

Plan Local d'Urbanisme
Commune de LUMIO



Campà Inseme

2 . Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

PRESCRIPTION PAR DCM DU

ARRET PAR DCM DU

JJ/MM/AAAA

ENQUETE PUBLIQUE

DU JJ/MM/AAAA AU

JJ/MM/AAAA

APPROBATION PAR DCM DU
ET EXECUTOIRE LE

JJ/MM/AAAA
JJ/MM/AAAA

I. AVANT PROPOS

1. Cadre d'Application

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définie dans le PADD.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

2. Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP

Article L151-6 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L151-7 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Lumio.

Dans le cadre du projet de ville de Lumio, les OAP se définissent comme suit :

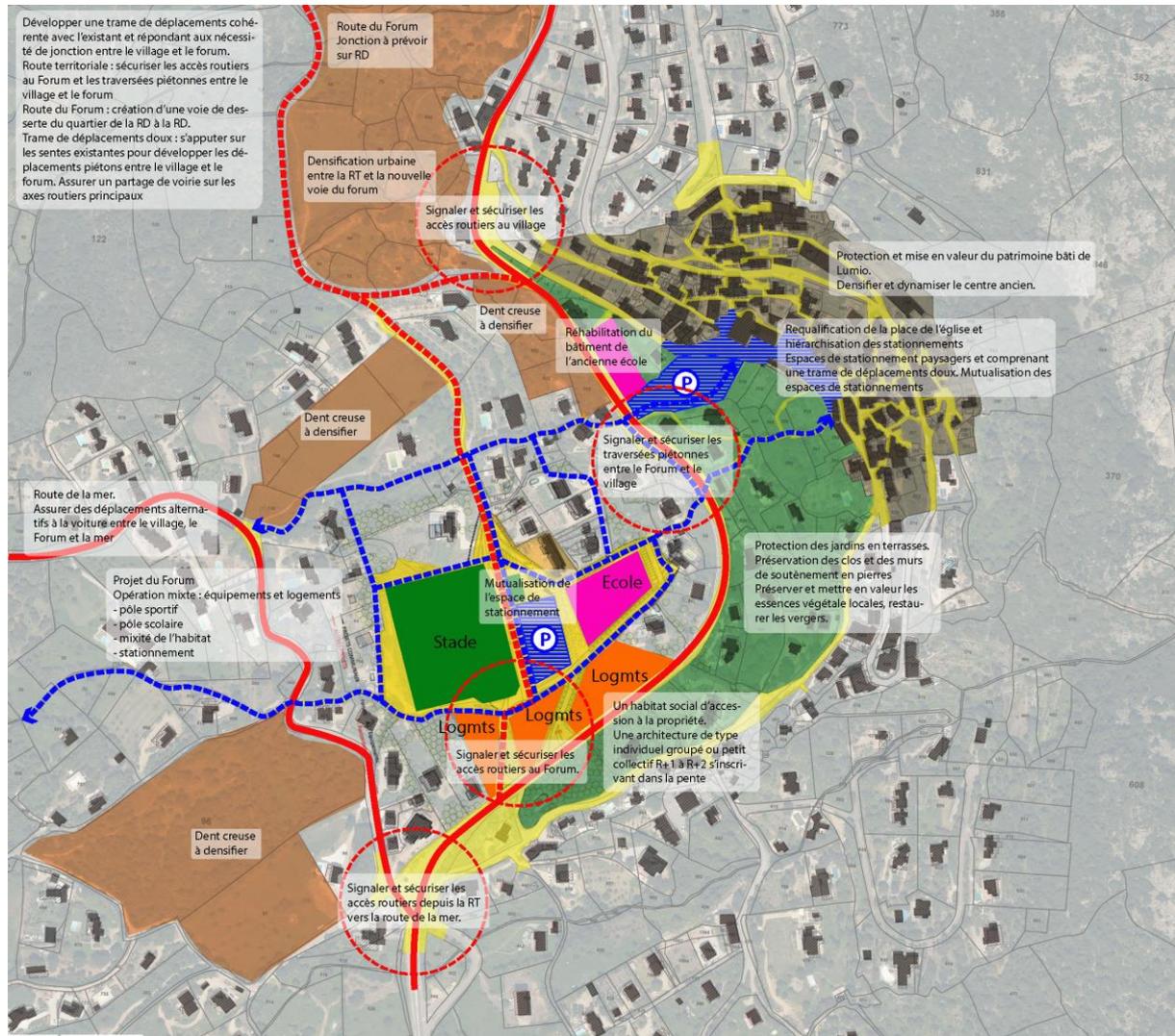
- **OAP Village-Forum** qui détaille les modalités de densification du village ancien et celles de la nouvelle centralité du Forum
- **OAP Marine** qui détaille le choix d'extension de la Marine dans sa partie Ouest, en continuité de l'existant.

La commune de Lumio compte deux principales zones agglomérées à enjeux :

1. Le Village de Lumio : centralité patrimoniale villageoise
2. La Marine de Sant'Ambroggio : centralité littorale moderne et contemporaine

III. OAP Village - Forum

Préservation du caractère patrimonial villageois, nouvelle centralité du Forum et éléments de liaison Village-Forum-Littoral.



La densification du village

La densification à proximité immédiate du village est privilégiée par l'équipe municipale.

Il convient de partitionner le village en deux parties :

- la première qui s'inscrit dans un cadre de préoccupation patrimoniale en raison de la proximité des espaces à densifier avec le centre ancien villageois. Cette première séquence doit conforter l'idée de centralité du village (densité d'équipement à maintenir)
- La seconde qui se développe après le forum qui suit la route de la mer du Forum à la gare et au littoral : linéarité avec coupures urbaines. Cette seconde séquence se caractérise par un habitat plus diffus et des spécificités

paysagères remarquables sur un axe de liaison mer/montagne qui porte le développement d'une alternative à l'usage de la voiture individuel et le développement d'activités en lien avec les espaces naturels et agricoles de proximité.

Cette partition entend une densification de l'espace villageois en deux temps. Il conviendra de densifier les espaces non bâtis au plus près du village dans une première phase d'urbanisation et de convenir d'une urbanisation de la descente vers la mer dans un second temps.

1. Densification autour du village ancien : préserver le caractère patrimonial villageois, redynamiser le centre ancien

Les parcelles non bâties à proximité immédiate du village

En périphérie immédiate du village, les parcelles non bâties seront à densifier.

Elles présenteront des caractéristiques architecturales s'inscrivant dans le cadre de leur co-visibilité avec le village de Lumio.

La nécessité d'un projet concerté

Au regard de la proximité de grandes emprises foncières non bâti avec le village, il convient d'étudier les propriétés foncières afin de tendre à un projet concerté de ces zones.

La solution la meilleure, qui ménage les intérêts des propriétaires et la qualité du site est celle du remembrement foncier permettant la création d'un ou plusieurs ensembles d'habitations. L'opération est réalisable, globalement, dans le cadre légal d'une Association Foncière Urbaine (AFU) conformément aux articles L.322-1 à L.322-11 du Code de l'Urbanisme.

L'association syndicale, constituée par tout ou partie des propriétaires fonciers, confie à un concepteur (architecte-urbaniste et paysagiste) l'étude de composition urbaine (lotissement ou groupe d'habitation) qui tient compte des critères habituels : possibilité de desserte, ménagement des vues et des expositions...

L'intégration des maisons individuelles aux abords du village.

Ce que doit dire le PLU :

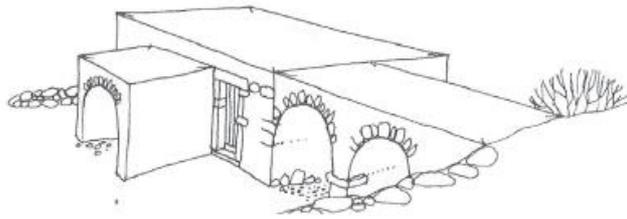
Article UB ou UC 11, Aspect extérieur des constructions :

« Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et respecter les caractéristiques générales de l'environnement bâti sans exclure le recours à une expression architecturale contemporaine.

