

Rapport n°1

Avisu nant'à u lanciù di a prucedura di Dichjarazione d'Utilità Pùblica « riserve fundiarie » da custituì è acquistà una riserva fundiaria per a custruzione di un ospidale novu à prò di u Centru Ospidaleru di Bastia

Avis sur le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserves foncières » en vue de constituer et d'acquérir une réserve foncière nécessaire à la construction d'un nouvel hôpital au bénéfice du Centre Hospitalier de Bastia

L'hôpital de Bastia assure aujourd'hui 60% de l'offre de soins du territoire insulaire et la prise en charge de 600.000 personnes pendant la saison estivale. C'est un équipement d'importance majeure.

Cependant, inauguré en 1985 et sous dimensionné dès l'origine, il n'a fait l'objet d'aucune rénovation d'ampleur.

Il ne répond ni aux besoins, ni aux normes actuelles par sa vétusté, sa capacité d'accueil insuffisante, son manque de places et de lits, la nécessité de renforcer et développer les unités de soins au regard des besoins accrus, ses bâtiments dégradés et obsolètes, ses locaux non adaptés aux techniques de soins et de prise en charge médicale.

En conséquence, l'hôpital de Falcunaghja n'est plus en capacité d'accueillir dans des conditions satisfaisantes les patients ; Situation d'autant plus préoccupante que le contexte démographique, avec une hausse et un vieillissement de la population, entraîne une forte augmentation de la demande de soins.

Une autre incidence préoccupante concerne les conditions de travail très dégradées des personnels du Centre Hospitalier (CH), dont l'activité a fortement augmenté au fil des années (en partie à cause de la diminution de l'offre privée, mais aussi grâce aux efforts du personnel pour augmenter la qualité de l'accueil et des soins) Face à cette offre de soins insuffisante, nombre de patients sont contraints de partir sur le continent, à Ajaccio pour se faire soigner ou pire encore, à renoncer à être pris en charge.

Il résulte de cette situation une diminution importante de l'attractivité du centre hospitalier pour les personnels médicaux et paramédicaux, au premier rang desquels, les médecins.

Dans ce contexte sanitaire tendu, au regard des différentes études et expertises menées par le CH de Bastia entre 2013 et 2024 et des analyses conduites en 2024 par le Conseil Scientifique d'Investissement en Santé (CSIS) qui ont conclu à l'impossibilité de restructurer le site actuel, l'Agence Régionale de Santé de Corse, par courrier du 9 Juillet 2024, a approuvé le principe de la construction d'un nouvel hôpital sur le site du Labrettu à Bastia, pour répondre aux enjeux sanitaires auquel il doit faire face et a validé l'accompagnement financier prévu par

l'arrêté ministériel du 21 Décembre 2021 relatif aux enveloppes régionales dédiées au soutien des établissements de santé assurant un service public hospitalier.

Le site retenu pour mener à bien ce projet se situe dans le secteur du Labrettu au sud de la commune et dispose d'une superficie de 15,6 hectares pour vingt-trois parcelles concernées.

Le coût des acquisitions, évalué sommairement par avis du 9 Juillet 2024 tenant compte du zonage actuel en AU2 (50 €/m²), à l'exception d'une parcelle située en zone N (1, 20 €/m²), peut être estimé à 6 552 368 € sans tenir compte des indemnités de emploi.

Une nouvelle estimation sera sollicitée pour affiner cette estimation dans le cadre de la procédure de DUP et ce afin de préserver les intérêts des propriétaires concernés.

Ce périmètre offre une situation privilégiée à l'entrée Sud de la ville :

- ❖ Une vaste surface d'environ 15 hectares pratiquement libre de toutes constructions,
- ❖ Une surface plane et peu accidentée : le secteur de Labrettu ouvre Bastia vers la plaine orientale et présente une topographie avantageuse et peu contraignante pour la desserte d'un hôpital,
- ❖ Des connexions rapides et aisées aux axes de circulation (Routes Territoriales et voies urbaines),
- ❖ La future Route Territoriale Bastia-Furiani, dont les travaux ont débuté, sous maîtrise d'ouvrage de la Collectivité de Corse, desservira le secteur,
- ❖ Des terrains pouvant être facilement raccordés aux réseaux urbains (pluvial, assainissement, eau potable, électricité...).

