



Le rapport de présentation  
2<sup>ème</sup> partie  
Les justifications du projet

---

PRESCRIPTION PAR DCM DU

ARRET PAR DCM DU

JJ/MM/AAAA

ENQUETE PUBLIQUE

DU JJ/MM/AAAA AU

JJ/MM/AAAA

APPROBATION PAR DCM DU  
ET EXECUTOIRE LE

JJ/MM/AAAA  
JJ/MM/AAAA

## Sommaire

<b>LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD</b>	<b>5</b>
<b>LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE</b>	<b>7</b>
Caractéristiques des zones	7
Les emplacements réservés	12
<b>LE CHOIX RETENU POUR L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>14</b>
Objectifs démographiques à l'horizon 2030	15
<b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE</b>	<b>18</b>
<b>COMPATIBILITÉ AVEC LE PADDUC</b>	<b>27</b>
Compatibilité avec les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC)	28
Compatibilité avec les espaces proches du rivage	29
<i>Trame verte et bleue et les espaces stratégiques environnementaux</i>	30
Compatibilité avec les espaces boisés significatifs et Les Espaces Boisés Significatifs du Littoral (EBSL)	31
Compatibilité avec les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle	35
<b>TABLEAU DES SURFACES</b>	<b>44</b>

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° Evalue 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)

La commune souhaite aujourd'hui affirmer un projet qui se fonde sur le souci de :

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

- 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

Le présent rapport reprend les éléments du PADD et vient les justifier. Pour améliorer sa lisibilité, il est articulé de la manière suivante :

- Sont repris, en début de paragraphe, les 3 axes du PADD
- Ils sont ensuite justifiés

## 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-Ambroggio)

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

### 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 Nationale 197 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 nationale 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-Ambroggio (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.

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

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)

Equiper ces périmètres de stationnement véhicules motorisés (auto-moto-bus), stationnement vélos, point d'information touristique,

Favoriser et règlementer le commerce et la restauration mobile (foodtruck) au sein de ce périmètre, en dehors des gares de Sant-Ambroggio

### Mobilité douce

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)

## **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 1478 habitants en maintenant un rythme régulier et adapté de croissance d'environ 16 logements par an.

### (Le Saldicciu, Quarcioli, Caglia Foscia, Campu Lascie, Concaia : 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-Ambroggio : 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-Ambroggio 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 + 1.2 % par an), 346 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 165 logements, la Commune ne veut mobiliser que 20 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.

## ES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

### 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.

#### 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.

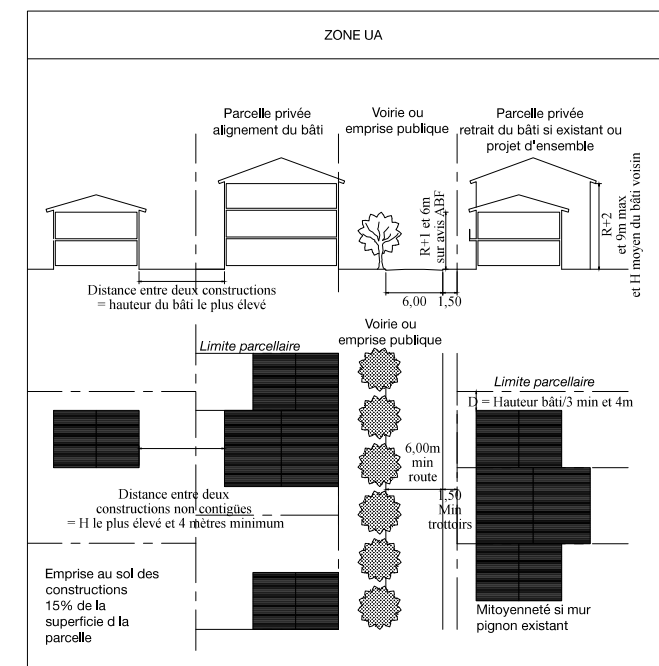
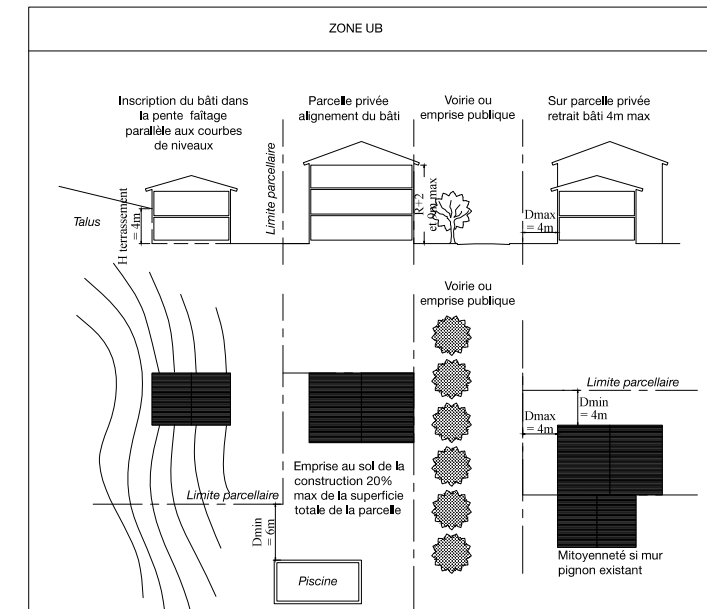
En zone UC, au contraire, la règle générale vise à s'implanter en retrait.

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

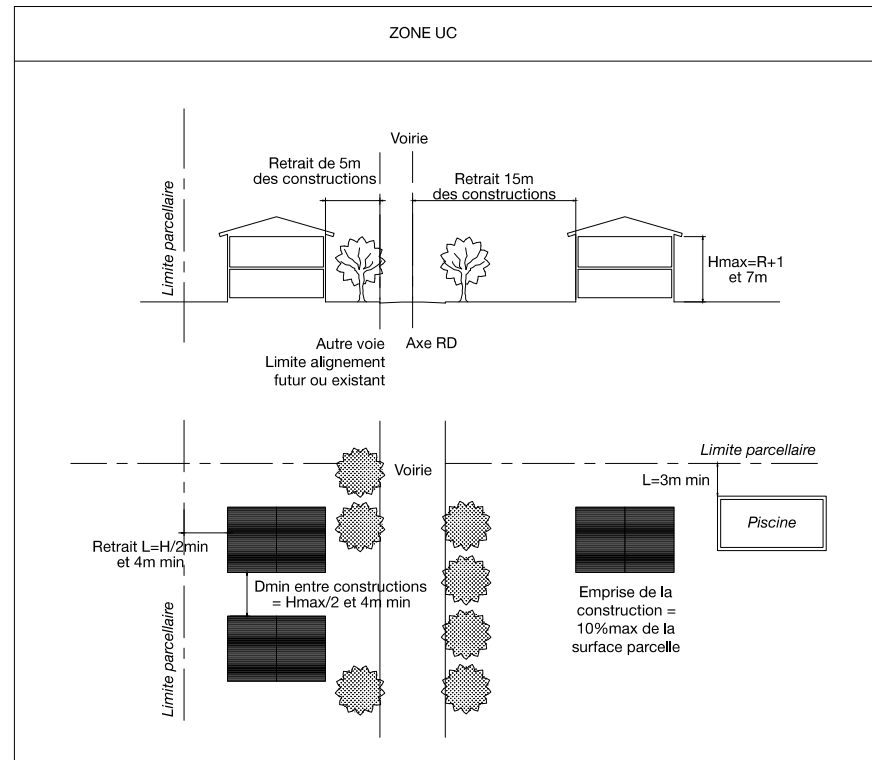
## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

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.







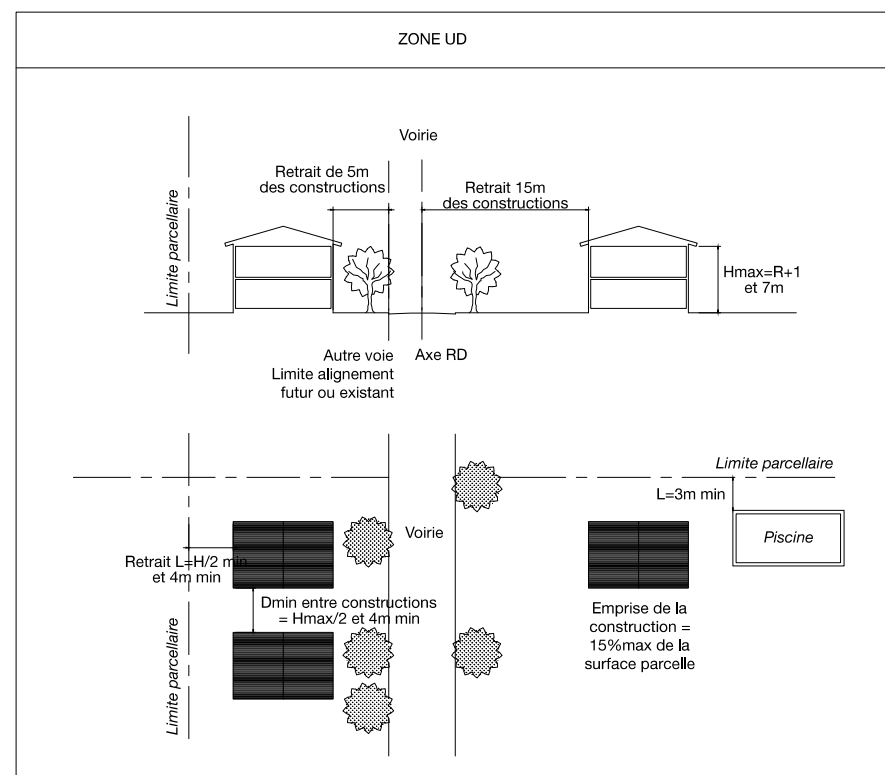
### ARTICLE 12 : les règles de stationnement

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 : ESPACES LIBRES ET PLAN TATIONS

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



## 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 », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- La zone UA la zone UA qui recouvre la partie la plus ancienne de Lumio dont il s'agit de préserver les caractéristiques patrimoniales.  
La partie la plus ancienne à l'origine du village est assez restreinte. Sa vocation est essentiellement de l'habitat, des commerces, des services et les équipements. Ce type de paysage a conservé sa morphologie initiale : rues, autour de l'église, place publique avec l'édifice religieux et constructions bordant les voies principales. L'espace public est aménagé notamment la place centrale. L'église rapidement identifiable est un élément structurant constituant un point de repère dans cette zone. Le paysage urbain d'origine villageoise est caractérisé par des parcelles morcelées et plutôt de petite taille. Ce type d'implantation permet d'obtenir une continuité visuelle absolue. Le patrimoine architectural est homogène par sa volumétrie, de longs parallélépipèdes rectangles.  
Surface : 5 hectares
- la zone UB qui est une zone d'urbanisation de densité moyenne, à programmes résidentiels qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer. Ce type de paysage accepte facilement l'insertion de nouveaux éléments, à condition de respecter ses principes d'organisation, conserver le profil des voies existantes, l'alignement du bâti le long de la voie, et la volumétrie du bâti majoritaire. Il est nécessaire également d'encourager la diversité des fonctions. Il est recommandé de maintenir le tissu existant par un ensemble de règles strictes qui permettront de valoriser un patrimoine architectural diversifié,  
Surface : 6.2 hectares
- la zone UC qui correspond essentiellement aux espaces urbanisés se développant dans le prolongement Sud et Ouest du village de Lumio, ainsi que le long de l'anse de Sant-Ambroggio.  
Surface : 30.2 hectares sur SANT 'Ambroggio et 12.5 hectares sur le secteur Acciani
- la zone UD qui est une zone résidentielle des secteurs CHERCHIO, Salduccio, Marine de Sant ' Ambroggio, suffisamment équipée et présentant un intérêt paysager qu'il s'agira de maintenir.  
Surface totale : 62.2 hectares
- la zone Umed qui correspond à un centre de vacances au Nord-Ouest de Sant-Ambroggio où l'urbanisation ne peut se réaliser que dans Les conditions fixées par la Loi Littoral  
surface : 7.3 hectares
- La zone Uki qui correspond au camp militaire de la Légion  
Surface : 15.9 hectares

- La zone UP et son sous – secteur Upa qui correspond au port de Sant Ambroggio  
Surface : 1,2 hectares

### Zone agricole :

Surface totale : 895.3 hectares

- 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 As faisant référence aux dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse liées aux Espaces Stratégiques Agricoles et un sous secteur Asi intégrant les Espaces Stratégiques Agricoles situés en zones inondables dans le PPRI
- Un secteur Ar intégrant les espaces à vocation agricoles situés en Espaces Remarquables et sous secteur Ars intégrant les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse liées aux Espaces Stratégiques Agricoles

### Zone naturelle :

Surface totale : 872.6 hectares

- La zone N :

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. :

- 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).

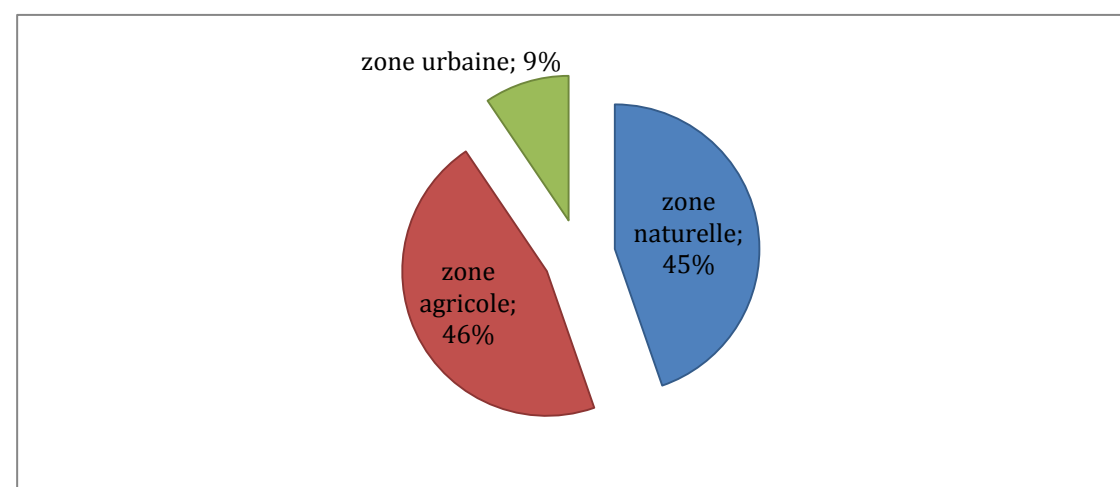
La zone N comporte 4 sous secteurs :

- le secteur NC où existe un camping
- le secteur Ne
- 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 (Articles L 321.2 et R 321.1 du Code de l'Environnement et L.127-1 , R 121-4 et R 121-5 du code de l'urbanisme) avec plusieurs sous secteurs NLr, Nli et NLRI correspondant aux zones littorales classées ou non inondables dans le PPRI.
- le secteur Nr dédiées aux espaces remarquables

La Commune de Lumio présente une surface de 1952.8 hectares.  
Les zones urbaines représentent 9% du territoire soit 184.9 hectares, les zones naturelles 45 %  
soit 872.6 hectares et les zones agricoles 46 % soit 895.3 hectares

#### REPARTITION PAR ZONES

	surface ( hectares)	% du territoire
zone naturelle	872,6	45%
zone agricole	895,3	46%
zone urbaine	184,9	9%
<b>total</b>	<b>1952,8</b>	<b>100%</b>



## 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 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 28 emplacements réservés, manifestant ainsi une volonté forte d'organiser le territoire dont au moins :

- 2 pour les accès aux plages
- 4 pour des élargissements de voirie
- 8 pour la création de zone de stationnement
- 2 pour la réalisation de giratoire
- 3 pour l'amélioration des réseaux AEP et EP

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Description	Surface m2	Emprise	Bénéficiaire
1	Accès à la plage	689	E = 3	commune
2	Accès à la plage	415	E = 3	commune
3	Elargissement du chemin	4229	E = 5	commune
4	Elargissement de la voie	2914	E = 5	commune
5	création d'un parking	595	-	commune
6	chemin d'accès au réservoir	466	E = 3	commune
7	création d'un parking	2005	-	commune
8	chemin piéton	555	E = 3	commune
9	Elargissement de voirie de la RT vers le Forum	421	E = 5	commune
10	Aménagement du parking	3798	-	commune
11	création d'une passerelle piétonne pour traverser le RN193	126	E = 5	commune
12	liaison de la RT vers le Forum	853	E = 5	commune
13	création d'une voirie du Forum vers Monte Ortu	12992	E = 10	commune
14	désenclavement du parking	818	-	commune
15	chemin piéton	720	E = 3	commune
16	giratoire	837	D = 16	commune
17	giratoire	2762	D = 30	CDC
18	extension du cimetière	12416	-	commune
19	réservoir	2626	-	commune
20	Aménagement de l'arrière plage	5187	-	commune
21	Aménagement de l'arrière plage	1588	-	commune
22	liaison de la RT vers la plage	8722	E = 5	commune
23	Aménagement de l'arrière plage	7531	-	commune
24	Liaison de la RT vers le parking	3974	E = 5	commune
25	création d'une passerelle au-dessus du Fiume-Secco	515	E = 5	commune
26	création d'un parking	2984	-	commune
27	passage assainissement	1327	E = 3	commune
28	Création d'un parking	120		commune

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 RT.

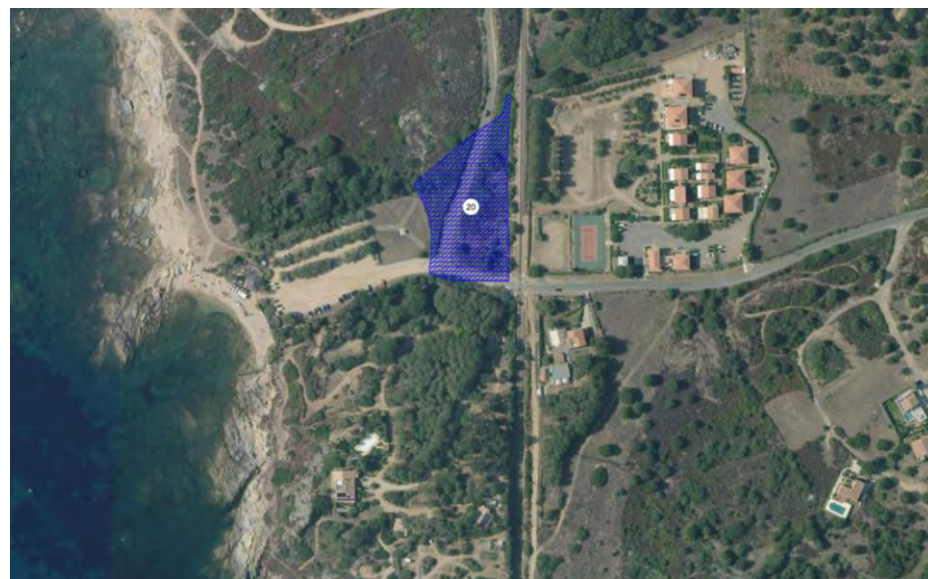
Les zones de stationnement à créer sont essentiellement situées au village. Celui-ci souffre en effet d'un manque de places de stationnement particulièrement en saison estivale.

