

Plan Local d'Urbanisme Commune de LUMIO



Campà Inseme

1 . Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRESCRIPTION PAR DCM DU

20 / 11 / 2014

Débat du PADD en Conseil Municipal
ARRET PAR DCM DU

01/09/2020

ENQUETE PUBLIQUE

DU 05/09/2021 AU 12/11/2021

APPROBATION PAR DCM DU 07/10/2021
ET EXECUTOIRE LE

AVANT PROPOS	3
A. LE PADD, PORTEE ET CONTENU	4
1- Le contexte réglementaire	4
2- Les orientations d'aménagement	5
3- Opposabilité du PADD et de ses orientations d'aménagement	6
B. DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS : LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE	7
C. ORIENTATIONS GENERALES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	9
AXE I - EMERGENCE D'UN VERITABLE MAILLAGE PATRIMONIAL NATUREL ET BATI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	9
1.1 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI, AGRICOLE ET NATUREL	9
1.2 DEVELOPPER UN VERITABLE MAILLAGE PATRIMONIAL DE DECOUVERTE DES SITES REMARQUABLES DE LA COMMUNE	13
1.3 AMENAGER ET PERENNISER LE SENTIER DU LITTORAL	13
AXE II - UN RESEAU DE DEPLACEMENT PLUS ACCESSIBLE ET EQUITABLE ENTRE LES DIFFERENTES MOBILITES	16
2.1 TRAME VIAIRE	16
2.2 VOIE FERREE	16
2.3 MOBILITE DOUCE	18
2.4 PORT	18
2.5 RESEAUX D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	18
AXE III - CONFORTER LA MULTI -POLARITE URBAINE DE LUMIO AUTOUR DE GRANDS PROJETS COMMUNAUX VILLE-NATURE, PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE TOUT EN MAITRISANT LA CONSOMMATION FONCIERE	20
3.1 FAVORISER LA MIXITE ET LA COHERENCE SOCIALE ET URBAINE	20
3.2 L'AGRICULTURE, UN VECTEUR FORT DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET MEME AU-DELA	26
D. UN OBJECTIF DE CONSOMMATION FONCIERE MAITRISEE	29

AVANT PROPOS

La loi ENE du 12 juillet 2010 renouvelle partiellement la problématique de l'écriture du contenu du PADD en l'encadrant de façon plus précise qu'auparavant ; elle délimite en effet le champ dans lequel il doit maintenant définir des orientations générales ou fixer des objectifs. La détermination de ces orientations et objectifs qui ont un caractère normatif reste évidemment de la compétence des autorités chargées de l'établissement et de la gestion du PLU ; leur formulation peut toujours intervenir sous la forme de textes ou de dessins qui ont la même valeur juridique.

Le champ des orientations générales et objectifs du PADD

Il est défini en ces termes par l'article L 151-5 introduit dans le code de l'urbanisme par la loi ENE :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

La répartition des matières entre les deux premiers paragraphes ne semble pas obéir à des critères très rigoureux. La plupart d'entre elles sont appréhendées simultanément par plusieurs législations. L'idée était peut-être de regrouper dans le premier paragraphe les thématiques qui relèvent à titre principal des politiques d'aménagement et d'urbanisme et, dans le second, des questions que ces dernières doivent prendre en compte mais qui sont régies par d'autres législations que celles de l'urbanisme. Quant au troisième paragraphe, il a un caractère spécifique : il concerne la définition d'objectifs de modération de la consommation de l'espace.

A. LE PADD, PORTEE ET CONTENU

1- Le contexte réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le contenu du PADD a été réformé par le décret du 9 juin 2004, modifiant le code de l'urbanisme. Désormais, le PADD et les orientations d'aménagement constituent 2 documents distincts.

L'article L 151-2 du code de l'urbanisme précise en effet que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune
- un règlement ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes ».

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme prévoit que :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Et l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

L'article L110 stipule que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L 101-2 précise que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

➤ **L'équilibre entre :**

- le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,

en respectant les objectifs du développement durable ;

➤ **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales,
- d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général
- ainsi que d'équipements publics,

en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

➤ **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, intégrant :**

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

2- Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs)
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet urbain souhaité

par les élus, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP peuvent notamment, si la collectivité le souhaite :

- Mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation...), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de villes) et le patrimoine... ;
- Faciliter la mise en valeur, la réhabilitation, la restructuration ou l'aménagement de quartiers ou secteurs ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces) ;
- Lutter contre l'insalubrité

3- Opposabilité du PADD et de ses orientations d'aménagement

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations **d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui ; Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans** les suivre au pied de la lettre.

Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

B. DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS : LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, le diagnostic a permis de mettre en valeur les atouts propres à la commune de Lumio, mais aussi les orientations supra-communales exprimées dans le PADDUC. Des enjeux ont été dégagés et constituent une base sur laquelle s'appuient les orientations du P.A.D.D.

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

- 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 des PPR 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
- Favoriser la primo-accession et le rééquilibrage entre les résidences principales et secondaires
- 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 autres 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 Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Lumio doit ainsi être le gage d'une intégration de tous les espaces nécessaires à l'organisation et la structure urbaine, paysagère et agricole de la commune, tout en protégeant et valorisant ces caractéristiques locales.

La double logique piétonne/voirie qui se dessine autour d'une « centralité verte » de parcelles jardinées historiques doit être pleinement intégré au plan d'ensemble urbain et être le moteur d'un renouvellement de l'image du village dans ses quartiers périphériques.

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

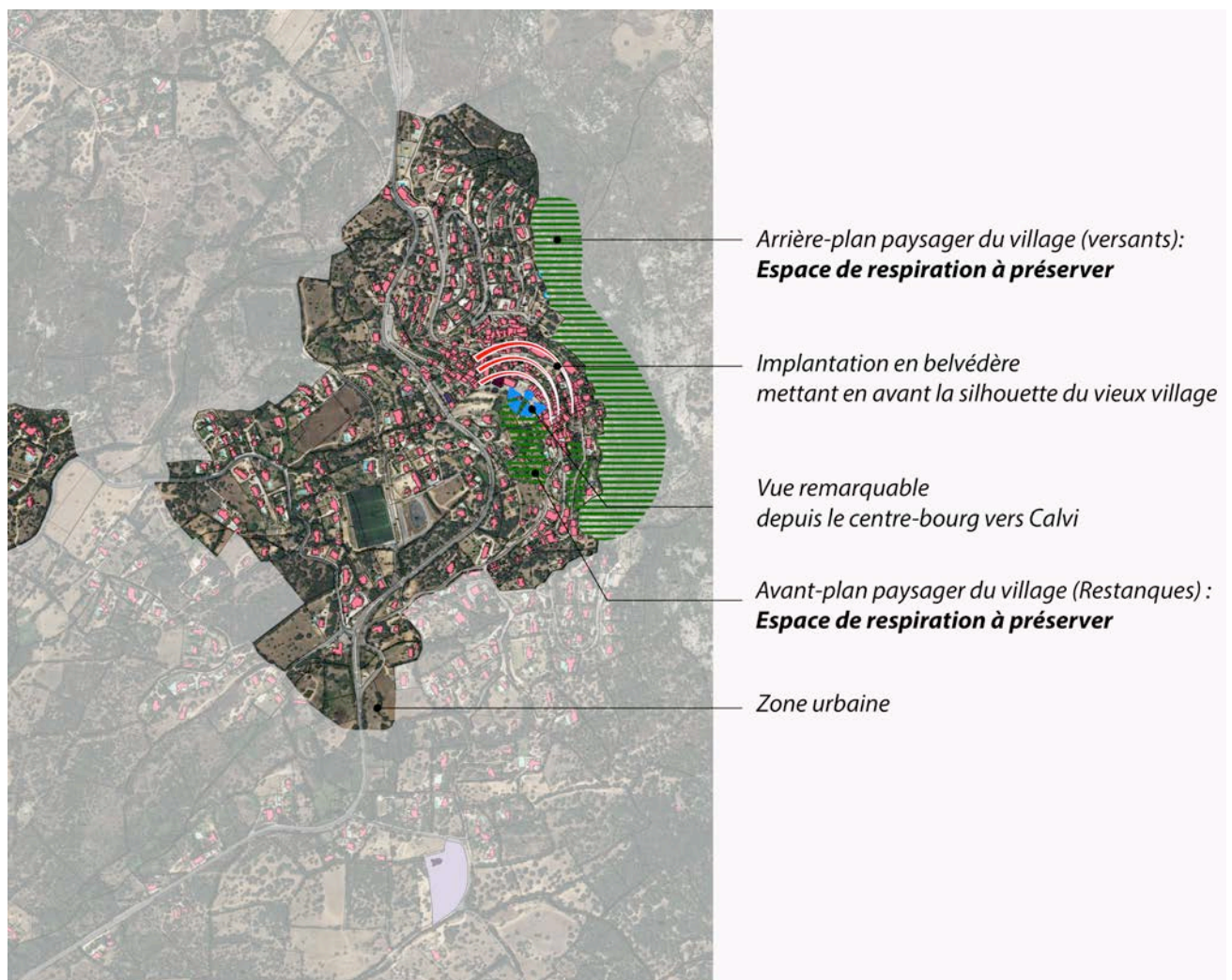
C. Orientations générales pour le développement de la commune

Axe I - Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal

L'enjeu est le tressage des différents maillages patrimoniaux entre eux afin de préserver et valoriser le patrimoine remarquable de Lumio, de favoriser le développement d'espaces jardinés et agricoles, d'améliorer la visibilité et l'accessibilité à l'ensemble des sites patrimoniaux.

