

Plan Local d'Urbanisme Commune de LUMIO



Campà Inseme



Rapport de Présentation –
Tome 1 – Diagnostic socio-économique, diagnostic
paysager et urbain

Sommaire

Préambule	4
Introduction	5
1. Diagnostic socio-économique	8
1.1 Généralités	
1.2 Lumio	11
1.2.1 La population et ses évolutions	13
1.2.2 L'habitat et ses évolutions	17
1.2.3 Les centres de vie	21
1.2.4 Les autorisations de construction	24
1.2.5 L'agriculture	26
2. Diagnostic paysager	37
2.1 La prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme	38
2.2 Les grandes entités paysagères de la commune	40
2.3 Approche du paysage urbain de la commune	52
3. Diagnostic patrimonial	71
3.1 Le patrimoine urbain	71
3.2 Le patrimoine architectural	75
3.3 Le patrimoine industriel	89
3.4 Le patrimoine archéologique	90
3.5 Conclusion	94
4. Développement urbain	95
4.1 Approche générale à l'échelle de la commune	95
4.2 Approche à l'échelle des quartiers de Lumio	96
5. Réseaux de déplacement	110
5.1 Réseau viaire	110
5.2 Réseau ferré	113
5.3 Réseau pédestre	115
5.4 Réseau maritime	117
5.5 Réseau aérien	117
Conclusion : premières orientations	118

Préambule

La loi du 13 décembre 2000, dite Loi SRU (Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain) et la Loi du 2 juillet 2003, dite Urbanisme et Habitat, ont amélioré la gestion de la planification urbaine et renforcé le contenu des documents d'urbanisme réglementaire afin qu'ils deviennent des outils de planification stratégiques.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document opérationnel et stratégique. Au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable.

LA COMPOSITION DU PLU

➤ **Le rapport de présentation**

Il expose le diagnostic, recense les principaux besoins actuels et futurs, analyse l'état initial de l'environnement du territoire communal et présente les conséquences prévisibles du projet sur l'environnement. Il expose les motifs des orientations d'aménagement et les règles fixées par le règlement. Ce rapport de présentation est composé de 3 tomes :

Tome 1 – Diagnostic socio-économique, diagnostic paysager et urbain

Tome 2 – Justification des choix

Tome 3 – Evaluation environnementale

➤ **Le Projet d'Aménagement et Développement Durable**

Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est la clé de voûte du PLU. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être cohérentes avec celui-ci.

➤ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Elles complètent le PADD et permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs et notamment des zones à urbaniser. Elles sont facultatives.

➤ **Le règlement**

Il se compose des plans de zonage et du règlement.

➤ **Les documents annexes**

Ils comprennent l'ensemble des documents graphiques et écrits relatif aux servitudes d'utilités publiques et périmètres divers.

Le Diagnostic du PLU est un document fondamental car il constitue le trait d'union entre le passé dont il faut appréhender la consistance historique et le futur dont il faut proposer une lecture résolument anticipative à 20 ans.

Introduction

La Commune en quelques chiffres

Lumio fait partie des 14 communes composant la Communauté de Communes de Calvi-Balagne (CCCB) d'une superficie de 579.00 Km² avec une population supérieure à 12 000 habitants.

Avec 1200 habitants, Lumio représente 10% de la population totale de l'intercommunalité. Celle-ci est marquée par la forte disparité en poids démographique entre les 14 communes membres. Ainsi, bien que ne présentant que 10% de la population de l'intercommunalité, LUMIO en est la 3^{ème} commune par nombre d'habitants. Sa situation géographique et l'importance des résidences secondaires en font une des communes particulièrement importantes de la Balagne.

D'une superficie de 19,18 km², la commune de Lumio bénéficie d'une situation particulière au sein de l'espace balain. Elle se trouve à l'interface avec les communes du littoral et aux portes des Villages du haut Balagne avec notamment une accessibilité importante :

- Aéroport de Calvi (10 min)
- 2 ports de Calvi (15 min) et d'île Rousse (20 min)
- Accès à la RN 193.

La commune possède un port de plaisance (180 places), une Marina et plusieurs hameaux et lotissements, les plus importants étant :

- **Pirelli**, en haut du village
- **Schinali**, à l'ouest du village
- **Ondari**, proche de la mer,
- **Orso Longo**, au sud de la marine de Sant'Ambrogio
- **Le Salducci**, au sud de la commune.

Sa situation privilégiée et les facilités d'accès contribuent à créer une pression foncière importante et génère un taux de résidences secondaires (75% du parc de logements) particulièrement important.

Il faut noter que le développement de la Commune s'est effectué sans planification urbaine au gré des opportunités foncières.

D'ores et déjà, il apparaît que le document d'urbanisme à venir devra analyser les conséquences de ce type d'urbanisation et proposer un nouveau modèle de développement permettant de retrouver une structuration de l'espace en conjuguant la nécessité de favoriser les possibilités de construire pour les habitants en synergie avec le classement en station balnéaire.

Lumio, en tant que commune littorale, voit son PLU soumis à évaluation environnementale systématique en application de la section 2 du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Littoral et golfe de Calvi.

La côte Nord occidentale, outre ses intérêts écologiques, présente de grandes

qualités paysagères : paysage sauvage d'une grande naturalité où cohabite côte rocheuse, landes côtières, maquis caractéristique, plage de galets, zone humide et pâturage extensif. Un littoral apprécié également pour sa dualité et ses contrastes, entre mer et montagne, entre roches et maquis.

Ainsi, une attention particulière sera portée sur les échanges visuels entre mer et montagne afin que le projet de PLU favorise une mise en valeur du patrimoine naturel. Le territoire communal est aussi particulièrement vulnérable face aux risques incendie de forêt. La commune est concernée par un PPRif.

Sur le contexte réglementaire actuel : UN PLU A CONSTRUIRE

Il appartiendra au PLU de répondre aux exigences des Grenelle de l'environnement et plus largement s'inscrire dans le développement durable et répondre aux obligations réglementaires en :

- Améliorant la prise en compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois Grenelle 1 et Grenelle 2
- Organisant l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune avec une approche économe en termes de consommation d'espace
- Prenant en compte les plans de prévention des risques naturels (PPR) dans l'aménagement du territoire de la commune afin d'assurer la protection des personnes et des biens
- Permettant le maintien du niveau démographique actuel et une mixité sociale
- Développant l'urbanisation future de manière raisonnée en privilégiant l'organisation de la densification du territoire et la maîtrise de l'étalement urbain
- Favorisant la protection des espaces naturels et agricoles
- Favorisant le développement de l'activité économique, touristique et artisanale
- Réfléchissant à l'amélioration de la circulation et du stationnement sur la commune
- Prenant en compte les objectifs supra-communaux notamment en ce qui concerne l'intercommunalité tout en s'inscrivant dans le contexte régional

Mais surtout de trouver le juste équilibre avec les besoins de la commune :

- En prenant en considération les travaux du SCOT de la Communauté de Communes de Calvi-Balagne et les orientations du PADDUC
- En déterminant les possibilités d'un développement raisonné de l'habitat et des activités économiques en limitant la consommation de l'espace, en évitant l'étalement urbain et privilégiant des formes urbaines favorisant la densification en favorisant l'habitat permanent et la mixité sociale.
- En définissant les éléments paysagers et espaces naturels ainsi que les éléments du patrimoine à préserver et mettre en valeur pour assier le développement urbain sur cet aspect identitaire.
- En prenant en compte l'ensemble des questions relatives à l'environnement et notamment la thématique des zones humides et de la gestion des eaux pluviales.
- en maintenant et conforter les zones à vocation agricole afin de pérenniser et favoriser les activités du secteur primaires sur le territoire de la Commune.
- En prévoir les équipements et infrastructures publics nécessaires dans l'avenir.
- En renforçant la cohésion urbaine : relier le village et ses hameaux et renforcer le rôle des espaces publics en tant que lieux de sociabilité.

- En intégrant le projet du « FORUM » de façon harmonieuse dans la réflexion du PLU (école, crèche, city stade...).

1. Diagnostic socio-économique

1.2 Généralités

La situation en Corse

La croissance démographique est un phénomène partagé par le plus grand nombre des communes de Corse. Parmi les 360 communes que compte la région, 282 ont gagné en population depuis 1999, alors qu'elles n'étaient que 239 au cours de la décennie 1990. Par ailleurs, les communes ayant perdu de la population sont souvent petites (les trois quarts comptent moins de 200 résidents) et leur dépeuplement reste limité, le plus souvent à moins de 10 habitants.

Avec 34 habitants au km², la Corse demeure la moins densément peuplée des régions françaises. La densité de population y est trois fois inférieure à la moyenne métropolitaine. Néanmoins, cette densité a largement augmenté depuis 40 ans : elle dépassait à peine 20 habitants au km² au recensement de 1962.

Une population concentrée à Ajaccio et Bastia

La Corse est faiblement peuplée et la population y est très concentrée. Ainsi, 43 % des habitants vivent sur à peine 2 % du territoire. Ce phénomène de concentration de population est même un peu plus marqué en Corse qu'en France métropolitaine. Il résulte de la force d'attraction exercée par les communes d'Ajaccio et de Bastia. Elles concentrent à elles seules 36 % de la population insulaire, alors que les villes centres ne regroupent que 28 % des habitants au niveau national.

La Corse trois fois moins densément peuplée que la province

Densité de population en 2006 par type d'espace
(en habitants par km²)

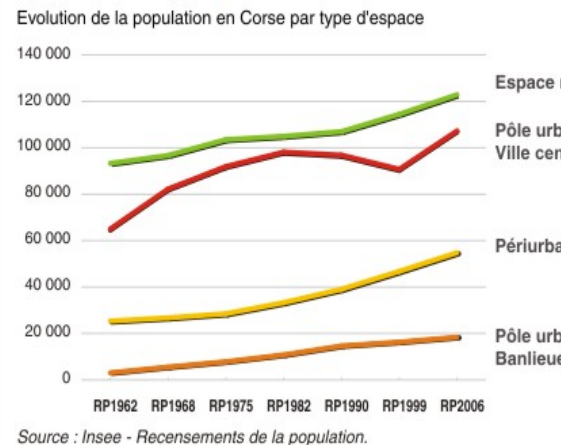
Type d'espace	Corse	France de province
Pôle urbain - Ville centre	1 058	1 013
Pôle urbain - Banlieue	258	450
Périurbain	35	71
Total espace urbain	104	183
Total espace rural	16	35
Tous espaces	34	94

Source : Insee - Recensement de la population.

Par ailleurs, en Corse comme sur le reste du territoire, les villes centres sont marquées par une « renaissance » démographique, après deux décennies de stagnation. Ce mouvement est sensiblement plus vigoureux sur l'île qu'au niveau national. La population d'Ajaccio et de Bastia a augmenté à un rythme moyen de 2,4 % par an depuis 1999 (+ 2,7 % à Ajaccio et + 2,0 % à Bastia). Sur les 34 000 habitants supplémentaires que compte la Corse depuis 1999, Ajaccio et Bastia en ont accueilli la moitié. La densité de population au sein des deux préfectures de Corse s'est fortement accrue. Avec 1 058 habitants au km², elle est désormais voisine des villes centres de province.

L'attraction d'Ajaccio et de Bastia dépasse largement leurs limites communales. Leur influence a profité à l'ensemble de leur aire urbaine respective, composée d'un total de 94 communes.

Croissance démographique forte et continue dans les couronnes périurbaines



Les petites communes se repeuplent

Population de la Corse en 2006

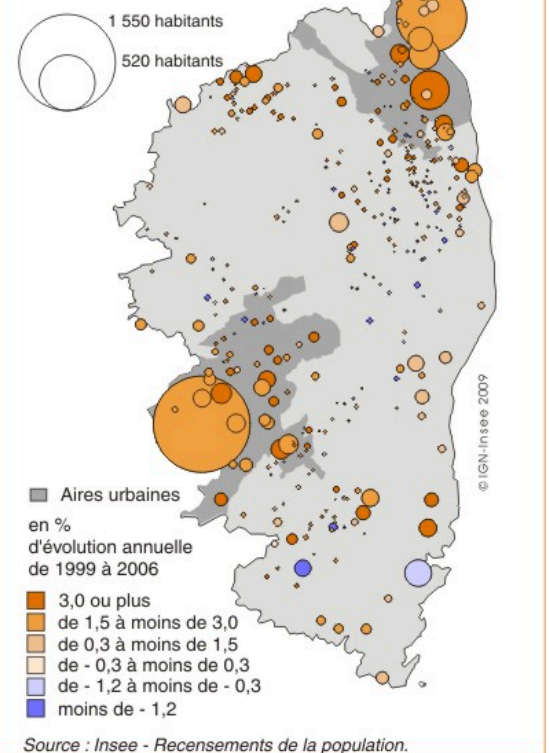
Type d'espace	Nombre de communes	Population 2006	Part de population en 2006	Ta d'évo annuel à 2
moins de 200 habitants	209	18 788	6,4 %	1
Urbain	45	4 387	1,5 %	1
Rural	164	14 381	4,9 %	1
200 à 499 habitants	66	20 435	6,9 %	1
Urbain	20	6 843	2,3 %	2
Rural	46	13 592	4,6 %	1
500 à 1999 habitants	59	58 030	19,7 %	1
Urbain	18	21 438	7,3 %	2
Rural	41	36 592	12,4 %	1
2000 à 9999 habitants	24	89 585	30,5 %	1
Urbain	11	40 467	13,8 %	2
Rural	13	49 118	16,7 %	0
10 000 habitants et plus	2	107 300	36,5 %	2
Total	360	294 118	100,0 %	1
Total espace urbain	96	180 435	61,3 %	2
dont : Villes-centres	2	107 300	36,5 %	2
Banlieues	5	78 352	6,2 %	1
Périurbain	89	54 783	18,6 %	2
Total espace rural	264	113 683	38,7 %	0

Source : Insee - Recensements de la population.

Ainsi, la banlieue de *Bastia* *, formée des communes situées dans sa périphérie immédiate, a vu sa population augmenter de 1,8 % par an depuis 1999. Cette croissance est certes rapide mais en léger ralentissement par rapport aux

Croissance démographique dans la majorité des communes de Corse

Evolution annuelle de la population des communes entre 1999 et 2006



décennies 1980 et 1990 (+ 2,5 %). Comme au niveau national, on assiste donc en Corse à un rééquilibrage entre ville centre et banlieue. Toutefois, les banlieues en Corse se distinguent très nettement de celles du continent. Elles ne regroupent qu'une faible part de la population (6 % contre 32 % au niveau national) et la densité de population y est deux fois plus faible (258 habitants au km² contre 450 en France de province).

Plus encore que les banlieues, les couronnes périurbaines autour d'Ajaccio et de Bastia ont connu une forte progression de leur population au cours des dernières années. La population y résidant s'est ainsi accrue de 2,3 % par an depuis 1999. Toutefois, la densité de population au sein de ces communes périurbaines reste faible : 35 habitants au km² soit deux fois moins qu'au niveau national. Ce phénomène de périurbanisation n'est ni nouveau, ni propre à la Corse. Il était même le principal moteur de la croissance démographique au cours des dernières décennies. Les communes périurbaines regroupent désormais 19 % de la population insulaire contre 13 % trente ans plus tôt. Au niveau national, 22 % de la population résident dans ce type de communes, sous influence d'un pôle urbain.

L'espace périurbain autour d'Ajaccio et de Bastia a été marqué par une croissance démographique forte et homogène, quelle que soit la taille des communes s'y rattachant. Il s'agit là d'une inflexion sensible par rapport aux décennies précédentes au cours desquelles seules les plus grosses communes périurbaines avaient connu des hausses de population. Ainsi, les communes de moins de 200 habitants sous l'influence de Bastia ont vu leur population augmenter de 1,3 % par an depuis 1999 alors qu'elles s'étaient dépeuplées entre 1982 et 1999. De même, les petites communes proches d'Ajaccio ont connu une hausse de leurs habitants de 1,8 % par an depuis 1999, contre une baisse de 1,1 % par an au cours des deux décennies précédentes.

Le mouvement de périurbanisation a donc profité aux villages proches d'Ajaccio et de Bastia, mais davantage encore aux communes de plus grande taille. Les communes d'Afa, de Grosseto-Prugna ou d'Albitreccia au sud et de Borgo ou Venzolasca au nord ont toutes continué de croître à un rythme très soutenu.

Les petites communes rurales se repeuplent

Les petites communes rurales, majoritaires en Corse (80 % comptent moins de 500 habitants), sont précisément celles qui bénéficient le plus de la reprise démographique. Leur population s'est accrue de 1,2 % par an depuis 1999 alors qu'elle baissait de 0,7 % par an entre 1982 et 1999. La majorité des villages suivent cette tendance.

Parmi les plus grandes communes de l'espace rural, la situation est contrastée. Les communes de 500 à 2 000 habitants, qui globalement gagnaient déjà des habitants entre 1982 et 1999, continuent de se densifier. Elles bénéficient pour la plupart de la proximité d'un pôle d'emploi, d'une desserte aisée par route nationale ou encore d'une situation littorale. Leur croissance démographique s'établit à 1,6 % par an sur la période récente après 0,9 % entre 1982 et 1999. Cette accélération est particulièrement sensible en Corse-du-Sud et concerne notamment les communes de Conca, Lecci ou Viggianello au sud ou encore Cargèse à l'ouest. Néanmoins, en Haute-Corse, la plupart des communes rurales de taille moyenne (500 à 2 000 habitants) ont également une croissance démographique soutenue. Citons par

exemple Santa-Reparata-di-Balagne et Monticello en Balagne ou encore Cervione et Santa-Lucia-di-Moriani sur la Costa Verde. Cette densification des petites et moyennes communes rurales s'est probablement opérée au détriment des plus grandes villes avoisinantes. Ainsi, les communes rurales de plus de 2 000 habitants ont vu leur population augmenter modérément depuis 1999 (+ 0,3 % par an après + 0,9 % entre 1982 et 1999).

En Balagne, la densité de population est de 19,6 habitants / km² sur l'ensemble, mais les communes de OLMICAPPELLA, VALLICA (27 habitants en 1999), PALASCA, PIOGGIOLA et NOVELLA ont des densités inférieures à 5 habitants / km². La population était estimée à environ 19 825 habitants en 2004, avec une progression de 7,23% par rapport au recensement de 1999. On constate un solde migratoire positif (105 pour 10 000 habitants) en Balagne contre 238 pour 10 000 pour la CORSE), principalement d'origine d'Ile de France et de PACA. Les moins de 20 ans représentent plus de 20 % (24,7 % pour l'ensemble de la France) et la part des plus de 60 ans, plus de 26,5 % (21,1 % pour l'ensemble de la France). La population est donc relativement âgée. La Balagne comprend deux villes, CALVI (5 420 habitants en 2005) et l'ÎLE-ROUSSE (2 795 habitants en 2005) représentant environ 44 % de la population, où se concentrent les activités portuaires de transport et de plaisance. Elles réunissent aussi l'essentiel des lits touristiques marchands du Pays. Les pôles urbains de CALVI et de l'ÎLE-ROUSSE (et maintenant les villages proches) recueillent une grande partie de la population active

1.2 Lumio

En 2011, la commune comptait 1 252 habitants. L'examen des derniers recensements permet de constater que la population connaît un accroissement constant depuis les années 1980 mais semble stagner sur la dernière période. Il faut y voir l'attractivité des territoires voisins et très sûrement l'absence de document de planification sur Lumio.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
population	473	732	747	895	1040	1040	1252
densité moyenne (hab/km ²)	24,7	38,2	38,9	46,7	54,2	54,2	65,3

La densité moyenne d'habitants par km² augmente régulièrement ce qui paraît normal au regard de l'évolution de la population. Il convient toutefois de noter que l'essentiel de la population se répartit essentiellement autour de deux grands pôles : Lumio et la Marine de San Ambroggio.

La densité moyenne de la commune est tout de même trois fois supérieure à celle de la Balagne. Ce chiffre doit tout de même être pondéré car certaines communes présentent une densité de 5 habitants/km² (palasca), d'autres de 21 habitants/km² mais avec un territoire plus grand.

Forte attractivité mais faible fécondité

En Corse, la croissance de la population s'explique quasi-exclusivement par les mouvements migratoires, et ce quel que soit le type d'espace urbain ou rural. Ce phénomène est commun à l'ensemble des régions méridionales. Par ailleurs, il n'est pas nouveau puisque le solde naturel, c'est à dire la différence entre les naissances et les décès, n'expliquait déjà qu'une très faible part de la croissance démographique entre 1982 et 1999.

Depuis 1999, le solde naturel est presque nul en Corse, les quelque 2 700 naissances et décès annuels s'équilibrant. En particulier, le faible nombre de naissances s'explique par une structure par âge défavorable mais également par une fécondité nettement inférieure à la moyenne nationale.

En revanche, la Corse est particulièrement attractive. Ainsi, les flux migratoires entre la Corse et les autres régions se sont nettement intensifiés au cours des dernières années. L'excédent migratoire qu'enregistre la Corse concerne majoritairement des populations d'âge actif.

La Corse demeure une région âgée. La part des moins de 20 ans est sensiblement inférieure à la moyenne nationale et les plus de 75 ans représentent 10 % de la population contre 9 % pour la France.

Lumio ne fait pas exception à cette règle avec une population de 65 ans et plus très au delà de la moyenne nationale.

1.2.1 La population et ses évolutions

Démographie

En 2009, la commune comptait 1 250 habitants. L'examen des derniers recensements permet de constater que la population connaît un accroissement constant depuis les années 1980 avec un temps d'arrêt important depuis 2009, voire même une régression de 110 habitants

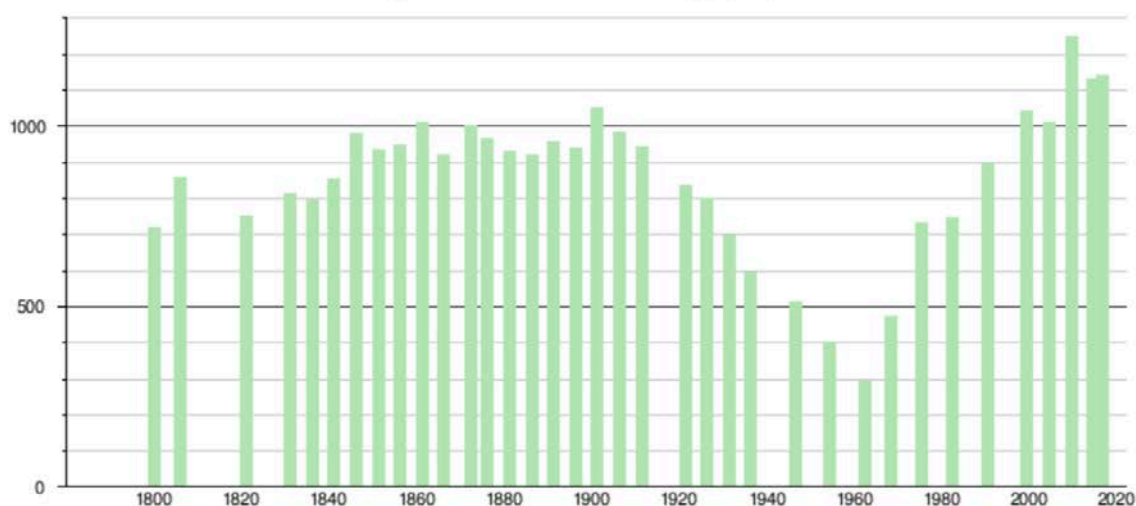
Évolution de la population [modifier]

1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851	1856
718	857	749	813	795	853	979	933	950
1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896	1901
1 012	923	1 004	967	931	921	959	939	1 051
1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962
983	944	836	800	698	594	514	402	292
1968	1975	1982	1990	1999	2004	2009	2014	2016
473	732	747	895	1 040	1 012	1 250	1 132	1 140

De 1962 à 1999 : [population sans doubles comptes](#) ; pour les dates suivantes : [population municipale](#).
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999¹³ puis Insee à partir de 2006¹⁶.)

Ce phénomène de baisse démographique est très surprenant car les Communes voisines de Calvi et Calenzana ont vu leur population évoluer positivement de manière assez importante sur la même période ; Il faut peut être l'absence de document de planification dont ont été dotées les deux voisines sur la même période

Histogramme de l'évolution démographique

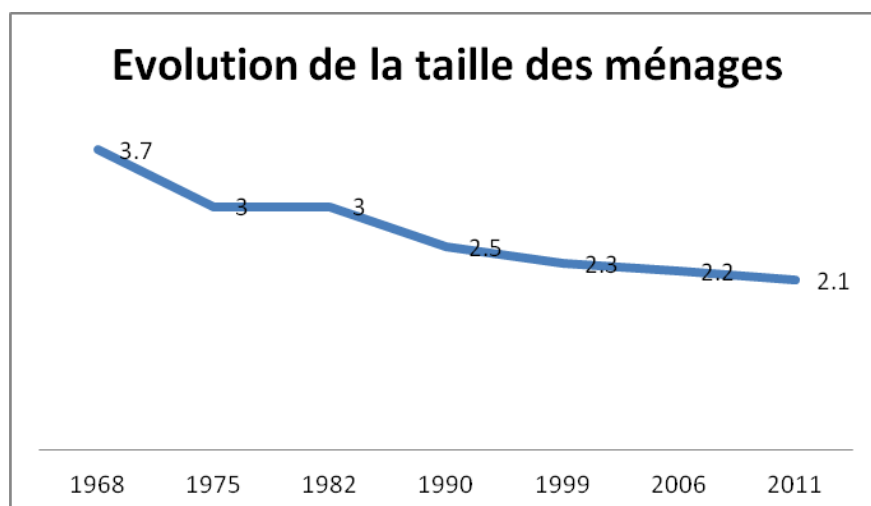


Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
201 population	473	732	747	895	1040	1040	1252	1140
densité moyenne (hab/km2)	24,7	38,2	38,9	46,7	54,2	54,2	65,3	59

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

1968	3,7
1975	3
1982	3
1990	2,5
1999	2,3
2006	2,2
2011	2,1



En 2016, selon les données INSEE, la taille des ménages est toujours de 2,1 personnes par foyer ;

Cette donnée, stabilisée pourra être prise comme base de référence pour la détermination du foncier disponible à dégager.

Elle traduit également une tendance nationale avec un nombre de personnes par foyer toujours plus petit mais une augmentation du nombre des ménages (dessalement des ménages). En effet, les ménages, constitués des personnes partageant le même logement, sont de plus en plus petits : ils comportent en moyenne 2,2 personnes en 2013, contre 2,4 en 1999. Plus d'un tiers sont constitués d'une seule personne, un tiers de deux personnes et à peine un tiers de trois personnes ou plus. Ainsi, les évolutions à l'œuvre depuis les années 1970 se poursuivent ; elles découlent du vieillissement de la population et des changements dans les modes de vie (hausse des séparations, diminution des familles nombreuses...).

Les ménages sont aussi de plus en plus nombreux : + 4,2 millions depuis 1999. Cette hausse est due pour moitié à la croissance de la population, et pour moitié à la réduction de la taille des ménages. Elle est portée essentiellement par les ménages formés d'une seule personne ou d'un couple sans enfant. Les seniors sont les personnes qui vivent le plus souvent seules : en 2013, 21 % des hommes et 48 % des femmes de 75 ans ou plus sont dans ce cas.

En 2013, 28 % des ménages comprennent une famille avec au moins un enfant mineur. Le nombre de couples avec enfants est resté stable depuis 1999, tandis que le nombre de familles monoparentales a augmenté. Ces dernières représentent désormais plus d'une famille avec enfants sur cinq.