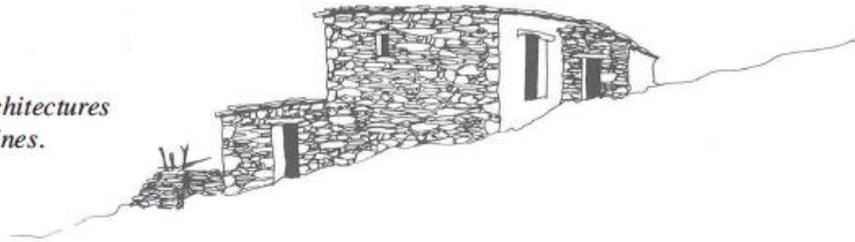
L'architecture contemporaine ne doit pas être interprétée comme une originalité volumétrique. Il convient, dans le cadre de la densification des secteurs à proximité du village, de s'inscrire dans une architecture contemporaine qui se fond dans le paysage.

A ce titre, l'architecture contemporaine doit être une interprétation d'un habitat traditionnel aux toits en terrasse.

Récemment, ces maisons ne sont pas des copies serviles d'anciennes bergeries mais des créations inspirées d'un principe architectural simple : un habitat à toit plat, au besoin répété en gradin, le toit de la partie inférieure formant la terrasse de la partie supérieure.



*L'évidente parenté entre architectures
traditionnelles et contemporaines.
Dessin du haut : J. Poncin,
et du bas : J. Orsolini.*



Le recours à des matériaux issus du sol – la pierre, le tuf- donne au final des architectures mimétiques et humbles, sans crainte d'affirmer des usages nouveaux comme la recherche des vues sur le paysage.





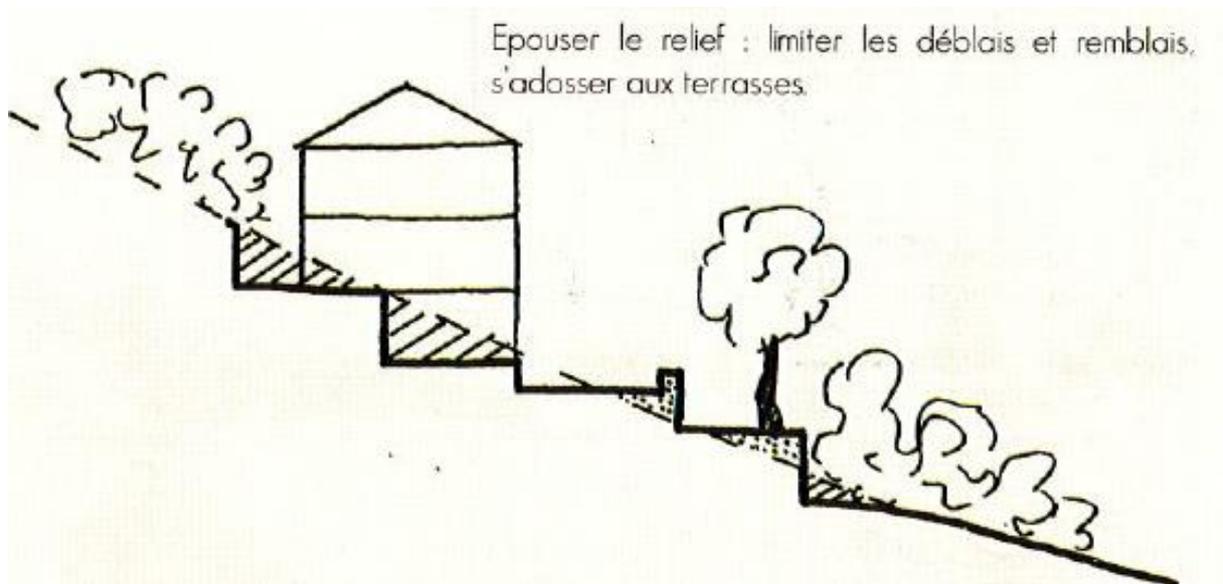
Néanmoins, le recours à d'autres matériaux comme le béton et le bois sont également garant d'une intégration paysagère lorsque le béton est correctement mis en œuvre (calepinage et coloration possible du béton dans la masse) et lorsque l'essence de bois est en accord avec les essences et les couleurs du milieu.





Terrassements, implantations, accès et emprises des constructions

Les déblais et remblais sont limités à 4 mètres, le bâti s'inscrit dans la pente en s'adossant aux terrasses. L'accès à l'habitation peut présenter un double accès haut et bas.



L'implantation du bâti

L'implantation du bâti se fera en amont du relief de la parcelle.

Nota :

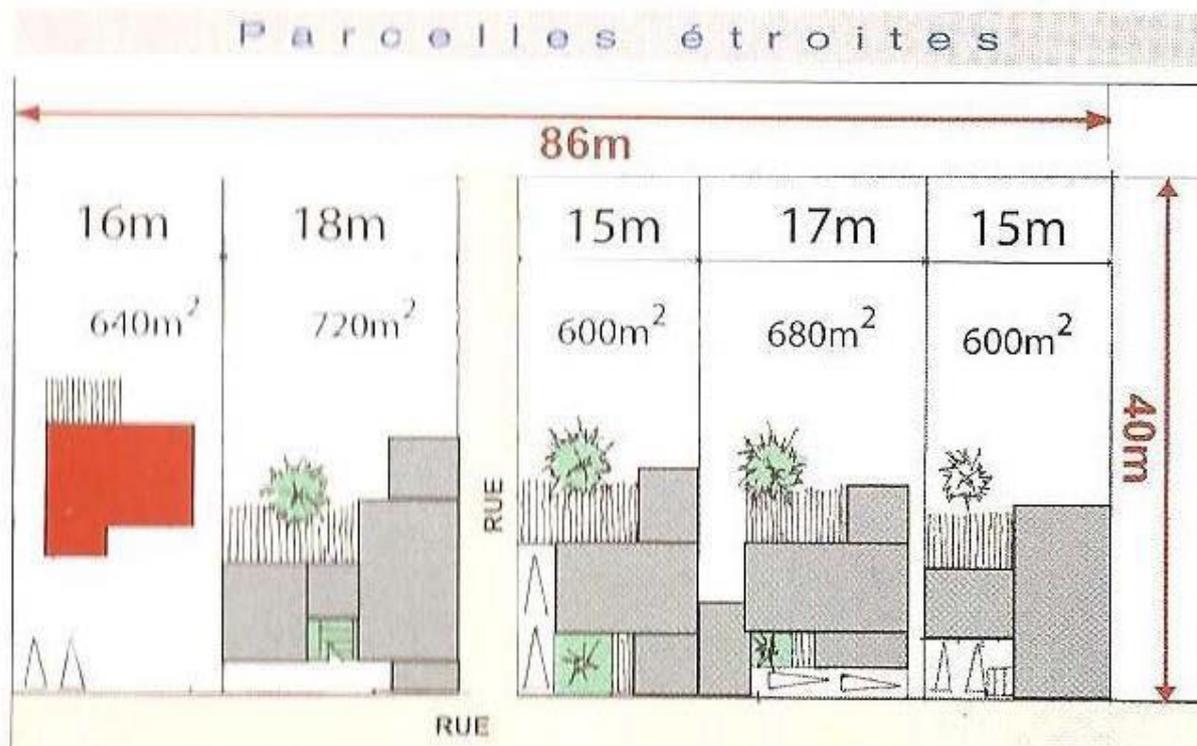
Les lotissements créés ces dernières années ont presque tous repris les marges de recul à la voie et d'espacement entre les maisons prévues par les règles nationales d'urbanisme. Cela a largement contribué à l'accélération de la consommation foncière et a eu pour conséquence une banalisation des quartiers, qui présentent des paysages répétitifs et dépourvus de lignes conductrices. Les solutions plus denses et imaginatives ont été bloquées. Une réflexion différente sur l'organisation du bâti permettra d'améliorer la densité des nouveaux quartiers tout en préservant l'espace à vivre du jardin.

Ainsi, dans les quartiers de logements individuels, la forme des parcelles et l'implantation des constructions sur ces parcelles concourent à l'image urbaine du quartier et à la qualité de vie des habitants.

Les parcelles étroites et allongées permettent de constituer un front bâti sur la rue qui structure la limite entre espace privé et espace public.

L'implantation sur un bord de la parcelle et éventuellement en mitoyenneté avec la construction voisine permet de préserver l'intimité grâce à des jardins d'un seul tenant développés à l'arrière des habitations.

Un parcellaire étroit et profond est favorable à la cohérence du tissu urbain.



En matière de recul et afin de favoriser la meilleure exposition possible pour un bon ensoleillement et une économie d'espace, le règlement du PLU prévoit que les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à l'alignement des voies dans les secteurs d'urbanisation diffuse à proximité immédiate du village.

