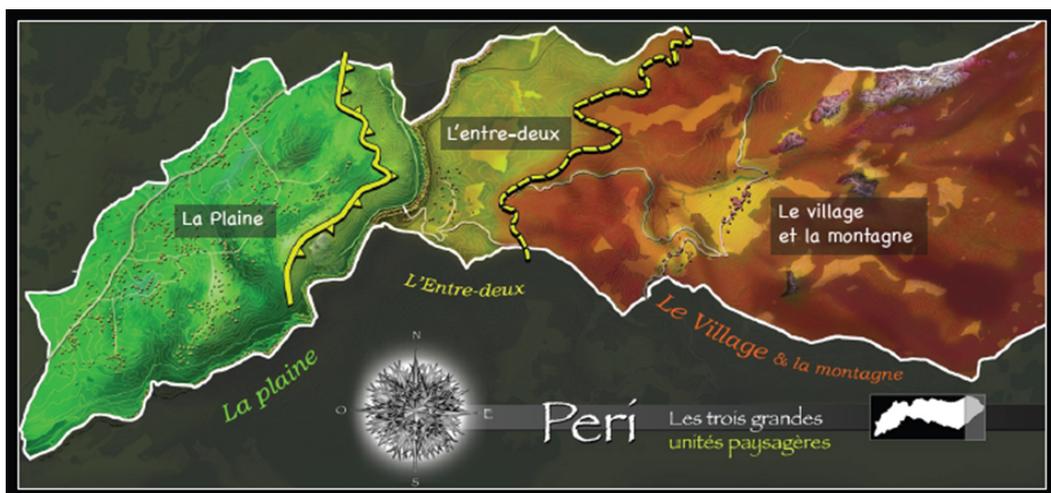


PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Peri



Résumé non technique



Plusieurs éléments ont motivé la commune de Peri à délibérer en vue de l'élaboration du PLU. Certains de ces éléments relèvent de l'évolution de la réglementation et de l'articulation de la planification urbaine avec les documents supra communaux. D'autres correspondent à des enjeux et des besoins nouveaux en termes d'habitat, de logements, d'équipements publics, d'économie, d'espaces publics, de croissance qui ne peuvent trouver une solution qu'à partir des outils dont dispose le PLU.

Faciliter l'instruction des permis de construire.

Engager un travail de simplification pour rendre plus aisée l'instruction des permis de construire tant au titre du règlement du PLU qu'au titre du zonage.

Mettre en conformité du PLU avec les nouvelles dispositions législatives.

La production législative relevant de l'urbanisme et des documents d'urbanisme en particulier a été fort riche depuis ces 10 dernières années. Ces nouvelles lois imposent une réglementation forte et une nouvelle méthode quant à l'élaboration et au contenu des documents d'urbanisme qui engendrent des répercussions concrètes sur la planification urbaine, la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, le renforcement de l'armature urbaine et des densités, l'organisation des formes urbaines, la recherche d'une certaine mixité fonctionnelle...

Articulation de la planification avec les autres plans et programmes.

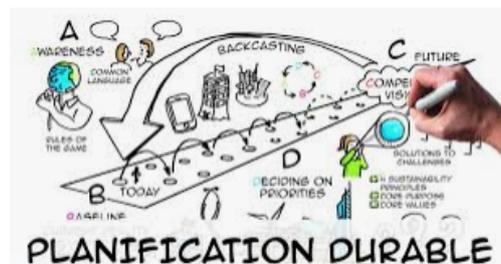
Il s'agira de mettre le PLU en compatibilité avec le Padduc, le PRGI, le SCRAE, le SDAGE, le PLH, le PDU ...

Résorber les dysfonctionnements du territoire

- ⇨ Lutter contre l'étalement urbain et la banalisation de l'espace.
- ⇨ Réduire les coûts supplémentaires pour la collectivité engendrés par la fragmentation de l'espace et l'étalement urbain (VRD, déchets...) en déclassant certains secteurs et en renforçant les densités.
- ⇨ Restituer du foncier aux ENAF en adéquation avec la réalité et le fonctionnement du territoire.
- ⇨ Prendre en considération la nouvelle Zone Agricole Protégée comme servitude d'utilité publique afin de favoriser l'investissement agricole et le redéploiement de l'activité sur le territoire.
- ⇨ Renforcer l'urbanité des zones artificialisées, notamment sur les polarités urbaines au regard des prescriptions du Padduc et sur les abords de la RT20..
- ⇨ Sortir de la banalisation de l'espace en tentant de proposer d'autres modèles d'urbanisation.
- ⇨ Restaurer la qualité des milieux sensibles par la maîtrise de l'étalement urbain, notamment sur la plaine de Peri.
- ⇨ Lutter contre toutes formes de pollutions au travers de la planification urbaine et de l'adaptation aux infrastructures publiques.