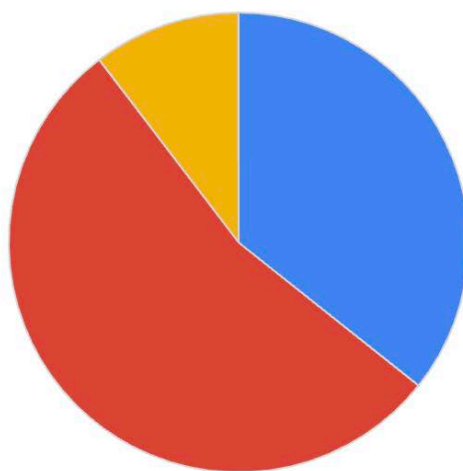
Couples et Familles monoparentales de Lumio

Données 2015	Nombre de familles	Pourcentage de familles	Moyenne des villes
Familles monoparentales	33	10.4 %	10,6 %
Couples sans enfant	171	54.1 %	46,5 %
Couples avec enfant(s)	113	35.8 %	42,9 %

Les familles monoparentales et couples sans enfant représentent plus de 60 % du nombre des familles

Les types de familles à Lumio

Données 2015 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



■ Couples avec enfant(s) ■ Couples sans enfant ■ Familles monoparentales

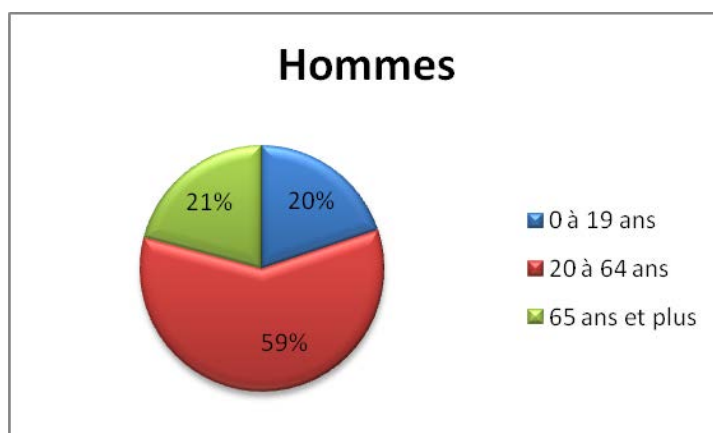
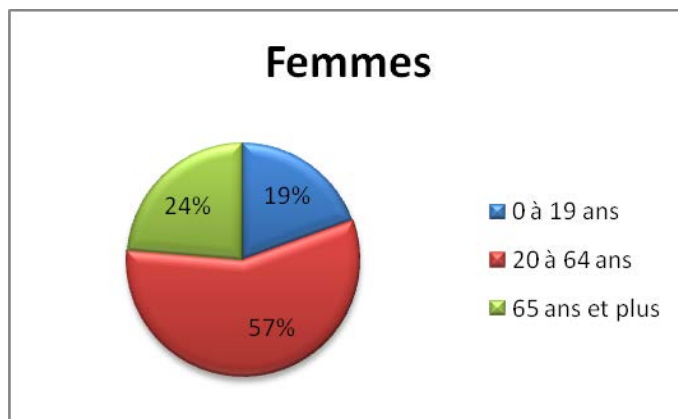
	Hommes	%	Femmes	%	total	%
Ensemble	656	100	596	100	1252	100
0 à 14 ans	105	16	87	14,6	192	15,3
15 à 29 ans	90	13,7	70	11,8	160	12,8
30 à 44 ans	147	22,4	114	19,2	261	20,8

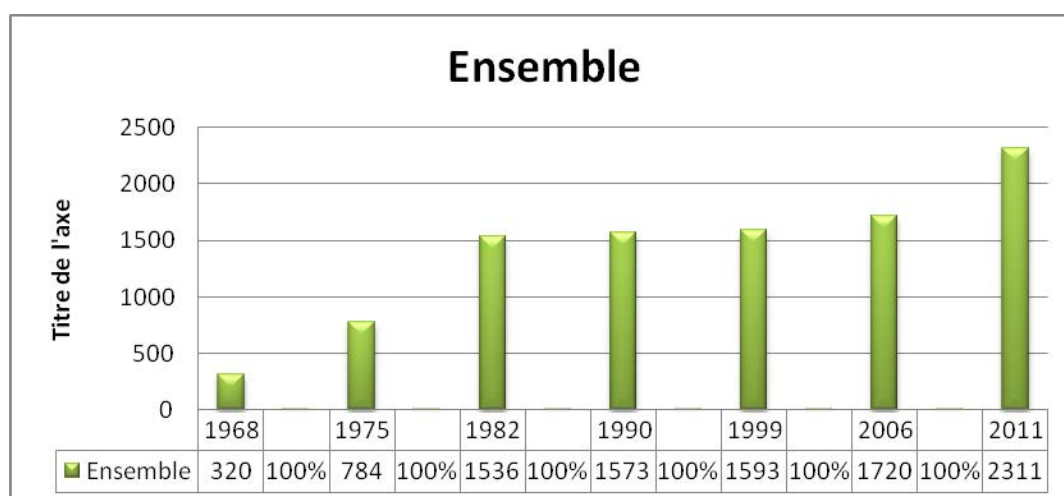
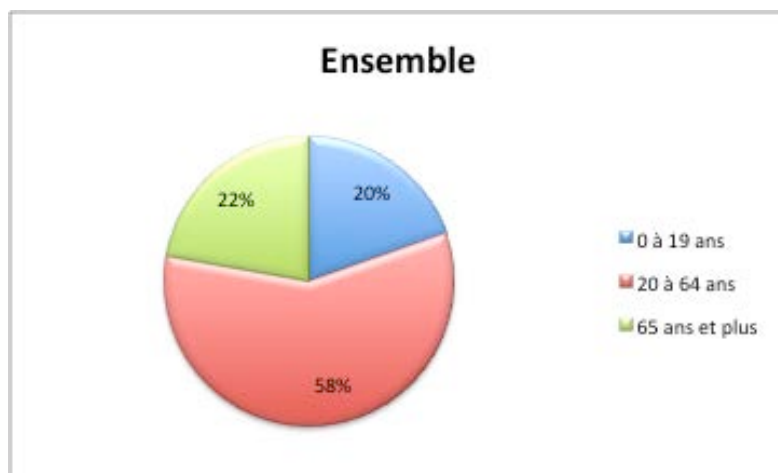
45 à 59 ans	133	20,3	135	22,7	268	21,4
60 à 74 ans	130	19,9	122	20,5	252	20,1
75 à 89 ans	42	6,4	56	9,4	98	7,8
90 ans et plus	8	1,2	11	1,8	19	1,5
0 à 19 ans	130	19,9	116	19,5	246	19,6
20 à 64 ans	389	59,2	339	56,8	728	58,1
65 ans et plus	137	20,9	141	23,7	278	22,2
ensemble	656		596		1252	

total

1252

La répartition Homme / Femme est relativement équilibrée ainsi que les proportions entre les personnes de plus de 65 ans et les moins de 20 ans. Il convient toutefois de noter que les personnes de plus de 60 ans représentent un tiers de la population résidente alors que les moins de 20 ans ne sont que 20%



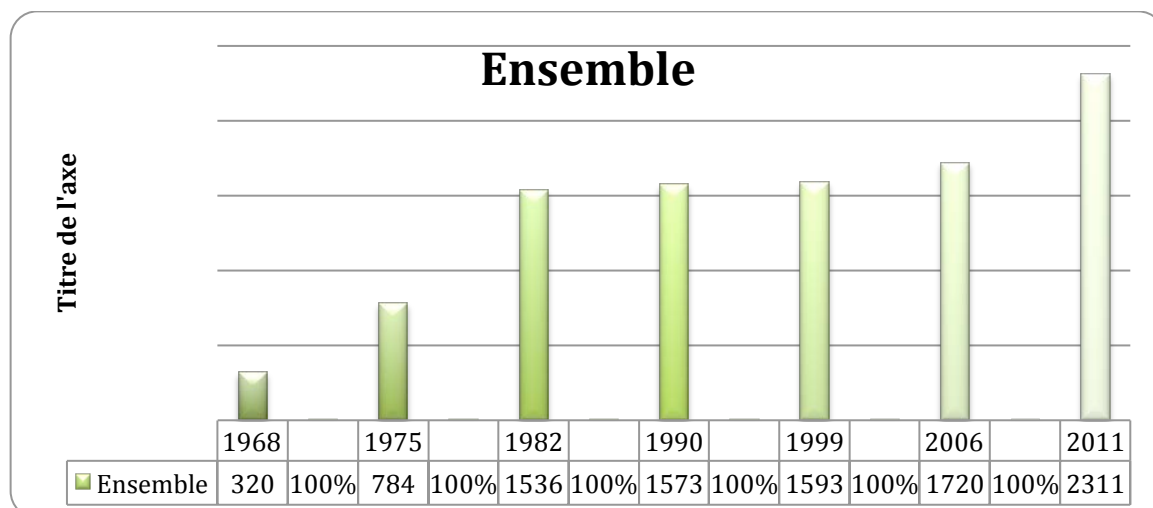


1.2.2 L'habitat et ses évolutions

En Corse, le parc de logements a fortement augmenté depuis 1999. Cet accroissement concerne aussi bien les résidences principales, en parallèle à la croissance démographique très soutenue, que les résidences secondaires. De plus, ce parc évolue suite à une poussée du logement collectif qui rattrape presque le logement individuel. Enfin, les insulaires sont moins souvent propriétaires de leur logement que dans les autres régions françaises.

Le volume de résidences toutes catégories confondues a été multiplié par 8 en moins de 50 ans. Cela a eu pour conséquence un étalement urbain important se traduisant par une consommation foncière qui réduit, aujourd'hui, les capacités des territoires d'accueil

La situation privilégiée et les facilités d'accès à la Commune contribuent à créer une pression foncière importante et génèrent un taux de résidences secondaires (75% du parc de logements) particulièrement important.



La répartition entre le volume de résidences principales et secondaires démontre clairement une évolution importante de l'habitat communal. Si les résidences principales ont doublé en 40 ans, celui des résidences secondaires a été multiplié par 10 sur la même période.

La situation privilégiée et les facilités d'accès à la Commune contribuent à créer une pression foncière importante et génère un taux de résidences secondaires (75% du parc de logements) particulièrement important.

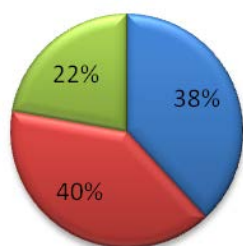
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

	1968		1990		2011	
Ensemble	320	100%	1573	100%	2311	100%
Résidences principales	122	38	354	23	538	23
Résidences secondaires	127	40	1195	76	1753	76
Logements vacants	71	22	24	2	19	1

Le nombre de logements construits sur la Commune a fortement évolué au cours des 50 dernières années. Il est en effet passé de 320 en 1968 à 2311 en 2011. Il s'établit, en 2015 à 2328 logements. La Commune a donc connu une très forte attractivité que la ventilation entre les résidences secondaires et principales tend à expliquer. En effet, les résidences principales représentaient près de 40 % des logements en 1968, elles ne représentent plus que 23 % en 2011 et 20 % en 2015.

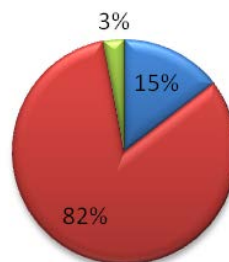
La vacance des logements qui représentait quasiment 30 % du parc en 1968 est aujourd'hui quasi-nulle. Cette vacance ne peut constituer un gisement à exploiter.

1968



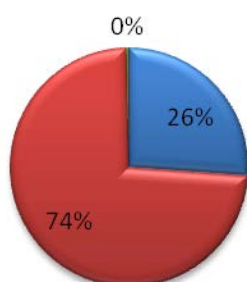
- Résidences principales
- résidences secondaires
- Logements vacants

1982



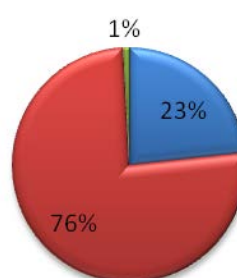
- Résidences principales
- résidences secondaires
- Logements vacants

1999



- Résidences principales
- résidences secondaires
- Logements vacants

2011



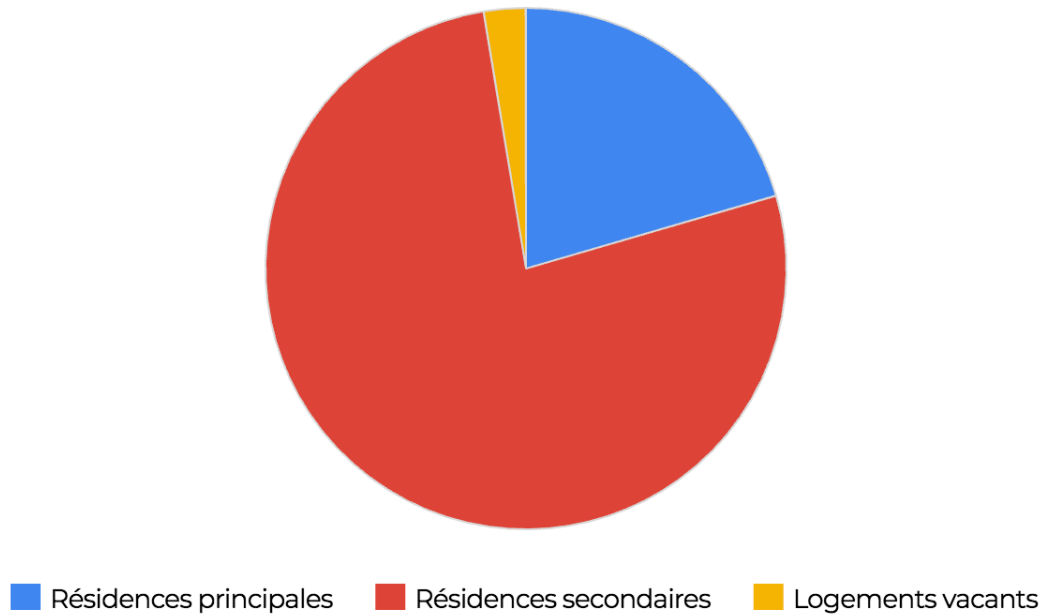
- Résidences principales
- résidences secondaires
- Logements vacants

Les logements à Lumio

Données 2015	Lumio	Moyenne des villes
Nombre de logements	2 328	995
Nombre moyen d'habitant(s) par logement	0,5	1,9

Nombre de résidences principales et secondaires à Lumio

Données 2015 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



En 2015, les résidences secondaires représentent plus du quart des logements de la Commune. Lumio présente une très forte attractivité pour les personnes en résidence secondaire. Il faut y voir, sur le volume, l'apport considérable de la marine de Sant'Ambroggiu mais aussi la situation géographique de la Commune qui offre une vue en balcon sur la baie de Calvi particulièrement exceptionnelle. Par ailleurs, Lumio n'échappe pas au développement de la Balagne dans son ensemble.

1.2.3 Les centres de vie

Lumio compte un certain nombre de services publics de proximité lié à la taille de sa population (école, poste, centre aéré...) mais aussi un tissu économique relativement dense. Il convient de noter que ce tissu économique est essentiellement concentré autour du tourisme (restaurants, ...) et très saisonnier notamment sur le secteur de la Marine (Club Med, ...).

Cela se traduit par une commune très animée en période estivale et beaucoup plus calme en hiver.

SERVICE PUBLIC	SANTÉ :	HOTELS-RESTAURANTS-CAFES :
<ul style="list-style-type: none"> - La POSTE (Village), - STEP (Sant'Ambroggiu), - CAPITAINE (Port de Sant'Ambroggiu), - MAIRIE (Village), - ECOLE (Mairie), - CENTRE AERE (Mairie) - CCAS (Mairie), - Réserve Communale 	<ul style="list-style-type: none"> - Médecin généraliste KOCH, - Pharmacie du Golfe, - Infirmiers SCP FANUCCHI-SOL-PICORY, - Cabinet de kinésithérapie ORSINI-LESAGE, - Cabinet d'Ostéopathie ROBILLARD-FAVIER, - Cabinet Podologue. 	<ul style="list-style-type: none"> - Restaurant le Pain de Sucre (Plage Sainte Restitude) - Restaurant les 1000 Sabords (Port de Sant'Ambroggiu) - Restaurant-Hôtel Chez Charles (Village) - Restaurant le Matahari (Plage Arinella) - Restaurant La Bonne Table (Cocody Village), - Restaurant Alexandra (Route de Lavatoggiu), - Pizzeria PINELLI (Village), - Cafe di A Mossa (Village), - Café, sandwicherie (Cocody).
EPICERIES-SUPERETTES-COMMERCES ALIMENTATION	TOURISME	COMMERCES
<ul style="list-style-type: none"> - Epicierie FALCUCCI (Village), - Epicierie SAVELLI (Village), - Superette Vival 	<ul style="list-style-type: none"> - Camping MONTE ORTU (Monte Ortu), - Camping PANORAMIC 	<ul style="list-style-type: none"> - Maison de la Presse-Tabac (Port de Sant'Ambroggiu), - Salon de Coiffure l'ADRESSE

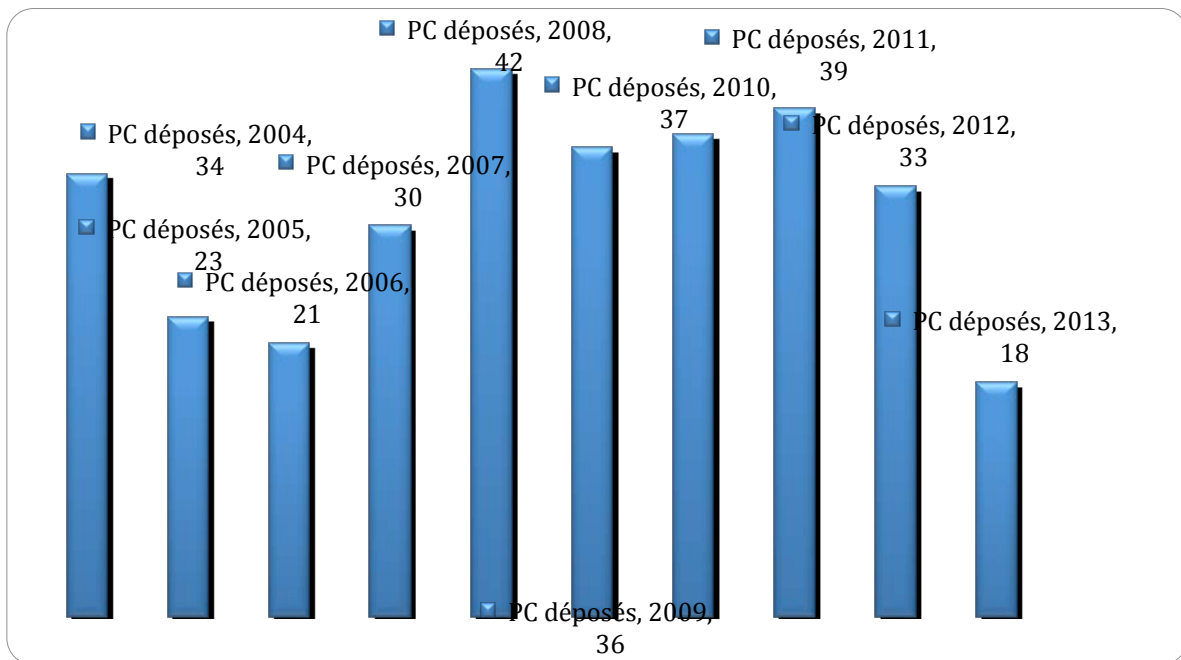
<ul style="list-style-type: none"> - (Cocody), Epicerie (Port de Sant'Ambroggiu), - Epicerie produits corses LE MOULIN ATRIUM (RN), - Boulangerie (Port de Sant'Ambroggiu), - Boucherie GUIDONI (Port de Sant'Ambroggiu). 	<p>(Route de Lavataggiu)</p> <ul style="list-style-type: none"> - CLUB MED (Sant'Ambroggiu), - Résidence ARINELLA (Plage Arinella), - Gites ruraux A STRATELLA (Salducci), - Gites U CANELU (Bord de mer). 	<p>(Cocody),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Salon de coiffure-esthétique (Port de Sant'Ambroggiu), - EUROPCAR SA (Port de Sant'Ambroggiu), - Station Service ELF (Port de Sant'Ambroggiu),
<p>SOCIETES-ENTREPRISES</p>	<p>EXPLOITATIONS AGRICOLES</p>	<p>ASSOCIATIONS CULTURELLES ET SPORTIVES</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Chantiers Navals de Calvi (Port de Sant'Ambroggiu), - Yachting Club (Port de Sant'Ambroggiu), - Club de Plongée DIVING CORSICA SPORT (Port de Sant'Ambroggiu), - PINELLI Informatique (Village), - Agence Immobilière KALLISTE IMMO (Village), - Menuiserie LBD (RN), - NAUTIC SERVICE (RN), - Pépinière MUNIER (RN), - Pépinière ROY (RN), - Piscine DE JOYAUX (RN), - SOLUBOIS (RN), - Société Lumiaise Construction 	<ul style="list-style-type: none"> - GAEC ASTRATELLA Huiles Essentielles (Salducci), - DOMAINE CULOMBU (San Pedru), - CERCLE EQUESTRE DE BALAGNE (RN), - Bergerie CASTELLANI (Salducci), - Bergerie ALLEGRINI (Route de la Mer), - Bergerie COSTA (Route de Spano), - Miellerie BRAS (Monte Ortu) 	<ul style="list-style-type: none"> - CRAB XV Rugby (Village), - A FILETTA (Village) - CERCLE EQUESTRE DE BALAGNE (RN), - MARCHE DE PRODUITS LOCAUX, - Una Lenza da Annacqua, - Amicale des Bénévoles de Lumiu, - 2B Modélisme, - Aral Rimessa, - CERHL, - Choral Argentella, - I Pagliaccioni, - Confrérie San Antone, - Allegria di Lumiu.

- Travaux Publics
(Cocody),**
- **Etablissement
NAVEZ
Climatisation
(Sant'Ambroggiu),**
- **LUMIO Plomberie
Service (Village),**
- **Agence Immobilière
KALLISTE IMMO
(Village),**
- **Cabinet
d'Expertises
Immobilières
PAOLINI (Village),**
- **Verba Translation
(Village),**
- **Office Centre de
Vacances et Loisirs
(Sant'Ambroggiu),**
- **Acqua Marine
Tourisme (Cocody),**
- **Confiserie
CLAVEAU (Village),**
- **Ferronnerie
Guillaume
MORETTI,**
- **Electricité André
MARTELLI.**

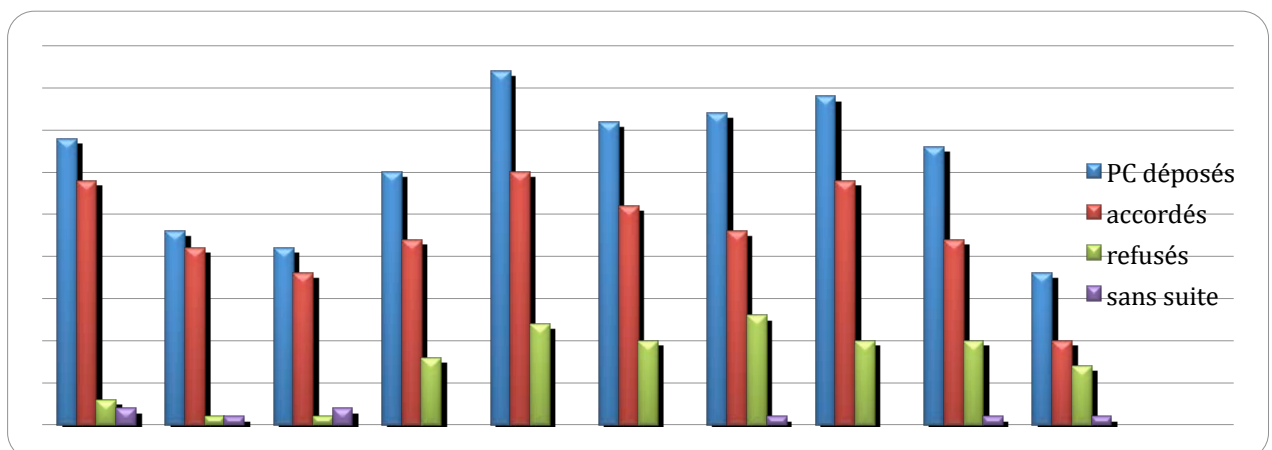
Globalement, le tissu économique est relativement bien pourvu ce qui s'explique à la fois par le positionnement central de Lumio mais aussi par une pression touristique importante, génératrice d'équipements et de services.

1.2.4 Les autorisations de construction

Evolution du nombre de permis de construire

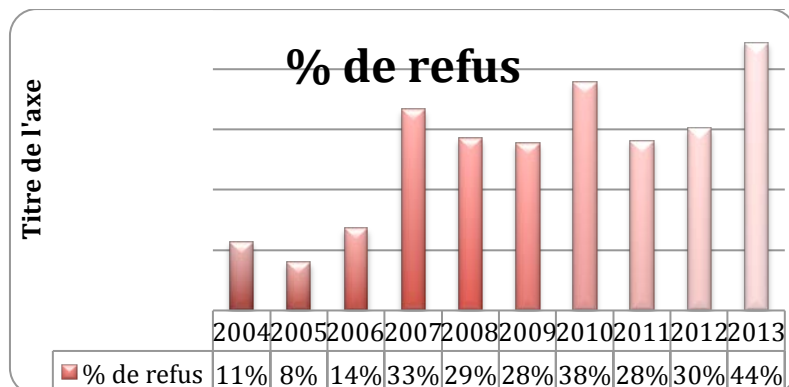


Le nombre de demandes de permis de construire est relativement stable avec une moyenne de plus de 30 demandes par an. On note toutefois une baisse sensible en 2013.



Année	Accordés	refusés	total	% de refus
2004	31	4	35	11%
2005	23	2	25	8%
2006	19	3	22	14%
2007	20	10	30	33%
2008	30	12	42	29%
2009	26	10	36	28%
2010	23	14	37	38%
2011	28	11	39	28%
2012	23	10	33	30%

2013	10	8	18	44%
2014				

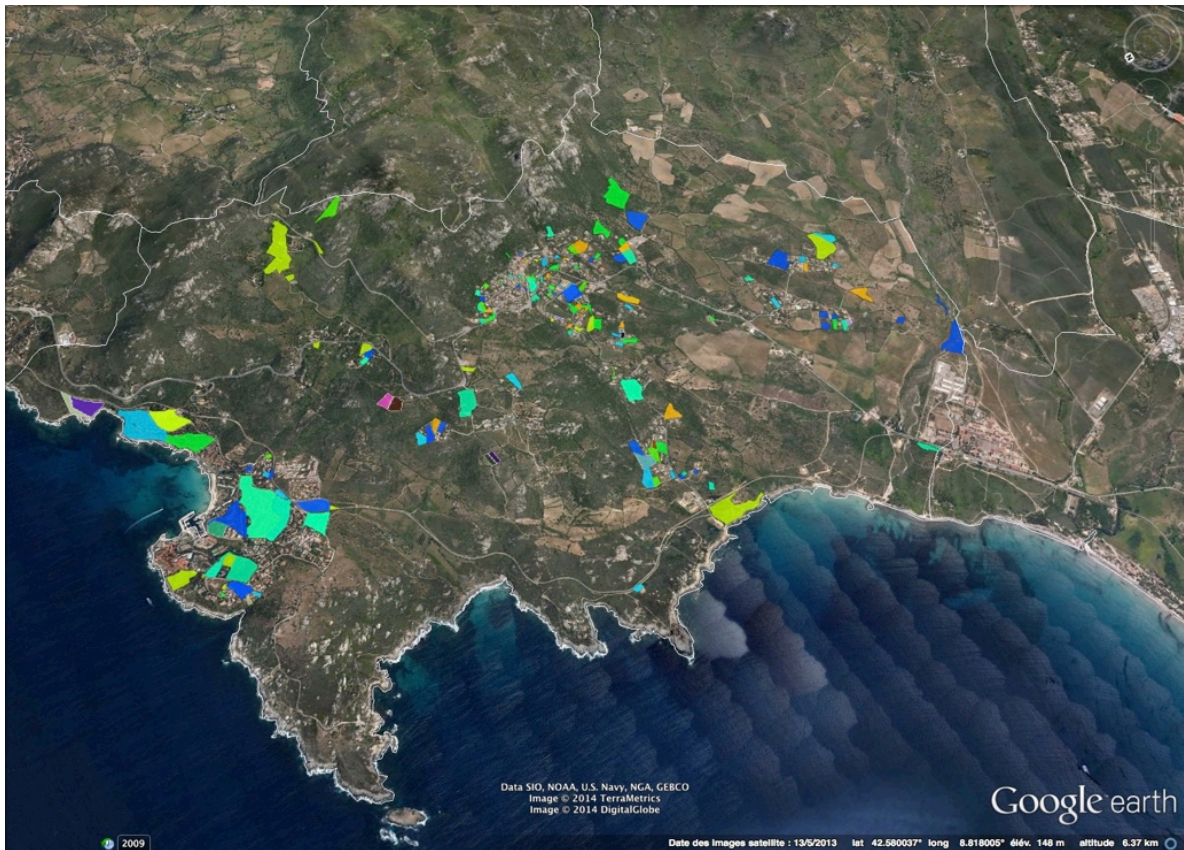


Le taux de refus particulièrement important surtout à partir de l'année 2007. Il faut y voir les conséquences de l'absence de document de planification, l'application du Règlement National d'Urbanisme puis de celle des risques naturels notamment le PPRIF.

	type de logement	
	collectif	individuel
Année	nombre	nombre
2004	159	19
2005	0	9
2006	70	8
2007	0	8
2008	22	14
2009	17	6
2010	8	14
2011	0	7
2012	0	7
2013	0	2
2014		

Il faut aussi noter la quasi absence d'opérations de logements collectifs. Il s'agit là, vraisemblablement, d'une piste à explorer pour répondre à un besoin non couvert : les petites opérations de logements collectifs en accession à la propriété. La répartition spatiale des permis de construire accordés

La ventilation entre les logements collectifs et individuels interpelle particulièrement, Depuis 2011 aucune opération de logement collectif n'a été autorisée et le nombre de logements individuels décroît très fortement.



1.2.5 L'agriculture

Les espaces agricoles ont une fonction économique et sociale et en outre une fonction environnementale en matière de paysages, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de préservation de la biodiversité.

A ce titre, ils jouent un rôle important tant en Balagne que sur le territoire de la commune de Lumio.

Ils doivent être identifiés, maintenus dans leur ensemble afin d'assurer une continuité fonctionnelle. Il convient de rechercher la continuité des communications, de la maintenir, de la rétablir.

Le principe, dans ces espaces, est de n'autoriser que les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité agricole.

Au dernier recensement agricole, la population agricole corse comptait 5000 personnes (source Agreste) représentant une force de travail de 4 040 UTA. Une baisse de 14% avait été constatée. Le nombre des chefs d'exploitation et co-exploitants atteints 3000 personnes avec, toutefois, une baisse des effectifs de 30%.

Pour comparaison, le nombre d'exploitations, sur la même période, a baissé de 24 % en Italie, 36 % en Allemagne et 26 % sur le reste du territoire métropolitain.

La surface moyenne actuelle des exploitations, en Corse, est de 60 hectares.

