



Département de Haute Corse

# COMMUNE DE SANTA MARIA DI LOTA

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Vu pour être annexé à la délibération du 22/01/2025  
approuvant les dispositions de la Modification de  
Droit Commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme



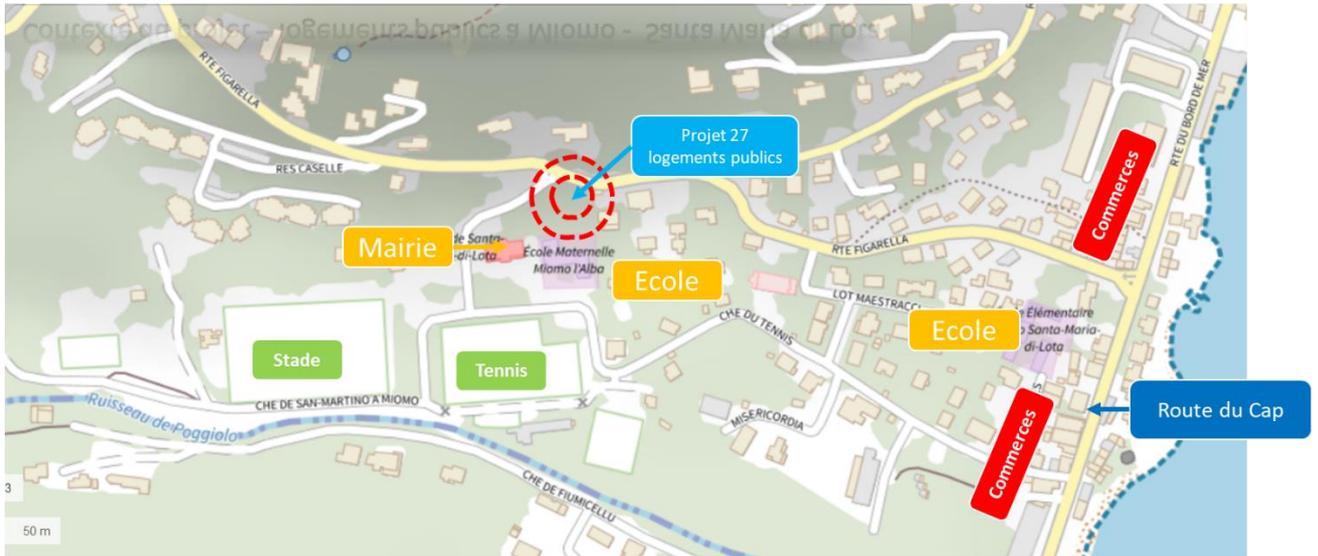
Monsieur le Maire de SANTA-MARIA-DI-LOTA



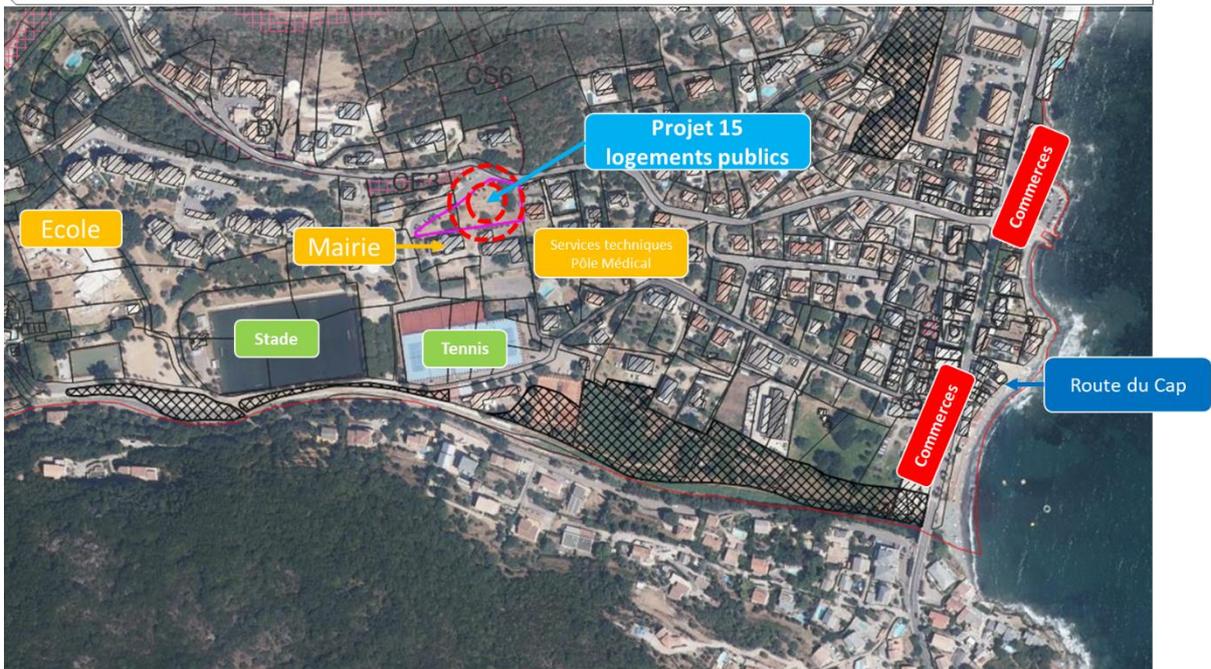
# Sommaire de la notice de présentation de la Modification de Droit Commun du Plan Local d'Urbanisme

Contexte de la procédure d'urbanisme – Evolution de la zone UE à Miomo pour la création de logements et la suppression de la servitude de localisation SE 1 à Partine .....	5
1- Evolution de la zone UE à Miomo pour la création de logements .....	9
Contexte du site de projet .....	9
Contexte de l'utilité publique du projet .....	13
Evolutions des règles d'urbanisme pour la réalisation du programme de logements publics.....	15
Compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral, le PADDUC et les risques naturels .....	21
Respects des dispositions de la loi Littoral .....	21
Compatibilité avec le règlement graphique du PADUC .....	21
Compatibilité avec les risques naturels et technologiques .....	21
2- Levée de la servitude de localisation pour une voie nouvelle de désenclavement à Partine.....	23

Contexte du projet – logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota



Contexte du projet – logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota



## Contexte de la procédure d'urbanisme – Evolution de la zone UE à Miomo pour la création de logements et la suppression de la servitude de localisation SE 1 à Partine

---

Santa-Maria-di-Lota, commune composante de la Communauté d'Agglomération de Bastia, appartient à la Pieve di Lota, micro-région insulaire formant la racine Est du Cap Corse.

Distante de 5 kilomètres du centre ville de Bastia par la route du Cap Corse (RD 80), la Commune est constituée de plusieurs noyaux d'urbanisation traditionnelle (Miomo, Partine, Figarella et Mandriale) répartis en étalement du littoral jusqu'à l'altitude de 323 mètres pour le hameau de Mandriale.

La Commune est couverte par la loi Littoral sur l'intégralité de son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santa Maria di Lota a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2013 puis modifié suite à une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date le 18 septembre 2014 (suppression du COS par la loi ALUR) puis une seconde Modification Simplifiée approuvée le 5 avril 2017 (mise à jour de la zone AUH-2 / correction de l'emplacement réservé CV8 et suppression de l'emplacement réservé CS 7)

Les enjeux transversaux du PADD, avec lesquels le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

1. Préserver l'environnement et le cadre paysager du Cap
2. Adopter des modèles différenciés de réalisation de l'urbanisme adaptés aux réalités géographiques
3. Diversifier l'offre en habitat pour répondre aux nouveaux besoins
4. Consolider les fonctions économiques et le poids de centralité du bourg de Miomo
5. Refuser l'enclavement et améliorer l'accessibilité sur tout point du territoire

Conformément à l'axe 4 du PADD, la Commune poursuit depuis plusieurs années son effort de consolidation de la centralité de Miomo avec :

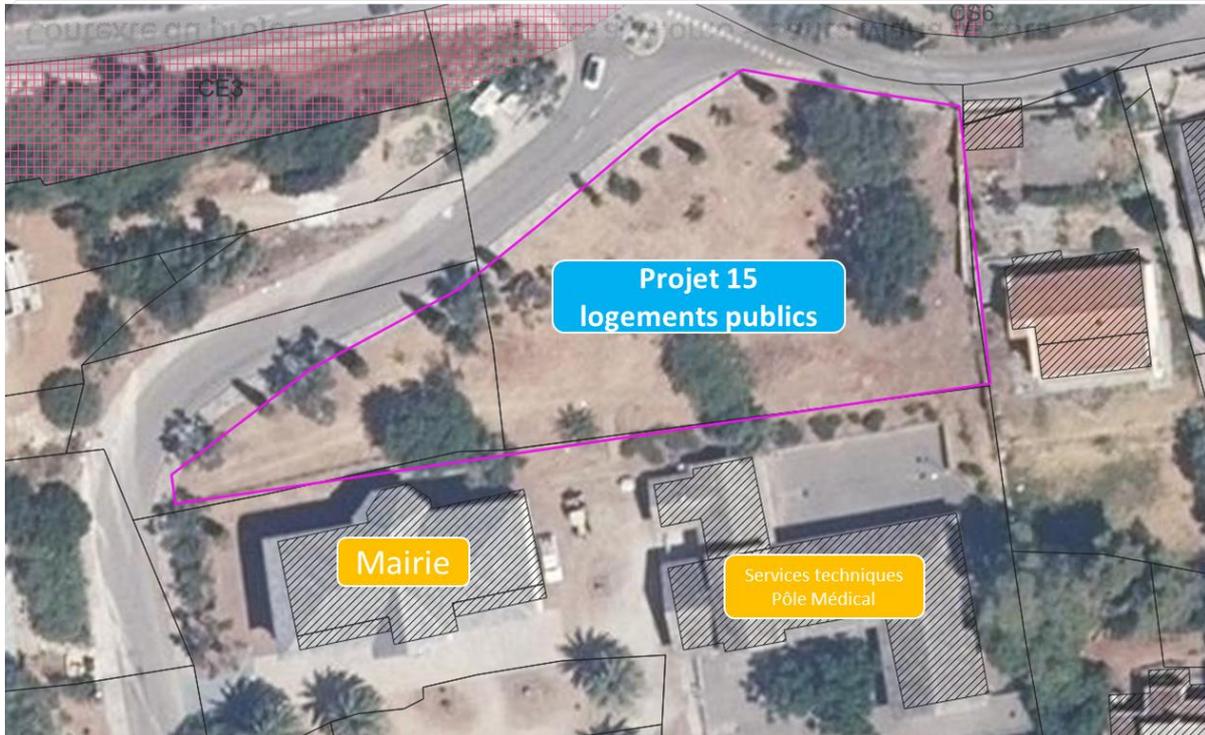
- la réalisation du programme d'habitat collectif au dessus des Caselle de Miomo
- la réalisation du nouveau groupe scolaire de Miomo ouvert en septembre 2023
- l'implantation de nouveaux services (santé, commerces....) dans la centralité littorale

Après avoir étudié la possibilité de réaliser un programme de logements publics sur le foncier communal en zone U entre la nouvelle école et le city-stade, la Commune en concertation avec les services de l'Etat, et l'architecte et le paysagiste conseil de la DDTM, a choisi de positionner ce projet en arrière de la mairie :

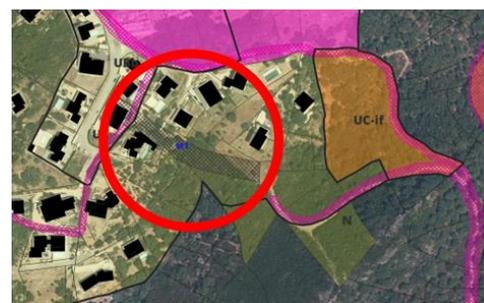
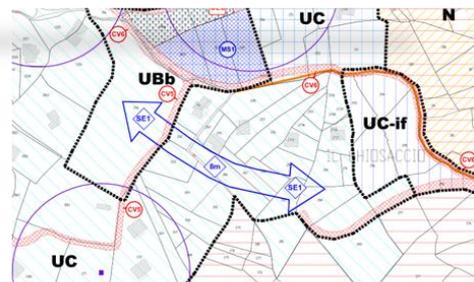
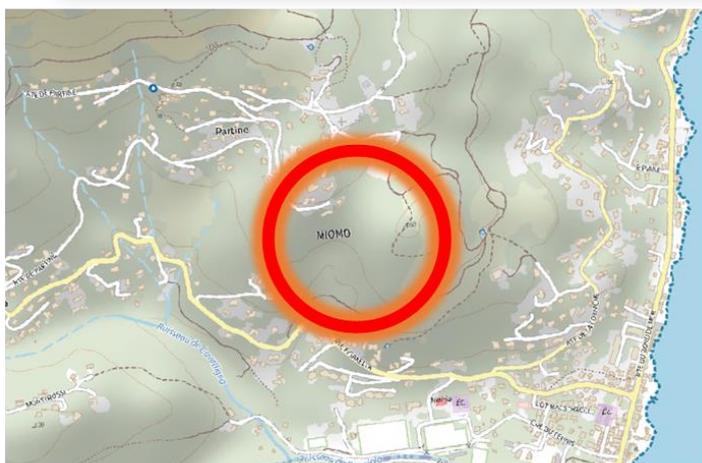
*"En bref, nous conseillons de poursuivre l'organisation assez évidente actuellement en place : des terrains sportifs le long de la rivière en fond de vallon, puis un peu en surplomb du fond de vallon, un réseau de bâtiments publics relié jusqu'à la mer par une promenade publique belvédère, et à l'arrière*

de ce front d'équipements public plus haut encore sur le coteau, les logements." – extrait du rapport de visite 04 avril 2023 – DDTM de Haute Corse.

