



Campà Inseme

Le rapport de présentation
2^{ème} partie
Les justifications du projet

PRESCRIPTION PAR DCM DU 20 / 11 / 2014

Débat du PADD en Conseil Municipal 16 / 12 / 2016
ARRET PAR DCM DU 02 / 05 / 2018

ENQUETE PUBLIQUE DU JJ/MM/AAAA AU JJ/MM/AAAA

APPROBATION PAR DCM DU JJ/MM/AAAA
ET EXECUTOIRE LE JJ/MM/AAAA

Sommaire

LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	6
LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE	8
caractéristiques des zones	8
Les emplacements réservés	14
LE CHOIX RETENU POUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	18
Objectifs démographiques à l'horizon 2030	19
UNE FORTE PRESSION FONCIERE	23
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	25
	38
COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC	50
Compatibilité avec les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC)	51
Compatibilité avec les espaces proches du rivage	55
<i>Trame verte et bleue et les espaces stratégiques environnementaux</i>	62
Compatibilité avec les espaces boisés significatifs et les Espaces Boisés Significatifs du Littoral (EBSL)	63
	63
Compatibilité avec les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle	67
TABLEAU DES SURFACES	78

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

Celui-ci :

- 1° Expose le diagnostic
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

Ces deux premières parties constituent le 1er tome du rapport de présentation du PLU de Lumio.

• 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables en exposant les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation ; **Ces éléments constituent le 2ème tome du rapport de présentation (le présent document).**

• 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur;

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

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

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

- **Environnement** : protéger, préserver, mettre en valeur
- **Aménagement urbain** : prévoir, partager, respecter, mettre en valeur hiérarchiser, sécuriser, préserver l'environnement, se retrouver
- **Développement économique** : fédérer, affirmer, aménager, coopérer, développer, soutenir

- Renforcer l'équilibre et la complémentarité avec les communes voisines dans le cadre des solidarités de territoire, tout en préservant les spécificités de Lumio
- Réaffirmer l'identité plurielle de Lumio
- Assurer un développement urbain équilibré et économe d'espace dans le respect des contraintes du P.P.R.I.n et PPRIf et des objectifs du PADDUC et maîtriser l'expansion urbaine en encourageant la densification des secteurs urbains
- Préserver et mettre en valeur l'environnement non bâti du site de Lumio: espaces naturels et agricole par une utilisation économe et équilibrée de ces espaces
- Protéger et promouvoir les activités agricoles dans un projet communal
- Créer une Association Foncière de Propriétaires
- Prendre en compte la dimension patrimoniale des espaces bâtis et non bâti (espaces naturels et agricoles)
- Confirmer et structurer les lieux de centralité : commerces, équipements, espaces urbains tout en favorisant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- Favoriser une qualité environnementale pour les quartiers existants et pour les projets à venir
- Assurer la préservation des jardins et espaces verts au sein du village
- Assurer un logement de qualité pour tous dans le neuf et dans l'ancien, en location ou en accession libre et social
- Préserver et Reconquérir le patrimoine ancien à vocation d'habitat
- Assurer une organisation cohérente et unitaire à l'échelle de la commune par le biais de projet d'aménagements apte à créer du lien entre les différents secteurs de la commune et assurer un cadre de vie de qualité aux habitants de Lumio en offrant de nouveaux espaces publics et en renouvelant les espaces publics existants.
- Sécuriser et équiper la trame viaire pour favoriser un partage plus équitable de la voirie et permettre la création de nouveaux stationnements
- Articuler le développement avec les modes de déplacement doux (piétons et cycles) et les promouvoir
- Réhabiliter les sentiers existants afin de permettre entre autre de relier les différents quartiers au centre du village
- Créer les sentiers du patrimoine pour promouvoir les richesses culturelles et patrimoniales
- Assurer un développement de la commune en préservant les qualités du site

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

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

LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Axe 1 : Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal

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

Préservation et valorisation du patrimoine bâti et des sites d'exploitation industrielle (village, village abandonné d'Occi, églises et chapelles, sentier du patrimoine, tours littorales, carrière de Spano, petit patrimoine remarquable, sites archéologiques, architecture et urbanisme balnéaire de Sant-Ambroggio)
Mettre en scène les vues emblématiques depuis la RT notamment (covisibilité, perspectives, panorama,...)

Améliorer la lisibilité paysagère en maintenant des limites claires entre les espaces naturels, les espaces boisés et les espaces agricoles. Eviter le mitage des versants.

Préservation et valorisation du patrimoine naturel littoral et rétro-littoral (natura 2000, ZNIEFF, Conservatoire du littoral) : Trame Verte et bleue

Donner une place forte au végétal dans les futurs aménagements urbains ;

Permettre le développement urbain au sein des enveloppes urbaines dessinées.

Préservation et valorisation du patrimoine agricole (bocages, alignement de sujets arborés remarquables, chemin agricoles, terrasses, jardins, murets de pierres de soutènement et d'enclos, venelles)

Maintenir des limites claires à l'urbanisation pour protéger de la pression foncière les espaces consacrés à l'agriculture.

S'appuyer sur l'espace agricole comme coupure à l'urbanisation à l'échelle de la région.

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

Création/amélioration de sentiers du patrimoine bâti

Création des chemins de l'archéo

Création d'un sentier des douaniers le long du littoral et création de petits aménagements d'accès à la mer

Création d'itinéraires sportifs de pleine nature pour les sorties pédestres, cyclistes et équestres, comprenant de petits équipements sportifs (parcours sportifs) et l'aménagement de belvédères sur les reliefs

Restauration des voies de halage de la rivière de Seccu

Restauration des chemins ruraux agricoles et des canaux d'irrigation historiques

Création d'une bande de gestion entre la mer et les parkings existants afin de préserver l'écosystème littoral

Axe 2 – Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités

S'inscrire dans une volonté d'accroître la « porosité » du territoire communal.

A partir de la colonne vertébrale de la route territoriale, l'enjeu est de développer une trame de déplacements, partagés entre les différentes mobilités, des reliefs de Lumio à son littoral.

Trame viaire

> *Mise en sécurité et signalétique sur la Route Nationale 197 et de la Départementale 71*

- Sécuriser les traversées en zone de rencontre

- Valoriser par une signalétique appropriée, les accès au village et au littoral

> *Compléter et valoriser la trame de déplacements*

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

requalification de la route nationale lors de sa traversée du village depuis San-Petru à Chierchiu (place traversante, alignements plantés, mobilier urbain, stationnements ...)

requalification de la route de la mer depuis le Forum à la plage de l'Arinella : création d'un mail ou d'une avenue plantée

requalification de la route de Sant-Ambroggio (Avenues des Oliviers et des coteaux) et désenclavement de la route vers la Pointe de Spanu

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

- Valoriser les croisements stratégiques entre les modes de déplacements par l'aménagement de nouveaux espaces publics au droit de ces zones de rencontre

- Création de nouvelles zones de stationnement respectueuse du contexte urbain et paysager (stationnement végétalisé, revêtement de sol poreux...)

Voie ferrée

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

En milieu urbain :

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

En règle générale :

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

Créer ou requalifier les espaces publics associés (parvis/place de la gare, dont la qualité de traitement sera inhérente au contexte urbain ou paysager littoral)

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

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

Mobilité douce

Développement des mobilités douces sur l'ensemble du périmètre communal

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

création d'un réseau de pistes cyclables sur la route nationale et sur les voies d'accès au littoral

favoriser des zones de rencontre entre véhicules motorisés et mobilités douces au droit des croisements stratégiques (traitement de sol et nivellement continu, alignements d'arbres plantés, signalétiques, points infos, stationnement vélos, point de recharge pour les vélos électriques...)

sur les axes principaux, en dehors des zones urbanisées : favoriser des aménagements spécifiques et différenciés entre les modes de déplacements (bandes cyclables, trottoirs)

développer une charte pour développer une ligne cohérente de mobilier urbain sur le périmètre communal

Port

Favoriser l'émergence de nouvelles formes de mobilités maritimes

développer d'une ligne de transport collectif maritime structurante vers Ile Rousse et Calvi

favoriser un cabotage maritime communal vers plages et ports principaux du littoral, en lien avec les arrêts ferroviaires (aménager de pontons)

Axe 3 – Densifier les espaces urbanisés existants et intensifier la qualité de vie au quotidien des habitants de Lumio, en valorisant la complémentarité entre les pôles existants, dans leur cadre géographique particulier.

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

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

L'objectif est de développer la « rive Sud » de la nationale, à proximité immédiate du village en aval des terrasses historiques agricoles.

Développer de manière différenciée et complémentaire la double polarité villageoise en la faisant se retourner sur un espace jardiné central remarquable.

Le secteur du village : valoriser le patrimoine matériel et humain.

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

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

Secteurs en périphérie immédiate du village (Chierchiu et La Nunziata) : œuvrer pour une densification des secteurs, une intensification de ses espaces publics et d'agrément, ainsi que le respect et la mise en valeur de ses espaces naturels caractéristiques.

L'objectif est d'atteindre à l'horizon des années 2030 une population de 1478 habitants en maintenant un rythme régulier et adapté de croissance d'environ 16 logements par an.

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

Maîtriser l'expansion urbaine sur l'ensemble de ces secteurs

immédiate des habitations (incitation à la plantation de fruitiers, de potagers...)

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

Marine de Sant-Ambroggio : pôle urbain littoral

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

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

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

Encourager la rénovation énergétique sur l'ensemble du secteur de la marine

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

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

L'objectif du Plan local d'Urbanisme sera d'améliorer cette situation en poursuivant une politique de limitation d'étalement urbain, en identifiant les terres à fortes potentialités, en les irriguant, en diversifiant vers des activités agritouristiques et oléicoles sur la commune, en engageant une modernisation des exploitations, en constituant une Association Foncière de Propriétaires (délibération du 16 octobre 2014) La constitution d'une association foncière de propriétaires doit permettre de répondre au morcellement des propriétés, à leur reconstitution.

Avec un objectif de consommation foncière maîtrisée

Sur la base du développement démographique (scénario à + 1.2 % par an), 346 habitants vont intégrer le territoire communal.

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

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

De mobiliser le parc de logements vacants

De structurer les espaces actuellement urbanisés sans impacter les terres naturels et agricoles
Tout en limitant très fortement la consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine (Loi Littoral)
Pour atteindre l'objectif de 165 logements, la Commune ne veut mobiliser que 20 hectares de foncier actuellement disponible. Ces emprises sont situées dans l'enveloppe des formes définies en application de la Loi Littoral : Village, Agglomération de Sant' Ambroggio et Espaces urbanisés de SHINDALI et Salduccio.

LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE

caractéristiques des zones

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

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, par rapport au POS, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, etc.)

Par ailleurs, des dispositions concernant les reconstructions à l'identique sont complétées conformément à l'article L 111.3 qui précise que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

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

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

ARTICLE 1 ET 2 : les interdictions et autorisations d'occupation des sols

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

Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone :

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

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

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

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

ARTICLE 3 et 4 : les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies

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

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

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

Par les réseaux

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

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

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

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

ARTICLE 6 ET 7 : les règles d'implantation

En ce qui concerne l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Traditionnellement, les règlements du centre-village (zones UA) permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait afin de renforcer sa vocation.

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

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

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

Pour l'article 7, une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. Ainsi, en zone UA, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives. Des règles différentes sont instaurées selon la distance par rapport à l'alignement des voies afin de privilégier des formes urbaines plus aérées en cœur d'îlots, sans toutefois en interdire la construction dans l'optique d'une densification du centre.

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

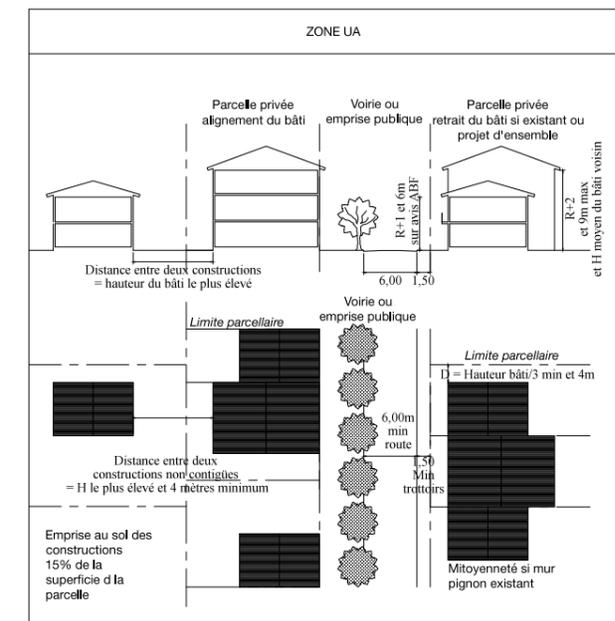
En zone UC, au contraire, la règle générale vise à s'implanter en retrait.

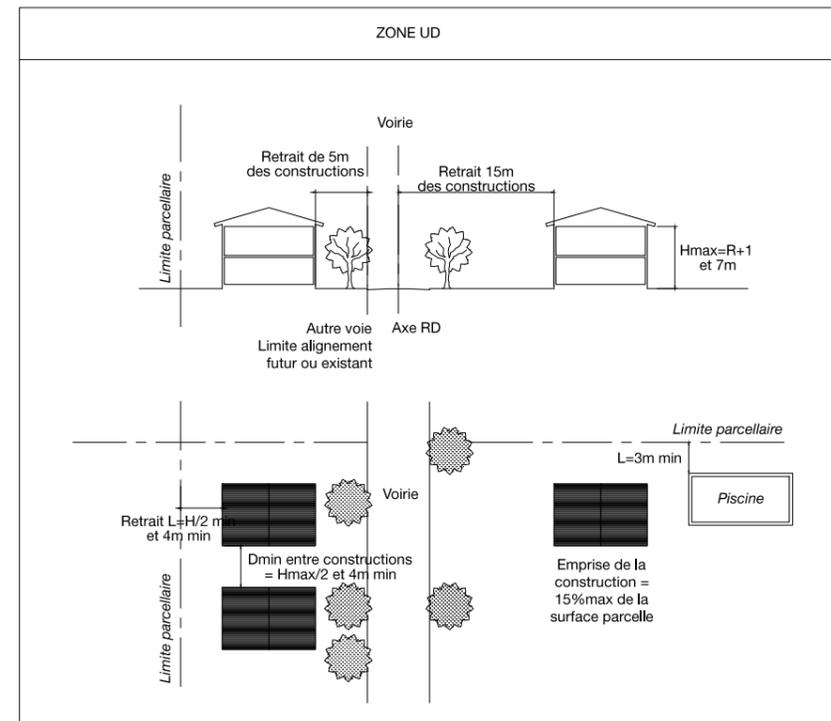
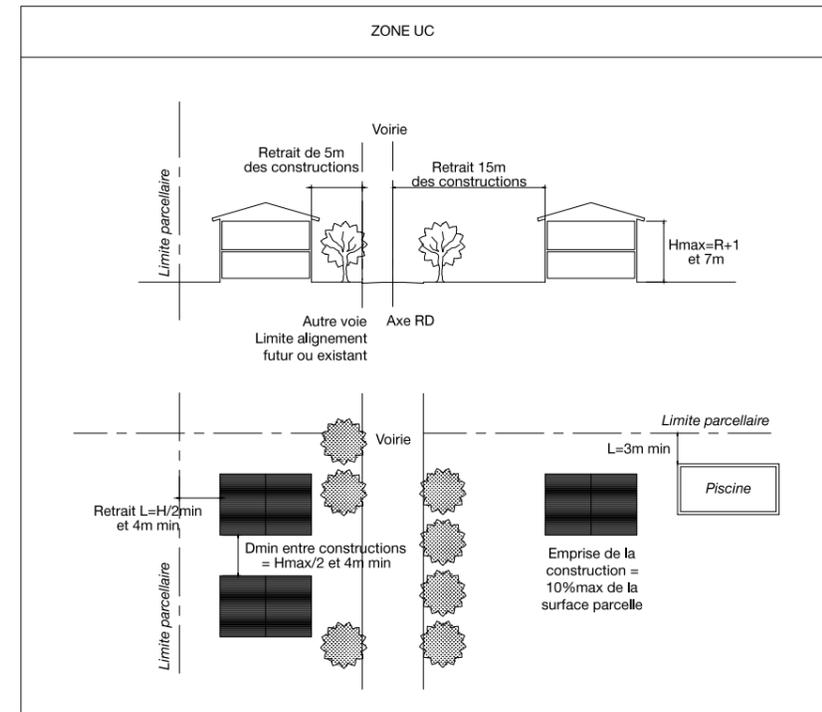
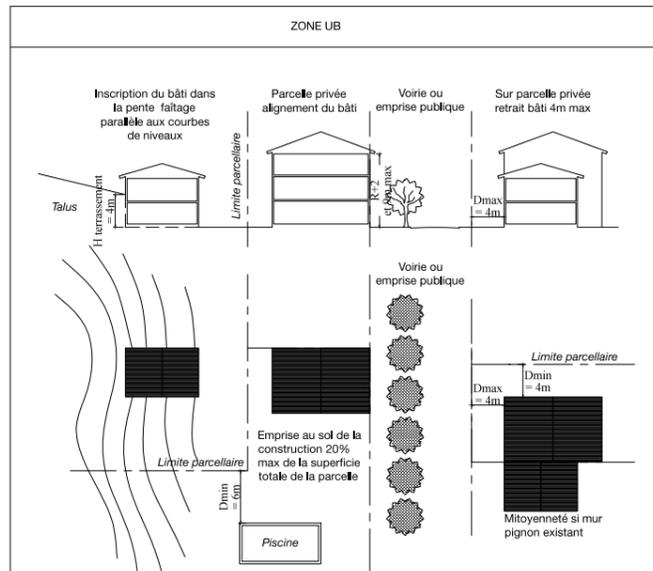
La zone UD reprend les caractéristiques d'implantation propres aux zones pavillonnaires : le retrait est imposé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

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

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





ARTICLE 12 : les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLAN TATIONS

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

Extension mesurée d'une construction existante

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

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

La définition de cette notion est avant tout intéressante pour les personnes souhaitant agrandir leur habitation située en zone agricole ou naturelle d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont la plupart du temps interdites (sauf en cas de lien avec une exploitation agricole ou forestière en général), seule l'extension des habitations existantes étant admise, mais de manière souvent limitée car devant être "mesurée".

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

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

L'extension mesurée doit ainsi se révéler "subsidaire par rapport à l'existant".

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

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

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

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

Il a ainsi été jugé assez récemment que le projet prévoyant de doubler la superficie de la construction existante ne peut être qualifié d'extension mesurée (Cour administrative d'appel de Marseille, 7 mai 2012).

En revanche l'augmentation de moins de 30 % de la surface existante est bien mesurée (Conseil d'Etat, 18 novembre 2009).

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

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

Le règlement des zones A et N intègre donc cette disposition d'extension limitée à hauteur maximale de 30 % avec une distinction en ce qui concerne les secteurs situés en Espace Proche du Rivage qui se voit également appliquer un seuil maximum de surface de plancher de 200 m².

Cette extension ne pourra se réaliser qu'à une seule reprise ;

Surface : 1,2 hectares

Division du territoire en zones

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

Zones urbaines :

Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

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

Zone agricole :

Surface totale : 895.3 hectares

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

Elle comporte :

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

Zone naturelle :

Surface totale : 872.6 hectares

- La zone N :

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

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

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

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

La zone N comporte 4 sous secteurs :

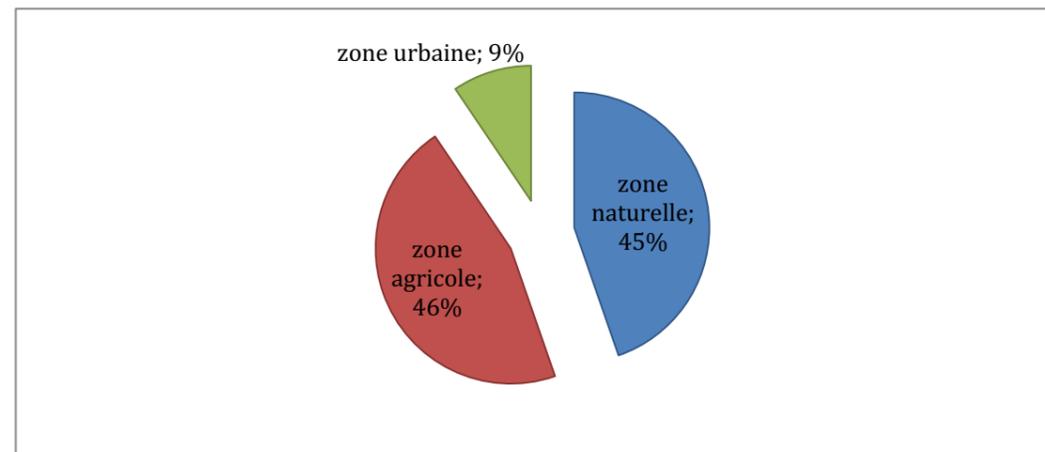
- le secteur NC où existe un camping
- le secteur Ne
- le secteur NL : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages (Articles L 321.2 et R 321.1 du Code de l'Environnement et L.127-1 , R 121-4 et R 121-5 du code de l'urbanisme) avec plusieurs sous secteurs NLR, NLI et NLRi correspondant aux zones littorales classées ou non inondables dans le PPRI.
- le secteur Nr dédiées aux espaces remarquables

La Commune de Lumio présente une surface de 1952.8 hectares.

Les zones urbaines représentent 9% du territoire soit 184.9 hectares, les zones naturelles 45 % soit 872.6 hectares et les zones agricoles 46 % soit 895.3 hectares

REPARTITION PAR ZONES

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



Les emplacements réservés

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

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

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

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

La commune de Lumio compte 28 emplacements réservés, manifestant ainsi une volonté forte d'organiser le territoire dont au moins :

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

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

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES				
N°	Description	Surface m2	Emprise	Bénéficiaire
1	Accès à la plage	689	E = 3	commune
2	Accès à la plage	415	E = 3	commune
3	Elargissement du chemin	4287	E = 5	commune
4	Elargissement de la voie	2918	E = 5	commune
5	création d'un parking	596	-	commune
6	chemin d'accès au réservoir	466	E = 3	commune
7	création d'un parking	2005	-	commune
8	chemin piéton	555	E = 3	commune
9	Elargissement de voirie de la RT vers le Forum	421	E = 5	commune
10	Aménagement du parking	3798	-	commune
11	création d'une passerelle piétonne pour traverser la RT	126	E = 5	commune
12	liaison de la RT vers le Forum	853	E = 5	commune
13	création d'une voirie du Forum vers Monte Ortu	12992	E = 10	commune
14	désenclavement du parking	818	-	commune
15	chemin piéton	721	E = 3	commune
16	giratoire	837	D = 16	commune
17	giratoire	2762	D = 30	CDC
18	extension du cimetière	12416	-	commune
19	réservoir	2626	-	commune
20	Création d'un parking	5187	-	commune
21	Aménagement de l'arrière plage	1588	-	commune
22	Liaison de la RT vers le parking	3979	E = 5	commune
23	création d'une passerelle au-dessus du Fiume-Secco	515	E = 5	commune
24	Réservoir	2988	-	commune
25	passage assainissement	1335	E = 3	commune
26	Création d'un parking	120		commune
27	Création d'un accès pour la station d'épuration	1860		commune
28	Aménagement des accès à la plage	2000		commune

Il convient de préciser que les élargissements de voie, création de voies de liaison, circulation piétonne s'inscrivent dans une volonté globale de favoriser les circulations inter quartiers en essayant d'atténuer l'effet barrière de la RT.

Les zones de stationnement à créer sont essentiellement situées au village.

Celui-ci souffre en effet d'un manque de places de stationnement particulièrement en saison estivale.

Les emplacements réservés (ER) relatifs au stationnement représentent une surface de 23 808 m² soit un potentiel de plus de 900 places sur la totalité de la Commune :

- En ce qui concerne les ER situés en arrière des plages et généralement à proximité immédiate de la bande littorale des 100 mètres, il ne s'agit pas de créer des zones de stationnement mais des secteurs aménagés susceptibles de canaliser les flux de véhicules afin d'en atténuer l'impact sur le littoral. Ces ER , présents au PLU arrêté le 2 mai 2018 sont enlevés au Plu arrêté après avis des PPA. Toutefois la Commune souhaite maintenir sa volonté d'aménager le secteur sur la base d'une optimisation environnementale.

Environnement protégé sur le parking de l'Oeil Doux.



Environnement protégé sur le parking de l'Oeil Doux. © D.R.

Publié le 26/02/2014 à 05:37 / Modifié le 26/02/2014 à 05:37 [S'ABONNER](#)

Fleury-d'Aude

[IMG_1959.JPG](#)

Ce lundi 17 février, entreprises et élus se sont retrouvés sur le parking de l'Oeil Doux pour la réception de fin de travaux.

Le parking est rendu aux visiteurs qui devront s'accoutumer au nouveau cheminement.

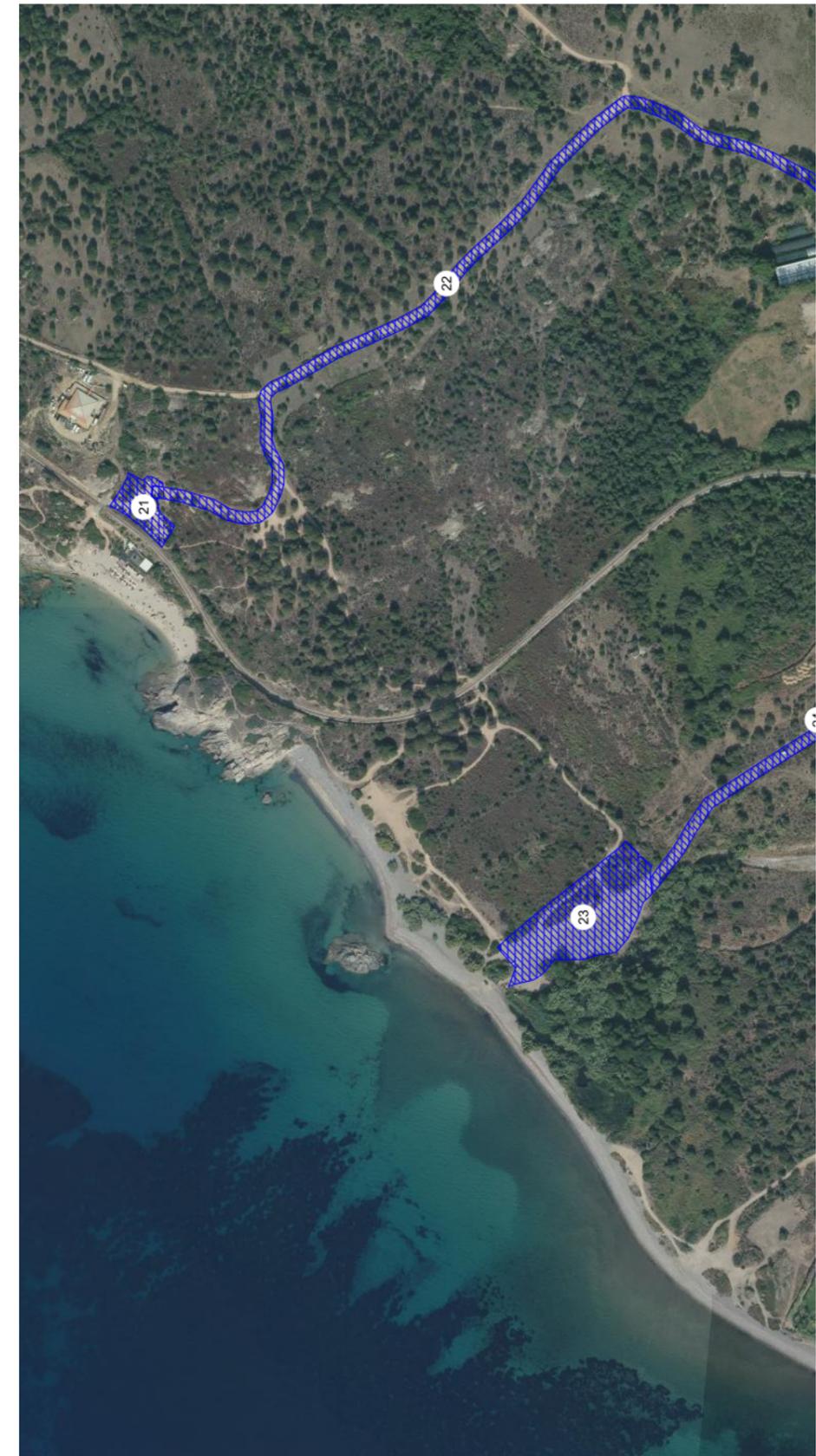
Tout est balisé par des poteaux bois, la nature reprend ses droits, les parcelles de terrains décompactées et laissées en l'état vont permettre à la végétation de repousser.

Désormais, les allées sont bien déterminées, aplanies et nivelées afin d'éviter les flaques par temps de pluie.

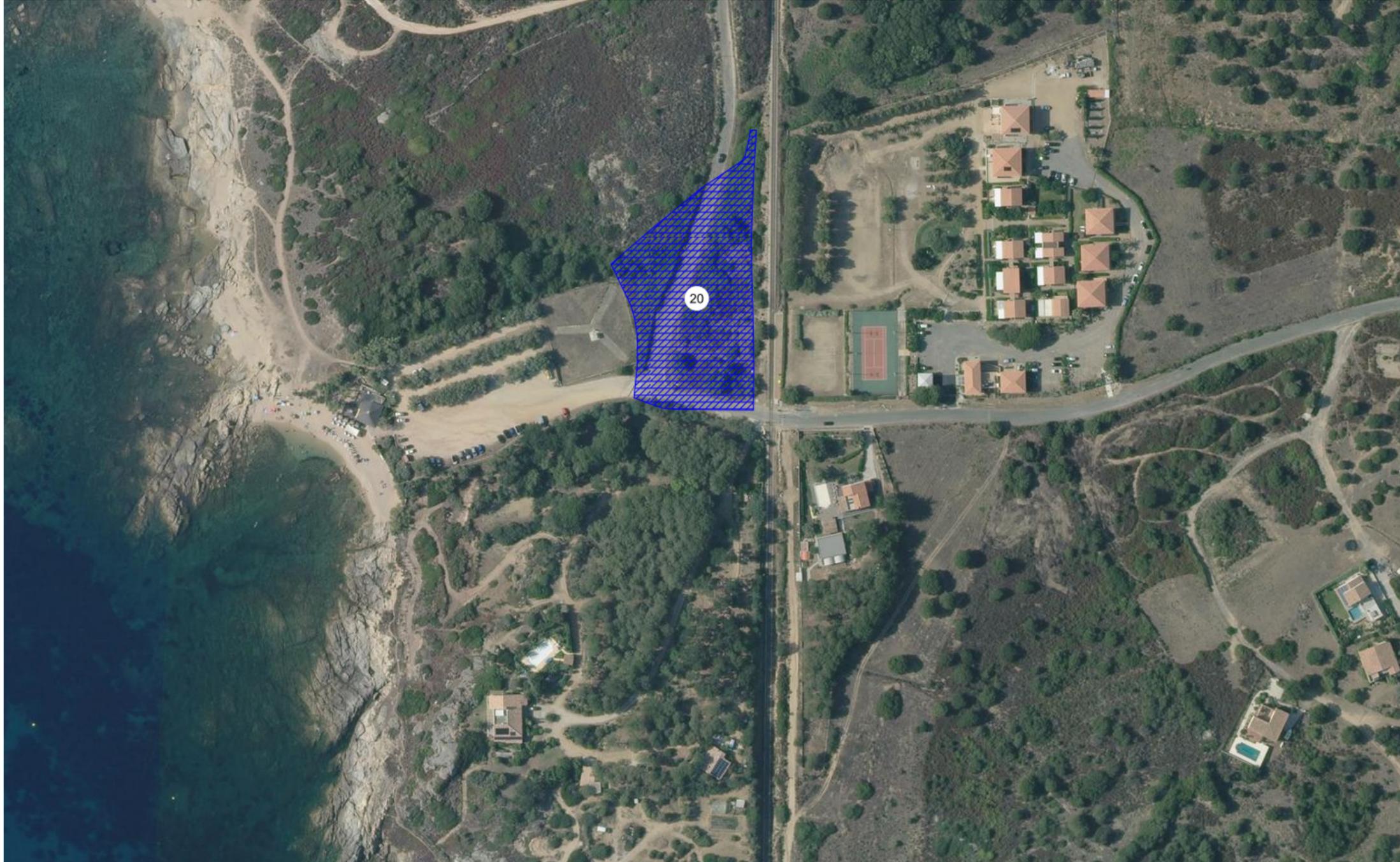
Terminé le parking sauvage et anarchique des voitures, deux roues ou camping-car, 90 stationnements bien définis sont ainsi créés, seront ils suffisants ?

