



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°2026D0047

SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2026

Nombre de conseillers
En exercice : 19
Présents : 12
Votants : 17

Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

*L'an deux mille vingt-six ;
Le dix-huit Septembre à dix-huit heures ;
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 : le 14 Septembre 2026
(art. L.2121-7, L. 2121-9 à L. 2121-11, L. 2122-8 du CGCT)

PRESENTS : ARMANET Guy, POGGI Rose-Marie, BRIGNOLI Lucien,
MICHELANGELI Anne-Marie, GAZZINI Thomas, DUPRAT ép.
PANUNZIO Marie-Pierre, LEONARDI Pierre, GABELLI Marion,
VIACARA Lucienne, BIANCHI Valérie, GIORICO Joël, POGGI Santa

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE MANDAT DE VOTE :
MASOTTI Laurent donne pouvoir à MICHELANGELI Anne-Marie,
LEONARDI Jean-Charles donne pouvoir à VIACARA Lucienne,
MAC-DANIEL ép. SALADINI Sylvie donne pouvoir à DUPRAT ép.
PANUNZIO Marie-Pierre,
PERFETTINI Martine donne pouvoir à BIANCHI Valérie,
GONSOLIN Cyril donne pouvoir à ARMANET Guy

ABSENTS EXCUSES N'AYANT PAS DONNE MANDAT DE VOTE :
ALBERTINI Paul-François,
MEDORI Sébastien.

Monsieur GAZZINI Thomas a été désigné, à l'unanimité, secrétaire de séance. (art. L. 2121-15 du CGCT)

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – INSTAURATION D'UNE SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération n°2025D0051 du 24 novembre 2025, le Conseil Municipal a engagé une procédure de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Santa Maria di Lota, ayant notamment pour objet l'instauration d'une servitude de résidence principale dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle de la commune.

Cette démarche s'inscrit dans la volonté de la commune de préserver la disponibilité du logement permanent, de favoriser le maintien d'une population résidente à l'année et de répondre aux tensions affectant l'accès au logement sur le territoire communal.

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 : www.telerecours.fr

La délibération du 24 novembre 2025 a également fixé à 90 jours par année civile la durée maximale pendant laquelle une résidence principale peut être louée en meublé de tourisme sur le territoire communal.

Le projet de modification simplifiée n°4 a été transmis, le 4 mai 2026, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Corse dans le cadre de l'examen au cas par cas.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Corse a rendu, le 10 juin 2026, un avis conforme concluant que le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée n°4 a par ailleurs été notifié aux personnes publiques associées par courrier en date du 22 juin 2026, préalablement à l'ouverture de la mise à disposition du public.

Par délibération n°2026D0038 du 3 juillet 2026, le Conseil Municipal a pris acte de cet avis conforme, confirmé la poursuite de la procédure et défini les modalités de mise à disposition du public.

Cette délibération a notamment prévu que le dossier serait mis à disposition du public en Mairie de Santa Maria di Lota du lundi 27 juillet 2026 au lundi 31 août 2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, avec mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public et possibilité de transmettre celles-ci par voie électronique.

Consultation des personnes publiques associées :

Les avis reçus des personnes publiques associées ont été joints au dossier mis à disposition du public.

Trois avis ont été reçus :

- L'avis de Madame la Préfète de la Haute-Corse, favorable ;
- L'avis de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia, favorable ;
- L'avis du Service départemental de l'architecture et du patrimoine, favorable.

Par ailleurs, l'avis de Madame la Préfète de la Haute-Corse est assorti de plusieurs observations dont il convient de tenir compte dans le dossier présenté à l'approbation.

Il préconise notamment certaines corrections de forme de la notice de présentation et du document graphique et invite la commune à clarifier et à renforcer les dispositions réglementaires relatives à la servitude de résidence principale.

Il rappelle également la nécessité de prendre en compte l'objectif fixé par la délibération du 24 novembre 2025 relatif à la durée maximale de location temporaire des résidences principales en meublé de tourisme.

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 : www.telerecours.fr

En conséquence, le dossier présenté à l'approbation est adapté afin :

- De préciser, dans les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AUH, que les dispositions relatives à la servitude de résidence principale s'appliquent à la zone et à ses sous-secteurs ;
- De compléter les dispositions réglementaires relatives aux actes portant sur les constructions soumises à cette servitude ;
- De rappeler les conditions applicables à la location temporaire d'une résidence principale ainsi que la décision communale de fixer à 90 jours par année civile la durée maximale de location en meublé de tourisme d'une résidence principale.