Les plans de prévention des risques et porter-à-connaissance sont peu contraignants :

- ❖ Le plan de Prévention de Risque Incendie (PPRIF) approuvé de Bastia ne fait pas obstacle au projet. Le secteur est situé en zone de risque modéré (B1) du document où sont autorisées les constructions ainsi que la réalisation d'équipements publics.
- ❖ Le site est situé en zone de production et aggravation du ruissellement au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la commune de Bastia. Les talwegs identifiés dans la zone imposent des marges de recul aux futurs aménagements dont il pourra être tenu compte pour les prochains aménagements.
- ❖ Les études menées par le BRGM ont conclu à une faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères dans le secteur.
- ❖ Le porter-à-connaissance « mouvements de terrain » de la Préfecture de la Haute-Corse n'identifie que quelques secteurs ponctuels d'aléa faible de glissement de terrain, en position périphérique.

C'est pourquoi, dans cet objectif et pour soutenir cette démarche, la Ville de Bastia a décidé, dans son futur PLU dont l'approbation est prévue au printemps 2025, d'identifier le tènement foncier correspondant afin recevoir cet équipement public.

A cet effet, une zone règlementairement dédiée au futur hôpital et une Opération d'Aménagement programmée (OAP) ont été définies au futur PLU, arrêté le 14 mars 2024. Le périmètre du projet a ainsi été défini en zone 1AU-H du futur document d'urbanisme, c'est-à-dire en tant que zone à urbaniser destinée prioritairement au futur groupe hospitalier régional et aux équipements connexes entrants en synergie avec celui-ci.

Plus précisément, l'OAP de Labrettu (OAP n°5) comprend une zone d'urbanisation future destinée au pôle hospitalier de portée régionale où les établissements connexes rattachés au domaine de la santé tels que l'IFSI, les logements et / ou hébergements nécessaires à son fonctionnement peuvent être autorisés.

Suite de la demande du CH, le Conseil municipal a approuvé, par délibération en date du 5 septembre 2024, le lancement d'une DUP réserve foncière menée par le même centre hospitalier.

Par suite, le CH a signifié au préfet, par courrier du 29 Novembre 2024, sa volonté de mettre en œuvre la procédure de DUP réserve foncière dont l'objectif est de maîtriser le foncier avant que le projet n'ait pu être établi et partant acquérir les 15,6 hectares de terrains sur le secteur de Labrettu.

Par courrier en date du 24 février 2025, les services de l'Etat ont informé la direction du CH de l'impossibilité pour ce dernier de porter une DUP réserve foncière et de la nécessité de faire porter le projet par une collectivité, habilitée à mettre en œuvre cette procédure en application des articles L.221-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au regard, d'une part, de la nécessité de reconstruire un l'hôpital moderne et fonctionnel avec la centralisation de l'ensemble de ses activités connexes, en capacité de répondre aux enjeux sanitaires locaux et d'autre part, du caractère structurant de ce projet pour le territoire bastiais et insulaire, il est proposé que la demande de DUP « réserve foncière » soit portée par la commune de Bastia.

En effet, la reconstruction de cet équipement d'importance majeure est indispensable au développement et au fonctionnement du territoire en matière de santé : accès aux soins et amélioration de la santé publique (proximité des soins en évitant les déplacements, amélioration de la santé, attractivité pour les professionnels de santé, conditions de travail des personnels, conditions d'accueil des patients et des familles).

La réalisation de ce projet est également fondamentale :

- ❖ En matière économique : création d'emplois, dynamisation de l'activité locale, attractivité du territoire
- ❖ En matière urbanistique : ce projet va générer une transformation du tissu urbain dans ce secteur de la Ville. Le site choisi est idéal. Il est facile d'accès pour les communes situées plus au Sud. Il conserve une centralité urbaine d'une part, avec une desserte en transports en commun facilitée à terme avec la liaison Bastia-Furiani qui assurera la desserte du site en bus et d'autre part, avec le développement sur le site voisin de Pastureccia d'une zone importante de commerces et logements. Par ailleurs, ce projet de reconstruction centralisant l'ensemble de ses activités connexes sur un seul site va permettre de libérer du foncier (Falcunaghja et Toga) et recouturer la Ville. Avec l'objectif pour Toga de créer 450 logements, commerces et un pôle multimodal

La procédure DUP « réserve foncière » vise à sécuriser un projet dont les caractéristiques ne sont pas encore établies mais représente un enjeu important pour le territoire et nécessite **une maîtrise foncière urgente**. Elle est ouverte aux collectivités en application des articles L.221-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme pour constituer des réserves foncières, au besoin par voie d'expropriation, en vue de permettre la réalisation d'une action ou une opération d'aménagement. Ces modalités sont définies à l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation.