Les emplacements réservés ( ER ) relatifs au stationnement représentent une surface de 23 808 m<sup>2</sup> soit un potentiel de plus de 900 places sur la totalité de la Commune :

- En ce qui concerne les ER situés en arrière des plages et généralement à proximité immédiate de la bande littorale des 100 mètres, il ne s'agit pas de créer des zones de stationnement mais des secteurs aménagés susceptibles de canaliser les flux de véhicules afin d'en atténuer l'impact sur le littoral.



ER 23 ET 21



ER 20

- Les ER relatifs au stationnement du village ( n° 5, 7, 10, 26, 28 ) répondent aux besoins en stationnement du village centre et du forum. D'une superficie totale de 9502 m<sup>2</sup>, il devrait permettre la réalisation de plus de 300 places de stationnements. Leur positionnement a été étudié afin d'assurer leur accessibilité depuis tous les quartiers du Village ; Lumio se caractérise par une forte pente et les déplacements pédestres peuvent être difficiles pour les personnes à mobilité réduite.
- A noter que les ER 10 (Place de l'Eglise) et 26 (Forum) concentrent les deux tiers du potentiel de places à créer ( 6782 m<sup>2</sup> pour environ 250 places). Ces deux ER permettront de répondre aux besoins quotidiens de la population mais aussi aux événementiels ponctuels (Forum).



ER Stationnement village

- Les trames viaires notamment les circulations piétonnes ont été intégrées de manière à offrir une possibilité d'échanges inter quartiers.

## LE CHOIX RETENU POUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### L'évolution de la commune au regard des orientations et des objectifs futurs

#### Des disparités en matière d'accroissement de population

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.

	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	

il s'agit, pour la commune, 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.

## Objectifs démographiques à l'horizon 2030

Face à ces premiers éléments de constat, 4 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.
- 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 ;

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 communes 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.

A partir de l'évolution démographique prévue au PADDUC et par l'INSEE et des communes voisines, 4 scénariis, pour Lumio, peuvent s'envisager :

**SCENARIO 1 : Un taux d'accroissement de la population projeté par rapport à l'accroissement régional à l'horizon 2040.**

Ce premier scénario se base ainsi sur un taux de croissance à 1,1% 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. Ce chiffre est très proche de l'évolution démographique envisagée pour la Corse.

Taux de croissance		1,10% 11 hab/an											
		DONNEES REELLES								PROSPECTIONS			
Année		1990	1999	2006	2011	2012	2014	2016	2021	2026	2030	2040	
Population		895	1040	1199	1252	1216	1132	1132	1187	1247	1299	1439	
Evolution		0	145	159	53	-36	-84	0	55	60	52	140	
Ecart		0	16,2	15,3	4,4	-2,9	-6,9	0,0	4,6	5,1	15,4	10,8	
Variation		1		1			0						

**SCENARIO 2 : Un taux d'accroissement de la population basé sur le développement de la période 1999 – 2012**

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 soit 1,2% de croissance.

Taux de croissance		1,20% 14 hab/an											
		DONNEES REELLES								PROSPECTIONS			
Année		1990	1999	2006	2011	2012	2014	2016	2021	2026	2030	2040	
Population		895	1040	1199	1252	1216	1132	1132	1202	1272	1328	1478	
Evolution		0	145	159	53	-36	-84	0	70	70	56	150	
Ecart		0	16,2	15,3	4,4	-2,9	-6,9	0,0	6,2	5,8	4,4	11,3	

**SCENARIO 3 : Un taux d'accroissement plus favorable – période de 1999 / 2011 comme référence**

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 16 habitants par an.

Taux de croissance		1,40% 16 hab/an											
		DONNEES REELLES								PROSPECTIONS			
Année		1990	1999	2006	2011	2012	2014	2016	2021	2026	2030	2040	
Population		895	1040	1199	1252	1216	1132	1132	1212	1292	1356	1516	
Evolution		0	145	159	53	-36	-84	0	80	80	64	160	
Ecart		0	16,2	15,3	4,4	-2,9	-6,9	0,0	7,1	6,6	5,0	12	
								15,848					

**SCENARIO 4 : Une prospection fondée sur le développement de la commune au regard des rythmes d'augmentation démographique sur une commune présentant les mêmes caractéristiques**

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 doté 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 19 habitants par an.

Ce taux de croissance reste cependant inférieure aux deux communes voisines de LUMIO( + 23 et + 31 habitants/ an en moyenne)

Taux de croissance		1,70% 19 hab/an											
		DONNEES REELLES								PROSPECTIONS			
Année		1990	1999	2006	2011	2012	2014	2016	2021	2026	2030	2040	
Population		895	1040	1199	1252	1216	1132	1132	1227	1322	1398	1588	
Evolution		0	145	159	53	-36	-84	0	95	95	76	190	
Ecart		0	16,2	15,3	4,4	-2,9	-6,9	0,0	8,4	7,7	5,7	13,6	



## SYNTHESE ET LOGEMENTS A PRODUIRE

Dans sa croissance démographique choisie, la commune de Lumio privilégie le scénario n° 2 avec une progression démographique de 1.2 % par an sur une durée de 10 ans ; Soit une progression de 290 habitants.

Cette progression s'inscrit dans celle du bassin de vie ( Calvi : 1.2 % dans son PADD).

Cette croissance nécessitera la réalisation de 150 logements (pour information : 232 familles ont sollicitées une constructibilité). La durée de 10 ans correspond à la mise en œuvre des objectifs de PLU.

Pour rappel, sur la période 201-2016 , la Commune a « perdu » 100 habitants ( desserrement des ménages, logements inadaptés, offre acquisitive sur les autres communes...).

La progression démographique a donc pour objectif de rattraper, dans un premier temps, le déficit des 100 habitants (programme communaux Forum et Shinali), puis de progresser pour atteindre un objectif à 190 habitants supplémentaires

La méthode retenue pour calculer la progression démographique est la suivante :

**Année N (1132 habitants) X 1.2 % = Année N + 1**  
**Année N+1 (1227 habitants) X 1.2 % = Année N +2**  
**Et ainsi de suite pour la période 2018/2030.**

**Cette formule de progression démographique permet ainsi de quantifier, sur la base du scénario n° 2, un besoin en logements de 150 unités.**

OBJECTIFS	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	SCENARIO 4
POPULATION EN 2016	1132 habitants	1132 habitants	1132 habitants	1132 habitants
TAUX DE CROISSANCE	1.1%	1.2%	1.4%	1.7%
NOMBRE D'HABITANTS/AN	+ 27	+ 29	+ 32	+ 37
OBJECTIF POPULATION INGEREE	273	290	324	377
OBJECTIFS DE POPULATION EN 2030	1405 habitants	1422 habitants	1456 habitants	1509 habitants
TAILLE DES MENAGES/LOGEMENTS	2.1	2.1	2.1	2.1
OBJECTIFS DE LOGEMENTS	135 logements	150 logements	160 logements	185 logements

## ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

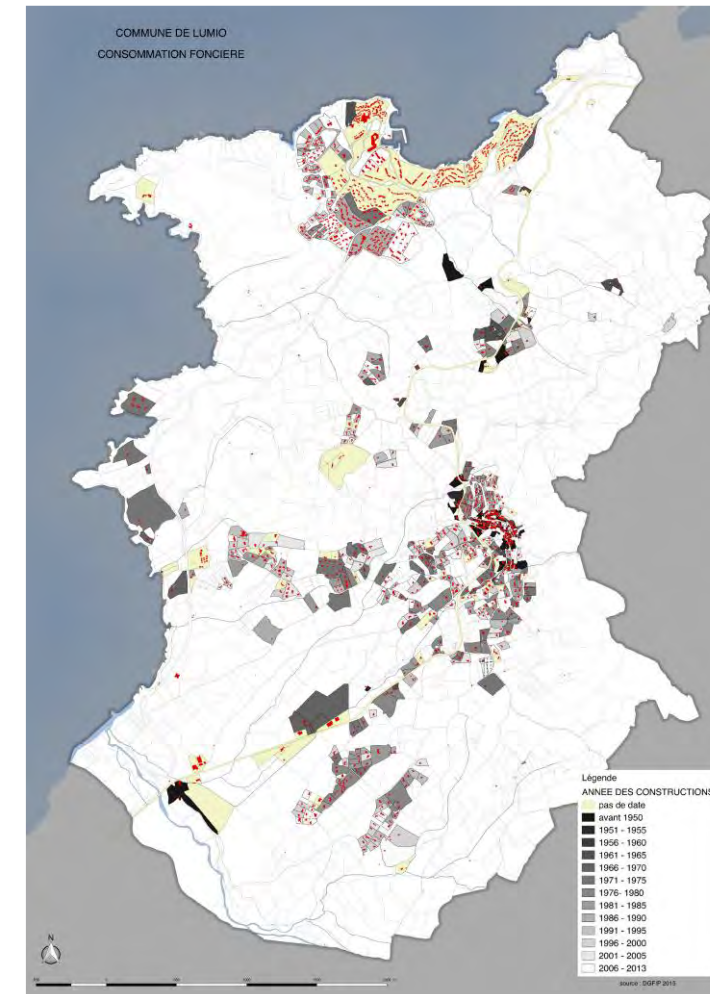
### Une consommation foncière adaptée, modérée dans une enveloppe urbaine redéfinie au plus strict

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. »



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 269 hectares de son foncier dont 63 hectares sur les 30 dernières années. De 2006 à 2015, malgré l'absence de document de planification, la consommation foncière a été de 43 hectares soit 4 hectares par an en moyenne. Il convient de noter un très fort ralentissement depuis 2011.

Consommation foncière de 1950 à 2015

Parcelle bâti	Nb parcelle	surface ha	avant 1950	de 1951 à 2015	de 2011 à 2015
data sans date	123	79,58	avant 1950		
avant 1950	248	10,27	de 1951 à 1961	10,99	
de 1951 à 1955	5	0,72	de 1961 à 1971	8,76	
de 1956 à 1960	0	0	de 1971 à 1981	54,36	
de 1961 à 1965	14	1,84	de 1981 à 1991	41,95	
de 1966 à 1970	29	6,92	de 1991 à 1996	29,53	
de 1971 à 1975	52	36,52	de 1996 à 2001		37,4
de 1976 à 1980	53	15,84	de 2001 à 2011		37,4
de 1981 à 1985	114	22,57	de 2011 à 2015		5
de 1986 à 1990	52	19,38			
de 1991 à 1995	71	13,04			
de 1996 à 2000	65	16,49			
de 2001 à 2005	73	17,75			
de 2006 à 2010	50	19,62			
de 2011 à 2015	35	6			
<b>Total</b>	<b>984</b>	<b>268,57</b>			
			<b>Moyenne 10 ans</b>		
					<b>33,57</b>
			<b>Moyenne par an</b>		
					<b>3,76</b>

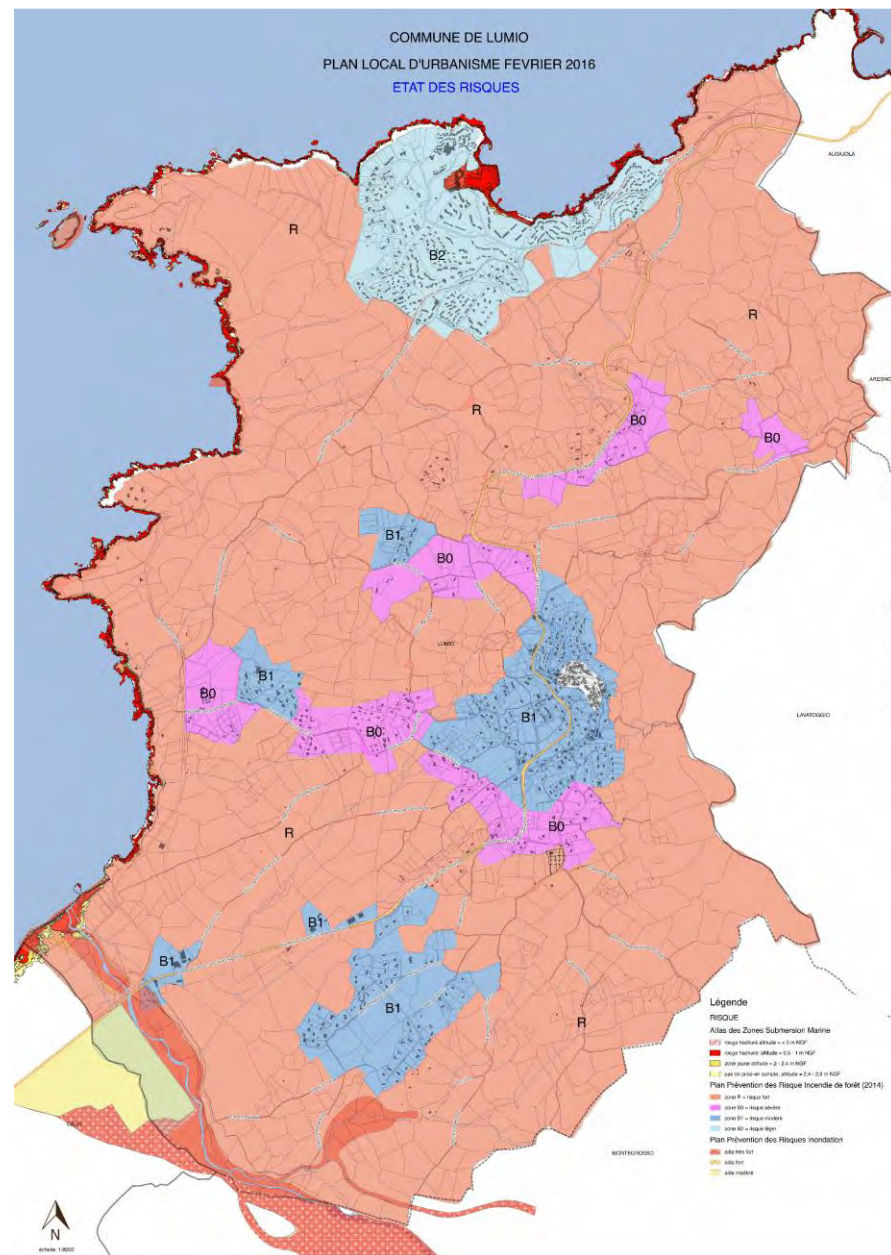
56,41  
3,76

L'évolution du bâti démontre que ces dernières années, la commune a connu un développement très réduit. Il s'agit, à travers le PLU d'identifier les formes urbaines existantes

**En s'appuyant sur DES CRITERES OBJECTIFS DE LA DELIMITATION DES ESPACES POUR CONSTRUIRE**

**1. Report des risques naturels, 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



2. Report de la bande littorale des 100 mètres

**3. Report de la 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

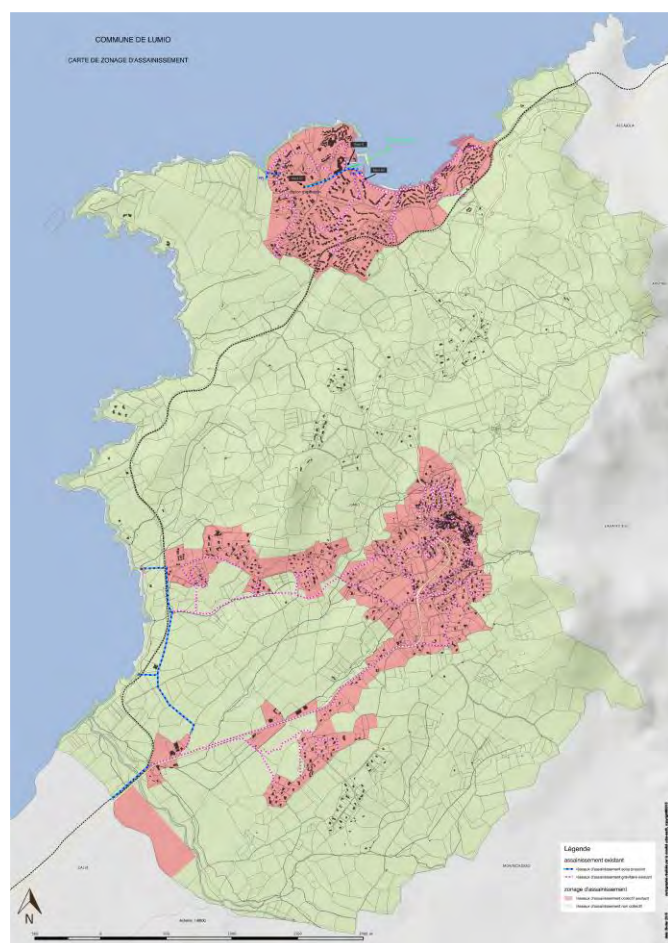
La construction projetée dans le contexte d'un espace urbanisé ne doit pas venir aggraver la dispersion de l'habitat. **Elle ne peut procéder que d'un renforcement de l'espace urbanisé et participer à sa structuration.** L'espace urbanisé qui n'est ni une agglomération, ni un village au sens de la Loi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



