

PROJET DE CRÉATION D'UNE VOIE D'ACCÈS AUX LOGEMENTS SOCIAUX DES RÉSIDENCES «ISULAPIANA» ET RÉSIDENCES «SALETTA» SUR LA COMMUNE DE L'ÎLE ROUSSE

Version 2 consolidée, suite au courrier de la DDTM en date du 7 juin 2019

Références : DDTM/SJC/UC/MM



DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Maître d'Ouvrage
Commune de l'Île-Rousse
1 Avenue David Dary
20220 L'ÎLE-ROUSSE



REFERENCE

PROJET	Projet de création d'une voie d'accès aux logements sociaux de la résidence sur la commune de l'île Rousse
MAÎTRE D'OUVRAGE	Commune de l'île-Rousse
TYPE DE DOCUMENT	Dossier d'enquête publique
VERSION	20190930-V2

PROJET DE CRÉATION D'UNE VOIE D'ACCÈS AUX LOGEMENTS SOCIAUX DE LA RÉSIDENCE SUR LA COMMUNE DE L'ÎLE ROUSSE

**SOUS-DOSSIER I DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR CAUSE
D'EXPROPRIATION**



Maître d'Ouvrage
Commune de l'Île-Rousse
1 Avenue David Dary
20220 L'ILE-ROUSSE



TABLE DES MATIÈRES

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



Table des matières

1.	BÉNÉFICIAIRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	1
2.	OPPORTUNITÉ DU PROJET	3
3.	CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET ET PROCÉDURES CONCERNÉES	11
3.1.	Le Code de l'Expropriation	11
3.2.	Déroulement de la phase administrative	11
3.3.	L'enquête publique	13
3.4.	Les arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité	15
3.5.	La phase judiciaire de la procédure	15
3.6.	Composition du dossier d'enquête publique	16
3.6.1.	Le sous-dossier I de déclaration d'utilité publique	16
3.6.2.	Le sous-dossier II d'enquête parcellaire	17
3.6.3.	Eléments complémentaires	17
4.	LA NOTICE EXPLICATIVE	19
4.1.	Périmètre de l'étude	19
4.2.	Description de l'opération immobilière initiale	23
4.3.	Synthèse descriptive du tracé de la nouvelle voie	23
4.4.	Problématique d'accès aux logements sociaux	24
4.4.1.	Caractéristiques techniques des accès	24
4.4.2.	Configuration du site d'implantation	24
4.4.3.	Environnement humain et social du projet	26
4.5.	Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu	27
4.5.1.	Difficultés des négociations à l'amiable	27
4.5.2.	Synthèse des études techniques préalables relatives aux accès possibles et justification du choix retenu	27
4.5.2.1.	Présentation des variantes d'accès étudiées	27
4.5.2.2.	Première variante : Contournement Est du domaine de l'Ile-Rousse	30
4.5.2.3.	Deuxième variante : Contournement Ouest du domaine de l'Ile-Rousse	30
4.5.2.4.	Troisième variante : Traversée du domaine de L'Ile-Rousse	30
4.5.2.5.	Quatrième variante : Accès à partir du Lycée et du COSEC	31
4.5.2.6.	Cinquième Variante : Accès Résidence Paolina	32
4.5.3.	Comparaison des variantes	32
4.5.3.1.	Variante n°1	32
4.5.3.2.	Variante n°2	34
4.5.3.3.	Variante n°3	37
4.5.3.4.	Variante n° 4	41
4.5.3.5.	Variante n°5	45

4.5.4.	Justification du choix retenu.....	47
4.5.4.1.	Variante retenu.....	47
4.5.4.2.	Rapport avantages et contraintes.....	47
4.5.4.3.	Comparatif environnement / Finalité.....	48
4.5.4.4.	Coût et résultat obtenu.....	48
4.5.4.5.	Conclusions.....	49
4.6.	L'occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP.....	51
4.6.1.	Situation du site.....	51
4.6.2.	Environnement physique.....	51
4.6.3.	Occupation des sols actuelle.....	51
4.6.4.	Classement sur le document d'urbanisme.....	54
4.7.	Synthèse des contraintes par rapport à la variante retenue.....	55
4.7.1.	Sur le plan général de la réalisation.....	55
4.7.2.	Sur la conception technique.....	56
4.7.3.	Sur les éléments constitutifs de la route.....	56
5.	PLAN DE SITUATION.....	58
6.	LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS.....	60
6.1.	Description sommaire du projet.....	60
6.2.	Linéaire du tracé.....	60
6.3.	Profil transversal.....	61
6.4.	Ouvrages annexes.....	61
6.5.	Classement de la voie créée	61
7.	APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES.....	64

ANNEXES

ANNEXE I : COURRIERS DE PROPOSITIONS D'ACQUISITIONS AMIABLES, ENVOYÉS SOUS PLIS RECOMMANDÉS

ANNEXE II : COURRIER DE RÉPONSE DES PROPRIÉTAIRES

ANNEXE III : DÉCISION D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE IV : AVIS DE L'ARCHITECTE CONSEIL DE LA DDTM

ANNEXE V : LETTRE DE RENONCIATION DE LA SCI U RUSTINU

ANNEXE VI : AVIS DES DOMAINES

1. BÉNÉFICIAIRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



1. BÉNÉFICIAIRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Dénomination du Maître d'ouvrage :

Commune de l'Île-Rousse (Haute-Corse),
Représentée par Monsieur Jean-Joseph
ALLEGRINI-SIMONETTI, Maire

- Adresse :

Mairie
1 Avenue David Dary
20220 L'ÎLE-ROUSSE

- Téléphone :

04 95 63 01 80

- SIRET :

21200134100016

- Courriel :

secretariat@ville-ilerousse.fr

- Adresse de l'implantation du projet :

Résidences «*Isula-Piana*» et Résidences «*Saletta*»
Lieu dit «*Vaitanacce*»
Parcelles 913,914,915,916 de la section A
(Ancienne A 820)
20220 L'ÎLE-ROUSSE

2. OPPORTUNITÉ DU PROJET

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



2. OPPORTUNITÉ DU PROJET

En date du 03 septembre 2014, une convention partenariale quadripartite a été établie entre :

D'une part,

La Société Logis Corse ayant son siège social à Bastia, représentée par son Directeur-général,

La Société française des habitations économiques SA D'HLM dont le siège social est à Aix-En-Provence représentée par sa Directrice Générale,

D'autre part,

La Communauté des communes du Bassin de vie de L'Ile-Rousse, représentée par son Président

Et,

La Commune de L'Ile-Rousse représentée par Monsieur Le Maire.

Ce document contractuel a pour objectif de définir les conditions de réalisation d'un programme de logements sociaux, les résidences «*Isula-Piana*» et Résidences «*Saletta*», pour une partie en accession à la propriété et pour l'autre en location sociale sur la commune de l'Ile-Rousse (Cf. **Figure n°1**).

Les immeubles réservés à l'accession à la propriété et les bâtiments destinés à la location sociale comportent chacun 36 logements. **L'ensemble immobilier à vocation sociale ainsi réalisé compte au total 72 logements.**

Le programme immobilier a un objectif strictement social et donc d'intérêt général. Il se situe au Lieu-dit « *Vaitanacce* » sur le territoire de la Commune de L'Ile-Rousse.

L'opération a fait l'objet d'un permis de construire tacite en date du 02 juin 2014 sous le n°02B134 13 B0012. Un second permis de construire modificatif a été délivré sous le n°02B 134 13 B0012-M01 en date du 04/06/2014.

L'aménagement général du programme, outre les logements, a prévu 108 places de stationnement et une voirie intérieure.

Étant entendu que dans le cadre de la convention quadripartite, la voie d'accès publique à l'ensemble immobilier, reste à la charge de la Commune de L'Ile-Rousse. Dans ce contexte, par délibération en date du 30 juillet 2014, le Conseil municipal a décidé que la Commune serait Maître d'ouvrage pour la création de la voirie et des trottoirs, l'éclairage public, le réseau pluvial et la signalétique.



Figure n°1. Situation géographique du projet

En 2019, les différents logements ont été construits, mais l'accès n'a toujours pas été réalisé, et pose de nombreux problèmes.



> Vue des logements sociaux - Bâtiment aval

L'objectif du présent dossier est de présenter l'opportunité d'accès retenue, et d'engager les négociations avec les propriétaires : les courriers de propositions d'acquisitions amiables, envoyés sous plis recommandés, ont été adressés à chaque propriétaire concerné - **Cf. Annexe I**.

A ce jour, seule une réponse a été formulée par l'un des propriétaires des parcelles concernées. Cette dernière est positive. Le courrier est joint en **Annexe II**.

En l'absence d'accord amiable, la Ville de l'Île-Rousse souhaite que ce projet de voie soit reconnu d'intérêt public, ainsi que soient rendus cessibles lesdits terrains.

La commune a validé ce souhait dans le cadre de la délibération du conseil municipal, réalisée lors de la séance du 14 mai 2018. Le document est joint en page suivante.



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE
COMMUNE DE L'ILE-ROUSSE



DCM N° 32/2018

COPIER ARRIVEE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
de la
Commune de L'ILE ROUSSE

Séance publique du
Lundi 14 mai 2018 à 17h00

Date de la convocation : 03.05.2018
Date d'affichage : 03.05.2018

Afférents à l'Assemblée délibérante	Nombre de Membres			
	En exercice	Présents	absents	représentés
27	27	20	2	5

Objet de la délibération : PROJET DE VOIE D'ACCES AUX LOGEMENTS SOCIAUX A PARTIR DU CHEMIN DE « VAITANACCE »
RECOURS A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE B0155 EN TOTALITE
DEMANDE DE DECLARATION UTILITE PUBLIQUE

L'an deux mille dix-huit et le quatorze mai à 17h00, le Conseil Municipal, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée le 04 mai 2018, par M. Jean-Joseph ALLEGRINI-SIMONETTI, Maire conformément aux articles L.2121-10 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. ALLEGRINI-SIMONETTI Jean-Joseph, M. NAPPI Henri, Mme AMBROGI Josette, Mme AMADEI Toussainte, Mme FERRANDI Jeanne-Paule, M. MAUSHART Pierre-François, M. ANTONIOTTI François, Mme ALLEGRINI Marie-Josée, M. ANTONELLI Pierre, Mme CAPINIELLI Marie-Josèphe, Mme COLOMBANI Anne-Marie, Mme COLOMBANI-BUISSON Josée, M. COLONNA Nonce-François, Mme FRANCESCHINI Isabelle, M. GUERRINI Antoine, Mme SALDUCCI Antoinette, Mme BASTIANI Angèle, M. DARY Blaise, M. MATTEI Hyacinthe, M. ORSINI Joseph, Mme POZZO DI BORGIO Annick.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :

MANDANTS	MANDATAIRES	DATE DE PROCURATION	LA
AMBROGI Stéphane	ALLEGRINI-SIMONETTI Jean-Joseph	14.05.2018	
SANTINI Jean-Pierre	NAPPI Henri	14.05.2018	
ORABONA Vincent	SALDUCCI Antoinette	14.05.2018	
SOUSSAN-CASANOVA Sarah-Serena	AMBROGI Josette	14.05.2018	
LEONI Pamela	DARY Blaise	13.05.2018	

Absents : De Meyer Hélène, MATTEI Hyacinthe,

Le conseil a choisi comme secrétaire Nonce-François COLONNA

SUR LE PRINCIPE DE L'EXPROPRIATION ET DE LA DUP

Monsieur le Maire expose aux élus municipaux, que la Société « Logis Corse » a obtenu un permis de construire valant division parcellaire en date du 13 septembre 2013 pour l'édification d'un programme de logements sociaux. Pour partie en accession à la propriété et en locatif, pour l'autre partie, sur le terrain cadastré A0820.

En date du 04 juin 2014 cette même société a obtenu un permis de construire modificatif afin de réduire le nombre de logements initialement prévu et modifier l'aménagement de l'ensemble par la création d'une voie d'accès dite de bouclage à partir du chemin de terre situé à l'aval de l'emprise foncière dit « chemin de Vaitanacce ».

Le Maire rappelle aux membres du Conseil municipal que ce programme de travaux s'inscrit dans le cadre de la convention quadripartite établie entre la Commune de L'Ile-Rousse, la Communauté des Communes du bassin de vie de L'Ile-Rousse, la SCCV Ile-Rousse et la SFHE. La signature de cette convention a été autorisée par délibération du Conseil municipal prise lors de sa séance en date du 30 juillet 2014, reçue à la Sous-Préfecture de Calvi le 04 août 2014.

Aux termes de ladite convention, la commune de L'Ile-Rousse a pris en charge la réalisation de l'accès aux logements sociaux, notamment à partir du chemin de terre dit « chemin de Vaitanacce » desservant l'ensemble immobilier à partir de l'avenue Bisgambiglia au niveau du COSEC et du Clos Saint-Paul et de façon plus globale, la Commune est maître d'ouvrage pour l'ensemble de l'aménagement de la voirie.

A ce titre, la réalisation de l'accès à partir du chemin de terre nécessite au préalable :

☐ L'acquisition totale de la parcelle cadastrée A0155 d'une superficie de 1678 m², dont le propriétaire est la SCI RUSTINU représentée par Monsieur Bourgeois, ayant son siège social 2 Avenue Fred Scamaroni 20220 L'Ile-Rousse,

Les éléments techniques et juridiques de la procédure à mettre en œuvre en vue de l'acquisition des susdites parcelles sont détaillés dans la note explicative communiquée aux Conseillers municipaux.

L'acquisition de la parcelle nécessite au préalable une déclaration d'utilité publique pour la création de la voie d'accès et la mise en œuvre de la procédure d'expropriation. Cette procédure préalable doit être décidée par une délibération du Conseil municipal, aux termes de laquelle l'assemblée communale sollicite :

- ☐ D'une part, la déclaration d'utilité publique du projet de voie d'accès,
- ☐ D'autre part, la cessibilité de la parcelle précitée concernée par le projet.

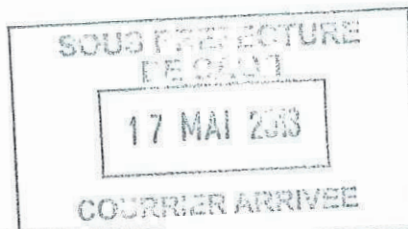
SUR LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Par ailleurs, la susdite procédure nécessite la constitution d'un dossier ad-hoc qui doit être adressé à Monsieur le Préfet de la Haute-Corse.

Ce dossier doit comprendre les pièces suivantes :

- Une notice explicative justifiant l'objet et les motifs de l'opération envisagée
- Un plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser, fixée par France-Domains
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages à réaliser
- Une étude d'impact
- Un résumé non technique
- Un plan parcellaire des terrains à exproprier
- La liste des propriétaires ou des héritiers établie à l'aide des documents cadastraux.

Le dossier ainsi constitué sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Corse, qui le soumettra à une enquête publique.



DCM N° 32/2018

SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Maire indique aux élus municipaux que l'enquête publique se déroulera comme suit :

Monsieur le Préfet sollicite la désignation d'un Commissaire-enquêteur, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia.

Le Préfet prend un arrêté organisant l'enquête publique, ledit arrêté en fixe la durée, les permanences du Commissaire enquêteur, les modalités pratiques de consultation du dossier en mairie et des possibilités d'observations par le public sur le registre d'enquête.

L'enquête publique se déroulera sur une période de 1 mois au terme de laquelle le Commissaire-enquêteur dispose d'un délai de un mois pour rendre ses rapport et conclusions.

Sur la base des conclusions du Commissaire-enquêteur, le Préfet prendra un arrêté de DUP et de cessibilité des terrains concernés.

L'acquisition des terrains concernés pourra se faire soit par voie amiable ou par le biais d'une ordonnance d'expropriation, sachant que la recherche d'un accord amiable est une obligation.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir ouïe l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 juillet 2014 reçue en Sous-Préfecture de Calvi le 04 août 2014, approuvant le principe de la convention tripartite et autorisant Monsieur le Maire à la signer avec les parties prenantes au programme immobilier social,

Vu le code l'expropriation notamment en ses articles L121.1 à 121.5 relatifs à la déclaration d'utilité publique, L131.1 concernant la cessibilité des terrains et L211.1 à L211.3 s'agissant les modalités d'expropriation,

Vu le code de l'Environnement notamment en ses articles L121.1, L122.1 à L122.3 relatifs aux études d'impact,

Vu le code de l'expropriation notamment en son article L112.1 et le code de l'environnement notamment en son article L123.2 relatifs aux enquêtes publiques.

Considérant que :

L'acquisition des parcelles privées concernées par l'emprise de la future voie d'accès est une obligation technique,

L'aménagement des voiries du programme immobilier social est une obligation de la Commune, qui s'impose à elle aux termes de la convention quadripartite,

Le non-respect de cette obligation contractuelle est de nature à engager la responsabilité de la Commune,

Le principe et la signature de cette convention ont été approuvés par délibération du Conseil municipal en date du 30 juillet 2014,

Le programme immobilier social tel qu'il est prévu est une opération d'aménagement communal et communautaire, qui s'impose aux collectivités territoriales,

Les voies d'accès conditionnent la réalisation de ce projet d'intérêt public,

La voie d'accès ne peut être réalisée qu'au terme d'une enquête publique aboutissant à sa déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains concernés par l'emprise de la voie,

La voie considérée est de nature à désenclaver le secteur de Vaitanacce et à améliorer les conditions de circulation par une route réalisée aux normes techniques actuelles.

Par ces motifs, **Le Conseil municipal,**

Par :

25 Voix POUR,

- Voix CONTRE
- ABSTENTIONS

DECIDE DE :

Solliciter la déclaration d'utilité publique du projet de voie d'accès aux logements sociaux et de manière corollaire la cessibilité des terrains d'emprise de la future route,
Autoriser Monsieur le Maire à :

D'une part, constituer le dossier nécessaire aux procédures conjointes de DUP et de cessibilité, dans les conditions de forme et de fond prévues conjointement par le code de l'expropriation et le code de l'environnement,

D'autre part, à lancer la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des terrains d'emprise selon les modalités prévues par les codes précités.