### Contexte du projet – logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota



### Levée de la servitude de localisation SE 1 à Partine - Santa Maria di Lota

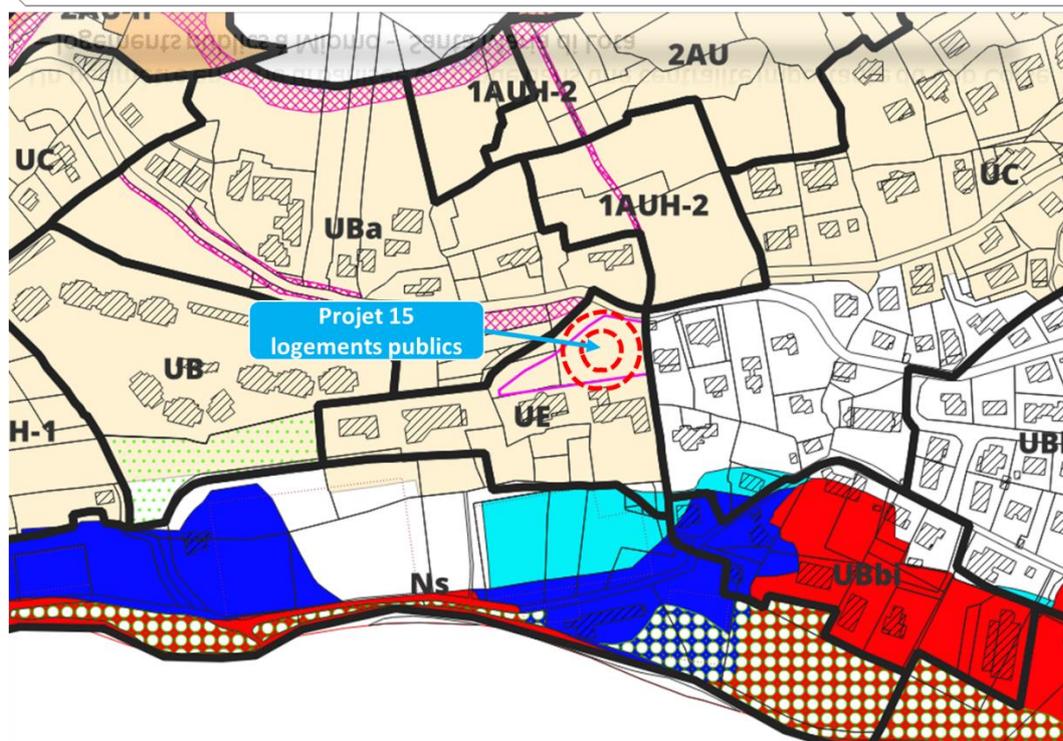


C'est dans ce cadre que la Commune opte aujourd'hui pour la réalisation d'un programme d'une quinzaine de logements publics sur la partie haute de l'unité foncière de la mairie.

Toutefois la parcelle concernée étant située en zone UE du Plan Local d'Urbanisme, zone réservée aux équipements publics n'autorisant pas la vocation d'habitat, une procédure de Modification de Droit Commun avec Enquête Publique du PLU est nécessaire pour transformer le statut de l'emprise du projet vers une zone d'habitat collectif de type UB.

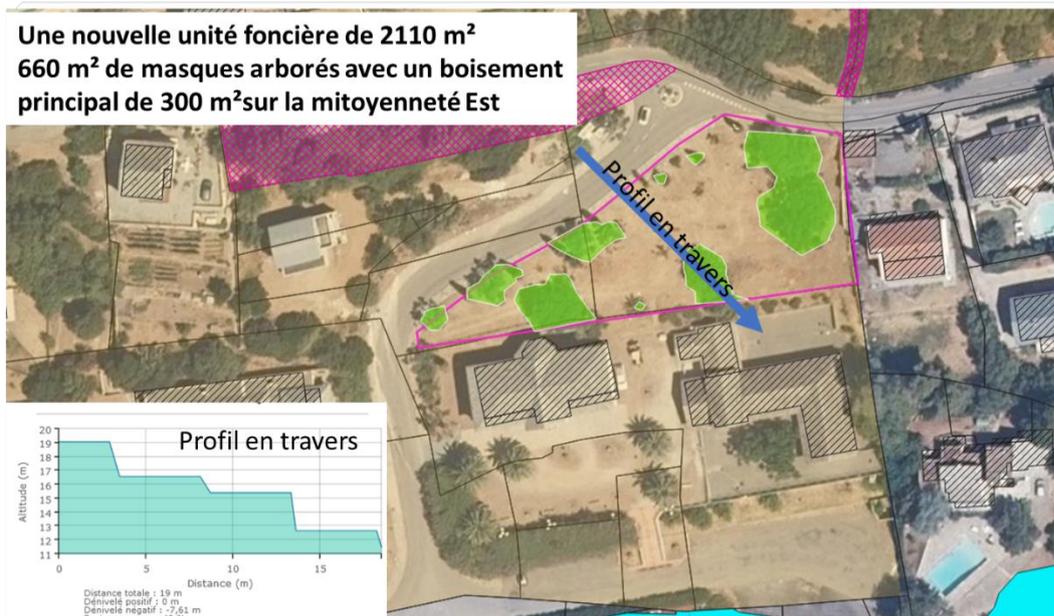
D'autre part, la Commune souhaite également actualiser le Plan Local d'Urbanisme en supprimant la Servitude de Localisation SE 1 au village de Partine dont l'utilité n'est plus requise puisque les travaux de sécurisation par rapport au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt ont été entrepris depuis.

Un périmètre en zone urbanisée continue dans une centralité importante du Cap Corse  
 – logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota



Un délaissé urbain sans valeur écologique ou paysagère fondamentale  
 – logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota

Une nouvelle unité foncière de 2110 m<sup>2</sup>  
 660 m<sup>2</sup> de masques arborés avec un boisement principal de 300 m<sup>2</sup> sur la mitoyenneté Est



## 1- Evolution de la zone UE à Miomo pour la création de logements

---

### Contexte du site de projet

#### **A l'échelle de la centralité de Miomo**

L'unité foncière mobilisée pour le projet de logements publics est un délaissé foncier situé en contre-haut de la Mairie, dans le quartier de Miomo, au droit de la route de Figarella-Mandriale. Il s'agit d'un terrain penté (40% de pente moyenne) qui est directement desservi par la route départementale et la voie d'accès de la mairie, et contigu à un quartier résidentiel.

Le projet de logements publics est situé dans une zone urbaine continue, et dense, parfaitement conforme à la notion de continuité de la loi Liitoral, et en zone UE dans laquelle le PLU autorise des densités importantes d'utilisation et d'occupation du sol.

Le terrain est situé en dehors des zones de risques Inondation et est concerné par le classement en zone modérée du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt : le terrain est desservi par une voirie de grande largeur et bénéficiant d'une défense incendie de premier rang avec la présence de nombreux hydrants normalisés à ses abords.



## A grande échelle

L'emprise de projet se développe sur une superficie de l'ordre de 2 665 m<sup>2</sup> composée sous forme de 4 terrasses successives de 5-7 mètres de profondeur déroulées de 19 à 11 mètres NGF sur une profondeur de 19,5 mètres.

L'assiette de projet est un terrain encore naturel accueillant des boisements épars pour une superficie de 600 m<sup>2</sup> composés :

- de chênes verts et cyprès sur le flanc Ouest derrière le bâtiment de la mairie
- d'un boisement plus compact à l'est de l'unité foncière en limite avec la zone UC et la propriété bâtie. Ce masque boisé de près de 300 m<sup>2</sup> peut servir de couloir de biodiversité et d'enveloppe d'intégration du projet dans Miomo. Il peut également éviter les vues plongeantes dans les propriétés voisines. Il mérite d'être transformé en trame verte du PLU.

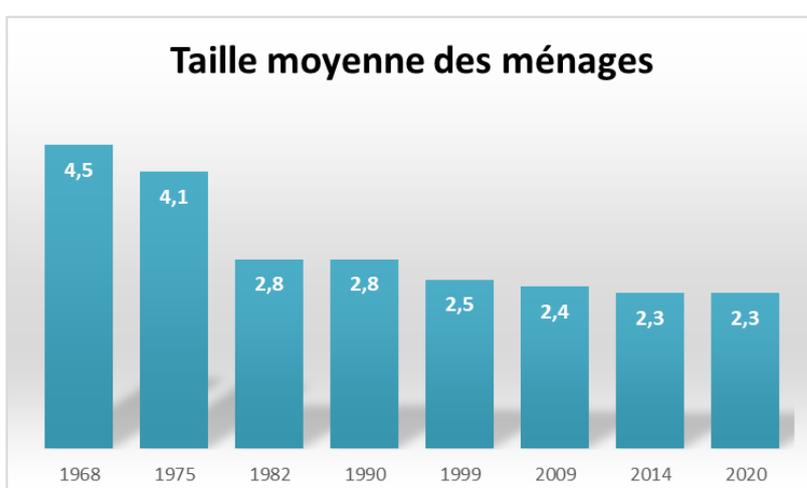
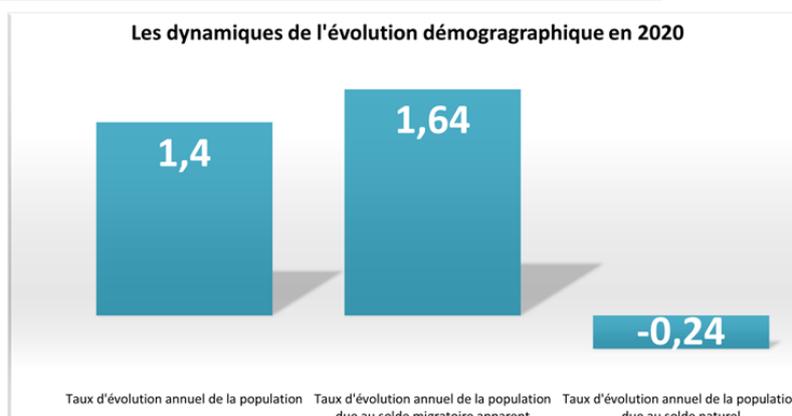
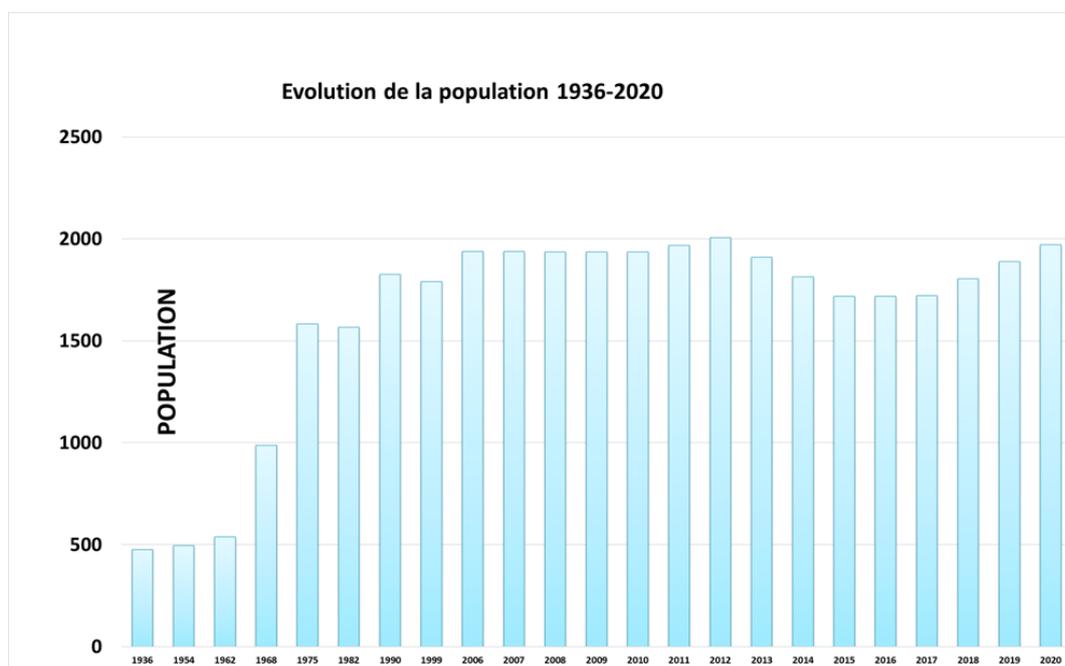
La biodiversité actuelle est cependant très faible :