L'œil doux, rajeunissons le, c'est 80 000 visiteurs par an.

Extrait Midi Libre - Exemple aménagement

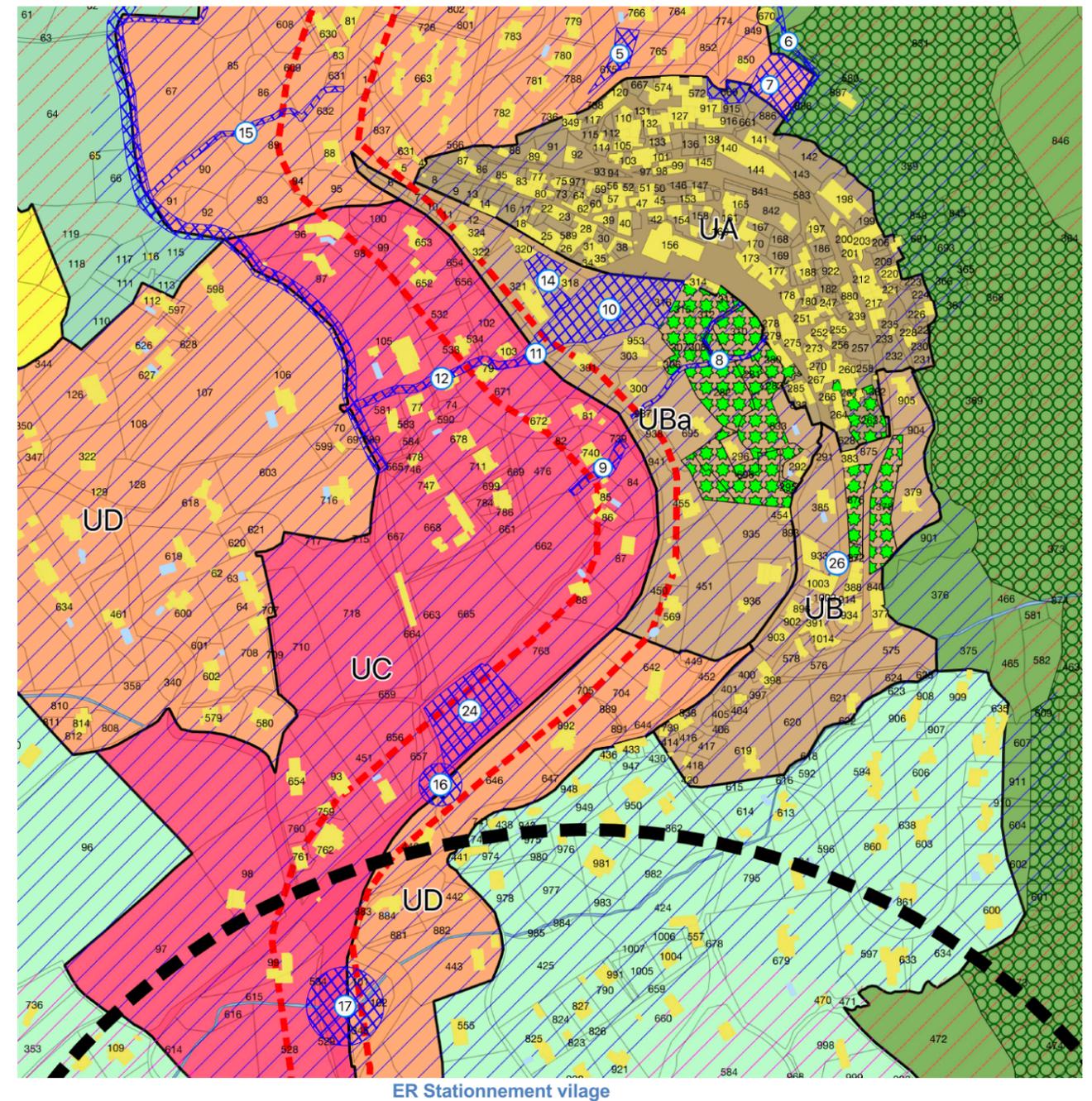


ER 23 ET 21 supprimés



- Les ER relatifs au stationnement du village (n° 5, 7, 10, ;;;) répondent aux besoins en stationnement du village centre et du forum. D'une superficie totale de 9502 m², il devrait permettre la réalisation de plus de 300 places de stationnements. Leur positionnement a été étudié afin d'assurer leur accessibilité depuis tous les quartiers du Village ; Lumio se caractérise par une forte pente et les déplacements pédestres peuvent être difficiles pour les personnes à mobilité réduite.
- A noter que les ER 1Place de l'Eglise et Forum concentrent les deux tiers du potentiel de places à créer (6782 m² pour environ 250 places). Ces deux ER permettront de répondre aux besoins quotidiens de la population mais aussi aux événementiels ponctuels (Forum).
- Les trames viaries notamment les circulations piétonnes ont été intégrées de manière à offrir une possibilité d'échanges inter-quartiers.

Une OAP vient détailler les aménagements et circulations prévus



LE CHOIX RETENU POUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

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

Des disparités en matière d'accroissement de population

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

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

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

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

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

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

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

Ces projections sont basées sur :

Objectifs démographiques à l'horizon 2030

Face à ces premiers éléments de constat, 4 scénarios présentant les objectifs démographiques de la commune peuvent être présentés afin de permettre un développement global et soutenu de la commune et d'apporter ainsi une nouvelle forme d'attractivité.

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

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

- La référence à 2040 n'a pas été maintenue dans les projections démographiques de Lumio afin d'avoir un regard global sur le moyen à long terme, lié à la mise en œuvre du PLU pour conforter le choix du scénario retenu.
- Une projection de la population du département de la Haute – Corse a également été établie pour servir de base de référence. Ainsi, la Haute – Corse représente 47 % de la population totale de la Corse ;

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

Méthodologie du calcul de progression de la croissance démographique :

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

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

Pour le calcul de la croissance démographique, il est pris le chiffre de la population de l'année N additionné avec celui issu du pourcentage de progression démographique :

Exemple : Population année + (% de progression démographique) = N + 1 et par conséquent, l'année N+ 2 sera égale à l'année N+1 + % de progression démographique.

Ainsi sur une période de 10 ans, la progression démographique ne sera de 1.1 % de la population de base mais de 1.1 % de la population de chaque année (natalité, solde migratoire..)

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

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

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

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

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

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

Ce premier scénario se base ainsi sur un taux de croissance à 1,1% représentant près de 350 000 habitants sur la région Corse en 2040, cette projection s'appuie ainsi sur la part de population que pourrait capter la commune de Lumio au regard de cette évolution.

Sur les 26 dernières années, (1990 – 2016) Lumio a augmenté de 9 habitants en moyenne par an. Ce chiffre est très faible car la population n'a pas évolué depuis 10 ans proche de l'évolution démographique envisagée pour la Corse. Ce scénario envisage une progression de 13 habitants par an

PROGRESSION DE 1.1% /AN : + 187 habitants													
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1132	12	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
	1144	1157	1170	1183	1196	1209	1222	1236	1249	1263	1277	1291	1305

La population progresserait de + 187 habitants

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

L'évolution démographique de la commune de la période 1999 – 2012

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

PROGRESSION DE 1.2% /AN													
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1132	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	16
	1146	1159	1173	1187	1202	1216	1231	1245	1260	1275	1291	1306	1322

La population progresserait de +190 habitants

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

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

PROGRESSION DE 1.4% /AN : + 243 habitants													
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1132	16	16	16	17	17	17	17	17	18	18	18	18	19
	1148	1164	1180	1197	1213	1230	1248	1265	1283	1301	1319	1338	1356

La population progresserait de + 243 habitants

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

La Commune de référence connaît une articulation Résidence Principale (25 %) / secondaire (75 %) identique, un centre de vacances, une activité économique, un secteur agricole présent. La différence essentielle entre ces deux communes et que notre commune de référence est dotée d'un document d'urbanisme depuis 1996.

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

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

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

PROGRESSION DE 1.7% /AN													
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1132	19	20	20	20	21	21	21	22	22	22	23	23	24
	1151	1171	1191	1211	1232	1252	1274	1295	1317	1340	1363	1386	1409

La population progresserait de + 301 habitants

Dans sa croissance démographique choisie, la Commune de Lumio privilégie le scénario n° 2 avec une progression démographique de 1.2 % par an sur une durée de 10 ans ; Soit une progression de 150 habitants. La Commune s'inscrit également dans le rattrapage immédiat de son absence de progression démographique des 10 dernières années avec le retour de sa population logée dans les communes voisines soit 100 habitants supplémentaires.

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

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

Ainsi, il ressort de cette analyse que la population aurait pu compter 1363 habitants en 2016 alors qu'elle ne compte que 1140 habitants et qu'elle a perdu 112 habitants en 5 ans. Cette perte d'habitants ne peut être consécutive à des décès mais à un solde migratoire négatif (- 1,9% - Source INSEE 2016).

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

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

Par ailleurs, cette progression s'inscrit dans celle du bassin de vie (Calvi : 1.2 % dans son PADD).

Cette croissance nécessitera la réalisation de 120 logements (pour information : 234 familles ont sollicitées une constructibilité).

La durée de 10 ans correspond à la mise en œuvre des objectifs de PLU.

Pour rappel, sur la période 2011-2016 , la Commune a « perdu » 100 habitants (desserrement des ménages, logements inadaptés, offre acquisitive sur les autres communes...).

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

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

$$\begin{aligned} \text{Année N (1132 habitants) X 1.2 \%} &= \text{Année N + 1} \\ \text{Année N+1 (1227 habitants) X 1.2 \%} &= \text{Année N +2} \\ &\text{Et ainsi de suite pour la période 2018/2030.} \end{aligned}$$

Cette formule de progression démographique permet ainsi de quantifier, sur la base du scénario n° 2, un besoin en logements de 120 unités.

Il est précisé que le PADD fait état d'un objectif de 150 logements soit 30 de plus que le scénario retenu. Il convient aussi de regarder cet écart à l'examen des scénariis 1 et 3 à respectivement 114 et 163 logements.

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

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

SYNTHESE ET LOGEMENTS A PRODUIRE

OBJECTIFS	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	SCENARIO 4
POPULATION EN 2016	1132 habitants	1132 habitants	1132 habitants	1132 habitants
TAUX DE CROISSANCE	1.1%	1.2%	1.4%	1.7%
NOMBRE D'HABITANTS/AN	+ 24 (dont 10 de rattrapage)	+ 25 (+ 15 hab / an + rattrapage)	+ 27 (dont 10 de rattrapage)	+ 32 (dont 10 de rattrapage)
OBJECTIF POPULATION INGEREES	240	250	343	377
OBJECTIFS DE POPULATION EN 2030	1372 habitants	1382 habitants	1402 habitants	1452habitants
TAILLE DES MENAGES/LOGEMENTS	2.1	2.1	2.1	2.1
OBJECTIFS DE LOGEMENTS	114 logements	120 logements	163 logements	180 logements

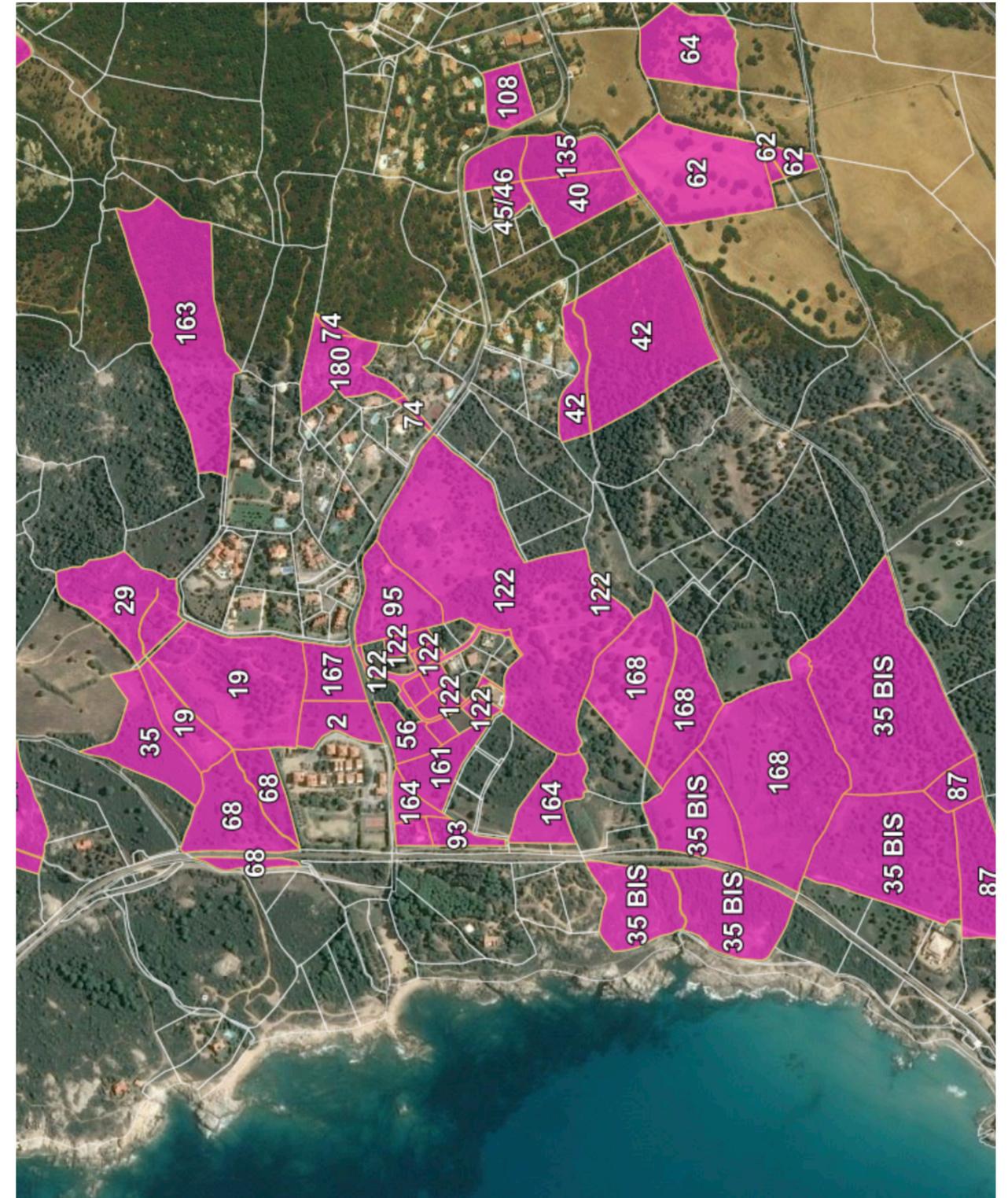
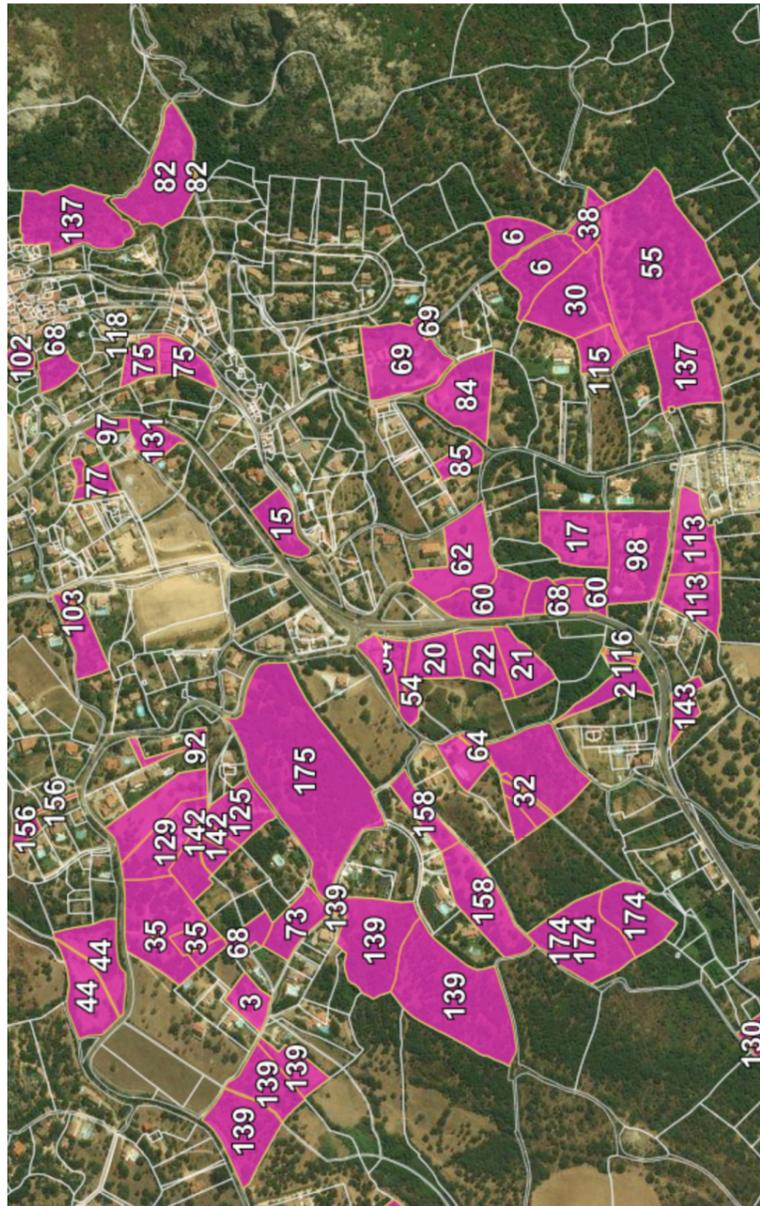
UNE FORTE PRESSION FONCIERE

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

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

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

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



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

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

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

« Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité. La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

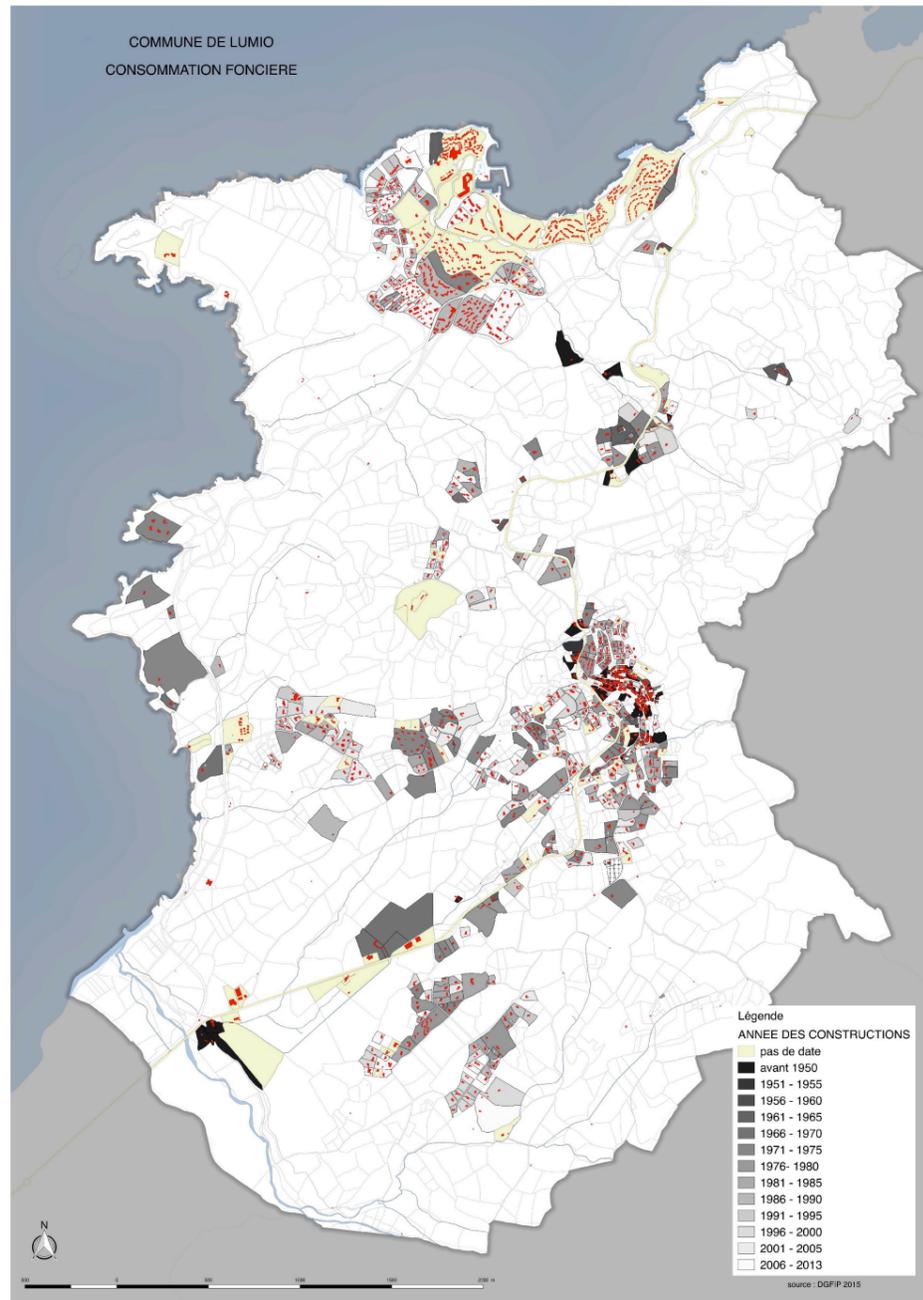
- Eviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- Lutter contre le réchauffement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

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

Elle a connu une urbanisation peu ordonnée avec un étalement relativement important (point traité dans le diagnostic). Depuis son origine,

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

56,41
3,76



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

L'examen de l'évolution du ratio résidences principales / résidences secondaires est venu mettre en avant la prépondérance des résidences secondaires au détriment de l'habitat permanent. Le PADD a fait le choix de ne privilégier que l'habitat permanent ; Par ailleurs, la Commune s'inscrit dans un cadre réglementaire particulièrement contraint où les possibilités de densification ne résultant pas des projets de développement mais de l'addition des contraintes :

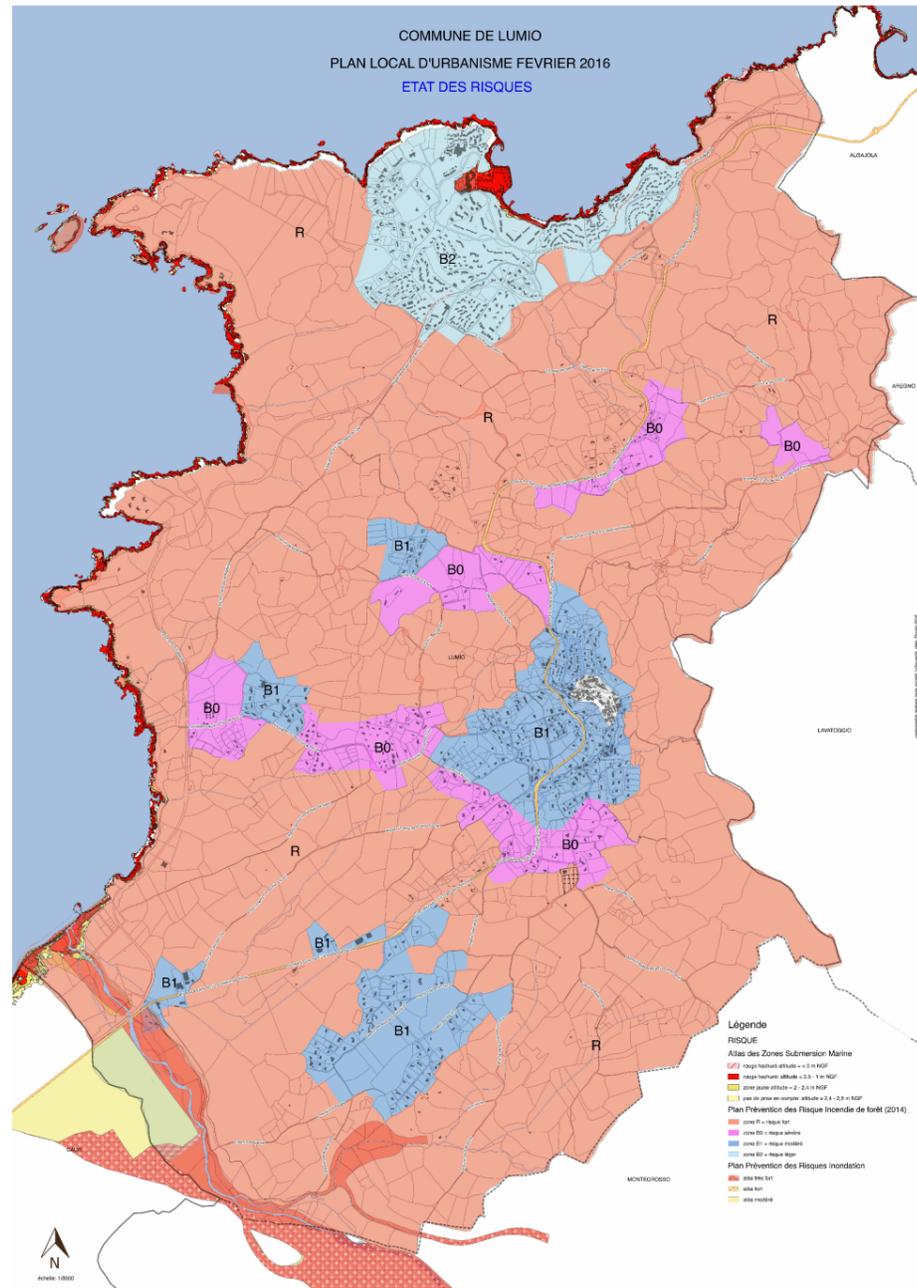
- Contraintes environnementales
- Loi littoral
- Réseaux existants

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

1. Report des risques naturels, des contraintes environnementales

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

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



2. Report de la délimitation des Espaces Proches du rivage

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

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

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

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

Limite de l'EPR (padduc)



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

A / Les mesures les plus emblématiques de cette réforme :

1. Le renforcement du schéma de cohérence territoriale (SCOT) en tant qu'instrument essentiel de mise en œuvre de la loi littoral
 Tout d'abord, l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 tend à positionner le schéma de cohérence territoriale (SCOT) comme l'instrument essentiel de mise en œuvre des dispositions protectrices de la loi littoral. En effet et en application du nouvel article L. 121-3 du code de l'urbanisme, cet outil de planification intercommunal devra désormais préciser les modalités d'application des dispositions de la loi littoral. Pour ce faire, le SCOT devra tenir compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.
2. La disparition de la notion équivoque de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » au profit du critère des « secteurs déjà urbanisés »

Désormais, le nouvel article L. 121-8 prévoit qu'en dehors des agglomérations et villages existants, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des Espaces Proches du Rivage, seuls les « secteurs déjà urbanisés » pourront accueillir des constructions et installations, créant ainsi une catégorie intermédiaire, entre village et urbanisation diffuse. Afin de distinguer ces secteurs déjà urbanisés des zones d'urbanisation diffuses, le législateur a défini leurs caractéristiques sans les énumérer de manière exhaustive. Ainsi, ces secteurs pourront notamment :

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

Ils ne pourront cependant pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ne pourront modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti et les autorisations d'urbanisme dans ces zones devront être soumises à un avis du Conseil des Sites(CDS). Les zones concernées semblent dès lors pouvoir être assimilées à des secteurs ayant fait l'objet, dans le passé, d'un mitage important, mais insuffisamment organisé pour pouvoir constituer un village. La loi entraînera donc à l'avenir l'aménagement de ces « dents creuses » jusqu'alors préservées, que le SCOT et le PLU devront désormais délimiter