Dit que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune de L'Ile-Rousse.

Fait et délibéré les mêmes jours, mois et an que dessus.



3. Cadre réglementaire du projet et procédures concernées

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



3. CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET ET PROCÉDURES CONCERNÉES

3.1. Le Code de l'Expropriation

Le présent dossier est réalisé dans l'objectif de déclarer d'utilité publique (DUP) le projet de création d'une voie d'accès aux résidences «Isula-Piana» et Résidences «Saletta» au lieu dit «Vaitanacce». Cette DUP permettra d'acquérir, soit par voie amiable soit par expropriation, les terrains concernés par le projet, conformément à l'article L.1 du Code de l'Expropriation :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. ».

Par définition, l'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure administrative et judiciaire, par laquelle l'administration contraint une personne privée (ou même une personne publique, en ce qui concerne son domaine privé) à céder à une personne publique ou privée, la propriété de tout ou partie d'un bien immobilier, ou de tout autre droit réel immobilier moyennant une juste et préalable indemnité, en raison des exigences de l'utilité publique.

3.2. Déroulement de la phase administrative

D'une manière globale, le déroulement de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique se subdivise en cinq phases principales- **Figure n°2**.

Après constitution du dossier conformément aux articles R.112-14 du code de l'Expropriation, et transmission de ce dossier à l'autorité administrative compétente, auront lieu deux enquêtes (pas forcément successives), suivies chacune d'une décision. Il s'agit, d'une part, de **«l'enquête préalable»**, qui aboutit à la **déclaration d'utilité publique**, et d'autre part de **«l'enquête parcellaire»** qui débouche sur l'**arrêté de cessibilité**.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel l'autorité administrative affirme l'utilité publique de l'opération d'expropriation envisagée, et d'autre part, autorise l'acquisition des immeubles concernés. L'arrêté de cessibilité déclare cessible les propriétés ou parties de propriété nécessaires à la réalisation de l'opération, et désigne l'identité exacte des propriétaires.

En application de l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation, la commune de

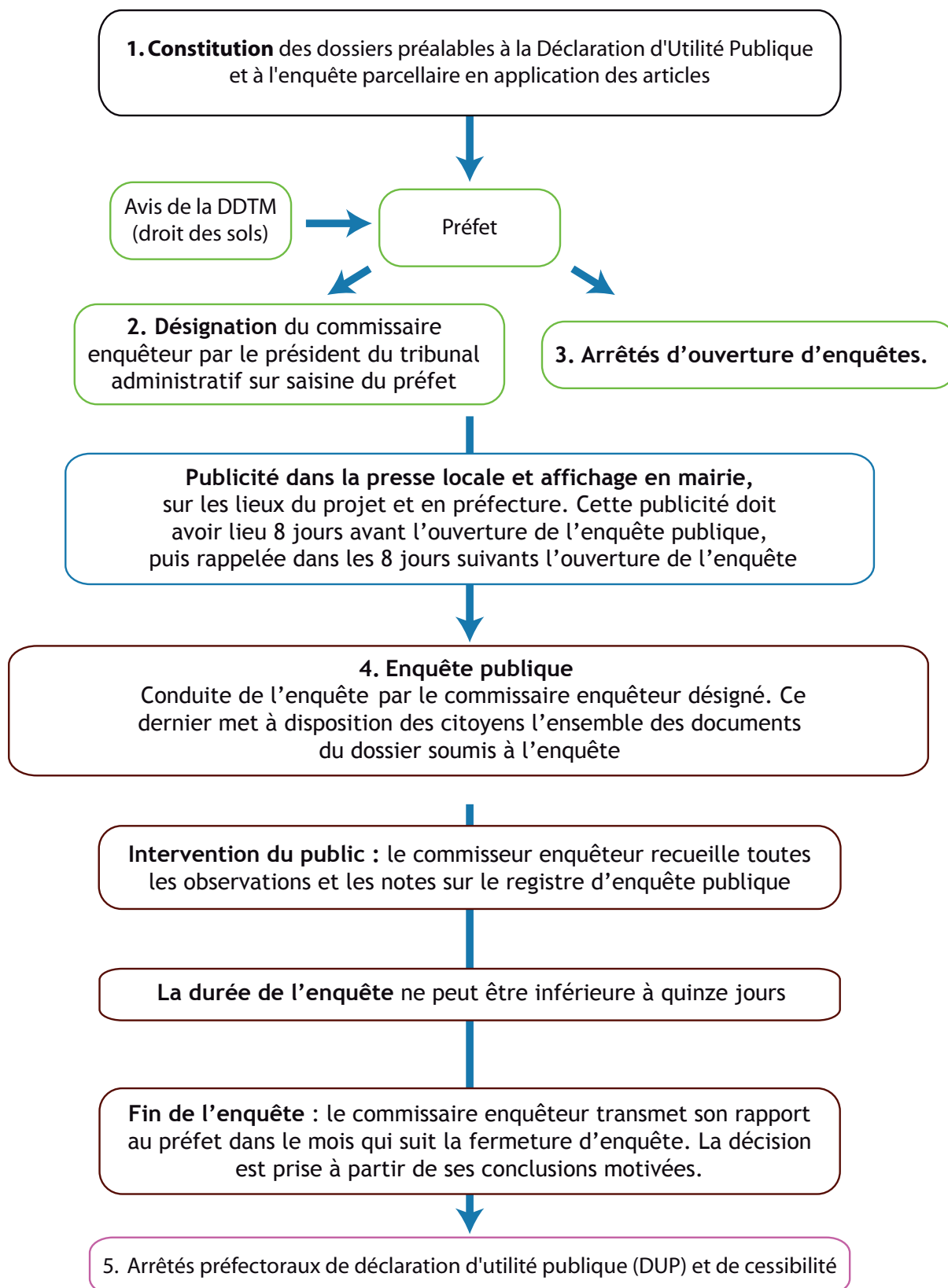


Figure n°2. Schématisation de la phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

L'Ile-Rousse étant en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire sera faite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

3.3. L'enquête publique

Le présent projet est soumis à une procédure d'enquête publique préalable de droit commun, qui est codifiée au travers des articles R.112-1 à R.112-24 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Cette démarche vise à informer le public sur les dossiers présentés et à recueillir ses différentes observations.

Cette enquête publique est orchestrée par un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) qui est désigné par le Président du Tribunal Administratif (TA), ce dernier étant lui-même saisi par le Préfet. Ce dernier, après avoir consulté le commissaire enquêteur (ou le Président de la commission), prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique (environ 1 mois avant qu'elle commence).

Aussi, préalablement à l'accomplissement des formalités matérielles de lancement des enquêtes, le Préfet demande un avis à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sur la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants ou en cours d'élaboration sur le territoire de la commune (environ 15 jours).

L'arrêté préfectoral précise notamment les modalités de déroulement de ladite enquête : les dates d'ouverture et de clôture, la durée (**qui ne peut être inférieure à 15 jours**), le ou les lieux des permanences ainsi que les dates et horaires d'accueil du public. En outre, le Préfet veille à la réalisation des mesures de publicité informant le public de l'ouverture de l'enquête :

- *Par la publication d'un avis* dans deux journaux régionaux ou locaux qui sont diffusés dans l'ensemble du département, au moins 8 jours avant le début de l'enquête puis dans les 8 premiers jours de celle-ci.

- *Par l'affichage d'un avis*, au moins 8 jours avant le début de l'enquête et durant toute sa durée, dans chacune des communes désignées par le Préfet et notamment celles qui sont concernées par le projet. À souligner que la réalisation de cette mesure est de la responsabilité des maires.

L'arrêté d'ouverture d'enquête précise en règle générale l'obligation d'informer les propriétaires qui sont concernés par l'enquête parcellaire. Cette action se traduit par l'envoi d'un pli recommandé avec demande d'avis de réception du dépôt.

L'enquête publique est une procédure ouverte à tous et sans aucune restriction, permettant au public d'être informé et d'exprimer ses appréciations, suggestions et contre-propositions sur le registre d'enquête, préalablement à des opérations

d'aménagement ou de planification urbaine.

Durant toute la durée de l'enquête, les différentes observations du public sont consignées sur les registres d'enquête. Elles peuvent aussi être adressées par écrit, au lieu qui est fixé par le préfet pour l'ouverture de l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur (ou du Président de la commission) qui les annexe aux mêmes registres.

Le ou les registres sont clos et signés dès la fin du délai d'enquête fixé, selon le ou les lieux du dépôt, par le Préfet, le sous-préfet ou le Maire. Ils sont ensuite transmis dans un délai de 24 heures, accompagnés du dossier d'enquête, au commissaire enquêteur (ou au Président de la commission). Ce dernier dispose alors d'un mois pour examiner les observations consignées ou annexées aux registres, entendre toutes les personnes qu'il lui paraît utile de consulter, puis pour rédiger son rapport d'enquête avec ses conclusions, favorables ou non à l'opération visée, avant de remettre l'ensemble des pièces au Préfet ou au sous-préfet.

L'avis du commissaire enquêteur peut être :

- *un avis favorable*. Il n'y a alors pas de problème. Le Préfet est à même de statuer.
- *un avis favorable avec recommandations*. Le Préfet saisit alors le maître d'ouvrage pour savoir si elle prend en compte ou non les recommandations.
- *un avis favorable avec une recommandation de réduction d'emprise*. La commune doit délibérer et annexer un nouveau plan à la délibération.
- *un avis favorable avec réserves*. La commune doit délibérer pour lever ou non les réserves. Si celles-ci sont levées, l'avis du commissaire enquêteur est favorable ; sinon il est considéré comme défavorable.
- *un avis défavorable*. La commune doit délibérer pour savoir si elle entend poursuivre la réalisation du projet (dans les 3 mois).

3.4. Les arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité

Dans tous les cas, sauf ceux limitativement énumérés par le code de l'Expropriation, la compétence pour déclarer d'utilité publique le projet revient au Préfet.

L'acte déclarant d'utilité publique doit obligatoirement préciser le délai pendant lequel l'expropriation doit être réalisée (durée maximale en principe de 5 ans). La durée de la déclaration d'utilité publique peut être prorogée sous certaines conditions.

Le Préfet prend également un arrêté de cessibilité. Celui-ci sera valable 6 mois. L'autorité expropriante demande au Préfet à l'intérieur de ce délai de 6 mois de saisir le juge de l'expropriation afin que celui-ci prononce l'ordonnance d'expropriation.

3.5. La phase judiciaire de la procédure

Postérieurement à l'obtention des deux arrêtés préfectoraux, l'expropriant entre dans la phase dite judiciaire.

Etape		Conséquence
L'ordonnance d'expropriation		Le transfert de propriété
La fixation de l'indemnité	Les intéressés acceptent les offres	L'indemnité se règle à l'amiable
	Les intéressés n'acceptent pas les offres	L'indemnité est fixée par le juge
Le paiement		La prise de possession

3.6. Composition du dossier d'enquête publique

3.6.1. Le sous-dossier I de déclaration d'utilité publique

L'organisation du dossier de demande préfectorale de déclaration d'utilité publique est structurée de manière à intégrer l'ensemble des dispositions définies par les articles R.112-4 du code de l'expropriation.

Il contient les différentes pièces suivantes :

- Une notice explicative,
 - Le plan de situation,
 - Le plan général des travaux,
 - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
 - L'appréciation sommaire des dépenses.
 - L'avis de la DREAL de Corse. Le tableau figurant en annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement fixe la liste des projets soumis à une étude d'impact de façon systématique ou après application de la procédure dite de « cas par cas ».
- L'alinéa 6 soumet à l'examen au cas par cas :

« Les Infrastructures routières, dont la :

a) Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente.»

On entend par « route » une voie destinée à la circulation des véhicules à moteur, à l'exception des pistes cyclables, des voies vertes et des voies destinées aux engins d'exploitation et d'entretien des parcelles.

Le choix du tracé ayant été validé par la commune de l'Ile-Rousse, le projet a été soumis à la procédure d'examen au « cas par cas », par la saisine des services de la DREAL de Corse, afin de savoir si la réalisation d'une étude d'impact s'avère nécessaire. **La décision a été rendue par Arrêté préfectoral n°F09419P070 du 14 octobre 2019 (CF. Annexe III).** Elle indique que le projet de création d'une voie d'accès aux logements sociaux sur le territoire de la commune de l'Ile-Rousse **n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.**

3.6.2. Le sous-dossier II d'enquête parcellaire

En application de l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation, le dossier d'enquête parcellaire permettant d'obtenir la cessibilité des terrains, comprendra les plans et les états parcellaires des terrains concernés par le projet.

3.6.3. Eléments complémentaires

Ce document constitue la version consolidée de l'étude. Elle prend notamment en compte la demande de compléments, formulée par le service Juridique et Coordination de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Haute-Corse, dans son courrier en date du 7 juin 2019 (Références : DDTM/SJC/UC/MM).

Les points suivants ont été soulevés lors de l'instruction administrative, et notamment :

- 1) Identifier de la solution retenue dès le début du dossier.*
- 2) Joindre la justification de la demande d'examen au cas par cas.*
- 3) Définir la surface exacte à exproprier.*
- 4) Joindre le courrier de refus de la SCI U Rustinu de la parcelle A155, et des réponses des autres propriétaires des parcelles A 156, A 587, A 710, A 731.*
- 5) Présenter l'avis des Domaines sur la totalité des parcelles concernées.*
- 6) Vérifier les données relatives à l'appréciation sommaire des dépenses.*
- 7) Compléter le dossier en précisant la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant au bassin naturel dont les écoulements sont intercédés.*

Ces éléments sont incorporés à la présente version du dossier.

4. LA NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



4. LA NOTICE EXPLICATIVE

La notice explicative constitue la pièce principale du dossier, et doit permettre de démontrer l'utilité publique du projet.

Dans ce contexte, le chapitre est décliné de la manière suivante :

- La présentation du contexte géographique,
- La problématique d'accès aux logements sociaux,
- Les raisons pour lequel le projet a été retenu,
- L'occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP
- Synthèse des contraintes par rapport à la variante retenue

4.1. Périmètre de l'étude

Le terrain accueillant les logements sociaux se situe au Sud-Ouest du territoire de la commune de l'Ile-Rousse, au lieu dit « *Vaitanacce* ». Plus précisément, l'opération immobilière intéresse la parcelle 820 de la section cadastrale A, qui vient de faire l'objet d'un découpage intégrant aujourd'hui la numérotation 913, 914, 915 et 916 (Cf. **Figure** page suivante).

Les terrains sont localisés au sein d'un vallon, en contrebas du promontoire sur lequel sont implantées les « *Résidences du domaine de l'Ile-Rousse* » situées au Nord et au niveau topographique de la voie communale rejoignant le COSEC et le Lycée située au Sud-Est.

La réalisation immobilière comporte deux bâtiments distincts, implantés sur un terrain pentu. Le premier le plus en amont est déjà occupé. Il est situé à l'amont, côté Est en partie haute du terrain. Le second immeuble, dont la livraison des logements dépend de la réalisation de l'accès, est situé au Sud en partie basse des terrains. **Au regard de la topographie, chaque résidence est autonome en terme de stationnement, de desserte viaire et d'équipements publics.**

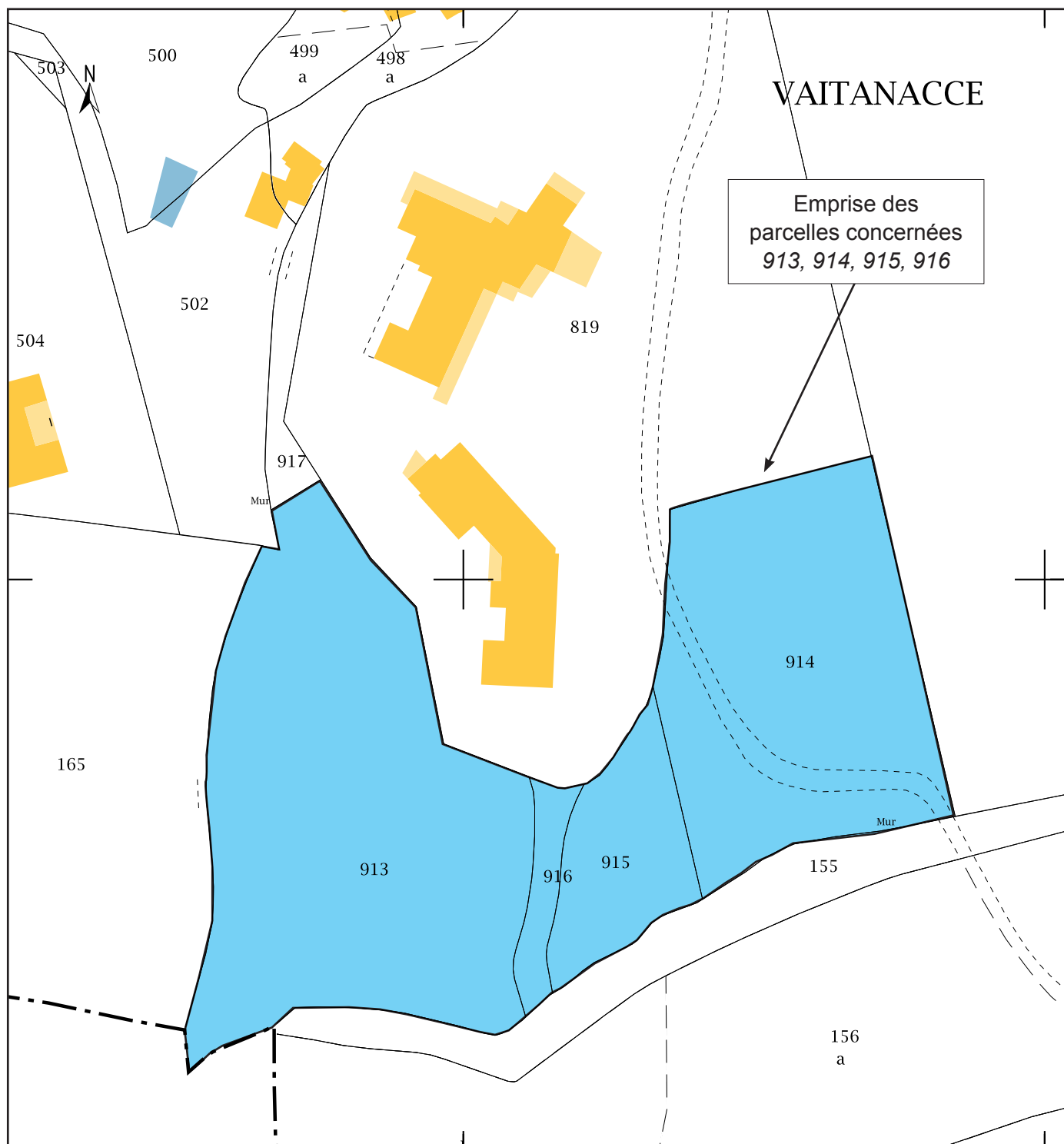
Le tracé retenu pour accéder aux logements est la variante n°4a dite « *Accès à partir du lycée* ». Elle constitue l'objet de la procédure d'expropriation.