- car le terrain est enserré dans l'agglomération et tend à perdre continuellement ses connexions avec le réservoir de la vallée du Poggiolo et le massif montagneux
- il est en fait déjà entretenu comme un espace vert urbain en raison de son rattachement au pôle d'équipements publics mairie-ancienne école Maternelle, à la limite d'être constaté comme un espace déjà artificialisé au sens du décret qualifiant les sols dans la nomenclature du Zéro Artificialisation Nette.

*Photographies prises depuis la route d'accès à la mairie avec la partie Est boisée à Gauche et l'arrière de la mairie à droite*



# 1/ Structuration démographique de Santa-Maria-di Lota

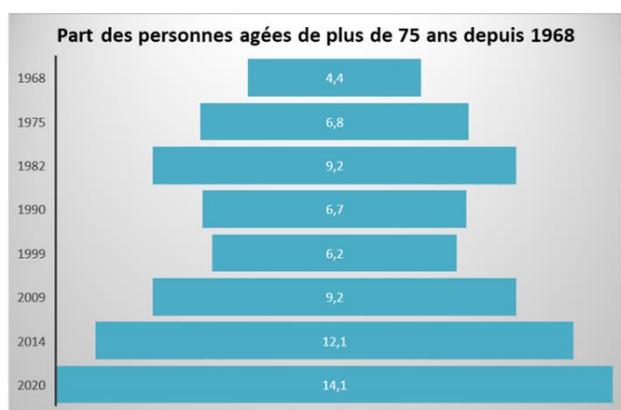


## Contexte de l'utilité publique du projet

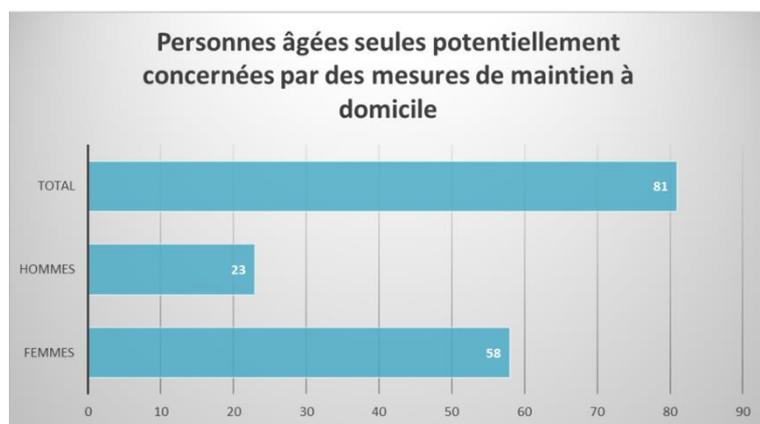
Santa-Maria-di-Lota connaît une progression démographique constante depuis 2015 avec le franchissement prévu de la barre des 2 000 habitants (1971 en 2020) avec un taux de croissance annuelle désormais élevé de 1,4%/an, poussé par le seul solde migratoire de 1,64%/an.

Cette première dynamique engendre le besoin en logements.

Le second fait générateur du besoin en logements est le desserrement continu des ménages avec un nombre moyen d'occupants par logement en baisse à 2,3 NMO, et qui aura tendance à s'abaisser encore du fait de la sociologie familiale de plus en plus urbaine du grand bassin de vie Bastiais (célibat, veuvage, monoparentalité.....).



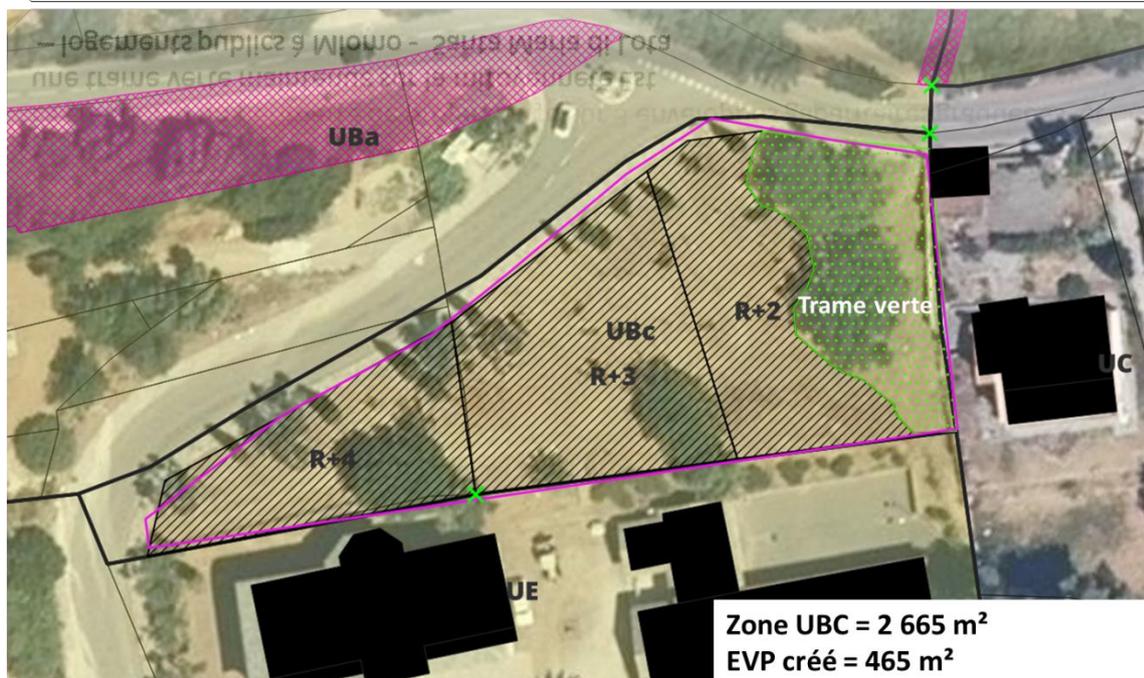
Le troisième vecteur du besoin en logements accessibles est désormais le grand vieillissement de la population communale avec dorénavant presque 15% de la population âgées de plus de 75 ans soit 275 personnes (et 0,05% de la population en centenaires en France), avec une estimation du taux de dépendance de 33% (moyenne nationale) de l'ordre de 90 séniors.



L'INSEE recense par ailleurs en 2020 81 personnes de + de 75 ans vivant seules (29%) et pouvant potentiellement faire l'objet de mesures de maintien à domicile.

Enfin, du fait l'inflation et de la pression sur le marché immobilier, les ménages éprouvent des difficultés importantes d'accès au logement – et notamment le logement de qualité et performant en matière énergétique – avec en Commune plus de 145 ménages ne relèvent pas de la déclaration de revenus. La création d'une quinzaine de logements publics participera de l'accroissement du logement abordable.

La création d'un périmètre de projet conçu sur 3 enveloppes gabaritaires graduées et une trame verte maintenue sur la mitoyenneté Est  
– logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota



EVP = Espaces Verts Protégés (trame verte sur le plan).

## Evolutions des règles d'urbanisme pour la réalisation du programme de logements publics

Les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme sont les suivants

Règlement graphique	Création d'une zone UBc dite d'habitat collectif Mise en place d'une norme gabaritaire avec normalisation du nombre de niveau figurant sur le document graphique Instauration d'un Espace Vert Protégé en tant que trame verte sur le boisement conséquent à l'Est du site
Règlement – Caractère de la zone	Autorisation des logements dans le site avec le passage en zone UBc
Article UB 6 à 10	Prescriptions gabaritaires aux articles de formes et d'emprises (articles UBc 6 à UBc10)
Article UB 12	Instauration d'un ratio de 2 places minimum par logement au-delà de 45 mètres de SDP, réduite à 1 place minimum par logement en deçà.

## Extraits en rouge des éléments introduits par la Modification du PLU dans le règlement d'urbanisme de la zone UB

- caractère de la zone et occupations et utilisations du sol

### CHAPITRE II : ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs de mixité urbaine destinés à recevoir une urbanisation moyennement dense. Elle comprend un secteur UBa d'habitat collectif de hauteur restreinte et un secteur UBb structurant les bourgs de Miomo et de Partine et un secteur UBbi inscrit dans le secteur d'aléa inondation du Fiumicello.

Un secteur UBc dit gabaritaire pour la réalisation de logements a été créé derrière la mairie de Miomo et dans lequel est protégée la trame verte figurant au document graphique au titre des les Espace Vert Protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les occupations et utilisations du sol situées dans les zones d'aléa incendie de forêt figurant aux documents graphiques sont soumises aux dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt annexé au présent P.L.U., et des règles de l'article 3 du titre I
  - Dispositions Générales du Règlement d'Urbanisme -.
- les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale portées au document graphique doivent respecter les conditions de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat Communautaire - voir document Servitude d'Urbanisme (MS1).
- les cheminements piétons portés au document graphique doivent être maintenus libres d'accès et conservés dans leur état actuel.
- dans le secteur UBc, seuls sont admis les constructions et ouvrages techniques d'une emprise maximale de 6 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 1,80 mètres, et leurs accès, rendus nécessaires par des motifs d'intérêt général

- article UB 6

#### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et l'extrémité des épandages d'assainissement doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les bâtiments doivent être implantés à plus de 4 mètres de la limite d'emprise des voies sauf en cas d'emplacement réservé d'élargissement auquel cas, le recul de 4 mètres est compté à partir de la limite d'alignement préexistante à l'élargissement de la voie.

Dans le seul secteur UBc, les bâtiments doivent être réalisés dans la zone d'implantation portée au document graphique. Les constructions techniques et ouvrages techniques peuvent être implantés dans l'ensemble du secteur UBc à l'exception des emprises des Espaces Verts Protégés figurant au document graphique où s'appliquent les conditions restrictives de l'article UB2.

## **- articles UB 7, UB 8, UB 9 et UB 10 – implantations et formes des constructions**

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance en tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres de type annexes et garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le seul secteur UBc, les bâtiments doivent être réalisés dans la zone d'implantation portée au document graphique. Les constructions techniques et ouvrages techniques peuvent être implantés dans l'ensemble du secteur UBc à l'exception des emprises des Espaces Verts Protégés figurant au document graphique où s'appliquent les conditions restrictives de l'article UB2.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le seul secteur UBc, les bâtiments doivent être réalisés dans la zone d'implantation portée au document graphique. Les constructions techniques et ouvrages techniques peuvent être implantés dans l'ensemble du secteur UBc à l'exception des emprises des Espaces Verts Protégés figurant au document graphique où s'appliquent les conditions restrictives de l'article UB2.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

Dans le seul secteur UBc, les bâtiments doivent être réalisés dans la zone d'implantation portée au document graphique. Les constructions techniques et ouvrages techniques peuvent être implantés dans l'ensemble du secteur UBc à l'exception des emprises des Espaces Verts Protégés figurant au document graphique où s'appliquent les conditions restrictives de l'article UB2.

