



Campà Inseme



Rapport de présentation
Tome 2

PRESCRIPTION PAR DCM DU

20/ 11 / 2014

Débat du PADD en Conseil Municipal
ARRET PAR DCM DU

05 / 09 / 2020
12 / 11 / 2020

ENQUETE PUBLIQUE

DU 04/05/2021 AU 03/06/2021

APPROBATION PAR DCM DU
ET EXECUTOIRE LE

07/10/2021
JJ/MM/AAAA

Sommaire

1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	Page 6
Axe 1 : Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal	
Axe 2 : Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités	
Axe 3 : Densifier les espaces urbanisés existants et intensifier la qualité de vie des habitants en valorisant la complémentarité entre les pôles existants, dans leur cadre géographique particulier	
2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE	Page 12
2.1 Caractéristiques des zones	
2.2 Les emplacements réservés	
3. LE CHOIX RETENUS POUR L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	Page 38
3.1 Evolution démographique et orientations de projet démographique communal	
3.2 Objectifs démographiques à l'horizon 2030	
3.3 Synthèse et logements à produire	
4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	Page 52
4.1 Une consommation foncière et un étalement urbain important au profit des résidences principales	
4.2 Analyse des contraintes impactant les potentialités foncières de la commune	
4.3 Délimitation de la tâche urbaine	
4.4 Identification des formes urbaines	
4.5 Définition du foncier net mobilisable	
5. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADDUC	Page 120
5.1 Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC)	
5.2 Plages	
5.3 Espaces proches du rivage	
5.4 Espaces boisés significatifs et les Espaces Boisés significatifs du Littoral	
5.5 Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle.	
6. CONCLUSION	Page 196
6.1 Tableau des surfaces	
6.2 Cohérence entre les objectifs portés au PADD et les réponses apportées par le zonage et son règlement.	

Introduction

RAPPEL RÉGLEMENTAIRES

L'article L 151.2 du Code de l'urbanisme définit le contenu du rapport de présentation.

Celui-ci :

- 1° Expose le diagnostic
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement ;
Ces deux premières parties constituent le 1er tome du rapport de présentation du PLU de Lumio.
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables en exposant les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation ; Ces éléments constituent le 2ème tome du rapport de présentation (le présent document).
- 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur;

Ils répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Issus du diagnostic et de la volonté municipale, les trois thèmes qui sont développés dans le P.A.D.D. sont les suivants :

ENVIRONNEMENT

Protéger, préserver, mettre en valeur

AMÉNAGEMENT URBAIN

Prévoir, partager, respecter, mettre en valeur hiérarchiser, sécuriser, préserver l'environnement, se retrouver

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Fédérer, affirmer, aménager, coopérer, développer, soutenir

Le présent rapport reprend les éléments du PADD et vient les justifier.

Sont repris, en début de paragraphe, les 3 axes du PADD, qui sont ensuite justifiés.

RAPPEL DES PRINCIPAUX OBJECTIFS ISSUS DU PADD

Renforcer l'équilibre et la complémentarité avec les communes voisines dans le cadre des solidarités de territoire, tout en préservant les spécificités de Lumio,

Réaffirmer l'identité plurielle de Lumio,

Assurer un développement urbain équilibré et économe d'espace dans le respect des contraintes du P.P.R.I.n et PPRIf et des objectifs du PADDUC et maîtriser l'expansion urbaine en encourageant la densification des secteurs urbains,

Préserver et mettre en valeur l'environnement non bâti du site de Lumio: espaces naturels et agricole par une utilisation économe et équilibrée de ces espaces,

Protéger et promouvoir les activités agricoles dans un projet communal,

Créer une Association Foncière de Propriétaires,

Prendre en compte la dimension patrimoniale des espaces bâtis et non bâti (espaces naturels et agricoles),

Confirmer et structurer les lieux de centralité : commerces, équipements, espaces urbains tout en favorisant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,

Favoriser une qualité environnementale pour les quartiers existants et pour les projets à venir,

Assurer la préservation des jardins et espaces verts au sein du village,

Assurer un logement de qualité pour tous dans le neuf et dans l'ancien, en location ou en accession libre et social,

Préserver et reconquérir le patrimoine ancien à vocation d'habitat,

Assurer une organisation cohérente et unitaire à l'échelle de la commune par le biais de projet d'aménagements apte à créer du lien entre les différents secteurs de la commune et **assurer un cadre de vie de qualité aux habitants** de Lumio en offrant de nouveaux espaces publics et en renouvelant les espaces publics existants.

Sécuriser et équiper la trame viaire pour favoriser un partage plus équitable de la voirie et permettre la création de nouveaux stationnements,

Articuler le développement avec les modes de déplacement doux (piétons et cycles) et les promouvoir,

Réhabiliter les sentiers existants afin de permettre entre autre de relier les différents quartiers au centre du village,

Créer les sentiers du patrimoine pour promouvoir les richesses culturelles et patrimoniales,

Assurer un développement de la commune en préservant les qualités du site.

1 Les choix retenus pour le PADD

AXE 1 : EMERGENCE D'UN VÉRITABLE MAILLAGE PATRIMONIAL NATUREL ET BÂTI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, agricole et naturel

- Préservation et valorisation du patrimoine bâti et des sites d'exploitation industrielle (village, village abandonné d'Occi, églises et chapelles, sentier du patrimoine, tours littorales, carrière de Spano, petit patrimoine remarquable, sites archéologiques, architecture et urbanisme balnéaire de Sant-Ambrogiu)
- Mettre en scène les vues emblématiques depuis la RT notamment (covisibilité, perspectives, panorama,...)
- Améliorer la lisibilité paysagère en maintenant des limites claires entre les espaces naturels, les espaces boisés et les espaces agricoles. Eviter le mitage des versants.
- Préservation et valorisation du patrimoine naturel littoral et rétro-littoral (natura 2000, ZNIEFF, Conservatoire du littoral) : Trame Verte et Bleue
- Donner une place forte au végétal dans les futurs aménagements urbains ;
- Permettre le développement urbain au sein des enveloppes urbaines dessinées.
- Préservation et valorisation du patrimoine agricole (bocages, alignement de sujets arborés remarquables, chemin agricoles, terrasses, jardins, murets de pierres de soutènement et d'enclos, venelles)
- Maintenir des limites claires à l'urbanisation pour protéger de la pression foncière les espaces consacrés à l'agriculture.
- S'appuyer sur l'espace agricole comme coupure à l'urbanisation à l'échelle de la région.

Développer un véritable maillage patrimonial de découverte des sites remarquables de la commune

- Création/amélioration de sentiers du patrimoine bâti.
- Création des «chemins de l'archéo».
- Création d'un sentier des douaniers le long du littoral et création de petits aménagements d'accès à la mer.
- Création d'itinéraires sportifs de pleine nature pour les sorties pédestres, cyclistes et équestres, comprenant de petits équipements sportifs (parcours sportifs) et l'aménagement de belvédères sur les reliefs.
- Restauration des voies de halage de la rivière de Seccu.
- Restauration des chemins ruraux agricoles et des canaux d'irrigation historiques.
- Création d'une bande de gestion entre la mer et les parkings existants afin de préserver l'écosystème littoral.



*Pointe de Spano :
un patrimoine littoral naturel et bâti
à préserver et mettre en valeur au
sein du projet de la commune.*



*Elevage de brebis entre
Sant'Ambrosgiu et la pointe de
Spano : protéger les espaces
naturels tout en favorisant
l'économie agricole et pastorale, un
équilibre à garantir dans le cadre
du projet de PLU.*

AXE 2 – UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENT PLUS ACCESSIBLE ET ÉQUITABLE ENTRE LES DIFFÉRENTES MOBILITÉS

S'inscrire dans une volonté d'accroître la « porosité » du territoire communal. A partir de la colonne vertébrale de la route territoriale, l'enjeu est de développer une trame de déplacements, partagés entre les différentes mobilités, des reliefs de Lumio à son littoral.

Trame viaire

> Mise en sécurité et signalétique sur la Route Territoriale 30 et de la Départementale 71 :

- Sécuriser les traversées en zone de rencontre
- Valoriser par une signalétique appropriée, les accès au village et au littoral

> Compléter et valoriser la trame de déplacements :

- création d'une nouvelle voie de désenclavement du Forum entre l'entrée de ville Sud et Nord sur la route nationale,
- requalification de la route territoriale 30 lors de sa traversée du village depuis San-Petru à Chierchiu (place traversante, alignements plantés, mobilier urbain, stationnements ...),
- requalification de la route de la mer depuis le Forum à la plage de l'Arinella : création d'un mail ou d'une avenue plantée,
- requalification de la route de Sant-Ambrosgiu (Avenues des Oliviers et des coteaux) et désenclavement de la route vers la Pointe de Spanu.

> Valoriser les zones de rencontres et d'échange modal entre les différentes mobilités :

- Valoriser les croisements stratégiques entre les modes de déplacements par l'aménagement de nouveaux espaces publics au droit de ces zones de rencontre
- Création de nouvelles zones de stationnement respectueuse du contexte urbain et paysager (stationnement végétalisé, revêtement de sol poreux...)

Voie ferrée

Valorisation foncière, urbaine et paysagère dans un rayon de 500m autour des gares et des arrêts existants (correspond à un déplacement de 8min à pied) afin de rendre plus accessible et attractif les déplacements ferroviaires. La voie ferrée fait l'objet d'étude de requalification des arrêts (étude CFC) qui est actuellement en cours.

En milieu urbain :

au sein de ces périmètre : favoriser l'installation de commerces et de services de proximité et la densification bâtie au profit des résidents à l'année

Mobilités douces

Développement des mobilités douces sur l'ensemble du périmètre communal mise en valeur et création d'itinéraires pédestres et équestres sur l'ensemble du périmètre communal : valorisation des itinéraires balisés existant, compléter le réseau structurant, créer un réseau pédestre secondaire reprenant les tracés historiques, désenclaver les secteurs urbanisés par la création de sentiers de bouclage sur le réseau structurant ou secondaire piéton

- création d'un réseau de pistes cyclables sur la route nationale et sur les voies d'accès au littoral
- favoriser des zones de rencontre entre véhicules motorisés et mobilités douces au droit des croisements stratégiques (traitement de sol et nivellement continu, alignements d'arbres plantés, signalétiques, points infos, stationnement vélos, point de recharge pour les vélos électriques...)
- sur les axes principaux, en dehors des zones urbanisées : favoriser des aménagements spécifiques et différenciés entre les modes de déplacements (bandes cyclables, trottoirs)
- développer une charte pour développer une ligne cohérente de mobilier urbain sur le périmètre communal.

Port

- favoriser l'émergence de nouvelles formes de mobilités maritimes développer d'une ligne de transport collectif maritime structurante vers Ile Rousse et Calvi
- favoriser un cabotage maritime communal vers plages et ports principaux du littoral, en lien avec les arrêts ferroviaires (aménager de pontons)

En règle générale

- développer une architecture remarquable des arrêts et des gares afin de leur donner davantage de lisibilité.
- créer ou requalifier les espaces publics associés (parvis/place de la gare, dont la qualité de traitement sera inhérente au contexte urbain ou paysager littoral) afin de proposer des réseaux de déplacement de qualité auprès de ses usagers.
- équiper ces périmètres de stationnement véhicules motorisés (auto-moto-bus), stationnement vélos, point d'information touristique,
- favoriser et réglementer le commerce et la restauration mobile (foodtruck) au sein de ce périmètre, en dehors des gares de Sant-Ambrogju.



Ci-contre, l'ancienne maison des cantonniers de Lumio - Arinella qui aura pour vocation d'accueillir une exposition permanente de la faune et de la flore du littoral.

AXE 3 – DENSIFIER LES ESPACES URBANISÉS EXISTANTS ET INTENSIFIER LA QUALITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN DES HABITANTS DE LUMIO, EN VALORISANT LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES PÔLES EXISTANTS, DANS LEUR CADRE GÉOGRAPHIQUE PARTICULIER.

> Un pôle villageois qui se densifie et se développe tout en affirmant son rôle d'échange avec les trois paysages de Lumio : le littoral, la plaine et les reliefs.

Village-Forum : affirmer leur rôle de double-polarité principale et gagner en attractivité

L'objectif est de développer la « rive Sud » de la nationale, à proximité immédiate du village en aval des terrasses historiques agricoles. Développer de manière différenciée et complémentaire la double polarité villageoise en la faisant se retourner sur un espace jardiné central remarquable.

Le secteur du village : valoriser le patrimoine matériel et humain.
Le secteur du Forum : un pôle d'équipements et de services publics
Les terrasses des coteaux villageois : un grand jardin semi-public
Secteurs en périphérie immédiate du village (Chierchiu et La Nunziata) : œuvrer pour une densification des secteurs, une intensification de ses espaces publics et d'agrément, ainsi que le respect et la mise en valeur de ses espaces naturels caractéristiques.

L'objectif est d'atteindre à l'horizon des années 2030 une population de 1538 habitants en maintenant un rythme régulier et adapté de croissance d'environ 16 logements par an.

Le Salducciu, Quarcioli, Caglia Foscia, Campu Lascie, Concaja : retourner l'urbanisation spontanée sur la qualité des territoires agricoles et naturels de proximité

Maîtriser l'expansion urbaine sur l'ensemble de ces secteurs immédiate des habitations (incitation à la plantation de fruitiers, de potagers...) Maîtriser l'extension urbaine en développant un véritable projet de lisière entre les espaces urbanisés et les espaces naturels afin de répondre aux exigences relatives aux risques naturels et au désir citoyen de « natures en ville », tout en favorisant la mise en valeur des paysages naturels, en leur offrant des espaces propices au développement d'une biodiversité.

Marine de Sant-Ambrosgiu : pôle urbain littoral

L'enjeu est d'encourager une offre complémentaire au village de Lumio, basée exclusivement sur ses caractéristiques littorales.

Maîtriser l'extension urbaine en développant un véritable projet de lisière entre les espaces urbanisés et les espaces naturels afin de répondre aux exigences relatives aux risques naturels et au désir citoyen de « natures en ville », tout en favorisant la mise en valeur des paysages naturels, en leur offrant des espaces propices au développement d'une biodiversité.

Valorisation des déplacements ferroviaire en privilégiant l'émergence de « quartiers de gare » par une densification urbaine autour des arrêts ferroviaires de Sant'Ambrogiu et de la Gare d'Orsu Lungu et la création de nouveaux espaces publics (place de la gare) de petits équipements commerciaux et de services de proximité, aménagement de zones de stationnement.
Encourager la rénovation énergétique sur l'ensemble du secteur de la marine

L'agriculture, un vecteur fort de développement économique et même au-delà

Lumio est une commune qui possède un réel potentiel agricole au travers de ses surfaces à fortes potentialités. Malgré la déprise agricole à la fin des années 90, l'agriculture est bien présente et occupe aujourd'hui près de 40 % de la surface communale, avec une majorité des surfaces en plaine.

L'objectif du Plan local d'Urbanisme sera d'améliorer cette situation en poursuivant une politique de limitation d'étalement urbain, en identifiant les terres à fortes potentialités, en les irriguant, en diversifiant vers des activités agritouristiques et oléicoles sur la commune, en engageant une modernisation des exploitations, en constituant une Association Foncière de Propriétaires (délibération du 16 octobre 2014)

La constitution d'une association foncière de propriétaires doit permettre de répondre au morcellement des propriétés, à leur reconstitution.

Avec un objectif de consommation foncière maîtrisée

Sur la base du développement démographique (scénario à + 1,7 % par an), 323 habitants vont intégrer le territoire communal.

Il s'agira, par la mise en œuvre du projet communal :

De densifier le tissu urbain existant en réinvestissant les dents creuses (tout en préservant l'identité patrimoniale très forte de la Commune)

De mobiliser le parc de logements vacants

De structurer les espaces actuellement urbanisés sans impacter les terres naturels et agricoles

Tout en limitant très fortement la consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine (Loi Littoral)

Pour atteindre l'objectif de 153 logements, la Commune ne veut mobiliser que 15,8 hectares de foncier actuellement disponible. Ces emprises sont situées dans l'enveloppe des formes définies en application de la Loi Littoral : Village, Agglomération de Sant' Ambrogiu et Espaces urbanisés de Schinali et Salducciu.



*Photo ci-contre : secteur de Sant'Ambrogiu .
Dans l'optique d'accueillir de nouvelles familles résidentes, la commune a développé dans ce secteur particulièrement bien desservi (port de plaisance, gares, accès direct à la RT), un projet immobilier d'accession à la propriété qui s'insère dans une dent creuse des espaces urbanisés.*

2 Les choix retenus pour le zonage

2.1 CARACTÉRISTIQUES DES ZONES

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, par rapport au POS, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, etc.).

Par ailleurs, des dispositions concernant les reconstructions à l'identique sont complétées conformément à l'article L 111.3 qui précise que :

« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

« Lorsque le bâtiment a été détruit depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L 111.3 du CU). »

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Les dispositions générales comprennent les articles suivants :

- 1 - Champ d'application territorial du plan,
- 2 - Champ d'application réglementaire,
- 3 – Adaptations mineures – Dérogations,
- 4 – Rappel des procédures,
- 5 - Camping,
- 6 – Division du territoire en zones,
- 7 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols,
- 8 – Reconstruction de locaux à la suite d'un sinistre,
- 9 – Stationnement des véhicules,
- 10 – Marges de recul,

- 11 – *Risque Inondation,*
- 12 – *Pièces à joindre aux demandes de permis d'aménager et de permis de construire,*
- 13 – *Lutte contre le bruit des transports terrestres,*
- 14 – *Entrées de ville,*
- 15 – *Ouvrages techniques,*
- 16 – *Constructions en sous sol,*
- 17 – *Affouillements et exhaussements du sol,*
- 18 – *L'alimentation en eau potable - Protection des captages,*
- 19 – *Zone de risques inondations,*
- 20 – *Mobilité des personnes handicapées physiques*
- 21 – *Dispositions particulières pour les équipements publics*
- 22 – *Protection du patrimoine – Monuments historiques*
- 23 – *Protection du patrimoine – Patrimoine non protégé*
- 24 – *Protection du site - sites classés et inscrits*
- 25 – *Protection du patrimoine - Archéologie préventive*
- 26 – *Zone de risques Incendie et Feux de Forêt*
- 27 – *Domaine Public Maritime (DPM)*
- 28 – *Lutte contre la pollution lumineuse*

Les dispositions particulières

ARTICLE 1 ET 2

Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières.

Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU.

C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone :

- l'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel et de la mixité des fonctions urbaines. Néanmoins, en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires.

Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- dépôts à l'air libre,
- affouillements et exhaussements,
- établissements classés,
- carrières et décharges,
- caravanes isolées et terrains de camping ou d'habitations légères de loisirs,
- antennes relais,
- installations classées pour l'Environnement.

ARTICLE 3 et 4

Les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

ARTICLE 6 ET 7

Les règles d'implantation

En ce qui concerne l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution. Traditionnellement, les règlements du centre-village (zones UA) permettent de

s'implanter à l'alignement ou en retrait afin de renforcer sa vocation.

Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, des secteurs à risque d'inondation, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, ou autres dispositions particulières à certaines zones.

Pour l'article 7, une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. Ainsi, en zone UA, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives.

Des règles différentes sont instaurées selon la distance par rapport à l'alignement des voies afin de privilégier des formes urbaines plus aérées en cœur d'îlots, sans toutefois en interdire la construction dans l'optique d'une densification du centre.

En zone UB, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait.

En zone UC, au contraire, la règle générale vise à s'implanter en retrait.

La zone UD reprend les caractéristiques d'implantation propres aux zones pavillonnaires : le retrait est imposé.

ARTICLE 9

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.

Il s'avère donc indispensable de réglementer l'emprise au sol des constructions. Les dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

ARTICLE 12

Les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets

de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

ARTICLE 13

Les espaces libres et les plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager de la commune. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre

part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air

Les dispositions particulières concernant les zones U et AU du PLU

ARTICLE 14 **Mixité sociale**

Les dispositions de l'article 14 sont relatives à la nécessité de répondre aux besoins locaux en matière de logement et plus particulièrement de résidence principale. L'enjeu est également de fabriquer un volume d'offre en logements susceptible d'amorçer la spéculation foncière sur la commune. Ce rééquilibrage d'une offre en résidence à l'année est proposé au travers les dispositions suivantes :

Pour la zone UB :

« Toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 5 logements, ou de plus de 800m² de surface de plancher devra entendre qu'au moins 25% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants) »

Pour la zone UC :

« Toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 10 logements, ou de plus de 800m² de surface de plancher devra entendre qu'au moins 20% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants). »

Pour les zones UD, AUC et AUD :

« Toute opération immobilière à vocation d'habitat, de plus de 5 logements, ou de plus de 800m² de surface de plancher devra entendre qu'au moins 35% des logements familiaux soient des logements locatifs sociaux, soit des accessions à la propriété (primo-accédants). »

ARTICLE 15 **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'ensemble des zones U et AU de la commune comprennent un article 15 en faveur du développement durable. L'article précise les dispositions favorables à une architecture climatique (c'est à dire valorisant l'apport énergétique renouvelable : soleil, vent...). Par ailleurs, cet article précise les dispositions favorables à une bonne intégration architecturale des équipements : capteurs solaires, éolien...

Définition de «l'extension mesurée d'une construction existante»

Hors des zones U définies au Plu de la commune , se pose la question de l'extension, de l'évolution des constructions existantes en zone A et N.

Par une réponse ministérielle publiée au journal officiel du Sénat du 6 juin 2014, la Ministre de l'égalité des territoires et du logement a fait le point sur la notion d'extension mesurée ou limitée d'une construction existante.

La définition de cette notion est avant tout intéressante pour les personnes souhaitant agrandir leur habitation située en zone agricole ou naturelle d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, où les

constructions nouvelles à usage d'habitation sont la plupart du temps interdites (sauf en cas de lien avec une exploitation agricole ou forestière en général), seule l'extension des habitations existantes étant admise, mais de manière souvent limitée car devant être «mesurée».

La Ministre rappelle ainsi qu'en vertu de la jurisprudence applicable une telle extension suppose:

- un minimum de contiguïté (Conseil d'Etat, 25 avril 1990),
- l'agrandissement d'une seule et même surface bâtie (Cour administrative d'appel de Marseille, 17 octobre 2007),
- que l'extension soit d'une superficie inférieure à celle du bâtiment existant (Conseil d'Etat, 27 janvier 1995).

L'extension mesurée doit ainsi se révéler «*subsidaire par rapport à l'existant*».

Il convient d'apprécier l'importance des travaux «*en fonction notamment de l'emprise, du volume ou de l'apparence de la construction projetée et non uniquement par rapport à la SHON existante*» selon un arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 5 novembre 2013, ce qui rappelle que l'urbanisme n'est pas une science exacte et que des critères autres que mathématiques doivent être pris en compte dans le cadre de l'application des règles locales.

Il n'est dans ces conditions pas possible de qualifier de mesurée l'extension de seulement 20m² d'une habitation présentant une SHON de 162 m² mais qui conduit à doubler son emprise au sol et à augmenter considérablement son volume (même arrêt).

Le Conseil d'Etat avait déjà rendu des solutions similaires, notamment dans un arrêt du 18 novembre 2009 pour ce qui est de l'augmentation de l'emprise au sol ou encore dans une décision beaucoup plus ancienne du 23 février 1990 en ce qui concerne l'augmentation du volume du bâtiment.

Mais la plupart du temps, la jurisprudence prend en compte la superficie de l'extension pour apprécier son caractère mesuré, ce qui est parfaitement compréhensible puisque l'extension ne s'accompagne pas toujours d'une augmentation de l'emprise au sol ou du volume de la construction.

Il a ainsi été jugé assez récemment que le projet prévoyant de doubler la superficie de la construction existante ne peut être qualifié d'extension mesurée (Cour administrative d'appel de Marseille, 7 mai 2012). En revanche l'augmentation de moins de 30 % de la surface existante est bien mesurée (Conseil d'Etat, 18 novembre 2009).

Il peut être noté que toute augmentation de plus de 30 % de la surface existante est susceptible de se voir refuser la qualification de mesurée.

Ainsi que le relève la Ministre en conclusion, «*afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension mesurée dans le document d'urbanisme, quand il existe, peut éviter les difficultés d'interprétation*», cette remarque étant à mon sens parfaitement justifiée.

« Le règlement des zones A et N intègre cette disposition d'extension limitée la restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sachant que l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou

agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne peut se faire qu'une seule fois. »

Dans une récente jurisprudence, le Conseil d'Etat (*CE 3 avril 2020 Commune de l'Île de Batz n°419139*) est venu préciser que si le législateur, en adoptant l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, « a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral, le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions ». Ainsi, même en zone d'urbanisation diffuse, cet article ne prohibe pas l'agrandissement de sa construction. Le Conseil d'État a jugé dans cette décision du 3 avril 2020 que si le législateur en adoptant l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme « a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral, le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions ». C'est ce considérant qui est mentionné dans les tables du recueil Lebon. En l'espèce, le projet consistait en l'extension de 42 m² d'une construction à usage d'habitation disposant initialement d'une surface hors œuvre nette de 105 m².

Proposition pour la commune de Lumio

En droit de l'urbanisme, la notion d'extension d'une construction implique que la partie ajoutée ait une superficie inférieure au bâtiment existant, le Conseil d'État précisant que l'extension doit être d'une « ampleur limitée en proportion » par rapport à la construction étendue, pour reprendre les termes de la décision Commune de Craménil (*L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.*

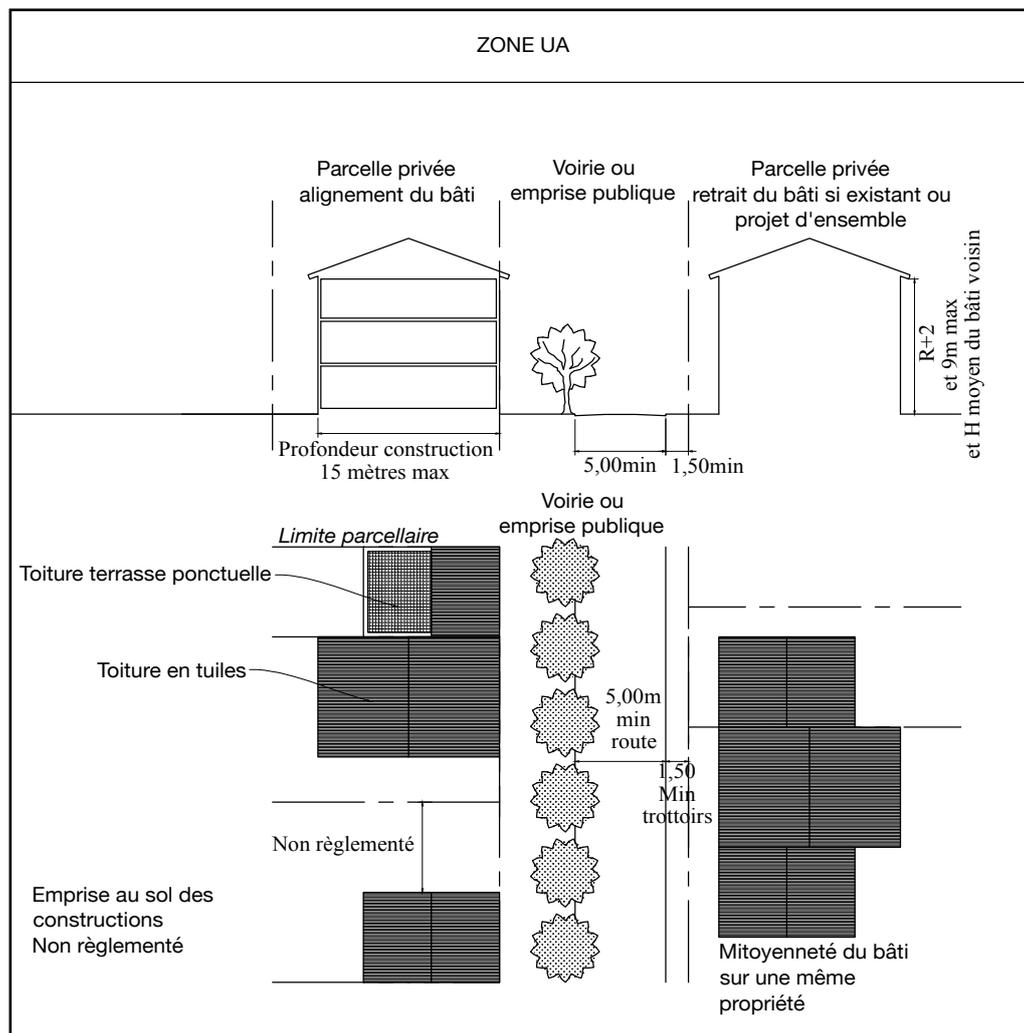


Schéma explicatif reprenant les caractéristiques de la zone UA, intégré au règlement.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante » ; voir également CE 29 mai 2019 Commune de Craménil n° 419921, Mentionné aux tables, s'agissant de la notion d'extension prévue par l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme)

Le règlement de Lumio précise pour ces zones : *«La restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sachant que l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne peut se faire qu'une seule fois.»*

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites « zones U », représentent **177,7ha**

Les zones à urbaniser dite zone «AU» représentent **9,7ha**

La zone UA

Elle recouvre la partie la plus ancienne de Lumio. L'enjeu de la zone est de préserver les caractéristiques patrimoniales du village bâti.

Sa vocation est essentiellement concentrée sur l'habitat, les commerces, les services et les équipements.

Surface : **4,97ha**

La zone UB (dont UBa)

C'est une zone d'urbanisation de densité moyenne qui se trouve en continuité avec le village historique, dont la couture avec le centre ancien est à affirmer.

L'enjeu de la zone est de la densifier dans le prolongement des logiques d'urbanisme et de l'architecture du village ancien en zone UA.

Par ailleurs, la zone a pour vocation d'ouvrir à la diversité fonctionnelle un secteur qui est aujourd'hui essentiellement résidentiel.

Surface : **6,12 ha**

La zone UC

Elle correspond aux espaces urbanisés qui se développent :

- d'une part dans le prolongement Ouest et Sud du village de Lumio,
- d'autre part le long de l'anse de Sant-Ambroggio.

Le bâti présente une faible densité d'emprise au sol et de hauteur. Il convient d'assurer la densification du secteur tout en préservant le paysage naturel (dans le cas de Sant'Ambroggio).

Cette zone a également pour vocation de recevoir de l'habitat, des commerces et des services, ainsi que des équipements.

Surface : 40,45ha

La zone UD (dont UDa)

C'est une zone résidentielle se situant :

- dans le prolongement du village en quatrième périphérie,
- le long de la route de la Mer et nommée «Schinali»,
- au Sud du village, au Salducci (Salducci),
- en périphérie de la zone UC de la Marine de Sant'Ambroggio,

Cette zone est suffisamment équipée et présente un intérêt paysager

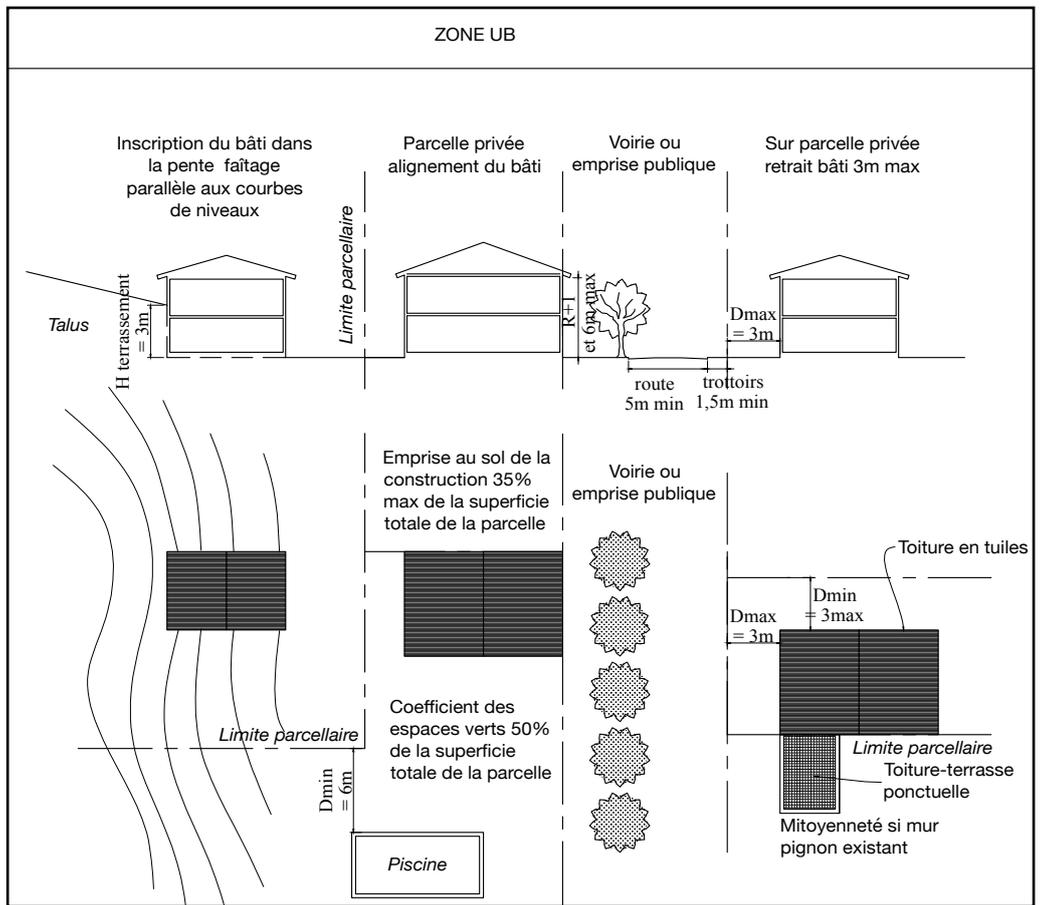


Schéma explicatif reprenant les caractéristiques de la zone UB, intégré au règlement.

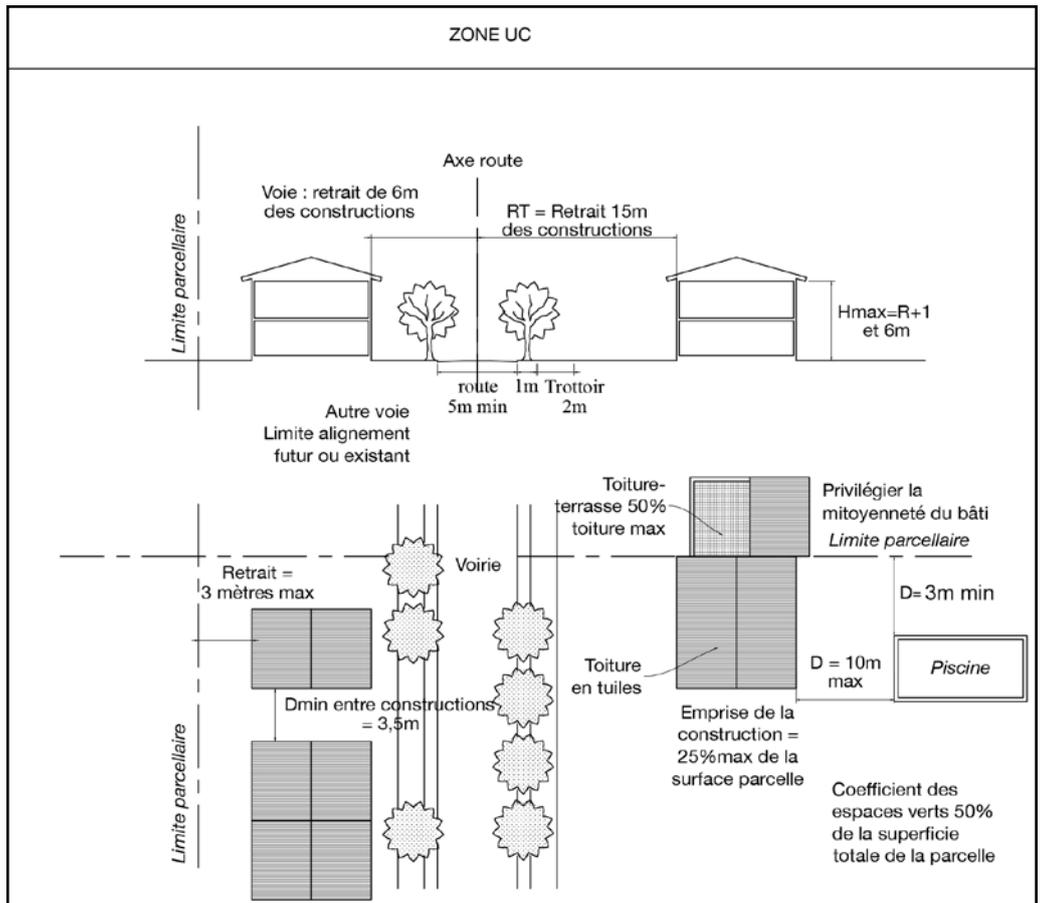


Schéma explicatif reprenant les caractéristiques de la zone UC, intégré au règlement.

qu'il s'agit de maintenir, tout en offrant la possibilité de voir apparaître une densification de ce secteur en vue de limiter l'expansion urbaine.

Surface : 108,7ha

La zone Uk et UKi

Elle correspond au camp militaire de la légion étrangère.

Surface : 16,03 ha

La zone UP et son sous – secteur Upa

Ces zones correspondent au port de Sant Ambroggio.

Le sous-secteur Upa comprend les équipements bâtis en lien avec le port.

Surface : 1,03ha

La zone AUC

L'autre zone AU au Sud du village et est conditionnée à la création d'un pôle mixte de logements accessibles et favorisant l'autonomie de la personne à son domicile et d'équipement autour de la santé.

Surface : 2,06ha

La zones AUD:

Elle se situe au Nord Ouest du village, et nécessite, pour l'ouverture à l'urbanisation, sa desserte en réseaux.

Surface : 2,75ha

La zone AUt

C'est une zone à vocation touristique hôtelière.

Elle correspond au village de vacances situé au Nord-Ouest de Sant-Ambroggio où l'urbanisation ne peut se réaliser qu'à la condition de présenter un plan d'aménagement d'ensemble de la zone, et comprenant la réalisation d'un équipement touristique favorisant la fréquentation à l'année en lien avec les activités de Thalassothérapie. Par ailleurs, ce secteur fait l'objet d'une OAP et doit s'y conformer.

Surface : 4,80 ha

ZONE AGRICOLE

Surface totale : **979,40 ha**

La zone agricole dite « zone A » l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère.

Elle comporte **un secteur AL** couvrant un secteur de sensibilité paysagère en bordure littorale correspondant aux espaces proches du rivage

L'indice « r » concerne les zones agricoles comprises dans les espaces remarquables (Loi Littoral articles L 121.23 et R 121-4 du Code de l'urbanisme).

ZONE NATURELLE

Surface totale : **791,6 ha**

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

Récapitulatif des Coefficients d'Emprise au Sol et d'Espace Vert par zone

Destinations		CES	CEV	CES	CEV	CES	CEV	CES	CEV	CES	CEV	CES	CEV
	Sous Destinations	UA		UB		UC		UD		AUC		AUD	
Habitation	Logement Hébergement					25 %	50 %	15% et 35% pour les opérations groupées	50% et 30 pour les opérations groupées	25 %	50 %	15 %	50 %
Commerces et Activités	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Profondeur de 15 mètres à l'alignement	Non réglementé	35 % En zone UBa, le CES est de 20 %	50%	40 %	40 %	35 %	30 %	35 %	30 %	35	30
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public							Non réglementé					
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Non autorisé											
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Profondeur de 15 mètres à l'alignement	Non réglementé	35 % En zone UBa, le CES est de 20 %	50%	40 %	40%	35 %	35 %	35 %	30 %	35 %	35 %

- préserver les vastes espaces naturels intègres
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation).

La zone N comporte 6 sous - secteurs :

- **le secteur Nh** : qui comporte des constructions existantes (habitat diffus) et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- **le secteur Nhf** : qui comporte une urbanisation existante et où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé tout en respectant les prescriptions du PPRIF. Ces secteurs, au regard de leur caractère détaché du village et de l'agglomération et, souvent, de leur absence de réseaux d'assainissement correspondent à plusieurs lotissements de la commune
Fort d'une certaine densité : proximité des habitations à moins de 50m les unes des autres ; ces secteurs sont structurés par des voies de circulation internes et sont raccordés au réseau d'eau, d'électricité et de téléphonie/ internet. A ce titre, ils rentrent dans les critères de secteurs déjà urbanisés tel que prévu par l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet d'un renforcement. Celui-ci est prévu par le règlement qui autorise l'agrandissement en une fois des constructions légalement édifiées.
- **le secteur NL** : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages et comprend un sous-secteur NLr correspondant aux Espaces Remarquables Caractéristiques du Littoral
- **le secteur NLt** : il recouvre l'unité foncière du village de vacance situé dans la bande littorale de 100 mètres. Inconstructible, cette zone autorise les équipements de plein-air utile au développement des activités touristiques
- **le secteur Nc** : qui autorise les activités de camping et les changements de destination de ses emprises bâties
- **le secteur Nep** qui correspond à trois constructions existantes proches de la plage, situés en Espace Remarquable Caractéristiques du Littoral. Ces secteurs sont soumis à des orientations d'aménagements, ainsi qu'à des dispositions réglementaires (*OAP zones Nep et annexes du règlement sur les conditions d'occupations du domaine public maritime aussi disponible sur le site de l'UDAP de Haute-Corse : <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Corse/Patrimoine-et-architecture/UDAP-unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine/UDAP-2B-Haute-Corse>*).

Le tableau ci-contre dresse un portrait des différents coefficient au sol admis en fonction des zones U et AU et en fonction du programme.

Les coefficients d'emprises au sol des constructions admettent un droit à bâtir supérieur en cas d'opérations de logements groupés en zones UC et UD afin de favoriser la densification progressive de ces zones.

Secteur	Type	Libelle	Nombre	m2	hect.	Total hect.	Total %
Zone urbaine	U	UA	1	49732	5	177,7	9,1
Zone urbaine	U	UB	1	18751	1,9		
Zone urbaine	U	UBa	1	42520	4,3		
Zone urbaine	U	UC	2	404573	40,5		
Zone urbaine	U	UD	9	1075020	107,5		
Zone urbaine	U	UDa	1	12081	1,2		
Zone urbaine	U	UKi	1	160339	16		
Zone urbaine	U	UP	2	10393	1		
Zone urbaine	U	UPa	3	2868	0,3		
Zone à urbaniser	AU	AUC	1	20623	2,1		
Zone à urbaniser	AU	AUD	2	27579	2,8		
Zone à urbaniser	AU	AUt	1	48069	4,8		
Zone agricole	A	A	9	5234416	523,4	979,4	50
Zone agricole	A	AL	3	2195528	219,6		
Zone agricole	A	ALr	5	1915997	191,6		
Zone agricole	A	Ai	2	105560	10,6		
Zone agricole	A	Ar	2	341894	34,2		
Zone naturelle	N	N	9	181712	18,2	791,6	40,4
Zone naturelle	N	NC	1	34621	3,5		
Zone naturelle	N	NL	11	504794	50,5		
Zone naturelle	N	NLr	6	3952661	395,3		
Zone naturelle	N	NLri	1	99795	10		
Zone naturelle	N	NLt	1	25215	2,5		
Zone naturelle	N	Nep	2	25586	2,6		
Zone naturelle	N	Nh	8	569310	56,9		
Zone naturelle	N	Nhf	2	158980	15,9		
Zone naturelle	N	Ni	1	223225	22,3		
Zone naturelle	N	Nr	4	2138682	213,9		
Total			92	19580524	1958,4	1958,4	100

Tableau de répartition des surfaces par zone

PLAN LOCAL D'URBANISME

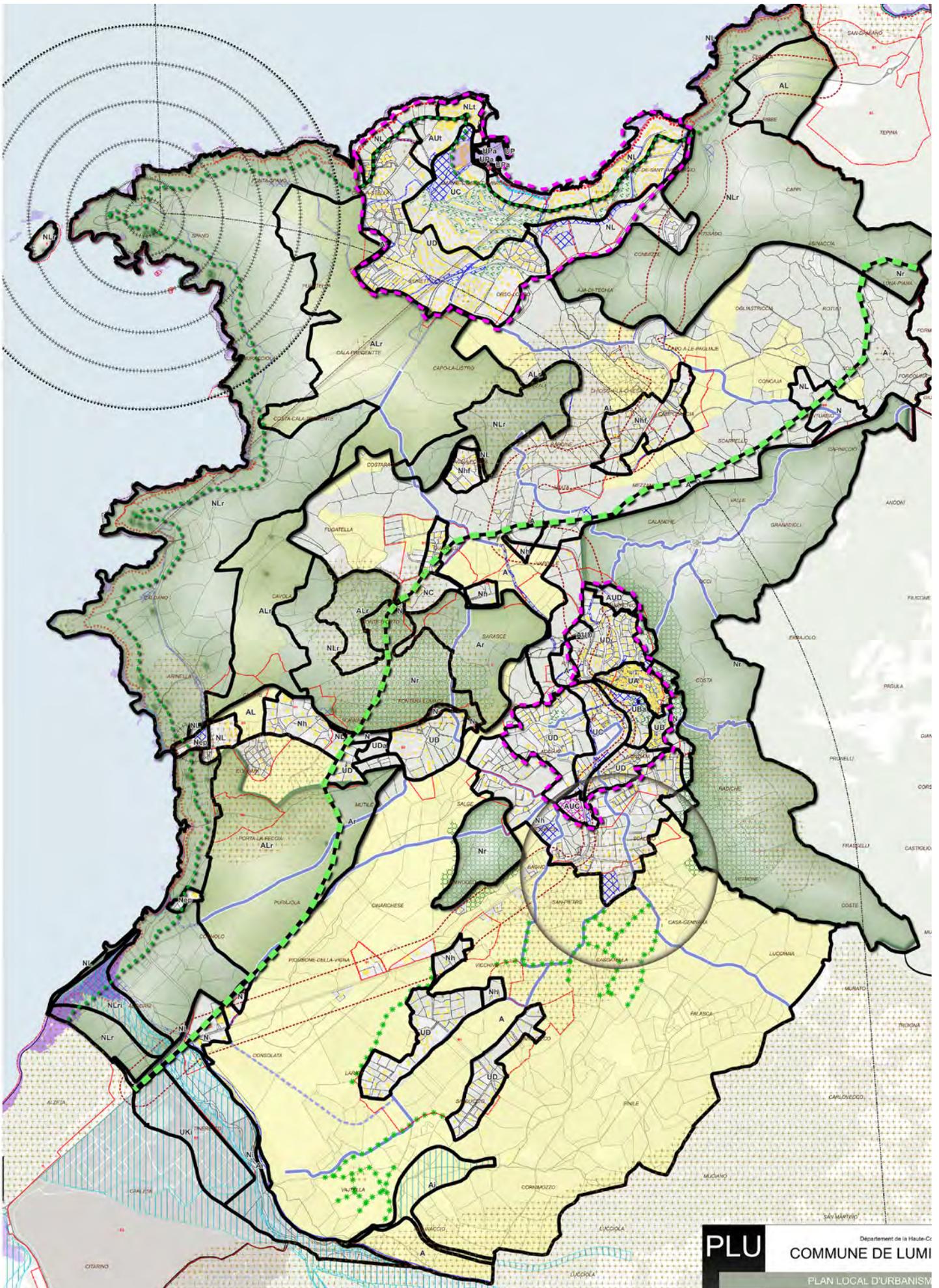
- UD** Dénomination de la zone
 Zonage réglementaire
- Prescription (surfactive)**
-  Emplacement réservé
 -  Emplacement réservé logement social/mixité sociale
 -  Espace boisé classé à protéger ou à créer
 -  Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
 -  Espace stratégique agricole
 -  Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
 -  Espace remarquable du littoral
- Prescription (linéaire)**
-  Éléments de paysage, à préserver pour des motifs d'intérêt écologique
 -  Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
 -  Desserte par les réseaux

RISQUES NATURELS

-  Périmètre du risque incendie de forêt (PPRF)
 -  Périmètre du risque inondation (PPRI)
 -  Périmètre de l'Atlas zone submersible (AZS)
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**
-  AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques
 -  AR1 - Champ de vue des postes électromagnétiques, des antennes et plates
 -  EL3 - Servitude de l' littoral
 -  PF1 - Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques
 -  PF2 - Servitudes de protection contre les obstacles
 -  TS - Servitudes aéronautiques de dégagement
- PERIMETRE D'INFORMATION**
-  Classement sonore des voies bruyantes
 -  Zone archéologique sensible

Protection des immeubles classés et inscrits

-  Immeuble classé
-  Immeuble inscrit
- Périmètre d'information (linéaire)**
-  Bande littoral des 100 mètres
-  Espace proche du rivage
-  Délimitation du domaine public maritime



Carte ci-dessus : carte générale du zonage du PLU

2.2 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41 du CU.

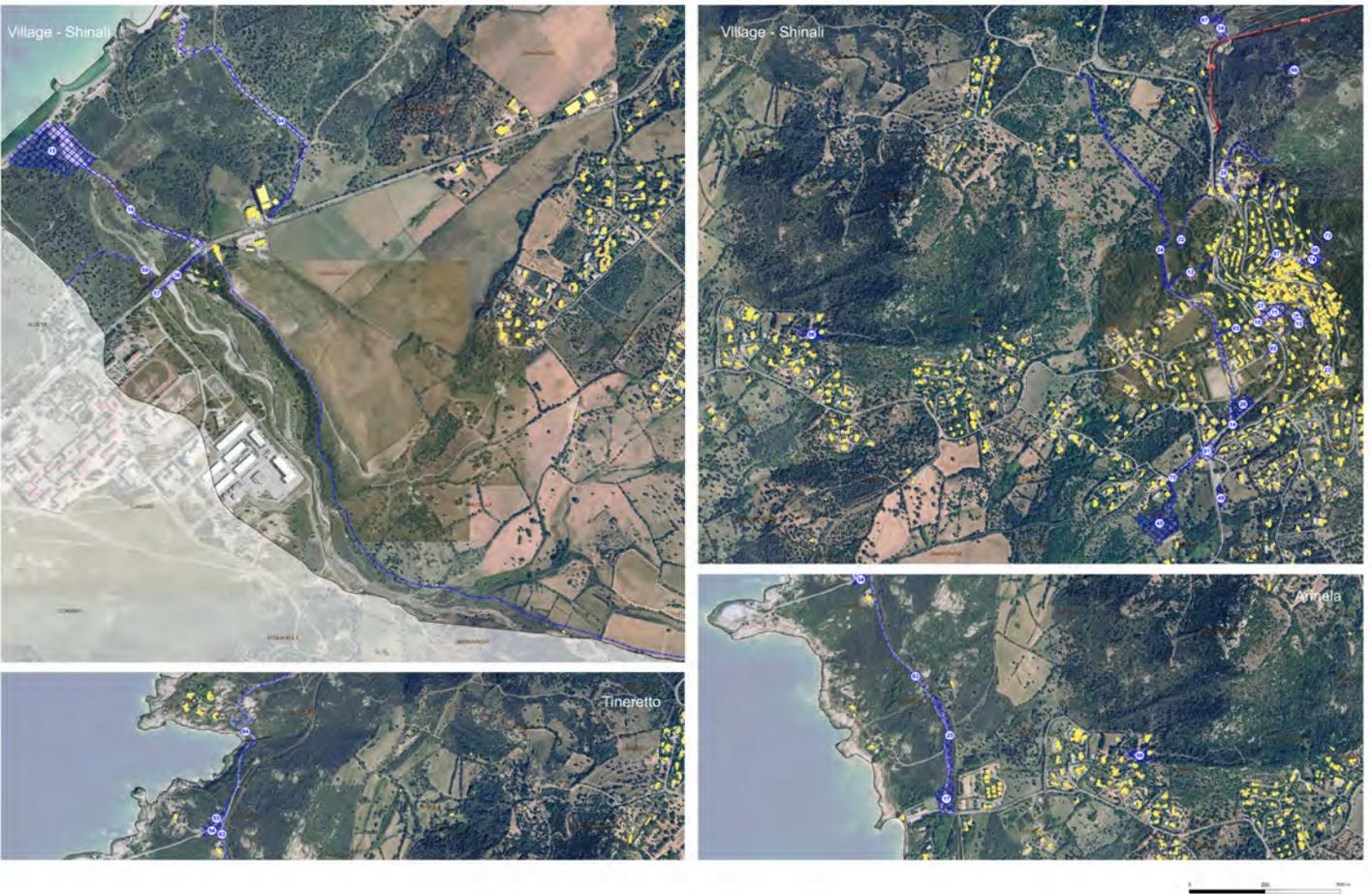
Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement et/ou d'équipement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés. L'article L. 151-41 du CU prescrit qu'un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à recevoir :

- des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement)
- des ouvrages publics qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques.
- des installations d'intérêt général (à créer ou à modifier).
- des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques (trame verte en milieu urbain, parc public, etc).

La commune de Lumio compte 77 emplacements réservés, manifestant ainsi une volonté forte d'organiser le territoire en faveur de l'amélioration :

- du maillage viaire par l'élargissement, la création de voies et de giratoires,
- de l'accès aux espaces urbanisés et aux espaces naturels par la création d'aires de stationnement,
- des réseaux AEP et EP,
- de l'accès aux plages et aux itinéraires pédestres et cycles de découverte du territoire,
- du développement de projets de jardins et d'espaces publics,
- de la protection et de la mise en valeur de l'environnement naturel,
- du développement de nouveaux équipements recevant du public (crèche, maison médicale...).



liste emplacements réservés

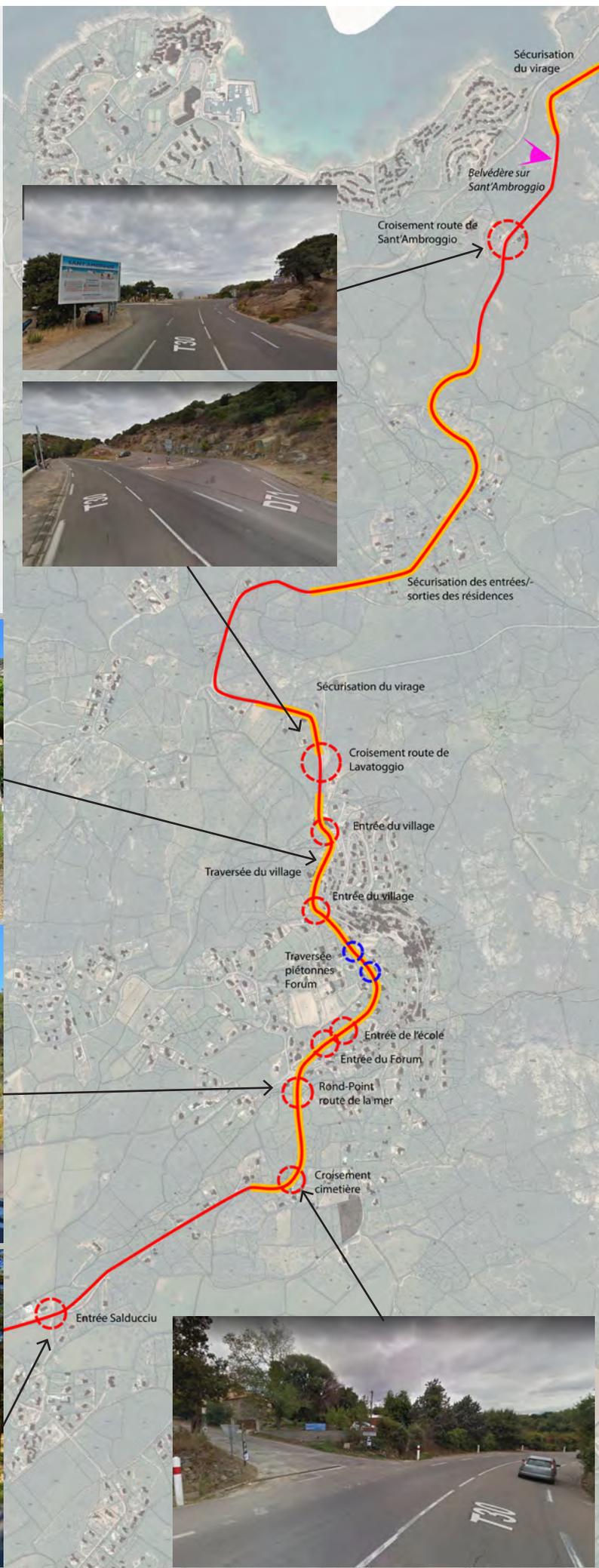
N°	Description	Emprise	Surface m2
1	Création d'un giratoire desservant la route de la Mer, le chemin d'Acciani depuis la RT10	D=35	2 770
2	Confortement, élargissement d'une liaison piétonne du Forum vers la RT10	E=6	422
3	Confortement, élargissement d'une liaison piétonne du Forum vers la RT10	E=6	856
4	Liaison vers le littoral depuis la RT10	E=10	8 738
5	Chemin piéton vers le littoral	E=3	691
6	Réservoir	E=4	2 751
7	Création d'un parking de 15 places	-	597
8	Piste d'accès au réservoir	E=3	472
9	Extension du cimetière	-	12 451
10	Élargissement du chemin	E=5	4 241
11	Création d'un parking de 60 places environ	-	3 808
12	Chemin piéton	-	722
13	Confortement, élargissement d'un chemin piéton reliant le Forum à la place de l'église	E=5	575
14	Création d'un giratoire de desserte du quartier du Forum	D=30	839
15	Projet environnemental de l'embouchure du Fiume Seccu	-	25 082
16	Chemin vers le littoral	E=3	4 719
17	Création d'une aire de stationnement de 100 places environ	-	5 201
18	Création d'une passerelle piétonne pour traverser la RT10	-	126
19	Création d'un parking de 40 places environ	-	2 010
20	Création d'équipements et d'espaces publics et d'une voie de desserte pour la nouvelle école	-	2 992
21	Désenclavement du parking par l'Avenue de la Place de l'Eglise	-	820
22	Création d'un chemin piéton	E=3	1 331
23	Création d'un parking de 5 places environ	-	82
24	Création d'une voie entre le quartier du Forum et le Monte Ortu	-	15 426
25	Valorisation de l'arrêt ferroviaire de l'Arinella et création de stationnement de 100 places environ	-	3 513
26	Aire de stationnement Pointe de Spano, 60 places environ	-	3 622
27	Coulée verte	-	22 758
28	Coulée verte	-	1 277
29	Création d'un parking de 80 places	-	1 331
30	Création d'une aire de stationnement éloignée de la marine de Sant'Ambroggio, 180 places	-	7 071
31	Requalification de l'ancienne carrière, création d'un stationnement de 20 places	-	2 969
32	Création d'une aire de stationnement, route de Lavatoggio pour accès au village d'Occi, 15 places	-	1 248
33	Création d'une aire de valorisation de la fontaine, route de Lavatoggio et de 5 places de stationnement	-	1 156
34	Création d'une aire de stationnement de 15 places, route de Lavatoggio, pour accès à l'itinéraire pédestre vers Occi et Sant'Ambroggio	-	2 710
35	Création d'une voie de désenclavement	-	2 923
36	Chemin piéton vers l'itinéraire pédestre du Fiume Seccu	-	1 425
37	Coulée verte	E=4	911
38	Coulée verte	E=4	338
39	Coulée verte	E=4	1 267
40	Création d'une aire de stationnement 20 places environ	-	914
41	Création d'une aire de stationnement 25 places environ	-	1 074
42	Création d'une aire de stationnement éloignée de la marine de Sant'Ambroggio, 250 places environ	-	13 041
43	Création d'une aire de stationnement pour accès aux chemins pédestres de randonnée, 15 places environ	-	1 844
44	Création d'un réservoir	-	1 462
45	Création de jardins familiaux et partagés	-	10 550
46	Chemin piéton vers le littoral	E=3	721
47	Chemin piéton de liaison entre Sant'Ambroggio et le village d'Occi	E=4	1 537

48	Chemin piéton vers le littoral	E=3	1 007
49	Création d'un parking de 60 places environ	-	1 232
50	Chemin piéton de liaison entre Sant'Ambroggio et Occi via la chapelle San Nicolao	-	2 510
51	Chemin piéton vers le littoral	E=3	558
52	Création d'une aire de stationnement 50 places environ	-	2 048
53	Création d'un stationnement éloigné du site de la Tour de Caldanu 40 places environ	-	2 018
54	Création d'un stationnement éloigné du site de la Tour de Caldanu 30 places environ	-	1 053
55	Création d'un stationnement paysager 65 places environ	-	4 271
56	Itinéraire pédestre du Fium Seccu	E=4	5 810
57	Création d'une passerelle piétonne sur le Fium Seccu	-	28
58	Itinéraire pédestre du Fium Seccu	E=4	2 779
59	Chemin piéton vers l'itinéraire pédestre du Fiume Seccu	E=4	1 129
60	Voie verte	E=4	3 176
61	Voie verte	E=4	5 302
62	Voie verte	E=4	1 312
63	Voie verte	E=4	3 215
64	Voie verte	E=4	3 825
65	Voie verte	E=4	5 264
66	Création d'un chemin piéton entre la route de Lavatoggio et le village d'Occi	E=4	222
67	Création d'un chemin piéton entre la route de Lavatoggio et Sant'Ambroggio	E=4	299
69	Voie verte	E=4	6 777
70	Voie verte	E=4	1 022
71	Voie verte	E=4	7 819
72	Chemin piéton vers le littoral	E=3	678
73	Chemin piéton vers Occi	E=3	197
74	Création de place de stationnement de 30 places environ	-	2 122
75	Elargissement de l'accès aux jardins partagés		2 711
76	Accès aux jardins pédagogiques.	E=3	772
77	accès aux jardins pédagogiques.	-	161
Total			252 701

Document de travail présenté le 16 octobre 2020 à la CDC en vue d'aboutir à un projet de requalification de la Route Territoriale permettant de sécuriser cette traversée actuellement dangereuse et très accidentogène.

La partie qui traverse le village démontre l'importance à accorder aux aménagements de traversées piétonnes, ainsi qu'aux traitements des abords (trottoirs, éclairage public et mobilier urbain le cas échéant, signalétique...).

Rappelons qu'actuellement, les transports scolaires s'arrêtent régulièrement le long de cette route. Les aménagements des arrêts sont peu valorisés et les adolescents doivent, par endroits, longer la route territoriale à pied pour rejoindre leur domicile, s'exposant fortement à des fauchages au regard de la vitesse des véhicules, plus spécifiquement au Sud du village, en provenance de Calvi (après une longue ligne droite).



La réalisation des projets inhérents aux ER se fera avec l'appui de partenaires (conservatoire du littoral, CDC, Intercommunalité...).

Les zones de stationnement à créer sont situées dans les zones agglomérées (village et marine de Sant'Ambrogio) en vue de mieux organiser les espaces dédiés aux véhicules motorisés : les espaces urbanisés souffrent d'un manque de hiérarchie et du nombre de places de stationnement, en particulier lors de la saison estivale.

Par ailleurs, des aires de stationnement sont également prévues à proximité immédiate du réseau de déplacement pédestre de découverte du territoire lumais, en milieu périphérique des espaces urbanisés ou en espaces naturel en faveur d'un désengorgement des périmètres bâtis. En raison de la sensibilité paysagère dans laquelle elles s'insèrent, les aires de stationnement font l'objet d'OAP rappelant les aménagements attendus, respectueux du cadre environnemental et paysager.

En sus de l'objectif de rattrapage de places de stationnement et de palier à la pression estivale, les aires de stationnement sont règlementées dans le PLU en vue de :

- participer à la végétalisation de la commune (les aires de stationnement prévoient la plantation d'un arbre par place de stationnement ou de 1m² de plantations d'essences locales),
- favoriser la perméabilité des sols (matériaux imperméabilisants proscrits).

Enfin, les aires de stationnement comprennent également un objectif de développement des mobilités durables (stationnements vélos et recharges pour les véhicules électriques).

Le nombre de places est renseigné par emplacement réservé afin de garantir une valorisation des espaces libres en espaces paysagers sur la superficie ne servant pas au stationnement.

Les aires de stationnements représentent une nouvelle capacité de stationnement de 1280 places (capacité actuelle et projet voir liste ci-dessous).

Secteur Sant'Ambrogio

Existant (public) : 110 places

Port de plaisance (public) : 15 places

Marine (public) : 40 places

Stationnement arrière espace commercial (privé) : 35 places environ

Parking municipal (public) : 55 places environ

Club med (privé) : 200 places environ

Gare (privé) : 70 places environ

Résidences privés : non définies

places environ

Avenue Bella Vista : 20 places environ

Chierchio : 30 places environ + 15 places internes lotissements (partie Est) et 7 place partie Ouest

Piano alla casa : 10 places

Quartier Pirelli : 20 places environ

Quartier haut du village (parcelle 669) : 10 places

Pharmacie : 25 places environ

Forum : actuellement aucune place

Cimetière : 35 environ

Secteur Village

Stationnement existant : 245 places

Avenue de la place de l'église : 15 places + 5 places

Place de l'église : 25 places environ

Stationnement devant la mairie : 10 places

Stationnement en dessous de la mairie : 50

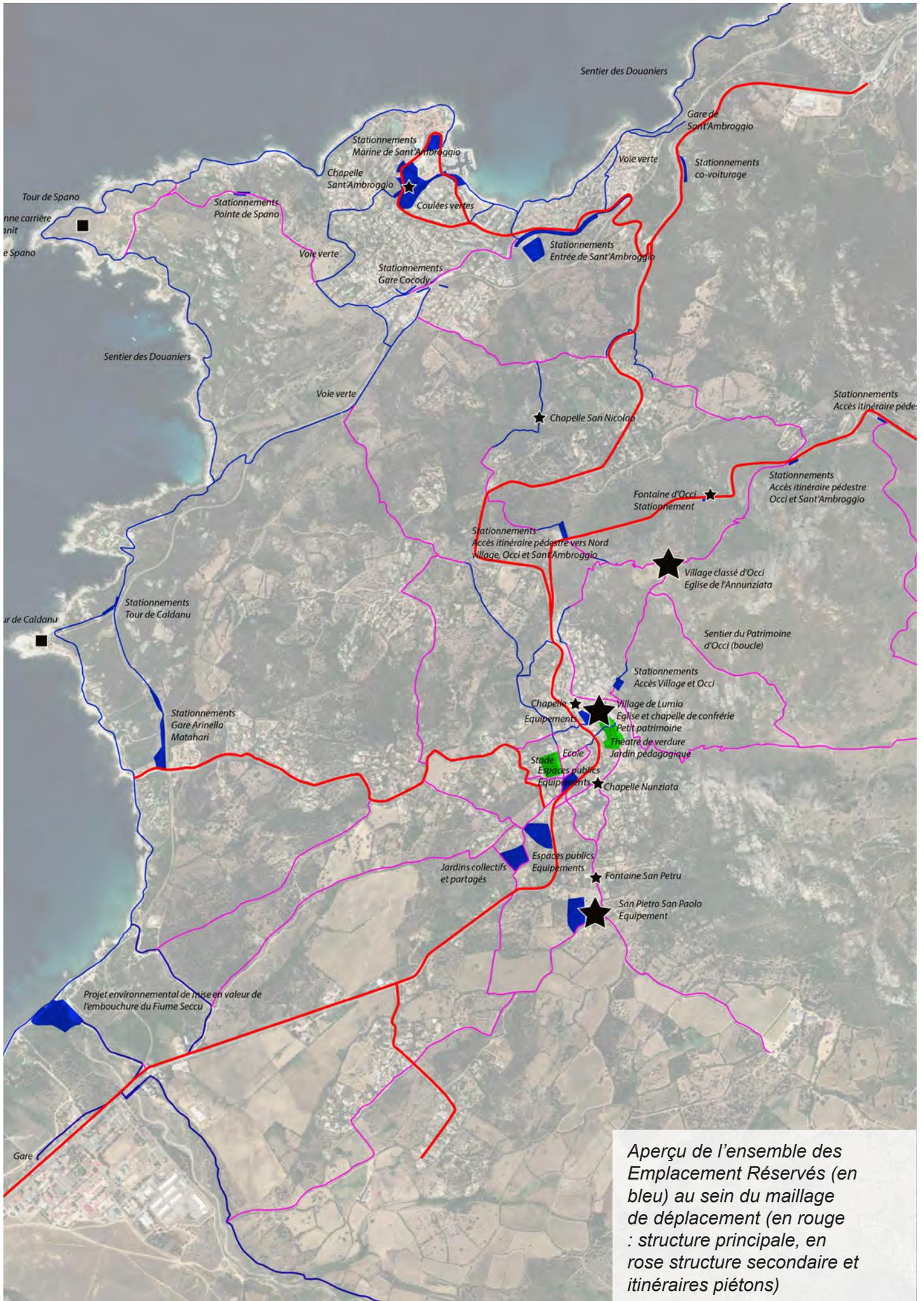
Secteur Schinali

Stationnement existant : 200 places

Parking du Matahari : 250 places environ

ER20 : deuxième partie de Matahari

5187m², soient environ 290 places



Réseau de déplacements

Assurer une continuité de parcours

Il convient de préciser que les élargissements de voie, création de voies de liaison, circulation piétonne s'inscrivent dans une volonté globale de favoriser les circulations inter-quartiers en essayant d'atténuer «l'effet barrière» de la route territoriale qui scinde actuellement le territoire Lumais en deux parties. Parmi les principaux emplacements réservés utiles au développement urbain et au désenclavement des espaces urbanisés : l'élargissement du chemin du Forum, favorisant la création d'une voie motorisée reliant le quartier du forum à la route territoriale au Sud et au Nord du village.

Apaiser la traversée de Lumio

Des emplacements réservés servent à limiter la vitesse des véhicules motorisés lors de la traversées du village : c'est le cas du giratoire prévu pour la desserte du quartier de la Nunziata, d'Acciani et du Forum, moyennant une contre-allée jusqu'à l'emplacement réservé de l'école.

(voir carte à titre informatif page suivante)

Favoriser les itinéraires de découverte du patrimoine de Lumio

Les trames viaires notamment les circulations piétonnes ont été intégrées de manière à offrir une possibilité d'échanges inter-quartiers sur l'ensemble de la commune. L'ensemble de ces Emplacements Réservés qui ont pour but de valoriser la marche piétonne et la découverte du patrimoine Lumais, a également l'ambition de prolonger le temps de séjour des touristes sur son territoire et, ainsi, aider l'économie associée (restauration, hébergement, services...).