Limite de l'EPR ( padduc) 1

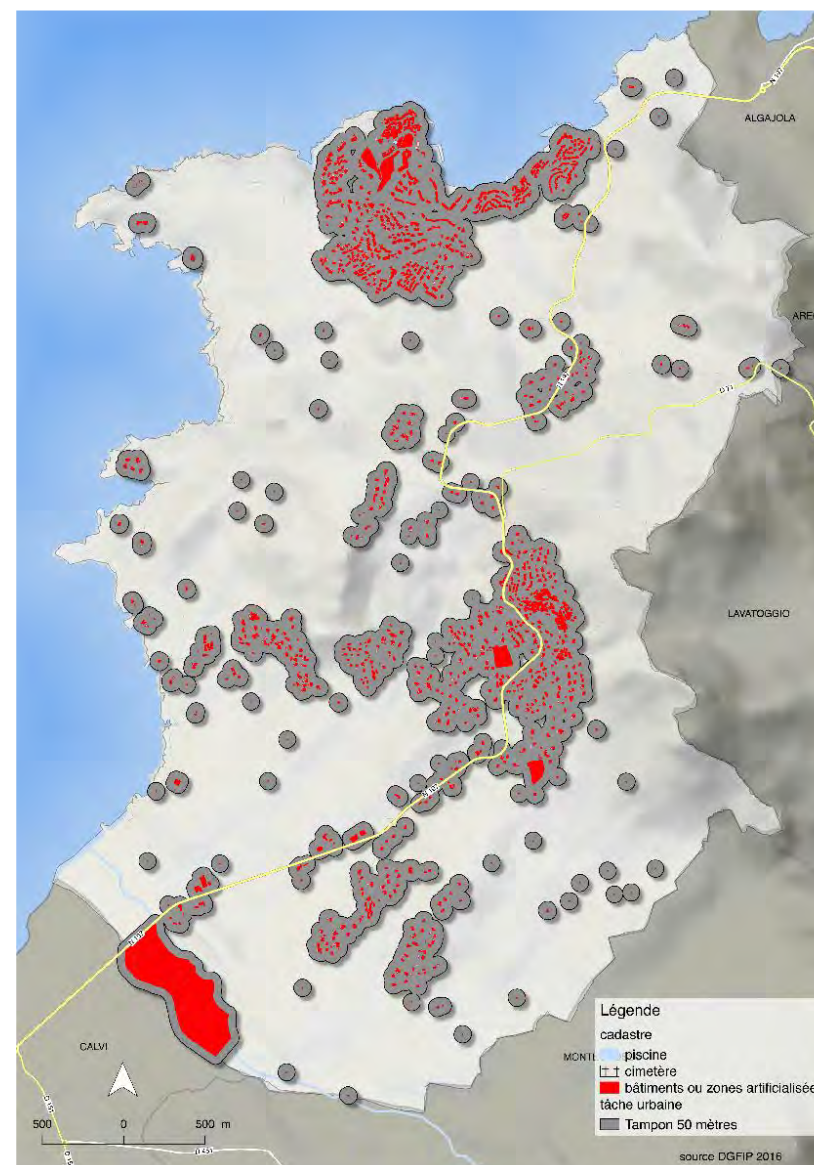
4. Existence et proximité des réseaux : Eau Electricité, voirie, Assainissement (individuel peut être autorisable) ( Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme) : distance de 100 mètres maximum : au-delà les terrains sont inconstructibles

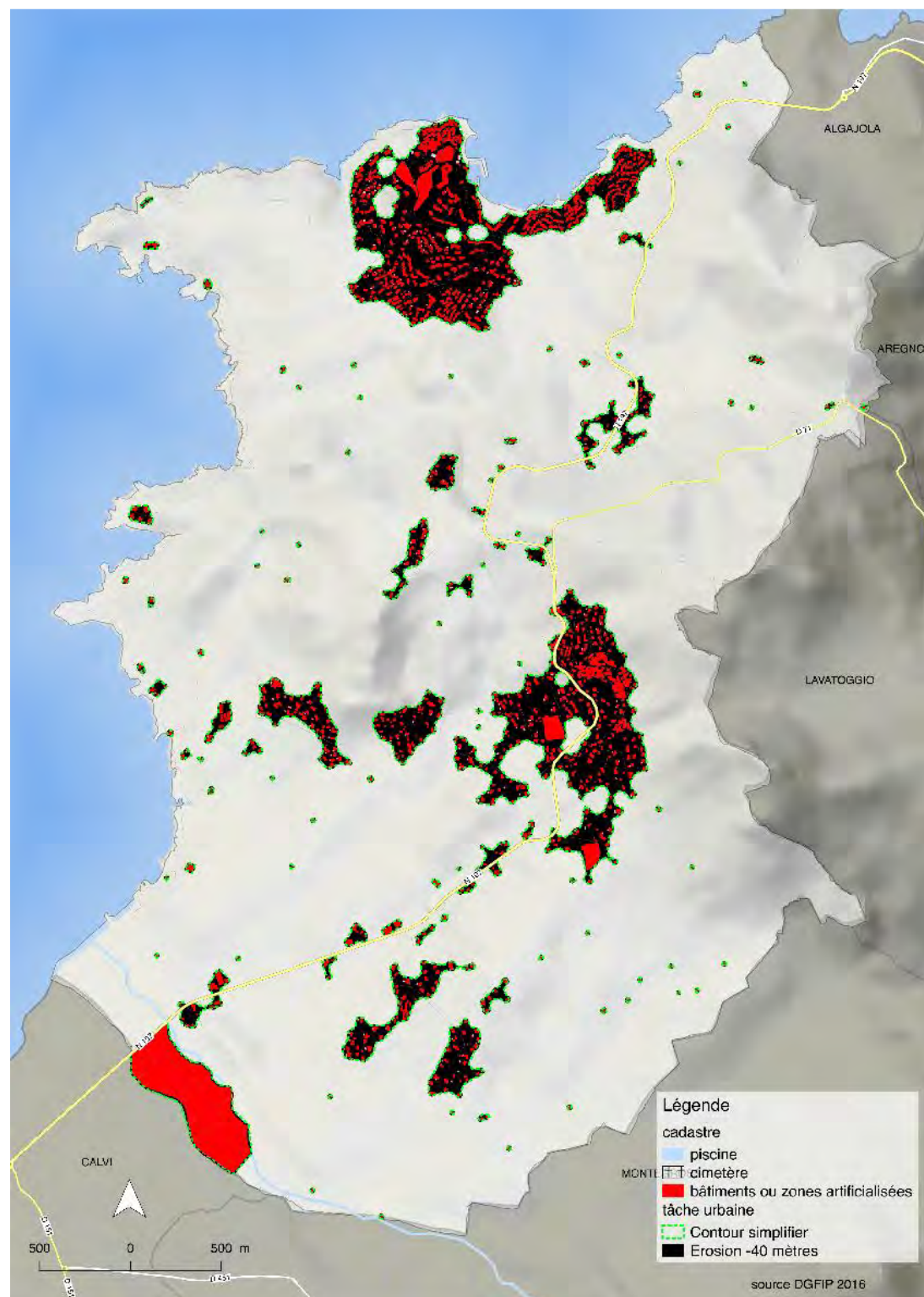
Les réseaux Eau potable et Assainissement desservent la totalité des zones déjà bâties de la Commune. Ils sont traités dans le cadre des annexes sanitaires.



exemple : carte du zonage Assainissement

5. 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)





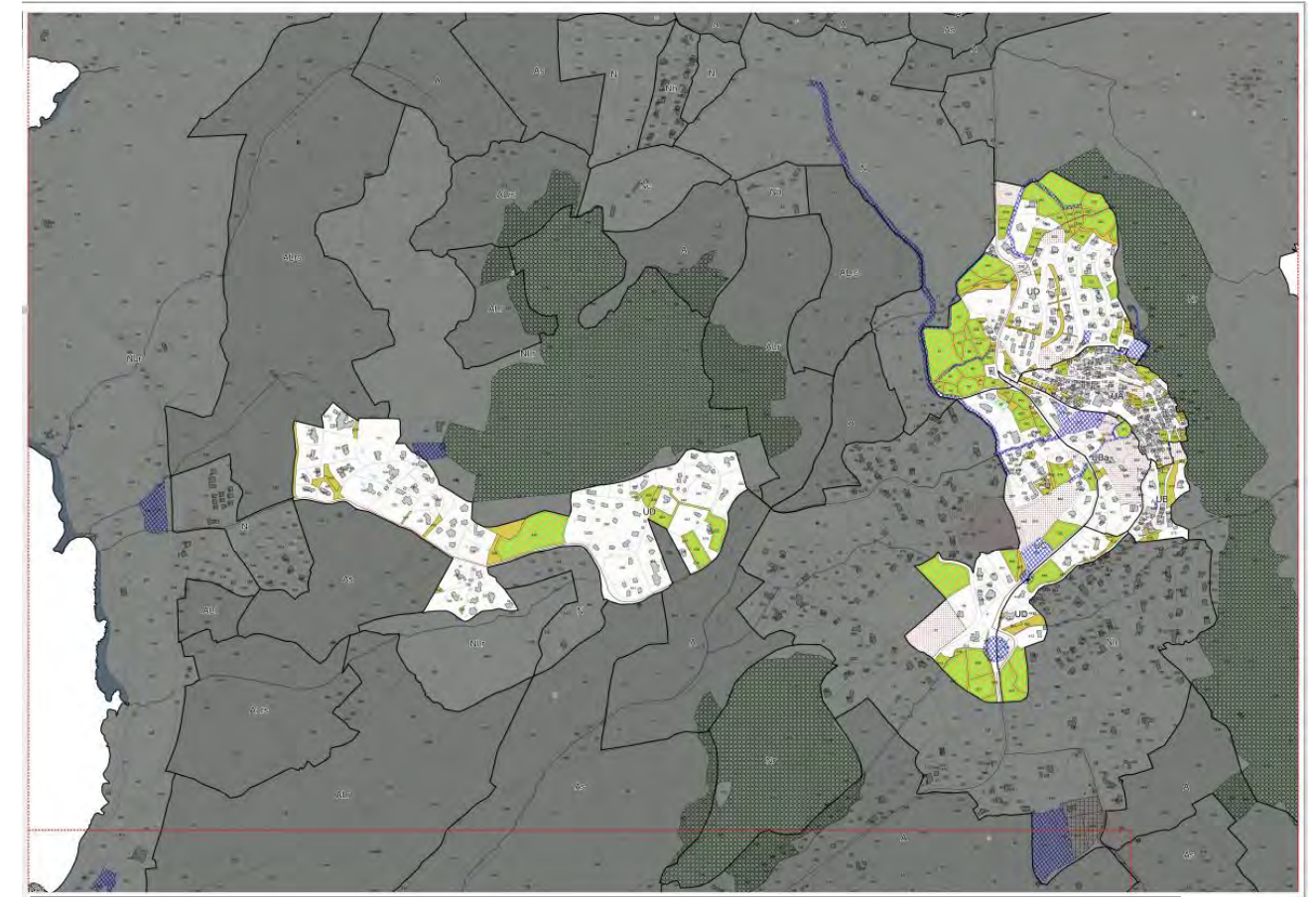
La délimitation des enveloppes urbaines, sur la base des critères ci-dessus énoncés a permis de faire émerger 4 formes :

- Le village
- Le quartier de Shinali
- La marine de Sant ' Ambroggio
- Le secteur de Salduccio

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

**SECTEUR DU VILLAGE / SHINALI / NONZIATA**

SURFACE TOTALE : 79.9 hectares		SECTEUR VILLAGE / SHINALI / NONZIATA			
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non	
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui	
	Continuité		A	Oui	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		B	Oui	
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Oui
		Place		A	Oui
		Réseau viaire interne		A	Oui ( place de l'église, placette...)
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés		B	Oui mais à mieux hiérarchiser (OAP)
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		A	Village typique en balcon avec urbanisation descendante		
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés	A	Oui ( Mairie, Ecole, salle des fêtes, commerces)	
		Edifices culturels	A	Oui	
	Lieu d'habitat	Mobilier urbain et autres éléments derrière : jardins, moulins, fontaines,	B	Oui mais à améliorer (circulation, stationnement)	
			A	Oui	
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc...)		A		
	Ramassage ordure ménagère		A	Oui	
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Oui part essentielle dans le volume de la progression démographique – 82 logements attendus soit près de 50% du volume souhaité. Volonté de densification autour du projet de forum	
		Nombre de bâti	A	Oui	
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui	
		Influence sur l'espace environnant	A	Oui	
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui – Desserte par la totalité des réseaux	
		Desserte par les transports en commun	B	Train, Bus	
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A	Oui – patrimoine bâti exceptionnel	
Origine ancienne		A	oui		

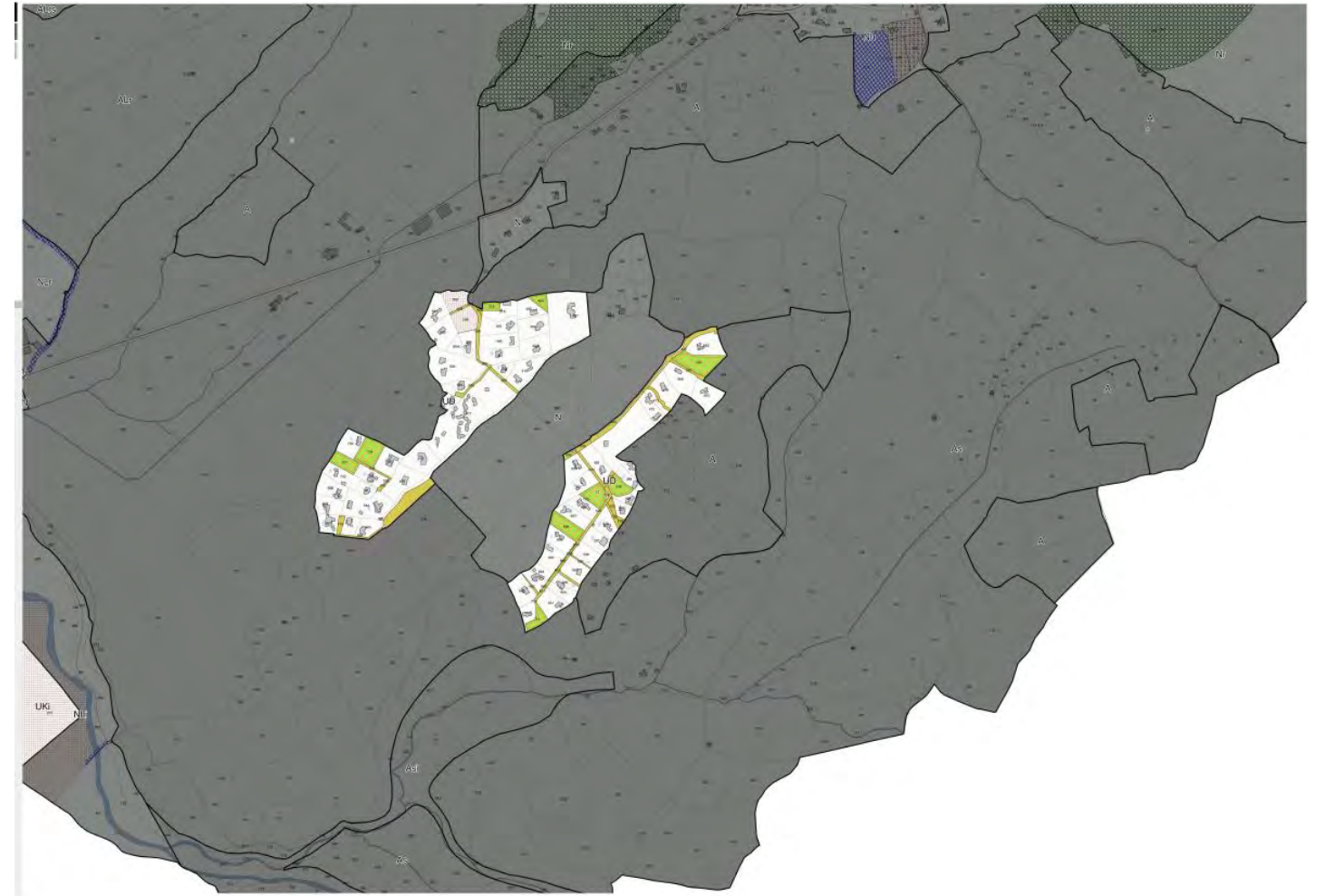


**Village et route vers la mer ( quartier SHINALI ) :**  
 Les deux secteurs sont les deux vecteurs de développement de la Commune. Le village réunit la totalité des services publics nécessaires et connaît un nouvel essor avec la construction du stade de sport et prochainement celle d'une école. Une opération de logements en accession à la propriété viendra compléter l'offre actuelle.  
 Sur le secteur de shinali, la commune s'est portée acquéreuse d'une parcelle d'environ 1 hectare afin d'y réaliser une opération groupée de constructions en accession à la propriété ( dossier en cours).  
 Le potentiel mobilisable de foncier disponible ( en vert sur la carte) représente 8.2 hectares soit une production de 82 logements.  
 Parallèlement à la mise en œuvre du projet de forum ; il faudra veiller à optimiser les circulations des personnes.

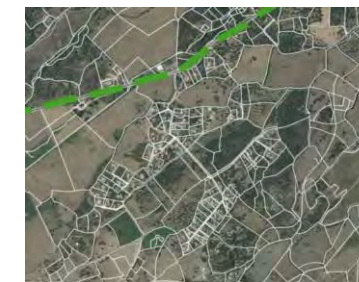
**Qualification :**  
 Shinali : Espace urbanisé au titre de la Loi Littoral ( pas d'extension hors périmètre)  
 Village : Village au titre de la Loi Littoral

## SECTEUR DE SALDUCCIO

SURFACE TOTALE : 39 hectares		Foncier Disponible : 1.6 hectares		SECTEUR SALDUCCIU		
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non		
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui		
	Continuité		A	Oui		
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		B	Oui		
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Oui	
		Place		C	Oui	
		Réseau viaire interne		A	Oui	
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés		B	Oui	
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		B	Oui			
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs		D	Non		
	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés		E	Non		
	Edifices culturels		C	non		
	Mobilier urbain et autres éléments derrière : jardins, moulins, fontaines		A	Oui		
	Lieu d'habitat		B	Oui		
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc...)		A	Oui		
Caractère stratégique	Ramassage ordure ménagere		A	Oui		
	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Environ 50 logements existants, quartier développé dans les années 80. La quasi-totalité d el'occupation est en résidence principale		
		Nombre de bâti	A	Oui		
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome	A	Oui		
		Influence sur l'espace environnant	A	Oui . Espace bâti du bas de la Commune		
	Accessibilité	Voie et réseaux divers	A	Oui		
		Desserte par les transports en commun	E	non		
Valeur symbolique	Importance patrimoniale	C				
	Origine ancienne	E				



**Secteur de Salducciu :**  
Le secteur de Salducciu comporte plus de 50 constructions ; il n'a pas vocation à s'étendre mais simplement à venir combler les quelques dents creuses encore existantes. Il est situé hors de l'Espace Proche du Rivage.