Nombre de chefs d'exploitation et coexploitants, actifs sur l'exploitation, par âge à la date du recensement

France métropolitaine
Ensemble des exploitations

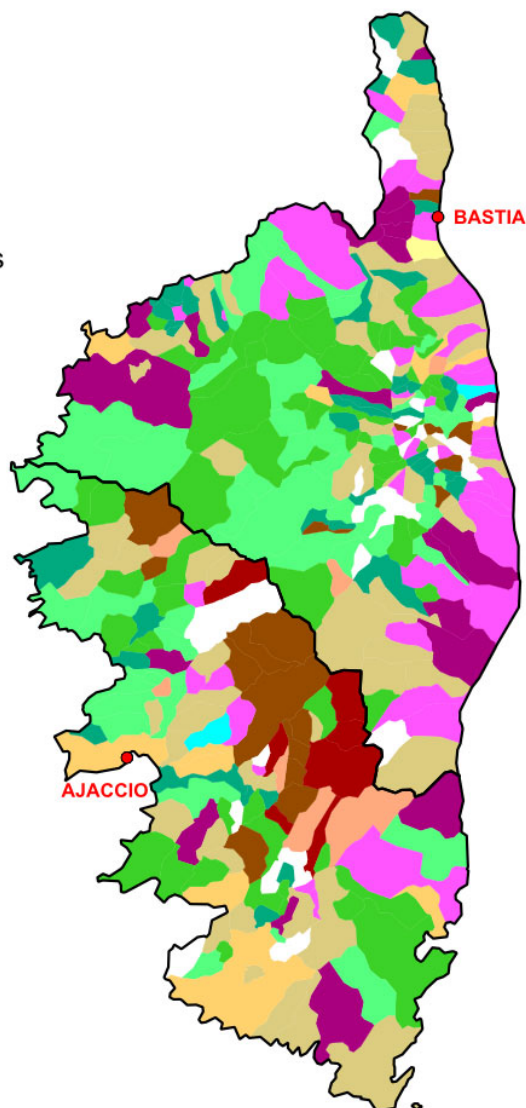
CORSE	Total chefs et coexploitants					Chefs et coexploitants moins de 40 ans					Chefs et coexploitants de 40 ans à 59 ans					Chefs et coexploitants 60 ans et plus				
	1970	1979	1988	2000	2010 ^P	1970	1979	1988	2000	2010 ^P	1970	1979	1988	2000	2010 ^P	1970	1979	1988	2000	2010 ^P
2A - Corse-du-Sud	3 613	2 856	2 083	1 426	1 044	425	612	655	336	174	1 602	1 450	1 029	758	650	1 588	707	399	332	220
2B - Haute-Corse	5 291	4 227	3 320	2 320	1 959	693	987	1 111	620	344	2 473	2 191	1 552	1 269	1 158	2 125	1 069	657	431	457
Total régional	8 904	7 086	5 403	3 746	3 003	1 118	1 579	1 766	956	518	4 075	3 641	2 581	2 027	1 808	3 711	1 886	1 056	763	677
France métropolitaine	1 591 036	1 270 085	1 088 731	763 953	603 899	279 982	210 829	263 319	199 155	116 667	821 902	770 266	543 395	408 535	366 375	489 152	288 990	282 017	156 263	120 857

^P : donnée provisoire

Sources : Agreste Recensement agricole 1970, Agreste Recensement agricole 1979, Agreste Recensement agricole 1988, Agreste Recensement agricole 2000, Agreste Recensement agricole 2010

Orientation technico-économique de la commune

- Céréales et oléoprotéagineux
- Autres grandes cultures
- Légumes et champignons
- Fleurs et horticulture diverse
- Viticulture
- Fruits et autres cultures permanentes
- Bovins lait
- Bovins viande
- Bovins mixtes
- Ovins, caprins
- Polyélevage d'herbivores
- Porcins
- Aviculture
- Autre polyélevage
- Polyculture dominante
- Polyélevage dominant
- Polyculture et polyélevage
- Exploitations non classées
- Sans exploitation



Source : Agreste - Recensement agricole 2010
GEOFLA® Copyright « IGN - Paris - 2010 » Reproduction interdite

Agreste Corse

Octobre 2014



Valeur vénale des terres agricoles en 2013

Le prix des vignes demeure stable, excepté une hausse dans les régions d'appellation Ajaccio et Patrimonio.
Les prix des terres (+14%) et du maquis (+16%) progressent dans les deux départements.
Au niveau régional, les surfaces vendues en terres et maquis augmentent de 19% en moyenne et ce de façon plus marquée en Corse du Sud.

LE PRIX D'UN HECTARE DE VIGNE

Prix €/ha Départements / Régions Appellation	2013			2012 Dominante	Variation 2013 / 2012
	Mini	Maxi	Dominante		
HAUTE CORSE					
AOC/AOP Calvi	18 000 €	22 000 €	20 000 €	20 000 €	0%
AOC/AOP Patrimonio / Cap Corse	25 000 €	30 000 €	28 000 €	25 000 €	8%
AOC/AOP Vins de Corse	13 000 €	17 000 €	15 000 €	15 000 €	0%
AOC/AOP Muscat du Cap Corse	22 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	0%
CORSE DU SUD					
AOC/AOP Ajaccio	16 000 €	20 000 €	19 000 €	17 000 €	12%
AOC/AOP Vins de Corse / Figari / Sartène / Porto-Vecchio	15 000 €	17 000 €	16 000 €	16 000 €	0%
CORSE					
Vins hors AOP	10 000 €	13 000 €	12 000 €	10 000 €	25%

Deux appellations Ajaccio et Patrimonio affichent des prix à la hausse car ce sont des zones à forte valeur ajoutée. Le reste des appellations affiche une certaine stabilité par rapport à 2012.

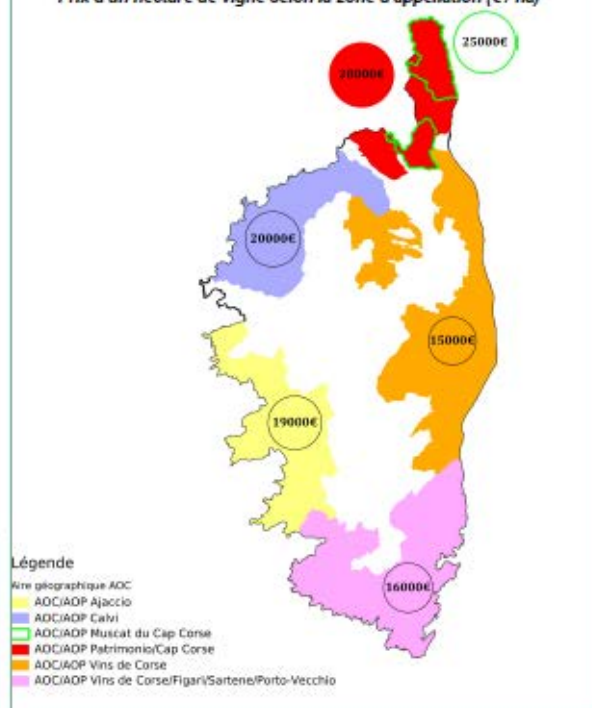
Même si la part des surfaces en vignes dans la SAU de la région est relativement importante, le marché viticole reste limité, voire inexistant depuis plusieurs années. En effet, ces surfaces en vignes demeurent dans le patrimoine familial de l'exploitation ou entrent dans la constitution de structures de forme sociétaire.



La région Corse compte environ 6 170 ha de vignes. Les surfaces en production sont réparties en 2 750 ha en AOP, 3 050 ha en IGP et 370 ha sans indication géographique.

Les surfaces restructurées, quant à elles sont de l'ordre de 220 ha en 2013 et de 600 ha sur les trois dernières années.

Prix d'un hectare de vigne selon la zone d'appellation (€/ha)



Depuis six ans, contrairement au maquis et aux terres labourables, les prix des vignes sont estimés à dire d'experts en étroite collaboration avec les services de la SAFER. Ils tiennent compte des zones d'appellation et font l'objet d'une publication au J.O.

LE PRIX D'UN HECTARE DE TERRE

Prix €/ha	2013				2012	Variation 2013 / 2012
	Départements / Région	Nombre ventes	Mini	Maxi		
HAUTE CORSE					3 760 €	16%
Littoral	62	550 €	33 400 €	5 700 €	4 650 €	23%
Coteaux	85	1 200 €	25 800 €	3 700 €	3 530 €	5%
Montagne	39	750 €	15 300 €	2 050 €	1 900 €	8%
CORSE DU SUD					4 590 €	5%
Littoral	27	310 €	39 200 €	3 900 €	4 280 €	-9%
Coteaux	50	290 €	38 900 €	5 020 €	4 300 €	17%
Montagne	19	475 €	14 400 €	n.d.	n.d.	n.d.
CORSE					3 873 €	14%
		262	4 421 €			

n.d. : non diffusé

Les prix à l'hectare (dominante) sont en hausse dans les deux départements, avec une forte variabilité selon la localisation géographique des communes.

Seules les terres du littoral en Corse du Sud voient leur valeur vénale marquer une baisse.

A noter que le faible nombre de transactions en zone de montagne ne permet pas d'estimer un prix à l'hectare dominant.

Pour le marché régional des terres labourables en 2013, on note une forte hausse du nombre de ventes (+55%) et un volume de surfaces échangées multiplié par trois par rapport à 2012.

LE PRIX D'UN HECTARE DE MAQUIS

Comme pour les terres, les prix à l'hectare (dominante) sont en hausse dans les deux départements et varient là aussi, selon la localisation géographique des communes.

A noter qu'en Corse du Sud, on observe d'une part une baisse de la valeur vénale en littoral et d'autre part, une forte augmentation en zone de coteaux.

Au niveau régional, on observe pour le maquis en 2013, une relative stabilité du nombre de ventes et des surfaces.

Prix €/ha	2013				2012	Variation 2013/2012
	Départements / Région	Nombre ventes	Mini	Maxi		
HAUTE CORSE					950 €	12%
Littoral	25	310 €	15 600 €	1 590 €	1 280 €	24%
Coteaux	85	330 €	12 600 €	1 370 €	1 160 €	18%
Montagne	71	100 €	7 760 €	820 €	800 €	2%
CORSE DU SUD					1 250 €	21%
Littoral	19	490 €	7 360 €	1 500 €	1 680 €	-11%
Coteaux	59	200 €	10 800 €	1 890 €	1 330 €	42%
Montagne	33	110 €	6 850 €	1 200 €	1 050 €	14%
CORSE					1 072 €	16%
		292	1 243 €			

LA SINGULARITE DU MARCHÉ FONCIER CORSE

Le marché foncier agricole corse présente la particularité d'offrir un volume d'échanges important, dominé par des transactions aux devis non agricoles et aux surfaces faibles.

En 2013, la SAFER a transmis 1 578 transactions, équitablement réparties entre les deux départements et en légère baisse (-5%) par rapport à 2012.

Un grand nombre de ces transactions ne sont pas prises en compte dans l'étude car hors champ de l'enquête (Cf. méthodologie). Ainsi, 2/3 des notifications concernent des surfaces de moins d'un demi hectare.

Au final, 186 transactions sont retenues pour le marché agricole régional, soit une hausse de 7% par rapport à 2012.

Afin de tenir compte de l'étroitesse du marché et du faible volume des transactions, les résultats présentés sont basés sur une approche triennale (2011- 2012- 2013), soit 554 opérations. On observe qu'elles se répartissent équitablement entre les terres labourables et le maquis. On note aussi que 71% des échanges ont lieu en zones de littoral ou coteaux. Le marché agricole en zone de montagne est de moindre ampleur, surtout en Corse du Sud.

METHODOLOGIE

La valeur vénale des terres est une opération annuelle du service statistique (SRISE), réalisée à partir des notifications transmises par la SAFER.

1) Une évolution de la méthodologie permettant d'établir les prix à l'hectare a été actée en 2013. Cela peut expliquer les écarts entre les dominantes 2012 et 2013 citées dans les publications précédentes.

2) Sont exclues du champ de l'enquête :

- les surfaces de moins de 0,5 ha,
- les vignes, les vergers, les bois et taillis, le bâti

Ne sont pas pris en compte les transactions dont :

- le prix à l'ha est aberrant pour un usage agricole,
- l'usage affiché n'est pas agricole : terrain à bâtir, espace de loisir ...
- l'acquéreur est un établissement public ...

3) Les prix sont ventilés selon les petites régions agricoles INSEE. Le principal critère est l'altitude moyenne de la commune.

Il peut exister un biais lié à l'implantation des communes s'étendant de la montagne à la mer. En effet, même si la majorité du territoire communal est en altitude, les zones agricoles se trouvent, elles, en littoral.

4) Pour chaque zone géographique et à partir des ventes réalisées sur 3 ans, sont mentionnées :

- le prix minimal à l'ha et le prix maximal à l'ha observés sur une transaction,
- le prix à l'ha dominant : valeur autour de laquelle s'est effectué le plus grand nombre de ventes.

Agreste : la statistique agricole



Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service Régional de l'Information Statistique et Economique
Forum du Fango - 8 Avenue Jean Zuccarelli - 20 200 BASTIA
Tél. : 04 95 51 86 10 - Mail : srise.draaf-corse@agriculture.gouv.fr
Publication en ligne : <http://agreste.agriculture.gouv.fr/en-region/corse>
ISSN : 1772-8169

Directeur régional : Yvan Lobjot
Cheffe du SRISE : Cécile Delsol
Rédaction : R. Navari, E. Alfonsi - Composition : SRISE Corse
Impression : DSP Communications
Dépôt légal : à parution
AGRESTE 2014

Prix : 2 €

Donnée nationale : Les exploitants agricoles représentaient 47 % de la population active en 1957 et n'en représentent plus que 1 .5% (alors que le tourisme emploie 14% de la population locale).

En Balagne, les activités plus strictement agritouristiques (accueil hébergement) sont peu développées : officiellement, seuls 4% des exploitants les pratiquent (données RGA 2000). Elles permettent néanmoins d'augmenter le revenu agricole. Toutefois, compte tenu de leur statut agricole (avantageux en matière d'imposition), l'activité touristique ne doit pas dépasser 50% du revenu agricole.

La Balagne est un territoire rural touristique dont les restes du riche passé agropastoral sont réappropriés et réhabilités comme support de développement local. Les exploitants agricoles, en tant qu'artisans du terroir, sont au cœur de ce processus de patrimonialisation et peuvent espérer tirer profit de sa revalorisation culturelle et économique : alors qu'ils subissent la pression foncière, la demande touristique de terroir apparaît comme étant une opportunité de maintien pour l'agriculture de Balagne.

l'activité d'accueil-hébergement rapporte environ deux fois le revenu agricole.

la vente directe via l'activité de ferme auberge est largement mieux valorisée par les touristes, qui consomment simultanément le produit du terroir, même s'il n'est pas labellisé, et le service rendu. (le kilo de veau de 8 mois (poids carcasse) est vendu entre 4,5 € et 6 € à l'association de producteurs –éleveurs de Balagne, le broutard (1 5 mois) est valorisé 50 €/kg à la ferme-auberge.

Commune de Lumio (2B150)

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	228	100,0	188	37	1	2	0
Agriculture, sylviculture et pêche	7	3,1	7	0	0	0	0
Industrie	4	1,8	3	1	0	0	0
Construction	49	21,5	40	8	1	0	0
Commerce, transports, services divers	147	64,5	122	24	0	1	0
dont commerce et réparation automobile	29	12,7	22	6	0	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	21	9,2	16	4	0	1	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	161	100,0	93	15	53	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0,0	0	0	0	0	0
Industrie	2	1,2	2	0	0	0	0
Construction	43	26,7	28	15	0	0	0
Commerce, transports, services divers	78	48,4	54	0	24	0	0
dont commerce et réparation automobile	41	25,5	17	0	24	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	38	23,6	9	0	29	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

A Lumio, l'agriculture représente 3 % de la population active soit 7 salariés.

Il convient de noter que se tient un marché des producteurs « **UNA LENZA DA ANNACQUA** », soutien à une agriculture vivrière respectueuse de l'environnement en Balagne et qui organise des filières de vente directe de produits locaux. Produits labélisés Bio, AOC/AOP, CasgiuCasanu. Tous les samedis de 8h30 à 12h00 de mai à décembre.

CEN T3 - Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2012

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	228	100,0	161	100,0
Sphère non présenteielle	90	39,5	22	13,7
dont domaine public	0	0,0	0	0,0
Sphère présenteielle	138	60,5	139	86,3
dont domaine public	2	0,9	35	21,7

Champ : ensemble des activités.

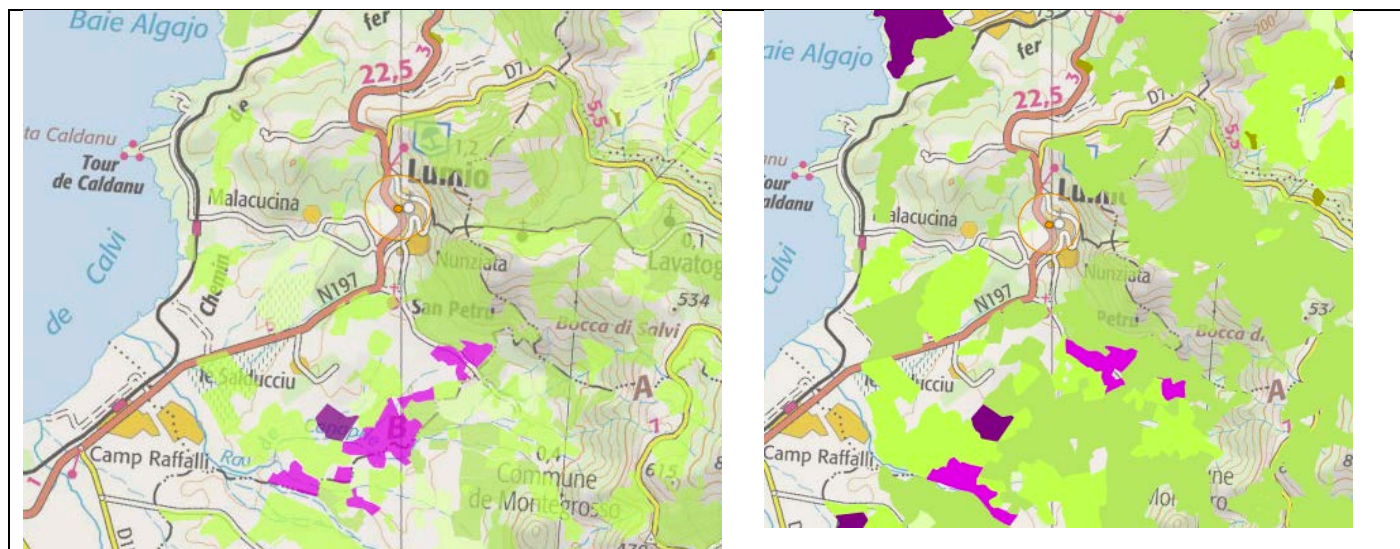
Source : Insee, CLAP.

CEN T4 - Entreprises (sièges sociaux actifs) par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Nombre	%
Ensemble	204	100,0
Agriculture, sylviculture et pêche	7	3,4
Industrie	4	2,0
Construction	45	22,1
Commerce, transports, services divers	128	62,7
dont commerce et réparation automobile	25	12,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	20	9,8

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.



La commune de Lumio est retenue dans l'aire géographique des :

- AOP "Vin de Corse" ou "Corse - Calvi" avec une délimitation parcellaire pour la production de raisins qui recouvre 890 hectares du territoire communal.

- AOP "Brocciu corse" / "Brocciu", "Miel de Corse - Mele di Corsica" et "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica"
- AOP "Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu" et "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisultu" pour la partie de la commune supérieure à 80 m d'altitude
- IGP viticoles "Iles de Beauté" et "Méditerranée"
- IGP "Clémentine de Corse" et "Pomelo de Corse"

Les enjeux :

Le développement de l'activité agricole se heurte à trois principales contraintes de la micro-région :

- La hausse des prix des terres et des bâtiments agricoles du fait de la spéculation foncière
- Les difficultés liées à l'augmentation des périodes de sécheresse (la Balagne fait partie des régions les moins boisées de Corse) Avec un taux de boisement d'environ 6%, elle subit les conséquences écologiques classiques des régions au couvert forestier insuffisant (allongement des sécheresses, disparition des sources...)
- La faiblesse des réseaux d'irrigation

Les propositions :

- ⇒ Etablir un zonage tenant compte des potentialités agricoles, forestières et pastorales du foncier et fixant des limites à la constructibilité
- ⇒ Développer des actions d'extension de forêts
- ⇒ Optimiser la gestion des réserves d'eau existantes et en en créer

Association Foncière de Propriétaire

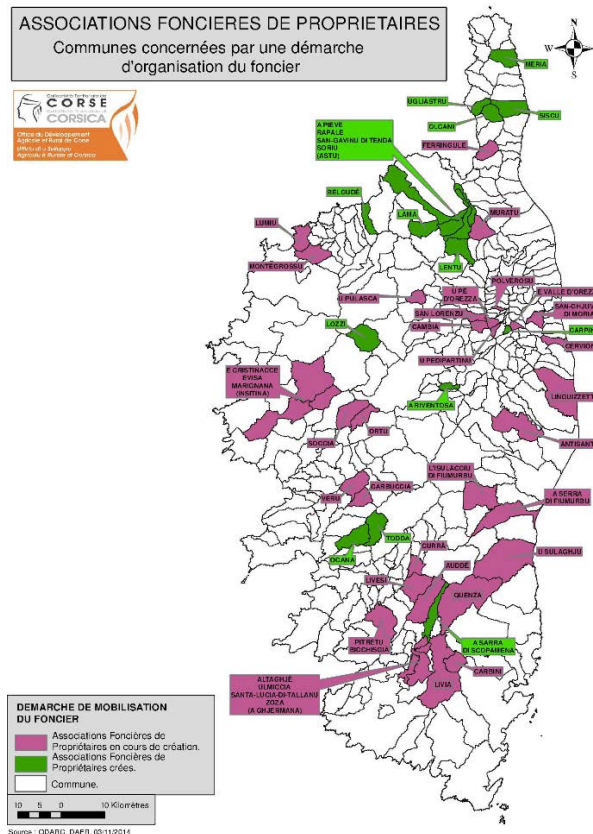
La constitution d'une association foncière de propriétaires doit permettre de répondre au morcellement des propriétés, à leur reconstitution.

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 (tryptique):

- 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)

En mobilisant des surfaces qui peuvent s'étendre sur l'ensemble du territoire rural d'une ou plusieurs communes, les Associations Foncières Autorisées de Propriétaires impactent significativement le foncier rural de l'île. Reconnues comme des outils efficaces pour atteindre les objectifs de développement retenus, elles bénéficient d'aides à la constitution et de taux de subventions très intéressants sur les travaux qu'elles engagent.



Beaucoup d'élus locaux ont compris l'intérêt des AFP pour le développement de leur territoire et ont initié, sur leur commune (ou communauté de communes), une démarche de création d'Associations Foncières Autorisées de Propriétaires.

Les Associations Foncières Autorisées de Propriétaires sont des établissements publics créés par arrêté préfectoral, après enquête publique. Dans la mesure où une grande majorité des propriétaires représentant une grande majorité des superficies du périmètre retenu est d'accord avec le principe de l'Association Foncière, le préfet constitue l'association sur l'ensemble du périmètre soumis à enquête.

Synthèse : 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 :

➤ **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 (tryptique):

- 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	Préserver les zones agricoles -- --- Promouvoir des formes urbaines visant à une économie de l'espace	Association Foncière de Propriétaire Réserve Foncière Agricole Orientation d'aménagement au sein du PLU ----- Etude des potentialités urbaines et des dents creuses Plan de Référence Urbain
MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE	Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise	Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal ----- Communication
PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION	Faire cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser	Application du principe de réciprocité sur les bâtiments d'élevage art. L111-3 du code rural) Application du périmètre de protection à l'ensemble des bâtiments agricoles (100 m) afin de laisser une marge de développement pour les exploitations et de limiter les conflits de voisinage.
PRESERVER L'ACCES AUX PARCELLES ET LIMITER LES RISQUES D'ENCLAVEMENT DES	Eviter le mitage des espaces agricoles qui accélère la perte des surfaces agricoles et	Zonage adapté du PLU Adapter les aménagements (trottoirs, largeur et sortie de

PARCELLES AGRICOLES

**MAINTENIR LE LIEN ENTRE
AGRICULTEURS, ELUS ET
POPULATION LOCALE**

complique agricole	l'exploitation	route...) pour le passage des engins agricoles
Poursuivre dans l'aménagement développement commune ----	la concertation et de la	Diagnostic agricole dans le cadre des documents d'urbanisme ---- Promotion des productions issues
Valoriser ayant des productions intégrées à l'économie locale	les exploitations	du territoire communal

2. Diagnostic paysager

2.1 La prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme

Lumio dans l'Atlas des Paysages de Corse

L'Atlas des Paysages est un document de connaissances partagée qui n'a pas de portée réglementaire. Il s'agit d'un état des lieux des paysages destiné à mieux comprendre le paysage et sa dynamique d'évolution.

Dans l'atlas des paysages de Corse, la commune de Lumio est rattachée à l'ensemble paysager « Plaines et piémonts de Balagne ». Deux sous-unités paysagères s'y distinguent ensuite avec, sur une moitié Nord : le « Cirque d'Aregno » et sur une moitié Sud : la « Plaine de Fiume Secco et versants de Lumio ».



Entité des plaines et piémonts de Balagne –
Atlas des paysages de Corse



Zoom sur la commune de Lumio et mise en avant des sous-unités paysagères
Atlas des paysages de Corse

En Balagne, les principaux enjeux vont ressortir du fait de la géomorphologie favorisant les covisibilités entre points hauts et points bas. En effet, les espaces sis en ligne de crête, sur les sommets et les cols, sont aisément visibles depuis la plaine et le littoral et vice-versa. Il est donc important de prendre en compte lors des aménagements la qualité paysagère non seulement du littoral mais également des piémonts.

Par ailleurs, certains motifs, tel le bocage ou les murs de galets, typiques des plaines alluviales de Balagne, doivent être préservés et valorisés.

Enfin, le caractère groupé des villages anciens, tel celui de Lumio doit faire l'objet d'une attention toute particulière afin d'assurer sa préservation, en tant que facteur de qualité paysagère. Le mitage des versants boisés doit également être maîtrisé.



Vue sur le village groupé de Lumio

Lumio dans le SCOT de Balagne en cours d'élaboration

La commune de Lumio fait partie de la communauté de communes Calvi-Balagne et à ce titre est concernée par le SCOT de Balagne, en cours d'élaboration. Une première version du PADD est mise à disposition par le Syndicat Mixte de Balagne. Elle offre une première approche des enjeux paysagers définis à l'échelle du territoire communautaire.

En effet, le premier objectif est de « fonder la stratégie territoriale sur la préservation valorisation des ressources naturelles et paysagères et sur un modèle urbain économe ». Un extrait, relatif au paysage est présenté ci-contre.

► Préserver les paysages

Evocation des impacts et risques de banalisation actuels, notamment les impacts de l'urbanisation et de l'intérêt d'une gestion des espaces limites.

Identification des paysages à enjeux, notamment les espaces-franges urbaines, des entrées de villes, des espaces péri-urbains,...

Objectifs et principes de préservation-valorisation

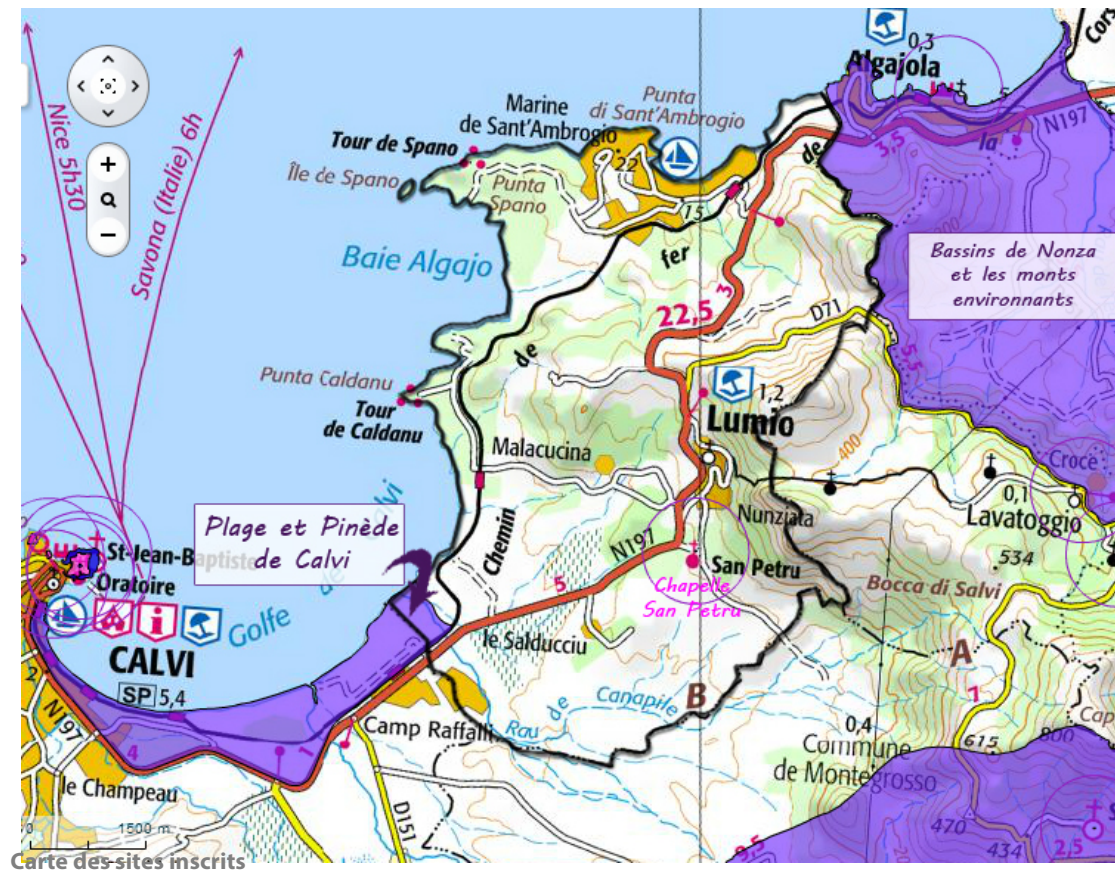
- Préserver, articuler et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles périurbains, comme écrin de l'urbanisation;
- Valoriser la multi-fonctionnalité des espaces intermédiaires, franges urbaines,
- ...