C'est le cas, par exemple, du chemin des chapelles prévu sur la commune, reliant Sant'Ambrogio à Oci et au village de Lumio via la chapelle de Sant'Ambrogio (qui fera prochainement l'objet d'un projet restitution patrimoniale sous forme de panneaux), la chapelle de San Nicolau, au coeur du territoire agricole, qui bénéficie notamment de la création d'un tronçon de voie piétonne afin de proposer une logique de boucle des itinéraires pédestres, l'église de l'Annunziata à Oci, village abandonné qui bénéficie désormais d'une protection au titre des sites classés et également d'un sentier du patrimoine reliant le village abandonné au village de Lumio et de son église Sainte-Marie, la chapelle de confrérie Saint'Antone accolée, la chapelle de l'Immacolata Concezione qui sera également rénovée et qui est située au dessus du futur Bureau d'Information Touristique (qui fait l'objet d'un permis de construire), la chapelle de l'Annunziata (qui a été restaurée) et enfin la Chapelle San Petru, classée monument historique (dont le cimetière accolé fait l'objet d'un Emplacement Réservé en vue de son agrandissement).

Par ailleurs, l'étude en cours de redynamisation du secteur de Sant'Ambrogio



Ci-dessus : sentier du patrimoine reliant le village de Lumio à Occi (source CC. Calvi-Balagne)

Le projet de PLU développe à l'échelle de la commune, une logique de découverte du patrimoine bâti et paysager à partir d'itinéraires pédestre. Les emplacements réservés permettent de valoriser l'accès aux grands espaces naturels et d'alléger les engorgements des véhicules dans le village de Lumio l'été.

à l'initiative de la commune, actuellement en cours, a pu aboutir sur des Espaces Réservés en lien avec la création d'une voie verte, ainsi que des coulées vertes, favorables à la préservation des espaces végétalisés et des cours d'eau au sein de la zone agglomérée de Sant'Ambroggiu. L'ensemble de ces réserves foncières doivent également valoriser l'accès à la Punta di Spano et plus généralement au littoral, par le sentier du littoral.

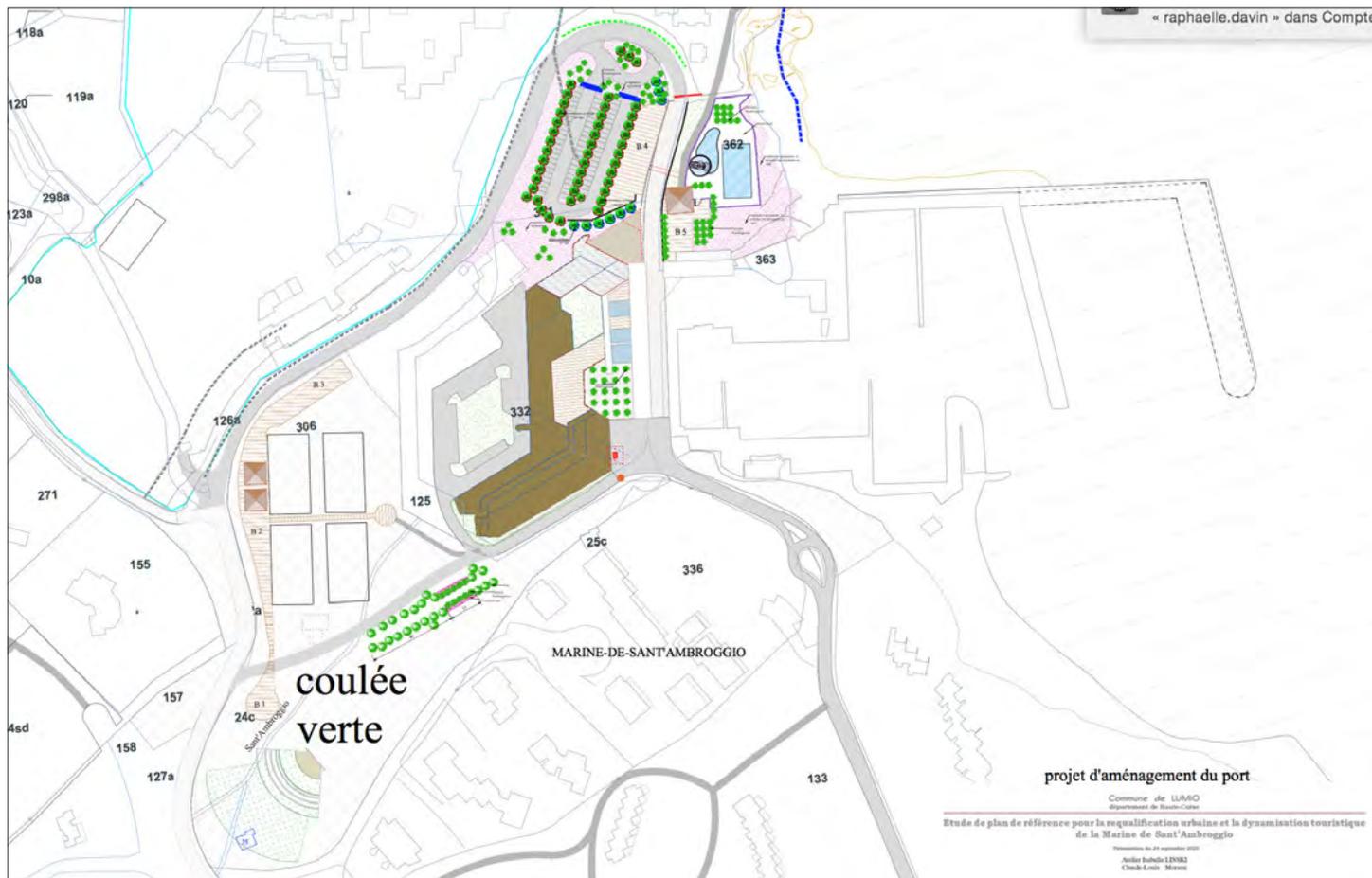
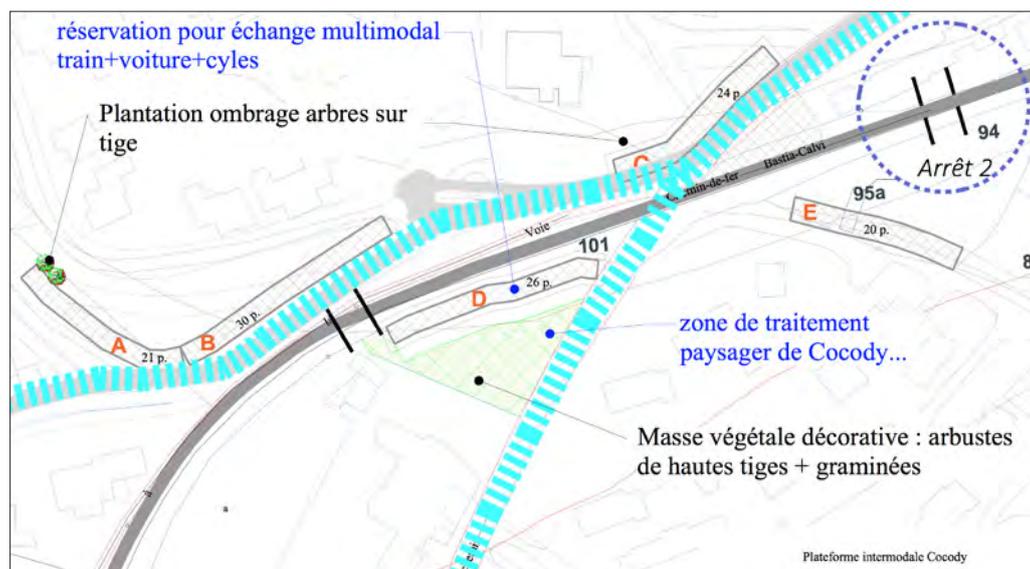
Les espaces réservés concernent également des secteurs d'enjeux environnementaux.

A Sant'Ambroggiu, l'étude de redynamisation de la marine a conclu à l'intérêt de protéger le thalweg d'un cours d'eau qui rejoint le port au travers un emplacement réservé «coulée verte», c'est également le cas de deux poches foncières à proximité de la gare de Cocody qui ne bénéficie actuellement d'aucun espace végétalisé de qualité.

Il est aujourd'hui envisagé de maintenir les cours de tennis existant et de

Ci-contre :
Plateforme intermodal de la gare de Cocody à Sant'Ambroggiu
 Document de travail issu de l'étude de redynamisation de la marine de Sant'Ambroggiu renseigné à titre informatif.

Ci-dessous :
Marine de Sant'Ambroggiu
 Coulée verte, stationnement et équipements liés aux activités nautiques, aquatiques et portuaires.
 Document de travail issu de l'étude de redynamisation de la marine de Sant'Ambroggiu renseigné à titre informatif.



servée aux infrastructures liées aux jardins (stationnement léger, préau, ergers avec des essences peu gourmandes en eau (amandiers, oliviers), favorisés afin d'apporter des zones d'ombrage importantes. t, avec des sols organiques adaptés aux jardins vivriers) est aménagée t réhaussés pour former clôture contre les sangliers. En l'absence de ise en oeuvre.



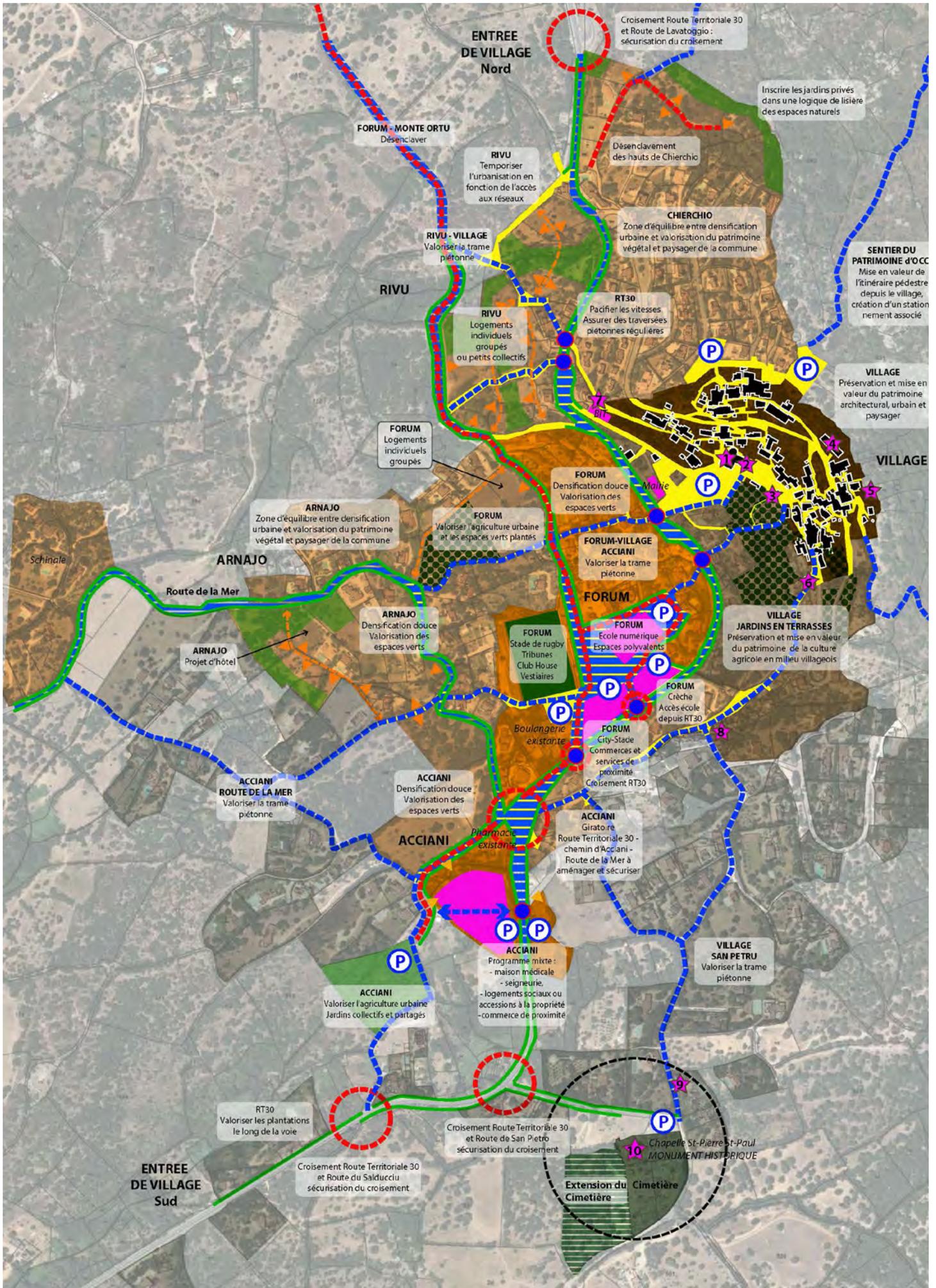
Ci-contre :
Aménagement de jardins collectifs et partagés
 Extrait concernant l'emplacement réservé au Sud du village et identifiant les aménagements à prévoir.

prévoir un théâtre de verdure qui valorisera la chapelle Sant'Ambrogio. En outre, la commune désire acquérir plusieurs parcelles au Sud de la commune dans le but de voir émerger un projet de jardins collectifs et partagés, dans le prolongement du quartier du Forum-Acciani. Enfin, participant à la préservation du fleuve, l'embouchure du Fiume Seccu comprend également un Emplacement Réservé afin que la commune puisse voir émerger un projet de renaturation du site, qui est actuellement un grand parking subissant des dépôts tout aussi sauvages...

Enfin, la commune a également souhaité voir apparaître des emplacements réservés qui recevront des équipements. C'est le cas de l'emplacement réservé de Sant'Ambrogio qui concerne également la coulée verte dans la mesure où celle-ci doit accueillir un théâtre de verdure et maintenir les équipements sportifs existants. Côté forum, l'emplacement réservé doit permettre d'accueillir une desserte scolaire, mais également la réalisation d'un crèche, d'espaces publics et de stationnement.

Au Sud de la commune, en-dessous de la pharmacie existante, l'emplacement réservé qui correspond plus ou moins au périmètre de la zone AU, doit assurer la maîtrise publique concernant un projet de pôle urbain mixte comprenant des équipements autour de la santé (maison médicale...), de l'accueil de famille (logements accessibles...) et de personnes âgées (Seigneurie...). Le projet est encore actuellement au stade de l'intention. L'enjeu de voir apparaître un Emplacement Réservé à cet endroit est également un moyen de se prémunir contre une défiguration de l'entrée du village.

Notons qu'un plan d'Orientations d'Aménagements et de Programmation existe sur le secteur Village-Forum- Arnajo- Acciani et conforte la programmation des équipements (cf. Livret OAP) et la qualité de l'urbanisme et de l'architecture au travers le règlement de zones.



Zones urbaines

-  Secteur historique (UA) : protection et mise en valeur du patrimoine bâti
-  Première extension du village (UB) : continuité de la logique urbaine et architecturale, protection et mise en valeur des jardins historiques
-  Entrée de village, Forum (UC) : projets de développement (Stade de rugby, école numérique, crèche, espaces polyvalents, citystade, commerces, services de proximité, maison médicale...)
-  Périphérie urbaine (UD) : recherche d'une pertinence architecturale et urbaine s'inscrivant dans le paysage de Lumio

Réseau de déplacement

-  Assurer une sécurisation par une requalification des croisements automobiles sur toute la traversée du village
-  Traversées piétonnes à sécuriser
-  Création d'une nouvelle voie utile au désenclavement du quartier Forum et création d'un nouvel accès depuis la RT30 et l'école.
-  Principes de desserte pouvant fédérer les initiatives privées, en vue de favoriser les connexions sur les voies déjà existantes
-  Développer un maillage propice au développement des déplacements doux entre le village, le Forum et la route de la Mer

Qualité des espaces publics

-  Espaces publics partagés mobilités douces/véhicules motorisés
-  Espaces publics (ou recevant du public) à valoriser : requalification des sols, mobilier urbain, éclairage public...valorisation d'une continuité de l'identité villageoise au travers l'espace public

Espaces verts

-  Jardins remarquables à protéger
-  Alignements arborés à prévoir

Equipement ou bâti remarquable

-  Bâti historique à valoriser
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Projets : Ecole numérique (avec mutualisation des espaces, concept d'espace polyvalent multimédia, fablab, coworking...), city-Stade, maison médicale, commerces et services de proximité, stationnements...
-  Stade de rugby
-  Cimetière (partie hachurée en projet d'extension)
-  Projet d'aménagement de stationnement

Développement urbain

-  Zones d'implantation à privilégier pour les nouvelles constructions (au plus proche des espaces déjà bâtis)
-  Principe d'accès aux nouvelles constructions
-  Zones non bâti entre les constructions à privilégier pour favoriser le développement de la végétation et la préservation des vues



Ci-dessus : Aménagement d'un théâtre de verdure et d'un jardin pédagogique en balcon sur le grand paysage de la baie de Cavi à Lumio : les emplacements réservés servent également à garantir la qualité de vie au quotidien dans les espaces urbanisés en préservant des respirations et des espaces partagés.

3 Les choix retenus pour l'évolution démographique

3.1 EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ORIENTATIONS DE PROJET DÉMOGRAPHIQUE COMMUNAL

La population de Lumio présente un certain nombre de caractéristiques et notamment en ce qui concerne son évolution et accroissement au cours des 25 dernières années.

On observe tout d'abord une période d'accroissement particulièrement soutenue entre les années 1999 et 2011 au sein de laquelle la population augmentait d'une trentaine d'habitants annuellement. La population s'est stabilisée autour des 1200 habitants puis a commencé pour connaître à partir de 2012, une diminution de presque 100 habitants. Cette diminution est consécutive à l'absence de foncier disponible pour construire des logements et à une offre importante sur les communes voisines.

Il s'agit, pour la commune, de combler ce retard démographique mais aussi d'enclencher une nouvelle dynamique.

100 habitants de perdus en 6 ans alors que la Balagne connaît une progression démographique constante interpelle.

Il semblerait (diagnostic du PLU) que la raréfaction du foncier (absence de document d'urbanisme) ainsi que l'attractivité et le développement de logements accessibles sur les communes limitrophes soient les principales causes de ce déclin.

Afin d'y remédier, il convient donc d'offrir la possibilité, aux jeunes ménages, de s'installer sur le territoire communal.

	DONNEES REELLES						
Année	1990	1999	2006	2011	2012	2014	2016
Population	895	1040	1199	1252	1216	1132	1132
Evolution	0	145	159	53	-36	-84	0
Ecart	0	16,2	15,3	4,4	-2,9	-6,9	0,0
Variation	1		1		0		

Méthodologie du calcul de progression de la croissance démographique

La croissance démographique ou accroissement démographique ou variation totale de population désigne la différence entre l'effectif d'une population à la fin et au début d'une période donnée (généralement un an).

Elle correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire, calculé en général pour une année. L'effectif d'une population augmente quand il y a excédent des naissances sur les décès (solde naturel) et des entrées de migrants sur les sorties (solde migratoire). Le taux d'accroissement annuel est le rapport entre la variation de la population au cours d'une année et son effectif au milieu de l'année.

Pour le calcul de la croissance démographique, il est pris le chiffre de la population de l'année N additionné avec celui issu du pourcentage de progression démographique : Exemple : Population année + (% de progression démographique) = N + 1 et par conséquent, l'année N+ 2 sera égale à l'année N+1 + % de progression démographique. Ainsi sur une période de 10 ans, la progression démographique ne sera pas de 1.1 % de la population de base mais de 1.1 % de la population de chaque année (natalité, solde migratoire..)

3.2 OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES À L'HORIZON 2030

Face à ces premiers éléments de constat, quatre scénarios présentant les objectifs démographiques de la commune peuvent être présentés afin de permettre un développement global et soutenu de la commune et d'apporter ainsi une nouvelle forme d'attractivité.

Ces projections sont basées sur :

- Les projections de l'INSEE et du PADDUC qui estiment la population de la région Corse d'ici 2040 à 350 000 habitants ; correspondant ainsi à un taux de croissance de 1,1% sur l'ensemble du territoire.

Démographie Corse		1,10% 818 hab/an											
		DONNEES REELLES							PROSPECTIONS				
Année		1990	1999	2004	2007	2009	2012	2014	2016	2021	2026	2030	2040
Population		249 737	260 152	259 097	279 000	309 693	316 578	324 212	330 354	334 447	338 540	346 726	350 000
Evolution		0	10415	-1055	19903	30693	6885	7634	6 142	4 093	4 093	8 186	3 274
Ecart		0	4,2	-0,4	7,7	11,0	2,2	2,4	1,9	1,2	1,2	2,4	1

- La référence à 2040 n'a pas été maintenue dans les projections démographiques de Lumio afin d'avoir un regard global sur le moyen à long terme, lié à la mise en œuvre du PLU pour conforter le choix du scénario retenu.

- La taille des ménages par logement a été fixée à 2,1 correspondant également aux observations de l'INSEE.

- Une projection de la population du département de la Haute – Corse a également été établie pour servir de base de référence. Ainsi, la Haute – Corse représente 47 % de la population totale de la Corse ;

L'ensemble des scénarii est élaboré à partir de la donnée de l'INSEE 2017 et des éléments cités ci-dessus par rapport aux communes voisines. La donnée a pu être affinée à partir du dernier tableau produit par l'INSEE en 2020.

Démographie 2B		1,10% 385 hab/an											
		DONNEES REELLES							PROSPECTIONS				
Année		1990	1999	2004	2007	2009	2012	2014	2016	2021	2026	2030	2040
Population		131 563	141 686	147 897	139 362	141 600	145 792	151 652	154 100	156 025	157 950	159 490	163 340
Evolution		0	10123	6211	-8535	2238	4192	5860	2 448	1 925	1 925	1 540	3 850
Ecart		0	7,7	4,4	-5,8	1,6	3,0	4,0	1,6	1,2	1,2	1,0	2,4

- La situation démographique des communes limitrophes Calvi et Calenzana fait également l'objet d'une analyse ; Ainsi, il apparaît que ces deux commune ont connu une augmentation de population de 23 habitants en moyenne par an pour Calvi et de 31 pour Calenzana.

Démographie Calvi CALENZANA

CALVI	DONNEES REELLES					
Année	1990	1999	2006	2011	2014	Moyenne
Population	4815	5177	5420	5377	5330	23
Evolution	0	362	243	-43	-47	112,3983
Ecart	0	8%	5%	-1%	-1%	2%
Variation	1		1			0

CALENZANA	DONNEES REELLES					
Année	1990	1999	2006	2011	2014	Moyenne
Population	1535	1722	1757	2168	2289	31
Evolution	0	187	35	411	121	
Ecart	0	12%	2%	23%	6%	9%
Variation	1		100%			0

- La taille des ménages par logement a été fixée à 2,1 correspondant également aux observations de l'INSEE.

Scénario 1

Ce premier scénario se base ainsi sur un taux de croissance à 1,1% ; il est identique à celui indiqué par l'INSEE sur la période 2020 / 2040 et représentant près de 350 000 habitants sur la région Corse en 2040. Cette projection s'appuie ainsi sur la part de population que pourrait capter la commune de Lumio au regard de cette évolution.

Sur les 26 dernières années, (1990 – 2016) Lumio a augmenté de 9 habitants en moyenne par an (Diagnostic du PLU). Ce chiffre est très faible car la population n'a pas évolué depuis 10 ans.

Ce scénario permettrait d'envisager une progression de 13 habitants par an pendant les premières années puis 14 à 15 habitants supplémentaires pendant les dernières années.

Sur la période 2020 - 2030, la progression démographique sera de 140 habitants.

PROGRESSION DE 1.1% /AN : +140 habitants											
Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Population	1215	13	14	14	14	14	14	14	14	15	15
	1215	1228	1242	1256	1269	1283	1297	1312	1326	1341	1355

Scénario 2

Ce scénario retient l'évolution démographique de la commune de la période 1999 – 2012.

Ce deuxième scénario a été défini au regard des évolutions actuelles de la population avec une progression de 13.5 habitants en moyenne par an, arrondi à 14 habitants par an puis 16 habitants sur les dernières années soit 1,2% de croissance.

La population progresserait de 154 habitants sur la période.

PROGRESSION DE 1.2% /AN : +154 habitants											
Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Population	1215	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16
0	1215	1230	1244	1259	1274	1290	1305	1321	1337	1353	1369

Scénario 3

A partir de l'analyse et la somme de l'ensemble de l'accroissement ces 12 années. Ce scénario intègre les mêmes rythmes de croissance démographique qu'a connue la commune soit un taux de 1,4% de croissance projeté et une moyenne de 18 habitants par an.

La population progresserait de 181 habitants sur la période 2020- 2030.

PROGRESSION DE 1.4% /AN : + 181 habitants											
Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Population	1215	17	17	17	18	18	18	18	19	19	19
0	1215	1232	1249	1267	1284	1302	1321	1339	1358	1377	1396

Scénario 4

La Commune de référence connaît une articulation résidence principale (25 %) / secondaire (75 %) identique, un centre de vacances, une activité économique, un secteur agricole présent.

La différence essentielle entre ces deux communes et que notre commune de référence est dotée d'un document d'urbanisme depuis 1996.

Un taux d'accroissement de la population évalué selon les évolutions démographiques de ces 30 dernières années.

Ce scénario propose ainsi un taux de croissance de 1,7% soit 22 habitants par an.

Ce taux de croissance reste cependant inférieur aux deux communes limitrophes*.

La population progresserait de + 223 habitants.

PROGRESSION DE 1.7% /AN : + 223 habitants											
Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Population	1215	21	21	21	22	22	22	23	23	24	24
	1215	1236	1257	1278	1300	1322	1344	1367	1390	1414	1438

Dans sa croissance démographique choisie, la commune de Lumio privilégie le scénario 4 avec une progression démographique de 1.7 % par an sur une durée de 10 ans ; soit une progression de 223 habitants.

La commune s'inscrit également dans le rattrapage immédiat de son absence de progression démographique des 10 dernières années avec le retour de sa population logée dans les communes voisines soit 100 habitants supplémentaires.

A noter que depuis 2017, la commune connaît une légère reprise de sa démographie. Ainsi le dernier recensement de l'INSEE, population au 1er janvier 2020, porte le chiffre des habitants à 1215.

La lecture de ce chiffre de l'INSEE doit être rapportée au tableau de progression démographique du scénario n° 4.

La Commune a intégré une progression démographique à 1,7 % soit une augmentation de population de 22 habitants/an, qui correspond à la tendance actuelle.

Ce chiffre de l'INSEE vient donc justifier le scénario choisi pour l'accroissement démographique en ce qui concerne la seule progression de population.

2B - DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

Tableau 3 - Populations légales des communes en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2020 - date de référence statistique : 1^{er} janvier 2017

CODE			COMMUNES	Population totale	Population municipale	Population comptée à part
Arrondissement	Canton	Commune				
a	b	c	d	e = f + g	f	g
3	14	137	Lano	25	25	0
5	07	138	Lavatoggio	153	150	3
3	14	140	Lento	103	103	0
3	13	143	Linguizzetta	1 116	1 107	9
3	09	145	Loreto-di-Casinca	218	212	6
3	14	147	Lozzi	120	118	2
2	06	148	Lucciana	5 829	5 780	49
3	12	149	Lugo-di-Nazza	81	78	3
5	07	150	Lumio	1 215	1 180	35
2	08	152	Luri	844	835	9

Une nécessité de rattrapage démographique

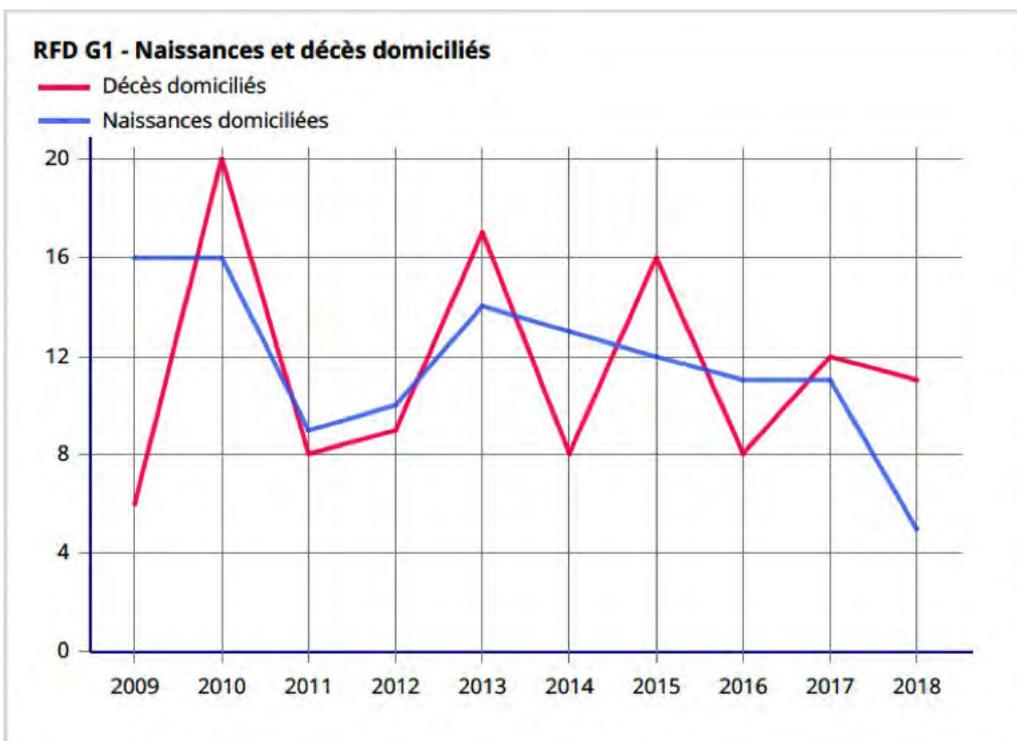
En poussant plus loin l'analyse (source INSEE 2016), sur la période 1999 / 2011 la progression démographique a été, en moyenne de 19 habitants supplémentaires par an. Ainsi, sur cette base, la commune aurait dû compter, en 2016, une population de 1363 habitants or, elle ne compte que 1140 habitants (soit 223 habitants de moins).

Sur la période 2006 / 2011, la commune a accueilli 210 habitants supplémentaires soit une moyenne de 42 habitants par an alors que sur la période 2011 / 2016 , elle a perdu 112 habitants soit 22 habitants par an en moyenne.

Ainsi, il ressort de cette analyse que la population aurait pu compter 1363 habitants en 2016 alors qu'elle ne compte que 1132 habitants et qu'elle a perdu 112 habitants en 5 ans. Cette perte d'habitants ne peut être consécutive à des décès mais à un solde migratoire négatif. (- 1,9%, Source INSEE 2016).

Le recensement INSEE de 2011 fait état de 1252 habitants alors que celui de 2016 ne compte que 1132 habitants soit 120 habitants de moins 5 ans plus tard alors que le taux de natalité (source INSEE) est identique au taux de mortalité (9,6%).

DONNEES REELLES							
Année	1990	1999	2006	2011	2012	2014	2016
Population	895	1040	1199	1252	1216	1132	1132
Evolution	0	145	159	53	-36	-84	0
Ecart	0	16,2	15,3	4,4	-2,9	-6,9	0,0
Variation	1		1		0		



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	6,5	0,3	2,3	1,7	0,0	3,8	-1,9
dû au solde naturel en %	-0,6	0,0	0,4	0,4	0,1	0,3	0,0
dû au solde apparent des entrées sorties en %	7,1	0,3	1,9	1,3	-0,1	3,5	-1,9
Taux de natalité (‰)	8,2	9,6	12,5	12,4		13,6	9,6
Taux de mortalité (‰)	14,5	9,6	8,8	8,7	10,7	10,3	9,6

Une regression démographique due à un manque d'opportunité d'installation des familles

Le laps de temps très court de cette perte de population ne peut s'expliquer par la démographie mais tout simplement par l'impossibilité pour la Commune de Lumio de permettre à ses habitants de construire leur logement. Dans le même temps, la commune de Calenzana a gagné 174 habitants (source INSEE) et celle de Calvi 182 habitants.

A ce titre, l'examen des demandes de permis de construire, extraite des données SITADEL est particulièrement révélatrice (voir page suivante).

PERMIS DE CONSTRUIRE					Moyenne
	PC déposés	accordés	refusés	TAUX DE REFUS %	
2004	34	29	3	9%	6%
2005	23	21	1	4%	
2006	21	18	1	5%	
2007	30	22	8	27%	28%
2008	42	30	12	29%	
2009	36	26	10	28%	
2010	37	23	13	35%	44%
2011	39	29	10	26%	
2012	33	22	10	30%	
2013	18	10	7	39%	
2014	14	6	8	57%	
2015	22	7	15	68%	
2016	8	6	2	25%	
2017	12	6	6	50%	
2018	27	12	15	56%	
2019	28	13	15	54%	
Extraction Sitadel 2020					

Depuis 2006, Lumio connaît un taux de refus de permis de construire en augmentation constante avec un niveau de plus 50 % sur les trois dernières années.

Dans le même temps, le nombre de logements autorisés par rapport aux permis de construire déposés reste faible avec une seule opération d'immeuble collectif, sur la marine de Sant'Ambroggio en 2018.

Logements autorisés (source SITADEL)				
	Individuels	Collectifs	Total	Nombre de permis de construire
2010	9	6	15	25
2011	21	50	71	27
2012	17	31	48	18
2013	5	0	5	12
2014	3	35	38	14
2015	7	0	7	22
2016	1	2	3	8
2017	2	4	6	12
2018	3	30	33	27
2019	8	5	13	28
TOTAL	76	163	239	193

Dans le même temps, la commune de Calenzana a gagné 174 habitants (source INSEE) et celle de Calvi 182 habitants.
 Il faut également noter que le solde migratoire positif de 2006 à 2011 (+3,5%) est négatif sur la période 2011 – 2016 (-1,9%).

Par ailleurs, au niveau national, durant ces cinquante dernières années, la population a nettement augmenté dans les communes littorales du pourtour méditerranéen. Le taux d'évolution annuel moyen y est de +0,9 % (Service de l'Observation et des Statistiques -SDES - Densité de population des communes littorales en 2014 et évolution depuis 1962).

Or, Lumio a régressé.

Autre facteur d'appréciation à considérer : le volume des résidences principales a baissé.

Ainsi, entre 2011 et 2016 la commune comporte 57 logements de moins en résidence principale, soit, sur la base d'une occupation moyenne de 2,1 personnes par foyer (source Insee) une perte de population de 119 habitants ; Il convient aussi de noter que dans le même laps de temps, le nombre de logements vacants est passé de 19 en 2011 à 61 en 2016 soit une augmentation de 42 logements vacants. Sur la même base d'occupation cela correspond à une perte de 88 habitants.

Ainsi, sur la période 2011-2016, la Commune compte 99 logements occupés en résidence principale de moins soit un nombre d'habitants équivalent à 207 habitants.

Venir proposer, à l'échelle du PLU, un rattrapage de 100 habitants ne semble donc pas incohérent et se justifie pleinement par l'analyse des données INSEE.

Le PLU se propose donc de rattraper, dans un premier temps, cette évolution démographique négative.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	320	784	1 536	1 573	1 593	1 720	2 311	2 348
Résidences principales	122	183	224	354	416	411	538	481
Résidences secondaires et logements occasionnels	127	564	1 266	1 195	1 172	1 289	1 753	1 806
Logements vacants	71	37	46	24	5	20	19	61

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

La méthode retenue pour calculer la progression démographique

Année N (1215 habitants) X 1.4 % = Année N + 1
Année N+1 (1232 habitants) X 1.4 % = Année N +2
Et ainsi de suite pour la période 2020/2030.

Cette formule de progression démographique permet ainsi de quantifier, sur la base du scénario 4, un besoin en logements de 153 unités auxquels il convient d'ajouter la mobilisation du logement vacant.

Il paraît nécessaire d'ajouter que la mobilisation du logement vacant ne pourra qu'être limitée car si ceux-ci sont au nombre que de 60 en 2016, ils ne comptaient que 16 unités en 2015 (soit 0,7 % du parc immobilier total – source Insee 2016), cette augmentation soudaine ne peut que traduire un changement de comptage ou de fiscalisation. La vacance réelle s'établit certainement à 15 à 20 logements vacants.

Il est précisé que le PADD fait état d'un objectif de 150 logements.

Il paraît également nécessaire d'ajouter que la mobilisation du logement vacant ne pourra qu'être limitée car si ceux-ci sont au nombre que de 60 en 2016, ils ne comptaient que 16 unités en 2015 (soit 0,7 % du parc immobilier total – source Insee 2016), cette augmentation soudaine ne peut que traduire un changement de comptage ou de fiscalisation.

Il est également nécessaire que le scénario 2 ne permettra que de rattraper une évolution démographique, en 2030...qui aurait dû se produire dès 2016.

Cette démonstration peut également s'appuyer sur un extrait d'un dossier d'analyses de l'INSEE - Septembre 2015 : 70 000 logements à produire d'ici 2030 :

« En Corse, si les tendances passées se poursuivaient dans les années à venir, le nombre de ménages passerait de 129 800 en 2009 à 175 800 en 2030, soit une augmentation de 46 000 ménages (2 200 ménages de plus par an, soit une croissance annuelle moyenne de 1,45%). Sur la période, cette progression devrait être plus soutenue que par le passé car, entre 1990 et 2009, la Corse enregistrait une hausse de 36 000 ménages, soit 1 900 ménages supplémentaires par an en moyenne. L'augmentation du nombre de ménages serait la plus importante pour les zones de Balagne-Centre-Plaine Orientale et du Grand Bastia, avec respectivement 1,6 % et 1,5 % d'évolution annuelle moyenne. »

On peut relever que cette note d'analyse évoque une croissance annuelle de 1,45 % de progression des ménages avec, pour la Balagne, un taux de 1,6 % en moyenne.

En complément des éléments précités, il paraît également nécessaire de justifier la forte inversion des tendances démographiques anticipée sur la période 2020-2030 (+2,1 % par an) par rapport à la décroissance démographique observée entre 2012 et 2017 (-0,5 % par an) en analysant le choix de la Commune d'une manière différente ;

OBJECTIFS	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	SCENARIO 4
POPULATION EN 2020	1215 habitants	1215 habitants	1215 habitants	1215 habitants
TAUX DE CROISSANCE	1.1%	1.2%	1.4%	1.7%
NOMBRE D'HABITANTS/AN	+ 24 (dont 10 de rattrapage)	+ 25 (+ 15 hab / an + rattrapage)	+ 27 (dont 10 de rattrapage)	+ 32 (dont 10 de rattrapage)
OBJECTIF POPULATION INGEREE y compris le rattrapage	240	254	281	323
OBJECTIFS DE POPULATION TOTALE EN 2030	1455 habitants	1469 habitants	1496 habitants	1538 habitants
TAILLE DES MENAGES/LOGEMENTS	2.1	2.1	2.1	2.1
OBJECTIFS DE LOGEMENTS	114 logements	120 logements	135 logements	153 logements

Tableau de synthèse des différents scénarii proposés.
Le scénario 4 est retenu.

Tout d'abord, il convient de rappeler que le PADD prévoit une augmentation de population de 30 habitants par an en moyenne pour les 10 prochaines années. Cela donne, en prenant en compte le recensement actuel de l'INSEE à 1215 habitants un accroissement démographique de 312 habitants soit un accroissement démographique à 2,1 % (rattrapage compris).

Les avis des Personnes Publiques ont fait état de la nécessité de renforcer ce choix ;

Dans le rapport de justifications présenté à l'arrêt, a été très peu évoquée la notion de desserrement des ménages.

L'élaboration d'un document d'urbanisme est, en effet, l'occasion pour une collectivité de faire une prospective démographique et de déterminer ses besoins en nouveaux logements. L'évaluation des besoins passe d'abord par une projection démographique. Ainsi, deux indicateurs sont à estimer à l'horizon du PLU, soit une dizaine d'années : la population et la taille des ménages. Ces indicateurs démographiques, couplés à une analyse du parc de logements, vont permettre d'estimer le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable (point mort) et pour accueillir de nouveaux habitants.

Quelques définitions :

Ménage :

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Au niveau national, la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer du fait de la moindre natalité, du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation.

Desserrement des ménages :

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements. Une augmentation de la taille moyenne des ménages diminue le besoin en nouveaux logements.

Variation du nombre de résidences principales : Un parc de logements est constitué de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants. Le statut des logements n'est pas figé dans le temps. À nombre de logements constant, les interactions entre ces 3 statuts font évoluer le nombre de résidences principales. Une augmentation du nombre de résidences principales diminue le besoin en nouveaux logements.

Renouvellement :

Cette notion correspond aux changements de statut d'occupation du parc de logements (démolitions, désaffectations, changements d'usage, fusions / divisions de logements). Selon les cas, le renouvellement peut augmenter ou diminuer le besoin en nouveaux logements.

Point mort :

Il s'agit du nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable. Ce nombre prend en compte le besoin induit par le desserrement des ménages ainsi que celui induit par le renouvellement du parc et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.

Les tableaux ci-après prennent en compte ces indicateurs.

Chaque scénario reprend ceux indiqués au rapport de justifications.

Le scénario 1 prévoit un accroissement démographique à 1,1 % correspond, en utilisant le tableau ci-dessous à 0,95 %

Le scénario 2 prévoit un accroissement démographique à 1,2% correspond, en utilisant le tableau ci-dessous à 1,00 %

Le scénario 3 prévoit un accroissement démographique à 1,4 % correspond, en utilisant le tableau ci-dessous à 1,10 %

Le scénario 4 prévoit un accroissement démographique à 1,7 % correspond, en utilisant le tableau ci-dessous à 1,25 %

On peut alors mesurer que la progression démographique, en prenant en compte le desserrement des ménages, sera inférieure à celle attendue.

Méthode de calcul taux de croissance annuel moyen	c=	arrivé/départ Évolution global+1	Pop 1215 / pop 2020
	1/n	puissance suivant période	1/(2035-2017)
	c^1/n=	coefficient multiplicateur moyen.	Formule PUISSANCE(E1;E2)
	taux d'évolution moyen =	coefficient moyen - 1	E3-1

Calcul des taux à partir des chiffres fournis dans le projet de diagnostic PLU

Lumio (2020-2030) Projection scénario 1 Progression démographique : 1,1% Population attendue : 1455 habitants	c=	arrivé/départ	1,197530864
	1/n	puissance suivant période	0,052631579
	c^1/n=	coefficient multiplicateur moyen.	1,009532613
	taux d'évolution moyen =	coefficient moyen - 1	0,95%

Lumio (2020-2030) Projection scénario 2 progression démographique à 1,2% Population attendue : 1469 habitants	c=	arrivé/départ	1,209053498
	c=	évolution global+1	
	1/n	puissance suivant période	0,052631579
	c^1/n=	coefficient multiplicateur moyen.	1,010041546
	taux d'évolution moyen =	coefficient moyen - 1	1,00%

Lumio (2020-2030) Projection scénario 3 Progression démographique : 1,4 % Population attendue : 1496 habitants	c=	arrivé/départ	1,23127572
	c=	évolution global+1	
	1/n	puissance suivant période	0,052631579
	c^1/n=	coefficient multiplicateur moyen.	1,011010213
	taux d'évolution moyen =	coefficient moyen - 1	1,10%

Lumio (2020-2030) Projection scénario 4 Progression démographique : 1,7 % Population attendue : 1538 habitants	c=	arrivé/départ	1,265843621
	c=	évolution global+1	
	1/n	puissance suivant période	0,052631579
	c^1/n=	coefficient multiplicateur moyen.	1,012484595
	taux d'évolution moyen =	coefficient moyen - 1	1,25%

Une forte demande de constructibilité des particuliers

La durée de 10 ans correspond à la mise en œuvre des objectifs de PLU. Pour rappel, sur la période 2011-2016, la Commune a « perdu » 100 habitants (dessalement des ménages, logements inadaptés, offre acquiesitive sur les autres communes...).

A titre indicatif, le volume de demande des particuliers en vue d'obtenir une constructibilité (234 demandes recensées) semble justifier ce nécessaire rattrapage démographique.

La progression démographique a donc pour objectif de rattraper, dans un premier temps, le déficit des 100 habitants, puis de progresser pour atteindre un objectif à 223 habitants supplémentaires.

Une forte pression foncière

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de très nombreux particuliers se sont manifestés auprès de la Commune pour obtenir une constructibilité.

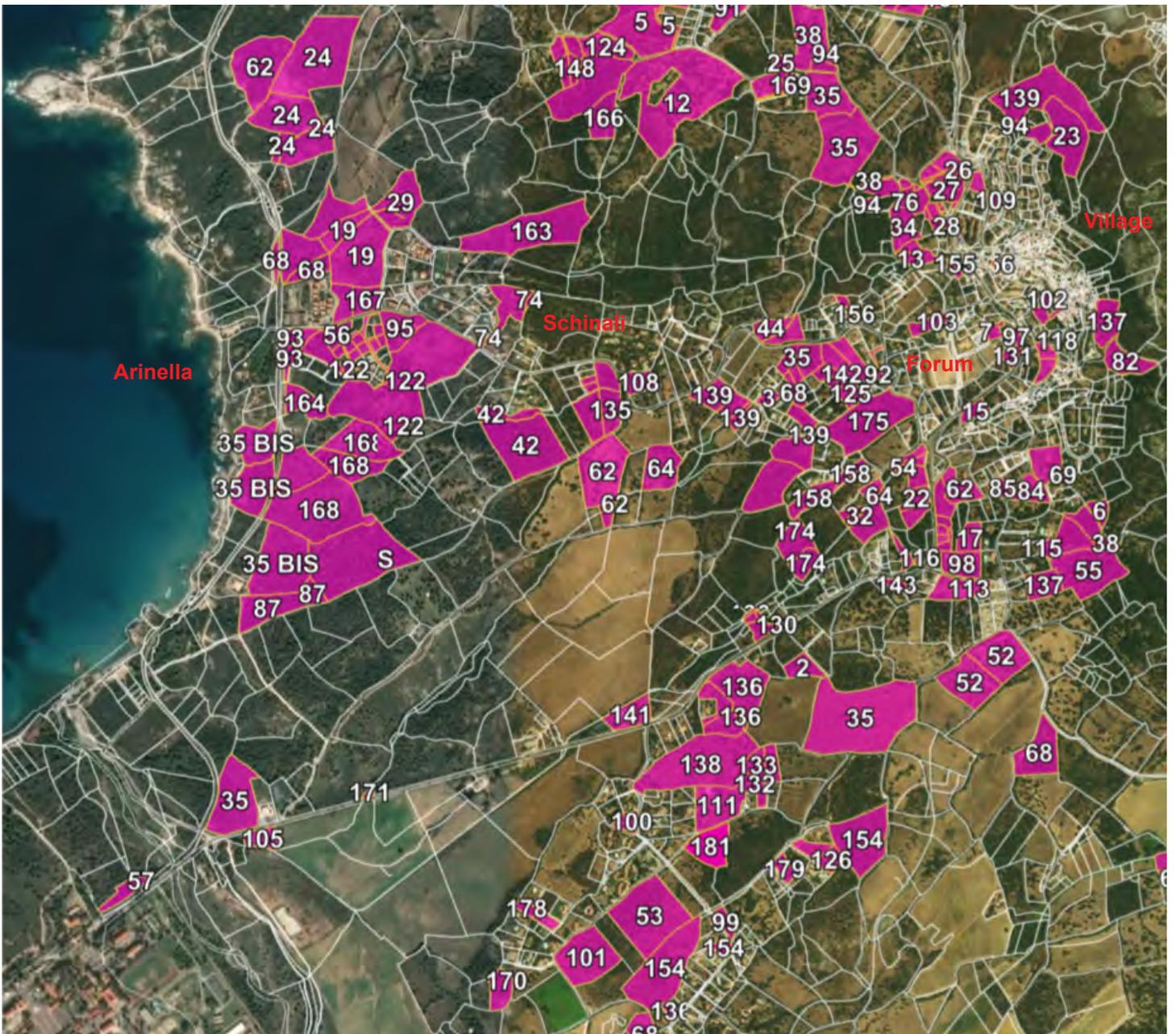
Cette volonté des particuliers ne peut servir de base à l'élaboration du projet de PLU mais elle montre l'intention très forte des propriétaires de parcelles, à Lumio, de pouvoir réaliser une construction.

234 demandes ont été recensées réparties sur l'ensemble du territoire.

A noter que la majorité des demandes ne peuvent être satisfaites.

Ces demandes portaient majoritairement sur des projets de maisons individuelles en résidences principales ou secondaire.

Notons que le scénario 4 retenu porte sur la réalisation de 153 logements en résidences principales pour répondre aux besoins de la population locale.



Demands de constructibilité faites par des particuliers sur l'ensemble du secteur du Village/Schinali



Détail sur Sant'Ambrogio/Vignacce

4 Analyse de la consommation foncière

4.1 UNE CONSOMMATION FONCIÈRE ET UN ÉTALEMENT URBAIN IMPORTANT AU PROFIT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

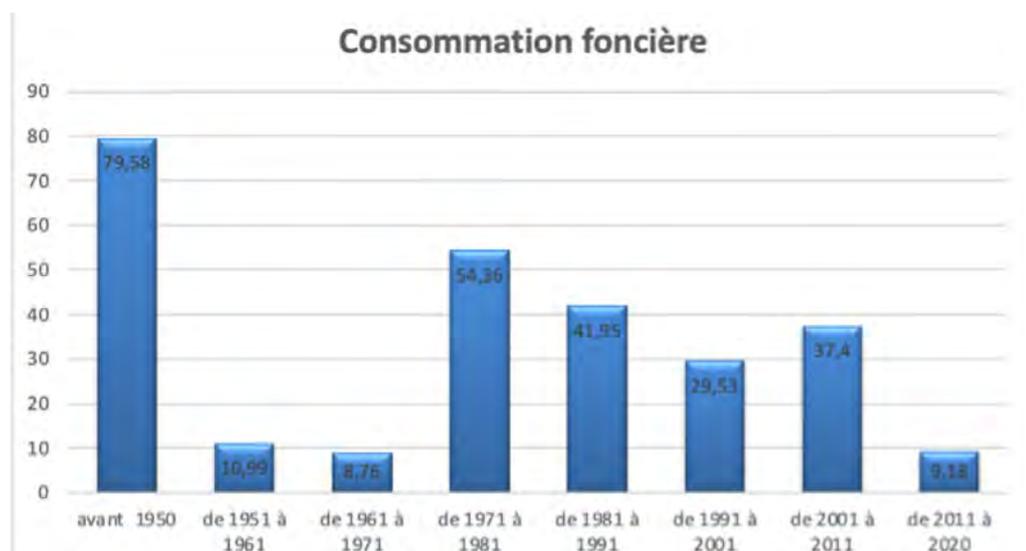
Extrait de la Fiche ° 4 - avril 2015 – Boîte à outils du PLU (i) – Ministère du Logement, de l'Égalité, des Territoires et de la Ruralité

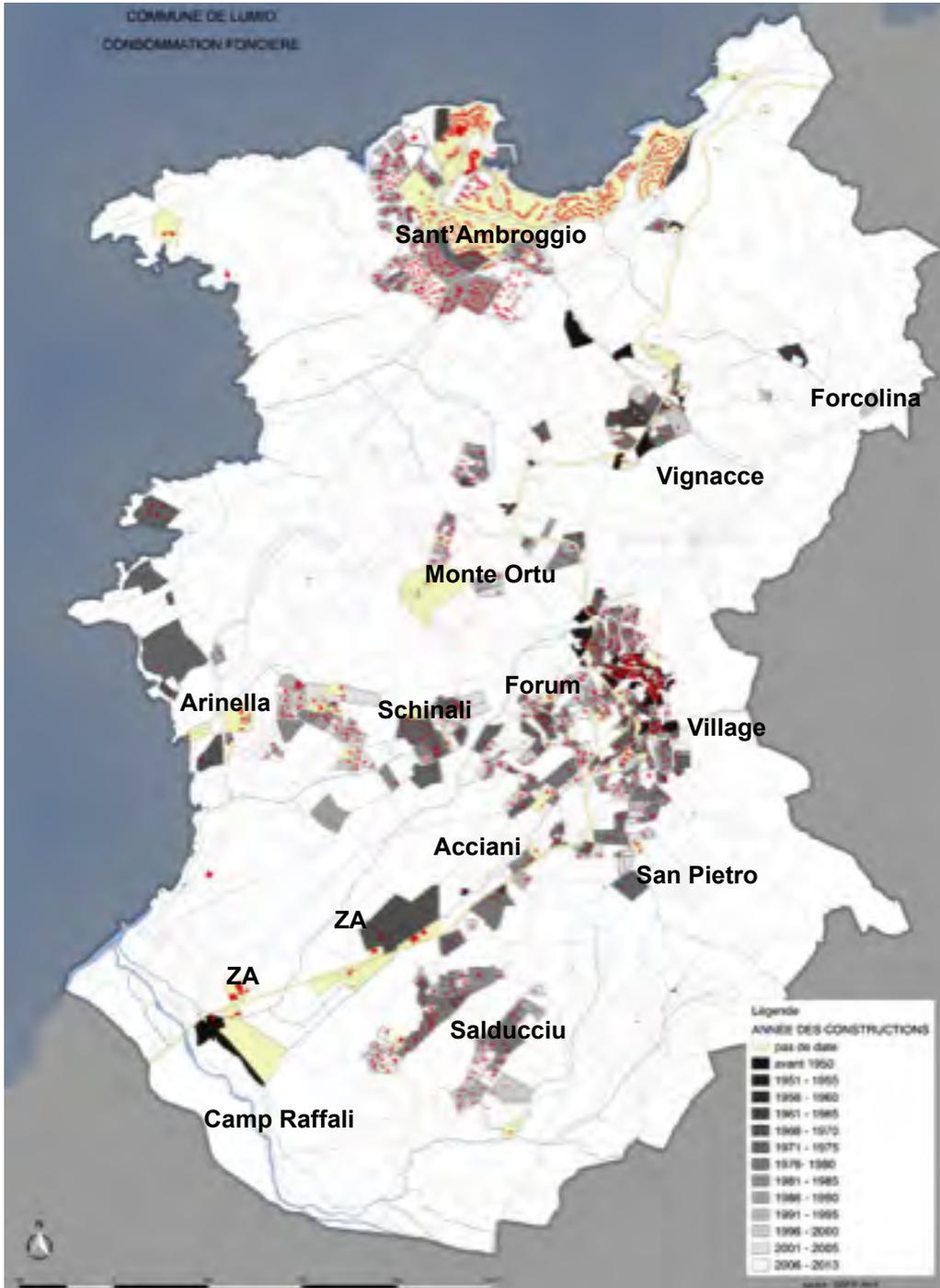
«Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité.

La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

- Éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- Lutter contre le réchauffement climatique qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités
- Réduire les coûts d'aménagement : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportables pour les collectivités
- Lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix qui en découlent par une politique publique foncière volontariste. »

CONSOMMATION FONCIÈRE DE 1950 à 2020				
Période de 10 ans	Surface en hectares sur 10 ans	Sur 30 ans	Sur 20 ans	Moyenne par an
avant 1950	79,58			8,0
de 1951 à 1961	10,99			1,1
de 1961 à 1971	8,76	105,07		0,9
de 1971 à 1981	54,36			5,4
de 1981 à 1991	41,95		33,725	4,2
de 1991 à 2001	29,53			3,0
de 2001 à 2011	37,4	76,11		3,7
de 2011 à 2020	9,18			0,9
Total	271,75			3,4





Carte de la consommation foncière de 1950 à 2015

La Commune de Lumio n'a jamais été dotée d'un document d'urbanisme de planification.

Elle a connu une urbanisation peu ordonnée avec un étalement relativement important (point traité dans le diagnostic). Depuis son origine, Lumio a consommé 271,75 hectares de son foncier dont 76,11 hectares sur les 30 dernières années. De 2001 à 2011, malgré l'absence de document de planification, la consommation foncière a été de 37,4 hectares soit presque 4 hectares par an en moyenne. Il convient de noter un très fort ralentissement depuis 2011. Sur la période 2001 – 2020, cette consommation s'établit à 46,58 hectares mais la période 2011 – 2020 ne représente que 19 % de celle-ci.

Sur la période 2011/2020, la consommation foncière s'établit à 9,18 hectares.

On peut donc relever un très fort ralentissement de la consommation foncière. A noter également que la consommation foncière moyenne s'établit à 3,7 hectares/an pour les années 2001-2011 alors qu'elle baisse à 0,9 hectares/an pour les années 2011-2020.

Une fois encore, il faut y voir l'effet négatif de l'absence de document de planification.

Le PLU de la commune se propose de mobiliser 15,8 hectares de foncier disponible.

Rapporter aux 153 logements issus du scénario 4, cela implique une consommation de 1032m² par logement.

Ce chiffre doit se rapporter à la surface moyenne des terrains vendus en Corse sur la période 2006 / 2018

Force est de constater que la moyenne de consommation de Lumio par logement se rapproche très fortement de la surface moyenne des terrains vendus en Corse.

	Surface moyenne de terrain vendu m² en Corse
2006	1990
2010	1561
2015	1568
2016	1267
2018	1205

Source SITADEL 2020

Sur la densité de logements à l'hectare

Le PLU prévoit une densité de 8 à 10 logements à l'hectare. Le SCOT de Balagne, en cours d'élaboration, prévoit pour Lumio, une densification de 14 logements à l'hectare (source tableau des logements V6 – 7 octobre 2015) avec un potentiel théorique en densification de 14,1 hectares ;

Lors d'une réunion du PTER, en juillet 2017, il a été acté que la fixation d'une densité moyenne à l'hectare n'est pas applicable.

Toutefois, de l'analyse du nombre de logements en zone U du PLU arrêté, il ressort que la densité actuelle est de 12 logements à l'hectare.

L'examen de l'évolution du ratio résidences principales / résidences secondaires est venu mettre en avant la prépondérance des résidences secondaires au détriment de l'habitat permanent. Le PADD a fait le choix de ne privilégier que l'habitat permanent.



COMPTE-RENDU du Comité Syndical du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Balagne

Séance du jeudi 27 juillet 2017

Par convocation en date du 19 juillet 2017, les membres du Comité syndical du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du pays de Balagne se sont réunis, au lieu ordinaire des séances, le vingt sept du mois de juillet deux mille dix-sept à 15h00 sous la Présidence de Monsieur Paul LIONS.

Nombre de délégués en exercice : 10

Nombre de délégués titulaires présents : 5

Nombre de délégués représentés : 0

Nombre de délégués suppléants présents : 0

Nombre de votants : 5

Délégués titulaires ou suppléants présents :

Monsieur	François	ANTONIOTTI	Communauté de communes Ile-Rousse Balagne
Madame	Marie-Joséphé	CAPINIELLI	Communauté de communes Ile-Rousse Balagne
Monsieur	Paul	LIONS	Communauté de communes Ile-Rousse Balagne
Monsieur	François-Marie	MARCHETTI	Communauté de communes Calvi Balagne
Monsieur	Maurice	PARIGGI	Communauté de communes Calvi Balagne

Délégués Excusés :

Monsieur	Attilius	CECCALDI	Communauté de communes Ile-Rousse Balagne
Monsieur	Jean-Baptiste	CECCALDI	Communauté de communes Calvi Balagne
Monsieur	Pierre	GUIDONI	Communauté de communes Calvi Balagne
Monsieur	Pierre	POLI	Communauté de communes Ile-Rousse Balagne
Monsieur	Jean-Marie	SEITE	Communauté de communes Calvi Balagne

3 -SCoT : retour sur les réunions des 28, 29 et 30 juin 2017

A la fin du mois de juin se sont tenues des réunions de présentation du PADD et du DOO du SCoT de Balagne auprès des personnes publiques associées, des conseils communautaires et de 4 Communes.

Ces réunions ont mis en évidence de futures difficultés de mise en application du SCoT, notamment au travers des PLU :

- La fixation d'une moyenne de densité de logements par hectare, en densification ou en extension, par secteur géographique « littoral:25 », « piémont:16 », « montagne:12 » n'est pas applicable. En effet, une construction au sein de l'agglomération de l'île-Rousse et au sein de la marine de Sant'Ambroggio ne peut répondre aux mêmes règles de densité. L'Agence de l'Urbanisme de la Corse a proposé de travailler sur l'élaboration de règles plus fines, adaptées aux ensembles déjà urbanisés.
- L'appellation des trois étages géographiques « littoral », « piémont », « montagne » est souvent confondu avec les critères qui s'appliquent aux Communes au titre des lois littoral et montagne. Si la clé de répartition des espaces à ouvrir à l'urbanisation maintient ces critères géographiques, il conviendra d'en modifier l'appellation.

En complément des éléments ci-dessus, il paraît intéressant de citer quelques chiffres issus du PLU de Sisco, approuvé le 31 mai 2018, commune dont la population est relativement similaire en nombre à celle de Lumio.

Sur la progression démographique, la population 2016 représente 1057 habitants, et à l'échelle du PLU, elle comptera 349 habitants supplémentaires. Le PLU permettra de réaliser (avant annulation de quelques zones U) 200 logements dont 150 en résidence principale et 50 en résidence secondaire avec un foncier mobilisable de 20 hectares (source PADD de SISCO). Les requêtes du Préfet de Haute – Corse et de l'Association U LEVANTE n'ont pas porté sur ces points.

Commune	Population 2016	Prévision plu	Foncier disponible
SISCO (PADD)	1057 habitants	+ 349 habitants	20 hectares
LUMIO	1214 habitants	+ 281 habitants	15,6hectares

De manière plus précise, après concertation, avis des PPA, le rapport de justification du PLU approuvé de SISCO est venu, en page 64, préciser la progression démographique souhaitée la fixant à 235 habitants supplémentaires pour un foncier disponible de 12 hectares soit un besoin en logements de 112 unités pour un nombre de personnes par foyer de 2,3 soit une consommation foncière de 9,33 logements par hectare soit un foncier consommé de 1071 m2 par logement

En ce qui concerne Lumio, elle s'établira à 153 logements pour 15,8 hectares soit un foncier consommé de 1032 m2/ logement.

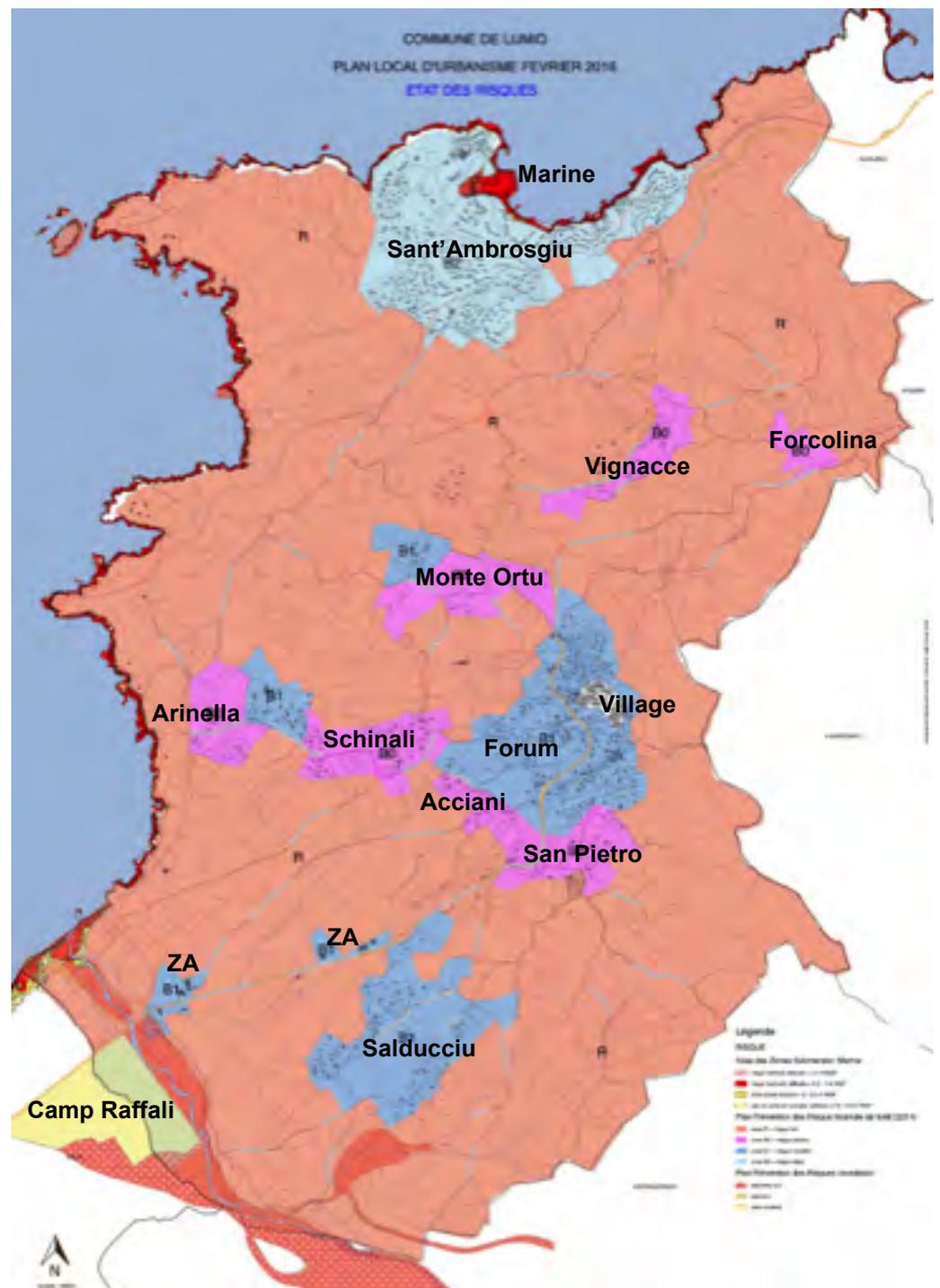


4.2 ANALYSE DES CONTRAINTES IMPACTANT LES POTENTIALITÉS FONCIÈRES DE LA COMMUNE

La commune de Lumio s'inscrit dans un cadre réglementaire particulièrement contraint où les possibilités de densification ne résultent pas des projets de développement mais de l'addition de contraintes :

- environnementales
- assujetties à la Loi littoral
- regardant les réseaux existants

En s'appuyant sur des critères objectifs pour la délimitation des espaces à bâtis, nous procéderons aux reports suivants :



Carte de l'état des risques naturels

Risques naturels et des contraintes environnementales

La commune compte un Plan de Prévention des Risques Inondation, un Plan de prévention des risques Incendie et feux de forêts et un atlas de submersion marine.

Dans la délimitation des espaces pouvant accueillir un habitat, toutes les zones rouges ont été classées en zone inconstructible

Délimitation des Espaces Proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage permet de déterminer les extensions limitées d'urbanisation et pour les secteurs situés en Espace Proche du Rivage : extension limitée de l'urbanisation, compacité de l'urbanisation (Loi Littoral et PADDUC).

Dans le cadre du PADDUC, quelles que soient leur localisation au sein de l'espace régional ou leurs fonctions, les espaces urbanisés autorisent les mêmes opérations :

- Constructions nouvelles à l'intérieur de leur périmètre
- Extension et rénovation des bâtiments existants
- Aménagements publics



Limite de l'Espace Proche du Rivage (EPR) sur la commune de Lumio : une grande partie de l'urbanisation actuelle est comprise au sein de ce périmètre tel que défini par le PADDUC. Les EPR sont redéfinis dans le cadre du PLU, voir démonstration page 62.

La construction projetée dans le contexte d'un espace urbanisé ne doit pas venir aggraver la dispersion de l'habitat. Elle ne peut procéder que d'un renforcement de l'espace urbanisé et participer à sa structuration. L'espace urbanisé qui n'est ni une agglomération, ni un village au sens de la Loi Littoral n'autorise donc aucune extension de l'urbanisation.

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Elan » a été promulguée le 23 novembre 2018 (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN », JORF n°0272 du 24 novembre 2018.), elle a notamment procédé à une refonte de plusieurs dispositions de la loi « littoral » du 3 janvier 1986.

Mesures les plus emblématiques de cette réforme

Le renforcement du schéma de cohérence territoriale (SCOT) en tant qu'instrument essentiel de mise en œuvre de la loi littoral

Tout d'abord, l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 tend à positionner le schéma de cohérence territoriale (SCOT) comme l'instrument essentiel de mise en œuvre des dispositions protectrices de la loi littoral. En effet et en application du nouvel article L. 121-3 du code de l'urbanisme, cet outil de planification intercommunal devra désormais préciser les modalités d'application des dispositions de la loi littoral. Pour ce faire, le SCOT devra tenir compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.

La disparition de la notion équivoque de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » au profit du critère des « secteurs déjà urbanisés »

Désormais, le nouvel article L. 121-8 prévoit qu'en dehors des agglomérations et villages existants, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des Espaces Proches du Rivage, seuls les « secteurs déjà urbanisés » pourront accueillir des constructions et installations, créant ainsi une catégorie intermédiaire, entre village et urbanisation diffuse.

Afin de distinguer ces secteurs déjà urbanisés des zones d'urbanisation diffuses, le législateur a défini leurs caractéristiques sans les énumérer de manière exhaustive. Ainsi, ces secteurs pourront notamment :

- présenter une certaine densité d'urbanisation et une certaine continuité avec des zones urbanisées
- être structurées par des voies de circulation ;
- être desservies par des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, et d'assainissement
- ou encore, doivent pouvoir bénéficier de services publics de collecte de déchets ou bénéficier d'équipements collectifs.

Ils ne pourront cependant pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ne pourront modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti et les autorisations d'urbanisme dans ces zones devront être soumises à un avis du Conseil des Sites(CDS).

Les zones concernées semblent dès lors pouvoir être assimilées à des secteurs ayant fait l'objet, dans le passé, d'un mitage important, mais insuffisamment organisé pour pouvoir constituer un village. La loi entraînera donc à l'avenir l'aménagement de ces « dents creuses » jusqu'alors préservées, que le SCOT et le PLU devront désormais délimiter.