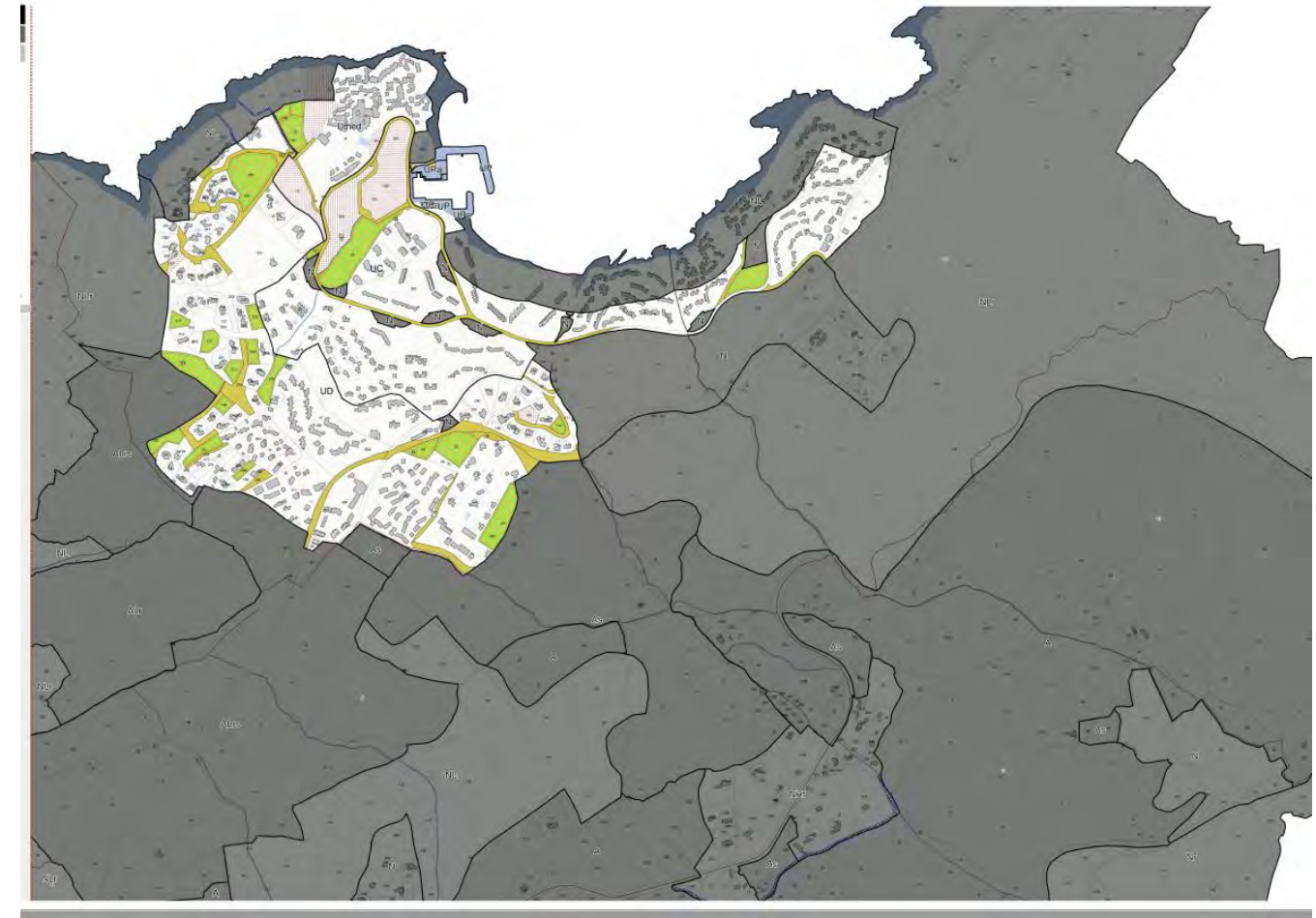


Son potentiel de construction porte sur un foncier disponible de 1,6 hectares (en vert sur la carte)

## Secteur de Sant ' Ambroggio

SURFACE TOTALE : 79,9 hectares	Foncier Disponible : 4.9 hectares	SECTEUR Sant ' Ambroggio
---	---	--------------------------

	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non	
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui	
	Continuité		A	Oui	
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		B	Oui	
	Organisation par l'espace public	Centralité		A	Oui
		Place		A	Oui
		Réseau viaire interne		A	Oui
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés		B	Oui
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		B	Copropriété pour la partie centrale, maisons individuelles		
Indices de vie sociale	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels et passés		A	Oui + port	
	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés	Edifices culturels		A	Oui
		Mobilier urbain et autres éléments derrière : jardins, moulins, fontaines		B	Oui mais à améliorer
	Lieu d'habitat		A	Oui	
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc...)		B	oui	
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui	
	Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois		A
Nombre de bâti			A	Oui	
Fonction structurant		Gestion et fonctionnement autonome		A	Oui
		Influence sur l'espace environnant		A	Oui
Accessibilité		Voie et réseaux divers		A	Oui + station épuration
		Desserte par les transports en commun		A	Oui
Valeur symbolique		Importance patrimoniale		B	Oui, la marine de Sant ' Ambroggio marque l'histoire contemporaine de la commune
	Origine ancienne		c	non	



### Secteur de Sant ' Ambroggio :

Le secteur de Sant'Ambroggio constitue une véritable agglomération avec commerces, services de proximité, population annuelle. comporte plus de 50 constructions ; Rares sont les dents creuses et le foncier disponible représente 4,9 hectares ( en vert sur la carte) dont la commune en possède la moitié. Véritable vecteur de développement économique autour du Club Med dont la problématique de réhabilitation se pose et de son port, Sant'Ambroggio tend à se transformer, peu à peu, en lieu de vie à l'année avec une réappropriation par les gens de Lumio.

Qualification : Agglomération au titre de la loi Littoral



**Tableau du foncier disponible par secteur**

SECTEUR	ZONE	SURFACE TOTALE SECTEUR hect.	SURFACE (hect.)	Nombre de logement attendus	par Secteur	Foncier disponible (hectares)	TAUX DE CONSTRUCTIBILITE %
ACCIANI	UC	12,5	2,1	21			
CHIERCHIO	UD	16,4	3,9	39			
VILLAGE LUMIO	UA	5,0	0,1	1			
SCHINALI	UD	21,2	1,4	14	82	8,2	12,4
NONZIATA	UB	3,4	0,0	0			
NONZIATA	Uba	4,3	0,1	1			
NONZIATA	UD	1,9	0,7	7			
MARINE SANT AMBROGGIO	Umed	7,3	0,4	4			
MARINE SANT AMBROGGIO	UC	30,2	1,2	12	49	4,9	5,6
MARINE SANT AMBROGGIO	UD	42,4	3,3	33			
SALDUCCIO – CANE CIECO	UD	25,5	1,2	12	16	1,6	3,9
SALDUCCIO LARATA	UD	13,5	0,4	4			
<b>TOTAL</b>		<b>183,6</b>	<b>15</b>	147	<b>147</b>	<b>14,7</b>	

**Tableau du foncier disponible par secteur**

SECTEUR	ZONE	SURFACE TOTALE hect.	FONCIER DISPONIBLE (hect.)	TAUX % DE CONSTRUCTIBILITE	Nombre logement attendus	par Secteur
ACCIANI	UC	12,5	2,1	16,8	21	
CHIERCHIO	UD	16,4	3,9	23,5	39	
VILLAGE LUMIO	UA	5,0	0,1	1,7	1	
SCHINALI	UD	21,2	1,4	6,7	14	82
NONZIATA	UB	3,4	0,0	1,2	0	
NONZIATA	Uba	4,3	0,1	1,4	1	
NONZIATA	UD	1,9	0,7	35,6	7	
MARINE SANT AMBROGGIO	Umed	7,3	0,4	4,9	4	
MARINE SANT AMBROGGIO	UC	30,2	1,2	4,0	12	49
MARINE SANT AMBROGGIO	UD	42,4	3,3	7,8	33	
SALDUCCIO – CANE CIECO	UD	25,5	1,2	4,7	12	
SALDUCCIO LARATA	UD	13,5	0,4	3,2	4	16
<b>TOTAL</b>		<b>183,6</b>	<b>15</b>	<b>8,0</b>	147	147

**Méthodologie pour déterminer le foncier disponible :**

- Mise à jour de la base cadastrale et des permis de construire délivrés
- Report des risques naturels impactant les zones U
- Identification de toutes les parcelles non bâties situées dans les zones U
- Génération de prospectus de 4 mètres (limite d'implantation des constructions) pour les zones UC ET UD
- Suppression des parcelles de moins de 100 m<sup>2</sup>
- Suppression des parcelles impactées par un Espace Boisé Classé et/ou un risque d'aléa très fort.

**Sur la base de l'analyse du foncier disponible situé dans les enveloppes définies, 15 hectares seront mobilisables ( 8 % des zones U) pour permettre la réalisation de 155 logements soit une consommation foncière de 950 m<sup>2</sup> par logement, soit une moyenne de 16 logements par an et donc une consommation foncière de 1.5 hectares par an.**

## ARGUMENTAIRE CHIFFRE – LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### La réduction de la taille moyenne des parcelles et de leur surface

Analyse de la période 2006 - 2015	Le projet pour les prochaines années	Objectifs chiffrés
<b>43 hectares consommés pour ....100 habitants de moins ( prédominance des résidences secondaires)</b>	15 hectares de foncier disponible pour de plus (population totale à 1422 habitants)	consommation foncière par habitant supplémentaire à 500 m <sup>2</sup> maximum
<b>Progression plus forte du volume de Résidences secondaires</b>	Création de 155 logements en résidence principale pour répondre à l'évolution démographique et à la structure de la population	Parvenir à une moyenne de 950 m <sup>2</sup> par logement et donc mobiliser une surface maximum de foncier disponible de 15 hectares

### La réduction du nombre de logements vacants

Analyse des 10 dernières années	Le projet pour les prochaines années	Objectifs chiffrés
<b>En moyenne 20 logements vacants ( 2007 /2015 )</b>	Remettre sur le marché la moitié des logements vacants (5) Mettre en œuvre une OPAH	résorption de la vacance,

### La densification des espaces intersticiels dans les espaces déjà bâtis

Les disponibilités foncières actuelles	Le projet pour les prochaines années	Objectifs chiffrés
<b>Les zones urbaines, à urbaniser et naturelles constructibles : RNU, absence de planification</b>	189 hectares en zone urbaine ( 9 % de la Commune)	Mobiliser les 15 hectares de foncier disponible
		<p> limiter 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 165 logements .</p>
	Identifier les terres agricoles et les inscrire en zone A	Atteindre un volume de terres agricoles, en zone A en adéquation avec les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC soit 550 hectares

Identifier les dents creuses en centre urbain et dans les espaces urbanisés et favoriser la densification des parcelles identifiées

Densifier les parcelles identifiées

### La valorisation de la trame verte et bleue

Le projet pour les prochaines années	Objectifs chiffrés
<b>Consolidation des continuités écologiques</b>	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,

## COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC

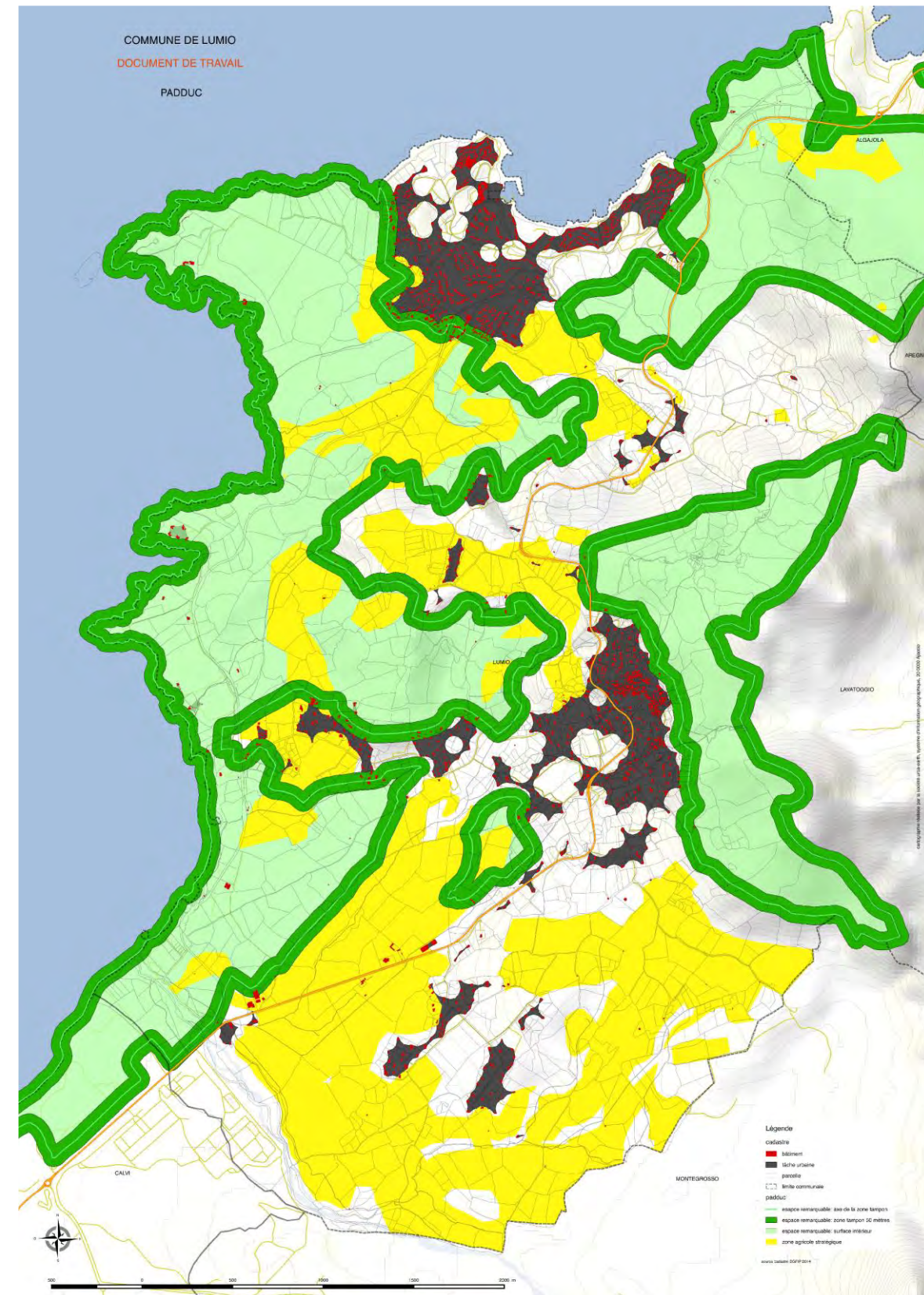
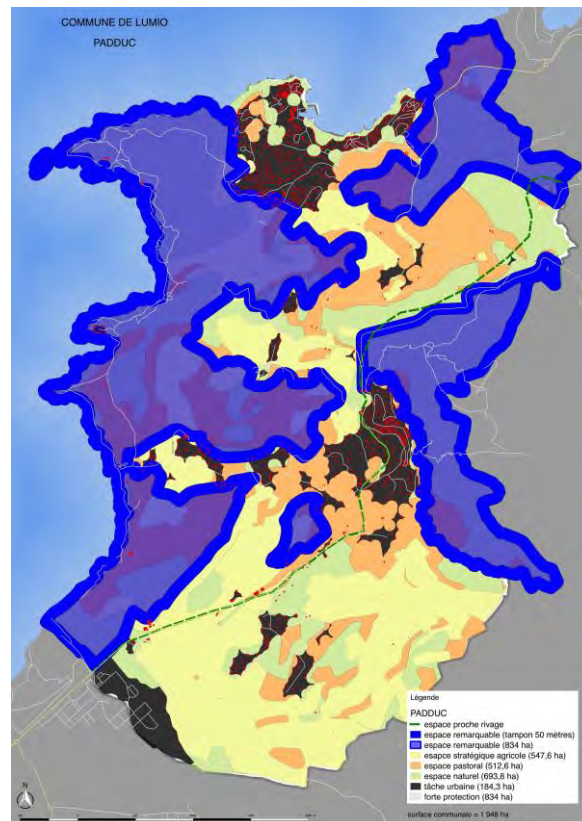
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse et est exécutoire depuis le 24 novembre 2015.

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



### Compatibilité avec les 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'Ambroggiu, 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 (a Chialza, colline de Cocani, plage d'Aregnu, plateau de Padulella, punte di Varcate, 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 2B??? 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 de la Marine de Sant'Ambroggio et au Nord du village ne figurent pas des ERC.

Marine de Sant'Ambroggio (en rouge partie déclassée de l'ERC)



Nord du village de Lumio (en rouge partie déclassée de l'ERC)



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 étudié de la Marine de Sant'Ambroggio	Secteur étudié au Nord du village
1) Dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises et abords de celles-ci			
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			
3) Îlots inhabités			
4) Parties naturelles des estuaires, rias ou abers et des caps			
5) Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés			
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 [...]			
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			
8) Les formations géologiques			

#### Synthèse des raisons du classement de l'EBC du PADDUC au titre du L.121-23 du CU

	Secteur de Sant'Ambroggio	Secteur Village nord
<b>Présence de périmètres statuts</b>	Absence de périmètres environnementaux	Absence de périmètres environnementaux
<b>Importance paysagère</b>	<b>Faible.</b> Pas de visibilité sur la mer ou depuis le littoral. Zone localisée en arrière de l'urbanisation littorale.	Faible. En continuité de l'urbanisation existante. Absence de lien visuel depuis la Départementale
<b>Importance écologique</b>	Faible au regard de l'urbanisation existante à proximité et de la situation de la zone en retrait du littoral	Faible au regard de l'urbanisation à proximité et de la situation de la zone en retrait du littoral
<b>Importance culturelle patrimoniale</b>	Nul	Nul

Éléments géologiques caractéristiques ou remarquables	Nul	Nul

Les ERC sont classés en zone naturelle ou agricole au PLU. Ils font l'objet d'un sous-zonage indicé "r" comme "remarquable", "L" comme "littoral" au regard de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages ou "i" correspondant aux zones littorales classées inondables dans le PPRI.

#### Compatibilité avec les espaces proches du rivage

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 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, identifier et délimiter, à leur échelle, les Espaces Proches du Rivage.