Elle est comprise dans sa première section entre le croisement Avenue Bisgamiglia en limite du COSEC/Chemin de Vaitanacce, jusqu'au droit de la parcelle A0710, correspondant à l'emprise du chemin communal de terre existant. Dans sa seconde partie, cet accès se prolonge par la parcelle A0155 jusqu'à son aboutissement aux logements sociaux.

Les variantes proposées initialement sont présentées ultérieurement dans la présente étude.

La localisation géographique des différents composants du projet est présentée sur les figures des pages suivantes.





Extrait du plan cadastral de la commune de l'Île-Rousse - Section A

Figure n°4. Localisation cadastrale des parcelles des résidences à désenclaver





Figure n°5. Illustration de la variante 4a retenue



4.2. Description de l'opération immobilière initiale

Les logements sociaux concernés par le projet de desserte correspondent à une démarche engagée depuis 2012, ayant pour but de palier au besoin en logement du bassin de vie de l'Île Rousse.

L'opération désormais réalisée, se présente en deux programmes distincts dont les caractéristiques sont les suivantes :

Programme de l'opération en accession sociale à la propriété		
<i>Typologie</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Surface par logement (m²)</i>
T2	12	42,81
T3	15	65,21
T4	9	80,80
TOTAL	36	

Programme de l'opération en locatif social		
<i>Typologie</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Surface par logement (m²)</i>
T2	7	42
T3	20	65
T4	9	79
TOTAL	36	

L'ensemble des logements répondent à la norme de performance énergétique RT 2012, ainsi qu'aux normes d'accès aux Personnes à Mobilité réduite (PMR).

L'opération se répartie sur deux immeubles en R+3 avec chacun des places de stationnement. Les deux bâtiments se situent sur des niveaux topographiques différents, impliquant des accès distincts.

4.3. Synthèse descriptive du tracé de la nouvelle voie

La nouvelle voie permettra de faire le lien direct entre la partie Est de la ville et l'Ouest du territoire. Cette variante présente l'intérêt de désenclaver le secteur Sud de la Ville, tout en restant économique, la plateforme du chemin de terre existe déjà. Le désenclavement concerne également le domaine de l'Île-Rousse, accessible uniquement par une seule voie.

La variante retenue comprend 2 parties : la première, comprise entre le COSEC et l'intersection au niveau du pylône électrique en fer au droit de la parcelle A0710. Les travaux dans cette portion consisteront dans l'aménagement et l'élargissement du chemin communal en terre dit chemin de Vaitanacce.

La deuxième partie est comprise entre l'intersection précitée et les logements sociaux.

4.4. Problématique d'accès aux logements sociaux

4.4.1. Caractéristiques techniques des accès

Dans le cadre de l'instruction initiale des autorisations de construire, l'architecte-conseil de la DDTM a fait observer que les deux groupes d'immeubles sociaux étaient desservis par deux routes différentes sans continuité de circulation (Cf. **Annexe IV**).

Le plan de masse est joint en page suivante.

À la suite d'une réunion de concertation avec les services, de la DDTM, ces derniers ont considéré qu'il fallait réaliser un bouclage de la voie d'accès avec le chemin communal existant situé à l'aval de l'ensemble immobilier, afin de créer un nouveau quartier.

Ce raccordement devait inclure la mise en place des limites matérialisées (clôtures, murets, portails). De plus, ce bouclage supposait l'organisation de la circulation piétonne et automobile, de la route publique, jusqu'à l'entrée des bâtiments.

4.4.2. Configuration du site d'implantation

Ce faisant, en termes d'accès l'ensemble immobilier pourrait être desservi de deux manières :

- Soit, à partir du Nord par une voie privée traversant la propriété du domaine de l'Ile-Rousse depuis la Route territoriale 30 dite Route de Calvi.
- Soit par le Sud par un raccordement viaire des immeubles au chemin communal existant rejoignant le Lycée et le COSEC et aboutissant à l'avenue Bisgambiglia.

C'est cette seconde hypothèse qui a été retenue lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

Sur cette base la Commune de L'Ile-Rousse a pris l'engagement de réaliser à sa charge :

- L'élargissement du chemin communal existant,
- L'éclairage public,
- Le réseau pluvial,
- Le raccordement viaire par la parcelle A0155 des immeubles collectifs sociaux au chemin communal reconfiguré et aménagé en voie de circulation.

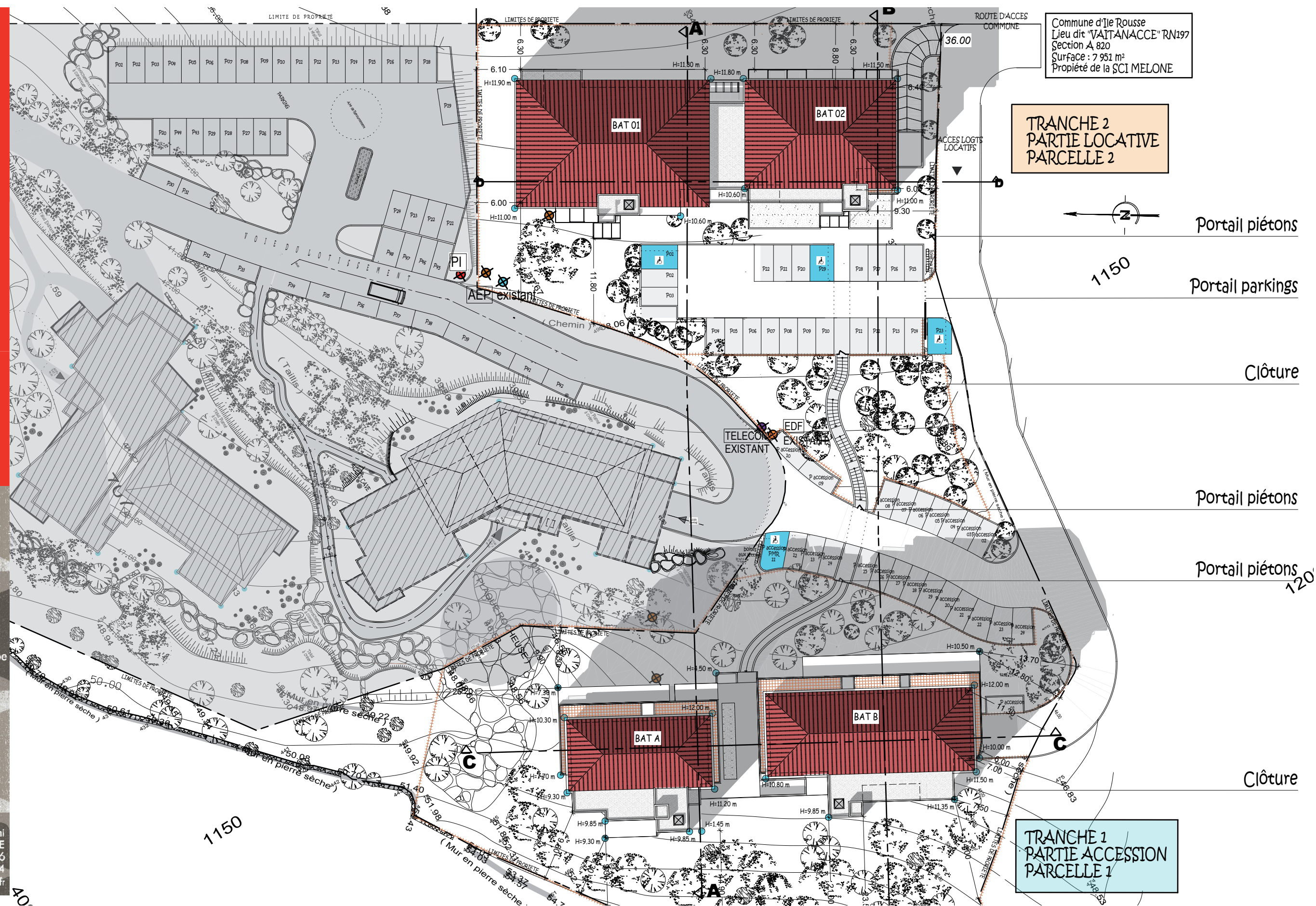


Figure n°6. Plan de masse du projet

Cet engagement communal a pour objectif de désenclaver la partie basse du secteur de Vaitanacce. À la suite de cette prise de décision, un document d'arpentage a été établi par le Cabinet Legrand Géomètre expert fixant les limites entre les parcelles cadastrées :

- A913, A914, A915, A916 (ancienne A820) matérialisant le terrain d'implantation des immeubles sociaux,

- A155 Propriété privée de la SCI « *U Rustinu* » représentée par Monsieur Bourgeois, sur laquelle est envisagé d'implanter la nouvelle voie de raccordement des immeubles au chemin communal,

- A710 parcelle limitrophe appartenant aux consorts Fioravanti.

4.4.3. Environnement humain et social du projet

Les immeubles sociaux compteront 72 logements, répartis pour moitié en accession à la propriété et pour l'autre part en location.

La voie de desserte projetée et retenue a donc une vocation humaine et sociale de première importance.

En effet, ces logements sociaux permettront à 72 familles faisant partie des classes moyennes et/ou de condition modeste, soit d'accéder à la propriété à un coût médian, ou d'être logées moyennant un loyer modéré.

Dans une cité touristique où le coût de l'immobilier est élevé, cette possibilité offerte à des classes moyennes de se loger, en qualité de propriétaires ou de locataires, à des prix raisonnables, doit être regardée comme une évolution sociale et humaine d'importance.

De plus, ces immeubles sociaux seront dotés de 108 aires de stationnement en surface.

Ceci implique donc une voie de desserte proportionnée aux besoins de la circulation publique nouvellement créée.

L'accès aux immeubles suppose aussi la possibilité de passage des moyens de secours et d'incendie. Il s'agit en l'espèce d'une mesure fondamentale de sécurité publique.

Par ailleurs, ces résidences permettront de loger à L'Île-Rousse, **environ 200 habitants supplémentaires** qui sans cette opération auraient dû, soit se loger dans l'immobilier privé à des prix prohibitifs, ou se déplacer sur des communes limitrophes.

Enfin, pour les enfants des nouveaux arrivants, il convient de noter la proximité du Collège et du Lycée de Balagne, ce qui favorisera leur scolarité.

Dans le même ordre d'idée, la présence du COSEC facilitera leur intégration sociale par la pratique d'activités sportives parascolaires.

4.5. Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Ce chapitre permet de démontrer que le recours à l'expropriation s'avérait indispensable en vue de réaliser l'opération projetée dans des conditions équivalentes, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine.

L'autorité expropriante présentera les différentes variantes au projet envisagées, et indiquera les raisons, environnementales notamment, pour lesquelles le projet a été retenu en réalisant un bilan avantages / inconvénients entre les différentes solutions envisagées.

4.5.1. Difficultés des négociations à l'amiable

Afin de créer la voie d'accès reliant les immeubles sociaux collectifs au chemin communal situé au Sud, l'acquisition de la parcelle cadastrée A 155 par la Commune de L'Île-Rousse, est un préalable.

Après s'être engagé à céder à titre amiable ce terrain à la Commune, Monsieur Bourgeois représentant la SCI U Rustinu y a renoncé par lettre recommandée avec AR en date du 03 janvier 2017. Une copie est jointe en **Annexe V**.

Une nouvelle réponse a été formulée par ladite société, dans son courrier en date du 1 octobre 2019 (Cf. **Annexe 2**), dont l'issue semble plus favorable, mais souhaite échanger avec la commune pour trouver le meilleur compromis.

Cette renonciation qui empêche en l'état le désenclavement des immeubles sociaux et leur raccordement viaire au chemin communal justifie la procédure de DUP et d'expropriation faisant l'objet du présent dossier.

En ce qui concerne les autres parcelles concernées par le projet (A587, A 710 et A 731), un courrier d'acquisition à titre amiable, en date du 11 mars 2019, a été envoyé aux différents propriétaires. Une copie est jointe en **annexe I**.

A ce jour, seule une réponse a été formulée par l'un des propriétaires des parcelles concernées. Cette dernière est positive. Le courrier est joint en **Annexe II**.

4.5.2. Synthèse des études techniques préalables relatives aux accès possibles et justification du choix retenu

4.5.2.1. Présentation des variantes d'accès étudiées

Ce chapitre fait table rase aux avancées administratives et techniques initiées par la commune de L'Île rousse jusqu'à présent, en présentant et justifiant les différentes variantes d'accès aux logements sociaux réalisés.

Dans ce contexte, cinq variantes ont été envisagées. Elles sont présentées sur la cartographie de la page suivante, laquelle est suivie d'une brève présentation.

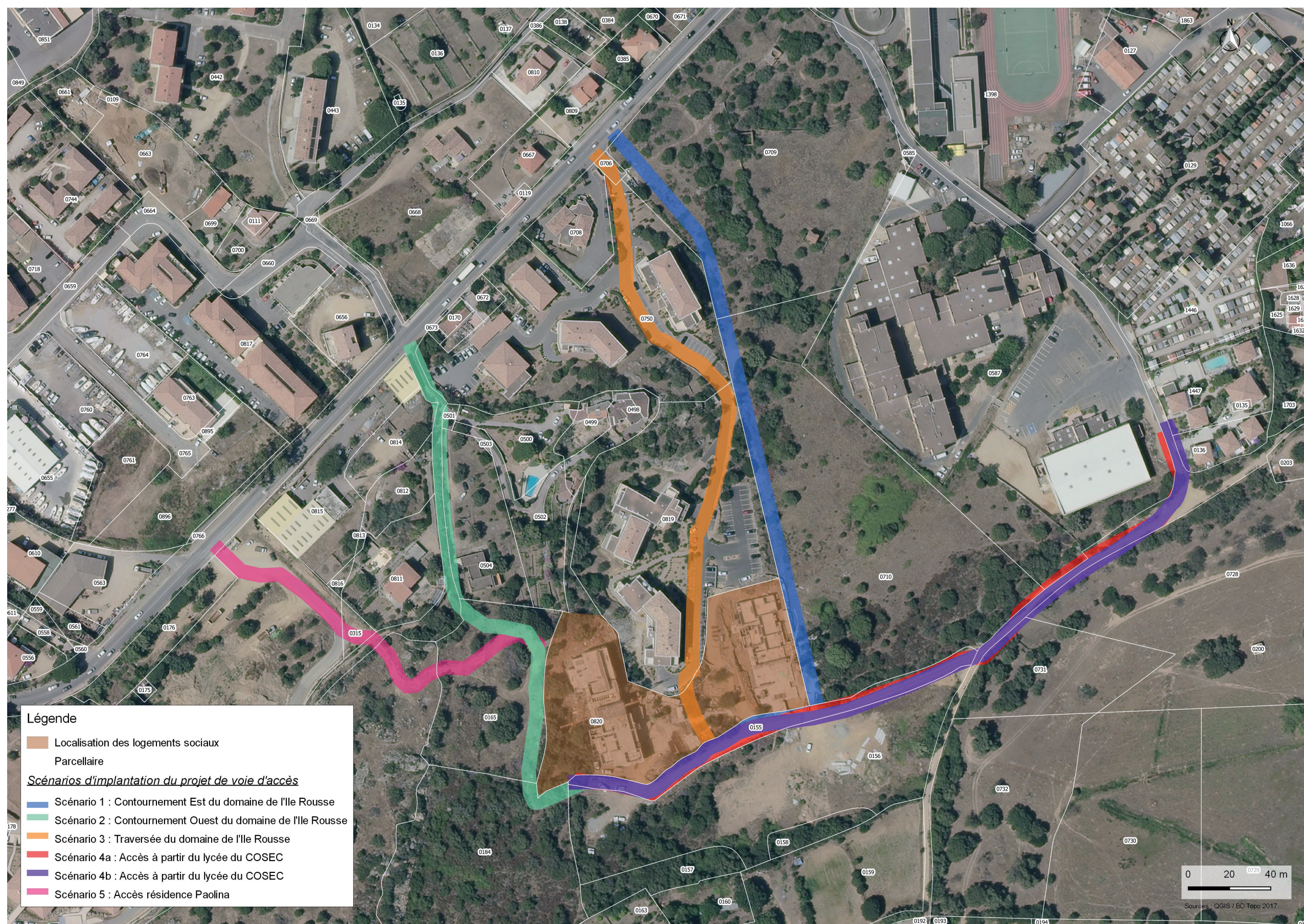


Figure n°7. Représentation aérienne des différentes variantes d'accès aux logements sociaux