Article L121-8

«L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

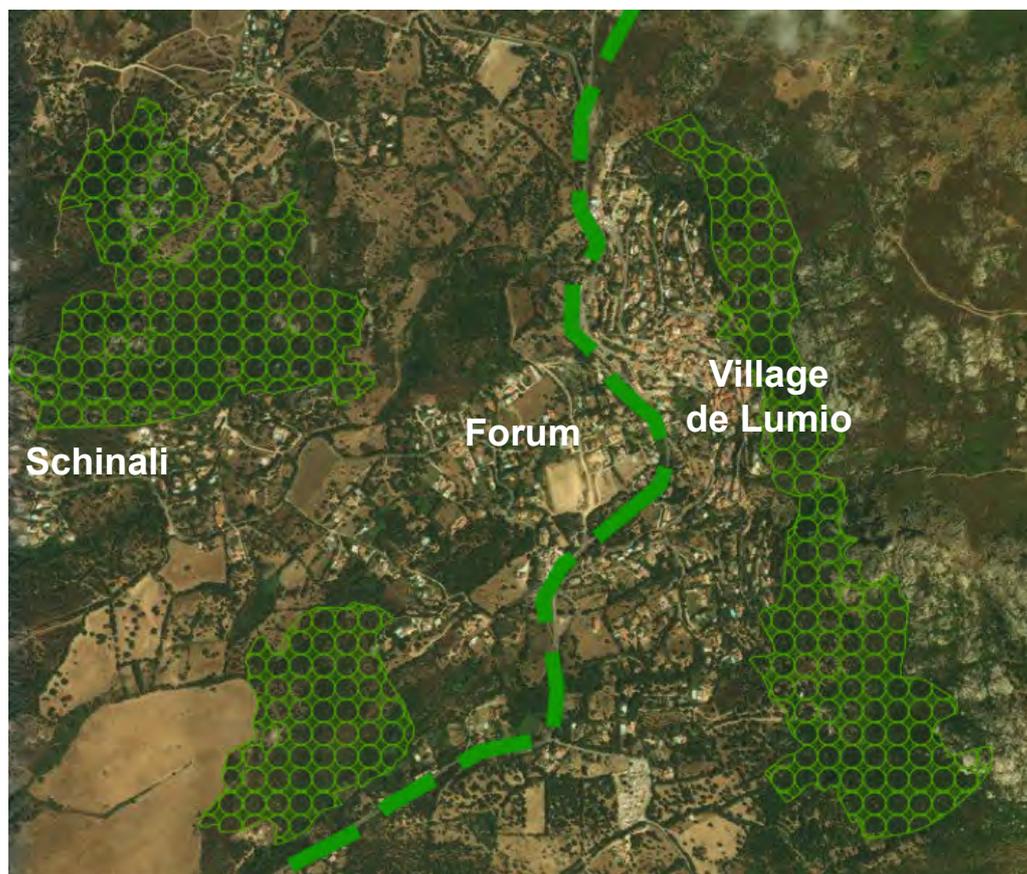
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.»

Conséquences pour la commune de Lumio dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme

Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 propose une délimitation des Espaces Proches du Rivage (pointillé rouge sur la carte) que les communes peuvent, sous réserve de le justifier, adapter.



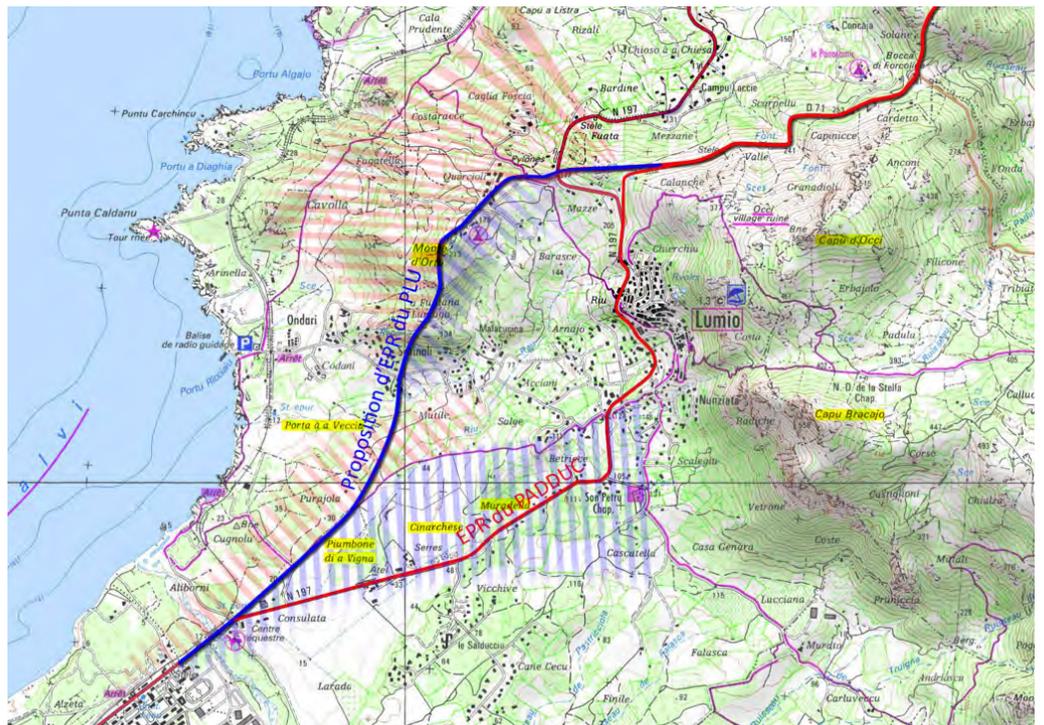
Détail de la limite de l'EPR (PADDUC) dans l'environnement proche du village (en pointillés verts). En hachures : les Espaces Boisés Classés.

Critères des Espaces proches du Rivage

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants (CE, 3 mai 2004, Mme Barrière, n° 251534):

- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux.
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres. Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparées, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Les Espaces Proches du Rivage font l'objet d'une nouvelle délimitation dans les pages suivantes du présent rapport (voir chapitre sur le rapport de compatibilité du PLU avec le PADDUC).



Tracé des EPR du PADDUC, en rouge et proposition de tracé EPR du PLU en bleu.

Existence et proximité des réseaux

Eau Electricité, voirie, Assainissement -individuel peut être autorisable- (Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme) : distance de 100 mètres maximum : au-delà les terrains sont inconstructibles

Les réseaux eau potable et assainissement desservent la totalité des zones déjà bâties de la commune. Ils sont traités dans le cadre des annexes sanitaires.



Point de vue sur Sant'Ambrogio et la pointe de Spano depuis la route de Lavatoggio (ERC + EPR).



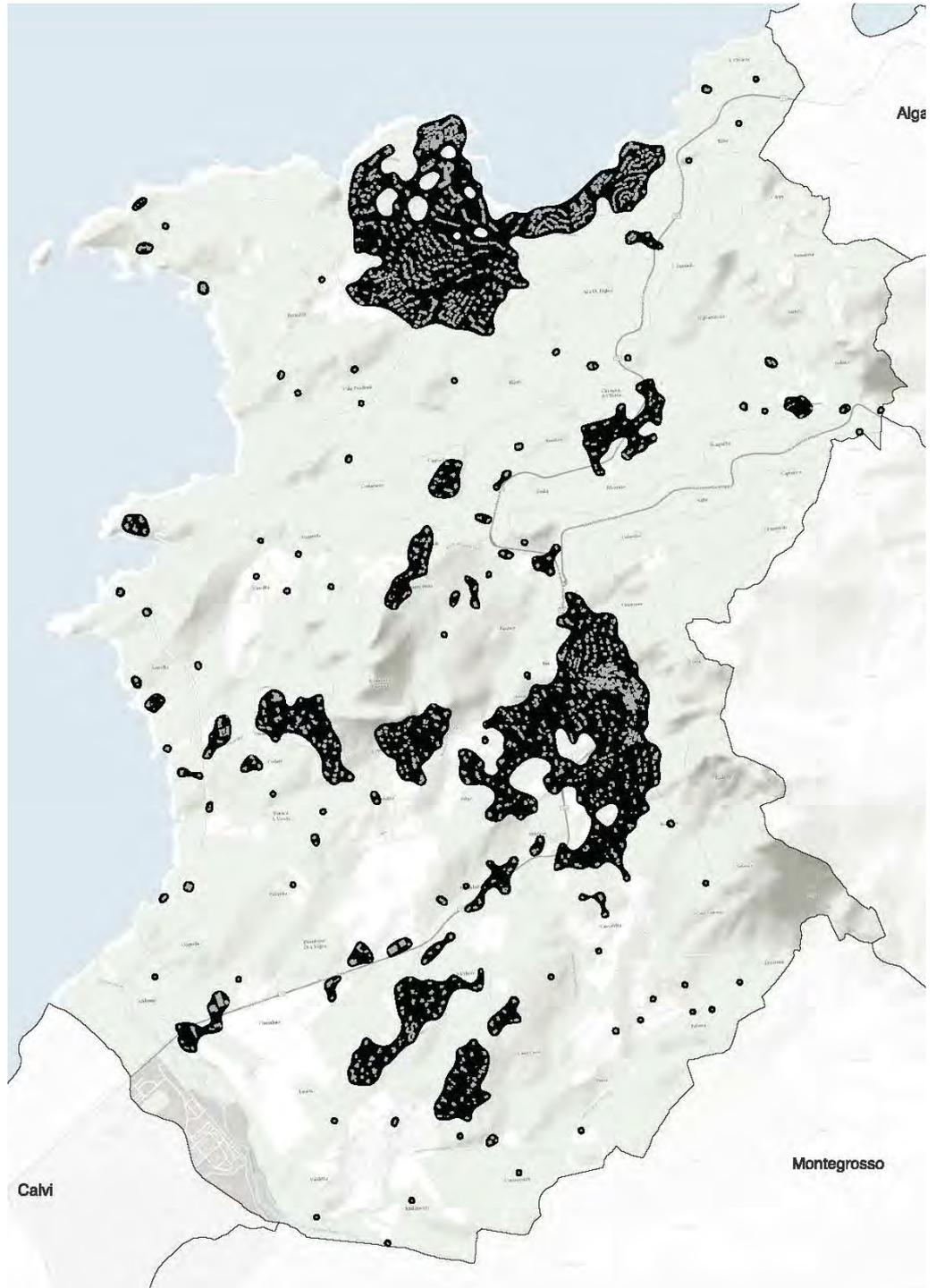
Point de vue sur la vallée du Fiume Seccu (PPR et ESA) depuis le Route Territoriale 30



Point de vue sur le village et les Capi Bracajo et Oci (ERC).

4.3 DÉLIMITATION DE LA TÂCHE URBAINE

Elle englobe l'ensemble du tissu urbain y compris les espaces entre les bâtiments lorsqu'ils sont distants de moins de 50m ; Elle permet de modéliser de façon schématique le regroupement de bâti (PADDUC). Regroupement d'un minimum de 7 habitations. Tout impact isolé ne peut être retenu (Loi Littoral).



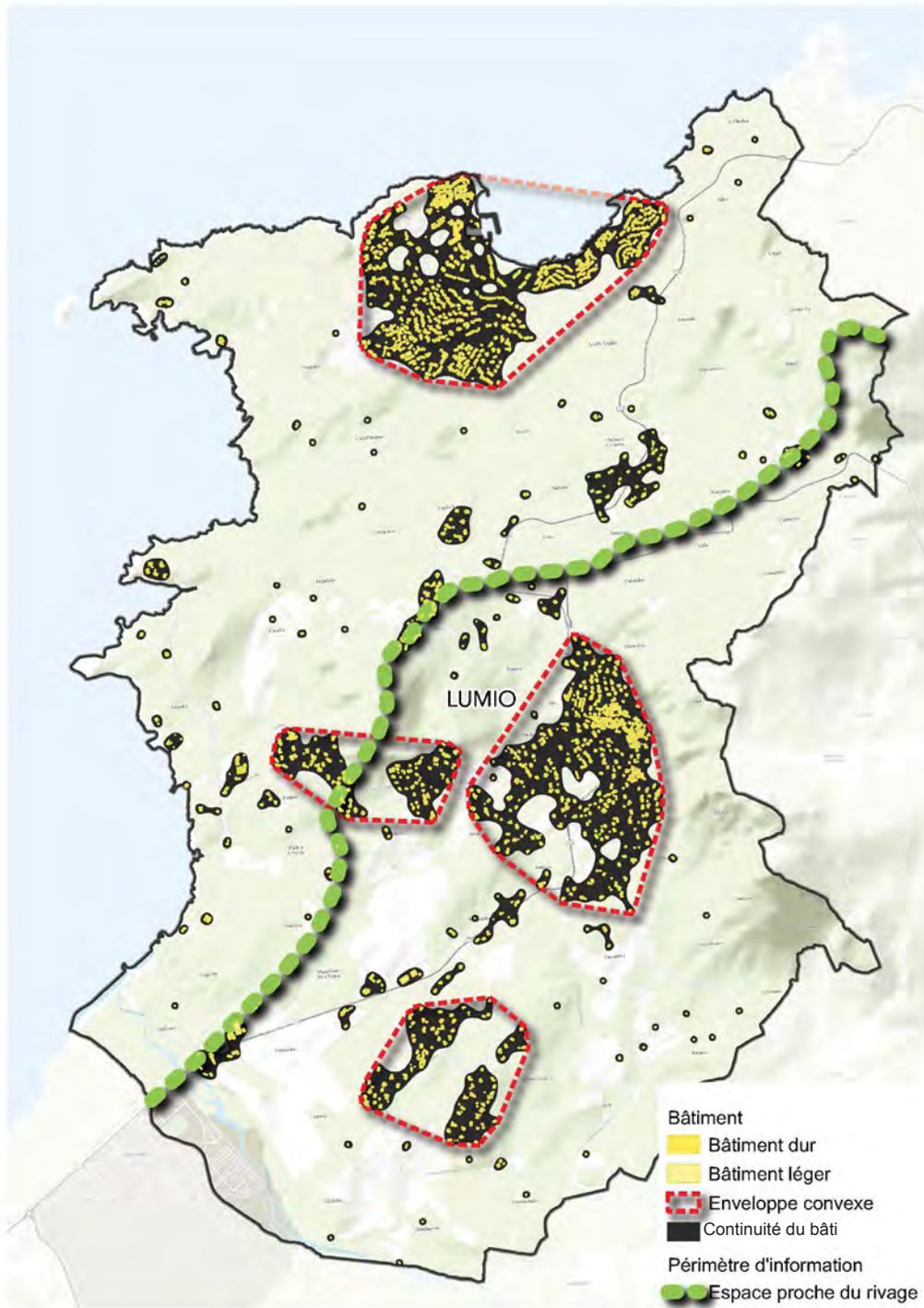
Continuité du bâti

Carte d'analyse des continuités bâties pour définir la forme urbaine

La délimitation des enveloppes urbaines, sur la base des critères ci-dessus énoncés a permis de faire émerger quatre formes :

- le village
- le secteur de Schinali
- le marine de Sant'Ambrogiu
- le secteur de Salduccio

A l'exception de ces quatre secteurs, il ne peut y avoir de constructibilité.



Carte d'analyse des formes urbaines

RAPPEL : Critères de qualification d'une « zone déjà urbanisée »

Pour déterminer si la zone, dans laquelle la parcelle que l'on souhaite urbaniser est située, peut être regardée comme s'implantant dans une « zone déjà urbanisée » au sens de l'article L. 121-8 (ancien L. 146-4-I) du Code de l'urbanisme, le juge administratif utilise un faisceau de critères.

Il convient de préciser au préalable qu'un lotissement ne constitue pas, par principe, une agglomération ou un village au sens de ces dispositions (CE 3 juillet 1996 SCI Mandelieu Maureviel n° 137623).

En premier lieu, le juge utilise un critère d'équipement en voies, réseaux (adduction d'eau, électricité, assainissement...) et au service public de collecte des déchets.

Le fait que la parcelle en cause soit raccordée ou très facilement connectable à ces services publics, témoigne à l'évidence de ce qu'elle s'insère dans un environnement qui bénéficie déjà d'une certaine urbanisation.

A l'inverse s'il est nécessaire d'entreprendre des travaux, même d'une faible importance, pour relier le terrain à urbaniser à ces services publics, il en résulte que la zone est faiblement urbanisée.

En deuxième lieu, le juge prend en compte les équipements ou les lieux collectifs publics ou privés proches de la parcelle.

Ainsi, la présence d'un hôtel, d'une école, ou encore d'un débit de boissons témoignent d'une urbanisation de la zone.

Il n'est toutefois pas indispensable que la zone urbanisée en cause possède de tels équipements.

En troisième lieu, les magistrats analysent la quantité et la densité du bâti et des occupations du sol (voirie, parking...) environnants l'opération d'urbanisation.

Il peut être parfois difficile de déterminer l'échelle à prendre en compte pour apprécier ce critère, qui peut alors bénéficier d'une certaine forme de géométrie variable.

Il conviendra toutefois de trouver une unité géographique qui arrive à réunir à la fois une quantité et une densité de construction suffisante pour pouvoir qualifier de zone déjà urbanisée le secteur en cause et qui ne comporte pas de rupture d'urbanisation.

L'exigence de continuité permet alors de délimiter naturellement cette unité géographique.

Exemples de jurisprudences acceptant de reconnaître une zone comme déjà urbanisée.

Selon le Conseil d'Etat, un terrain se trouvant à l'intérieur d'une zone construite comprenant une soixantaine de constructions à usage d'habitation, densément regroupées, et donc, où l'urbanisation n'est pas diffuse, qui jouxte une route départementale de l'autre côté de laquelle sont implantées de nombreuses constructions le long du bassin de Thau, lesquelles sont en continuité avec le village de Bouzigues, se situe dans une zone déjà urbanisée, caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions (CE 21 avril 2017 n° 403765).

La cour administrative d'appel de Nantes a quant à elle eu l'occasion de juger que le lieu-dit Tréhervé rattaché à la commune d'Ambon, se caractérise

par un nombre et une densité significatifs de constructions. Ces magistrats ont alors validé le projet de construction d'un lotissement de dix lots localisé à l'extrémité nord de ce lieu-dit, lequel prend la forme d'un bourg d'une cinquantaine de constructions à usage d'habitations et d'un grand camping de plus de 150 habitations légères de loisirs, répartis sur un espace s'étendant en longueur sur environ 350 mètres, de part et d'autre de la route de la Baie, sur une profondeur d'environ 50 mètres à partir de celle-ci du côté le moins construit et comprise entre 100 et 130 mètres en son côté nord, sans rupture nette d'urbanisation. La Cour relève que les constructions à usage d'habitation déjà présentes sur ce lieu-dit sont soit directement voisines les unes des autres, soit voisines du camping (CAA Nantes 5 février 2016 Commune d'Ambon n° 15NT00387).

Il ressort également de la jurisprudence de cette cour qu'une parcelle, contigüe au sud-ouest à une parcelle bâtie et qui fait face à des secteurs comportant de nombreuses constructions tant à l'est de l'autre côté d'une route qu'au sud de l'autre côté d'une impasse, où l'ensemble des unités foncières sont bâties, tandis que l'urbanisation se poursuit au-delà de la parcelle, le long de ces deux voies, et alors que la distance du terrain d'assiette par rapport au centre bourg de la commune est en elle-même sans incidence, est située dans la continuité d'une zone caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions (CAA Nantes, 19 février 2016, commune de Locquirec, n°15NT00684).

Cette cour administrative d'appel a également validé un projet situé au cœur du lieu-dit de Kersiguénou sur la commune de Crozon, lequel se compose d'une cinquantaine de maisons d'habitation groupées desservies par des voies de circulation (CAA Nantes, 28 février 2014, M. C., n°12NT01411).

Enfin, et toujours selon la même Cour, la localité de Saint-Vincent, qui est composée d'environ une centaine de constructions regroupées de manière dense et continue le long d'une voie communale et des chemins adjacents à cette voie, doit être regardée comme un village existant au sens des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Ainsi, un projet de dix-sept maisons, lesquelles formeront une bande continue joutant au sud et à l'ouest cette localité, peut être autorisé sans méconnaître lesdites dispositions (CAA Nantes 9 mars 2012 Commune de Saint-Coulomb N° 10NT0191).

Exemples de jurisprudences refusant de reconnaître une zone comme déjà urbanisée.

Un projet implanté à l'extrémité sud d'un terrain non bâti d'une longueur d'environ 70 mètres, lequel s'ouvre au sud sur de vastes espaces agricoles et qui est séparé à l'ouest d'un secteur construit, limité à une dizaine d'habitations, par un grand terrain cultivé, se trouve dans une zone d'urbanisation diffuse, quand bien même l'on trouve au nord, de l'autre côté d'une rue, une zone plus densément construite, dès lors que ce terrain en est séparé par une autre parcelle agricole de grande superficie (CAA Nantes, 19 février 2016, commune de Locquirec, n°14NT03251).

De la même manière une parcelle, d'une superficie de 2 646 m², qui est située en bordure d'une route départementale, le long de laquelle s'est développée, essentiellement de l'autre côté de la voie, une urbanisation limitée à un seul rang, qui est bordée, au nord comme à l'est, soit par des terres cultivées, soit par des prairies, et qui est séparée du centre aggloméré de la commune par des zones d'urbanisation discontinues et des espaces agricoles, ne se situe pas, en continuité avec une zone caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions (CAA Nantes, 19 février 2016, n°15NT00683, commune de Locquirec).

Toujours selon la cour administrative d'appel de Nantes, des terrains séparés de son agglomération de rattachement, à l'est, par un vaste espace naturel qui longe une route départementale selon un axe nord-sud, et autours desquels seules quelques habitations disséminées et des bâtiments dépendant des zones conchylicoles situées au nord et à l'est, formant une urbanisation diffuse existent sont situées dans une zone d'urbanisation diffuse. Les juges relèvent qu'en l'espèce que si ces parcelles sont bordées au sud par une zone pavillonnaire densément urbanisée, elles en sont toutefois séparées par une importante voie de circulation, qui relie le centre bourg à la plage, qui délimite des quartiers distincts (CAA Nantes 4 février 2011 Association Manche Nature n° 09NT01351).

Selon la cour administrative d'appel de Bordeaux, un terrain implanté dans un secteur qui prend la forme d'un groupe de maisons, nettement isolé du centre-bourg de Naujac-sur-Mer situé à plus d'un kilomètre, dont il est séparé par de vastes espaces boisés, qui comprend une cinquantaine de maisons à usage d'habitation, implantée de façon non structurée le long d'un croisement entre deux routes départementales, est situé dans un environnement d'urbanisation diffuse (CAA Bordeaux 12 janvier 2017 n° 15BX00373).

Enfin, la Cour administrative d'appel de Nantes a jugé récemment qu'un terrain, localisé au sein d'un vaste espace vierge de toute construction sur plusieurs de ses côtés, y compris sur le bord opposé du chemin de desserte qui le longe, dont les constructions existantes les plus proches, situées au nord de la parcelle, sont distantes, pour l'une, de plus de trente mètres, et pour l'autre de plus de cinquante mètres et dont les différents lotissements qui ont été autorisés dans un passé récent lui sont distant d'environ 80 mètres, doit être considéré, en dépit de la présence de plusieurs constructions lui ayant fait perdre tout caractère naturel, comme implanté dans un espace d'urbanisation diffuse, au sein duquel tout projet de construction est de nature à emporter une extension de l'urbanisation prohibée par les dispositions de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme (CAA Nantes 17 octobre 2016 Commune de Locmariaquer n° 15NT02486).

4.4 IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES

Les pages qui suivent exposent le développement de l'analyse des formes urbaines sur la base des grilles informées au Projet d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse (PADDUC).



Du Lumio à Schinali : des formes urbaines se rattachant à une centralité villageoise.



Sant'Ambrosgiu : une agglomération littorale, entre marine et grands espaces naturels

**Grille de lecture du PADDUC :
le secteur du village**

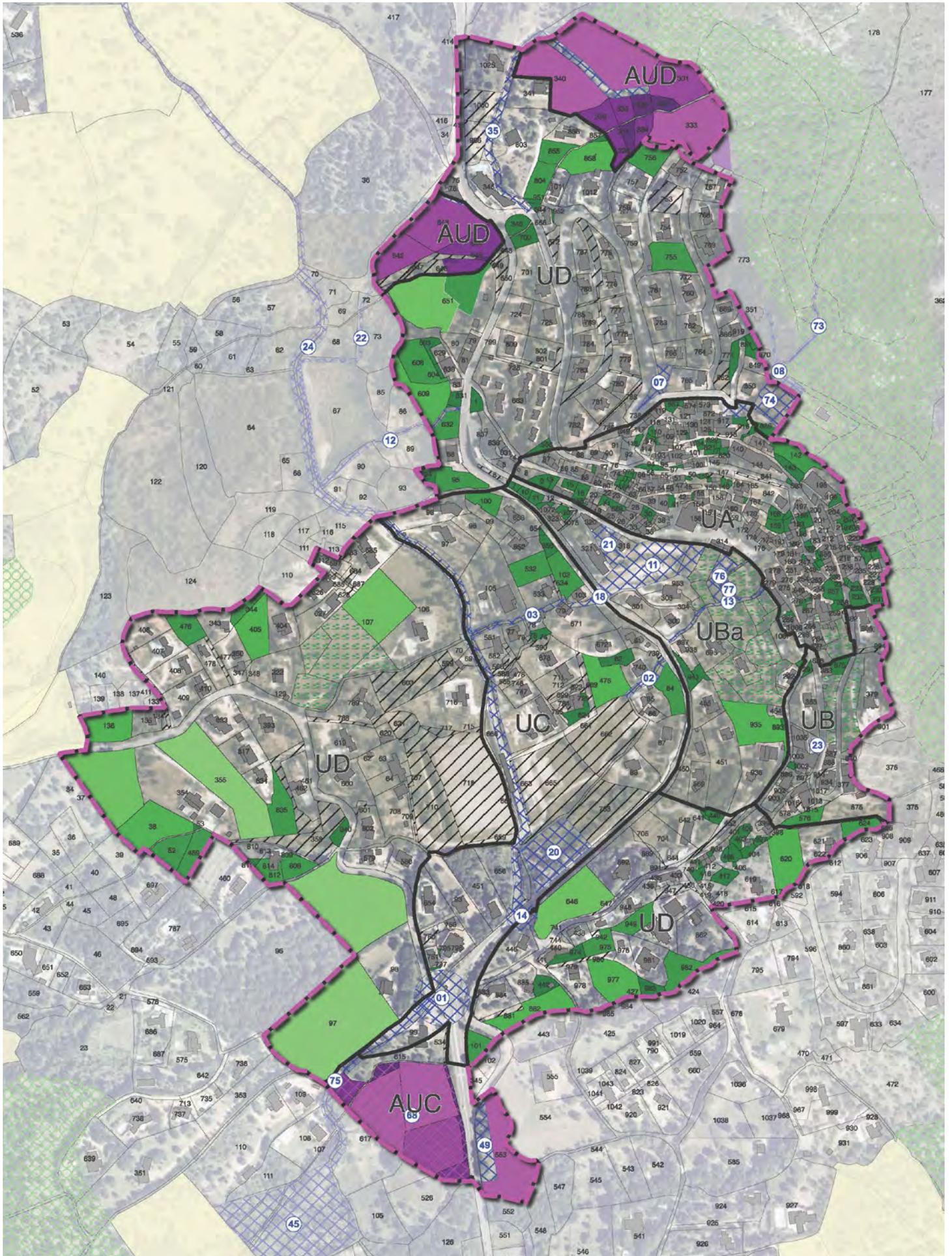
SURFACE TOTALE	Foncier Disponible : 13,8ha		
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		
	Continuité		
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		
	Organisation par l'espace public	Centralité	
		Place	
		Réseau viaire interne	
Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés			
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)			
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces services actuels et passés	
		Edifices culturels	
		Mobilier urbain et autres éléments derrière : jardins, moulins, fontaines,	
	Lieu d'habitat		
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc...)		
Ramassage ordure ménagère			
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	
		Nombre de bâti	
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	
		Influence sur l'espace environnant	
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	
		Desserte par les transports en commun	
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	
Origine ancienne			

SECTEUR VILLAGE

N Nombre de bâtis : 439

Note (de A à E)	Oui n/ Non
A	Oui
A	Oui
B	Oui
A	Oui
A	Oui
A	Oui (place de l'église, placette...)
B	Oui mais à mieux hiérarchiser (OAP)
A	Village typique en balcon avec urbanisation descendante
A	Oui (Mairie, Ecole, stade, salle des fêtes, commerces)
A	Oui
B	Oui mais à améliorer (circulation, stationnement)
A	Oui
A	
A	Oui
A	Oui part essentielle dans le volume de la progression démographique – 72 logements attendus soit près de 45% du volume souhaité. Volonté de densification autour du projet de forum
A	Oui
A	Oui
A	Oui
A	Oui – Desserte par la totalité des réseaux
B	Train, Bus
A	Oui – patrimoine bâti exceptionnel
A	oui

Carte du foncier occupé et disponible sur le secteur du Village



Légende

/// Parcelle non bâti pas prise en con

Foncier disponible - Zone urbaine (U)

-  inférieur à 500 m
-  de 501 à 1 500 m
-  de 1 501 à 3 000 m
-  de 3 001 à 5 000 m
-  de 5 001 à 10 000 m
-  supérieur à 1 hect.

Prescriptions

-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé logement social/mixité sociale
-  Emplacement réservé
-  Orientations d'aménagement et de programmation
-  Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
-  Espace stratégique agricole

Foncier disponible - Zone à urbansier (AU)

-  inférieur à 500 m
-  de 501 à 1 500 m
-  de 1 501 à 3 000 m
-  de 3 001 à 5 000 m
-  de 5 001 à 10 000 m
-  supérieur à 1 hect.

Tableau de surface du foncier disponible dans le secteur du village

Zone				Surface		
Secteur planche	Type	Libelle	Description	m2	Hect.	Total hectc.
VILLAGE LUMIO	U	UA	Zone d'habitat centre ancien	8 128	0,8	0,8
VILLAGE LUMIO	U	UB	Zone d'habitat en extension du centre ancien	990	0,1	0,5
VILLAGE LUMIO	U	UBa	Zone d'habitat en extension du centre ancien	3 513	0,4	
VILLAGE LUMIO	U	UC	Zone d'habitat mixte	9 853	1,0	1,0
VILLAGE LUMIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	73 437	7,3	7,3
VILLAGE LUMIO	AU	AUC	Zone à urbaniser Sud	14 786	1,5	1,5
VILLAGE LUMIO	AU	AUD	Zone à urbaniser Nord et Ouest	27 038	2,7	2,7
Total				95 920,5	9,6	13,8

Capacités d'accueil du Village (pour un logement de 150m² EBS*)

Zone UA : néant (inconstructibilité du foncier dispo, se référer au règlement)

Zone UB (CES 35%) = 990m² x 0,75RT** x 0,35CES*** = 260m² = 1 logement

Zone UBa (CES 20%) = 3513m² x 0,75RT** x 0,2EBS*** = 526m²EBS = 3 logements

Zone UC (CES 25%) = 9853m² x 0,75RT** x 0,25EBS*** = 1847m²EBS = 12 logements

Zone UD (CES 15%) = 73437m² x 0,75RT** x 0,15EBS*** = 8486m²EBS = 56 logements

Zone AUC (CES 25%) = 14786m² x 0,75RT** x 0,25EBS*** = 2772m²EBS = 18 logements

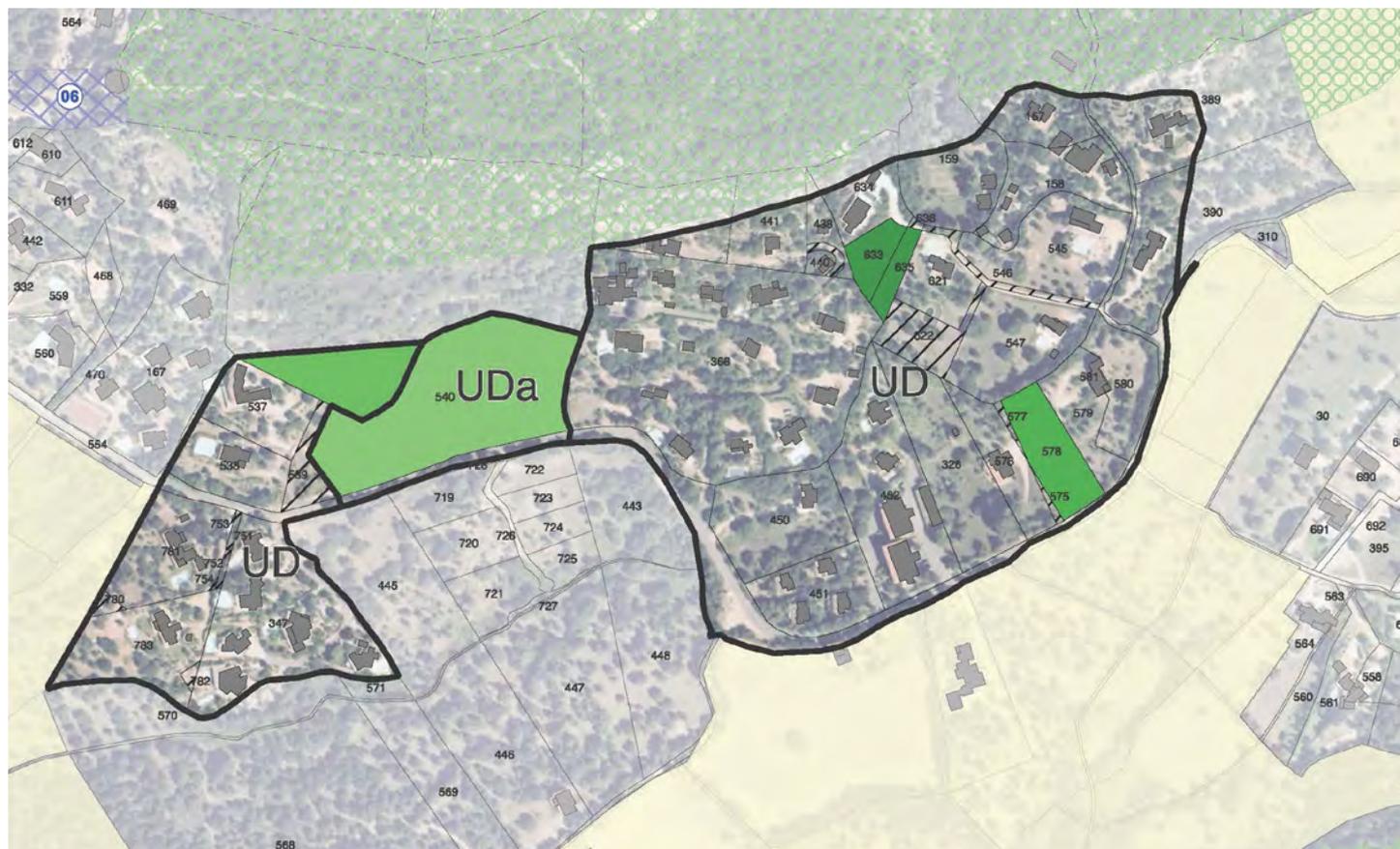
Zone AUD (CS15%) = 27038m² x 0,75RT** x 0,15EBS*** = 3041m²EBS = 20 logements

Total de logements pour la zone village : **110 logements**

Grille de lecture du PADDUC :
le secteur de Schinali

SURFACE TOTALE : hectares	1,9ha		SECTEUR SHINALE Nombre de bâtis : 30 Habitat permanet : 60 personnes	
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices		
Structure bâtie	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local			
	Une densité significative du bâti à apprécier en fonctions des traditions constructives locales			
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux			
	Orientation de l'urbanisation			
	Limites du secteur aggloméré, cohérence du secteur bâti			
	Réseau viaire interne			
La continuité urbaine				
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)				
Le voisinage immédiat	Localisation des constructions existantes			
	L'absence de ruptures naturelles ou artificielles			
La nature et la fonction de l'urbanisation	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire ou collectifve)			
	Urbanisation industrielle ou agricole			
	Nombre de bâti			
	Gestion et fonctionnement autonome			
	Secteur non enclave disposant de voie d'accès			
	L'équipement du secteur		Réseaux Eau et Electricité	

Note (de A à E)	Oui / Non
A	Oui Environ 30 logements existants, quartier développé dans les années 90. La quasi-totalité de l'occupation est en résidence principale
A	Oui,
B	Oui
B	Oui, habitat individuel
B	Oui, secteur très clairement délimité par les espaces agricoles l'entourant
A	Oui
C	discontinuité urbaine avec le Village sur le secteur situé en dessous du projet de forum, un couloir agricole forme une légère coupure d'urbanisation qui retrouve ensuite une forme de densité sur la deuxième partie (30 constructions)
B	Oui
A	Oui
B	Secteur homogène
	non
A	Oui, urbanisation pavillonnaire avec 30 constructions
E	Non, aucune urbanisation de ce type
A	Oui, 30 constructions individuelles
A	Oui
A	Oui
A	Oui, capacité suffisante



Légende

/// Parcelle non bâti pas prise en con

Foncier disponible - Zone urbaine (U)

- inférieur à 500 m
- de 501 à 1 500 m
- de 1 501 à 3 000 m
- de 3 001 à 5 000 m
- de 5 001 à 10 000 m
- supérieur à 1 hect.

Prescriptions

- Espace boisé classé
- Emplacement réservé logement social/mixité sociale
- Emplacement réservé
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
- Espace stratégique agricole

Foncier disponible - Zone à urbansier (AU)

- inférieur à 500 m
- de 501 à 1 500 m
- de 1 501 à 3 000 m
- de 3 001 à 5 000 m
- de 5 001 à 10 000 m
- supérieur à 1 hect.

Tableau de surface du foncier disponible dans le secteur de Schinali

Zone				Surface		
Secteur planche	Type	Libelle	Description	m2	Hect.	Total hect.
SHINALI	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	7 427	0,7	1,9
SHINALI	U	UDa	Zone d'habitat pavillonnaire	11 083	1,1	
Total				18 510,4	1,9	18,3

Capacités d'accueil de Schinali (pour un logement de 150m2 EBS*) :

Zone UD (CES 15%) = 7427m2 x 0,75RT** x 0,15CES*** = 835m2 EBS = 5 logements

Zone UDa (CES 35%) = 11083m2, projet d'aménagement Campa Inseme = 18 logements

Total de logements pour la zone Schinale : **23 logements**

* Emprise Bâtie au Sol

**Application d'une Rétenion Foncière de 25%

***Application du Coefficient d'Emprise au Sol de la zone concerné

Village et route vers la mer (quartier Schinali)

Du fait de leur logique de proximité, il a été choisi de traiter ensemble les deux secteurs (Village de Lumio et Schinali).

Urbanisme et architecture

Ces ensembles urbanisés développent un urbanisme et une architecture diversifiée.

Morphologiquement, le développement du village historique démontre l'importance du bâti de s'inscrire dans une logique parallèle aux courbes de niveau (ce qu'on retrouve du côté de Schinali qui s'appuie sur l'adret -qui est l'orientation historique favorable à la construction- du Monte Ortu).

Si les motivations historiques de l'implantation du village historique ont été celles de se retirer du littoral en vue de se protéger des invasions barbaresques encore régulières jusqu'à la bataille de Lépante (16e siècle), cette mémoire douloureuse des razzias des populations insulaires a été progressivement effacée au profit d'un développement «descendant» du village vers des reliefs moins accidentés, dans un premier temps (Acciani, Schinali, Salducciu), puis dans un second temps (depuis ces 40 dernières années) avec un enjeu de développement urbain associé au tourisme sur le littoral (Marine de Sant'Ambroggio).

L'enjeu du projet de ville est d'identifier sur la base de ce qui existe et selon les critères définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse (PADDUC) les différentes formes urbaines.

A ce titre et dans ce secteur Village-Forum-Schinali, notons les différentes typologies morphologiques basées sur une logique de développement urbain en fonction :

- de la topographie, qui oriente le bâti, comme dit précédemment : nous voyons ainsi le village prendre la forme d'un cirque orienté vers la mer dont le relief accidenté se détend du côté du forum, puis change d'orientation au droit de Schinali,

- de l'histoire douloureuse de la Corse et de la menace en provenance du littoral et la pauvreté des moyens obligeant à s'implanter sur des éperons rocheux, en situation géographique naturelle de «village perché» (bien souvent fortifié), en position de guêt par rapport au littoral et donc en logique légitimé de co-visibilité avec la mer, cet urbanisme privilégie la densité au détriment de volumes bâtis aujourd'hui très peu adaptés à l'accueil de nouvelles familles, il s'agit du coeur de village dense correspondant à la zone UA,

- des différents accès historiques au village, au Nord et au Sud, sur ce qui devaient manifestement être les anciens jardins du village historique de Lumio, en terrasses orientées mer : c'est un urbanisme plus diffus, avec une importance visuelle des jardins associés aux habitations, il s'agit de la première couronne d'urbanisation, correspondant à la zone UB,

- de l'accès principal reliant le village au littoral via la route de la mer et le chemin d'Acciani, ce principe de liaison est inhérente à deux facteurs : l'un en lien avec la présence agricole dans les vallons de la plaine, l'autre au développement touristique du littoral, il s'agit de la troisième «vague» d'urbanisation. Elle présente un urbanisme suffisamment dense pour générer une enveloppe urbaine : il s'agit des zones UC et UD.

LITTORAL

MONTAGNE

Ondari

1km : 15min à pied

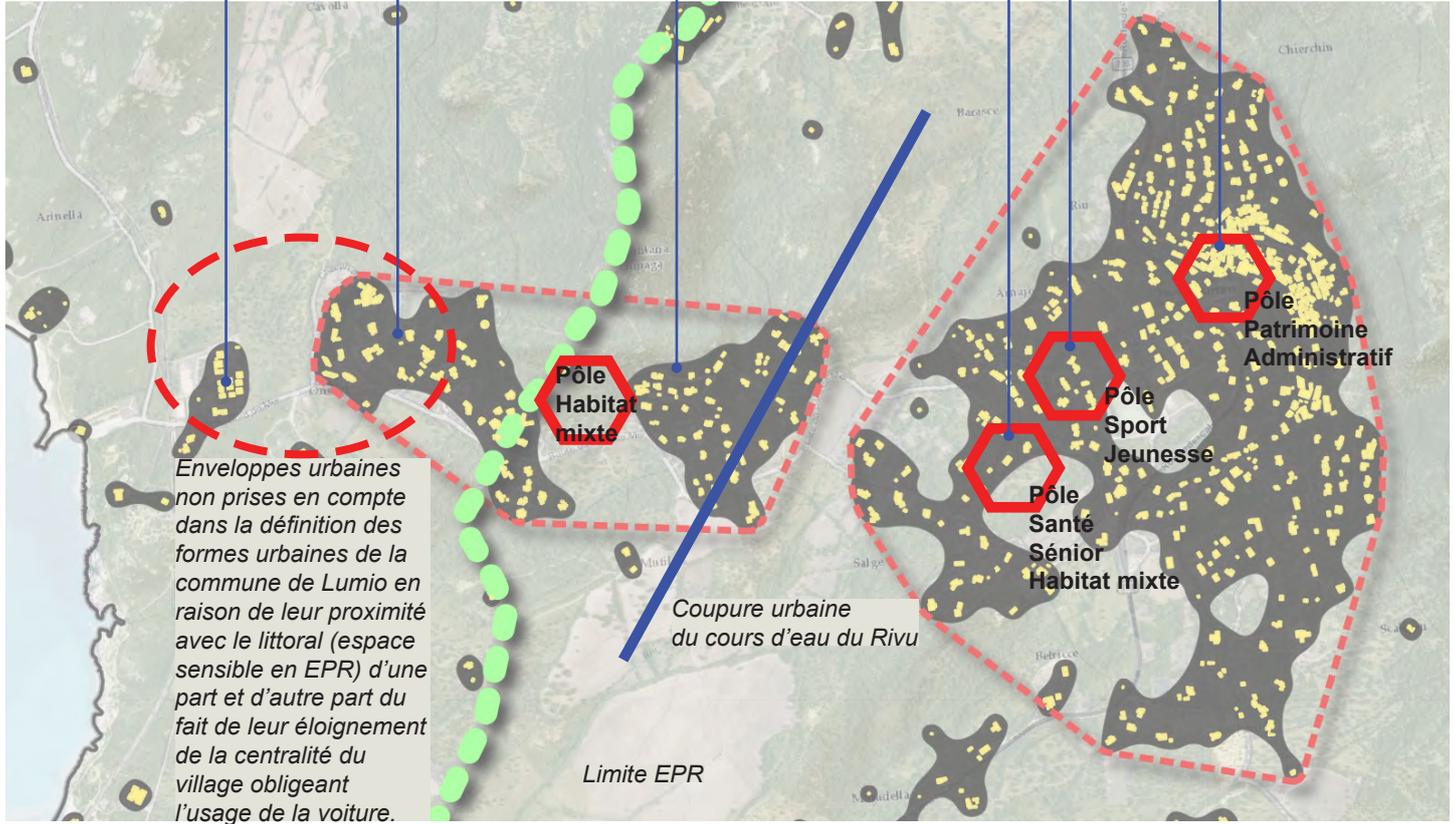
Schinali

1km : 15min à pied

Forum

Village de Lumio

Acciani



Enveloppes urbaines non prises en compte dans la définition des formes urbaines de la commune de Lumio en raison de leur proximité avec le littoral (espace sensible en EPR) d'une part et d'autre part du fait de leur éloignement de la centralité du village obligeant l'usage de la voiture.

Limite EPR



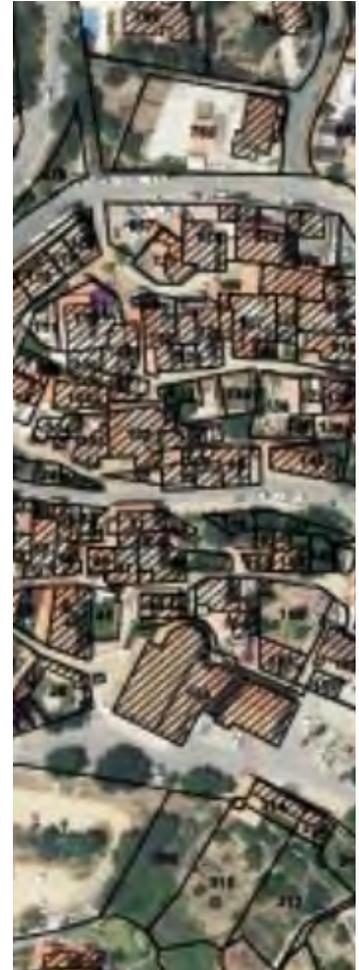
Aperçu du tissu urbain existant de **Schinale** : lotissements et villas individuelles



Aperçu du tissu urbain existant d'**Acciani** : villas, jardins, croisement Sud Mer-Village



Aperçu du tissu urbain existant du **Forum** : équipements sportifs et scolaires, villas



Aperçu du tissu urbain existant du **Village** : bâti historique, équipements

Le temps de parcours à pied est une donnée importante dans le cadre d'un projet de ville souhaitant voir favoriser la marche et le vélo sur la commune, à ce titre, les rapports de proximité entre Schinali et le Forum peuvent être compris sur un périmètre d'un kilomètre ce qui représente environ 15 minutes de marche entre ces deux quartiers, ce qui assurera le développement de ces mobilités alternatives.

Notons que la route de la mer fait l'objet d'orientations d'aménagements qui seront favorables au développement de mobilités alternatives au tout voiture, afin de conforter ces rapports de proximité entre le quartier du Forum et le quartier de Schinali.

Par ailleurs, la route d'Acciani présente une opportunité de liaison alternative avec le centre urbanisé de Lumio, reliant Schinali au Sud de la commune et notamment au «pôle santé et séniors» que la commune désire développer.

- des opportunités foncières, urbanisme fabriqué au gré des autorisations souvent à titre individuel (villas isolées) délivrées sur l'ensemble communal, présentant un urbanisme trop diffus pour fabriquer une enveloppe urbaine. Ces secteurs ont été définis en zones NH.

- des aspects paysagers, la forme urbaine qui se développe de manière continue entre le village présente une coupure urbaine du fait du passage du cour d'eau du Riu et forme ainsi deux formes enveloppes urbaines distinctes : celle du Village-Forum-Acciani et celle de Schinali.

L'enveloppe urbaine de Schinali se développe elle-même en deux parties, l'une orientée vers l'Ouest située dans les Espaces Proches du Rivage (se reporter au chapitre sur la définition des EPR dans le cadre du PLU de Lumio) et l'autre orientée vers le Sud, à l'adret du Monte Ortu. L'enveloppe urbaine en partie Ouest, inscrite dans un paysage à préserver n'a pas été identifiée comme une forme urbaine à densifier au regard de son impact paysager.

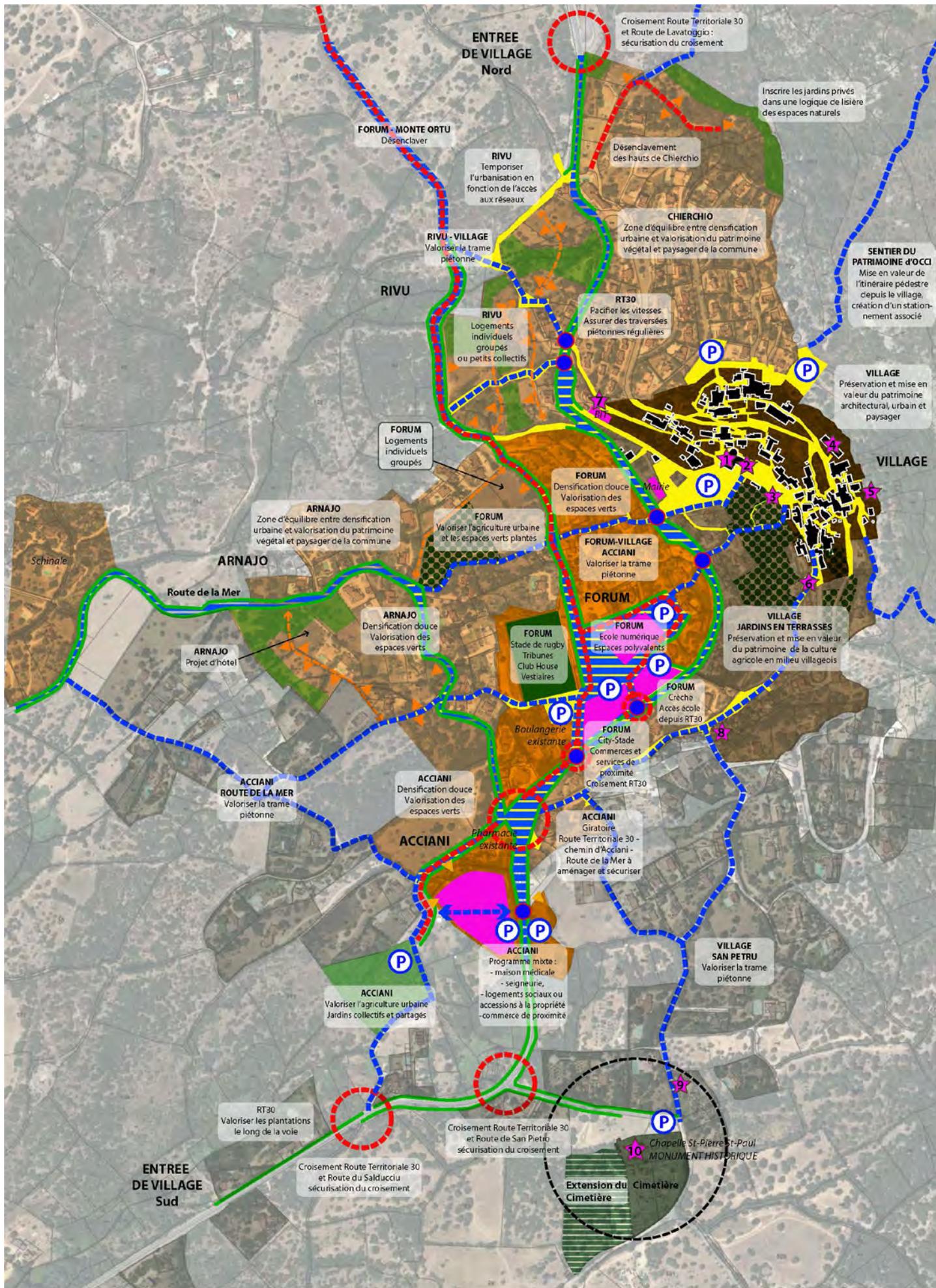
Economie locale

En effet, les deux formes urbaines fonctionnent ensemble et sont l'un des vecteurs de développement économique de la commune :

- le village parce réunit la totalité des services publics, des commerces et des services nécessaires au sein du périmètre le plus ancien, actuellement parmi ces équipements : la Mairie, l'école (qui sera bientôt transférée), le futur Bureau d'Information Touristique (permis de construire validé en attente de réalisation), le théâtre de verdure (récemment réalisé dans sa première tranche), les accès au sentier du patrimoine du village d'Occi, un ensemble de patrimoine urbain et bâti remarquables : église, chapelles, lavoir, fontaine...

- le Forum (dans la continuité du village, en contre-bas) parce qu'il connaît un nouvel essor avec la réalisation d'équipements d'envergure au droit du quartier appelé «le Forum»: stade de rugby (tribune et «club-house» associés ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire, école numérique associée à des espaces polyvalents bâtis mais également de plein air (réalisation d'une nouvelle trame de réseau viaire et de places publiques, co-working à venir...), équipements d'importance qui seront complétés par la conception et la réalisation d'une crèche (sur l'emplacement réservé à proximité immédiate de l'école, au Sud), notons que le dynamisme de ce quartier du Forum a vu apparaître très récemment une boulangerie au sein de laquelle la qualité du savoir-faire artisanal est valorisée. Le projet totalise une superficie d'1,7ha.

- le Sud du village (Acciani), qui comprend déjà une pharmacie, au droit d'un croisement routier majeur avec la route de la mer qui doit être prochainement aménagé par le service des routes de la CdC, la zone à urbaniser et faisant l'objet d'un emplacement réservé doit également recevoir une série d'équipements utiles au développement d'un pôle en lien avec la santé et la mixité du logement (notamment en offrant l'opportunité de voir apparaître sur la commune une offre pour les séniors). La superficie de la zone AU est de 1,15ha.



Plan d'Orientations, d'Aménagements et de Programmatons renseignant le secteur du Village-Forum-Acciani (voir livret OAP).

Ci-contre

Plan sommaire du projet «Campa Inseme» de logements prévus à Schinali (opérateur Demeures Corses)

En violet, les lots dédiés à l'accession à la propriété.

Notons que le plan d'urbanisme privilégie en partie une implantation associant la prise en compte de la topographie (parallélisme aux courbes de niveaux), et valoriser également l'orientation des façades vers l'espace public, ce qui affirme visuellement l'appartenance du bâti à une logique d'ensemble du site (contrairement à l'urbanisme diffus).

Le projet propose une offre en parcellaire intéressante : privilégiant les grandes parcelles sur le haut du site et favorisant par là-même une intégration progressive du bâti dans son cadre naturel.

Les parcelles qui recevront les constructions dédiées à l'accession à la propriété sont situées à l'Ouest et privilégie une mitoyenneté de type «maisons jumelles».

Le cadre environnemental est préservé par l'offre en jardins pour toutes les parcelles. Ce qui s'inscrit parfaitement dans les caractéristiques de la zone UD, valorisant l'idée d'une couronne de «ville jardin».



Ci-contre

Plan d'ensemble du projet du Forum (Amélia Tavera, Architecte)

Le programme propose : une école numérique, des espaces de co-working et polyvalents.

Par ailleurs, le programme propose également d'enrichir la trame des espaces publics en offrant un city-stade, des terrains de boules, des places et placettes, ainsi qu'une nouvelle trame viaire réfléchie au regard des besoins en desserte scolaire, ainsi que des aires de stationnement.

Nous pouvons lire le soin apporté à l'inscription de l'architecture au site, en reprenant les caractéristiques de «terrasses» en aval du vieux-village. Certaines parties de toiture privilégient un traitement végétalisé, tandis que d'autres offrent des espaces extérieurs utiles à l'école (cours) ou aux espaces polyvalents.

Les espaces publics sont agrémentés d'alignements d'arbres de hautes tiges assurant au site une bonne régulation climatique.



- le secteur situé à l'Ouest du village (Arnajo) présente également plusieurs projets de particuliers souhaitant mettre en oeuvre des opérations de logements à l'année ou des projet économique. Superficie de parcelles interrogées par les projets particuliers : 2,5ha

- Schinali, parce que la Mairie s'est portée acquéreur d'un terrain d'un hectare offrant la possibilité de développer une offre en accession à la propriété à proximité du village-forum, dont la capacité d'accueil sera de 18 familles, dont 10 en logements accessibles. Le foncier mobilisé pour ce projet est de 1,1ha.

Ces projets totalisent une superficie de 6,45ha de foncier mobilisé pour des projets d'habitat permanent, d'équipements ou d'activité économique.

Ces deux secteurs, bien que séparés par une coupure urbaine, entretiennent des relations d'interdépendances par l'usage de ses habitants :

- ceux de Schinali nécessitant de se rendre au village pour avoir accès aux commerces et services,
- le secteur de Schinali offrant une des rares possibilités de densification de la commune, ce secteur fait également office de porte vers les espaces littoraux.

Réseaux

L'accès au village se fait via la Route Territoriale 10, au Nord :

- par l'Avenue Bella Vista (hauts du village)
- par la rue Chiosello della Casa (accès carrossable limité),
- par l'Avenue de la place de l'Eglise

Au sud :

- par Erbajolo
- par San Pietro

L'accès au village, du fait de la densité du bâti et de l'étroitesse des voies, conduit la commune à faire le choix d'un projet de ville développant un maillage de stationnement en périphérique et optera dans un futur proche pour un accès limité aux riverains et piétons au coeur du village.

L'accès au Forum est actuellement peu commode en raison de la rupture topographique qui existe entre la route territoriale et le quartier, néanmoins, ce quartier ayant reçu l'accueil de grands équipements utiles au développement communal, ces accès sont améliorer dans le projet de ville (voir OAP).

L'accès au quartier d'Acciani se fait actuellement par le chemin éponyme et la route de la mer depuis le croisement de la route territoriale.

Enfin, le quartier de Schinali est accessible depuis la route du littoral et depuis la gare de l'Arinella, localisée à environ 1 kilomètre.

Par ailleurs, le réseau d'itinéraires pédestres assez développé sur la commune et qui fait l'objet de plusieurs emplacements réservés en vue d'améliorer et



Ci-contre

Extrait de la carte du réseau viarie actuel entre le village et le littoral. Notons que l'urbanisation se situe à proximité immédiate de la route territoriale et le long de la route de la mer.

Le maillage est peu développé dans la logique de liaison interquartier, raison pour laquelle la commune garantit plusieurs emplacements réservés en vue d'améliorer les déplacements au sein de ces espaces et de développer des mobilités alternatives aux véhicules motorisés.

Les accès aux espaces urbanisés de Schinali et du Village-Forum-Acciani-Arnajo par la voie ferrée sont également valorisés dans le projet de ville par le biais d'orientations d'aménagements spécifiques pour la route de la mer.

valoriser les déplacements piétons sur l'ensemble du territoire Lumais permet au secteur d'être desservi par l'Ouest, depuis le chemin des douaniers, par le Nord par les itinéraires existants entre Sant'Ambroggio et le Monte Ortu (descente vers Schinali) et entre Sant'Ambroggio et le village de Lumio, mais également par l'Est, depuis Occi (dans le projet, accès possible depuis la route de Lavatoggio), et au Sud, depuis le Fiume Seccu (remontant le quartier du Salducciu) vers San Pietro, puis Acciani ou le village.

Assainissement, adduction d'eau

Les deux secteurs sont desservis par les réseaux et hormis le secteur Nord du village, au Nord du Riu (cours d'eau en dessous de chez Charles - hôtel) qui a encore besoin d'un raccordement en eau, l'ensemble des

Ci-contre

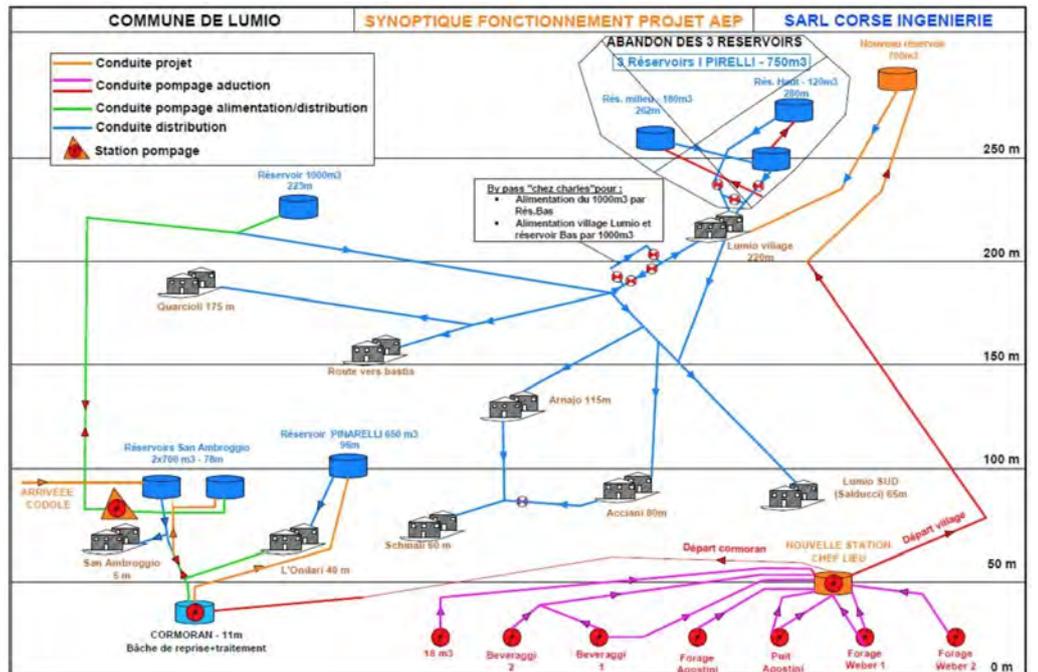
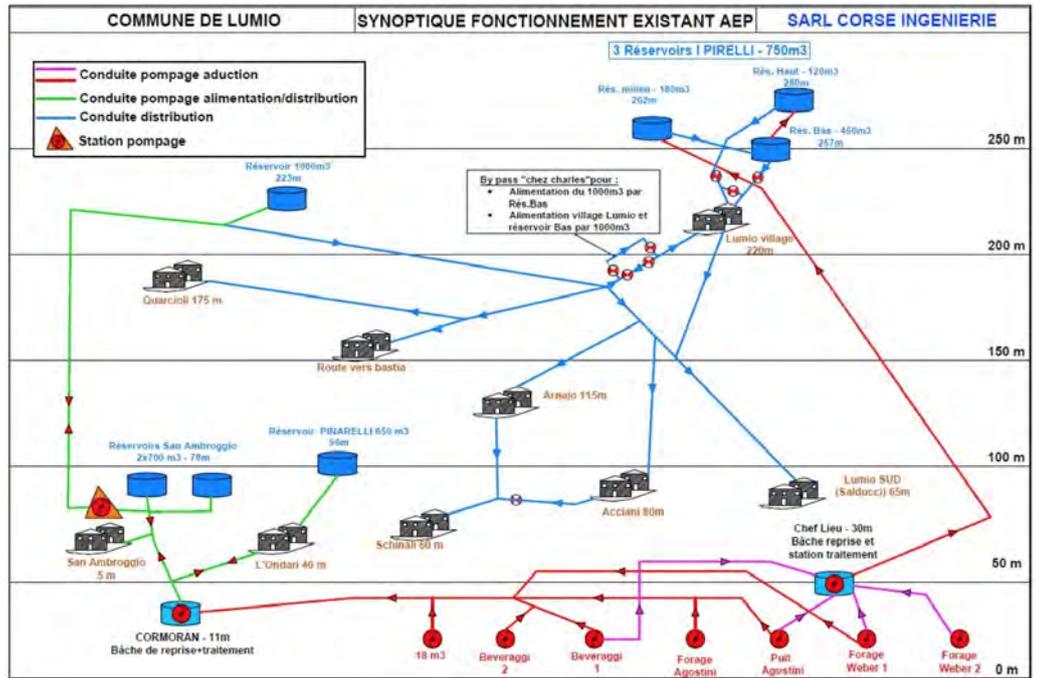
Extrait du diagnostic et du schéma directeur du réseau AEP sur la commune de Lumio.

La parti-pris du schéma directeur est :

- réhabiliter les puits et forages,
- créer une station de pompage,
- réaliser une conduite d'alimentation des réservoirs,
- réhabiliter les réservoirs, pistes d'accès et station de pompage,
- réfection des conduites-distributions,
- réfection et création de nouveaux organes sur le réseau de distribution.

Ces travaux prévoient une amélioration du pompage, du stockage et de la distribution d'eau potable sur l'ensemble des zones urbanisées de la commune.

Notons que ces travaux entrent également dans le cadre de l'amélioration de l'accès à l'eau dans la protection incendie.



autres secteurs urbanisés bénéficient déjà d'un accès à l'eau, à l'électricité et à l'assainissement collectif (se reporter aux annexes sanitaires : plan de zonage d'assainissement, plan du réseau d'adduction d'eau et plan du réseau électrique).

Le schéma directeur du réseau d'alimentation en eau potable a fait l'objet d'une étude de diagnostic et d'un projet validé par la commune qui identifie les secteurs concernés par l'identification des formes urbaines de ce chapitre sur le Village, Forum, Arnajo, Acciani et Schinali.

La gestion des déchets ménagers, de compétence intercommunale, fait aujourd'hui l'objet d'une collecte en porte-à-porte

Potentiel foncier mobilisable

Le potentiel foncier mobilisable du village est de 13,8ha

Sa capacité d'accueil est de 110 logements

Le potentiel foncier mobilisable de Schinali est de 1,9ha

Sa capacité d'accueil est de 23 logements.

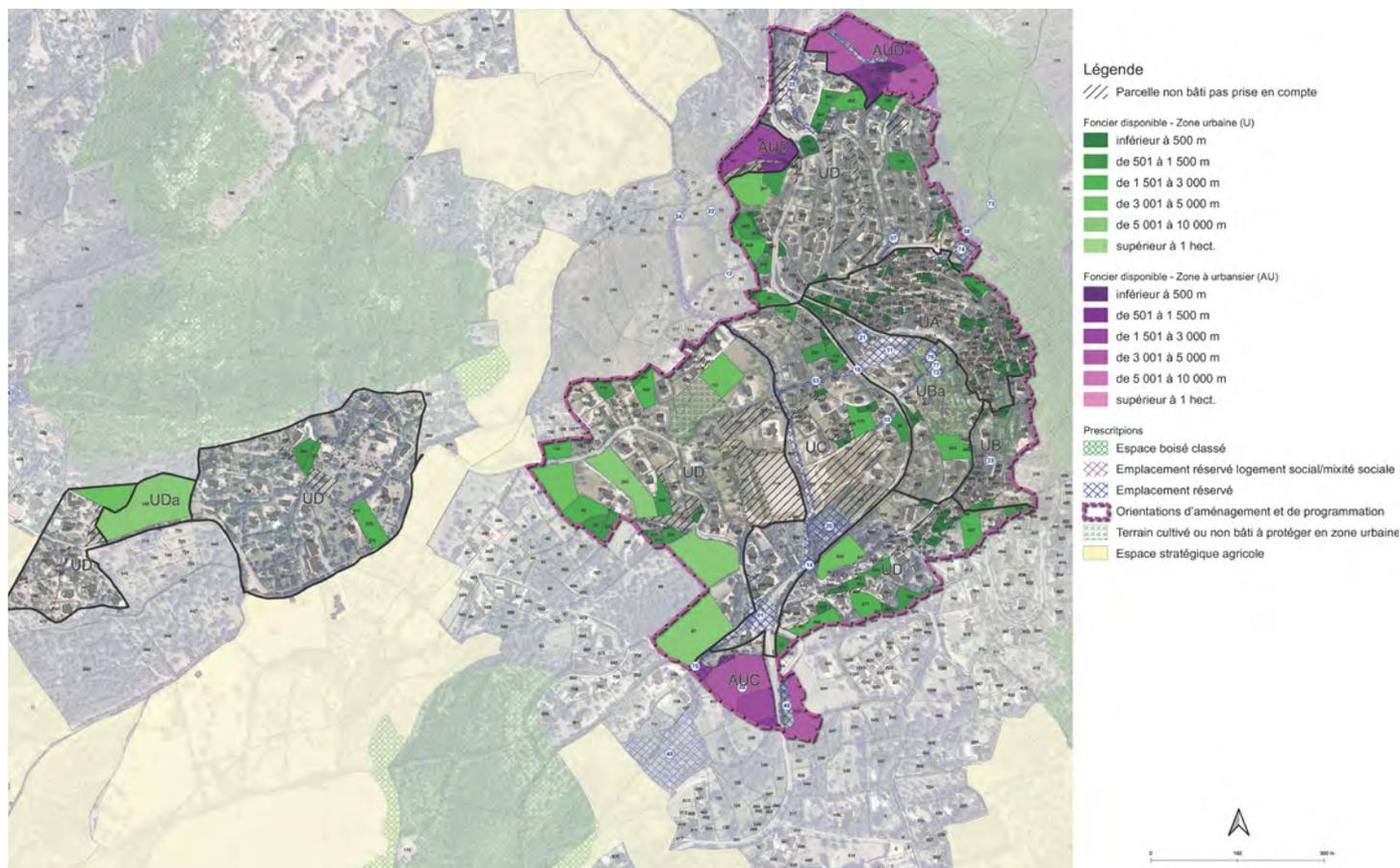
Qualifications retenues pour le secteur du village, du forum et de Schinali :

VILLAGE - FORUM

Village au titre de la Loi Littoral

SCHINALI

Espace urbanisé au titre de la Loi Littoral



Formes urbaines identifiées et retenue pour le secteur Village-Forum-Acciani-Schinali

Grille de lecture du PADDUC :
le secteur de Salducciu

SURFACE TOTALE :		1,8ha	SECTEUR SALDUCCIU			
			Habitants permanents : 200 personnes (source Commune)			
			Nombre de bâtis : 54			
Critères cumulatifs		Indicateurs	Indices			
Structure bâtie			Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local			
			Une densité significative du bâti à apprécier en fonctions des traditions constructives locales			
			Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux			
			Orientation de l'urbanisation			
			Limites du secteur aggloméré, cohérence du secteur bâti			
			Réseau viaire interne			
Le voisinage immédiat			La continuité urbaine			
			Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)			
			Localisation des constructions existantes			
			L'absence de ruptures naturelles ou artificielles			
La nature et la fonction de l'urbanisation			Urbanisation résidentielle (pavillonnaire ou collective)			
			Urbanisation industrielle ou agricole			
			Nombre de bâti			
			Gestion et fonctionnement autonome			
			Secteur non enclave disposant de voie d'accès			
			Réseaux Eau et Electricité			
		L'équipement du secteur				

Tableau de surface du foncier disponible dans le secteur de Salducciu

Zone			Surface			
Secteur planche	Type	Libelle	Description	m2	Hect.	Total hect.
SALDUCCIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	18 265	1,8	1,8

Note (de A à E)	Oui / Non
A	Oui Environ 54 logements existants, quartier développé dans les années 80. La quasi-totalité de l'occupation est en résidence principale
A	Oui,
B	Oui
B	Oui, habitat individuel
B	Oui, secteur très clairement délimité par les espaces agricoles l'entourant
A	Oui
C	Peu de continuité urbaine avec le Village de Lumio, le secteur s'est construit en autonomie puis connaît un rapprochement par le Nord
B	Oui
A	Oui
D	Secteur scindé en deux espaces séparés par une zone agricole
	non
A	Oui, urbanisation pavillonnaire avec 54 constructions + 1 opération collective
E	Non, aucune urbanisation de ce type
A	Oui, 54 constructions individuelles + 1 opération collective
A	Oui
A	Oui
A	Oui, capacité suffisante

Capacités d'accueil du Salducciu (pour un logement de 150m² EBS*) :

Zone UD (CES 15%) = 18265m² x 0,75RT** x 0,15CES*** = 2054m²EBS = 13 logements

Total de logements pour la zone Salducciu : **13 logements**

* Emprise Bâtie au Sol

** Application d'une Rétenion Foncière de 25%

*** Application du Coefficient d'Emprise au Sol de la zone concerné

Secteur Salducciu

Ce secteur de Lumio est situé au Sud-Ouest du village, dans la plaine agricole du Fiume Seccu.