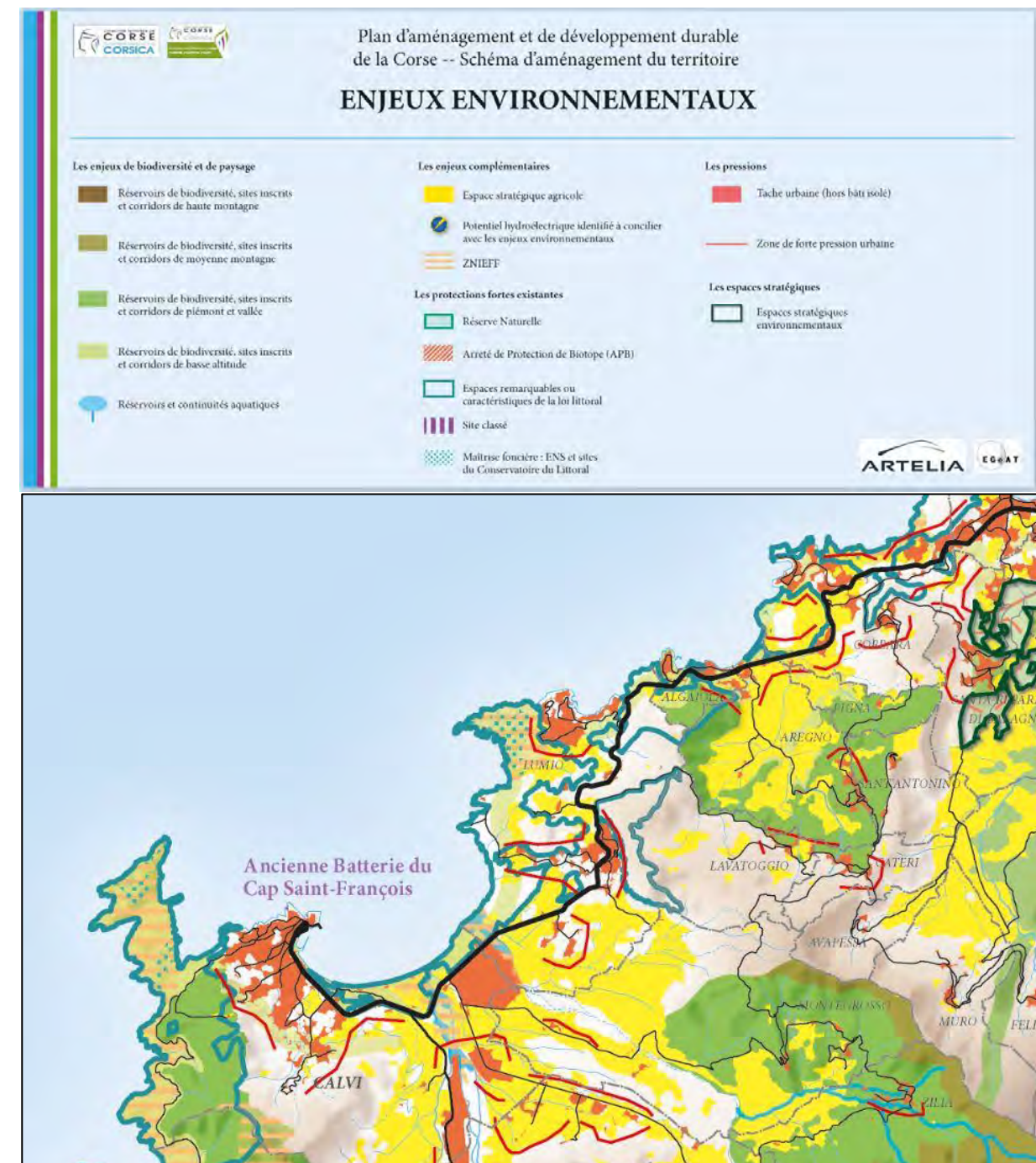
Le PLU peut à partir de la cartographie régionale indicative des Espaces Proches du Rivage intégrée au PADDUC, et de la pondération du faisceau de critères et d'indicateurs par séquence littorale qui figure dans le diagnostic du SMVM, identifier et délimiter, à leur échelle, les Espaces Proches du Rivage.

**Il n'a pas été souhaité revoir cette délimitation qui correspond à la réalité physique du territoire.**

### 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 pas d'espaces stratégiques environnementaux.



Extrait de la carte des enjeux environnementaux du PADD sur la commune de Lumio

Objectifs de la trame verte et bleue du PADDUC	Traduction dans le PLU

<ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation des réservoirs dits "zonages"</li> <li>- la remise en état des réservoirs dits "espèces"</li> <li>- la remise en état des réservoirs de biodiversité lié aux zones humides</li> <li>- la préservation des corridors écologiques potentiels liés aux sous-trames "Haute-Montagne" et "Moyenne Montagne"</li> <li>- la remise en état des corridors écologiques potentiels liés aux sous-trames "Piémonts et vallées", "Basse altitude" et "Milieux aquatiques et humides"</li> </ul>	<p>Les hauteurs de Lumio et son littoral sont préservés grâce à un classement en zone naturelle. Ainsi, les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sont protégés dans le PLU.</p>
--	--

**Compatibilité avec les 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.

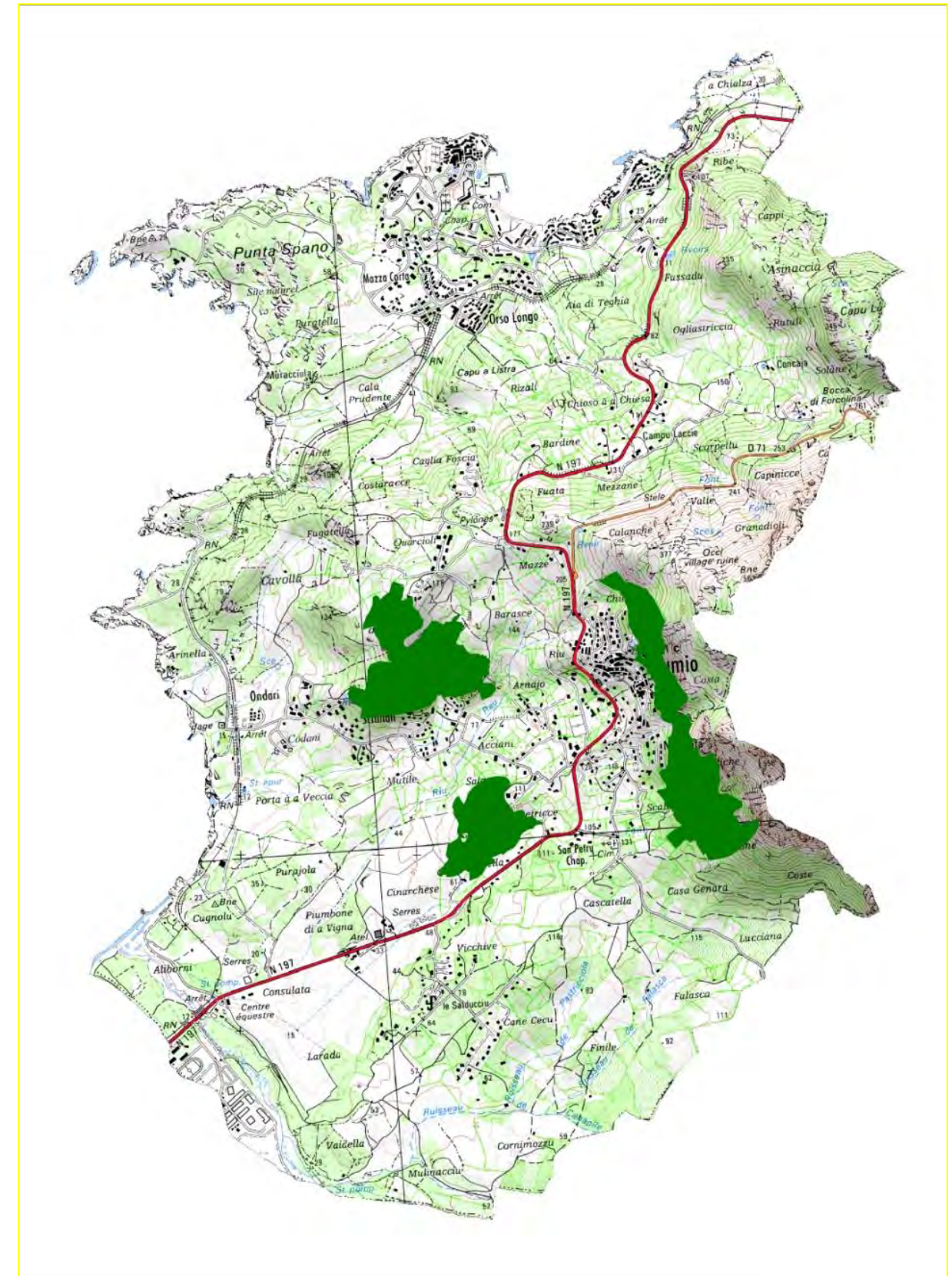
Les EBC classés au PLU sont tous reconnus comme EBSL au titre de la loi Littoral.

		Surface PLU (ha)	Caractéristiques des boisements
<b>1</b>	Monte d'Ortu Malacucina	33,07	Oliviers, Chênes verts
<b>2</b>	Betrice, San Petru	16,98	Oliviers, Chênes verts
<b>3</b>	Hauteurs du village de Lumio	35,8	Oliviers, Chênes verts

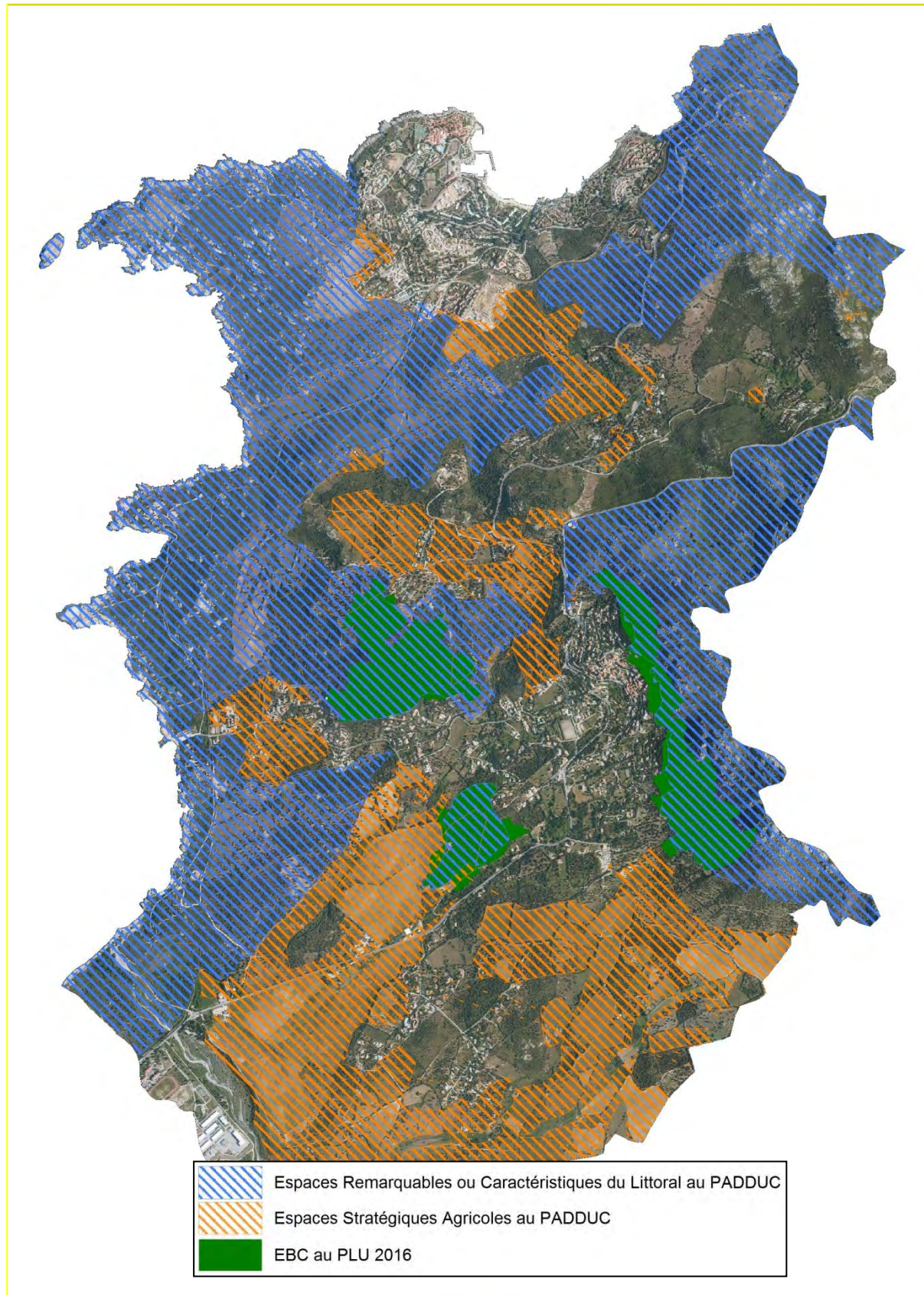
Les EBC ont été définis :

- dans un objectif de protection du paysage et de la biodiversité
- afin de préserver les coupures d'urbanisation autour du village

