Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20260731-2026010734-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/07/2026
Publication : 31/07/2026

Bastia
CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 16 juillet 2026

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

Date de la convocation : 10 juillet 2026

Date d'affichage de la convocation : 10 juillet 2026
L'an deux mille vingt-six, le seize juillet à 17h30 le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Gilles SIMEONI

Nombre de membres composant l'assemblée : 43
Nombre de membres en exercice : 43
Quorum : 22
Nombre de membres présents : 36
Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents: Monsieur Gilles SIMEONI ; Madame Emmanuelle De GENTILI ; Monsieur Pasquale CASTELLANI ; Madame Hélène BERETTI ; Monsieur Paul TIERI ; Madame Mattea LACAVE ; Monsieur Serge LINALE ; Madame Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA ; Madame Françoise FILIPPI ; Monsieur Antoine GRAZIANI ; Madame Josephine NATALI ; Monsieur Pierre PIERI ; Monsieur François FABIANI ; Madame Anne-Marie CARRIER ; Madame Catherine CASIMIRI ; Monsieur Philippe CIMINO ; Madame Carulina COLOMBANI ; Monsieur Franck DASSIBAT ; Monsieur Alain Del MORO ; Monsieur Michel GRIMALDI D'ESDRA TERRACHON ; Madame Angelina MANGANO ; Madame Danielle MATTEI ; Madame Mathilde MATTEI ; Madame Marie- Dominique NASICA ; Monsieur Pierre ORSINI ; Monsieur Pierre SAVELLI ; Madame Marie STROMBONI; Monsieur Philippe VIGNOLI ; Monsieur Julien MORGANTI ; Madame Josepha OLIVESI ; Madame Marie-Claire POGGI ; Monsieur Matthieu RICCI ; Madame Hélène SALGE ; Monsieur BATTINI Nicolas ; Monsieur Michel BRUSCHINI ; Madame Valérie IDDA.

Etaient absents : Monsieur Jean-Martin MONDOLONI.

Ont donné pouvoir :
Monsieur Didier GRASSI à Madame Mattea LACAVE ;
Madame Emmanuelle LUCIANI à Monsieur Pierre SAVELLI ;
Monsieur Laurent PAPAZIAN à Monsieur Pierre ORSINI ;
Monsieur Sylvain FANTI à Madame Marie-Claire POGGI ;
Monsieur Jean-Sébastien De CASALTA à Monsieur Julien MORGANTI ;
Madame Allison FIESCHI à Monsieur Matthieu RICCI.

Monsieur Gilles Simeoni ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul Tieri élu secrétaire prend place au bureau

Le conseil municipal,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.211-1;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20260731-2026010734-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/07/2026
Publication : 31/07/2026

Vu la délibération municipale n°2025/01/MAI/04 du 22 mai 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 15 juillet 2026 ;

Considérant que 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 ;

Considérant que ce 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 ;

Considérant que 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 ;

Considérant que la délimitation du périmètre peut être modifiée à tout moment afin d'assurer une adéquation avec les objectifs poursuivis en matière d'urbanisme et de maîtrise foncière, permettant notamment de rectifier des incohérences cartographiques ou d'ajuster le champ du DPU en fonction des dynamiques urbaines locales ;

Considérant que des secteurs inclus dans le périmètre de droit de préemption urbain (DPU) sont désormais situés en zone naturelle (N) ou agricole (A) ;

Considérant que les zones N et A étant exclues du champ d'application du dispositif, il n'est plus possible désormais de préempter dans ces périmètres ;

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

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

Considérant que le changement dans la dénomination des zones du PLU ainsi que la multiplication des cartographies réglementaires peuvent porter à confusion ;

Considérant le PLU révisé ne visant plus qu'une unique zone UA ;

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

Considérant qu'il apparait 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, permettant de clarifier la situation en simplifiant la lecture des documents réglementaires ;

Considérant la proposition d'étendre le périmètre de droit de préemption urbain à l'entrée Sud de l'avenue de la Libération (Bassanese) concernant, 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 ;

Considérant que 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).

Considérant qu'une extension plus large du périmètre concerné par un quartier à logements sociaux prédominants, serait peu pertinente.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20260731-2026010734-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/07/2026
Publication : 31/07/2026

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Serge LINALE,
Après en avoir délibéré,
Le conseil municipal,
A l'unanimité

Article 1 :

- **Décide** de corriger le périmètre de droit de préemption urbain et adopter la nouvelle carte de DPU en annexe.

Article 2 :

- **Décide** de retirer du périmètre de DPU les secteurs situés en zone N et A.

Article 3 :

- **Décide** d'étendre le périmètre DPU à l'entrée Sud de l'avenue de la Libération (Bassanese).

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le secrétaire de séance,

Paul TIERI

Le Maire,

Signé électroniquement le 24/07/2026

Gilles SIMEONI

Conformément à l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi via l'application « Télérecours citoyens », accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr.
La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'une publication sur le site de la Mairie.