Aucune emprise de bâtiment n'est autorisée dans les périmètres de parcs et jardins remarquables portés aux documents graphiques à l'exception des emprises restreintes inférieures à 10 m<sup>2</sup> servant de locaux techniques.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture.

Cette hauteur ne peut dépasser : -12 mètres dans la zone UB

- 9 mètres dans le secteur UBa

- 7 mètres dans le secteur UBb

Dans le seul secteur UBc, le nombre maximal de niveaux des bâtiments doit respecter les prescriptions inscrites sur le document graphique.

La hauteur maximale des constructions techniques et ouvrages réalisés en dehors de la zone d'implantation est fixée à 3,5 mètres, à l'exception des emprises des Espaces Verts Protégés figurant au document graphique où s'appliquent les conditions restrictives de l'article UB2.

## - article UB 12 – règles pour le stationnement

### ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

*1- Pour les constructions à usages d'habitation :*

- au moins 1 place de stationnement automobile par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP
- au moins 1 emplacement vélo/modes doux par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SDP

**Dans le seul secteur UBc :**

- **deux places de stationnement par logement réduit à une place de stationnement par logement inférieur à 45 m<sup>2</sup> de SDP**
- **au moins 1 emplacement vélo/modes doux de 3 m<sup>2</sup> par logement**

*2 - Pour les constructions à usage d'activités et de bureaux*

- une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SDP.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## - article UB 13 – règles pour les espaces verts

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les périmètres des Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige seront maintenus ou remplacés par des essences équivalentes.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés.

Les haies en limite parcellaire seront conservées

#### 1 - Obligations de planter

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour chaque tranche de 3 places de stationnement à compter de la 1<sup>ère</sup> place de stationnement,
- les surfaces laissées libre de toute occupation ou utilisation du sol doivent être plantées à raison de arbre de haut jet pour 25 m<sup>2</sup> d'emprise,

#### 2 - Espaces verts et communs à réaliser

Pour les opérations comportant au moins 5 logements, un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière est réservée aux espaces verts, espaces comptantes et espaces communs (jeux, espaces publics...).

#### 3 - Parcs et jardins remarquables identifiés aux documents graphiques

Les plantations présentes dans les parcs et jardins remarquables doivent être conservées, sauf risque et péril constaté. Les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable de la commune.

#### 4 – Dispositions supplémentaires applicables aux Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurant dans la zone UBc aux documents graphiques

Les plantations présentes dans la trame verte doivent être conservées, sauf risque et péril constaté. Les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable de la Commune et ne peuvent être mis en œuvre que pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB2.

La mise en œuvre du projet de logements prévus dans le secteur UBc doit s'accompagner de la plantation d'au moins 10 arbres de haut jet dans la trame verte afin de renforcer l'écran végétal.

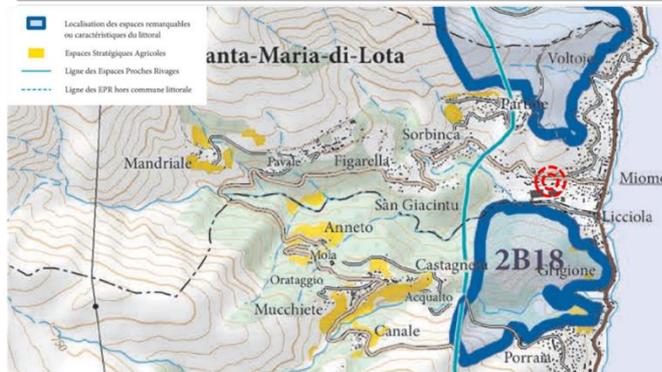
## Incidences de la Modification sur l'artificialisation des sols

Avec une emprise au sol estimée de l'ordre de 60% sur la partie à 3 niveaux et 40% sur les parties plus hautes, la masse artificialisée est évaluée à 744 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol moyenne de l'ordre de 35%. Cette densité est équivalente aux densités voisines du quartier en matière d'emprise au sol, et bien inférieure en matière de hauteur à l'ensemble d'habitat collectif des Caselle situé de l'autre coté de la route de la mairie.

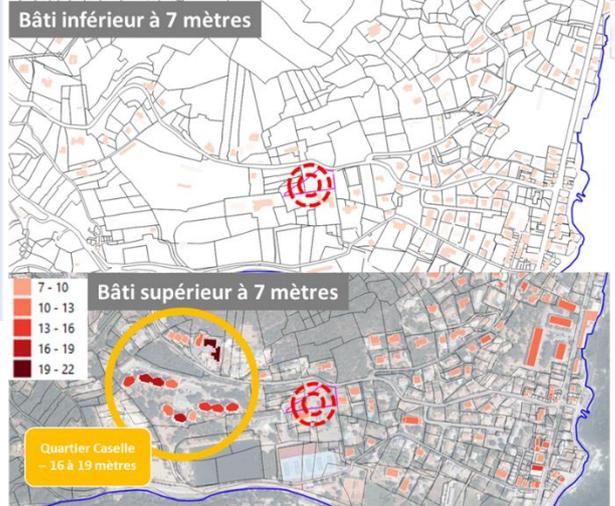
Calcul consommation foncière avec majoration pour ouvrage stationnement			
	Superficie Gabaritaire	Scénario Emprises au sol	Artificialisation en m <sup>2</sup>
R+2	470	60%	<b>282</b>
R+3	693	40%	<b>277</b>
R+4	462	40%	<b>185</b>
			<b>744</b>
Coefficient d'emprise au sol sur l'unité foncière			<b>35%</b>

**Compatibilité avec le PADDUC et les dispositions de la loi Littoral  
– logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota**

Un périmètre de projet conforme aux dispositions du PADDUC  
– logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota

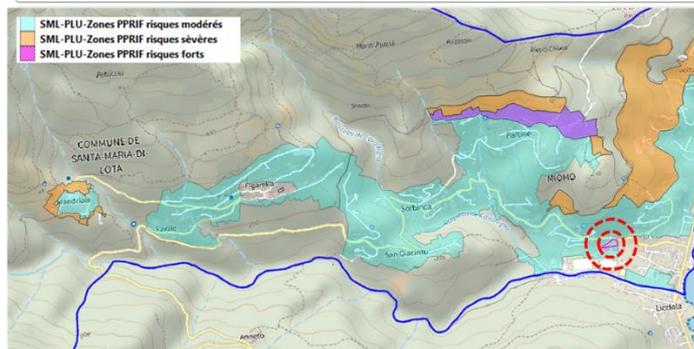


Dans les Espaces Proches du Rivage de la loi Littoral, une morphologie urbaine équivalente à l'environnement bâti voisin  
– logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota

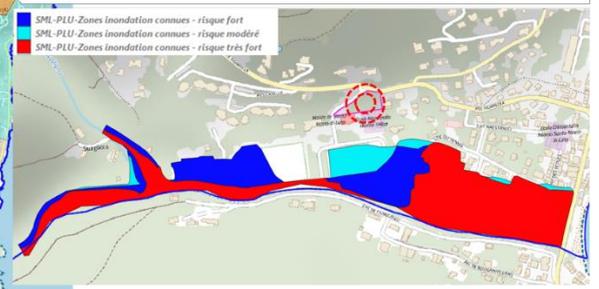


**Compatibilité avec le risque inondation et le PPR Incendies de Forêt  
– logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota**

Un projet en zone de risque Incendie modéré – Plan de Prévention des Risques  
– logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota



Un projet en dehors de l'alea inondation du Poggiolo  
– logements publics à Miomo - Santa Maria di Lota



## Compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral, le PADDUC et les risques naturels

### Respects des dispositions de la loi Littoral

Deux notions clés de la loi Littoral doivent être explicitées pour témoigner de la validité du projet :

- la continuité avec un noyau d'urbanisation traditionnelle : l'assiette du projet est intégrée à une centralité historique du Cap Corse dotées d'équipements publics fondant la notion d'urbanisation traditionnelle tels que l'église de Miomo, la mairie, les écoles, l'ampleur du bâti ancien au bord de mer, les linéaires commerciaux....

- l'urbanisation limitée dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), entendu que cette notion (Arrêt Soleil d'Or – Menton) stipule que l'urbanisation envisagée par le PLU doit respecter les formes urbaines adjacentes dans ces EPR. Le PADDUC a intégré l'agglomération de Miomo dans les Espaces Proches du Rivage et donc l'assiette de projet. Toutefois, la présence de grandes formes bâties (Caselle 7 niveaux, route de Figarella R+4 à R+6 – 19 mètres) montre que l'urbanisation dense et de grands collectifs est une architecture installée sur cette partie de l'agglomération de Miomo, la plus éloignée du rivage.

### Compatibilité avec le règlement graphique du PADUC

Le terrain d'assiette du projet :

- n'est pas situé dans un Espace Remarquable et Caractéristique
- n'est pas situé dans un Espace Stratégique Agricole
- est situé au cœur d'un noyau d'urbanisation traditionnelle de la Corse

### Compatibilité avec les risques naturels et technologiques

Le terrain d'assiette du projet est situé :

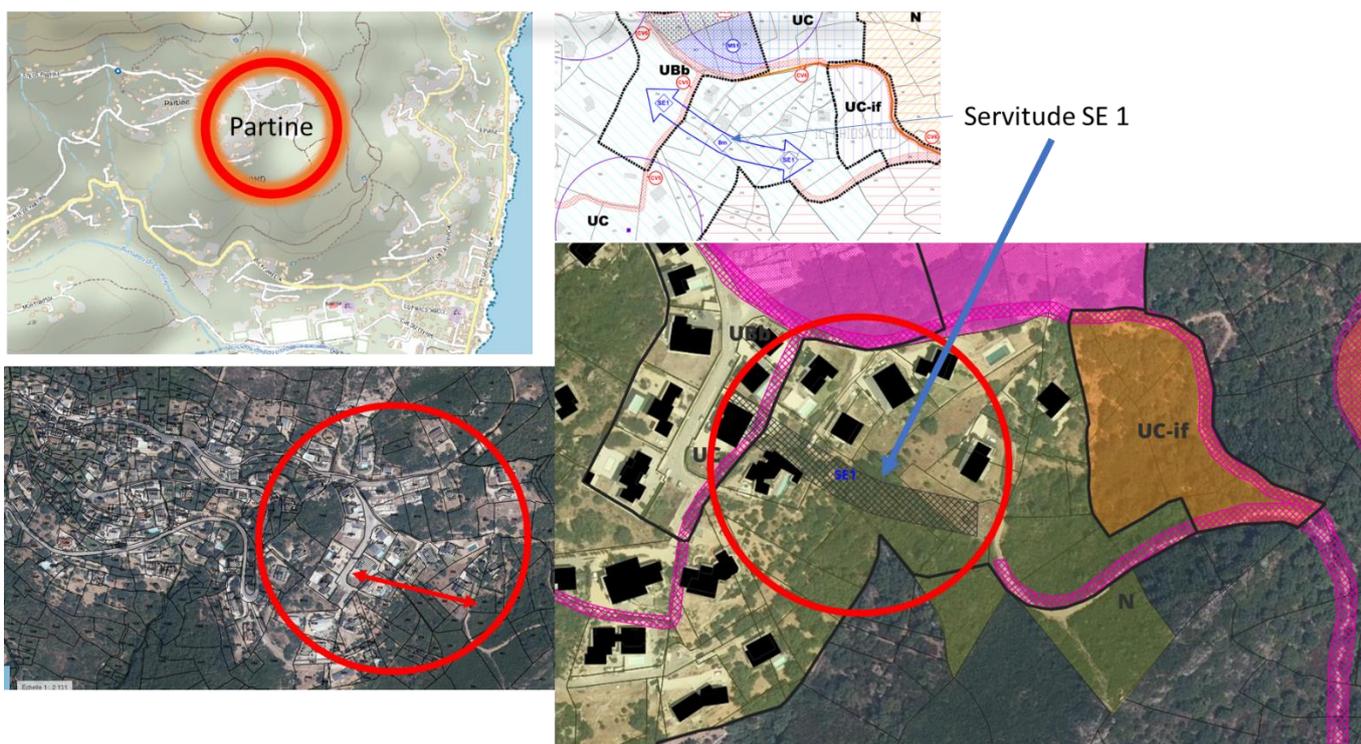
- en dehors des espaces connus soumis aux risques d'inondation le long du Poggiolo
- dans les espaces de risque modéré du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt mais desservi par une voirie de grande ampleur permettant facilement l'accès des engins de secours et couvert par un réseau d'hydrants normalisés conformes aux prescriptions en vigueur