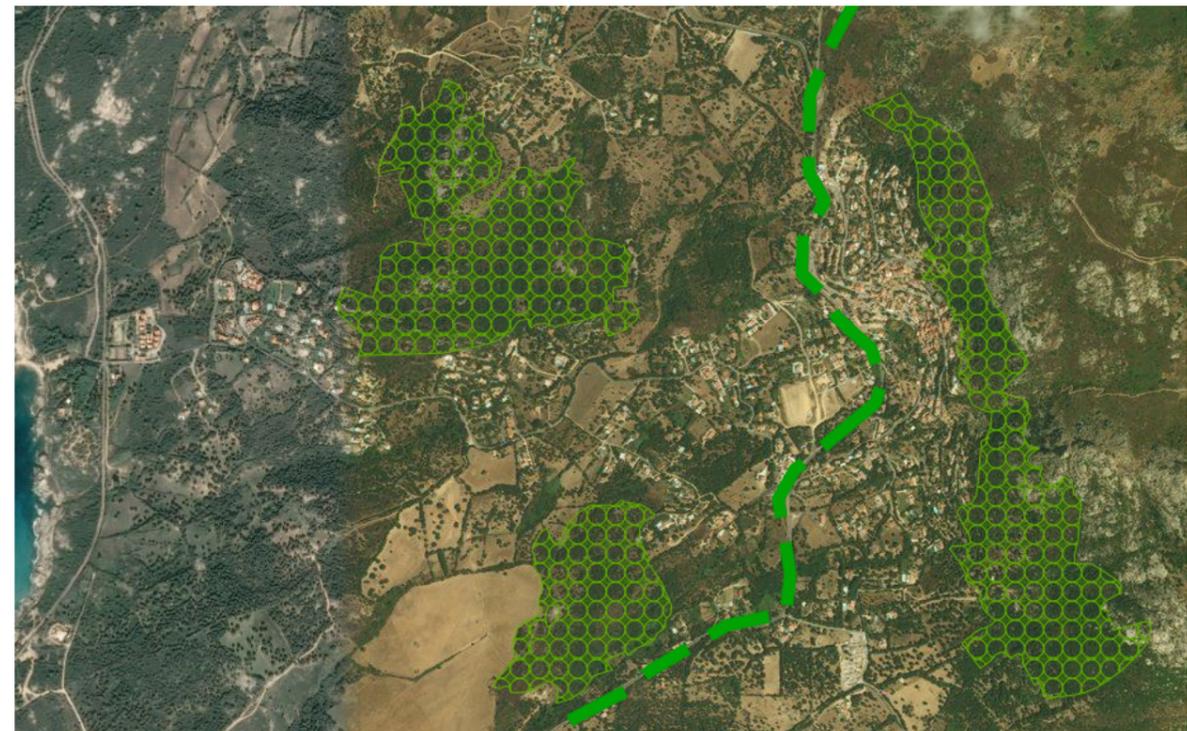
L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations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

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

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

B/ Les conséquences pour la Commune dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme :

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



2. les critères des Espaces proches du Rivage

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

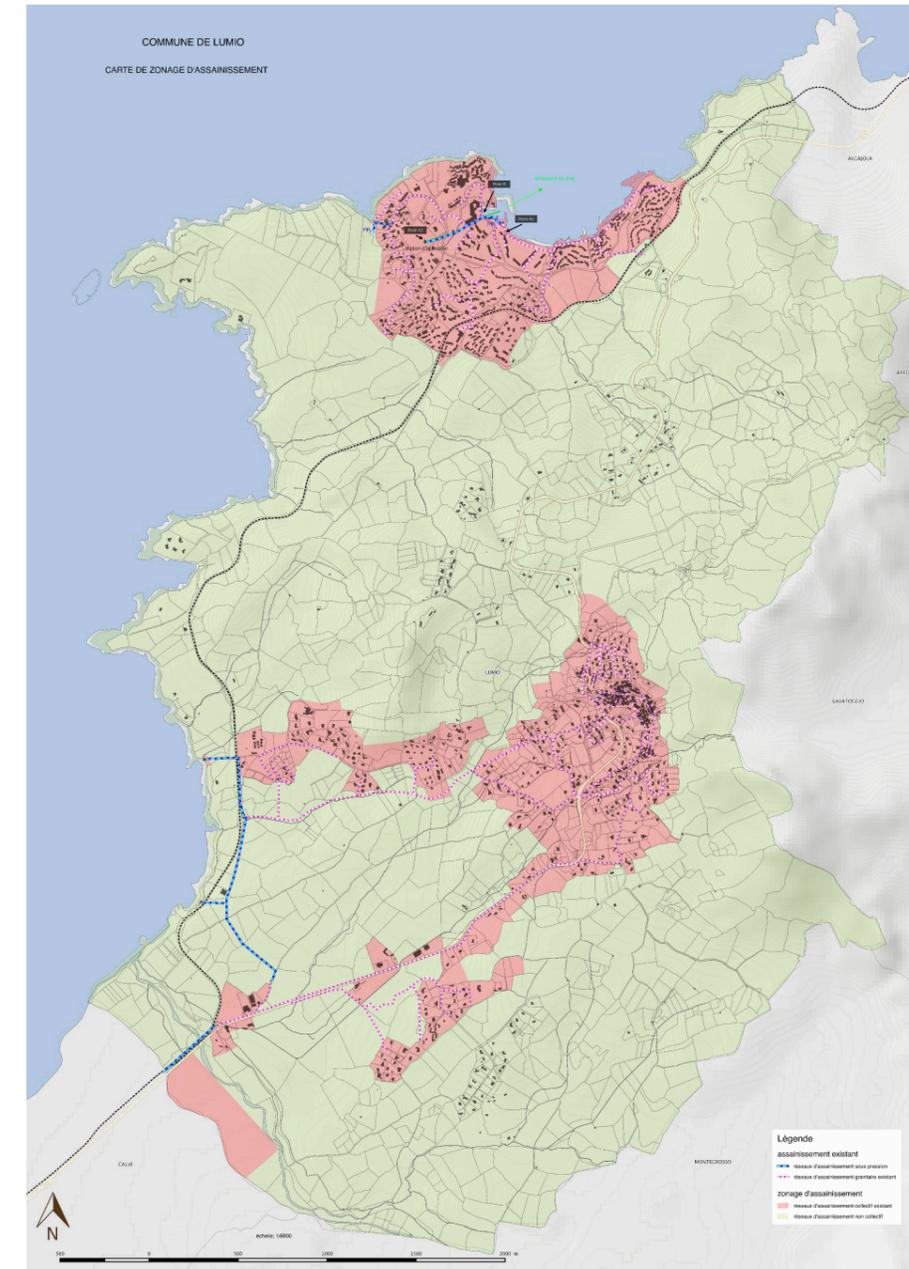
- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux.
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs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

Les Espaces Proches du Rivage font l'objet d'une nouvelle délimitation ci-après dans le rapport.

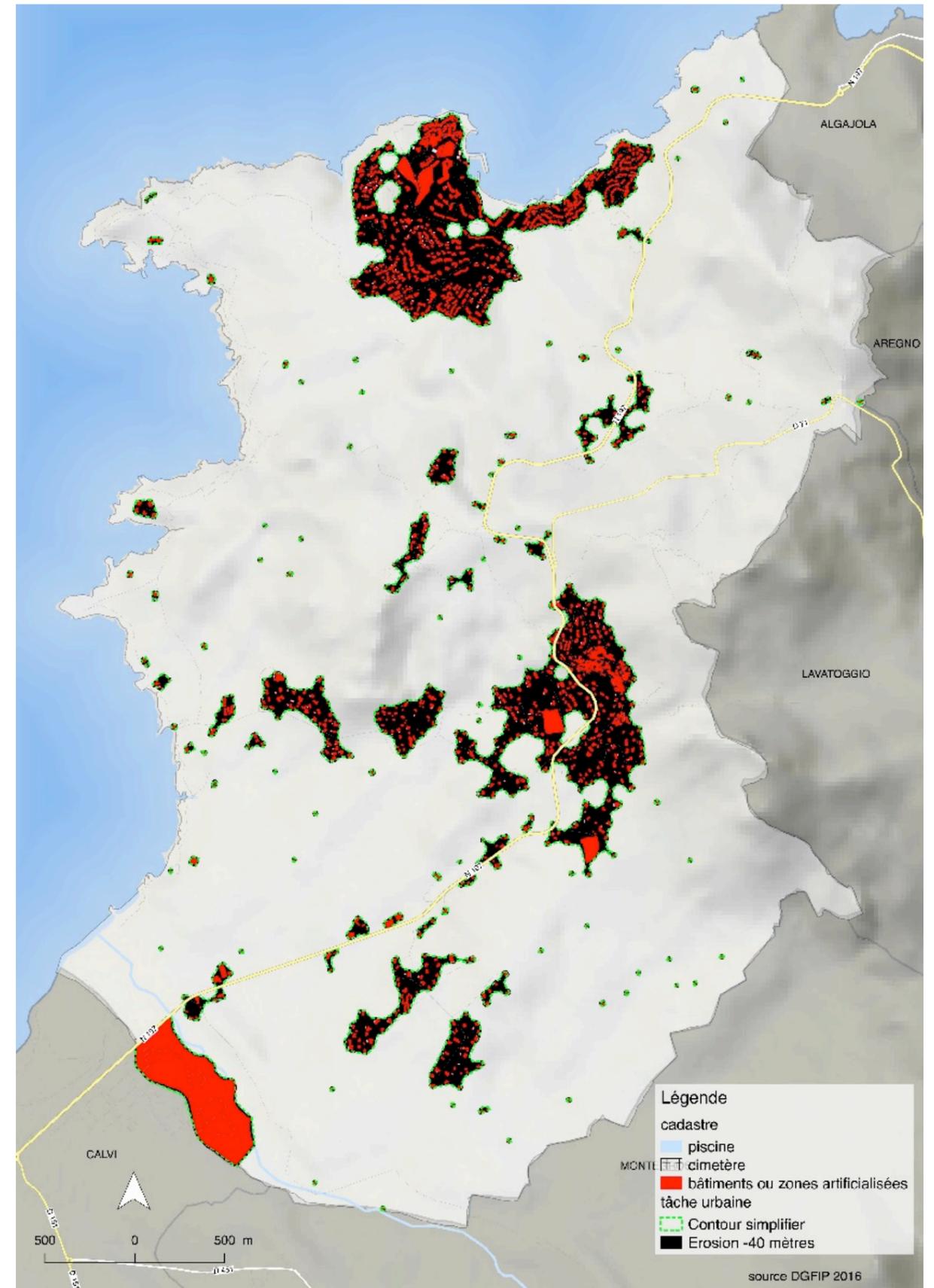
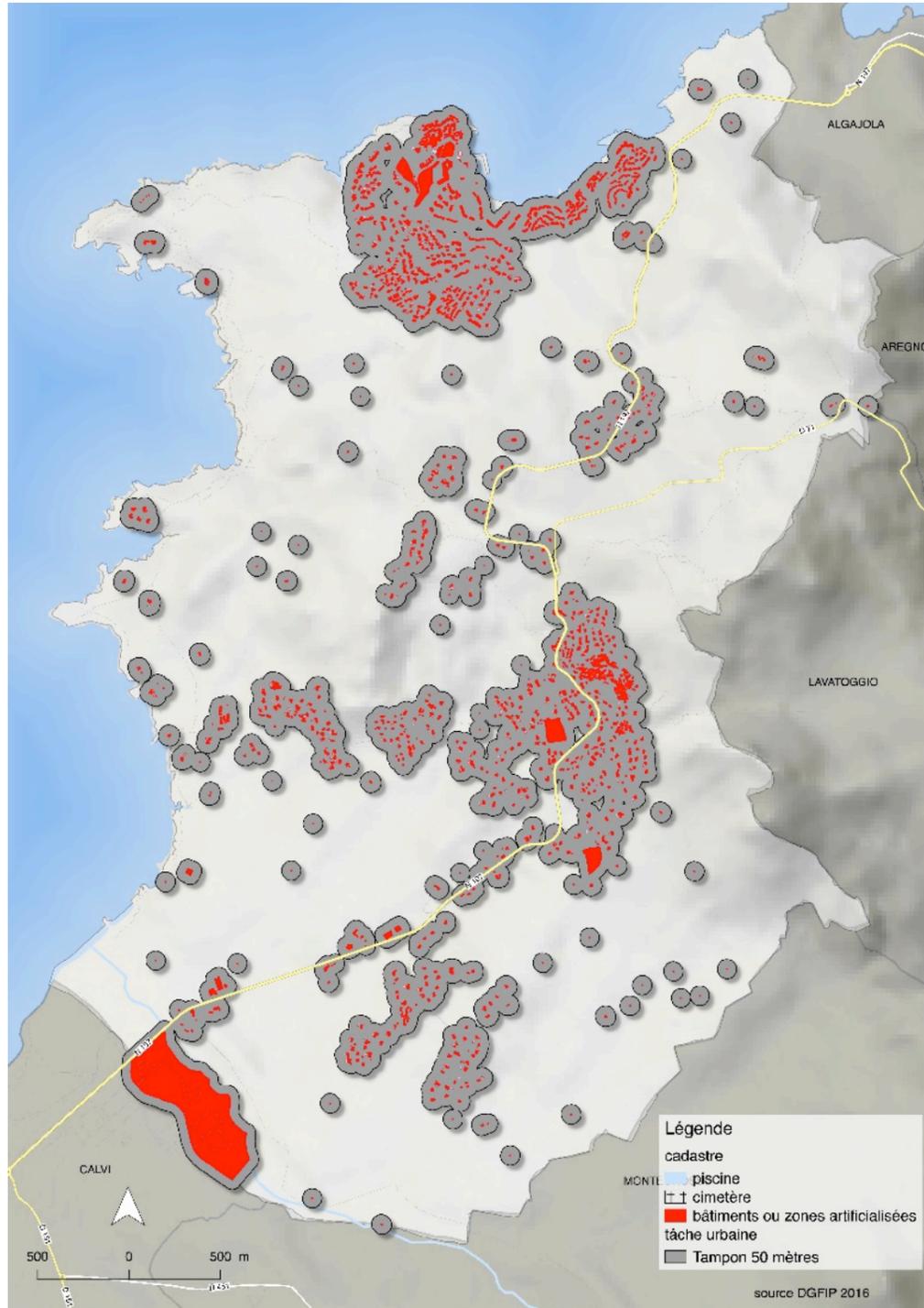
3. Existence et proximité des réseaux : Eau Electricité, voirie, Assainissement (individuel peut être autorisable) (Article L 332-15 du Code de l'Urbanisme) : distance de 100 mètres maximum : au-delà les terrains sont inconstructibles

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

exemple : carte du zonage Assainissement



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



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

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

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

RAPPEL

Critères de qualification d'une « zone déjà urbanisée ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, et toujours selon la même Cour, la localité de Saint-Vincent, qui est composée d'environ une centaine de constructions regroupées de manière dense et continue le long d'une voie communale et des chemins adjacents à cette voie, doit être regardée comme un village existant au sens des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Ainsi, un projet de dix-sept maisons, lesquelles formeront une bande continue jouxtant au sud et à l'ouest cette localité,

peut être autorisé sans méconnaître lesdites dispositions (CAA Nantes 9 mars 2012 Commune de Saint-Coulomb N° 10NT0191).

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

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

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

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

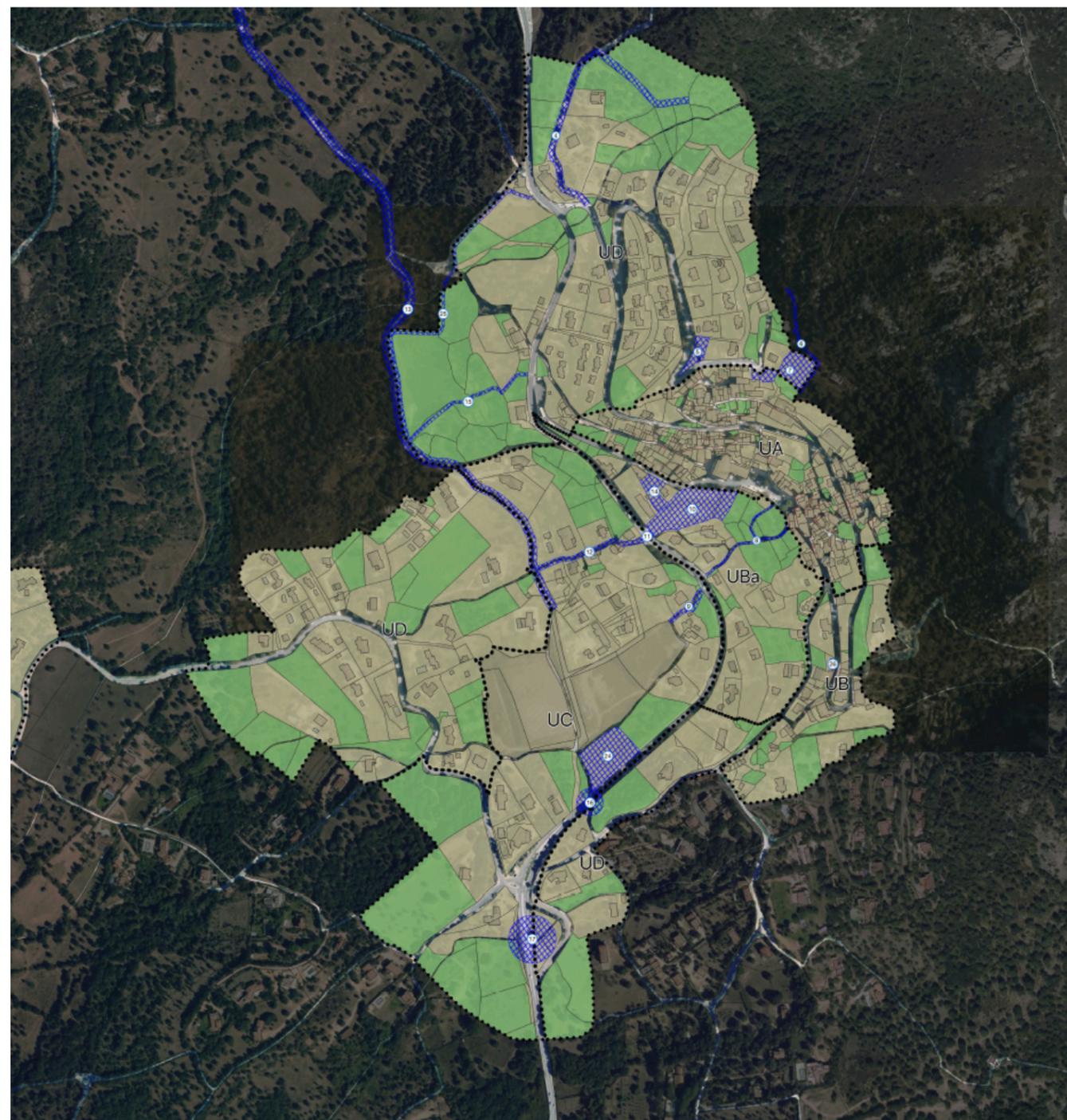
Selon la cour administrative d'appel de Bordeaux, un terrain implanté dans un secteur qui prend la forme d'un groupe de maisons, nettement isolé du centre-bourg de Naujac-sur-Mer situé à plus d'un kilomètre, dont il est séparé par de vastes espaces boisés, qui comprend une cinquantaine de maisons à usage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

Enfin, la Cour administrative d'appel de Nantes a jugé récemment qu'un terrain, localisé au sein d'un vaste espace vierge de toute construction sur plusieurs de ses côtés, y compris sur le bord opposé du chemin de desserte qui le longe, dont les constructions existantes les plus proches, situées au nord de la parcelle, sont distantes, pour l'une, de plus de trente mètres, et pour l'autre de plus de cinquante mètres et dont les différents lotissements qui ont été autorisés dans un passé récent lui sont distant d'environ 80 mètres, doit être considéré, en dépit de la présence de

plusieurs constructions lui ayant fait perdre tout caractère naturel, comme implanté dans un espace d'urbanisation diffuse, au sein duquel tout projet de construction est de nature à emporter une extension de l'urbanisation prohibée par les dispositions de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme (CAA Nantes 17 octobre 2016 Commune de Locmariaquer n° 15NT02486).

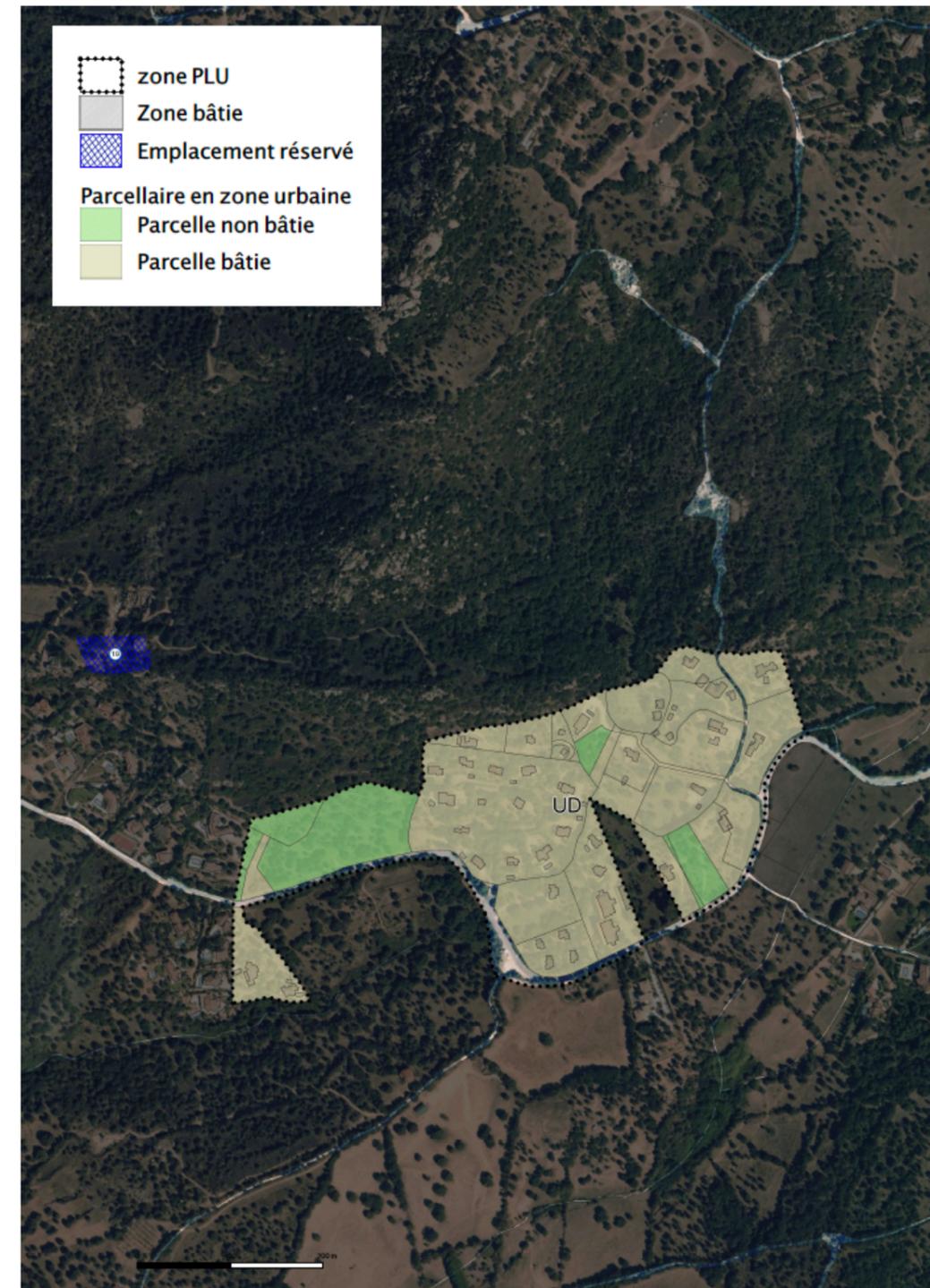
GRILLE DE LECTURE DU PADDUC : SECTEUR DU VILLAGE

SURFACE TOTALE : 60,7 hectares		Foncier Disponible : 8,7 hectares		SECTEUR VILLAGE N Nombre de bâtis : 439		
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui n/ Non		
Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité / compacité		A	Oui		
	Continuité		A	Oui		
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)		B	Oui		
	Organisation par l'espace public	Centralité	A	Oui		
		Place	A	Oui		
		Réseau viaire interne	A	Oui (place de l'église, placette...)		
		Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés	B	Oui mais à mieux hiérarchiser (OAP)		
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		A	Village typique en balcon avec urbanisation descendante			
Indices de vie sociale	Equipement et lieux collectifs actuels ou passés		A	Oui (Mairie, Ecole, stade, salle des fêtes, commerces)		
	Edifices culturels		A	Oui		
	Mobilier urbain et autres éléments derrière : jardins, moulins, fontaines,		B	Oui mais à améliorer (circulation, stationnement)		
	Lieu d'habitat		A	Oui		
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc...)		A			
	Ramassage ordure ménagere		A	Oui		
Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	A	Oui part essentielle dans le volume de la progression démographique – 72 logements attendus soit près de 45% du volume souhaité. Volonté de densification autour du projet de forum		
		Nombre de bâti	A	Oui		
	Fonction structurant	Gestion et fonctionnement autonome		A	Oui	
		Influence sur l'espace environnant		A	Oui	
	Accessibilité	Voie et réseaux divers		A	Oui – Desserte par la totalité des réseaux	
		Desserte par les transports en commun		B	Train, Bus	
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale		A	Oui – patrimoine bâti exceptionnel	
Origine ancienne		A	oui			

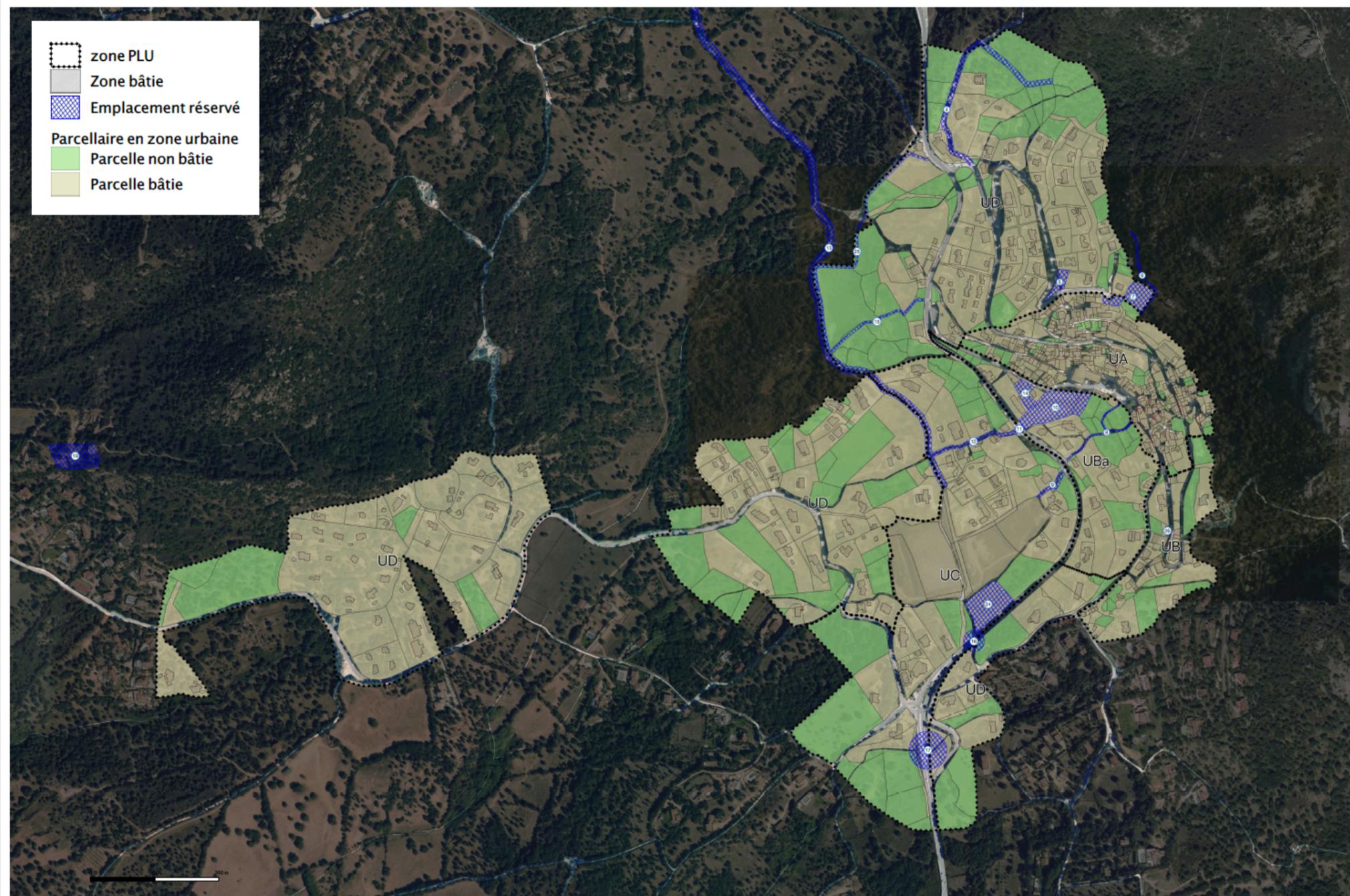


GRILLE DE LECTURE DU PADDUC : SECTEUR DE SHINALI

SURFACE TOTALE : 11,2 hectares		Foncier Disponible : 1 hectare		SECTEUR SALDUCCIU	
				Nombre de bâtis : 30	
				Habitat permanent : 60 personnes	
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non	
Structure bâtie	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local		A	Oui	Environ 30 logements existants, quartier développé dans les années 90. La quasi-totalité de l'occupation est en résidence principale
	Une densité significative du bâti à apprécier en fonction des traditions constructives locales		A	Oui	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux		B	Oui	
		Orientation de l'urbanisation		B	Oui, habitat individuel
		Limites du secteur aggloméré, cohérence du secteur bâti		B	Oui, secteur très clairement délimité par les espaces agricoles l'entourant
		Réseau viaire interne		A	Oui
		La continuité urbaine		C	discontinuité urbaine avec le Village sur le secteur situé en dessous du projet de forum, un couloir agricole forme une légère coupure d'urbanisation qui retrouve ensuite une forme de densité sur la deuxième partie (30 constructions)
Le voisinage immédiat	Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		B	Oui	
	Localisation des constructions existantes		A	Oui	
	L'absence de ruptures naturelles ou artificielles		B	Secteur homogène	
La nature et la fonction de l'urbanisation				non	
	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire ou collective)		A	Oui	Urbanisation pavillonnaire avec 30 constructions
	Urbanisation industrielle ou agricole		E	Non	aucune urbanisation de ce type
	Nombre de bâti		A	Oui	30 constructions individuelles
	Gestion et fonctionnement autonome		A	Oui	
	Secteur non enclavé disposant de voie d'accès		A	Oui	
L'équipement du secteur	Réseaux Eau et Electricité		A	Oui	capacité suffisante



FONCIER DISPONIBLE – VILLAGE



Village et route vers la mer (quartier SHINALI) :

Il a été choisi de traiter ensemble les deux secteurs (Village et Shinali).

En effet, les deux secteurs sont les deux vecteurs de développement de la Commune. Le village réunit la totalité des services publics nécessaires et connaît un nouvel essor avec la construction du stade de sport et prochainement celle d'une école. Une opération de logements en accession à la propriété viendra compléter l'offre actuelle.

Sur le secteur de shinali, la commune s'est portée acquéreuse d'une parcelle d'environ 1 hectare afin d'y réaliser une opération groupée de constructions en accession à la propriété (dossier en cours).

Il s'agit quasiment du seul foncier disponible de ce secteur. Il permettra la réalisation d'une opération de 10 logements individuels en accession à la propriété.

Le potentiel total mobilisable de foncier disponible du village et du secteur de SHINALI, représente 8.2 hectares soit une production de 82 logements.

Parallèlement à la mise en œuvre du projet de forum ; il faudra veiller à optimiser les circulations des personnes.