Les parcelles identifiées comme « à densifier » devront trouver leur accès sur le réseau secondaire et de desserte de la zone et proscrire des accès par la route territoriale. Il conviendrait d'encourager la constitution d'association foncière urbaine

afin de garantir la pertinence d'un projet d'ensemble dans les secteurs où l'évolution urbaine aura un impact sur le fonctionnement urbain du village.

Hauteur, volumes

Il convient d'encourager une architecture en terrasses, épousant les courbes de niveaux.

La hauteur des constructions ne dépassera pas deux niveaux et 7 mètres par rapport au terrain naturel.

Il conviendra que les volumes bâtis soient simples et compacts.

Le développement de leur volume suivra les courbes de niveaux du relief et leur faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

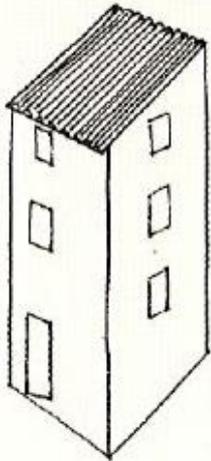
Toitures

Les toitures sont à un ou deux pentes, recouvertes de tuiles canal.

Les toits-terrasses sont admis sous condition de présenter une finition soignée de leur surface extérieure. Il sera admis un traitement végétalisé ou un recouvrement en carreau de terre-cuite ou en concassé de pierre locale.

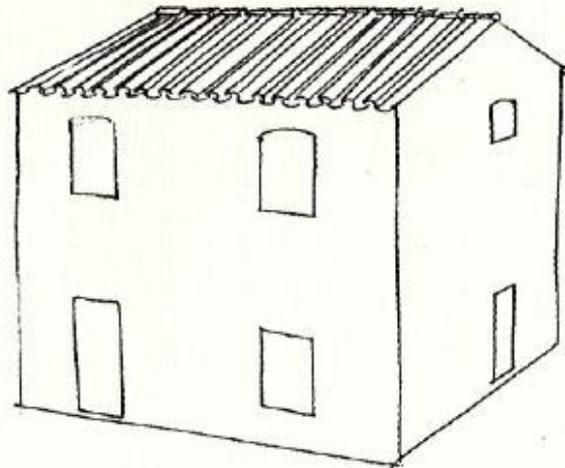
Les toitures à béton de chaux sont admises, conformément au patrimoine balainin.

de faible profondeur



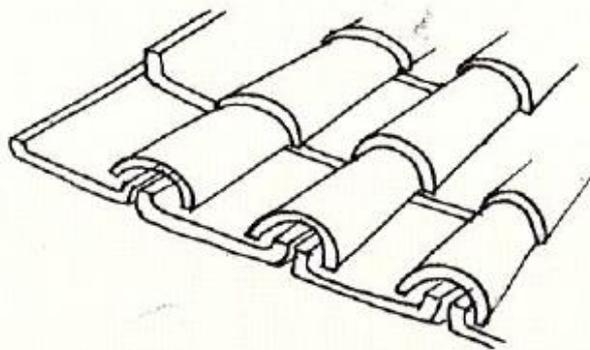
Toiture à 1 pente
(cas le plus fréquent)

de profondeur importante



Toiture à 2 pentes

Seules les maisons nobles possèdent des toits à 4 pentes couvrant des volumes imposants particuliers.



Quelques toitures ont conservé
les tuiles romaines (imbrex et
tegulae) placées en tuiles de
courant

Nota :

Les toitures terrasses végétalisées présentent plusieurs avantages :

- la protection de la nature et l'écologie urbaine en développant des espaces verts et en s'intégrant dans le paysage.
- L'augmentation de la richesse en espèces végétales et animales
- La rétention des eaux pluviales (effet retard des eaux de pluie dans les canalisations, réduction de l'impact de l'imperméabilisation pour la viabilisation des terrains, désengorgement du réseau d'assainissement et des stations d'épuration des eaux usées...)

- Diminution des variations thermiques annuelles à l'intérieur du bâtiment, protection contre le bruit grâce à l'effet d'isolation...

La toiture-terrasse peut également être accessible et être utilisée comme surface extérieure à défaut d'avoir accès à un jardin privatif.

Aspect technique

La conception et la réalisation des toitures terrasses est règlementée (www.critt-horticole.com/wp-content/uploads/2015/09/regles-pro.pdf)

Quelques exemples de toitures-terrasses.





Les typologies du bâti

Dans les secteurs à densifier au plus près du village, il conviendra d'encourager la diversité typologique de l'habitat : habitat individuel, habitat groupé et petits collectifs.

Maçonnerie (article 11, aspect extérieur des constructions)

Murs : matières et couleurs

Une construction nouvelle comme une restauration devra être totalement en pierres ou totalement enduite, volume par volume.

Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions.

La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel : pierres de carrières locales non taillées à joint secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement et brossé avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf s'harmonisant avec la teinte de la pierre.

Les enduits sont talochés, gratté ou grossiers, dans une tonalité se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des crépis traditionnels observés localement (chaux et tuf). Les enduits écrasés sont interdits.

Baies

Les ouvertures en façade sont plus hautes que larges.

Les ouvertures se superposent selon un axe central sur les différents niveaux.

Les linteaux sont alignés.

Limites parcellaires

Les limites parcellaires seront soignées.

Les murs de clôtures sont admis sur une hauteur de 2 mètres. Les maçonneries en clôtures de parcelles seront enduites et terminées par un glacis.

Les limites parcellaires pourront être traitées par des haies vives.

Les grillages ne sont pas admis en clôture de parcelle.

Toute construction déjà existante et présentant des dispositions patrimoniales (anciennes terrasses, canaux d'irrigations, pailliers...) sera conservée.

La conservation de l'existant n'exclue en rien une architecture contemporaine.

A ce titre, quelques exemples d'architectures qui ont su tirer le parti d'un existant tout en s'inscrivant dans un vocabulaire résolument contemporain.





Encourager le développement et la densification des parcelles déjà bâties

La densification douce.

La densification douce est privilégiée pour les secteurs de densité diffuse à proximité immédiate du village de Lumio.

La densification douce est une méthode de densification à long terme visant à densifier les secteurs périphériques urbains, occupés souvent principalement par la maison individuelle. L'objectif est de permettre une nouvelle division parcellaire afin de favoriser l'émergence de nouvelles constructions.

Si l'on se positionne pour un projet de densification dite « douce », l'objectif à atteindre est de gonfler le potentiel bâti du parcellaire, notamment dans les zones pavillonnaires à proximité du centre du village et dans la marine de Sant'Ambroggio.

Pour redynamiser la constructibilité du parcellaire privé, plusieurs solutions sont envisageables :

- la division parcellaire et construction sur parcelles détachées

- la construction d'appartements accessoires
- la restructuration interne et/ou externe de grands pavillons

De manière plus concrète, l'approche règlementaire du document d'urbanisme pour prendre en compte ce parti-pris de densification douce impactera les articles de 6 à 8 du PLU, à savoir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique (art.6)
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (avec les fonds voisins) (art.7)
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.8)



Pour exemple, le règlement pourra permettre à la construction nouvelle de s'implanter sur toute la surface au sol (principe de disparition du COS)
 Cette solution est adéquat dans le cas de petites parcelles et permet de ré-orienter le bâti en lien avec l'espace public (ouverture de baie sur l'espace public, mitoyenneté, alignement sur l'espace public).

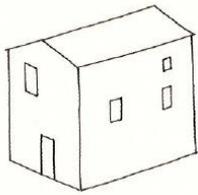
Le règlement sera susceptible de diminuer, voire de supprimer les règles de prospect en limites parcellaires et de recul par rapport à l'espace public.

Ces mesures auront pour but de promouvoir un alignement sur l'espace public pour la constitution d'un front bâti (actuellement tissu bâti périphérique discontinu), l'optimisation du foncier pour un redécoupage et une densification ultérieure, mais aussi la valorisation d'une architecture de qualité (tentation de report actuel de la forme de la parcelle sur la forme du bâti).

L'extension d'un bâti déjà existant ou la construction en centre ancien

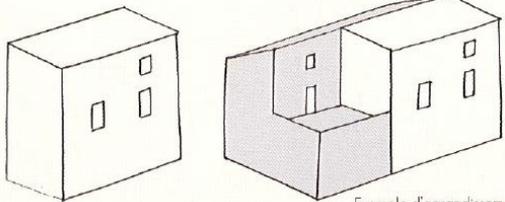
Quelle que soit la modification du volume initial, elle doit être étudiée avec soin car il en résulte de nouvelles proportions, un changement d'échelle et une insertion différente dans le site.