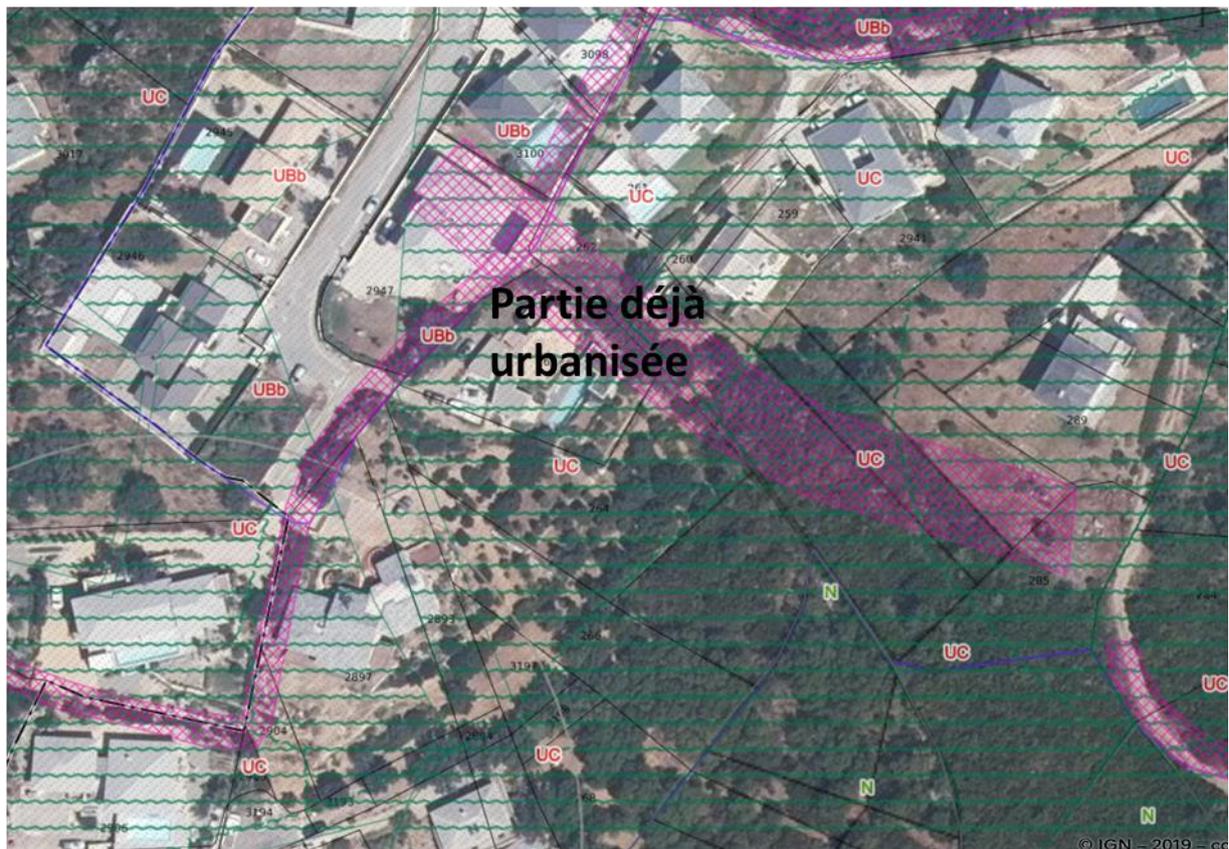
## 2- Levée de la servitude de localisation pour une voie nouvelle de désenclavement à Partine

La voie nouvelle prévue dans le bas de Partine afin de garantir une desserte pour l'accès des engins de secours comme exigé dans le PPR Incendies de Forêt n'est désormais plus d'actualité et à la demande répétée du propriétaire, la servitude de localisation doit être supprimée.

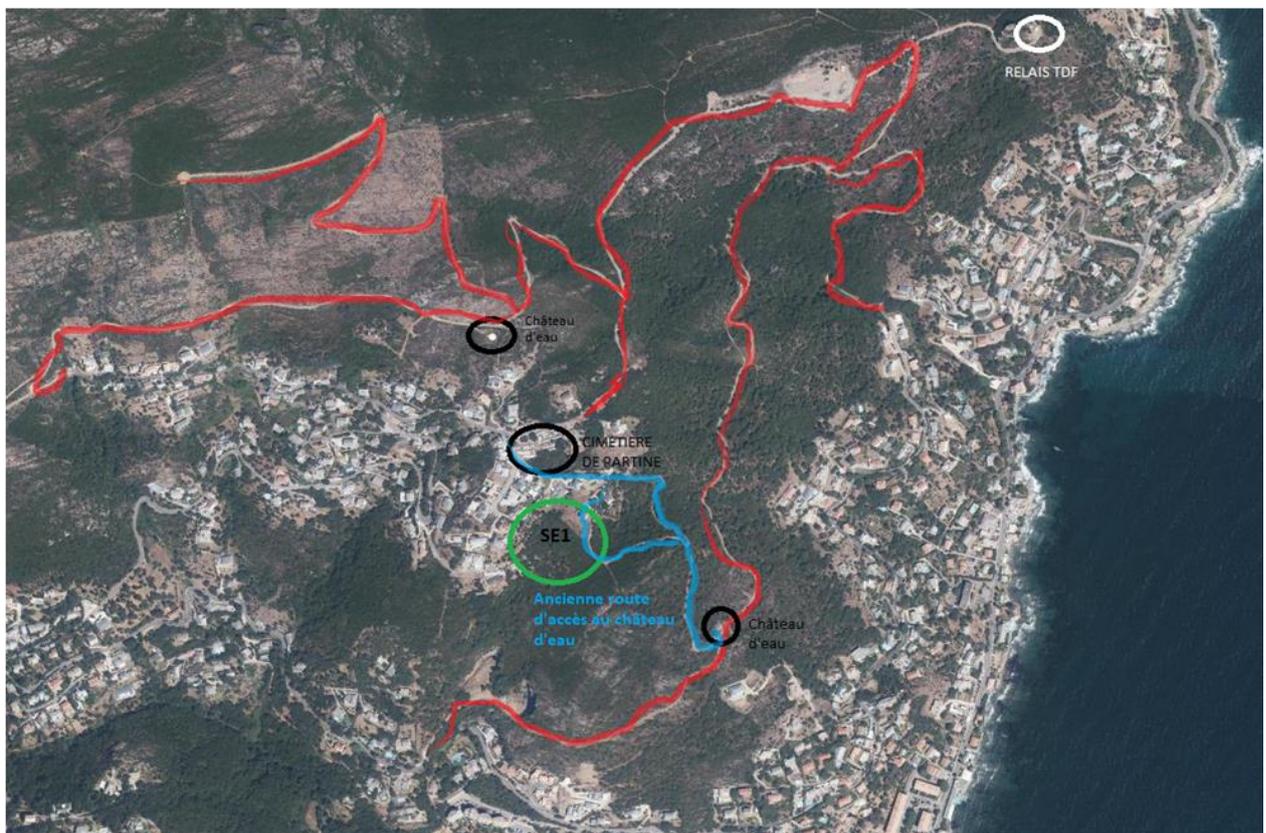
### Levée de la servitude de localisation SE 1 à Partine - Santa Maria di Lota



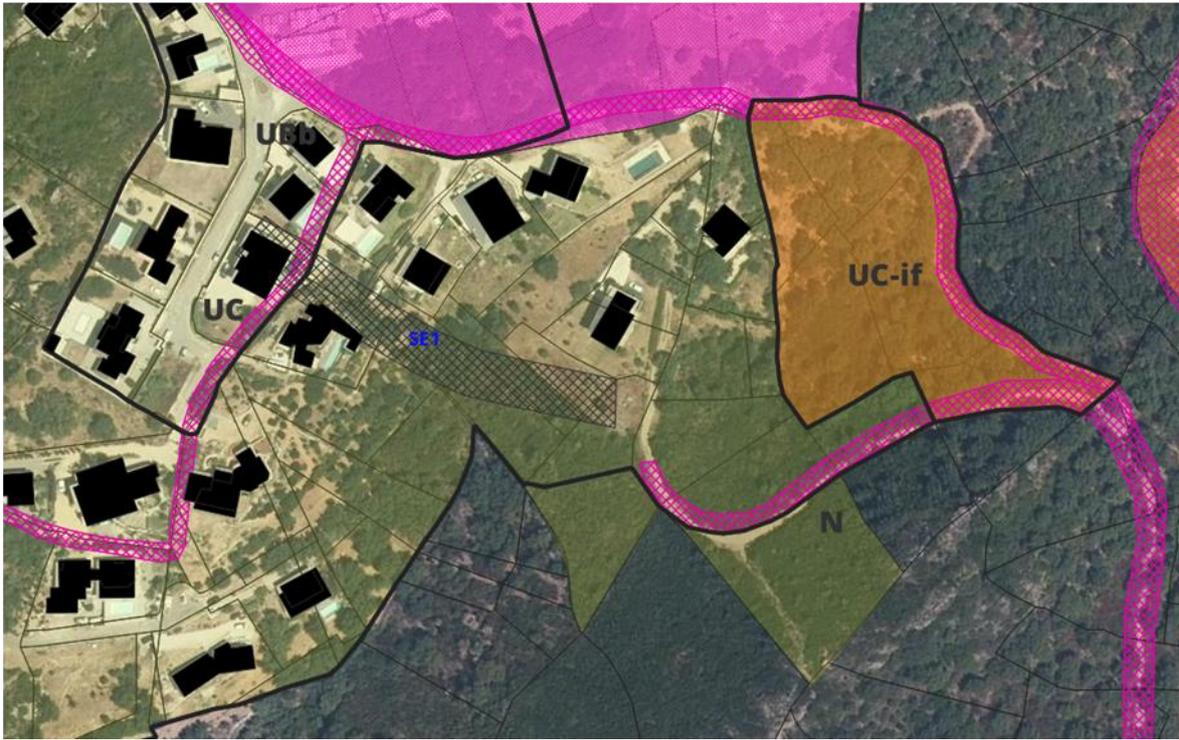
## Vue aérienne de la servitude -



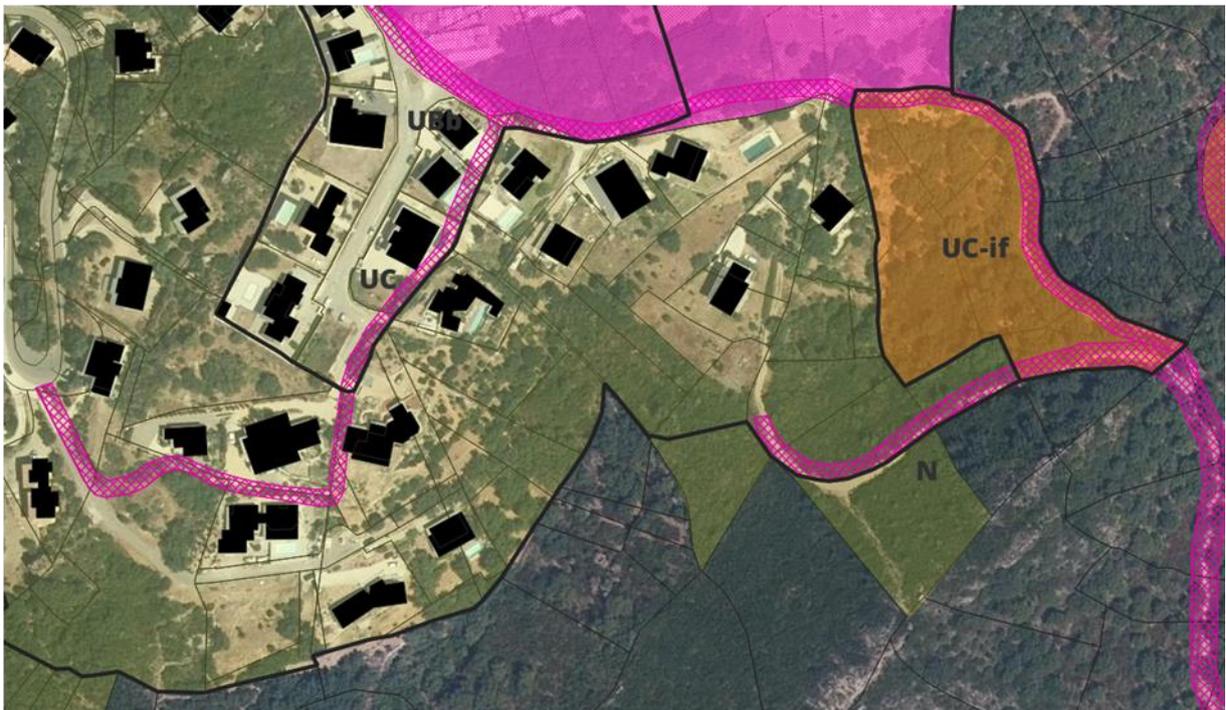
## Bouclage des voies de défense incendies depuis 2013 -



