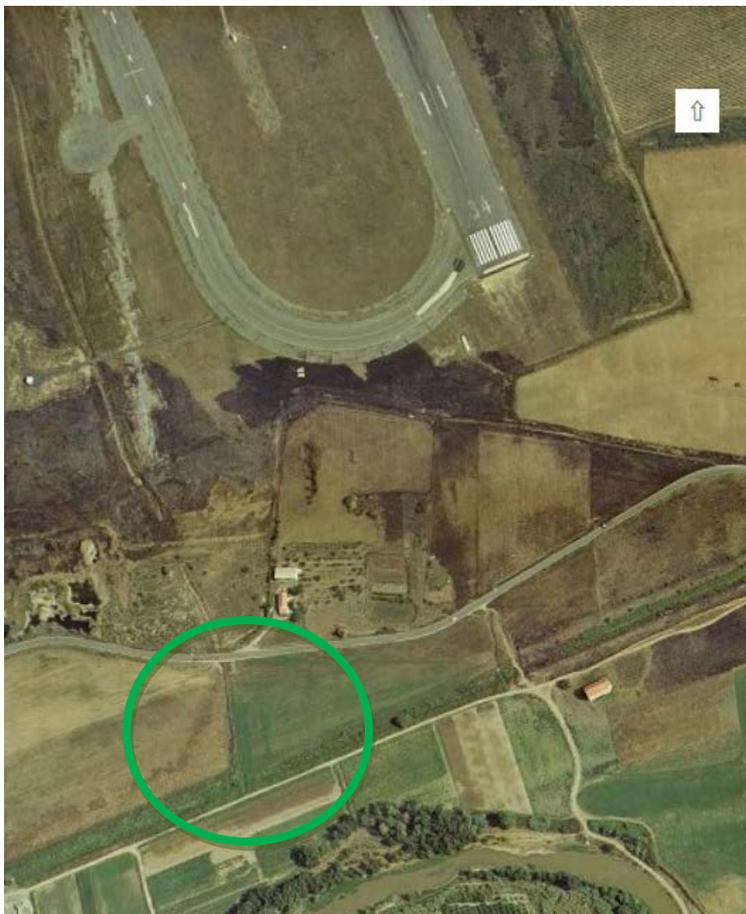
C4253-0031_1981_FR9178_0187

CLICHÉ n°187

ÉCHELLE: 1/14645

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 04/08/1981



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

C4253-0032_1981_FR9178_0187

CLICHÉ n°187

ÉCHELLE: 1/14645

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 04/08/1981



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

C4149-0061_1982_F4149-4349_0134

CLICHÉ n°134

ÉCHELLE: 1/29500

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 23/08/1982



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMEN](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION
C4149-0021_1985_IFN20P_1225

CLICHÉ n°1225

ÉCHELLE: 1/16800

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 29/06/1985



APERÇU

 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

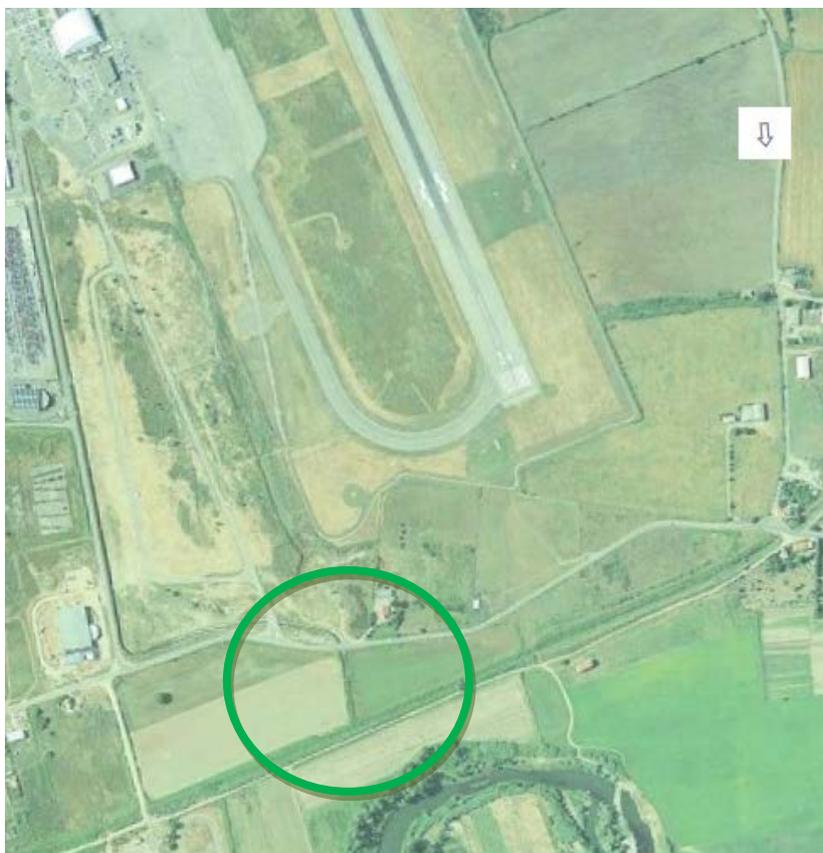
IDENTIFIANT DE LA MISSION
C90SAA2712_1990_FD2A-2B_0407