Les articles 2 des zones concernées sont mis à jour et complétés en ce sens dans le dossier présenté au Conseil Municipal pour approbation.

Mise à disposition du public :

Conformément à la délibération du 3 juillet 2026, le dossier de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme a été mis à disposition du public en Mairie de Santa Maria di Lota du 27 juillet au 31 août 2026 inclus.

Le public a pu prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie et formuler ses observations sur le registre prévu à cet effet ou par voie électronique.

Les modalités de la mise à disposition ont été portées à la connaissance du public préalablement à son ouverture fixée au 27 juillet 2026 :

- Par affichage à compter du 27 Juillet 2026 au 31 Août 2026 inclus, en Mairie ainsi qu'aux emplacements suivants :
Placette de Miomo, village de Partine, Mairie annexe de Figarella, village de Mandriale ;
- Par publication sur le site internet de la commune le 20 Juillet 2026 ;
- Par insertion d'un avis dans le journal Arritti n°2945 du 16 juillet 2026.

À l'issue de cette période, aucune observation n'a été portée sur le registre tenu en Mairie et aucune observation n'a été reçue par voie électronique.

Monsieur le Maire présente en conséquence au Conseil Municipal le bilan de cette mise à disposition.

Adaptations apportées au dossier présenté à l'approbation :

Le dossier présenté au Conseil Municipal pour approbation intègre les corrections et précisions résultant des avis recueillis auprès des personnes publiques associées, et notamment des observations formulées par Madame la Préfète de la Haute-Corse.

Département de la Haute-Corse
Arrondissement de Bastia
Commune de Santa Maria di Lota

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/09/2026

Les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AUH sont ainsi complétés afin de préciser que les dispositions relatives à la servitude de résidence principale s'appliquent à chacune de ces zones ainsi qu'à leurs sous-secteurs.

Le dossier est également complété afin de préciser les dispositions applicables aux actes portant sur les constructions soumises à cette servitude et de prendre en compte l'objectif relatif à la durée maximale de location temporaire d'une résidence principale en meublé de tourisme.

Ces adaptations ont pour objet de prendre en compte les observations formulées au cours de la procédure et de préciser les dispositions réglementaires de la modification simplifiée n°4. Elles ne remettent pas en cause l'objet de la modification simplifiée soumise à la mise à disposition du public.

Monsieur le Maire propose en conséquence au Conseil Municipal de tirer le bilan de la mise à disposition du public, de prendre en compte les avis recueillis et les adaptations qui en résultent, et d'approuver la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle ressort du dossier annexé à la présente délibération.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L.151-14-1 relatif à la servitude de résidence principale ;

VU les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, notamment l'article L.153-47 dans sa rédaction applicable à la présente procédure ;

VU l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme relatif au caractère exécutoire du Plan Local d'Urbanisme et de ses évolutions ;

VU le Code du tourisme, notamment son article L.324-1-1 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Santa Maria di Lota ;

VU les modifications simplifiées n°1, n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvées respectivement les 18 septembre 2014, 5 avril 2017 et 24 novembre 2025 ;

VU la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 22 janvier 2025 ;

VU la délibération n°2025D0051 du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2025, relative à la régulation des meublés de tourisme et engageant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme en vue notamment de l'instauration d'une servitude de résidence principale ;

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Corse en date du 4 mai 2026 ;

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 : www.telerecours.fr

Département de la Haute-Corse
Arrondissement de Bastia
Commune de Santa Maria di Lota

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/09/2026

VU l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Corse en date du 10 juin 2026, concluant que le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne nécessite pas d'évaluation environnementale ;

VU le courrier de notification du projet de modification simplifiée n°4 aux personnes publiques associées en date du 22 juin 2026 ;

VU la délibération n°2026D0038 du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2026, prenant acte de l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Corse, confirmant la poursuite de la procédure et fixant les modalités de mise à disposition du public ;

VU l'avis favorable de Madame la Préfète de la Haute-Corse ;

VU l'avis favorable de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia ;

VU l'avis favorable du Service départemental de l'architecture et du patrimoine ;