Cette procédure qui est dérogatoire à la procédure de droit commun (DUP Travaux) peut être mise en œuvre en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et pour laquelle il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

En l'espèce, les critères justifiant la mise en œuvre de cette procédure sont remplis.

- ❖ Le projet est une opération d'aménagement importante à plusieurs titres.
 - Au regard de l'envergure de cette opération qui doit mobiliser un important volume foncier avec la centralisation sur un seul site de l'ensemble de ses

activités connexes. En effet, sur la base des ratios de l'Agence Nationale d'Appui à la Performance des établissements de santé et médico-sociaux (ANAP), il apparaît que le besoin en foncier non bâti pour répondre à l'ensemble des activités du Centre Hospitalier de Bastia est d'environ 15 hectares. Pour le bâti, les prévisions portent le besoin à 60 000 m² de surface de plancher (étude capacitaire en cours).

- Au regard de la complexité d'un secteur à urbaniser et à la nécessaire articulation avec l'ensemble des acteurs-opérateurs.
- Au regard du besoin de décliner le projet en plusieurs phases de construction.
- Au regard de son impact général pour le développement et le fonctionnement du territoire, notamment en matière urbanistique avec des répercussions sur plusieurs quartiers induisant une réorganisation spatiale et fonctionnelle de ces sites.

❖ **A ce stade le Centre Hospitalier de Bastia n'a défini aucun programme de travaux.**

Un diagnostic a été posé en 2021. Il met en évidence les carences et l'obsolescence du centre hospitalier actuel et les besoins auxquels il faut répondre. L'établissement public hospitalier n'est pas en mesure de détailler les caractéristiques du projet. En effet, à ce jour, aucune étude de conception n'a encore été menée.

❖ L'acquisition de ce tènement foncier revêt un caractère urgent:

- Car elle doit intervenir avant l'expiration des délais prévus par le Code l'Urbanisme (L.151-6-1 et L. 153-31) pour la réalisation des Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) situées en zone AU.

En l'espèce, ce périmètre a été identifié au PADDUC en ESA (Espace Stratégique Agricole). Ce document prévoit cependant la possibilité de substituer des opérations d'intérêt régional aux ESA dans des conditions particulières.

C'est dans ce cadre, que le périmètre dédié à la construction d'un nouvel hôpital a été inscrit en zone 1AU-H et que la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPNAF) a rendu son avis conforme du 25 novembre 2024 relatif à la révision du PLU de Bastia en cours en rappelant, dans l'hypothèse où le projet du nouveau pôle hospitalier n'aboutirait pas, l'obligation de classer le périmètre de cette opération en zone agricole.

En effet, en application des articles L.151-6-1 et L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, il doit être procédé à la révision du PLU si dans un délai maximal de 6 ans les opérations d'aménagement programmées situées en zone AU ou les acquisitions significatives ne sont pas réalisées.

Or, le calendrier prévisionnel à déterminer de l'OAP dédiée au nouvel hôpital doit inscrire un délai plus rapide (2 à 3 ans) pour les premières acquisitions compte tenu du fait que les terres agricoles qu'il convient de réserver ne sauraient être inertées trop longtemps. Ce délai doit nécessairement être inférieur au délai maximal de 6 ans à l'issue duquel la majeure partie du périmètre doit être acquis.

- Au regard des délais d'établissement d'un dossier de DUP classique au titre du Code de l'environnement (environ 3 ans avec étude d'impact et lancement des consultations), et des délais de procédure au titre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (phase administrative et phase judiciaire) pouvant inclure le cas échéant des recours en vue de la fixation judiciaire des indemnités d'expropriation (3 ans), qui ne permettraient pas de remplir les conditions de délais des articles précités du Code de l'urbanisme, y compris dans le délai maximal de 6 ans compte tenu d'aléa imprévu.

Il convient également de préciser que l'obligation de compatibilité entre le projet de DUP « réserve foncière » et les dispositions du PLU est opérée.

En effet, le périmètre identifié pour le projet d'hôpital est actuellement situé en zone AU2 ce qui permet dès à présent la réalisation de bâtiments publics au titre de l'article 22 issu des dispositions générales.

