

Rapport n°39

Stima complementaria inde u quattru di u lanciù di a procedura di Dichjarazione d'Utilità Pùblica (DUP) « riserve fundiarie » da custituì una riserva fundiaria per a custruzione di l'ospidale novu di Bastia

Estimation complémentaire dans le cadre du lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserves foncières » en vue de constituer une réserve foncière pour la construction du nouvel hôpital de Bastia

Par délibération en date 10 Avril 2025, notre collectivité a décidé d'approuver le projet de constitution d'une réserve foncière en vue de réaliser le futur Centre Hospitalier de Bastia.

Cette dernière prévoyait la nécessité de solliciter une nouvelle estimation pour affiner celle du 9 Juillet 2024 établie par le Pôle d'Evaluation Domanial de la DGFIP qui ne comprenait pas les constructions. Estimation qui chiffrait à 6 552 368 € le coût relatif à l'acquisition des terrains hors indemnité de remploi.

Par estimation sollicitée en date du 13 mai 2025 *****en l'attente France Domaine******* le coût des constructions a été estimé à ********* hors indemnité de remploi.

Ce qui porte l'enveloppe globale des acquisitions à ********* hors indemnité de remploi et avec indemnité de remploi à *********.

Il convient également de préciser que les terrains feront l'objet d'une rétrocession ultérieure au Centre Hospitalier de Bastia qui une fois propriétaire assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Par ailleurs, pour une complète information, il est précisé que le choix du site de Labrettu a été retenu au regard de l'ensemble de ses caractéristiques et après examen d'un autre situé dans le secteur de Curbaghja (parcelle BM 56- 11, 70 ha)). Ce dernier au regard de ses contraintes ne remplissait pas les conditions requises pour accueillir de façon optimale et pérenne un hôpital d'envergure régionale.

- Le choix du site de Curbaghja a été écarté pour les motifs suivants :

Une situation géographique excentrée et un site non favorable à l'implantation du nouveau centre hospitalier :

- L'hôpital serait implanté *ex nihilo*, le terrain étant situé dans le maquis, à l'écart de la ville

- Un terrain pentu à l'étage des collines de la région bastiaise, avec des altitudes variant entre 170 et 270 mètres
- Impact paysager considérable pour des aménagements qui émergeraient dans le paysage à une altitude sensiblement équivalente à celle du village historique de Furiani
- Un terrain entaillé en sa partie centrale par un ample vallon
- Parcelle surplombée par des lignes Haute-Tension
- Proximité du secteur d'archéologie de Curbaghja

La propriété n'est desservie ni en voirie ni par les réseaux :

- Le terrain n'est desservi ni en eau ni en électricité
- La parcelle n'est pas desservie par le chemin de Curbaghja Suprana
- Un réseau viaire inadapté au fonctionnement d'un hôpital
- La voirie de desserte d'un quartier ne présente pas les caractéristiques requises pour la desserte d'un hôpital

Une réalisation et fonctionnement aléatoire :

- Coûts plus importants et rallongement des délais de réalisation induits par les travaux d'ingénierie à mettre en œuvre
- Impact paysager (émergence des bâtiments, effet signal...) et écologique (mouvements de terrain, végétation, talweg...) exacerbés
- Un fonctionnement au quotidien plus complexe (temps de trajet et liaisons rallongés, difficultés pour mettre en œuvre un réseau de transports collectifs adaptés ainsi que les liaisons douces ; isolement par rapport aux équipements, services et commerces...)

Une superficie exploitable trop faible (beaucoup moins que les 11,7 hectares cadastrés compte tenu des contraintes notamment topographiques).

Un terrain inconstructible au regard des documents d'urbanisme opposables :

- La parcelle BM 56 est située en zone naturelle (Na) et en zone agricole (As) au PLU approuvé le 22 mai 2025
- La parcelle BM 56 est située en zone de risque fort (zone rouge) au Plan de Prévention des risques incendie et Feux de Forêt (PPRIF) approuvé le 31 mai 2011

▪ Pour rappel, le site de Labrettu bénéficie des caractéristiques suivantes :

Les parcelles concernées sont les suivantes pour une superficie de 15 ha 66 a 41 ca : BM 159, BM 163, BM 164, BM169, BM 212, BM 213, BM 214, BM 215, BM 250, BM 299, BM 300, BM 325, BM 326, BM 327, BM 328, BM 549, BM 754, BM 757, BM 769, BM 773, BM 973, BM 974, BM 975

Une situation géographique favorable :

- Une surface plane et peu accidentée
- Une topographie avantageuse et contraignante pour la desserte d'un hôpital
- Une superficie permettant l'évolutivité des missions d'un Centre Hospitalier

Un site accessible :

- Des connexions rapides et aisées aux axes de circulation (Route Territoriale, voies urbaines)
- Future route territoriale Bastia-Furiani
- Desserte en transports publics
- Proximité de l'aéroport

- Desserte aisée en termes de raccordement aux réseaux pluvial, d'assainissement, eau potable, gaz, électricité ...

Des contraintes réglementaires et servitudes faibles :

- Le PPRIF classe le secteur en zone de risque modéré (B1) autorisant la réalisation d'équipements publics

- Le PPRI n'obère pas la faisabilité du projet

- Les études du BRGM ont conclu à une faible occurrence de minéraux amiantifères

En conséquence, il est proposé :

- De prendre acte de l'estimation complémentaire de la DGFIP en date du ****en attente France Domaine*****.

- De prendre acte des caractéristiques moins avantageuses du site de Curbaghja au regard du site du secteur de Labrettu.