



Département de Haute Corse

COMMUNE DE SANTA MARIA DI LOTA

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du **18/09/2026**

Approuvant les dispositions de la
Modification Simplifiée n°4

Historique du PLU

- Approbation 21/02/2013
- Modification Simplifiée n°1 18/09/2014
- Modification Simplifiée n°2 05/04/201
- Modification Simplifiée n°3 24/11/2025
- Modification de Droit Commun n°1
22/01/2025

Sommaire de la notice de présentation de la Modification Simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

1// Contexte de la procédure d'urbanisme – Instauration d’une servitude d’interdiction de création de résidence secondaire sur les nouveaux logements.....5

Historique de la procédure de Modification Simplifiée n°4 de sa prescription à son approbation et
évolutions prises en compte suite aux différentes saisines.....7

Contexte de la prévalence de la résidence secondaire en Corse.....8

Origine de la procédure de Modification Simplifiée.....9

Modalités de la mise en œuvre de la servitude de résidence principale.....11

2// Compatibilités avec les dispositions de la loi Littoral, le PADDUC et les risques naturels et technologiques.....12

1// Contexte de la procédure d'urbanisme – Instauration d'une servitude d'interdiction de création de résidence secondaire sur les nouveaux logements

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 étagement du littoral jusqu'à l'altitude de 323 mètres pour le village 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 du 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). Une Modification de Droit Commun n°1 a été menée entre novembre 2023 et approuvée le 22 janvier 2025 consistant à créer un secteur de logements derrière la Mairie de Miomo et la levée d'une servitude de localisation dans le village de Partine.

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

Cette Modification Simplifiée n°4 a pour seul objet l'instauration d'une servitude d'interdiction de création de nouvelles résidences secondaires dans les nouveaux logements créés dans les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme

Le poids et l'impact de la résidence secondaire en Corse sont devenus une contrainte lourde pour la trajectoire résidentielle des ménages.

Historique de la procédure de Modification Simplifiée n°4 de sa prescription à son approbation et évolutions prises en compte suite aux différentes saisines

Le Conseil Municipal a délibéré le 24 novembre 2025 pour instaurer une servitude de résidence principale sur l'ensemble des zones UA, UB, UC et 1AU du Plan Local d'Urbanisme.

Les attendus et les considérants de cette servitude ont été débattus en séance ce 24/11/2025

Le projet de Modification Simplifiée n°4 a ensuite été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Corse en avril 2026 qui a rendu un avis conforme de non soumission à Evaluation Environnementale le 10 juin 2026.

Le Conseil Municipal a de nouveau délibéré le 3 juillet 2026 pour décider de poursuivre la procédure de Modification Simplifiée, de saisir les personnes publiques pour avis et de présenter le projet de Modification Simplifiée n°4 en Mise à Disposition du Public en mairie de Santa-Maria-di-Lota du lundi 27 juillet au lundi 31 août 2026. Aucun avis n'a été reçu sur le registre papier en Mairie ou bien par voie électronique.

Concernant les avis des personnes publiques, ont été reçus et joints au dossier de mise à disposition les avis de Monsieur le Préfet, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération et le Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine – tous favorables.

L'avis de Monsieur le Préfet mentionne des corrections de forme de la notice de présentation (sommaire, coquilles, graisses trames et étiquettes du document graphique...) qui sont prises en compte dans la version d'Approbation.

Les remarques des services de l'État sur le projet de règlement d'urbanisme invitent à clarifier et renforcer les dispositions prévues par la Modification Simplifiée n°4, et à couvrir tous les objectifs contenus dans la délibération initiale du 24/11/2025 qui cible également la durée de location des meublés de tourisme – conformément à l'article L324-1-1 du Code du tourisme :

- en ajoutant dans les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AUH que les dispositions de servitude de résidence principale s'applique à la zone et ses sous-secteurs
- en précisant "A peine de nullité, toute promesse de vente tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse".

Enfin, conformément à l'article L 151-14-1 du Code de l'Urbanisme, le législateur permet aux occupants de résidences principales de valoriser leur bien dans le principe de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV de l'article L324-1-1 du code du tourisme. Cette durée maximale de location temporaire a été abaissée de 120 à 90 jours par le Conseil Municipal de Santa-Maria-di-Lota lors de la séance du 24/11/2025.

Les articles 2 des zones UA,UB et UC et 1AUh qui réglementent la servitude de résidence principale sont mises à jour et complétées en ce sens (voir page 11 de la présente notice).

Contexte de la prévalence de la résidence secondaire en Corse

La question des résidences secondaires en Corse est un sujet majeur qui touche à la fois au logement, à l'économie, à l'environnement et à la cohésion sociale.