VU l'avis publié dans le journal Arritti n°2945 du 16 juillet 2026, relatif à la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les mesures d'affichage et de publication sur le site internet de la commune réalisées préalablement à l'ouverture de la mise à disposition du public ;

VU le dossier de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme mis à disposition du public du 27 juillet au 31 août 2026 inclus ;

VU le registre de mise à disposition du public ;

VU le dossier de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme, adapté afin de prendre en compte les avis recueillis et présenté au Conseil Municipal pour approbation ;

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme a notamment pour objet l'instauration d'une servitude de résidence principale dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle concernées par le dossier ;

CONSIDÉRANT que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Corse a rendu, le 10 juin 2026, un avis conforme concluant que le projet de modification simplifiée n°4 ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

CONSIDÉRANT que, par délibération du 3 juillet 2026, le Conseil Municipal a confirmé la poursuite de la procédure et arrêté les modalités de mise à disposition du public ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°4 a été notifié pour avis aux personnes publiques associées préalablement à l'ouverture de la mise à disposition du public ;

CONSIDÉRANT que les avis reçus de Madame la Préfète de la Haute-Corse, de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia et du Service départemental de l'architecture et du patrimoine sont favorables au projet ;

CONSIDÉRANT que l'avis de Madame la Préfète de la Haute-Corse est assorti d'observations dont il est tenu compte dans le dossier présenté à l'approbation ;

CONSIDÉRANT que les modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public préalablement à son ouverture, notamment par affichage, publication sur le site internet de la commune et insertion d'un avis dans le journal Arritti n°2945 du 16 juillet 2026 ;

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 : www.telerecours.fr

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°4 a été mis à disposition du public du 27 juillet au 31 août 2026 inclus ;

CONSIDÉRANT qu'aucune observation n'a été consignée sur le registre tenu en Mairie ni reçue par voie électronique au cours de cette période ;

CONSIDÉRANT que les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AUH sont complétés afin de préciser que les dispositions relatives à la servitude de résidence principale s'appliquent à ces zones et à leurs sous-secteurs ;

CONSIDÉRANT que les corrections et précisions apportées au dossier tiennent compte des avis émis au cours de la procédure et ne remettent pas en cause l'objet de la modification simplifiée soumise à la mise à disposition du public ;

CONSIDÉRANT le bilan de la mise à disposition du public présenté par Monsieur le Maire ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, au terme de la procédure, d'approuver la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Et par vote au scrutin ordinaire à main levée,
À l'unanimité,

PREND ACTE

- Du bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme, organisée du 27 juillet au 31 août 2026 inclus ;
- De l'absence d'observation consignée sur le registre tenu en Mairie ou reçue par voie électronique au cours de cette période.

APPROUVE

- La prise en compte des observations formulées par les personnes publiques associées, notamment celles de Madame la Préfète de la Haute-Corse, ainsi que les corrections et précisions apportées au dossier dans les conditions exposées dans la présente délibération ;
- La modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Santa Maria di Lota, ayant notamment pour objet l'instauration d'une servitude de résidence principale, telle qu'elle ressort du dossier annexé à la présente délibération.

PRÉCISE

- Que les dispositions relatives à la servitude de résidence principale s'appliquent, conformément au dossier approuvé, aux zones UA, UB, UC et 1AUH ainsi qu'à leurs sous-secteurs ;

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 : www.telerecours.fr

Département de la Haute-Corse
Arrondissement de Bastia
Commune de Santa Maria di Lota

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/09/2026

- Que les dispositions réglementaires correspondantes sont intégrées dans les articles 2 des zones concernées, conformément au dossier annexé à la présente délibération ;
- Que la publication du Plan Local d'Urbanisme modifié et de la délibération qui l'approuve sur le portail national de l'urbanisme intervient dans les conditions prévues à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

DÉCIDE

- De transmettre la présente délibération ainsi que le dossier de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme qui lui est annexé à Madame la Préfète de la Haute-Corse, dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur ;
- De procéder à la publication de la présente délibération et du Plan Local d'Urbanisme modifié sur le portail national de l'urbanisme – Géoportail de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

DIT

- Que la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme deviendra exécutoire dans les conditions prévues à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE

- Monsieur le Maire à signer tous actes, documents et pièces et à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré le 18 Septembre 2026.

Le Maire
Guy ARMANET



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 : www.telerecours.fr