CLICHÉ n°407

ÉCHELLE: 1/25299

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 27/06/1990



APERÇU



[TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

[COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

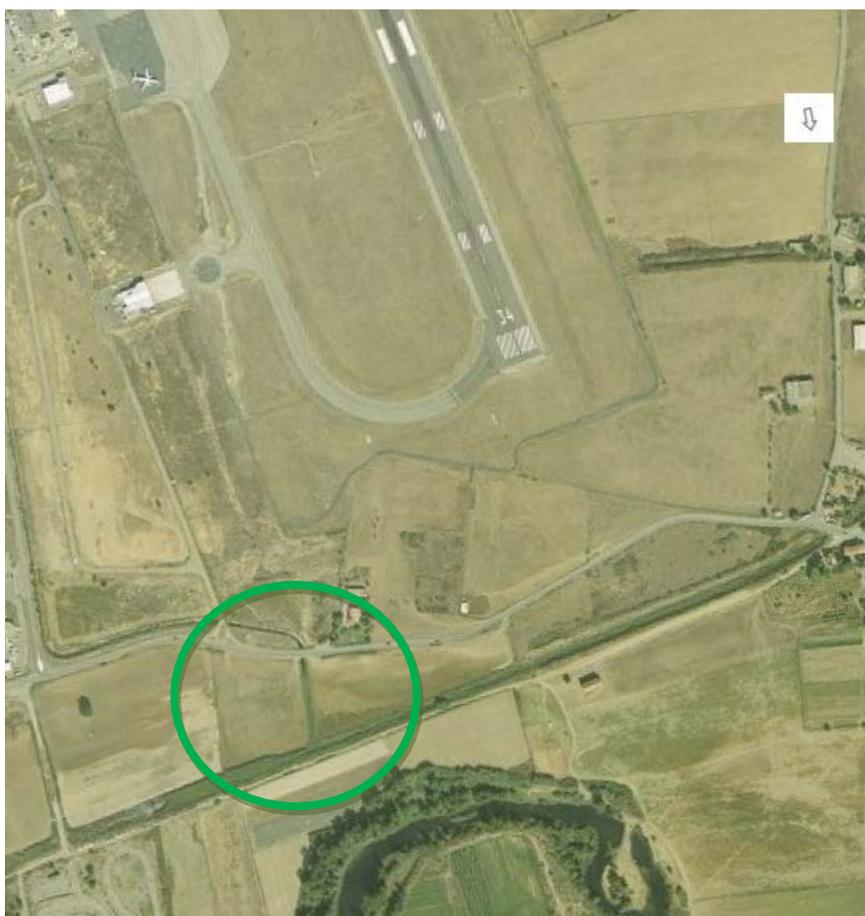
C96SAA1222_1996_FD2A-2B_0634

CLICHÉ n°634

ÉCHELLE: 1/27287

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 12/06/1996



APERÇU



[TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

[COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

CA00S01082_2000_FR5435_0004

CLICHÉ n°4

ÉCHELLE: 1/21312

TYPE DE CLICHÉ: Argentique

DATE DE PRISE DE VUE: 25/09/2000



APERÇU



 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

CP07000152_FD2A2Bx018_0836

CLICHÉ n°836

RÉSOLUTION: 78 cm

TYPE DE CLICHÉ: Numérique

DATE DE PRISE DE VUE: 08/05/2007



APERÇU



 [TÉLÉCHARGER GRATUITEMENT](#)

 [COMMANDER UN TIRAGE](#)

IDENTIFIANT DE LA MISSION

CP11000252_FD2A2Bx00050_03781

CLICHÉ n°3781

RÉSOLUTION: 24 cm

TYPE DE CLICHÉ: Numérique

DATE DE PRISE DE VUE: 20/09/2011

Annexe 2 : Correspondance

Annexe 3 : Certificat d'évaluation

Annexe 4 : Estimation domaniale