Il se décompose en deux périmètres, avec «coupure verte» agricole au milieu des deux entités urbaines.

Ce secteur est identifié en zonage UD au sein du PLU.

Urbanisme, architecture, paysage

L'urbanisme est diffus sur l'ensemble de la zone.

En raison de la topographie favorable à cet endroit, on ne peut dégager aucune logique actuelle dans l'orientation et l'implantation des constructions, si ce n'est que le bâti se présente plus généralement au milieu de son parcelaire, dont le maillage est «individuel».

Architecture

Les constructions sont principalement de l'habitat individuel de type villas. Néanmoins, quelques bungalows «en série» (mitoyenneté) ont été construits au Nord du secteur.

Paysage

Les constructions sont entourées de leur jardin privatifs pour les villas individuelles ou collectifs pour le cas des gîtes présents sur le site.

Les perspectives sur le littoral sont perceptible depuis l'espace public à la sortie du secteur, au Nord, tandis que les perspectives cadre la géographie monumentale du Monte Rossu, au Sud.

Au milieu la bande agricole ne comprend aucune construction, ni aucune exploitation à l'heure actuelle.

Accès

L'accès à ce secteur se fait par la route territoriale.

L'espace public structurant du quartier présente deux voies principales qu'il s'agit d'améliorer dans le cadre du projet de ville, afin d'inciter la marche à pied et à vélo.

Notons que le secteur est également accessible à pied depuis le Fiume Seccu (itinéraire pédestre accessible depuis la gare du Camp Raffali, ainsi que depuis le village de Lumio, via les quartiers de la Nunziata et San Pietro.

Réseaux

Le secteur bénéficie de la desserte de l'ensemble des réseaux électriques, d'adduction d'eau et d'assainissement.

L'assainissement de la zone située au Nord est connectée au réseau du tout à l'égout communal, tandis que la partie Sud comprend un assainissement de type SPANC que la commune désire transformer au profit d'un assainissement collectif : soit en offrant un prolongement du réseau communal vers ces parcelles, soit en développant un projet d'assainissement naturel.

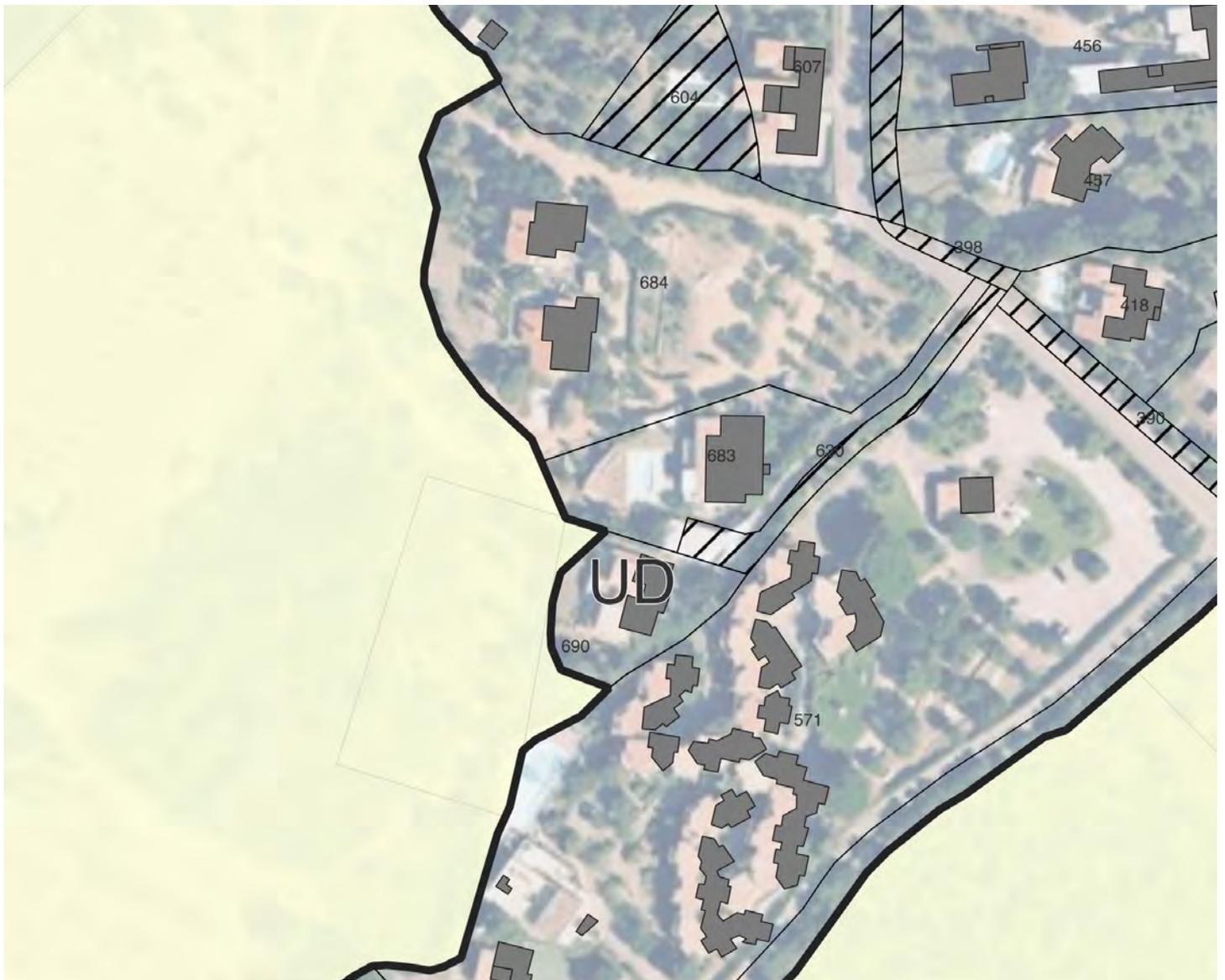
Le réseau AEP fait l'objet d'un projet d'amélioration qui profitera à ce secteur. La gestion des déchets ménagers, de compétence intercommunale, fait aujourd'hui l'objet d'une collecte en porte-à-porte

Economie

Le Salducciu est un quartier résidentiel de résidences principales et secondaires. Il comprend également de l'hébergement touristique, dont certains valorisent l'agri-tourisme.

Qualification du Salducciu

Espace urbanisé au titre de la Loi «Littoral».



Légende

//// Parcelle non bâti pas prise en con

Foncier disponible - Zone urbaine (U)

-  inférieur à 500 m
-  de 501 à 1 500 m
-  de 1 501 à 3 000 m
-  de 3 001 à 5 000 m
-  de 5 001 à 10 000 m
-  supérieur à 1 hect.

Prescriptions

-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé logement social/mixité sociale
-  Emplacement réservé
-  Orientations d'aménagement et de programmation
-  Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
-  Espace stratégique agricole

Foncier disponible - Zone à urbansier (AU)

-  inférieur à 500 m
-  de 501 à 1 500 m
-  de 1 501 à 3 000 m
-  de 3 001 à 5 000 m
-  de 5 001 à 10 000 m
-  supérieur à 1 hect.

Potentiel foncier mobilisable et capacité d'accueil de la zone :

Le Secteur de Salducciu présente les caractéristiques d'un espace urbanisé, hors espace proche du rivage. A ce titre son urbanisation peut être renforcée, dans le périmètre délimité. Il est à noter que le potentiel de foncier disponible concerne 1,8ha.

Le nombre de logements attendu sera de 13 logements.

Grille de lecture du PADDUC :
le secteur de Sant'Ambroggio

SURFACE TOTALE :	1,8ha	SECTEUR Sant ' Ambroggio Habitants permanents : 280 personnes (source Commune) Nombre de bâtis : 859	
	Indicateurs	Indices	
Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent		
	Croissance démographique		
	Croissance du parc de logements permanents		
	Croissance du nombre d'emplois		
Fonctions structurantes pour la microrégion	Fonction polarisante	Constitue une centralité	
		Dispose d'une aire d'influence	
		Pôles de services et d'emplois et animation du territoire	
	Mixité des usages		
	Bon niveau de desserte		
Taille et densité importante	Population importante	Nombre supérieur au village	
		Nombre de bâti	
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	Ensemble continu du bâti	
		Densité	
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	
		Desserte par les transports en commun	
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	
Origine ancienne			

Zone				Surface	
Secteur planche	Type	Libelle	Description	m2	Hect.
SAN AMBROGGIO	U	UC	Zone d'habitat mixte	1 956	0,2
SAN AMBROGGIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	22 830	2,3
SAN AMBROGGIO	U	UP	Zone dédiée aux équipements portuaire	110	0,0
Total				24 896,2	2,5

Note (de A à E)	Oui / Non
A	Oui, renforcement par l'opération campa Inseme (accesson à la propriété)
A	Oui
A	Oui
A	Oui + port
A	Oui
B	Oui (port de 180 places, commerce, clubmed, population annuelle)
A	Oui (habitat, commerce, service public, transport en commun – train)
A	Oui (accès routier, train, bateau)
A	Oui
C	Non, prédominance de résidence secondaire – tendance ressentie en inversion
A	Oui
A	Oui (le périmètre de l'agglomération est très clairement délimité)
A	Oui
A	Oui + station epuration (6000 eq/U)
A	Oui (train)
B	Oui, la marine de Sant ' Ambroggio marque l'histoire contemporaine de la commune
c	non

Capacités d'accueil de la zone de Sant'Ambroggio (pour un logement de 150m² EBS*) :

Zone UP = équipement portuaire seulement

Zone AUt = hébergement hôtelier uniquement

Zone UC (CES 25%) = 1956m² x 0,75RT** x 0,25CES*** = 367m²EBS = 2 logements

Zone UD (CES 15%) = 22830m² x 0,75RT** x 0,15CES*** = 2568m²EBS = 17 logements

Total de logements pour la zone Sant'Ambroggio : **19 logements**

* Emprise Bâtie au Sol

**Application d'une Rétenion Foncière de 25%

***Application du Coefficient d'Emprise au Sol de la zone concerné

Secteur de Sant'Ambrogiu

Ce secteur de Lumio est situé au Nord-Ouest de la commune, dans la séquence littorale comprise entre la pointe de Spano et Algaghjola. Il fait actuellement l'objet d'une étude spécifique en vue d'améliorer le rayonnement économique de Sant'Ambrogiu et les conditions d'accueil des habitants et des visiteurs à l'année.

Un plan d'Orientations d'Aménagements et de Programmation, assorti d'emplacements réservés et de dispositions réglementaires reprennent les éléments qui ont été validés dans le cadre de cette étude, en sus des enjeux paysagers, architecturaux et urbains identifiés dans le diagnostic.

Urbanisme, architecture, paysage

La topographie et la présence de la voie ferrée ont limité le développement urbain au Sud-Est.

La forme de l'enveloppe urbaine présente une frange de 200 mètres environ sur la partie Est, tandis que la partie ouest, plus ample, dessine un périmètre urbanisé en demi-cercle.

Le foncier se développe sous deux formes :

- de grandes parcelles gérées en co-propriété (voir règlement de co-propriété dans les annexes), plutôt positionnées le long du littoral sur une épaisseur de 200 à 300 mètres environ,
- puis à l'arrière de ces co-propriétés, de plus petites parcelles, toujours en co-propriété.

Notons la présence de l'unité foncière du village de vacances à l'Ouest du site : la partie Est de cette unité foncière est gérée en co-propriété, tandis que la partie Ouest est en pleine propriété.

L'enveloppe urbaine présente des dents creuses qui sont soit protégées au titre des espaces verts (évoqué plus loin), soit en cours de densification (villas individuelles, dont une opération mixte avec accession à la propriété (voir plus loin)).

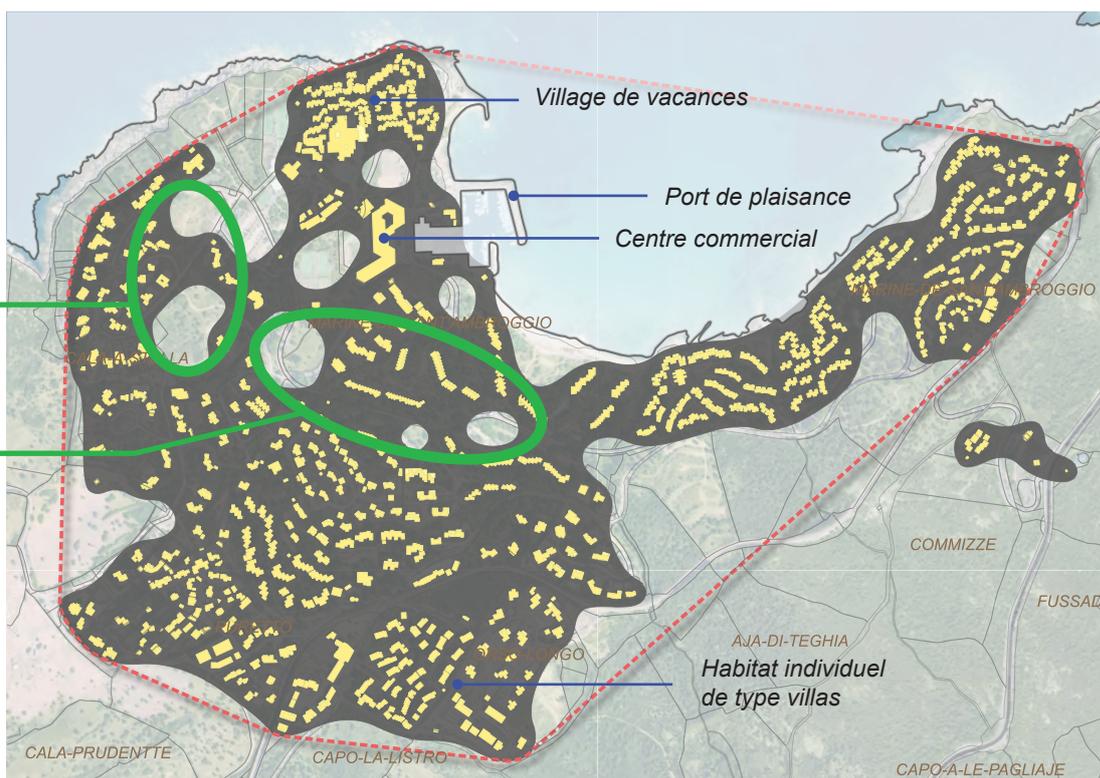
Architecture

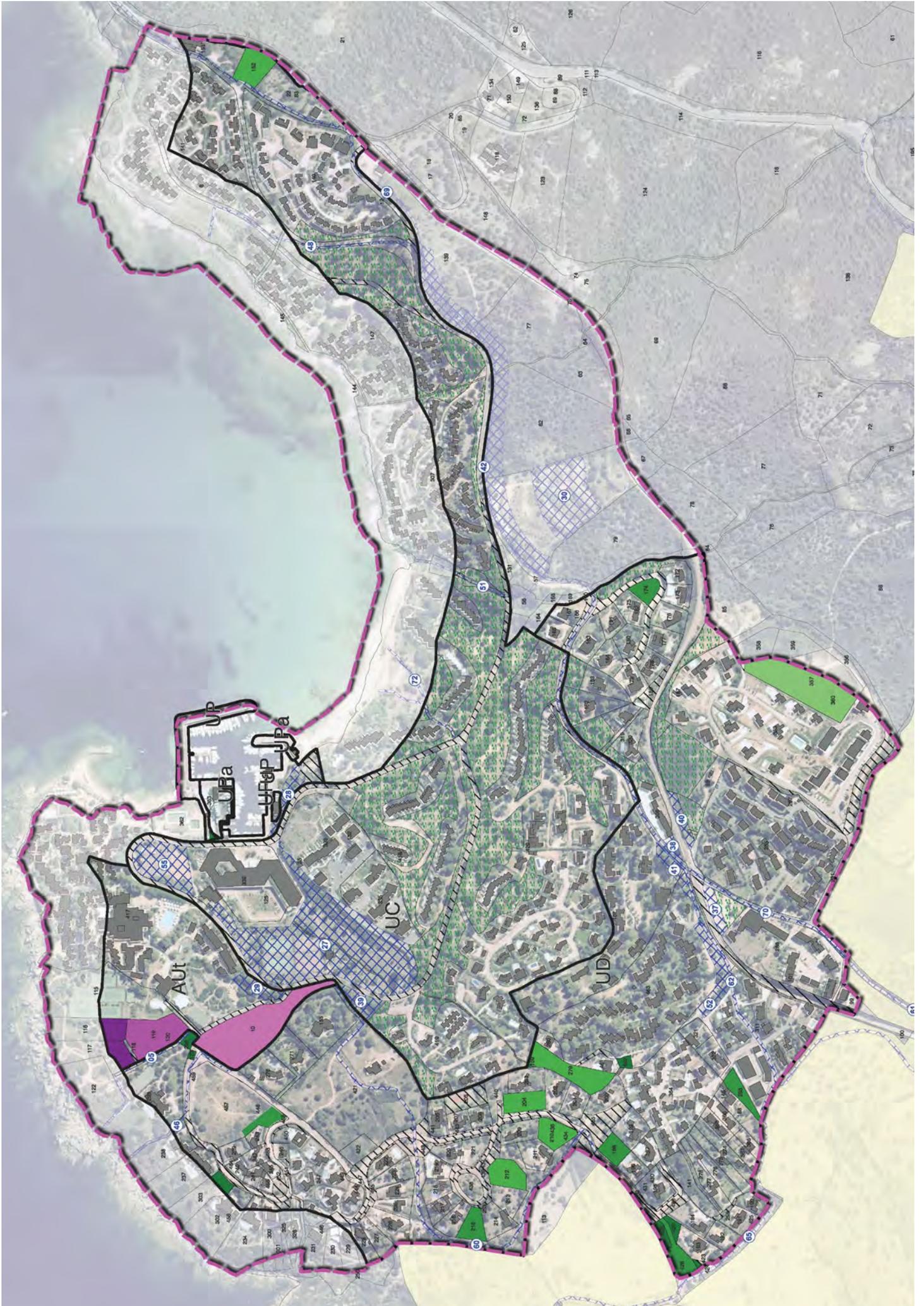
Les constructions présentent une faible densité dans l'ensemble (11% en moyenne), sauf sur la partie du village de vacances, ainsi que dans le secteur de la marine et du centre commercial (40%).

Ci-contre, aperçu de l'enveloppe urbaine de Sant'Ambrogiu

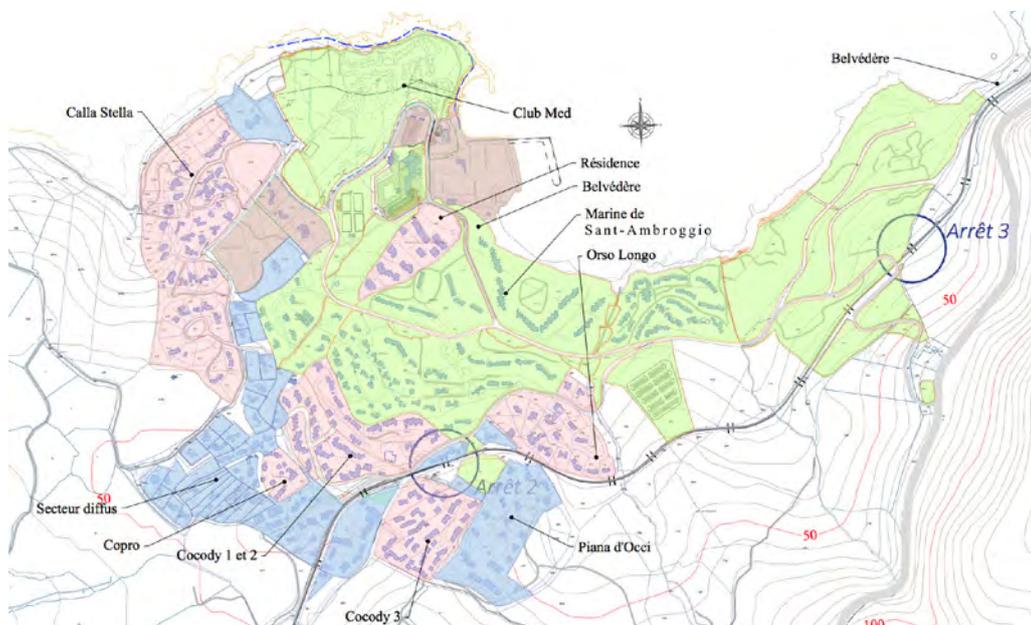
Dents creuses ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (densification par villas individuelles) et actuellement en cours de réalisation

Dents creuses faisant l'objet d'une protection au titre des espaces verts





Ci-contre, carte des co-proprétés existantes sur le secteur de Sant'Ambroggiu, issue de «Etude de plan de référence pour la requalification urbaine et la dynamisation touristique de la Marine de Sant'Ambroggiu»



Les constructions présentent une diversité de formes :

- les copropriétés (et le village de vacances) ont développé une logique de bungalows en série représentatifs du développement touristiques des années 60-70 mais qui présente aujourd'hui une dégradation, une insalubrité et une précarité énergétique qu'il convient de palier dans le projet de ville (cf. règlement de zone UC pour Sant'Ambroggiu : mesures en faveur d'une réfection énergétique des constructions). Les séries de bungalows reçoivent autour d'eaux des espaces collectifs paysagers assez bien entretenus que le projet de ville conserve et met en valeur par le biais de la protection «espaces verts».
- le petit parcellaire reçoit des constructions plus récentes et dont l'architecture est de type maison individuelle entouré d'un jardin privatif (qui correspond à la zone UD du règlement de PLU),
- la zone du centre commercial (en zone UD) a développé une architecture de logements et d'équipements plus denses, formant visuellement des architectures plus proches de «l'immeuble» que de la «maison». Le centre commercial présente aussi une vétusté qui a fait l'objet d'une étude à l'initiative de la co-propriété, en vue du désamiantage et de l'agrandissement de ce bâtiment. L'option de la surélévation de ce bâtiment est également prise en compte dans le cadre de l'étude sur Sant'Ambroggiu commanditée par la commune de Lumio, en partenariat avec les co-proprétaires de Sant'Ambroggiu.

Paysage

Outre la trame d'espace vert déjà évoquée à protéger au titre des espaces verts se développant sur une grande partie de Sant'Ambroggiu, le règlement offre de préserver le caractère paysager par des orientations d'aménagements identifiant les limites parcellaires et les abords des routes et voies de desserte en vue d'inciter ou de préserver l'usage de la végétation (haute tige ou arbustive), ainsi que dans le règlement de zone.

Les nombreuses vues sur le paysage sont valorisées au travers l'amélioration de l'accès au littoral, par des emplacements réservés traversant les co-proprétés.

Enfin, au Sud et à l'Ouest du centre-commercial, l'espace libre qui accueille un cours d'eau est préservé par un emplacement réservé de type «coulée verte», dont la programmation est définie dans le cadre de l'étude en cours sur la dynamisation de la marine de Sant'Ambroggiu comme pouvant être un théâtre de verdure dont les perspectives s'ouvriraient sur la mer (cf. étude mentionnée).



Ci-contre, construction de villas individuelles dans l'une des «dents creuses» de Sant'Ambrosgiu.
Repère sur la carte ci-dessous :

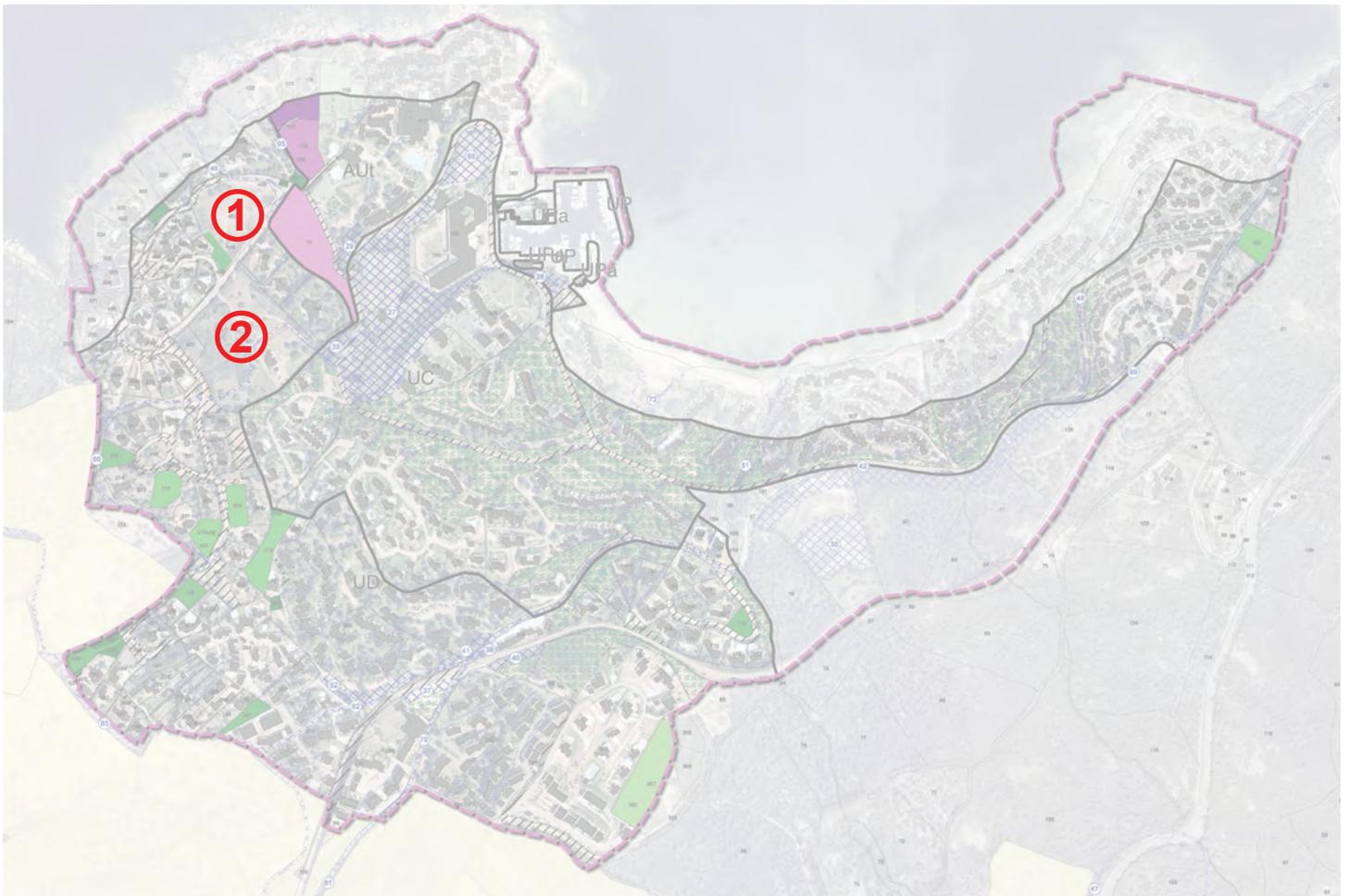
①



Ci-contre, projet de lotissement «Campà Inseme» comprenant des lots voués à l'accession à la propriété dans le secteur de Sant'Ambrosgiu
Repère sur la carte ci-dessous :

②

Ci-dessous, carte du foncier occupé et disponible sur le secteur de Sant'Ambrosgiu



Les espaces publics actuellement existants sur le port, les voies et les emplacements réservés seront requalifiés en aval de l'étude actuellement en cours sur le secteur de Sant'Ambroggio. Une amélioration des revêtements de sols, de la signalétique, de l'éclairage et du mobilier urbain sera réalisée en vue d'offrir à Sant'Ambroggio une image et un confort renouvelé, incitant les habitants et les visiteurs à occuper le site durant toute l'année.

Accès

On accède à cette enveloppe urbaine par la Route Territoriale 10 au Sud-Est. Une boucle permet de descendre jusqu'à la marine.

Sant'Ambroggio bénéficie également d'une double desserte ferroviaire : arrêt à Cocody village à l'Ouest et arrêt Sant'Ambroggio à l'Est qui seront réaménagés.

La marine bénéficie d'un port de plaisance qui offre une connexion maritime à ce secteur urbain.

Enfin, les accès se font également à pied : à partir du sentier des douaniers, depuis Calvi ou depuis Algajola et plus rarement à partir des itinéraires pédestres en provenance du village de Lumio ou du Monte-Ortu.

Le projet de ville conforte la richesse de ces dessertes ferroviaires, automobiles, maritime, pédestres et développe en plus une desserte cyclables du secteur de Sant'Ambroggio.

En coordination avec l'«Etude de plan de référence pour la requalification urbaine et la dynamisation touristique de la Marine de Sant'Ambroggio», le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'accueillir :

- de nouveaux espaces de stationnements compris stationnement vélos et véhicules électriques) à proximité du pôle commercial et touristique de la marine,
- de nouveaux espaces de stationnement (compris stationnement vélos et véhicules électriques) à proximité des arrêts ferroviaires et de l'entrée de Sant'Ambroggio, après le passage à niveau,
- une voie verte d'une largeur de 4 mètres propice au développement des mobilités douces (piétons et cycles), traversant le territoire de Lumio entre Calvi et Algajola et privilégiant une dessert, de la pointe de Spano, du pôle commercial et touristique de la marine de Sant'Ambroggio, et des arrêts ferroviaire.

Réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

Comme précédemment évoqué, le réseau AEP bénéficie d'un schéma directeur dont les travaux améliorent la desserte de Sant'Ambroggio.

Par ailleurs, la STEP de Sant'Ambroggio a bénéficié d'une mise aux normes lors de la précédente mandature. Elle fait actuellement l'objet d'un capotage pour améliorer le bruit et les odeurs dans le secteur qui reçoit l'opération Campa Inseme.

L'ensemble du secteur bénéficie d'une desserte en électricité suffisante.

Le réseau d'eaux pluviales a fait également l'objet d'une étude sur le secteur en vue d'améliorer ces écoulements. Notons que le projet de ville confortant la végétation et les sols perméables dans la trame d'espaces verts améliore la gestion des eaux de ruissellement.

Pour le développement de ces thématiques, se reporter aux annexes sanitaires.

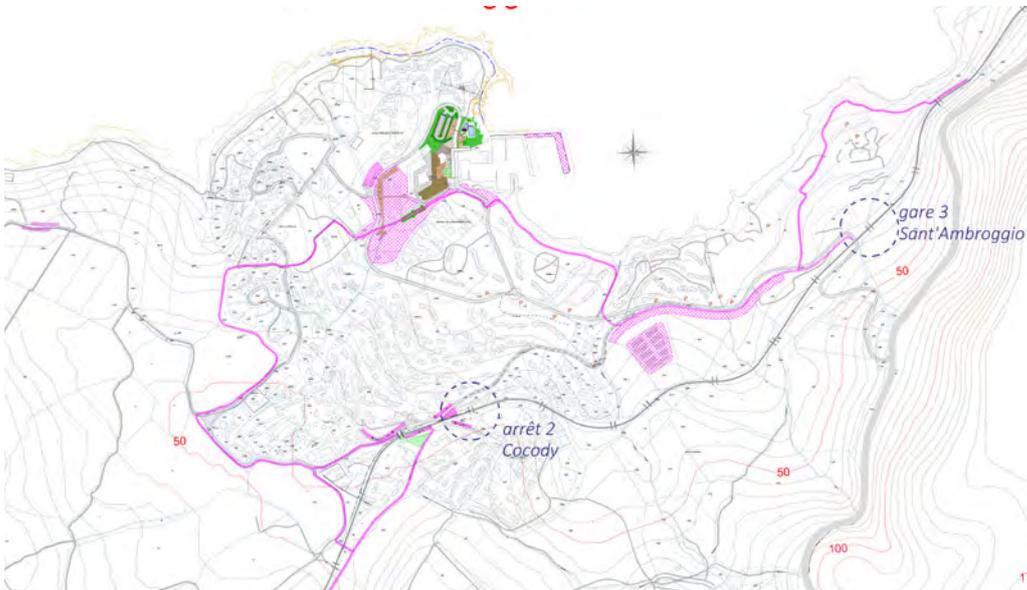
La gestion des déchets ménagers, de compétence intercommunale, fait aujourd'hui l'objet d'une collecte en porte-à-porte



Ci-contre

Extrait de la carte du réseau viaire actuel pour le secteur de Sant'Ambroggio. Ce secteur de Lumio est le mieux desservi parce qu'il bénéficie de toutes les connexions possibles (hors aérien) : en bateau, en train, en voiture, à pied et demain en vélo.

L'enjeu du projet de ville est d'affirmer cette particularité et d'en faire un véritable atout, en «tressant» les mobilités via un développement de plate-formes multimodales à proximité des arrêts ferroviaires, mais aussi en valorisant les espaces publics et les équipements à proximité de ces points de connexions.



Ci-contre

Extrait de la carte des emplacements réservés dans le secteur de Sant'Ambroggio. Le projet de voie verte conforte le pôle économique de la marine et la présence du port et des arrêts ferroviaires.

La plus grande partie des stationnements, placée en entrée de secteur, privilégie le désengorgement du pôle économique au profit d'une pratique pédestre de l'espace. Le pôle économique de la marine bénéficie de la création d'un équipement public valorisant le paysage, en complément de l'offre d'agrément déjà existante.



Ci-contre

La collecte des déchets ménagers fait aujourd'hui l'objet d'une récolte à l'immeuble par le porte à porte. Les containers sont aujourd'hui obsolètes.

Economie locale

C'est une séquence littorale urbaine marquée par un développement économique principalement en lien avec les activités touristiques.

Plusieurs activités sont déjà présentes dans le secteur de Sant'Ambroggio (se référer à la liste des équipements commerciaux et des services, ainsi que des équipements publics dans le livret du diagnostic), néanmoins, la plupart de ces activités cessent durant la période estivale.

Cette économie saisonnière répond à une très forte occupation de résidences secondaires.

Le projet de la commune souhaite favoriser une économie plus durable pour l'ensemble du secteur. Plusieurs leviers sont déployés :

- incitation à la requalification énergétique du parc immobilier (particuliers, copropriétés et village de vacances),
- amélioration des équipements de commerces et de services du pôle de la marine (création d'un parc - théâtre de verdure à proximité, surélévation potentielle du centre commercial...),
- amélioration de l'offre en sport nautique et en lien avec l'eau : requalification de la piscine publique, accueil d'un programme de thalassothérapie (village de vacances),
- offre renouvelée en parcours de découverte des espaces naturels du littoral (pointe de Spano) et des parcours sportifs (via la voie verte, préservation des terrains de jeu -tennis, boules...- et amélioration de l'interface privé/publique dans le traitement des limites de clôtures)

Le village de vacances de Sant'Ambroggio

C'est un secteur prioritaire pour la commune de Lumio, parce que l'exploitation de la zone identifiée Ut et NLt sur la plan de zonage par la Club Med est aujourd'hui plus qu'incertaine en raison :

- de la vétusté du parc immobilier : insalubrité, dégradation et précarité énergétique,
- de l'étroitesse des hébergements.

L'opérateur économique actuel, en pertinence avec les orientations territoriales favorisant une économie touristique à l'année, souhaite voir apparaître sur le secteur du village de vacances, un équipement de thalassothérapie qui nécessite une construction nouvelle de grande ampleur (entre 1000 et 2000m²) qui doit s'insérer dans un Espace Proche du Rivage. Par ailleurs, notons que le village de vacances comprend une grande partie de son parc immobilier dans la bande des 100 mètres qui contraint la nécessaire requalification des constructions à ses volumes initiaux, dont l'architecture présentant de nombreux refends et saillies, est peu disposée à recevoir un programme d'hébergements touristiques dont les espaces intérieurs seraient plus amples.

L'ensemble de ces contraintes économiques, constructives et environnementales a conduit le projet de ville vers une requalification totale de l'unité foncière du village de vacances afin de pérenniser l'économie touristique hôtelière en :

- incitant au développement d'une offre en thalassothérapie,
- favorisant la démolition des constructions dans la bande des 100 mètres au profit d'une reconstruction en deçà de ce périmètre,
- offrant l'opportunité de voir apparaître des constructions durables et intégrées dans le paysage,

- préservant l'identité d'un ensemble villageois de bord de mer,
Le secteur fait l'objet d'un plan d'Orientations, d'Amenagements et de Programmation détaillé dans le livret spécifique.

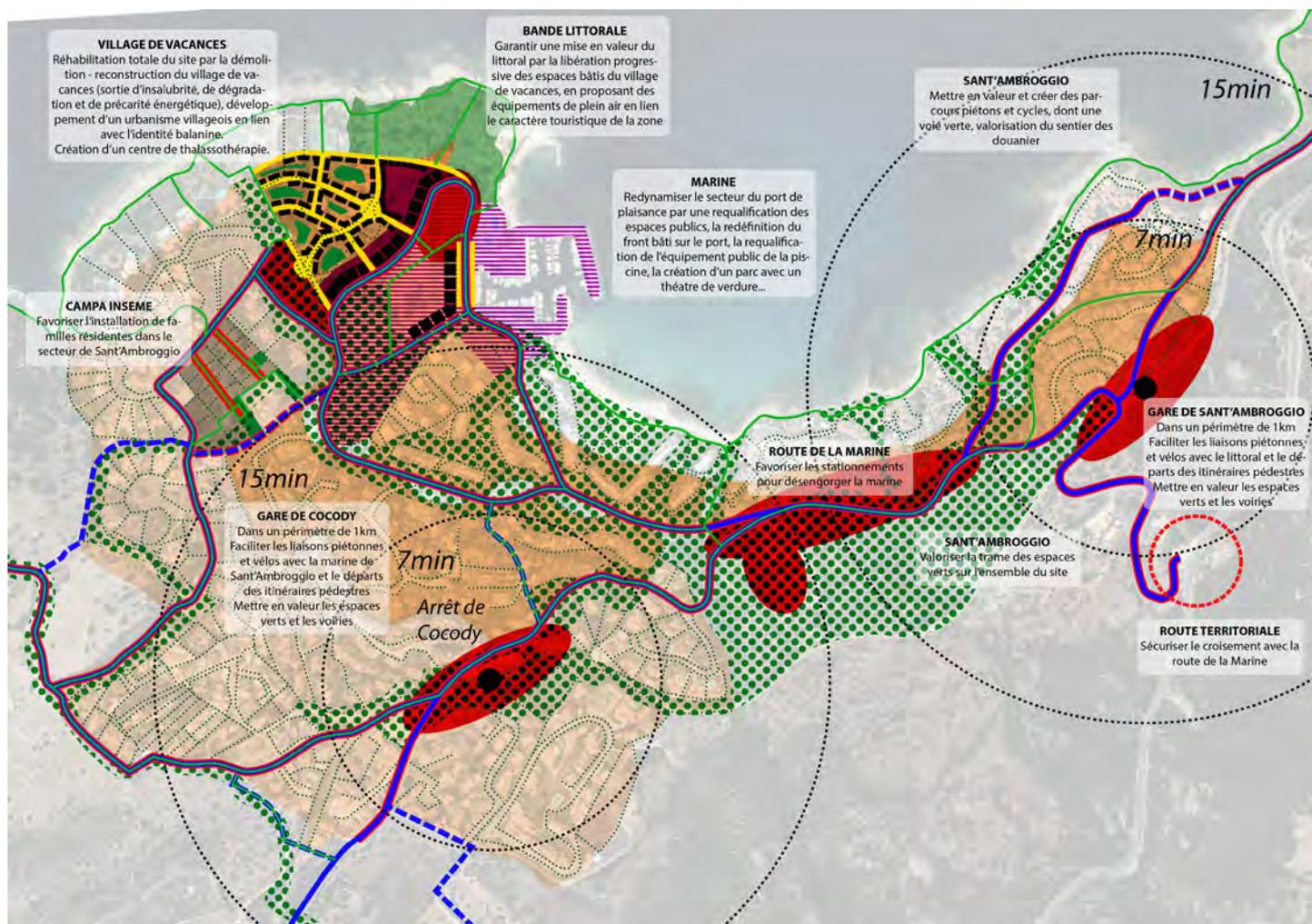
Potentiel foncier mobilisable et capacité d'accueil

Les dents creuses sont rares et le foncier disponible représente 2,5 hectares.
Capacité d'accueil : 19 logements

Qualification : Agglomération au titre de la loi Littoral

« Dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, est alors considéré comme agglomération, un espace densément urbanisé, compact, de taille supérieure au village, présentant le caractère d'un lieu de vie permanent et disposant d'une population conséquente, qui revêt, de plus, une fonction structurante à l'échelle d'un micro-territoire ou bien de la région. »

Extrait du livret littoral du PADDUC.



Ci-dessus

Plan d'Orientations d'Amenagement et de Programmation pour le secteur de Sant'Ambroggio, avec un détail particulier pour le village de vacances.

Les autres secteurs

La commune de Lumio présente plusieurs autres secteurs qui présente une qualité de desserte en réseaux (eau-assainissement-électricité) et du caractère groupé de leurs constructions : ce sont les quartiers de l'Ondari, du Monte-Ortu, Vignacce...

Néanmoins, l'absence d'espace public, de services ou de commerces combiné à l'éloignement des deux pôles principaux de la commune : Sant'Ambroggio et le Village-Forum-Arnajo-Acciani et la difficulté de maîtrise foncière de la part de collectivités publiques ont conclu à extraire ses zones des espaces urbanisés au profit d'espaces qualifiés de naturel habité, voire d'espace agricole dans certains cas (parcelles de grande envergure).

1. Ondari - Arinella

Ce secteur bénéficie de réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et d'électricité. L'accès au site se fait par la route de la mer ou par l'arrêt ferroviaire de l'Arinella.

Le secteur comprend également un potentiel économonique particulier en raison de sa proximité avec le littoral et donc sa grande attractivité. Ce secteur comprend déjà des activités en lien avec l'hébergement touristique.

Néanmoins, ce secteur n'a pas été retenu en raison de sa présence au sein des Espaces Proches du Rivage qui l'expose à avoir un impact considérable dans le cas d'une densification

Les parcelles bâties ont été définies en Nh.

2. Monte Ortu

Ce secteur bénéficie d'un raccordement électrique et d'adduction d'eau, néanmoins, l'assainissement est de type individuel.

L'accès se fait depuis la route territoriale.

Les constructions bâties sont principalement des villas individuelles.

Un terrain de camping s'est développé au Sud.

La commune est en maîtrise foncière à proximité immédiate du secteur déjà urbanisé.

Le secteur est en dehors des espaces proches du rivage néanmoins, la faible densité de l'espace urbanisé cumulée à l'éloignement avec le village et Sant'Ambroggio ne permettait pas, de projeter un devenir de la zone dans le cadre de ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble des parcelles ont été définies en Nh et Nc.

3. Vignacce

Ce secteur bénéficie d'un raccordement électrique et d'adduction d'eau, néanmoins, l'assainissement est de type individuel.

Le secteur se développe de part et d'autre de la route-territoriale.

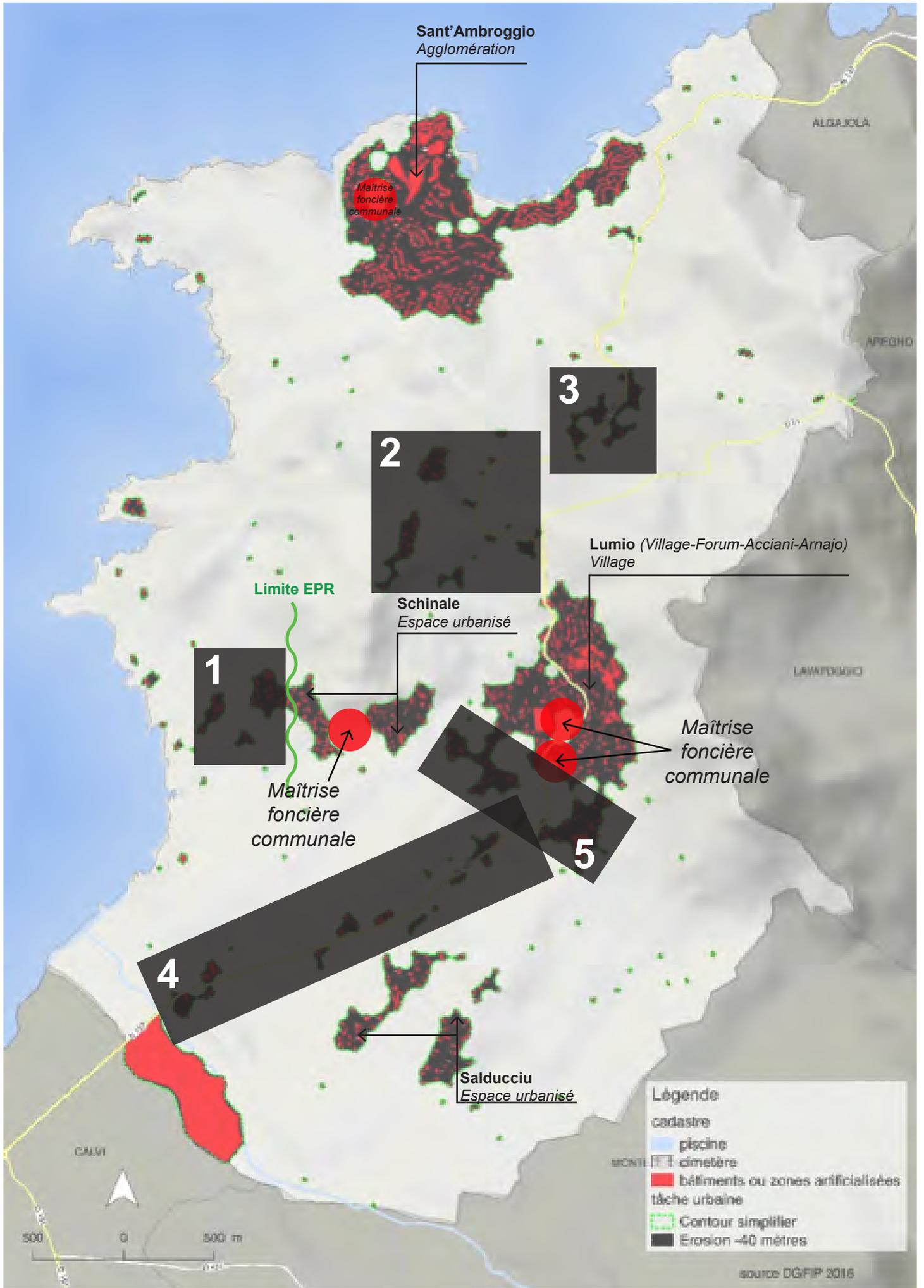
Il est essentiellement résidentiel et très peu dense.

Il ne comprend pas de réserve foncière publique.

L'ensemble des parcelles ont été définies en Nhf.

4. L'urbanisation le long de la route territoriale

Desservis par l'ensemble des réseaux, très accessibles depuis la route territoriale, qui comprend une mixité de fonctions (habitat, activités commerciales, artisanales...) doivent cependant être exclus de la définition d'espaces urbanisés au sens de la loi littorale en raison de la nature de leur urbanisme, le long de la route territoriale (à exclure dans le cadre du PADDUC) et en raison de leur trop faible densité.



5. L'urbanisation diffuse autour du village

Il existe, au Sud du village, un grand secteur d'urbanisation diffuse qui se développe sur le piémont du massif en contact avec le secteur urbain villageois et les espaces agricoles.

L'urbanisation s'est faite le long des routes d'Acciani et Vignaccia à l'Est et le long de la route San Petru au Sud. Au sud, le secteur comprend également l'ensemble du cimetière et de la chapelle romane.

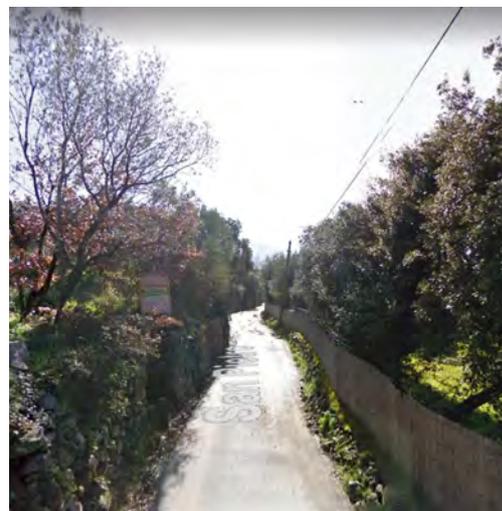
Ce secteur comprend également une partie de l'urbanisation qui s'est développée le long de la RT30, ainsi que le lotissement de Padulella sur les hauteurs de Lumio.

Cette partie d'urbanisation bénéficie du raccordement à tous les réseaux, néanmoins la faible structuration de la trame viaire, son gabarit souvent limité (voies étroites encadrées par des limites parcellaire maçonnées) et l'éloignement avec le centre du village, en l'absence de centralité secondaire proposant un ou des équipements et/ou de commerces et services de proximité ont motivé leur classement en zone Nh.

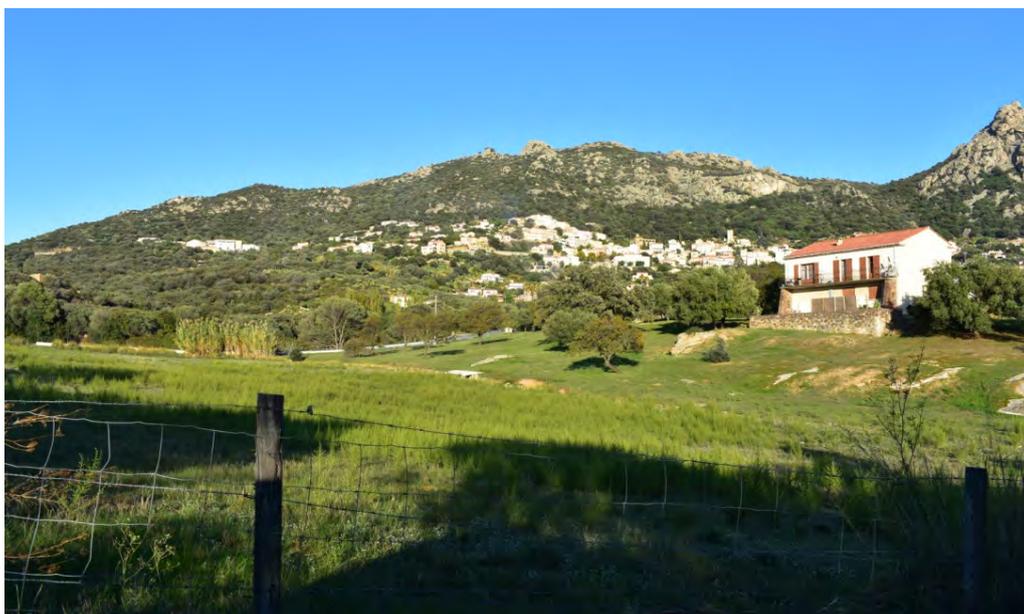
Notons par ailleurs que ce secteur présente un couvert végétal assez dense qu'il s'agit de préserver de toute urbanisation massive.



Etroitesse de la route d'Acciani



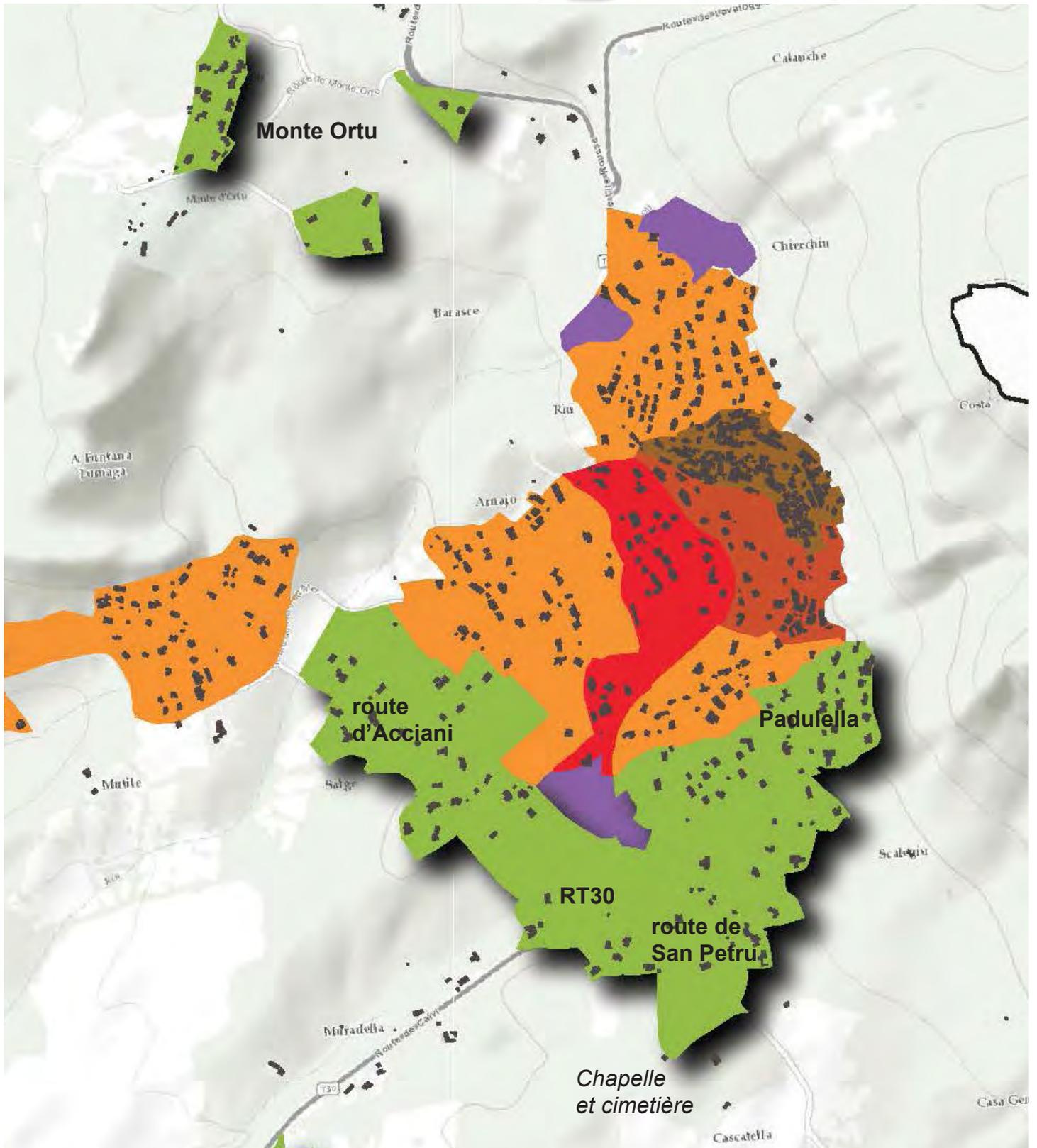
*Etroitesse de la route de San Petru
(photo : google street view)*



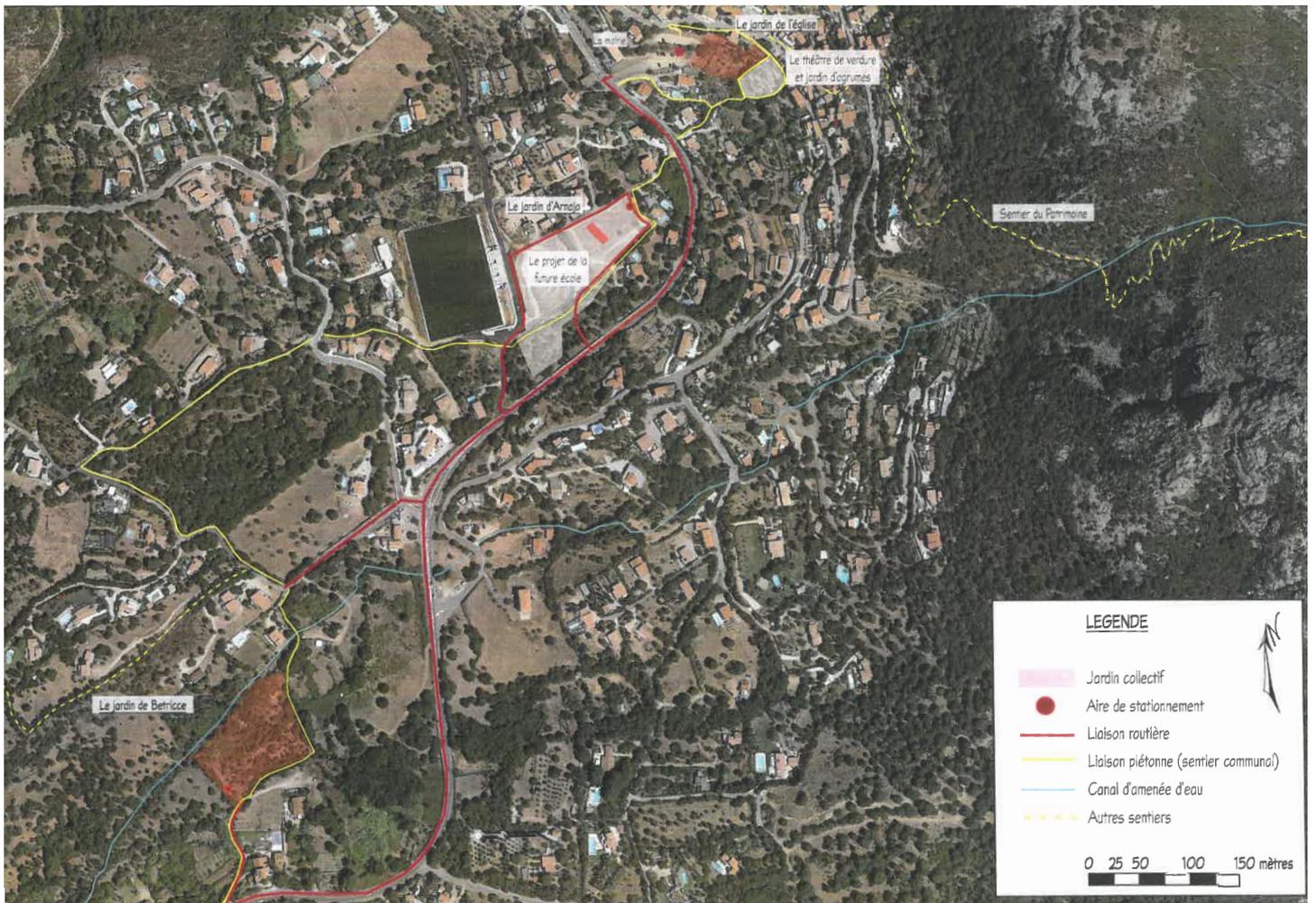
Lumio depuis la route de la mer, avec, en avant plan, une ceinture verte habitée à préserver de l'urbanisation massive.

PLU - Plan local d'urbanisme

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|
|  | UA - Zone urbaine centre ancien |  | UK - Zone urbaine militaire |
|  | UB - Zone urbaine en extension du centre ancien |  | UP - Zone urbaine portuaire |
|  | UC - Zone urbaine d'habitat mixte |  | AU - Zone à urbaniser |
|  | UD - Zone urbaine pavillonnaire |  | Nh - Zone naturelle habitée |

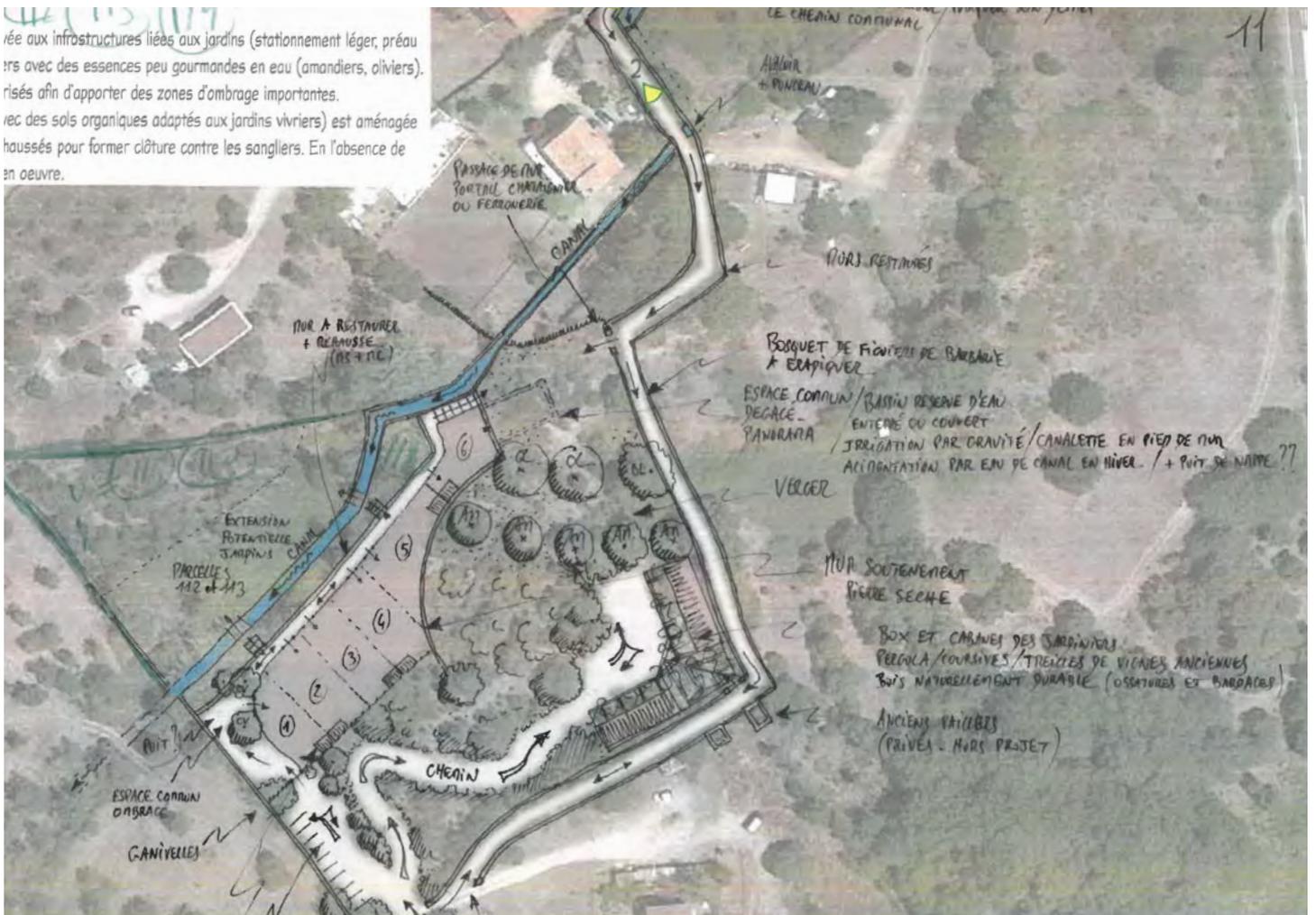


Carte de zonage du PLU :
 en vert, les zones Nh ceignent le Sud du village



Jardin de l'Ortu : jardins partagés et pédagogiques à Lumiu, Erba Barona paysage

lié aux infrastructures liées aux jardins (stationnement léger, préau
 ers avec des essences peu gourmandes en eau (amandiers, oliviers),
 risés afin d'apporter des zones d'ombrage importantes.
 rec des sols organiques adaptés aux jardins vivriers) est aménagée
 haussés pour former clôture contre les sangliers. En l'absence de
 en oeuvre.



Un village en projet

Nous l'avons vu, le village de Lumio se caractérise par le dynamisme de son village et son agglomération littorale.

La commune développe de nombreux projets sur plusieurs sites simultanément et conforte l'idée de multipolarité qui était avancée dès la formalisation de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable, où chaque pôle urbain propose une offre en équipements et services complémentaires les uns avec les autres.

Il est intéressant de noter que la commune développe aussi des projets en dehors des zones urbaines comme c'est le cas pour le projet du «Jardin de l'Ortu», qui fait partie du projet de plus grande envergure de jardins partagés à l'échelle du village.

Ce projet a déjà été réalisé pour partie avec le théâtre de verdure en plein cœur de village qui propose de découvrir les arts de la scène avec une valorisation simultanée du paysage historique en terrasse et planté de verger et le grand paysage de la baie de Calvi et du ciel en arrière-plan.

Ce nouvel équipement en cœur de village communiquera avec un projet de jardin partagé (jardin de Betrice) dans le secteur naturel habité situé au Sud du village. Entre ces deux projets un double itinéraire automobile et piéton est valorisé vers la nouvelle centralité du Forum, avec un projet de jardin pédagogique à proximité immédiate de l'école (jardin de l'Arnajo).



Théâtre de verdure sur les anciens jardins en terrasses réhabilité à l'occasion de la réalisation de l'équipement public. L'ancien réseau hydraulique de canaux et citernes a été également requalifié.

Le tableau présenté sur les pages suivantes établit un aperçu d'ensemble des projets connus sur la commune de Lumio et vient conforter la capacité de la commune à accueillir de nouvelles familles au regard de la richesse des éléments programmatiques d'initiative publique, d'une part, mais également d'initiative privée (projet d'hôtellerie, de logements en résidence principale...).