1.1 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)**

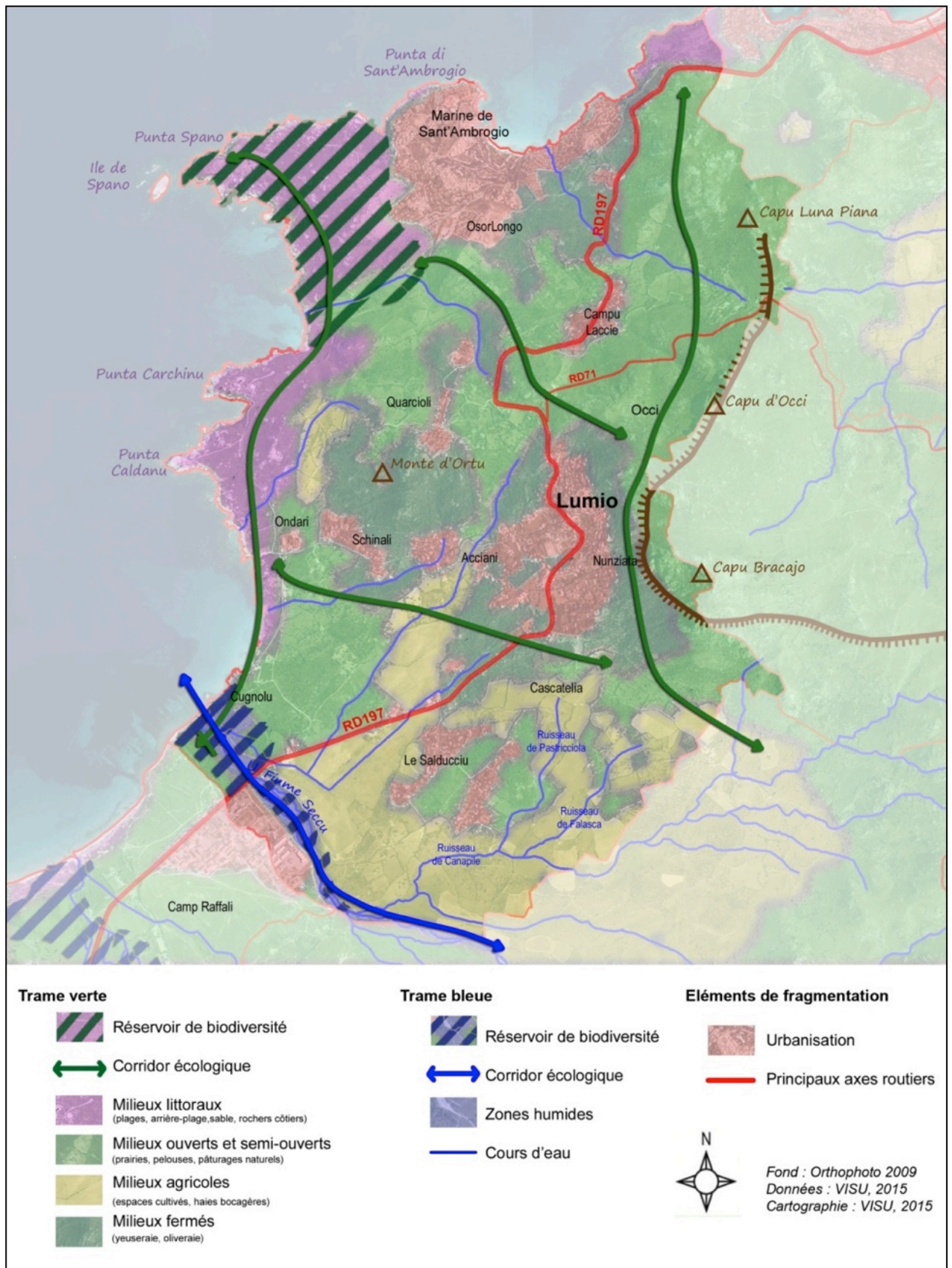


Il s'agira de préserver la perméabilité physique et visuelle depuis l'espace public vers les espaces naturels au contact d'un espace urbanisé.

A ce titre, une bande de gestion de 50 mètres pourrait être mise en œuvre afin de valoriser les lignes paysagères boisées en lui donnant une épaisseur lisible au sein de laquelle la gestion pourra être agricole afin de limiter la progression de la forêt et les risques de feux et pourra recevoir également de nouveaux usages urbains de loisirs.

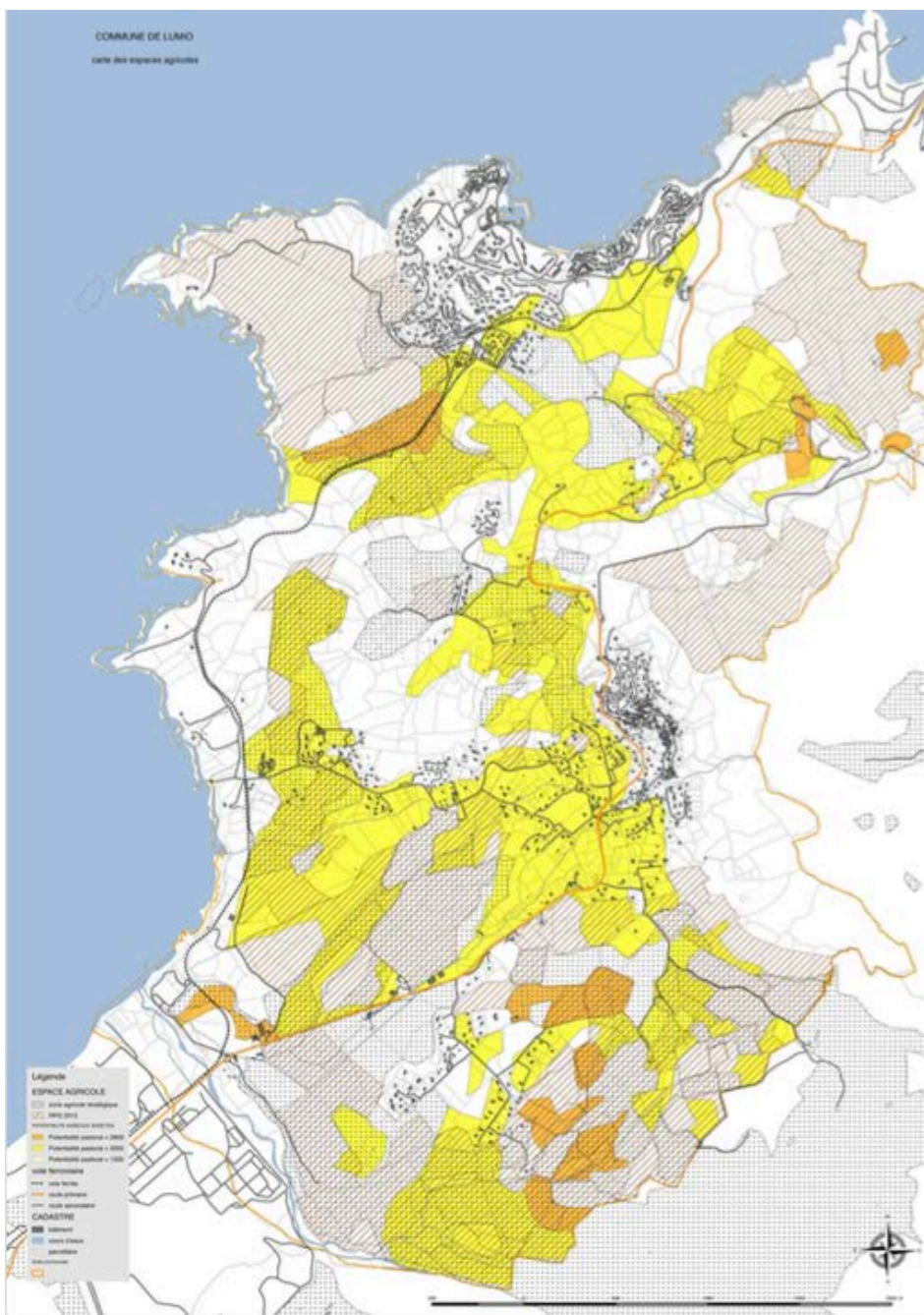
Les implantations bâties recevront des principes d'implantations particuliers au regard de leur proximité avec cette entité paysagère (organisation en peigne pour favoriser les accès et les vues vers les espaces naturels...)