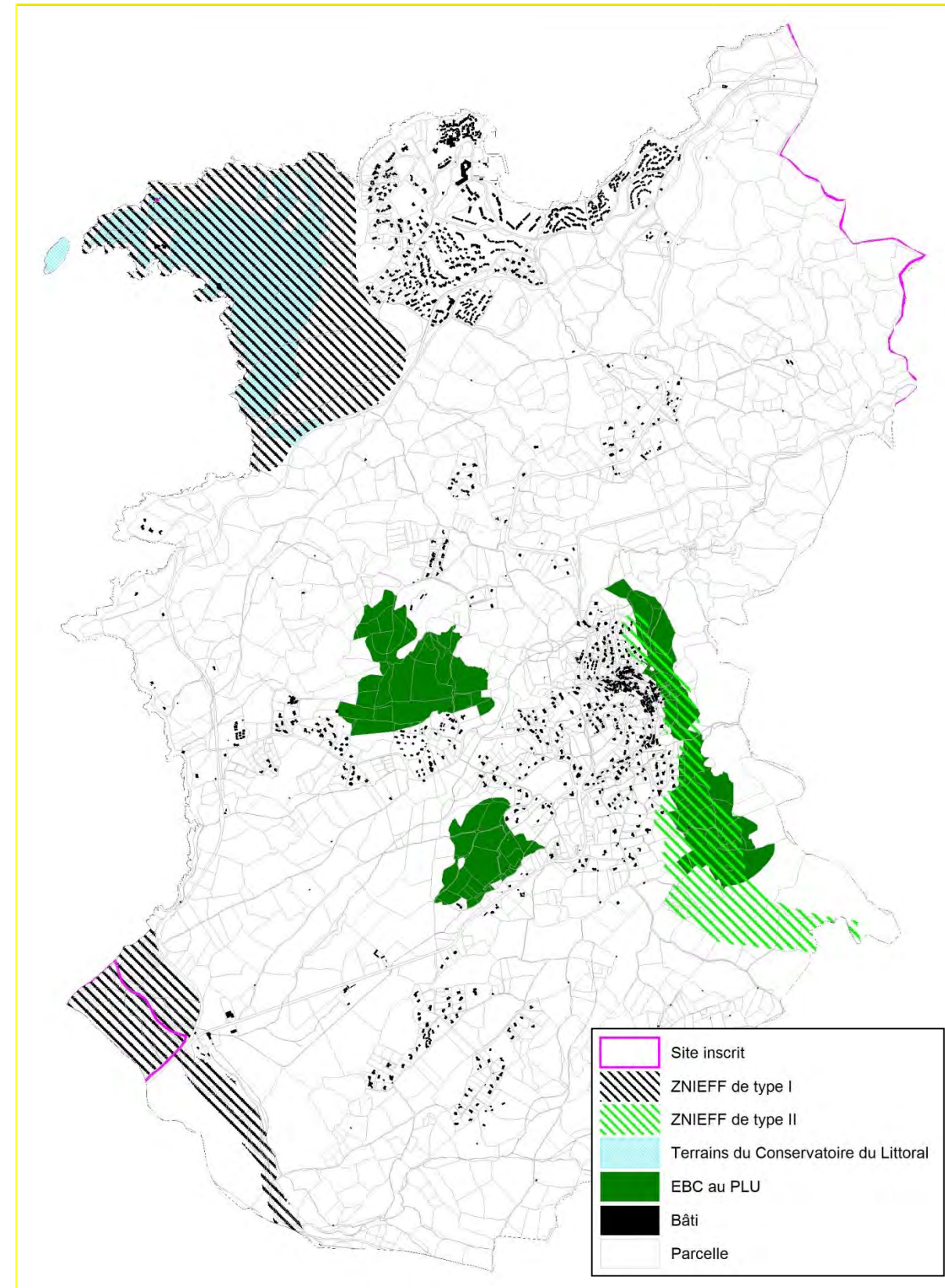
**EBC au projet de PLU 2018**



**Espaces Remarquables ou Caractéristiques du Littoral, Espaces Stratégiques Agricoles et EBC**

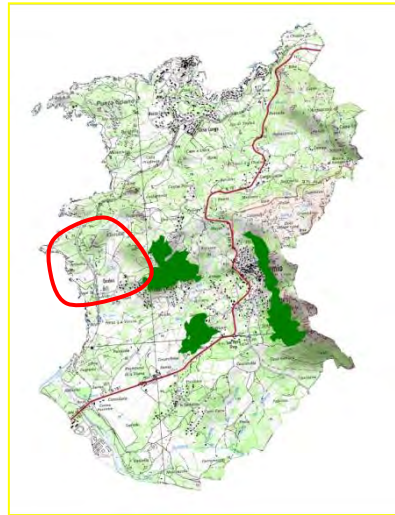


Zones de protections et d'inventaires et EBC



Monte d'Ortu - Malacucina

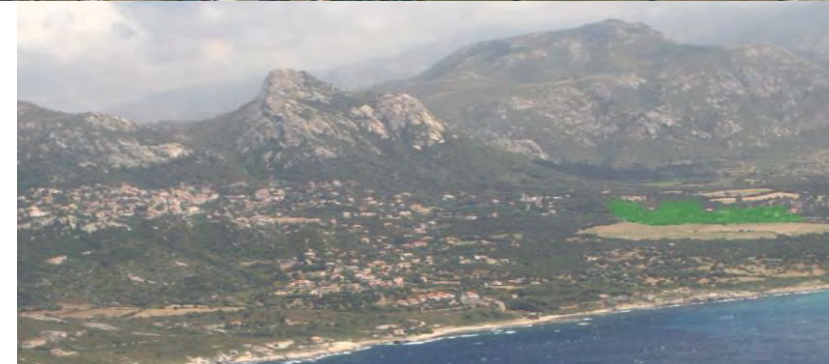
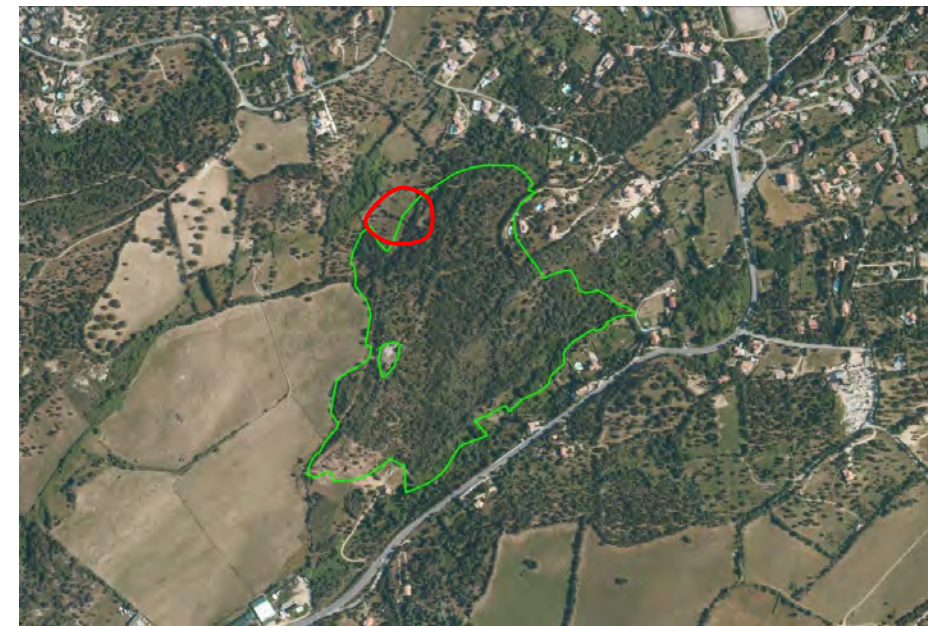
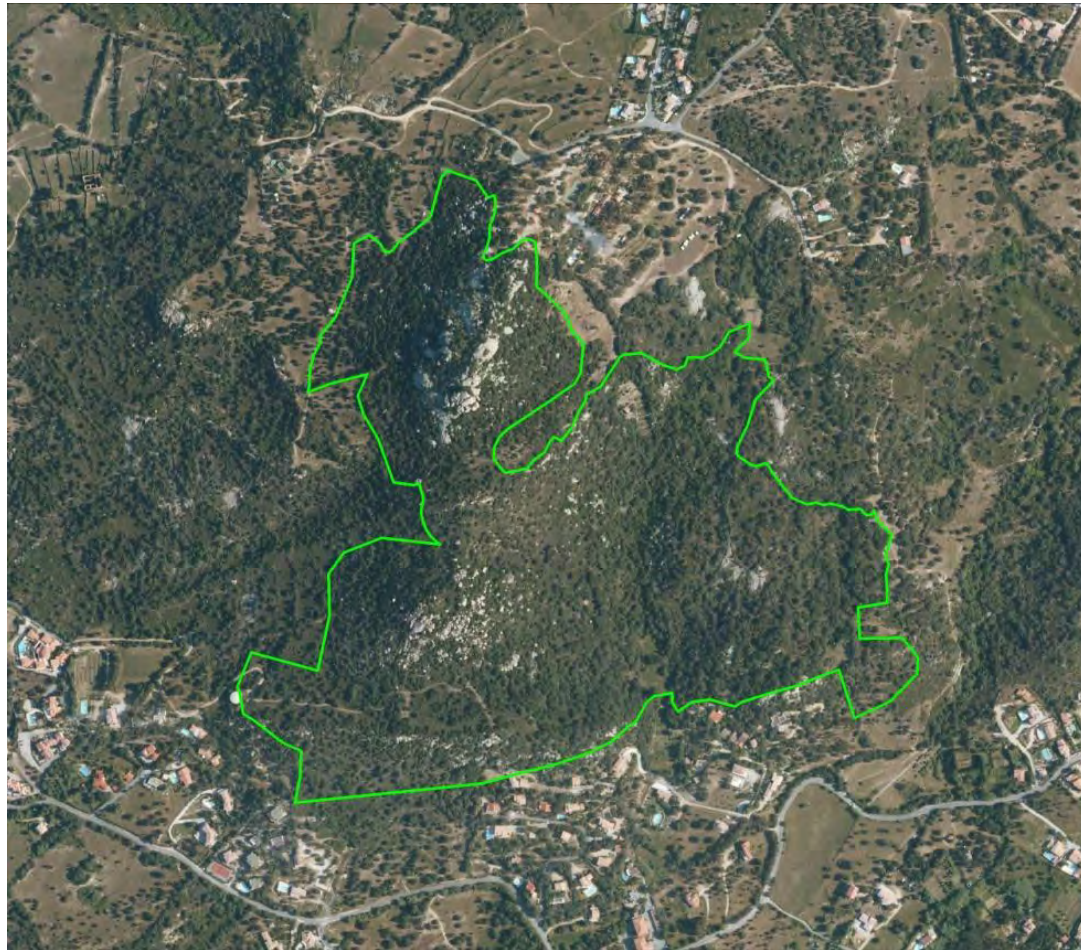




Surface PLU	33.07 ha
-------------	----------

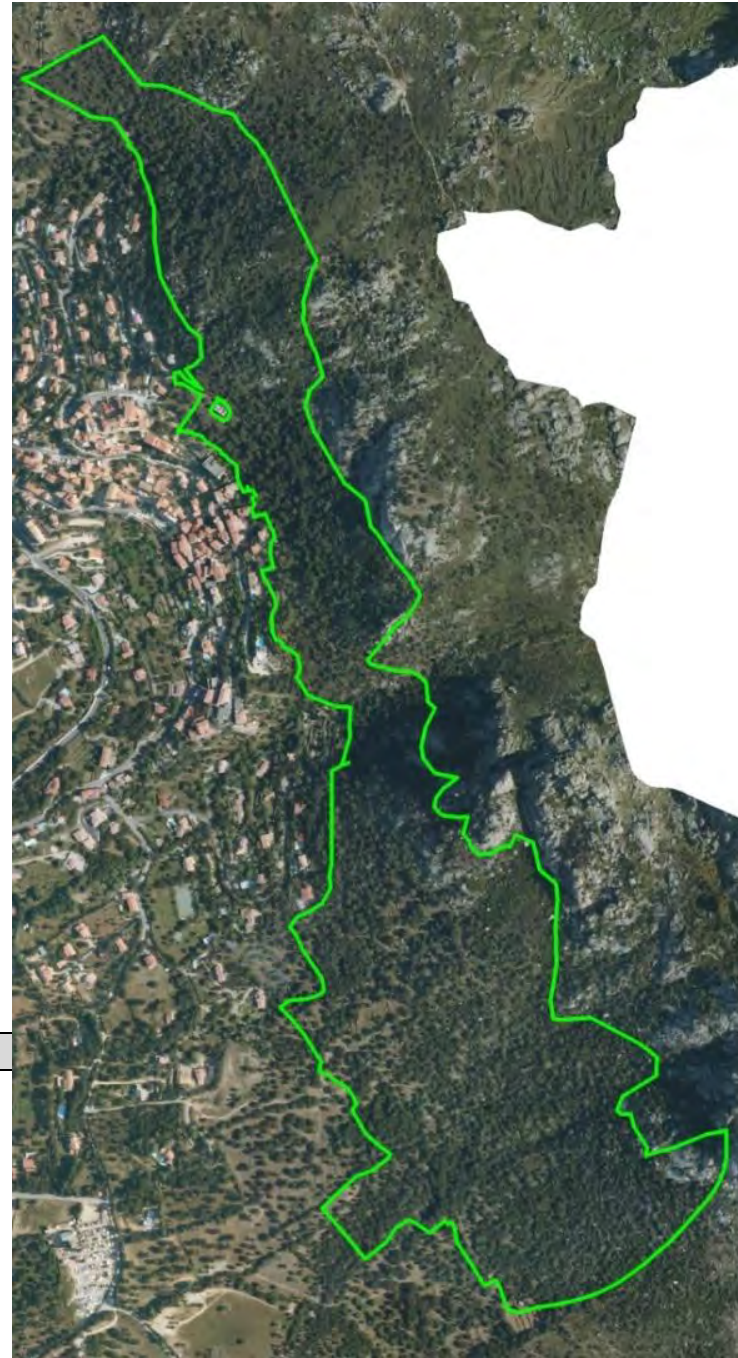
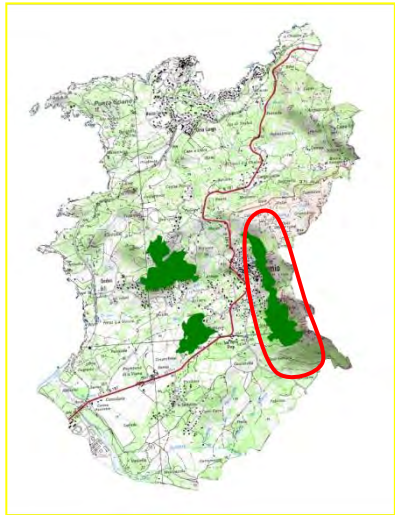


Surface PLU	16.98 ha
-------------	----------



*Situation indicative de l'EBC*

Hauteurs du village de Lumio



*Situation indicative de l'EBC*

## Compatibilité avec les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Objectif fixé par le PADDUC : 550 hectares

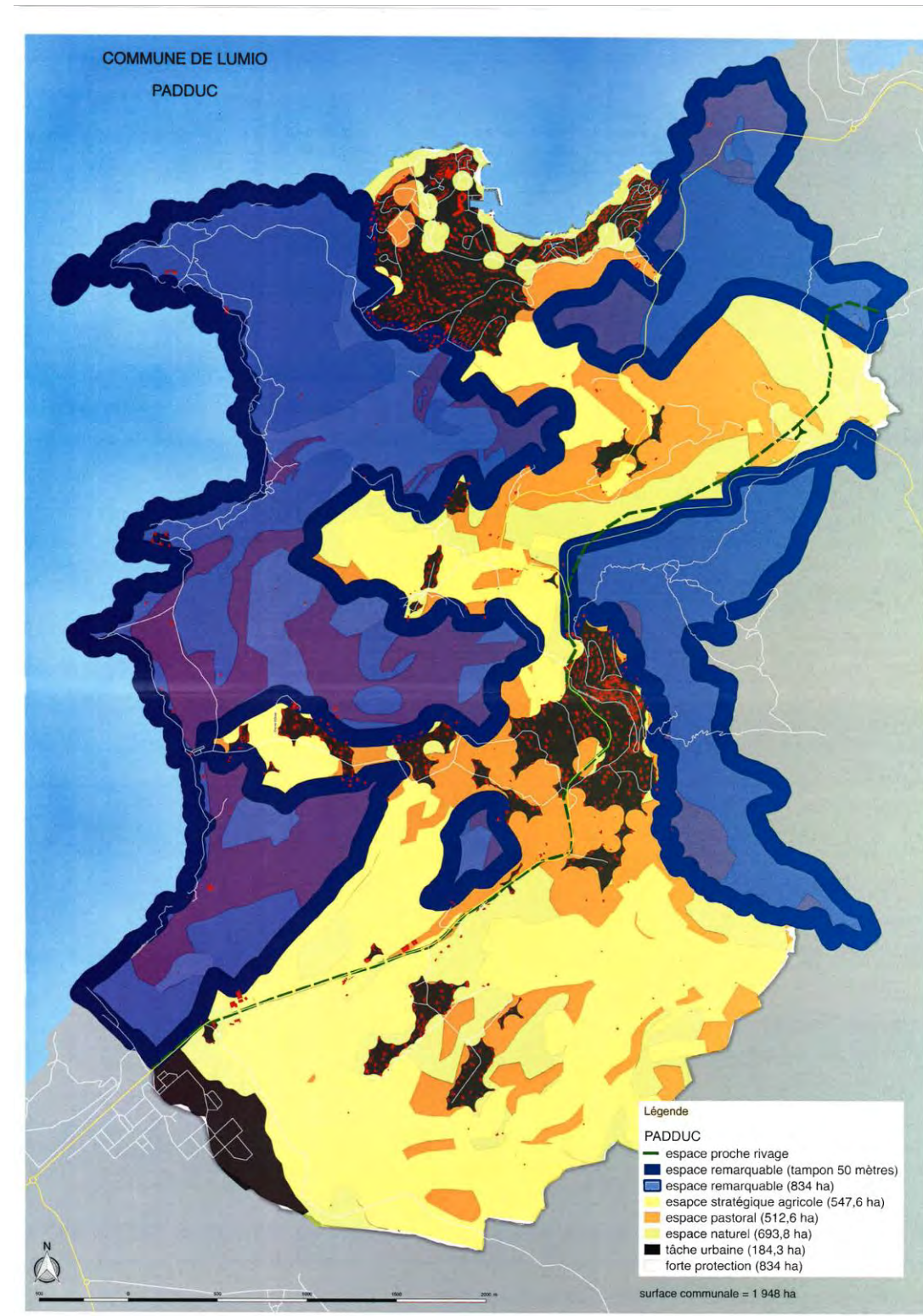
Inscrite parmi les éléments centraux de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PADDUC place la préservation des ressources agricoles comme une priorité de premier plan.

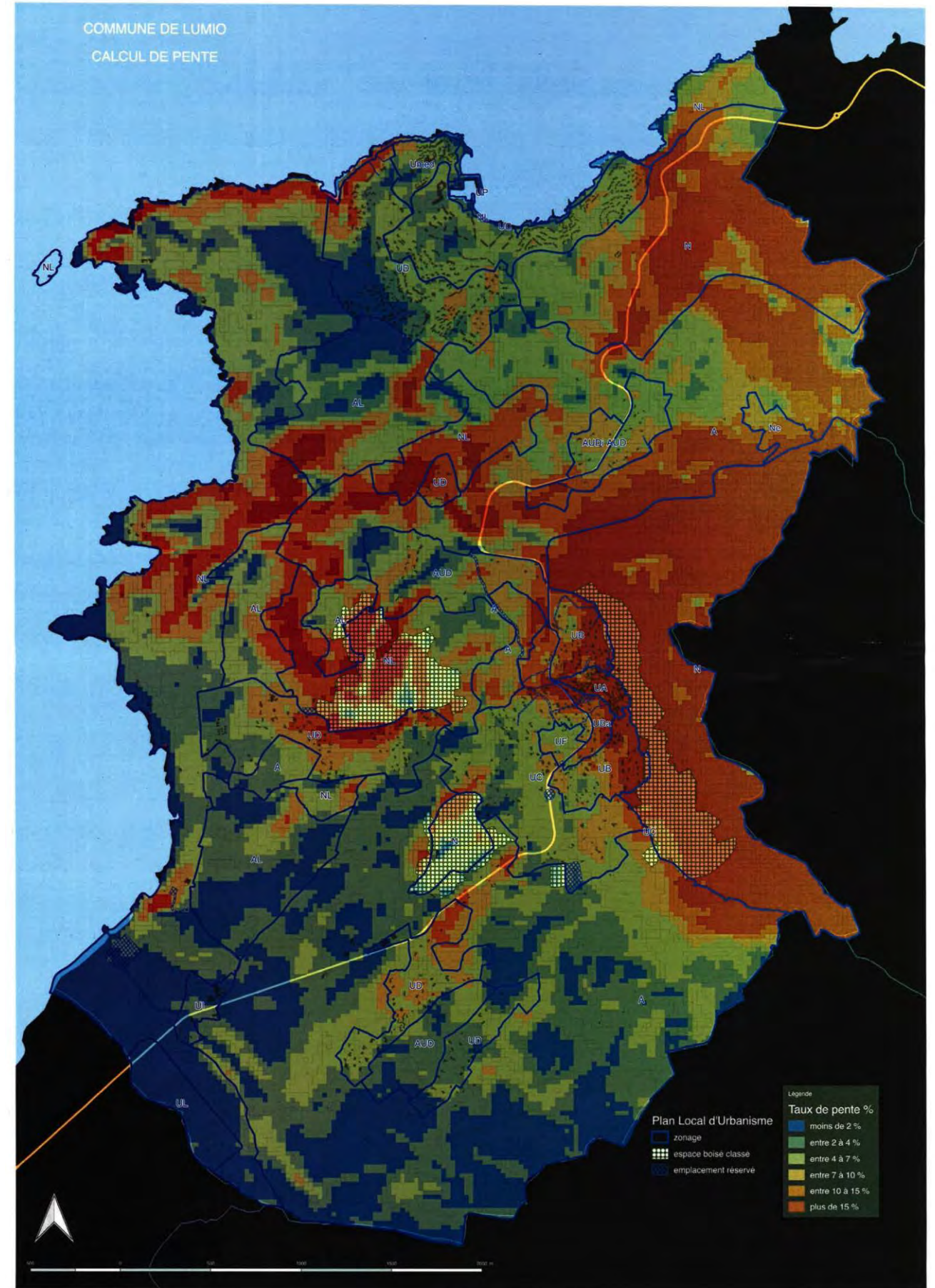
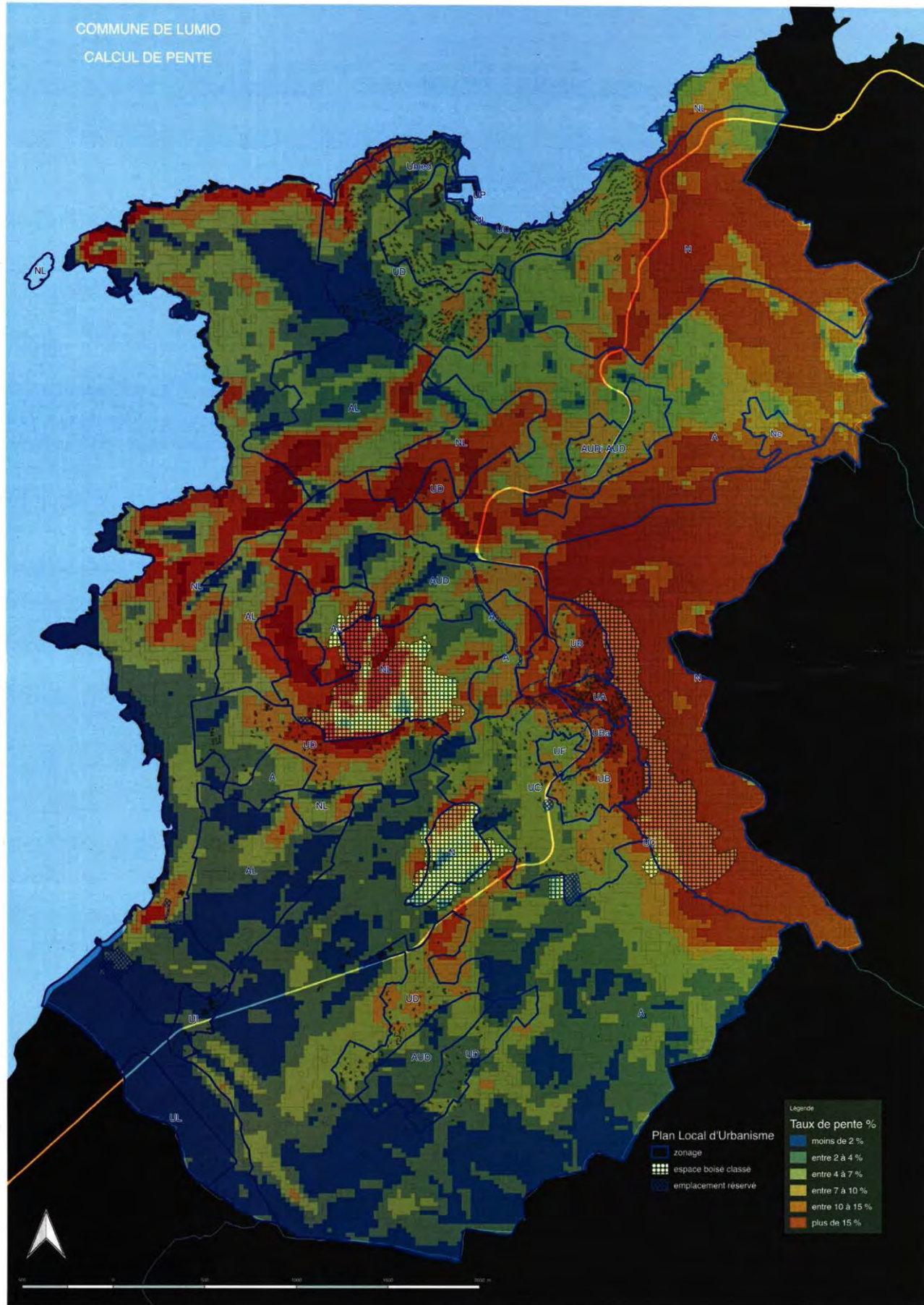
A ce titre, et comme le permet le II. de l'Article L.4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a délimité des espaces stratégiques pour l'agriculture afin de doubler la production agricole en Corse d'ici 30 ans et de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine. Les ESA sont à préserver et le principe général d'inconstructibilité s'impose (excepté les constructions et installations en lien avec l'activité agricole).

