COMMUNES DE SANTA REPARATA, FELICETO ET SPELONCATO



CONCLUSION & AVIS MOTIVE

Arrêté DDT/SJC/UC N° 2B-2026 -02-13-00003

ENQUETE PARCELLAIRE

REHAUSSE DU PLAN D'EAU DU BARRAGE DE CODOLE ET MISE EN CONFORMITE DE L'EVACUATEUR DE CRUE

Enquête publique du 03 août 2026 au 03 septembre 2026
Commissaire enquêteur : Frédéric Moretti

Sommaire

1. Objet de l'enquête parcellaire & rappel du projet 2
2. Identification des emprises & composition du dossier 2
3. Mesures de publicité & conformité de la procédure 3
4. Résultats de l'enquête parcellaire 3
   - Notifications et recherches de propriétaires 3
   - Actualisation de l'état parcellaire et négociations amiables 4
   - Conditions d'acquisition 4
5. Avis motivé du commissaire enquêteur 5

1. Objet de l'enquête parcellaire & rappel du projet

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet et d'identifier leurs propriétaires, en vue d'assurer la maîtrise foncière des emprises concernées. Cette procédure est régie par les dispositions des articles R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le dossier soumis à l'avis des propriétaires doit comprendre un plan et un état parcellaire. Cette catégorie d'enquête ne porte pas sur l'opportunité ou les conséquences du projet sur l'environnement, qui sont appréciées dans le cadre de la déclaration d'utilité publique et de la demande d'autorisation environnementale.

Dans le cas présent, l'enquête parcellaire s'est déroulée sur les communes de Felicetu, Santa-Reparata-di-Balagna et Speloncatu. Elle s'inscrit dans le cadre du projet de mise aux normes et de rehausse du barrage de Codole, porté par l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse, qui a fait l'objet d'une enquête publique conjointe du 03 août au 03 septembre 2026.

Le barrage de Codole est l'unique ouvrage de stockage qui assure l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine ainsi qu'en eau brute pour les besoins agricoles en Balagne. Le projet poursuit deux objectifs : se mettre en conformité avec la règlementation en vigueur pour renforcer la sûreté du barrage face aux crues et sécuriser davantage l'alimentation en eau de cette micro-région. La rehausse prévue est de 1,70 mètres et permettra d'accroître la capacité de stockage d'environ 1,4 million de m^3. Cette élévation entraînera la mise en eau de nouvelles surfaces et, par conséquent, une modification des périmètres de protection du plan d'eau.

Conformément à l'article L.1321-2 du Code de la santé publique, les terrains compris dans le périmètre de protection immédiate (PPI) doivent être acquis en pleine propriété afin d'assurer la protection de la ressource. L'extension de ce périmètre nécessite donc l'acquisition des parcelles qui n'appartiennent pas encore à l'OEHC.

Les terrains compris dans le périmètre de protection rapprochée (PPR) n'ont, quant à eux, pas vocation à être achetés par le maître d'ouvrage. Les propriétaires conserveront la pleine propriété de leurs terrains, mais seront soumis à des prescriptions nécessaires à la préservation de la qualité de la ressource en eau. Le maître d'ouvrage a l'obligation de notifier les propriétaires des servitudes auxquelles ils devront se soumettre.

2. Identification des emprises & composition du dossier

L'emprise du futur PPI atteindra 118,99 ha contre 80,56 ha actuellement. Ses limites ont été déterminées par un hydrogéologue agréé, en tenant compte de plusieurs paramètres, tout particulièrement la cote des plus hautes eaux à 115,60 m NGF. L'emprise du PPI s'étend sur les communes de Felicetu, Santa-Reparata-di-Balagna et Speloncatu.

L'OEHC est déjà propriétaires de près de 88 % de la superficie qui compose le futur PPI. Ainsi, les acquisitions nouvelles portent sur 13,89 ha de parcelles privées. Le PPR passera quant à lui de 146,34 ha à 213,87 ha. Contrairement au PPI, les terrains du PPR n'ayant pas vocation à être acquis, mais seront soumis à des servitudes qui ont pour but de préserver la qualité de la ressource en eau.

Les états parcellaires et la cartographie sur fond cadastral et orthophotographique proposés dans le dossier permettent d'identifier avec une précision suffisante les terrains ou parties de terrains concernés par la procédure. Le dossier distingue très clairement les parcelles incluses en totalité de celles qui ne sont concernées que pour partie, ce qui permet de délimiter les emprises nécessaires à la maîtrise foncière du PPI.