Projets à Lumiu

	Maître d'ouvrage	Secteur	Foncier mobilisé	Nature du projet
Nom du projet				
Campa Inseme I	Commune	Sant'Ambroggio		Habitat
Campa Inseme II	Commune	Schinali	1,1ha	Habitat
Forum	Commune	Village-Forum Parcelles communales et ER		Mixte : habitat, équipements
Marine	Commune	Sant'Ambroggio	NC	Equipements à vocation touristique et résidentiel
Club Med	Commune	Sant'Ambroggio	NC	Equipement à vocation touristique
Jardin de l'Ortu	Commune	Village		Equipement
Jardins partagés et collectifs	Commune	Acciani		Equipement
Cimetière	Commune	Village		Equipement
Eclairage public	Commune	Village et Sant'Ambroggio	SO	Equipement
Bureau d'Information Touristique Intercommunal	Commune	Village		Equipement
Liaison douce Ile rousse - Calvi	Communauté de communes	Littoral	NC	Equipement
Hôtel	Privé	Ouest Forum Parcelle 354	5300m2	Equipement touristique
Projet de développement économique et touristique	Privé	Route de la mer Parcelles 462 et 38	3600m2	Equipement touristique
Logements à l'année	Privé	Nord Forum Parcelle 67	8000m2	Logements
Logements	Privé	Nord Forum Parcelle 106	8000m2	Logements

Nature du projet	Capacité d'accueil/attractivité/apport
Accession à la propriété : création de 17 lots Autres : 7 lots. Déjà bâti	Entre 48 et 96 (typologie logement/famille non connue)
Accession à la propriété : 9 lots Autres : 8 lots	Entre 34 et 68 (typologie logement/famille non connue)
1. Création d'un stade de sport (rugby) de plein air (déjà réalisé) 2. Création d'une nouvelle école : 3 classes (en cours de réalisation) 3. Création d'un espace polyvalent comprenant un espace multimédia, une bibliothèque, un Fablab et un espace de Co-Working (en cours de réalisation) 4. Citystade 5. Création de stationnement 1000m2	Attractivité résidentielle, pôle d'emploi (co-working/fablab) 1. Stade, potentialité d'accueil : 90% des entrainement de 2000 licenciés en Balagne + scolaires, nombre place spectateurs : NC 2. Ecole potentialité d'accueil : 150 à 170 élèves 3. Espace polyvalent (co-working, fablab...), potentialité d'accueil : NC 4. Stationnement : 50 places
Actuelles pistes programmatiques (étude de définition : Phase 1 non validée) 1. création de 3 aires de stationnement 2. piétonnisation du port 3. Création d'une offre en déplacements piétons/cycles (parcours sportif et culturel) 4. Densification autour du port de plaisance : - création d'une offre en services hotellerie : laverie, consommable, réparations - création d'une offre en services activités nautique : magasin sports de glisse, - création d'une offre en déplacements internes Secteur Sant-Ambroggio/Pointe de Spano, - agrandissement restaurant/bar existant - équipement séminaire haut débit - micro médiathèque-médiathèque 5. Valorisation de la pointe de Spano - golf 9 trous - équipement thalassothérapie (reconversion clubmed) - offre activités hippiques	Attractivité touristique et résidentielle, pôle d'emploi Stationnement : 455 places Autres projets : NC
1. Création d'un établissement de thalassothérapie ouvert à l'année 2. Création de nouveaux espaces extérieurs 3. Amélioration de l'offre en hébergement hôtelier 4. Création d'espaces commerciaux	Attractivité touristique et résidentielle, pôle d'emploi
1. Théâtre de verdure 2. Jardin pédagogique (réaménagement des sources existantes et un système d'irrigation à l'ancienne)	Attractivité résidentielle, associative Capacité d'accueil : NC
Jardins partagés et collectifs	Attractivité résidentielle, associative Capacité d'accueil : NC
Agrandissement, création de 96 concessions	Attractivité résidentielle
Réfection éclairage par LED	Economie énergétique
Création d'un office du tourisme	Attractivité touristique
Création d'une liaison piétons/cycles traversant la commune de Lumio Cabotage ferroviaire	Attractivité touristique et résidentielle
Création d'un hôtel (projet à l'état d'intention) Densification d'une parcelle déjà bâtie	Activité touristique
Projet de développement économique et touristique, en attente du PLU	Activité touristique
Programme non connu dans le détail (intention)	NC
Programme non spécifié, permis en attente du PLU	NC

Récapitulatif des formes urbaines et de leurs capacités d'accueil par zones

Secteur Village

Village au sens de la Loi littoral

Capacités d'accueil du Village (pour un logement de 150m² EBS*)

Zone UA : néant (inconstructibilité du foncier dispo, se référer au règlement)

Zone UB (CES 35%) = 990m² = 1 logement

Zone UBa (CES 20%) = 3513m² = 3 logements

Zone UC (CES 25%) = 9853m² = 12 logements

Zone UD (CES 15%) = 73437m² = 56 logements

Zone AUC (CES 25%) = 14786m² = 18 logements

Zone AUD (CS15%) = 27038m² 20 logements

Total de logements pour la zone village : **110 logements**



Ci-contre :
Vue sur le Golfe depuis le village
de Lumio

Secteur Schinali

Espace urbanisé au sens de la Loi littoral

Capacités d'accueil de Schinali (pour un logement de 150m² EBS*) :

Zone UD (CES 15%) = 7427m² = 5 logements

Zone UDa (CES 35%) = 11083m², projet d'aménagement Campa Inseme = 18 logements

Total de logements pour la zone Schinale : **23 logements**

Secteur Salducciu

Espace urbanisé au sens de la Loi Littoral

Capacités d'accueil du Salducciu (pour un logement de 150m² EBS*) :

Zone UD (CES 15%) = 18265m² = 13 logements

Total de logements pour la zone Salducciu : **13 logements**



Ci-contre :
Vue depuis le Salducciu

Secteur de Sant'Ambroggiu (pour un logement de 150m² EBS*) :
Agglomération au sens de la Loi Littoral

Capacités d'accueil de la zone de Sant'Ambroggiu (pour un logement de 150m² EBS*) :

Zone UP = équipement portuaire seulement

Zone AUt = hébergement hôtelier uniquement

Zone UC (CES 25%) = 1956m² = 2 logements

Zone UD (CES 15%) = 22830m² = 17 logements

Total de logements pour la zone Sant'Ambroggiu : **19 logements**

*Ci-contre :
Vue sur Sant'Ambroggiu depuis la
Route Territoriale*



Le bilan des capacités d'accueil reporté à l'unité en logement est de 165 dès lors que le scénario 4 indique un besoin de 153 logements.

Il est précisé ici que ce besoin de 153 logements issu du scénario 4 portant à la fois sur une progression démographique mesurée et un rattrapage du déficit en cours, aligné sur la période 2017 – 2020 ne concerne que les logements à vocation de résidence principale.

Or, Lumio connaît actuellement la répartition suivante (données INSEE 2017)

- 562 résidences principales soit 22,2 % du parc de logement

- 1970 résidences secondaires soit 77,8 % des logements

L'objectif du PLU, par une croissance démographique choisie raisonnée, par la mise en œuvre de deux opérations de logements communaux (Campà Insieme 1 et 2), par le développement du Forum, de l'amélioration du cadre de vie n'est pas d'inverser complètement ce ratio mais de le modérer.

Ainsi, ces 153 logements à créer sont concentrés dans les zones villageoises et à fort caractère local. Le bilan foncier des opérations s'établit, lui, à 165 logements.

Le différentiel de 12 logements devra servir à la construction des résidences secondaires. Ainsi, sur les nouvelles constructions, les résidences secondaires ne représenteront que 8 % des constructions nouvelles.

4.5 DÉFINITION DU FONCIER NET MOBILISABLE

L'identification des formes urbaines a déterminer quatre principales zones :

- le village - Forum - Acciani,
- l'agglomération de Sant'Ambrogio,
- les espaces urbanisés de Schinali et Salducciu.

Ces quatre zones urbaines comprennent, au sein de leur périmètre des parcelles non bâties qui, additionnées les unes aux autres forment ce qu'on peut définir comme **«foncier mobilisable»**.

Néanmoins, la définition de ce foncier s'appuie sur une base de donnée graphique cadastrale qui identifie les constructions avec un temps de retard par rapport à la réalité actuelle du territoire.

En résulte une différence entre les parcelles non bâties visibles sur le plan cadastral et les parcelles non bâties visible sur le terrain.



Exemple sur la parcelle 507 à Sant'Ambrogio : la parcelle bénéficie de plusieurs lots bâtis qui sont en cours de réalisation, mais non apparents sur le plan cadastral.

A ce titre, l'analyse du foncier disponible dans le projet de Projet Local d'Urbanisme nécessite de discerner le foncier brut disponible potentiellement densifiable à l'intérieur des formes urbaines et le foncier net réellement mobilisable.

Cette extraction est réalisée à partir des précédentes cartes établies sur la base des données cadastrales.

Méthodologie de définition graphique du foncier net mobilisable

Afin de quantifier correctement le foncier net mobilisable, au plus près du foncier réellement mobilisable, il a été effectué :

- une déduction des espaces verts,
- une déduction des terrains bâtis non cadastrés (source photographique aérienne : géoportail 27-06-2019),
- une déduction des parcelles servant à l'accès des terrains bâtis, identifiables par la photo aérienne et leur forme parcellaire allongée,
- un recensement des permis de construire et d'aménager en cours,
- des enquêtes régulières in-situ pour constater, sur le terrain, les réalisations



Exemple de voies de dessertes non cadastrées (en hachures) utiles à l'accès de bâti déjà existant dans le secteur du Salducciu et faisant l'objet d'une extraction de surface dans le calcul du foncier net mobilisable.

FONCIER DISPONIBLE EN ZONE URBAINE

Zone				Surface		
Secteur planche	Type	Libelle	Description	m2	Hect.	Total hect.
VILLAGE LUMIO	U	UA	Zone d'habitat centre ancien	8 128	0,8	0,8
VILLAGE LUMIO	U	UB	Zone d'habitat en extension du centre ancien	990	0,1	0,5
VILLAGE LUMIO	U	UBa	Zone d'habitat en extension du centre ancien	3 513	0,4	
SAN AMBROGGIO	U	UC	Zone d'habitat mixte	1 956	0,2	1,2
VILLAGE LUMIO	U	UC	Zone d'habitat mixte	9 853	1,0	
SALDUCCIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	18 265	1,8	13,3
SAN AMBROGGIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	22 830	2,3	
SHINALI	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	7 427	0,7	
VILLAGE LUMIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	73 437	7,3	
SHINALI	U	UDa	Zone d'habitat pavillonnaire	11 083	1,1	
SAN AMBROGGIO	U	UP	Zone dédiée aux équipements portuaire	110	0,0	0,0
Total				157 592,2	15,8	15,8

Ci-dessus : Tableau de surfaces du foncier mobilisable (zones U) définis selon les critères avancés à la page ci-avant dans l'encadré bleu.

La déduction de la zone UA du village

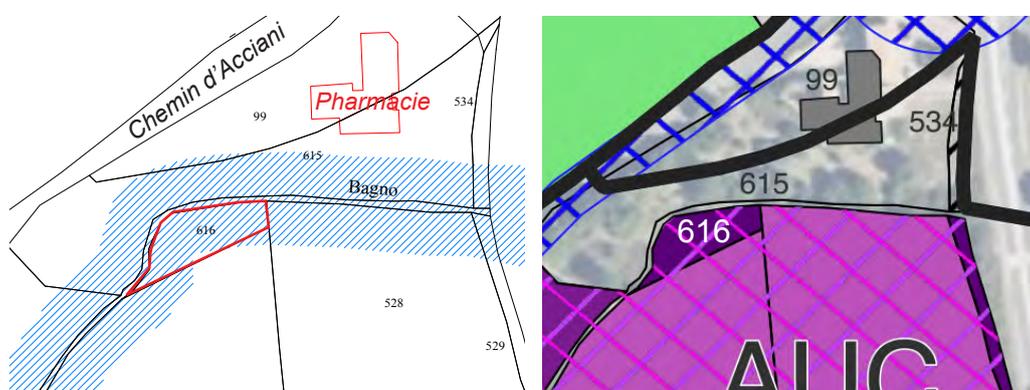
La commune ne souhaite pas voir une densification des parcelles libres existantes dans la zone du village ancien repérées sur les cartes et sur le tableau du foncier disponible par zone présenté ci-dessus. Cette motivation est exposée dans le règlement de zone en vue de valoriser, dans cet espace urbain déjà très dense, les vues, les respirations et jardins et les opportunités de stationnement en coeur de village pour les résidents. Le foncier disponible dans la zone UA est de 0,8ha.

Autres critères dévaluant le foncier net mobilisable total

D'autres critères de définition du foncier net mobilisables, qui n'ont pas été pris en compte dans le cadre du repérage graphique des parcelles non bâties, nécessitent d'être évoqués afin d'identifier, en amont, les difficultés de l'effective constructibilité de certaines parcelles non bâties. Ces particularités participent au phénomène de «rétention foncière passive» que nous évoqueront plus en avant de notre argumentaire et justifie de l'application d'un pourcentage de «perte» du potentiel foncier mobilisable de l'ordre de 25 à 30%.

L'application des prospectes

l'application des prospectes (marge de recul vis à vis des cours d'eau, des routes....), réduit quelques fois à néant les possibilités de densification de certaines parcelles.



Exemple sur la parcelle 616, au Sud du village (zone AUC) : l'application des prospectes inhérents à la présence du cours d'eau imposant un recul de 10 mètres, fait disparaître toute possibilité constructible. A droite, parcelle considérée comme constructible dans le cadre du calcul du foncier net mobilisable.

La présence de servitudes trop impactantes

La carte archéologique qui fournit une base de donnée particulièrement riche sur la commune de Lumio, peut s'avérer être un frein à la densification des parcelles se trouvant dans les zones de sensibilité archéologiques.

Les fouilles archéologiques nécessitant une prise en charge financière non négligeable de la part du pétitionnaire demandant l'autorisation d'urbanisme, il convient de s'interroger sur la potentialité réelle de densification de certaines parcelles de la commune de Lumio qui comprend des zones de sensibilité archéologiques impactantes sur les secteur du Village et de Sant'Ambrogio.

Des parcelles trop petites ou trop étroites

Notons que le foncier net mobilisable, par définition, est le foncier présentant une parcelle non bâtie dont la superficie est « utile » à la réalisation de nouvelles constructions. Or, il s'avère que de nombreuses parcelles sont prises en compte dans cet objectif, sans pour autant garantir l'effectivité de la constructibilité en raison de la forme ou l'étroitesse de la parcelle.

La définition d'une taille minimale de parcelles à bâtir : 400m² ?

Pour l'exercice, prenons les différentes réglementations concernant l'emprise bâtie au sol admises dans les zones du PLU :

- 35% de la surface parcellaire dans la zone UB, et R+1
- 20% de la surface parcellaire dans la zone UBa, et R+1
- 25% de la surface parcellaire dans la zone UC, et R+1
- 15% de la surface parcellaire dans la zone UD, et R+1

Observons que les parcelles non bâties de moins de 400m², dans la zone la moins favorable ne lui accorde que moins de 60m² de plein-pied et moins de 120m² en R+1 de surface de plancher : ce qui ne garantit pas forcément une densification effective de ce type de parcelles dans les années à venir, dans la mesure où la surface moyenne des terrains bâtis de la commune est de ...m². Si le projet de ville de Lumio s'élabore sur une amélioration de la consommation foncière, il est important de figurer que la densification du territoire est une association entre dispositions réglementaires ET changement de mentalité et de pratiques des Lumais. L'enjeu d'un PLU est bien d'assurer un équilibre entre les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation de l'espace foncier ET l'objectif de maintien des populations locales sur le territoire lumais et d'accroissement de l'attractivité de nouvelles familles à Lumio. Une maison de 120m² peut s'avérer avoir un problème de surface pour répondre aux besoins actuels d'une famille de 4 enfants.



Exemple de parcelles inférieures à 500m² (en vert foncé) dans le quartier de la Nunziata en zone UD limitant fortement les possibilités de densification de ce foncier libre.

Logique parcellaire et unité foncière

Le calcul du foncier net mobilisable prend pour base la somme des surfaces de parcelles non bâties présentes dans l'emprise d'une zone urbaine ou à urbaniser, parce qu'il est communément pensé qu'une parcelle non bâtie -en dehors de la liste de freins à la densification précédemment évoquée- se densifiera demain.

Cette logique est partiellement vraie.

En effet, si une parcelle formant à elle seule une unité foncière a de forte chance d'être rapidement mobilisée pour être densifiée, ce n'est pas systématiquement le cas d'une parcelle faisant partie d'une unité foncière plus importante et ce, en raison de la définition même du-dit «terrain constructible» au regard du PLU et celle au regard de la fiscalité incitative.

En effet, une parcelle non bâtie contigüe à une ou plusieurs autres parcelles formant une unité foncière unique qui comprend au moins une construction ne pourra être imposée au titre des propriétés non bâties, parce que la fiscalité locale considère non pas l'unité parcellaire mais l'unité foncière.

Donc la présence d'une parcelle non bâtie n'est aucunement la garantie d'une densification «rapide».

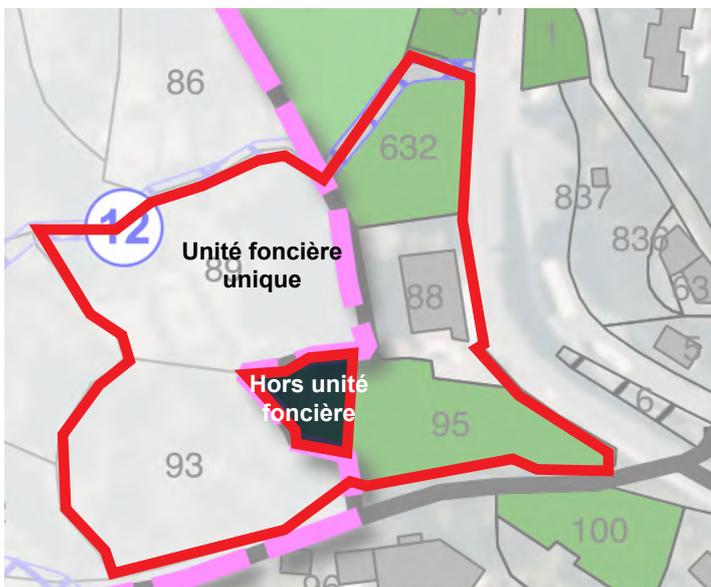


Illustration d'une unité foncière comprenant plusieurs parcelles contigües dont une est déjà bâtie, localisée entre la route territoriale et le quartier du Forum. Les parcelles non bâties identifiées n°95 et 632 se rattachent à la parcelle bâtie n°88 et forment ensemble une seule et même unité foncière. En dehors de mesures coercitives de la part de la maîtrise d'ouvrage publique, la densification urbaine est dépendante du bon gré du propriétaire à bien vouloir vendre densifier lui-même soit de vendre des parties de son lot à des fins de densification.

La contrainte topographique

Autre frein à la densification : la contrainte liée à la topographie accidentée de certaines parties des espaces urbanisés.

En effet, la commune de Lumio comprend de nombreux espaces urbanisés localisés dans des zones présentant une forte pente. Ces dispositions géographiques induisent une complexité de mise en oeuvre de la construction (difficulté d'accès au site par les engins, terrassement important, structure porteuse particulière selon le cas géologique rencontré...) et un coût supplémentaire au m² qui peuvent dissuader les propriétaires de développer un projet sur leur parcelle.

L'indivision

Autre obstacle à la densification, les situations immobilières en indivision sont communes sur le territoire insulaire.

«En matière immobilière, les travaux de la commission « Badinter », menés dans les années 80 et jamais actualisés depuis, ont établi que le régime de l'indivision concernait en Corse 14,8 % des propriétés bâties et 39 % des propriétés non bâties.» in projet de loi pour la Corse, Rapport n° 49 (2001-2002) de M. Paul GIROD, fait au nom de la commission spéciale, déposé le 30 octobre 2001, accessible sur le site du Sénat.

La rétention foncière

Les terrains sont des biens économiques particuliers : ce sont des biens rares, dont les ventes concernent des sommes parfois importantes, nécessitant des démarches administratives lourdes (transfert de bail, enregistrement chez un notaire, etc.).

À l'inverse, les taxes foncières et d'entretien étant relativement minimales, le fait de posséder un terrain coûte peu.

La rétention concerne en grande partie des parcelles de faible taille : 2/3 d'entre elles font moins de 1000 m², et 97 % moins de 5000 m². Il s'agit donc de parcelles permettant de placer quelques maisons, au mieux, mais ne permettant que rarement de réaliser des opérations d'ensemble de grande envergure.

Il est entendu que les « autres critères » préalablement exposés entrent dans le cadre de la rétention foncière qui doit être appliquée au foncier mobilisable identifié graphiquement dans la première phase du calcul.

En l'absence d'une étude foncière fine à l'échelle de la commune qui n'est pas comprise dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et en l'absence d'observation de cette thématique à l'échelle régionale et nationale, il convient de prendre des références à l'extérieur de ce cadre de définition.

Les informations disponibles sur internet concernant la rétention sont les suivantes :

- dans une étude sur la rétention foncière dans le Nord-Pas-de-Calais, présentée par le bureau d'étude CEREMA le 27 juillet 2018, il est constaté que le taux de rétention foncière dépend de l'attractivité de la zone interrogée. A ce titre, l'étude expose que les villes péri-urbaines et les bourgs-centres présentent un taux de rétention foncière de 20,3%, tandis que les communes rurales affichent un taux de 33,3%.

Typologie	Taux de rétention foncière moyen
Communes rurales	33.3
Périurbain et bourgs-centres	20.3
Pôles urbains	15.9
Centres urbains	21.7

Taux de rétention foncière par typologie de commune selon l'étude de CEREMA pour le Nord-Pas-de-Calais, 2018.

- dans un Procès Verbal de la réunion de la commission de préservation des espaces naturels (CTPENAF) daté du 19 juillet 2019, lors de l'examen du Plan Local d'Urbanisme de Sorbo-Ocagnano, il est spécifié que : « le bureau d'étude précise à la DDTM qu'une rétention foncière de 30% a été appliquée, ce qui correspond à la moyenne nationale, voire 35% dans certains secteurs en raison de la géométrie des parcelles et du grand nombre de propriétés en indivision. ».

- une étude issue de la DREAL dans le Pays de la Loire analyse la connaissance du sujet au travers plusieurs références exposées dans un paragraphe spécifique (*Economie de l'aménagement, Marchés fonciers. Identifier et comprendre la rétention foncière, service intermodalité, aménagement et logement, analyses et connaissance, numéro 81, septembre-octobre 2013*) :

«1.3– La rétention foncière : un volume mal connu, probablement variable
• L'absence d'ordre de grandeur reconnu, des approches hétérogènes
Les pratiques des bureaux d'études qui élaborent les documents d'urbanisme varient fortement d'un territoire à l'autre :

– application d'un taux de rétention de 20% de la capacité résiduelle d'urbanisation sur l'ensemble de la période de validité du document d'urbanisme. Autrement dit, pour 100 ha ouverts à l'urbanisation, 20 ha ne seront pas mis en vente par leurs propriétaires. Les taux avancés vont exceptionnellement jusqu'à 75 % :

– multiplication par 2 de la surface utile pour satisfaire les besoins en logement. Ceci correspond implicitement à un taux de rétention de 50 %. La valeur de la rétention semble fondée sur un dire d'experts, sans nécessairement être fondée de diagnostic foncier préalable pour apprécier la mutabilité des parcelles.

La revue de littérature ne fait pas ressortir de volume reconnu de la rétention foncière en France et les mesures choisies rendent les comparaisons difficiles:

– J-J. Granelle (2009) mesure le dynamisme des 4 grandes villes françaises (Paris, Nantes, Lyon, Marseille) au moyen d'un indicateur de surface échangée : « sur 10 ans (1954-1963), un quart de la surface du périmètre de l'agglomération a été échangée, ou encore un dixième de la surface communale. Les surfaces échangées augmentent au cours de la période tout en connaissant des phases de ralentissement » (p 56).

En creux, la rétention est ici approchée en termes de part de la surface communale n'ayant pas fait l'objet d'un échange sur une période.

J-J. Granelle met en lumière les variations dans le temps du volume rétention foncière.

– Une étude menée sur le canton de Berne (Suisse) au début des années 1980 évalue la conservation des terrains à 15 % environ de la capacité résiduelle d'urbanisation en termes de surface (citée par J.Ruegg, 2000).

– D'après V. Renard (2009), « à l'exception de quelques tissus urbains saturés, par exemple celui de la ville de Paris intra muros, il existe un gisement important de terrains techniquement et juridiquement urbanisables que les propriétaires ne veulent pas vendre ».

Conclusion

L'ensemble de ces études nous amène à conclure qu'un taux de rétention de 25% peut-être appliqué au foncier net mobilisable identifié à partir de la cartographie. Ce taux est fidèle aux moyennes constatées ailleurs en France.

Le foncier net mobilisable identifié graphiquement selon les critères présentés plus haut est de 21,25ha.

La zone UA à déduire est de 0,81ha, conformément aux souhait de la collectivité locale.

Le foncier net mobilisable connu est de 20,4ha.

Application du taux de rétention foncière de 25% = 5,1ha

Déduction du taux de rétention foncière : 20,4ha - 5,1ha = 15,3ha

Le foncier net mobilisable pour l'urbanisation est de 15,3ha sur la commune de Lumio. Ce chiffre vient conforter l'objectif énoncé dans le cadre du PADD qui était de 15ha.

Tableau récapitulatif du foncier disponible

FONCIER DISPONIBLE EN ZONE URBAINE

Zone				Surface		
Secteur planche	Type	Libelle	Description	m2	Hect.	Total hect.
VILLAGE LUMIO	U	UA	Zone d'habitat centre ancien	8 128	0,8	0,8
VILLAGE LUMIO	U	UB	Zone d'habitat en extension du centre ancien	990	0,1	0,5
VILLAGE LUMIO	U	UBa	Zone d'habitat en extension du centre ancien	3 513	0,4	
SAN AMBROGGIO	U	UC	Zone d'habitat mixte	1 956	0,2	1,2
VILLAGE LUMIO	U	UC	Zone d'habitat mixte	9 853	1,0	
SALDUCCIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	18 265	1,8	13,3
SAN AMBROGGIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	22 830	2,3	
SHINALI	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	7 427	0,7	
VILLAGE LUMIO	U	UD	Zone d'habitat pavillonnaire	73 437	7,3	
SHINALI	U	UDa	Zone d'habitat pavillonnaire	11 083	1,1	
SAN AMBROGGIO	U	UP	Zone dédiée aux équipements portuaire	110	0,0	0,0
Total				157 592,2	15,8	15,8

FONCIER DISPONIBLE EN ZONE A URBAINE

Zone				Surface		
Secteur planche	Type	Libelle	Description	m2	Hect.	Total hect.
SAN AMBROGGIO	AU	AUt		13 141	1,3	1,3
VILLAGE LUMIO	AU	AUC		14 786	1,5	1,5
VILLAGE LUMIO	AU	AUD		27 038	2,7	2,7
Total				54 965	5,5	5,5

Capacité d'accueil du Village : 110 logements

Capacité d'accueil de Schinale : 23 logements

Capacité d'accueil du Salducciu : 13 logements

Capacité d'accueil de la zone de Sant'Ambroggio : 19 logements

Total des logements à prévoir à horizon 2030 : 165 logements

Analyse de la période 2006 - 2016	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
45 hectares consommés pour100 habitants de moins (prédominance des résidences secondaires)	15,3 hectares de foncier disponible pour 323 habitants de plus	consommation foncière par habitant à 473 m ² supplémentaire
Progression plus forte et inversion en faveur des résidences principales	Création de 153 logements en résidence principale et 12 logements en résidences secondaire	Parvenir à une moyenne de 1000m ² par logement et donc mobiliser une surface maximum de foncier disponible de 15,3ha

Analyse des 10 dernières années	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
En moyenne 20 logements vacants (2007 /2016) A noter l'accroissement de la vacance en 2016 (61logements vacants)	Remettre sur le marché des logements vacants et lutter contre la fausse vacance Mettre en œuvre une OPAH	résorption de la vacance, (10 logements)

Les disponibilités foncières actuelles	Le projet pour les 15 prochaines années	Objectifs chiffrés
Les zones urbaines, à urbaniser et naturelles constructibles : RNU, absence de planification	187,2 hectares en zone urbaine (9 % de la Commune)	Mobiliser les 15 hectares de foncier disponible
	Identifier les terres agricoles et les inscrire en zone A	<p>Limitier les emprises au sol, dans les zones d'habitat desservies en réseau à 25% et 15% suivant la proximité du centre village</p> <p>Atteindre une production de 146 logements .</p> <p>Atteindre un volume de terres agricoles, en zone A en adéquation avec les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC soit 550 hectares</p>
	Identifier les dents creuses en centre urbain et dans les espaces urbanisés et favoriser la densification des parcelles identifiées	Densifier les parcelles identifiées

**Le projet pour les 15 Objectifs chiffrés
prochaines années**

Consolidation des continuités écologiques	des Pas d'objectifs chiffrés mais davantage la volonté de ne porter atteinte à aucun des espaces à valeur environnementale : stricte prise en compte des ZNIEFF, Espaces Remarquables,
--	---

5 COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC

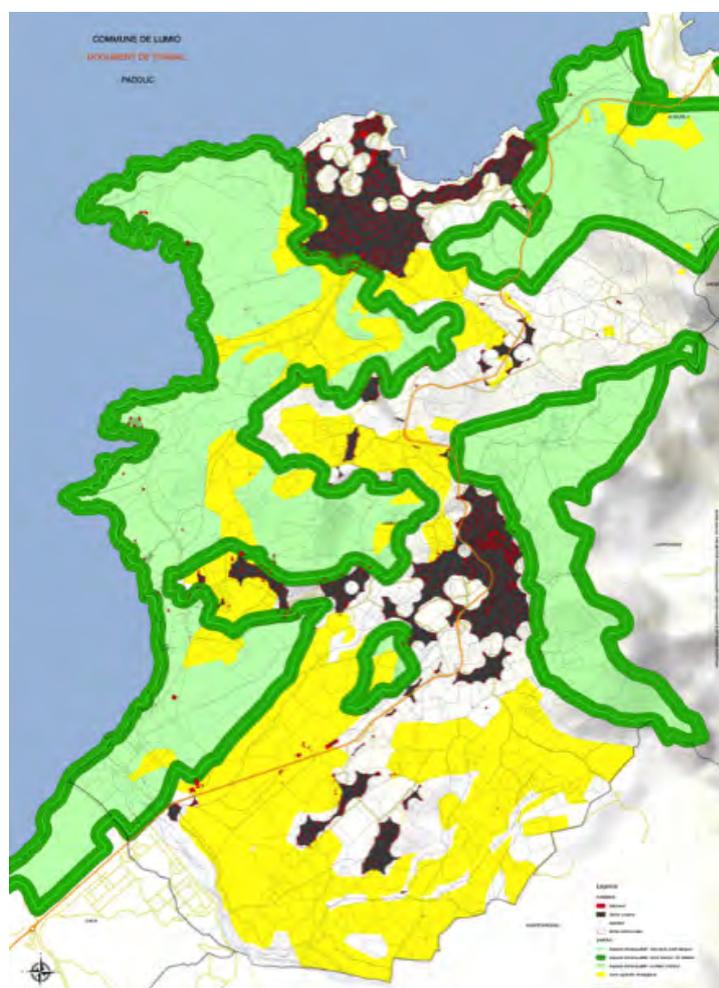
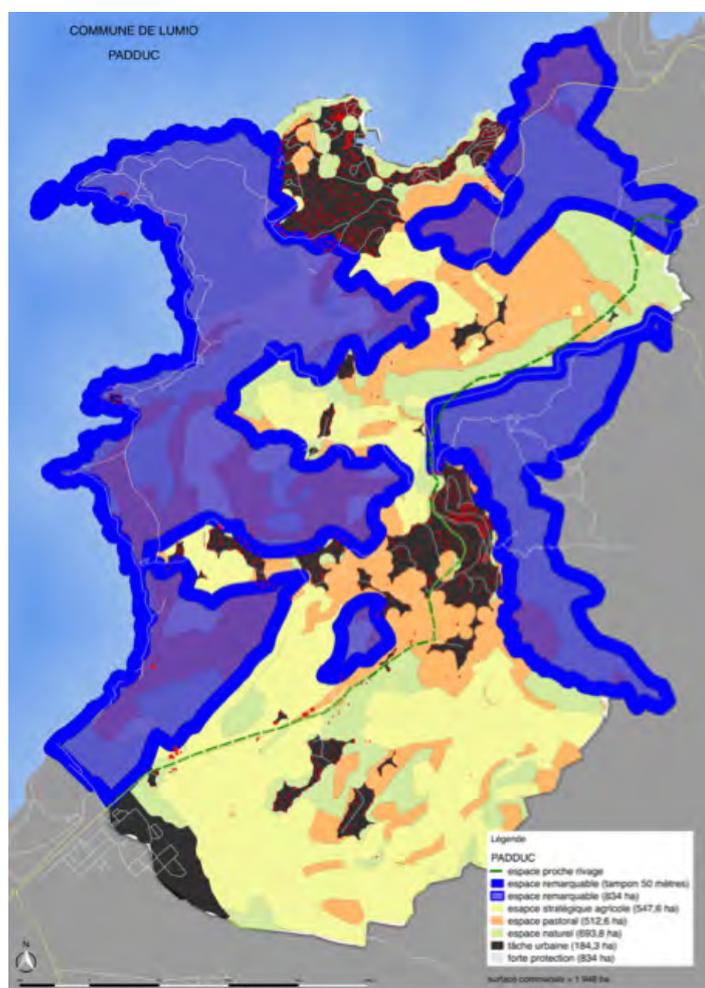
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse et est exécutoire depuis le 24 novembre 2015.

Il est codifié en l'article L4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui précise à la fois ses objectifs et son champ d'intervention. C'est un document de planification régionale et de développement encadré par la loi du 5 décembre 2011 :

« Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme ».

Le PADDUC établit des préconisations sur :

- les activités à développer
- les types d'emplois à créer
- les endroits où il est possible de développer l'urbanisation
- les équipements dont le territoire a besoin
- la valorisation et la gestion des ressources naturelles



5.1 ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL (ERC)

Comme permis par le I. de l'article L.4424-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PADDUC a localisé les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver, communément appelés ERC.

Définie en l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, la désignation des ERC repose sur des motivations d'ordre écologique, paysagère, patrimoniale et géologique. Un décret codifié en l'article R.121-4 fixe également la liste des espaces et milieux spécifiques à préserver.

La commune de Lumio compte deux ERC :

- 2B4 (baie de Calvi, la Punta di Sant'Ambrogio, les bois de Puraghjola, Muratella et Monte d'Ortu) : l'une des motivations à l'origine de la désignation de l'ERC est le rôle joué par ce paysage qui figure parmi les éléments structurants du fond de baie, et qui concourt à labéliser le grand paysage.

De plus, le site archéologique du village abandonné d'Occi, qui présente un intérêt culturel, représente un véritable balcon sur la mer. Les écosystèmes sont variés du fait de la diversité des paysages : pinèdes littorales, maquis bas, zones humides etc.

- 2B5 (aChialza, colline de Cocani, plage d'Aregnu, plateau de Padulella, pointe di Varcale, di vallitone et di Vignola) : l'une des motivations à l'origine de la désignation de l'ERC est la continuité entre littoral et crêtes dominant Algaghjola, qui figure une frontière naturelle de l'étalement urbain. Cette frontière forme des espaces refuges nécessaires au maintien de la flore littorale et d'une avifaune spécifique.

Ces ERC jouent un rôle dans les continuités écologiques paysagères littorales.

Comme l'indiquent les articles L.121-24 à 26 et R.121-5 à 6, seuls des aménagements légers et quelques opérations d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur ces espaces.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, les ERC ont été revus à l'échelle du territoire communal. Certains terrains identifiés comme ERC, à l'échelle du PADDUC, ont été retirés du classement du fait de caractéristiques ne correspondant pas aux critères de classement des ERC. Plus précisément, au regard de la photographie des sites ici abordés, des critères du code de l'urbanisme repris et commentés par la fiche 2B5 de l'annexe 7 du PADDUC, et des critères de délimitation employés pour tracer le contour de l'ERC du PADDUC, il ressort que les espaces constructibles et partiellement construits de la Marine de Sant'Ambroggio et au Nord du village ne figurent pas des ERC. Il en va de même des restaurants de plage « Pain de Sucre » et « Matahari », ainsi que de leurs abords qui ont été artificialisés par des routes, des parkings, un bâtiment support d'aquaculture et une antenne.

Secteur Ouest Marine de Sant'Ambroggio

Déclassement de 3660 m² (encadré jaune) entrant dans la zone U du PLU



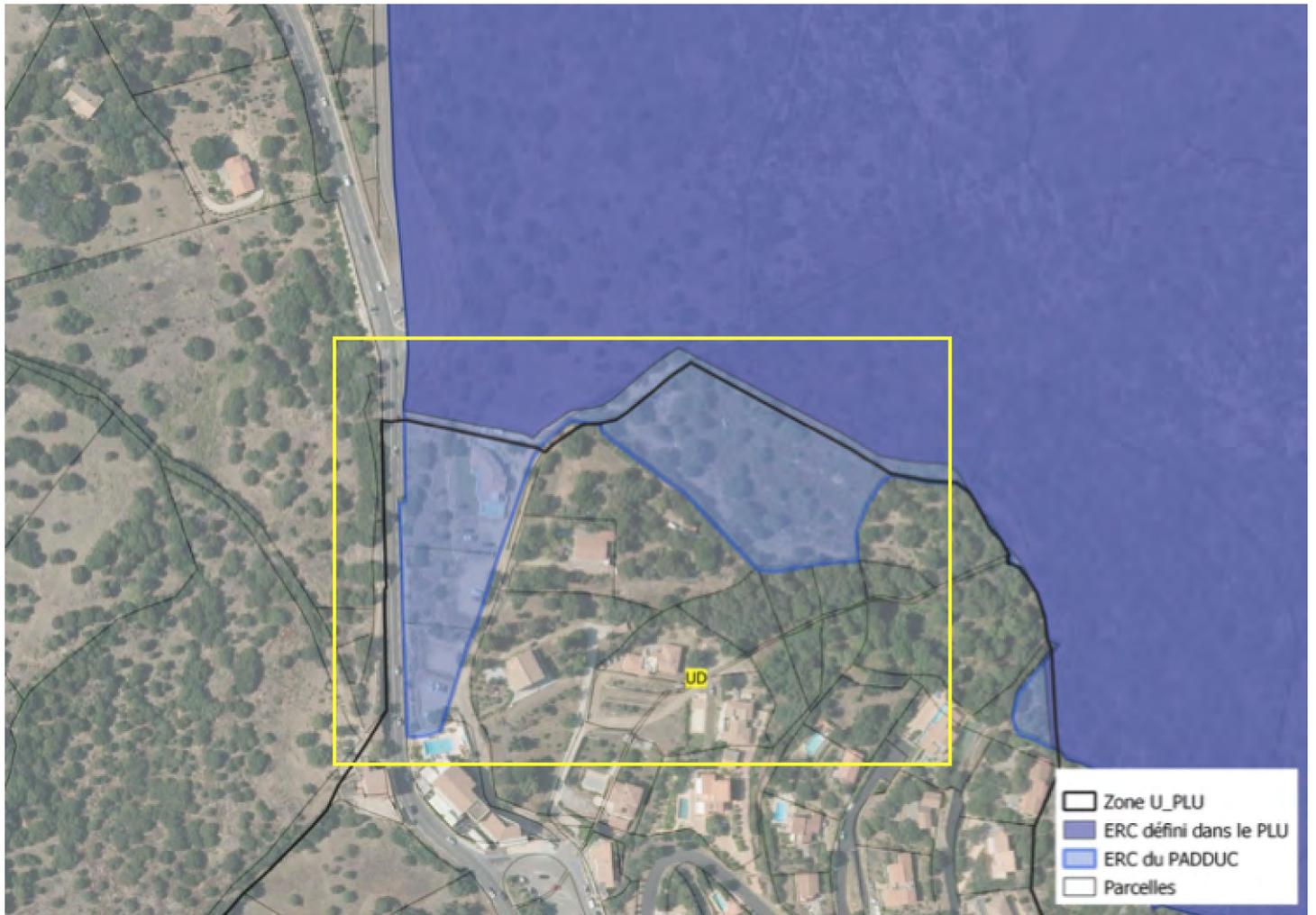
Secteur Sud Marine de Sant'Ambroggio

Déclassement de 7980 m² (encadré jaune) entrant dans la zone U du PLU



Secteur Nord village de Lumio

Déclassement de 5825 et 4800 m²(encadré jaune) entrant dans la zone U du PLU



Secteur Shinali

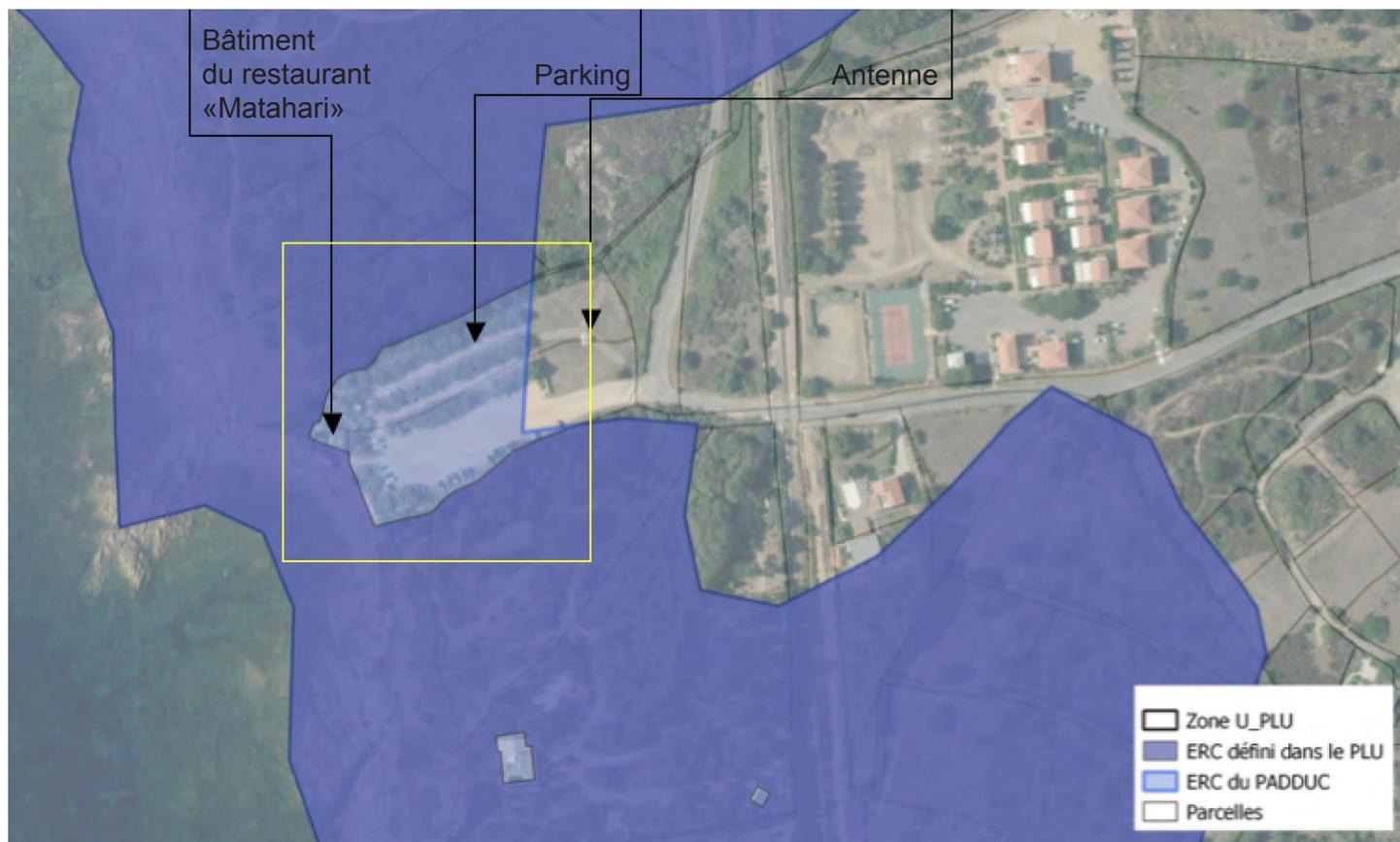
La partie classée en ERC est bâtie (une villa).

La surface déclassée est de 1460m² entrant dans la zone U du PLU.



Restaurant de plage du Matahari

La surface déclassée (encadré jaune) entre dans la zone Nep du PLU.



Restaurant de plage du Pain de Sucre

La surface déclassée (encadré jaune) entre dans la zone Nep du PLU.

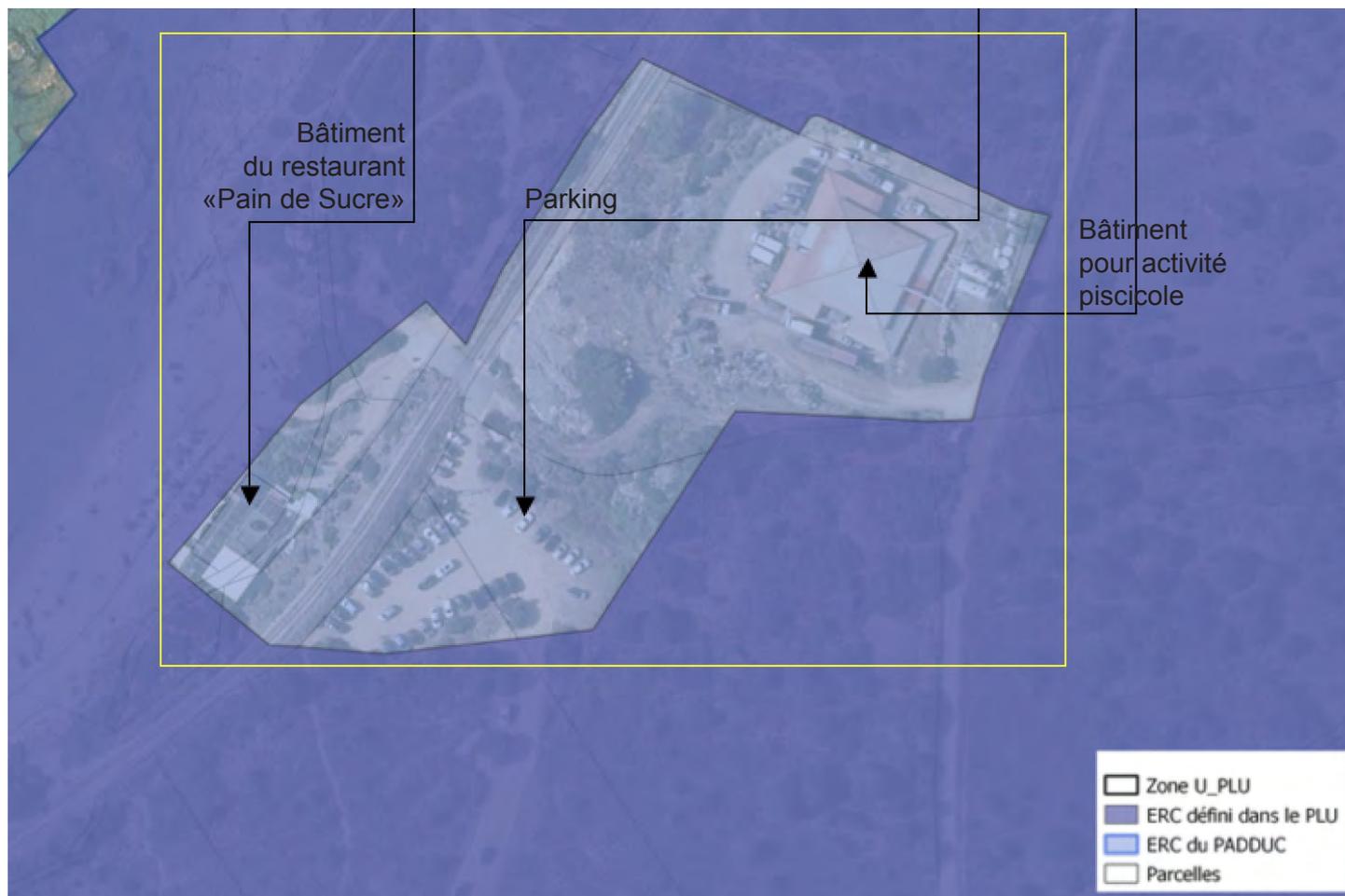


Tableau de justification de l'absence de caractéristique de l'ERC au droit des zones de conflit et des chevauchements de l'épaisseur de trait de l'ERC du PADDUC

Critères du R.121-4 CU	A l'échelle de l'ERC du PADDUC	Secteur Ouest et Sud de la Marine de Sant'Ambrosio	Secteur au Nord du village de Lumio	Secteur Shinali	Restaurant +parking de plage du Matahari	Restaurant +parking de la plage du Pain de Sucre
1) Dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises et abords de celles-ci	Présent	Non concerné : secteur bâti	Non concerné : secteur traité pour la protection contre l'incendie.	Non concerné : secteur éloigné du rivage et bâti	Non concerné : le bâtiment et le parking sont en dehors de la plage, sur la terre ferme et n'occupent aucune lande côtière ni aucune falaise	Non concerné : le bâtiment et le parking se situent en léger surplomb de la plage, hors des ensembles rocailloux assimilables à des microfalaises
2) Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha	Présent		<u>Secteurs très éloigné</u> du rivage	Non concerné : pas de forêt	Non concerné : pas de forêt	Non concerné : pas de forêt
3) Îlots inhabités	Présent	Non concerné : secteur distant du rivage	Non concerné : secteur très éloigné du rivage du rivage	Non concerné : la maison est localisée sur la terre ferme	Non concerné : le site est localisé sur la terre ferme	Non concerné : le site est localisé sur la terre ferme
4) Parties naturelles des estuaires, rias ou abers et des caps	Présent			Non concerné	Non concerné : le site est localisé sur la côte hors estuaire, rias, aber ou cap.	Non concerné : le site est localisé sur la côte hors estuaire, rias, aber ou cap.
5) Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés	Présent	Non concerné : secteur bâti	Non concerné : secteur en pente sans zone humide	Non concerné	Non concerné : Il n'y a pas de zone humide ou de milieu temporairement immergé sur le secteur étudié	Non concerné : Il n'y a pas de zone humide ou de milieu temporairement immergé sur le secteur étudié
6) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales [...], les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 [...]	Présent	Pas de périmètre à statut sur le secteur étudié	Pas de périmètre à statut environnementaux sur le secteur étudié	Pas de périmètre à statut sur le secteur étudié	Pas de périmètre à statut sur le secteur étudié	Pas de périmètre à statut sur le secteur étudié
7) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés [...] la loi du 2 mai 1930 [...], ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976	Présent		Secteur hors du périmètre du projet de classement des hauteurs de Lumio et du Village d'Occi	Secteur hors du périmètre du projet de classement des hauteurs de Lumio et du Village d'Occi	Secteur hors du périmètre du projet de classement des hauteurs de Lumio et du Village d'Occi	Secteur hors du périmètre du projet de classement des hauteurs de Lumio et du Village d'Occi
8) Les formations géologiques	Présent	Non concerné : secteur bâti Pas de formation géologique remarquable recensée au droit du secteur	Non concerné : pas de formation géologique remarquable connue	Non concerné : pas de formation géologique remarquable connue	Les emprises du restaurant et du parking ne recoupent aucune formation géologique remarquable	Les emprises du restaurant et du parking ne recoupent aucune formation géologique remarquable

Tableau de synthèse des raisons du classement de l'ERC du PADDUC au titre du L.121-23 du CU et confrontation à la réalité des secteurs détournés par le PLU

	Justification du classement de l'ERC	Secteur Ouest et Sud de la Marine de Sant'Ambroggiu	Secteur au Nord du village de Lumio	Secteur Shinali	Restaurant de plage du Matahari + parking	Restaurant de plage du Pain de Sucre + parking
Présence de périmètres à statuts	<p>Site Inscrit de la Plage et Pinède de Calvi ;</p> <p>Site inscrit des Tours génoises des côtes de la Corse ;</p> <p>2 Zones Humides au titre de l'article L. 211-3 du code de l'environnement «Embouchure de la Ficarella» et «Embouchure du Fiume Seccu» ;</p> <p>4 ZNIEFF 1 «Pinède de Calvi», «Embouchure de la Ficarella», «Embouchure du Fiume Seccu» et «Illet et pointe de Spanu» ;</p> <p>1 ZNIEFF 2 «Oliveraies et boisements des collines de Balagne»</p> <p>Terrains de la Punta di Spanu acquis par le Conservatoire du Littoral et en zone de préemption des</p> <p>Bande côtière de part et d'autre de la Tour de Caldanu est en périmètre d'intervention du Conservatoire du Littoral.</p>	Ces périmètres environnementaux ne recourent pas le secteur étudié	Ces périmètres environnementaux ne recourent pas le secteur étudié	Ces périmètres environnementaux ne recourent pas le secteur étudié	Ces périmètres environnementaux ne recourent pas le secteur étudié	Ces périmètres environnementaux ne recourent pas le secteur étudié
Importance paysagère	<p>Paysage littoral encadré par l'urbanisation de Calvi et la Punta di San Ambroggiu et composé de trois plans successifs (côte rocheuse, vallées de la Ficarella et du Fiume Seccu) et les reliefs en amphithéâtre) ouvrant différents jeux de perspectives.</p> <p>Périmètre du projet de site classé du village abandonné d'Occi, balcon remarquable sur la mer</p>	<p>Le secteur étudié recoupe une partie urbanisée de la Marine de Sant'Ambroggiu. Il ne participe pas à la qualité et à la singularité paysagère de l'ERC</p>	<p>Le secteur étudié se situe dans la continuité du village mais n'a pas été recoupé par le périmètre du projet de site classé du village abandonné d'Occi.</p> <p>Il est peu visible et ne participe pas de façon significative à la qualité et à la singularité de l'ERC</p>	<p>La parcelle concernée qui est bâtie ne participe pas à la qualité et à la singularité de l'ERC.</p>	<p>Le restaurant du Matahari a été édifié avant l'entrée en vigueur de la Loi Littoral. S'il s'insère dans une séquence littorale qui participe à la singularité de l'ERC – telle que décrite par la fiche descriptive – son échelle ramenée à l'échelle du site fait qu'il ne peut être considéré comme un élément remarquable ou caractéristique du littoral</p>	<p>Le restaurant du Pain de Sucre a été édifié avant les années 90 et les premiers travaux de délimitation des ERC. S'il s'insère dans une séquence littorale qui participe à la singularité de l'ERC – telle que décrite par la fiche descriptive – son échelle ramenée à l'échelle du site fait qu'il ne peut être considéré comme un élément remarquable ou caractéristique du littoral</p>

	Justification du classement de l'ERC	Secteur Ouest et Sud de la Marine de Sant'Ambroggiu	Secteur au Nord du village de Lumio	Secteur Shinali	Restaurant de plage du Matahari + parking	Restaurant de plage du Pain de Sucre + parking
Importance écologique	Une diversité d'écosystèmes dont la présence de deux zones humides accueillant une diversité patrimoniale intéressante. Ces deux zones humides ainsi que la Punta di Spanu sont classées comme réservoir de biodiversité du SRCE et reliées entre elles par des corridors écologiques longeant le littoral.	Le secteur étudié n'appartient pas aux réservoirs de biodiversité cités par la fiche descriptive de l'ERC et ne croise aucun des corridors écologiques qui maillent ces réservoirs au reste du territoire. Le site est artificialisé et n'est pas connu pour abriter des espèces protégées	Le secteur étudié n'appartient pas aux réservoirs de biodiversité cités par la fiche descriptive de l'ERC et ne croise aucun des corridors écologiques qui maillent ces réservoirs au reste du territoire. Le site n'est pas connu pour abriter des espèces protégées.	La parcelle déclassée en question, qui est bâtie ne joue pas de rôle dans les corridors écologiques.	Le restaurant et le parking sont positionnés hors des écosystèmes qui fondent l'intérêt écologique de l'ERC. Au regard de la dimension du site, comparativement à l'épaisseur du couvert végétal qui l'entoure, cet ensemble ne génère pas de rupture significative de la continuité écologique littorale. Le site n'est pas connu pour abriter des espèces protégées dans ses abords immédiats.	Le restaurant et le parking sont positionnés hors des écosystèmes qui fondent l'intérêt écologique de l'ERC. Au regard de la dimension du site, comparativement à l'épaisseur du couvert végétal qui l'entoure, cet ensemble ne génère pas de rupture significative de la continuité écologique littorale. Le site n'est pas connu pour abriter des espèces protégées dans ses abords immédiats.
Importance culturelle patrimoniale	Plusieurs sites archéologiques ont été inventoriés, dont le Monte Ortu, piton rocheux dont la silhouette domine la Balagne. Visible de loin, symbole de pouvoir de par sa forme, il est un marqueur de territoire. Village abandonné d'Occi	Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucune trace d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.	Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucunes traces d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.	La parcelle en question n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucunes traces d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.	Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. La zone de parking du Matahari se situe en zone de présomption de prescription archéologique (site préhistorique d'Arinella).	Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucunes traces d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.
Eléments géologiques caractéristiques ou remarquables	Présence de roches magmatiques plutoniques calco-alcalines magnésio-potassiques (U1) de l'intrusion de Calvi. Cette roche affleure sur la rive Ouest de la Baie de Calvi et au niveau de Sant'Ambroggiu.	Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC	Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC	La parcelle en question est positionnée hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC.	Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC	Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC

5.2 VOCATION DES PLAGES

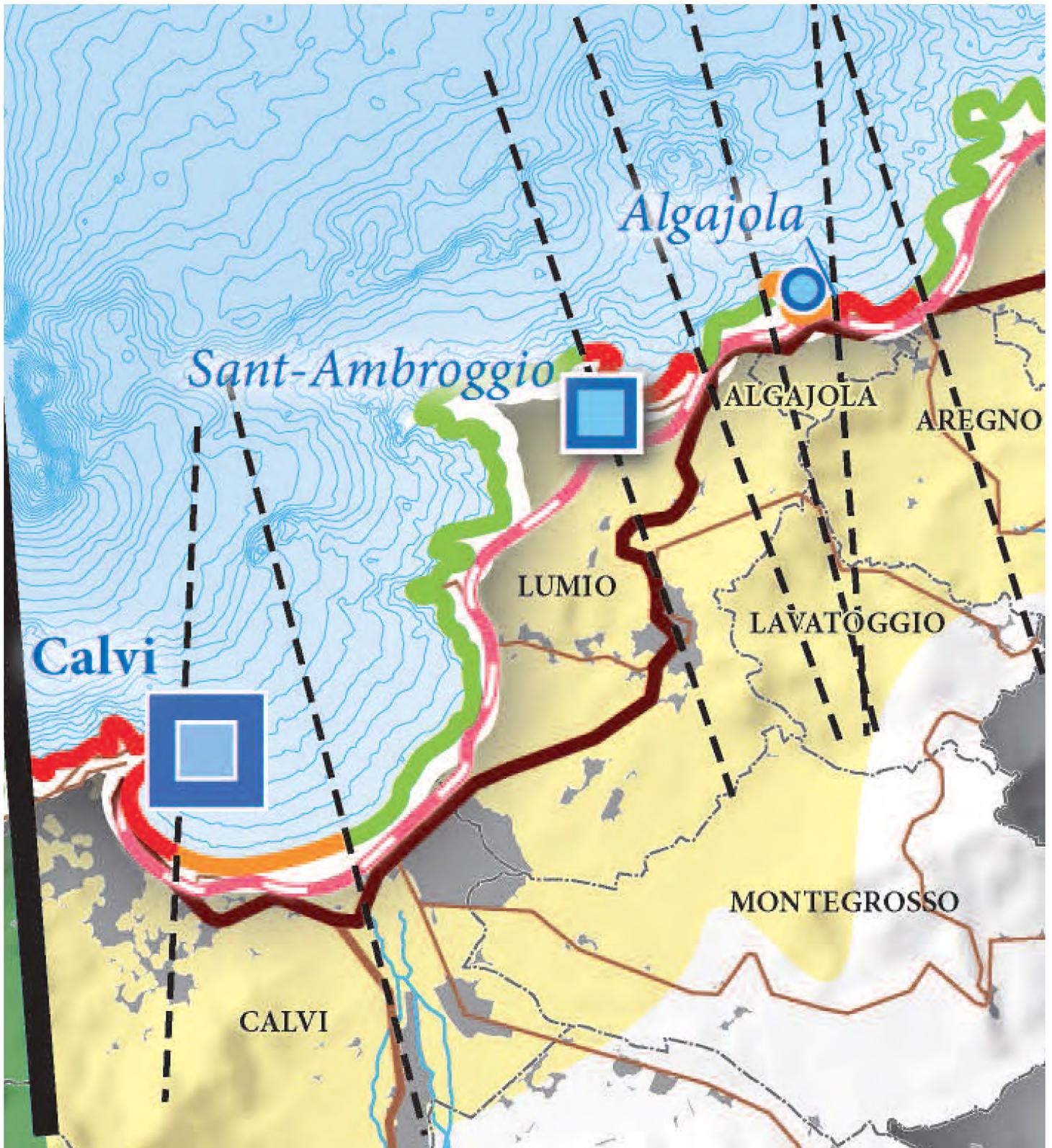
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse prévoit de définir le cadre d'accueil des aménagements en bord de mer dans le respect du plan de vocation des plages (voir carte ci-contre).

La majeure partie du littoral de Lumio a été identifiée comme plage naturelle fréquentée hormis le littoral du secteur de Sant'Ambroggiu qui comprend un littoral identifié comme urbain au sein du SMVM.

Les plages à vocation naturelle fréquentée

Les seuls ouvrages autorisés sont :

- Ceux destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites ;
- la mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité, lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements ;
- les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ;
- l'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ;
- sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.
- la réfection des bâtiments existants ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis, le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés.
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage de longue durée. Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront les conditions d'utilisation de ces débarcadères, en particulier la durée maximale d'amarrage ;
- les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilités réduites ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau). Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront leurs conditions d'utilisation, et en particulier, la



VOCATION DES PLAGES

Séquences littorales

— Limites des séquences littorales

Typologie des séquences

- Massifs / Falaises / Plateaux
- Plaines et Piémonts
- Vallées
- Îles

Vocation des plages

- - - Limites des séquences de plages

- naturelle
- naturelle fréquentée
- semi-urbaine
- urbaine

Ports

- Port de commerce majeurs*
- Port de commerce*
- Port de plaisance et de pêche majeur
- Port de plaisance et de pêche secondaire
- Petit équipement portuaire ou mouillage de plaisance et de pêche
- Petit équipement portuaire (port, abri, quai, marine)

Réseaux et urbanisation

- Routes territoriales à deux chaussées
- Routes territoriales
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes
- Réseau ferroviaire régional
- Tache urbaine

*Combinés à des ports de plaisance majeurs

durée d'occupation.

- Les zones de mouillages organisées :

- lorsqu'elles permettent d'améliorer la gestion du site et de diminuer l'impact de la fréquentation plaisancière sur le milieu naturel et n'impliquent pas d'autre installation terrestre qu'un aménagement léger et réversible de desserte à terre (de type ponton-débarcadère tel que défini au 3^e alinéa ci-avant) ; les véhicules nautiques à moteur sont alors autorisés uniquement si la zone de mouillage est accompagnée d'un plan de balisage de plage réglementé (chenal d'accès) ;

- Et sous réserve qu'elles répondent aux orientations du SMVM (cf. volet 1|2.B. axe 5) en matière de gestion et développement des mouillages.

Les établissements de plage et les abris du pêcheur relèvent d'une délibération particulière et motivée de la CDC en lien notamment avec la fréquentation touristique effective des sites :

« le plan d'aménagement et de développement durable peut également, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, déterminer, en tenant compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement, les espaces situés dans la bande littorale définie au III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme [c'est-à-dire dans la bande littorale des 100m] dans lesquels peuvent être autorisés, indépendamment des dérogations prévues au III du même article L. 146-4 et dans les conditions que le plan précise, des aménagements légers et des constructions non permanentes destinés à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites ».

Au titre de cette disposition du CGCT, sont autorisées, les constructions à caractère «réversible» (fondations comprises), non permanentes, destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et sous réserve de leur intégration au paysage et au site.

Par constructions à caractère «réversible», on entend toutes constructions qui, par la nature des matériaux employés et la conception technique, garantissent la restitution à terme des lieux dans leur état naturel.

Dans le respect de ces conditions et sous réserve de l'obtention de la ou les autorisations administratives nécessaires, sont autorisées à ce titre les constructions suivantes :

- les auberges et abris du pêcheur,

- les paillotes et restaurants de plages, à condition :

- de disposer d'un système de canalisation des eaux usées et d'assainissement adéquat, collectif ou autonome, ou d'un système de stockage et de collecte des eaux usées. Quel que soit le dispositif retenu, en aucun cas il ne devra induire une installation permanente irréversible sur le DPM.

- de répondre aux besoins du service public balnéaire, ce qui peut se traduire par la mise à disposition du public de douches de rinçage, de sanitaires, de poubelles et accessoires nécessaires à la gestion des déchets, d'autres équipements permettant de diminuer les impacts de la fréquentation touristique sur le site de d'en améliorer la gestion, ainsi que par l'amélioration de l'accès à la plage, ...

- Sont également autorisées, suivant les mêmes conditions, les bases nautiques légères pour la pratique des sports et petits loisirs nautiques non motorisés (voile, kayak...) ; la réponse aux besoins du service public balnéaires peut également passer dans ce cas par des actions éducatives à destination du public scolaire.

Les plages urbaines peuvent comprendre les dispositions suivantes, en plus des aménagements cités précédemment :

- le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs ;
- les aménagements légers pour organiser les activités ludiques, physiques et sportives (filet de volley, jeux flottants...) ;
- la mise à disposition de matelas et de parasols, sous réserve :
ode répondre par ailleurs aux besoins du service public balnéaire (voir ci-avant) ;
- de ne pas entraver la libre circulation sur la plage et le libre usage par le public d'un espace d'une largeur significative tout le long de la mer (cf. prescriptions générales relatives à toutes les plages ci-avant) ;
oet de cohabiter avec les autres activités telles que le nautisme, ce, sans remettre en cause la destination fondamentale de la plage (cf. prescriptions générales relatives à toutes les plages ci-avant : libre usage par le public, activité de pêche et de culture marine).
- les aménagements et installations terrestres relatives à l'exploitation et la gestion des ZMEL ;
- Les aménagements destinés à l'apprentissage et la pratique sportive : bases nautiques :
 - Le matériel utilisé peut comprendre tous types de navires et d'engins, y compris ceux destinés à l'encadrement.
 - Les véhicules nautiques à moteur sont autorisés uniquement s'il existe un plan de balisage de plage réglementé par arrêté du préfet maritime et arrêté du maire (chenal d'accès). Il ne doit en tout état de cause pas être délivré plus d'une seule autorisation par chenal.
 - Les cales de mise à l'eau à haut niveau de service (Cf. définition au volet 1.2.B du présent chapitre).

5.3 ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

Les espaces proches du rivage, définis par l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, sont des espaces qui doivent être protégés en limitant les extensions urbaines et en favorisant un développement de l'urbain en profondeur (c'est-à-dire à l'arrière des quartiers existants, plutôt qu'en front de mer).

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

La délimitation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est appréciée localement, en fonction d'un faisceau d'indices prenant en compte la distance, le relief, la co-visibilité avec la mer ou le plan d'eau, les constructions existantes, ou des coupures telles que des routes ou des voies de chemin de fer. Cette méthode a été confirmée par la jurisprudence. Il convient donc de ne pas se fonder sur un critère unique tel que la distance.

Dans les « espaces proches », l'extension de l'urbanisation doit être limitée et motivée dans le rapport de présentation du PLU, compte tenu de la configuration des lieux ou de la nécessité d'accueillir des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Le caractère limité de cette extension est apprécié au regard des conditions générales de l'urbanisation de la commune, de la surface au sol et de la surface de plancher concernées, de la destination des bâtiments.

Cette justification n'est pas nécessaire si l'urbanisation projetée est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou d'un Schéma d'Aménagement Régional ou compatible avec un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

L'extension de l'urbanisation peut concerner l'agrandissement de la tache urbaine comme la densification d'espaces déjà urbanisés. A l'intérieur des parties actuellement urbanisées d'une commune, le fait d'édifier des constructions est apprécié généralement comme une évolution de l'urbanisation et non comme une extension. La question se pose différemment lorsque l'opération a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, notamment sa densité.

Le PADDUC approuvé le 24 octobre 2015 est venu proposer une délimitation des Espaces proches du Rivage

Le PLU peut identifier et délimiter, à leur échelle, les Espaces Proches du Rivage, à partir de la cartographie régionale indicative des Espaces Proches du Rivage, intégrée au PADDUC, et de la pondération du faisceau de critères et d'indicateurs par séquence littorale qui figure dans le diagnostic du SMVM.



A l'échelle de Lumio, les EPR ont été délimités dans le cadre des travaux du SMVM annexé au PADDUC en s'appuyant sur le tracé de la RT 30. Cela forme une démarcation assez simple à identifier dans le sens où la route, au travers de sa large plateforme terrassée, trace des lignes de rupture de pente entre certains espaces collinéens et la plaine.

Cela étant, en raison de la complexité du relief, cette démarcation conduit à inclure dans les EPR des espaces qui n'entretiennent pas de lien de visibilité avec la mer. C'est le cas sur la partie basse de la RT 30 entre le Carrefour Market et l'entrée du village, ainsi qu'en pied de Village au niveau d'Arnajo et Acciani.

Aussi, de manière à prendre en compte plus finement les espaces qui entretiennent une véritable relation de proximité au rivage, le PLU propose-t-il un ajustement du trait d'EPR sur ces secteurs au travers d'une approche plus fine du relief, notamment dans le rôle qu'il joue pour asseoir l'identité paysagère et compartimenter le territoire.

Unité paysagère du territoire de Lumio

De fait, l'unité paysagère qui anime le Golfe de Calvi se trouve profondément marquée au Nord par le village de Lumio et les reliefs qui l'encadrent. Dominée par le Capu d'Occi et le Capu Bracajo, la séquence paysagère qui s'y exprime vient fermer un long liseré de reliefs, organisés en un vaste cirque ouvert depuis le Capu Formiculaghju en passant par le Monte Cintu. Singularité de cette séquence, les deux mamelons qui la dominent, s'imposent par leur profil de pente et leur ratio d'échelle vis-à-vis des autres monts pourtant bien plus élevés. Lové au creux de cette singularité, le village de Lumio bénéficie alors d'un couronnement qu'aucune autre forme bâtie de l'unité paysagère ne peut venir contester.

Dans ce contexte, localiser le trait des EPR n'est pas évident. Assurément, il doit prendre appui sur le relief car c'est le relief qui impose l'horizon et la profondeur de champ. Végétation, habitat et massifs rocheux sont trop diffus pour signifier une démarcation, tout comme la RT 30 qui ne se perçoit quasiment pas depuis la mer.



Identification des entités paysagères pour une redéfinition du trait d'EPR sur la commune de Lumio, vue depuis la mer.

Vue depuis la mer : un territoire en deux plans

Partant de ce constat, à large échelle, un travail sur une image du village permet de discerner deux plans parfaitement distincts.

Dominant le littoral un relief d'avant-plan s'extirpe de la plaine et le Camp Raffali pour s'élever jusqu'au Monte d'Ortu. Descendant de la haute montagne, un relief d'arrière-plan s'étire jusqu'au Capu d'Occi pour s'effondrer, au Nord, sur Le Monte d'Ortu.

Point central donc, le Monte d'Ortu doit servir d'appui au trait des EPR pour délimiter la séquence littorale de Lumio, de sa séquence montagnarde.

Sur la base de ce postulat, le trait des EPR est tracé le long d'un sentier qui marque la ligne de crête entre la dépression qui supporte, au sud, les lieux-dits «Piumbone di a Vigna», «Cinarchese», «Muradella», de la dépression qui accueille, au Nord le lieu-dit «Porta a a Veccia. A l'aplomb du Monte d'Ortu, le tracé des EPR quitte le sentier pour s'aligner sur la crête la plus étendue du Monte d'Ortu, puis oblique à l'Est vers la RT30, qui, disposée en balcon, vient animer la séquence littorale jusqu'à Alagajola.



Prise en compte des séquences paysagères à l'échelle de la perception du piéton.

A échelle plus resserrée, de libres déambulations entre le pied du village et le littoral permettent de distinguer trois ambiances relativement tranchées.

Le village

Depuis le village, ses habitations et ses espaces publics, c'est un paysage ouvert qui est offert à la contemplation. Magnifié par la position en corniche, le panorama déroule un liseré de crêtes autour d'une vaste plaine qui, par sa dimension, tend à reléguer la mer au rang de lac refermé par la pointe de la Revellata. De fait, la relation de visibilité du village à la mer n'est, elle, pas directe. Si surplomb du village il y a, c'est avant tout un surplomb de la longue plaine agricole qui descend jusqu'au camp Raffali. Positionnée en troisième plan, la mer attire irrémédiablement le regard. Cela étant, elle ne figure pas l'élément le plus imposant du paysage, tant la prégnance du relief et de la plaine sont forts, pour capter l'attention sur l'immense cirque qui dessine le fond de la baie de Calvi.