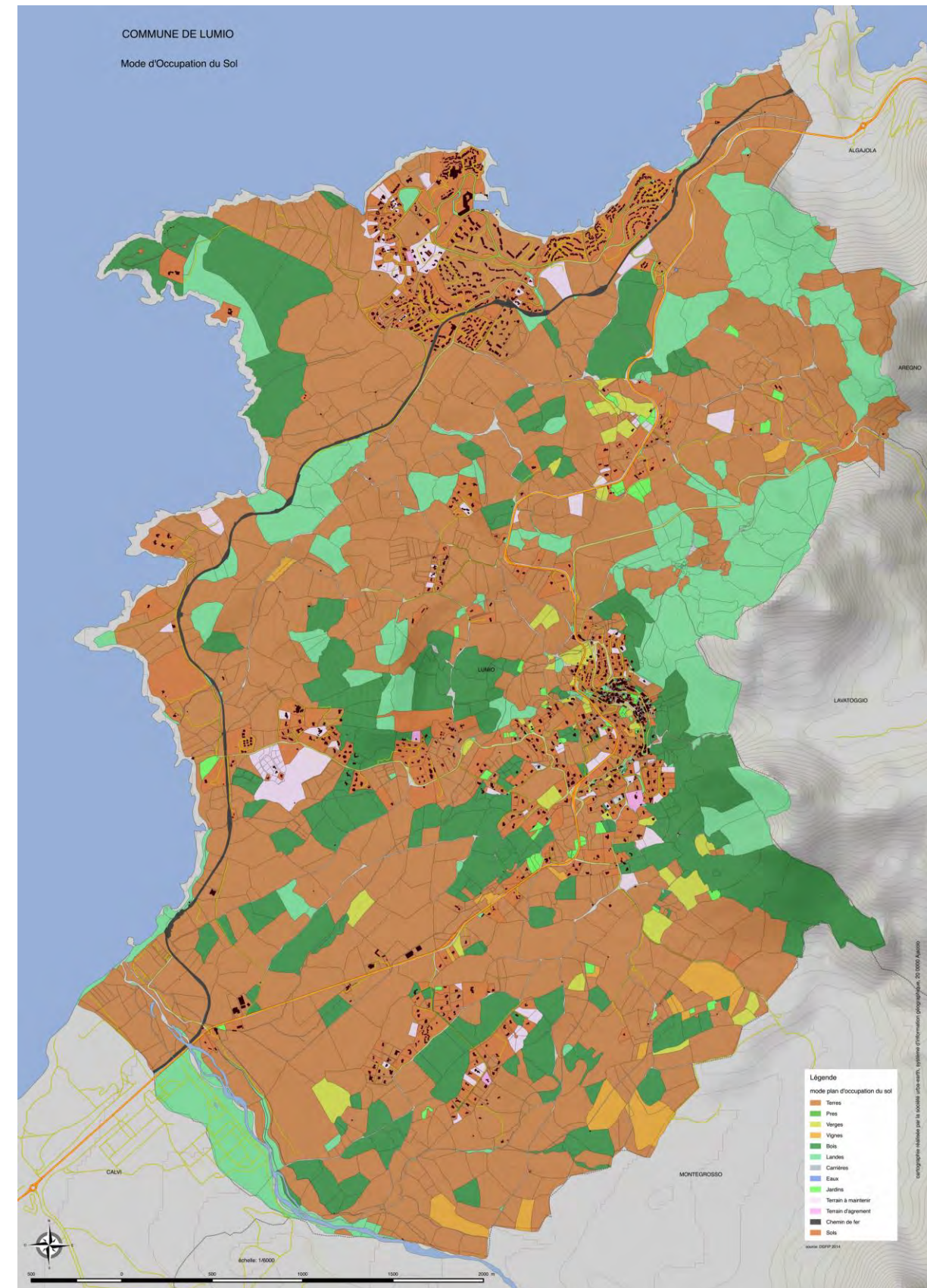
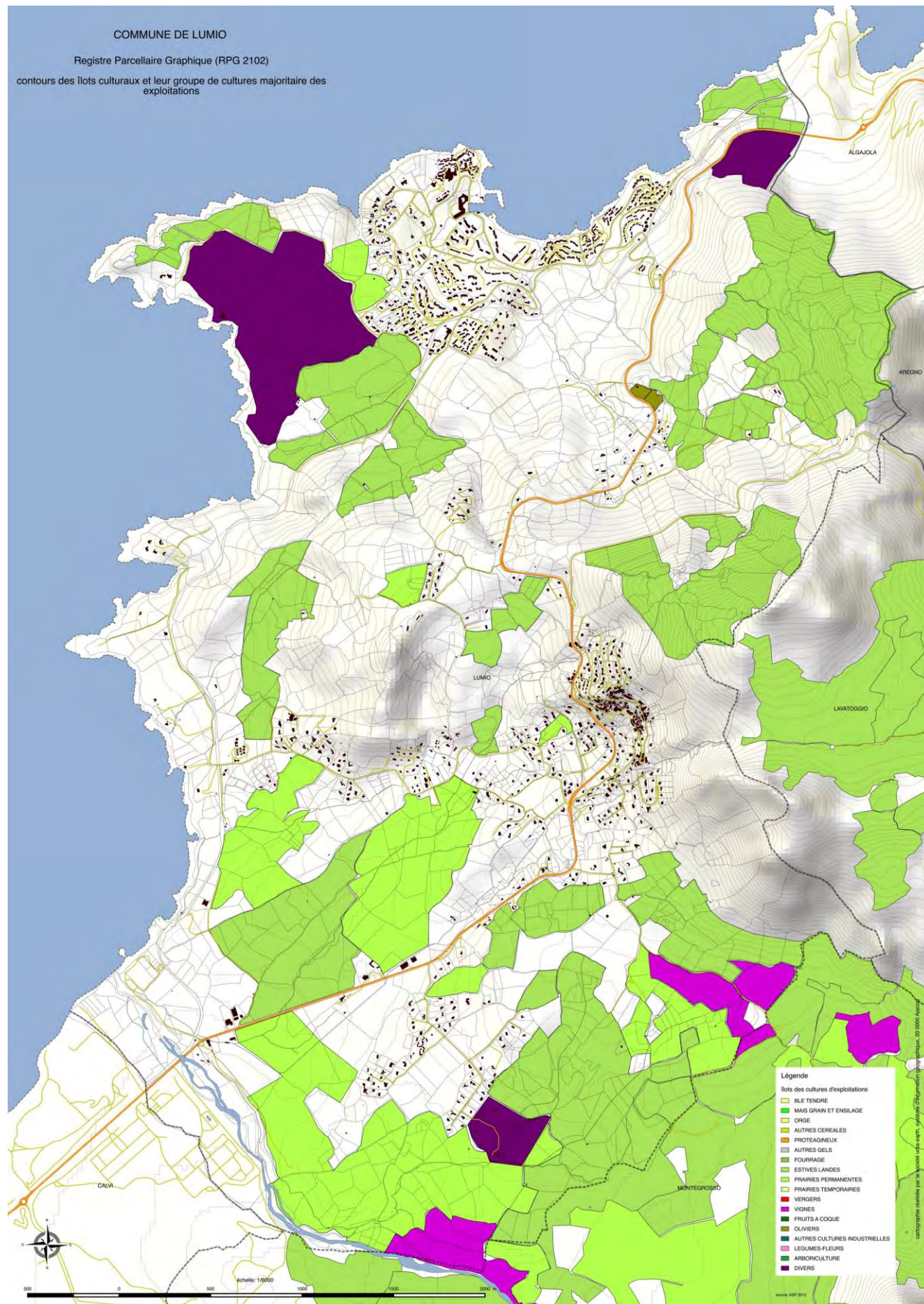
Méthodologie de la délimitation des ESA (effectuée en 2016, ne pas tenir compte des zones indicatives PLU)

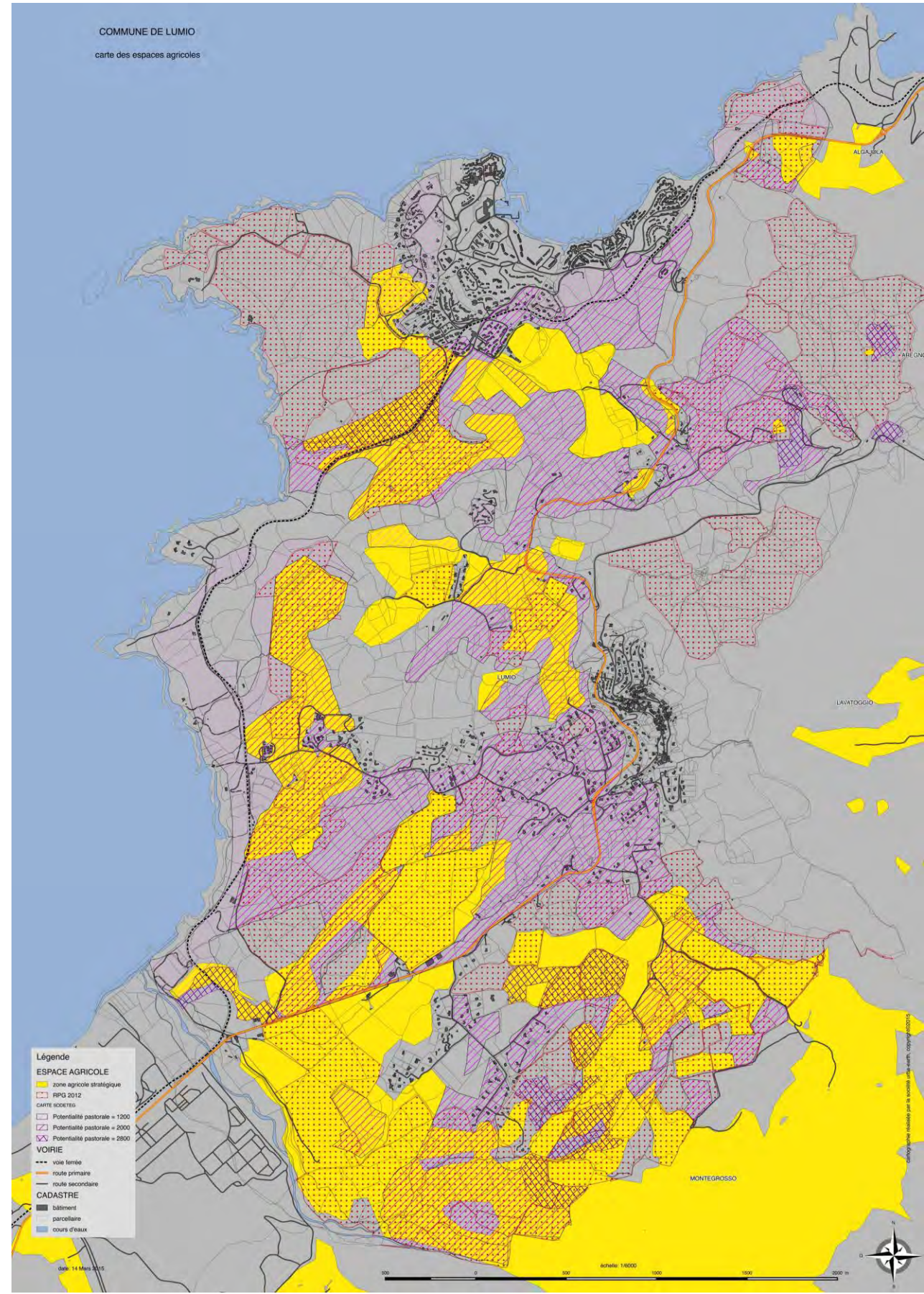
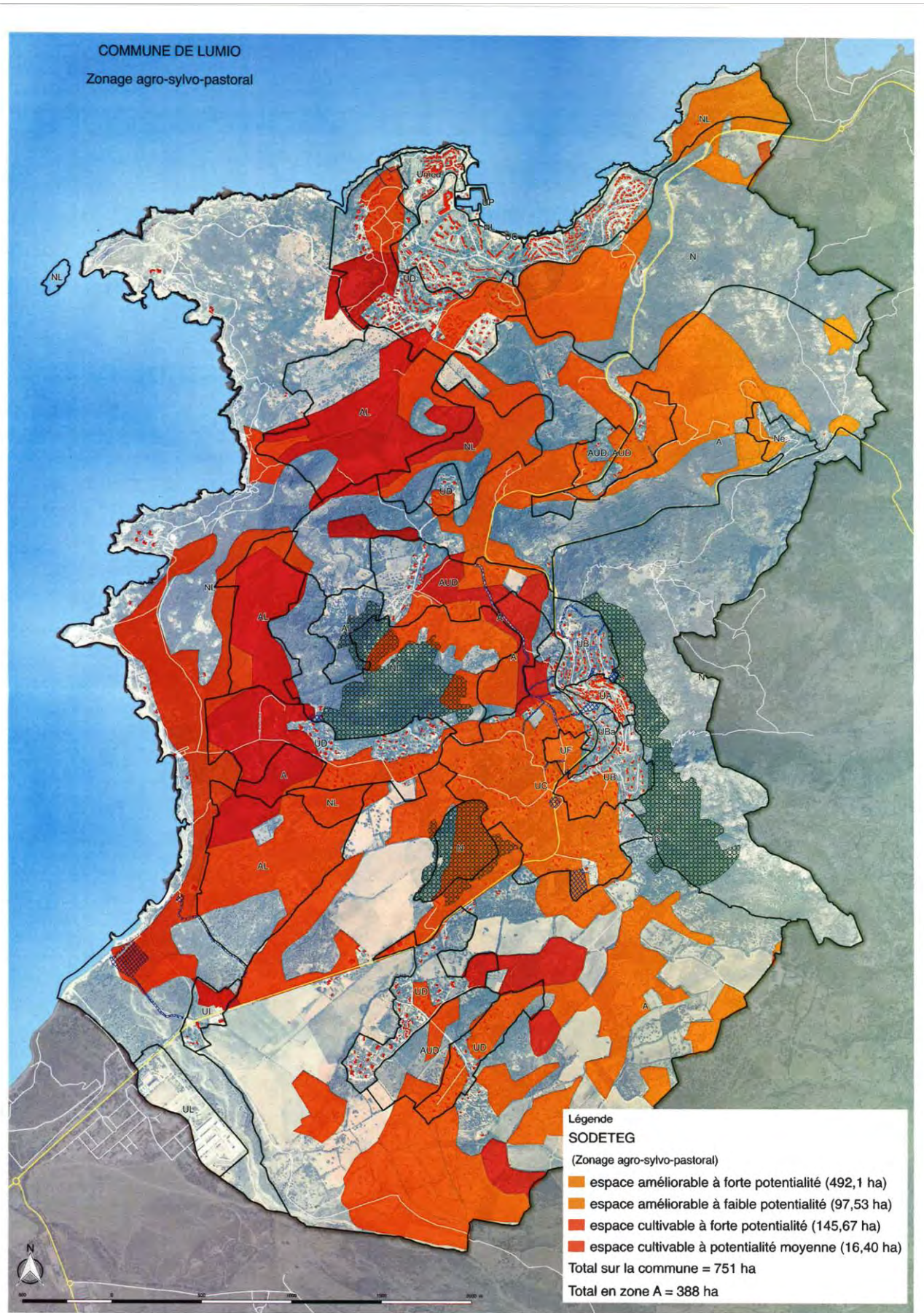
- identification des pentes
- report des ESA identifiés par le PADDUC (avant annulation de la Carte par le Tribunal administratif de Bastia)
- identification des périmètres de culture
- Intégration du registre parcellaire graphique (RPG)
- Exploitation de la carte SODETEG

-  
-









Après report et examen de l'ensemble des données, cartographies et visites sur place, il a été délimité une surface d'ESA de 534,9 hectares .