Construire la planification de demain en appui avec les enjeux de territoire.

- ⇨ Soutenir le développement socio-économique.
- ⇨ Améliorer la qualité et le cadre de vie.
- ⇨ Préserver les sites sensibles.
- ⇨ Renouer avec le lien social.
- ⇨ Assurer la croissance verte.
- ⇨ Résorber toutes formes de pollutions.
- ⇨ Soutenir et promouvoir la mixité fonctionnelle.
- ⇨ Renforcer les polarités urbaines.
- ⇨ Promouvoir la transition écologique.
- ⇨ Répondre aux besoins des populations locales en termes de logement.
- ⇨ S'appuyer sur les spécificités du territoire pour engendrer le développement.
- ⇨ Renforcer, structurer et diversifier les mobilités dans un souci de développement durable.



Le territoire

Peri est une commune du bassin de vie d'Ajaccio, à caractère rural et rurbain. Elle se situe sur la seconde couronne de la métropole ajaccienne, une commune essentiellement péri-urbaine. Peri est située à 27kms du centre-ville et à 15kms de la zone d'activités commerciale et industrielle de la commune de Baleone-Pernicaggio.

Peuplée de 2140 habitants en 2023, Peri est une commune de la Corse-du-Sud dont le territoire de 23,65 km² s'étend sur la moyenne vallée de la Gravona, de la plaine de Peri à la ligne de crête commandée par le massif de Petra Mala. Ligne de crêtes qui marque la limite avec la vallée du Prunelli.

La configuration du réseau routier et du relief isolent le village de Peri de la plaine qui regroupe l'essentiel de la population, des activités agro-pastorales et des services. Elle est traversée par la RT20 et la ligne de chemin de fer. Une zone tampon, l'Entre-deux se présente comme une interface spontanée entre ces deux espaces. Le relief enclave la commune vis-à-vis du bassin versant opposé, la ligne de partage des eaux faisant la limite administrative.

La plaine de Peri représente les 1/3 du territoire communal où les aires habitées se concentrent majoritairement et cohabitent avec les espaces agraires. Si bien que près de 24% du territoire sont occupés par des espaces à caractère agricole alors que les espaces naturels s'étendent sur près de 70% de l'espace entre les zones humides, pré-bois de chênes, massifs montagneux et piedmonts enmaquisés

Démographie

Population, la commune comptait 2038 habitants en 2020 (2140 estimés en 2023) pour 857 ménages : une variation annuelle dynamique avec plus de 1,8%/an propulse de façon continue et exponentielle la courbe démographique. Les perspectives socio-économiques retenues par la planification urbaine et l'intervention publique communale permettront de poursuivre et de renforcer, voire de capter les jeunes actifs, tendance que le projet communal souhaite perpétuer et renforcer en imposant une diversité du parc de logements capable d'absorber les besoins des primo accédants, des jeunes ménages d'actifs et des populations aux revenus modérés. Cadre de vie, habitat, mobilités, lien social et équipements publics constituent la clé de voute d'un programme de développement socio-économique ambitieux et dynamique.



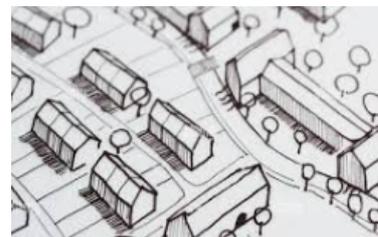
Développement



23 tâches d'urbanisation parsèment le territoire. L'espace villageois et les secteurs de Facciata Rossa et de Cavone sur la plaine regroupent les équipements publics avec leur aire d'influence locale. Un chapelet de groupements de constructions d'habitation contemporains, regroupant essentiellement un espace résidentiel pavillonnaire se concentre sur la plaine de Peri et sur l'Entre-Deux. Les hameaux traditionnels d'Olmo et de Salasca étant implantés sur l'arrière-pays montagnard, à l'ouest du village de Peri.