Un phénomène massif et hors norme

La Corse compte 72 000 habitations déclarées comme résidences secondaires, soit **28,8 % du parc de logements** — trois fois plus que la moyenne de France de province¹. Ce taux place l'île parmi les territoires les plus concernés de France, juste derrière les Hautes-Alpes²

Ces résidences secondaires sont plus souvent situées près du littoral (34 % à moins de 500 m de la côte contre 28 % pour les résidences principales), et 37 % d'entre elles appartiennent à des résidents corses. Les propriétaires étrangers sont peu nombreux (8 %).

Les impacts sur le logement et les habitants

Pression foncière et flambée des prix. Dans les zones les plus touristiques, le prix médian de vente atteint 3 700 €/m² contre 2 600 € en moyenne insulaire. Cette « compétition » rend l'accès au logement très difficile pour les résidents permanents.

Un paradoxe démographique. Dans certaines communes, on recense 2 800 résidences secondaires pour seulement 2 400 habitants permanents. ce qui illustre le déséquilibre extrême entre tourisme résidentiel et vie locale.

Des services publics fragilisés. La prévalence de la résidence secondaire fragilise dorénavant le niveau d'équipements des Communes – voire les équilibres financiers (écoles, commerces et services essentiels) faute de résidents permanents en nombre suffisant

¹<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4869311>

²<https://france3-regions.franceinfo.fr/corse/corse-compte-pres-29-residences-secondaires-1888466.html>

Origine de la procédure de Modification Simplifiée

Avec aujourd'hui 21 % de Résidences Secondaires (chiffres INSEE 2025), un chiffre en hausse depuis 2006 – surtout en volume avec près de 200 nouvelles unités, Santa Maria di Lota est pleinement concernée par la question de l'accès des ménages au logement abordable, et met en œuvre une politique d'habitat communal volontariste – à l'exemple du projet de logements porté par la Commune derrière la Mairie.

La loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 a créé, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, dans laquelle les **constructions nouvelles** de logement (par création ou changement de destination) seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale.

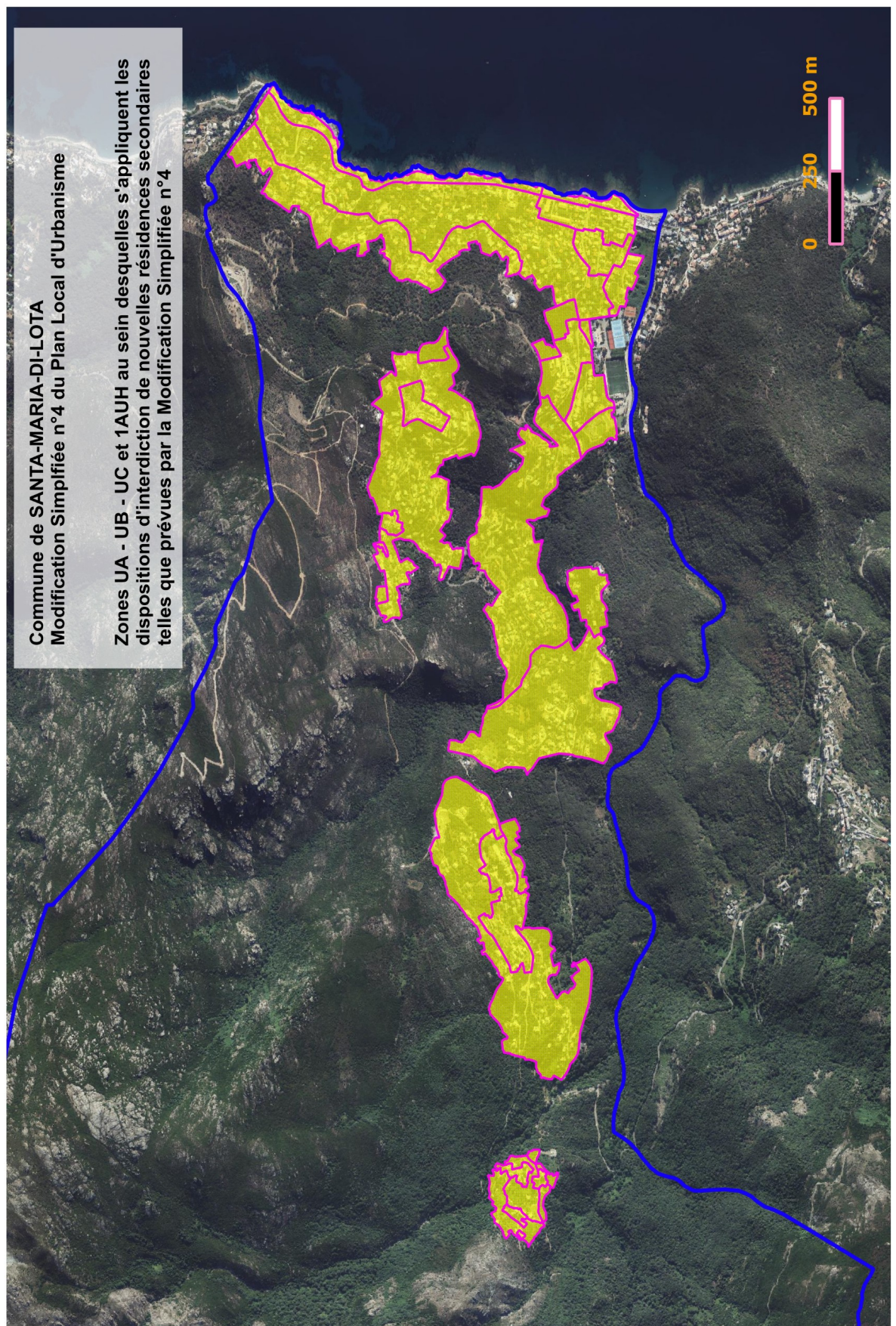
Il s'agit en particulier de favoriser les logements permanents en exigeant que les logements concernés soient à usage exclusif de résidence principale au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 2), c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale.