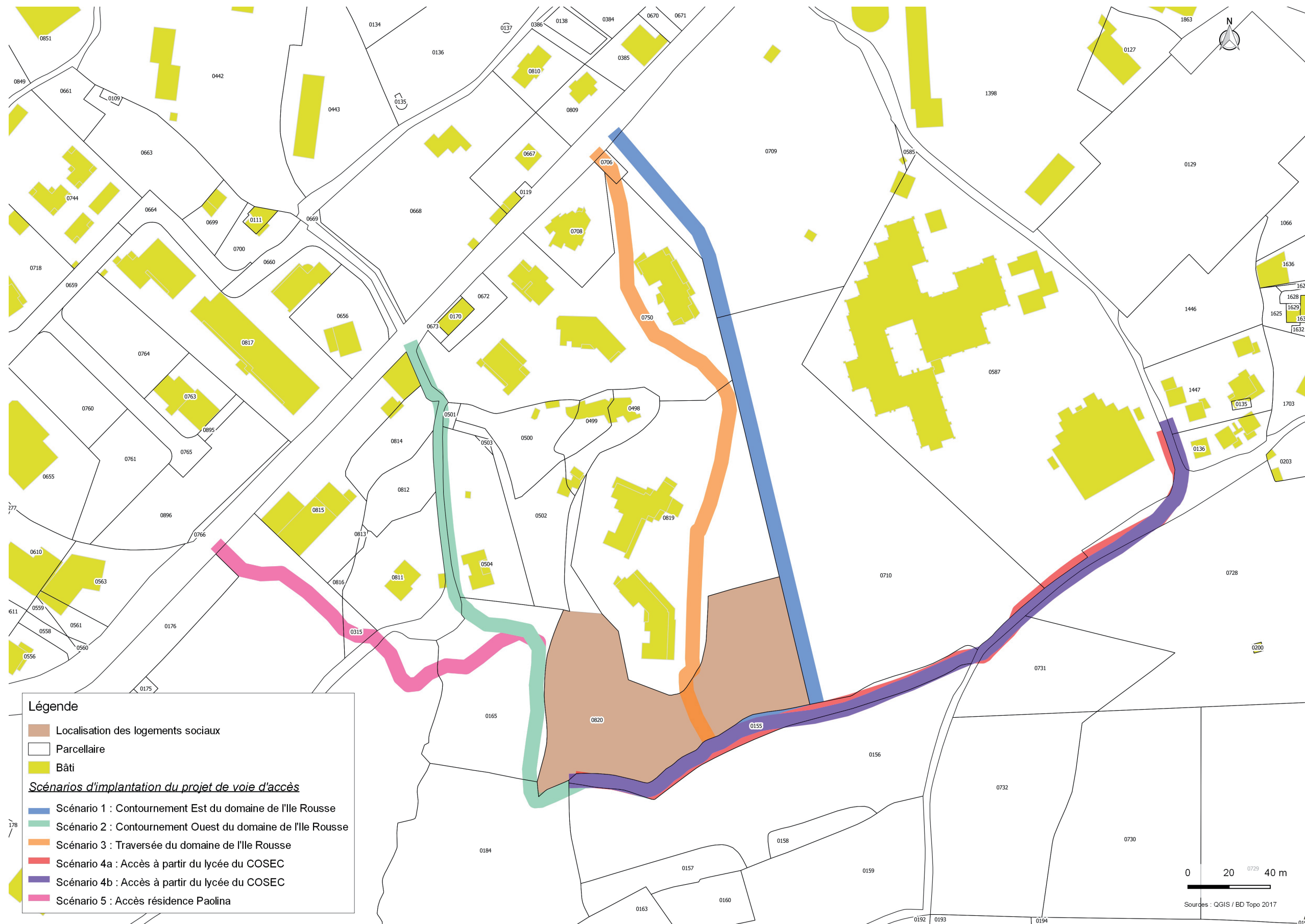


Figure n°8. Représentation cadastrale des différentes variantes d'accès aux logements sociaux

4.5.2.2. Première variante : Contournement Est du domaine de l'Ile-Rousse

Origine : RT 30 (Route de Calvi)

Aboutissement : Parcelle A0155

Ce scénario s'opérerait à partir de la route territoriale 30 au Nord des logements sociaux, puis traverserait de manière linéaire les parcelles A0709 et A0710 pour aboutir à la parcelle A0155 au Sud.

Cette variante serait une **percée périphérique** aux parcelles A0709 et A0710 dont l'emprise reposerait exclusivement sur les susdites parcelles.

L'implantation se ferait en contrebas des résidences du domaine de L'Ile-Rousse. Au Sud à l'aboutissement de cette emprise, une partie de la parcelle A0155 serait impactée.

4.5.2.3. Deuxième variante : Contournement Ouest du domaine de l'Ile-Rousse

Origine : RT 30 (Route de Calvi)

Aboutissement : Parcelle A 0155

Cette variante reprend pour partie dans sa première section Nord le tracé naturel de l'ancien chemin reliant la route territoriale au Lieu-dit « *Vaitanacce* ». Puis dans une seconde partie, elle empièterait sur les parcelles A0501, A0504 puis A0165, A0184 et enfin pour aboutir à la parcelle A0155 au Sud, qui boucle l'accès aux logements sociaux.

4.5.2.4. Troisième variante : Traversée du domaine de L'Ile-Rousse

Origine : RT 30 (Route de Calvi)

Aboutissement : Parcelle A 0155

Cette voie existe déjà, puisqu'elle constitue l'accès privé au domaine de l'Ile-Rousse. Son emprise est entièrement tracée du Nord au Sud, soit directement de la route territoriale T30 aux logements sociaux. À noter qu'il sera nécessaire d'empiéter tout de même sur la parcelle 155 pour accéder aux deux bâtiments de logements sociaux.

L'emprise est aménagée, chaussée, trottoirs éclairage public.



> *Vue de l'entrée au Domaine de l'Île-Rousse*

4.5.2.5. Quatrième variante : Accès à partir du Lycée et du COSEC

Origine : Avenue Bisgambiglia

Aboutissement : Parcelle A 0155

Ce schéma routier qui s'opérerait selon une trajectoire Est/Ouest, débiterait de l'avenue Jean Bisgambiglia au niveau de l'ensemble Lycée de Balagne/COSEC emprunterait le chemin communal de Vaitanacce, puis la parcelle privée A0155 pour aboutir aux logements sociaux.

L'élargissement et le recalibrage du chemin public nécessiteraient selon le profil transversal choisi deux options possibles :

- Soit, un élargissement sur le bord de rive droite (côté Nord) ce qui supposerait une expropriation très partielle des parcelles A0587, au niveau du COSEC et de la parcelle A0710 en partie amont, puis l'intégralité de la parcelle A0155. Cette option constitue **le scénario 4a**.

- Soit un élargissement du bord de rive gauche (côté Sud) avec expropriation partielle de la parcelle A0728, A0731 en partie aval et enfin l'intégralité de la

parcelle A0155.

Cette option constitue **le scénario 4b**.

4.5.2.6. Cinquième Variante : Accès Résidence Paolina

Origine : RT 30 (Route de Calvi)

Aboutissement : Parcelle A 0155

Cette hypothèse débiterait à partir de la route territoriale T30 au Nord, puis passant par le côté Ouest traverserait les parcelles cadastrées A0316, A0315, A0165, A0184 pour aboutir in fine à la parcelle A0155.

4.5.3. Comparaison des variantes

La comparaison des différentes variantes consiste à établir un état entre les différentes hypothèses et faisant ressortir les avantages et inconvénients de chaque schéma.

Selon la théorie du bilan établi par le Conseil d'État, cette comparaison objective s'opérera sur la base du principe *commodo incommodo*, c'est-à-dire avantages inconvénients de chaque variante.

Pour ce faire, chaque schéma est analysé sur la base de critères topographiques, techniques environnementaux, routiers, et fonciers.

4.5.3.1. Variante n°1

La variante n°1 dite « *contournement Est du domaine de l'Ile-Rousse* », qui traverserait les parcelles A0709, A0710 et A0155 serait réalisée sur un terrain quasiment plat en contrebas du Domaine de L'Ile-Rousse.

Elle constitue une liaison directe entre la T30 au Nord et les logements sociaux au Sud.

Techniquement la réalisation de la plateforme ne nécessiterait pas beaucoup d'ouvrages et en termes de génie civil, elle ne présente pas de contraintes majeures puisque son emprise reposerait sur un sol entièrement plat.

En revanche, ce schéma serait consommateur d'emprises foncières. De ce point de vue elle amputerait de manière importante sur les parcelles A0709 et A0710, qui présente par ailleurs des potentialités agricoles, en étant défini comme espace ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle au sens du PADDUC.

De plus, il supposerait un aménagement d'un accès spécifique à partir de la T30, qui serait très proche de l'accès au domaine de L'Ile-Rousse.

Cette voie serait ainsi parallèle à la route, déjà existante, traversant les rési-

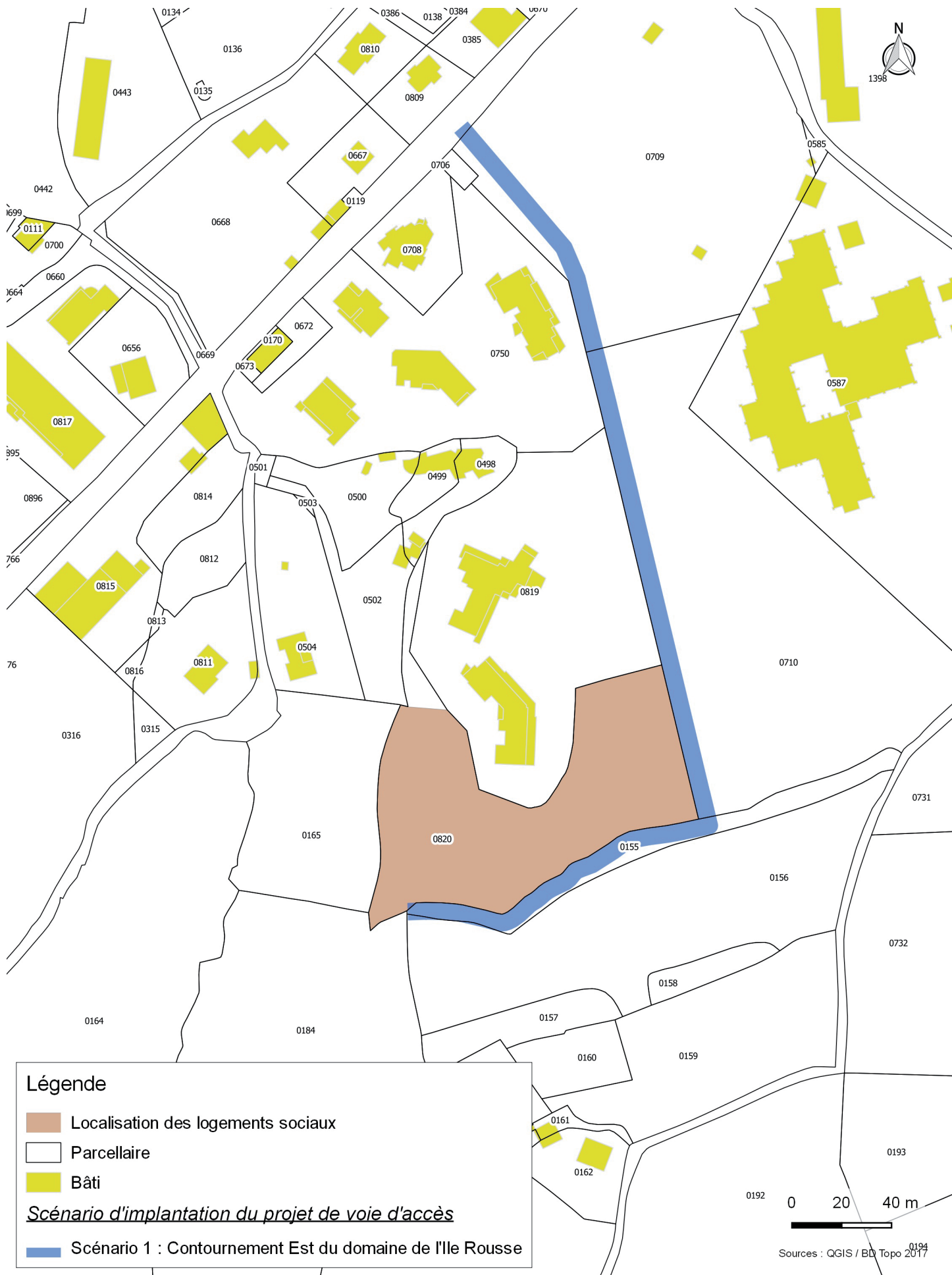


Figure n°9. Illustration de la variante 1



dences du domaine de L'Ile-Rousse.

Enfin, cette variante est entièrement à créer, ce qui suppose un investissement important tant en ce qui concerne les acquisitions foncières, que pour ce qui est des travaux d'aménagement.

Le tableau vient résumer les avantages et les inconvénients de la variante :

Avantages	Inconvénients
Liaison directe depuis la T30	Route à créer, avec des coûts d'investissement importants
Travaux de terrassement de faible envergure	Fortes potentialités agricoles des terres traversées
	Accès sur la route T30 à aménager pour sécuriser la sortie et l'insertion des voitures
	Sortie supplémentaire sur la route T30

4.5.3.2. Variante n°2

La variante n°2 dite de « contournement Ouest du domaine de l'Ile-Rousse » qui traverserait les parcelles A0501, A0503, A0502 et A0165 constituerait en principe le chemin naturel d'accès aux logements sociaux (ancien chemin rural).

Pour autant, la topographie escarpée du site sur toute sa longueur d'une part, les différences topographiques du terrain d'autre part, rendent techniquement compliquées le tracé de route et son emprise.

S'ajoute aussi le fait que le chemin communal se caractérise par une largeur inférieure à 5 m, et nécessitera d'empiéter sur des parcelles bâties, délimitées par des murs de clôture.

Enfin, l'entame de cette variante à partir de la T30 se fait par une section de chemin très pentu et très serré entre deux maisons. De ce fait, le réaménagement de l'accès au droit de la route territoriale serait difficile techniquement, cet œuvreux financièrement.

Avantages	Inconvénients
Chemin communal existant au départ de route T30	Accès depuis la route T30 difficile à gérer
	Largeur de la voie inférieure à 5 m, nécessitant d'empiéter sur des parcelles voisines clôturées (murs)
	Route à créer dans un secteur pentu, induisant des coûts d'investissement très importants

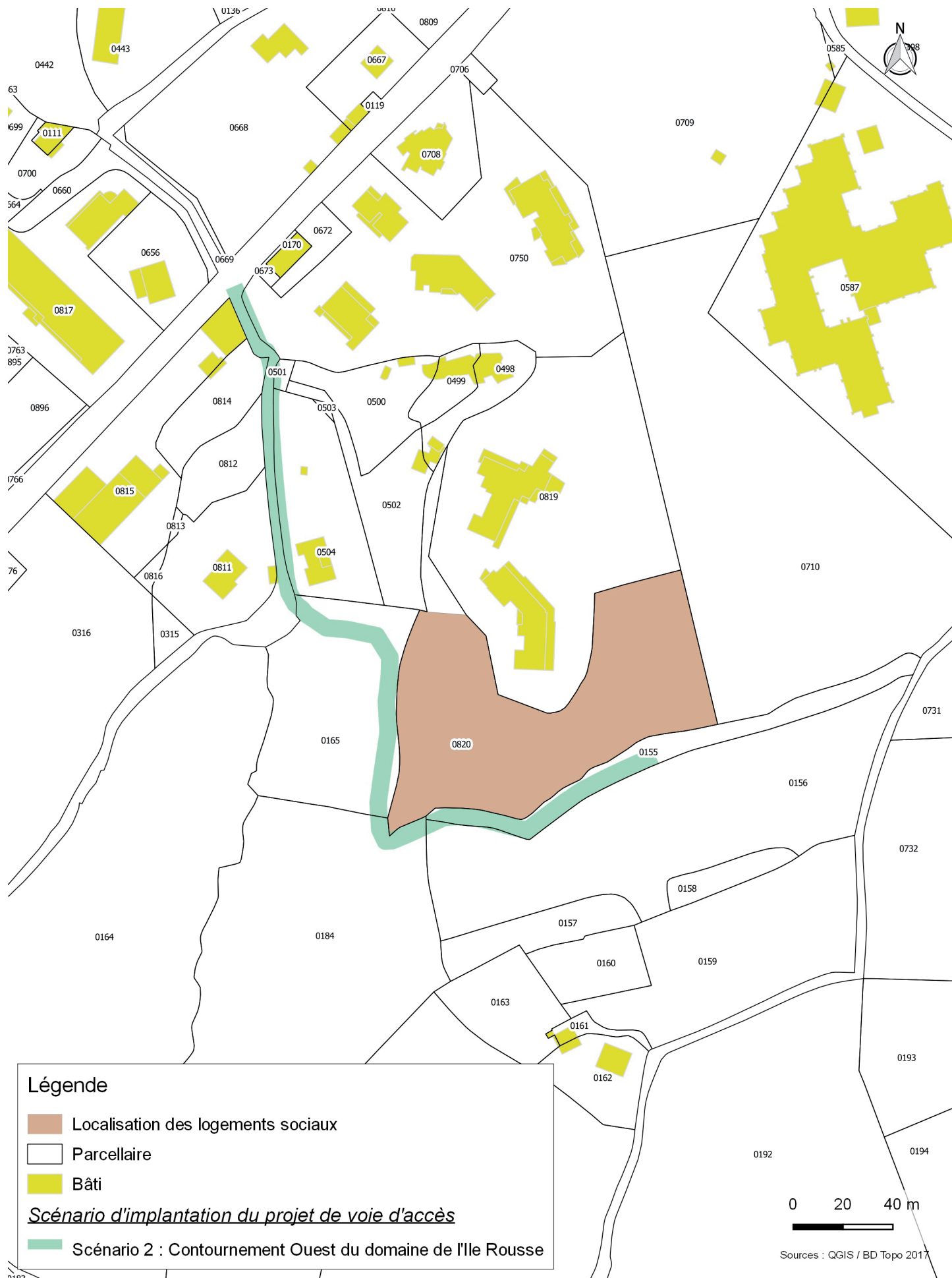


Figure n°10. Illustration de la variante 2





> Début de la piste de terre étroite entre les habitations

4.5.3.3. Variante n°3



La variante n° 3 dite « *Traversée du Domaine de L'Ile-Rousse* » existe déjà puisqu'il s'agit de la route de desserte des résidences dénommées ci-dessus.

Cette voie privée débute à partir de route T30, traverse les parcelles bâties A0750 et A0819, pour aboutir *in fine* aux logements sociaux

Topographiquement, il s'agit d'une route construite en partie sur du remblai, en surplomb des parcelles limitrophes. Les conditions d'exécution au plan technique ne sont pas connues. Sans préjugé de la qualité de l'ouvrage, il n'en demeure pas moins que l'ouverture à la circulation publique nécessiterait des études de sol prouvant la solidité de l'infrastructure.