Perspective ouverte sur la plaine et le littoral depuis le village

Du Forum à Schinali

En bas du village, du Forum au secteur de Schinali, la séquence paysagère est tout autre. S'il est possible de percevoir subrepticement la mer, ce sont les motifs terrestres qui dominent avec une forte expression de l'olivier en couverts boisé qui, appuyés sur un relief orienté vers le Sud et l'Ouest, dirigent les perceptions vers la plaine. Moins dominant, les points de vue sont, à l'inverse du village, marqués par les surplombs périphériques du Monte d'Ortu, du village et du Capu Bracajo. Aussi, les ambiances y sont-elles confinées et la perception du paysage compartimentée.



Route de la mer, secteur de Schinali, des vues plus réduites sur le relief et la végétation de proximité.

Le littoral

Passé Schinali, la perception du paysage change radicalement.

Le caractère confiné disparaît à mesure que la végétation s'éclaircit et que la mer étire ses horizons infinis. Le regard est tantôt happé par Calvi tantôt aspiré par l'étendue bleue sans qu'aucun élément intermédiaire ne parvienne à s'intercaler. La relation à la séquence littorale mer est frontale, l'avant-plan disparaît au profit de l'arrière-plan qui occupe alors toute la scène.



Végétation et relief local : deux entités prégnantes dans le découpage des plans paysagers

Outre l'importance du relief à large échelle comme évoqué précédemment, cette lecture du paysage trouve ses raisons dans l'expression de deux autres critères.

La végétation

En premier lieu, la végétation dessine un gradient particulier qui différencie nettement ce qui relève du littoral, de ce qui relève de la plaine ou des monts. En bord de mer, la végétation est rase et se limite aux denses fourrés littoraux que les vents empêchent de s'élever. Passé la voie ferrée, les enclos pastoraux sont parsemés d'arbres isolés puis de bosquets et sont enfin couverts de forêts à mesure que l'on s'éloigne du littoral.

C'est, cet épaissement végétal qui détermine les ambiances au pied du village et vient ségréguer l'espace entre vue mer et vue plaine. Sans la couverture végétale, le relief ne serait pas suffisant pour conditionner aussi fortement les perspectives, même si son rôle n'est pas à minorer.

Le relief de proximité

Car les ondulations du relief jouent, également, un rôle dans la différenciation de la séquence littorale.

Le plan incliné qu'il décrit entre Shindali et la mer estompe les avant-plans terrestres pour asseoir la prégnance de la mer.

De l'autre côté, au pied du forum, il est toujours une petite ligne de crêtes qui vient empêcher tout lien direct entre l'observateur et la mer pour imposer un avant-plan bien terrestre.

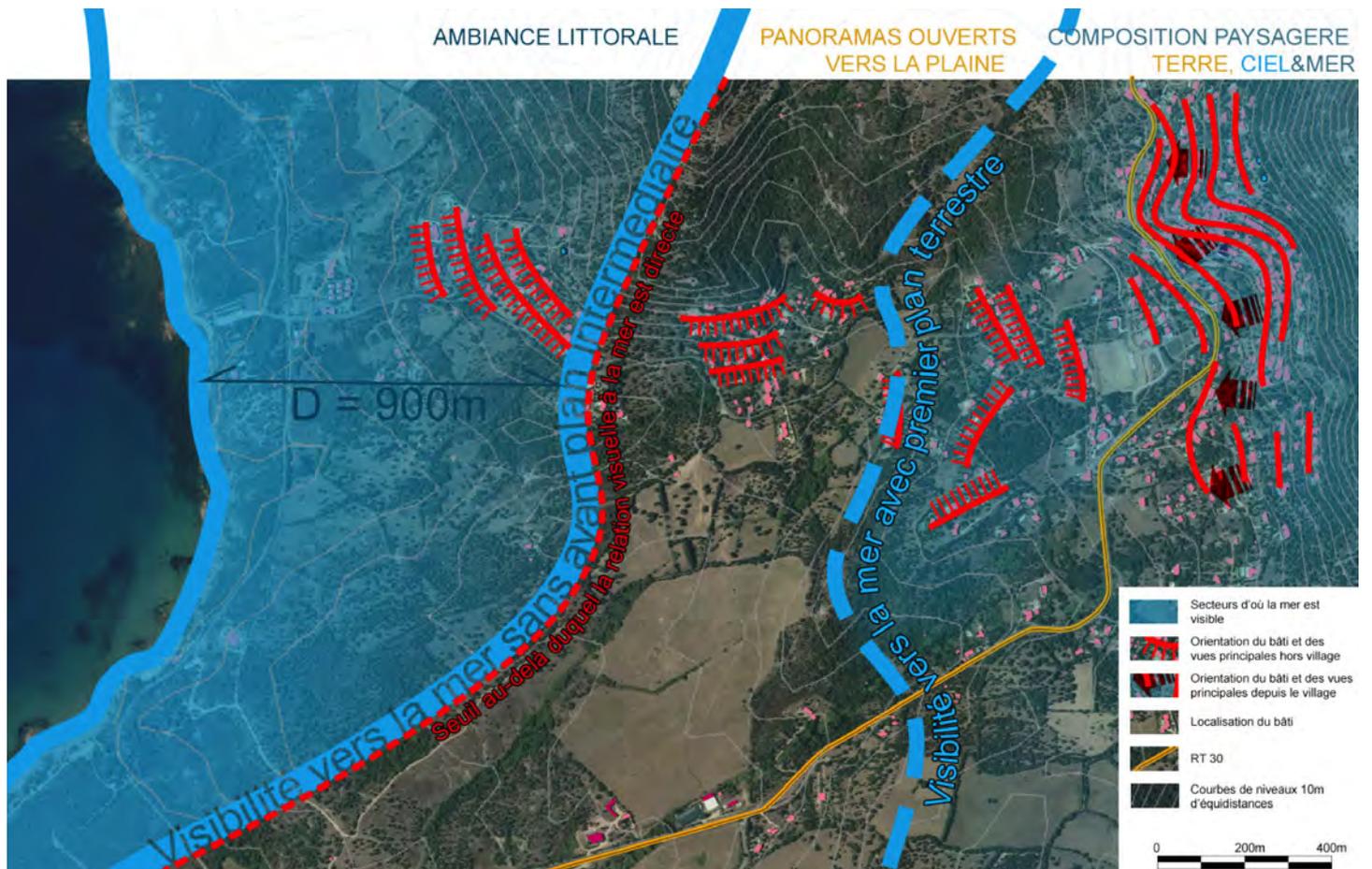
Ré-ouverture du paysage après le secteur de Schinali, à proximité du littoral.

Aussi, l'appréciation de la séquence littorale ne se limite pas à une question d'éloignement. C'est, avant tout, la résultante d'un jeu de compartiment issue de la douce association entre volumes végétal et minéral.

Expression du gradient de végétation qui conditionne la perception de la séquence littorale



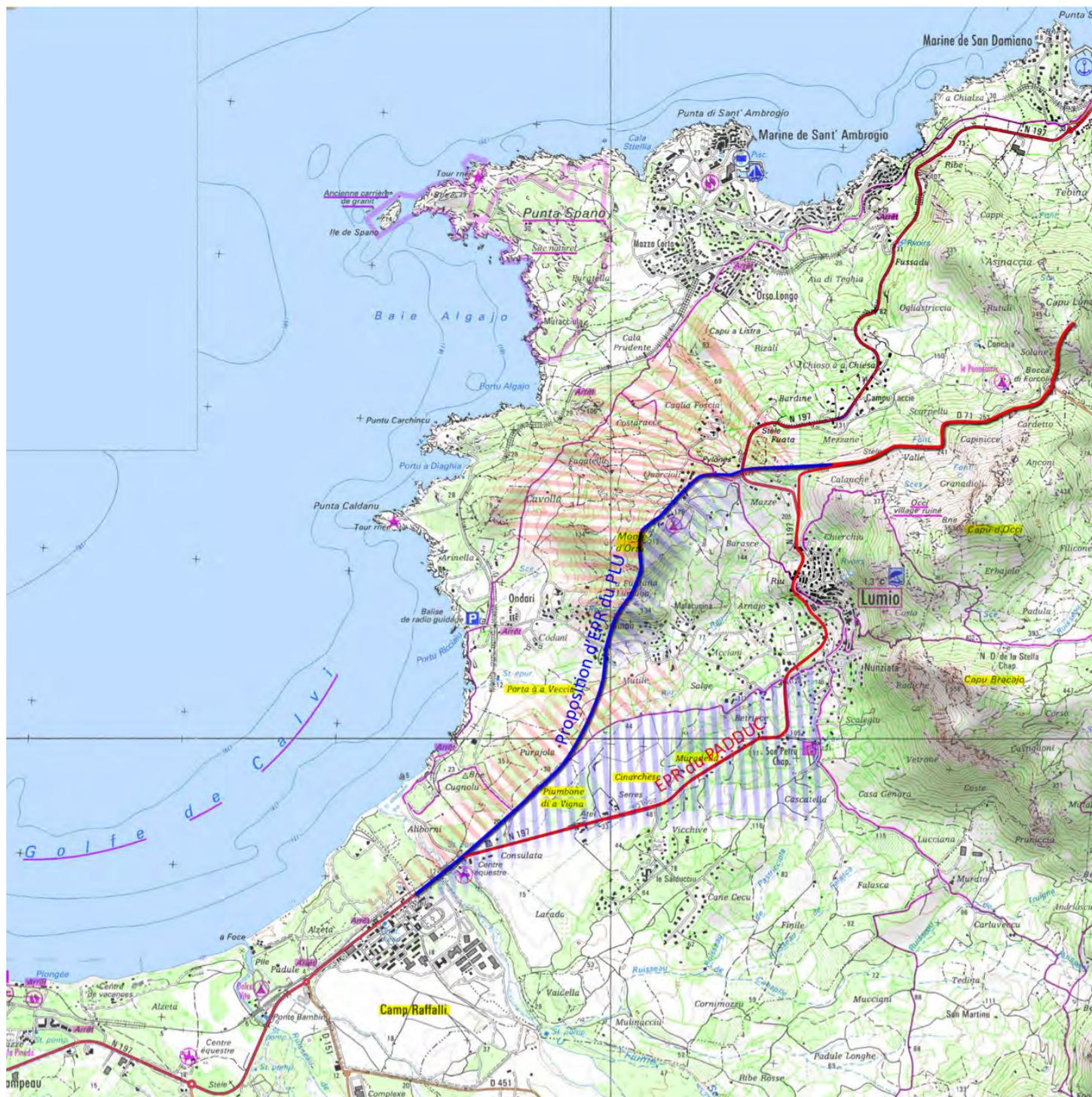
Importance du micro-relief dans l'expression de la visibilité terre vers mer



Description de la modification du tracé des EPR

Sur la base du postulat précédemment décrit, le trait des EPR a été tracé entre volumes végétal et minéral, le long d'un sentier qui marque la ligne de crête entre la dépression qui supporte, au sud, les lieux-dits Piumbone di a Vigna, Cinarchese, Muradella, de la dépression qui accueille, au Nord le lieu-dit Porta a a Vecchia. A l'aplomb du Monte d'Ortu, le tracé des EPR quitte le sentier pour s'aligner sur la crête la plus étendue du Monte d'Ortu, puis oblique à l'Est vers la RT30, qui, disposée en balcon, vient animer la séquence littorale jusqu'à Alagajola.

Tracé des EPR du PADDUC, en rouge et proposition de tracé EPR du PLU en bleu.



Trame verte et bleue et les espaces stratégiques environnementaux

Le PADDUC a identifié des espaces stratégiques environnementaux (ESE) qui ont pour but de préserver les corridors écologiques. Le PADDUC précise que ces terres « ne sont pas strictement inconstructibles » (livret 3 page 89) et qu'il est possible d'utiliser ces terres à des fins agricoles, si cela est compatible avec le but premier de ces parcelles, c'est-à-dire la préservation de la biodiversité.

Lumio ne compte aucun Espace Stratégique Environnemental.

Objectif de la trame verte et bleue du PADDUC	Traduction dans le PLU
<ul style="list-style-type: none">- la préservation des réservoirs dits «zonages»- la remise en état des réservoirs dits «espèces», la remise en état des réservoirs de biodiversité lié aux zones humides,- la préservation des corridors écologiques potentiels liés aux sous-trames «Haute montagne» et «Moyenne montagne»,- la remise en état des corridors écologiques potentiels liés aux sous trames «Piémonts et vallées», «Basse altitude» et «Milieux aquatiques et humides».	<p>Le réservoir de biodiversité et le corridor écologique d'importance régionale qui longe la zone littorale est préservée dans le PLU grâce à un classement majoritairement en zone naturelle. On ne compte pas de zone à urbaniser et la zone urbaine s'établit dans les limites des espaces urbanisés existants.</p> <p>La trame verte et bleue a été définie à l'échelle de la commune de Lumio. Les enjeux mis en avant sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver la continuité écologique le long du littoral (corridor d'importance régionale) ;- Préserver la continuité aquatique le long du Fiume Seccu (berges et ripisylves) ;- Préserver la plaine bocagère du Fiume Seccu qui recourent des qualités tant écologiques que paysagères ;- Préserver les hauteurs de Lumio (habitats forestiers et rocheux) ;- Préserver le principe d'une continuité mer-montagne de part et d'autre du village de Lumio. <p>Ces zones sont classées en zone naturelle ou agricole au PLU. Par ailleurs, les boisements sont protégés pour 85 ha en EBC et les haies bocagères en plaine du Fiume Seccu sont classés au titre de l'article L.151-23 du CU (micro-corridors écologiques).</p> <p>Quant aux cours d'eau, la commune ne compte pas de cours d'eau classés au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement.</p> <p>Une mesure est prise en faveur de la préservation des cours d'eau : le règlement stipule dans les zones U, AU, N et A un recul minimal de 10 m entre toute construction et l'axe des ruisseaux et le maintien des ripisylves des cours d'eau.</p>

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux de biodiversité et de paysage

-  Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de haute montagne
-  Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de moyenne montagne
-  Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de piémont et vallée
-  Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de basse altitude
-  Réservoirs et continuités aquatiques

Les enjeux complémentaires

-  Espace stratégique agricole
 -  Potentiel hydroélectrique identifié à concilier avec les enjeux environnementaux
 -  ZNIEFF
- ### Les protections fortes existantes
-  Réserve Naturelle
 -  Arrêté de Protection de Biotope (APB)
 -  Espaces remarquables ou caractéristiques de la loi littoral
 -  Site classé
 -  Maîtrise foncière : ENS et sites du Conservatoire du Littoral

Les pressions

-  Tache urbaine (hors bâti isolé)
-  Zone de forte pression urbaine

Les espaces stratégiques

-  Espaces stratégiques environnementaux



Extrait de la carte des enjeux environnementaux du PADDUC sur la commune de Lumio

5.4 ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS ET LES ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS DU LITTORAL (EBSL)

Le PLU doit classer en espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui a lieu le 22 juillet 2016.

Un espace boisé peut être qualifié de "significatif" au regard de son importance, de sa qualité, de son rôle écologique ou paysagé. Le PLU, doit classer ces boisements en espaces boisés classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du CU.

La délimitation des EBC dans le projet de PLU

Les espaces boisés classés proposés dans le PLU recouvrent une surface de 85.89 ha soit 4,5% de la superficie communale.

Auparavant, aucun EBC sur la commune.

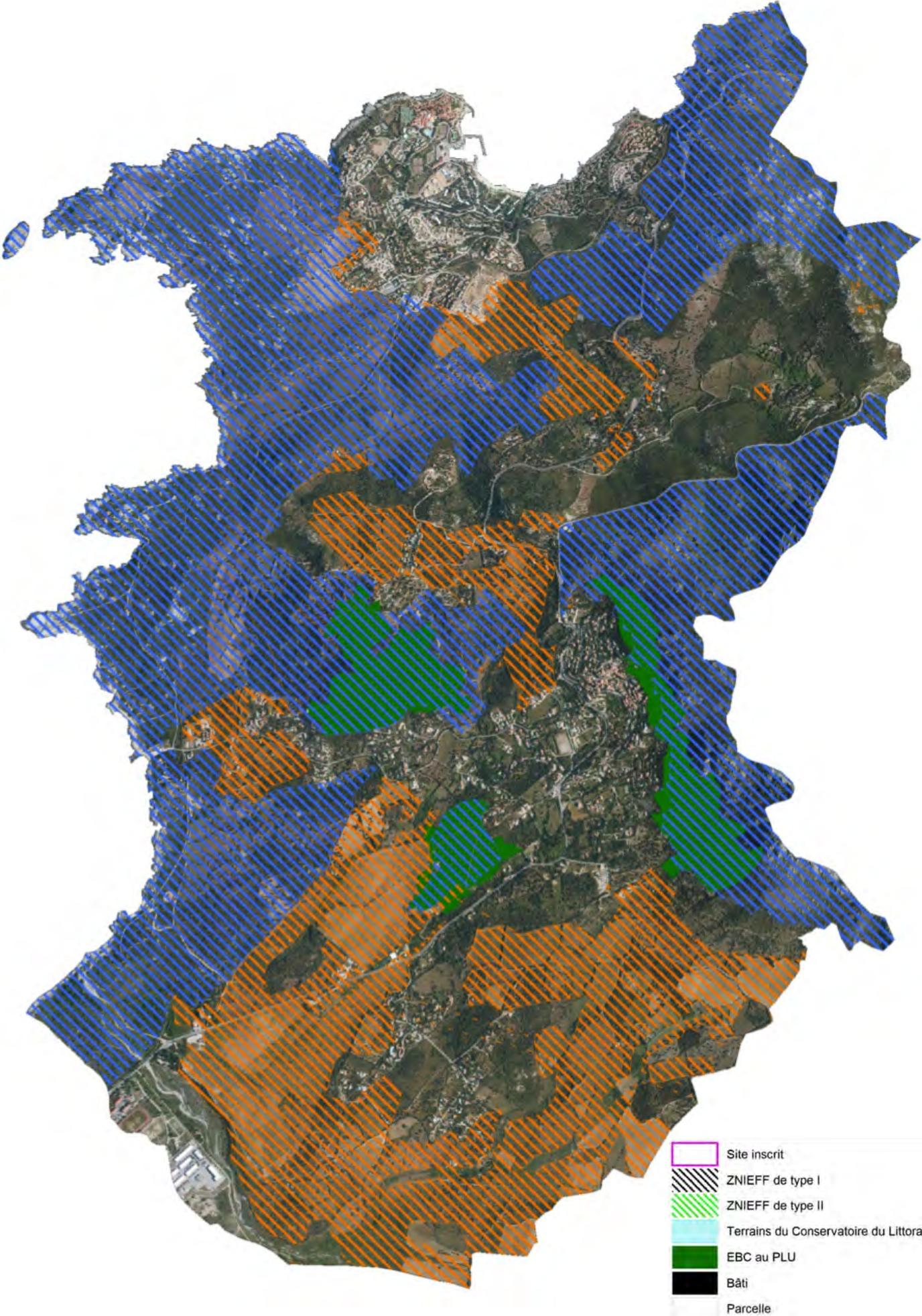
Les EBC classés au PLU sont tous reconnus comme EBSL au titre de la loi Littoral.

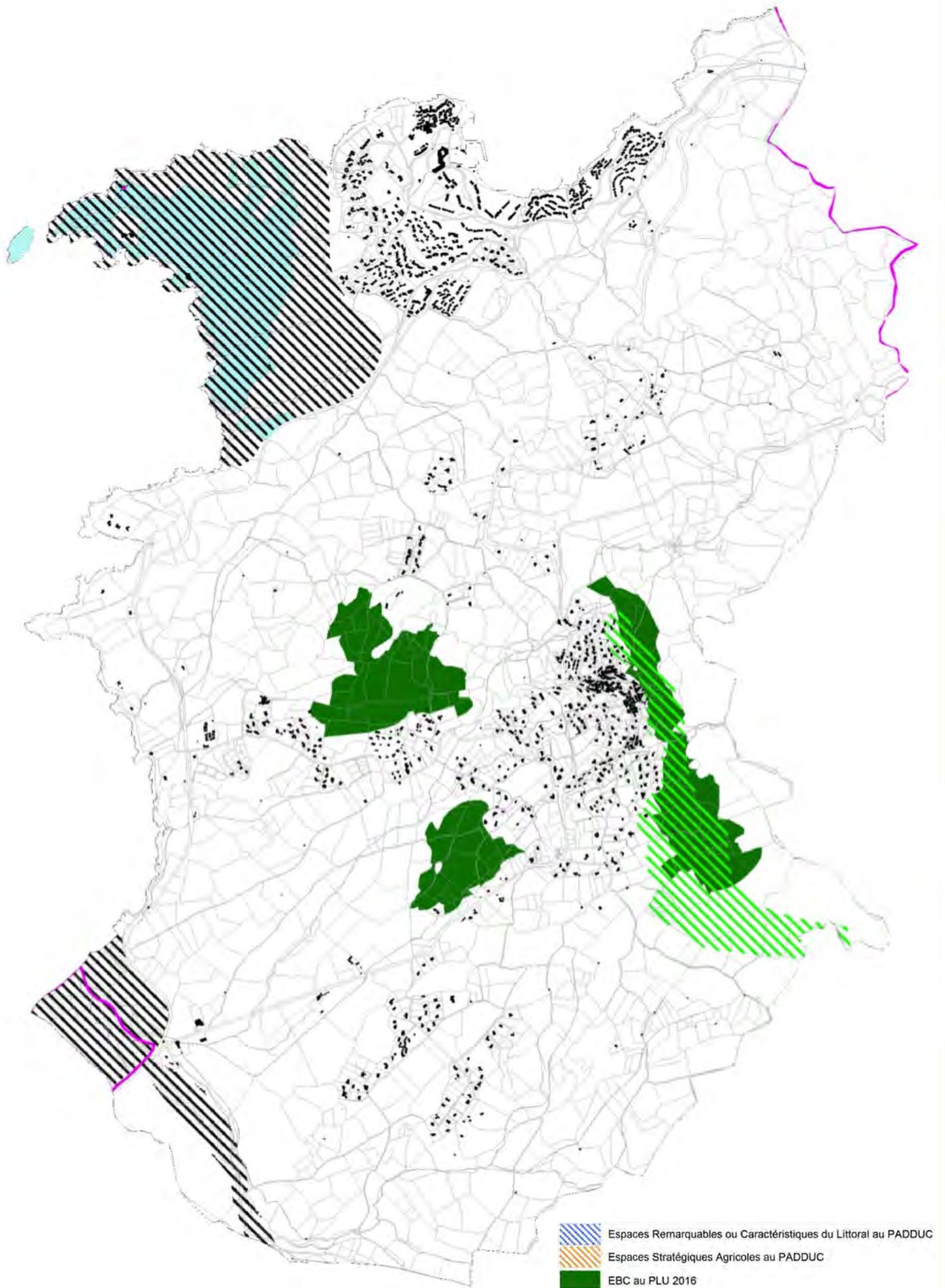
Les EBC ont été définis :

- dans un objectif de protection du paysage et de la biodiversité
- afin de préserver les coupures d'urbanisation autour du village

EBC au projet de PLU 2020

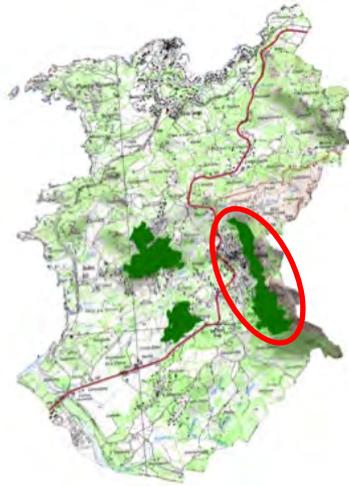
		Surface PLU (ha)	Caractéristiques des boisements
1	<u>Monte d'Ortu Malacucina</u>	33,07	Oliviers, Chênes verts
2	<u>Betrice, San Petru</u>	16.98	Oliviers, Chênes verts
3	<u>Hauteurs du village de Lumio</u>	35.8	Oliviers, Chênes verts



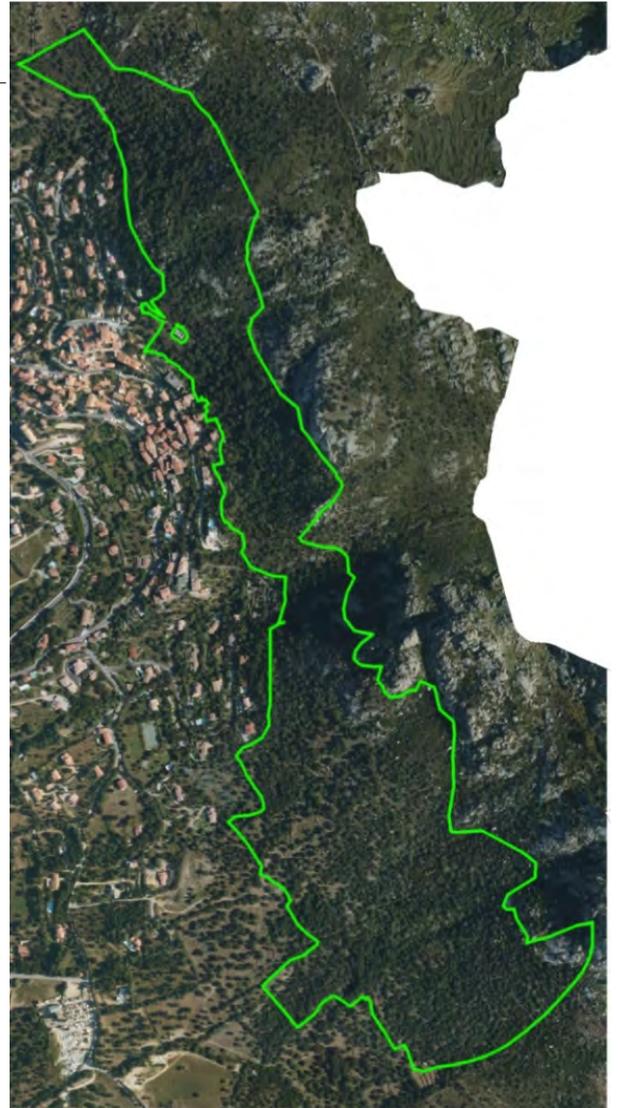


**Espace Boisé Classé
Hauteurs du village de Lumio**

*Oliviers et chênes verts
Surface PLU : 35,80ha*

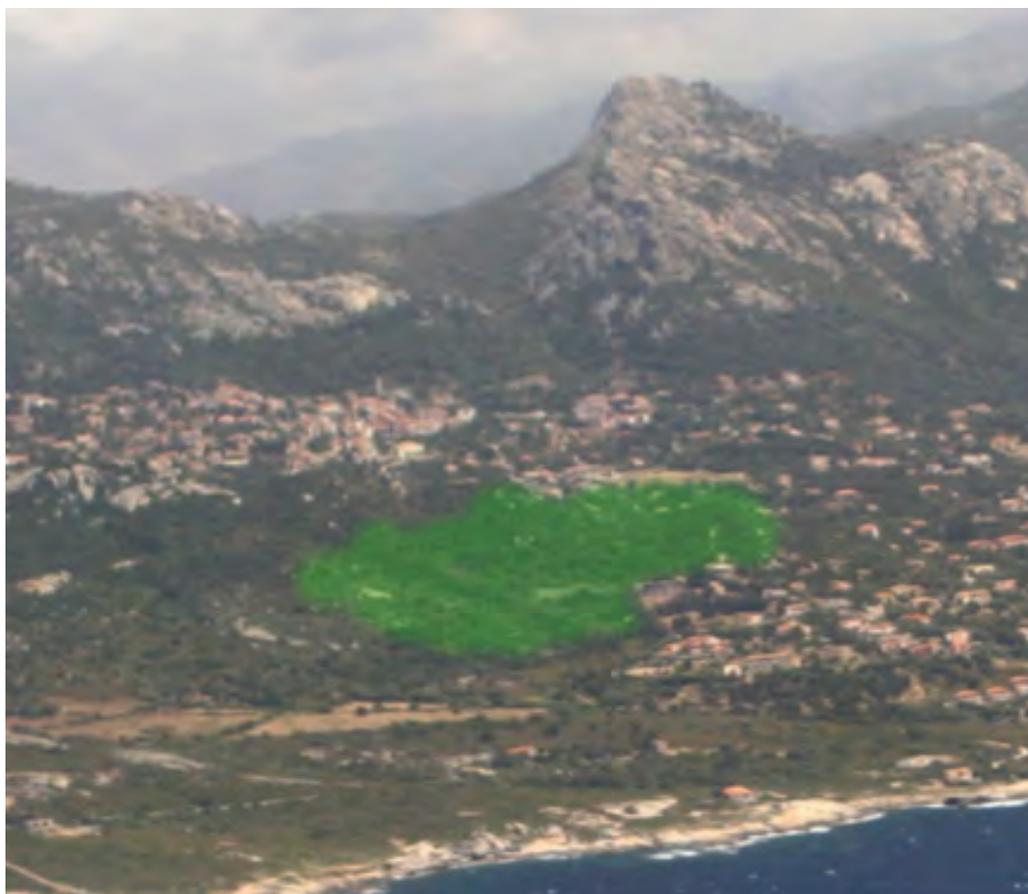
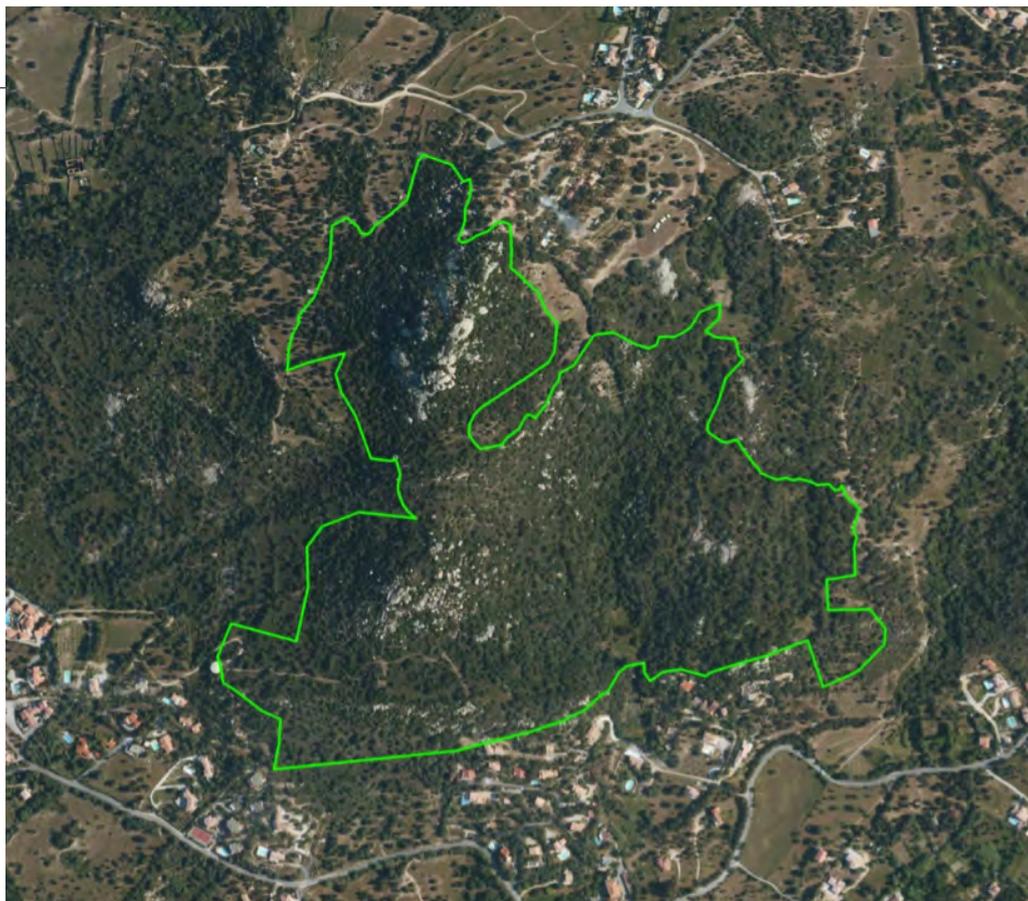
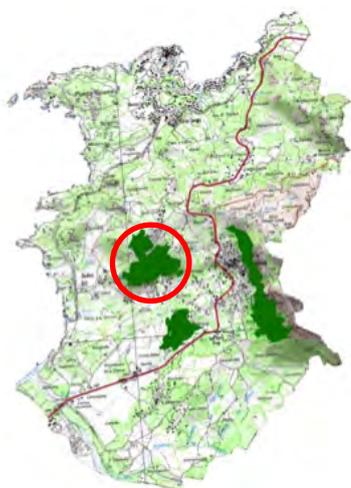


*Localisation de l'Espace Boisé
Classé sur la carte IGN, la photo
aérienne et la vue d'avion*



**Espace Boisé Classé
Monte Ortu - Malacucina**

Oliviers et chênes verts
Surface PLU : 33,07ha

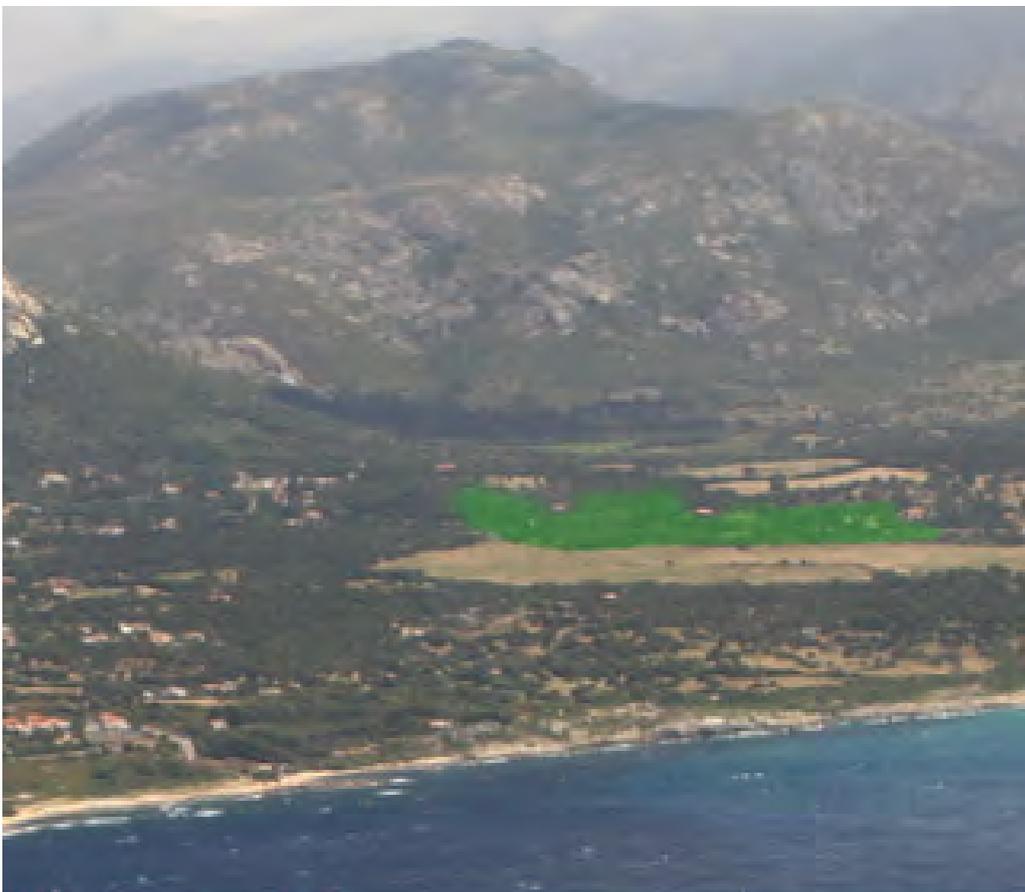
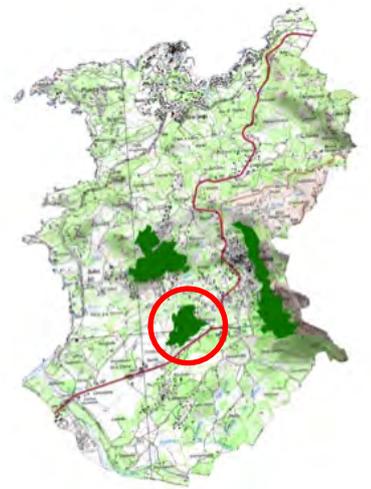


*Localisation de l'Espace Boisé
Classé sur la carte IGN, la photo
aérienne et la vue d'avion*



**Espace Boisé Classé
Betrice - San Petru**

*Oliviers et chênes verts
Surface PLU : 16,98ha*



*Localisation de l'Espace Boisé
Classé sur la carte IGN, la photo
aérienne et la vue d'avion*

5.5 ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES (ESA) ET ESPACES RESSOURCES POUR LE PASTORALISME ET L'ARBORICULTURE TRADITIONNELLE.

L'agriculture, un vecteur fort de développement économique

La commune de Lumio, qui ne compte que 7 agriculteurs au recensement INSEE a fait le choix très fort de préserver les terres agricoles, voire de proposer les terres exploitables de demain.

Lumio est une commune qui possède un réel potentiel agricole au travers de ses surfaces à fortes potentialités.

Malgré la déprise agricole à la fin des années 90, l'agriculture est bien présente et occupe aujourd'hui près de 40 % de la surface communale, avec une majorité des surfaces en plaine.

En effet, aujourd'hui, 37% du territoire communal a fait l'objet d'une déclaration de surface agricole soit 728 hectares.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme sera de maintenir cette surface et de réorganiser les structures de production et leur assiette foncière avec les actions suivantes :

Identification les terres à fortes potentialités et en les irriguant

Il est également apparu que des terres à fortes potentialités ne sont pas exploitées. Il serait pertinent d'y développer l'irrigation pour permettre aux agriculteurs d'intensifier les surfaces qu'ils possèdent.

De plus, il y a un grand potentiel de diversification vers des activités agritouristiques et oléicoles sur la commune. Les débouchés commerciaux sont facilités par la situation privilégiée de la commune. Et les nombreux signes de qualité et de certification sont autant de gages de réussite à l'implantation de nouvelles unités et à la transmission du capital productif.

Engagement pour une modernisation des exploitations

Pour conserver et renforcer ce secteur économique, il faudra nécessairement préserver ces espaces agricoles, engager un programme ambitieux de modernisation des exploitations et préparer leur transmission dans un avenir très proche. Car l'agriculture joue un rôle économique, social ainsi qu'un rôle environnemental et paysager sur la commune de Lumio mais aussi sur les communes voisines.

Constitution d'une Association Foncière de Propriétaires (AFP)

(délibération du 16 octobre 2014)

La constitution d'une Association Foncière de Propriétaires permet de répondre au morcellement des propriétés, via leur reconstitution.

Organisées autour d'un projet d'aménagement des terres rurales, l'AFP planifie, selon les priorités du territoire, ses travaux d'amélioration :

- démaquisage et clôtures pour organiser un espace pastoral,
- desserte d'une forêt, rénovation de vergers de châtaigniers ou d'oliviers, - réfection de bergeries,
- aménagement de sources...

Elles développe une pluralité de compétences de gestion (location de terres agricoles, plan de gestion forestier...) et organise une répartition rationnelle des terres entre les acteurs économiques (agriculteurs, forestiers, éleveurs, pluri actifs...).

Il s'agit, dans le cadre du Projet Local d'Urbanisme de maintenir et conforter les zones à vocation agricole afin de pérenniser et favoriser les activités du secteur primaire sur le territoire de la commune de Lumio, tout en valorisant une triple fonction de :

- secteur à vocation productive : économie,
- secteur à vocation sociale : d'occupation du territoire,
- secteur à vocation patrimoniale : « vecteur d'une dynamique humaine, d'une mémoire vivante et de la préservation du capital paysager et environnemental intérieur » (Charte du Pays de Balagne).

ENJEUX	MESURES PROPOSÉES	OUTILS
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES RESTANTS	Préserver les zones agricoles ----- Promouvoir des formes urbaines visant à une économie de l'espace	Association Foncière de Propriétaire Réserve Foncière Agricole Orientation d'aménagement au sein du PLU ----- Etude des potentialités urbaines et des dents creuses Plan de Référence Urbain
MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE	Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise	Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal ----- Communication
PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION	Faire cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser	Application du principe de réciprocité sur les bâtiments d'élevage art. L111-3 du code rural) Application du périmètre de protection à l'ensemble des bâtiments agricoles (100 m) afin de laisser une marge de développement pour les exploitations et de limiter les conflits de voisinage.
PRESERVER L'ACCES AUX PARCELLES ET LIMITER LES RISQUES D'ENCLAVEMENT DES PARCELLES AGRICOLES	Eviter le mitage des espaces agricoles qui accélère la perte des surfaces agricoles et complique l'exploitation agricole	Zonage adapté du PLU Adapter les aménagements (trottoirs, largeur et sortie de route...) pour le passage des engins agricoles
MAINTENIR LE LIEN ENTRE AGRICULTEURS, ELUS ET POPULATION LOCALE	Poursuivre la concertation dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune ----- Valoriser les exploitations ayant des productions intégrées à l'économie locale	Diagnostic agricole dans le cadre des documents d'urbanisme ----- Promotion des productions issues du territoire communal

Synthèse des mesures de valorisation agricole

Rappel des objectifs fixés par le PADDUC : 548 hectares

Inscrite parmi les éléments centraux de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PADDUC place la préservation des ressources agricoles comme une priorité de premier plan.

A ce titre, et comme le permet le II. de l'Article L.4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a délimité des espaces stratégiques pour l'agriculture afin de doubler la production agricole en Corse d'ici 30 ans et de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine. Les ESA sont à préserver et le principe général d'inconstructibilité s'impose (excepté les constructions et installations en lien avec l'activité agricole).

Afin de palier à un aspect thématique de l'aménagement du territoire qui demeure très fragile dans le cadre du PADDUC, il a été développé une méthodologie de repérage des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle de la commune qui reprend d'une part les critères de définition du PADDUC, mais qui ajoute également la connaissance fine du territoire par les élus et les représentants de l'agriculture en Corse.

Après report et examen de l'ensemble des données, cartographies et visites sur place, il a été délimité une surface d'ESA de 732 hectares dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
(se référer au tableau après la cartographie informative).

A ce titre, le PLU affirme l'histoire et le potentiel économique de l'agriculture sur la commune.

Méthodologie de la délimitation des ESA dans le cadre du PLU

- identification des pentes,
- identification des périmètres de culture,
- intégration du Registre Parcellaire Graphique (RPG)
- exploitation de la carte SODETEG* (forte potentialité pastorale)
- réseau hydraulique
- aide des élus*, chambre agriculture et travail sur le terrain,

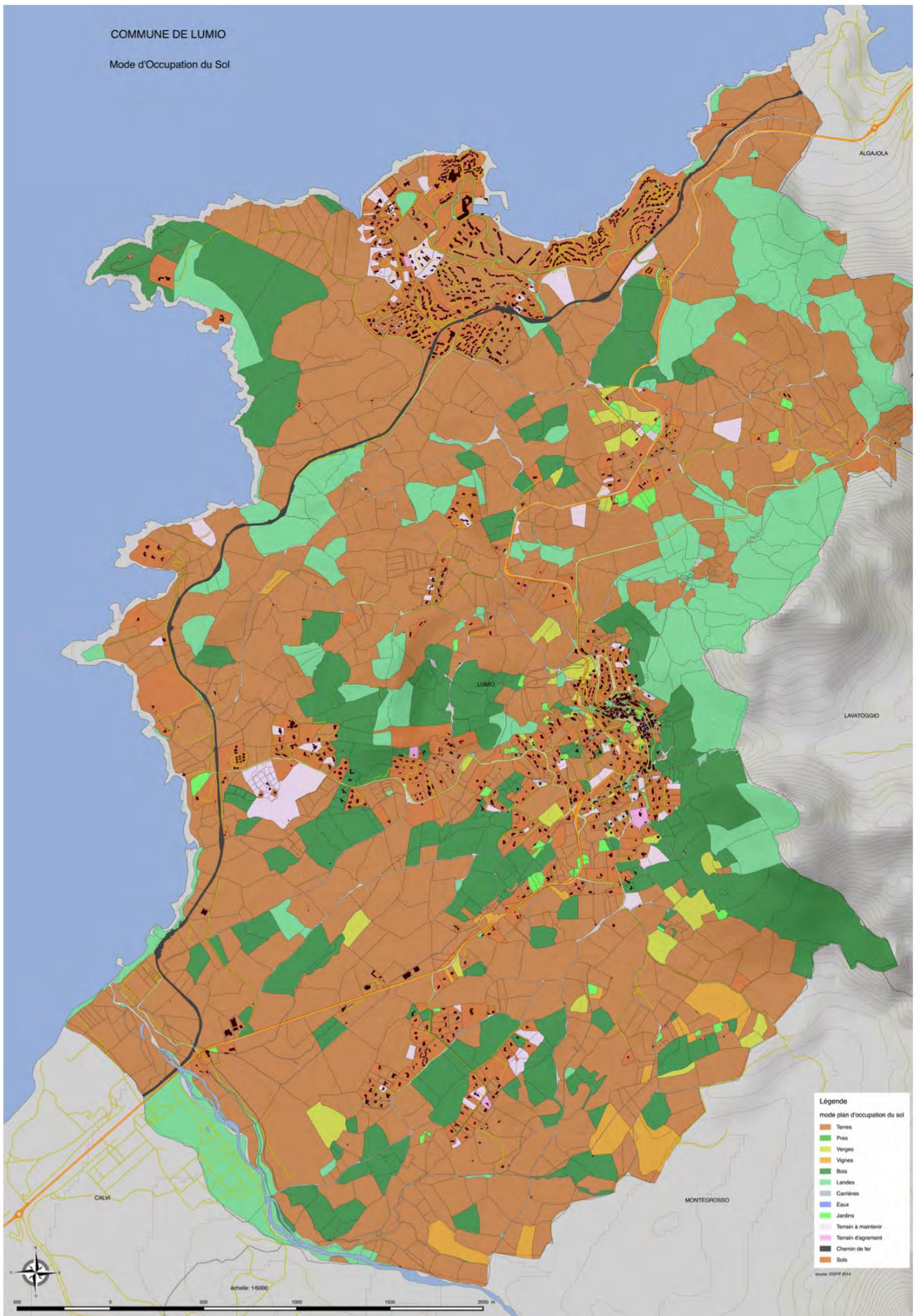
* Monsieur Suzzoni, Maire de Lumio et lui-même agriculteur a été Président de la Chambre d'Agriculture de 1999 à 2011.

Les type de zones				Surface			
Secteur	Type	Libelle	Nombre	m2	hect.	Total hect.	Total %
Zone agricole	A	A	9	5 234 416	523,4	979,3	50,0
Zone agricole	A	AL	3	2 195 528	219,6		
Zone agricole	A	ALr	5	1 915 997	191,6		
Zone agricole	A	Ai	2	105 560	10,6		
Zone agricole	A	Ar	2	341 894	34,2		

Bilan de surfaces des zones agricoles dans le PLU de Lumio : notons que les ESA (732ha) sont majoritaires dans la surface totale (979,3ha) dédiée à l'agriculture, confortant le potentiel agricole communal.

COMMUNE DE LUMIO

Mode d'Occupation du Sol



Légende

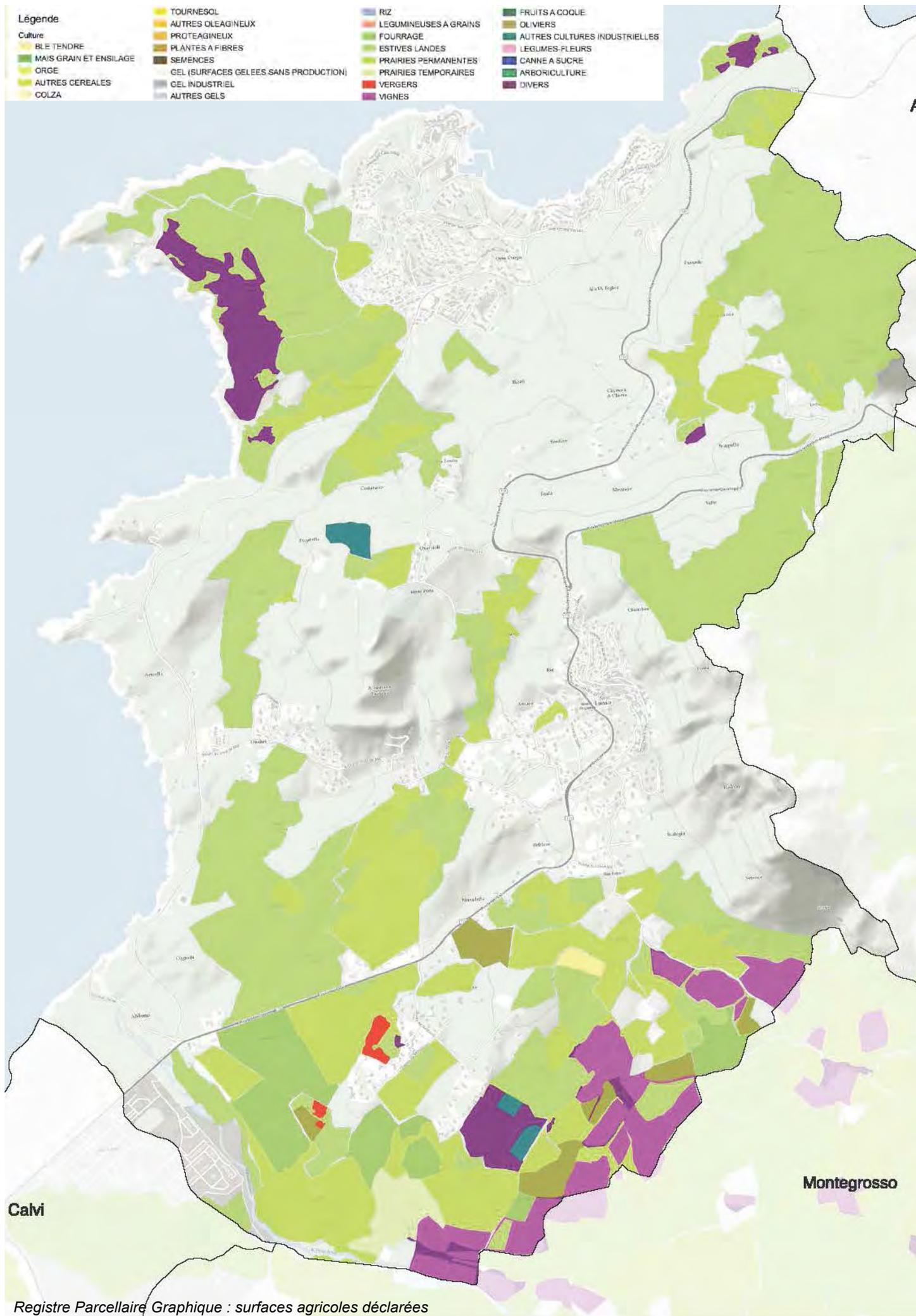
Culture

- BLE TENDRE
- MAÏS GRAIN ET ENSILAGE
- ORGE
- AUTRES CEREALES
- COLZA

- TOURNESOL
- AUTRES OLEAGINEUX
- PROTEAGINEUX
- PLANTES A FIBRES
- SEMENCES
- GEL (SURFACES GEEES SANS PRODUCTION)
- GEL INDUSTRIEL
- AUTRES GELS

- RIZ
- LEGUMINEUSES A GRAINS
- FOURRAGE
- ESTIVES LANDES
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- VERGERS
- VIGNES

- FRUITS A COQUE
- OLIVIERS
- AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
- LEGUMES-FL EURS
- CANNE A SUCRE
- ARBORICULTURE
- DIVERS



Registre Parcellaire Graphique : surfaces agricoles déclarées

En synthèse

Selon le dernier Recensement Général Agricole (2010), la surface agricole utilisée est de 547 ha partagés par 11 exploitations. Par rapport à 2000, le nombre d'exploitations n'a pas bougé, mais la SAU a perdu 139 ha. L'orientation technico-économique de la commune en 2010 est «Viticulture».

La commune de Lumio est retenue dans l'aire géographique des :

- AOP "Vin de Corse" ou "Corse - Calvi" avec une délimitation parcellaire pour la production de raisins qui recouvre 890 hectares du territoire communal.
- AOP "Brocciu corse" / "Brocciu", "Miel de Corse - Mele di Corsica" et "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica"
- AOP "Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu" et "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisultu" pour la partie de la commune supérieure à 80 m d'altitude
- IGP viticoles "Iles de Beauté" et "Méditerranée"
- IGP "Clémentine de Corse" et "Pomelo de Corse"

La plaine du Fiume Seccu est propice à l'agriculture (vigne et prairies). Lumio est une commune qui possède un réel potentiel agricole au travers de ses surfaces à fortes potentialités. Malgré la déprise agricole à la fin des années 90, l'agriculture est bien présente et occupe aujourd'hui près de 40% de la surface communale, avec une majorité des surfaces en plaine.

Le RPG 2018 : les espaces agricoles exploités

En 2018, le total des surfaces déclarées au RPG est de 775 ha contre 768 ha une année plus tôt (au RPG 2017). Les surfaces pastorales représentent 86% des surfaces déclarées au RPG 2018.

Le potentiel agrosylvopastoral de la commune

L'étude réalisée par la SODETEG en 1980 a permis de faire une première classification des terres en fonction de leur potentiel agronomique et de ce qui se trouve dessus. Même si elle a été réalisée il y a plus de 30 ans, elle constitue aujourd'hui la référence la plus complète et la plus fiable pour évaluer le potentiel agricole d'une parcelle.

Types d'espaces	Classes présentes sur la commune	Présent sur la commune (ha)	Part (%)
Espace pastoral améliorable	CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, PB1, PB2, PB3, PB4, P1, P2, P3, P4	750,54 ha	39%
Espace de réserve	m, M, RY, H	291,79 ha	15%
Espace agricole actuel	C,J,V,v	237,19 ha	12%
Espace forestier actuel	AU, CH, CL, OL, PM, PP, CV, EU, PI, TA	232,06 ha	12%
Non végétaux	e, R, s, u	426,56 ha	22%

Total		1938.14	
-------	--	---------	--

Zonage SODETEG - Commune de Lumio

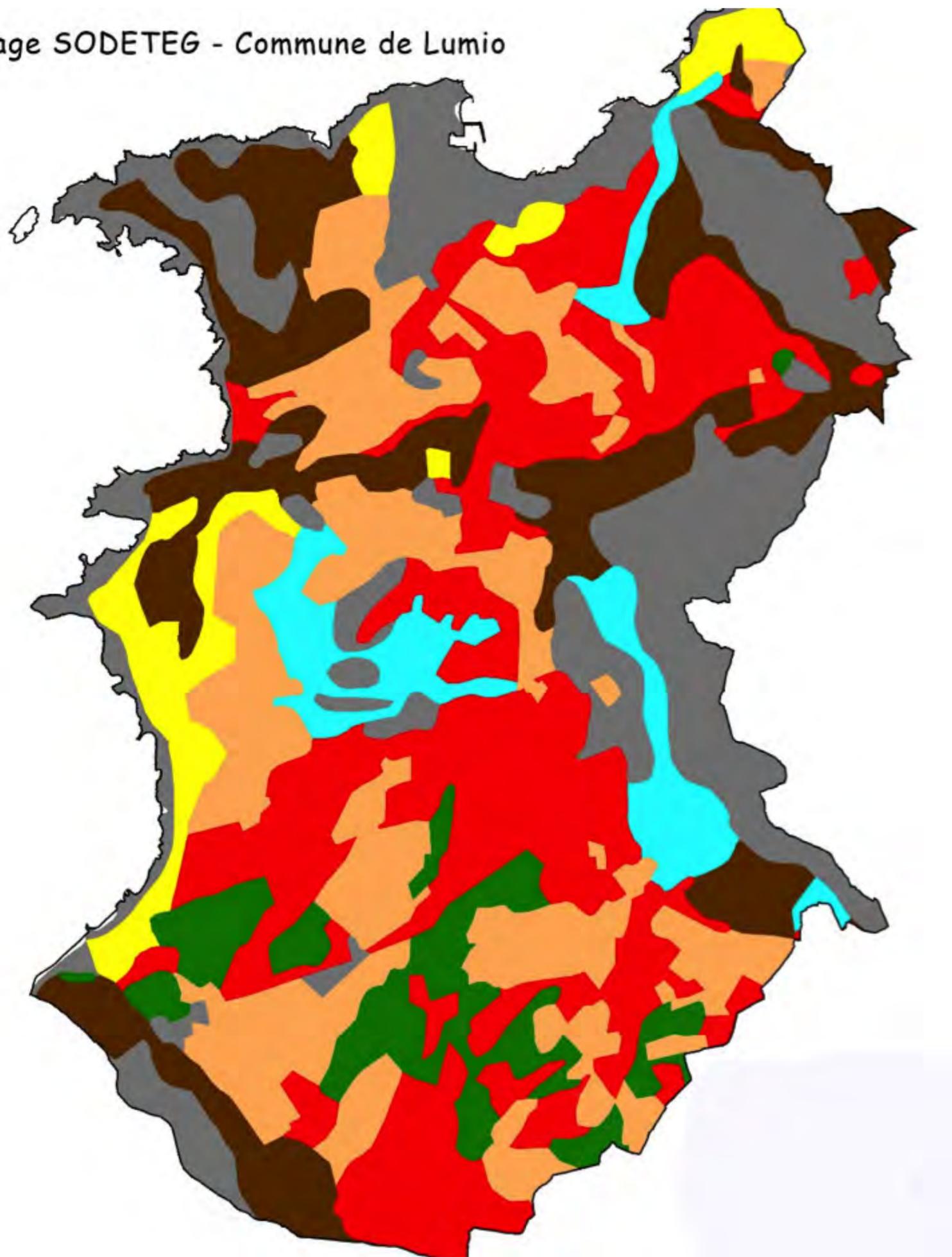


Figure 4 : Carte des potentialités agrosylvopastorales sur Lumio (source SODETEG)



Les espaces agrosylvopastoraux du PADDUC

Le PADDUC précise, entre autres, les modalités d'urbanisme fixées par la Loi Littoral et par la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche. Le PADDUC a identifié notamment les espaces à potentialités agricoles ou sylvicoles et les espaces naturels revêtant des degrés de protection différenciés.

Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) doivent être strictement préservés dans leur périmètre et leur vocation agricole pour une surface minimale de 550 hectares sur la commune de Lumio (Cf. Livret III du PADDUC, page 68).
« Tous les espaces agricoles culti-vables et à potentialités agronomiques sont classés par le PADDUC en espaces agricoles stratégiques. Ces espaces sont inconstructibles, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, ainsi qu'à des activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales. Le PADDUC n'admet pas de modification de la destination des sols au sein de ces espaces. »

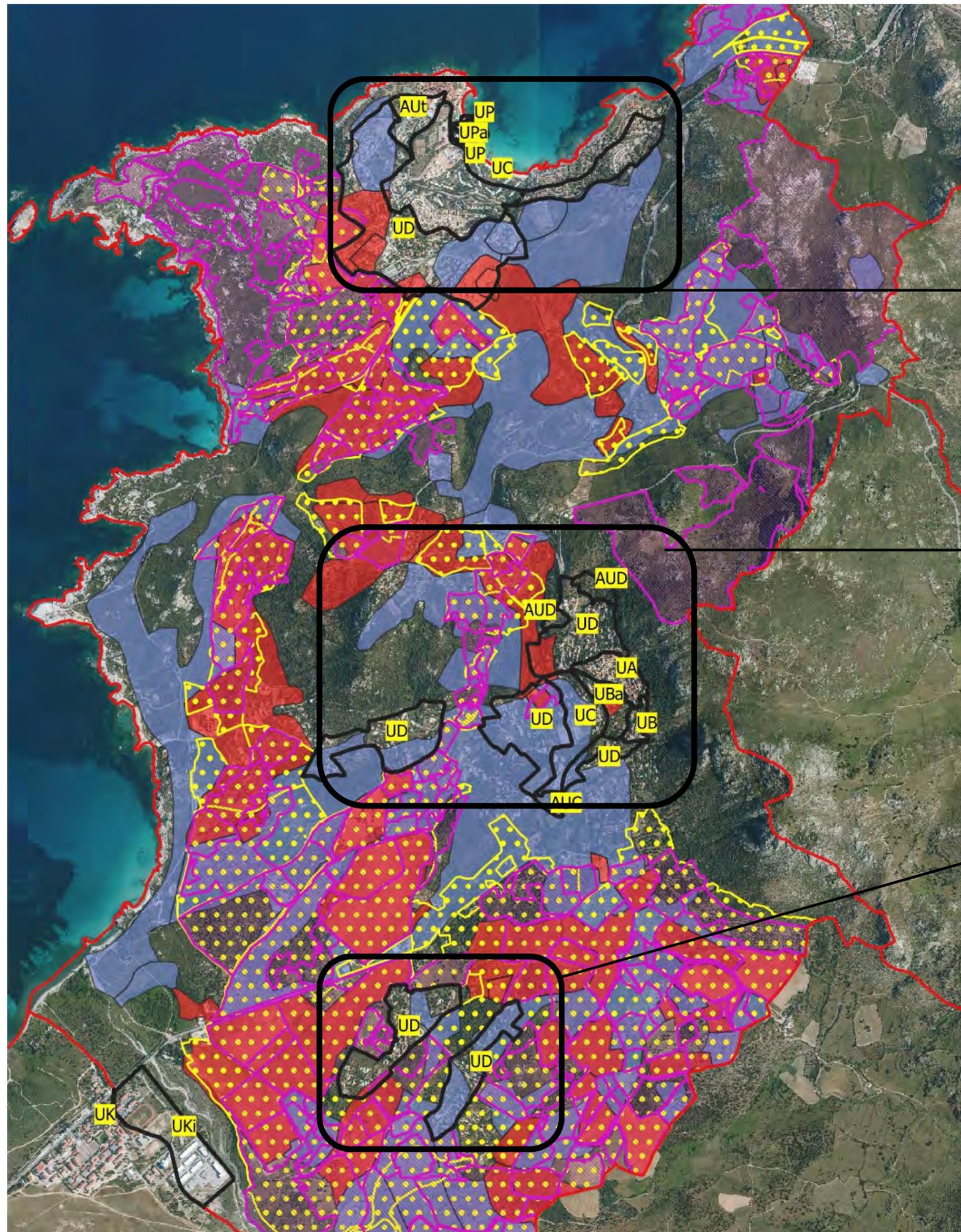
La commune doit délimiter ces espaces et justifier le périmètre agricole, dans les conditions définies au livret IV – Orientations réglementaires (chap. I.E.1) et à l'échelle parcellaire dans le respect de la surface minimale de 550 hectares dans le cadre d'un rapport de stricte compatibilité.

Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle (ERPAT) sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agropastoraux ou en friche à hauteur de 513 hectares (surface indicative). Ils sont préservés en application du code de l'urbanisme (Cf. Livret III – p 62-63). Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables selon les modalités prévues par le PADDUC hors des zones agricoles.

La commune de Lumio compte 550 ha d'espaces stratégiques agricoles inscrits au PADDUC (soit 28,6% de la superficie communale) et 513 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (soit 26,7% de la superficie communale).

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation
(voir pages suivantes)



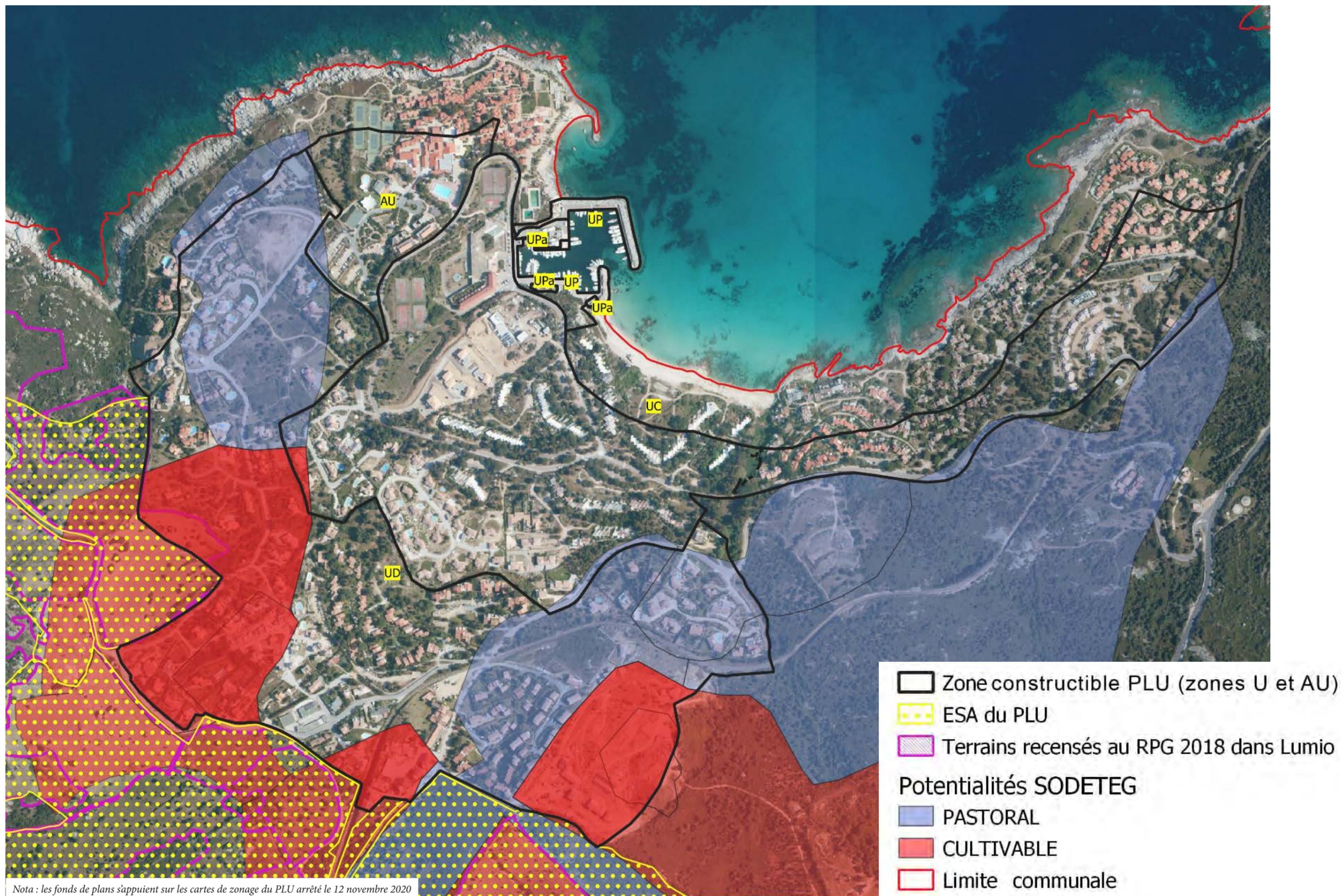
Secteur Sant'Ambroggio

Secteur centre village de Lumio

Secteur Sud de la commune / Plaine du Fiume Seccu

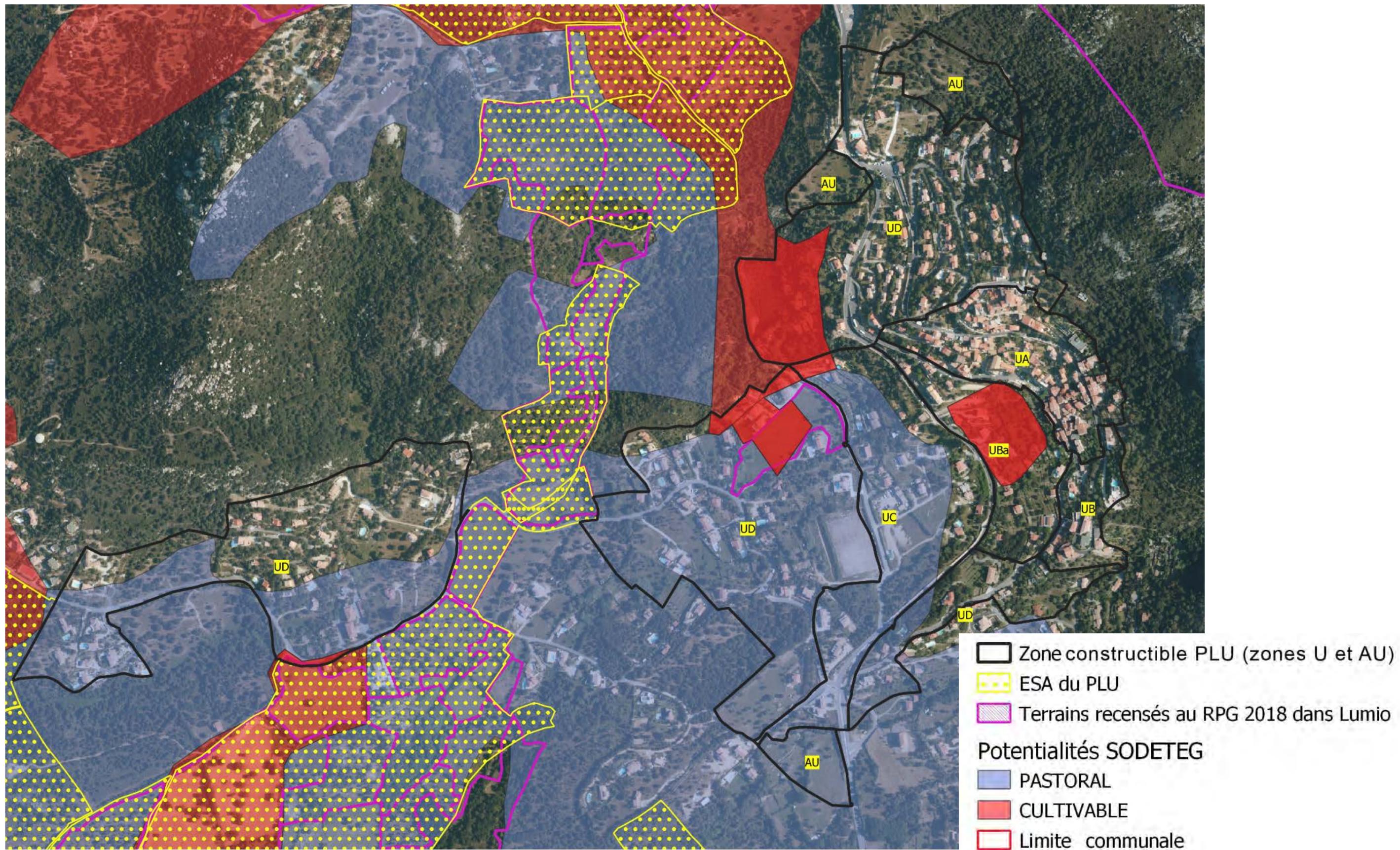
- Zone constructible PLU (zones U et AU)
- ESA du PLU
- Terrains recensés au RPG 2018 dans Lumio
- Potentialités SODETEG
 - PASTORAL
 - CULTIVABLE
 - Limite communale

Secteur Marine Sant'Ambroggio



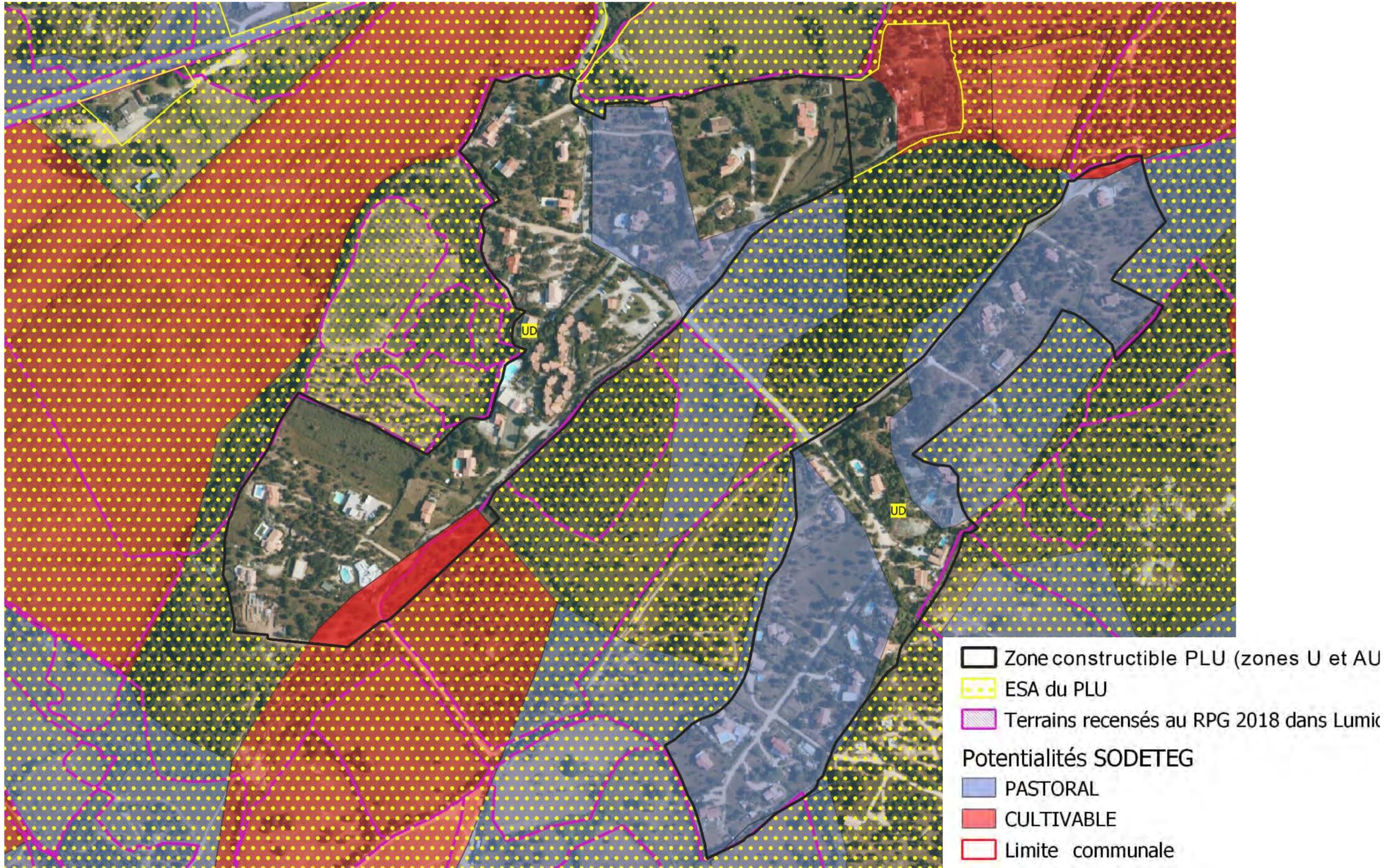
Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur Village de Lumio



Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur Sud de la commune



Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Motivations à l'origine du classement des ESA dans le PLU :

Le PADDUC chiffre une surface de 548 ha d'ESA (soit 2,9% de la superficie communale). Comme le stipule le PADDUC, il appartient au PLU de délimiter les ESA à son échelle et de les inclure dans les zones naturelles ou agricoles. Les ESA du PLU ont été identifiés sur la base de l'identification des pentes, l'identification des périmètres de culture, l'intégration des parcelles recensées au RPG, l'exploitation de la carte SODETEG, du réseau hydraulique et à dire d'experts (chambre d'agriculture, élus de la commune).