Comment accoler un volume annexe en pignon



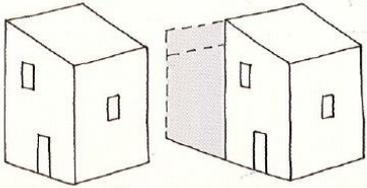
Comment accoler un volume à l'arrière

sur un volume étroit



Exemple d'agrandissement

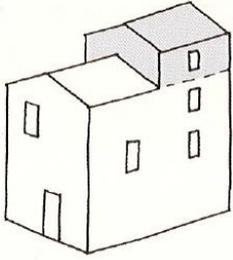
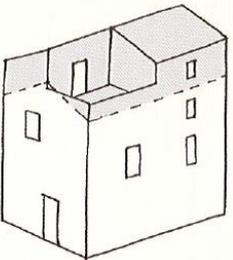
sur un volume profond



Agrandir dans la continuité ou différencier les hauteurs distinctement. Eviter les décalages de toiture minimes.

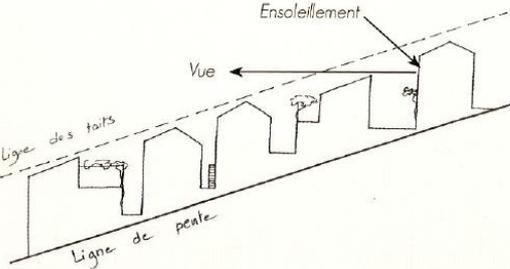
Selon l'importance du pignon modifié, l'agrandissement en partie arrière atteindra le faîtage ou sera limité à l'étage inférieur. Dans un village en pente, il sera limité au faîtage afin de ne pas gêner la vue et dissimuler les façades des maisons situées en amont.

Comment surélever

La terrasse éventuelle sera située au dernier niveau d'habitation.

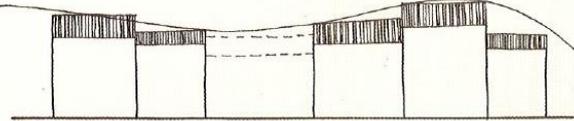
Hauteur par rapport aux autres constructions



Silhouette du bâti

Dans un village, une construction nouvelle s'insère harmonieusement lorsque sa hauteur respecte la silhouette du bâti.

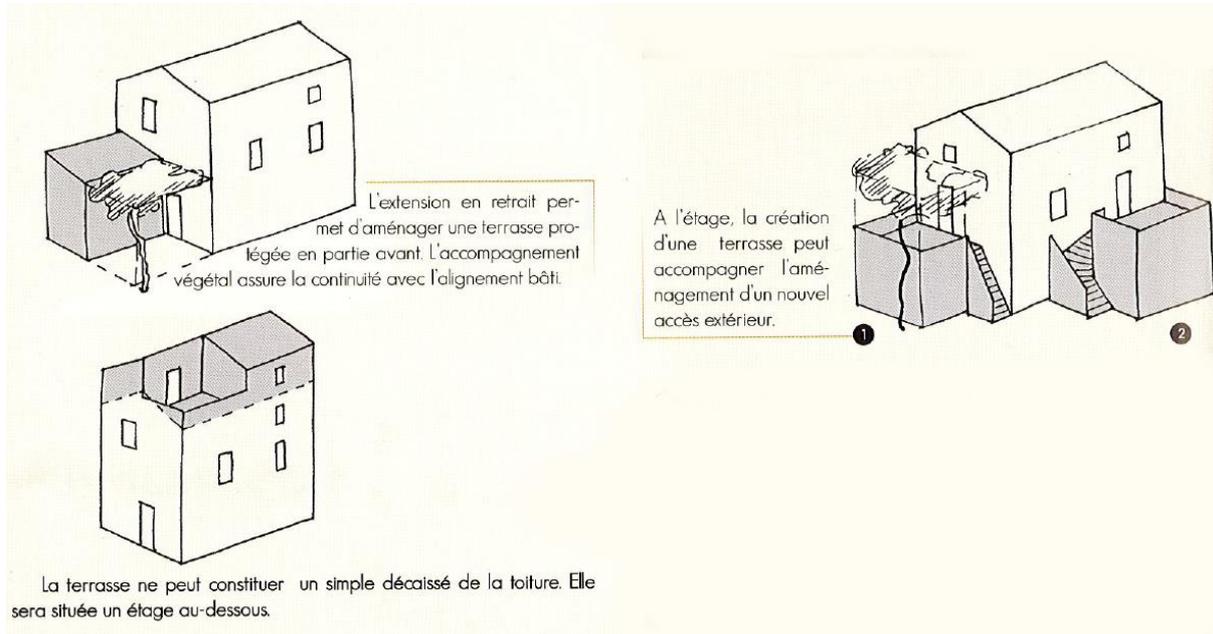
Les surélévations débordant cette silhouette seront évitées. En-deçà (volumes à rez-de-chaussée par exemple), une surélévation sera fortement recherchée.



Le traitement des espaces extérieurs en centre villageois.

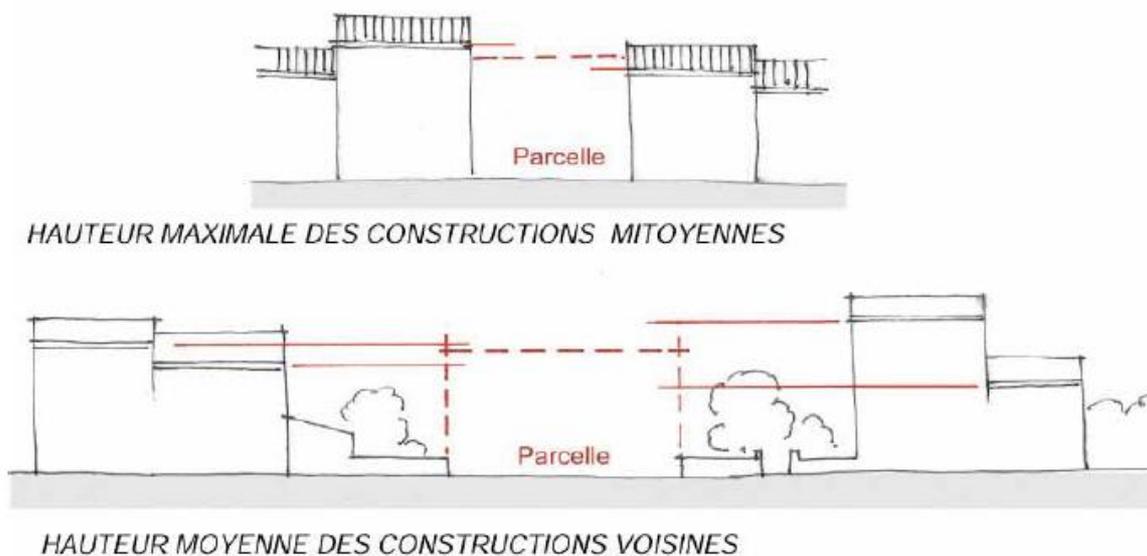
Il convient de :

- limiter les emprises des terrasses à environ 20% de l'emprise au sol du bâtiment
- de planter un végétal grimpant qui assurera la protection solaire



La hauteur des constructions

La hauteur de toute construction nouvelle doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions existantes et voisines, à plus ou moins un mètre près.

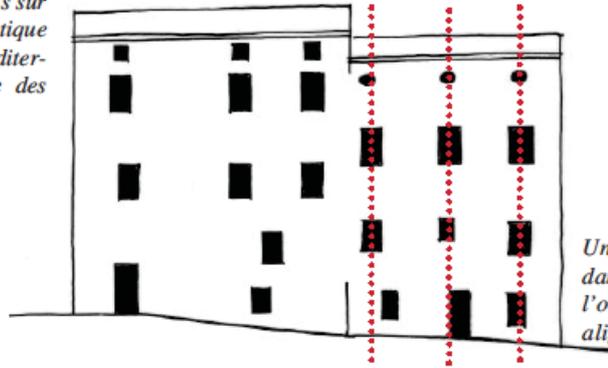


Aspect extérieur des constructions

Façades : forme des baies

Les façades doivent présenter une prédominance des parties pleines (murs) sur les parties vides : portes, fenêtres, devantures commerciales, portes de garage...
L'ordonnancement des percements en façade doit être, lorsqu'il existe, conservé : les fenêtres et les portes se superposent sur un même axe. Les percements sont de proportion verticale, à l'exception des baies de grandes tailles (devanture, garages) ou de petite taille (fenestron, oeil de bœuf...).