Extrait de la première version de travail du PADD du SCOT de Balagne

La protection des paysages

La loi du 2 mai 1930 protège les sites naturels dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Comme pour les édifices, celle-ci prévoit deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du site : le classement et l'inscription.

La commune de Lumio entre dans le périmètre du site inscrit « Plage et pinède de Calvi ».



Il peut également être noté que la limite communale au Nord-est de Lumio côtoie le site inscrit « Bassins de Nonza et les monts environnants ».

Enfin, un site classé est actuellement à l'étude au niveau du village d'Occi.

Ces protections induisent une prise en compte importante du grand paysage lors de l'étude du PLU.

2.2 Les grandes entités paysagères de la commune

Approche globale

Lumio vient se placer dans un contexte géomorphologique déterminant du point de vue de des perceptions visuelles et de l'approche de la commune.

En effet, perché sur le Monte Bracajo, le vieux village de Lumio s'oriente naturellement vers le Sud-ouest où Calvi lui répond de l'autre côté du Golfe éponyme et de la plaine agricole du Fiume Seccu.

Ces deux villages pittoresques, à la silhouette remarquable assurant tour à tour le rôle de point focal en fonction du point d'observation, animent les vues depuis un vaste bassin visuel allant du Monte Cintu au Monte Bracajo et jusqu'à la Punta Spano.

La Marine de Sant'Ambroggio quant à elle, se trouve isolée, physiquement et visuellement, de ce dernier ensemble. Elle s'inscrit dans un bassin visuel de petite taille, avec une ambiance propre, tournée vers la mer et les loisirs, comme le veut sa vocation.



Contexte morphologique du grand paysage

Cette dualité se retrouve également au niveau de l'urbanisation, avec d'un côté, le vieux village perché de Lumio, d'où découlent extensions et hameaux à l'habitat dispersé, qui tendent à s'étirer vers le Golfe de Calvi ; tandis que de l'autre, la Marine de Sant'Ambroggio, forme urbaine récente, au tissu dense, s'organise en petits groupes hétéroclites autour de la plage et du port de plaisance.

Les vues aériennes ci-dessous illustrent les relations entretenues entre Lumio et Calvi d'un côté, et l'absence de relation avec la Marine Sant'Ambroggio de l'autre.



Mise en évidence du lien visuel entre Lumio et Calvi sur vue aérienne

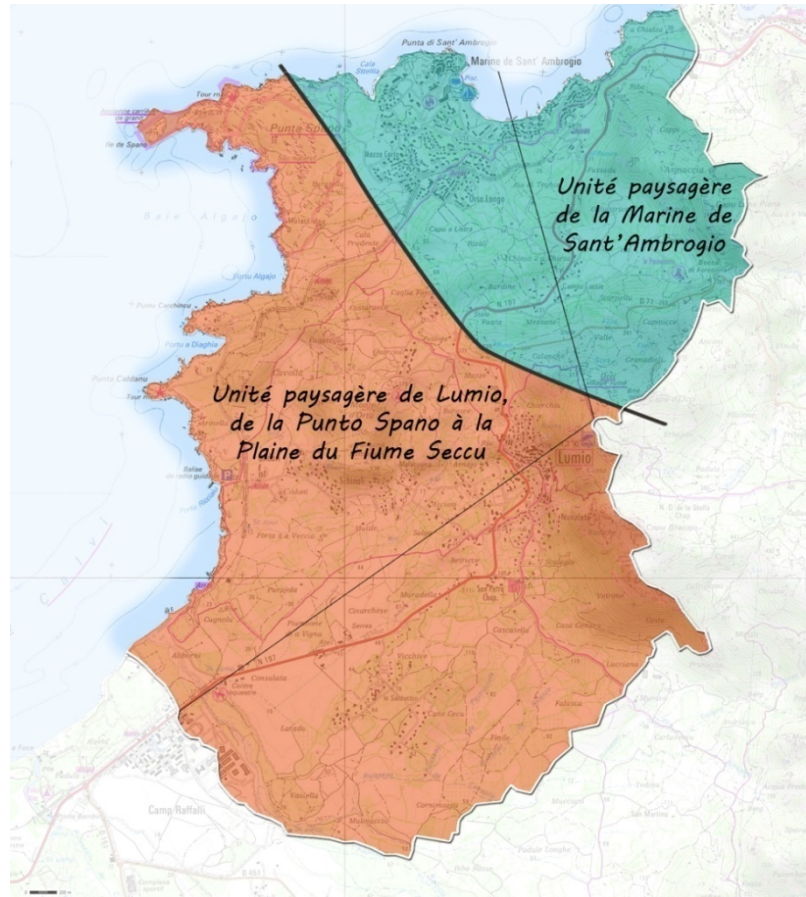


Mise en évidence de l'isolement de la Marine de Sant'Ambroggio sur vue aérienne

Retranscription du grand paysage à l'échelle communale

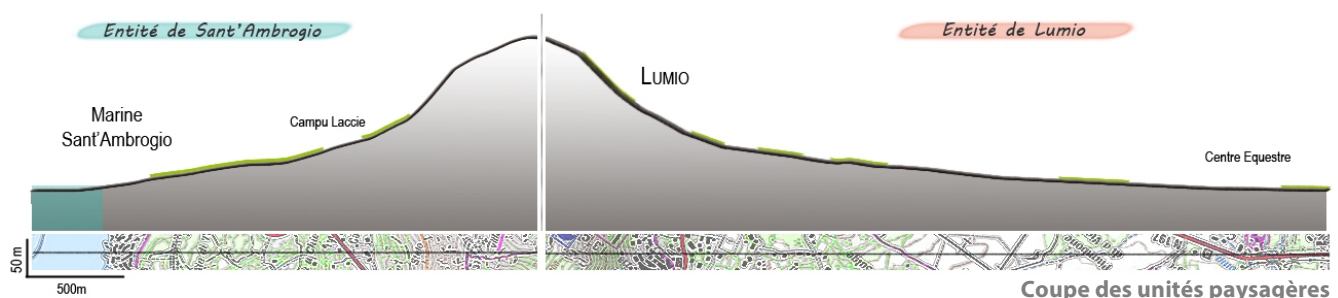
En appliquant l'analyse des principaux éléments structurant le paysage à l'échelle communale et en se basant sur les grands bassins de perceptions, on retrouve sur le territoire Lumiais deux entités différentes avec :

- Une entité paysagère de faible ampleur, inscrite dans une enclave du modelé entre le Cirque d'Aregno à l'Est et la Punta Spano à l'Ouest. Cette dernière accueille au niveau de sa plage, la cité touristique que constitue la Marine de Sant'Ambroggio, tandis qu'elle est par ailleurs recouverte de végétation (entre garrigue et boisements). Clairement orientée vers la mer au Nord ou la Punta San Damiano au Nord-est, elle est relativement isolée du reste de la commune.



Carte des unités paysagères sur la commune de Lumio

- Une entité plus vaste, occupant les $\frac{3}{4}$ de la commune, allant de la Punta Spano au Nord à la plaine du Fiume Seccu au Sud/Sud-est, sans oublier les versants du Capu d'Occi et du Capu Bracajo sur lesquels se perche le vieux village de Lumio, point de repère majeur. Cette entité présente un lien avec le bassin visuel du Golfe de Calvi très fort.



Coupe des unités paysagères

L'unité paysagère de la Marine de Sant'Ambroggio

❖ Structure paysagère

Cette partie correspond au Nord-est de la commune, entre le Cirque d'Aregno et la Punta Spano, où le modelé forme un amphithéâtre asymétrique vers la Méditerranée, tournant ainsi le dos au reste de la commune.



Vue depuis les crêtes de Lumio, côté Marine de Sant'Ambroggio

Ses côtes rocheuses entrecoupées d'une belle plage de sable fin ont favorisé le développement des activités balnéaires et maritimes, et de l'urbanisation hétéroclite qui en découle.



Port de Sant'Ambroggio



Vue sur la Marine de Sant'Ambroggio

Ce phénomène s'observe ainsi au niveau de la Punta di Sant'Ambroggio (accueillant la Marine éponyme), où l'apparition relativement importante d'une urbanisation résidentielle, bercée de végétaux non endémiques ou ayant subi une taille excessive, nuit à la lisibilité et la qualité du paysage naturel.

Trois parties se distinguent au sein de cette entité :

- Une première, au niveau du littoral et de la Marine qui s'y est développée ;
- Une seconde, au niveau des versants, où s'inscrit le principal axe de circulation, la RT30, ainsi que quelques éléments bâtis qui s'y articulent (CapuLaccie) ;
- Une dernière au niveau des crêtes ceinturant l'entité à l'Est et au Sud, relativement préservé, où évolue un tourisme vert, plus culturel, avec notamment le GR et le village en ruine d'Occi.



Village en ruines d'Occi

Cette zone se caractérise donc par la présence d'une cité touristique, orientée vers la mer, concentrant la population et les activités, ceinturée de versants recouverts majoritairement de garrigues et de boisements, dont la vocation est de diriger les flux vers les points de fréquentation, et dominée de crêtes calcaires et steppiques, milieu brut et préservé, offrant aux adeptes de la marche et du patrimoine Corse, un espace hors du temps, en contraste avec la Marine.

❖ Sensibilité visuelle

De par son caractère enclavé, cette entité présente une sensibilité modérée. Formant un croissant autour de la plage, la Marine de Sant'Ambrogio, lieu de fréquentation principal de l'entité, oriente les vues vers la Méditerranée, de la Punta Spano à la Punta Damiano, tandis que les reliefs qui la borde constituent un écran naturel contre lequel elle s'adosse.



Esquisse du modelé de la Marine (Source : Peakfinder)

Depuis l'extérieur de la Marine, deux approches sont alors possibles :

- Une première par la mer : en tant que port de plaisance, la Marine reçoit une partie de ces visiteurs par le Nord, les navigateurs, pour qui elle apparaît

progressivement et partiellement, relativement confinée au pied du Capu d'Occi et du Capu Luna Piana.

- Une seconde par la terre : L'observateur évolue principalement sur la RT30, voie desservant la Marine, et dans une moindre mesure sur la D71. Ces axes traversent la commune (et l'entité) en empruntant les versants des reliefs susmentionnés et disposent de vues en plongée vers la Marine, permettant d'appréhender son étendue et son agencement.



Vue sur la Marine depuis la RT30

Notons que les perceptions depuis la voie ferrée, sise à une altitude inférieure aux routes précitées, sont très limitées par le modelé et la végétation et n'offrent qu'une approche immédiate de la Marine.

En revanche, depuis le GR, en particulier lorsque celui-ci dirige les randonneurs vers le village en ruine d'Occi, les vues s'ouvrent largement sur la baie accueillant la Marine. Ce site archéologique présente alors une sensibilité non négligeable dans la mesure où, en certains points, les ruines peuvent se superposer à la Marine en contrebas ou offrir un large panorama sur celle-ci.



Vue sur la Marine et le village d'Occi depuis les crêtes dominant la commune de Lumio

L'approche de la Marine se fait donc majoritairement depuis le Sud ou l'Est. Les autres sites habités (CampuLaccie, CagliaFoscia) étant composés de maisons individuelles de faible ampleur, lovées au sein de la végétation environnante, n'échangent que peu avec les environs bien qu'ils disposent généralement de belles vues vers la mer.

❖ Tendance d'évolution

L'évolution du paysage de l'entité de Sant'Ambroggio est essentiellement à mettre en lien avec le développement de l'urbanisation de la Marine et des activités rattachées. Le risque incendie joue également un rôle non négligeable.

Enjeux paysagers

- ◆ Maîtriser le développement de la Marine et créer une liaison identitaire entre les infrastructures touristiques et le territoire
- ◆ Eviter le mitage des versants du Capu d'Occi et du Capu Luna Piana
- ◆ Valoriser les vues remarquables depuis le village d'Occi

L'unité paysagère de Lumio, de la Punta Spano à la Plaine du Fiume Seccu

❖ Structure paysagère

Cette vaste entité occupe une grande partie du territoire Lumiais. A l'instar de l'entité précédente, elle présente divers niveaux avec :

- Une bande littorale, plutôt sauvage et préservée, composée de petites criques rocheuses et de plages, parcourue de chemins et libre de grosses infrastructures touristiques.



Plage de Portu Ricciaiu

- Un espace intermédiaire animé sur sa moitié Nord d'ondulations allant en s'affirmant de plus en plus de la Punta Spano au Capu Bracajo en passant par le Monte d'Ortu, avant de laisser place à la Plaine bocagère du Fiume Seccu sur sa moitié Sud.



Vue sur Lumio depuis la Plaine du Fiume Seccu

Ce dernier est traversé par la RT30 et accueille la quasi-totalité de l'urbanisation de cette entité, dont le village de Lumio qui domine l'ensemble et constitue un point de repère remarquable.

- Une zone de crête, abrupte et naturelle, que seul le GR pénètre pour offrir aux randonneurs une vue imprenable sur le Golfe de Calvi.



Vue vers Calvi depuis le GR entre Lumio et Occi

Ces trois niveaux composent un ensemble entretenant de fortes interactions avec Calvi, haut lieu du tourisme Corse. Chacun d'entre eux joue un rôle particulier avec des ambiances sensiblement différentes.

Ne comptant que très peu d'infrastructures (urbaines, touristiques, routières...), le littoral figure un espace naturel remarquablement préservé, notamment grâce aux actions du Conservatoire du Littoral entre la Punta Caldanu et la Punta Spano et ponctué d'éléments du patrimoine culturel.



Punta caldanu et Tour en ruines

Ce secteur, préservé mais accessible, contribue à la qualité de l'avant-plan Lumiais et offre l'alternative d'accueillir un tourisme vert et culturel sur la commune.



Vue vers le bocage depuis le Salducciu

La Plaine du Fiume Seccu constitue véritable avant-plan favorisant les échanges entre Calvi et sa baie d'un côté et les versants où s'appose Lumio de l'autre. A vocation essentiellement agricole, elle demeure peu urbanisée. Son réseau bocager relativement préservé y crée une ambiance particulière. Traversée par la RT30, elle pâtit cependant depuis quelques années de l'installation d'habitations et d'activités au caractère mitant.



Vue sur le village groupé de Lumio

Perché sur le Monte Bracajo, le village de Lumio quant à lui, ayant conservé son caractère groupé typique des vieux villages de Corse, se distingue clairement et constitue non seulement un point de repère important de l'entité, mais également un point remarquable favorisant l'équilibre de la perception du Golfe et enfin, un point d'observation exceptionnel sur le littoral.

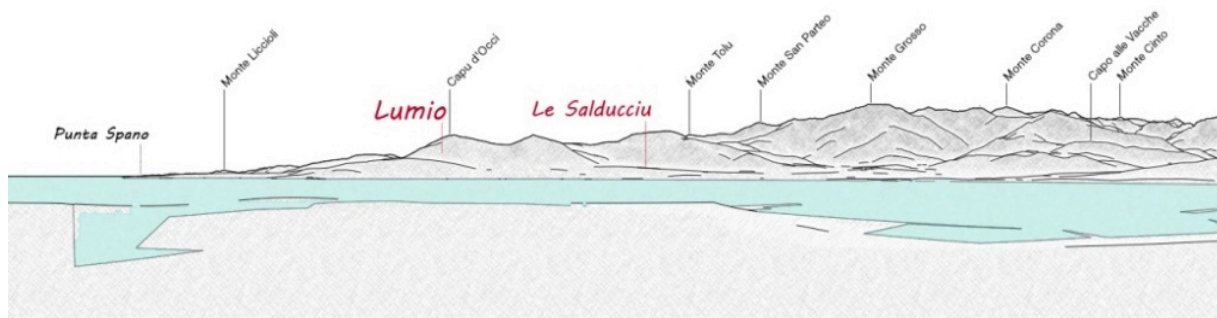


Vue sur le village de Lumio et ses extensions

❖ Sensibilité visuelle

Cette entité présente une grande sensibilité visuelle en raison de son appartenance au bassin des perceptions de Calvi.

En approche statique, nombreux sont les points de vue soulignant les échanges entre les cités Lumiaise et Calvaie. Calvi et en particulier sa citadelle, offre une vue imprenable sur la commune de Lumio, de la Punta Spano à la plaine du Fiume Seccu...

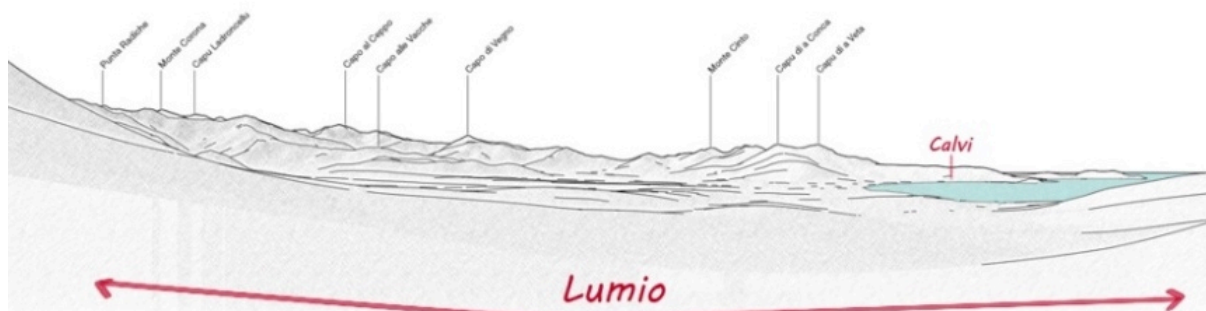


Esquisse du modelé de l'entité de Lumio vue depuis Calvi (Source : Peakfinder)



Vue depuis la Citadelle de Calvi vers Lumio

... et le village en belvédère de Lumio offre un panorama remarquable sur le Golfe de Calvi.



Esquisse du modelé vue depuis Lumio (Source : Peakfinder)



Vue depuis le cœur du village de Lumio vers le Golfe de Calvi

Et lorsque l'observateur se situe entre ces deux cités, son regard rebondit d'un point à l'autre en embrassant la baie au passage. Ces interactions constituent un enjeu majeur dont il convient de respecter l'équilibre.

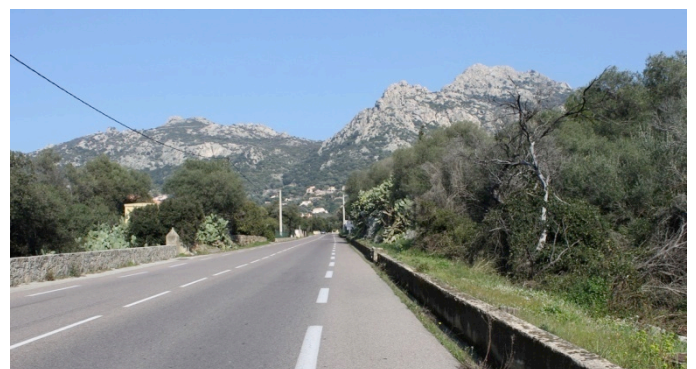
En approche dynamique, deux voies se distinguent :

- La RT30 : Au Nord de l'entité, perché sur le versant, cet axe primaire passe en contrebas du vieux village de Lumio et participe ainsi à sa desserte, mais c'est surtout Calvi qu'elle met en scène par de nombreuses vues remarquables.



Vue depuis la RT30 vers Calvi

Sur la partie Sud, elle pénètre le bocage de la plaine et ne dispose alors que de vues cadrées soit vers les crêtes du Monte Bracajo, soit vers le Golfe de Calvi.



Vue depuis la RT30 au niveau de la Plaine

- La voie ferrée : longeant le littoral, les perceptions offertes depuis les trains empruntant cette voie, tendent également à mettre en avant Calvi et le

rivage lumiais. Toutefois, une fois le Monte d'Ortu passé, les vues se dégagent vers Lumio et ses versants.



Train circulant le long de la côte rocheuse

Dès lors, afin de s'assurer de la bonne intégration du projet urbain sur Lumio : les crêtes doivent restées libres de toute urbanisation, Lumio doit conserver sa silhouette et son rôle de point de repère, la plaine doit préserver sa trame bocagère et le littoral doit conserver son caractère naturel, libre d'une empreinte anthropique marquée.

❖ Tendances d'évolution

L'évolution du paysage de cette entité est en lien direct avec la pression urbaine et le développement de l'urbanisation qui en découle. Il dépend également du risque d'incendie.

Enjeux paysagers

- ◆ Préserver la silhouette et le rôle de point de repère du village de Lumio
- ◆ Valoriser les vues remarquables vers le vieux village Lumiais ou vers Calvi
- ◆ Préserver le bocage de la plaine
- ◆ Eviter le mitage de la plaine et des versants du Monte d'Ortu et du Monte Bracajo

2.3 Approche du paysage urbain de Lumio

Perché sur le versant du Monte Bracajo, le vieux village de Lumio est tourné vers la ville de Calvi, qui lui répond en se dressant de l'autre côté du Golfe. Les silhouettes du Capu Di a Veta au Capu d'Occi, en passant par le Monte Cinto, le Monte Grosso et le Monte Bracajo, forme une toile de fond en amphithéâtre remarquable et imposant, dominant la Plaine du Fuime Seccu en contrebas.

La qualité paysagère est liée au contraste de formes, de textures et de couleurs. Le littoral, la plaine, les versants et les crêtes se juxtaposent en effet, en accord avec le modelé et présentent une certaine diversité de végétation, de bâti, d'activités et donc, d'ambiances.

Cette variété se retrouve au niveau du développement de la forme urbainesur le territoire Lumiais. Il y a d'un côté le vieux village, édifié sur le versant Sud-ouest du Capu d'Occi. A partir de ce dernier, un habitat relativement dispersé s'est distillé vers la plaine, en lien avec la RT30, ou vers le littoral, sur le versant Sud du Monte d'Ortu. Et, complètement déconnectée de ce dernier, il y a, inscrite dans une enclave au Nord de la commune, la Marine de Sant'Ambroggio, où se concentrent autour de la plage, résidences et activités touristiques sans grande homogénéité. C'est à ces espaces urbanisés que s'attache l'étude paysagère suivante. Entre compréhension de l'organisation de la commune et mise en relief de son identité, de ses atouts et de ses faiblesses, l'idée est ici de mettre en place une approche pragmatique du paysage Lumiais.

Les entrées de ville

Les entrées de ville, façonnent l'image de la commune. Elles appellent à la découverte du village. L'analyse paysagère des entrées de ville permet une lecture globale du paysage urbain.

Sur la commune de Lumio, trois types d'entrées se distinguent :

- Les entrées sur la commune, qui se font essentiellement par la RT30. Ces dernières sont peu lisibles dans la mesure où les seuls éléments marquants présent en bordure de route à ce niveau ne renseignent pas sur l'entrée dans la commune (Camp Raffali au Sud, Chantier Naval au Nord). Les panneaux de signalisation de l'entrée sur la commune, accompagnés d'un marquage au sol incitant le conducteur à limiter sa vitesse, n'apparaissent qu'au niveau du lieu-dit « Muradella » par le Sud et au pied du vieux village par le Nord.



Entrée Sud de Lumio sur la RT30

- L'entrée vers la Marine de Sant'Ambroggio, clairement signalisée depuis la RN 197 par un large panneau. Celui-ci dirige le visiteur vers la route desservant la station balnéaire qui apparaît brièvement, au gré d'une fenêtre focale, en contrebas.



Entrée de la Marine de Sant'Ambroggio depuis la RT30

Il emprunte ensuite une voie offrant un beau point de vue sur la Marine avant de pénétrer dans un espace planté d'Oliviers, de pins, de palmiers, d'agaves et autres essences évoquant la Corse mais dont la taille (généralement en boule) ôte tout caractère naturel. Cette voie végétalisée l'accompagne, en longeant l'arrière des constructions de



Allée plantée desservant la Marine

bord de mer, jusqu'au port
de plaisance.

- Les entrées de ville qui marquent l'arrivée dans le village de Lumio. A l'instar de la Marine, le visiteur perçoit qu'il entre dans Lumio lorsqu'il quitte la route nationale. En provenance de l'Île Rousse, il est d'ailleurs possible qu'un visiteur mal avisé traverse la commune sans réellement percevoir le village groupé de Lumio s'il reste sur la RT30. Attiré par le Golfe de Calvi, le regard glisse en effet le long des versants, tandis que le village s'érige à l'opposé dans un repli du modelé.



Vue vers l'entrée dans le village de Lumio depuis la RT30

En provenance de Calvi en revanche, le vieux village figure un point de repère remarquable que le visiteur approche progressivement.

Une fois l'Avenue de la Place de l'Eglise empruntée, un travail mené sur la voirie annonce clairement l'entrée dans le village avec la mise en place de stationnements, de trottoirs, de murets, de signalétiques... soulignant la frontière entre la campagne et le village.



Zone de stationnement entre l'Avenue de la Place de L'Eglise et la Place Charles Moretti

Il faut également noter l'importance des liaisons piétonnes au cœur du bourg qui tendent à prendre la relève des axes de pénétration.

Le cœur ancien

❖ Structure paysagère

Le vieux village s'étire en arc de cercle selon le modelé sur lequel il s'appuie. Bien que la place de l'église figure son point central, le réseau viaire et piéton s'agence en un dédale de chemins suivant les lignes de niveaux et créant des îlots de taille et de densité différentes selon si on se situe au cœur ou en limite.

Le bâti est assez homogène, constitué de maisons anciennes, étroites et hautes (atteignant parfois R+4), accolées et imbriquées en un puzzle caractéristique des villages corses.



Figure 1 : Vue aérienne sur le vieux village de Lumio

Il en résulte un tissu urbain dense et pittoresque, avec un bâti d'une grande harmonie de couleur, mêlé de fleurs, d'espèces buissonnantes, de cyprès et d'alignements d'arbres, alternant vues très cadrées et larges ouvertures vers la baie de Calvi.



Rues piétonnes de Lumio

Le centre compte différents commerces de proximité (Commerces de bouche, librairie, magasins divers..) et services (Mairie, Poste, Ecole primaire...) faisant de Lumio un village vivant et animé toute l'année, et contribuant ainsi à l'attractivité de la commune.



Café de la Mossa

❖ Sensibilité visuelle



Mise en évidence sur vue aérienne de l'organisation bâtie

Le cœur du bourg est agencé en petits espaces villageois, s'organisant selon un réseau de rues et de ruelles au tracé relativement souple.

Lumio s'est édifié sur le versant du Monte Bracajo, au sein d'un espace convexe, en suivant les courbes de niveaux.

Cette situation en belvédère contribue non seulement à sa silhouette, remarquable depuis les environs, mais participe également à la qualité des vues depuis le bourg.

Les perceptions depuis le centre bourg alternent entre vues très cadrées, en particulier au niveau des ruelles piétonnes, et vues ouvertes vers la Plaine du Fiume Seccu et le Golfe de Calvi. Il faut par ailleurs souligner le rôle de point central de la Place Charles Moretti à côté de l'Eglise, véritable espace de vie publique s'ouvrant remarquablement vers le paysage unissant Lumio et Calvi.



Vue cadrée d'une rue de Lumio



Vue ouverte de la Place Charles Moretti

Se situant au-dessus de la place de l'Eglise et ceinturant par le haut l'îlot en croissant qui s'y rattache, l'Avenue Bella Vista porte également très bien son nom. Cette route en belvédère se compose en effet d'une succession de fenêtres plus ou moins larges orientées vers le vieux village et la mer, et de passages étroits cadrés par le bâti.



Mise en évidence de l'alternance entre vue ouverte/vue cadrée de l'Avenue Bella Vista

Il apparaît enfin, important de préserver le versant naturel assurant l'arrière-plan paysager du village. Toutefois, le relief, par ses contraintes, agit ici en faveur d'une restriction sévère des risques de mitage.

Enjeux à prendre en compte dans le projet urbain

- ◆ Préserver le caractère pittoresque du centre historique de Lumio
- ◆ Maintenir les restanques sises en contrebas de la Place Charles Moretti libre de toute forme d'urbanisation
- ◆ Préserver la silhouette groupée du vieux village
- ◆ Eviter le mitage du versant du Monte Bracajo
- ◆ Mettre en scène les vues remarquables depuis le village vers Calvi
- ◆ Poursuivre la valorisation du réseau piéton à travers le bourg
- ◆ Préserver l'harmonie de couleurs et de textures du bâti et du mobilier urbain

Les extensions et les hameaux

- ❖ Structure paysagère

Le village s'est progressivement étendu le long du versant vers Occi (au niveau de *Chierchiu*) et vers le Sud du vieux bourg, autour de la RT30 (entre Arnajo, San Petru et Nunziata). Deux autres secteurs d'habitations se sont également développés sur le Monte d'Ortu (entre Malacucina et Ondari) et au sein de la Plaine (au niveau du Saldacciu). Ces formations bâties tendent à banaliser l'espace avec une perte du système ancien. Elles présentent généralement sous la forme de maisons pavillonnaires au cœur d'une parcelle plus ou moins grande et plus ou moins arborée.



Mise en évidence sur vue aérienne
de l'organisation des extensions

❖ Sensibilité paysagère

Les secteurs du Monte d'Ortu(Schinali) et de la Plaine du Fiume Seccu (Le Salducciu) respectent de faibles hauteurs et des tons similaires à ceux du vieux village (ocres, tuiles et pierres bien souvent). Ils apparaissent ainsi, globalement bien insérés dans la végétation environnante, que ce soit la pinède ou le bocage, et font dès lors preuve d'une certaine discrétion qu'il est important de ne pas remettre en question.



Vue vers le Salducciu depuis la Plaine

Il faut toutefois noter, si ces secteurs ne sont que peu visibles depuis les environs, les maisons qui les peuplent disposent en revanche de belles vues ouvertes vers la mer ou le bocage. Cet atout contribue largement à l'attractivité de ces secteurs.