Je considère que le dossier soumis à l'avis des propriétaires permet d'identifier précisément les emprises foncières concernées et les parcelles nécessaires à la constitution du futur PPI. Je relève par ailleurs que l'OEHC maîtrise déjà près de 88 % de ce périmètre et que les acquisitions nouvelles sont strictement limitées aux terrains absolument nécessaires à sa constitution.

3. Mesures de publicité & conformité de la procédure

Il s'agit ici d'une enquête publique conjointe, qui porte sur plusieurs procédures soumises simultanément à la consultation du public, aussi les prescriptions applicables en matière de durée de l'enquête et de publicité sont celles prévues par l'article R.123-11 du Code de l'environnement.

À ce titre, je note que l'information du public a été assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les arrêtés et avis d'enquête ont été affichés dans les trois mairies ainsi qu'aux abords du projet. L'affichage des avis d'enquête sur le site a été constaté par le maître d'ouvrage. Les mesures de publicité dans la presse ont été régulièrement accomplies, avec deux parutions dans deux journaux différents, dans les 15 jours qui précédent l'ouverture de l'enquête puis sous huitaine après son début.

Conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le maître d'ouvrage a procédé à la notification individuelle aux propriétaires concernés par le projet du dépôt de dossier d'enquête en mairie. Il s'agit d'un courrier, envoyé par voie postale, avec accusé de réception, le 28 juillet 2026.

Les formalités de publicité applicables à l'enquête publique conjointe ont été régulièrement accomplies et les propriétaires concernés ont fait l'objet d'une notification individuelle. Je considère ainsi que le public a été correctement informé du projet et que les propriétaires directement concernés par la procédure parcellaire ont bien été individuellement informés du dépôt du dossier d'enquête en mairie.

4. Résultats de l'enquête parcellaire

▪ Notifications et recherches de propriétaires

L'OEHC a procédé à l'envoi de 83 courriers le 28 juillet 2026, puis à des envois complémentaires au fur et à mesure des recherches.
Pour le seul PPI, 27 notifications ont été recensées sans double compte :

- 18 courriers ont été reçues directement
- 6 courriers non distribués ont été régularisés après recherches et nouvel envoi
- 3 courriers ont fait l'objet d'un affichage final en mairie. Ces trois situations concernent Jean-François Leca pour les parcelles A777 et A778, Dominique Poli pour la parcelle D326 et Don-Paul Salvini pour la parcelle E294

Le maître d'ouvrage a engagé des recherches auprès du Service de la publicité foncière, du GIRTEC et des chambres notariales afin d'identifier les propriétaires ou ayants droit de ces trois personnes. Je relève que les affichages obligatoires ont été réalisés dans les communes et qu'ils sont bien attestés par des certificats signés des maires.

L'examen des dates de notification montre par ailleurs que tous les propriétaires du PPI ont, à l'exception de M Vincenti, reçu leur notification individuelle plus de quinze jours avant la clôture de l'enquête. M Vincenti a reçu un second recommandé quatorze jours avant la clôture, mais il avait effectivement connaissance du dossier, puisqu'il s'est entretenu avec le commissaire enquêteur le 1er septembre et a déposé une contribution le 03 septembre 2026.

Je considère que le maître d'ouvrage a mis en œuvre les démarches nécessaires pour assurer l'information des propriétaires concernés par le PPI. Je constate que les propriétaires ont disposé d'un délai suffisant pour prendre connaissance du dossier et faire valoir leurs observations. Dans les rares situations où la notification est intervenue plus tardivement, les éléments recueillis au cours de l'enquête montrent que les intéressés avaient effectivement connaissance du projet et ont été en mesure de participer à l'enquête.

- Actualisation de l'état parcellaire et négociations amiables

L'état parcellaire actualisé au 11 septembre 2026 montre une amélioration de la connaissance de la situation foncière par rapport aux éléments disponibles à l'ouverture de l'enquête. Les recherches engagées et les échanges intervenus avec les propriétaires pendant l'enquête ont permis d'éclaircir plusieurs situations et de faire progresser les démarches d'acquisition.

Ainsi, six ensembles fonciers disposent désormais d'un accord de principe en vue d'une cession amiable. Sept autres ensembles sont clairement identifiés et font l'objet de négociations avec leurs propriétaires. À l'issue de ces démarches, trois situations restent en suspens, en raison de difficultés liées à l'identification des ayants droit. Le maître d'ouvrage a engagé des recherches auprès de plusieurs organismes et professionnels susceptibles de permettre leur régularisation.

Cette actualisation montre que l'enquête parcellaire et les recherches conduites parallèlement ont permis de fiabiliser l'état parcellaire et de faire progresser la maîtrise foncière du futur PPI, tout en privilégiant, chaque fois que cela est possible, la voie amiable.