- Mettre en scène les vues emblématiques depuis la RN 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



Il s'agira de préserver les zones de sensibilités environnementales telles que les habitats rocheux, sableux, les zones et prairies humides, les ripisylves, les gravières, les haies bocagères ;

- 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)



Il sera nécessaire de promouvoir une lisibilité paysagère et de préserver les perspectives sur le grand paysage agricole

- 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.

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

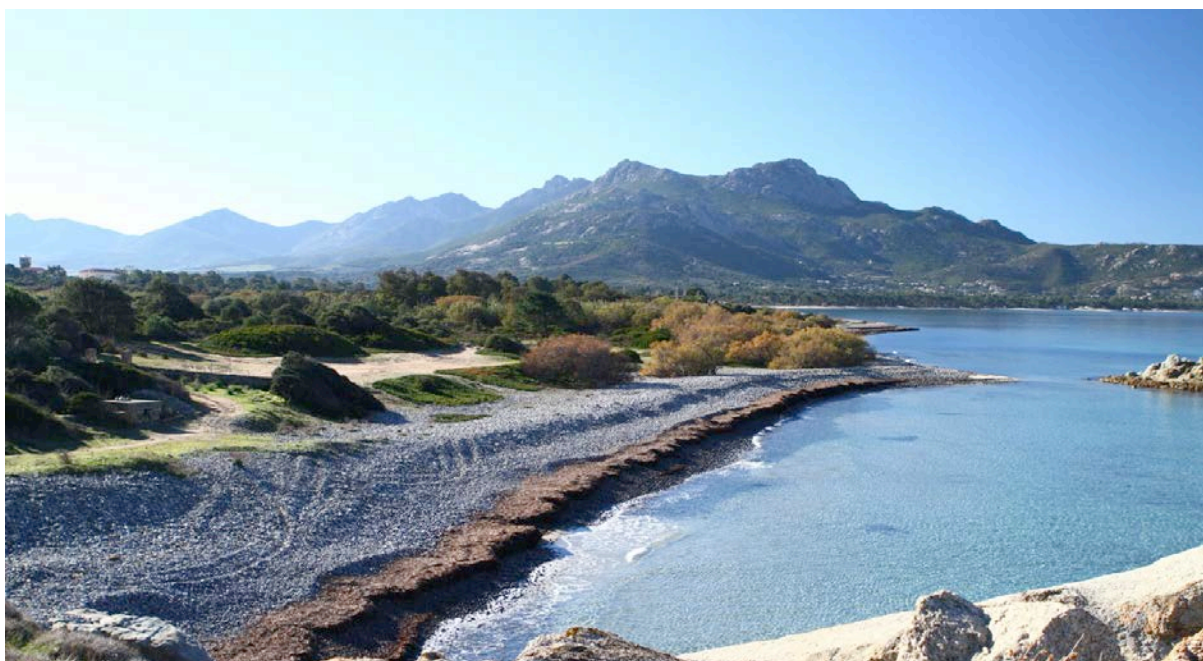
- Création/amélioration de sentiers du patrimoine bâti
- Création des chemins de l'archéo
- Aménagement et pérennisation d'un sentier des douaniers le long du littoral et création de petits aménagements d'accès à la mer
- Création d'itinéraires sportifs de pleine nature pour les sorties pédestres, cyclistes 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
- création d'une via ferrata

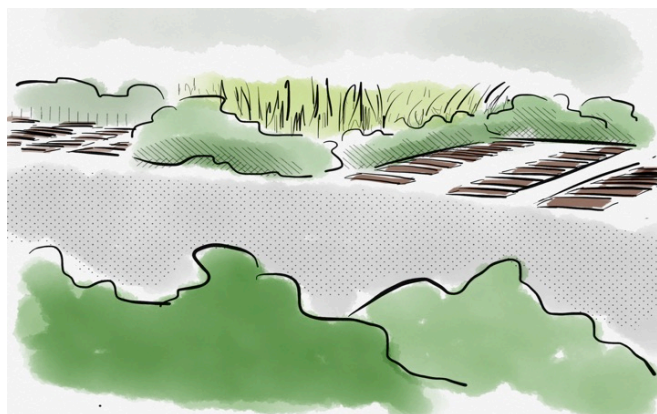
1.3 Aménager et pérenniser le sentier du littoral

Le patrimoine naturel remarquable de Lumio et le caractère géographique déchiqueté de la côte, rochers rouges et alternance de couleurs plongeant dans la mer, sont à valoriser dans le cadre de l'aménagement du sentier du littoral offrant une promenade en balcon qui offre de manière alternée des perspectives profondes vers les entités paysagères et des vues sur l'horizon maritime.

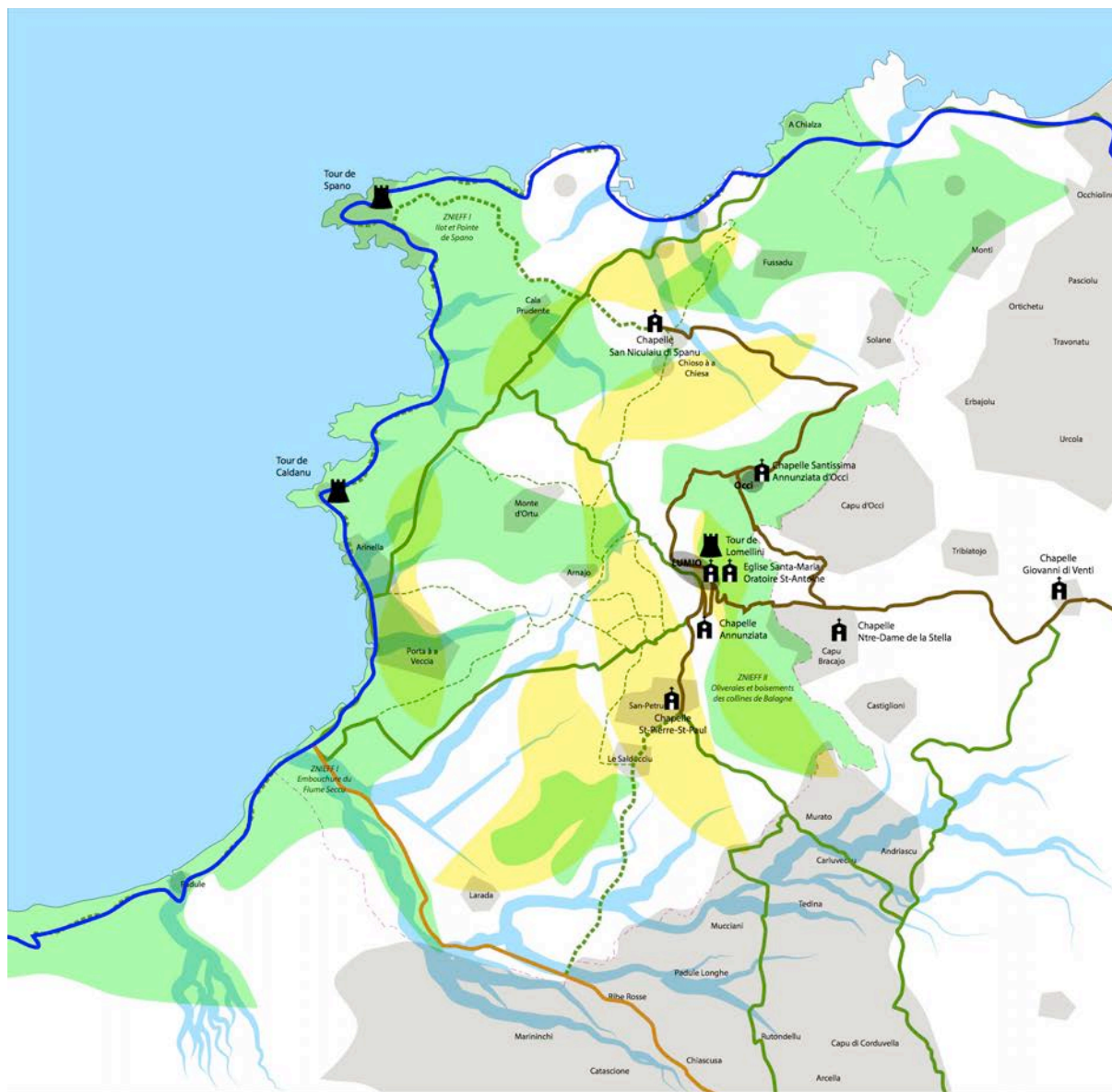
La pérennisation de ce sentier pédestre valorisera également l'accès public continu au littoral sur l'ensemble du périmètre communal.