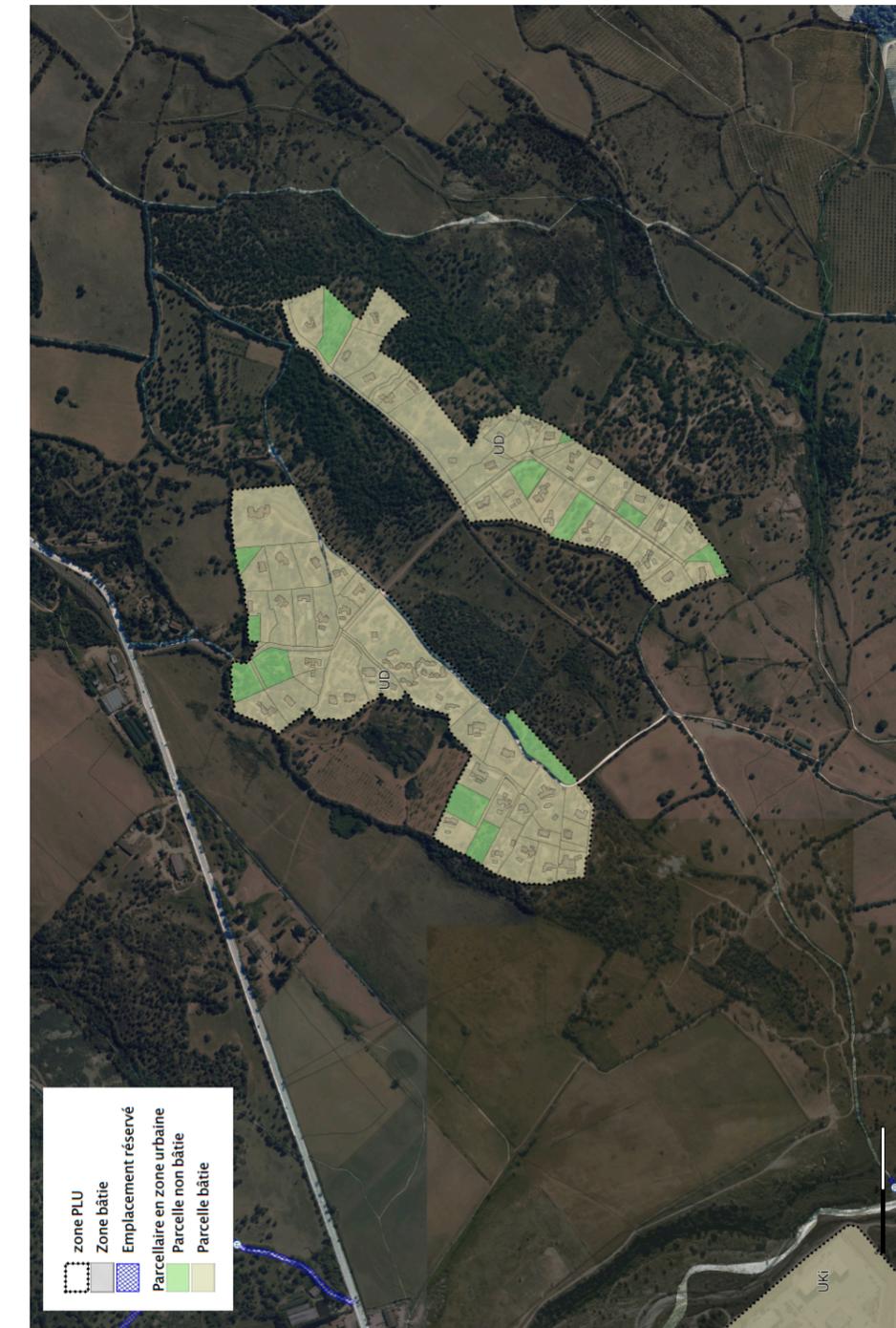
Qualification :

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

Village : Village au titre de la Loi Littoral

GRILLE DE LECTURE DU PADDUC : SECTEUR DE SALDUCCIO

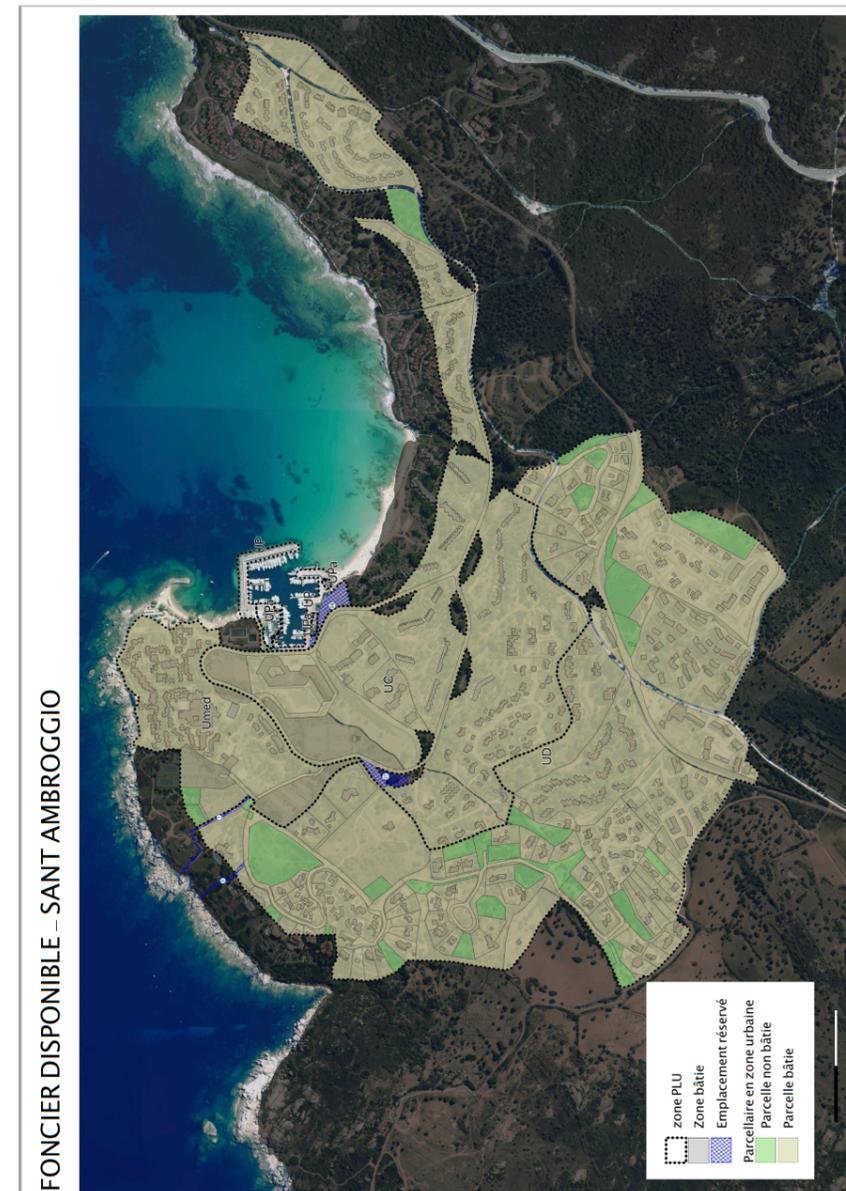
SURFACE TOTALE : 39 hectares		Foncier Disponible : 2.6 hectares		SECTEUR SALDUCCIU	
				Habitants permanents : 200 personnes (source Commune)	
				Nombre de bâtis : 54	
Critères cumulatifs	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non	
Structure bâtie	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local		A	Oui	Environ 54 logements existants, quartier développé dans les années 80. La quasi-totalité de l'occupation est en résidence principale
	Une densité significative du bâti à apprécier en fonction des traditions constructives locales		A	Oui,	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux		B	Oui	
		Orientation de l'urbanisation		B	Oui, habitat individuel
		Limites du secteur aggloméré, cohérence du secteur bâti		B	Oui, secteur très clairement délimité par les espaces agricoles l'entourant
		Réseau viaire interne		A	Oui
		La continuité urbaine		C	Peu de continuité urbaine avec le Village de Lumio, le secteur s'est construit en autonomie puis connaît un rapprochement par le Nord
	Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		B	Oui	
Le voisinage immédiat	Localisation des constructions existantes		A	Oui	
	L'absence de ruptures naturelles ou artificielles		D	non	Secteur scindé en deux espaces séparés par une zone agricole
La nature et la fonction de l'urbanisation	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire ou collective)		A	Oui,	urbanisation pavillonnaire avec 54 constructions + 1 opération collective
	Urbanisation industrielle ou agricole		E	Non,	aucune urbanisation de ce type
	Nombre de bâti		A	Oui,	54 constructions individuelles + 1 opération collective
	Gestion et fonctionnement autonome		A	Oui	
	Secteur non enclavé disposant de voie d'accès		A	Oui	
	L'équipement du secteur		A	Oui,	capacité suffisante



Le Secteur de Salducci présente les caractéristiques d'un espace urbanisé, hors espace proche du rivage. A ce titre son urbanisation peut être renforcée, dans le périmètre délimité. Il est à noter que le potentiel de foncier disponible concerne 10 parcelles d'une surface moyenne de 2500 m². Le nombre de logements attendu sera de 16.

Grille de lecture du PADDUC : Secteur de Sant ' Ambroggio

SURFACE TOTALE : 79,9 hectares		Foncier : Disponible : 2,7 hectares		SECTEUR Sant ' Ambroggio Habitants permanents : 280 personnes (source Commune) Nombre de bâtis : 859		
	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui / Non		
Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent		A	Oui, renforcement par l'opération camp Inseme (accesson à la propriété)		
	Croissance démographique		A	Oui		
	Croissance du parc de logements permanents		A	Oui		
	Croissance du nombre d'emplois					
Fonctions structurantes pour la microrégion	Fonction polarisante	Constitue une centralité	A	Oui + port		
		Dispose d'une aire d'influence	A	Oui		
		Pôles de services et d'emplois et animation du territoire	B	Oui (port de 180 places, commerce, clubmed, population annuelle)		
	Mixité des usages		A	Oui (habitat, commerce, service public, transport en commun – train)		
	Bon niveau de desserte		A	Oui (accès routier, train, bateau)		
Taille et densité importante	Population importante	Nombre supérieur au village	C	Non, prédominance de résidence secondaire – tendance ressentie en inversion		
		Nombre de bâti	A	Oui		
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	Ensemble continu du bâti		A	Oui (le périmètre de l'agglomération est très clairement délimité)	
		Densité		A	Oui	
	Accessibilité	Voie et réseaux divers		A	Oui + station epuration (6000 eq/U)	
		Desserte par les transports en commun		A	Oui (train)	
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale		B	Oui, la marine de Sant ' Ambroggio marque l'histoire contemporaine de la commune	
		Origine ancienne		c	non	



Secteur de Sant ' Ambroggio :

Le secteur de Sant'Ambroggio constitue une véritable agglomération avec commerces, services de proximité, population annuelle. comporte plus de 50 constructions ; Rares sont les dents creuses et le foncier disponible représente 4,9 hectares (en vert sur la carte) dont la commune en possède la moitié (2,2 hectares : terrain support de l'opération Campà Inseme) et la copropriété environ 1,4 hectares.

En l'espèce, les possibilités de créer des logements est réduite à 1,3 hectares soit environ 20 logements.

Véritable vecteur de développement économique autour du Club Med dont la problématique de réhabilitation se pose et de son port, Sant'Ambroggio tend à se transformer, peu à peu, en lieu de vie à l'année avec une réappropriation par les gens de Lumio.

Qualification : Agglomération au titre de la loi Littoral

FONCIER DISPONIBLE – SANT AMBROGGIO



Éléments de pondération du foncier net mobilisable pour le logement

L'analyse du foncier disponible dans le projet de PLU ne fait toujours pas le distinguo entre le foncier brut disponible en densification à l'intérieur des formes urbaines et le foncier net réellement mobilisable ; Ainsi, il ressort du calcul du foncier brut mobilisable que celui-ci est de 28.12 hectares. Cette extraction est réalisée à partir des précédentes cartes établies sur la base des données cadastrales ; mais il apparaît que certaines parcelles décomptées en foncier mobilisable sont déjà bâties.

Ainsi, afin de quantifier le foncier net mobilisable, il a été effectué :

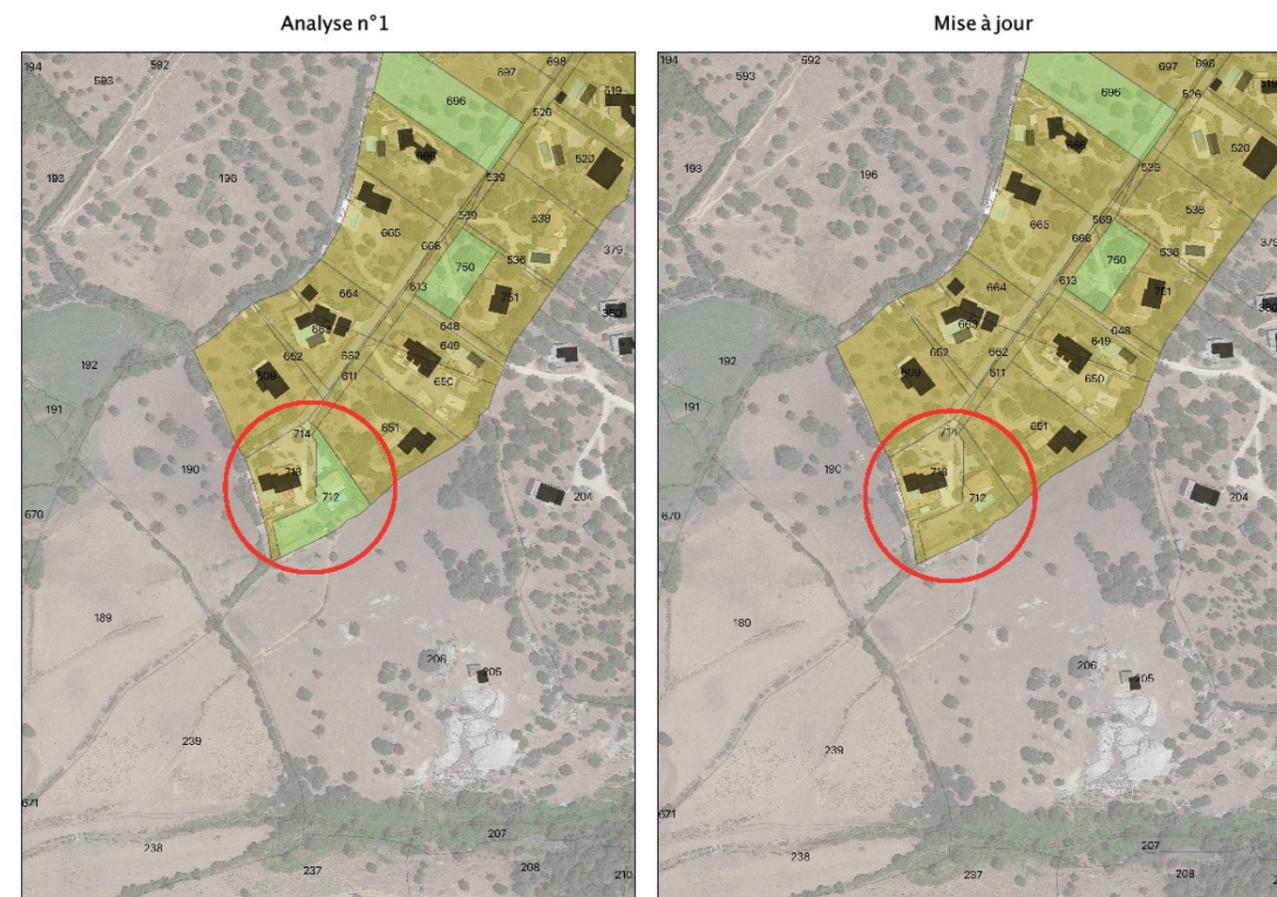
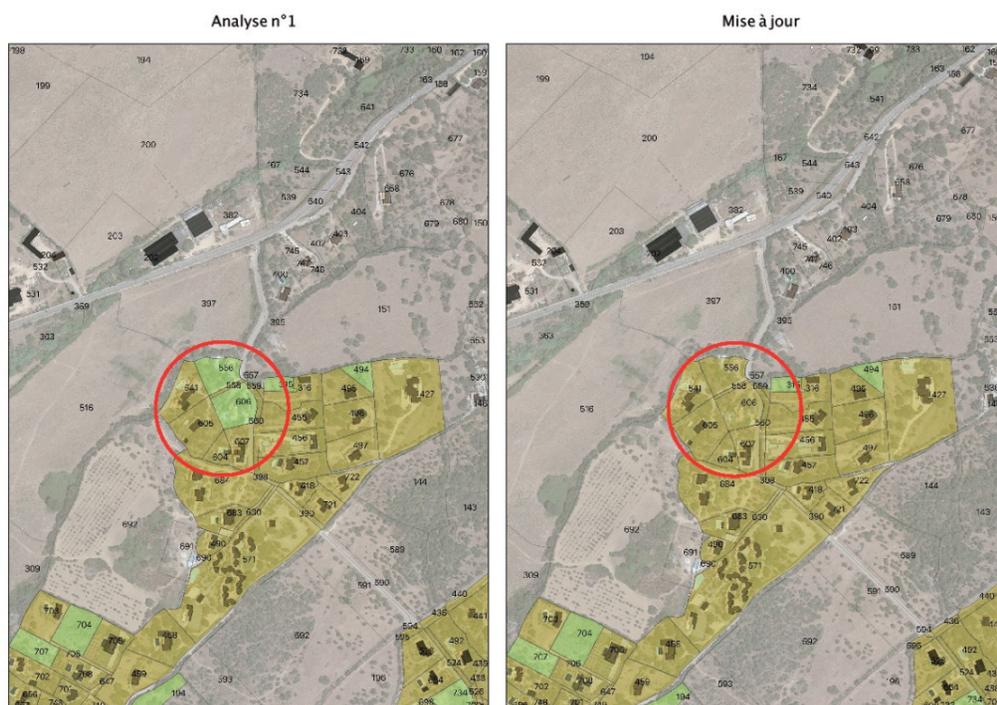
- un décompte des terrains bâtis non cadastrés (source photographie aérienne Google Earth 2018)
- un recensement des permis de construire et d'aménager en cours
- une identification des projets à vocation économique

1. le décompte des terrains bâtis non cadastrés

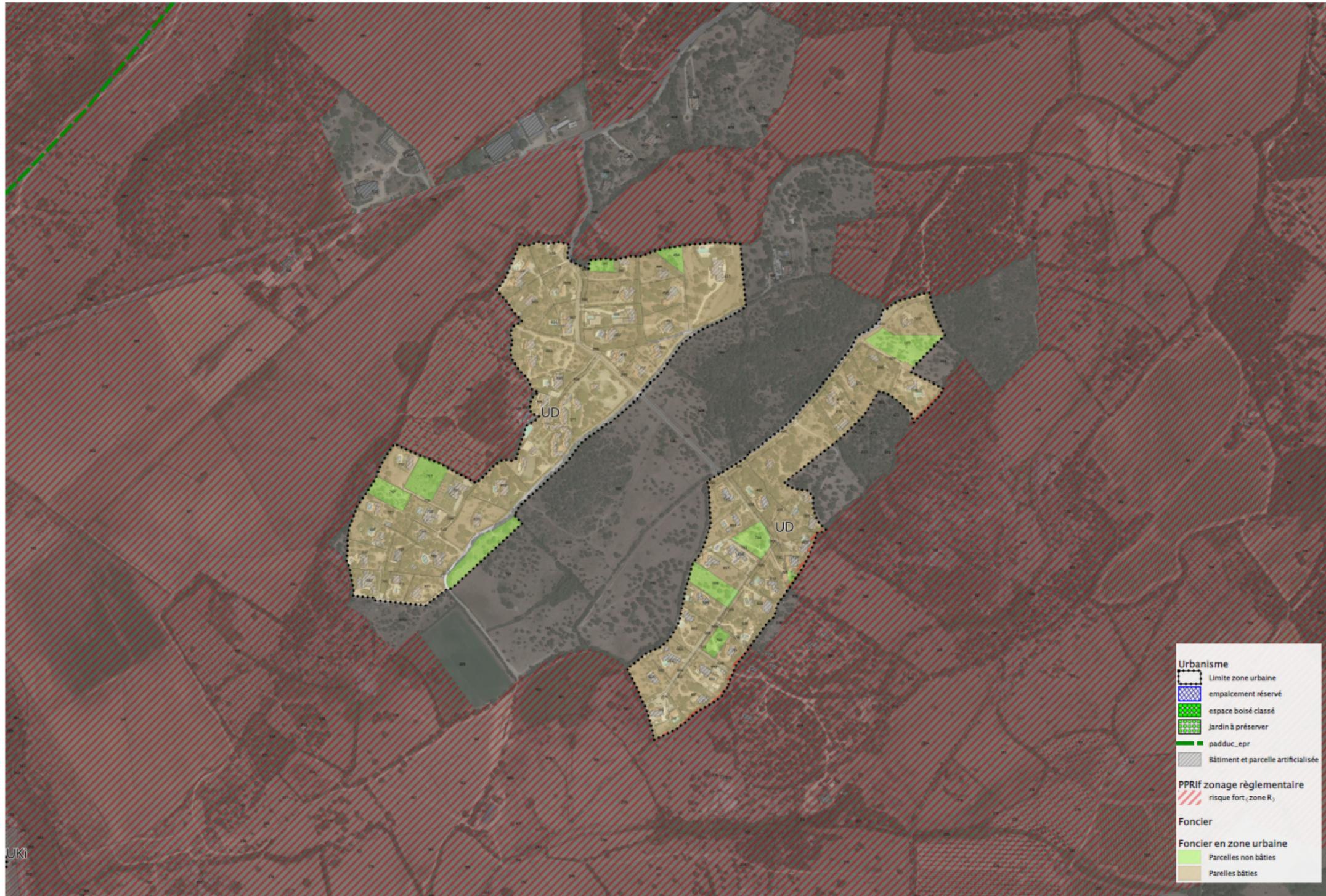
A. secteur du Salduccio :

- parcelles D 556 (2378 M2) et la D 606 (3000 m2) qui sont déjà bâties mais non cadastrés = - 0,53 hectares

- parcelle D 712 (1421 m2)

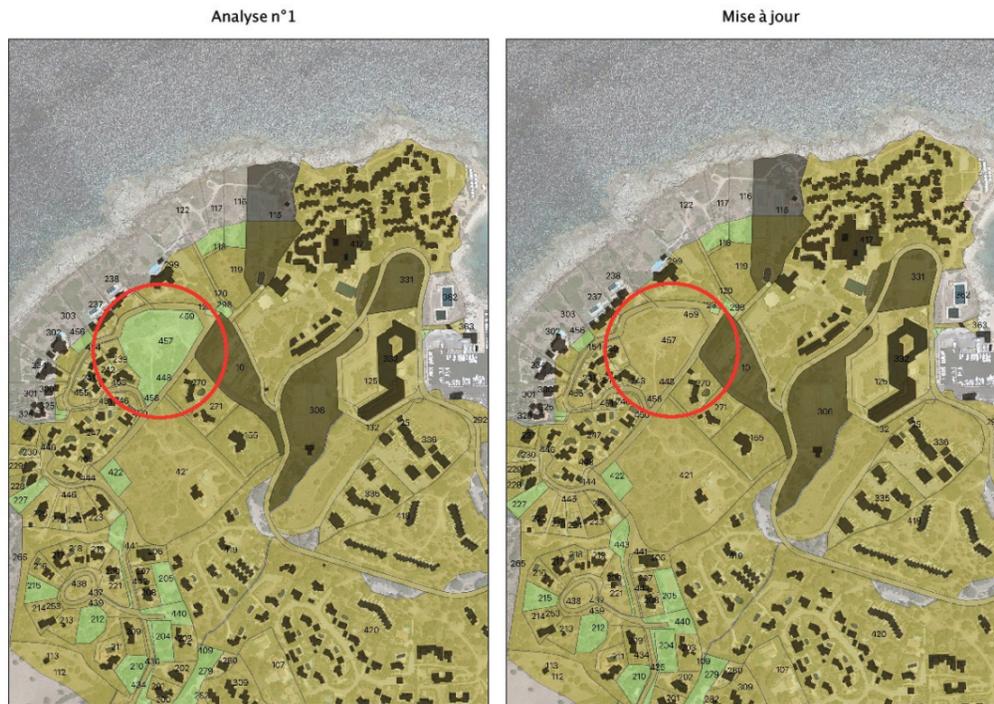


LUMIO – FONCIER DISPONIBLE SALDUCCIO

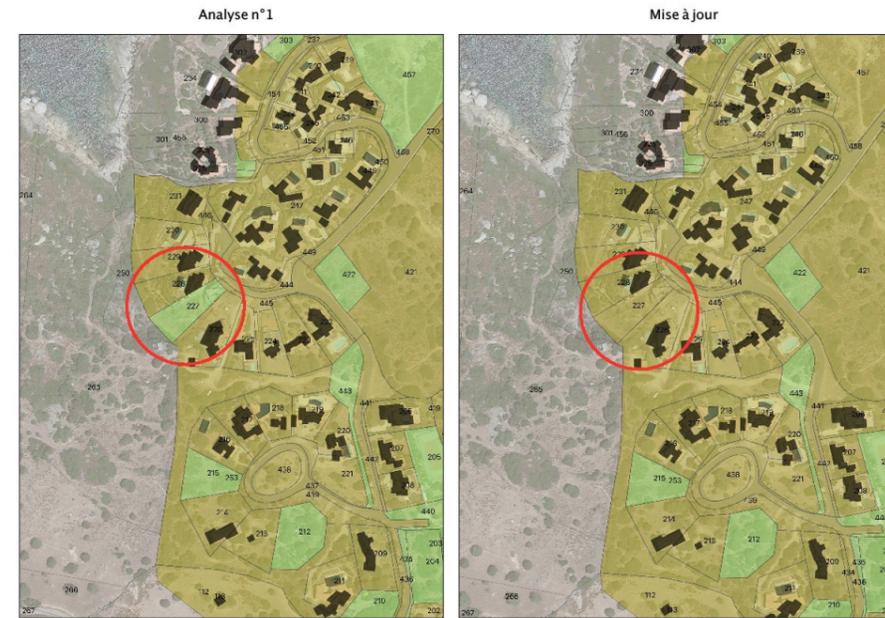


B. Secteur de Sant Ambroggio :

- parcelle AB 457 : surface de 9134 M2 : permis d'aménager délivré à la Commune pour une opération de logements communaux.