Je considère que l'enquête parcellaire a ainsi pleinement rempli son rôle : elle a permis d'informer les propriétaires concernés, d'actualiser de manière substantielle l'état parcellaire et de faire progresser l'identification de plusieurs propriétaires ou ayants droit. Elle a également permis d'engager ou de poursuivre des négociations amiables sur la majeure partie des emprises restant à acquérir.

- Conditions d'acquisition

Les premières propositions de rachat ont été établies sur la base des évaluations du service des Domaines. Ainsi, le maître d'ouvrage estimait, dans le dossier soumis à enquête, que le montant des acquisitions s'élèverait à 53 200 € pour les 137 840 m² de terrains privés concernés, à savoir environ 7 700 € sur Felicetu, 32 500 € sur Santa-Reparata-di-Balagna et 13 000 € sur Speloncatu.

À la suite des échanges intervenus pendant l'enquête, l'OEHC a également sollicité la SAFER afin de mieux prendre en compte les caractéristiques agricoles des propriétés et a indiqué retenir, pour chaque propriétaire, la plus favorable des deux évaluations.

L'enveloppe consacrée aux acquisitions a ainsi été réévaluée à 129 600 €, tout en demeurant inférieure à l'enveloppe prévisionnelle de 150 000 €.

Je considère que cette évolution traduit une volonté réelle de privilégier la voie amiable et de proposer des conditions d'acquisition mieux adaptées aux caractéristiques des biens. Elle confirme également que l'expropriation n'est envisagée qu'à titre subsidiaire, lorsque la maîtrise complète du PPI ne peut être obtenue par accord amiable.

Je relève enfin que l'OEHC prendra à sa charge la réalisation des clôtures délimitant le PPI ainsi que le rétablissement des accès ou portails rendus nécessaires par sa mise en place.

Au regard de ces éléments, je souligne la volonté du maître d'ouvrage de mieux prendre en compte la valeur des terrains concernés et les intérêts des propriétaires. Le recours complémentaire à la SAFER, puis le choix de retenir l'évaluation la plus favorable, constituent une amélioration notable des conditions proposées pour les acquisitions amiables. Je relève également que cette réévaluation, intervenue à la suite des échanges conduits pendant l'enquête, porte l'enveloppe foncière à 129 600 €, tout en restant dans le montant prévisionnel de 150 000 € prévu pour les acquisitions.

5. Avis motivé du commissaire enquêteur

Les emprises nécessaires à la constitution du périmètre de protection immédiate sont précisément déterminées et directement liées à la nouvelle configuration de la retenue. Sur un PPI total de 118,99 ha, seules 13,89 ha de propriétés privées restent à acquérir, ce qui représente une part limitée de l'ensemble du périmètre. Cette maîtrise foncière est nécessaire pour permettre à l'OEHC d'être en conformité avec la réglementation, d'assurer la protection immédiate de la ressource et d'y faire respecter les restrictions d'usage.

L'enquête a permis d'actualiser et de fiabiliser l'état parcellaire initial. La majorité des situations foncières est désormais identifiée et fait l'objet soit d'un accord de principe, soit de négociations amiables en cours. Trois situations restent à résoudre, nécessitant la poursuite des recherches engagées et, qui pourraient justifier, à terme, une expropriation.

Je relève également que le maître d'ouvrage a réévalué favorablement les conditions financières proposées aux propriétaires, en complétant les évaluations du Domaine par celles de la SAFER et en retenant la proposition la plus favorable. Cette démarche, ainsi que la prise en charge des clôtures et des accès, prouvent bien que la recherche d'accords amiables est privilégiée avant tout recours à l'expropriation.

Dans ces conditions, je considère que la procédure parcellaire permet de poursuivre la maîtrise foncière du PPI sur des emprises identifiées et est proportionnée à l'objectif de protection de la ressource. La distinction entre le PPI, qui nécessite l'acquisition en pleine propriété, et le PPR, qui repose sur des prescriptions sans acquisition généralisée des terrains, contribue également à limiter l'atteinte foncière au strict besoin du projet. Il sera toutefois nécessaire de poursuivre les recherches concernant les parcelles A777/A778, D326 et E294 et d'actualiser l'état parcellaire avant toute étape ultérieure de la procédure d'expropriation.

En conséquence de quoi, j'émets un **avis favorable** sur l'emprise des parcelles et l'état parcellaire proposés pour établir le périmètre de protection immédiat concerné par le projet, tout en recommandant de poursuivre les recherches concernant les parcelles A777/A778, D326 et E294 et d'actualiser l'état parcellaire avant de procéder à une éventuelle expropriation.

Le 05 octobre 2026

Le Commissaire Enquêteur



M Moretti Frédéric