La prédominance des pleins sur les vides est une caractéristique forte de l'architecture méditerranéenne : on s'y protège des excès du climat.



Une règle prédomine également dans la composition des façades : l'ordonnancement des percements, alignés verticalement.

Densification autour du pôle d'équipement du Forum

Développer une offre en logement mixte : social et en accession à la propriété

Le projet du forum prévoit l'édification d'un nouveau quartier d'habitation. Le programme de logement est mixte afin de permettre une activité du nouveau quartier toute l'année.



Ce qui est défini dans le cadre du projet :

L'ensemble bâti principal s'oriente parallèlement à la voie créée, avec un retrait de 3 à 5 mètres par rapport à la limite de l'espace public.

Les constructions sont de type petit collectif, habitat groupé de hauteur variée : du RDC au R+2.

Ils comprennent des espaces verts collectifs plantés.

Il prévoit des aires de stationnement en « poche » au sein de la parcelle et accessibles depuis la trame secondaire de desserte. Quelques stationnements sont également répartis le long de la voirie.

Ce qui doit être inscrit dans le cadre de ce projet :

Le stationnement

- le stationnement devra comprendre un pourcentage de places dédiées aux PMR
- des espaces voués aux cheminements piétons assureront la sécurité des habitants du quartier.

- des alignements d'arbres devront être plantés à raison de un arbre toutes les deux places de stationnement
- les aires de stationnement devront être partitionnées dans leur espace roulé et de stationnement. Les espaces imperméabilisés seront réduits à leur strict minimum (voie roulée). Les stationnements seront traités en matériaux poreux.

Les espaces extérieurs

Les espaces extérieurs qui semblent être proposés dans le cadre du projet ne sont que des espaces collectifs.

Il conviendrait de développer la notion d'espace privatif jardiné.

Aussi, il serait judicieux de prévoir l'aménagement de parcelles privées jardinées dans la surface dédiée aux espaces verts (jardins familiaux, partagés...), de développer des petits jardins dans le prolongement des espaces bâtis lorsque cela sera envisageable et de valoriser les toitures terrasses accessibles et végétalisées (pleine terre) pour les constructions.

En sus des espaces jardinés, il conviendra de prévoir des espaces extérieurs pour chaque logement : loggia, terrasses, balcons.

L'architecture

Il convient d'inscrire les nouvelles constructions dans les préoccupations de développement durable.

A ce titre, il convient de viser la construction de bâtiments basse consommation ou à énergie positive.

Les énergies consommées devront être à 50% minimum issus des énergies renouvelables.

L'architecture emploiera des matériaux locaux et bio-sourcés à hauteur de 50% de la surface totale de ses façades.

L'architecture comprendra des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Il conviendra de missionner un architecte maître d'œuvre dans le cadre de ce projet qui devra être planifier dans son ensemble afin de viser une unité architecturale et l'émergence d'un quartier avec sa propre identité en cohérence avec les équipements et les aménagements publics à venir.

Dans ce cadre, il serait opportun que la commune lance un concours d'architecture afin de s'inscrire dans une architecture résolument contemporaine tout en prenant en compte les contraintes liées à la covisibilité avec le village et les jardins en terrasses patrimoniaux de Lumio.

Exemple petits collectifs.

1. Equiper le nouveau quartier : un pôle d'équipements sportif, culturel, éducatif.

Les éléments de programme.

Le secteur urbain du Forum comprend la programmation de :

- un stade de rugby
- une aire de jeux multi-activités

- un plateau polyvalent pouvant accueillir des événements festifs et récréatifs
- un pôle d'accueil petite enfance
- une salle polyvalente pouvant accueillir des séminaires avec bibliothèque
- une école avec restauration
- des logements sociaux et avec accession à la propriété
- un mail arboré
- un city-stade
- un espace arboré avec bancs, tables et chaises
- un terrain de boules
- un parking en stabilisé avec pavage sur les aires de circulation : parking modulable dans sa capacité avec bornes événementielles et point d'eau
- des sanitaires publics et point d'eau public
- l'éclairage et le mobilier urbain.

L'ensemble à venir devra impérativement tenir compte du paysage. L'implantation du projet et la volumétrie des bâtiments doivent préserver des vues sur le village et sur le Golfe de Calvi et conserver au maximum le caractère rural des lieux.

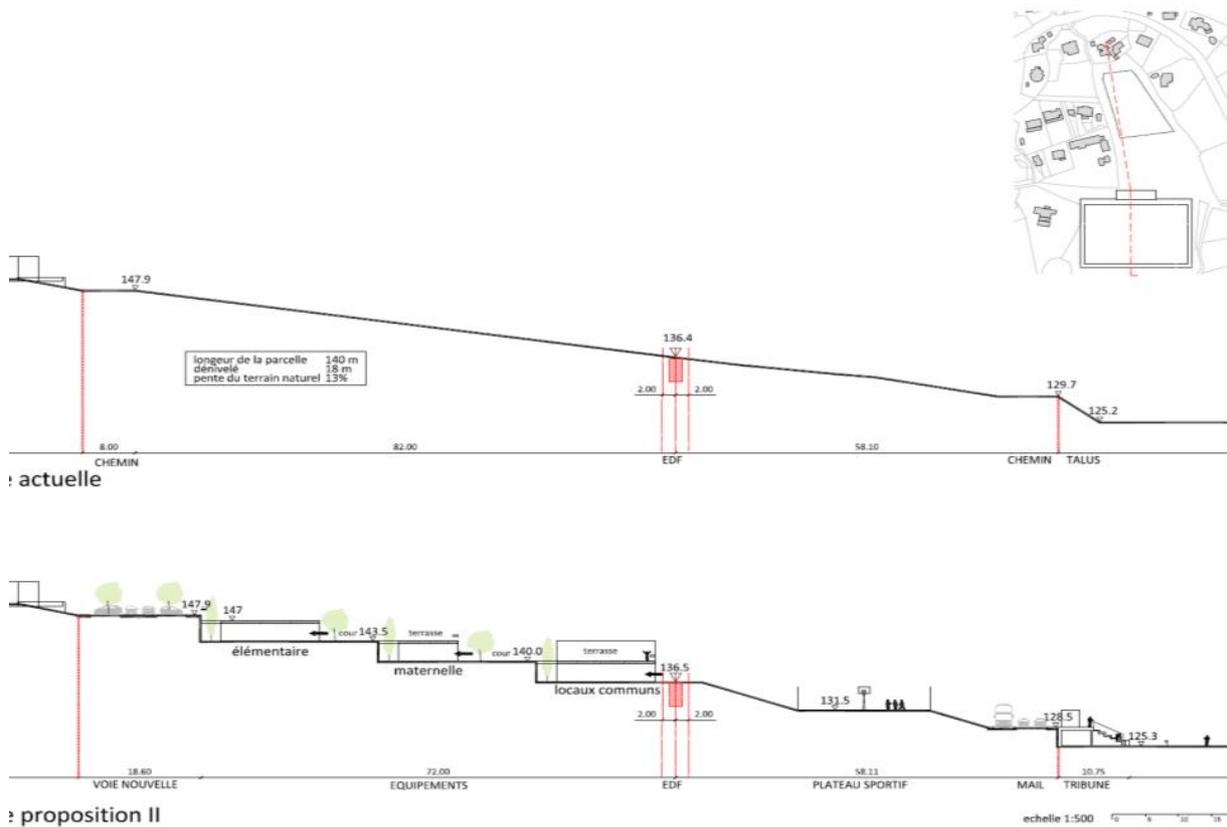
Quant au parti architectural du village, il doit également être respecté. Les principes d'organisation des bâtiments, des volumes et notamment des couvertures devront s'intégrer dans le contexte du village et exprimer un caractère sobre et contemporain.

L'implantation préconisée

Il convient de respecter la topographie du site et de s'inscrire dans la pente. A ce titre, le projet prévoit la création de terrassements dessinant trois plateaux pour l'école et les locaux communaux avec une rupture topographique de 4 mètres.