- Parcelle AB 227 (1160 m2) présence d'une construction,



- parcelle AB 205 (1523M2) présence d'un court de tennis PARCELLE AB 366 (918 m2) : présence d'une maison, parcelle AB 180 (1346m2) : présence d'une maison



- parcelle AB 426 : voirie (2121M2),

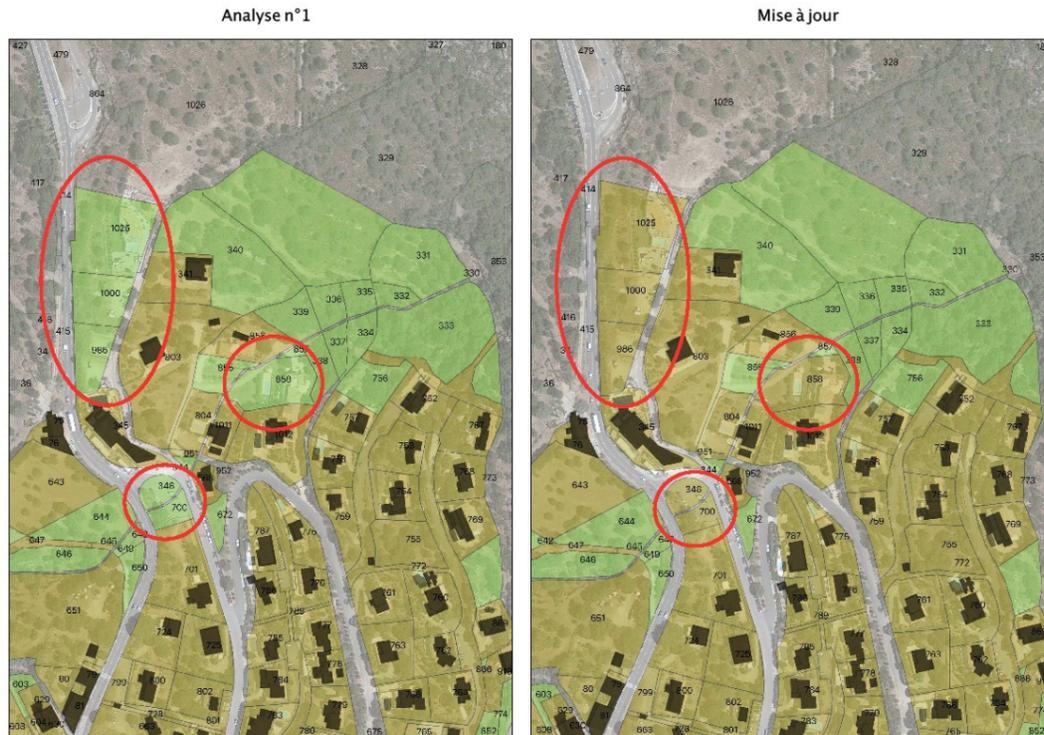
- Parcelles AB357 (6100 m2) : zone rouge au PPRIF

LUMIO – FONCIER DISPONIBLE SANT AMBRGGIO



C - Secteur du village :

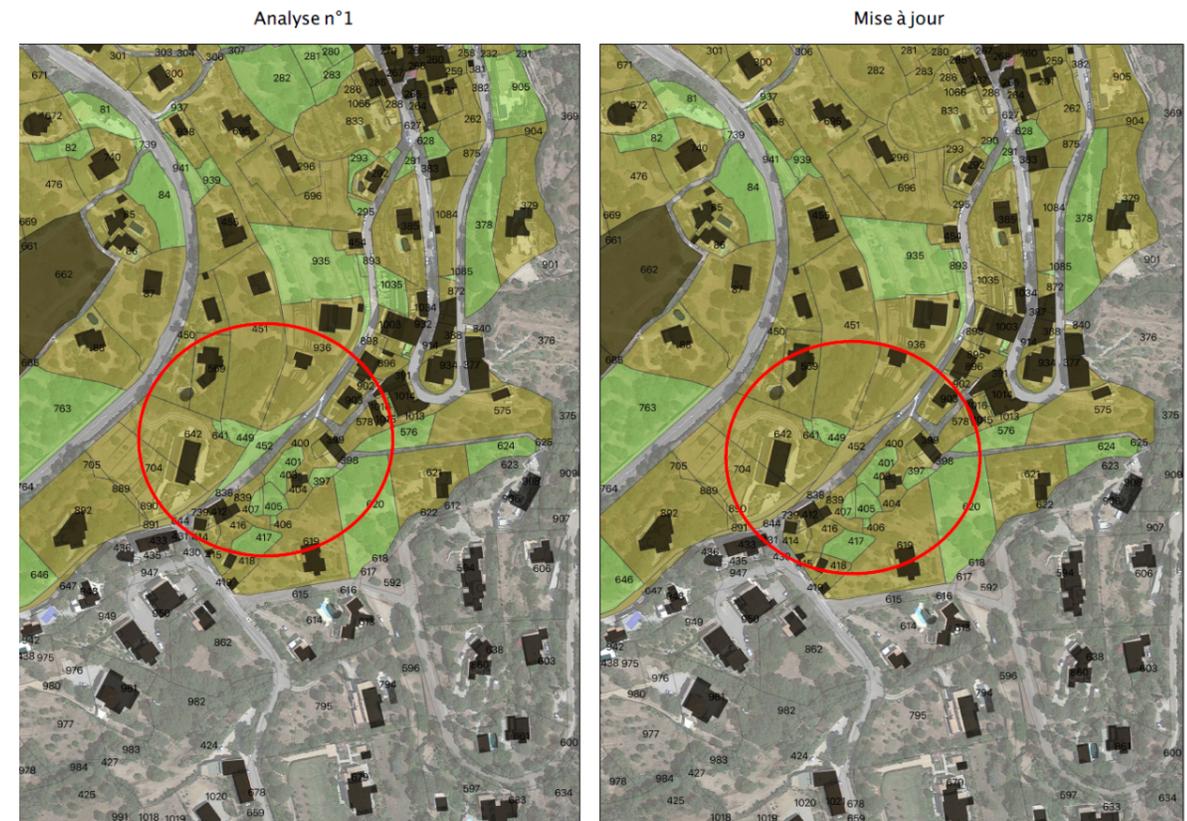
- Parcelle A 1025 (2560 m2) : maison construite
- Parcelle À 1000 (1200 m2) : maison construite
- Parcelle À 986 (1000 m2) : maison construite
- Parcelle À 858 (1520m2) : maison en cours de construction



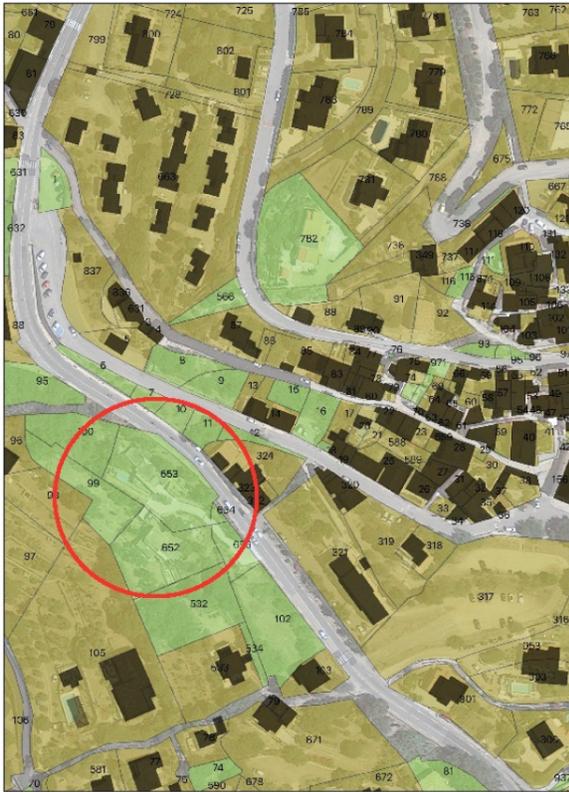
- Parcelle À 346 (430 m2) : voirie
- Parcelle A700 (420 m2) : voirie
- Parcelle A782 (1651 m2) : maison construite + Parcelles À822, 136, 135, 134, 111 (500 m2 au total) : maison construite



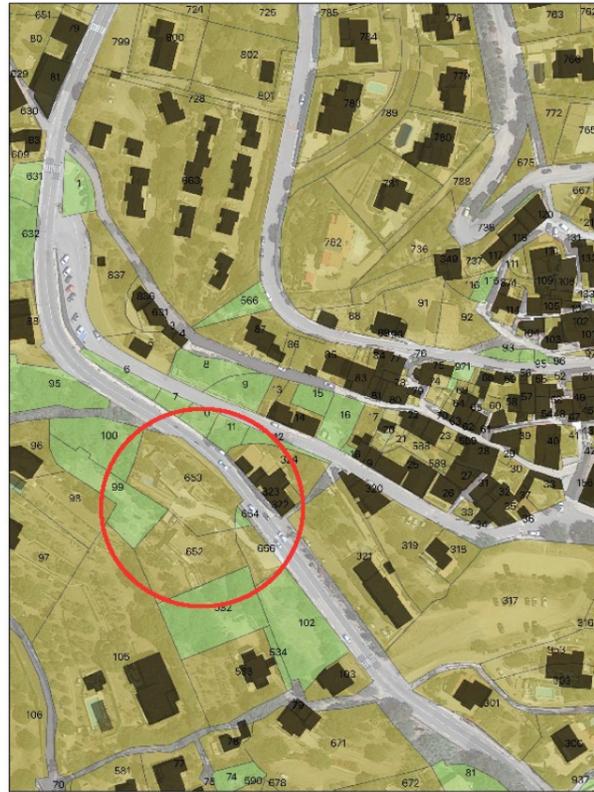
- Parcelle À 73 / 71 (100m2) : maison construite
- Parcelle B 653 (1270 m2), B 652 (1050 M2), B 656 (260 m2) : maison



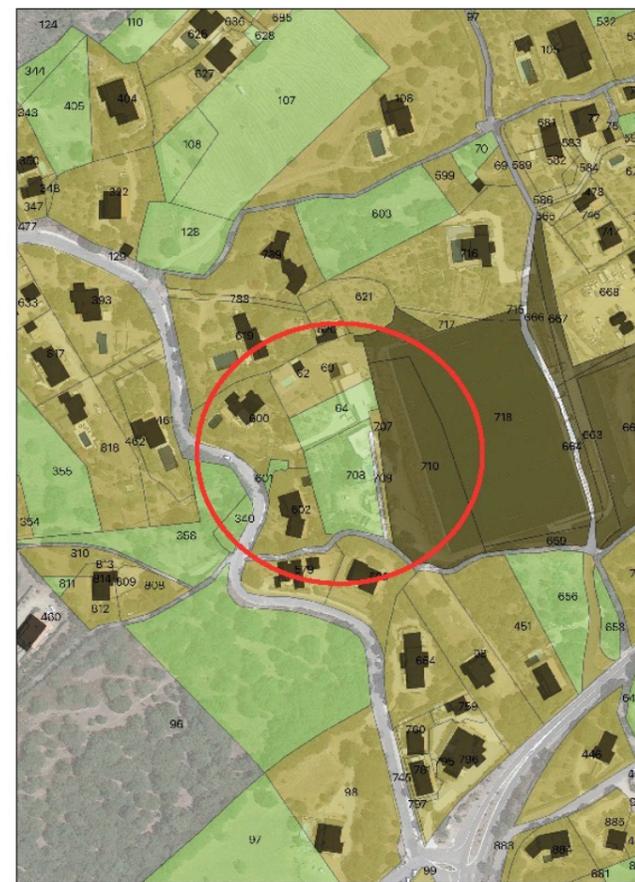
Analyse n°1



Mise à jour



Analyse n°1



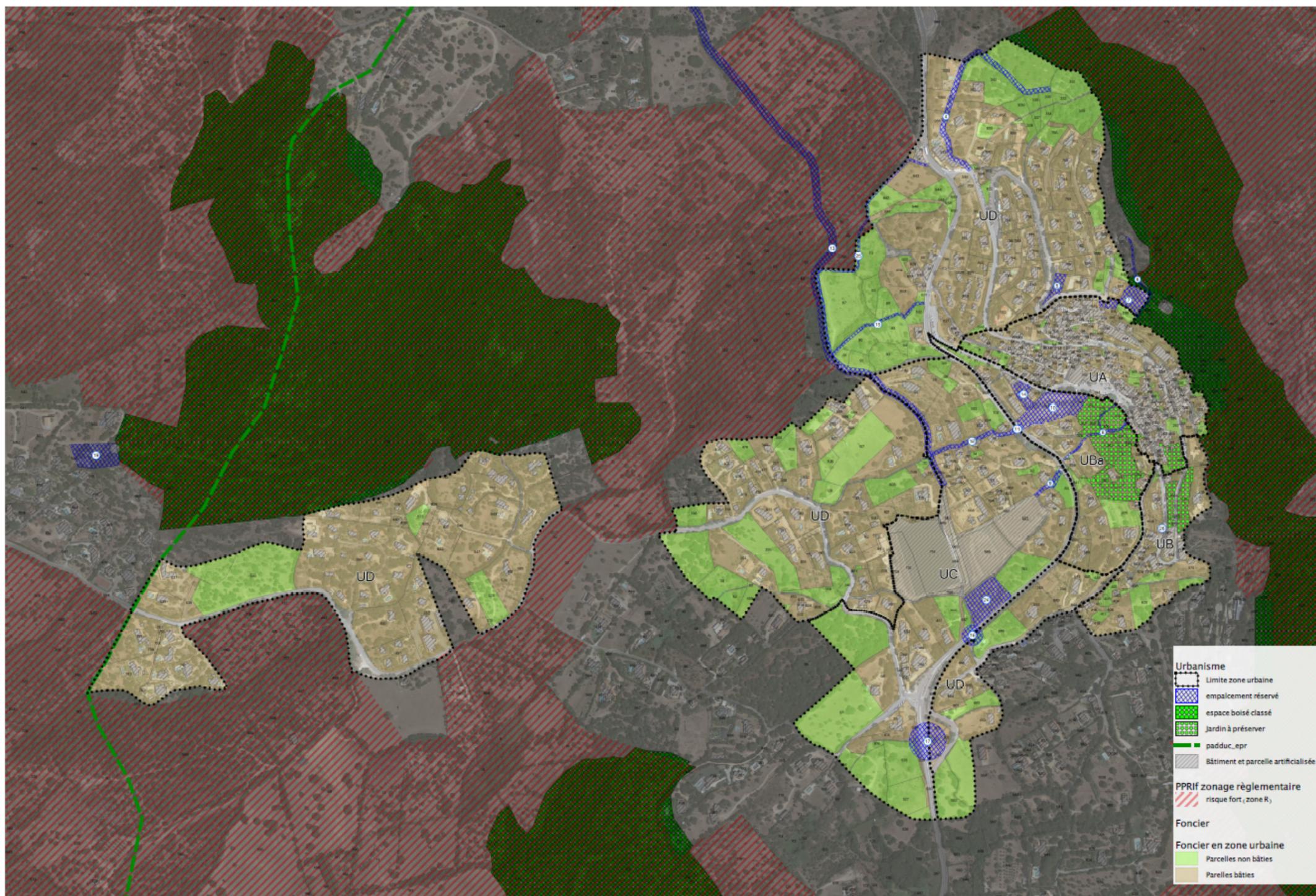
Mise à jour



- Parcelles À 312/ 315/ 307/308/309/310/280/281/282/283/293/295/378 : surface (7984 m2) : espace paysager à protéger
- Parcelles A905 (1106 m2) : maison et Parcelle A1035 (420 m2) : maison
- Parcelle A452 (460 m2) : voirie
- Parcelles C 708 (1720m2) et C 64 (860 m2) : maison

- Parcelle C81 maison (600 m2)
- Parcelles C 528 / 527 :

LUMIO – FONCIER DISPONIBLE VILLAGE



SYNTHESE :

METHODOLOGIE POUR DEFINIR LE FONCIER NET MOBILISABLE

le foncier brut mobilisable est 70, 52 hectare . On enlève ensuite tous les chevauchements intersectés des parcelles bâties, les voies, les parcelles de moins de 100 m2 – il reste 28.12 hectares ; On déduit l'ensemble des parcelles bâties non répertoriées au cadastre soit une surface cumulée déduite de 5.35 hectares (paragraphe précédent).

A cette étape, le foncier mobilisable net s'établit donc à 22.77 hectares.

Le recensement des autorisations de construire accordées et des projets économiques permet de déduire :

- construction à venir d'une résidence hôtelière sur les C 38,52,53,354,459 (3394m²)
- parcelle A756 permis numéro 2B16019B0027 délivré le 11/06/2019 (1020 m²)
- parcelle C97 un permis d'aménager numéro 2B15017B0002 a été délivré le 6/11/2017 pour 5 lots (9780 m²)
- parcelle B651 un permis numéro 2B15018B0012 a été délivré le 8/11/2018(5930 m²)
- parcelle A646 division parcellaire (A1104 et 1103), 2 permis 2B150018B0031 (15/11/2019) et 2B15018B0025 ont été délivrés (3058 m²)

pour un total de 23 182 m² soit 2.31 hectares

Cette surface vient en déduction de 22.77 hectares soit un foncier net mobilisable de 20.46 hectares.

Le foncier disponible est très légèrement supérieure à celui, arithmétiquement nécessaire aux besoins en logement ;

Toutefois, il convient de le pondérer des éléments suivants :

- Le secteur de la Marine de Sant' Ambroggio représente 4, 9 hectares de foncier disponible hors seuls sont mobilisables, au titre de la réalisation de constructions à usage de résidences principales 1,3 hectares
- Le secteur de Salduccio compte 10 parcelles sans bâti, hors ces parcelles ont une surface moyenne de 2500 m²
- Les deux secteurs de Chierchio et de Acciani concentrent 12,8 hectares du foncier mobilisable. Ils correspondent aux périphéries immédiates du village, participeront au renforcement de la centralité autour du projet de forum. L'essentiel de la production de logements est attendu sur ces deux secteurs afin de favoriser l'habitat permanent, et la résidence à usage d'habitation principale.

Tableau du foncier net disponible par secteur

SECTEUR	ZONE	SURFACE TOTALE SECTEUR hect.	SURFACE (hect.)	Nombre de logement attendus	par Secteur	Foncier disponible (hectares)	TAUX DE CONSTRUCTIBILITE %
ACCIANI	UC	13,7	5,4	46			
CHIERCHIO	UD	16,4	4,7	39			
VILLAGE LUMIO	UA	5,0	0,5	1			
SCHINALI	UD	11,4	1,4	16	110	12,8	12,4
NONZIATA	UB	2,9	0,0	0			
NONZIATA	Uba	4,3	0,1	1			
NONZIATA	UD	2,9	0,7	7			
MARINE SANT AMBROGGIO	Umed	7,3	0,4	4			
MARINE SANT AMBROGGIO	UC	30,2	1,2	12	26	4,9	5,6
MARINE SANT AMBROGGIO	UD	42,4	3,3	10			
SALDUCCIO – CANE CIECO	UD	9,5	1,2	6	10	2,7	3,9
SALDUCCIO LARATA	UD	13,6	1,5	4			
TOTAL			20,4	146	146	20,4	

Méthodologie pour déterminer le foncier disponible :

- Mise à jour de la base cadastrale et des permis de construire délivrés
- Report des risques naturels impactant les zones U
- Identification de toutes les parcelles non bâties situées dans les zones U
- Génération de prospectus de 4 mètres (limite d'implantation des constructions) pour les zones UC ET UD
- Suppression des parcelles de moins de 100 m²
- Suppression des parcelles impactées par un Espace Boisé Classé et/ou un risque d'aléa très fort.

Une apparente différence entre l'objectif chiffré de consommation foncière du PADD (15 hectares) et le foncier net mobilisable (20,4 hectares)

La définition des surfaces urbanisables doit être corrélée au résultat global de l'analyse (consommation d'espace, accueil de population, besoins en logements et en activités).

La conversion des besoins logements/activités en surface doit également intégrer les paramètres suivants :

- optimisation des disponibilités à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, renouvellement, friches,
- les règles de densité : la densité envisagée résulte d'une approche combinée de l'étude de la structure urbaine (densité existante et densité acceptable au regard de la morphologie urbaine), et d'objectifs de densité globale supérieure à la densité moyenne connue et/ou observée jusqu'alors.
- la rétention foncière : la rétention foncière est une réalité qui s'observe dans des modalités différentes en fonction des communes. Intégrer un coefficient de rétention foncière à la définition des besoins en surface apparaît donc tout à fait légitime. toutefois, la Commune de Lumio connaît une situation très particulière en raison d'une pression foncière forte sur la Balagne, d'une attente longue d'un document d'urbanisme de planification (234 demandes de particuliers). Dans ce contexte, il est difficile d'évaluer un pourcentage de rétention foncière.
- les enveloppes urbaines délimitées correspondent à des secteurs remplissant les critères de constructibilité de la Loi Littoral, sont desservis par les réseaux et à proximité immédiate des pôles de services
- l'ensemble du foncier mobilisable est immédiatement constructible à l'exception du secteur de Shinali (1 hectare) qui est soumis à une zone d'aléa fort au PPRIF et dont l'aménagement sera différé dans le temps.
- Des règles de recul importantes, l'impossibilité de construire en limites séparatives permettant d'optimiser l'espace, de favoriser des architectures bioclimatiques (articles 6 et 7) sont mises en oeuvre à travers le règlement

Mais en cohérence (jurisprudence)

CE 2 octobre 2017 Montpellier Méditerranée Métropole, req. n° 398322 : mentionné aux tables du Rec. CE, CE 2 octobre 2017 Montpellier Méditerranée Métropole, req. n° 398323 et CE 2 octobre 2017 Montpellier Méditerranée Métropole, req. n° 398324.

Le Conseil d'Etat s'est prononcé sur le lien entre le PADD et le règlement du PLU.

Le PADD n'est pas conçu par le code de l'urbanisme comme un document de planification spatiale contraignant. En effet et sauf situation particulière, il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il est conçu comme un document intermédiaire justifiant le passage du rapport de présentation du PLU, qui établit le diagnostic du territoire, à la déclinaison réglementaire de la planification spatiale constituée par le règlement du PLU.

Le PADD a ainsi pour objet de définir les orientations et les objectifs généraux d'urbanisme et d'aménagement retenus, au vu du rapport de présentation, pour le développement du territoire couvert par le PLU.

La présente décision vient néanmoins utilement rappeler que le PADD n'est pas sans conséquence juridique.

Il a notamment une incidence sur le règlement du PLU, lequel doit être en cohérence avec lui. En effet, l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

Saisi d'un pourvoi dirigé contre un arrêt ayant eu à connaître d'une contestation du règlement d'un PLU au regard, notamment, du PADD de ce PLU, le Conseil d'Etat a tiré toutes les conséquences de cette disposition en confirmant que les juges du fond peuvent exercer un contrôle de la cohérence des prescriptions du règlement avec les orientations fixées par le PADD, rapport de cohérence qui se situe à la frontière entre la compatibilité et la conformité. Par cette décision, le PADD est consacré comme un outil de contestation contentieuse des dispositions du règlement du PLU et les autorités compétentes pourront ainsi tirer des présentes espèces d'utiles enseignements en matière d'élaboration de leur PADD.

En jugeant que l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, devenu l'article L. 151-8 du même code, ne se borne « pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme » et que, par suite, l'arrêt attaqué avait pu juger sans erreur de droit que le classement d'un secteur en zone agricole par le règlement était incohérent avec l'une des orientations du PADD sans « pour autant exiger la conformité du règlement au projet d'aménagement et de développement durable », le Conseil d'Etat a consacré l'exercice d'un contrôle relatif à la cohérence interne des documents constituant le PLU.

Il ressort des termes de cette décision que le Conseil d'Etat a conçu ce rapport de cohérence comme plus strict qu'un « simple rapport de compatibilité » mais comme plus souple qu'un rapport de conformité. Il s'agit donc d'un contrôle intermédiaire dont il appartiendra aux juges du fond de déterminer l'intensité avec plus de précision.

L'intensité du contrôle du juge – et donc l'intensité de la contrainte normative que fait peser le PADD sur le règlement du PLU – sur les rapports entre le règlement et le PADD dépend moins de la nature juridique de ce contrôle que du degré de précision adopté pour la formulation des orientations et des objectifs du PADD.

En l'espèce, l'écart entre le foncier disponible souhaité au PADD (15 hectares) et le foncier net mobilisable résultant de la caractérisation des espaces est de 5.4 hectares sur une période de 10 ans, soit 5400 m² par an et porte donc sur un delta de 4 à 5 logements par an.

En prenant en compte le terrain communal de Shinali, non mobilisable immédiatement, le différentiel est de 4.4 hectares.

La Marine de Sant ' Ambroggio porte un foncier net mobilisable. L'analyse des matrices cadastrales, notamment quant à l'origine géographique des propriétaires montre une

maitrise foncière continentale très majoritaire. Il semble évident que les constructions ,hormis l'opération communale CAMPA INSEME, seront à destination de résidences secondaires (75% de 4,9 hectares soit 1,2 hectares pour les résidences principales). Cet écart est par conséquent peu significatif et ne saurait remettre en cause la cohérence du PADD et du règlement. il convient donc de retrancher, au chiffre du foncier net mobilisable pour les résidences principales une somme de 3,7 hectares.

Après récolement : le foncier net mobilisable est donc de :

(Foncier brut mobilisable : 28.12 hectares) – (foncier consommé non cadastré : 5,35 hectares) – (autorisations accordées en 2018/19 + projet économique : 2,31 hectares) – (foncier net mobilisable de Sant'Ambroggio appartenant à des résidents extérieurs : 3,7 hectares) = 16,76 hectares

ARGUMENTAIRE CHIFFRE – LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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

Analyse de la période 2006 - 2016	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
45 hectares consommés pour100 habitants de moins (prédominance des résidences secondaires)	15 hectares de foncier disponible pour 290 habitants de plus (population totale à 1382 habitants)	consommation foncière par habitant supplémentaire à 500 m ² maximum soit 1000 m ² par logement
Progression plus forte du volume de Résidences secondaires	Création de 146 logements en résidence principale pour répondre à l'évolution démographique et à la structure de la population	Parvenir à une moyenne de 950 m ² par logement et donc mobiliser une surface maximum de foncier disponible de 16 hectares

La réduction du nombre de logements vacants

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

La densification des espaces intersticiels dans les espaces déjà bâtis

Les disponibilités foncières actuelles	Le projet pour les 15 prochaines années	Objectifs chiffrés
Les zones urbaines, à urbaniser et naturelles constructibles : RNU, absence de planification	189 hectares en zone urbaine (9 % de la Commune)	Mobiliser les 15 hectares de foncier disponible Limiter les emprises au sol, dans les zones d'habitat desservies en réseau à 25% et 15% suivant la proximité du centre village Atteindre une production de 146 logements .
	Identifier les terres agricoles et les inscrire en zone A	Atteindre un volume de terres agricoles, en zone A en adéquation avec les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC soit 550 hectares
	Identifier les dents creuses en centre urbain et dans les espaces urbanisés et favoriser la densification des parcelles identifiées	Densifier les parcelles identifiées

La valorisation de la trame verte et bleue

Le projet pour les 15 prochaines années	Objectifs chiffrés
Consolidation des continuités écologiques	Pas d'objectifs chiffrés mais davantage la volonté de ne porter atteinte à aucun des espaces à valeur environnementale : stricte prise en compte des ZNIEFF, Espaces Remarquables,

COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC

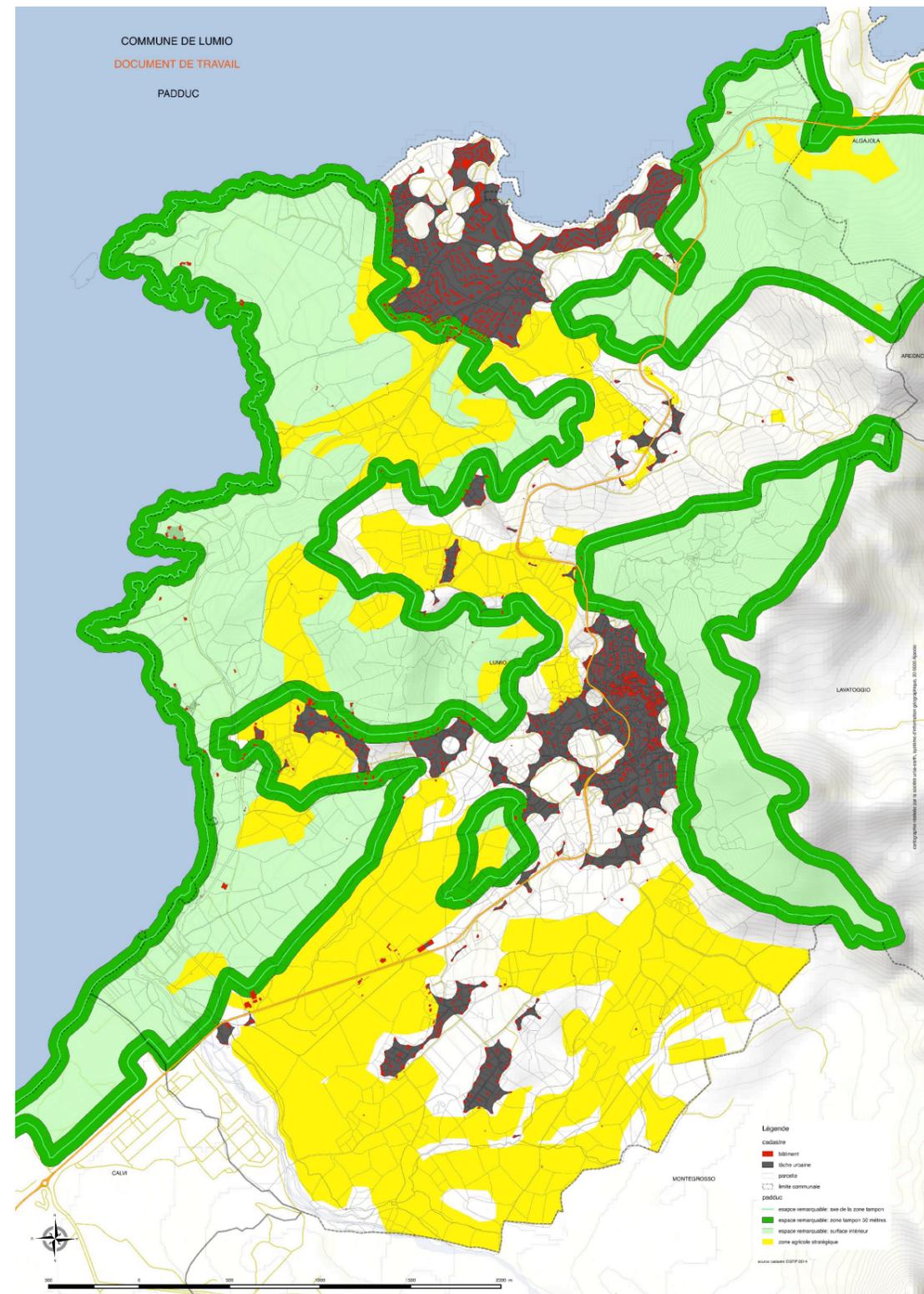
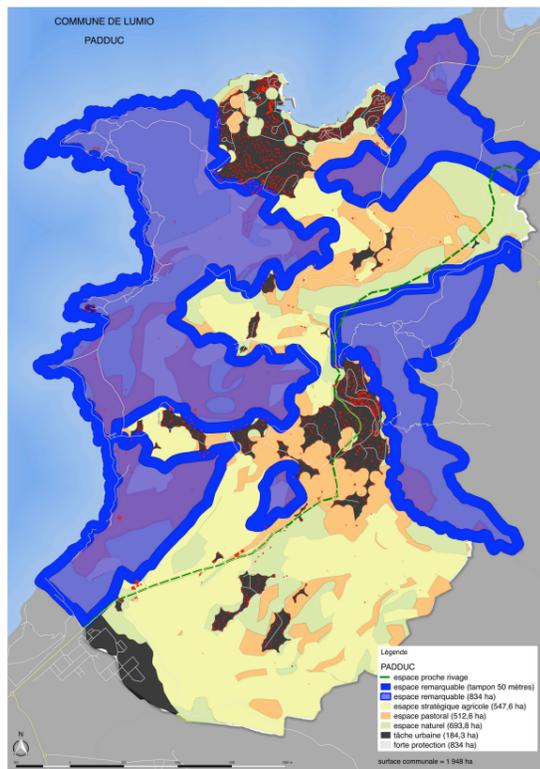
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse et est exécutoire depuis le 24 novembre 2015.

Il est codifié en l'article L4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui précise à la fois ses objectifs et son champ d'intervention.

C'est un document de planification régionale et de développement encadré par la loi du 5 décembre 2011 : « Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme ».

Le PADDUC établit des préconisations sur :

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



Compatibilité avec les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC)

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

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

La commune de Lumio compte deux ERC :

- 2B4 (baie de Calvi, la Punta di Sant'Ambrogio, les bois de Puraghjola, Muratella et Monte d'Ortu) : l'une des motivations à l'origine de la désignation de l'ERC est le rôle joué par ce paysage qui figure parmi les éléments structurants du fond de baie, et qui concourt à labéliser le grand paysage. De plus, le site archéologique du village abandonné d'Occi, qui présente un intérêt culturel, forme un véritable balcon sur la mer. Les écosystèmes sont variés du fait de la diversité des paysages : pinèdes littorales, maquis bas, zones humides etc.
- 2B5 (a Chialza, colline de Cocani, plage d'Aregnu, plateau de Padulella, punte di Varcale, di vallitone et di Vignola) : l'une des motivations à l'origine de la désignation de l'ERC est la continuité entre littoral et crêtes dominant Algaghjola, qui figure une frontière naturelle de l'étalement urbain. Cette frontière forme des espaces refuges nécessaires au maintien de la flore littorale et d'une avifaune spécifique.

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

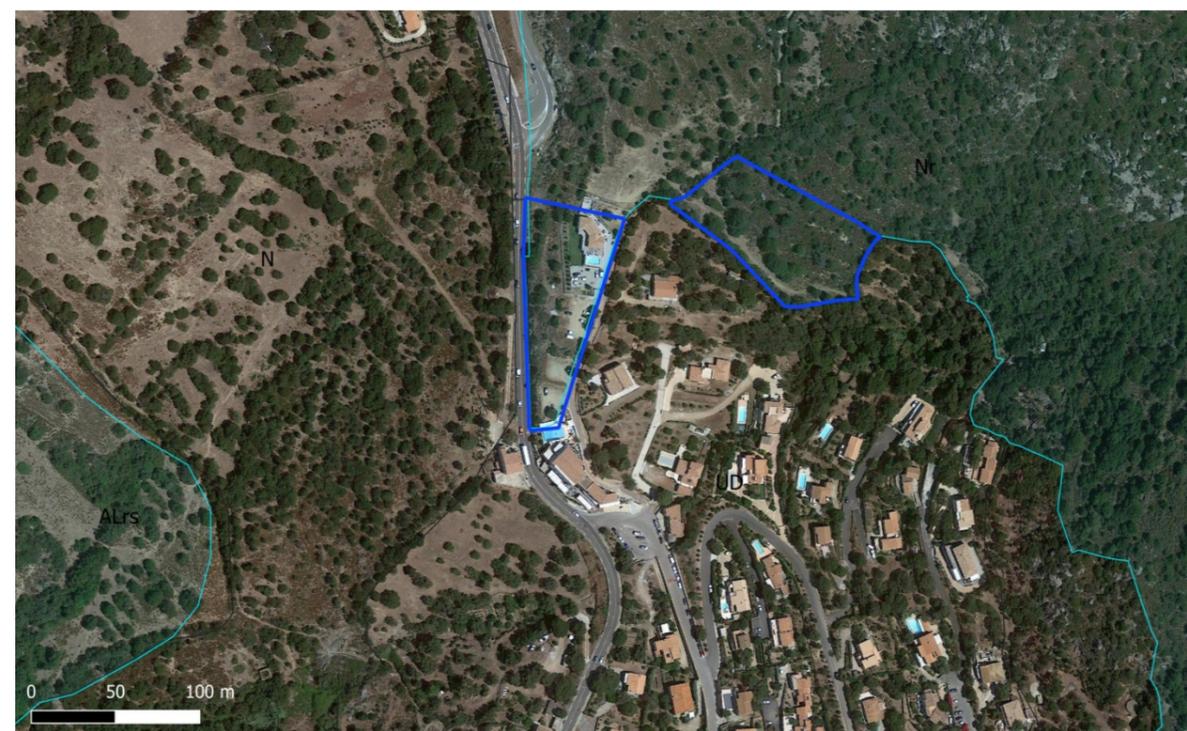
Comme l'indiquent les articles L.121-24 à 26 et R.121-5 à 6, seuls des aménagements légers et quelques opérations d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur ces espaces.