Pour information :

- cette servitude s'impose à chaque nouveau permis de construire à destination de création de tout nouveau logement, y compris par changement de destination
- cette servitude ne s'impose pas aux constructions existantes qui peuvent continuer à être valorisées en tant que résidence secondaire ou hébergement touristique
- le non respect de cette servitude est sanctionné par de fortes astreintes financières journalières prévues par la loi, avec un plafond de 100 000 €uros de pénalités pour non respect du Plan Local d'Urbanisme.

Il ressort des travaux parlementaires que cette mesure est justifiée par l'impératif d'intérêt général de lutte contre l'attrition des résidences principales. Les logements secondaires, lorsqu'ils représentent une part importante des habitations sur le territoire communal, constituent en effet un frein évident à l'accès des ménages à des résidences principales.

Le régime relatif à cette servitude apparaît principalement aux articles L151-14-1, L153-31 (III), et L481-4 du Code de l'urbanisme.



Modalités de la mise en œuvre de la servitude de résidence principale

La servitude de résidence principale a pour objet d'interdire la création de toute nouvelle résidence secondaire dans tous les logements nouveaux créés par acte de construire ou changement de destination après la date d'entrée en vigueur de la Modification Simplifiée n°4.

Cette évolution du droit des sols consiste en - l'instauration d'une servitude de Résidence Principale sur toutes les zones urbaines et à urbaniser résidentielles des zones U et AU, à savoir : les zones UA, UB et UC du village de Miomo et des villages de Partine, Figarella et Mandriale, et les deux zones 1AUH1 et 1AUH2 de l'agglomération littorale.

Le Règlement d'Urbanisme des articles 2 des zones concernées est modifié pour y être ajouté :

« L'ensemble de la zone est couvert par une Servitude de Résidence Principale au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme stipulant que toutes les constructions nouvelles de logements, et sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'[article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#). Cette disposition s'applique également à tous les nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation. »

Exemple article 2 de la zone UA

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- l'ensemble de la zone UA et ses sous-secteurs sont couverts par une Servitude de Résidence Principale au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme stipulant que toutes les constructions nouvelles de logements, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'[article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#). Cette disposition s'applique également à tous les nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation. A peine de nullité, toute promesse de vente tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au premier paragraphe ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1. En outre, cette durée maximale de location temporaire a été adaptée par le Conseil Municipal de Santa-Maria-di-Lota.

Zones U et AU dans lesquelles s'applique la procédure

UA (centre Miomo et villages) / UB (Bourg de Miomo) / UC (autres secteurs résidentiels)

1AUH1 et 1AUH2 – Extensions de Miomo et Partine

2// Compatibilités avec les dispositions de la loi Littoral, le PADDUC et les risques naturels et technologiques

Respects des dispositions de la loi Littoral

L'instauration de la servitude de résidence principale est sans incidence sur l'urbanisation nouvelle, et s'intègre aux urbanisations caractéristiques du Cap Corse que sont le bourg de Miamo (noyau urbain dense) et les villages regroupés autour des équipements reconnus comme définissant les noyaux insulaires traditionnels.

Compatibilité avec le règlement graphique du PADDUC

Les zones U et AU concernées par la nouvelle servitude :

- ne sont pas situées dans un Espace Remarquable et Caractéristique
- ne sont pas situés dans un Espace Stratégique Agricole
- sont situés au cœur d'un noyau d'urbanisation traditionnelle de la Corse

Compatibilité avec les risques naturels et technologiques

Les zones U et AU concernées par la nouvelle servitude :

- sont situées en dehors des espaces connus soumis aux risques d'inondation le long du Poggiolo
- sont situées dans les espaces de risque modéré du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt mais desservies 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