Le sentier du littoral s'inscrit pleinement dans le maillage patrimonial, dans une optique de valorisation plus axée sur la richesse du patrimoine naturel littoral et sa biodiversité.





Carte de synthèse de l'axe I



Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire

Réseau du patrimoine	Patrimoine naturel et agricole	Patrimoine bâti	Autres
1. Chemin des Douaniers	Espaces naturels remarquables	Militaire	Limites communales
2. Sentier du Patrimoine	Espaces agricoles	Religieux	
3. Chemin des moulins	Paysage alluvial	Sites archéologiques	
4. Sentiers nature		Villages historiques	
Création/Requalification			

Axe II - 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.

2.1 Trame viaire

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

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

> *Compléter et valoriser la trame de déplacements*

- création d'une nouvelle voie de désenclavement du Forum entre l'entrée de ville Sud et Nord sur la route territoriale
- requalification de la route territoriale 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)

> *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 respectueuses du contexte urbain, paysager (stationnement végétalisé, revêtement de sol poreux...) et réglementaire

2.2 Voie ferrée

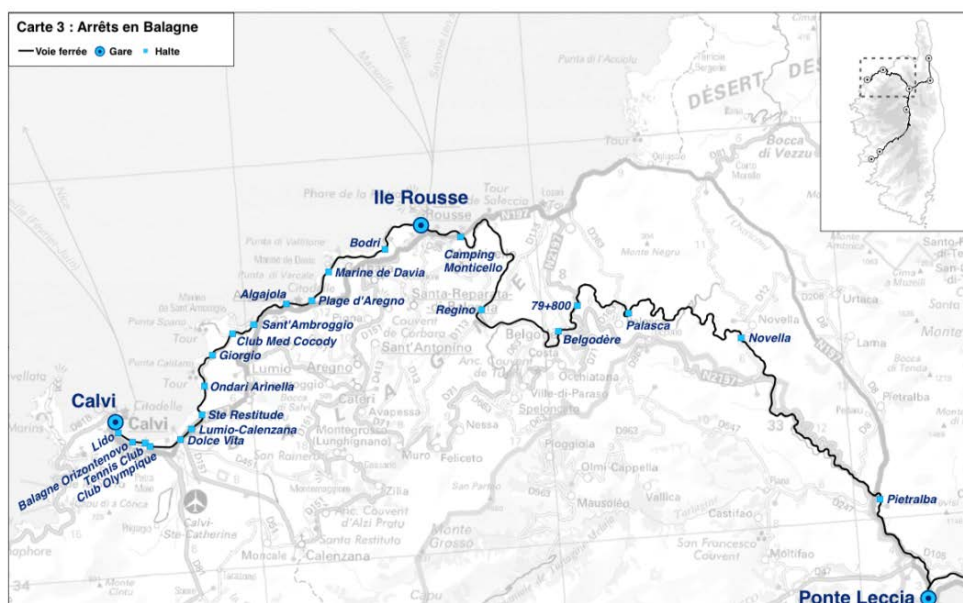
Valorisation foncière, urbaine et paysagère dans un rayon de 500m autour des gares et des arrêts existants (correspond à un déplacement de 8min à pied) afin de rendre plus accessibles et attractifs les déplacements ferroviaires.

En milieu urbain :

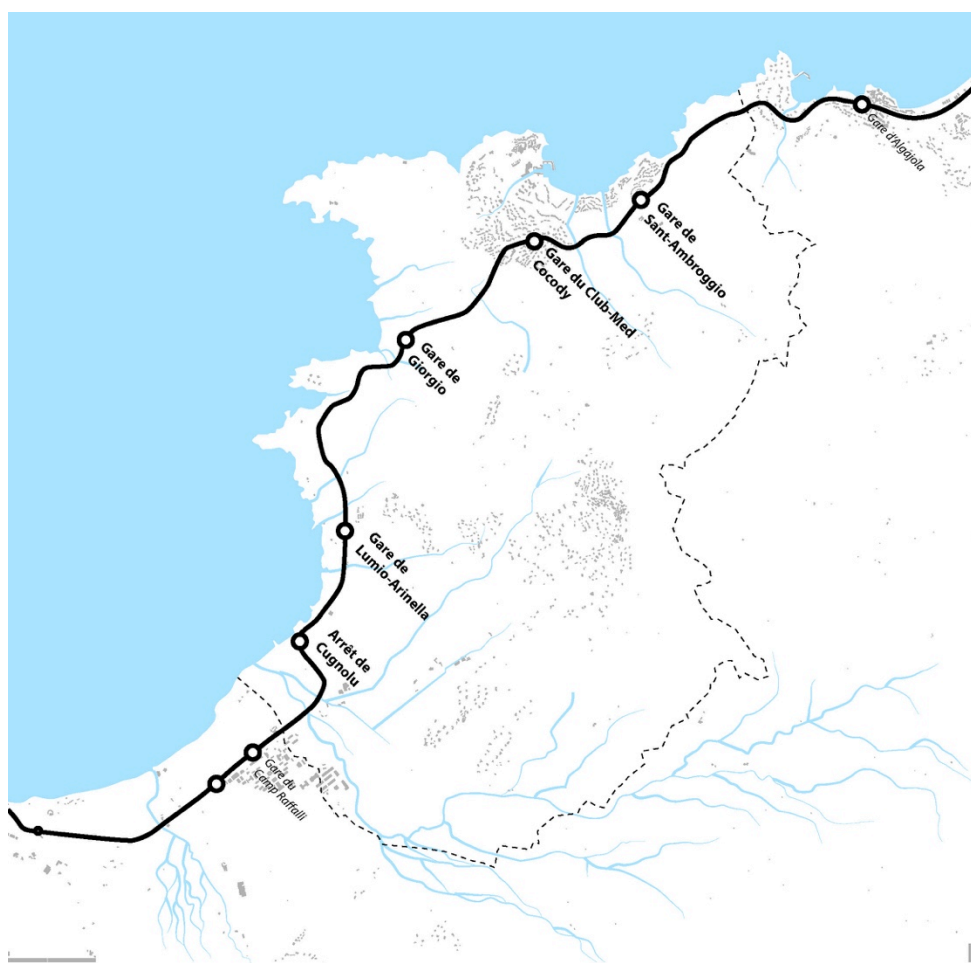
- au sein de ces périmètres : favoriser l'installation de commerces et de services de proximité et la densification bâtie au profit des résidents à l'année

En règle générale :

- Afin de leur donner davantage de lisibilité, il s'agira de traiter l'architecture et l'aspect paysager remarquable des arrêts et des gares
- 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, dans le respect de leur environnement



Réseau ferré Calvi – Ponte Leccia



Réseau ferré sur la commune de Lumio

2.3 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 territoriale 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

2.4 Port

Favoriser l'émergence de nouvelles formes de mobilités maritimes

- développer 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)
- optimiser le fonctionnement du port