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

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



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



Restaurant de plage du Matahari

Bâtiment du restaurant Matahari

Parking

Antenne



Restaurant de plage du Pain de Sucre

Bâtiment du restaurant « Pain de sucre »

Parking piscicole

bâtiment pour l'activité



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

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

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

		Secteur de Sant'Ambroggio	Secteur Village nord	Restaurant du Matahari	Restaurant du Pain de Sucre
Présence de périmètres à statuts	<p>Site Inscrit de la Plage et Pinède de Calvi ; Site inscrit des Tours génoises des côtes de la Corse ; 2 Zones Humides au titre de l'article L. 211-3 du code de l'environnement «Embouchure de la Ficarella» et «Embouchure du Fiume Seccu» ; 4 ZNIEFF 1 «Pinède de Calvi», «Embouchure de la Ficarella», «Embouchure du Fiume Seccu» et «l'lot et pointe de Spanu» ; 1 ZNIEFF 2 «Oliveraies et boisements des collines de Balagne» Terrains de la Punta di Spanu acquis par le Conservatoire du Littoral et en zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles ; Bande côtière autour de part et d'autre de la Tour de Caldanu est en périmètre d'intervention du Conservatoire du Littoral.</p>	Ces périmètres environnementaux ne recoupent pas le secteur étudié	Ces périmètres environnementaux ne recoupent pas le secteur étudié	Ces périmètres environnementaux ne recoupent pas le secteur étudié	Ces périmètres environnementaux ne recoupent pas le secteur étudié
Importance paysagère	<p>Paysage littoral encadré par l'urbanisation de Calvi et la Punta di San Ambroggiu et composé de trois plans successifs (côte rocheuse, vallées de la Ficarella et du Fiume Seccu et les reliefs en amphithéâtre) ouvrant différents jeux de perspectives. Périmètre du projet de site classé du village abandonné d'Occi, balcon remarquable sur la mer</p>	<p>Le secteur étudié recoupe une partie urbanisée de la Marine de Sant'Ambroggiu. Même s'il incorpore une petite frange de terres agricoles, on ne peut pas considérer qu'il participe à la qualité et à la singularité paysagère de l'ERC</p>	<p>Le secteur étudié se situe dans la continuité du village mais n'a pas été recoupé par le périmètre du projet de site classé du village abandonné d'Occi. Il est peu visible et ne participe pas de façon significative à la qualité et à la singularité de l'ERC</p>	<p>Le restaurant du Matahari a été édifié avant l'entrée en vigueur de la Loi Littoral. S'il s'insère dans une séquence littorale qui participe à la singularité de l'ERC – telle que décrite par la fiche descriptive – son échelle ramenée à l'échelle du site fait qu'il ne peut être considéré comme un élément remarquable ou caractéristique du littoral</p>	<p>Le restaurant du Matahari a été édifié avant les années 90 et les premiers travaux de délimitation des ERC. S'il s'insère dans une séquence littorale qui participe à la singularité de l'ERC – telle que décrite par la fiche descriptive – son échelle ramenée à l'échelle du site fait qu'il ne peut être considéré comme un élément remarquable ou caractéristique du littoral</p>
Importance écologique	<p>Une diversité d'écosystèmes dont la présence de deux zones humides accueillant une diversité patrimoniale intéressante. Ces deux zones humides ainsi que la Punta di Spanu sont classées comme réservoir de biodiversité du SRCE et reliées entre elles par des corridors écologiques longeant le littoral.</p>	<p>Le secteur étudié n'appartient pas aux réservoirs de biodiversité cités par la fiche descriptive de l'ERC et ne croise aucun des corridors écologiques qui maillent ces réservoirs au reste du territoire. Le site est en grande partie artificialisé et n'est pas connu pour abriter des espèces protégées</p>	<p>Le secteur étudié n'appartient pas aux réservoirs de biodiversité cités par la fiche descriptive de l'ERC et ne croise aucun des corridors écologiques qui maillent ces réservoirs au reste du territoire. Le site n'est pas connu pour abriter des espèces protégées</p>	<p>Le restaurant est positionné hors des écosystèmes qui fondent l'intérêt écologique de l'ERC. Au regard de sa dimension, comparativement à l'épaisseur du couvert végétal qui l'entoure, le bâtiment ne génère pas de rupture significative de la continuité écologique littorale. Le site n'est pas connu pour abriter des espèces protégées dans ses abords immédiats.</p>	<p>Le restaurant est positionné hors des écosystèmes qui fondent l'intérêt écologique de l'ERC. Au regard de sa dimension, comparativement à l'épaisseur du couvert végétal qui l'entoure, le bâtiment ne génère pas de rupture significative de la continuité écologique littorale. Le site n'est pas connu pour abriter des espèces protégées dans ses abords immédiats.</p>
Importance culturelle patrimoniale	<p>Plusieurs sites archéologiques ont été inventoriés, dont le Monte Ortu, piton rocheux dont la silhouette domine la Balagne. Visible de loin, symbole de pouvoir de par sa forme, il est un marqueur de territoire. Village abandonné d'Occi</p>	<p>Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucunes traces d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.</p>	<p>Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucunes traces d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.</p>	<p>Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucunes traces d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.</p>	<p>Le Secteur étudié n'offre aucun intérêt patrimonial. Aucunes traces d'usages relevant du patrimoine archéologique ou culturel n'y ont été identifiées.</p>
Éléments géologiques caractéristiques ou remarquables	<p>Présence de roches magmatiques plutoniques calco-alcalines magnésio-potassiques (U1) de l'intrusion de Calvi. Cette roche affleure sur la rive Ouest de la Baie de Calvi et au niveau de Sant'Ambroggiu.</p>	<p>Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC</p>	<p>Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC</p>	<p>Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC</p>	<p>Le secteur étudié est positionné hors des espaces identifiés par la fiche descriptive de l'ERC</p>

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

Compatibilité avec les espaces proches du rivage

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Délimitation des EPR par le SMVM du PADDUC

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

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

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

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

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

Partant de ce constat, à large échelle, un travail sur une image du village permet de discerner deux plans parfaitement distincts. Dominant le littoral un relief d'avant-plan s'extirpe de la plaine et le Camp Raffali pour s'élever jusqu'au Monte d'Ortu. Descendant de la haute Montagne, un relief d'arrière-plan s'étire jusqu'au Capu d'Occi pour s'effondrer, au Nord, sur Le Monte d'Ortu.

Point central donc, le Monte d'Ortu doit servir d'appui au trait des EPR pour délimiter la séquence littorale de Lumio, de sa séquence montagnarde.

Sur la base de ce postulat, le trait des EPR est tracé le long d'un sentier qui marque la ligne de crête entre la dépression qui supporte, au sud, les lieux-dits Piombone di a Vigna, Cinarchese, Muradella, de la dépression qui accueille, au Nord le lieu-dit Porta a a Veccia. A l'aplomb du Monte d'Ortu, le tracé des EPR quitte le sentier pour s'aligner sur la crête la plus étendue du Monte d'Ortu, puis oblique à l'Est vers la RT30, qui, disposée en balcon, vient animer la séquence littorale jusqu'à Alagajola.



A échelle plus resserrée, de libres déambulations entre le pied du village et le littoral permettent de distinguer trois ambiances relativement tranchées. Depuis le village, ses habitations et ses espaces publics, c'est un paysage ouvert qui est offert à la contemplation. Magnifié par la position en corniche, le panorama déroule un liseré de crêtes autour d'une vaste plaine qui, par sa dimension, tend à reléguer la mer au rang de lac refermé par la pointe de la Revellata. De fait, la relation de visibilité du village à la mer

n'est, elle, pas directe. Si surplomb du village il y a, c'est avant tout un surplomb de la longue plaine agricole qui descend jusqu'au camp Raffali. Positionnée en troisième plan, la mer attire irrémédiablement le regard. Cela étant, elle ne figure pas l'élément le plus imposant du paysage, tant la prégnance du relief et de la plaine sont forts, pour capter l'attention sur l'immense cirque qui dessine le fond de la baie de Calvi.

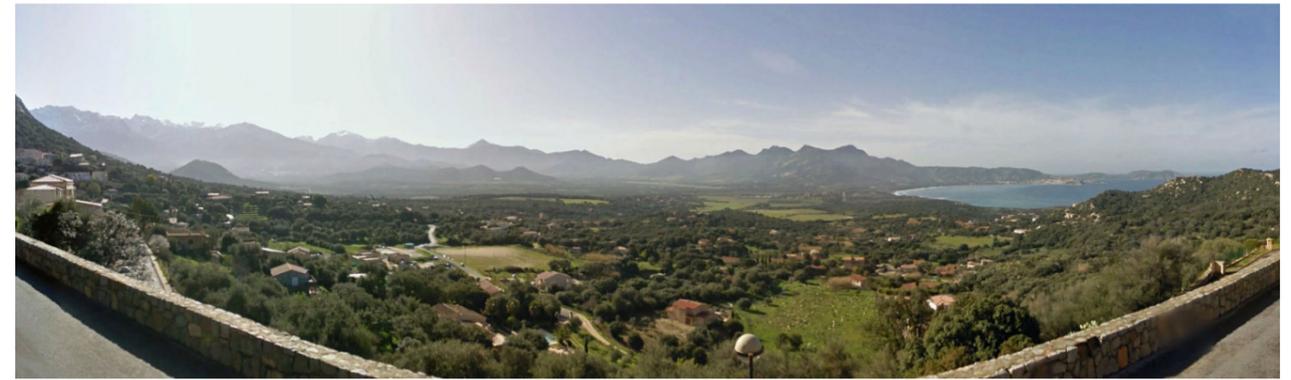
En bas du village, du Forum au secteur de Shindali, la séquence paysagère est tout autre. S'il est possible de percevoir subrepticement la mer, ce sont les motifs terrestres qui dominent avec une forte expression de l'olivier en couverts boisé qui, appuyés sur un relief orienté vers le Sud et l'Ouest, dirigent les perceptions vers la plaine. Moins dominant, les points de vue sont, à l'inverse du village, marqués par les surplombs périphériques du Monte d'Ortu, du village et du Capu Bracajo. Aussi, les ambiances y sont-elles confinées et la perception du paysage compartimentée.

Passé Shindali, la perception du paysage change radicalement. Le caractère confiné disparaît à mesure que la végétation s'éclaircit et que la mer étire ses horizons infinis. Le regard est tantôt happé par Calvi tantôt aspiré par l'étendue bleue sans qu'aucun élément intermédiaire ne parvienne à s'intercaler. La relation à la séquence littorale mer est frontale, l'avant-plan disparaît au profit de l'arrière-plan qui occupe alors toute la scène.

Outre l'importance du relief à large échelle comme évoqué précédemment, cette lecture du paysage trouve ses raisons dans l'expression de deux autres critères. En premier lieu, la végétation dessine un gradient particulier qui différencie nettement ce qui relève du littoral, de ce qui relève de la plaine ou des monts. En bord de mer, la végétation est rase et se limite aux denses fourrés littoraux que les vents empêchent de s'élever. Passé la voie ferrée, les enclos pastoraux sont parsemés d'arbres isolés puis de bosquets et sont enfin couverts de forêts à mesure que l'on s'éloigne du littoral.

C'est, cet épaissement végétal qui détermine les ambiances au pied du village et vient ségréguer l'espace entre vue mer et vue plaine. Sans la couverture végétale, le relief ne serait pas suffisant pour conditionner aussi fortement les perspectives, même si son rôle n'est pas à minorer. Car les ondulations du relief jouent, également, un rôle dans la différenciation de la séquence littoral. Le plan incliné qu'il décrit entre Shindali et la mer estompe les avant-plans terrestres pour asseoir la prégnance de la mer. De l'autre côté, au pied du forum, il est toujours une petite ligne de crêtes qui vient empêcher tout lien direct entre l'observateur et la mer pour imposer un avant-plan bien terrestre.

Aussi, l'appréciation de la séquence littorale ne se limite pas à une question d'éloignement. C'est, avant tout, la résultante d'un jeu de compartiment issue de la douce association entre volumes végétal et minéral.



Vue depuis le Village sur la Plaine et la mer



Vue depuis Shindali



Vue au pied de Malacucina



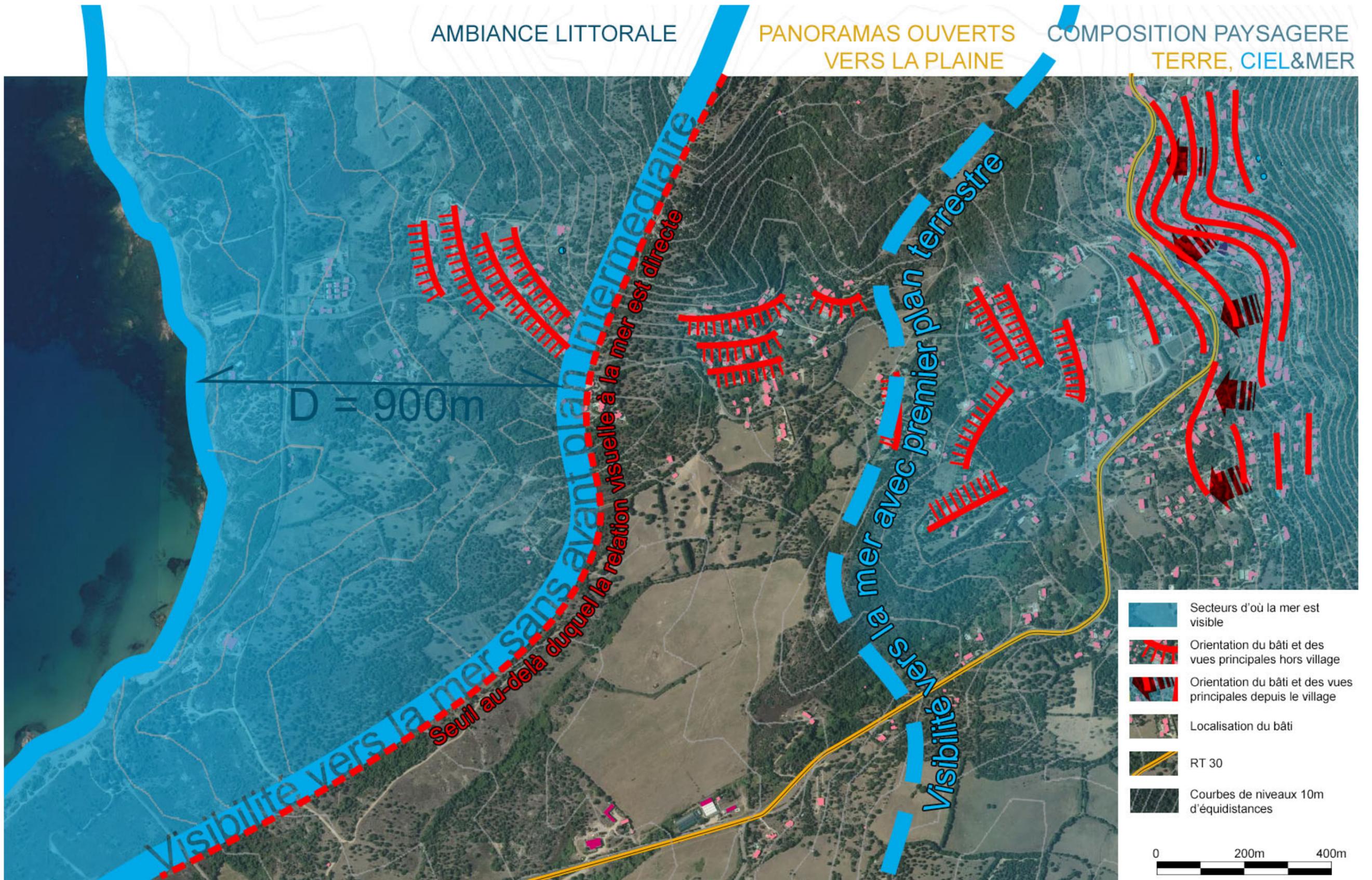
Découverte de la séquence littorale à Codani



Végétation littorale à proximité du Matahari

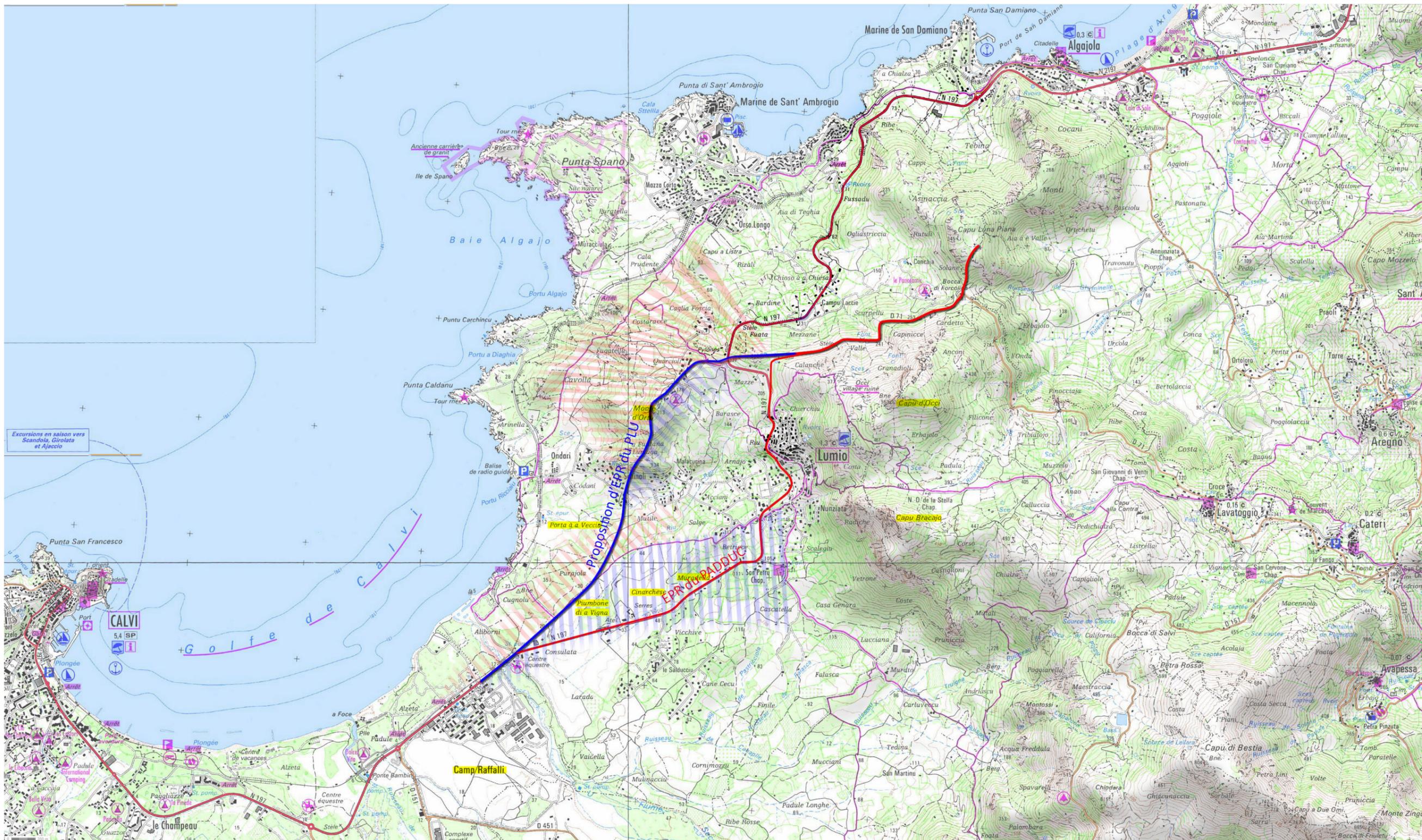


Expression du gradient de végétation qui conditionne la perception de la séquence littorale



Importance du micro-relief dans l'expression de la visibilité terre vers mer

Sur la base du postulat précédemment décrit, le trait des EPR a été tracé entre volumes végétal et minéral, le long d'un sentier qui marque la ligne de crête entre la dépression qui supporte, au sud, les lieux-dits Piombone di a Vigna, Cinarchese, Muradella, de la dépression qui accueille, au Nord le lieu-dit Porta a a Veccia. A l'aplomb du Monte d'Ortu, le tracé des EPR quitte le sentier pour s'aligner sur la crête la plus étendue du Monte d'Ortu, puis oblique à l'Est vers la RT30, qui, disposée en balcon, vient animer la séquence littorale jusqu'à Alagajola.

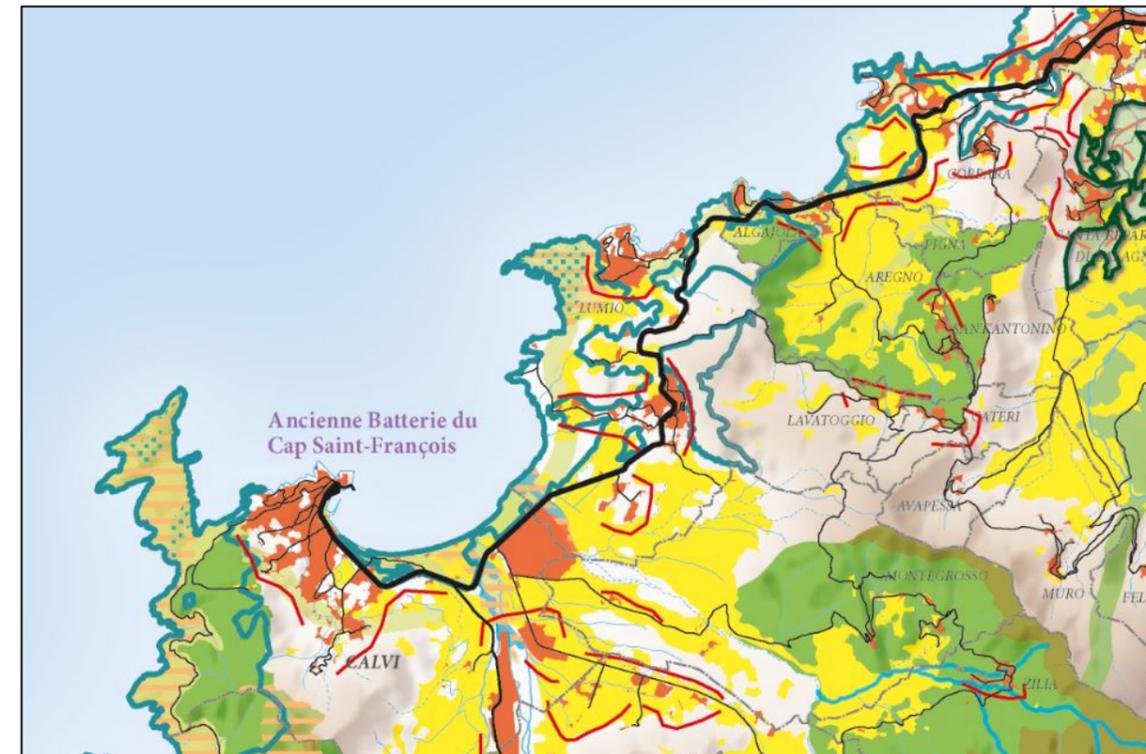
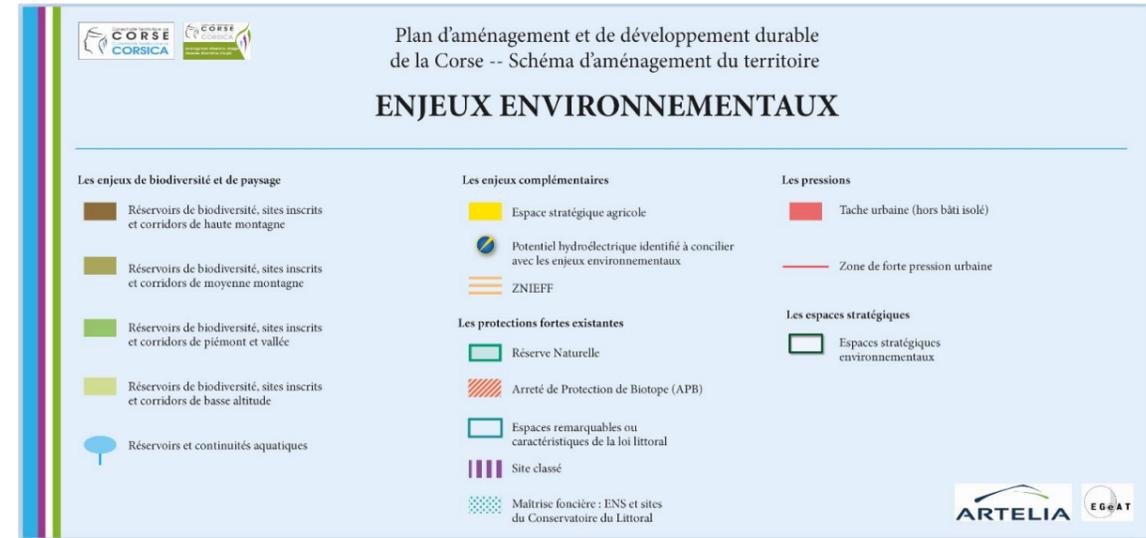


Trame verte et bleue et les espaces stratégiques environnementaux

Le PADDUC a identifié des espaces stratégiques environnementaux (ESE) qui ont pour but de préserver les corridors écologiques. Le PADDUC précise que ces terres « ne sont pas strictement inconstructibles » (livret 3 page 89) et qu'il est possible d'utiliser ces terres à des fins agricoles, si cela est compatible avec le but premier de ces parcelles, c'est-à-dire la préservation de la biodiversité.

Lumio ne compte pas d'espaces stratégiques environnementaux.

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



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

Compatibilité avec les espaces boisés significatifs et les Espaces Boisés Significatifs du Littoral (EBSL)

Le PLU doit classer en espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui a lieu le 22 juillet 2016.

Un espace boisé peut être qualifié de "significatif" au regard de son importance, de sa qualité, de son rôle écologique ou paysagé. Le PLU, doit classer ces boisements en espaces boisés classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du CU.

La délimitation des EBC dans le projet de PLU

Les espaces boisés classés proposés dans le PLU recouvrent une surface de **85.89 ha soit 4,5% de la superficie communale.**

Auparavant, aucun EBC sur la commune.

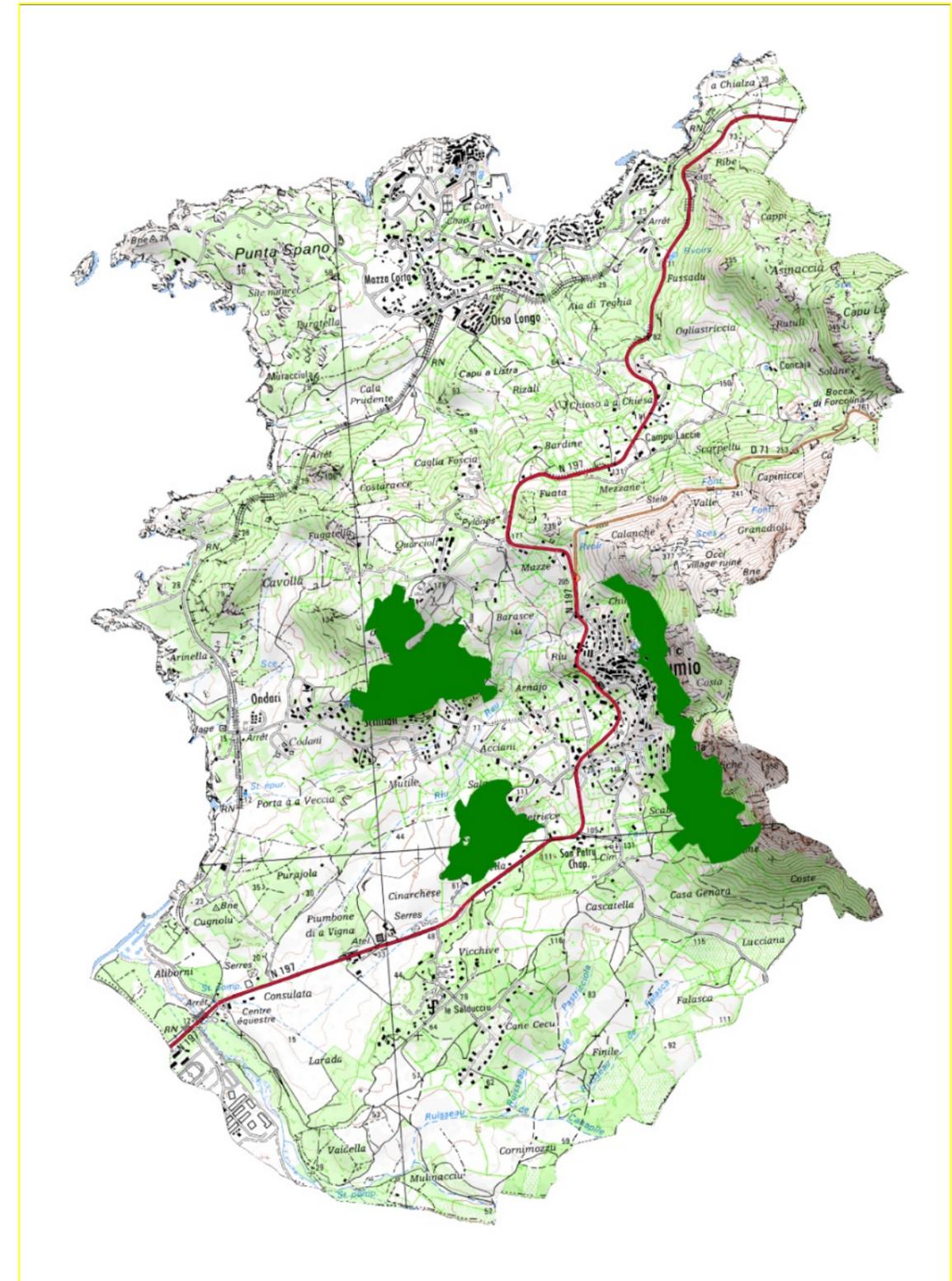
Les EBC classés au PLU sont tous reconnus comme EBSL au titre de la loi Littoral.