Vue vers la Plaine depuis le Salducciu

Ce postulat se retrouve au niveau du Monte d'Ortu, qui offre certes, une ambiance différente, plus boisée et donc plus intime, mais grâce à son dénivelé, dispose de belles fenêtres également vers le Golfe de Calvi.



Vue depuis le Monte d'Ortu

Les secteurs ceinturant le vieux bourg présentent une sensibilité visuelle plus importante.



Vue vers Lumio depuis le contrebas du versant

En effet, en fonction de leur situation et de leur altitude par rapport au vieux bourg, mais également de leur volume et de leur insertion dans la végétation, ces extensions peuvent d'un côté, impacter la silhouette du village de Lumio, et de l'autre, la qualité des vues depuis le village.



Vue depuis Lumio sur les contrebas du versant

Toute intervention sur ces secteurs devra dès lors anticiper la bonne intégration paysagère, et notamment l'insertion végétale, des aménagements urbains proposés, en accord bien sûr avec la trame verte et bleue de la commune.

Enjeux à prendre en compte dans le projet urbain

- ◆ Préserver le caractère discret des divers secteurs d'extensions afin de ne pas remettre en cause la forme et le rôle de point de repère du vieux village
- ◆ Ménager les limites entre zones urbaines et milieu naturel
- ◆ Préserver les ouvertures connectant ces secteurs au paysage environnant
- ◆ Homogénéiser et qualifier le vocabulaire paysager

La marine

❖ Structure paysagère

Composée d'une partition de résidences touristiques hétéroclites, la Marine présente une grande variété de bâti avec au final une faible valeur identitaire par rapport à Lumio. En termes de circulation, de manière générale, le visiteur est guidé par une voie végétalisée jusqu'à la surface de stationnement rattaché à sa résidence. Un réseau piéton assure ensuite la desserte des activités et de la plage.



Mise en évidence de l'organisation de la Marine en vue aérienne



Assemblage hétérogène d'architecture sur la Marine



Nouvelles constructions valorisantes de la Marine

La Marine Sant'Ambroggio présente une faible sensibilité visuelle. Lovée dans une zone en creux l'isolant du reste de la commune, elle n'est pas visible depuis Lumio, ni depuis Calvi. Hormis son approche possible par voie navigable, son approche se

fait essentiellement par la RT30 ou le GR desservant le village d'Occi. Ce sont les vues depuis ce dernier point qui figurent les plus sensibles en raison de la valeur patrimoniale et du caractère fréquenté du site archéologique.

Enjeux à prendre en compte dans le projet urbain

- ◆ Travailler sur la liaison paysagère et architecturale entre les différentes résidences et avec la commune de Lumio
- ◆ Ménager les limites entre zones urbaines et milieu naturel
- ◆ Homogénéiser et qualifier le vocabulaire paysager

Bilan : Composantes positives et négatives du village



Arrière-plan paysager du village (versants):
Espace de respiration à préserver

Implantation en belvédère
mettant en avant la silhouette
du vieux village

Vue remarquable
depuis le centre bourg vers Calvi

Avant-plan paysager du village (Restanques):
Espace de respiration à préserver

Contour de la tâche urbaine
de Lumio à définir

L'aménagement urbain : mobilier et végétal

Objectif et fonction du mobilier urbain

Le mobilier urbain est un "outil" au service du citoyen. Son implantation doit respecter des principes d'organisation tout en s'adaptant aux pratiques spécifiques urbaines ou aux usages courants :

❖ Gérer le partage de l'espace

- Accompagner et fluidifier les circulations
- Protéger les usagers, les éléments du bâti et le patrimoine végétal
- Participer à la continuité des cheminements des différents modes de déplacement

❖ Embellir le cadre de vie

- Participer à l'amélioration du cadre de vie
- Contribuer à l'identité de la commune
- Harmoniser les espaces publics entre centre ancien et quartiers périphériques
- Améliorer la qualité d'usage touristique

❖ Offrir un service sur le domaine public

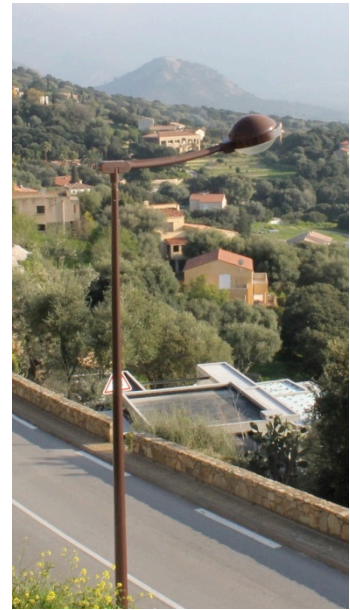
- Eviter le désordre et la saleté
- Gérer les besoins des espaces de convivialité
- Permettre l'information et la communication aux résidents et visiteurs

En général le mobilier (lampadaires, bacs, bordures, signalétiques,...) est là pour uniformiser et simplifier la lecture du paysage urbain.

Sur Lumio

Sur la commune de Lumio un travail dans ce sens a été entrepris depuis quelques années mais reste à continuer.





Par ailleurs, un travail sur la publicité devra être mené, notamment en lien avec les entrées de villages. En effet, bien que la publicité n'abonde pas sur la commune Lumiaise, certaines pancartes publicitaires se rencontrent en des endroits malvenus, nuisant à la lisibilité du vieux village.



Sur la marine de Sant'Ambroggio

A l'instar de son bâti, la marine présente une plus grande variété de mobilier. Ce dernier évoque parfois celui utilisé sur le reste de la commune. Une homogénéisation de l'espace public serait ici à travailler.



Enjeux à prendre en compte dans le projet urbain

- ◆ Mettre en place une charte urbaine pour revaloriser la cohésion des espaces urbains de la commune

Place du végétal dans l'aménagement des espaces :

Que cela soit au sein du grand paysage, par exemple au niveau de la plaine, ou au cœur même du village, l'arbre isolé ou en alignement est d'une grande importance.

L'image de la Corse se transmet également par le choix des essences arborées : Pins, Chênes, Châtaigniers, Cyprès, Oliviers...et les essences plus ornementales : amandier, agaves, yuccas, palmiers, mimosas, bougainvillées...

Nombres de ces espèces viennent animer le vieux Lumio. S'épanouissant presque naturellement au cœur du village, la végétation s'associe ici harmonieusement avec le bâti contribuant ainsi à la qualité de vie des Lumiais.



Au niveau de la Marine de Sant'Ambroggio en revanche, les végétaux apparaissent comme maîtrisés à outrance. Si les arbres et arbustes choisis pour les aménagements paysagers correspondent bien à des espèces méditerranéennes, la taille « boule » imposée de façon systématique à l'ensemble des végétaux ôte tout caractère naturel à la zone.





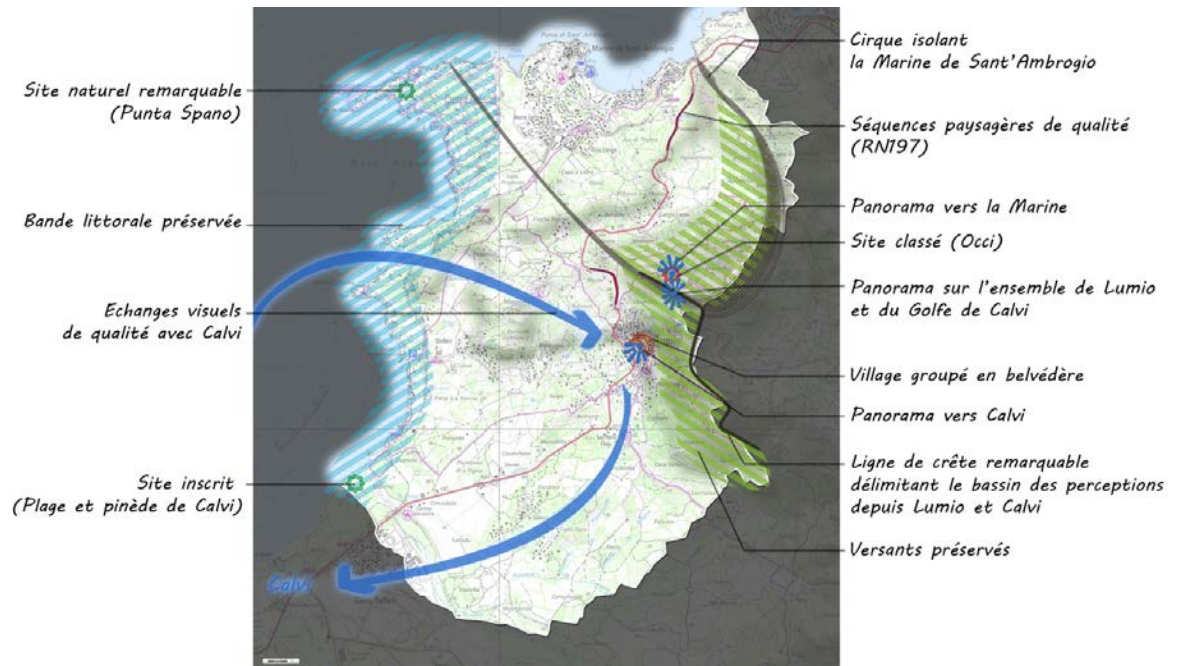
Enjeux à prendre en compte dans le projet urbain

- ◆ Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère
- ◆ Réintroduire une certaine naturalité au niveau de la Marine

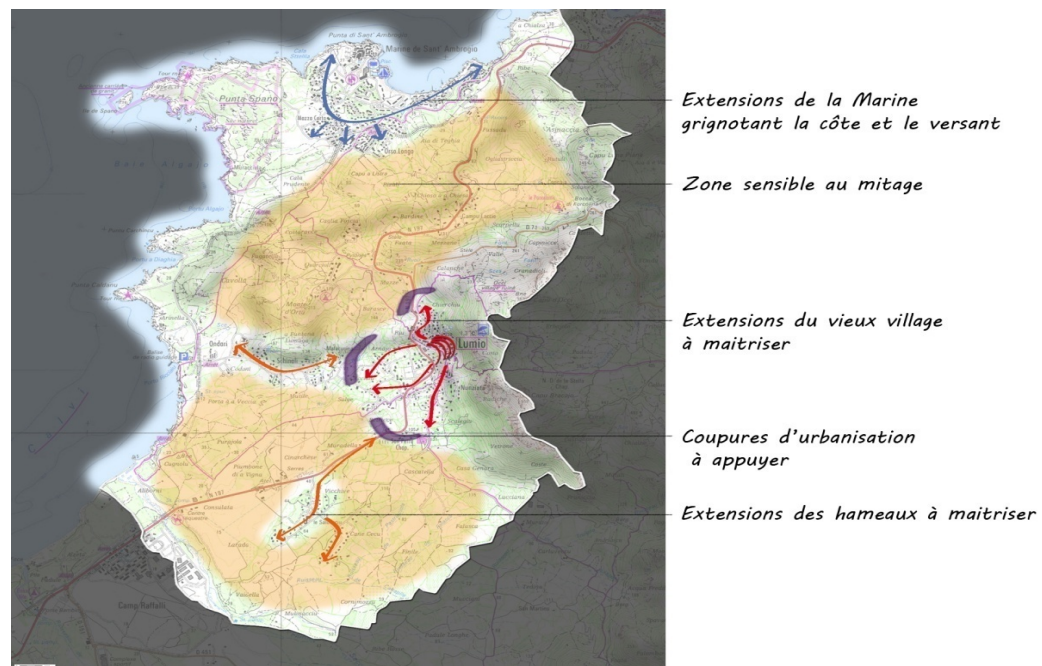
Synthèse des enjeux paysagers

Les deux cartes suivantes rappellent de façon synthétique les principales composantes du paysage et les pressions pouvant générer une dégradation des paysages.

Principales composantes du paysage de la commune de Lumio :



Pressions sur les composantes du paysage de la commune de Lumio :



Atouts	Faiblesses
<p>Le territoire Lumiais : un cadre de vie de qualité marqué par des éléments paysagers remarquables et singuliers tel le vieux village de Lumio ou le village en ruines d'Occi.</p> <p>Une bande de littoral entre l'île Rousse et Calvi bénéficiant de mesures de préservation efficaces.</p>	<p>Une forte pression urbaine qui a conduit à une urbanisation par étalement sur le piémont et le long de la RT30.</p> <p>Une forte pression touristique au niveau de la Marine de Sant'Ambrogio qui a conduit à une sorte de ghetto touristique sans homogénéité urbaine.</p>
Opportunités	Menaces
<p>Un travail de valorisation de l'urbanisation est déjà entrepris.</p> <p>Un travail de protection des espaces naturels est en cours d'achèvement via le PADDUC et les Espaces Remarquables du Littoral récemment redéfinis (2014)</p>	<p>Une urbanisation anarchique de la ceinture Sud du vieux village, ne respectant pas la structure paysagère pourrait nuire à la silhouette / point de repère de Lumio.</p> <p>Un mitage du bocage et de la pinède au niveau du Salducciu et de Malacucina pourrait nuire à la qualité des vues depuis Calvi.</p>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère pittoresque du vieux bourg - Maintenir les restanques sises sous la place Charles Moretti - Maîtriser le développement de la Marine et créer une liaison identitaire entre les infrastructures touristiques et le territoire - Poursuivre le travail engagé en faveur des circulations piétonnes et cyclistes - Mettre en scène les vues emblématiques (covisibilité, perspectives, panorama,...)avec Calvi notamment, et préserver les axes visuels vers le paysage environnant depuis Malacucina et le Salducciu. - Renforcer les coupures d'urbanisation entre Lumio, Malacucina et la Salducciu - Préserver le bocage en encourageant notamment les activités pastorales et l'agriculture locale - Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère 	

3. Diagnostic patrimonial

Lumio se caractérise par un habitat historique groupé, accroché aux coteaux des reliefs aménagés en terrasse agricoles. L'urbanisation moderne et contemporaine a développé un urbanisme plus diffus en continuité du village au Nord, au Sud, mais également à l'Ouest du centre historique.

L'urbanisation plus balnéaire s'est rapidement développée sur l'axe de déplacement le plus court reliant le village au littoral et plus fortement autour de la marine de Sant-Ambroggio.

3.1 Le patrimoine urbain

Village de Lumio

La particularité du village de Lumio tient dans le fait que son centre est fait de sentiers piétonniers et que la route fait le tour du village en passant sur la place qui est le lieu de rencontre de tous ses habitants. Le Café di a mossa est devenu au fil des ans une des attractions du village. L'édification du village d'aujourd'hui remonte au [XV^e siècle](#). La population était déjà implantée en contrebas dès le [XI^e siècle](#). S'y trouve d'ailleurs la [chapelleromane](#) Saint-Pierre-Saint-Paul et le cimetière de Lumio.
Source : Wikipédia



Village abandonné d'Occi

Le village abandonné d'Occi se situe au dessus de Lumio, en Balagne à 10 km de Calvi, niché sur un plateau à 377 mètres d'altitude offrant une vue panoramique époustouflante. La première mention du village date de 1589 mais on estime la date de sa fondation au XIVème ou XVème siècle

Déserté par ses habitants au XIXème siècle, il est tombé en ruines.

Une partie de sa reconstruction, dont celle de l'église de l'Annunziata entièrement restaurée et dans laquelle des offices sont désormais célébrés, a été en grande partie financée par des dons privés .

Lors de fêtes religieuses, la statue de Saint Nicolas, patron du village, est portée en procession dans les ruelles.

L'association constituée pour la sauvegarde d'Occi (Occi, paeserincitu) s'est engagée à ce que le village soit accessible uniquement par des sentiers pédestres (aucune voie carrossable n'est envisagée) et ne fasse pas l'objet d'une exploitation commerciale

Source : <http://www.balagne-corsica.com> (portail tourisme Corse Balagne)



En ce qui concerne la mise en valeur de notre patrimoine, une réunion préparatoire a eu lieu le 2 juillet 2014 entre la municipalité, les services de l'état et différentes associations du village afin de mettre en œuvre une étude d'opportunité de classement du village d'Occi.

Source : <http://www.mairie-lumio.fr>

Labellisation du sentier du Patrimoine Lumiu-Occi

La municipalité a repris en main les dossiers du patrimoine, notamment celui du 'sentier du Patrimoine Lumiu-Occi', en attente de finalisation depuis 2006. L'accord avec le Pays de Balagne a été entériné. Un itinéraire fléché parcourra le village en boucle, au départ de la place, passant par le superbe belvédère d'Occi et les divers

commerces du village. Une signalétique appropriée avec totems explicatifs sera installée tout le long du parcours. Le chantier financé dans le cadre du programme européen Leader du GAL Balagne (délibération du 21/08/2014), sera terminé en mars 2015 et le label décerné permettra une visibilité supplémentaire du village de Lumiu.



Le programme européen Leader du GAL Balagne prévoit de financer la création d'un réseau de sentiers du patrimoine. Le sentier de Lumio-Occi correspondant aux critères requis, une convention a été signée et un appel d'offres lancé.

Les travaux porteront notamment sur l'aménagement paysager, ainsi que la mise en place d'une signalétique commune à tous sentiers du patrimoine de Corse. Le coût total du projet étant de 55.527,00 €, 44.420,00 € seront pris en charge par le FEADER et la CTC.

Le sentier de Lumio-Occi ainsi labellisé sera inauguré le 16 mai lors de la messe annuelle de Occi

Source : <http://www.mairie-lumio.fr>

Les terrasses agricoles

Autre petit patrimoine remarquable du passé agricole de la commune, l'ensemble des anciennes terrasses cultivées encore visibles par les murs et murets de soutènement en pierre sèches, quelques fois surélevés de murs formant « clos jardinés » sont également des dispositions qui témoignent de l'identité de Lumio de part son histoire et l'adaptation des hommes à la géographie du lieu.

Les terrasses qui subsiste entre le village et la nationale sont le « parvis vertical » du village. Elles ont un impact visuel aussi important que l'image du village bâti.

Jadis, la culture maraîchage se développait sur plusieurs étages depuis les piémonts du Capu d'Occi et du Capu Bracajo, sur les versant Ouest, les mieux exposés à proximité du village. Ils constituaient le garde-manger de la communauté, en périphérie immédiate du village historique.

La vigne quant à elle, était exploitée dans la partie la plus haute de la plaine vallonnée du Seccu, entre San Petru et Arnajo.

Ces terrasses sont encore exploitées à ce jour par des particuliers. On peut encore y trouver des jardins potagers, des vergers ou encore des jardins d'ornements.



Les ruelles et sentes de la périphérie villageoise

Etroites, encadrées par des murs hauts en maçonnerie traditionnelle, ponctuellement enduites, les venelles offrent également des gradins dédallant les coteaux de Lumio depuis le village jusqu'à la route nationale.

Ces espaces publics et leurs enceintes sont à considérer dans l'héritage bâti inhérent aux activités agricoles de nos aïeux.

Au cœur du village, les rues comprennent ponctuellement des passages sous-voûtes qui font le charme du patrimoine villageois de Lumio.



3.2 Le patrimoine architectural

Patrimoine religieux

De l'occupation génoise datent l'Eglise de Santa Annunziata d'Occi, l'Eglise devenue l'Oratoire de Sant'Anton Abbé et les chapelles de San Niculaiu de Spanu, et de l'Annunziata de Lumio.

L'Eglise Santa Maria n'a vu le jour qu'après le rattachement de l'île à la France. Débutée en 1800, elle a été achevée en 1825. Le très beau et majestueux campanile n'a été mis en place qu'à la fin du XIX^e siècle (1878/1884).

Chapelle Saint-Pierre et Saint-Paul, classée MH (décors intérieurs)

12^e siècle ; 17^e siècle ; 18^e siècle

Edifiée au 12^e siècle, cette chapelle appartenait au monastère bénédictin ligure San Bartolomeo delFossato. L'édifice fut fortement remanié aux 17^e et 18^e siècles. La charpente fut remplacée par une voûte, ce qui nécessita l'adjonction de pilastres sur les murs latéraux. La chapelle présente une façade pignon percée d'une porte dont les pilastres supportent des lions sculptés en ronde bosse. Chevet semi-circulaire. Des arcatures aveugles sont supportées par les pilastres de l'abside. Un décor de cercles et de losanges se déploie le long du mur.

Source : Base Mérimée



L'église se situe dans l'actuel cimetière communal. Rénovée au XVIIIe et XXe siècles, elle offre aux visiteurs le décor d'une abside romane à nef unique aux proportions très réussies, taillées dans un granite jaune-rosé à grain fin. Elle possède cinq arcatures en plein cintre qui encadrent trois étroites fenêtres placées en alternance. Entre les pilastres qui séparent ces arcatures, on remarque une élégante combinaison de vides et de pleins, faite de cercles et de losanges évidés de formes et de dimensions diverses. Le haut de la façade occidentale est ornée d'un petit tympan décoré d'une frise à entrelacs et d'un motif floral. De possibles réemplois de l'époque préromane sont aussi visibles sur les façades sud, tel que deux tailloirs décorés ornés de faibles reliefs, ainsi que deux avant-trains de lions sur la façade occidentale.

L'édifice est un bel exemple de l'architecture romane de la fin du XIème siècle. Il serait construit sur le site d'une villa romaine, ce qui laisse donc supposer qu'une église paléochrétienne existait ici dès la fin du IVème siècle et qui a dû être réédifiée durant le haut moyen âge, puis au Xème et enfin à la fin du XIème siècle. Plusieurs fouilles de surface ont révélé la présence de différents matériels, tuiles, poterie fine, rebord de dolia. Une hypothèse d'implantation romaine sur le site fut émise par le chanoine Alberti, auteur de ces fouilles dans les années 60.

Des recherches récentes datant de 1974 menées par le chanoine Alberti et Mme Moracchini-Mazel ont permis la découverte d'un reliquaire en bois et en cire renfermant les reliques de San Petru et San Paulu, mais aussi ceux de Sainte Foy, vierge et martyre originaire d'Agen dont le culte remonte au Xème / XIème siècles et avait été propagé par les bénédictins, ordre auquel appartenait le monastère San Bartolomeo de Fossato, fondé en 1039.

San Petru e Paulu de Lumio sert aujourd'hui encore au culte plusieurs fois par an.

Source : <http://www.mairie-lumio.fr>

Eglise Santa-Maria

Elle est située au centre du village. Sa construction, due à la mobilisation de toute la population, a débuté en 1800 pour s'achever en 1825. D'inspiration baroque, son décor est moins riche que les autres églises du même style.

Le campanile, haut de 36 m et en forme de tour carré ajourée, ne sera érigé qu'en 1878 et, comme pour la plupart des églises baroques corses, il est séparé du bâtiment principal.

On trouve en cette église un grand orgue, installé en 1830, placé sur une tribune décorée par des peintres locaux. Il était à l'origine composé de plus de 600 jeux et tuyaux, mais a au cours du temps été pillé et vandalisé, et réduit au silence pendant plus de 100 ans. Il fait récemment l'objet d'un projet de restauration.



Oratoire Saint-Antoine

L'oratoire Sant'Antone se trouve accolé à l'église Santa Maria, au centre du village. L'édifice est en total élévation et sert toujours au culte. Il abrite la confrérie Sant'Antone Abbate. Des travaux de peinture à l'intérieur ont laissé apparaître des fresques datant probablement du XVII^{ème} siècle.

L'oratoire Sant'Antone abritait au XVI^{ème} siècle, outre la confrérie Sant'Antoneabbate, les confréries de Santa Croce, di u Rosariu et di u Santissimu Sacramentu. Toutes ces confréries avaient des statuts approuvés par l'évêque.

De par sa position centrale, l'oratoire ne tardât pas à devenir église pro-paroissiale en raison de l'éloignement de San Petru, et ce jusqu'à la construction de Santa Maria. Selon un texte de 1590, on y disait la messe chaque jour, on y administrait les sacrements (baptêmes, mariages, etc.), les murs étaient blanchis à la chaux et les fenêtres très étroites. Il existait deux portes. A droite de l'autel il y avait le sacrarium (sorte de lavabo très ancien), à gauche il y avait un autre petit autel. A droite de l'entrée était érigé l'autel di u Rosariu, sur celui-ci une statue en bois de la Vierge Marie et de Jésus revêtus de vêtement de soie. De même une statue de

Sant'Antone, en bois, sans vêtement et peint en vert.

Après une interruption d'une cinquantaine d'année, entre 1940 et 1993, la confrérie Sant'Antoneabbate officie à nouveau dans son oratoire et rythme les cérémonies religieuses de ses chants et processions.



Chapelle Annunziata

La chapelle se situe à l'ouest du village, au centre du quartier auquel elle a donné son nom.

Bien qu'encore élevée entièrement, la chapelle a été très fragilisée par les travaux lors des aménagements civils et publics opérés dans son périmètre. Elle fait l'objet d'un projet de réfection de la part des instances communales. Outre la référence faite par Mgr Mascardi lors de sa visite épiscopale de 1589, une inscription sur la façade indique « Marzo 1566 » qui pourrait être la date de sa fondation.

On sait que les oratoires naissent comme lieu de culte des confréries, et qu'ils donnent l'identité à l'association religieuse qui avait choisi un lieu privé pour se réunir et prier. Pourquoi ne pas penser que dans la mouvance de l'après concile de Trente où il avait été décidé d'orienter la piété populaire vers des dévotions plus tournées vers le Christ et la Vierge médiatrice, il avait été décidé de créer, tout comme à Rome en 1470, une confrérie qui avait pour but le mariage des jeunes filles et placée sous la protection de l'Annunziata, qui symbolise la révélation et le mystère de l'incarnation de Jésus-Christ. Ou peut-être s'agit-il de la continuité de dévotion à la Vierge d'une partie de la population d'Occi émigrée sur le territoire de Lumiu.



Chapelle San Nicolai di Spanu

Les vestiges de l'ancienne chapelle se trouvent au nord de la RN 197, au lieu-dit « Morta a la chiesa ». Elle se situe sur un promontoire qui domine la plaine de l'Olmu qui se termine par le port naturel de Sant'Ambroggio.

Les vestiges existants sont d'une assez bonne conservation. L'autel est en très bon état, l'abside est remarquable par la magnifique conservation de son appareillage régulier de pierres taillées. A noter la présence d'une archivolt, de ce qui pourrait être l'arase d'une fenêtre et, dans le mur nord celle d'une meurtrière. L'édifice termine à l'est par l'abside semi-circulaire.

La chapelle de San Nicolai, avec celle de Sant'Ambrogio di Spanu est la plus ancienne que possède la commune de Lumio. Il en est fait mention dès la fin du XI^{ème} siècle.

L'église paroissiale fut ensuite délaissée par les habitants d'Occi, sûrement pour des difficultés d'ordre économique subies par une petite communauté qui ne pouvait entretenir de tels monuments ou par un manque d'intérêt suite au transfert des inhumations dans l'arca de la Santissima Annunziata (qui prend de facto le titre d'église paroissiale), puis dans le cimetière à proximité du village d'Occi.

Une reconstruction partielle au XVII^{ème} s, dont la chapelle latérale est un ajout, est confirmée par les textes : en 1686 la visite apostolique de Mgr Spinola relève un état jugé satisfaisant de San Nicolai et la célébration de l'office seulement lors du jour du Saint titulaire ne redonnera vie à la chapelle qu'un court moment. San Nicolai est désormais totalement en ruine.



Chapelle Santissima Annunziata d'Occi

La chapelle se trouve au milieu du village en ruine d'Occi.

Jusqu'en 2000 il ne subsistait que quelques ruines, notamment le mur sud de la chapelle. La chapelle a été entièrement restaurée en 2003 par l'association Occi.

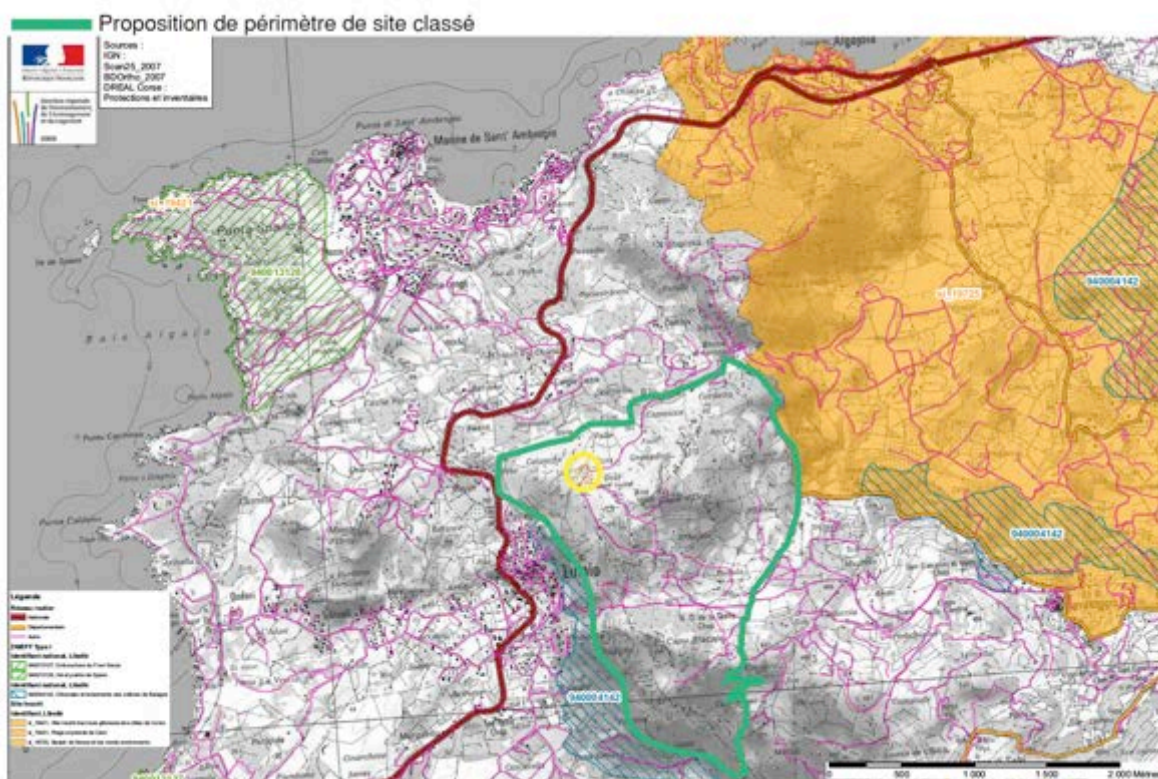
L'orientation est-ouest est similaire aux critères des premières chapelles paléochrétiennes. La position du chœur avec l'autel situé dans l'abside, portée vers l'orient, tandis que la nef les reliait à l'entrée installée au soleil couchant, conduit à une estimation proche du Vème ou VIème siècle.