2.5 Réseaux d'énergie et développement des communications numériques

Développement des communications numériques

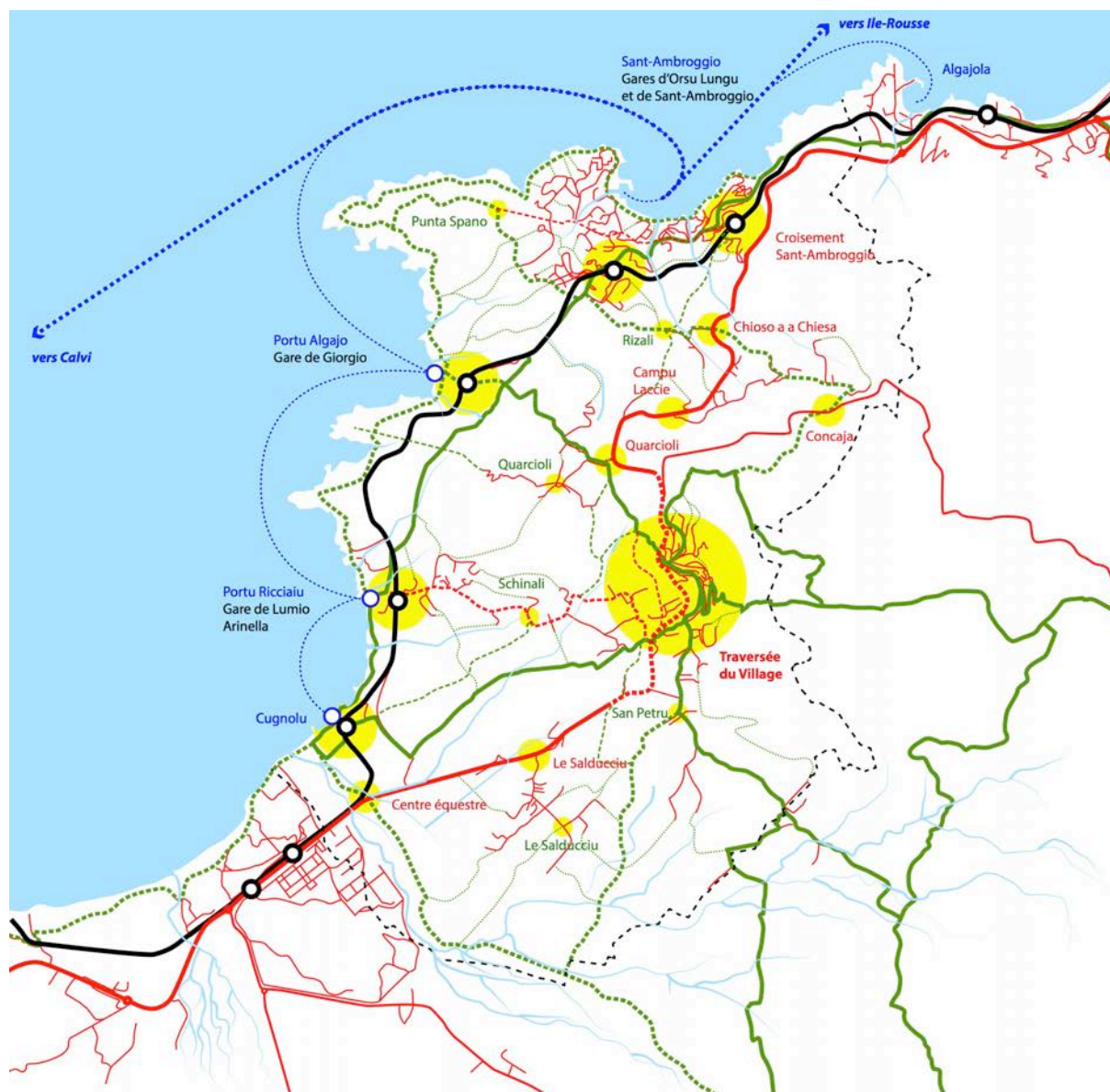
Constat : Le développement de l'ADSL et de la fibre optique représentent un facteur de développement en termes d'attractivité résidentielle mais aussi pour les activités de services et pour le développement du télétravail.

Objectif : développer le réseau numérique afin de prévoir une montée en débit de la desserte numérique dans le respect des règles environnementales et sanitaires

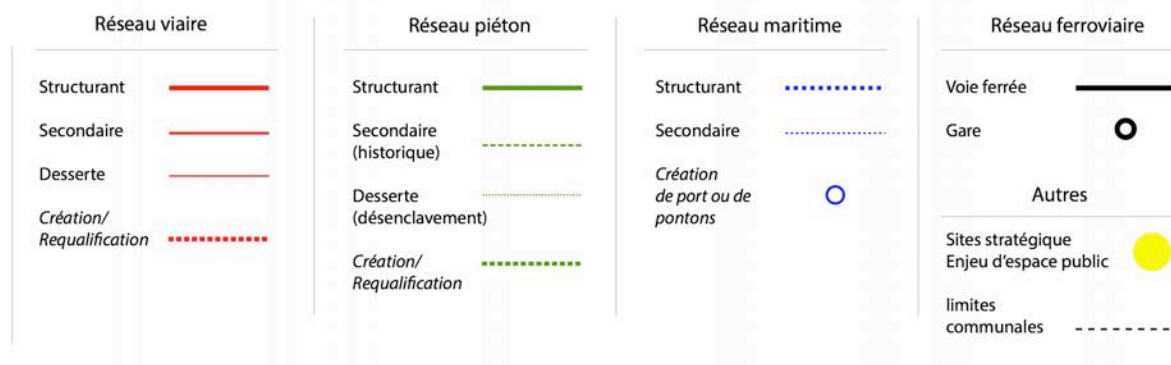
Réseaux d'énergie

La Commune n'est pas alimentée par un réseau d'énergie qui lui est propre. Il conviendra donc de travailler sur la performance énergétique des bâtiments existants et à venir afin d'en réduire la consommation, d'inciter à l'utilisation des énergies renouvelables.

Carte de synthèse de l'axe II



Un réseau de déplacements plus accessible et équitable entre les différentes mobilités



Axe III - Conforter la multi -polarité urbaine de Lumio autour de grands projets communaux ville-nature, permettre un développement démographique tout en maîtrisant la consommation foncière

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.

3.1 Favoriser la mixité et la cohérence sociale et urbaine

- Favoriser l'accèsion à la propriété pour les primo-accédants
- Poursuivre la construction de logements aidés dans la recherche d'une répartition équilibrée et proportionnée sur l'ensemble du territoire et ainsi atténuer la disproportion résidence principale / résidence secondaire
- Augmenter progressivement le parc de logements aidés au sein des opérations communales et privées à venir.
- Assurer un habitat diversifié pour répondre aux besoins des habitants présents et à venir (petits/grands logements, collectif / intermédiaire et individuel, social, accession et locatif)

> 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 route territoriale, 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.

- affirmer son rôle patrimonial au sein du pôle principal de la commune
- requalifier et restructurer le village autour de ses espaces publics et privés (mise en oeuvre d'un plan de référence du centre ancien : réaménagement de la place principale, requalification des voies et des sentes piétonnes... à terme ce dispositif débouchera sur un Site Patrimonial Remarquable) afin de renouveler l'image du village et garantir un partage de l'espace public équitable.
- redynamiser l'économie du centre du village en préservant et valorisant les commerces et les services de proximité existants et en favorisant de nouvelles installations.
- valoriser l'artisanat en centre-villageois. A ce titre, un équipement particulier pourrait être initiée par la collectivité, de promotion des métiers de l'artisanat, d'aide à l'installation de jeunes artisans, d'ateliers de production...
- restaurer et valoriser le patrimoine bâti et non bâti traditionnel villageois
- réhabiliter les logements vacants, dégradés et insalubres
- créer de nouvelles aires de stationnement
- créer une esplanade afin d'accueillir un marché de producteurs locaux

Le secteur du Forum : un pôle d'équipements et de services publics

- favoriser l'émergence d'un véritable pôle principal en complémentarité avec le pôle historique de Lumio en regroupant les services publics et en réalisant de nouveaux aménagements d'accueil (équipements administratifs, d'éducation, sportif...)
- créer le forum, espace dédié à l'éducation, la culture et le sport avec une école développement durable (en cours de réalisation), une aire de jeux, un city stade, un stade pouvant recevoir des manifestations sportives et culturelles (déjà créé). Il s'agira de structurer l'aménagement du secteur du forum autour d'un nouvel espace public majeur
- favoriser l'installation de nouvelles familles résidentes à l'année par un développement urbain du secteur proposant une nouvelle offre en logement social et d'accession à la propriété
- faciliter l'implantation de commerces
- Promouvoir la culture du jardin sous toutes ses formes (privé, public, collectifs) dans le but de favoriser les rencontres sociales autour de l'histoire de l'ancienne périphérie agricole de subsistance de Lumio voire de favoriser le lien intergénérationnel
- Valoriser les points d'entrées sur la route de la mer et vers le chapelet des hameaux qui se développent au piémont Sud du Monte d'Ortu.