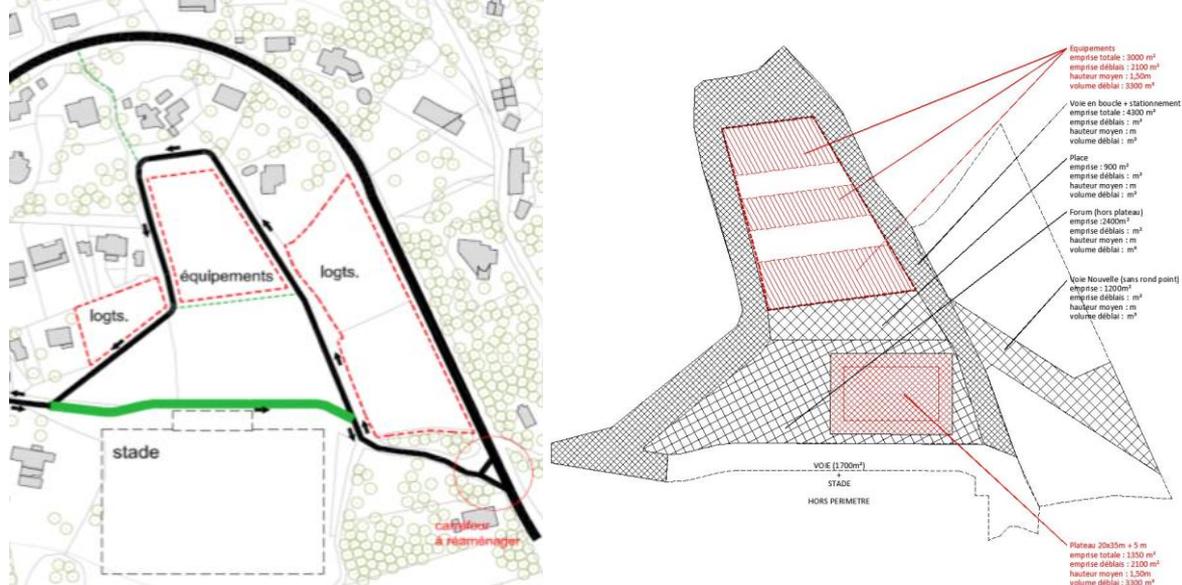
Entre les locaux communaux, le plateau sportif et le stade, ce sont deux plans inclinés d'un dénivelé de 4 mètres qui redessinent la topographie.

Aussi, il convient, pour l'ensemble du secteur de retenir que les terrassements ne devront dépasser 4 à 5 mètres de hauteurs pour les équipements.

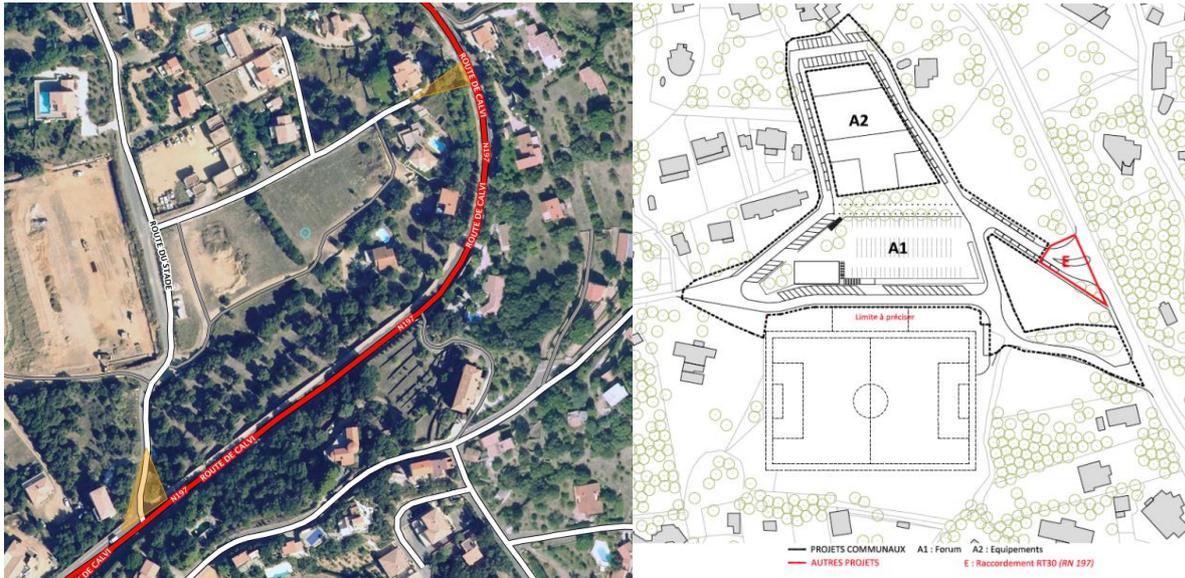


L'aménagement d'une boucle au dessus des équipements a été validé et permet de desservir les équipements hauts du site.

Un cheminement piétonnier est aménagé et dessert le secteur équipé, entre les deux emprises constructives de logements.



Il convient de rappeler que le projet prévoyait que le forum ait deux jonctions routières sur la route territoriale, comme illustré sur la photo ci-dessous.



Dans le cadre de l'élaboration d'un projet de ville, il s'agira de prévoir une desserte routière au sein du quartier qui ne se termine par en impasse. Aussi, la possibilité d'une jonction Est-Ouest depuis la RT a été retenue par la municipalité.

Prescriptions pour les voiries

Les voies à créer devront respecter le milieu environnant.

Les emprises consacrées aux voiries constituent un gisement d'économie d'espace. De plus, au sein d'un quartier d'habitat, une voie trop large favorise une vitesse excessive des véhicules.

Les gabarits de voiries trop larges sont à éviter.

La voie de desserte interne du Forum comptera une largeur de 4,5 ou 5 mètres (voie roulée) et comprendra des espaces nécessaires et suffisant de part et d'autre de la voie pour l'aménagement d'espace piéton de 1,5 mètre à 3 mètres (les trottoirs ne sont pas nécessaires) et pour la plantation d'arbres ou une noue 1,5 à 3mètres.

2. S'inscrire dans un urbanisme et une architecture durables.

La nouvelle école

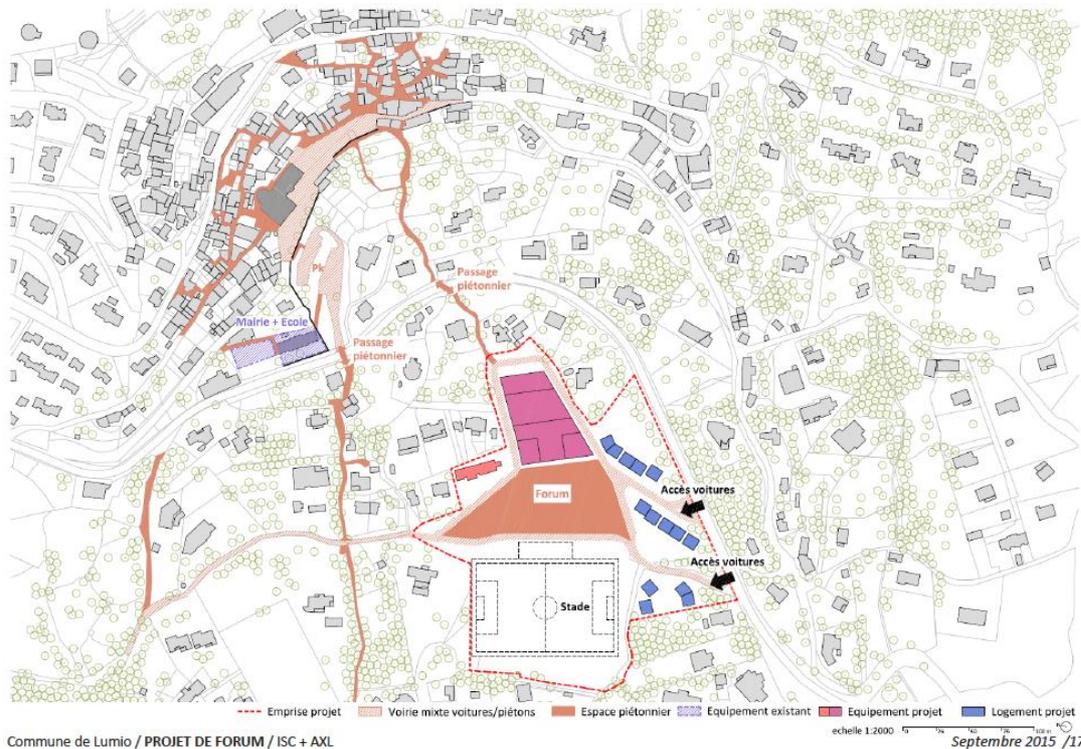
La nouvelle école devra intégrer les outils numériques et le développement durable en proposant un bâtiment à très faible consommation.