Au cas d'espèce, la révision générale du PLU entérinera le classement de la zone concernée en secteur 1AU-H (zone dédiée à la réalisation d'une structure hospitalière) justifiant d'autant plus la mise en œuvre de l'opération, objet de la DUP.

Au vu de la nécessité de répondre aux besoins de la population en matière de santé publique, de l'impossibilité de restructurer le site actuel de Falcunaghja, de l'importance de cette opération et la nécessité de maîtriser le foncier avant que le projet n'ait pu être établi au regard notamment des contraintes calendaires fixées par le Code de l'urbanisme, il y a lieu de mettre en œuvre la procédure DUP réserve foncière pour permettre la réalisation du futur hôpital de Bastia.

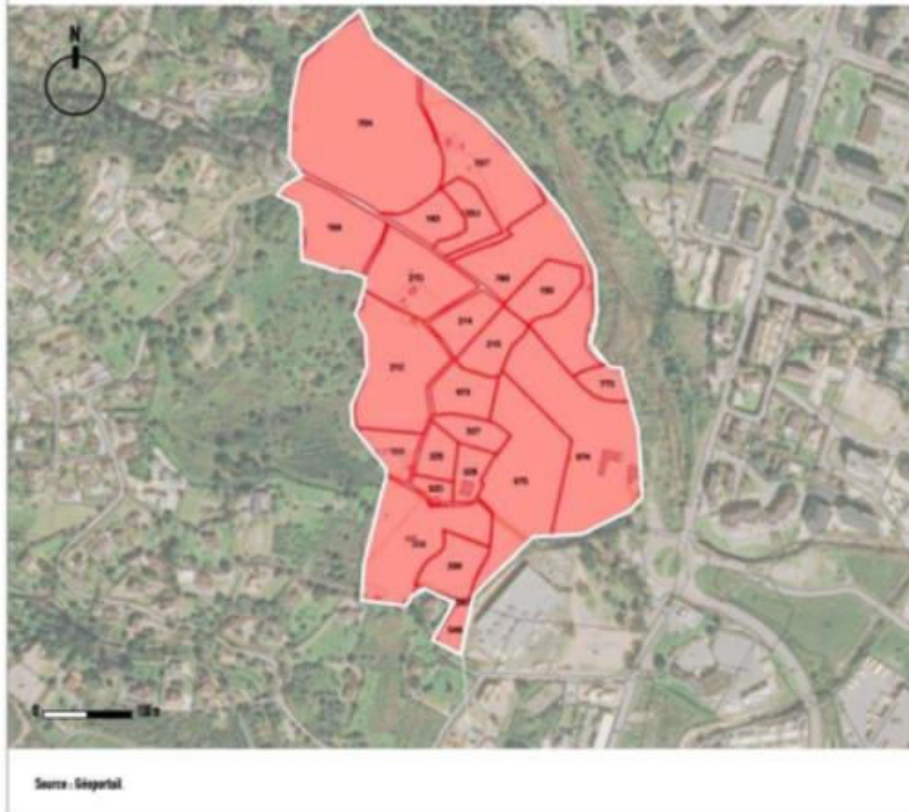
En conséquence, il est proposé :

- D'abroger la délibération n°2024/SEP/01/03 du 5 Septembre 2024 ;
- D'approuver le projet de constitution d'une réserve foncière en vue de réaliser le futur Centre Hospitalier de Bastia ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet en vue de prononcer l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au titre des articles L.221-1 du Code de l'urbanisme et R.112-5 du Code de l'expropriation en vue de constituer une réserve foncière pour le futur centre hospitalier de Bastia ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet en vue de prononcer l'ouverture de l'enquête parcellaire afin de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation du projet ; sans que cette enquête ne soit nécessairement conjointe et ce, dans l'attente de la complétude du dossier.

Localisation secteur Labrettu - Périmètre DUP



Plan parcellaire



Parcelles		Contenance (m ²)
Section	Numéro	
BM	159	3 780
BM	163	2 980
BM	164	7 570
BM	169	2 510
BM	212	11 560
BM	213	7 600
BM	214	3 020
BM	215	3 300
BM	250	3 020
BM	299	4 000
BM	300	11 456
BM	325	1 054
BM	326	2 212
BM	327	2 212
BM	328	2 412
BM	549	1 489
BM	754	26 223
BM	757	10 280
BM	769	12 238
BM	773	1 859
BM	973	3 501
BM	974	17 933
BM	975	14 432
TOTAL		156 641