La plupart des groupements de constructions d'habitations se sont développés essentiellement ces 30 dernières années et renvoient à un urbanisme spontané, détourné de toute réflexion, de tout effort de planification urbaine, de structuration de l'armature urbaine et ont perpétré un grignotage sans précédent des paysages de l'espace agro-pastoral et de la RT20 vers la banalisation généralisée de l'espace et une consommation croissante des ENAF.

Le parc immobilier de 1105 logements (1180 estimés en 2023) avec un parc de logements permanents supérieur à 78% reste à conforter et à équilibrer. Il s'agira de sortir du tout pavillonnaire (87%) et de garantir un accès au logement à tous. Si le parc de logements a progressé de 25% en moins de 10ans (+218u) avec une moyenne de 24PC/an et un TAMP (taux d'accroissement moyen pondéré) oscillant entre 1,1%/an et 1,8%/an depuis 2014 a engendré un étalement urbain sans précédent (60ha d'extension consommés pour 15ha d'espaces artificialisés entre 2011 et 2021). Il se caractérise essentiellement par une hypertrophie de constructions pavillonnaires.

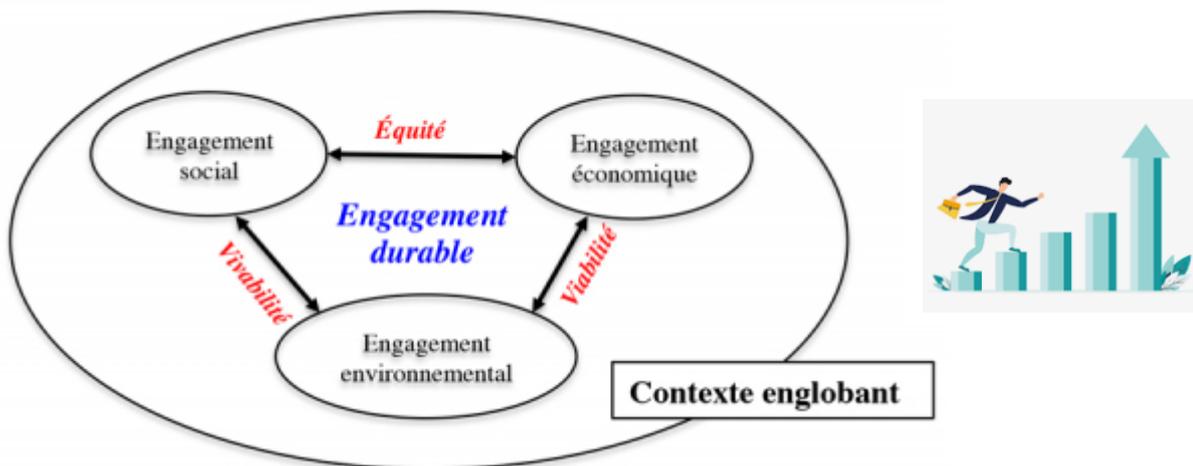


Une très mauvaise situation sur les plans environnementaux (étalement urbain) et en termes de mixité sociale. Le PLU doit constituer une réponse rapide afin de contrecarrer cette carence agro-écologique.

Le tissu économique reste insuffisant pour subvenir aux besoins de proximité et de première nécessité. Il révèle la situation actuelle de la commune avec un part importante de services publics sur l'espace villageois, Cavone et Facciata Rossa, quelques services de proximité et commerces de détail concentrés sur le secteur de Chjosu Novu, mais une économie exsangue et dépendante en termes de services et de petits commerces.

De façon générale, le taux d'activité reste élevé à 80% avec 7,8% de chômeurs. L'économie locale ne profite pas systématiquement aux populations locales résidentes qui pour certaines doivent se rendre généralement sur Ajaccio et Baleone-Pernicaggio. Seulement 14,3% des emplois se concentrent sur la commune. L'appareil économique actuel n'arrivant pas à absorber la croissance sans précédent des ménages qui s'installent sur la commune depuis 20 ans. Afin de sortir de cette situation, le PLU doit s'engager vers une spirale vertueuse en diversifiant ses activités, en renforçant son attractivité et en valorisant ses atouts. Pour se faire, il s'agira de renforcer la place de l'agriculture sur le territoire, de renforcer les services publics, de renforcer les services à la population et les petits commerces de proximité et surtout soutenir l'aménagement de quartiers de mixité fonctionnelle.

Il s'agira également de créer des produits touristiques à part entière autour des ressources naturelles du territoire, des activités culturelles, des productions identitaires, autour de la découverte du patrimoine en développant le tourisme doux, le tourisme culturel, le tourisme événementiel, le tourisme de découverte et les sports de pleine nature.