## Plan Local d'Urbanisme en vigueur



## Plan Local d'Urbanisme Modifié



**Les justifications à la levée de la servitude de localisation sont les suivantes :**

- le débouché nord de la servitude SE1 est désormais totalement urbanisé et donc sa réalisation est devenue compromise
- les ouvrages de défense extérieure contre les incendies ont été réalisés ailleurs en périphérie de Partine avec une extension récente qui boucle la desserte des engins de secours. Le segment SE1 n'est donc plus d'aujourd'hui d'utilité pour couvrir la zone UC-if soumises aux prescriptions du PPRIF, le bouclage étant possible par les voiries existantes
- les propriétaires sous la servitude de localisation réclament depuis plusieurs années sa levée considérant qu'elle porte atteinte à la valorisation de leurs biens patrimoniaux, sur une servitude de plus de 10 ans sans aucune perspective de mise en œuvre. Aucune étude de faisabilité, ni estimation financière de la réalisation de la servitude (acquisition foncière et réalisation technique) n'ayant été engagée depuis 2013, la Commune reconnaît de ce fait l'abandon de ce projet et la nécessité de levée de la servitude.

**COMMUNE DE  
SANTA MARIA DI LOTA**

---

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

---

Notice de présentation

---



## SOMMAIRE

Contexte .....	5
1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Santa Maria di Lota .....	5
2. Objectifs de la modification simplifiée n°2 .....	5
Objets de la modification simplifiée du PLU et procédure mise en œuvre .....	7
1. Objet de la procédure de modification simplifiée.....	7
2. Synthèse de la modification simplifiée n°2.....	7
3. Mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée et Planning de la procédure.....	8
Modifications effectuées .....	11
1. Correction de la zone 1AUH-2.....	11
2. La suppression de l'emplacement réservé CS7 .....	13
3. La rectification de l'emplacement réservé CV8 .....	15
Compatibilité avec les Plans et Programmes.....	16
Annexes.....	17



## CONTEXTE

---

### 1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Santa Maria di Lota

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santa Maria di Lota a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2013 puis modifié suite à une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date le 18 septembre 2014.

La commune de Santa Maria di Lota conformément aux dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, lance le projet de modification simplifiée n°2 de son PLU objet de la présente notice explicative de synthèse.

Les enjeux transversaux du PADD, avec lesquels le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

1. Préserver l'environnement et le cadre paysager du Cap
2. Adopter des modèles différenciés de réalisation de l'urbanisme adaptés aux réalités géographiques
3. Diversifier l'offre en habitat pour répondre aux nouveaux besoins
4. Consolider les fonctions économiques et le poids de centralité du bourg de Miomo
5. Refuser l'enclavement et améliorer l'accessibilité sur tout point du territoire

### 2. Objectifs de la modification simplifiée n°2

Les objectifs de cette modification simplifiée sont de rectifier trois erreurs matérielles.

Il convient dès lors de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme communal.

Pour cela, et conformément aux dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée porte sur trois points :

1. L'adaptation du zonage du PLU notamment au niveau de la zone 1AUH-2 afin de prendre en compte le cadastre à jour et répondre au caractère actuel de la zone ;
2. la suppression de l'emplacement réservé CS7 destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton. Cet emplacement réservé n'a plus vocation à être réalisé ;
3. la rectification de l'emprise de l'emplacement réservé n°CV8.



# OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

## 1. Objet de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être appliquée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire les évolutions qui n'ont pour effet :
  - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - de diminuer ces possibilités de construire,
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La majoration des possibilités de construction dans les constructions prévues à l'article L153-28 du CU suivant :
  - majoration de 20% maximum, les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan, dans les zones urbaines,
  - majoration de 50% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, pour la réalisation de logements sociaux,
  - majoration de 30% maximum, résultant des règles relatives au gabarit, pour la réalisation de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans les zones urbaines ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Ainsi, elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Santa Maria di Lota vise à une modification mineur du zonage, à procéder à la suppression d'un emplacement réservé et à rectifier un emplacement réservé.**

## 2. Synthèse de la modification simplifiée n°2

Les modifications apportées au dossier de PLU sont reportées dans le tableau suivant :

Objet	Pièces modifiées du PLU
➤ Correction du périmètre de la zonage 1AUh-2	
adaptation de la zone 1AUh-2 en fonction du cadastre actuel	Pièce graphique
➤ Emplacements réservés	
suppression de l'emplacement réservé CS7	Liste des ER et SU Pièce graphique
correction de l'emprise de l'emplacement réservé n°CV8	Liste des ER et SU Pièce graphique

## 3. Mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée et Planning de la procédure

### 1. L'initiative

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU. Si aucun acte ne formalise cette initiative, le Maire de Santa Maria di Lota a tenu à informer ces administrés au travers l'arrêté municipal du 10 octobre 2016 prescrivant cette procédure de modification.

### 2. La notification au préfet et aux PPA

Le projet de modification simplifiée doit être notifié au préfet et aux Personnes Publiques et Associées (PPA) avant la mise à disposition du dossier (article L 153-36 du code de l'urbanisme).

### 3. L'élaboration du dossier

Selon l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée doit comprendre :

- un exposé des motifs de la modification, sous forme de notice,
- le projet de modification,
- les avis des PPA, le cas échéant (l'avis n'est pas directement prévu par le Code mais, si un PPA transmet un avis, il convient de le porter à la connaissance du public en l'intégrant au dossier de modification simplifiée),
- un registre permettant de formuler ses observations.

### 4. La mise à disposition du public

Par délibération du conseil municipal, il est prévu que le présent dossier de modification simplifiée ainsi que les éventuels avis émis par les personnes publiques associées soient mis à disposition du public pendant un mois.

Pendant cette durée, les observations que pourra formuler le public sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur un registre prévu à cet effet.

Ces modalités de mise à disposition seront portées à la connaissance du public par voie de presse au moins huit jours avant la mise à disposition du public.

### 5. L'approbation

#### ➤ Modification du dossier

Après la mise à disposition du dossier, ce dernier peut subir des évolutions pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

#### ➤ Délibération d'approbation

A l'issue de la mise à disposition, le conseil municipal ou communautaire compétent approuve la modification simplifiée par délibération motivée.

Le président de l'EPCI ou le maire présente le bilan de la mise à disposition devant leur conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Cette délibération doit préciser :

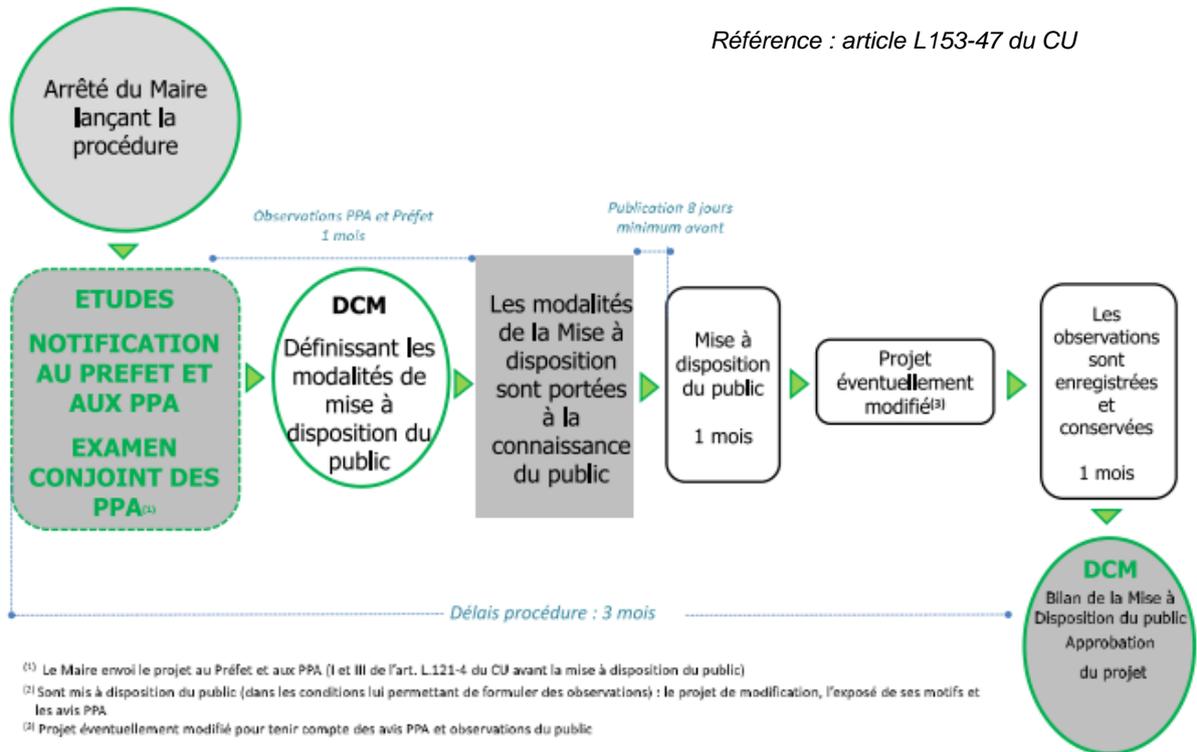
- la décision motivée du conseil municipal d'approuver la modification simplifiée du PLU,
- le dossier de modification simplifiée dont chaque pièce doit porter la mention « Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du \_\_\_\_\_ »

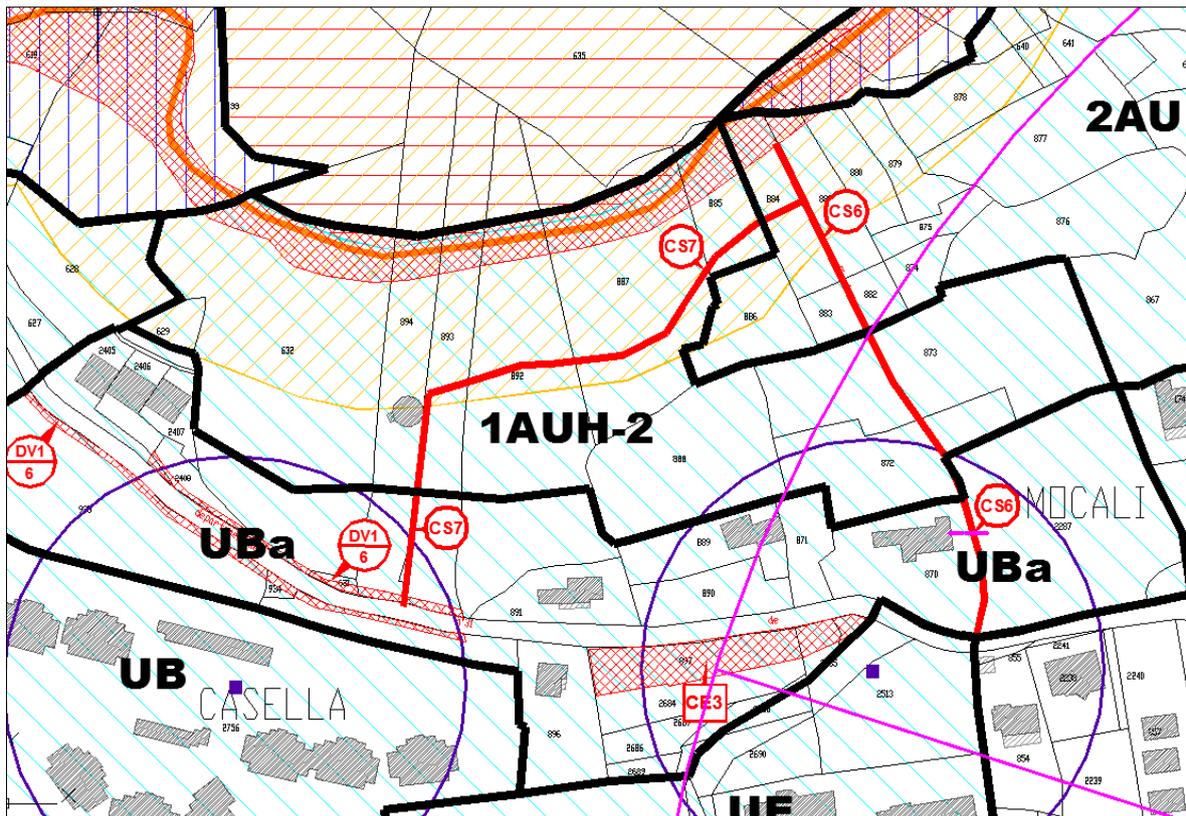
La délibération approuvant la modification simplifiée du PLU fait l'objet, selon les articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme :

- d'un affichage en mairie pendant un mois ou au siège de l'EPCI compétent, et dans ce cas, dans les communes membres concernées,
- d'une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une transmission au contrôle de légalité.