Aussi, ce sont exactement 732 ha d'espaces stratégiques agricoles qui ont été identifiés au PLU et reportés au sein d'une trame spécifique dans le zonage du PLU. Le quota fixé par le PADDUC est atteint.

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau de l'ensemble du PLU

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC)		dont cultivés	
			Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti	Surface impactée	dont non bâti		
1- Marine de Sant'Ambroggio	U et AU	74,923 ha en zone U (UD, UC, Upa, UP) 4,7864 ha en zone AUt	4,36505	0,6024	-	-	5,8973	0,848224	11,9883	1,837397	-	-	0,56	0,56	0	0
2- Village de Lumio	U et AU	64,602 ha en zone UA, UB, Uba, UC, UD 4,042 ha en zone AU	2,8232	2,14166	-	-	16,0324	6,77922	5,7872	1,165248	-	-	1,26	1,26	0	0
3- Secteur Sud commune / plaine du Fiume Seccu	U	38,905 ha en zones UD et Uki	1,12403	0,332203	-	-	3,6199	0,352141	5,02946	0	-	-	0,39	0,39	0	0
Total document d'urbanisme	U et AU	187,2584	8,31228	3,076263	0	0	25,5496	7,979585	22,80496	3,002645	0	0	2,21	2,21	0	0

Sur les 775,05 ha de terrains recensés au RPG 2018, 2,21 ha se situent dans la zone constructible du PLU (soit 0,3%).

Trois secteurs :

- Marine de Sant'Ambroggio :

0,56 ha entre dans la zone constructible (zone UD). Cette surface - inférieure à 1 ha - est non significative, le zonage n'est pas de nature à impacter les terres agricoles.

- Village de Lumio :

1,26 ha entre dans la zone constructible (zone UD). Toutefois, une partie est déjà bâtie et l'autre partie est protégée au PLU au titre de son classement en « Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ».

- Sud de la commune :

0,39 ha entre dans la zone constructible (zone UD). Cette surface - inférieure à 1 ha - est non significative ; le zonage n'est pas de nature à impacter les terres agricoles.

Tableau des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Espaces SODETEG									
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	TERRES CULTIVABLES					ESPACES PASTORAUX ET VERGERS				
			Cultivable fort potentiel	Cultivable potentiel moyen	Cultivé en 1980	Total terres cultivables	dont non bâti	Espaces pastoraux fort potentiel	Espaces pastoraux potentiel moyen	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	dont non bâti
1- Marine de Sant'Ambroggio	U et AU	74,923 ha en zone U (UD, UC, Upa, UP) 4,7864 ha en zone AUt	1,2151	6,187	6,1853	13,5874	2,1204	7,5134	9,9835	0	17,4969	1,7179
2- Village de Lumio	U et AU	64,602 ha en zone UA, UB, Uba, UC, UD 4,042 ha en zone AU	2,8885	0	2,393	5,2815	3,4991	27,758	0	0	27,758	10,621
3- Secteur Sud commune / plaine du Fiume Seccu	U	38,905 ha en zones UD et Uki	0	0	0,752	0,752	0,414	9,4669	0	0	9,4669	0,5029
Total document d'urbanisme	U et AU	187,2584	4,1036	6,187	9,3303	19,6209	6,0335	44,7383	9,9835	0	54,7218	12,8418
Codes SODETEG			CP1-2	CP3-4	C,V,J,v			P1-2	P3-4			
			CPB1-2	CPB3-4				PB1-2	PB3-4			

Nota : les tableaux s'appuient sur les surfaces de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Pastoral et verger :

P1, P2, P3, P4, PB1, PB2, PB3, PB4, OL2, OL3, OL6, OL7, OL9, CH2

Terres cultivables :

CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, j, v, C, V

Sur 398,603 ha de terres cultivables identifiées par la carte SODETEG sur la commune, 19,6209 ha se situent dans la zone constructible du PLU (soit 5% des "Terres cultivables" de la commune).

Parmi ces parcelles classées comme "Terres cultivables" et comprises dans la zone constructible du PLU, 13,5874 ha sont déjà bâtis soit 69%. Ainsi, la surface totale impactée par le PLU est de 6,0335 ha (*Cf analyse par secteur en page suivante pour justification*).

Sur 589,134 ha d'espaces en "Pastoral et Verger" identifiées par la carte SODETEG sur la commune, 54,7218 ha se situent dans la zone constructible du PLU (soit 9% des terres « Pastoral et Verger » de la commune). Il s'agit majoritairement des espaces pastoraux à fort potentiel.

Parmi ces parcelles classées comme "Pastoral et Verger" et comprises dans la zone constructible du PLU, 41,88 ha sont déjà bâtis soit 77%. Ainsi, la surface totale impactée par le PLU est de 12,8418 ha. Cf analyse par secteur en page suivante pour justification

Ainsi, la part des surfaces bâties au sein des « Terres cultivables », « Pastoral et Verger » de la SODETEG comprises dans la zone constructible du PLU se situe entre 69 et 77%.

Le foncier disponible libre au sein des "Terres cultivables", "Pastoral et Verger" est respectivement de 6,0335 ha et 12,8418 ha.

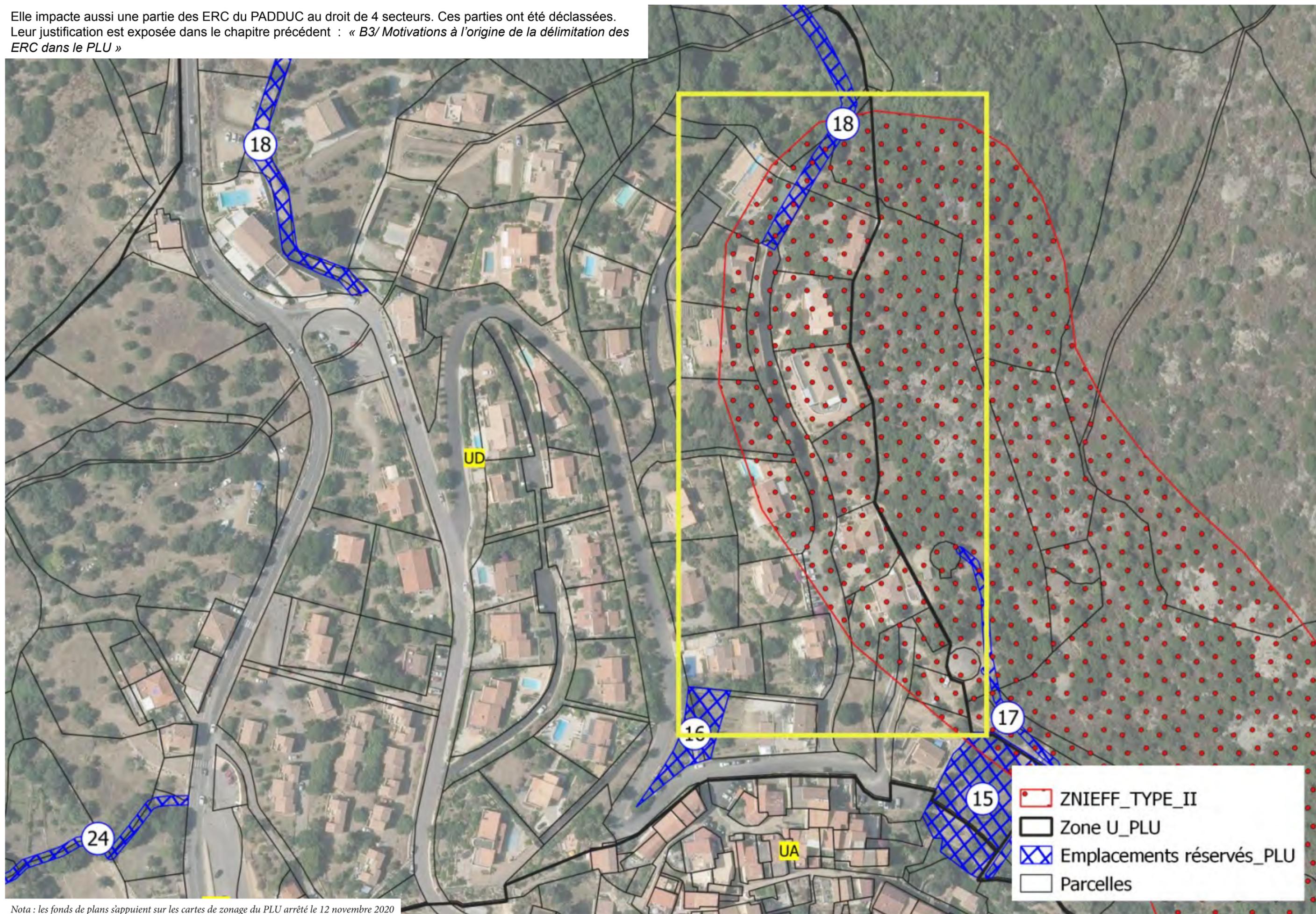
Conclusion du tableau ci-contre :

La zone constructible du PLU n'impacte pas un réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié au PADDUC, ni un site Natura 2000, ni une ZNIEFF de type I, ni un site inscrit ou classé, ni une zone de protection forte. Elle impacte néanmoins une partie de la ZNIEFF de type II « Oliveraies et boisements des collines de Balagne » classée en zone U au nord Est du Village de Lumio (2430 m²). Ce zonage n'est pas de nature à porter atteinte à la ZNIEFF de type II du fait de son caractère bâti et de sa taille réduite.

Numéro du secteur examiné	PLU Carte communale		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *)									
	Zonage DU	Surface de la zone en ha	ERC		TVB		Natura 2000*		Znieff 1*		Znieff 2*		Couche protection forte* : ENS, APPB, RNC, conservatoire		site classé ou site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
1a -secteur Ouest Marine Sant'Ambroggio	U et AU	74,923 ha en zone U (UD, UC, Upa, UP) 4,7864 ha en zone AUt	885 m2 entrent dans l'ERC n°2B4 (cf carte p.52)	0,12% de la zone U 0,11% des zones U et AU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1b - Secteur Sud Marine Sant'Ambroggio			7980 m2 entrent dans l'ERC n°2B4 (cf carte p.52)	1,06% de la zone U 1% des zones U et AU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a - secteur Nord Village Lumio	U et AU	64,602 ha en zone UA, UB, Uba, UC, UD 4,042 ha en zone AU	5825 m2 (AU) + 4800 m2 (U) soit 10 625 m2 entrent dans l'ERC n°2B4 (cf carte p.53)	0,74% de la zone U 14% de la zone AU 1,54% des zones U et AU	-	-	-	-	-	-	2430 m2 de zone UD entrent dans la ZNIEFF 2 (cf carte p.51)	0,35% des zones U et AU	-	-	-	-
2b - secteur Shinali - Village Lumio			1460 m2 entrent dans l'ERC n°2B4 (cf carte p.53)	0,22% de la zone UD dans ce secteur 0,21% des zones U et AU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3- Secteur Sud commune / plaine du Fiume Seccu	U	38,905 ha en zones UD et Uki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total document d'urbanisme	U et AU	187,2584	20 950 m2 soit 2 ha	1,06% des zones U et AU							2430 m2 soit 0,2 ha	0,35% des zones U et AU				

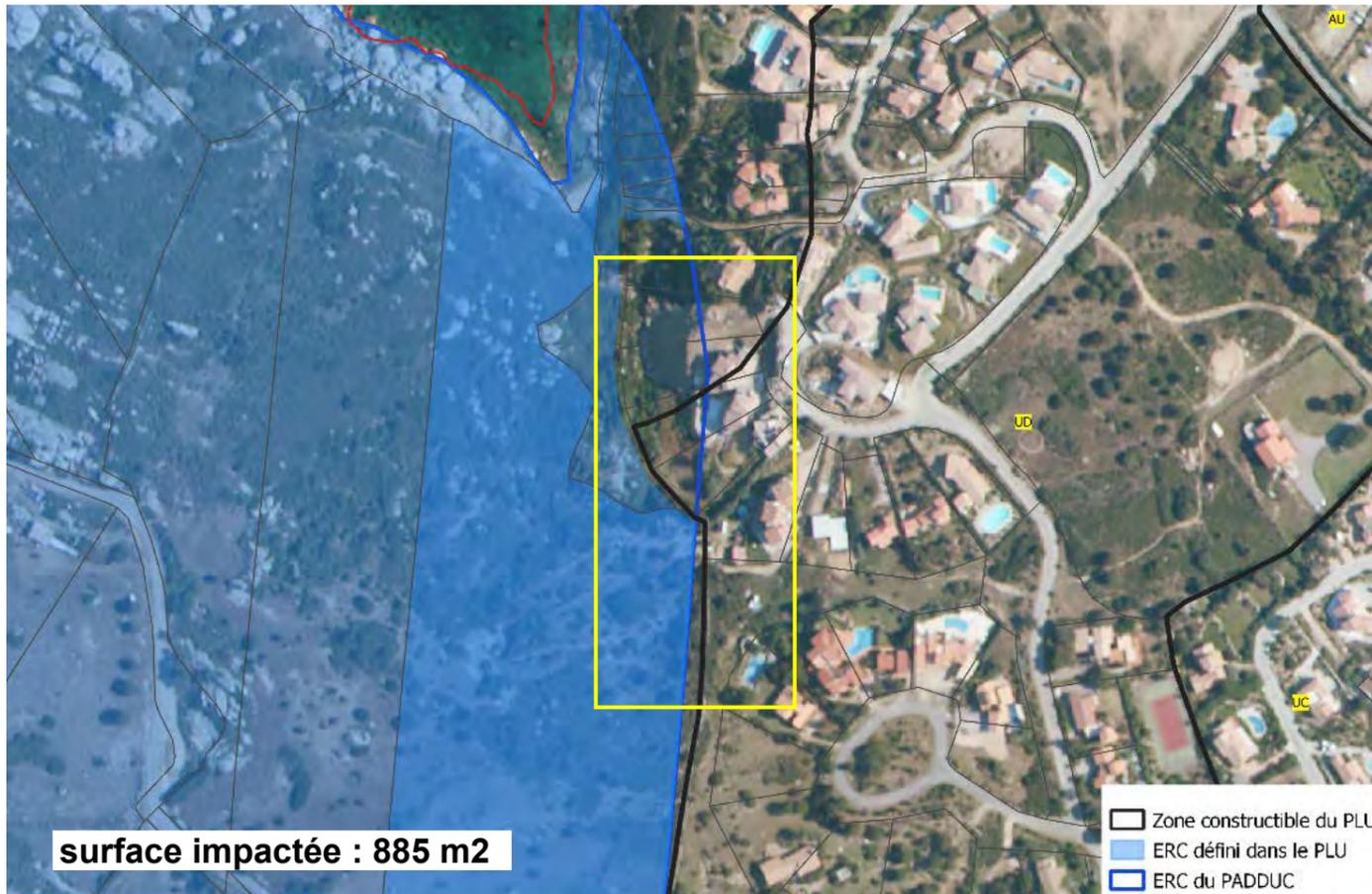
Nota : les tableaux s'appuient sur les surfaces de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Elle impacte aussi une partie des ERC du PADDUC au droit de 4 secteurs. Ces parties ont été déclassées. Leur justification est exposée dans le chapitre précédent : « B3/ Motivations à l'origine de la délimitation des ERC dans le PLU »



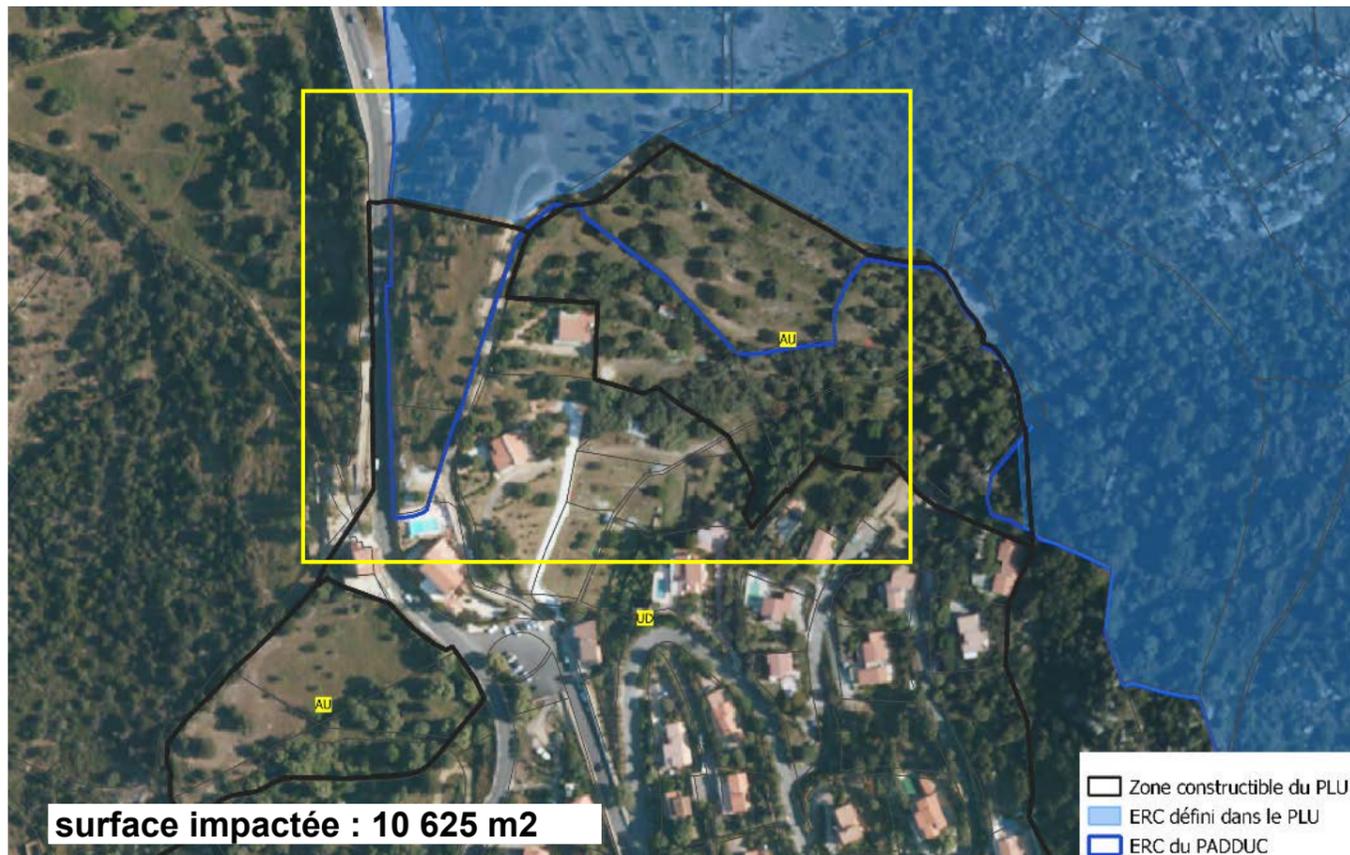
Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Marine de Sant'Ambroggio (encadré jaune = partie déclassée de l'ERC)



Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur Nord village de Lumio
(encadré jaune = partie déclassée de l'ERC)



Secteur Shinali
(encadré jaune = partie déclassée de l'ERC)



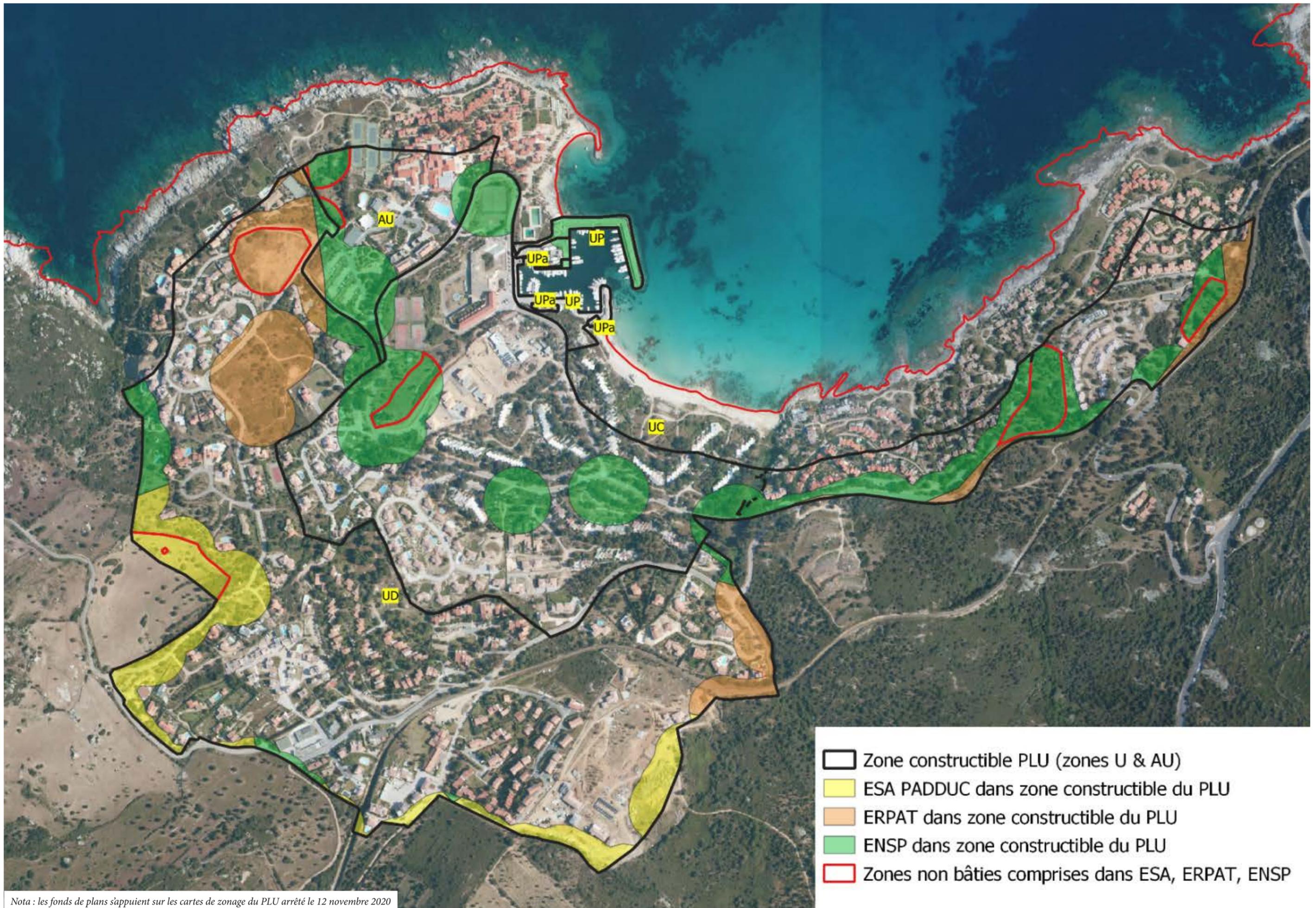
Les cartes suivantes exposent les recoupements de la zone constructible du PLU avec les espaces du PADDUC, les terrains recensés au RPG 2018, les espaces SODETEG selon un découpage en 3 secteurs :

- Secteur Marina Sant'Ambroggio
- Village de Lumio
- Sud de la commune / plaine du Fiume Seccu

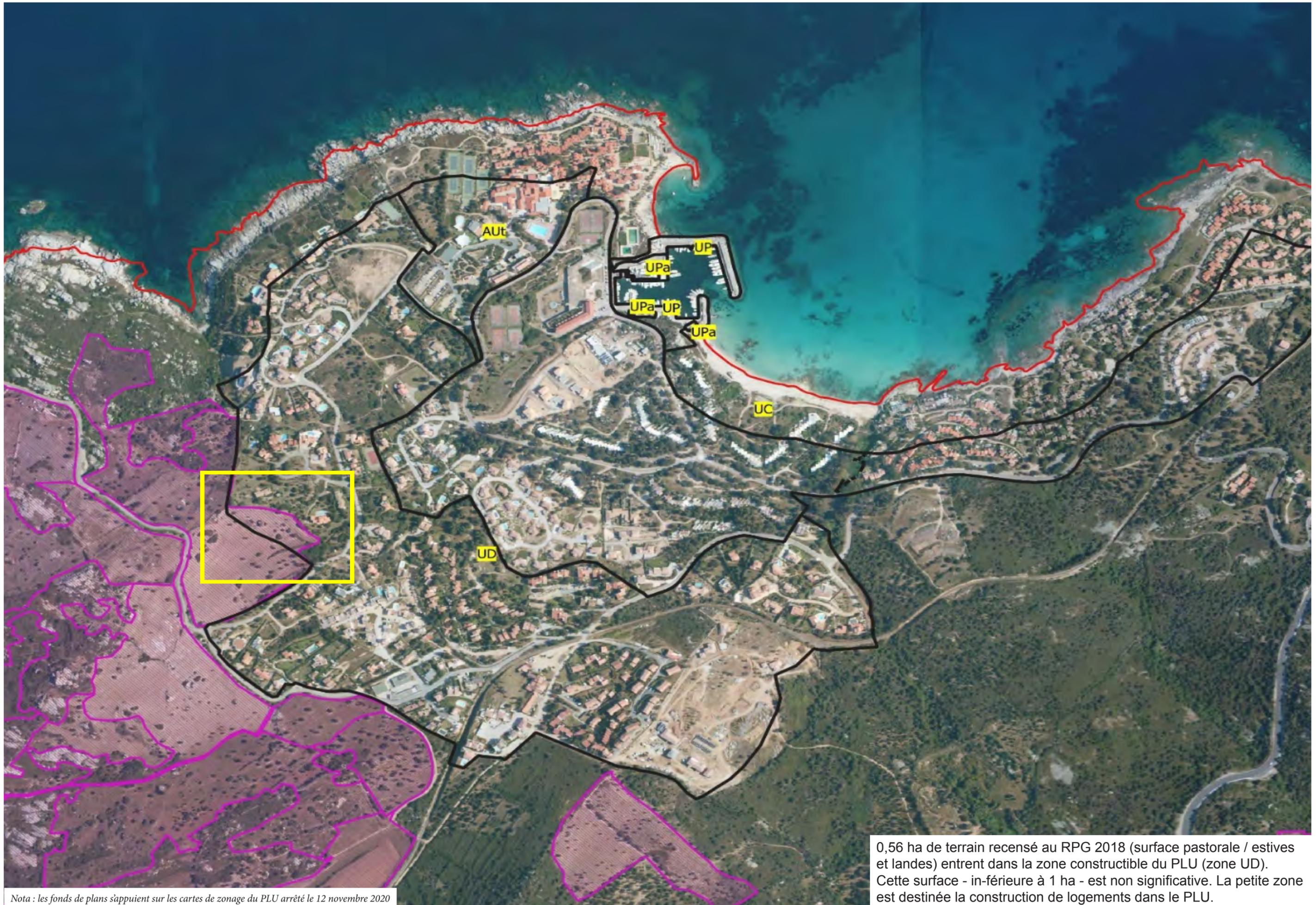
Secteur Marina Sant'Ambroggio

Notice de la carte ci-contre :

- 4,3650 ha de terrain reconnu comme ESA au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zones U ou AU) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 0,6024 ha. Cette surface apparaît comme non significative. Elle est destinée dans le PLU à la construction de logements.
- 5,8973 ha de terrain reconnu comme ERPAT au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zones U ou AU) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 0,8482 ha. Cette surface apparaît comme non significative. Elle est destinée dans le PLU à la construction de logements.
- 11,9883 ha de terrain reconnu comme ENSP au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zones U ou AU) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 1,8373 ha répartis sur deux sites. Les terrains visés se situent en plein cœur de l'urbanisation. L'incidence est négligeable.

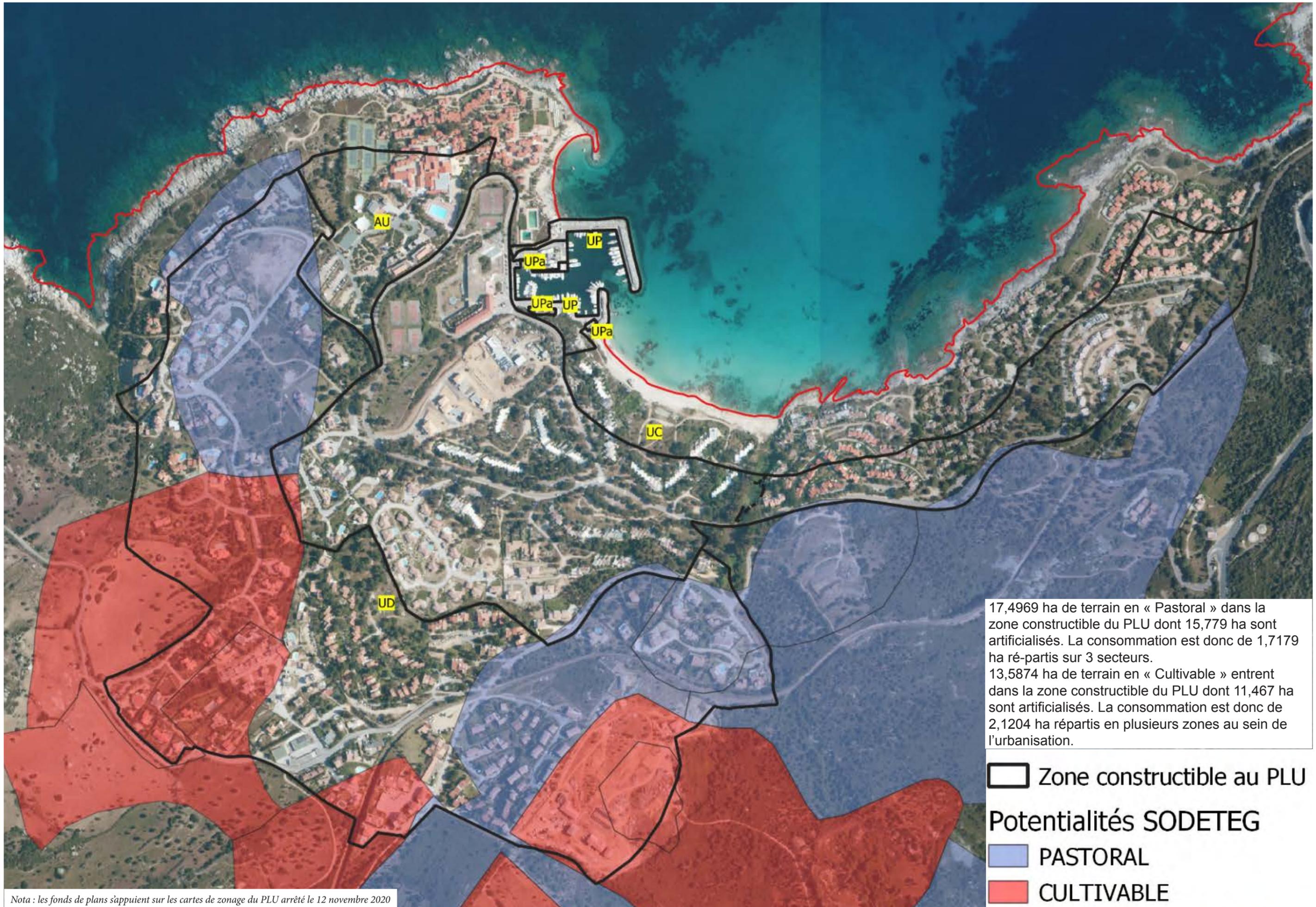


Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

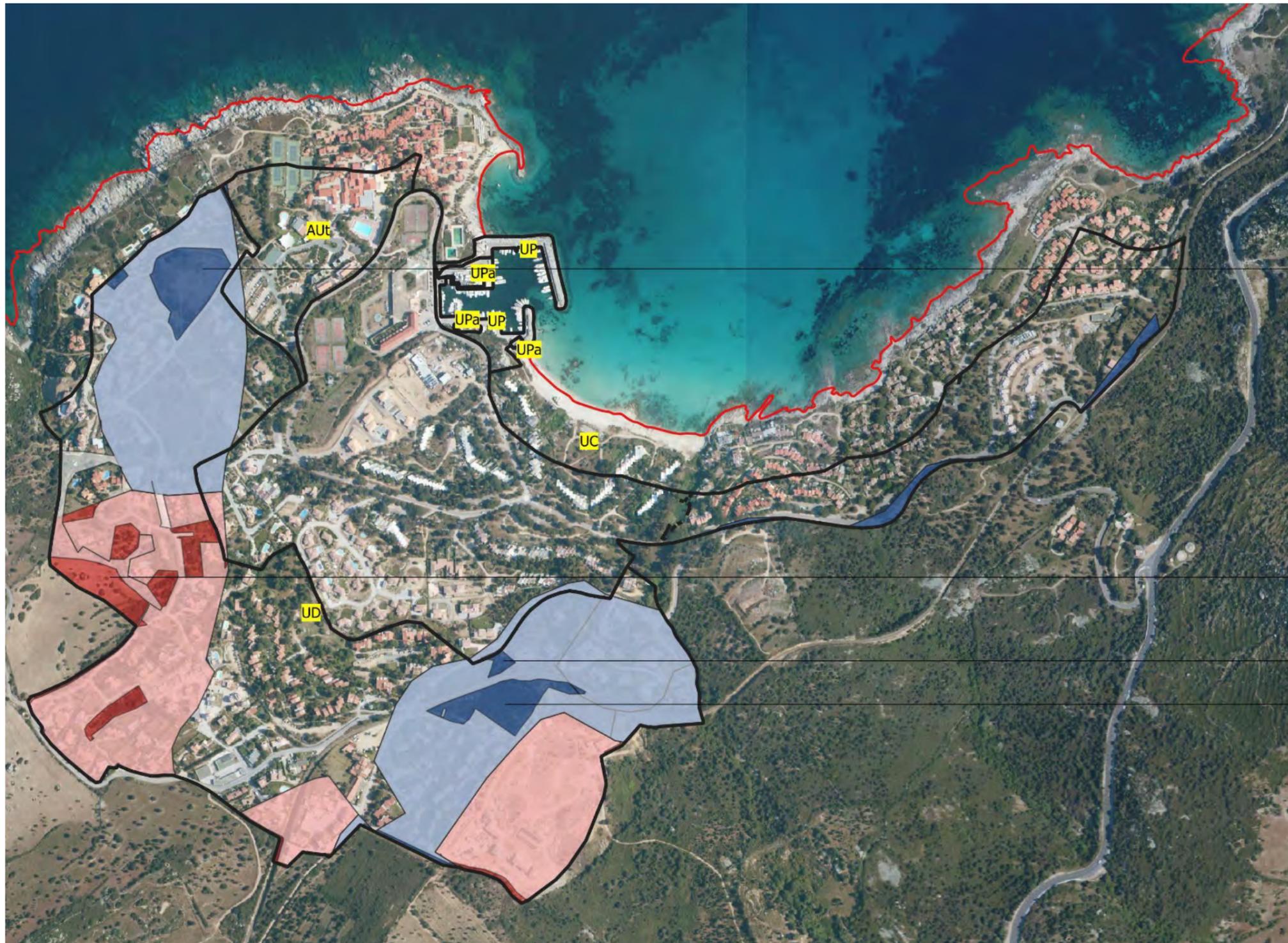


Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

0,56 ha de terrain recensé au RPG 2018 (surface pastorale / estives et landes) entrent dans la zone constructible du PLU (zone UD). Cette surface - inférieure à 1 ha - est non significative. La petite zone est destinée la construction de logements dans le PLU.



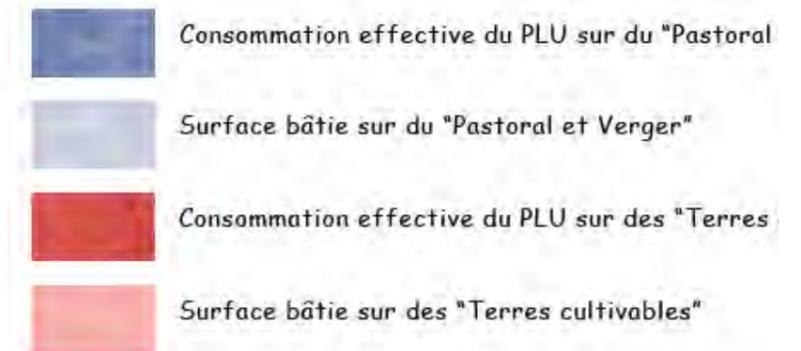
Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020



[1] Zone destinée au logement (0.938 ha)

[2] Zone destinée au logement (0.602 ha)

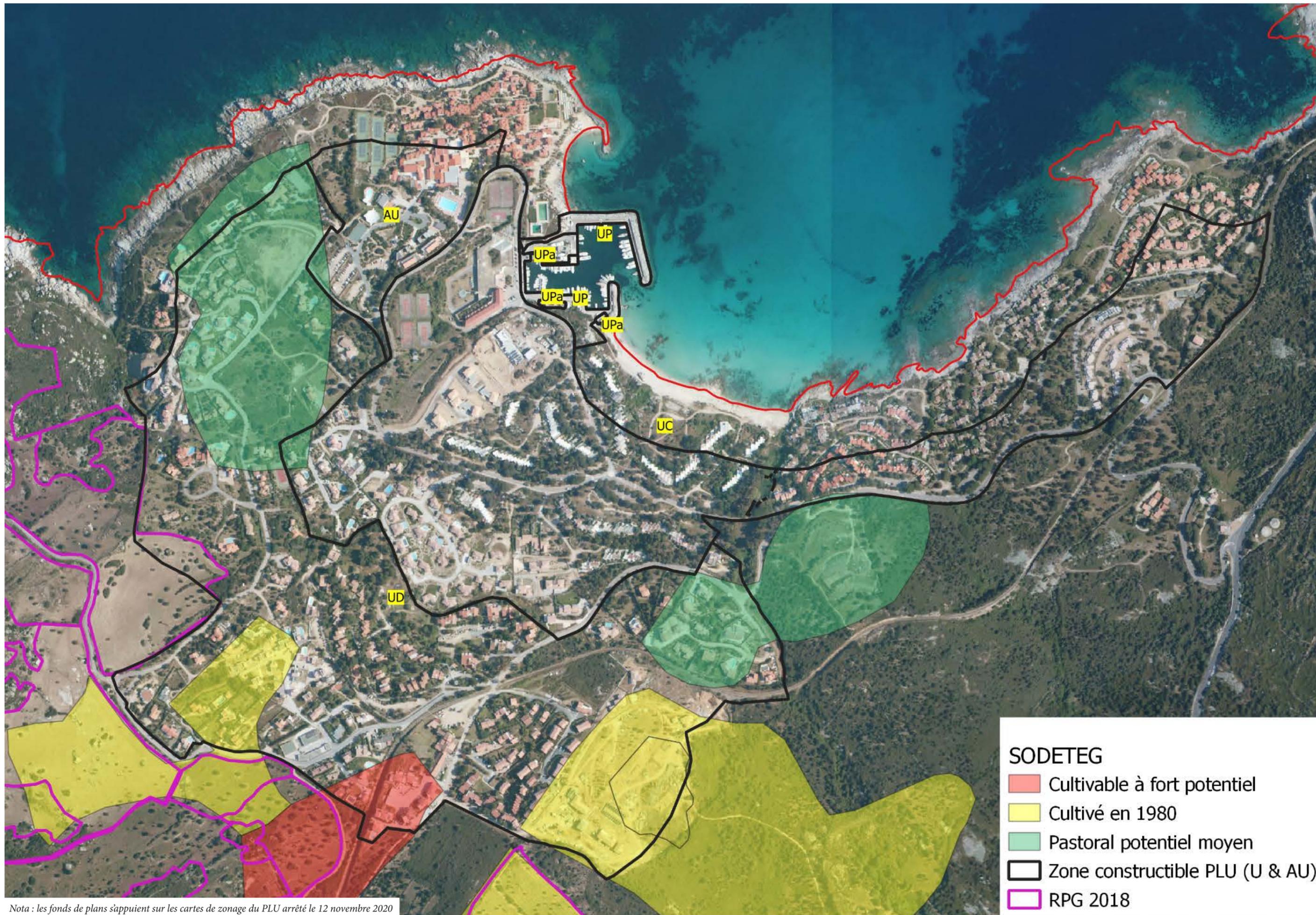
[3] Parcelles protégées au PLU "terrain cultivé en zone urbaine (0,90 ha)



- [1] terrain vague en continuité d'une zone de lotissement ne présentant pas d'intérêt agricole au regard de son enclavement au cœur de l'urbanisation

- [2] terrain non bâti en limite de la zone bâtie. La surface consommée de 0,602 ha est non significative. Les autres parcelles en rouge foncé (1,5184 ha) correspondent à des parcelles encore libres au cœur de l'urbanisation.

- [3] terrains reconnus comme « espace cultivé en 1980 ». Ils sont protégés dans le PLU au titre des « Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine ».



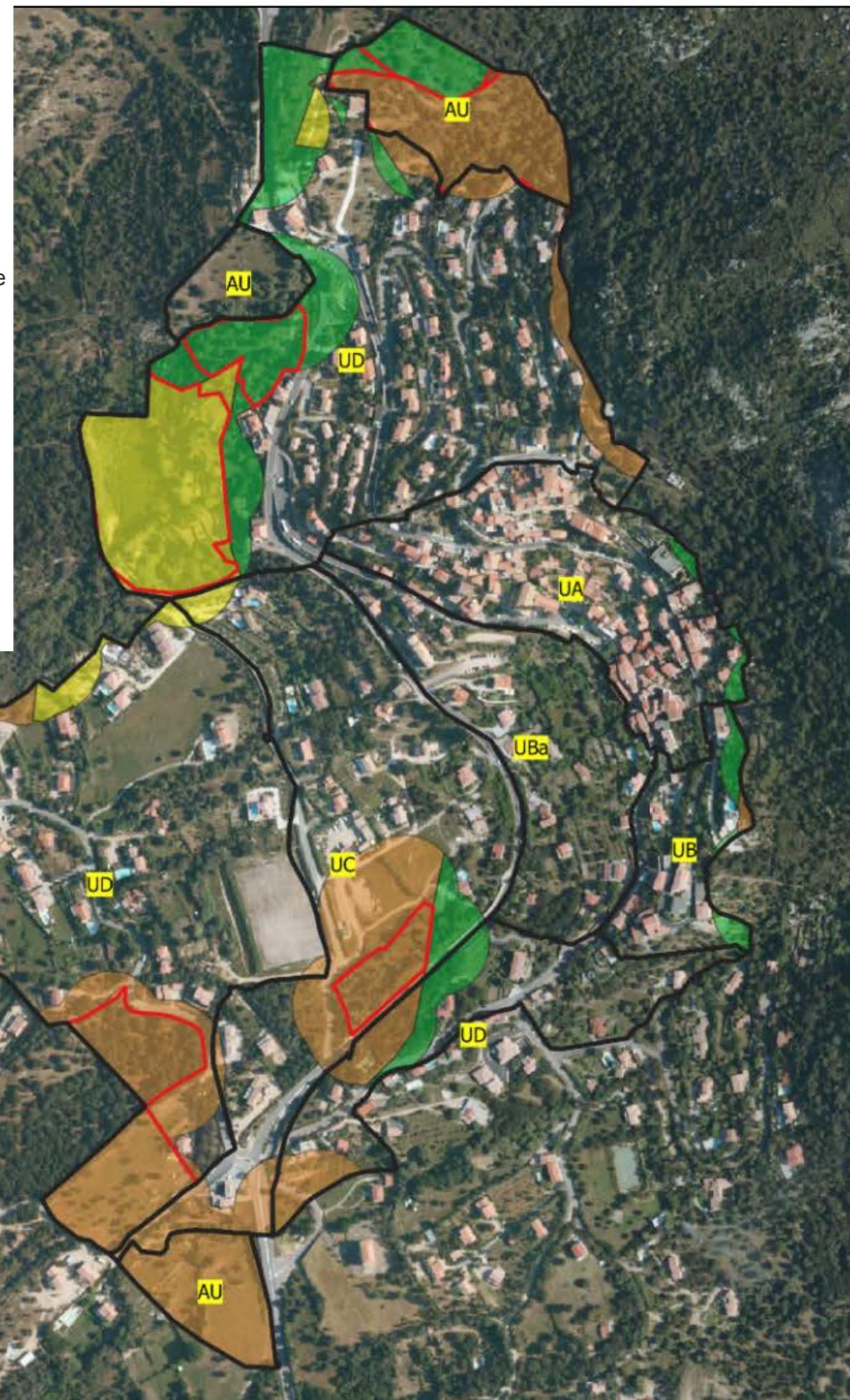
Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

- SODETEG**
- Cultivable à fort potentiel
 - Cultivé en 1980
 - Pastoral potentiel moyen
 - Zone constructible PLU (U & AU)
 - RPG 2018

Secteur du village de Lumio

- 2,8232 ha de terrains reconnus comme ESA au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zones U ou AU) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 2,1416 ha réparties sur une seule zone destinée à la construction de logements.
- 16,0324 ha de terrains reconnus comme ERPAT au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zones U ou AU) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 6,7792 ha réparties en six zones en vue de la construction de logements et d'une opération mixte sur la zone AUC. Ainsi, les zones impactées ont des surfaces non significatives (inférieures ou égales à 1 ha).
- 5,7872 ha de terrains reconnus comme ENSP au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zones U ou AU) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 1,1652 ha réparties sur deux zones en vue de la construction de logements. Ainsi, les zones impactées ont des surfaces non significatives (inférieures ou égales à 1 ha).

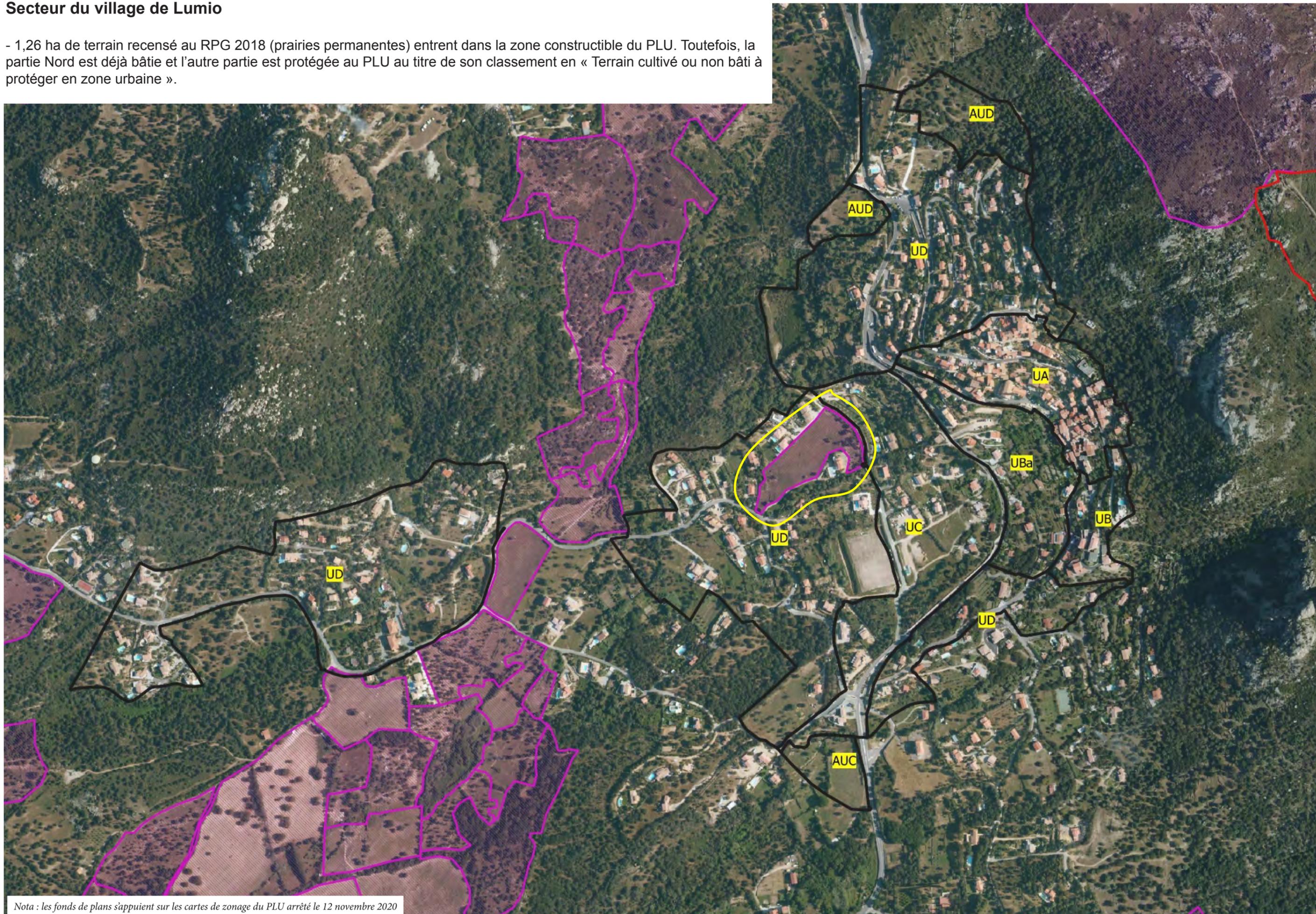
-  Zone constructible PLU (zones U & AU)
-  ESA PADDUC dans zone constructible du PLU
-  ERPAT dans zone constructible du PLU
-  ENSP dans zone constructible du PLU
-  Zone non bâties comprises dans ESA, ERPAT, ENSP



Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur du village de Lumio

- 1,26 ha de terrain recensé au RPG 2018 (prairies permanentes) entrent dans la zone constructible du PLU. Toutefois, la partie Nord est déjà bâtie et l'autre partie est protégée au PLU au titre de son classement en « Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine ».



Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur du village de Lumio

- 27,758 ha de terrain en « Pastoral » entrent dans la zone constructible du PLU dont 17,137 ha sont artificialisés. La consommation est donc de 10,621 ha. Cette surface est fortement morcelée dans le secteur du village de Lumio comme l'atteste l'image en page suivante (les terrains consommés non artificialisés sont représentés en bleu foncé). La vocation urbaine de l'espace est justifiée dans ce secteur déjà urbanisé et raccordé aux réseaux publics (assainissement, eau potable). Ainsi, au regard du contexte urbain et du morcellement des terrains consommés en SODETEG, il n'a pas lieu de mettre en place une mesure de compensation.

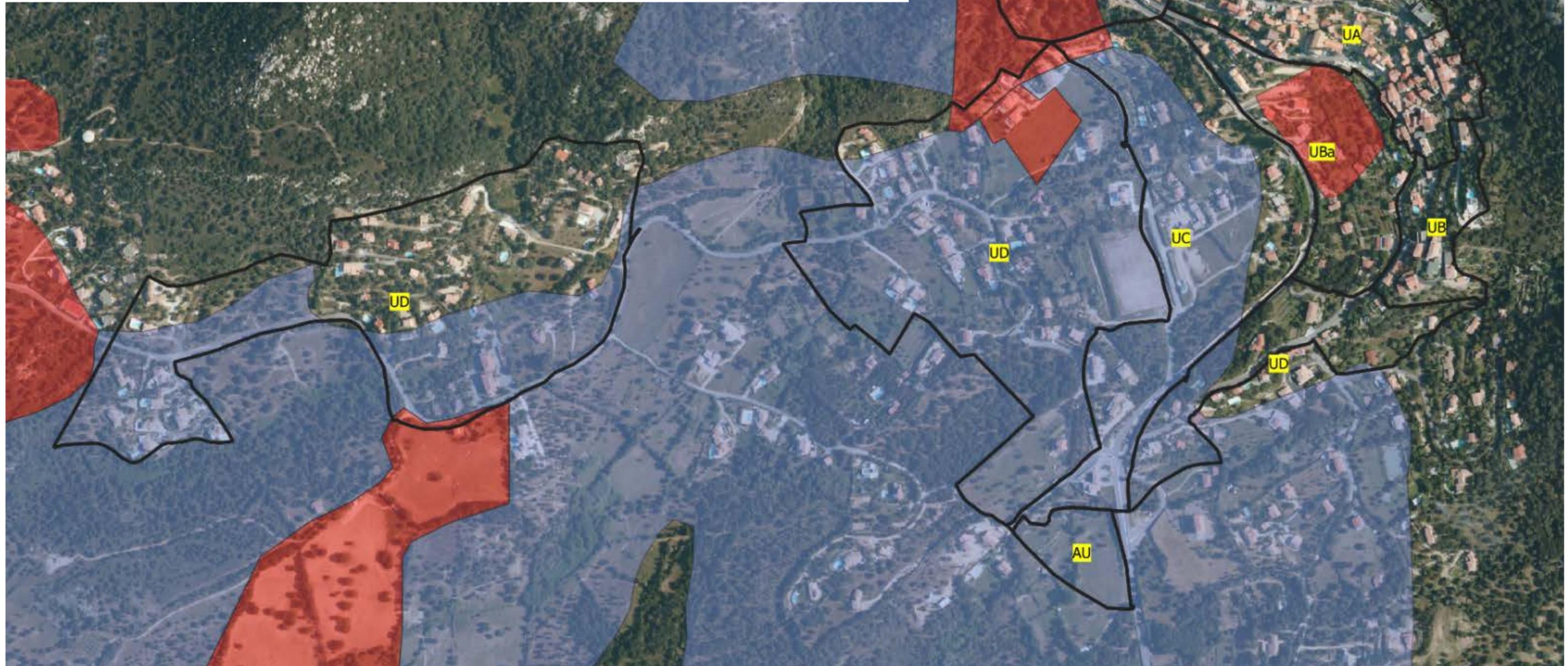
- 5,2815 ha de terrain en « Cultivable » entrent dans la zone constructible du PLU dont 1,7824 ha sont artificialisés. La consommation est donc de 3,4991 ha. Cette consommation se répartie sur 3 secteurs dont 2 sont protégés dans le PLU au titre des « terrains à protéger en zone urbaine ».

 Zone constructible au PLU

Potentialités SODETEG

 PASTORAL

 CULTIVABLE



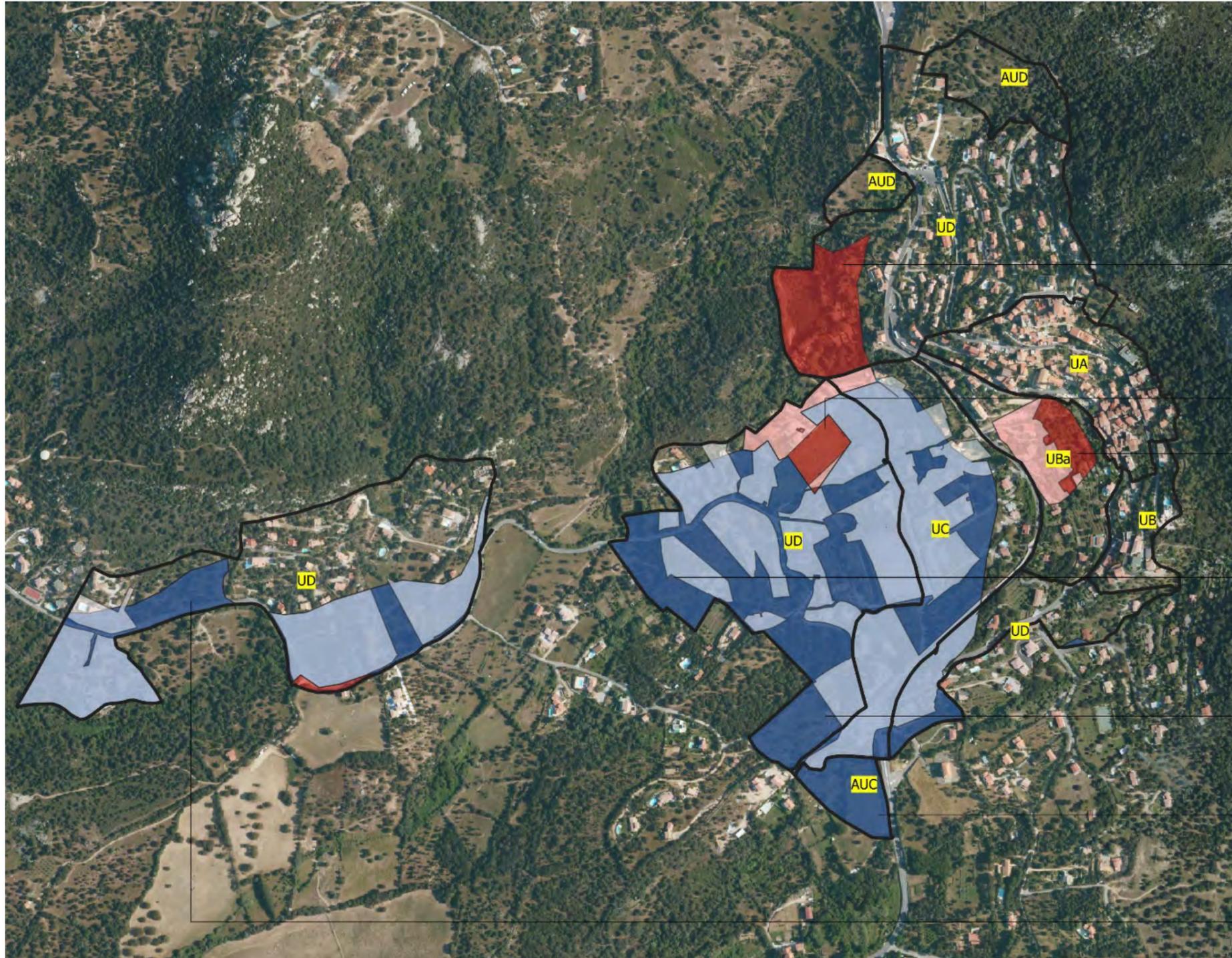
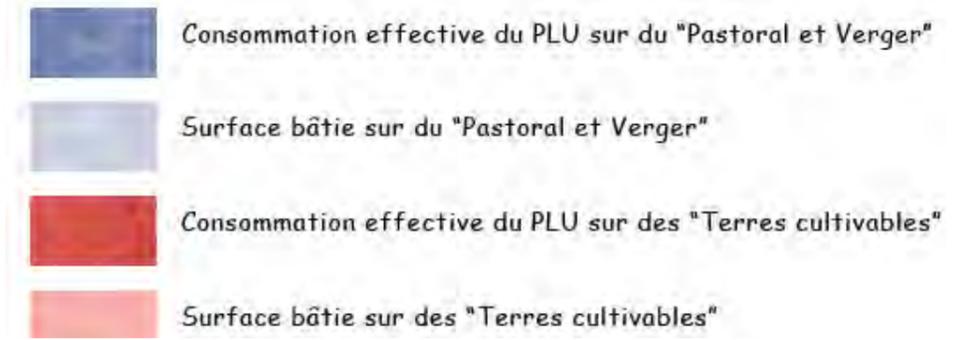
Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur du village de Lumio

- [1] Ces deux zones s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante : une sur des terres cultivables (2,316 ha) et l'autre sur des terres pastorales (1,04 ha). Dans ce secteur, l'OAP du village édicte comme règle la préservation de surfaces non bâties entre les futures constructions.

- [2] Ces terrains (1,6 ha) sont protégés dans le PLU au titre des « Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine ».

- [3] Ces zones destinées à du logement voire à une opération d'aménagement mixte pour la zone AU se divisent en 3 zones de 0,98 ha, 1,148 ha et 0,7548 ha. Les zones prennent place en continuité de l'urbanisation existante. Les autres parcelles en bleu foncé (6,6982 ha) correspondent à des parcelles encore libres au cœur de l'urbanisation



[1] Zone destinée au logement (2,316 ha) ménageant des surfaces non bâties entre les futures constructions (OAP)

[2] Parcelle protégée au PLU "terrain cultivé en zone urbaine" (0,5ha)

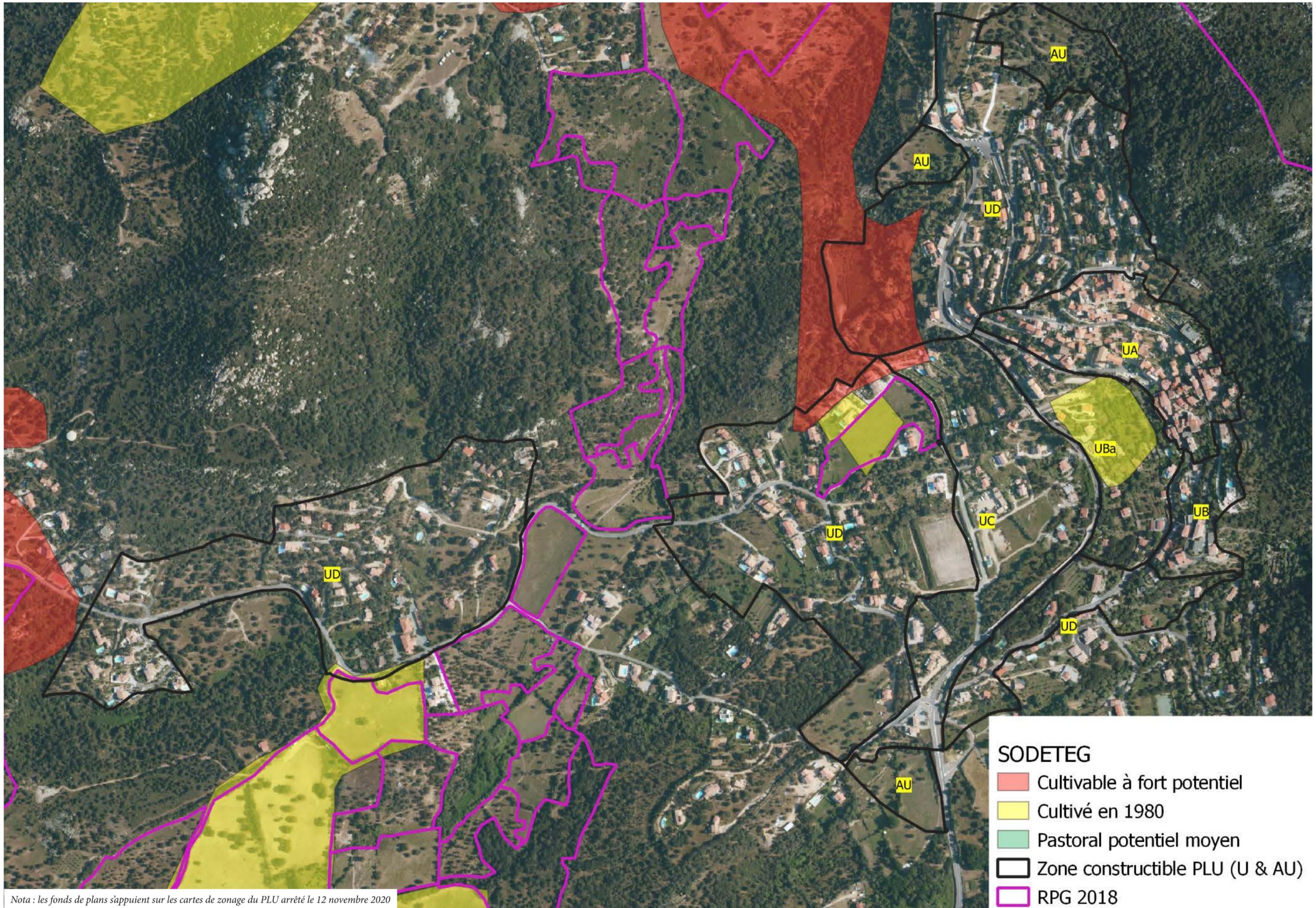
[2] Parcelle protégée au PLU "terrain cultivé en zone urbaine" (1,1ha)

[1] Zone destinée au logement (1,04 ha) ménageant des surfaces non bâties entre les futures constructions (OAP)

[3] Zone destinée au logement (0,98 ha)

[3] Acciani : Programme mixte : maison médicale, seigneurie, logements (1,148 ha)

[3] Zone destinée au logement (0,7548 ha)



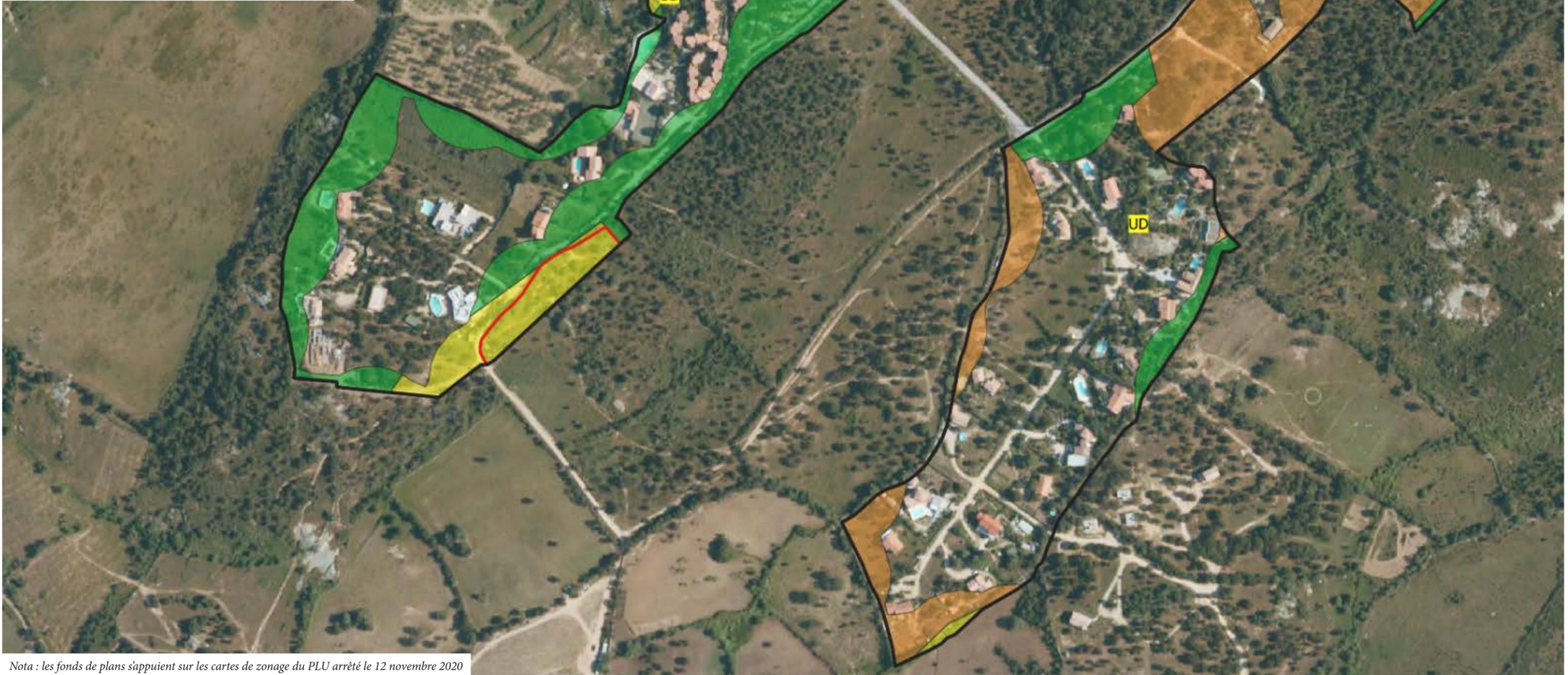
Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur Sud de la commune Plaine du Fiume Seccu

- 1,1240 ha de terrain reconnu comme ESA au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zone U) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 0,3322 ha. Cette surface apparaît comme non significative.