Son tracé comporte plusieurs courbes qui en font une voie en lacets entre des immeubles.

Dans sa partie aval à partir de la T30 son accès se fait par une rampe étroite qui devrait être totalement réaménagée : l'entrée proprement dite dans le domaine de L'Ile-Rousse est matérialisée par un portail métallique à deux battants fixés sur deux piliers en pierre. Ces éléments devront être détruits. Des panneaux indiquent bien qu'il s'agit d'une voie privée.

Dans ce contexte, cette variante supposerait tout de même une déclaration d'utilité publique et une expropriation en

vue de permettre à la Commune d'acquérir ces emprises foncières. Ceci est un préalable procédural et juridique.



Figure n°11. Illustration de la variante 3



Le gabarit de la route et son tracé entre les immeubles ne permettent pas de garantir toute la fluidité nécessaire au trafic automobile (point de conflit entre usagers riverains et résidents des logements sociaux). Par ailleurs, elle ne possède pas toutes les caractéristiques permettant d'assurer la sécurité routière et piétonne.

L'augmentation du trafic aurait des incidences sur l'environnement des riverains notamment en termes de nuisances sonores et olfactives.



> Vue de la voie de circulation dans l'enceinte du domaine de l'Ile-Rousse II, et plus au loin les logements sociaux.

La transformation de cette route privée en voie publique impliquerait le réaménagement des accès aux voies de desserte des immeubles limitrophes.

Sur le plan sécuritaire, cette orientation impliquerait que les logements sociaux se trouveraient en impasse ou voie sans issue. Dans le cas d'un blocage de toute sorte (accident, incendie...), l'accès par les services de secours ne serait pas possible.

Compte tenu des contraintes techniques, topographiques, environnementales et de sécurité et eu égard les incertitudes pesant sur les résultats des procédures et des potentiels aménagements, cette variante qui semble opportune serait difficilement réalisable.

En tout état de cause, les contraintes de tous ordres seraient disproportionnées par rapport aux résultats obtenus et au seul objectif de desserte des logements sociaux.

Le coût technique, environnemental et financier serait sans commune mesure avec le seul accès aux logements sociaux.

L'éventuelle dépossession, fusse même après DUP et expropriation d'une partie importante d'une copropriété, ne peut être justifiée par le seul accès aux logements sociaux.

Enfin, étant donné qu'il s'agit de terrains bâtis, le coût pour la collectivité serait élevé par rapport au but recherché.

Avantages	Inconvénients
Voie existante	Augmentation du trafic et donc des nuisances sonores et olfactives pour les habitants du domaine de L'Ile-Rousse
Accès direct aux logements sociaux	Non connaissance du sous-sol et du corps de chaussée pouvant supporter le futur trafic.
	Voie en impasse ou sans issue
	Problématique d'accès des services de secours en cas d'incendie ou accident.

4.5.3.4. Variante n° 4

La variante n°4 dite « Accès à partir du lycée » dans sa première section, comprise entre le croisement Avenue Bisgambiglia en limite du COSEC/Chemin de Vaitanacce, jusqu'au droit de la parcelle A0710, correspond à l'emprise du chemin communal de terre existant.

Dans sa seconde partie, cet accès se prolonge par la parcelle A0155 jusqu'à son aboutissement aux logements sociaux.

Ce schéma qui se situe dans la partie Sud du site concerné, permet d'une part de faire le lien direct entre la partie Est de la ville et l'Ouest du territoire. Cette variante permet en effet de désenclaver le secteur Sud de la Ville, tout en restant économique, la plateforme du chemin de terre existe déjà. Le désenclavement **concerne également** le domaine de l'Ile-Rousse, accessible uniquement par une seule voie.

D'autre part, la réalisation de sa première section, sur le plan technique, offre deux possibilités :

- Soit un élargissement de la première section coté amont avec des petites expropriations très partielles sur les parcelles A 0587, A0710.
- Ou un élargissement dans sa partie aval avec des expropriations partielles de faible surface sur les parcelles A0728 et A0731.



> Vue de la piste de terre depuis le COSEC en direction des logements sociaux



Figure n°12. Illustration de la variante 4a





Figure n°13. Illustration de la variante 4b

Malgré que les deux sous-scénarios soient très proches, la photographie précédente permet de constater que la limite aval (Sud) de la piste de terre est bordée par un mur ancien en bon état. Sur le plan patrimonial, il serait regrettable de détruire cette structure.

La seconde partie consiste dans la seule expropriation de la parcelle A0155 pour les deux sous-scénarios.



> Vue d'une piste de terre établie sur la parcelle 155 longeant les logements sociaux

Au niveau topographique, le choix des deux sous-scénarios a peu d'importance, car le terrain est globalement plat, et évitera au maître d'ouvrage la réalisation coûteuse d'ouvrages d'art, hormis les murs de soutènement et les avaloirs d'eaux pluviales.

La configuration du site est aussi largement en faveur de cette variante. En effet géographiquement, c'est le tracé naturel le plus court.

De surcroît, ce schéma n'aurait pas d'impact significatif sur l'environnement puisqu'il existe déjà en grande partie sous forme d'un chemin de terre. Il ne modifierait pas le site de manière substantielle.

Enfin, ce schéma permettrait à la fois de délester la route de Calvi dans sa partie supérieure, d'une partie de la circulation automobile, puisqu'il permettrait aux habitants des logements sociaux et aux résidents du domaine de L'Ile-Rousse

de rejoindre le centre-ville par l'avenue Bisgambiglia. Mais aussi, il constituerait un nouvel accès pour désenclaver le domaine de l'Ile-Rousse, et par la même occasion les logements sociaux. Dans ce cas, les services de secours pourraient intervenir en cas de blocage de la T30 et/ou de la voie privée d'accès dite du domaine de l'Ile-Rousse.

Avantages	Inconvénients
Voie en grande partie existante	Destruction d'un mur en pierre pour dimensionner une route (y compris les trottoirs) de 7 m.
Accès direct aux logements sociaux	Scénario 4 b : destruction d'un mur ancien, imposant et en bon état
Travaux réduits de construction et de terrassement	
Désenclavement du domaine de l'Ile-Rousse	
Coûts limités à la mise en oeuvre d'un revêtement bitumineux ou autre	
Création d'un lien entre les logements sociaux et la Ville	
Sécurité d'accès pour les services de secours	

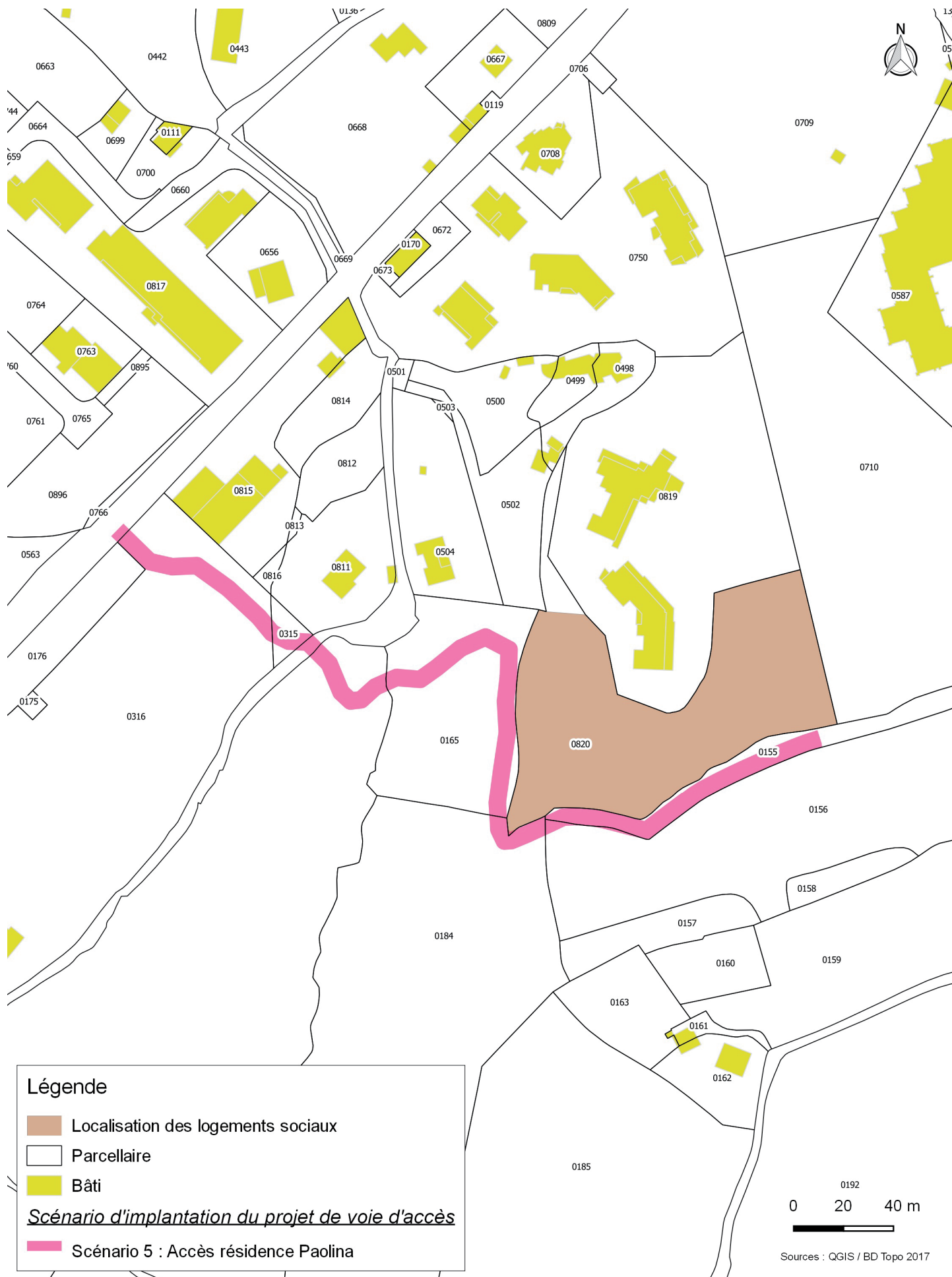
4.5.3.5. Variante n°5

Cette dernière est celle dite « accès à partir des résidences Paolina ». Ce schéma correspond au secteur le plus à l'Ouest. Il suppose la traversée des résidences Paolina donc une expropriation importante d'une partie de la copropriété (Parcelle A0315), puis une expropriation significative des parcelles A0164 et A0165.

Outre les expropriations, la topographie du site nécessiterait des travaux de génie civil importants et coûteux. Son impact environnemental serait important.

Sa réalisation ne pourrait se concevoir que dans le cadre d'une véritable voie de contournement par le Sud allant d'Est en Ouest, ce qui n'est pas l'objectif du projet.

Enfin, compte tenu de l'importance de la copropriété résidence Paolina, la voie de desserte privée ne peut pas être modifiée en véritable route publique, sans risque pour la circulation publique.



Avantages	Inconvénients
Route existante au départ de la route T30	Route à créer dans un secteur pentu, induisant des coûts d'investissement importants
	Augmentation du trafic de la route privée de la résidence Paolina.

4.5.4. Justification du choix retenu

4.5.4.1. Variante retenu

Au terme de l'analyse précédente, il apparaît que la variante n°4, soit l'accès à partir de l'avenue Bisgambiglia présente le meilleur compromis.

La validation de la variante retenue résulte d'une part d'un rapport entre ses avantages et ses contraintes, d'autre part d'un comparatif entre son environnement et sa finalité, enfin un bilan entre son coût et le résultat obtenu.

4.5.4.2. Rapport avantages et contraintes

Le rapport entre les avantages et contraintes est la suivante :

- Le tracé de la variante 4 est le plus court et le plus direct naturellement pour accéder aux logements sociaux.
 - Le chemin de terre qui supportera l'emprise de la future voie existe déjà. Il s'inscrit dans le paysage naturel de desserte des espaces agricoles, en tant que chemin rural.
 - Cette voie assure la liaison directe entre les quartiers ouest et Est de la Ville.
 - Les travaux de génie civil consisteront donc dans l'élargissement et le reprofilage de la voie existante, sans transformation du site.
 - Les emprises foncières à acquérir sont donc réduites, elles concernent essentiellement des franges de terrain limitrophes et linéaires en vue de l'élargissement de la voie existante et d'une bande de terrain pour la création d'une bretelle
 - Les contraintes techniques telles qu'elles ont été décrites précédemment se résument à des acquisitions foncières modestes au regard de l'importance du projet, et à des sujétions techniques classiques en termes de travaux routiers
- Le rapport entre les avantages et les contraintes est donc largement favorable au projet retenu.

4.5.4.3. Comparatif environnement / Finalité

Le projet retenu s'inscrit dans le désenclavement de la partie Sud de la cité. Il se situe dans le vallon constitué par les lieux-dits « *Vaitanacce* » et « *Mirato-Polo* ». Il s'agit d'un secteur périphérique de la ville dont la variante retenue permettra une desserte aux normes techniques et en toute sécurité.

L'accès aux immeubles sociaux facilitera l'installation en ville de classes moyennes ou aux revenus modestes. Ceci est constitutif d'un motif d'intérêt général.

Sur le plan démographique, ces logements sociaux favoriseront la mixité sociale. De fait ces immeubles sont implantés en limite d'un quartier résidentiel (Domaine de L'Ile-Rousse) ce qui permettra l'homogénéisation des résidences, sans aucune distinction.

Enfin le projet retenu permettra une liaison directe et courte entre les établissements scolaires et sportifs situés à l'Est (Lycée et collège, COSEC) d'une part, et les quartiers résidentiels implantés à l'Ouest, d'autre part.

Ce faisant la variante retenue permettra de réaliser le bouclage viaire entre l'Est et l'Ouest de la Ville.

En fonction des éléments environnementaux décrits précédemment, mis en perspective avec la finalité du projet, il ressort que le comparatif est largement en faveur de la variante retenue.

4.5.4.4. Coût et résultat obtenu

Compte tenu d'une part de la configuration du site, d'autre part de l'emprise déjà existante et enfin du tracé relativement court du projet retenu, le coût des travaux est le plus économique par rapport aux autres variantes.

Les travaux de génie civil sont concentrés exclusivement sur l'aménagement de la voie et son élargissement sur environ 350 mètres.

Les acquisitions foncières à opérer sont réduites puisqu'elles ne concernent que des élargissements partiels de la voie actuelle et l'aménagement de l'accès spécifique aux logements sociaux.

Il est important de noter que quelque soit les variantes étudiées, elles aboutissent toutes inexorablement à la parcelle A0155, laquelle est impactée dans tous les cas de figure. En effet, elle se situe au point de jonction géographique Est et Ouest, et jouxte l'accès aux deux bâtiments de logements sociaux.

Concernant la longueur de la voie d'accès, trois scénarios se détachent avec un linéaire inférieur à 380 mètres. Ces sont les scénarios 3, 4a et 4b. Toutefois au regard de la superficie à acquérir, le scénario 3 présente près de 1 000 m² supplémentaires. C'est donc le scénario 4a qui nécessite l'acquisition la moins importante, et dans le m^eme ordre le scénario 4b.

4.5.4.5. Conclusions

Au terme de cette analyse de chaque tracé étudié et comparé, c'est la variante n°4 dite « *d'accès à partir du Lycée* » avec ses deux sous-scénarios qui retient le plus d'avantages.

Compte tenu des cinq variantes étudiées, le projet retenu correspond le mieux aux critères pouvant justifier la DUP.

Les logements sociaux qui nécessitent un accès direct, sont eux-mêmes d'intérêt public.

Tant que l'accès n'est pas réalisé, les logements sociaux ne peuvent pas être livrés aux futurs résidents (propriétaires et locataires).

Or, le projet retenu est le plus court, le plus direct et partant, le moins coûteux pour la collectivité locale. Il est donc manifestement d'intérêt général. Ce faisant, il répond à une nécessité absolue d'intérêt public.

Le projet retenu, au-delà du seul accès aux logements sociaux, correspond à une voie de désenclavement du secteur Sud de la ville et de liaison entre les quartiers Est et Ouest.

Cette future voie urbaine est donc aussi d'intérêt général pour la ville, en tant qu'elle facilitera la circulation publique.

Cette variante participe aussi de l'intégration urbaine dans le sens où elle permettra une liaison directe entre les quartiers résidentiels Ouest et les établissements scolaires et sportifs situés à l'Est. Cette intégration favorisant la cohérence urbaine et la cohésion sociale est donc d'intérêt général.

Le tableau de la page suivante vient résumer les principaux avantages inconvénients des variantes.

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4a	Scénario 4b	Scénario 5
Longueur de la voie (m)	420		379	372	372	409
Surface à acquérir (m²)	2 970		2 720	1870	1 850	2 810
Classement par coût croissant de réalisation	3	6	4	1	2	5
Potentialités agricoles	Forte	Moyenne	Très faible	Faible	Faible	Moyenne
Accès pour les services d'urgence	Bon	Bon	Très mauvais	Excellent	Excellent	Bon
Desserte urbaine	Moyenne	Mauvaise	Bonne	Excellente	Excellente	Mauvaise
Parcelle aboutissement	A 155	A 155	A155	A 155	A155	A155
Nuisance liée à l'augmentation du trafic	Moyenne	Moyenne	Forte	Moyenne	Moyenne	Forte
Classement retenu	4	5	3	1	2	6

4.6. L'occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP

4.6.1. Situation du site

Le tracé de la variante n°4, qui a été retenue, reprend pour une large part, l'ancien chemin rural de Vaitanacce qui dessert les terrains agricoles des lieux-dits « *Vaitanacce* » et « *Mirato-Polo* ».

Il s'agit d'un chemin de terre qui avait une vocation rurale.

Ce chemin part de l'intersection avec l'avenue Bisgambiglia à l'Est pour aboutir au lieu-dit « *Mirato-Polo* » au Sud. Depuis le croisement au niveau de la parcelle A0710, une bretelle sera créée sur la parcelle A0155 pour desservir les logements sociaux à l'Ouest.

