

Rapport n°34

Messa in adeguazione di u perimetru di Dirittu di Preanzione Urbanu cù u Pianu Lucale d'Urbanisimu

Mise en adéquation du périmètre de Droit de Préemption
Urbain avec le Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Son champ d'application est toutefois strictement encadré : il ne peut s'exercer que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), à l'exclusion des zones agricoles (A) et naturelles (N), ce qui impose une cohérence entre le périmètre du DPU et le zonage du PLU.

Dans ce cadre, la commune dispose d'une marge de manœuvre importante pour adapter le périmètre du DPU aux évolutions du PLU et aux besoins de sa politique d'aménagement. La délimitation du périmètre relève en effet d'une décision du conseil municipal, prise par délibération, et peut être modifiée à tout moment afin d'assurer une adéquation avec les objectifs poursuivis en matière d'urbanisme et de maîtrise foncière. Cette souplesse permet notamment de rectifier des incohérences cartographiques ou d'ajuster le champ du DPU en fonction des dynamiques urbaines locales.

Suite à l'approbation du PLU le 22 mai 2025, des secteurs inclus dans le périmètre de droit de préemption urbain (DPU) sont désormais situés en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Les zones N et A étant exclues du champ d'application du dispositif prévu par l'article L211-1 du code de l'urbanisme, il n'est plus possible désormais de préempter dans ces périmètres.

Sont concernés les secteurs de l'A Rinella, Ficaghjola, la bande littorale ainsi que quelques parcelles à Saint Antoine, anciennement classées AU au PLU.

Très peu de DIA sont déposées annuellement dans les secteurs de l'A Rinella et Ficaghjola.

Le changement dans la dénomination des zones du PLU ainsi que la multiplication des cartographies réglementaires peuvent porter à confusion.

Les délibérations passées instaurant le PLU, son extension et son renforcement visent les zones de l'ancien PLU de Bastia (zones UA et UAb). Désormais, le PLU révisé ne vise plus qu'une unique zone UA.

De plus, l'appréciation et la compréhension du périmètre de DPU (instructeurs, notaires, professionnels de l'immobilier, particuliers...) seraient simplifiées par la réalisation d'une cartographie unique faisant la synthèse des délibérations prises depuis 1999.

Il apparaît ainsi nécessaire de revoir la cartographie du périmètre de DPU pour le mettre en cohérence avec le nouveau plan de zonage du PLU.

La redéfinition du périmètre de DPU, en visant le nouveau zonage réglementaire et excluant les zones N et A, permettrait de clarifier la situation en simplifiant la lecture des documents réglementaires.

A cette occasion, il est proposé d'étendre le périmètre de droit de préemption urbain à l'entrée Sud de l'avenue de la Libération (Bassanese)

L'extension proposée concerne, depuis le rond-point Sampiero Corso, les ilots compris entre l'avenue de la Libération à l'Est, la Route Royale au Sud, les rues Saint-Exupéry et Santa Maria Madalena à l'Ouest

Cette extension se justifie par :

- L'intégration d'un site en face au cimetière qui mérite requalification
- Une meilleure visibilité du marché immobilier des quartiers Sud dont les caractéristiques s'écartent significativement de ce qui est observé dans le centre ancien et le centre-ville (pour information, l'avenue de la Libération et ses abords ont représenté 7 % des DIA instruites en 2024).

Une extension plus large du périmètre concerné par un quartier à logements sociaux prédominants, serait peu pertinente.



En conséquence, il est proposé de :

- Corriger le périmètre de droit de préemption urbain et adopter la nouvelle carte de DPU.
- Retirer du périmètre de DPU les secteurs situés en zone N et A.
- Etendre le périmètre DPU à l'entrée Sud de l'avenue de la Libération (Bassanese).