Des réfections ont été effectuées au fil du temps. L'église menaçait ruine en 1758 : une transformation de la nef a été effectuée afin de consolider l'édifice, ce qui fera naître la petite chapelle. Une date apparaît d'ailleurs au-dessus du bénitier : 1760.

Source : <http://www.mairie-lumio.fr>



Proposition de périmètre de site classé pour le village d'Occi.
D'après l'étude de faisabilité de Médiaterra Consultants, DRAC



Patrimoine militaire : tours littorales et tours civiles

Tour de Spano

Située sur la pointe éponyme s'avancant dans la mer, la tour de Spanu date de l'époque génoise.

Aujourd'hui en état de ruine, elle servait à monter la garde des côtes littorales à l'époque des invasions barbaresques.

L'ensemble des tours génoises correspond à un système en réseau d'alerte. Ce sont de véritables ensemble de tours qui passait le relais d'alerte jusqu'au villages perchés dans toute la corse.

Le territoire balanin, comme le Cap Corse témoignent encore d'un nombre élevé d'ouvrage militaire, pour avoir été les territoires les plus attaqués par les barbaresques à l'époque génoise.



Tour de Caldanu

La tour de Caldanu sur la commune de Lumiu. Elle porte le nom du lieu sur lequel elle est édiflée «PuntaCaldana».

Sa construction de type carré, comme les tours de la Giraglia, de Porto, de Cala Rossa, de Toga, éveille notre intérêt : leur nombre est bien moins élevé que les tours rondes, et il en reste peu en bon état. Certaines ont d'ailleurs totalement disparu comme la tour de Toga (à Bastia) pour cause d'urbanisation.

Même si le contrat pour sa construction fut passé en 1579, sa construction ne

débutera que 12 ans plus tard.

La demande concernant la construction de la tour de Caldanu fera l'objet d'une requête en 1587-1588. Obligation sera passée en 1591 pour qu'elle soit construite. Sa construction s'achèvera en 1592.

Elle a été construite à la demande de la population qui réclamait plus de protection contre les raids barbaresques. Mais la tour n'avait pas pour unique vocation de signaler l'imminence du danger. Elle servait également à orienter et à protéger les navires qui, lorsqu'ils étaient surpris par les tempêtes, venaient alors s'abriter dans la baie.

Source : <http://www.mairie-lumio.fr>



Tour de Lomellini

Au pied du mont Bracajo, elle s'élève majestueusement au-dessus des habitations du village. En pierre de taille, entièrement restaurée par son propriétaire, elle date de 1575. Comme les autres tours génoises, elle avait été édifée pour des raisons stratégiques.

Source : Wikipédia



Petit patrimoine remarquable

Le Lavoir

Situé en plein coeur du village, sous la place, il est accessible par un sentier à double entrée.

Ce lavoir était, avant l'installation de l'eau courante, le point d'eau utilisé par tous les habitants du village. Des travaux ont fait réapparaître le bassin en pierre, niché sous une voûte dont les murs sont enduits à la chaux. Le trop plein du bassin s'écoule le long d'un passage étroit communément appelé "u varangò".

Source : <http://www.mairie-lumio.fr>



La Fontaine du Village dite « Funtanella »

Elle se situe sous une voûte en plein cintre couverte d'un dallage en pierre, en contrebas de la route qui descend vers le quartier Nunziata.

On y accède par une calade traditionnelle, autrefois empruntée par les ânes, et son sol est fait de pavés rectangulaires.

Sur le mur de soutènement, des supports en fer sont visibles : appelés "tinella" ou "schja", ils servaient à suspendre les récipients remplis d'eau avant que les femmes ne les transportent sur la tête.

Source : <http://www.mairie-lumio.fr>



La Fontaine de San Petru

Située sur le chemin du cimetière, au lieu dit San Petru, sur la gauche en descendant à une dizaine de mètres de l'intersection qui rejoint la RN 197.

Cette fontaine rurale est équipée d'un abreuvoir de bonne capacité qui permettait de faire boire les bêtes sur ce sentier reliant Lumio à Calenzana et dont la fréquentation était importante.

L'ensemble est encastré dans le mur de soutènement du champ qui surplombe le chemin, le mur en pierre sèche a été sommairement enduit à la chaux et donne à la fontaine une façade sobre et rustique d'un bel effet.

L'intervention consisterait, si cela est possible, à rétablir l'alimentation en eau qui s'est progressivement tarie et la dont la cause n'est pas clairement établie.

Source : Annexes.docs, Maxime Vuillamier



La Fontaine route de lavatoggio

Située en bordure immédiate de la départementale 71 reliant Lumio à Lavatoggio, en contrebas du village abandonné d'Occi.

Cette fontaine d'une grande sobriété esthétique est conçue comme une niche adossée à même le roc. Sous une petite voûte, elle abrite un canon recueillant l'eau provenant d'une faille ainsi qu'un bel abreuvoir en maçonnerie.

Un traitement de la façade serait nécessaire afin de lui rendre un cachet que de nombreuses reprises au ciment et à la peinture ont altéré.

Une recherche sur son alimentation est nécessaire afin de lui rendre un débit qui a fortement diminué au fil du temps.

Il est à noter qu'une prise d'eau située un peu plus haut en bordure du sentier qui conduit à Occi, était canalisée jusqu'à Lumio et alimentait peut-être également cette fontaine sur son passage.

Source : Annexes.docs, Maxime Vuillamier



U Carrubo

Autre monument pittoresque du village, U Carrubo est un bâtiment massif de pierres couronné d'arcades construit au 18^e siècle, à l'initiative de l'abbé Ignace Colonna de Leca. Selon certains il était destiné à une confrérie de moines, pour d'autres il servait à abriter les indigents et d'école aux enfants. On ignore l'origine du nom. Peut être est-il dû à sa forme cubique ou bien à un caroubier voisin ? Le bâtiment fut vendu en 1962 par les petits neveux de l'abbé. La bâtisse alors en ruine est maintenant complètement restaurée. Le groupe de polyphonie Corse A Filetta y répète actuellement.

On raconte que l'abbé Colonna de Leca aurait trouvé le trésor du dernier roi maure de Corse. Celui-ci en effet pauvre, se serait soudainement mis à acheter des propriétés et à y faire construire une école et la maison U Carrubo.

Source : Wikipédia



3.3 Patrimoine industriel

Carrière de Spano

Inventorié au patrimoine culturel de Corse

1er quart 20e siècle

« Cette carrière de granite gris bleuté, située sur la presqu'île de Spano, a été exploitée à ciel ouvert pour le compte de la "Société Anonyme des carrières de Spano" du début du XXe siècle à l'entre-deux-guerres par des carriers et tailleurs de pierre italiens. Certains d'entre eux comme les Salla ou les Morotti s'établiront définitivement à Calvi. La production de gros blocs et de pavés taillés sur place était essentiellement destinée à l'exportation. Ces derniers furent utilisés pour le pavage de rues du vieux Nice, de Marseille ou de Paris. Le granite, transporté dans des wagonnets jusqu'au rivage, était chargé sur des barges puis acheminé jusqu'aux navires ancrés au large. »

Source documentaire : Base Mérimée



3.4 Le patrimoine archéologique

Lumio est riche d'un passé compris entre le [Néolithique](#) et l'[âge du bronze](#). Plusieurs sites archéologiques existent sur le territoire de la commune¹ :

A Fuata.

Ce site a été prospecté et est fouillé par P. Neuville. Il occupe une butte culminant à 239m d'altitude, positionnée sur la ligne de crête descendant du Capu d'Occi (563m) et délimitant la vaste plaine de Santa Catalina. Le site se caractérise par une organisation de son habitat en terrasses, circonscrit par une enceinte faite de gros blocs juxtaposés. L'occupation de ce site est attribuée à la fin du Néolithique.

Arinella

Cet endroit a été prospecté par P. et Y. Neuville. Le site, où ont été ramassés des vestiges attribuables au Néolithique, se trouve près d'un affleurement rocheux, sur une pente douce s'inclinant vers la mer, à une altitude de 10m environ. Aucune structure se rapportant à ces vestiges n'a été observée.

Arnaghju

Ce site a été prospecté par P. Neuville. Il occupe la partie sommitale d'une butte (111m d'altitude) située en contrebas du Monte Ortu et organisée en terrasses. Il pourrait s'agir d'un habitat du Néolithique, d'après le matériel céramique et lithique récolté.

Cala Prudente

Prospecté par F. Allegrini-Simonetti, ce site occupe un replat d'une trentaine de mètres au-dessus du niveau de la mer, situé dans la petite vallée littorale débouchant dans la baie Algajo. Les vestiges céramiques recueillis renvoient à une occupation antique de ce site, précisément entre 200 et 500 ap. J.-C. Aucune structure se rapportant à ces vestiges n'a été observée.

Chjalza

Situé au pied de la ligne de crête descendant du Capu Luna Piana (345m) entre la Punta di Sant'Ambroggio et la Punta di San Damiano, un autre replat, à proximité immédiate du rivage, à 5m d'altitude a été prospecté par F. Allegrini-Simonetti ; de la céramique caractéristique du Ier siècle ap. J.-C. y a été ramassée.

Fussatu

Ce site a été prospecté par J. Fratacci puis par P. et Y. Neuville. Cet éperon, culminant à 235m d'altitude, se tient en contrebas du Capu Luna Piana et domine la petite baie de Sant'Ambroggio. Les vestiges céramiques et lithiques récoltés sur les pentes ouest seraient attribuables au Néolithique.

Ilot de Spano

Ce site a été prospecté par F. Allegrini-Simonetti. Au sommet de cet îlot culminant à 14m d'altitude, situé à la Punta Spano a été observée une structure quadrangulaire arasée (5 x 3m). Le matériel céramique récolté alentour pourrait permettre d'attribuer l'occupation de ce site à la période antique.

Larata

Ce site a été prospecté par P. Neuville. Positionné à 53m d'altitude, sur une croupe de terrain descendant vers le lit du Fiume Seccu, il se caractérise par la présence de vestiges céramiques et lithiques évoquant le Néolithique.

Monte Ortu

Ce site a été prospecté par P. Neuville puis fouillé sous la direction de M.C. Weiss. Il occupe un éperon rocheux (213m d'altitude), défendu naturellement par des aplombs importants mais aussi par une enceinte en gros blocs barrant le flanc ouest. L'habitat s'étendant sur plusieurs terrasses au sommet de l'éminence, est documenté, d'après les travaux en profondeur effectués, pour le Néolithique et l'Age du Bronze - précisément le Bronze ancien et final. Sa position stratégique, sur la ligne de crête fermant la plaine de Santa Catalina, à proximité d'un col, d'où un contrôle visuel sur le littoral et la plaine, a attiré différents groupes pré- et protohistoriques.

Muratella

Inventé par J.M. Moretti, puis étudié par S. Goedert et P. Neuville, ce site occupe une butte, positionnée à 111m d'altitude sur la ligne de crête secondaire descendant du CapuBracaghju et se finissant près du Fiume Seccu. Si aucune structure particulière n'a été observée au sol, le matériel céramique et lithique recueilli permet d'avancer une occupation de site au cours du Néolithique final.

Porta à a Vecchia

Ce site a été prospecté par F. Allegrini-Simonetti. A une altitude de 25m, à proximité du petit cours d'eau prenant naissance sur le flanc est du Monte Ortu et passant à l'ouest de la butte d'Arnaghju, sur une pente douce s'inclinant vers la mer, de nombreux tessons de matériaux de construction attribuables à l'Antiquité ont été recueillis.

Porte Vecchie

Un sondage effectué par P. Neuville, sur une terrasse bien délimitée par des gros blocs, située sur un replat, en contrebas du CapuBracaghju, à une altitude de 510m, a permis d'individualiser trois couches, se caractérisant chacune par la présence de vestiges évoquant l'Age du Bronze, l'Age du Fer et le Moyen Age.

Porte Vecchie Corsu

Des armatures à tranchant transversal, évoquant le Néolithique ancien, ont été trouvés par P. et Y. Neuville, sur les replats situés sur les flancs sud du CapuBracaghju, à une altitude d'environ 460m.

Ribe Rossu

Prospecté par P. et Y. Neuville, le site se tient sur une croupe dominant le Fiume Seccu, à 65m d'altitude. Le matériel recueilli évoque le Néolithique moyen ou le Néolithique final.

Salducci

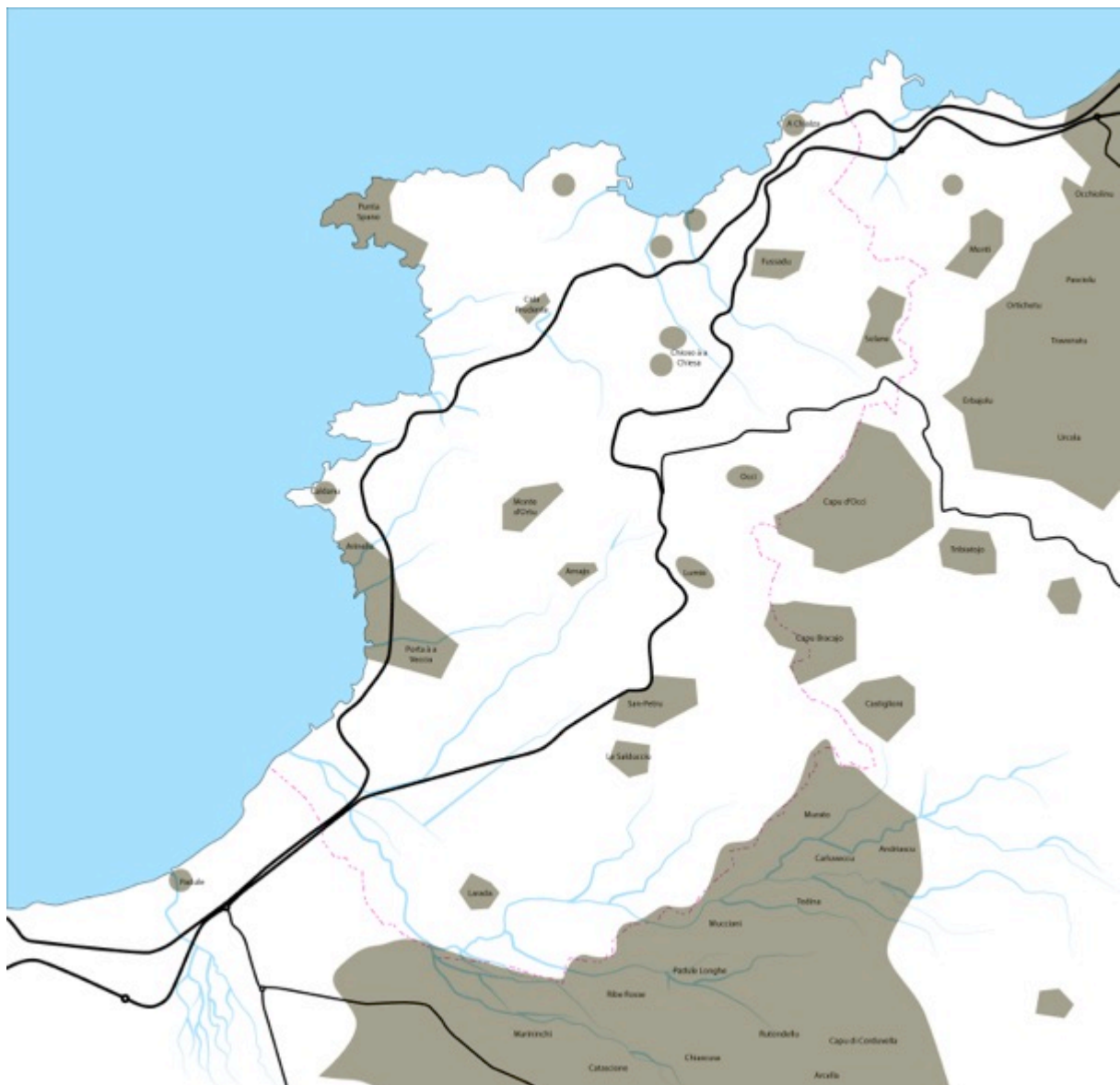
Ce site a été prospecté et fouillé par P. Neuville. Deux sondages ont été implantés au sommet de cette colline aux formes douces, culminant à 116m d'altitude,

positionnée sur la ligne de crête secondaire descendant du CapuBracaghju et se finissant près du Fiume Seccu. Le matériel lithique et céramique mis au jour évoque le Néolithique moyen.

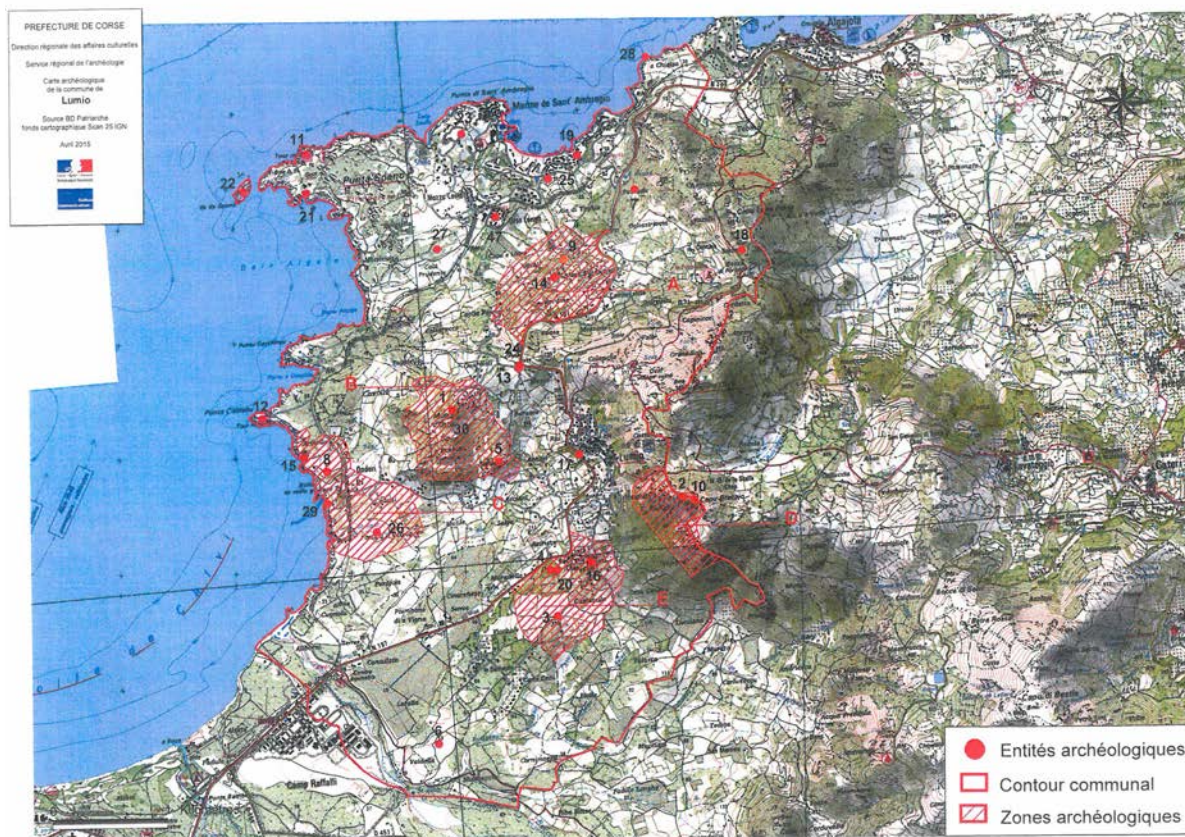
Sant'Ambroggio

A une altitude d'une quinzaine de mètres, le petit relief dominant la plage de Sant'Ambroggio abritée du vent d'ouest, devait accueillir un site antique, d'après le matériel céramique recueilli.

Source : Bilan de la recherche pré et protohistorique sur la commune de Lumio, par Sylvain Mazet



Carte archéologique



Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques reportés sur la carte IGN au 1/25000^e, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement à la Préfecture de Corse, DRAC.

Les entités archéologiques présentes sur la commune de Lumio :

- 1 - Montu Ortu - Occupation - Néolithique
- 2 - Radiche - Occupation - Moyen-Age
- 3 - Salducci - Occupation - Néolithique (?)
- 4 - Muratella - Occupation - Néolithique
- 5 - Arnaghju - Occupation - Néolithique
- 6 - Larata - Occupation - Néolithique
- 7 - Fussatu - Occupation - Néolithique
- 8 - Arinella 1 - Occupation - Néolithique
- 9 - A Fuata - Occupation - Néolithique
- 10 - Bracaghju - Occupation/Fortification - Néolithique/Protohistoire
- 11 - Spano - Tour de guet - Moderne
- 12 - Caldanu - Tour de guet - Moderne
- 13 - Occi - Village - Moderne/Contemporain
- 14 - U Chjosu A A Chjesa - Eglise - Moyen-Age/Moderne
- 15 - Arinella 2 - Occupation - Néolithique
- 16 - San Pietro E San Paolo - Eglise - Moyen-Age

- 17 - Lumio - Village - Occupation - Moyen-Age
- 18 - Forcolina - Occupation – Néolithique/Moyen-Age
- 19 - Santu Spano - Eglise - Moderne
- 20 - Stade - Cimetière - Antiquité
- 21 - Porto Priore – Occupation/Port - Néolithique/Antiquité
- 22 - Ilot De Spano - Occupation - Antiquité
- 23 - Sant'ambroggio 1 – Occupation/Eglise - Antiquité (?)/Moyen-Age/Moderne
- 24 - San Nicolao - Eglise - Moyen-Age (?)
- 25 - Sant Ambroggio 2 - Occupation - Néolithique
- 26 - Portu A A Vecchja - Occupation - Antiquité
- 27 - Cala Prudente - Occupation - Antiquité/Moyen-Age
- 28 - A Chjalza - Occupation - Antiquité
- 29 - U Cognolu - Occupation - Néolithique
- 30 - Montu Ortu - Occupation et enceinte - Néolithique
- 47 - Sant' Ambroggio 2 (marine de) - Chapelle - Moyen-Age.

Les zones archéologiques sont :

- A - Zone sensible d'U Chjosu a Chjesa
- B - Zone sensible de Monte Ortu
- C - Zone sensible d'Arinella
- D – Zone sensible de San Pietro E San Paolo

Ces zones de sensibilité archéologique sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral spécifique de création de « zones de présomption de prescription archéologique » où s'appliqueront des dispositions particulières.

3.5 Conclusion

Le patrimoine historique bâti de Lumio est intéressant en cela qu'il présente une diversité (monuments et carrière) et une richesse qui se diffuse sur l'ensemble de son territoire (nombreux sites archéologiques).

La commune de Lumio prend conscience de la potentialité de son patrimoine.

La qualité du document portant candidature à la création d'un site inscrit pour le secteur d'Occi, l'existence d'un sentier du patrimoine et la communication sur le patrimoine de la commune, qu'il s'agisse de monuments ou de petit patrimoine (notamment via le site internet de la ville) témoignent de la prise de conscience et de la volonté de la municipalité de s'approprier et de développer ce secteur.

Nous l'avons vu, le patrimoine se développe sur un ensemble de thèmes : patrimoine religieux, militaire, industriel, mais aussi sites archéologiques...

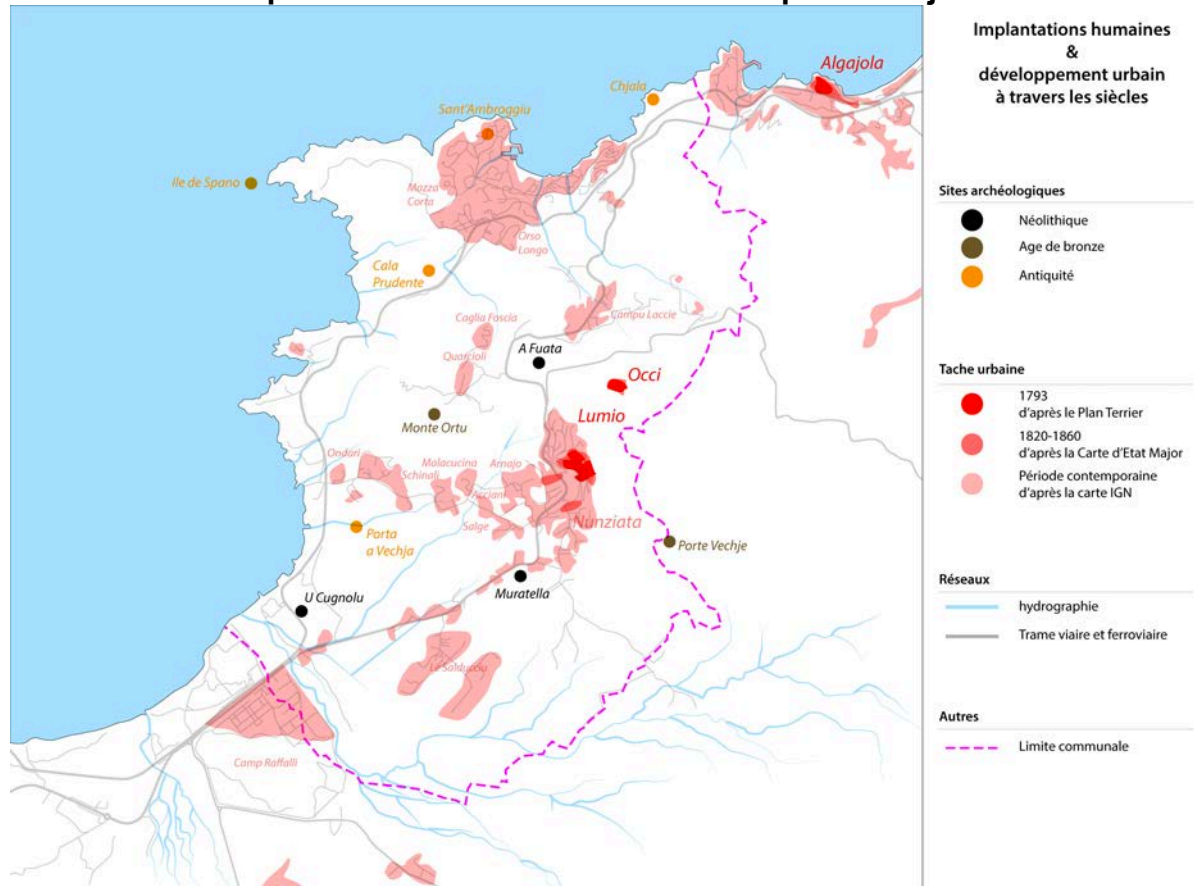
La notion de patrimoine s'est considérablement élargit depuis ces dernières années, au sens commun d'héritage de « vieilles pierres », s'est ajouté la question du patrimoine de l'architecture moderne, de patrimoine naturel, agricole et enfin de patrimoine immatériel.

En ce sens, l'ensemble des sujets abordés dans le diagnostic du PLU, notamment des sujets relatifs à la destination des sols, devra, dans un projet de développement communal, prendre en compte leur marqueur « patrimonial ».

4. Diagnostic urbain

4.1 Approche générale historique du développement urbain

Evolution des implantations humaines du Néolithique à nos jours



Les nombreux sites archéologiques et le village et ses hameaux témoignent d'une occupation qui a beaucoup évolué au travers les siècles : à la fois dans l'implantation choisie, mais également dans la taille et la rapidité de l'expansion urbaine.

Notons que les sites néolithiques ponctuent la voie naturelle qui remonte vers Sant-Ambroggiu, laquelle correspond à la nationale actuelle.

Les sites de l'âge de bronze s'implantent davantage sur les reliefs, alors que les sites antiques, se rapprochent du littoral très certainement pour s'ouvrir au commerce maritime.