- 3,6199 ha de terrain reconnu comme ERPAT au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zone U) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 0,3521 ha. Cette surface apparaît comme non significative.

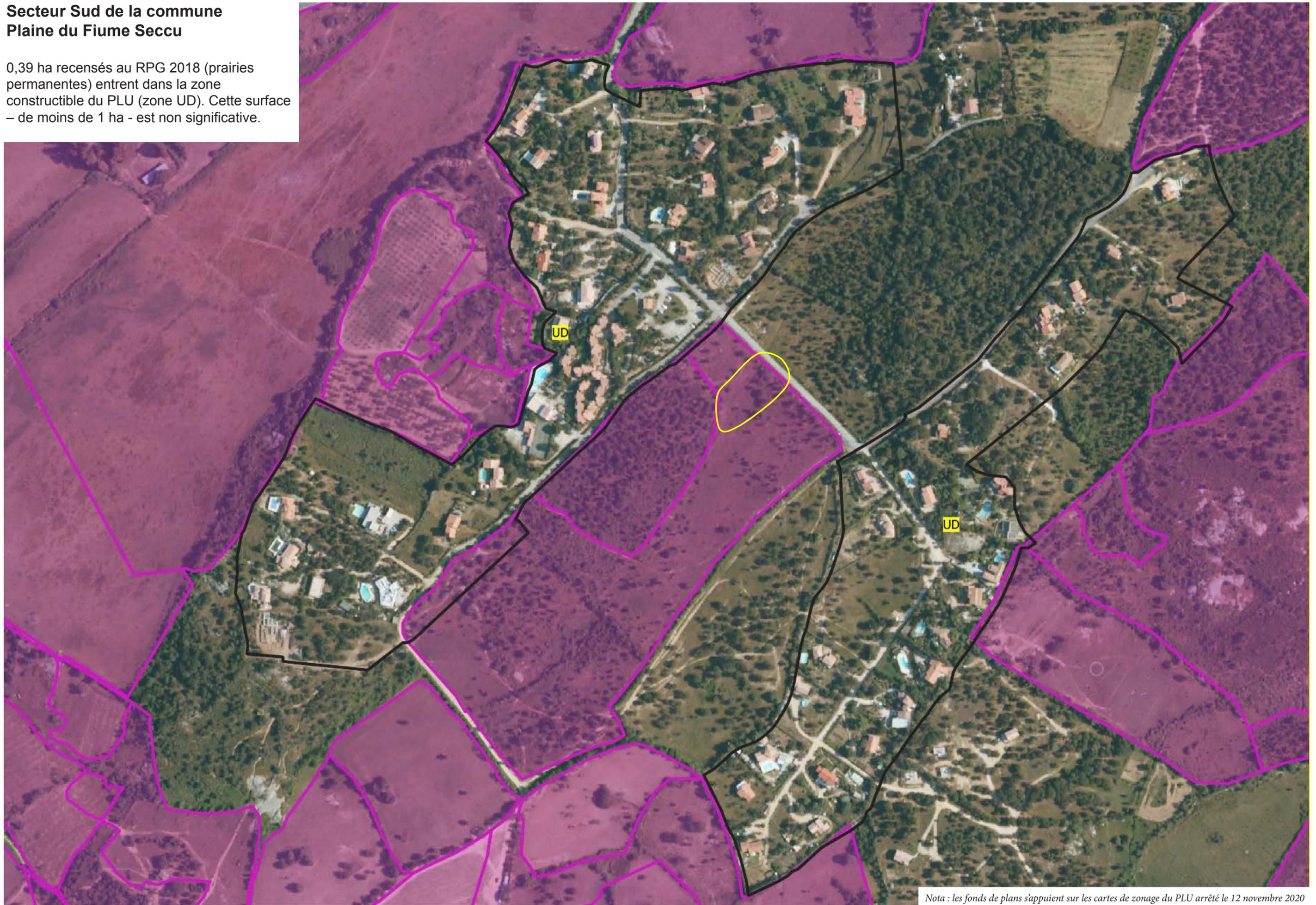
- 5,0294 ha de terrain reconnu comme ENSP au PADDUC entrent dans la zone constructible du PLU (zone U) mais la surface non bâtie, celle réellement impactée est de 0 ha. L'incidence est nulle.



Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

Secteur Sud de la commune Plaine du Fiume Seccu

0,39 ha recensés au RPG 2018 (prairies permanentes) entrent dans la zone constructible du PLU (zone UD). Cette surface – de moins de 1 ha - est non significative.



Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020

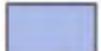
Secteur Sud de la commune Plaine du Fiume Seccu

- 9,4669 ha de terrain en « Pastoral » entrent dans la zone constructible du PLU dont 8,964 ha sont artificialisés. La consommation est donc de 0,5029 ha. Cette consommation qui est inférieure à 1 ha, est considérée comme non significative.

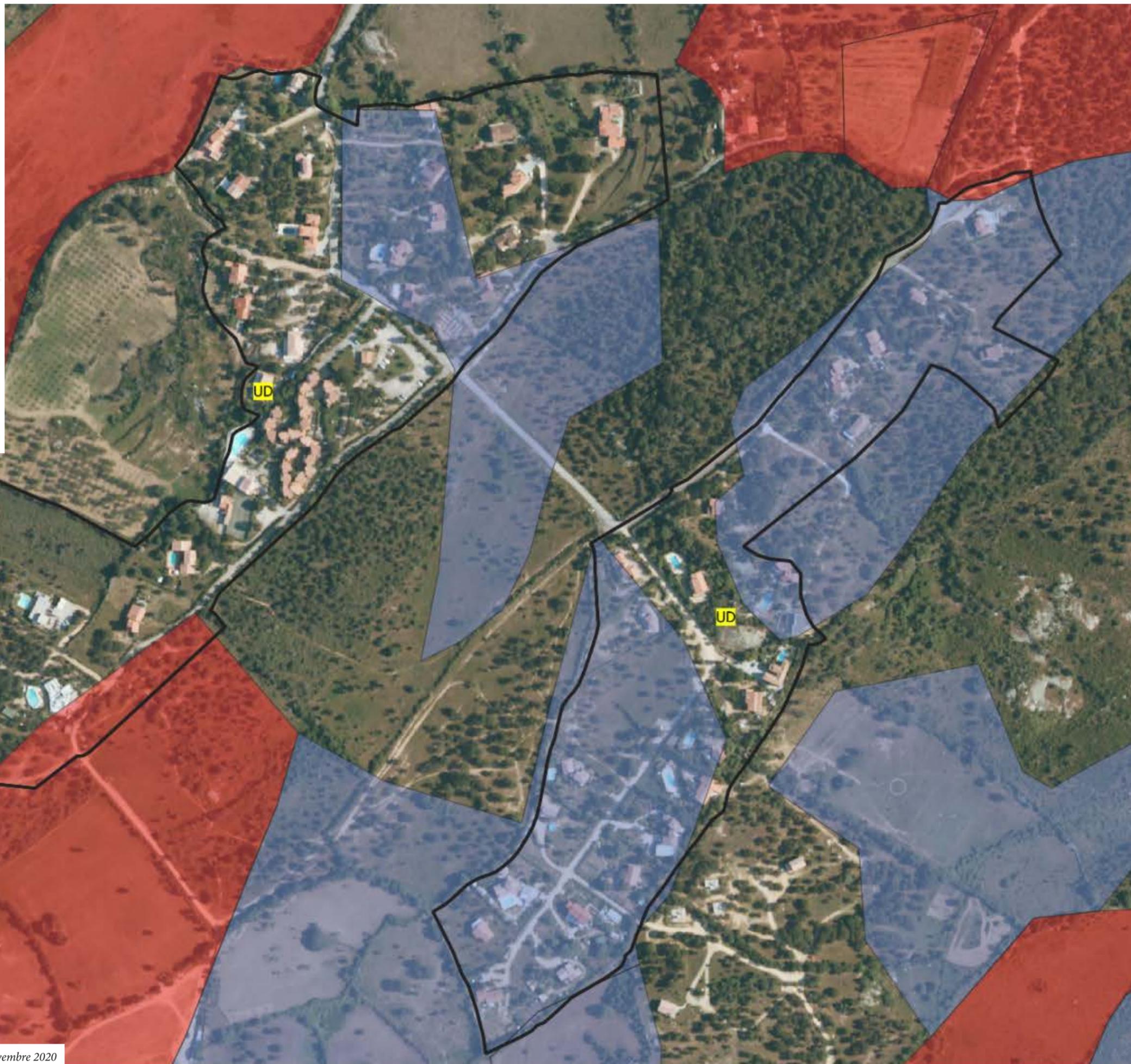
- 0,752 ha de terrain en « Cultivable » entrent dans la zone constructible du PLU dont 0,338 ha sont artificialisés. La consommation est donc de 0,414 ha. Cette consommation, qui est inférieure à 1 ha, est non significative.

 Zone constructible au PLU

Potentialités SODETEG

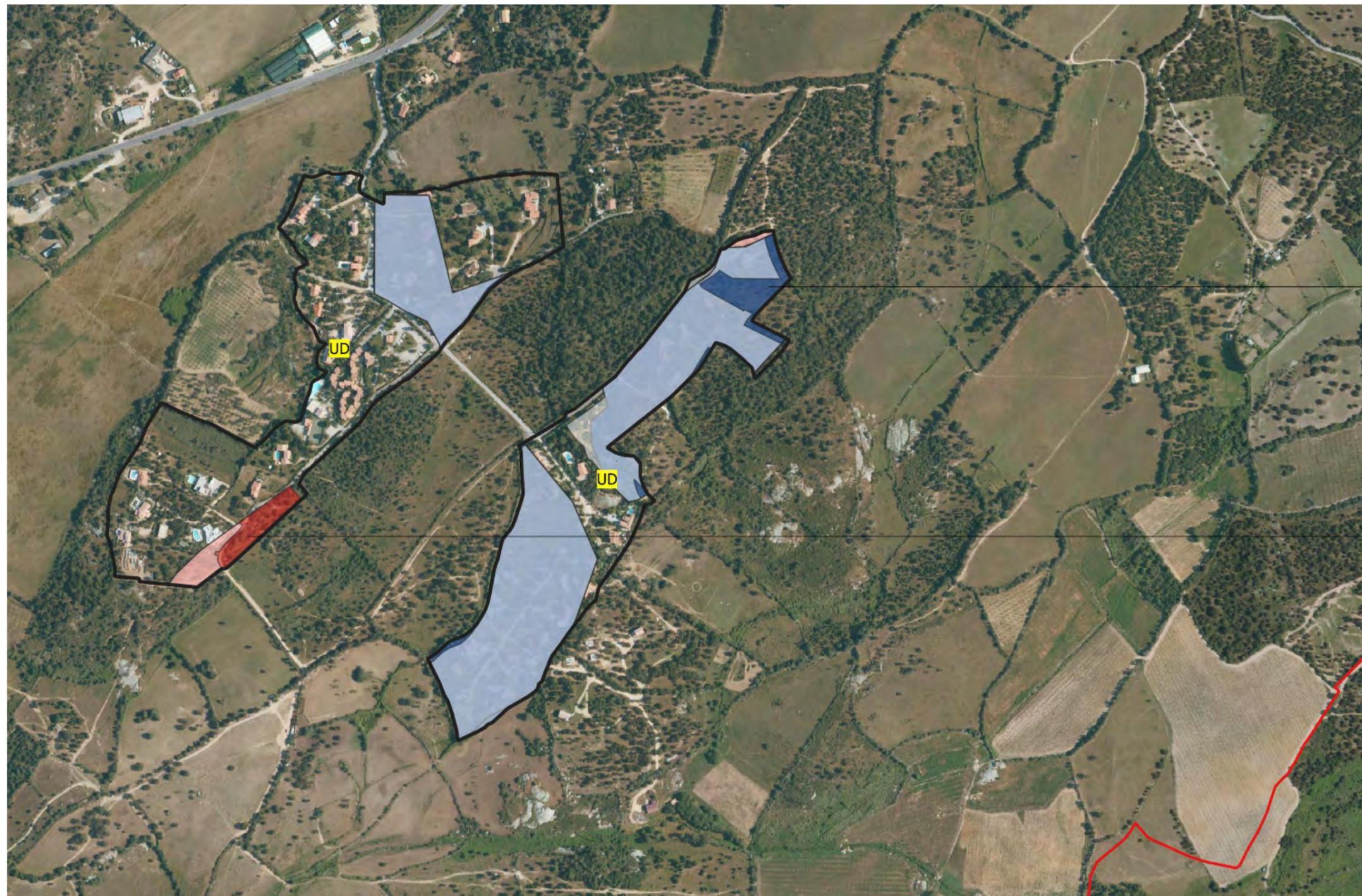
 PASTORAL

 CULTIVABLE



Secteur Sud de la commune - Plaine du Fiume Seccu

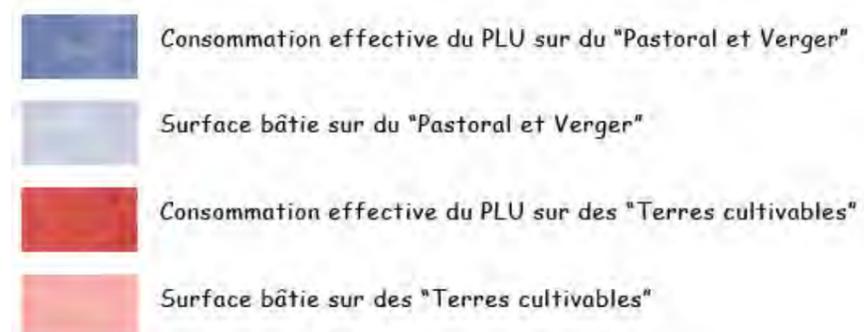
Les parcelles impactées sont de faibles superficies (0,387 ha et 0,333 ha) et s'inscrivent en continuité de l'urbanisation.

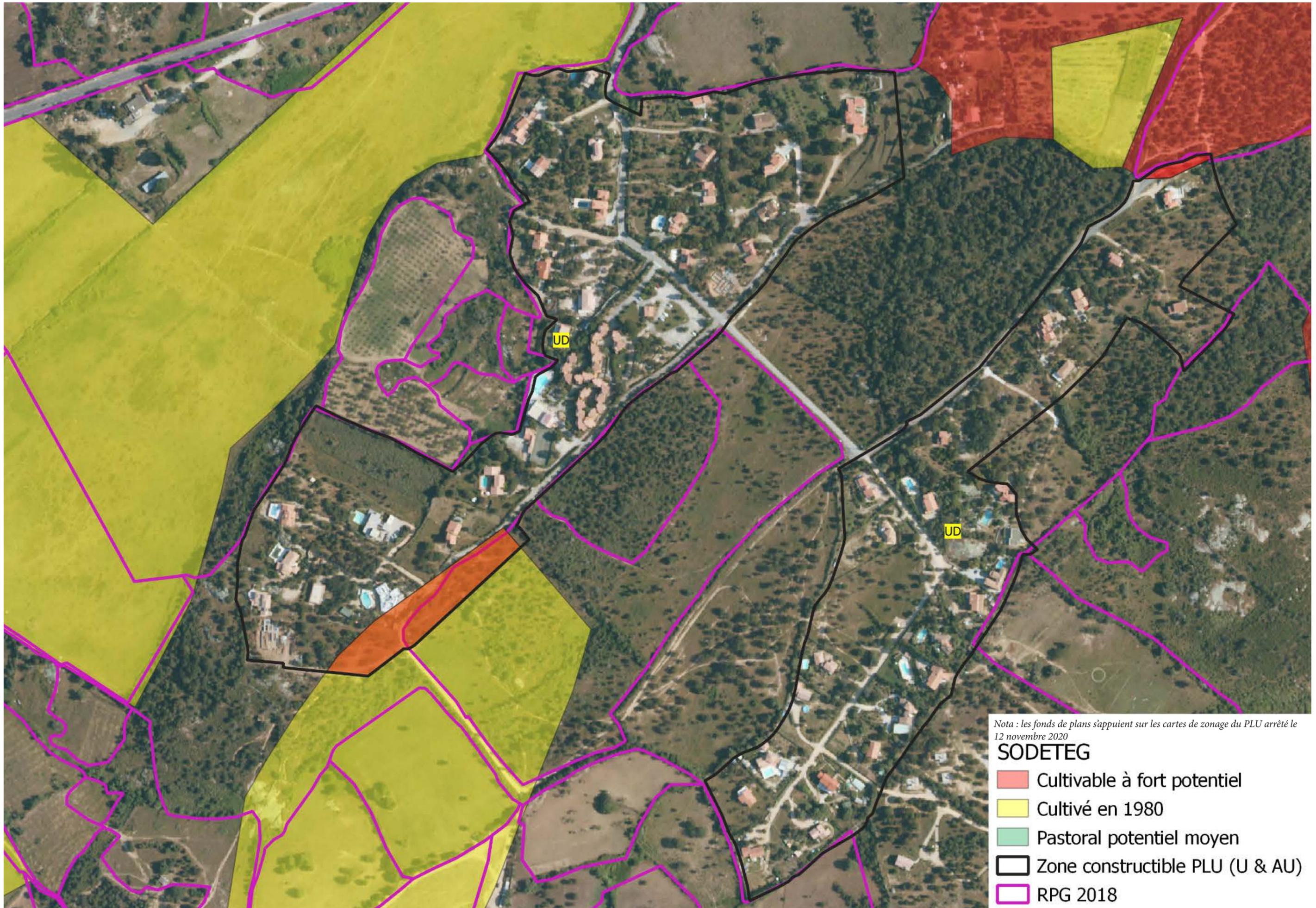


Zone destinée au logement (0,502 ha)

Zone destinée au logement (0,414 ha)

Nota : les fonds de plans s'appuient sur les cartes de zonage du PLU arrêté le 12 novembre 2020





En conclusion

Au vu des chiffres ci-dessous, le projet est compatible avec la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers

La surface agricole utile (SAU) communale en 2010 est de 547 ha.

Les terrains recensés au RPG 2018 s'étendent sur 775 ha.

La zone agricole du PLU couvre 979,3 ha. La surface des ESA du PLU est de 732 ha.

La zone naturelle du PLU couvre 791,5 ha.

La zone constructible du PLU (U) s'étend sur 187,2 ha dont 74,3427 ha identifiés sur des zones agrosylvopastorales SODETEG (à savoir sur des « terres cultivables » et « Pastoral et verger »). Parmi ces 74,3427 ha, 55,46 ha sont artificialisés. Ainsi, les espaces SODETEG impactés par la zone constructible du PLU ont une surface totale de 18,8753 ha.

A cela, il convient de déduire les espaces protégés dans le PLU à savoir les « terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine ». Ce sont ainsi, 0,90 ha (secteur de Sant'Ambrosgiu) et 1,6 ha (secteur du village) qui sont déduits de la consommation.

La consommation des espaces SODETEG par le PLU est de 16,3753 ha. Ces 16,3753 ha ne forment pas un seul ensemble mais une multitude de petites zones, dont la plupart se situent au cœur même de l'urbanisation.

La surface consommée des « surfaces déclarées agricoles » (source RPG 2018) est de 2,21 ha.

Les ESA du PLU couvrent 732 ha contre 548 ha pour les ESA du PADDUC soit un différentiel positif de 184 ha.

Sur l'avis de la CTPENAF :

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, l'avis de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) de Corse est une étape obligatoire. Celle-ci a rendu un avis conforme favorable au projet de plan local d'urbanisme, émis le 31 mars 2021 avec plusieurs réserves ;

La Commune a contesté les réserves émises dans cet avis devant le Tribunal Administratif de Bastia.

Depuis plusieurs années maintenant, la commune de Lumio élabore son plan local d'urbanisme (l'élaboration d'un POS avait été prescrite, sans jamais avoir pu aboutir, le 11 avril 1984 ; et l'élaboration du PLU est prescrite depuis le 1er mars 2002...). L'élaboration de ce document a été prescrite par une délibération en date du 28 novembre 2014.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues au cours de la séance du 23 décembre 2016, puis, une nouvelle fois, le 1er septembre 2020.

Par une délibération en date du 12 novembre 2020, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme, et l'a transmis aux personnes publiques associées. Saisie sur le fondement de l'article L. 112-1-1 du code rural, la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse (CTPENAF) a émis un avis favorable, le 31 mars 2021. Mais cet avis, qui n'a été reçu en mairie que le 15 avril, est assorti d'une motivation et comporte surtout des réserves :

- *Considérant que les zones U et AU du projet de PLU impactent l'aire parcellaire délimitée de l'AOP vin de Corse ou Corse-Calvi de 62 hectares, soit 7 % de leur superficie totale (884 ha). Le seuil d'atteinte substantielle (2 %) est dépassé (...)*
- *Considérant l'absence d'explication des moyens qui seront mis en œuvre pour*

atteindre les objectifs démographiques, de démonstration de la nécessité des ouvertures à l'urbanisation en extension de l'existant, ainsi que leur caractère modéré ;

- Considérant que l'analyse SSIG identifie 32,4 hectares de consommation de surfaces vides brutes disponibles, dont 18,37 hectares en densification et 14,07 hectares en extension directe des formes urbaines ;

- Considérant que l'implantation des secteurs constructibles consomme une surface significative d'espaces à potentialité agricole, notamment pour la culture de la vigne, sans démonstration de la nécessité de consommer ces espaces ».

Les réserves

- "reclasser en zone A les parcelles suivantes de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « vin de Corse » ou « Corse-Calvi » ou classées en espaces stratégiques agricoles : parcelles n° 67, 73, 75, 85, 86, 89 et 90 à 93, pour une surface totale d'environ 2,1 hectares, sur le secteur village ; parcelles n° 112, pour 0,6 hectares, et la parcelle n° 357, pour 0,56 hectares, sur le secteur Sant'Ambroggio ; parcelle 194 sur le secteur Salducciu, pour 0,4 hectares ».

Ces réserves, la commune n'entend pas les lever, cela serait par trop pénalisant pour son projet de territoire, et notamment en ce qui concerne le centre de la commune. Comme on le sait, un avis conforme devient défavorable lorsque les réserves ne sont pas levées.

Comme on le sait, aussi, un « avis conforme » lie l'autorité compétente, et cet avis conforme empêche donc la commune d'approuver son PLU.

En cet état, cet avis conforme est évidemment très pénalisant pour la commune, qui l'a déféré à la censure du juge administratif.

En effet, c'est à tort qu'elle s'est crue fondée à émettre un avis conforme, le PLU ne portant aucune atteinte substantielle à l'aire de l'AOP située sur le territoire de la commune, et supérieure à 2 % de cette aire.

Ensuite, les réserves qu'elle a émises portent sur des parcelles qui ne peuvent en aucun cas recevoir une quelconque exploitation agricole.

Comme on l'a vu, la CTPENAF estime devoir rendre un avis conforme en se fondant sur la circonstance que « les zones U et AU du projet de PLU impactent l'aire parcellaire délimitée de l'AOP vin de Corse ou Corse-Calvi de 62 hectares, soit 7 % de leur superficie totale (884 ha). Le seuil d'atteinte substantielle (2 %) est dépassé (...) ».

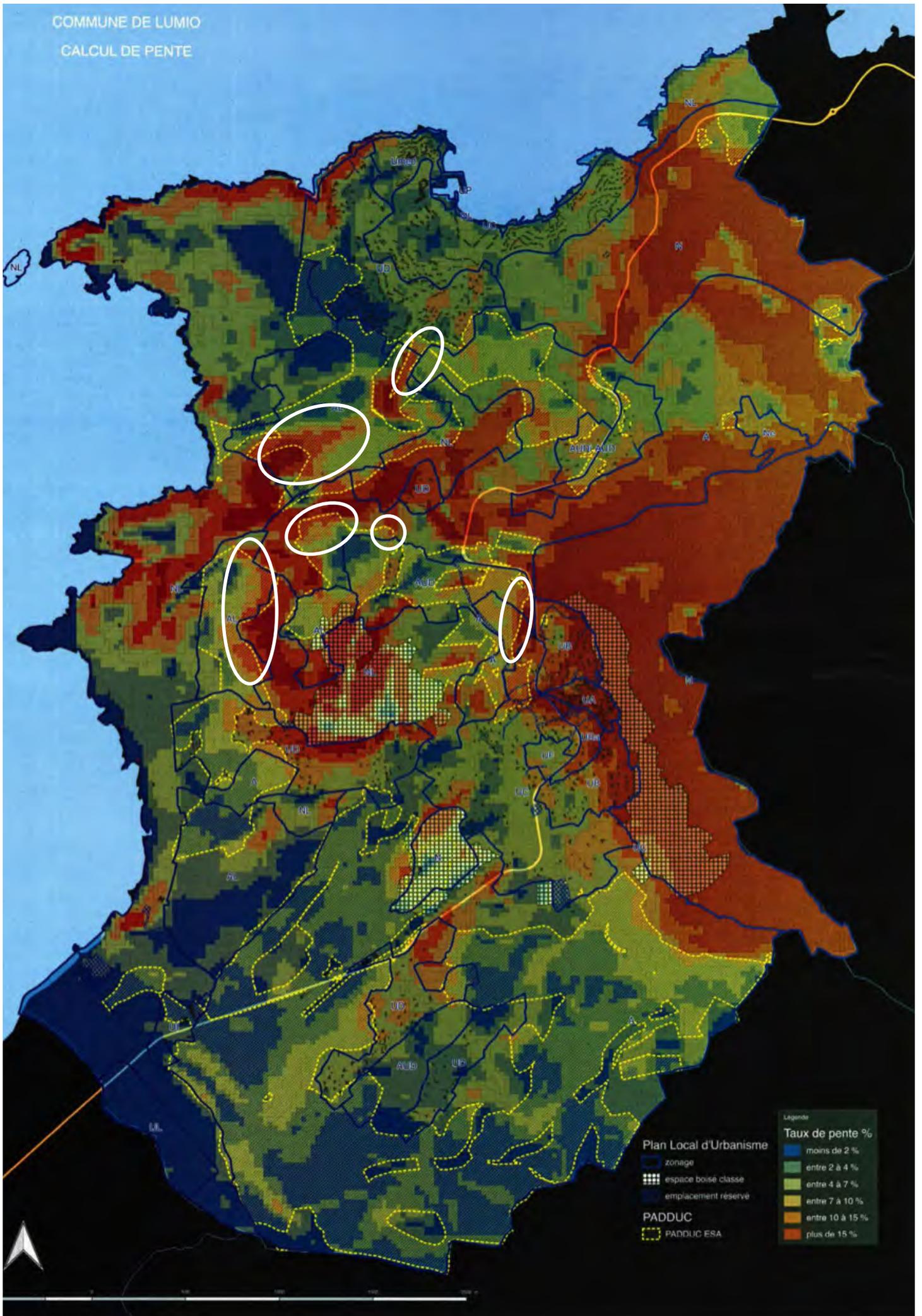
Parmi les 62 hectares de l'AOP classés en zone urbaine, 47,6 hectares sont déjà bâtis : le classement en zone U ou AU des parcelles concernées n'emporte pas, par définition, de réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée : ces surfaces, bâties, ne sont pas affectées à des productions bénéficiant d'une AOP, et ne pourront jamais l'être ;

Dès lors, ce sont seulement 14,4 hectares de surfaces affectées à une AOP qui seront réduites du fait de leur classement en zone U ou AU ; 14,4 hectares de consommés, sur les 884 hectares de l'aire couverte par l'AOP sur le territoire de la commune, cela représente 1,6 % de cette aire (1,72 % si l'on retranche des 884 hectares les 47,6 hectares déjà bâtis) ;

Cette consommation n'est pas significative, et demeure inférieure au seuil de 2 % fixé par l'article D. 112-1-3 du code rural ;

Et l'on y ajoutera que, au moins en ce qui concerne les secteurs du village et de San't Ambroggio, les réserves de la CTPENAF sont entachées d'une erreur manifeste d'appréciation : les parcelles qu'elle demande de reclasser en zone agricole ne peuvent assurément pas recevoir une telle exploitation.

La Commune, à l'issue du contentieux sur cet avis CTPENAF, se réserve la possibilité de revenir au zonage arrêté en ce qui concerne les parcelles visées à l'avis du 31 mars 2021.



Modération du foncier disponible pour l'agriculture : rectification des données issues du PADDUC

La carte des pentes

Le quota fixé par le PADDUC n'est pas atteint, il apparaît en effet, que le PADDUC a intégré dans les 550 hectares, des terrains à plus de 15 % de pente à hauteur de 7.71 hectares.

Si la commune de Lumio se doit d'identifier 550 hectares d'espaces stratégiques agricoles, il convient d'en prendre la portée effective.

Une carte SODETEG d'appui au projet d'ESA du PADDUC dont les délimitations sont aujourd'hui obsolètes.

Cette carte fut initiée à la suite des nombreux feux de forêts qui ont ravagés la Corse dans les années 60-70. L'objectif de cette carte était d'établir un bilan des espaces agricoles perdus dans ces incendies.

Après instruction, il s'avère que le programme visant à cartographier les espaces agro-sylvo-pastoraux de la Corse a été commandé par la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen ainsi que par le Service Régional d'Aménagement forestier de la Corse à partir de 1975.

Cette base de données et ce zonage ont été élaborés par la Société d'Etudes Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) avec l'appui scientifique du Centre d'Etudes Phytosociologiques et Ecologiques (CEPE – CNRS) Louis Emberger de Montpellier.

Elle fut construite par un travail concerté entre la chambre agriculture, les agriculteurs et la DIREN.

Cette carte fit l'objet d'une restitution en 1981 mais n'a jamais fait l'objet d'une délibération. A ce titre, cette carte a une valeur indicative et non opposable.

A cette époque, la cartographie s'est construite essentiellement sur la base des cartes IGN et par des vistes de terrain, sur support papier. Il n'existait pas encore de démocratisation des moyens informatiques actuels qui permettent de repérer de manière systématique et à l'échelle de la parcelle les pentes, la nature des milieux (affleurement rocheux...)...

Cette carte fut le document de référence de la chambre d'agriculture jusqu'à aujourd'hui et fut prise en référence dans le cadre du PADDUC sans redéfinition fine nécessaire à l'échelle du PLU. Raison pour laquelle, les critères développés dans le cadre de la méthodologie du PLU sont plus larges que ceux indiqués dans le PADDUC.

Par ailleurs, le bureau d'étude a fait la demande auprès de l'ODARC d'avoir accès à la délibération justifiant de la valeur juridique de ce document afin de s'assurer de la validation de la DIREN (à l'époque). Néanmoins, cette demande n'a trouvé aucune suite.

Ce zonage comporte plusieurs types d'espaces :

- espaces non-végétaux : tout ce qui est artificiel (bâti, parkings, places...)
- espaces agricoles cultivés : terres agricoles exploitées
- espaces pastoraux améliorables : espaces agricoles stratégiques avec potentiel plus ou moins élevé
- espace de réserve : espaces difficiles à aménager pouvant évoluer vers la forêt ou être reboisés
- espaces forestiers : formations végétales forestières

Carte ci-contre : localisation des ESA cartographiés dans le PADDUC, avant annulation de la carte et comprenant des pentes à plus de 15%

Cette carte SODETEG a servi de base à la définition du quota des ESA alors que ce document n'est aujourd'hui plus valable au regard du développement urbain qu'a connu Lumio, commune littorale qui a connu un développement particulièrement rapide depuis quarante ans.

La Commune, doit atteindre un quota de 548 hectares, identifiés au Plan de Développement DURable de la Corse.

Bien que la carte des ESA ait été invalidée, notons que le quota des ESA du PADDUC a été défini selon cette cartographie. Par conséquent, après analyse de cette ancienne carte, afin de quantifier la surface erronée qui se reporte dans le quota des ESA du PADDUC sur la commune de Lumio notons que : (démonstration pages suivantes),

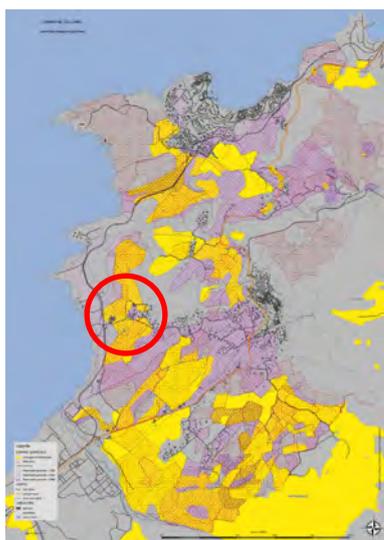
- 7.71 hectares présentent une pente supérieure à 15 %,

- 5.65 hectares sont déjà consommés,

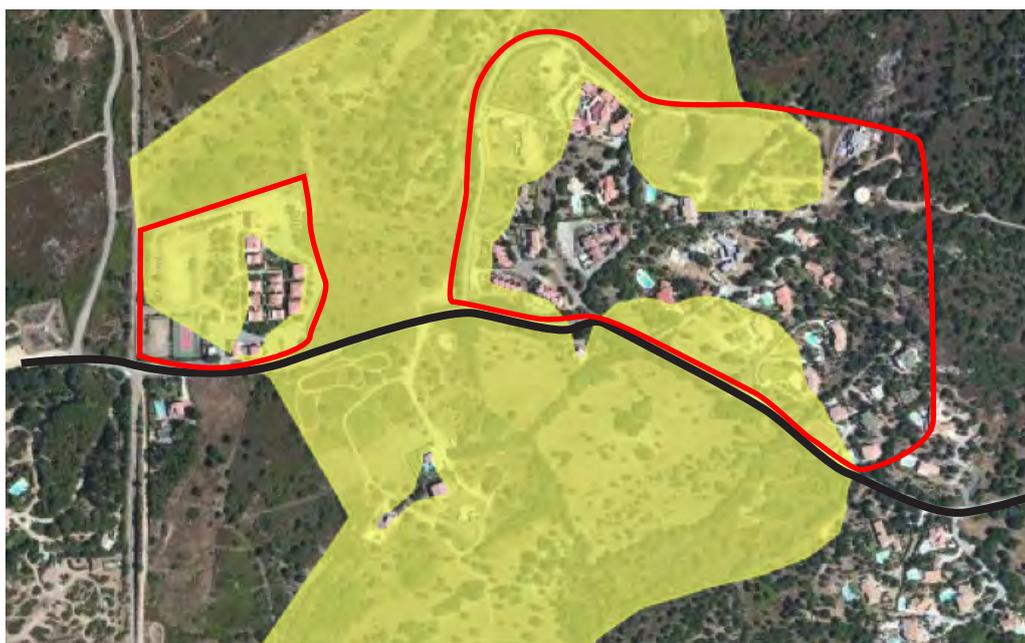
soit un total de 13.36 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles identifiés au PADDUC mais consommés ou inadaptés acuellement sur la commune de Lumio.

Les extraits de plans ci-après proposent une superposition entre la délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC à la photo aérienne, afin de pouvoir se représenter la superficie déjà consommée par l'urbanisation actuelle.

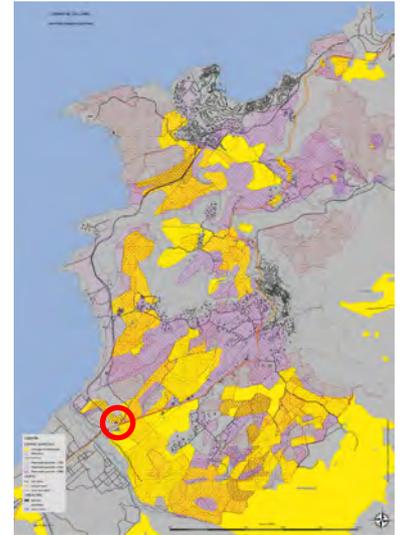
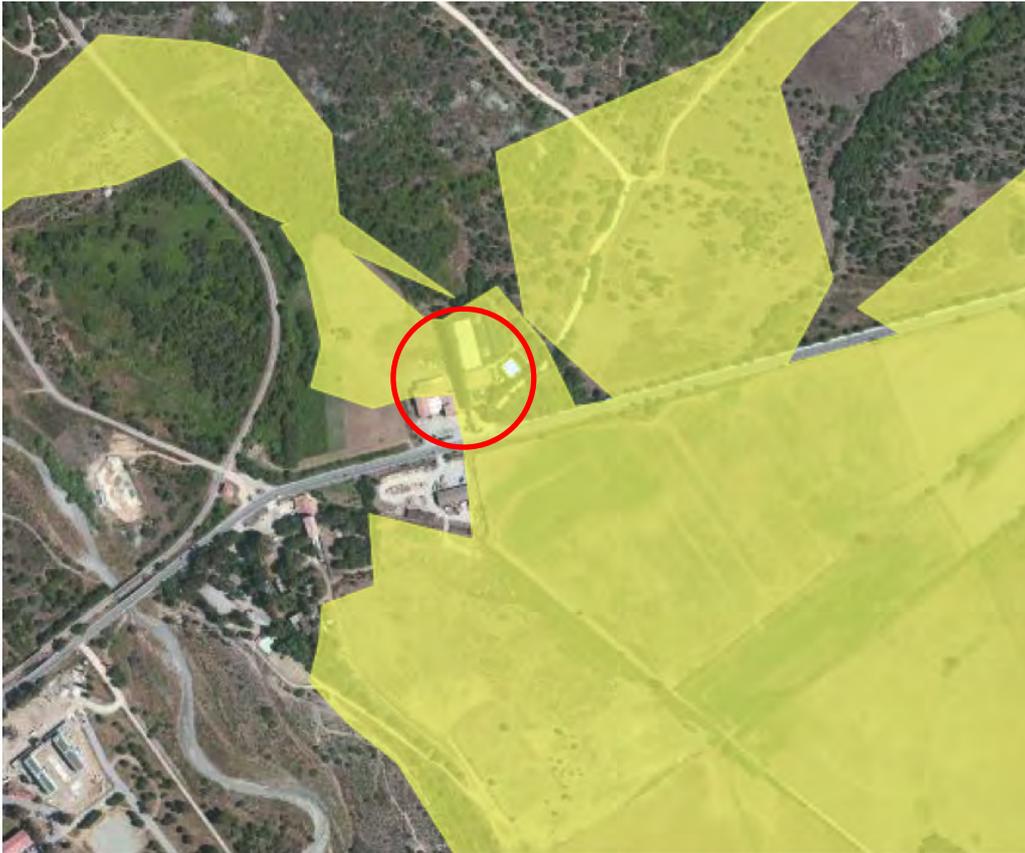
Il est nécessaire de préciser que les photos aériennes et juxtaposition ont été réalisés sur la base d'une photo aérienne de mai 2015, antérieure à la date d'approbation du PADDUC.



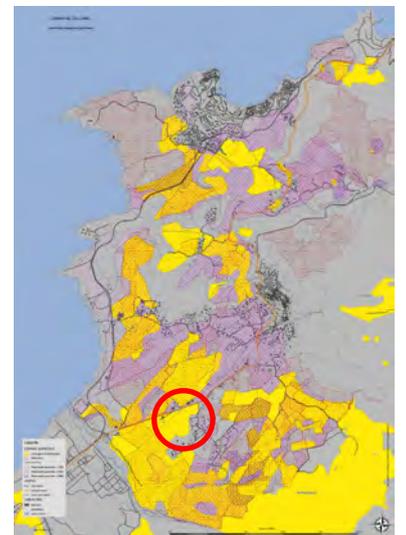
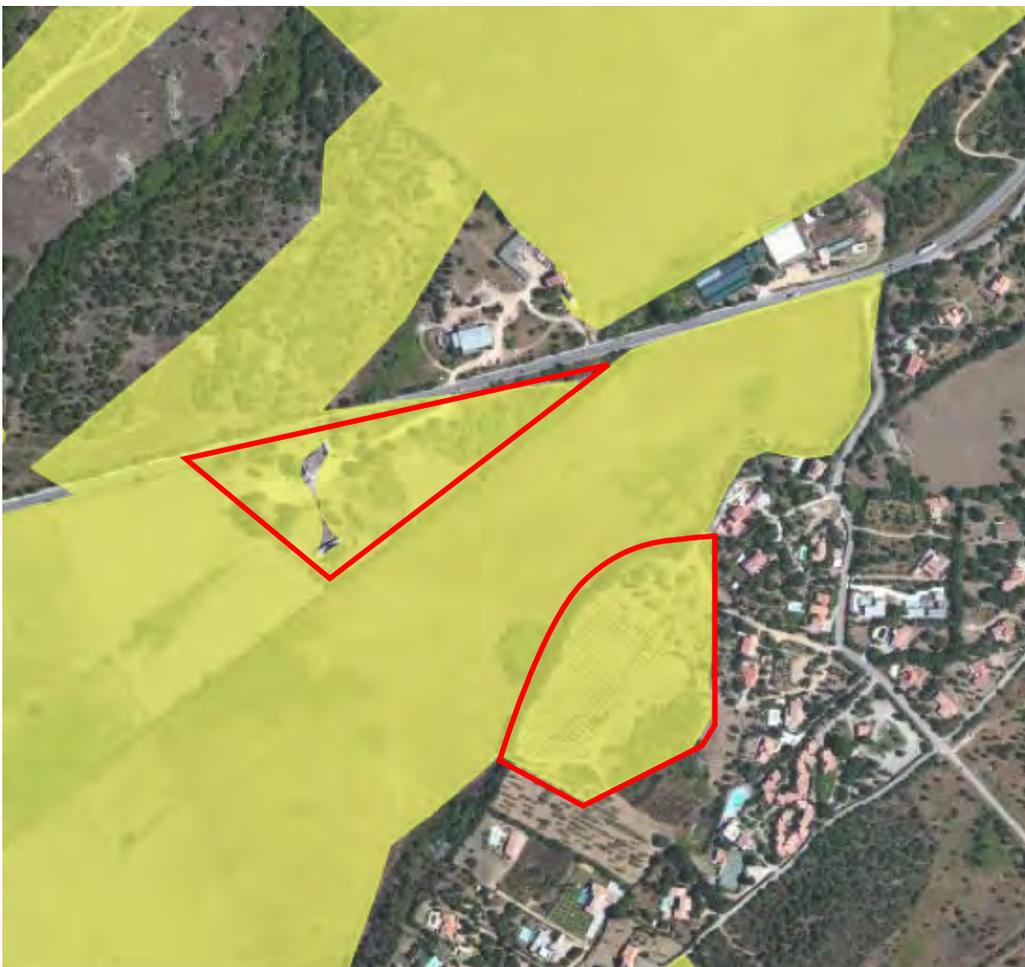
Secteur de l'Arinella
Superficie déjà consommée : 2,2ha



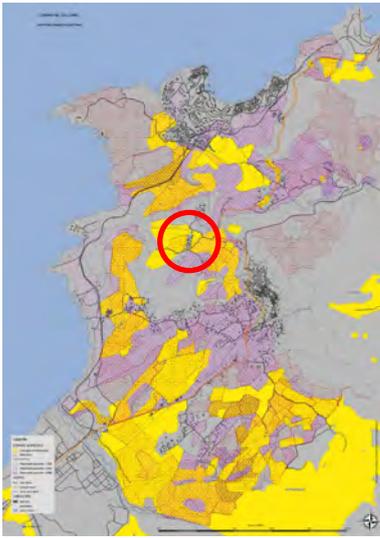
Constatons que les ESA couvrent actuellement des parcelles privées dont la vocation est rattachée à l'habitat ou au logement et aux activités de loisirs ou de tourisme. On peut également s'interroger sur la pertinence des parties d'ESA qui se situent à proximité immédiate avec les espaces bâtis, corrélée avec l'absence de contiguïté foncière inhérente aux coupures agricoles liées à la route de la mer et aux voies de desserte du lotissement.



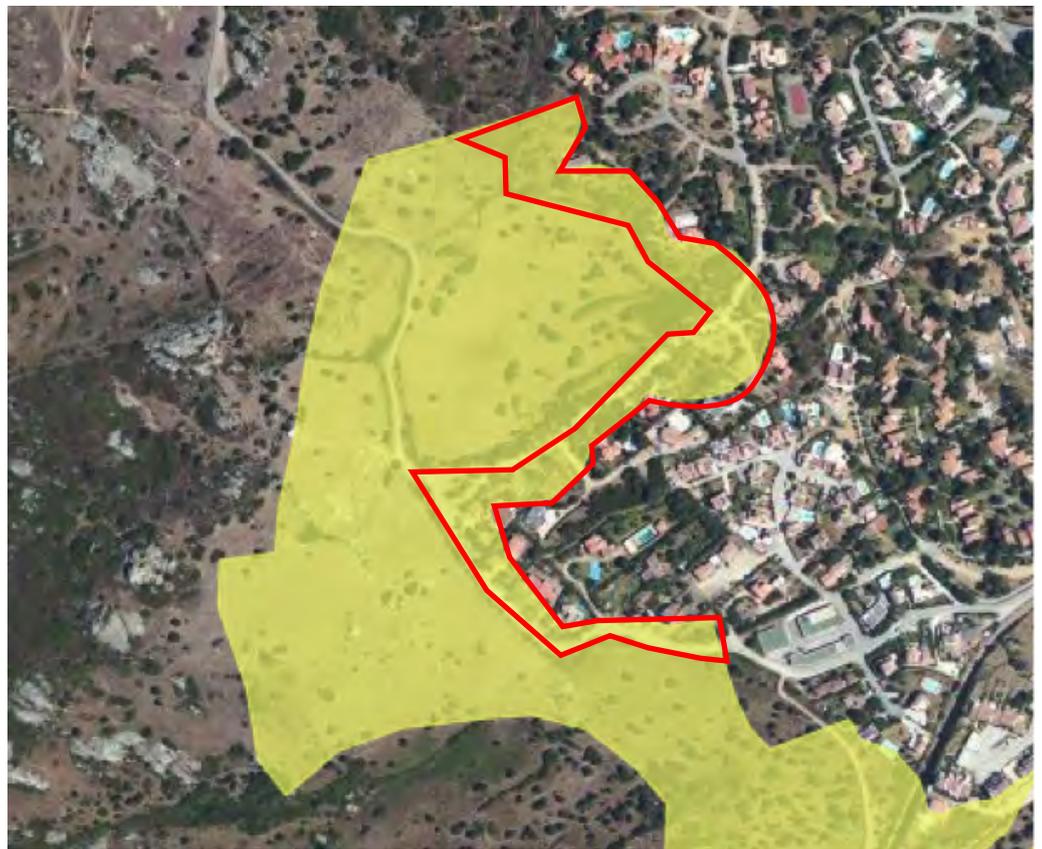
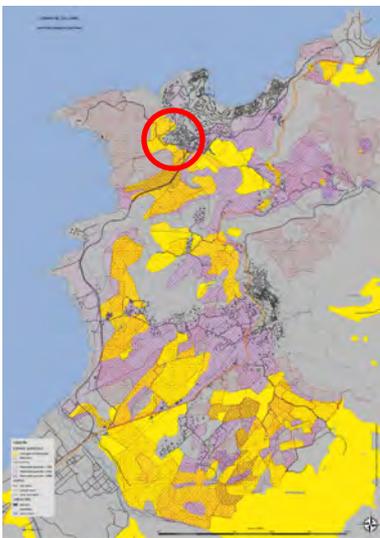
*Zone Artisanale de Lumio
Superficie déjà consommée : 0,8ha*



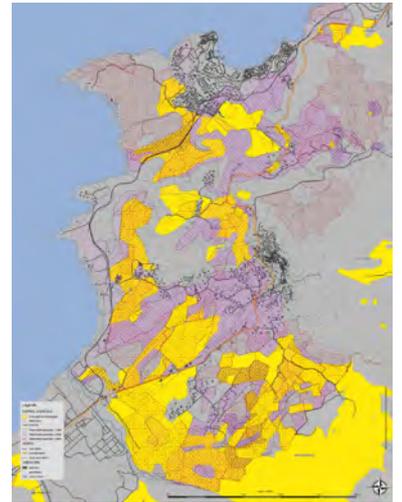
*Secteur Salducciu
Superficie déjà consommée : 0,63ha
Vocation des espaces consommés :
parcelles privées, habitat.*



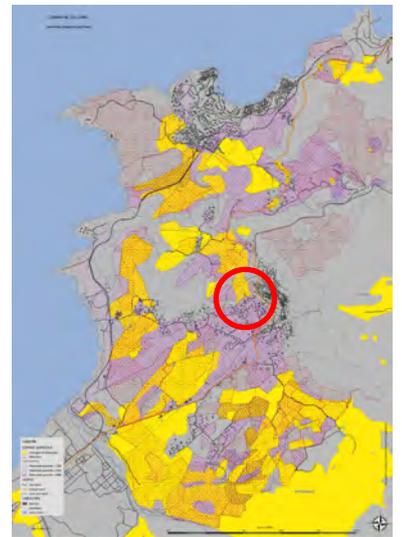
Secteur Monte Ortu
Superficie déjà consommée : 0,66ha
Vocation des espaces consommés : parcelles privées, habitat.



Secteur Sant'Ambroggio
Superficie déjà consommée : 1,46ha
Vocation des espaces consommés : parcelles privées, habitat.



Secteur ?
 Superficie déjà consommée : 0,1ha
 Vocation des espaces consommés : parcelles privées, habitat.



Secteur Village
 Superficie déjà consommée : 0,8ha
 Vocation des espaces consommés : parcelles privées, habitat.

N° de secteur		Surface consommée
1	<i>Secteur Arinella</i>	2.2 hectares
2	<i>Zone Artisanale</i>	0,8 hectares
3	<i>Secteur Salducciu</i>	0,63 hectares
4	<i>Secteur Monte Ortu</i>	0.66 hectares
5	<i>Secteur Sant'Ambroggio</i>	1.46 hectares
6	<i>Secteur ?</i>	0.1 hectares
7	<i>Secteur Village</i>	0.8 hectares
total		5.65 hectares

Tableau de consommation effective des espaces agricoles visés au PADDUC

6 Conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de Lumio s'inscrit dans le cadre d'un développement équilibré entre les impératifs inhérents à la réduction de la consommation foncière et le confortement et le développement d'économies en lien avec le milieu naturels et agricoles.

L'évolution démographique de la commune (objectif d'accroissement démographique à 1,4 % combiné à une logique de rattrapage d'un déficit en production de logement inhérent à l'absence de document d'urbanisme), est en pertinence avec les objectifs chiffrés de 16 ha de consommation du foncier pour la production de 150 logements indiqués dans le PADD car après analyse du foncier disponible celui-ci est sensiblement inférieur, avec 15,3ha de consommation foncière prévue pour l'objectif de production de logements dont la répartition se fait comme suit :

- Village-Forum : 110 logements
- Schinale : 23 logements
- Salducciu : 13 logements
- Sant'Ambroggio : 19 logements.

Urbanisme

Notons que le projet de ville répond également aux phénomènes de pressions foncières et de spéculation qui leur est lié par une intervention affirmée de la commune via :

- les emplacements réservés à des projets immobiliers à vocation sociale (zone AUc).
- les projets à vocation sociale en attente du PLU pour réalisation (Campa Inseme dans la zone de Schinale),
Rappelons qu'un premier projet immobilier valorisant l'accès sociale est en cours de réalisation sur le secteur de Sant'Ambroggio.
- la limitation de changement d'usage des bâtiments dans les zones agricoles, naturelles, ainsi que le confortement de la vocation d'hébergement hôtelier pour le village de vacances en zone AUt.

Les zones urbaines reçoivent, grâce aux OAP et au règlement de zonage, la garantie d'un urbanisme de qualité offrant des dispositions particulières regardant des orientations et des programmes de projets, ainsi que des aspects spécifiques de voirie, de stationnements, de l'architecture et des espaces verts.

Les effets produits sont les suivants :

- densification des zones urbaines,
- présence des espaces verts en milieu urbain,
- prévention des effets de l'imperméabilisation des sols,
- renforcement des équipements,
- préservation des patrimoines (bâties, paysagers...) de Lumio,
- développement des mobilités douces.

Zones naturelles

Les zones naturelles caractérisées par des servitudes et dispositions réglementaires spécifiques de portées supérieures sont prises en compte. La commune s'est appropriée la donnée naturelle en développant, conformément au PADD, des logiques de communications entre les différents paysages de Lumio (la montagne, le fleuve, le littoral) par le biais de sentiers de découverte des patrimoines, afin que ces milieux naturels se placent également dans les leviers de développement économique du territoire. La mise en valeur de ces paysages passent en l'occurrence par la maîtrise foncière sur certains secteurs via les emplacements réservés (portions de chemins sur les itinéraires reliant Sant'Ambroggio à Occi et au village, renaturalisation de certains sites : littoral ou montagne).

Les zones naturelles sont renforcées indirectement par les nombreuses dispositions particulière en zones agricoles et urbaines à savoir :

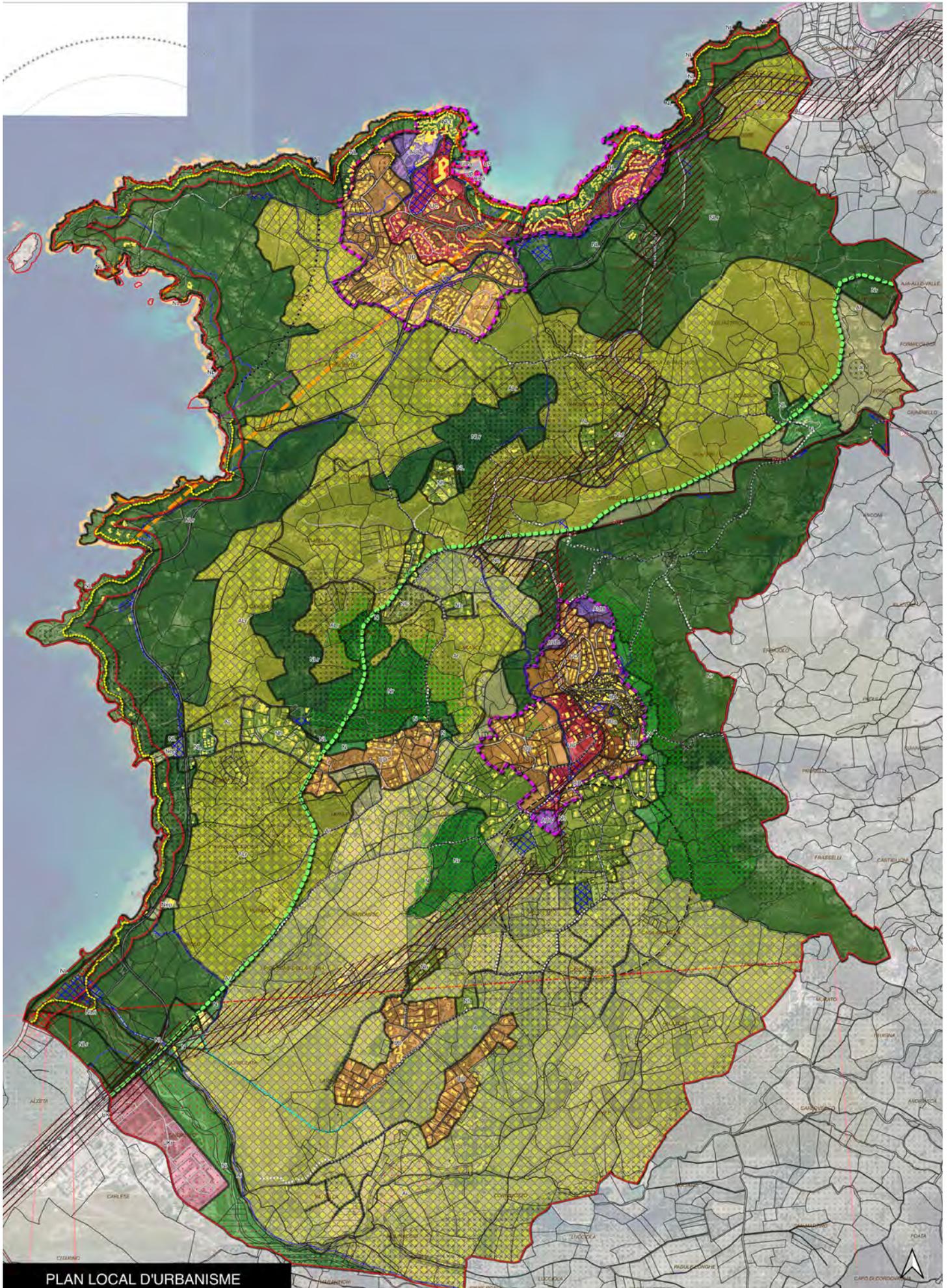
- la protection des bocages en milieux agricoles,
- la protection d'espaces verts à l'échelle de secteurs : village-forum et Sant'Ambroggio,
- la préservation d'espaces verts à l'échelles de la parcelle (coefficient d'espace vert).

Zone agricoles

Comme précédemment évoqués, la vocation agricoles des espaces non bâtis de Lumio est affirmée au travers un zonage généreux au profit de cette vocation.

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont déployés sur des superficies plus importantes que celles attendues dans le cadre du PADDUC, qui seront utiles pour assurer les objectifs mentionnés au PADD :

- préserver et maintenir les espaces agricoles de la commune,
- protéger les sites d'exploitation,
- éviter les situations d'enclavements.



PLAN LOCAL D'URBANISME

6.1 TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES DU PLU ARRETE LE 12 NOVEMBRE 2020

Secteur	Type	Nature	Libelle	Surface m2	Surface hect	Total hect	Total %
	A	Agricole	A	5 198 612	519,9	976,3	49,9
	A	Agricole	AL	2 030 701	203,1		
	A	Agricole	ALr	2 084 572	208,5		
	A	Agricole	Ai	105 560	10,6		
	A	Agricole	Ar	343 596	34,4		
SAN AMBROGGIO	AU	A urbainier	AUt	48 069	4,8	8,9	0,5
VILLAGE LUMIO	AU	A urbainier	AUC	11 537	1,2		
VILLAGE LUMIO	AU	A urbainier	AUD	29 063	2,9		
	N	Naturelle	N	177 901	17,8	792,2	40,5
	N	Naturelle	NC	34 621	3,5		
	N	Naturelle	NL	516 450	51,6		
	N	Naturelle	NLr	3 924 496	392,4		
	N	Naturelle	NLri	99 795	10,0		
	N	Naturelle	NLt	25 215	2,5		
	N	Naturelle	Nep	25 586	2,6		
	N	Naturelle	Nh	625 886	62,6		
	N	Naturelle	Nhf	127 041	12,7		
	N	Naturelle	Ni	223 225	22,3		
	N	Naturelle	Nr	2 138 275	213,8		
SHINALE (au dessus zone UD)	N	Naturelle	N	3 632	0,4	179,3	9,2
CAMP RAFFALI	U	Urbaine	UK	693	0,1		
CAMP RAFFALI	U	Urbaine	UKi	159 646	16,0		
SAN AMBROGGIO	U	Urbaine	UC	318 072	31,8		
SAN AMBROGGIO	U	Urbaine	UD	421 365	42,1		
SAN AMBROGGIO	U	Urbaine	UP	10 393	1,0		
SAN AMBROGGIO	U	Urbaine	UPa	2 868	0,3		
SHINALE	U	Urbaine	UD	135 967	13,6		
VILLAGE LUMIO	U	Urbaine	UD	231 115	23,1		
VILLAGE LUMIO	U	Urbaine	UA	49 732	5,0		
VILLAGE LUMIO	U	Urbaine	UB	18 751	1,9		
VILLAGE LUMIO	U	Urbaine	UBa	42 520	4,3		
VILLAGE LUMIO	U	Urbaine	UC	89 145	8,9		
VILLAGE LUMIO	U	Urbaine	UD	312 754	31,3		
Total				19 566 855	1 956,7		

Ci-contre : carte du zonage du PLU ARRETE LE 12 NOVEMBRE 2020

Ci-dessous : légende de la carte

<p>Plan local d'urbanisme</p> <p>▭ Limite zonage</p> <p>Secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> UA - Zone urbaine centre ancien UB - Zone urbaine en extension du centre ancien UC - Zone urbaine d'habitat mixte UD - Zone urbaine pavillonnaire AU - Zone à urbaniser AL - Zone agricole littoral A - Zone agricole N - Zone naturelle NC - Zone naturelle dédiée aux activités de Camping Nh - Zone naturelle habitée NL(r) - Zone naturelle littoral UK - Zone urbaine militaire UP - Zone urbaine portuaire Nep - Zone naturelle dédiée aux équipements 	<p>Périmètre d'information</p> <ul style="list-style-type: none"> — Serrier du littoral — Bande littoral des 100 mètres — Espace proche du rivage — Zone archéologique — Classement sonore voirie bruyante <p>Prescription d'urbanisme (Surfacique)</p> <ul style="list-style-type: none"> — Espace boisé classé — Emplacement réservé logement social/mixité sociale — Emplacement réservé — Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) — Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine — Espace stratégique agricole <p>Prescription d'urbanisme (Linéaire)</p> <ul style="list-style-type: none"> — Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique — Voies, chemins, transport public à conserver et à créer. — Desserte par les réseaux. 	<p>Servitude d'utilité publique</p> <ul style="list-style-type: none"> AC1 - Périmètre de protection des monuments historiques AR1 - Servitude de champs de vue concernant la détermination et la conservation des postes électro-sémaphoriques AR2 - Servitude liée aux ouvrages de défense des côtes ou de sécurité maritime AS1 - Protection eaux potables et minérales PT1 - Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques PT2 - Servitude de protection des centres de réception radioélectriques T5 - Servitude aéronautique de dégagement (civile) <p>Plan prévention des risques (Les périmètres)</p> <ul style="list-style-type: none"> — Atlas submersion marine — Plan prévention du risque inondation — Plan prévention du risque incendie de forêt (PPRIF Lumio)
--	---	--

Entre le PLU arrêté et le PLU approuvé, le tableau des surfaces évolue peu ; il prend en compte les modifications issues des avis des Personnes Publiques Associées notamment de la CTPENAF ainsi que des avis du Commissaire enquêteur ;

Ainsi, par rapport à l'arrêt du 12 novembre 2020,

- Les zones A et N sont augmentés de 2.7 hectares avec une augmentation de 3.1 hectares (979.4 au lieu de 976.3) pour les zones agricoles et une réduction de 6000 m² (0.6 h) pour la zone N

- La zone U est réduite de 1.7 hectares

- La zone AU est augmentée de 0.8 hectares

TABLEAU DES SURFACES DU PLU A L'APPROBATION							
Secteur	Les type de zones			Surface			
	Type	Libelle	Nombre	m2	hect.	Total hect.	Total %
Zone urbaine	U	UA	1	49732	5	177,7	9,1
Zone urbaine	U	UB	1	18751	1,9		
Zone urbaine	U	UBa	1	42520	4,3		
Zone urbaine	U	UC	2	404573	40,5		
Zone urbaine	U	UD	9	1075020	107,5		
Zone urbaine	U	UDa	1	12081	1,2		
Zone urbaine	U	UKi	1	160339	16		
Zone urbaine	U	UP	2	10393	1		
Zone urbaine	U	UPa	3	2868	0,3		
Zone à urbaniser	AU	AUC	1	20623	2,1	9,7	0,5
Zone à urbaniser	AU	AUD	2	27579	2,8		
Zone à urbaniser	AU	AUt	1	48069	4,8		
Zone agricole	A	A	9	5234416	523,4	979,4	50
Zone agricole	A	AL	3	2195528	219,6		
Zone agricole	A	ALr	5	1915997	191,6		
Zone agricole	A	Ai	2	105560	10,6		
Zone agricole	A	Ar	2	341894	34,2		
Zone naturelle	N	N	9	181712	18,2		
Zone naturelle	N	NC	1	34621	3,5		
Zone naturelle	N	NL	11	504794	50,5		
Zone naturelle	N	NLr	6	3952661	395,3		
Zone naturelle	N	NLri	1	99795	10		
Zone naturelle	N	NLt	1	25215	2,5		
Zone naturelle	N	Nep	2	25586	2,6		
Zone naturelle	N	Nh	8	569310	56,9		
Zone naturelle	N	Nhf	2	158980	15,9		
Zone naturelle	N	Ni	1	223225	22,3		
Zone naturelle	N	Nr	4	2138682	213,9		
Total			92	19580524	1958,4	1958,4	100

Ci-contre : carte du zonage du PLU après modifications

Ci-dessous : légende de la carte

PLAN LOCAL D'URBANISME

UD Dénomination de la zone
 Zonage réglementaire

Prescription (surfacique)

Emplacement réservé
 Emplacement réservé logement social/mixité sociale
 Espace boisé classé à protéger ou à créer
 Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
 Espace stratégique agricole
 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
 Espace remarquable du littoral

Prescription (linéaire)

Eléments de paysage, à préserver pour des motifs d'ordre écologique
 Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
 Desserte par les réseaux

RISQUES NATURELS

P1 - Périmètre du risque incendie de forêt (PPRif)
 PIR - Périmètre du risque inondation (PPRin)
 PASM - Périmètre de l'Aléa zone submersible (AZS)

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques
 AR1 - Champ de vue des postes électroséismographiques, des amers et phares
 EL9 - Sentier du littoral
 PT1 - Servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques
 PT2 - Servitudes de protection contre les obstacles
 T5 - Servitudes aéronautiques de dégivrage

PERIMETRE D'INFORMATION

Classement sonore des voies bruyantes
 Zone archéologique sensible

Protection des immeubles classés et inscrits

Immeuble classé
 Immeuble inscrit

Périmètre d'information (linéaire)

Bande littorale des 100 mètres
 Espace proche du rivage
 Délimitation du domaine public maritime

PADD

Axe 1 : Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, agricole et naturel

Maintenir des limites claires à l'urbanisation pour protéger de la pression foncière les espaces consacrés à l'agriculture.

S'appuyer sur l'espace agricole comme coupure à l'urbanisation à l'échelle de la région.

Axe 2 – Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités

Trame viaire

> Compléter et valoriser la trame de déplacements

Axe 3 – Densifier les espaces urbanisés existants et intensifier la qualité de vie au quotidien des habitants de Lumio, en valorisant la complémentarité entre les pôles existants, dans leur cadre géographique particulier.

> Un pôle villageois qui se densifie et se développe tout en affirmant son rôle d'échange avec les trois paysages de Lumio : le littoral, la plaine et les reliefs.

Village-Forum :

affirmer leur rôle de double-polarité principale et gagner en attractivité

Le Saldicciu.

Maîtriser l'expansion urbaine sur l'ensemble de ces secteurs
immédiate des habitations

Marine de Sant-Ambroggio : pôle urbain littoral

L'enjeu est d'encourager une offre complémentaire au village de Lumio, basée exclusivement sur ses caractéristiques littorales.

> l'agriculture, un vecteur fort de développement économique et même au-delà

Avec un objectif de consommation foncière maîtrisée

- Sur la base du développement démographique (scénario à + 1.2 % par an), 290 habitants vont intégrer le territoire communal.
- l'objectif de 150 logements, la Commune ne veut mobiliser que 16 hectares de foncier actuellement disponible.
- Ces emprises sont situées dans l'enveloppe des formes définies en application de la Loi Littoral : Village, Agglomération de Sant' Ambroggio et Espaces urbanisés de SHINDALI et Salduccio.

REPONSES DANS LE PLU

Règlement, OAP du Village, sentiers, voies de liaison

Poursuite de l'action avec le Conservatoire du Littoral (pointe de Spano)

Délimitation des Espaces Boisés Classés

Zonage cohérent avec les protections environnementales

Règlement du PLU

Délimitation des enveloppes urbaines avec multi-critères

Délimitation de plusieurs emplacements réservés en vue de favoriser les liaisons inter quartiers

Création de giratoires qui auront aussi pour effet de diminuer la vitesse

Améliorer la traversée du village (îlot refuge, passerelle..)

OAP, règlement, délimitation des zonages, prise en compte des typologies architecturales

OAP Village / Forum , traitement de la problématique du stationnement, identification du foncier résiduel, 82 logements attendus

Limitation de la densification au périmètre de l'espace urbanisé

Identification des zones agricoles, des ESA et règlement en cohérence.