Enfin, une seconde bretelle avec aire de retournement sera réalisée pour desservir le secteur Sud entre la parcelle A0710 et la parcelle A0192.

En fait, la voie nouvellement créée reprend exactement le tracé triangulaire de l'ancien chemin rural de « *Vaitanacce* ».

4.6.2. Environnement physique

Le projet retenu est situé dans un vallon constitué essentiellement de terres agricoles.

Sa partie amont est limitée par le COSEC, la parcelle nue A0710 et à son extrémité par les logements sociaux.

Son côté aval est constitué de terrains non bâtis.

Cette route constitue une voie de désenclavement de la partie Sud de la ville.

En effet, ce secteur qui se situe globalement à l'arrière du Lycée et du COSEC, constitue la limite Sud des quartiers bâtis de la cité.

Ce lieu-dit rural ne comporte aucune desserte viaire.

L'aménagement du chemin de Vaitanacce permettra d'assurer en toute sécurité et aux normes techniques actuelles, la desserte des logements sociaux, mais plus largement de tout le quartier. En effet, c'est à partir de cette voie centrale que sera structurée et organisée la desserte viaire du secteur et son aménagement urbain.

4.6.3. Occupation des sols actuelle

D'une part, l'extension de la route communale existante depuis le COSEC nécessitera d'empiéter légèrement sur les parcelles mitoyennes. L'emprise n'est pas très importante, mais elle implique la destruction d'un mur de pierre sèche qu'il sera nécessaire de reconstruire.



> Mur en partie détruit à démolir et reconstruire sur la parcelle 710

Hormis ce point spécifique, les parcelles 585 et 710 de la section A sont dans un état de friche, avec recolonisation progressive d'un maquis formé d'espèces peu appétantes.

Étant donné la faible superficie, par ailleurs localisée en périphéries de ces parcelles, l'extension de la piste pour la création d'une voie ne semble pas impacter les usages actuels et futurs de ces deux terrains.



> Environnement naturel sur la parcelle 710

Le projet débouche ensuite sur la parcelle 155 de la section A. Sa forme laisse penser que le propriétaire envisageait de créer également une voie. Aujourd'hui, ce terrain n'est pas exploité et aucune installation n'est présente. On note tout de même la présence d'une pseudo piste de terre (existante ?) qui mène aux logements sociaux.



> Vue de la parcelle 155 depuis le chemin communal. Au loin, le bâtiment supérieur des logements sociaux

Là encore, la localisation de la parcelle qui longe toute la limite Sud des logements sociaux ne semblera pas porter préjudice au propriétaire. Dans le cadre d'un projet (agricole, économique, urbain), le propriétaire bénéficiera de la présence de la nouvelle voie.

4.6.4. Classement sur le document d'urbanisme

La commune de l'Île-Rousse ne dispose pas de document d'urbanisme. Elle élabore actuellement son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le schéma ci-après est extrait de la partie relative au Plan d'Aménagement et de Développement Durables dans la zone concernée par le projet.



> Extrait du PADD du PLU de l'Île-Rousse - Document provisoire - Cabinet d'études Escoffier - 2017

Son analyse permet de constater que le scénario retenu est en accord avec ces grandes orientations, en jouxtant les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels à préserver.

4.7. Synthèse des contraintes par rapport à la variante retenue

4.7.1. Sur le plan général de la réalisation

S'agissant d'une emprise routière déjà existante qui sera élargie et reprofilée, il n'y a aucune contrainte particulière au niveau technique.

La topographie du tracé, sans pratiquement aucun dénivelé, ne nécessite aucun travaux de déblais ou de remblais. La configuration de la route actuelle ne sera pas modifiée.

En ce qui concerne ce tracé, les emprises foncières à acquérir sont minimales, comme cela a été présenté dans les chapitres précédents. Elles consistent essentiellement dans des parties limitrophes des propriétés riveraines avec des surfaces réduites. Ces emprises serviront exclusivement à l'élargissement partiel de la route et à l'aménagement de ses abords et biens annexes (trottoirs).

Sur le plan strictement génie civil, le corps de chaussée existe, les travaux consisteront dans l'aménagement de la bande de roulement, et des abords (trottoirs, éclairage public) ainsi que dans la réalisation du réseau d'évacuation des eaux pluviales (fossés, avaloirs, exutoires.)

S'agissant de la réalisation de la bretelle d'accès aux logements sociaux à partir de l'intersection au niveau de la parcelle A 0710, elle nécessite au préalable l'expropriation de la parcelle A0155, propriété de la SCI « U RUSTINU » représentée par Monsieur Philippe Bourgeois. Rappelons que ce dernier après avoir donné son accord à une cession amiable à la Commune, s'est récusé par lettre recommandée avec AR adressée au Maire de L'Ile-Rousse en date du 03 janvier 2017.

4.7.2. Sur la conception technique

Pour ce qui concerne le profil en travers de la future route, il conviendra d'envisager :

Pour la première partie :

- À l'origine, la construction d'un mur de soutènement au droit du COSEC,
- Le réaménagement du croisement entre la future voie et, l'avenue Bisgambiglia, côté aval et côté amont. Le carrefour devra être aménagé en « patte d'oie » de manière à obtenir une entrée sur la voie permettant une meilleure visibilité et des couloirs de circulation plus larges.
- L'assiette de la future voie devra être élargie, à l'amont et à l'aval, entre le croisement précité et l'intersection au niveau du pylône électrique situé au droit de la parcelle A0710.

L'emprise de cette section devra s'opérer conjointement sur les parcelles A 0155 en entier et latéralement à l'amont sur la parcelle A 0710 partiellement.

Il devra être mis en place un nouveau talus côté amont , après élargissement de la plateforme .Ce qui suppose une nouvelle emprise des talus de la crête à la base , avec des nouveaux murs de soutènement en pied de talus et des rigoles d'évacuation des eaux pluviales. Coté aval les travaux de remblai quoique nécessaires ne seront pas importants eu égard le faible dénivelé du terrain. En revanche l'évacuation des eaux de ruissellement devra être prise en compte, afin d'éviter des dommages aux fonds inférieurs.

4.7.3. Sur les éléments constitutifs de la route

Le tracé de la route existe déjà et il ne sera pas fondamentalement modifié .Par contre la chaussée devra être élargie, pour obtenir deux couloirs de circulation permettant le double sens.

Les accotements devront être réalisés de manière à permettre un stationnement momentané et un passage piéton longitudinal.

Les emprises foncières devront être adaptées aux besoins techniques afin d'obtenir une assiette suffisante.

Les dépendances (murs de soutènement, talus, fossés) devront être réalisés aux droits amont et aval de la voie, et ce par rapport aux propriétés privées riveraines, afin d'obtenir une emprise cohérente.

5. PLANS DE SITUATION

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



5. PLAN DE SITUATION

Afin de faciliter la compréhension du dossier d'étude, les éléments graphiques, plans ou cartes, ne sont pas présentés dans un chapitre spécifique, mais tout au long de la lecture du dossier.

6. LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



6. LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

6.1. Description sommaire du projet

La variante retenue comprend 2 parties :

- 1re partie : Comprise entre le COSEC et l'intersection au niveau du pylône électrique en fer au droit de la parcelle A0710.

Elle consiste dans l'aménagement et l'élargissement du chemin communal en terre dit chemin de Vaitanacce.

- 2e partie : Comprise entre l'intersection précitée et les logements sociaux.

Création de la bretelle d'accès aux logements sociaux avec emprise sur la parcelle A0155 au terme de la procédure d'expropriation.

6.2. Linéaire du tracé

Entre son origine en limite du COSEC et son aboutissement aux logements sociaux, la variante n°4a retenue se caractérise par une longueur de 350 mètres.

La largeur d'emprise de la voie après aménagement (chaussée + trottoirs) serait de 7 mètres.

Le terrain est quasiment plat, à l'exception d'un léger dénivelé au droit de la parcelle A0710 en limite du pylône haute-tension en contrebas du mur en pierres sèches et à l'amont de la parcelle A0731.

Ce tracé prendra son origine à l'Est, au bout de l'avenue Bisgambiglia entre le COSEC et les Résidences du « Clos Saint Paul ». Elle se prolongera au Sud par la création d'une plateforme de retournement, afin d'éviter l'effet d'impasse, et se terminera au niveau des logements sociaux.

6.3. Profil transversal

Le profil transversal de la future voie se décompose comme suit :

- Première partie :
 - Élargissement voie principale (Avenue Bisgambiglia)
 - Élargissement coté COSEC, avec construction d'un mur de soutènement et recalibrage du croisement
 - Élargissement coté amont sur la parcelle A0587
 - Élargissement côtés amont et aval au niveau de l'intersection entre les parcelles A0731 et A0710.
- Deuxième partie :
 - Bretelle d'accès aux logements sociaux
 - Élargissement coté amont sur la parcelle A0710 et expropriation de la parcelle A0115.

La nouvelle voie sera limitrophe aux résidences «*Isula-Piana*» et Résidences «*Saletta*», sur un espace naturel à flanc de colline. Dans ce cas, la nouvelle voie n'interceptera aucun écoulement pluvial provenant soit des constructions existantes soit du bassin versant naturel : En d'autre terme, la route projetée sera transparente sur le plan hydraulique.

En revanche, la route et ses équipements occuperont une surface totale (y compris la voie communale existante) de 2600 m², laquelle fera l'objet d'une gestion des eaux de ruissellement.

Au regard de la faible emprise du projet, les eaux seront directement évacuées vers le milieu naturel, sans modification des écoulements existants.

6.4. Ouvrages annexes

- Construction d'un mur de soutènement au niveau du COSEC, coté avenue Bisgambiglia.
- Reconstitution du mur de séparation au niveau de la parcelle A0710.

6.5. Classement de la voie créée

Dès que la nouvelle voie aura été créée et terminée, elle fera l'objet d'un classement dans la voirie publique communale, conformément aux dispositions du code de la voirie routière.

Sur proposition du Maire et par délibération ad hoc, le Conseil municipal de L'Île-Rousse procédera à l'affectation de la voie en tant que rue dénommée et à ce titre à son inscription au tableau de classement de voies publiques de la commune.

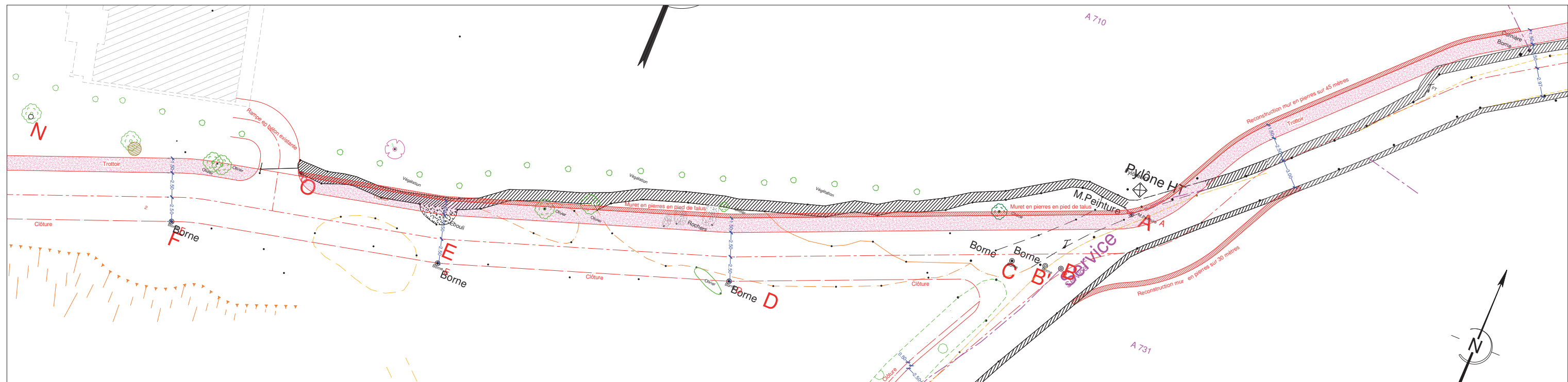


Figure n°14. Tracé de la variante retenue 4a

7. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



7. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Les travaux consistent à l'aménagement et la structuration de la future voie d'accès aux logements sociaux.

Les travaux de génie civil comprennent :

- La chaussée,
- Les trottoirs,
- L'éclairage public,
- Le réseau d'évacuation des eaux pluviales,
- La signalisation,
- Les ouvrages d'art, les carrefours,
- L'aire de retournement Sud

Les travaux sont estimés à un coût TTC de **527.000 euros**.

Les emprises foncières à acquérir, nécessaires à l'élargissement de la voie principale et la création des bretelles, sont évaluées à une superficie de 1870 m². Compte tenu de la situation du site en espace agricole, le m² de terrain est estimé à 10 euros (Cf. **Annexe VI** avis des Domaines).

Le coût total des acquisitions foncières sera donc de 17 134,56 € euros.

La dépense totale pour la Commune de L'Île-Rousse est appréciée à la somme totale de 545 700 euros.

ANNEXE I : COURRIERS DE PROPOSITIONS D'ACQUISITIONS AMIABLES, ENVOYÉS SOUS PLIS RECOMMANDÉS

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Le Maire

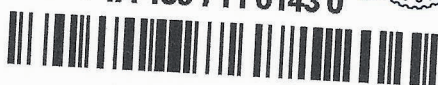
A

Monsieur BOURGEOIS
SCI U RUSTINU
2 Avenue Fred Scamaroni
20220 L'ILE-ROUSSE

RECOMMANDÉ

AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 1A 139 711 0143 0



L'Ile-Rousse, le 11 mars 2019

Lettre recommandée

N/Réf : JJAS/MB/0222019

Objet : Lieu-dit « Vaitanacce » Parcelle A0155

**Demande de cession amiable préalable à la procédure de DUP et d'expropriation
en vue de la création d'une voie publique d'accès aux logements sociaux**

Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que par délibération ad-hoc N° 32/2018 en date du 14 mai 2018, le Conseil municipal m'a autorisé à lancer la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation en vue de la création d'une voie d'accès aux logements sociaux implantés au lieu-dit « Vaitanacce ».

A ce titre, je vous informe que le bureau d'études mandaté par mes soins pour réaliser le dossier de DUP et d'expropriation a étudié cinq hypothèses de voies d'accès possibles.

Au terme de cette prospective, les techniciens ont conclu que la voie d'accès la plus directe, la plus facilement réalisable et la moins coûteuse pour la Commune était celle qui aurait son origine au droit du COSEC (avenue Biscambiglia). Celle-ci emprunterait le chemin de Vaitanacce pour aboutir in fine aux logements sociaux implantés en contre-bas du « Domaine de L'Ile-Rousse ».

Le dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation du projet routier, retient donc comme définitif le projet routier détaillé précédemment dit : « variante n°4 ».

L'étude foncière incluse dans le dossier d'enquête publique fait ressortir que les emprises nécessaires à la réalisation de la voie d'accès impactent respectivement les parcelles cadastrées : A0587, A0710, A0731, A0156 de manière partielle et A 0155 en totalité.

Les études globales tant au point de vue technique, environnemental que foncier ont été faites selon le principe de la théorie du bilan édicté par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire en évaluant pour chaque variante possible le coût entre les avantages et les inconvénients.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Il est clairement ressorti, que la variante n°4 retenue était outre la plus directe, mais aussi la plus courte et donc la solution la moins consommatrice en espaces fonciers.

De ce point de vue, la parcelle cadastrée A 0155, d'une surface totale de 1678 M², dont vous êtes propriétaire en titre est concernée en totalité par l'emprise de la future voie d'accès aux logements sociaux.

De fait compte tenu de la configuration du site et dans tous les cas de figure étudiés, votre parcelle serait en tout état de cause entièrement impactée.

Dans le cas d'espèce de la variante no 4 qui a été retenue en tant que projet définitif, votre parcelle limitrophe du terrain d'emprise des logements sociaux constituera la plateforme d'une partie importante de la future voie d'accès.

En outre, elle sera le point d'aboutissement de la route et donc l'entrée directe aux logements sociaux.

Techniquement l'utilisation de la totalité de votre parcelle et donc son acquisition par la Commune sont justifiées

Selon les cartographies respectives du plan local d'urbanisme en cours d'étude d'une part, et du PADDUC approuvé par la Collectivité Territoriale de Corse d'autre part, votre terrain se situe dans un espace agricole.

Ce faisant, les services de France Domaines ont estimé la valeur vénale du terrain à DIX(10) Euros le M².

La valeur totale de l'emprise foncière de la future route qui affecte votre terrain est donc de 16.780 Euros.

De ce point de vue, préalablement à la DUP et l'expropriation, les transferts de propriété des immeubles et des droits réels immobiliers peuvent être opérés par voie d'accord amiable.

A ce titre, au nom de la Commune de l'Ile-Rousse, je vous propose d'acquérir de manière amiable la totalité de votre parcelle concernée par le projet précité d'une surface de 1678 M² moyennant une juste et préalable indemnité dûment estimée.

Cette évaluation approuvée vaut proposition ferme et définitive de la Commune.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître votre position sur notre proposition d'acquisition amiable de l'emprise concernée, et ce, dans le cadre des conditions financières définies ci-dessus.

Etant entendu que je reste à votre disposition pour toute discussion ultérieure que vous estimeriez utile et nécessaire avant toute décision.

A toute fin utile, vous voudrez bien prendre contact avec mon secrétariat.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



J.J. ALLEGRI-SIMONETTI
Chevalier de la Légion d'Honneur



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ÎLE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Le Maire

A

Madame CIANFARANI-MILLIE
Anne-Marie
Immeuble Le Vieux-Chalet
20260 CALVI

RECOMMANDÉ

AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : **1A 139 711 0139 3**



L'Île-Rousse, le 11 mars 2019

Lettre recommandée

N/Réf : JJAS/MB/0182019

Objet : Lieu-dit « Mirato-Polo » Parcelle A0731

**Demande de cession amiable préalable à la procédure de DUP et d'expropriation
en vue de la création d'une voie publique d'accès aux logements sociaux**

Madame,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que par délibération ad-hoc N° 32/2018 en date du 14 mai 2018, le Conseil municipal m'a autorisé à lancer la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation en vue de la création d'une voie d'accès aux logements sociaux implantés au lieu-dit « Vaitanacce ».