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

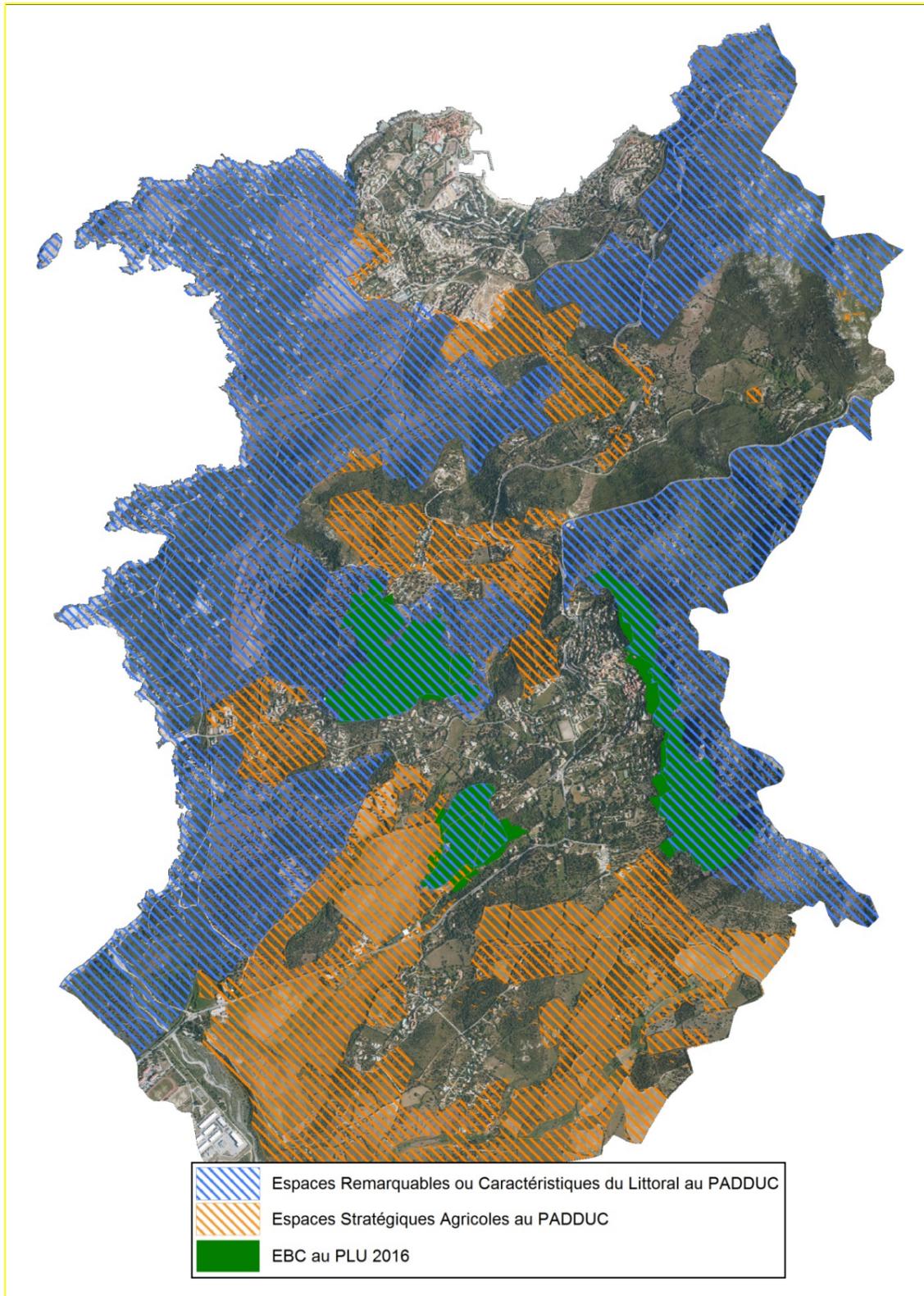
Les EBC ont été définis :

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

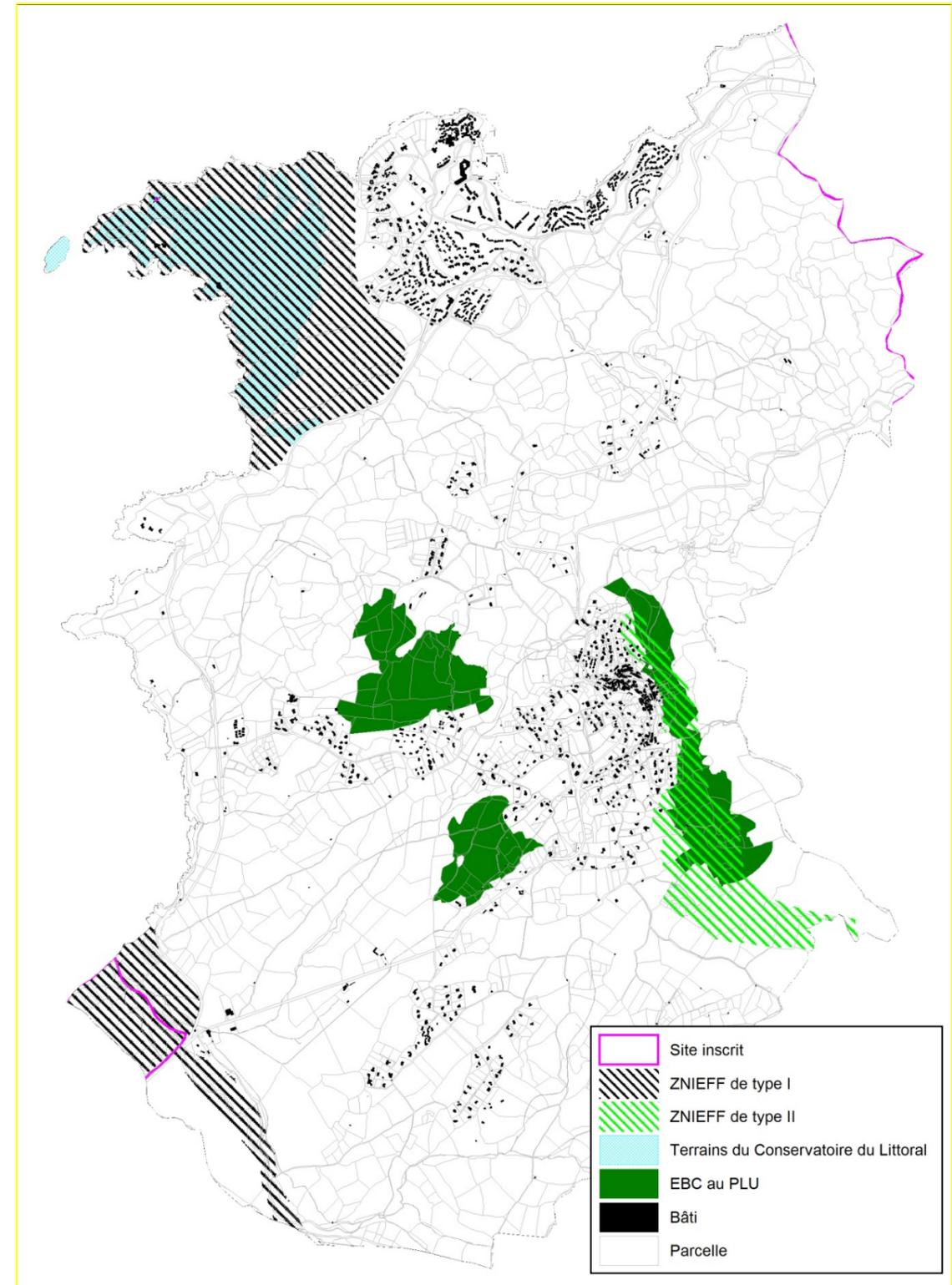
EBC au projet de PLU 2018



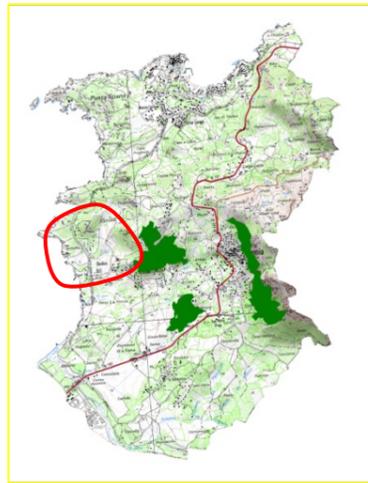
Espaces Remarquables ou Caractéristiques du Littoral, Espaces Stratégiques Agricoles et EBC



Zones de protections et d'inventaires et EBC



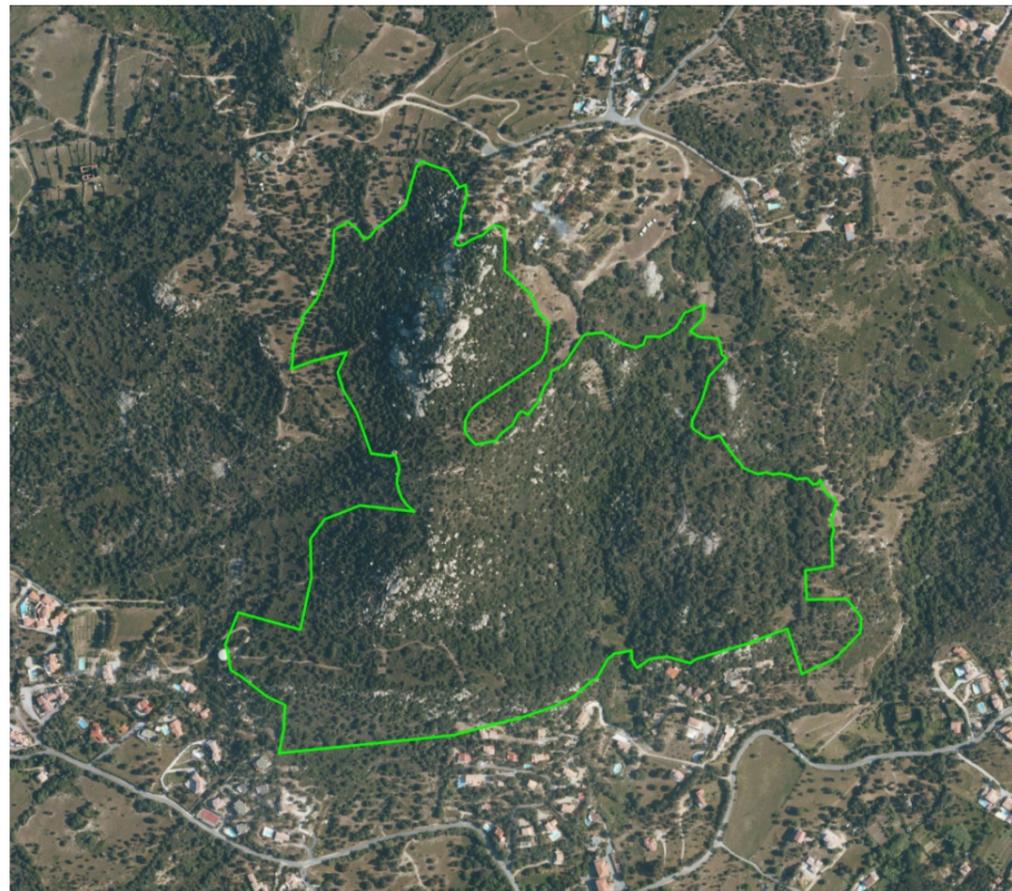
Monte d'Ortu - Malacucina



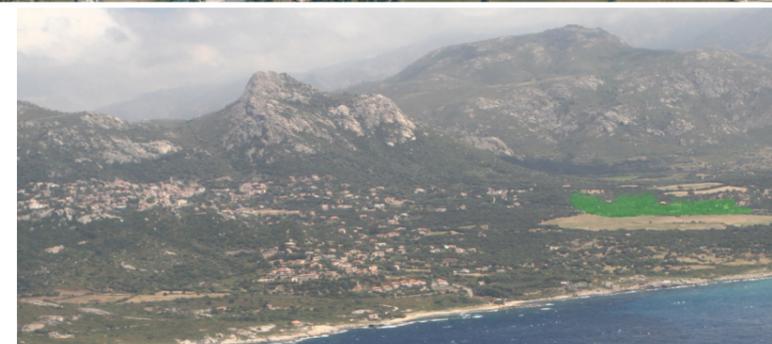
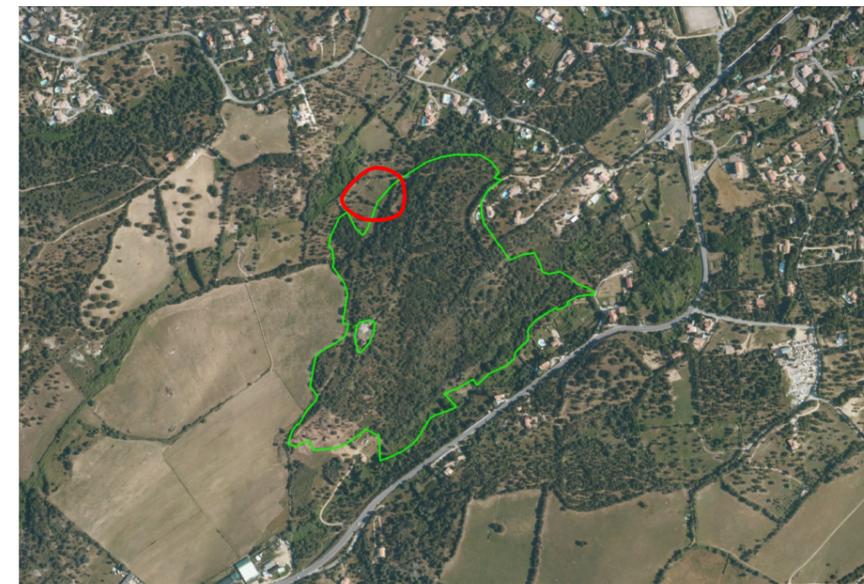
Surface PLU	33.07 ha
-------------	----------



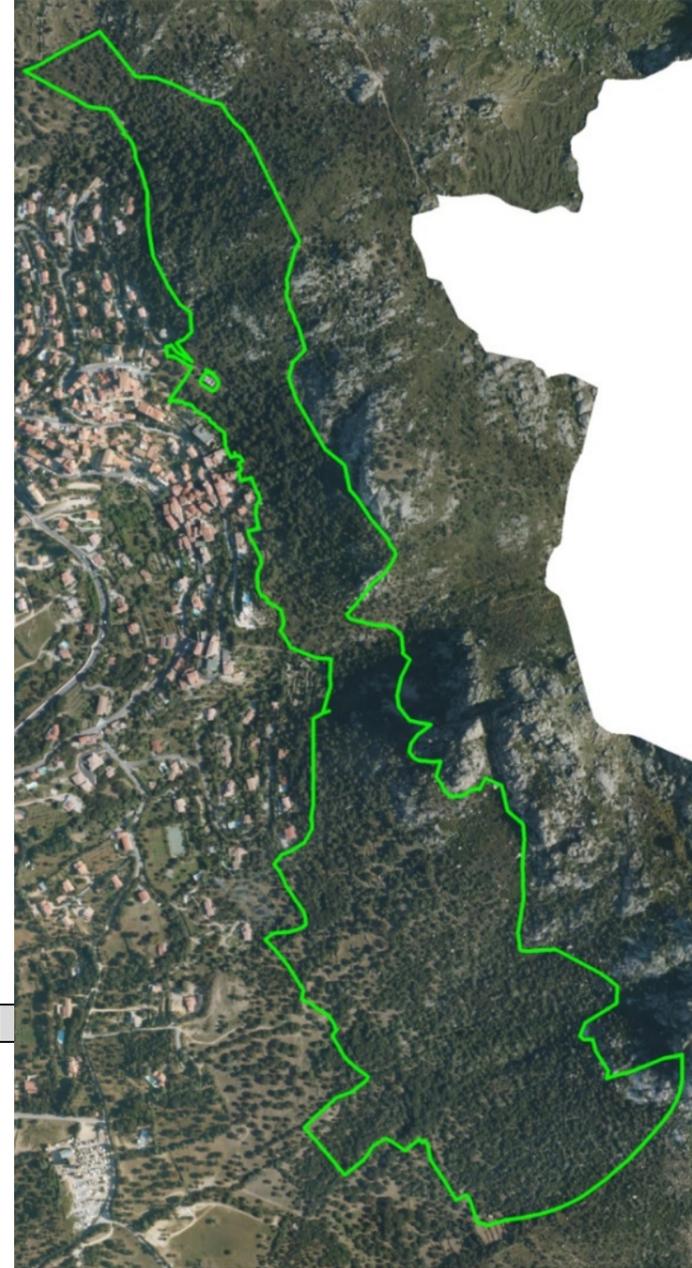
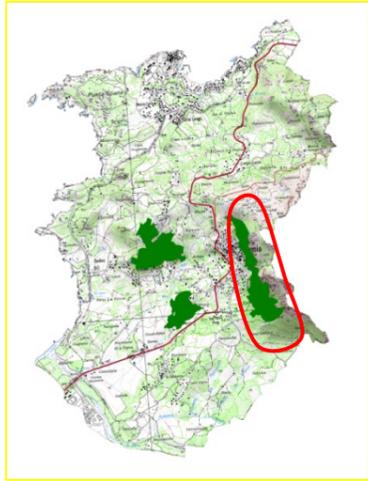
Surface PLU	16.98 ha
-------------	----------



Situation indicative de l'EBC



Hauteurs du village de Lumio



Situation indicative de l'EBC

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

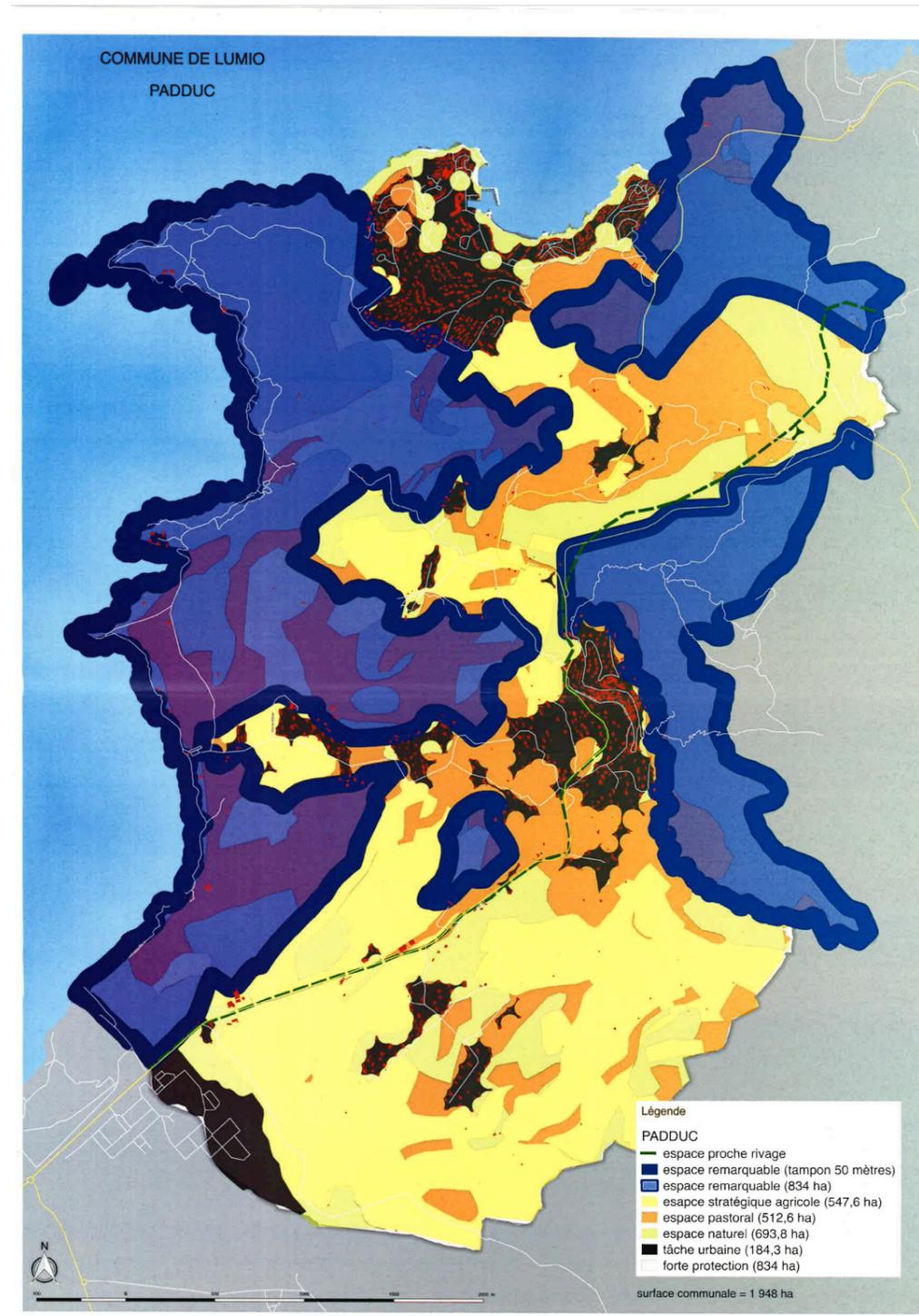
Objectif fixé par le PADDUC : 550 hectares

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

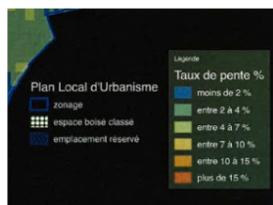
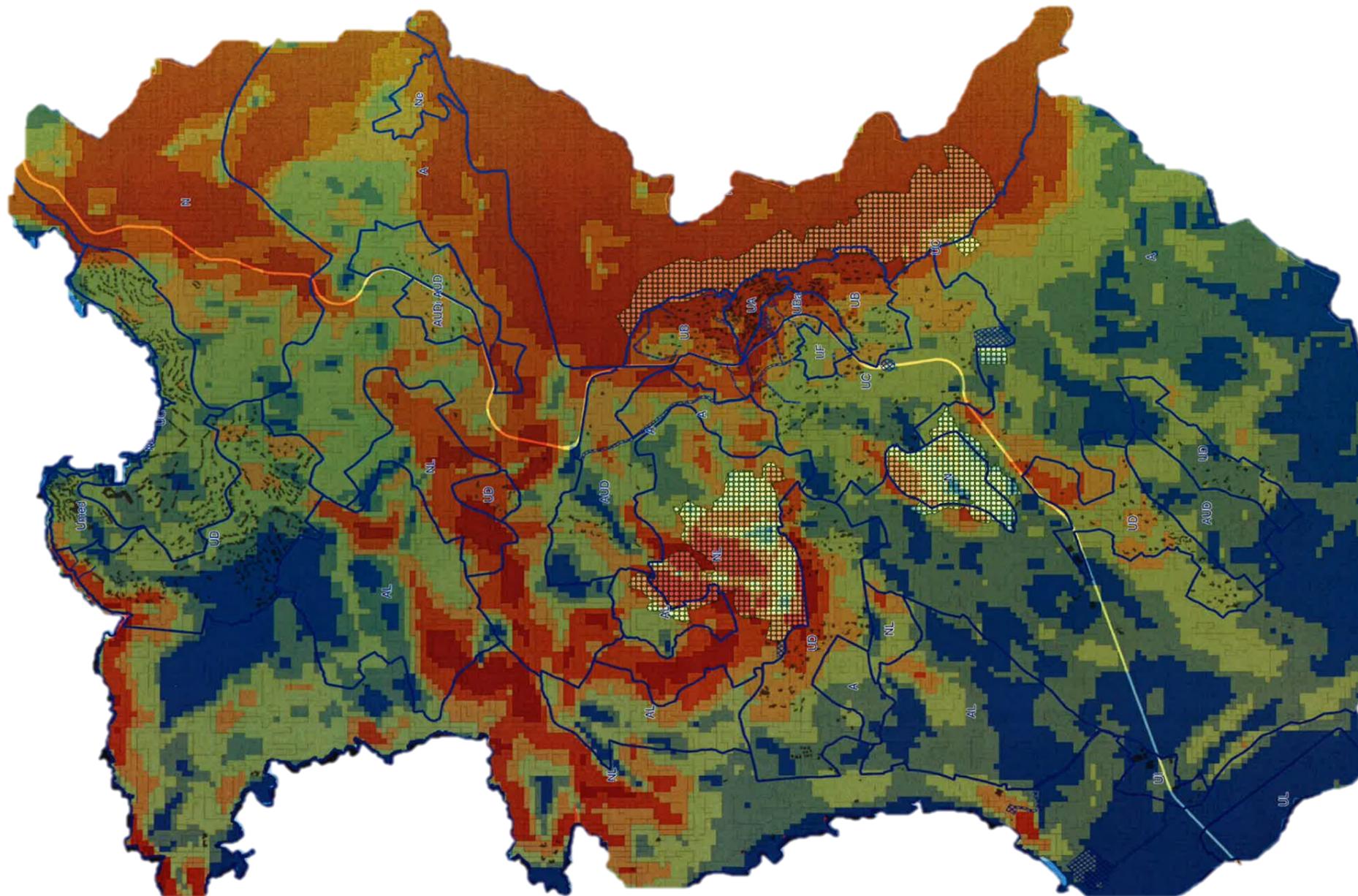
A ce titre, et comme le permet le II. de l'Article L.4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a délimité des espaces stratégiques pour l'agriculture afin de doubler la production agricole en Corse d'ici 30 ans et de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine. Les ESA sont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