Les terrasses des coteaux villageois : un grand jardin semi-public

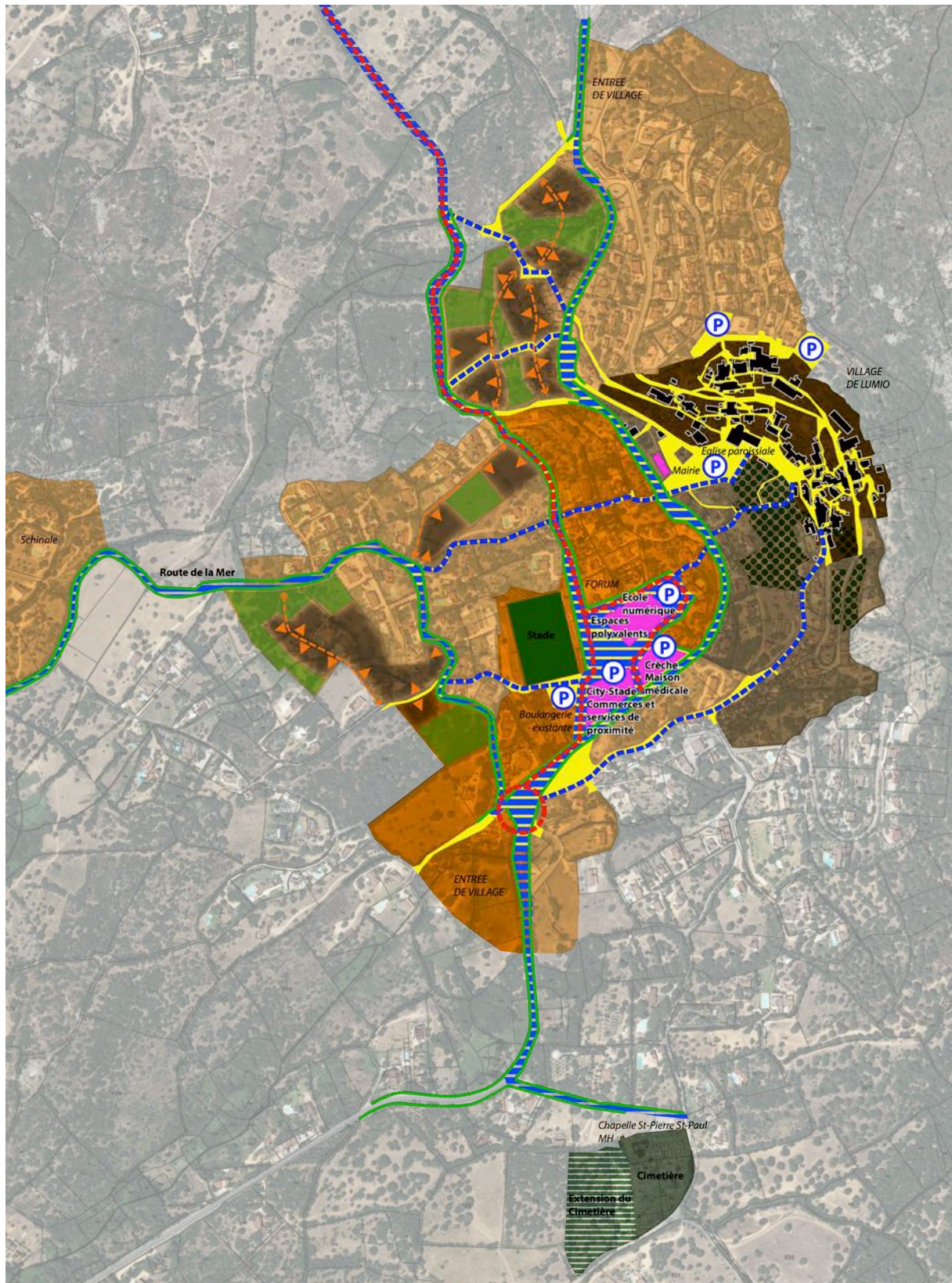
- protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti agricole : terrasses, murs de soutènement et murs d'enclos, jardins, fontaines.
- assurer une trame de liaisons piétonnes entre le village et le forum par les coteaux en terrasses (chemins, sentiers, venelles...entre les jardins privés)
- création de stationnements entre le forum et le village s'intégrant à la logique d'aménagement en terrasses plantées, respectueuse du contexte paysager.
- mettre en valeur un paysage en terrasses composé de jardins cultivés « productif », inspiré du jardin ouvrier de subsistance (incitation des propriétaires privés à planter un potager ou un verger et projet de jardins partagés communaux).





















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.

- Favoriser la continuité d'une trame viaire partagée en milieu urbain et réaliser de nouveaux espaces publics favorisant les rencontres. Garantir une qualité et un confort aux habitants au quotidien dans l'aménagement de l'espace public, son mobilier urbain et le choix de ses matériaux. Une charte pourra être élaborer afin de définir un cahier des charges pour garantir la qualité escomptée, l'emploi de matériaux locaux, voire une mise en œuvre privilégiant une main d'œuvre locale dans le cadre de chantiers-formations.
- Favoriser une densification douce des secteurs en périphérie immédiate du village et présentant une sous-densité (A ce sujet, intégrer la méthode Bimby « Build In My Back Yard » qui décline les différentes approches en faveur d'une densification des zones pavillonnaires)
- 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.
- Pour le secteur de La Nunziata : requalification urbaine de la route accédant au village et mise en valeur du cours d'eau de La Nunziata et de ses espaces naturels adjacents (milieux humides, forêt alluviales et voie de halage)

- Pour le secteur de Chierchiu : garantir la sécurité des déplacements sur l'espace public et valoriser cette périphérie comme « porte d'entrée vers le Capu d'Occi » et les espaces naturels et boisés qui s'accrochent à ses reliefs.

Orientations du secteur village – forum



Zones urbaines	Espaces verts
<p> Secteur historique (UA) : protection et mise en valeur du patrimoine bâti</p> <p> Première extension du village (UB) : continuité de la logique urbaine et architecturale, protection et mise en valeur des jardins historiques</p> <p> Entrée de village, Forum (UC) : projets de développement (Stade de rugby, école numérique, crèche, espaces polyvalents, citystade, commerces, services de proximité, maison médicale...)</p> <p> Périphérie urbaine (UD) : recherche d'une pertinence architecturale et urbaine s'inscrivant dans le paysage de Lumio</p>	<p> Jardins remarquables à protéger</p> <p> Alignements arborés à prévoir</p>
Réseau de déplacement	Équipement ou bâti remarquable
<p> Assurer une sécurisation par une requalification du carrefour à l'entrée du village</p> <p> Création d'une nouvelle voie utile au désenclavement du quartier Forum et création d'un nouvel accès depuis la RT30 et l'école.</p> <p> Principes de desserte pouvant fédérer les initiatives privées, en vue de favoriser les connexions sur les voies déjà existantes</p> <p> Développer un maillage propice au développement des déplacements doux entre le village, le Forum et la route de la Mer</p>	<p> Bâti historique à valoriser</p> <p> Projets : Ecole numérique (avec mutualisation des espaces, concept d'espace polyvalent multimédia, fablab, coworking...), city-Stade, maison médicale, commerces et services de proximité, stationnements...</p> <p> Stade de rugby</p> <p> Cimetière (partie hachurée en projet d'extension)</p> <p> Projet d'aménagement de stationnement</p>
Qualité des espaces publics	Développement urbain
<p> Espaces publics partagés mobilités douces/véhicules motorisés</p> <p> Espaces publics à valoriser : requalification des sols, mobilier urbain, éclairage public... valorisation d'une continuité de l'identité villageoise au travers l'espace public</p>	<p> Zones d'implantation à privilégier pour les nouvelles constructions (au plus proche des espaces déjà bâtis)</p> <p> Principe d'accès aux nouvelles constructions</p> <p> Zones non bâti entre les constructions à privilégier pour favoriser le développement de la végétation et la préservation des vues</p>

L'objectif est de parvenir, jusqu'à l'horizon des années 2030, à un rythme régulier et adapté de croissance d'environ 30 habitants par an (15 logements par an).

Il s'agira de préserver des limites claires entre les espaces pour une meilleure gestion de ceux-ci et en maîtrisant le développement urbain et sa qualité :

- lors de nouveaux programmes de logements, promouvoir des formes d'habitat qui respectent le paysage, en harmonie avec l'environnement et le tissu existant et anticiper les routes d'accès
- Favoriser de nouvelles formes urbaines et de nouveaux modes d'habitat adaptés au tissu urbain et économe en espaces afin de diversifier les types d'habitat et d'éviter une urbanisation pavillonnaire uniforme

De l'Ondari au Forum : maintenir l'équilibre ville/nature

L'objectif est de densifier les hameaux présents le long de la route de la mer en évitant leur extension urbaine au dépend des espaces naturels et de faire émerger un véritable projet d'espace public linéaire.

- création d'un mail paysager ou une avenue plantée partagée entre les piétons, les vélos et les véhicules motorisés depuis le forum vers la mer en requalifiant la « route de la mer ».
- Création de nouveaux espaces publics et de mobilier urbain associé pour favoriser la rencontre et la fréquentation à l'année de ce secteur
- Favoriser la densification lente des espaces déjà urbanisés et l'émergence d'une différenciation identitaire entre les hameaux (restitution du sens toponymique des lieux)
- 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.

- Assurer une alternance entre les hameaux bâtis et les espaces naturels en préservant et mettant en valeur les coupures urbaines existantes. A ce titre, ces coupures urbaines profiteront de développer une gestion des espaces non bâtis en cohérence avec la proximité des hameaux (incitation à l'émergence de nouveaux jardins, création de nouveaux accès pédestres à la plaine agricole et les coteaux boisés du Monte d'Ortu...)
- Mettre en valeur et restaurer les traversées des cours d'eau, leurs milieux humides, leur forêt alluviale et leurs voies de halage
- Depuis l'Ondari et la plage : requalification du périmètre de la gare (mise en valeur des abords de l'arrêt ferroviaire et des accès à la route de la mer (vers le village), à la plage et la mer et aux sentiers balisés vers la pointe de Spano et Cagnolu.