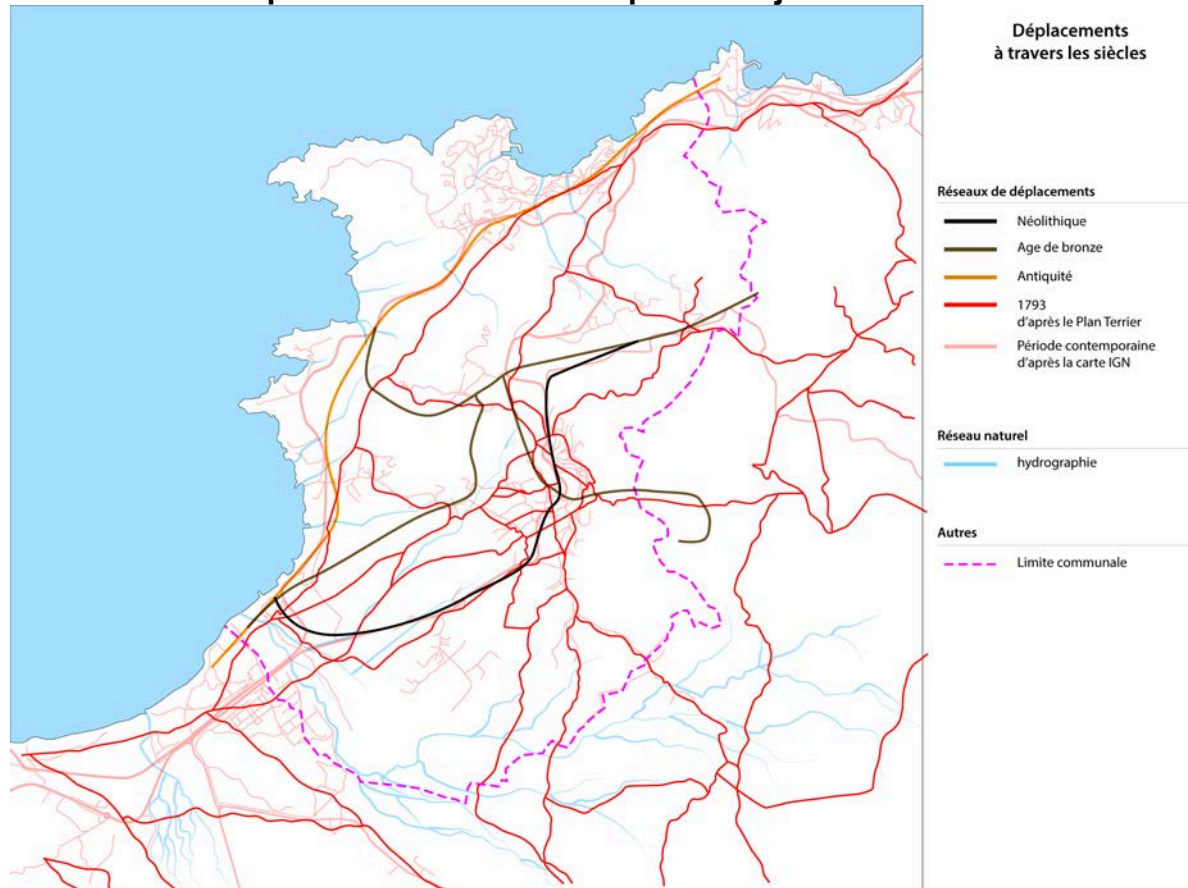
L'époque plus avancée étudiée qui se situe entre 1793 et aujourd'hui témoigne d'une extension urbaine très importante au cours des dernières décennies.

Le village historique de Lumio alors accroché aux coteaux se développe au Sud et au Nord, en suivant le relief, mais également vers l'Ouest, en direction du littoral, le long du réseau viaire.

La plaine de Seccu voit s'étendre le hameau de Salducciu entre la rivière et la route nationale. Quelques alignements bâtis suivent le tracé de la nationale à l'entrée Sud

de Lumio. Le camp Raffalli à cheval sur les commune de Calvi et de Lumio s'étend dans le delta de la plaine à l'embouchure des deux rivières qui la dessinent. Au Nord, Entre les sites antiques de Sant-Ambrogiu et Chjala, s'est étendue une urbanisation balnéaire, le long du littoral, dans l'épaisseur que dessinent le trait de côte et la voie ferrée.

Evolution des déplacements du Néolithique à nos jours



Les premiers tracés nous enseignent sur les logiques de déplacements qui ont marqué le territoire.

Remarquons qu'à l'époque Néolithique, le tracé est similaire au tracé de la nationale et rejoint la RD71. Il s'agit d'une liaison de la plaine de Pozzi à la plaine et à l'embouchure du Seccu, via la Bocca di Forcolina. Le tracé fait se rejoindre les sites de Cugnolu au Sud et de la Fuata.

A l'âge de bronze, les déplacements ne sont pas les mêmes, ils se développent depuis la Baie Algajo vers la Bocca di Forcolina, mais également de Cugnolu au Monte d'Ortu, via le vallon de Malacucina. Un autre tracé rejoint le Capu Bracajo via le vallon de la Nunziata.

L'antiquité se rapproche de la logique linéaire côtière, se rapprochant du tracé ferroviaire actuel.

Le plan Terrier fait état d'une logique plus concentrique autour du village de Lumio et de ses hameaux périphériques.

De nombreux tracés ont à ce jour disparus.

Enfin, la période contemporaine qui reprend peu les tracés historiques dans sa trame de déplacement additionne au plan de recollement historique ci-dessus, un fourmillement de réseaux secondaires qui ne trouve aucune continuité au-delà de la « tache urbaine ».

Les quartiers de la commune.

Un village, des hameaux au sein d'un territoire géographique remarquable.

La commune de Lumio, outre le village historique a développé un certain nombre de hameaux qui s'implantent sur trois grandes entités géographiques :

1. L'urbanisation sur les reliefs, qui compte les implantations historiques et ses extensions contemporaines
2. L'urbanisation en plaine contemporaine
3. L'urbanisation littorale moderne et contemporaine

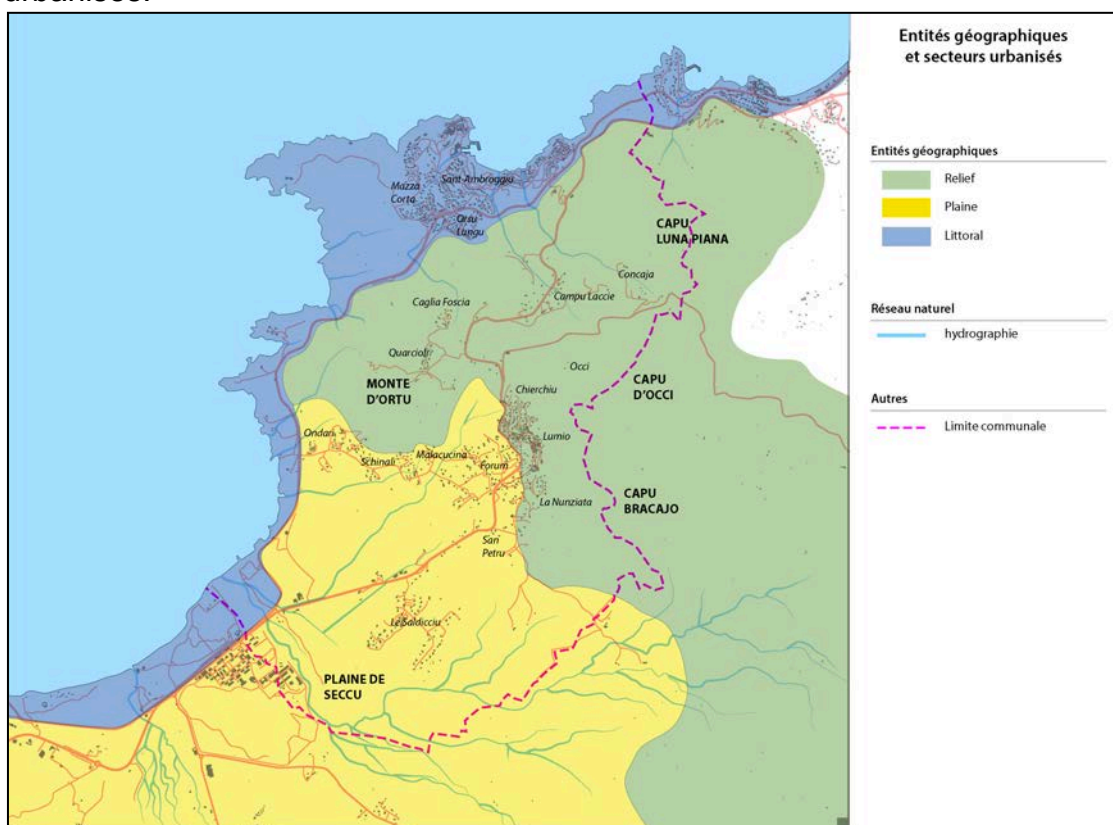
Chacune de ses entités géographiques révèle une morphologie urbaine et des principes d'implantations du bâti qui les caractérisent.

L'urbanisation sur les coteaux se développe de manière continue, généralement en terrasses.

La plaine compte plusieurs hameaux qui s'organisent en « poches », en alternance entre paysage bâti et paysage naturel, souvent suivant un tracé viaire.

Enfin, l'urbanisation littorale suit le trait de côte de l'anse maritime.

La définition de secteurs à partir des caractéristiques géographiques permet de se réapproprier l'identité physique et historique de la formation des territoires urbanisés.



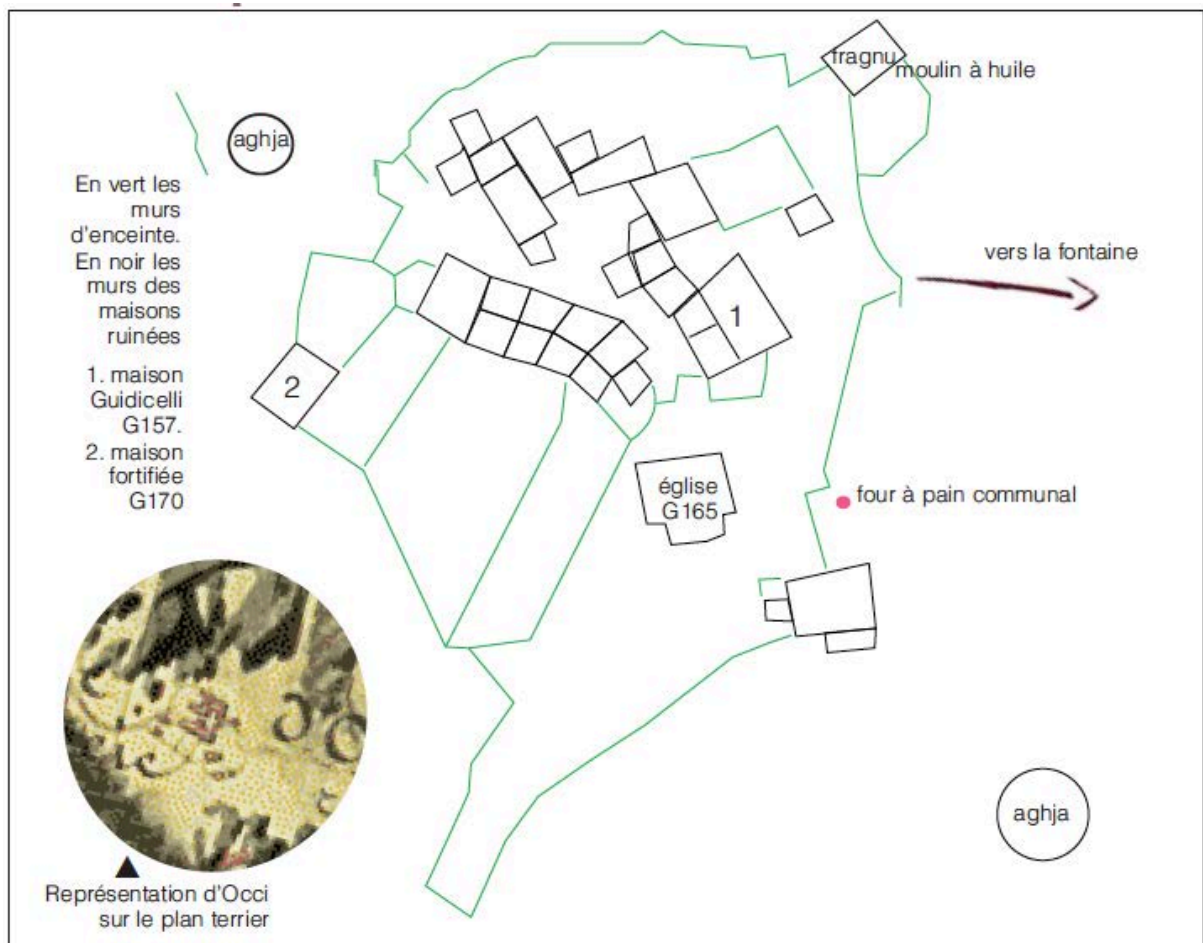
4.1 Approche particulière de l'évolution des modes d'habiter

Sur les côteaux du Capu d'Occi: le village historique d'Occi et de Lumio

Le village abandonné d'Occi s'implante sur un plateau, entre deux séquence de coteaux sur les relief du Capu d'Occi.

L'ensemble des anciennes maisons sont aujourd'hui à l'état de ruine, seule l'église Santassima Annunziata d'Occi, monument classé, a été restauré récemment.

Le site offre des points de vue panoramiques remarquables en co-visibilité avec la marine, mais également vers l'arrière-pays balanin.



Relevé architectural du village d'Occi, in Etude d'opportunité de classement du site d'Occi, Médiaterra Consultants, DRAC

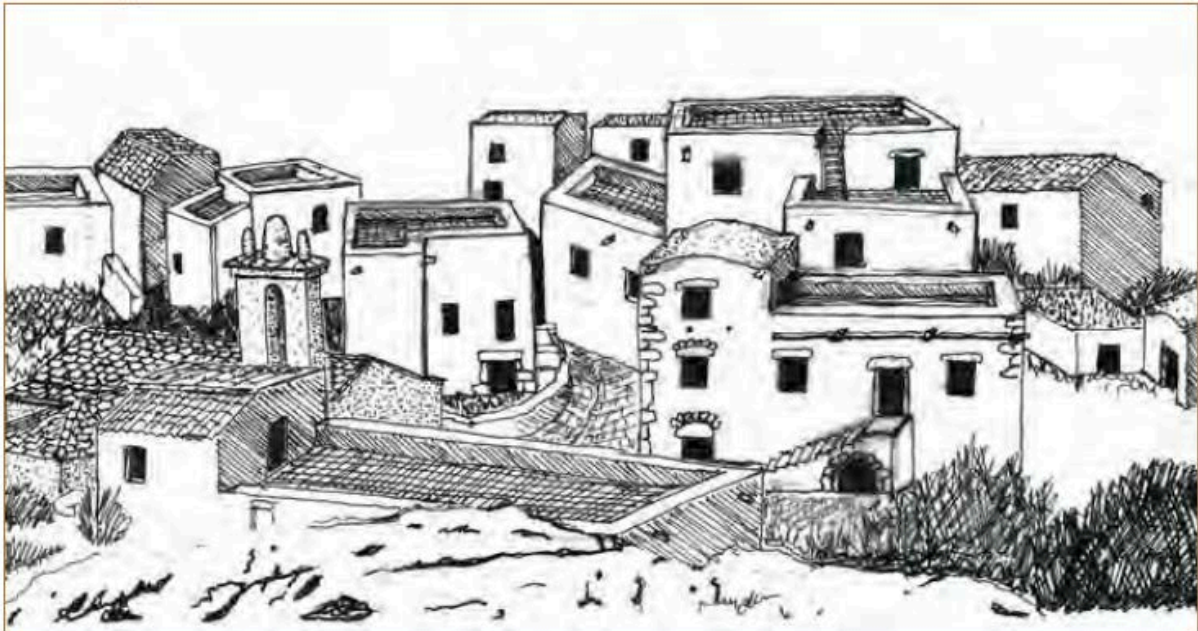
Urbanisme et architecture

Les constructions s'organisaient à l'intérieur d'un mur d'enceinte reprenant certainement la morphologie de l'assise granitique sur laquelle le village s'est implanté.

Le village est relié à la D71, le village de Lumiu et l'arrière-pays balanin via des tracés historiques qui ont été repris dans le cadre de la réalisation d'un sentier du patrimoine.

L'espace public n'est pas dessiné, les constructions se sont implantées au gré des opportunités, généralement en mitoyenneté et ont créées un espace public « en négatif », une ruelle qui traverse le village, couverte d'une calade en pierre.

Parmi les bâtiments remarquables, construits en marge du regroupement d'habitat : une maison fortifiée et les équipements d'intérêt public du village : l'église, le four à pain communal, le moulin à huile et l'aire de battage de blé.



Reconstitution supposée du village d'Occi, Paul Casalonga, Marion Mariani

Les volumes des maisons sont de petite taille et quadrangulaires. La portée moyenne des constructions est de huit mètres sur un peu plus de cinq mètres. Toutes les constructions sont réalisées en granite local, en moellons équarris, certaines disposent de chaînage d'angle.

La toiture terrasse était en terre crue et s'appuyait certainement sur une voûte en encorbellement.

D'après l'étude d'opportunité de classement pour un périmètre de site inscrit pour le village ruiné d'Occi, les ruines laissent deviner un caractère remarquable : celui de maisons à toits plats sur deux étages, typiques des maisons balanines avant le 19^e siècle. Les trois niveaux disposait d'une cave au RDC, et de deux niveaux d'habitation couvert de voûtes d'arêtes avec un plancher en bois (pin laricciu). L'accès au logis se faisait par l'extérieur et la distribution des pièces habitables par un escalier intérieur en granit ou en bois. Les linteaux des baies pouvaient être en bois (genévrier) ou en pierre.

L'enduit employé pour le recouvrement des maçonnerie était certainement des enduits au mortier de sable et chaux. Des pigments rouge et bleu ont été retrouvés sur les enduits existants.

Le village historique de Lumio

Il s'implante sur les coteaux Ouest du Capu d'Occi.

Le village est accessible depuis la route nationale au Sud, par le quartier de La Nunziata et au Nord par l'avenue de la place de l'église et l'avenue Bella vista.

C'est le centre qui assure une activité du village durant toute l'année : à la fois par la présence des habitants en résidence principale, mais également par les activités économiques de commerces et de services que propose le centre du village.



Urbanisme et architecture

Le village s'organise en cirque, suivant les courbes de niveaux topographiques et le long de deux voies principales (roulées) citées plus haut, qui s'étagent l'une au dessus de l'autre. Les sentes piétonnes de jonction entre la voie haute et la voie basse se frayent des passages en lacets, entre les habitations.

Le dessin des espaces bâtis révèle deux regroupements d'habitation : un premier centre bâti orienté plein Ouest et un second orienté au Sud.

La place de l'église crée l'articulation entre ces deux polarités bâties.

Les parcelles bâties sont généralement de petite taille et s'implantent en mitoyenneté le plus souvent les unes par rapport aux autres. Les espaces bâtis ne se développent pas en profondeur, en raison de la contrainte topographique.

A ce titre, les constructions comptent très souvent un premier niveau de RDC de cave enterré sur la partie amont du site. Certaines habitations ont fait le choix de s'inscrire en retrait de l'espace public dans la partie amont, afin d'aménager une cour arrière, permettant un éclairage du niveau inférieur.

Les hauteurs varient de 3 à 4 niveaux (R+2/R+3).

Les espaces publics présentent un traitement en enrobé des sols et une absence de trottoir en raison principalement de l'étroitesse des voies dans le village.

Les constructions sont en maçonnerie traditionnelle : moellons de granite local enduit à la chaux.

Les toitures sont à deux versants, le faîtage parallèle aux courbes de niveaux. Les couvertures sont en tuile.

Les baies présentent des dimensions plus hautes que larges et se développent en deux à quatre travées.

Un bandeau maçonné en saillie de la façade peut venir souligner la périphérie de l'ouverture.

Bien souvent, l'accès au logement qui se fait au rez-de-chaussée présente un portail d'entrée plus large que les baies des fenêtres, surmonté d'un arc en plein cintre, quelques fois surbaissé.

Quelques corniches à la génoise ponctuent certaines habitations, ces constructions sont généralement remarquables dans leur proportions plus avantageuses que l'habitat traditionnel. Cela étant, les décors en façade reste très rares.

Les menuiseries extérieures sont traditionnellement en bois, les volets sont également en bois à persiennes ou pleins.

Les ferronneries sont rares, mais lorsqu'elles existent, sont en fer forgées.

De nombreux remaniements des habitations présentent des surélévations de niveaux et des ajouts en façade de balcons. De même, les toitures présentent quelques fois des aménagements de type « terrasse tropézienne »

Quelques rares maisons ne sont pas enduites. Mais l'absence d'enduit révèlent généralement de construction à destination agricole (murets de pierres sèche, remise...).



Extension urbaine du Chierchiu, au Nord de Lumio

Ce secteur s'étend depuis le route nationale à l'Ouest au réservoir d'eau en amont à l'Est. C'est le croisement entre la route de Lumio et la route de Calvi-Ile Rousse (RN) qui marque la fin de cette extension du village au Nord, tandis qu'au Sud, nous retrouvons une continuité avec le village historique.

L'urbanisation contemporaine de ce secteur est de type lotissement en villas individuelle, l'occupation du quartier est essentiellement résidentielle.



Urbanisme et architecture

Bien que l'urbanisation soit contemporaine, le secteur est bien desservi par l'espace public qui chemine en lacets rapprochés entre des ilots qui s'étirent le long de ces voies. Un cheminement à l'intérieur du lotissement à même était prévue avec une logique de traverse privée continue trouvant plusieurs issues sur la voirie publique principale.

Les accès se font souvent en amont de la parcelle, pour desservir les constructions. Des terrassements soutenus par des murs en maçonnerie de pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ont été aménagés afin d'éviter à la construction de reproduire le schéma du village historique qui voit l'ensemble de ses RDC aveugle sur trois de ses côtés.

Les parcelles sont régulières et font entre 700 et 1200m² environ. Le bâti s'implante généralement au milieu de sa parcelle, ce sont les jardins particuliers qui créent la mitoyenneté. Les limites parcellaires sont généralement végétalisées.

Les constructions s'orientent en fonction des courbes de niveaux.

Les hauteurs varient entre le RDC et le R+1.

L'architecture est en maçonnerie enduite.

Les volumes présentent des décrochés tout en gardant l'orientation de départ (pas de changement d'angle). Les toitures sont généralement à deux versants, le faîtage parallèle aux courbes de niveaux, recouvertes d'une couverture en tuiles.

Sur les côtes du Capu Bracaju : le quartier de La Nunziata

Le secteur est essentiellement résidentiel. Il se développe de part et d'autre du ruisseau de La Nunziata.

Le quartier de La Nunziata a de cela de caractéristique qu'il est constitué pour partie d'habitat patrimonial et d'habitat contemporain.
Les constructions anciennes s'alignent sur le tracé historique de liaison avec le village, tandis que l'urbanisation contemporaine a développé une logique qui enclave les nouveaux lotissements.



Urbanisme et architecture

Le long du tracé de l'ancienne voie rejoignant le village depuis le Sud, au droit du croisement avec le chemin de La Nunziata, un hameau se dessine par quelques petites constructions regroupées en bande.

Hameau, à ce jour noyé dans l'urbanisation plus contemporaine des lotissements et villas individuelles qui se sont emparées des coteaux.

L'orientation parcellaire historique obéit au principe d'alignement sur voirie, tandis que les lotissements ont développé leur propre logique de desserte en impasse et d'orientation des parcelles.

Bien que le choix de l'orientation de la parcelle soit relativement hétérogène, les constructions des lotissements respectent généralement le principe d'un faîtage de toiture parallèle aux courbes de niveau.

Les volumes bâtis sont complexes et présentant de nombreux décrochés.

Les toitures varient de deux à quatre pentes et sont généralement couvertes de tuiles. La hauteur des constructions varie du RDC au R+1.

Hameaux isolés de Quarcioli et Caglia Foscia sur le versant Nord du Monte d'Ortu

Le hameau de Quarcioli se développe parallèlement à la ligne de crête du Monte d'Ortu, tandis que la Caglia Foscia s'organise en gradins sur les coteaux du même relief. Ces deux « hameaux nouveaux » sont strictement résidentiels.

Ils participent au développement d'une urbanisation « en poche », dont la planification se fait sans cohérence avec le contexte urbain existant.



L'un et l'autre met en place une logique de desserte en impasse, sans cohérence avec les tracés historiques existants et sans cohérence d'ensemble entre les opérations d'aménagement de proximité. A ce titre, un découpage parcellaire, dessinant sa propre desserte est visible au Nord Ouest de Quarcioli.

Le hameau de Quarcioli, à la différence de celui de Caglia Foscia, a tout de même défini au préalable une desserte commune cadastrée. Ce n'est pas le cas à Caglia Foscia où la desserte des habitations en aval oblige à une servitude de passage non déclarée (non spécifiée sur le parcellaire).

Outre la différence sensible de densité à la parcelle : Quarcioli présente un découpage foncier plus régulier avec des parcelles plus petites que le hameau de Caglia Foscia.

Les constructions sont de type maison individuelle, implantées généralement au milieu de leur parcelle.

Les constructions semblent s'orienter en fonction de la voirie pour le premier hameau alors que le second privilégie une implantation parallèle aux courbes de niveaux.

L'architecture est très hétéroclite : l'architecture varie entre le contemporain (volumes épurés et toitures terrasses) et le néo-provençal, lequel domine tout de même.

L'ensemble des constructions sont en maçonnerie enduite. Les volumes sont complexes et présentent de nombreux décrochés. Les toitures sont à simple, double et quatre versants, généralement recouvertes de tuiles.

Les hauteurs de construction varient du RDC au R+1.
L'ensemble des constructions sont associée à une piscine.

Campu Laccie et la Concaja au piémont du versant Nord du Capu d'Occi.

Campu Laccie se situe à égale distance entre le village de Lumio et la marine de Sant-Ambrogiu, de part et d'autre de la nationale et à proximité d'un cours d'eau dévalant le Capu d'Occi. Campu Laccie est accessible depuis la route nationale.

La Concaja accueille le camping le panoramique, accessible depuis la départementale 71.

Ces deux sites se démarquent par la qualité de leur espace non bâti qui contribue à diminuer l'impact visuel des constructions dans le paysage de la commune.



Les implantations bâties ne correspondent à aucune logique relative à l'espace public, si ce n'est la proximité, de fait, de la nationale. En revanche, l'architecture néo-provençale aligne généralement son faîtage avec les lignes topographiques.

Dans la plaine, au piémont du Monte d'Ortu : San Petru, Le Forum, Malacucina, Schinali et Ondari

Cet ensemble a la particularité de s'étendre en « poches » d'urbanisation le long de la route de bord de mer. En résulte une alternance entre lotissement et espace naturel qui préserve encore le site. L'alternance est encouragée par la présence de cours d'eau et de milieux humides associés.

Urbanisme et architecture

L'accès au secteur est à double entrée : par la voie ferrée à l'Ouest, via la gare de Lumio-Arinella et à l'Ouest par un accès depuis la route nationale.

L'espace public de la route de bord de mer ne bénéficie à ce jour d'aucun aménagement propice au partage de voirie avec les piétons ou les cycliste. C'est pourtant une voie très empruntée en période estivale.

Le secteur trouve à l'Est et à l'Ouest des équipements existants ou à venir.

A l'Est, l'émergence d'un nouveau pôle d'équipement et de logements au piémont de Lumio, dans le secteur du Forum, mais également le cimetière et l'église de San Petru, plus au Sud. A l'Ouest, un village de vacance avec son équipement sportif sont implantés front à la mer avant la traversée de la voie ferrée.

Après le passage à niveau, un espace arboré a été aménagé pour accueillir le stationnement des véhicules et faciliter l'accès à la mer et à l'établissement de restauration de la plage de l'Arinella.



Les ensembles bâtis sont principalement des lotissements de villas individuelles.

L'architecture est hétéroclite, bien que là-encore le style néo-provençal domine.

Les volumes sont complexes, avec de nombreux décrochés. Les toitures à deux ou quatre versants sont recouvertes de tuiles.

Les espaces non bâtis : les jardins et notamment les lignes végétales en limites de parcelles participent

Au milieu de la plaine du Seccu, le Salducciu.

Le secteur est accessible depuis la route nationale, au Sud de Lumio.

Deux lotissements de morphologie linéaires se développent sur les lignes paysagères des affluents de la rivière du Seccu.

Urbanisme et architecture

Les deux lotissements qui se sont implantés en discontinuité avec la zone urbanisée, se sont réalisés dans un espace boisé, le réduisant considérablement.

Cet ensemble périphérique et son espace boisé sont entourés d'une plaine agricole encore exploitée. Nous soulignerons la richesse des bocages encore présents à proximité immédiate au Sud, au Nord et à l'Est.

Les anciens tracés des chemins agricoles permettent au secteur de boucler le secteur en rejoignant le secteur de San Petru et La Nunziata.

Les constructions sont principalement des villas individuelles qui s'implantent au milieu de leur parcelle. Le RDC domine, bien que ponctuellement l'on rencontre des villas en R+1 sur une partie de la construction.

Une résidence de vacance sous la forme de petits collectifs, s'élève en R+2.

L'architecture est contemporaine de type néo-provençale.



Le long du littoral, la marine de Sant-Ambroggio et ses extensions.

L'architecture et l'urbanisme moderne balnéaire révèlent d'une implantation, des volumes et des modénatures qui sont propres à cette période d'urbanisation. Cette urbanisation suit le littoral sur une épaisseur d'environ 100 mètres.

Ce secteur bénéficie d'une forte attractivité estivale touristique en raison de sa proximité avec le littoral et sa plus grande plage. Mais cette saisonnalité porte préjudice au centre historique de Lumio en été en entrant en concurrence avec le petit commerce du village mais également en période hivernale, puisque la marine, se vidant de ses habitants, perd également son activité.

Le secteur est desservi par la voie ferrée à l'Est et s'ouvre sur le site naturel de la Punta di Spanu à l'Ouest.

Le secteur bénéficie d'un port de plaisance (180 places) auquel est associé un centre commercial et des équipements sportifs de plein air en lien avec le village de vacances du Club Med.



Urbanisme et architecture

L'implantation des constructions se détache de toute logique d'intégration au paysage et l'architecture est « décontextualisé », ces ensembles bâtis sont en rupture avec le patrimoine bâti insulaire.

L'organisation des constructions est de type lotissement, les volumes bâtis, principalement des résidences secondaires dépassent rarement le RDC/R+1/R+2.

L'espace public se fait rare dans ce quartier de la commune, au sein duquel les nombreuses voies privées se terminent bien souvent en impasse.

Les accès à la mer sont également peu nombreux et oblige souvent à traverser des parcelles privées.

Le vocabulaire moderne balnéaire est celui d'une réinterprétation du bungalow.

La densité est faible au regard de l'importance de surface du parcellaire associé.