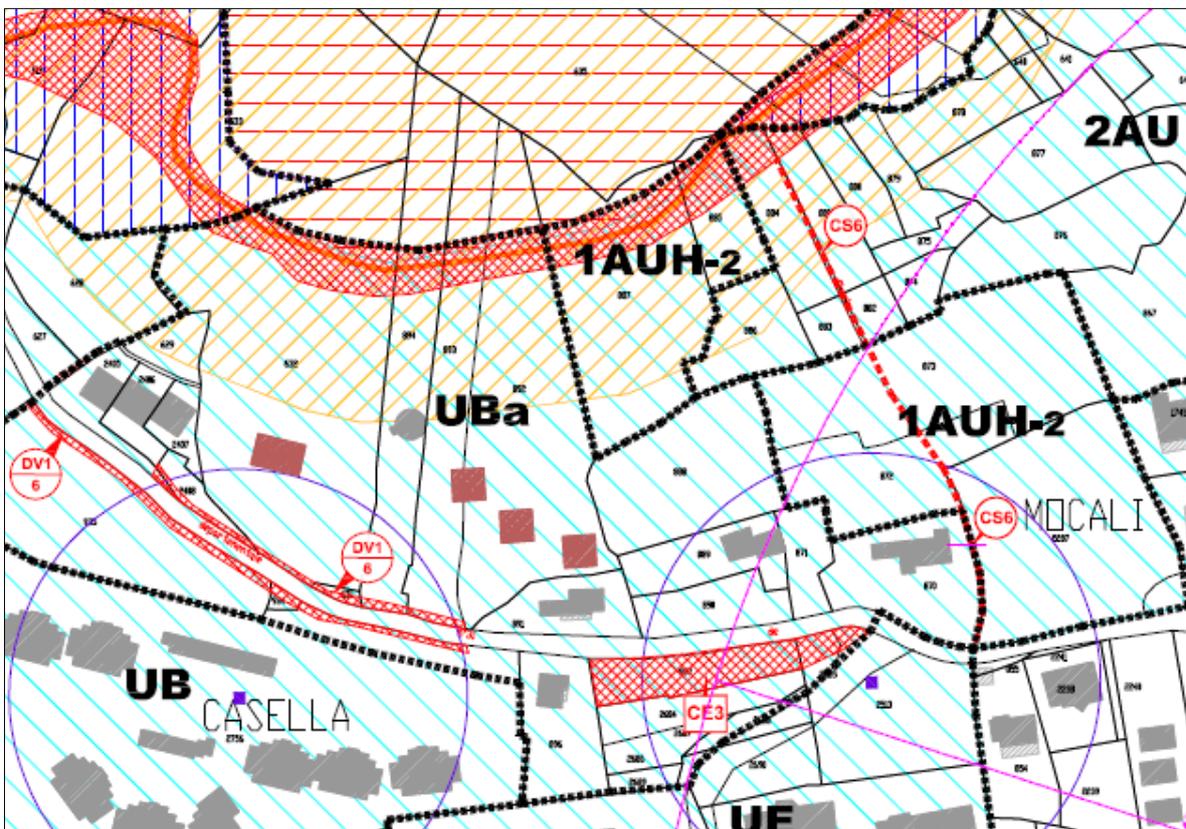
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales (article L 123-15 du Code de l'urbanisme). La date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.





Extrait du plan de zonage PLU opposable



Extrait du plan zonage du PLU modifié

## MODIFICATIONS EFFECTUEES

---

Afin de permettre la réalisation du projet communal, la présente modification procède à :

### 1. Correction de la zone 1AUH-2

#### **Justifications**

Le zonage du PLU de Santa Maria di Lota en vigueur comprend une zone à urbaniser 1AUH-2 située dans le secteur de Mocali à l'Ouest du territoire communal. Cette zone a une situation privilégiée notamment due à sa position au sein de l'enveloppe urbaine et en contrefort de la colline ce qui conforte l'urbanisation adaptée aux réalités géographiques et à sa bonne desserte depuis la route D31. Elle dispose également des équipements nécessaires (Cf. Annexes sanitaires annexées à cette note) pour son aménagement qui répond au principe de consolider les fonctions économiques et le poids de centralité du bourg.

Toutefois, la partie Ouest de cette zone est actuellement urbanisée et répond au caractère de la zone UBa. Il semblerait que le cadastre du PLU en vigueur ne soit pas à jour. Ainsi, une mise à jour du cadastre dans le plan de zonage du PLU et un redécoupage du trait de zonage de la zone 1AUH-2 sont donc nécessaires.

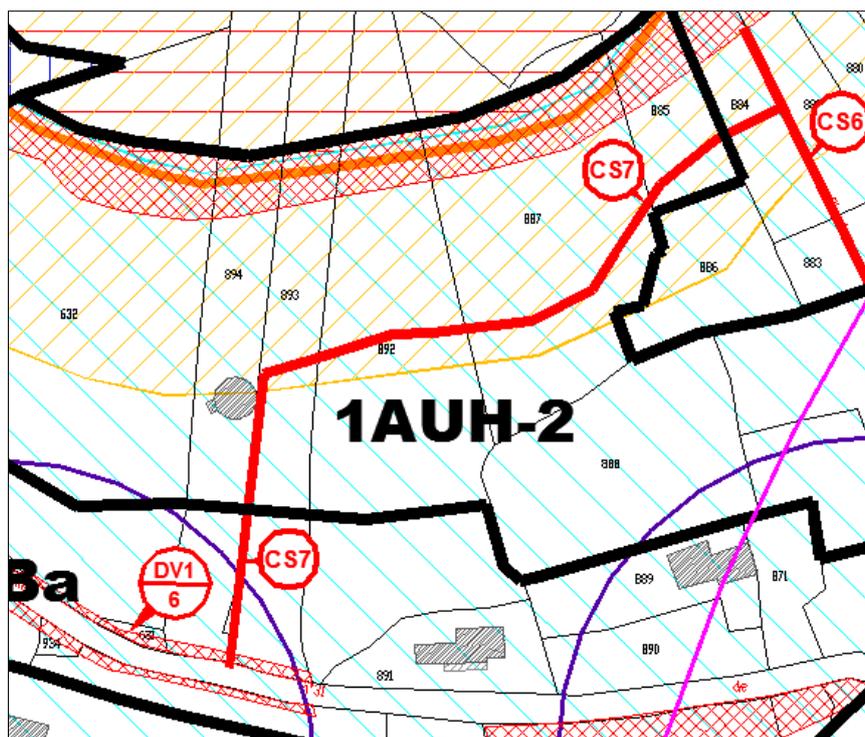
De plus, compte tenu des besoins en logements, la municipalité a choisi de d'intégrer dans la partie Est de la zone 1AUH-2, une parcelle non aménagée mais disposant des équipements nécessaires à son urbanisation classée en zone UBa dans le PLU en vigueur.



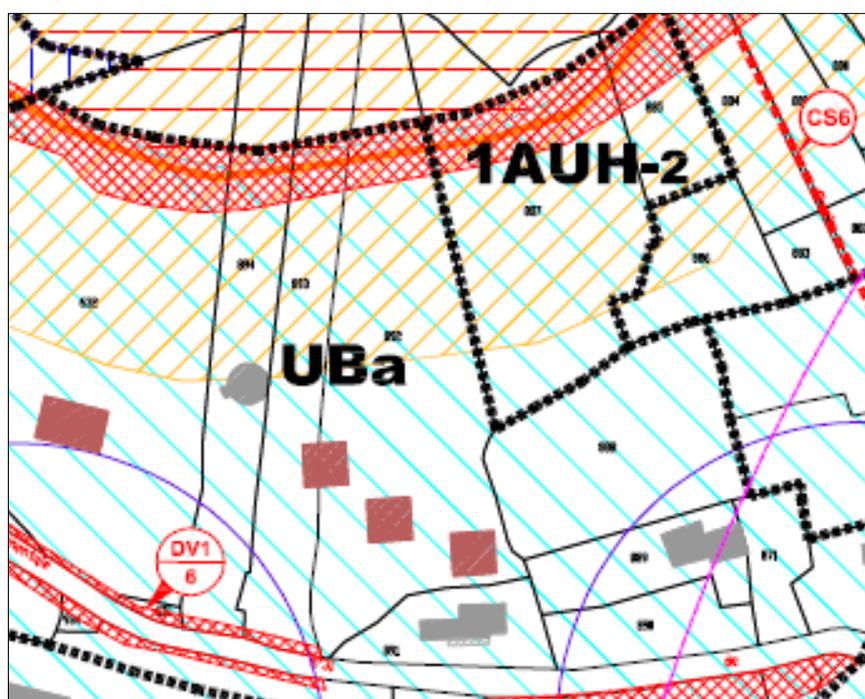
*Bloc-diagrammes de la commune de Sant Maria di Lota – Localisation de la Zone 1AUH2  
(Source : GoogleEarth)*

#### **Modifications apportées au PLU**

Les dispositions graphiques des zones 1AUH-2 et UBa (adjacente) du PLU doivent donc être adaptées (Cf. Plan de zonage du PLU ci-contre).



Extrait du plan zonage du PLU en vigueur – ER CS7



Extrait du plan zonage du PLU modifié – ER CS7 supprimé

## 2. La suppression de l'emplacement réservé CS7

### Justifications

La zone 1AUH-2 est grevée par l'emplacement réservé CS7 relatif à l'aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 220 mètres et une emprise globale de 3 mètres.

Compte tenu de la prise en compte du cadastre à jour, le maintien de ces emplacements ne présente plus d'intérêt.