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

- Maîtriser l'expansion urbaine sur l'ensemble de ces secteurs
- Valoriser les accès aux espaces naturels et agricoles depuis les zones urbanisées (désenclavement de l'urbanisation périphérique par l'émergence d'un maillage de sentiers)
- Favoriser l'émergence d'un vocabulaire de jardins privés maraichers à proximité immédiate des habitations (incitation à la plantation de fruitiers, de potagers...)
- Soigner les limites parcellaires en cohérence avec la nature des espaces à proximité (bocages, barrières en bois à proximité d'une zone agricole, fourré en frange d'espaces boisés...)
- Pour le secteur du Salducci : affirmer une liaison vers San Petru et le village de Lumio, via le quartier de La Nunziata au Nord et la rivière du Seccu au Sud et création d'une aire naturelle d'agrément au centre des deux zones urbanisées.
- 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.

- affirmer le caractère de porte d'entrée maritime de Lumio en développant des navettes maritimes régulières vers Calvi et Ile Rousse
- valoriser le littoral en développant des liaisons de cabotage vers les ports de l'Ouest et en lien avec les arrêts ferroviaires.
- Reconquérir le front de mer par une mise en valeur des espaces proches du littoral : requalification de l'ensemble des espaces publics (avenues principales depuis le port à la gare de Sant'Ambroggio et l'accès à la RT, port, plage) et développement de nouveaux accès au littoral depuis la voie principale.
- Désenclaver la marine de Sant'Ambroggio en prolongeant l'avenue principale vers la piste de la Punta Spanu
- redynamiser le secteur nautique sport et loisirs en mer (restructurer les équipements existants et développer de nouvelles offres : baignade hivernale via une piscine à l'eau de mer...)
- Mettre en valeur l'accès au site naturel protégé Punta di Spanu (Conservatoire du Littoral) depuis le front de mer et les gares de Sant-Ambroggio et par créer une zone

de rencontre et de départ de sentiers pédestres à partir de la frange urbaine de Mazza Corta.

- 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
- Un plan de référence est en cours d'élaboration et permettra de mettre en oeuvre les politiques d'aménagement

3.2 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 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 :

➤ **Poursuivant une politique de limitation d'étalement urbain**

La progression du développement de l'urbanisation, sur ces dix dernières années, est relativement peu marquée ce qui est très sûrement la conséquence de l'absence de document d'urbanisme. Il s'agira, à travers la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, de poursuivre cette action en limitant l'étalement urbain.

La commune est toutefois confrontée à une problématique importante et prégnante pour l'avenir car les exploitations devront trouver un repreneur d'ici les dix prochaines années. Il s'agit là d'un véritable enjeu d'avenir car les arrêts d'exploitation pourraient remettre en cause l'occupation du territoire.

➤ **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
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES RESTANTS	<p>Préserver les zones agricoles --- --</p> <p>Promouvoir des formes urbaines visant à une économie de l'espace</p>	<p>Association Foncière de Propriétaire</p> <p>Réserve Foncière Agricole</p> <p>Orientation d'aménagement au sein du PLU</p> <p>----</p> <p>Etude des potentialités urbaines et des dents creuses</p> <p>Plan de Référence Urbain</p>
MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE	<p>Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise</p>	<p>Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal</p> <p>---- Communication</p>
PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION	<p>Faire cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser</p>	<p>Application du principe de réciprocité sur les bâtiments d'élevage art. L111-3 du code rural)</p> <p>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.</p>
PRESERVER L'ACCES AUX PARCELLES ET LIMITER LES RISQUES D'ENCLAVEMENT DES PARCELLES AGRICOLES	<p>Eviter le mitage des espaces agricoles qui accélère la perte des surfaces agricoles et complique l'exploitation agricole</p>	<p>Zonage adapté du PLU</p> <p>Adapter les aménagements (trottoirs, largeur et sortie de route...) pour le passage des engins agricoles</p>
MAINTENIR LE LIEN ENTRE AGRICULTEURS, ELUS ET POPULATION LOCALE	<p>Poursuivre la concertation dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune ----</p> <p>Valoriser les exploitations ayant des productions intégrées à l'économie locale</p>	<p>Diagnostic agricole dans le cadre des documents d'urbanisme</p> <p>----</p> <p>Promotion des productions issues du territoire communal</p>

D. Un objectif de consommation foncière maîtrisée

L'analyse de la consommation foncière est effectuée au rapport de présentation, 2eme partie – les justifications du projet

Sur la base du développement démographique, il est prévu, jusqu'à l'horizon des années 2030, un rythme régulier et adapté de croissance d'environ 30 habitants par an (15 logements par an).

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

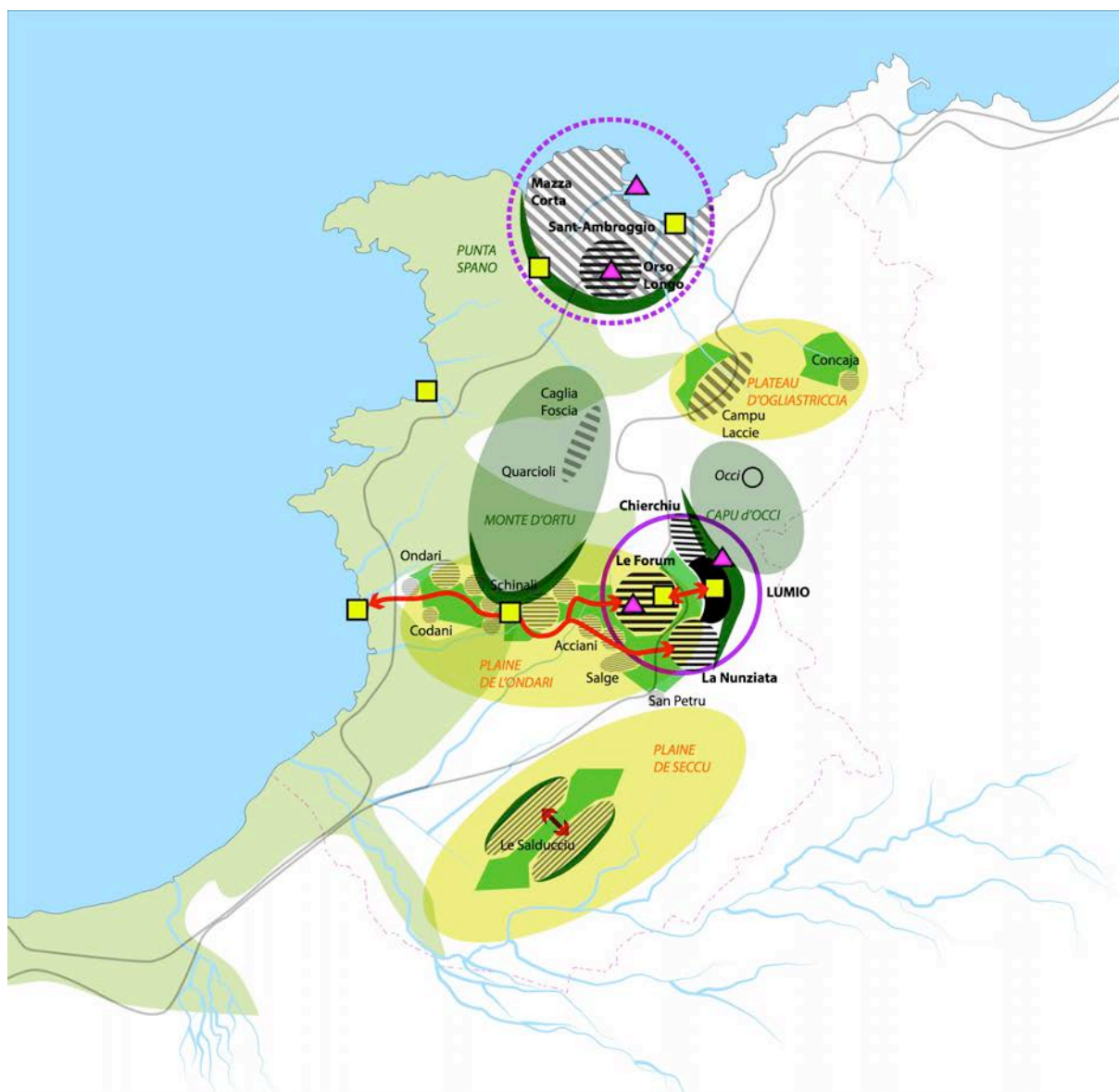
- De densifier le tissu urbain existant en réinvestissant les dents creuses (tout en préservant l'identité patrimoniale très forte de la Commune)
- De mobiliser le parc de logements vacants
- De structurer les espaces actuellement urbanisés sans impacter les terres naturelles et agricoles
- De limiter très fortement la consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine (Loi Littoral)