Lequel se présente en « série », un individuel groupé exploitant la mitoyenneté et un jeu de décrochements en façade.

Les ensembles bâtis sont réalisés en maçonnerie enduite, la toiture maçonnée est en terrasse, recouverte d'un film d'étanchéité apparent ou recouvert d'un concassé de pierres.

Ces constructions ne sont généralement pas ou peu isolées thermiquement et nécessitent de fait, l'installation de climatiseurs ou de chauffage électrique.

L'une des qualités remarquables du quartier de Sant-Ambrogio est l'importance visuelle des espaces non bâtis depuis la voirie.

Ces jardins et parcs des résidences qui en font leur « parvis » profitent également à l'image de la ville en diminuant l'impact visuel des constructions.

A proximité de la voie ferrée, Cala Stella, Mazza Corta et Orsu Lungu

Une seconde vague d'urbanisation plus contemporaine s'est développée en périphérie de l'urbanisation moderne de Sant-Ambrogio. Cette urbanisation plus récente se développe autour de l'arrêt ferroviaire du Club Med Cocody, sur un périmètre d'environ 300 mètres de diamètre autour de la gare.

Ce périmètre compte essentiellement des résidences secondaires.

Quelques services et commerce de proximité se sont implantés en périphérie immédiate de la gare.



Urbanisme et architecture

Là encore, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se détache de toute logique en lien avec la réalité physique du territoire.

La taille des parcelles est importante, de type résidentiel collectif et la densité des volumes bâtis faible. Seul le secteur de Cala Stella se développe en parcelles individuelles sur lesquelles viennent s'implanter, généralement en milieu de parcelle, des villas individuelles.

La voirie est essentiellement privée dans ce secteur. Seule la voie d'accès à la gare et à Orsu Lungu est publique.

L'architecture contemporaine est de style néo-provençale, les volumes sont en maçonnerie enduite, généralement couronnée d'une toiture en tuile canal à deux ou quatre versants.

Les hauteurs varient du R+1 au R+2.

5. Réseau de déplacements

5.1 Le réseau viaire

Le réseau viaire est le réseau de déplacement principal de Lumio. Il concentre l'ensemble des déplacements motorisés qui restent le moyen de transport le plus utilisé sur la commune. Outre le réseau de rues et de sentes existant en centre ancien, la trame viaire ne bénéficie pas ou peu d'aménagement de qualité et propice au partage de voirie avec des modes de déplacements alternatif au tout voiture.

Une artère principale qui supporte l'ensemble du trafic motorisé à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité.

Le réseau viaire compte hiérarchiquement une voie principale de liaison entre Calvi et Ile Rousse, via Algajola : la RN 197. C'est la route de Calvi à Bastia, qui relie toute les principales villes de la Balagne : elle suit une logique de tracé littoral.

Cette pénétrante principale est connectée à un réseau secondaire au Sud par les départementales D151 et D451 et au Nord, passant par la Bocca di Forcolina par la D71. Ce réseau secondaire assure la liaison de l'arrière-pays villageois avec la route nationale et le littoral : Calenzana, Cateri, Aregno ...ce chapelet de villages dessiné par la départementale 71 (route corniche de la Balagne qui dessert en tout 12 villages jusqu'à Belgodère).

Enclavement des dessertes locales

Le réseau de dessertes est de deux types :

- les rues et sentes historiques qui dessinent une trame de voirie assez cohérente et continue
- les nouvelles voies, principalement de statut privé qui irriguent les résidences et qui dessine une trame peu régulière et discontinue, ces voies se terminant la plupart du temps en impasse.

Le projet s'attachera donc à réinscrire les nouvelles voies dans un projet de trame viaire en pertinence avec les tracés historiques, afin de les mettre en valeur et favoriser un décongestionnement des points d'entrée sur le réseau principal.

Points de connexion au réseau principal : peu nombreux et dangereux

Chaque événement topographique est abordé comme un obstacle, chacun des secteurs urbains de Lumio s'enclavant les uns part rapport aux autres.

La route nationale supporte donc l'ensemble du transit de la commune, en de rares points de jonctions sont au Camp Raffalli et au centre équestre , de part et d'autre de la rivière et du pont, le carrefour des serres vers le hameau des Salducciu, le croisement de San Petru, de La Nunziata, du Forum et du village, le croisement vers le hameau de Quarcioli, de CampuLaccie et vers la gare de Sant-Ambroggio.

Les plus importants sont ceux du village et vers Schinali, le croisement avec la RD 71 et celui vers la marine de la commune.

Notons que les croisements présentent souvent un profil en épingle peu sécurisé en raison du manque de visibilité.

Le projet devra répondre à une mise en sécurité des croisements et des virages dangereux par une incitation à la réduction des vitesses et des aménagements

favorisant un champ de vision et une anticipation plus importante de la part des conducteurs des véhicules motorisés.

En dehors des polarités urbaines (village et Sant-Ambroggio), il est préférable de mettre en œuvre des aménagements favorisant une différenciation des modes de déplacements (voirie roulées, bande cyclable et trottoirs).

En revanche, dans les zones urbaines, il s'agit d'encourager le plus possible les aménagements de type partagés, souvent formalisés par un traitement unique et de qualité pour les sols. Ces aménagements favorisent la réduction des vitesses et une prise de conscience de la part des automobilistes pour les autres modes de déplacement.

Une traversée du village peu mise en valeur

La considération du projet communal de développement du « Forum », en complémentarité de l'offre d'habitat et d'activités qu'offre déjà le village historique force à s'interroger sur la qualité de la route nationale qui traverse cet ensemble villageois. Entre San Petru et Mazze, la route nationale devient la « Grand rue » du nouveau périmètre villageois. De fait, il s'agit d'aborder la requalification de la nationale à cette endroit à la manière d'une voie communale, en privilégiant la rencontre entre les mode de déplacements et en encourageant des activités (économiques ou sociales) en lien immédiat avec ce tracé (privilégier les implantations d'équipements et de commerces à proximité et en co-visibilité immédiate avec la route nationale). Il s'agira également de donner une qualité à cette axe routier qui devra devenir un véritable espace public (par la création d'alignements planté, la création d'aires de stationnements, des traversées piétonnes et vélos facilitées, une qualité du traitement des sols, la présence de mobiliers urbains de qualité....).



5.2 Réseau ferré

Le réseau ferré est le second axe structurant de la commune de Lumio.

Le ligne ferroviaire souligne le cordon littoral, entre 30 et 50m d'altitude au dessus du niveau de la mer et relie Calvi à Ile Rousse.

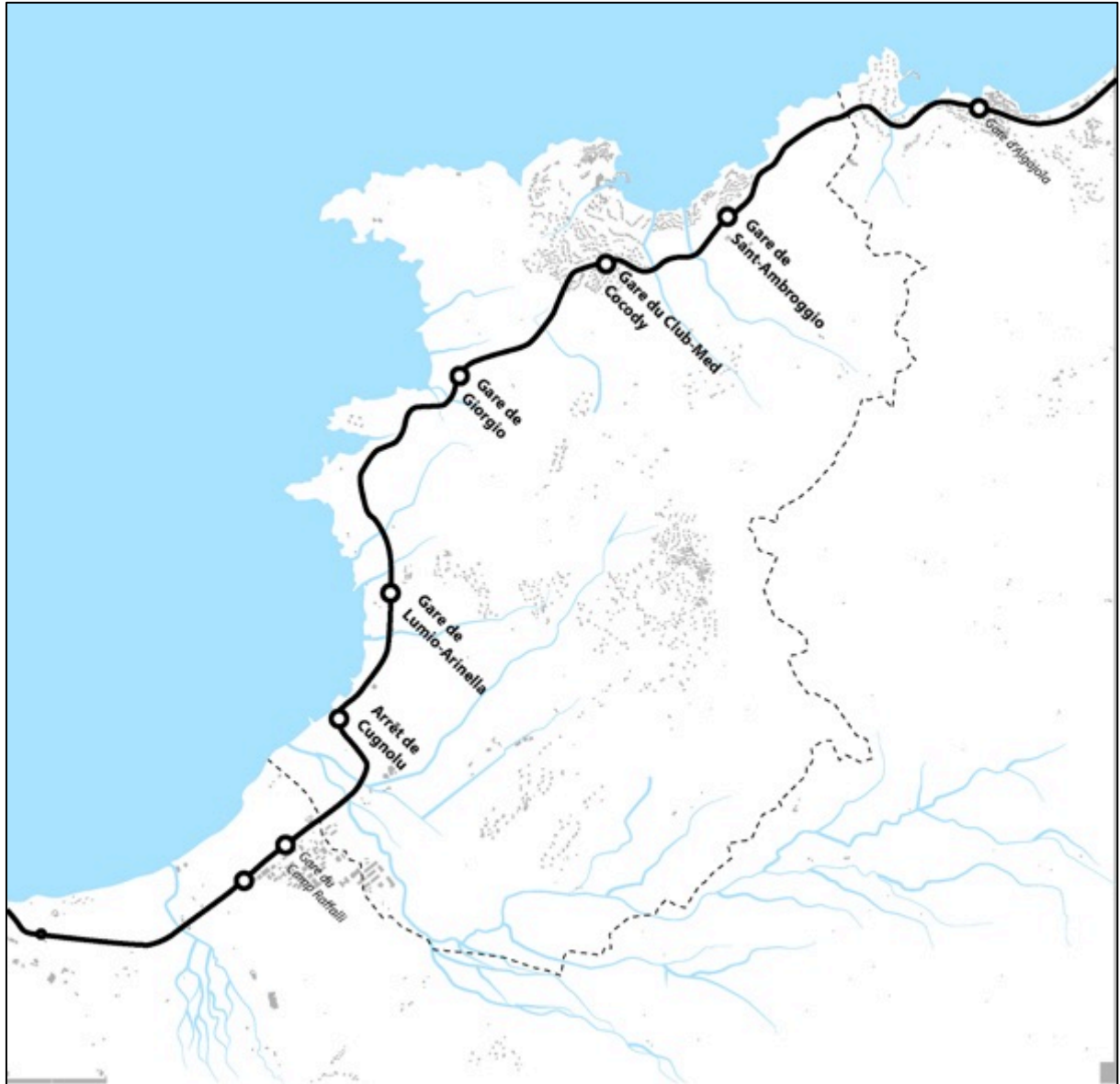
Son tracé alterne les passages dans des grands milieux naturels et des milieux urbains, en cela, le déplacement ferroviaire s'inscrit réellement comme une découverte du patrimoine paysager de la Balagne, en plus d'assurer le transport en commun le plus structurant de la région.

La voie ferroviaire bénéficie de cinq arrêts sur la commune.

- à proximité du site antique de Cugnolu, à l'embouchure du Seccu
- *gare de Lumio-Arinella*, au Hameau de l'Ondari, crique de PortuRicciaiu
- *gare de Giorgio*, à proximité des carrières de Spano et du site naturel de la Punta Spanu, à PortuAlgaju
- *gare du Club-Med Cocody*, au Hameau nouveau d'OrsuLungu, en périphérie de la marine de Sant-Ambroggio
- *gare de Sant-Ambroggio*, à l'entrée Nord de la marine de Sant-Ambroggio, non loin de la route nationale

La desserte de la voie ferrée est intéressante en cela qu'elle offre, outre la seule desserte des plages et la desserte de Sant-Ambroggio, OrsuLungu et Ondari, qui sont des secteurs urbanisés, la possibilité de rejoindre facilement et rapidement à pied, depuis chaque arrêt, un site historique ou géographique remarquable.

Cependant le foncier adjacent aux gares et aux arrêts ferroviaires est aujourd'hui peu valorisé alors qu'il serait susceptible d'apporter une valeur ajoutée aux secteurs qu'ils desservent, notamment par la création d'espace public, de stationnements (dans les zones urbanisées), des points d'information touristiques, mais également en renforçant l'économie locale (densification potentielle des secteurs déjà urbanisés dans le périmètre de la gare, développement d'activités commerciales et de services de proximité...).



5.3 Réseau pédestre

Les sentiers de randonnées ont la particularité, à la différence des réseaux structurants évoqués ci-avant, de parcourir le territoire géographique dans la richesse de sa diversité, depuis les reliefs de Lumio, offrant des points de vues remarquables sur le paysage, jusqu'au littoral en passant par le paysage de plaine et de vallées et vallons.

Ces itinéraires pédestres balisés reprennent certains tracés historiques que nous retrouvons sur le plan Terrier.

Notons que la rivière de Seccu, voie naturelle d'eau, n'entre pas dans les parcours de découverte pédestres.

De même, il n'existe pas d'itinéraires balisés continu le long du littoral.

Les lieux stratégiques de départ des itinéraires balisés partent principalement du centre villageois.

A ce titre, le village compte trois entrées : une au Sud dans le quartier de La Nunziata, un au Nord et une au centre-historique. Celle du centre historique de Lumio est un point stratégique puisqu'il permet de rejoindre l'arrière-pays balanin et suit un ancien « chemin des chapelles », ainsi que le sentier du patrimoine qui propose une boucle pédestre du village de Lumio au village ruiné d'Occi.

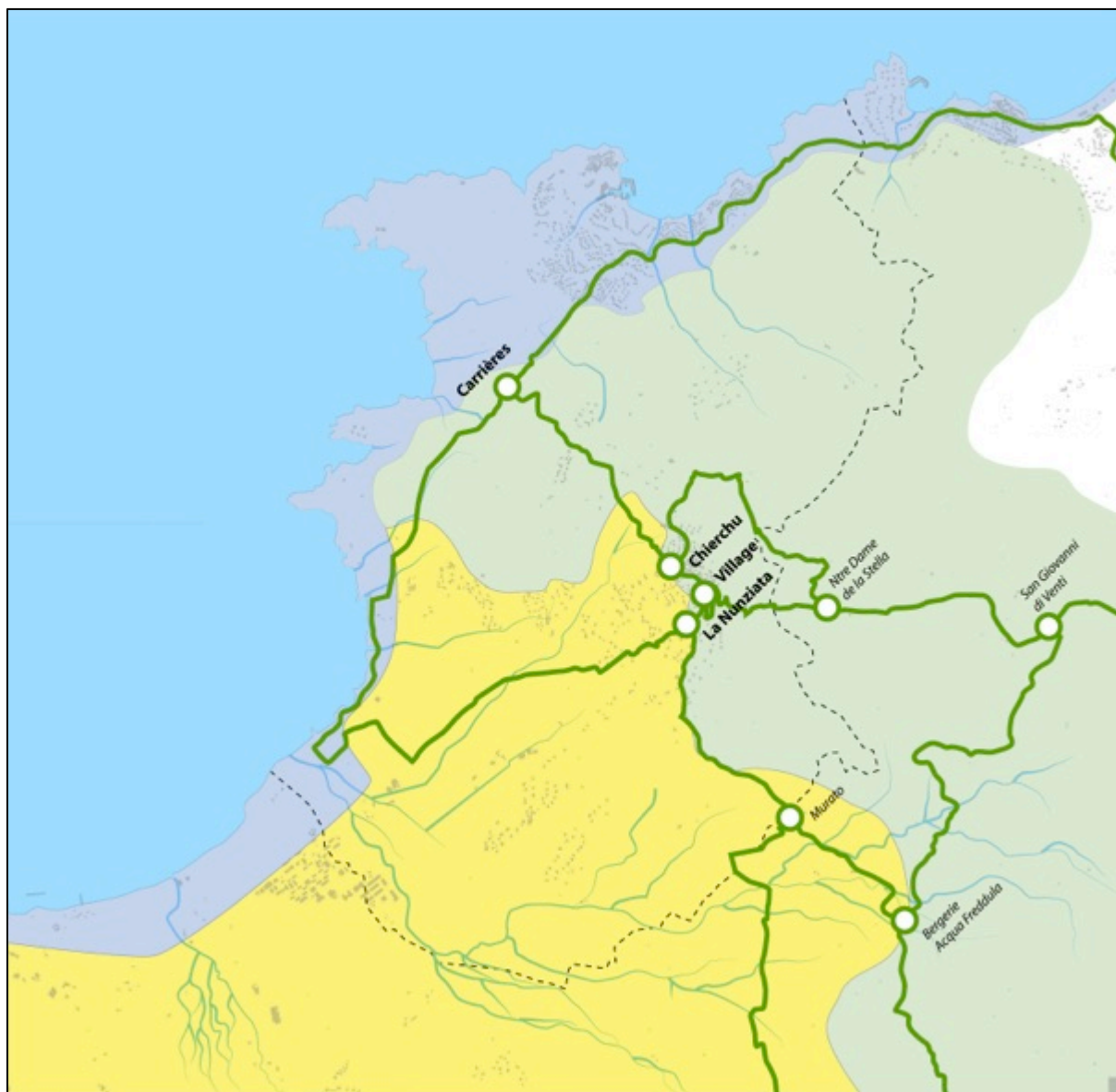
Autre croisement important : celui à proximité des carrières de granit de Spanu. Il fait se rejoindre le village avec la marine de Sant-Ambroggio au Nord-Est et forme une boucle qui rejoint le village de Lumio via le site archéologique de Cugnolu.

Si un sentier du patrimoine existe et met en valeur le petit patrimoine de proximité du village, aucun itinéraire ne permet de rendre compte de la richesse des sites archéologiques de la commune.

Le projet devra considérer l'opportunité de créer un maillage de sentiers pédestre valorisant l'ensemble du patrimoine bâti et non bâti sur l'ensemble de la commune.

A ce titre, l'héritage des tracés historiques et chemins agricoles sont des aides à la constitution de ce maillage.

Il s'agit également d'enrichir ce réseau d'une signalétique et d'un balisage adapté, intégré pleinement aux paysages traversés.



5.4 Réseau maritime

Les activités du port de Sant-Ambroggio ne peut à ce jour prétendre d'un vrai « réseau maritime », cependant, il s'agit de faire l'état des lieux d'un port de plaisance, appartenant à la Mairie de Lumio et exploité par la société Yachting Club de Sant'Ambroggio.

Le port de plaisance compte 220 places, dont 20 places sont réservées aux bateaux de passage. Les plaisanciers peuvent profiter d'une mobilité alternative terrestre électrique, de location de bateau ou de cours de plongée à partir du port.

Le rayonnement du port est à ce jour peu exploité à des fins de découverte de la côte terrestre depuis la mer, mais également la découverte du monde marin.

Le port de Sant-Ambroggio se situe entre les ports de Calvi et d'Île Rousse, lesquels proposent des voyages maritimes de plus grande distance vers le

continent : Marseille, Toulon, Nice et Savona. Là aussi, aucun service de taxi ou de navette propose de jonction maritime entre Calvi, Sant-Ambroggio, Algajola et Ile Rousse.



5.5 Réseau aérien

La commune de Lumio est à proximité de l'aéroport de Calvi Saint-Catherine : 9 kilomètres depuis le village, et 14km de la marine de Sant'Ambroggio.

A ce jour, il n'existe pas de ligne de transport en commun assurant des liaisons avec l'aéroport.

En revanche, il existe des sociétés privées qui assurent le transfert de l'aéroport à Lumio. Certaines résidences de vacances proposent également dans le cadre de leur offre de séjour, une prise en charge du déplacement.

Conclusion : premières orientations

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

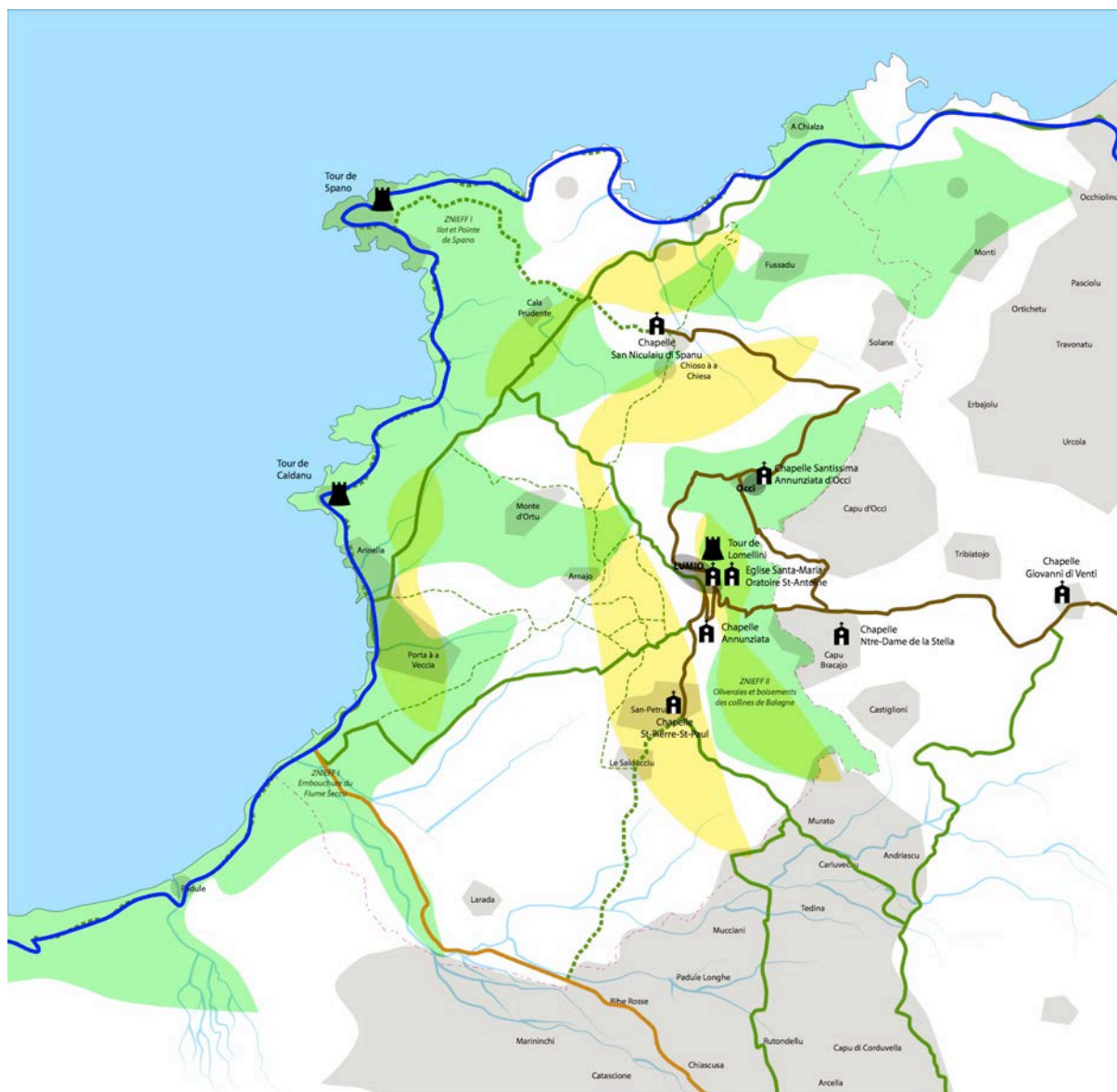
L'enjeu est le tressage des différents maillages patrimoniaux entre eux afin de préserver et valoriser le patrimoine remarquable de Lumio, de favoriser le développement d'espaces jardinés et agricoles, d'améliorer la visibilité et l'accessibilité à l'ensemble des sites patrimoniaux.

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

- Préservation et valorisation du patrimoine bâti et des sites d'exploitation industrielle (village, village abandonné d'Occi, églises et chapelles, sentier du patrimoine, tours littorales, carrière de Spano, petit patrimoine remarquable, sites archéologiques, architecture et urbanisme balnéaire de Sant-Ambrogiu)
- Préservation et valorisation du patrimoine naturel littoral et rétro-littoral (natura 2000, ZNIEFF, Conservatoire du littoral) : Trame Verte et bleue
- 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)

Un réseau 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 aménagement 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 chemins ruraux agricoles et des canaux d'irrigation historiques



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 nationale, l'enjeu est de développer une trame de déplacements, partagés entre les différentes mobilités, des reliefs de Lumio à son littoral.

Trame viaire

Requalification de la Route Nationale 197 et de la Départementale 71

Sécuriser les accès et les traversées sur le réseau principal de déplacement

Valoriser les accès au littoral et les accès aux crêtes par un développement de nouveaux espaces publics au droit des croisements principaux (ré-aménagement des carrefours stratégiques)

Création d'une nouvelle voie de désenclavement du Forum entre l'entrée de ville Sud et Nord sur la route nationale.

Valoriser les déplacements piétons et un partage équitable de la voirie (voir mobilités douces)

Création de nouvelles zones de stationnement respectueuse du contexte urbain et paysager (stationnement végétalisé, revêtement de sol poreux...) en continuité de la zone urbanisée.

Voie ferrée

Requalification et densification urbaine/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 ferroviaire en équipant les secteurs de stationnement véhicules motorisés (auto-moto-bus) et stationnement vélos.

Développer une architecture remarquable des arrêts et des gares afin de leur donner davantage de lisibilité.

Favoriser tout en cadrant et règlementant le commerce d'appoint mobile dans ce périmètre.

Mobilité douce

Développement des mobilités douces sur l'ensemble du périmètre communal

- création d'un réseau de pistes cyclables sur la route nationale et sur les voies d'accès au littoral
- création/élargissement d'aménagements différenciés (trottoirs) sur la route nationale entre le croisement de l'Annunziata (entrée de village Sud) et son croisement avec la RD71 (entrée Nord du village) mais également sur les voies principales d'accès au littoral.
- équiper la commune de mobilier urbain réparti équitablement sur le périmètre communal et répondant à un cahier des charges de qualité et de confort
- amélioration de l'accessibilité au village d'Occi
- développer un maillage de sentiers pédestres à l'échelle du périmètre communal

Port

Favoriser l'émergence de nouvelles formes de mobilités maritimes

- développer d'une ligne de transport collectif maritime vers Ile Rousse et Calvi
- favoriser un cabotage maritime communal vers les plages principales du littoral de Lumio
- aménager les principales plages de pontons mobiles et démontables.

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

Densifier et intensifier le quotidien des habitants de Lumio, tout en valorisant la complémentarité entre les pôles urbanisés existants.

Chacun des quartiers de la commune a développé des caractéristiques et des usages spécifiques qui leur sont propres, l'enjeu du projet de ville est de conforter la diversité de l'offre identitaire de Lumio.

Village-Forum : une double polarité historique et actuelle

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 : un cœur patrimonial à valoriser

- requalifier et restructurer le village autour des espaces publics majeurs
- 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 (cité artisanale au droit de la Mairie/école existantes ?)
- restaurer le patrimoine bâti traditionnel
- réhabiliter les logements dégradés et insalubres
- protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti agricole : terrasses, murs de soutènement et murs d'enclos, jardins ...
- 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 d'une aire de stationnement entre le forum et le village s'intégrant à la logique d'aménagement en terrasses plantées
- 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).

Le secteur du Forum : un pôle sportif, scolaire et de santé

- favoriser l'émergence d'un véritable pôle sportif à l'échelle extra-communale
- aménagement du secteur du forum autour d'un espace public majeur
- favoriser l'installation d'équipements collectifs
- 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'accès facilité à la propriété.

Secteurs péri-villageois immédiats (Chierchiu, La Nunziata) : densification

- Favoriser la continuité de l'espace public en milieu urbain et la création de nouveaux espaces publics de rencontre tout en améliorant le confort de l'habitant et du visiteur au quotidien (les nouveaux espaces publics s'inscriront également dans une volonté de sécurisation des croisements et des lacets)

- Pour le secteur de La Nunziata : requalification urbaine de la route du 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)
- Favoriser une densification douce des secteurs en périphérie immédiate du village et présentant une sous-densité (Bimby)

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.

- Redynamisation du 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...)
- Requalification urbaine et mise en valeur du périmètre de la plage, du port et du pôle commercial de la marine : l'objectif étant de permettre une lecture et un accès continu de l'ensemble du front de mer sur l'ensemble de l'anse.
- Mise en valeur de 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 la création d'une zone de rencontre et de départ de sentiers pédestres à partir de la frange urbaine de Mazza Corta.
- Densification urbaine lorsque cela est possible autour des gares de Sant-Ambroggio et de la Gare d'Orsu Lungu et requalification de l'espace public (voirie) d'accès aux gares à partir du front de mer
- Encourager la rénovation énergétique sur l'ensemble du secteur

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 partagé entre les piétons, les vélos et les véhicules motorisés depuis le forum au pied du village à la mer
- Mettre en valeur et restaurer les traversées des cours d'eau, leurs milieux humides, leur forêt alluviale et leurs voies de halage
- Assurer une alternance entre les hameaux bâtis et les espaces naturels en préservant et mettant en valeur les coupures urbaines existantes
- Favoriser la densification lente des espaces déjà urbanisés et l'émergence d'une différenciation identitaire entre les hameaux (restitution du sens toponymique des lieux)
- Création de nouveaux espaces publics et d'équipements de proximité pour favoriser la rencontre et la fréquentation de ces espaces strictement résidentiel (projet de verger d'accès public à proximité immédiate des espaces urbanisés et/ou projet de petit équipement de valorisation des espaces naturel : architecture de belvédère et de folies s'inscrivant dans une lecture romantique de la découverte des espaces naturels)
- Depuis l'Ondari : valoriser les départs de sentiers pédestre vers la pointe de Spano

Urbanisation spontanée discontinue (Le Saldicciu, Quarcioli, Caglia Foscia, Campu Lascie, Concaja : mise en valeur du caractère paysager

- Maîtriser l'expansion urbaine à partir de ces secteurs

- Valorisation des espaces boisés à proximité immédiate de ces secteurs
- Favoriser l'émergence d'un vocabulaire de jardins cultivés (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'espace boisé...)
- Pour le secteur du Saldicciu : requalifier la voie d'accès au village via San Petru et La Nunziata et d'accès à la rivière du Seccu, protéger les espaces boisés en frange des zones urbainsés, maintenir une agriculture diversifiée de vergers et de graminés.