Elle comprendra un jardin pédagogique créé au sein de l'école.

A l'image des logements prévus, l'architecture des équipements devra s'inscrire dans des formes contemporaines.

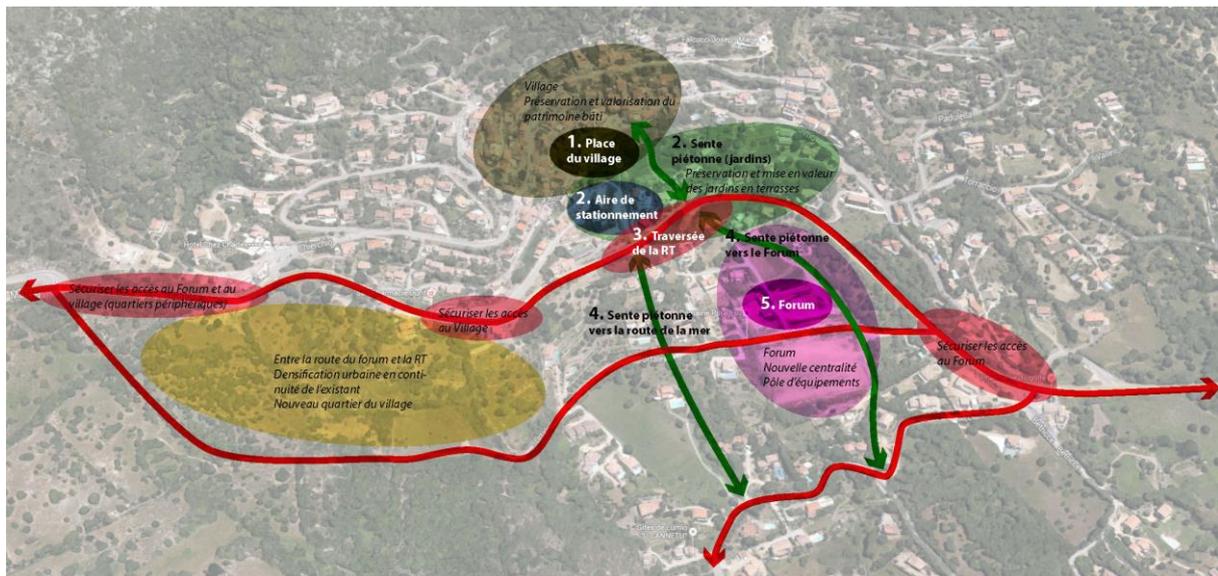
Éléments de liaison entre le village, le forum et la mer

L'étude du Forum fait état d'un fonctionnement global entre le village et le forum validé par les élus qui se compose d'une trame piétonne sur les tracés en partie existants des sentes historiques et d'une nouvelle trame viaire au sein du Forum.



La « descente » de l'église au Forum compte plusieurs séquences en termes d'espace public :

- la première est celle du contexte villageois et du parvis de l'église
- la seconde est celle du parking en terrasse en contre-bas de l'église et de la sente piétonne à l'Est du secteur
- la troisième est la traversée de la route territoriale
- la quatrième comprend les deux sentes piétonnes dans le secteur du forum : l'une qui traverse le quartier et se prolonge vers la mer et l'autre est celle qui dessert le cœur du Forum
- enfin, la cinquième séquence est le quartier du forum



Ces séquences croisent trois thèmes principaux : patrimoine, qualité de l'espace public et déplacements.

- le réaménagement et la mise en valeur d'espace public dans un cadre patrimonial bâti
- des espaces publics renouvelés à partir des aires de stationnement via la mutualisation et à partir d'une amélioration du partage de voirie
- la mise en place de nouveaux modes de déplacements en alternative à la voiture individuelle

Réaménager la place de l'église, hiérarchiser le stationnement, et préserver et mettre en valeur les sentes piétonnes et les jardins existants entre le village et le forum

Parmi les thèmes à développer comme « agents de liaison » entre le village et le forum, il conviendra de réaménager la place de l'église qui fait fonction de belvédère sur le quartier du forum et le paysage qui descend jusqu'à la mer.

Le réaménagement de la place de l'église

L'arrivée sur la place principale du village doit offrir une image de bienvenue. Elle est par définition un espace de convivialité et d'échange, hérité de l'agora antique, où les fonctions sociales et économiques prédominent.

L'invasion automobile, en toutes saisons, nous amène à hiérarchiser le stationnement afin de libérer le parvis de l'église.

Dans le traitement de ses espaces, la place principale de Lumio présente un traitement de son sol partagé entre le stabilisé et l'enrobé.

Peu de mobilier urbain et d'espace ombragé.

Le monument aux morts est excentré et oublié derrière le stationnement.

Objectifs recherchés :

- permettre au public de profiter du panorama depuis la place de l'église
- assurer un aménagement à même de recevoir des événements ponctuels (foires, exposition de plein air...)

- garantir une animation quotidienne de l'espace public
- hiérarchiser le stationnement

Travaux à réaliser :

- Traitement des sols en pierre pour le parvis de l'église depuis la façade de l'église à la limite du mur de soutènement.
- Agrandissement du parvis de l'église
- Création de terrains de boules
- Végétalisation de la place de l'église
- Aménagement d'un point de vue et d'une table d'orientation depuis le belvédère
- Assurer les aménagements nécessaires à l'accueil de foires ou de marchés (emplacements pour les structures de bâches à intégrer à l'aménagement de la place).
- Déplacer ou libérer (du stationnement) le monument aux morts afin de valoriser la statuaire.

La mise en valeur des sentes piétonnes entre le village et le forum



Il convient de restaurer les sentes piétonnes existantes entre le village et le forum. Ces passages présentent des dispositions patrimoniales qu'il s'agit de préserver tout en aménageant des dispositifs de mise en sécurité afin de limiter les risques de chute en raison des dénivelées à franchir.

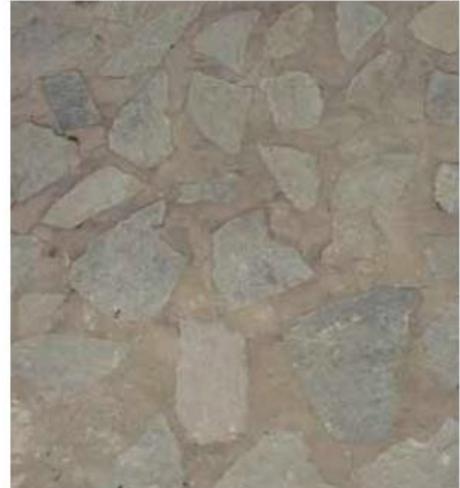
Elles devront conserver leur dispositions patrimoniale : pavages à l'ancienne disposés en « pas d'âne », ces longues marches de faibles hauteur.

La sente piétonne doit présenter un sol de type dallage ou calade.

La technique de pose est en hérissou, dont les légers reliefs freinent le ruissellement et évite les glissades.

L'empierrement se fait sur un lit de sable, le calage des pierres (granit local) respecte la règle des trois point de contact entre blocs. Les joints sont le plus serré possible, un mortier liquide venant ensuite compléter les interstices.

La solution économique mais non traditionnelle du dallage en opus incertum doit être exclue dans les cœurs de village.



*Quelques exemples de réfections de sol à l'ancienne.
À droite, la technique en «opus - incertum» à éviter dans les coeurs de village.*

Tout édifice remarquable sera maintenu et restauré (fontaine, four, monument votif...).

Il convient de maintenir les murs des jardins formant clos et assurant l'apport d'ombre le long du cheminement piéton.

Les murs de clôture en limite parcellaire pourront être végétalisés côté espace public afin de garantir une fraîcheur à ces espaces à dominante minérale.

Des rampes de facture légère seront installées au droit des gradins (escaliers) ou sur les pentes les plus fortes afin de limiter les risques de chute.

Dans la mesure où les sentes piétonnes sont les vecteurs potentiels du développement de la marche à pied entre le village et la mer, elles devront comprendre des points de rencontre et des points d'eau potable au droit des croisements majeurs (arrivée sur la place du village, croisement avec la RT, arrivée sur le Forum, croisement avec la route de la mer...).