Pour atteindre l'objectif de 150 logements, la Commune ne veut mobiliser que 16 hectares de foncier actuellement disponible. Ces emprises sont situées dans l'enveloppe des formes définies en application de la Loi Littoral :

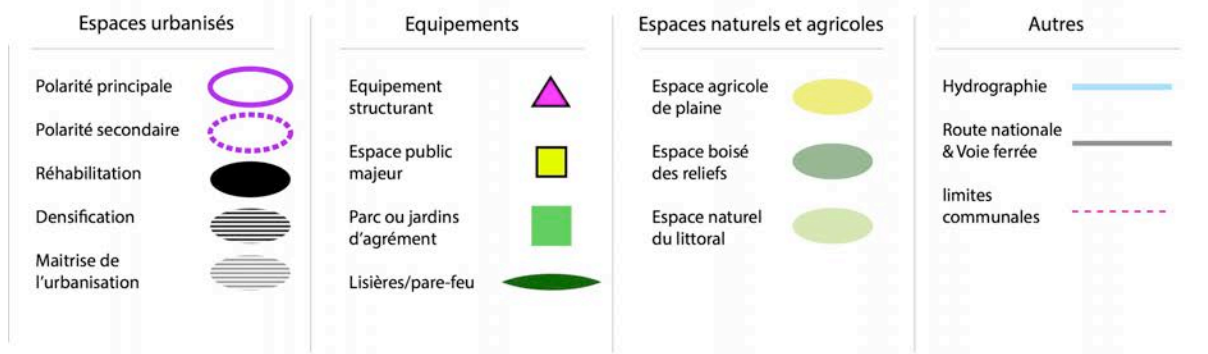
- Village
- Agglomération de Sant' Ambroggio
- Espaces urbanisés de Schinali et Salducci

Pour la réalisation des équipements publics (école, voies, parkings) et le développement économique, la consommation foncière s'établira à 15 hectares tous compris dans les enveloppes urbaines définies.

Carte de synthèse de l'axe III

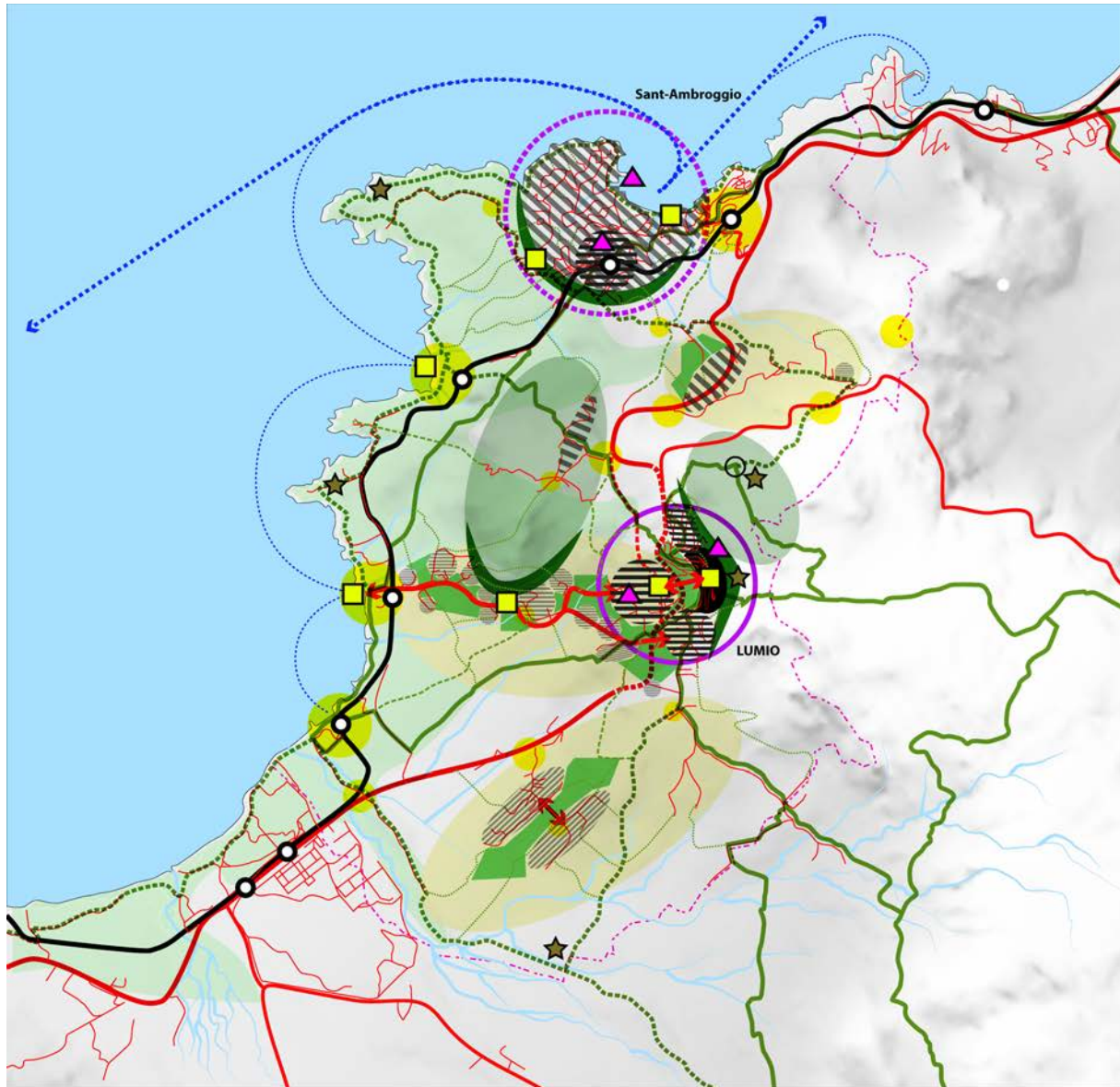


Conforter la multi-polarité urbaine de Lumio autour d'un projet de ville-nature





Carte de synthèse du PADD



Synthèse des enjeux du PADD de la commune de Lumio

I. Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal

Développer un maillage d'accès à l'ensemble du patrimoine bâti et non bâti communal

- création d'un sentier des douaniers
- valorisation des espaces naturels littoraux et des tours
- compléter le sentier du patrimoine existant
- valorisation du patrimoine bâti et des villages historiques
- création d'un chemin des Moulins
- valorisation du patrimoine bâti agricole et des zones humides alluviales
- création de chemins de l'Archeo'
- valorisation du réseau de sites archéologiques

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti agricole de venelles et jardins en terrasses, murs de soutènement et murs de clôture

Valoriser et préserver les espaces naturels et agricoles

- préserver et mettre en valeur les espaces remarquables littoraux
- protéger et développer les espaces agricoles
- Préserver et mettre en valeur la forêt alluviale
- Préserver et mettre en valeur les lisères

II. Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différents mobilités

Trame viaire

- sécuriser les accès et les traversées
- requalification de la Route Nationale et de la Départementale ainsi que l'ensemble des voies d'accès vers le littoral
- création d'une voie de désenclavement du secteur du Forum
- désenclavement des hameaux

Voie ferrée

- requalifier l'urbanisme paysager dans un rayon de 500m autour des gares et des arrêts existants
- développer une architecture remarquable des arrêts et des gares afin de leur donner davantage de lisibilité.

Mobilité douce

- création d'un réseau de pistes cyclables sur la route nationale et sur les voies d'accès au littoral
- compléter le maillage des sentiers pédestres en milieu naturel

Développement de parcours sportifs

Port-voies maritimes

Favoriser l'émergence de nouvelles formes de mobilités maritimes

III. Conforter la multi-polarité urbaine de Lumio autour de grands projets communaux

Polarité principale à conforter

Village : pôle commercial et de services de proximité
Enjeu de réhabilitation du patrimoine bâti
Forum : pôle sportif et administratif
Enjeu de développement urbain

Polarité secondaire à restructurer

Marine de Sant-Ambroggio : pôle nautique
Enjeu de rénovation énergétique et d'espace public à requalifier.

Périphérie villageoise

Encourager la densification lente en limitant l'extension urbaine
Enjeu de valorisation des espaces non bâtis

Équipement structurant

Compléter l'offre en équipement public, de commerces et de services de proximité dans les deux pôles urbains

Espace public

Requalifier et densifier le maillage d'espaces publics en lien avec les lieux stratégiques de rencontre des réseaux de déplacement et patrimoniaux.