Tableau des zones naturelles et agricoles					
SECTEUR	TYPE	ZONE	SURFACE (m2)	SURFACE (hect.)	SURFACE TOTALE PAR TYPE DE ZONE
Zone naturelle	N	Nr	1 887 800	188,7800235	<b>872,6</b>
Zone naturelle	N	Nh	599 131	59,91310374	
Zone naturelle	N	Nc	42 871	4,287058088	
Zone naturelle	N	NLri	115 246	11,52459057	
Zone naturelle	N	NLr	4 627 080	462,7080076	
Zone naturelle	N	NLi	191 170	19,11698828	
Zone naturelle	N	NL	213 804	21,38037843	
Zone naturelle	N	NHf	126 720	12,67201009	
Zone naturelle	N	N	922 316	92,23157026	
Zone agricole	A	Asi	138 022	13,8022485	
Zone agricole	A	As	3 978 488	397,8488258	
Zone agricole	A	ALrs	1 232 045	123,2045483	

**dont ESA**

**534,9**

Zone agricole	A	ALr	719 261	71,92611438	
Zone agricole	A	A	2 885 208	288,5207569	
<b>TOTAL</b>			<b>17 679 162</b>	<b>1768</b>	1768

### **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.

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 mais aussi de réorganiser les structures de production et leur assiette foncière en :

#### ➤ **Identifiant 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.

#### ➤ **Engageant 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.

#### ➤ **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.

Organisées autour d'un projet d'aménagement des terres rurales, l'AFP planifiera, selon les priorités du territoire, leurs 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 développent toutes sortes de compétences de gestion (location de terres agricoles, plan de gestion forestier...) et organisent une répartition rationnelle des terres entre les acteurs économiques (agriculteurs, forestiers, éleveurs, pluri actifs...).

Il s'agira 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 tout en maintenant la notion de triple fonction de l'agriculture (triptyque):

- Production (économie)
- Sociale d'occupation du territoire
- en tant que « vecteur d'une dynamique humaine, d'une mémoire vivante et de la préservation du capital paysager et environnemental intérieur » (Charte du Pays de Balagne)

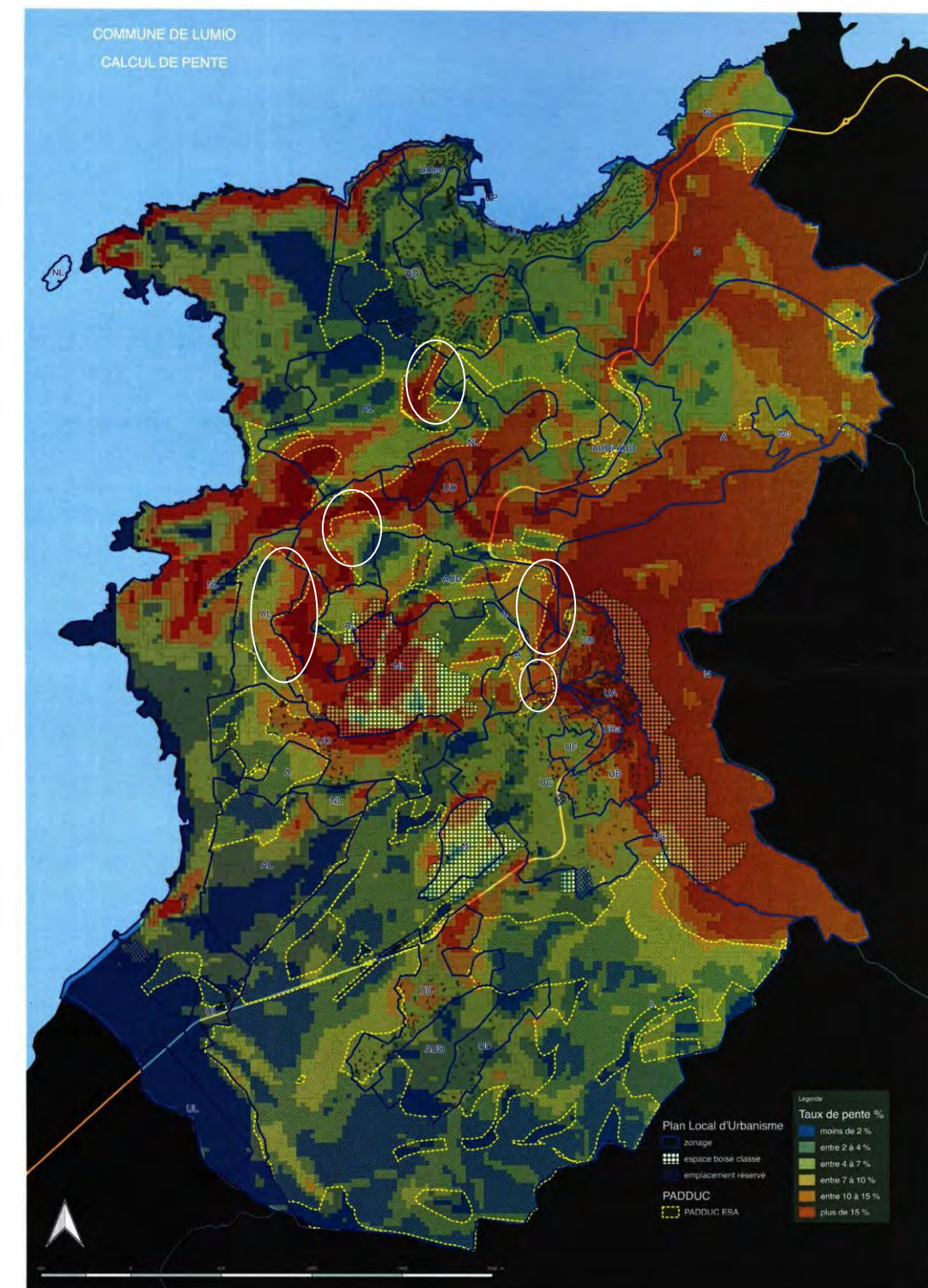
### Synthèse des mesures de valorisation agricole

ENJEUX	MESURES PROPOSÉES	OUTILS
<b>PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES RESTANTS</b>	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
<b>MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE</b>	Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise	Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal ----- Communication
<b>PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION</b>	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.
<b>PRESERVER L'ACCES AUX PARCELLES ET LIMITER LES RISQUES D'ENCLAVEMENT DES PARCELLES AGRICOLES</b>	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
<b>MAINTENIR LE LIEN ENTRE AGRICULTEURS, ELUS ET POPULATION LOCALE</b>	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

### SUR LE QUOTA DES ESPACES AGRICOLES STRATEGIQUES

Toutefois, 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 (ce chiffre sera affiné dans le cadre de la présentation en CTPENAF)





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 :

- protection des zones à valeur environnementale, prise en compte des risques naturels
- construction d'un forum (école, équipements sportifs, culturels et logements), amélioration de la traversée du village par la RN et valorisation du patrimoine architectural
- création d'un sentier du littoral et d'une base nautique
- **protection et valorisation des terres agricoles**

Ainsi, si la commune de Lumio se doit d'identifier 550 hectares d'espaces stratégiques agricoles, il convient d'en prendre la portée effective.

### 1 ESPACES A VOCATION URBAINE & ECONOMIQUE

Trame urbaine à densifier	Renforcement urbain en cohérence avec les formes urbaines attendues.
Secteur à Enjeux Régionaux	Zones de forts enjeux de développement urbain ou économique où une approche globale est nécessaire, auxquelles le PADDUC assigne des orientations d'aménagement, pour permettre l'émergence de projets de territoire intégrés. Le PADDUC subordonne l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs à la condition d'un aménagement d'ensemble dans le respect des enjeux identifiés et des orientations fixées par le PADDUC sur chacun de ces espaces.

### 2 ESPACES A VOCATION AGRICOLE

Espaces stratégiques agricoles	Espaces strictement préservés dans leur vocation agricole. Leur retranscription admet une érosion de 1% de leur surface.
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle	Principe de préservation des terres agricoles : Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC hors des zones agricoles.

### 3 ESPACES A VOCATION NATURELLE (ET/ OU AGRICOLE)

Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte	Application des textes en vigueur.
Espaces stratégiques environnementaux	Espaces voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques. Les documents d'urbanisme devront démontrer la compatibilité des projets d'aménagement au sein de ces espaces avec le maintien des continuités écologiques et plus largement la préservation des enjeux de biodiversité.
Espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux	Principe de préservation de la vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale de ces espaces : Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables.
Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC) au sens de la Loi Littoral	Aucune urbanisation ou construction nouvelle sauf certains aménagements légers, équipements et infrastructures.

En effet, de l'analyse cartographique et à la lecture des pages écrites du règlement, le PADDUC définit des secteurs de développement pour Lumio mais ceux-ci entrent en conflit avec les secteurs d'enjeux environnementaux et agricoles.

Le règlement fait état de secteurs stratégiques agricoles très contraignants mais autorise un système compensatoire dans les SER lorsqu'il leur est porté atteinte et alors que, de plus la délimitation finale se fera à l'échelle locale au niveau des PLU dans un rapport de compatibilité. Or, Lumio ne compte aucun SER.

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.

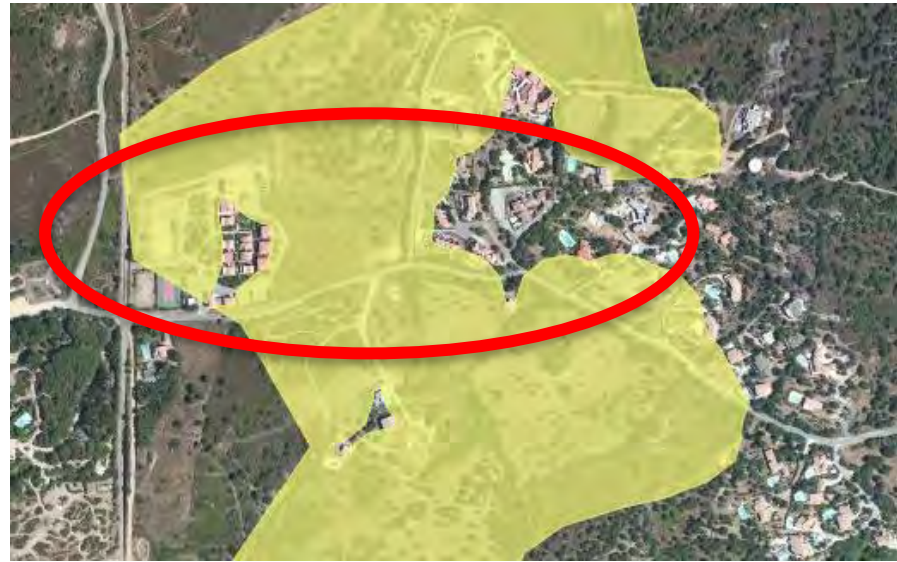
Cette base de données et ce zonage ont été élaborés par la Société d'Etudes Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) avec l'appui scientifique du Centre d'Etudes Phytosociologiques et Ecologiques (CEPE - CNRS) Louis Emberger de Montpellier.

Ce zonage comporte plusieurs types d'espace :

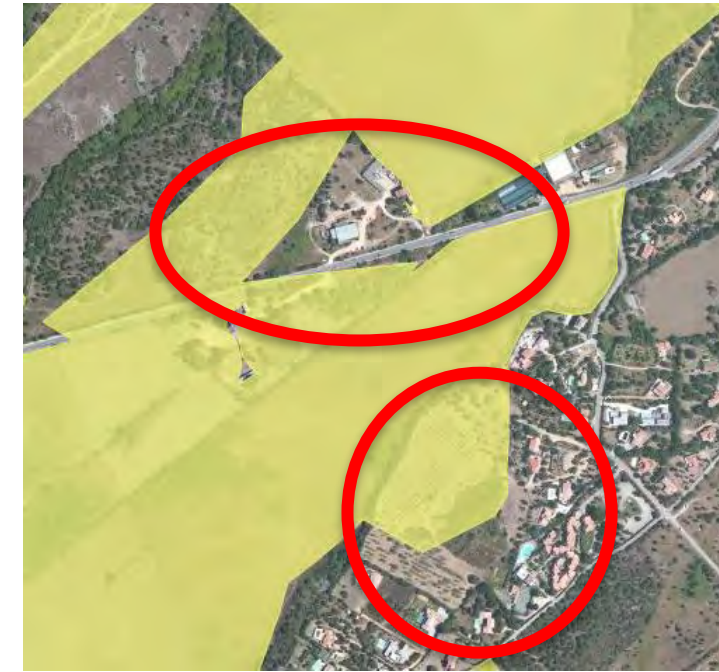
- Espaces non-végétaux : tout ce qui est artificiel (bâti, parkings, places...)
- Espaces agricoles cultivés : terres agricoles exploitées
- Espaces pastoraux améliorables : espaces agricoles stratégiques avec potentiel plus ou moins élevé
- Espace de réserve : espaces difficiles à aménager pouvant évoluer vers la forêt ou être reboisés
- Espaces forestiers : formations végétales forestières

Il a servi de base à la définition des ESA alors que ce document est aujourd'hui obsolète.

Ci-joint plusieurs extraits portant sur les différents reports de surface consommée.



1. Superposition de zones bâties et des ESA



3. superposition zones bâties et ESA



2. zone artisanale



4. superposition zones bâties et ESA



5. Superposition de zones bâties et des ESA



7. superposition zones bâties et ZAS



6. superposition zones bâties et ZAS

- des terrains qui ont déjà été consommés à hauteur de 5.65 hectares ( ce chiffre sera affiné lors de la présentation du dossier en CTPENAF)

Tableau de consommation

N° de secteur	Surface consommée
1	2.2 hectares
2	0,8 hectares
3	0,63 hectares
4	0.66 hectares
5	1.46 hectares
6	0.1 hectares
7	0.8 hectares
total	5.65 hectares

En conclusion, en ce qui concerne les Espaces Stratégiques Agricoles, la Commune, doit atteindre un quota ( PADDUC) de 550 hectares. Après analyse cartographique, 7.71 hectares présentent une pente supérieure à 15 % et 5.65 hectares sont déjà consommés soit un total d'ESA relevés mais consommés ou inadaptés de 13.36 hectares. Le total des ESA identifiés est de 534.9 hectares.

**Le différentiel est donc de 1.74 hectares.**

## TABLEAU DES SURFACES

Tableau des zones urbaines					
SECTEUR	TYPE	ZONE	SURFACE (m2)	SURFACE (hect.)	SURFACE TOTALE PAR SECTEUR
ACCIANI	U	UC	124 744	12,5	12,5
CHIERCHIO	U	UD	164 325	16,4	16,4
MARINE SANT AMBROGGIO	UP	UPa	578	0,1	81,3
MARINE SANT AMBROGGIO	U	Umed	73 161	7,3	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UPa	2 283	0,2	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UP	10 365	1,0	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UD	424 440	42,4	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UC	302 272	30,2	
NONZIATA	U	UD	34 081	3,4	
NONZIATA	U	UBa	42 907	4,3	
NONZIATA	U	UB	18 699	1,9	
SALDUCCIO - CANE CIECO	U	UD	95 213	9,5	25,5
SALDUCCIO - CANE CIECO	U	UKi	159 320	15,9	
SALDUCCIO LARATA	U	UD	135 250	13,5	13,5
SCHINALI	U	UD	211 517	21,2	21,2
VILLAGE LUMIO	U	UA	49 551	5,0	5,0
<b>TOTAL</b>			<b>1 848 706</b>	<b>184,9</b>	<b>184,9</b>

Tableau des zones naturelles et agricoles					
SECTEUR	TYPE	ZONE	SURFACE (m2)	SURFACE (hect.)	SURFACE TOTALE PAR TYPE DE ZONE
Zone naturelle	N	Nr	1 887 800	188,7800235	872,6
Zone naturelle	N	Nh	599 131	59,91310374	
Zone naturelle	N	Nc	42 871	4,287058088	
Zone naturelle	N	NLri	115 246	11,52459057	
Zone naturelle	N	NLr	4 627 080	462,7080076	
Zone naturelle	N	NLi	191 170	19,11698828	
Zone naturelle	N	NL	213 804	21,38037843	
Zone naturelle	N	NHf	126 720	12,67201009	
Zone naturelle	N	N	922 316	92,23157026	
Zone agricole	A	Asi	138 022	13,8022485	
Zone agricole	A	As	3 978 488	397,8488258	
Zone agricole	A	ALrs	1 232 045	123,2045483	
Zone agricole	A	ALr	719 261	71,92611438	
Zone agricole	A	A	2 885 208	288,5207569	
<b>TOTAL</b>			<b>17 679 162</b>	<b>1768</b>	1768

dont ESA  
534,9

SYNTHESE

PADD	REPONSES DANS LE PLU
<p><b>Axe 1 : Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal</b>  <u>Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, agricole et naturel</u>                      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.</p>	<p>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 3 emplacements réservés pour les aménagements des arrières plages soumises à forte pression humaine. Il s'agit de ne pas porter atteinte à la qualité naturelle des sites concernés</p>
<p><b>Axe 2 – Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités</b>  <u>Trame viaire</u>                      &gt; Compléter et valoriser la trame de déplacements</p>	<p>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..)</p>
<p><b>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.</b>                      &gt; 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.</p> <p><u>Village-Forum :</u>                      affirmer leur rôle de double-polarité principale et gagner en attractivité  <u>Le Saldicciu,</u>                      Maîtriser l'expansion urbaine sur l'ensemble de ces secteurs immédiate des habitations  <u>Marine de Sant-Ambroggio : pôle urbain littoral</u>                      L'enjeu est d'encourager une offre complémentaire au village de Lumio, basée exclusivement sur ses caractéristiques littorales.                      &gt; <b><u>l'agriculture, un vecteur fort de développement économique et même au-delà</u></b></p>	<p>OAP, règlement, délimitation des zonages, prise en compte des typologies architecturales</p> <p>OAP Village / Forum , traitement de la problématique du stationnement, identification du foncier résiduel, 82 logements attendus</p> <p>Limitation de la densification au périmètre de l'espace urbanisé (16 logements)</p> <p>Identification des zones agricoles, des ESA et règlement en cohérence.</p>
<p><b>Avec un objectif de consommation foncière maîtrisée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la base du développement démographique (scénario à + 1.2 % par an), 346 habitants vont intégrer le territoire communal.</li> <li>- l'objectif de 165 logements, la Commune ne veut mobiliser que 20 hectares de foncier actuellement disponible.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Une population de + 290 habitants dans 10 ans, 155 logements à construire pour une consommation foncière de 15 hectares =&gt; zonage adapté, coefficient d'emprise au sol en adéquation</p>

**EXEMPLES ILLUSTRÉS (à valeur pédagogique)**

Source GUIDE DES BONNES PRATIQUES SUR LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS D'URBANISME PARTICULIÈRES AU LITTORAL – 2016

Fig.1.5 : Projet séparé de l'agglomération ou du village existant par un espace non bâti



Fig.1.6 : Projet séparé de l'agglomération ou du village existant par une route



Le d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants - 13



Fig.1.7 : Secteur où la route n'est pas une limite mais est englobée dans l'urbanisation



Fig.1.8 : Village qui se prolonge par un secteur d'urbanisation diffuse

