DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE SANTA MARIA DI LOTA

00000056

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2014

Nombre de conseillers :

En exercice : 19

Présents : 18

Votants : 18

Pour : 18
Contre : 0
Abstention : 0

L'an deux mille quatorze
Le dix huit septembre à 18h00
Le Conseil Municipal de la Commune de Santa Maria di Lota régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Guy ARMANET, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 11/09/2014

PRESENTS : ARMANET Guy, POGGI R. Marie, LEONARDI J. Charles, MICHELANGELI A. Marie, GUAITELLA Frédéric, BIANCHI Valérie, POGGI Pierre, DUPRAT-PANUNZIO M. Pierre, PAOLINI-BIAGGI A. Marie, BIANCHI Jacques, PIETRI-DOCHE Angèle, GIORICO Joël, VIACARA Lucienne, POYET Henri, BASSOT-LUCIANI Edwige, BRIGNOLI Lucien, GAZZINI Célia, GONSOLIN Cyril

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE MANDAT DE VOTE : /

ABSENTS EXCUSES N'AYANT PAS DONNE MANDAT DE VOTE :
GABELLI Gilbert

BIANCHI Valérie a été élue secrétaire de séance

Objet : Délibération approuvant la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme de Santa Maria di Lota

Monsieur le Maire expose que :

Par délibération en date du 23 avril 2014, le Conseil Municipal de Santa Maria di Lota a prescrit une Modification Simplifiée pour :

- la suppression de l'emplacement réservé CE4 destiné initialement à la réalisation d'un équipement sportif, les terrains étant maîtrisés par la Commune

- la suppression de l'emplacement réservé CV4 pour la réalisation d'une voirie, ce projet n'étant plus d'actualité

- la suppression dans les articles 11 des zones UA, UB, UC UE et 1AUh de la limitation à 1 mètres de hauteur des excavations, terrassements et hauteur des murs de soutènement, cette mesure n'étant pas voulue par la Commune, et s'avérant irréalisable dans le collinaire de Santa Maria di Lota.

Par Arrêté Municipal de Monsieur le Maire, le projet de Modification Simplifiée a fait l'objet d'une insertion dans la presse et d'une procédure de Porté à Connaissance du public codifiée par le Code de l'Urbanisme (article R123-20-2) d'une durée de 35 jours entre le 19/05/2014 et le 23/06/2014.

Aucun avis n'a été consigné dans le registre mis à disposition au cours de cette période.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de deux mois à compter du présent affichage et notification

Monsieur le Préfet de Haute Corse a émis un avis reçu par courrier le 03/07/2014 indiquant l'absence de remarques de ses services à l'exception de la prise en compte des évolutions réglementaires imposées par la loi ALUR du 24 mars 2014 imposant, ipso facto,

a) la suppression des règles de superficie minimale dans le PLU,

Deux sites urbanisés sont concernés par la suppression de la superficie minimale pour construire dans le territoire de Santa Maria di Lota : Figarella et Vall'Altare dans les secteurs UCp du PLU.

La réglementation de l'emprise au sol à 30% et les conditions de constructibilité requises par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt en vigueur sont de nature à défendre les équilibres recherchés par le PLU approuvé.

Il reste toutefois que la densification de ces espaces permise par la loi ALUR est maximale, et peut conduire la Collectivité à corriger cet excès par une Modification du PLU à venir.

b) la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols dans le PLU

Le tableau ci-dessous explique l'application du COS dans le PLU en vigueur approuvé en 2013.

Nom de la zone	Coefficient d'Occupation des Sols applicable	Commentaire
UA	Non appliqué	Ce sont les centres anciens de Santa Maria (Miomo et les villages).
UB	Non appliqué	C'est le bourg de Miomo dans lequel le PLU recherche la densité et la mixité
UC	0,3 pour les habitations 0,5 pour les autres occupations et utilisations du sol	C'est l'habitat de campagne composant la tâche urbaine de cette partie du Cap.
UE	Non appliqué	C'est une zone d'équipement public
1AU	0,5 pour toutes les occupations du sol	L'application d'un COS dans les zones d'urbanisation future ne se révèle pas pertinente.
2AU	Non appliqué	
A	N'est pas autorisé par le Code de l'Urbanisme	
N	N'est pas autorisé par le Code de l'Urbanisme	

En synthèse, la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols dans le PLU de Santa Maria di Lota impacte peu de zones. Elle ne concerne réellement que la tâche urbaine, certes très étendue, du collinaire du Cap Corse.

Quels sont les outils du PLU en vigueur permettant de contenir toute sur-densification ?

C'est d'abord l'article UC 9 qui limite à 30% l'emprise au sol des bâtiments.

Ainsi, sur une parcelle de 500 m², le projet de construction peut désormais développer 150 m² d'emprise au sol, soit 300 m² d'espaces volumiques, correspondant approximativement à 255 m² de Surface de Plancher.
C'est une évolution significative du droit des sols dans le tissu collinaire puisque dans le PLU approuvé, les 300 m² d'espaces volumiques étaient ramenés à 150 m² de Surface de Plancher. Cet accroissement de près de 105% des droits à construire sur les quartiers résidentiels méritera l'imposition de normes de contrôle de densité renforcées lors de la prochaine Modification du document d'urbanisme.

C'est aussi l'article UC 13 qui impose les espaces verts de pleine terre. Cet article 13 n'est cependant pas assez restrictif dans le PLU en vigueur et devra également être renforcé lors de la prochaine Modification du document d'urbanisme.

Monsieur le Maire propose à cette suite de procéder à l'Approbation de la première Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Santa Maria di Lota.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de deux mois à compter du présent affichage et notification

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE **REPUBLIQUE FRANCAISE**

COMMUNE DE SANTA MARIA DI LOTA

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2013 approuvant le PLU de Santa Maria di Lota ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2014 portant prescription de la modification simplifiée du PLU ;

CONSIDERANT que la délibération prescrivant la Modification Simplifiée a bien l'objet d'un affichage en mairie d'une durée d'au moins 8 jours avant le début de la phase de Porter à Connaissance du public ;

CONSIDERANT l'absence de remarques lors de la phase de mise à disposition ;

ENTENDU les demandes de Monsieur le Préfet, et ayant pris connaissance des incidences de la loi ALUR sur le PLU approuvé ;

En conséquence, Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à délibérer sur l'approbation de la procédure de Modification Simplifiée.

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire,
Le Conseil Municipal,
Après avoir délibéré,

DECIDE

d'approuver la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

PRECISE

que cette délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de Haute Corse et fera l'objet d'une mention dans la presse

LE MAIRE
GUY ARMANET

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES DEPOT EN PREFECTURE
LE 25/09/2014
ET PUBLICATION OU NOTIFICATION
DU 25/09/2014
Le Maire,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de deux mois à compter du présent affichage et notification