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

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



carte informative du PADDUC

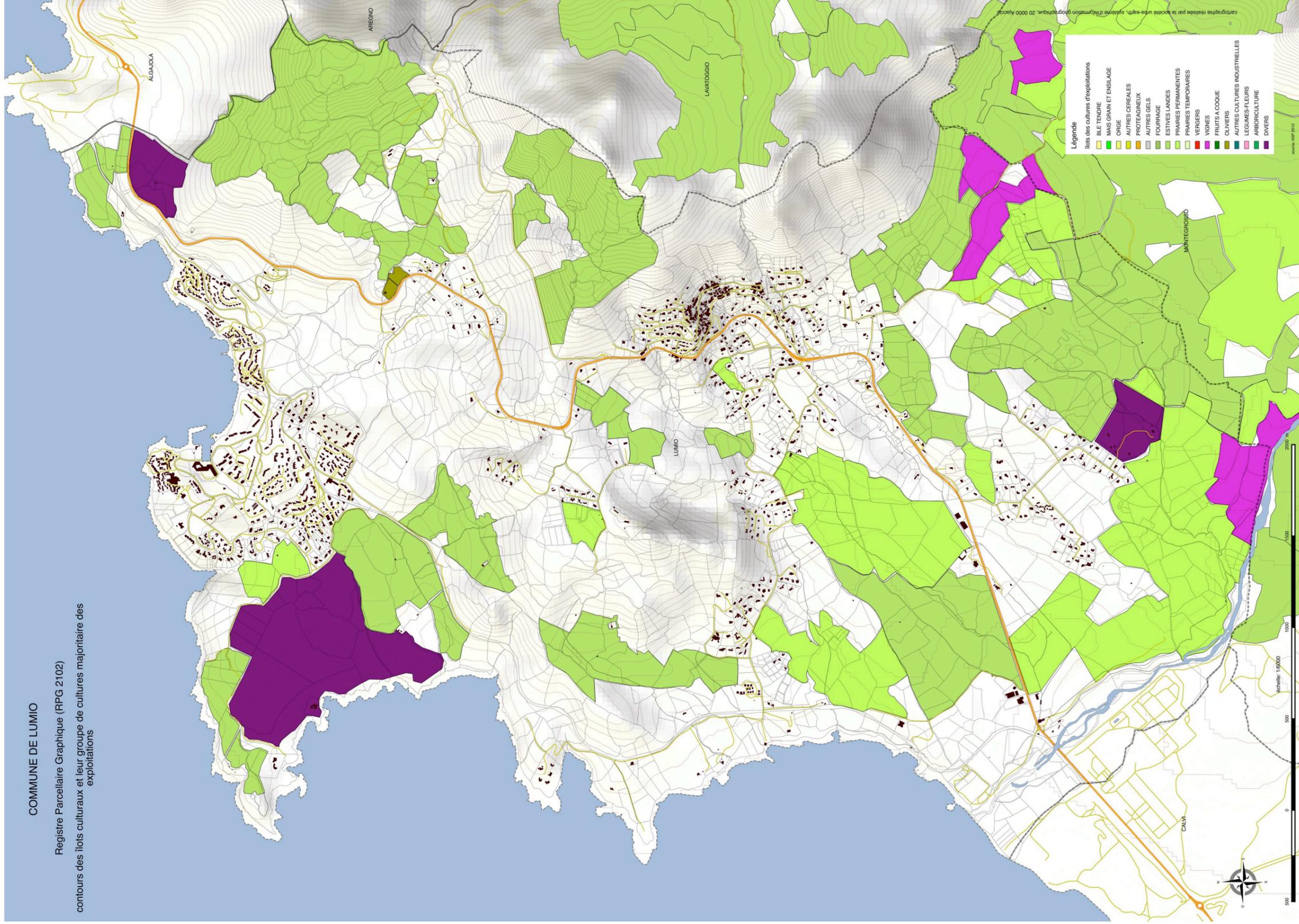


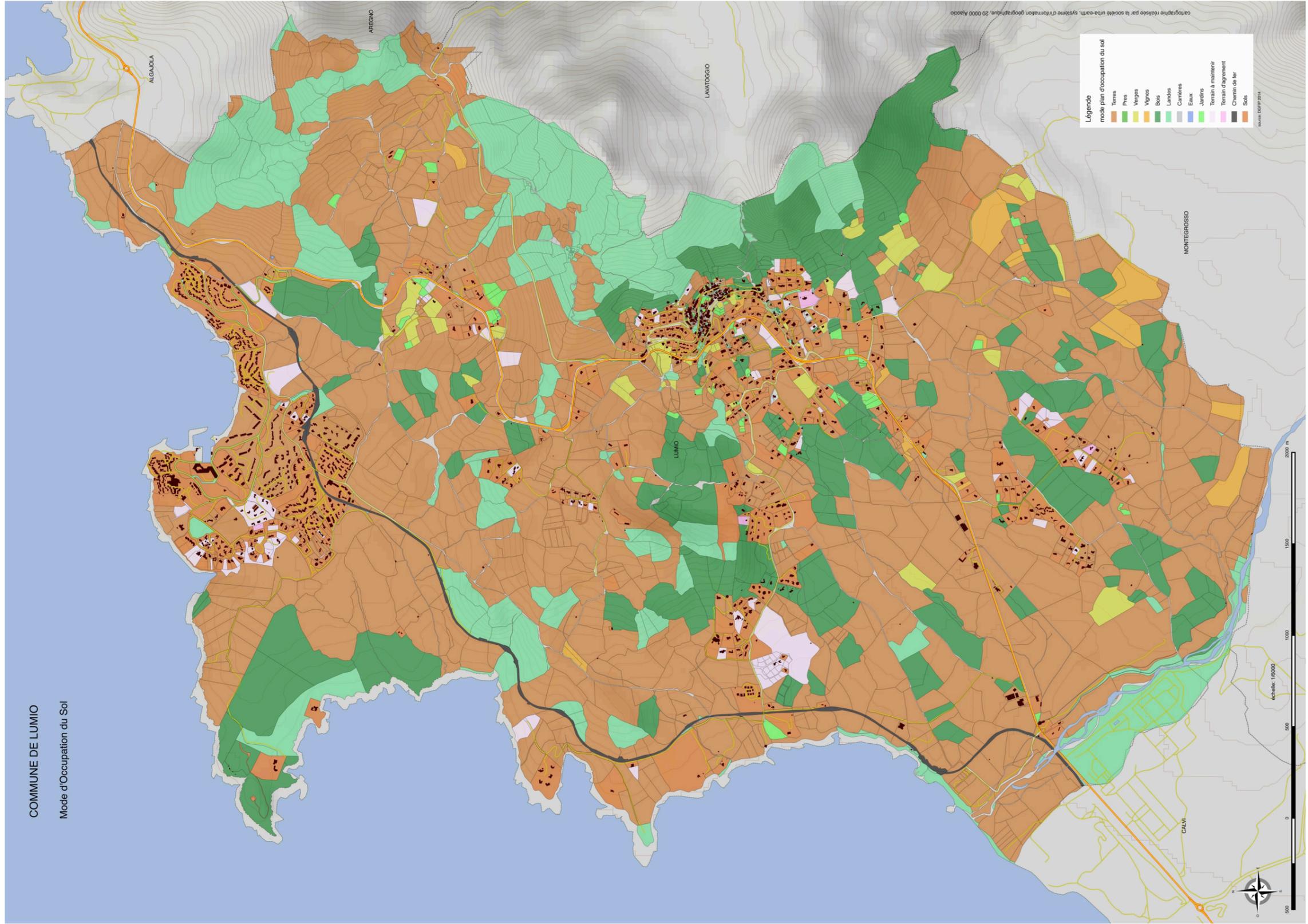
REPORT DU CALCUL DES PENTES

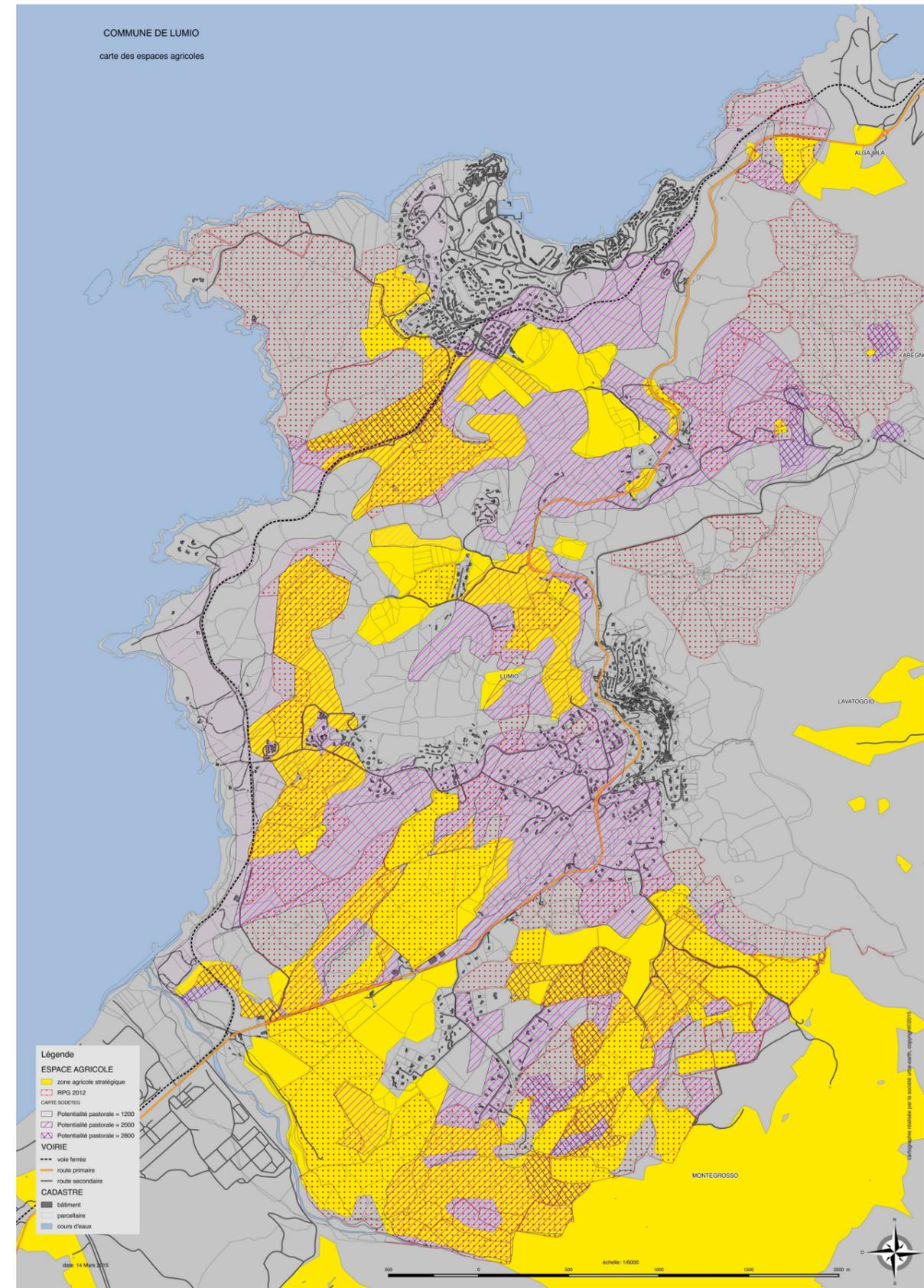
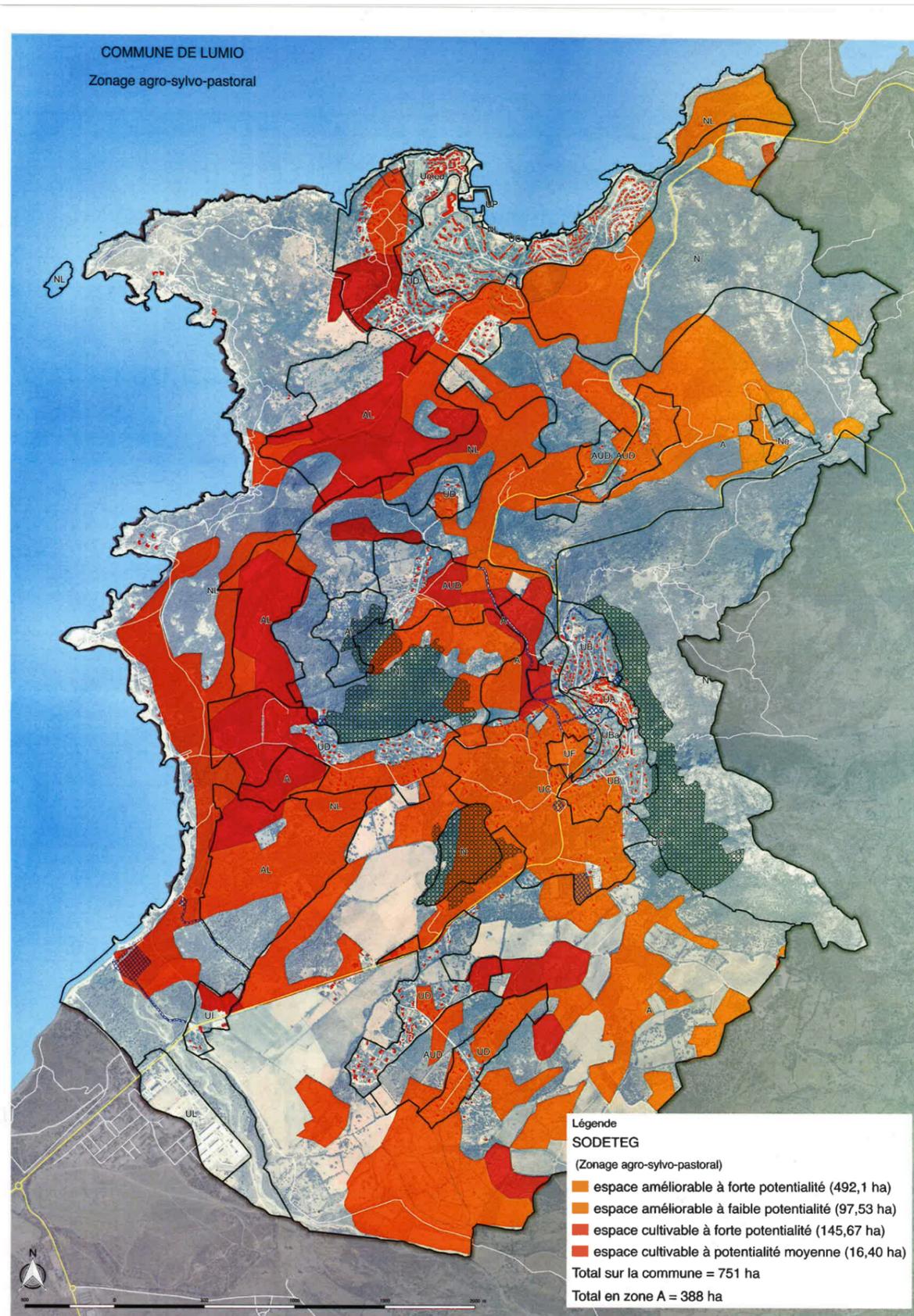
COMMUNE DE LUMIO

Registre Parcelaire Graphique (RPG 2102)

contours des îlots culturaux et leur groupe de cultures majoritaire des exploitations







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

Tableau des zones naturelles et agricoles					
SECTEUR	TYPE	ZONE	SURFACE (m2)	SURFACE (hect.)	SURFACE TOTALE PAR TYPE DE ZONE
Zone naturelle	N	Nr	1 887 800	188,7800235	872,6
Zone naturelle	N	Nh	599 131	59,91310374	
Zone naturelle	N	Nc	42 871	4,287058088	
Zone naturelle	N	NLri	115 246	11,52459057	
Zone naturelle	N	NLr	4 627 080	462,7080076	
Zone naturelle	N	NLi	191 170	19,11698828	
Zone naturelle	N	NL	213 804	21,38037843	
Zone naturelle	N	NHf	126 720	12,67201009	
Zone naturelle	N	N	922 316	92,23157026	
Zone agricole	A	Asi	138 022	13,8022485	895,3
Zone agricole	A	As	3 978 488	397,8488258	
Zone agricole	A	ALrs	1 232 045	123,2045483	

dont ESA

534,9

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

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

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

En effet, aujourd'hui, 37% du territoire communal a fait l'objet d'une déclaration de surface agricole soit 728 hectares.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme sera de maintenir cette surface mais aussi de réorganiser les structures de production et leur assiette foncière en :

➤ **Identifiant les terres à fortes potentialités et en les irriguant**

Il est également apparu que des terres à fortes potentialités ne sont pas exploitées. Il serait pertinent d'y développer l'irrigation pour permettre aux agriculteurs d'intensifier les surfaces qu'ils possèdent.

De plus, il y a un grand potentiel de diversification vers des activités agrotouristiques et oléicoles sur la commune. Les débouchés commerciaux sont facilités par la situation privilégiée de la commune. Et les nombreux signes de qualité et de certification sont autant de gages de réussite à l'implantation de nouvelles unités et à la transmission du capital productif.

➤ **Engageant une modernisation des exploitations**

Pour conserver et renforcer ce secteur économique, il faudra nécessairement préserver ces espaces agricoles, engager un programme ambitieux de modernisation des exploitations et préparer leur transmission dans un avenir très proche. Car l'agriculture joue un rôle économique, social ainsi qu'un rôle environnemental et paysager sur la commune de Lumio mais aussi sur les communes voisines.

➤ **Constituant une Association Foncière de Propriétaires**

(délibération du 16 octobre 2014)

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

Organisées autour d'un projet d'aménagement des terres rurales, l'AFP planifiera, selon les priorités du territoire, leurs travaux d'amélioration : démaquisage et clôtures pour organiser un espace pastoral, desserte d'une forêt, rénovation de vergers de châtaigniers ou d'oliviers, réfection de bergeries, aménagement de sources... Elles développent toutes sortes de compétences de gestion (location de terres agricoles, plan de gestion forestier...) et organisent une répartition rationnelle des terres entre les acteurs économiques (agriculteurs, forestiers, éleveurs, pluri actifs...).

Il s'agira de maintenir et conforter les zones à vocation agricole afin de pérenniser et favoriser les activités du secteur primaire sur le territoire de la Commune tout en maintenant la notion de triple fonction de l'agriculture (triptyque):

- Production (économie)

ENJEUX	MESURES PROPOSÉES	OUTILS
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES RESTANTS	Préserver les zones agricoles ----- Promouvoir des formes urbaines visant à une économie de l'espace	Association Foncière de Propriétaire Réserve Foncière Agricole Orientation d'aménagement au sein du PLU ----- Etude des potentialités urbaines et des dents creuses Plan de Référence Urbain
MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE	Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise	Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal ----- Communication
PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION	Faire cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser	Application du principe de réciprocité sur les bâtiments d'élevage art. L111-3 du code rural) Application du périmètre de protection à l'ensemble des bâtiments agricoles (100 m) afin de laisser une marge de développement pour les exploitations et de limiter les conflits de voisinage.
PRESERVER L'ACCES AUX PARCELLES ET LIMITER LES RISQUES D'ENCLAVEMENT DES PARCELLES AGRICOLES	Eviter le mitage des espaces agricoles qui accélère la perte des surfaces agricoles et complique l'exploitation agricole	Zonage adapté du PLU Adapter les aménagements (trottoirs, largeur et sortie de route...) pour le passage des engins agricoles
MAINTENIR LE LIEN ENTRE AGRICULTEURS, ELUS ET POPULATION LOCALE	Poursuivre la concertation dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune ---- Valoriser les exploitations ayant des productions intégrées à l'économie locale	Diagnostic agricole dans le cadre des documents d'urbanisme ---- Promotion des productions issues du territoire communal

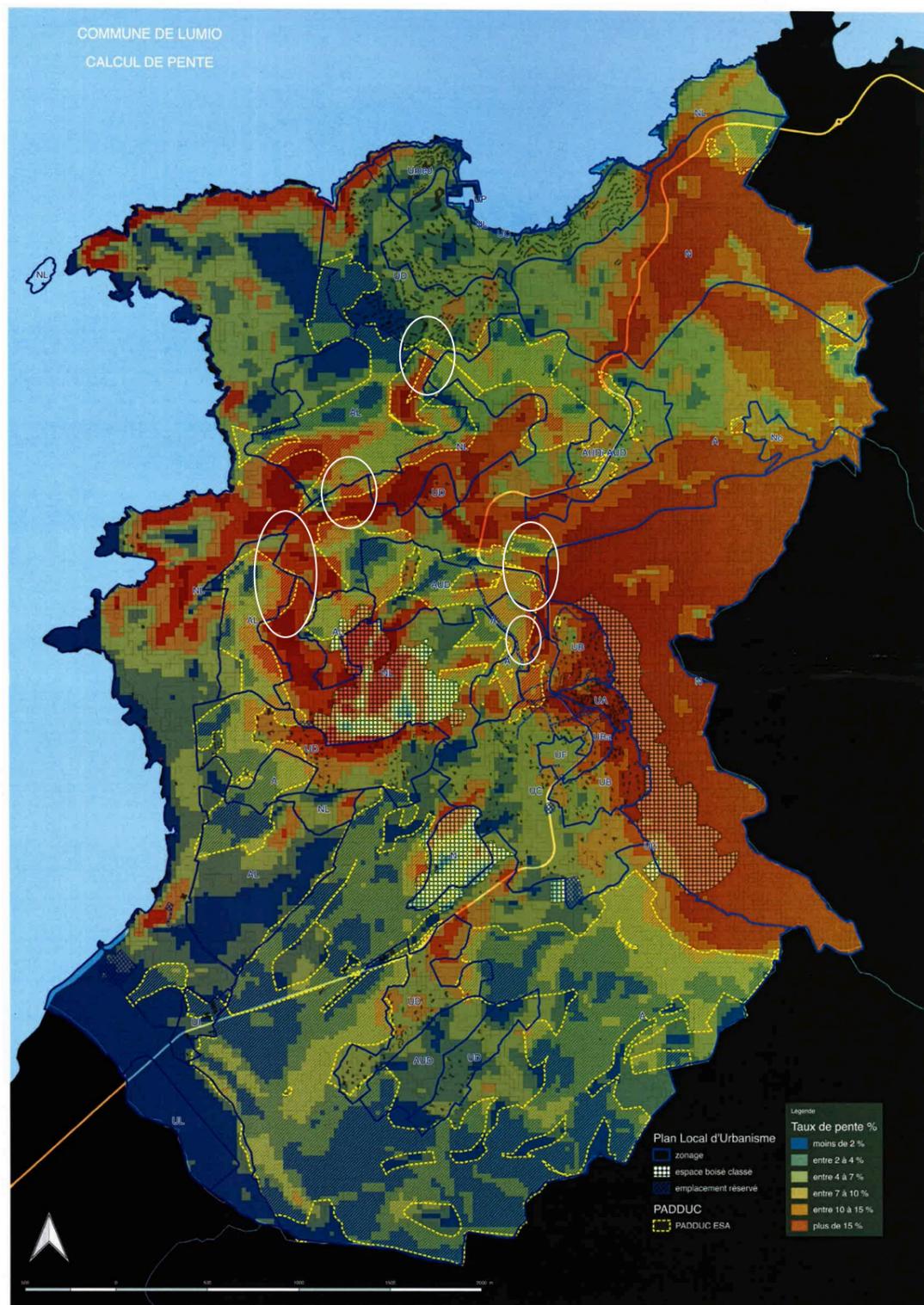
- Sociale d'occupation du territoire
- en tant que « vecteur d'une dynamique humaine, d'une mémoire vivante et de la préservation du capital paysager et environnemental intérieur » (Charte du Pays de Balagne)

SUR LE QUOTA DES ESPACES AGRICOLES STRATEGIQUES

Toutefois, le quota fixé par le PADDUC n'est pas atteint, il apparaît en effet, que le PADDUC :

- a intégré dans les 550 hectares, des terrains à plus de 15 % de pente à hauteur de 7.71 hectares (ce chiffre sera affiné dans le cadre de la présentation en CTPENAF)

Synthèse des mesures de valorisation agricole



La commune de Lumio, qui ne compte que 7 agriculteurs au recensement INSEE a fait le choix très fort de préserver les terres agricoles, voire de proposer les terres exploitables de demain :

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

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

1 ESPACES A VOCATION URBAINE & ECONOMIQUE	
Trame urbaine à densifier	Renforcement urbain en cohérence avec les formes urbaines attendues.
Secteur à Enjeux Régionaux	Zones de forts enjeux de développement urbain ou économique où une approche globale est nécessaire, auxquelles le PADDUC assigne des orientations d'aménagement, pour permettre l'émergence de projets de territoire intégrés. Le PADDUC subordonne l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs à la condition d'un aménagement d'ensemble dans le respect des enjeux identifiés et des orientations fixées par le PADDUC sur chacun de ces espaces.
2 ESPACES A VOCATION AGRICOLE	
Espaces stratégiques agricoles	Espaces strictement préservés dans leur vocation agricole. Leur retranscription admet une érosion de 1% de leur surface.
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle	Principe de préservation des terres agricoles : Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC hors des zones agricoles.

ESPACES A VOCATION NATURELLE (ET/ OU AGRICOLE)

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

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

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

Après instruction, il s'avère que le programme visant à cartographier les espaces agro-sylvo-pastoraux de la Corse a été commandé par la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen ainsi que par le Service Régional d'Aménagement forestier de la Corse à partir de **1975**.

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

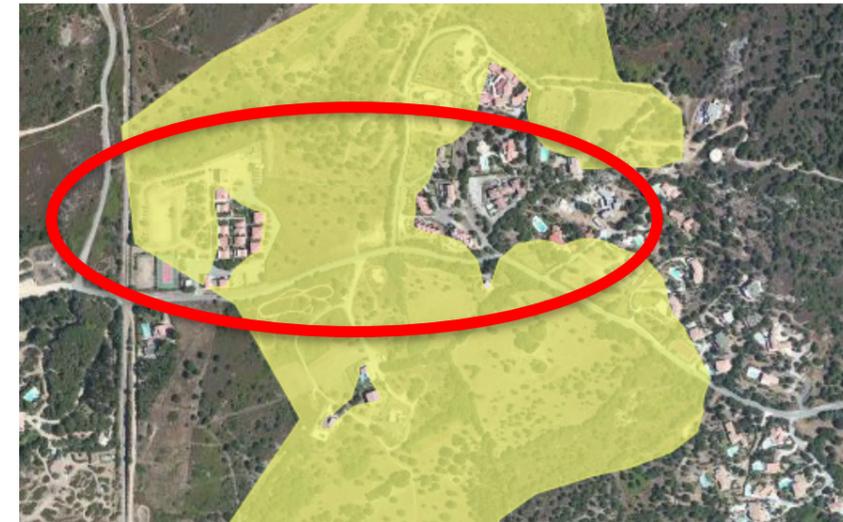
Ce zonage comporte plusieurs types d'espace :

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

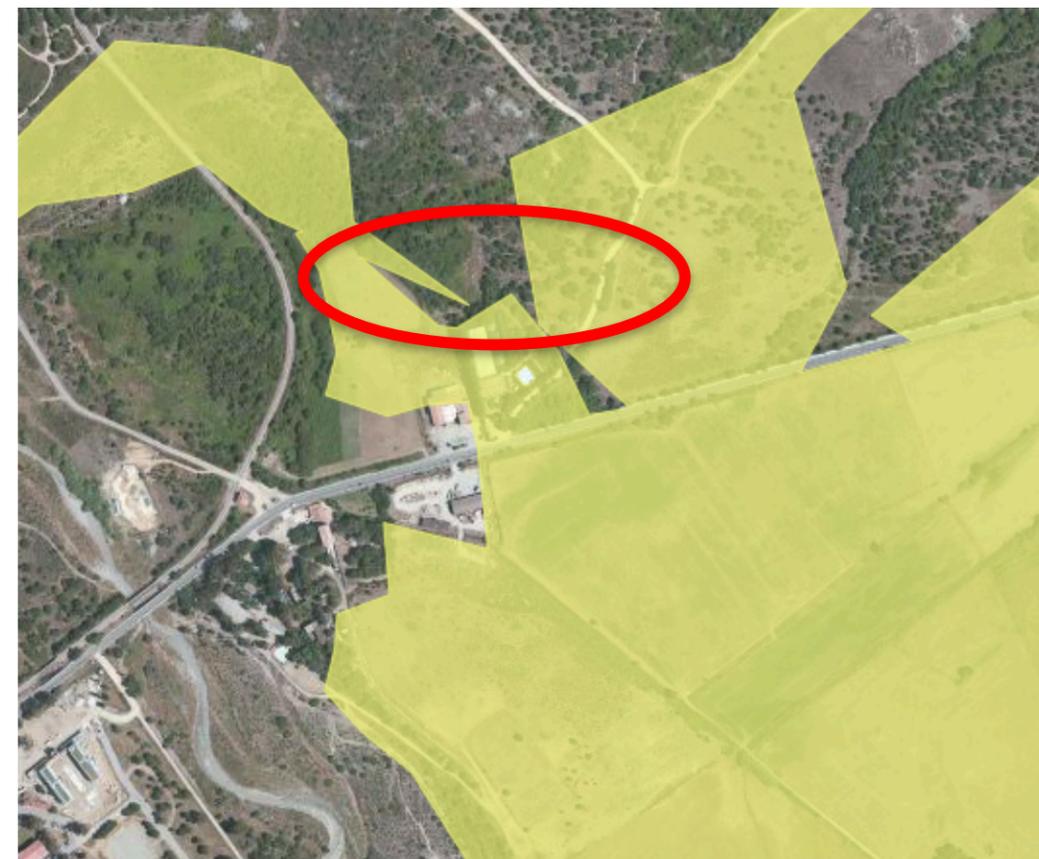
Il a servi de base à la définition des ESA alors que ce document est aujourd'hui obsolète.

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

des terrains qui ont déjà été consommés à hauteur de 5.65 hectares



1. Superposition de zones bâties et des ESA – photo aérienne mai 2015



2. zone artisanale - photo aérienne mai 2015



3. superposition zones bâties et ESA - photo aérienne mai 2015



4. superposition zones bâties et ESA - photo aérienne mai 2015



5. Superposition de zones bâties et des ESA - photo aérienne mai 2015



6 . superposition zones bâties et ZAS - photo aérienne mai 2015



7. superposition zones bâties et ZAS - photo aérienne mai 2015

Tableau de consommation

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

Il est nécessaire de préciser que les photos aériennes et juxtaposition ont été réalisés sur la base d'une photo aérienne de mai 2015, antérieure à la date d'approbation du PADDUC.

En conclusion,

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

Le différentiel est donc de 1.74 hectares.

TABLEAU DES SURFACES

Tableau des zones urbaines					
SECTEUR	TYPE	ZONE	SURFACE (m2)	SURFACE (hect.)	SURFACE TOTALE PAR SECTEUR
ACCIANI	U	UC	124 744	12,5	12,5
CHIERCHIO	U	UD	164 325	16,4	16,4
MARINE SANT AMBROGGIO	UP	UPa	578	0,1	81,3
MARINE SANT AMBROGGIO	U	Umed	73 161	7,3	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UPa	2 283	0,2	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UP	10 365	1,0	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UD	424 440	42,4	
MARINE SANT AMBROGGIO	U	UC	302 272	30,2	
NONZIATA	U	UD	34 081	3,4	9,6
NONZIATA	U	UBa	42 907	4,3	
NONZIATA	U	UB	18 699	1,9	
SALDUCCIO - CANE CIECO	U	UD	95 213	9,5	25,5
SALDUCCIO - CANE CIECO	U	UKi	159 320	15,9	
SALDUCCIO LARATA	U	UD	135 250	13,5	13,5
SCHINALI	U	UD	211 517	21,2	21,2
VILLAGE LUMIO	U	UA	49 551	5,0	5,0
TOTAL			1 848 706	184,9	184,9

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

dont ESA

534,9

SYNTHESE

PADD	REPONSES DANS LE PLU
<p>Axe 1 : Emergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal <u>Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, agricole et naturel</u> Maintenir des limites claires à l'urbanisation pour protéger de la pression foncière les espaces consacrés à l'agriculture. S'appuyer sur l'espace agricole comme coupure à l'urbanisation à l'échelle de la région.</p>	<p>Règlement, OAP du Village, sentiers, voies de liaison Poursuite de l'action avec le Conservatoire du Littoral (pointe de Spano) Délimitation des Espaces Boisés Classés Zonage cohérent avec les protections environnementales Règlement du PLU Délimitation des enveloppes urbaines avec multi-critères</p>
<p>Axe 2 – Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités <u>Trame viaire</u> > Compléter et valoriser la trame de déplacements</p>	<p>Délimitation de plusieurs emplacements réservés en vue de favoriser les liaisons inter quartiers Création de giratoires qui auront aussi pour effet de diminuer la vitesse Améliorer la traversée du village (îlot refuge, passerelle..)</p>
<p>Axe 3 – Densifier les espaces urbanisés existants et intensifier la qualité de vie au quotidien des habitants de Lumio, en valorisant la complémentarité entre les pôles existants, dans leur cadre géographique particulier. > <u>Un pôle villageois qui se densifie et se développe tout en affirmant son rôle d'échange avec les trois paysages de Lumio : le littoral, la plaine et les reliefs.</u> <u>Village-Forum :</u> affirmer leur rôle de double-polarité principale et gagner en attractivité <u>Le Saldicciu,</u> Maîtriser l'expansion urbaine sur l'ensemble de ces secteurs immédiate des habitations <u>Marine de Sant-Ambroggio : pôle urbain littoral</u> L'enjeu est d'encourager une offre complémentaire au village de Lumio, basée exclusivement sur ses caractéristiques littorales. <u>> l'agriculture, un vecteur fort de développement économique et même au-delà</u></p>	<p>OAP, règlement, délimitation des zonages, prise en compte des typologies architecturales</p> <p>OAP Village / Forum , traitement de la problématique du stationnement, identification du foncier résiduel, 82 logements attendus</p> <p>Limitation de la densification au périmètre de l'espace urbanisé (16 logements)</p> <p>Identification des zones agricoles, des ESA et règlement en cohérence.</p>
<p>Avec un objectif de consommation foncière maîtrisée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la base du développement démographique (scénario à + 1.2 % par an), 290 habitants vont intégrer le territoire communal. - l'objectif de 150 logements, la Commune ne veut mobiliser que 16 hectares de foncier actuellement disponible. - Ces emprises sont situées dans l'enveloppe des formes définies en application de la Loi Littoral : Village, Agglomération de Sant' Ambroggio et Espaces urbanisés de SHINDALI et Salduccio. 	<p>Une population de + 290 habitants dans 10 ans, 150 logements à construire pour une consommation foncière de 16 hectares => zonage adapté, coefficient d'emprise au sol en adéquation</p>

EXEMPLES ILLUSTRÉS (à valeur pédagogique)

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



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



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

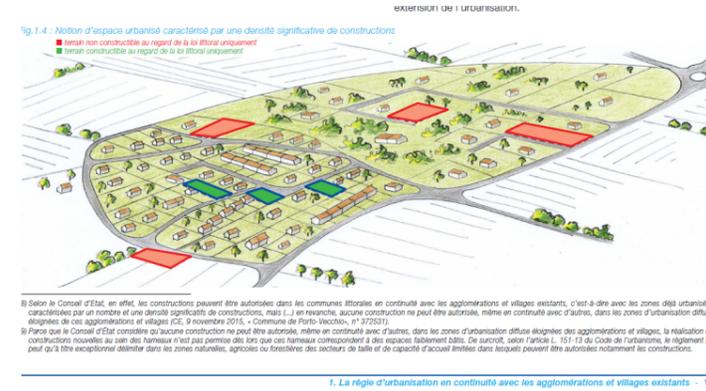


Fig.1.7 : Secteur où la route n'est pas une limite mais est englobée dans l'urbanisation



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