Les sentes piétonnes comprendront une signalétique spécifique et aménageront des points de vue réguliers sur le paysage environnant.

Dans le cadre du développement d'activités artistiques ou artisanales en centre ancien, il serait opportun que les sentes piétonnes puissent prévoir des expositions, à la manière d'une galerie en plein air. Le lien entre les deux centralités n'en serait que plus pertinent.

Les jardins du village

Les jardins en terrasses seront protégés au titre des Espaces Verts Remarquables dans le PLU.

Dans le cadre de la protection des terrasses, inscription au PLU :

Murs de soutènement en pierres sèches :

On s'attachera à conserver ou à reconstruire les murets en pierres sèches qui clôturent certaines propriétés ou les découpent en restanques.

Les restaurations et les reconstructions sont réalisées avec les matériaux et techniques traditionnelles observées localement. L'emploi de mortier est interdit pour que le mur puisse tenir son rôle de drain.



Mutualiser les espaces de stationnements et favoriser le partage de voirie dans le secteur du central.

Favoriser les aménagements urbains privilégiant un partage de voirie sur l'ensemble du village et jusqu'au Forum.

- pour les rues étroites : caniveau central en pierre formé par deux dalles formant un V. Bords des rues avec « trottoirs » abaissé au niveau de la voie avec pavé en pierres.
- Pour les rues plus larges : bordure de trottoir en pierre, dalles pierre formant caniveau contre le trottoir, voie en enrobé et trottoir en pavé pierre. Dans certains cas, alignement d'arbres. Pour la placette : les pavés formeront des bandes structurantes dans l'enrobé et structureront la place et permettront de délimiter les espaces de stationnement ; les espaces piétons seront en pavement pierre avec bordure de trottoir en pierre. Les arbres formeront des maillages structurants.
- Pour les aires de stationnement : assurer une délimitation des espaces de stationnement par un changement de matériau au sol, assurer des bandes de déplacement piétons de 1 mètre de large entre les stationnements et la voie roulée. Les espaces dédiés aux piétons ne présenteront aucune dénivelée.

- Développer un mobilier urbain en cohérence avec les alignement d'arbres existant : bancs, éclairage public...

Amélioration de l'aire de stationnement en contrebas de l'église.

Il convient de restaurer les murs en pierre formant terrasses.

Prévoir un cheminement piéton matérialisé au sol, en cohérence avec les espaces d'ombrage existants sur le site.

Développer un vocabulaire végétal de verger : agrumes, oliviers....

Assurer une bande végétale pleine terre et continue le long des murs de soutènement et planter des alignements d'arbre ou une végétation grimpante sur les murs en pierres (diminuer l'effet de radiation de la pierre au soleil, diminuer les ilots de chaleur des aires de stationnement).

Ouvrir des perspectives sur le village : taille des haies ou arbres présentant un obstacle aux perspectives sur le village bâti qui doivent constituer des repères dans le parcours piéton. La limite parcellaire à l'Est constitue un point de vue remarquable sur le village dans sa partie orientale, vers la maison tour.

Requalifier les limites parcellaires à l'Est du site par un mur formant banquette.

Assurer l'orientation des piétons en balisant les cheminements piétons depuis la place de l'église au Forum.

Les aires de stationnement seront traitées en stabilisé ou en matériau poreux (dalles de stationnement végétalisée).

Les voies roulées et les cheminements piétons seront en béton désactivé (afin d'éviter le glissement et l'érosion des matériaux de sols dans le cadre d'un terrain en dénivelée).

Adaptation des PLU pour la qualité des sols des rues et places publiques

Article 11, sols des rues et places

Les sols des rues et des places publiques doivent présenter une unité et une simplicité d'aspect conformes à la tradition architecturale et urbaine des villages corse. Les pavés de granit sont le matériau principal ou unique pour le sol des rues ; ils peuvent être associés à des matériaux nouveaux et adaptés aux bandes de roulement des automobiles lorsque ceux-ci sont choisis dans des tonalités proches. Les éléments d'accompagnement (bornes, bancs, candélabres, etc...) sont en harmonie avec la sobriété du lieu.

Les lignes aériennes

Les lignes aériennes, électriques et téléphoniques, font l'objet d'un enfouissement systématique lorsqu'il y a opération de réfection totale du sol.



1. Développer les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture entre le village et le littoral

- développer une navette entre le village et la gare
- développer les déplacements piétons thématiques
-

Illustration l'aiaccina

Illustration de pédibus

Illustration de

Les prescriptions paysagères et urbaines :

- requalification et création de voies et d'aire de stationnement
- création d'un espace public central de type parc-corridor urbain
- préservation des espaces boisés communs
- amélioration de la sécurité et identification du hameau depuis la route territoriale
- création d'un itinéraire pédestre depuis le hameau jusqu'au village et jusqu'à la rivière

Les prescriptions architecturales :

- développer la création architecturale dans le maintien des particularités balanine
- maintenir un emploi de matériaux locaux
- s'inscrire dans le développement durable et l'économie d'énergie

II. OAP Marine de Sant-Ambroggio

Développer des résidences principales, maintenir une activité de la Marine à l'année.

Le souhait de la commune est de voir cette centralité littorale, développer une fréquentation à l'année.

A ce titre, la Mairie souhaite privilégier les résidences principales. Au regard des risques naturels qui enserrant le secteur, il est convenu d'étendre l'urbanisation à l'Ouest au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, il convient d'identifier et de densifier les parcelles non bâties se situant dans l'enveloppe urbaine.

L'OAP a pour vocation de définir les prescriptions sur la forme urbaine envisagée et la typologie d'habitat souhaité dans un but de qualité et de construction de logements principaux.

Maintenir des activités et des services en lien avec les caractéristiques du littoral

Encadrer le projet du Club Méditerranée

Le Club Méditerranée présent au Nord-Ouest du site souhaite développer un nouveau projet portant sur :

- la démolition des bungalows
- la reconstruction de nouveaux logements (100 logements) de haute qualité

Accompagner le projet de Thalasso

L'équipe municipale souhaite geler les terrains à l'arrière du Club Méditerranée afin de garantir l'émergence de ce projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Zone Umed ■■■■ Limite de zone Umed

Toute opération nouvelle devra faire l'objet d'une étude portant sur l'ensemble de la zone (assiette foncière du Club Med actuel), afin d'apprécier les continuités urbaines entre les parties déjà urbanisées et celles en devenir.

Toute nouvelle opération ou toute rénovation de l'existant devra répondre à l'ensemble des règles énoncées dans le règlement de la zone.

Les indications ci-contre ont pour vocation de localiser les principaux enjeux au sein de la zone Umed auxquels le ou les projets à venir devront répondre.

Orientations par sous-secteurs

Principes généraux : chacun des sous-secteurs doit développer des enjeux communs à l'ensemble de la zone et des enjeux qui leur sont propres en raison de leur valeur paysagère et de leur voisinage bâti.

- Emplacement à privilégier pour de nouveaux équipements touristiques structurants, ouverts à l'année, respecter la proximité du littoral et les vues vers la mer, minimiser l'impact des nouvelles constructions sur le paysage bâti perçu depuis la mer.

- Emplacement à privilégier pour la réalisation de nouveaux hébergements qui devront assurer la constitution d'un front urbain de qualité sur l'espace public existant en périphérie de zone.

- Emplacement à privilégier pour la réalisation de nouveaux hébergements qui devra garantir une continuité de la trame urbaine bâtie et non bâtie entre l'existant et le projet à venir.

- Zone déjà bâtie la plus dense nécessitant une requalification de ses espaces bâtis et non bâtis (rénovation énergétique, requalification urbaine et paysagère).

Accès, voirie, espace public

Principe général : garantir une trame de déplacement «traversante» d'accès publique, assurant un partage équitable entre les différentes mobilités (auto, moto, vélo, piéton, PMR)

- assurer une continuité de cheminement piéton le long du littoral (sentier des douaniers),

- garantir des parcours piétons arborés le long des espaces publics existants en périphérie de zone, dans une logique de «bouclage» avec le sentier des douaniers

- développer une trame de déplacement interne arborée en continuité des tracés déjà existants et assurant des liaisons périphérie-intérieur de la zone.

- réaliser deux espaces de type «publics» (place, placette, square...) structurant l'urbanisation à venir (alignement du bâti sur l'espace public, rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de services de proximité...)