A ce titre, je vous informe que le bureau d'études mandaté par mes soins pour réaliser le dossier de DUP et d'expropriation a étudié cinq hypothèses de voies d'accès possibles.

Au terme de cette prospective, les techniciens ont conclu que la voie d'accès la plus directe, la plus facilement réalisable et la moins coûteuse pour la Commune était celle qui aurait son origine au droit du COSEC (avenue Biscambiglia). Celle-ci emprunterait le chemin de Vaitanacce pour aboutir in fine aux logements sociaux implantés en contre-bas du « Domaine de L'Île-Rousse ».

Le dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation du projet routier, retient donc comme définitif le projet routier détaillé précédemment dit : « variante n°4 ».

L'étude foncière incluse dans le dossier d'enquête publique fait ressortir que les emprises nécessaires à la réalisation de la voie d'accès impactent respectivement les parcelles cadastrées : A0587, A0710, A0731, A0156 de manière partielle et A 0155 en totalité.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ÎLE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Les études globales tant au point de vue technique, environnemental que foncier ont été faites selon le principe de la théorie du bilan édicté par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire en évaluant pour chaque variante possible le coût entre les avantages et les inconvénients.

Il est clairement ressorti, que la variante n°4 retenue était outre la plus directe, mais aussi la plus courte et donc la solution la moins consommatrice en espaces fonciers.

De ce point de vue, la parcelle cadastrée A 0731, d'une surface totale de 3256 M², dont vous êtes propriétaire indivisaire, n'est concernée que par une emprise partielle de 52 M² de manière linéaire au droit de l'actuel chemin de « Vaitanacce ».

Selon les cartographies respectives du plan local d'urbanisme en cours d'étude d'une part, et du PADDUC approuvé par la Collectivité Territoriale de Corse d'autre part, votre terrain se situe dans un espace agricole.

Ce faisant, les services de France Domaines ont estimé la valeur vénale du terrain à DIX(10) Euros le M².

La valeur totale de l'emprise foncière de la future route qui affecte votre terrain est donc de 520.Euros.

De ce point de vue, préalablement à la DUP et l'expropriation, les transferts de propriété des immeubles et des droits réels immobiliers peuvent être opérés par voie d'accord amiable.

A ce titre, au nom de la Commune de l'Île-Rousse, je vous propose d'acquérir de manière amiable la partie de votre parcelle concernée par le projet précité d'une surface de 52 M² moyennant une juste et préalable indemnité dûment estimée.

Cette évaluation approuvée vaut proposition ferme et définitive de la Commune.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître votre position sur notre proposition d'acquisition amiable de l'emprise concernée, et ce, dans le cadre des conditions financières définies ci-dessus.

Etant entendu que je reste à votre disposition pour toute discussion ultérieure que vous estimeriez utile et nécessaire avant toute décision.

A toute fin utile, vous voudrez bien prendre contact avec mon secrétariat.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

J.J. ALLEGRI-SIMONETTI
Chevalier de la Légion d'Honneur



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Le Maire

A

Monsieur Etienne MILLIE
Colalto
20260 CALVI

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 1A 139 711 0144 7



L'Ile-Rousse, le 11 mars 2019

Lettre recommandée

N/Réf : JJAS/MB/0172019

Objet : Lieu-dit « Mirato Polo » Parcelle A 731

**Demande de cession amiable préalable à la procédure de DUP et d'expropriation
en vue de la création d'une voie publique d'accès aux logements sociaux**

Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que par délibération ad-hoc N° 32/2018 en date du 14 mai 2018, le Conseil municipal m'a autorisé à lancer la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation en vue de la création d'une voie d'accès aux logements sociaux implantés au lieu-dit « Vaitanacce ».

A ce titre, je vous informe que le bureau d'études mandaté par mes soins pour réaliser le dossier de DUP et d'expropriation a étudié cinq hypothèses de voies d'accès possibles.

Au terme de cette prospective, les techniciens ont conclu que la voie d'accès la plus directe, la plus facilement réalisable et la moins coûteuse pour la Commune était celle qui aurait son origine au droit du COSEC (avenue Biscambiglia). Celle-ci emprunterait le chemin de Vaitanacce pour aboutir in fine aux logements sociaux implantés en contre-bas du « Domaine de L'Ile-Rousse ».

Le dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation du projet routier, retient donc comme définitif le projet routier détaillé précédemment dit : « variante n°4 ».

L'étude foncière incluse dans le dossier d'enquête publique fait ressortir que les emprises nécessaires à la réalisation de la voie d'accès impactent respectivement les parcelles cadastrées : A0587, A0710, A0731, A0156 de manière partielle et A 0155 en totalité.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Les études globales tant au point de vue technique, environnemental que foncier ont été faites selon le principe de la théorie du bilan édicté par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire en évaluant pour chaque variante possible le coût entre les avantages et les inconvénients.

Il est clairement ressorti, que la variante n°4 retenue était outre la plus directe, mais aussi la plus courte et donc la solution la moins consommatrice en espaces fonciers.

De ce point de vue, la parcelle cadastrée A 0731 d'une surface totale de 3256 M², dont vous êtes propriétaire indivisaire n'est concernée que par une emprise partielle de 52.M² de manière linéaire au droit de l'actuel chemin de « Vaitanacce ».

Selon les cartographies respectives du plan local d'urbanisme en cours d'étude d'une part, et du PADDUC approuvé par la Collectivité Territoriale de Corse d'autre part, votre terrain se situe dans un espace agricole.

Ce faisant, les services de France Domaines ont estimé la valeur vénale du terrain à DIX(10) Euros le M².

La valeur totale de l'emprise foncière de la future route qui affecte votre terrain est donc de 520 Euros.

De ce point de vue, préalablement à la DUP et l'expropriation, les transferts de propriété des immeubles et des droits réels immobiliers peuvent être opérés par voie d'accord amiable.

A ce titre, au nom de la Commune de l'Ile-Rousse, je vous propose d'acquérir de manière amiable la partie de votre parcelle concernée par le projet précité d'une surface de 52 M² moyennant une juste et préalable indemnité dûment estimée.

Cette évaluation approuvée vaut proposition ferme et définitive de la Commune.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître votre position sur notre proposition d'acquisition amiable de l'emprise concernée, et ce, dans le cadre des conditions financières définies ci-dessus.

Etant entendu que je reste à votre disposition pour toute discussion ultérieure que vous estimeriez utile et nécessaire avant toute décision.

A toute fin utile, vous voudrez bien prendre contact avec mon secrétariat.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

J.J. ALLEGRI-SIMONETTI
Chevalier de la Légion d'Honneur



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ÎLE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Le Maire

A

Madame FIORAVANTI Antoinette
Chemin de Fornole
Boulevard Pierre Pasquini
20220 L'ÎLE -ROUSSE

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 1A 139 711 0141 6



L'Île-Rousse, le 11 mars 2019

Lettre recommandée

N/Réf : JJAS/MB/0202019

Objet : Lieu-dit « Vaitanacce » Parcelle A0710

**Demande de cession amiable préalable à la procédure de DUP et d'expropriation
en vue de la création d'une voie publique d'accès aux logements sociaux**

Madame,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que par délibération ad-hoc N° 32/2018 en date du 14 mai 2018, le Conseil municipal m'a autorisé à lancer la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation en vue de la création d'une voie d'accès aux logements sociaux implantés au lieu-dit « Vaitanacce ».

A ce titre, je vous informe que le bureau d'études mandaté par mes soins pour réaliser le dossier de DUP et d'expropriation a étudié cinq hypothèses de voies d'accès possibles.

Au terme de cette prospective, les techniciens ont conclu que la voie d'accès la plus directe, la plus facilement réalisable et la moins coûteuse pour la Commune était celle qui aurait son origine au droit du COSEC (avenue Biscambiglia). Celle-ci emprunterait le chemin de Vaitanacce pour aboutir in fine aux logements sociaux implantés en contre-bas du « Domaine de L'Île-Rousse ».

Le dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation du projet routier, retient donc comme définitif le projet routier détaillé précédemment dit : « variante n°4 ».

L'étude foncière incluse dans le dossier d'enquête publique fait ressortir que les emprises nécessaires à la réalisation de la voie d'accès impactent respectivement les parcelles cadastrées : A0587, A0710, A0731, A0156 de manière partielle et A 0155 en totalité.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Les études globales tant au point de vue technique, environnemental que foncier ont été faites selon le principe de la théorie du bilan édicté par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire en évaluant pour chaque variante possible le coût entre les avantages et les inconvénients.

Il est clairement ressorti, que la variante n°4 retenue était outre la plus directe, mais aussi la plus courte et donc la solution la moins consommatrice en espaces fonciers.

De ce point de vue, la parcelle cadastrée A 0710, d'une surface totale de 14.531 M², dont vous êtes propriétaire indivisaire n'est concernée que par une emprise partielle de 149 M² de manière linéaire au droit de l'actuel chemin de « Vaitanacce ».

Selon les cartographies respectives du plan local d'urbanisme en cours d'étude d'une part, et du PADDUC approuvé par la Collectivité Territoriale de Corse d'autre part, votre terrain se situe dans un espace agricole.

Ce faisant, les services de France Domaines ont estimé la valeur vénale du terrain à DIX(10) Euros le M².

La valeur totale de l'emprise foncière de la future route qui affecte votre terrain est donc de 1490 Euros.

De ce point de vue, préalablement à la DUP et l'expropriation, les transferts de propriété des immeubles et des droits réels immobiliers peuvent être opérés par voie d'accord amiable.

A ce titre, au nom de la Commune de l'Ile-Rousse, je vous propose d'acquérir de manière amiable la partie de votre parcelle concernée par le projet précité d'une surface de 149 M² moyennant une juste et préalable indemnité dûment estimée.

Cette évaluation approuvée vaut proposition ferme et définitive de la Commune.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître votre position sur notre proposition d'acquisition amiable de l'emprise concernée, et ce, dans le cadre des conditions financières définies ci-dessus.

Etant entendu que je reste à votre disposition pour toute discussion ultérieure que vous estimeriez utile et nécessaire avant toute décision.

A toute fin utile, vous voudrez bien prendre contact avec mon secrétariat.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

J.J. ALLEGRI-SIMONETTI
Chevalier de la Légion d'Honneur



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Le Maire

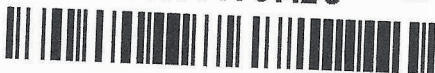
A

Madame POLI Catherine
Villa Janique
Boulevard Pierre Pasquini
20220 L'ILE-ROUSSE

RECOMMANDÉ

AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : 1A 139 711 0142 3



L'Ile-Rousse, le 11 mars 2019

Lettre recommandée

N/Réf : JJAS/MB/0212019

Objet : Lieu-dit « Vaitanacce » Parcelle A0710

**Demande de cession amiable préalable à la procédure de DUP et d'expropriation
en vue de la création d'une voie publique d'accès aux logements sociaux**

Madame,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que par délibération ad-hoc N° 32/2018 en date du 14 mai 2018, le Conseil municipal m'a autorisé à lancer la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation en vue de la création d'une voie d'accès aux logements sociaux implantés au lieu-dit « Vaitanacce ».

A ce titre, je vous informe que le bureau d'études mandaté par mes soins pour réaliser le dossier de DUP et d'expropriation a étudié cinq hypothèses de voies d'accès possibles.

Au terme de cette prospective, les techniciens ont conclu que la voie d'accès la plus directe, la plus facilement réalisable et la moins coûteuse pour la Commune était celle qui aurait son origine au droit du COSEC (avenue Bismarck). Celle-ci emprunterait le chemin de Vaitanacce pour aboutir in fine aux logements sociaux implantés en contre-bas du « Domaine de L'Ile-Rousse ».

Le dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation du projet routier, retient donc comme définitif le projet routier détaillé précédemment dit : « variante n°4 ».

L'étude foncière incluse dans le dossier d'enquête publique fait ressortir que les emprises nécessaires à la réalisation de la voie d'accès impactent respectivement les parcelles cadastrées : A0587, A0710, A0731, A0156 de manière partielle et A 0155 en totalité.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Les études globales tant au point de vue technique, environnemental que foncier ont été faites selon le principe de la théorie du bilan édicté par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire en évaluant pour chaque variante possible le coût entre les avantages et les inconvénients.

Il est clairement ressorti, que la variante n°4 retenue était outre la plus directe, mais aussi la plus courte et donc la solution la moins consommatrice en espaces fonciers.

De ce point de vue, la parcelle cadastrée A 0710, d'une surface totale de 14.531 M², dont vous êtes propriétaire indivisaire n'est concernée que par une emprise partielle de 149 M² de manière linéaire au droit de l'actuel chemin de « Vaitanacce ».

Selon les cartographies respectives du plan local d'urbanisme en cours d'étude d'une part, et du PADDUC approuvé par la Collectivité Territoriale de Corse d'autre part, votre terrain se situe dans un espace agricole.

Ce faisant, les services de France Domaines ont estimé la valeur vénale du terrain à DIX(10) Euros le M².

La valeur totale de l'emprise foncière de la future route qui affecte votre terrain est donc de 1490 Euros.

De ce point de vue, préalablement à la DUP et l'expropriation, les transferts de propriété des immeubles et des droits réels immobiliers peuvent être opérés par voie d'accord amiable.

A ce titre, au nom de la Commune de l'Ile-Rousse, je vous propose d'acquérir de manière amiable la partie de votre parcelle concernée par le projet précité d'une surface de 149 M² moyennant une juste et préalable indemnité dûment estimée.

Cette évaluation approuvée vaut proposition ferme et définitive de la Commune.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître votre position sur notre proposition d'acquisition amiable de l'emprise concernée, et ce, dans le cadre des conditions financières définies ci-dessus.

Etant entendu que je reste à votre disposition pour toute discussion ultérieure que vous estimeriez utile et nécessaire avant toute décision.

A toute fin utile, vous voudrez bien prendre contact avec mon secrétariat.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

J.J. ALLEGRI-SIMONETTI
Chevalier de la Légion d'Honneur



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ÎLE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Le Maire

A

Madame MARIANI-MILLIE Sabine
7 Boulevard Wilson
20260 CALVI

RECOMMANDÉ

AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : **1A 139 711 0140 9**



L'Île-Rousse, le 11 mars 2019

Lettre recommandée

N/Réf : JJAS/MB/0192019

Objet : Lieu-dit « Mirato-Polo » Parcelle A0731

**Demande de cession amiable préalable à la procédure de DUP et d'expropriation
en vue de la création d'une voie publique d'accès aux logements sociaux**

Madame,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que par délibération ad-hoc N° 32/2018 en date du 14 mai 2018, le Conseil municipal m'a autorisé à lancer la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation en vue de la création d'une voie d'accès aux logements sociaux implantés au lieu-dit « Vaitanacce ».

A ce titre, je vous informe que le bureau d'études mandaté par mes soins pour réaliser le dossier de DUP et d'expropriation a étudié cinq hypothèses de voies d'accès possibles.

Au terme de cette prospective, les techniciens ont conclu que la voie d'accès la plus directe, la plus facilement réalisable et la moins coûteuse pour la Commune était celle qui aurait son origine au droit du COSEC (avenue Bisgambiglia). Celle-ci emprunterait le chemin de Vaitanacce pour aboutir in fine aux logements sociaux implantés en contre-bas du « Domaine de L'Île-Rousse ».

Le dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation du projet routier, retient donc comme définitif le projet routier détaillé précédemment dit : « variante n°4 ».

L'étude foncière incluse dans le dossier d'enquête publique fait ressortir que les emprises nécessaires à la réalisation de la voie d'accès impactent respectivement les parcelles cadastrées : A0587, A0710, A0731, A0156 de manière partielle et A 0155 en totalité.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

MAIRIE DE L'ILE-ROUSSE
CUMUNA DI LISULA

Les études globales tant au point de vue technique, environnemental que foncier ont été faites selon le principe de la théorie du bilan édicté par le Conseil d'Etat, c'est-à-dire en évaluant pour chaque variante possible le coût entre les avantages et les inconvénients.

Il est clairement ressorti, que la variante n°4 retenue était outre la plus directe, mais aussi la plus courte et donc la solution la moins consommatrice en espaces fonciers.

De ce point de vue, la parcelle cadastrée A 0731, d'une surface totale de 3256. M², dont vous êtes propriétaire indivisaire, n'est concernée que par une emprise partielle de 52 M² de manière linéaire au droit de l'actuel chemin de « Vaitanacce ».

Selon les cartographies respectives du plan local d'urbanisme en cours d'étude d'une part, et du PADDUC approuvé par la Collectivité Territoriale de Corse d'autre part, votre terrain se situe dans un espace agricole.

Ce faisant, les services de France Domaines ont estimé la valeur vénale du terrain à DIX(10) Euros le M².

La valeur totale de l'emprise foncière de la future route qui affecte votre terrain est donc de 520.Euros.

De ce point de vue, préalablement à la DUP et l'expropriation, les transferts de propriété des immeubles et des droits réels immobiliers peuvent être opérés par voie d'accord amiable.

A ce titre, au nom de la Commune de l'Ile-Rousse, je vous propose d'acquérir de manière amiable la partie de votre parcelle concernée par le projet précité d'une surface de 52 M² moyennant une juste et préalable indemnité dûment estimée.

Cette évaluation approuvée vaut proposition ferme et définitive de la Commune.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître votre position sur notre proposition d'acquisition amiable de l'emprise concernée, et ce, dans le cadre des conditions financières définies ci-dessus.

Etant entendu que je reste à votre disposition pour toute discussion ultérieure que vous estimeriez utile et nécessaire avant toute décision.