### Modifications apportées au PLU

Il s'agit de modifier les pièces du PLU suivantes :

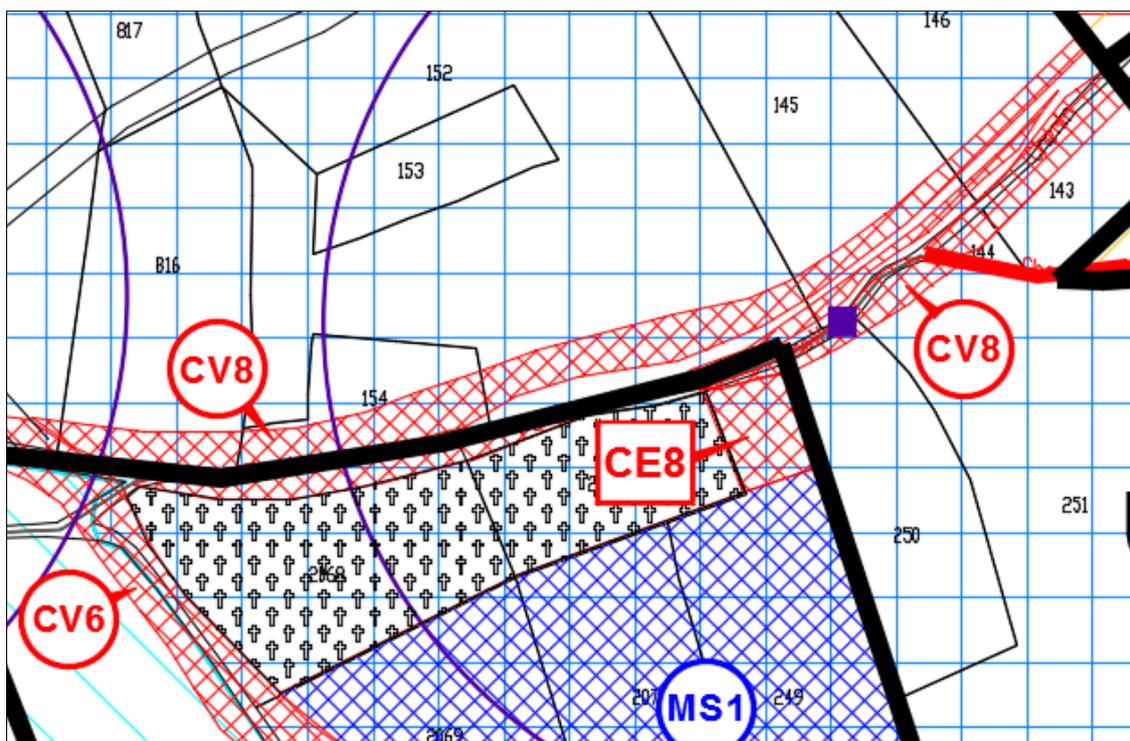
- Plan de zonage du PLU ci-contre.
- Liste des emplacements réservés :

<b>Emplacements réservés pour la réalisation de cheminements piétonniers</b>			
N° opération		Secteur	Bénéficiaire
CS1	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 280 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	Trangali	Commune
CS2	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 50 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	Trangali	Commune
CS3	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 25 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	Trangali	Commune
CS4	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 320 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	Ilfosso	Commune
CS5	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 150 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	Vallecciaja	Commune
CS6	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 180 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	Mocali	Commune
CS7	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 220 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	Mocali	Commune

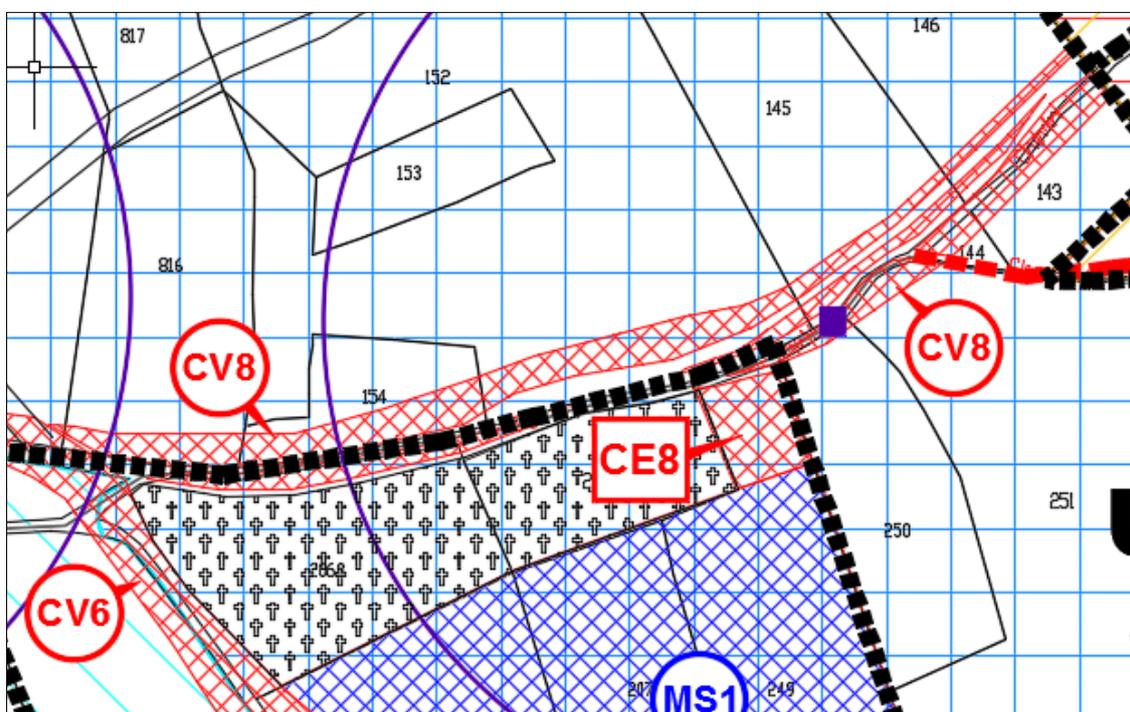
*Extrait du PLU en vigueur*

<b>Emplacements réservés pour la réalisation de cheminements piétonniers</b>			
N° opération		Secteur	Bénéficiaire
CS1	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 280 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	<del>Trangali</del>	Commune
CS2	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 50 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	<del>Trangali</del>	Commune
CS3	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 25 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	<del>Trangali</del>	Commune
CS4	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 320 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	<del>Ilfosso</del>	Commune
CS5	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 150 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	<del>Vallecciaja</del>	Commune
CS6	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour une longueur de 180 mètres et une emprise globale de 3 mètres.	<del>Mocali</del>	Commune

*Extrait du PLU modifié*



Extrait du PLU en vigueur – ER CV8



Extrait du PLU modifié – ER CV8 modifié

### 3. La rectification de l'emplacement réservé CV8

#### **Justifications**

Parallèlement à cette modification, la municipalité souhaite rectifier l'emplacement réservé n°CV8 destiné à l'aménagement d'une voirie afin de l'adapter au secteur et de prendre en compte les constructions existantes. Ainsi, l'emprise actuelle de 12 mètres doit être réduite de 2 mètres soit un total de 10 mètres.

#### **Modifications apportées au PLU**

Il s'agit de modifier les pièces du PLU suivantes :

- Plan de zonage du PLU ci-contre.
- Liste des emplacements réservés :

<b>Emplacements réservés pour la réalisation et l'aménagement de voiries</b>			
N° opération		Secteur	Bénéficiaire
CV1	Emprise de 5 mètres pour une superficie de 780 m <sup>2</sup>	Trangali	Commune
CV2	Emprise de 7 mètres pour une superficie de 680 m <sup>2</sup>	Le Piane	Commune
CV3	Aménagement d'un carrefour pour une superficie de 360 m <sup>2</sup>	Miomo	Commune
CV5	Voie structurante d'une emprise de 5 mètres pour une superficie de 1 610 m <sup>2</sup>	Partine	Commune
CV6	Voie structurante d'une emprise de 5 mètres pour une superficie de 4 125 m <sup>2</sup> permettant de boucler la desserte du hameau de Partine à partir de la route du cimetière jusqu'à la future voie périmétrale.	Partine	Commune
CV7	Voie structurante d'une emprise de 6 mètres de Partine à la périmétrale pour une superficie de 3 830 m <sup>2</sup>	Partine	Commune
CV8	Elargissement à 12 mètres d'emprise pour une superficie de 1 940 m <sup>2</sup>	Partine	Commune

*Extrait du PLU opposable*

<b>Emplacements réservés pour la réalisation et l'aménagement de voiries</b>			
N° opération		Secteur	Bénéficiaire
CV1	Emprise de 5 mètres pour une superficie de 780 m <sup>2</sup>	<u>Trangali</u>	Commune
CV2	Emprise de 7 mètres pour une superficie de 680 m <sup>2</sup>	<u>Le Piane</u>	Commune
CV3	Aménagement d'un carrefour pour une superficie de 360 m <sup>2</sup>	<u>Miomo</u>	Commune
CV5	Voie structurante d'une emprise de 5 mètres pour une superficie de 1 610 m <sup>2</sup>	<u>Partine</u>	Commune
CV6	Voie structurante d'une emprise de 5 mètres pour une superficie de 4 125 m <sup>2</sup> permettant de boucler la desserte du hameau de <u>Partine</u> à partir de la route du cimetière jusqu'à la future voie <u>périmétrale</u> .	<u>Partine</u>	Commune
CV7	Voie structurante d'une emprise de 6 mètres de <u>Partine</u> à la <u>périmétrale</u> pour une superficie de 3 830 m <sup>2</sup>	<u>Partine</u>	Commune
CV8	Elargissement à 10 mètres d'emprise pour une superficie de 1082 m <sup>2</sup>	<u>Partine</u>	Commune

*Extrait du PLU modifié*

## COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

---

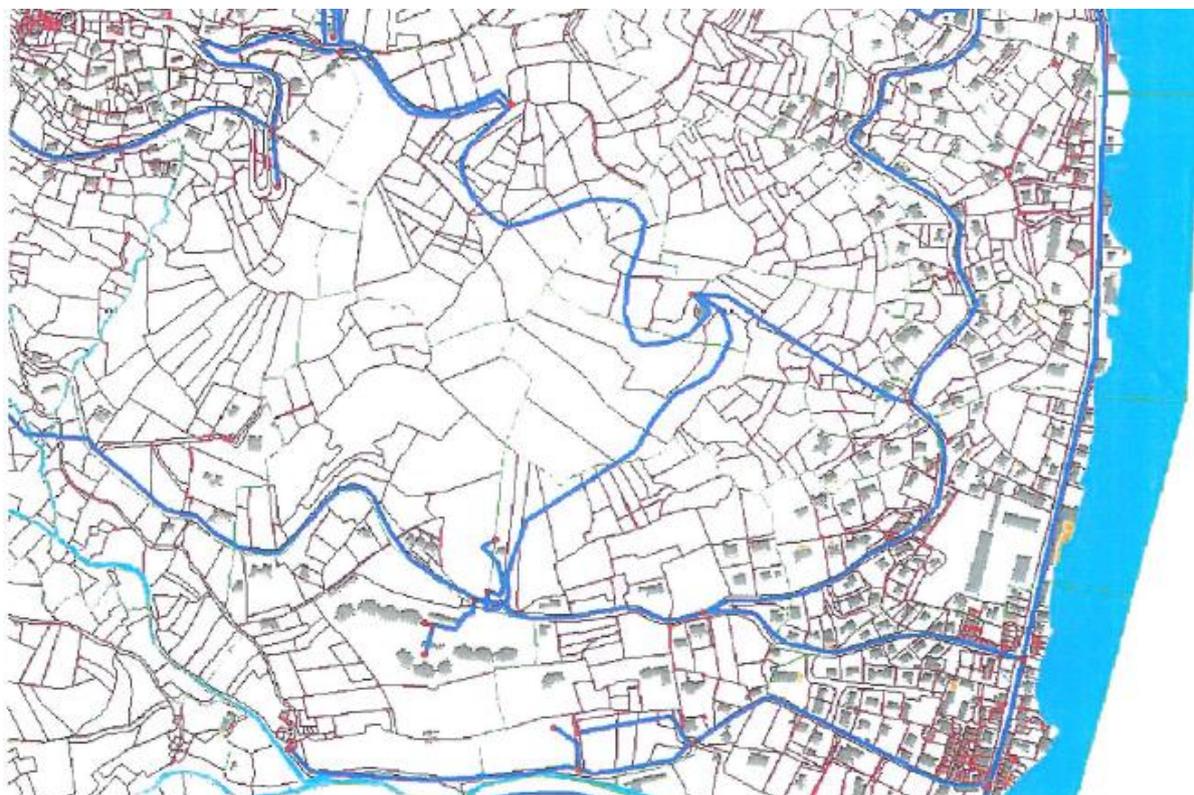
La présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. De plus, elle n'affecte aucun espace agricole ou naturel et ne réduit pas les protections relatives aux risques ou à l'environnement.

Ce faisant, elle est également compatible avec le PADDUC et le PLH de la Communauté de Commune de Bastia.

## ANNEXES

---

Extrait des annexes sanitaires Adduction eau potable du PLU en vigueur



Extrait des annexes sanitaires – Plan du réseau d’assainissement du PLU en vigueur