A toute fin utile, vous voudrez bien prendre contact avec mon secrétariat.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

J.J ALLEGRI-SIMONETTI
Chevalier de la Légion d'Honneur

ANNEXE II : COURRIER DE RÉPONSE DES PROPRIÉTAIRES

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



calvi le 24 06 19

Millie Etienne
Colalto
20260 Calvi

Mairie d Ile Rousse
1 av David Dary
20220 Ile Rousse



LRAR

Ref JJAS/MB/0172019
Objet lieu dit mirato polo parcelle A 731

Monsieur Le Maire,

Suite au courrier en date du 11/03/19, concernant l'expropriation de notre propriété en vue de la création d'une voie publique d'accès aux logements sociaux construits dernièrement dans cette zone, et après notre entretien téléphonique, nous confirmerons ultérieurement notre accord, à la seule et unique condition que soit effectué le déplacement des oliviers séculaires se trouvant sur la parcelle dont vous nous exproprier, vers notre propriété voisine n° A 731 aux frais de la commune et après que nous ayons choisi l'entreprise qui effectuera les travaux dans les règles de l'art.

Dans l'attente, d'une réponse favorable, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Etienne Millie

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Monsieur Philippe BOURGEOIS

Sci Rustiny

2, rue Fred Scamaroni
20220 - Ile-Rousse

Tel: 06.03.55.06.44

email bourgeoisphilippe51@gmail.com



Monsieur le Maire d'Ile-Rousse
Monsieur Jean-Jo ALLEGRI-Simonetti,
Maire d'Ile-Rousse - 2020.

Vos ref./JJAS/MB/0252019

PAR N° 14 155 506 6151 9

Ile Rousse le 6 octobre 2019.

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier en
PAR du 12 Avril dernier où nous évoquions
ensemble la possibilité de se réunir avec
votre comité de pilotage afin de trouver
la meilleure solution pour les Terrains -

Pourriez-vous avoir la possibilité de proroger
cette réunion assez rapidement?

Deus l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur
le Maire, mes très sincères salutations.

Ph. BOURGEOIS

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ph. BOURGEOIS'.

ANNEXE III : Décision d'examen au cas par cas

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique





PRÉFÈTE DE CORSE

DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOGEMENT
Service biodiversité, eau et paysage

Arrêté n° F09419P070 du 14 OCT. 2019
portant décision d'examen au « cas par cas » relatif au projet de création d'une voie d'accès à des logements sociaux, sur le territoire de la commune de L'ILE ROUSSE, en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

La préfète de Corse
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,
Chevalier du Mérite Agricole,
Chevalier des Palmes Académiques

- Vu** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu** le décret du président de la République du 27 avril 2018 nommant Mme Josiane CHEVALIER, préfète hors classe, en qualité de préfète de Corse, préfète de la Corse-du-Sud ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 6 septembre 2019 portant nomination de M. Jacques LEGAIGNOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ;
- Vu** l'arrêté du préfet de région n° R20-2019-09-27-04 en date du 27 septembre 2019 portant délégation de signature à M. Jacques LEGAIGNOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Corse ;
- Vu** l'arrêté n° R20-2019-10-09-001 du directeur régional, en date du 9 octobre 2019 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas, préalable à la réalisation d'un projet de création d'une voie d'accès à des logements sociaux, sur le territoire de la commune de L'ILE ROUSSE, présentée par la commune de l'Ile Rousse, représentée par M. Jean-Joseph ALLEGRI-SIMONETTI, et réceptionnée complète le 24 septembre 2019 ;
- Vu** l'avis de l'agence régionale de santé, en date du 25 septembre 2019.

Considérant la nature du projet qui consiste en la réalisation d'une voie de circulation de 220 m de long et de 7 m de large permettant l'accès aux résidences « Isula Piana » et « Saletta », sur les parcelles cadastrées A913, A914, A915 et A916, sur le territoire de la commune de L'ILE ROUSSE ;

Considérant que le projet relève de la rubrique 6°a « Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- en dehors de tout zonage réglementaire ou d'inventaire de protection de l'environnement ;
- en partie au sein de la zone de sensibilité archéologique de l'Ile Rousse n° 5 ;

Considérant que la voie sera créée sur une piste en terre déjà existante dont les abords sont occupés par une végétation rudérale sans intérêt écologique particulier ; qu'ainsi, le projet n'entraînera pas de consommation d'espaces naturels ou d'habitats ;

Considérant que le projet, de dimensions réduites, conduira à l'imperméabilisation d'une surface limitée de 1 540 m² au total ;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain naturellement en pente faible et que, par suite, les travaux ne comprendront qu'un terrassement léger ; qu'en outre, tous les matériaux extraits seront régalez sur place ;

Considérant que la durée prévue des travaux est de trois mois ; que, par conséquent, les éventuelles nuisances induites par ces derniers pour les riverains seront de courte durée ;

Considérant que, en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques lors des travaux, le pétitionnaire devra en informer le préfet en application des articles L. 531-14 et R. 531-8 du code du patrimoine ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ARRÊTE

- Article 1^{er}** - Le projet de création d'une voie d'accès à des logements sociaux, sur le territoire de la commune de L'ILE ROUSSE, faisant l'objet du présent arrêté **n'est pas soumis à étude d'impact**, en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.
- Article 2** - La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.
- Article 3** - Le présent arrêté est publié sur le site internet de l'autorité environnementale.
- Article 4** - Le secrétaire général pour les affaires de Corse et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour la préfète et par délégation,

Le directeur


La directrice régionale adjointe
de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de Corse

Sylvie LEMONNIER

Voies et délais de recours

Décision dispensant le projet d'étude d'impact

— **Recours gracieux :**

à adresser à madame la préfète

BP 401 – 20188 Ajaccio Cedex 1

ANNEXE IV : AVIS DE L'ARCHITECTE CONSEIL DE LA DDTM

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



DDTM de Haute-Corse
Compte-rendu du 9 et 10 décembre 2013
Suzel Brout, architecte conseil et Florence Marty, paysagiste conseil

Commune de l'Ile Rousse, lieu dit "vaitanacce"

construction de 2 immeubles d'environ 72 logements sociaux

Présents :

MO : le logis corse. MM. et Mme Ottavi

DDTM : M.Pomponi, M.Espinoza

Mme Brout architecte conseil

Mme Marty paysagiste conseil

le CU a été vu en mai 2013 par la paysagiste conseil.

L' Ile Rousse n'a pas de document d'urbanisme aussi la construction d'un projet a été accepté sur ce site, en fin d'urbanisation, très peu dense et principalement occupé par des maisons individuelles car le programme est du logement social.

Mais, le projet est marqué par

- une implantation en limite d'urbanisation , ce qui n'est jamais souhaité pour du logement social,
- une non mixité du programme.

Les conseils alertent sur la possible stigmatisation de ce programme et recommandent une attention particulière sur la qualité de l'implantation, de l'architecture et de l'intégration paysagère.

Or le projet en phase PC ne présente pas ces qualités.

Les deux " barrettes " d'immeuble, posées en parallèle, une destinée aux logements sociaux l'autre en accession sociale, sont desservies par 2 routes différentes sans continuité de circulation.

L'immeuble en accession sociale se pose en flanc de colline, impactant brutalement le paysage avec une échelle et un gabarit trop importants.

Le projet doit être revu pour s'intégrer au mieux du terrain, des courbes de niveaux et s'harmoniser avec le paysage.

- fractionner réellement les "barettes"
- étagier les constructions en les adaptant aux courbes de niveaux
- faire une continuité de circulation afin de mutualiser les parkings extérieurs et les services (poubelles, pompiers, etc.) et éviter l'impression d'habiter en "cul de sac"
- proposer des aménagements extérieurs adaptés

Le projet doit être représentatif de la qualité du logement social en haute- corse et des ambitions de Logis Corse en matière d'habitat.

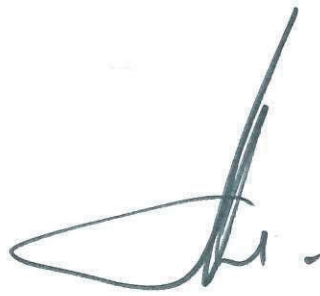
L'architecte conseil est disponible pour travailler avec l'architecte et Logis Corse.

DDTM de Haute-Corse

Compte-rendu des journées du 27 Février 2014

Suzel Brout, architecte conseil et Olivier Damée, paysagiste conseil

- LOCUS URBAIN - MARIE-DIANE OTTAU - BRUNO ANDRÉ
- ARCHITECTE - N. TELLONE
- PDI N. ALAIN ERINOSA. JOSE DENIERI
- CONSTRUCTION EN ATTIQUE TONNEFAÇE SUR BÂTIMENT HAUT. ATTIQUE TRAVÉE EN TOITURE + FENÊTRE OFFRANT UN CONTRASTE.
- BOUCLAGE DE LA ROUTE AVEC ROUTE COÛTANTE POUR CRÉER UN QUARTIER
- MISE EN POSE DE CLÔTURES : CLÔTURES, MURS, PORTAILS, REZONS ET ~~BOIS~~ VEHICULES
- ORGANISATION DE CIRCULATION, RÉGONNER À PARTIR DE L'ESPACE PUBLIC JUSQU'À L'ENTRÉE DES BÂTIMENTS (QUALITÉ DE VIE, ÉCLAIRAGE....)
- REJALLEMENT GÉNÉRAL DES 2 PARCELLES : TRAITÉ JEU DES EAUX PLUVIALES, ZONES DE REPOS, OMBRAGES À CONTRASTER A UN TRADITIONNEL



ANNEXE V : Lettre de renonciation de la SCI U Rustinu

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



Philippe BOURGEOIS
2, rue Fred SCAMARONI
20220 ILE ROUSSE

MAIRIE de L'ILE ROUSSE
Monsieur le Maire
Monsieur Jean Jo ALLEGRI

R.A.R N°1A 135 593 0097 2

le 3 janvier 2017

Monsieur le Maire,

Je m'empresse de répondre à votre envoi en R.A.R de ce 22 novembre dont les termes n'ont pas manqué de me surprendre.

Je tiens, tout d'abord avec force, à m'indigner du ton de votre courrier et de la façon quasi-malhonnête utilisée.

Vous semblez, certes avec les formules de politesse requises, indiquer que j'avais pris des engagements envers la commune ou la communauté de commune quant à une cession d'une parcelle dont je suis en effet propriétaire.

Il n'en est rien.

Aucun engagement ni verbal, ni écrit n'a été pris par mes soins sur une quelconque cession. Il me semble cependant nécessaire de vous remémorer un certain rappel des faits que vous feignez d'ignorer.

J'avais en son temps, dans le cadre de discussions amiables et non officielles, envisagé avec les Présidents successifs de la communauté du bassin de vie, la cession de cette parcelle.

J'ai stoppé toute discussion quand l'architecte, Monsieur Jean RENUCCI m'a rapporté qu'à l'occasion d'une rencontre fortuite avec le Maire de L'ILE ROUSSE, ce dernier lui aurait affirmé « bourgeois à ile rousse c'est fini, plus rien ».

Dès lors, j'ai pris toutes mes dispositions pour notamment empêcher l'utilisation de cette parcelle pour permettre d'accéder au terrain.

Ce n'est que cet été, à la demande de Madame CAPINELLI, que j'ai accepté l'utilisation par des engins de cette parcelle pour la construction de ces logements sociaux

Une discussion sereine a pu s'établir avec cet élue, je lui ai notamment exposé notre intention de déposer un permis de construire de maisons individuelles et par la même discuter des opportunités offerts par les futurs PLU.

C'est dans ce but que je vous ai récemment rencontré et je dois vous dire, Monsieur le Maire, à ce stade, que j'ai été relativement surpris de votre méconnaissance totale de la situation urbanistique de votre ville :

- Vous ignoriez en effet qu'un CU avait été demandé...
- Un permis déposé...

Et vous avez dû, dans la précipitation, solliciter l'aide de vos services afin que l'on vous explique !

Je dois aujourd'hui par courrier, vous annoncer que je ne céderai rien à la commune et ce encore moins, à l'euro symbolique.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, envisager une expropriation.

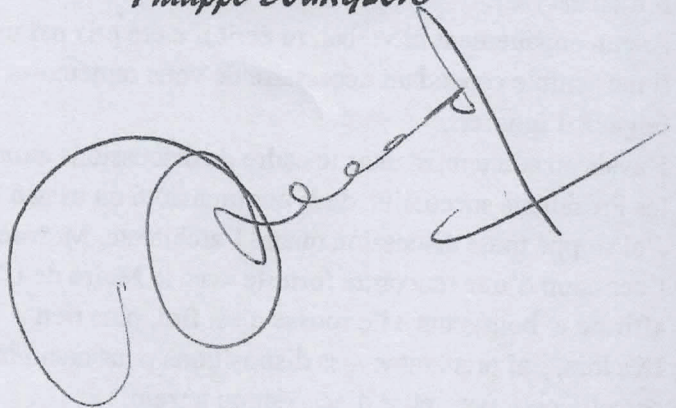
Je serai alors heureux d'expliquer au tribunal ;

- Que le terrain n'est pas enclavé
- Qu'il existe une servitude de passage sur le terrain jouxtant ma parcelle
- Qu'enfin et surtout, le permis de construire des « domaines » délivré en 2014 l'était avec la condition de réalisation de cette servitude
- Sur ce point je souhaiterai vous interroger sur la façon dont a été obtenu le permis de construire des 22 logements sociaux (selon quelle procéduretacite ou autre....)

Alors je veux bien croire, Monsieur le Maire, que les habitants de cette copropriété restent des électeurs, mais..

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire , l'expression de mes sentiments distingués.

Philippe BOURGEOIS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a final diagonal stroke.

ANNEXE VI : AVIS DES DOMAINES

DOSSIER D'UTILITE PUBLIQUE

Article L.121-1 à L. 121-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle d'évaluation domaniale

Service : DOMAINE

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

A Bastia , le 03/10/2018

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de Haute-Corse

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Eliane TARDI
Téléphone : 04 95 32 88 21
Courriel : eliane.tardi@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : LIDO 2018-134V0132

M le Maire de L'ILE ROUSSE
Place de l'HOTEL DE VILLE
20200 L'ILE ROUSSE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : SUR LA COMMUNE D'ILE ROUSSE, LIEUDIT VAITANACCE, UNE PARCELLE NON BÂTIE
CADASTRÉE SECTION A N°155 D'UNE CONTENANCE DE 1678 M²**

VALEUR VÉNALE ESTIMÉE : SEIZE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGTS EUROS (16780 €)

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR

DATE DE CONSULTATION

CONSTITUTION DU DOSSIER EN L'ÉTAT

Mairie de l'ILE ROUSSE

Mme Carole VOLPEI

27/04/2018 AR 07/05/2018

demande non conforme

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

*demande d'évaluation dans le cadre d'une probable procédure d'expropriation afin de créer une voie d'accès
pour un futur immeuble à vocation sociale*

3 – DESCRIPTION DU BIEN

Lieudit VAITANACCE, dans une zone classée en espace stratégique agricole au PADDUC, parcelle plane de forme longitudinale utilisée comme chemin, bordée au sud par des terres à vocation agricole et au nord par des parcelles sur lesquelles viennent d'être édifiées des immeubles d'habitation collective

4 – SITUATION JURIDIQUE

Bien estimé libre de toute occupation

5- URBANISME ET RÉSEAUX

RNU – ESA au PADDUC

Dans une commune soumise au RNU, les terres classées en espace stratégique agricole sont considérées comme inconstructibles pour tout projet qui n'est pas lié à une exploitation agricole.

6- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Méthode utilisée : par comparaison

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.

Valeur vénale estimée : Seize mille sept cent quatre vingt euros (16 780 €)

7- DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

8 - 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,



Inspectrice des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle d'évaluation domaniale

Service : DOMAINE

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Eliane TARDI
Téléphone : 04 95 32 88 21
Courriel : eliane.tardi@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : LIDO 2020-134V0032

A Bastia , le 19/02/2020

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de Haute-Corse

à

M le Maire de L'ILE ROUSSE
Place de l'HOTEL DE VILLE
20200 L'ILE ROUSSE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : SUR LA COMMUNE D'ILE ROUSSE, LIEUDIT VAITANACCE, LES TERRAINS À DÉTACHER SUIVANTS :

- **212M² À DÉTACHER DE LA PARCELLE NON BÂTIE A156**
- **149M² À DÉTACHER DE LA PARCELLE NO BÂTIE A710**
- **52M² À DÉTACHER DE LA PARCELLE NON BÂTIE A 731**

VALEUR VÉNALE AU M² ESTIMÉE : 1,47€ (UN EURO QUARANTE-SEPT CENTIMES)

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR

DATE DE CONSULTATION

CONSTITUTION DU DOSSIER EN L'ÉTAT

Mairie de l'ILE ROUSSE

Mme Carole VOLPEI

04/02/2020

04/02/2020

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

demande d'évaluation dans le cadre d'une probable procédure d'expropriation afin de créer une voie d'accès pour desservir immeuble à vocation sociale

3 – DESCRIPTION DU BIEN

Lieudit VAITANACCE, dans une zone classée en espace stratégique agricole au PADDUC qui ne peut être considérée comme se situant dans le prolongement direct de la zone urbaine, expropriation de bandes de terrain en vue de créer et élargir les voies d'accès à des constructions à vocation sociale.

4 – SITUATION JURIDIQUE

Bien estimé libre de toute occupation

5– URBANISME ET RÉSEAUX

RNU et loi littoral – les terrains à détacher ne sont pas dans le prolongement direct de parcelles urbanisées. Ils sont inconstructibles

PADDUC – espaces stratégiques agricoles

6– DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Méthode utilisée : par comparaison

Les terrains à détacher ne jouxtent pas des parcelles bâties et sont inclus dans le périmètre des espaces stratégiques agricoles. A ce titre, ils sont évalués comme des terrains agricoles.

Leur valeur est estimée à 1,47€ le m².

Dans le cadre d'une expropriation, les indemnités sont calculées comme suit :

A/1—Indemnité principale parcelle :

Parcelle	Emprise en m ²	Valeur au m ²	Indemnité principale en euro
A156p	212m ²	1,47€	311,64
A710p	149m ²	1,47€	219,03
A731p	52m ²	1,47€	76,44

B—Indemnité accessoire : emploi

Parcelle	Base	Taux	Indemnité accessoire en euros
A156p	311,64	20%	62,33
A710p	219,03	20%	43,80
A731p	76,44	20 %	15,29

7– DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

8 - 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

Inspectrice des Finances Publiques