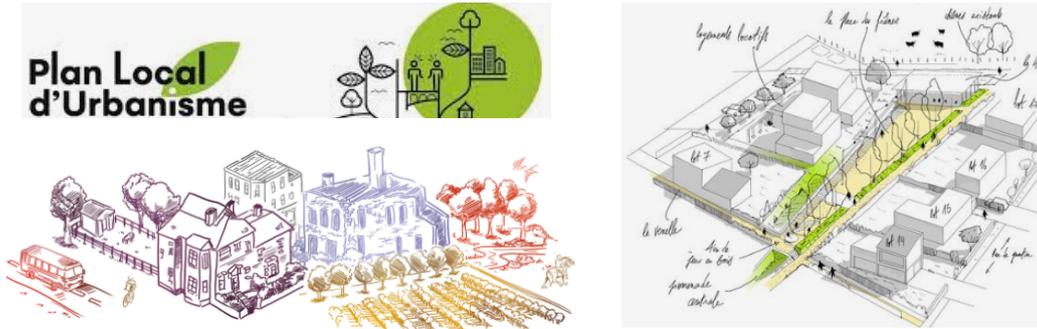


Flux & mobilités, la commune est desservie par deux axes structurants - la RT20 (Ajaccio-Bastia), sur l'arrière-pays les RD 29 et 129, la route interne de la plaine de Peri dite structurante. Un maillage routier secondaire reliant les villages, les hameaux et les tâches urbaines de l'arrière-pays.



Un effort est à dégager dans la mixité des modes et à renforcer les circulations douces avec la recherche de connexions transversales entre les différentes tâches urbaines et la desserte du littoral.

Une réflexion a été portée par la commune et la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CPA) quant à l'aménagement de parcs intermodaux et de co-voiturage implantés sur les carrefours routiers (Cunfiona), sur les quartiers de mixité fonctionnelle (Cavone), et à proximité de la gare (Pughjola). Aussi une réflexion est portée quant au renforcement des transports en commun. Tout un maillage de pistes cyclables a été retenu dans le PLU afin de favoriser les circulations douces et les déplacements courts.



Urbanisme. La loi Montagne, les sites protégés, la dispersion des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers), la zone agricole protégée (ZAP), maillage routier ainsi que le déterminisme environnemental et paysager interfèrent sur les opportunités et les limites de développement des différentes tâches urbaines. Un environnement caractéristique, des boisements classés, la biodiversité, les espaces agraires et viticoles, les risques naturels (éboulis, incendie, zones inondables), la carrière de sables et granulats, la grille d'analyse des formes urbaines inscrite au Padduc... sont autant d'éléments qui cadrent certaines velléités de développement. Jusqu'à présent, la commune de Peri a manqué d'une organisation cohérente dans sa structuration urbaine. En effet, Peri n'a pas su profiter des atouts de son territoire pour orienter son développement à partir d'infrastructures et d'équipements structurants, malgré sa position à moins de 15mn des pôles urbains et commerciaux de Baleone-Pernicaggio et d'Ajaccio. La vitrine environnementale, agropastorale et paysagère particulièrement attrayante a plutôt orienté le développement horizontal consommateur d'espace que la commune souhaite contrebalancer par le renforcement de l'armature urbaine, la structuration de polarités urbaines de mixité fonctionnelle et le redéploiement d'une activité pérenne capable de retenir et d'attirer les jeunes ménages.

Pour ce faire, la commune vise sur la planification urbaine et notamment le développement urbain à partir d'un interventionnisme public et à fortiori communal de façon équilibrée sur les polarités urbaines (Cunfina, Cavone, Village). Vers un rééquilibrage et une optimisation du foncier communal, vers la mixité urbaine, la mixité fonctionnelle et la mixité sociale. Pour un rééquilibrage du parc de logements et assurer le développement économique. Mettre l'espace public au cœur des politiques de développement tout en favorisant la mixité des mobilités et déplacements doux ainsi que le renforcement des transports en commun.

Peri reste toutefois en concurrence directe avec Sarrola-Carcopino et Cuttoli-Corticchiato avec un rayonnement spatial en devenir orienté essentiellement sur le développement durable, tourisme doux, l'artisanat et le redéploiement de l'agriculture.



Environnement & patrimoine

La qualité des paysages est très hétéroclite, où la biodiversité constitue un des atouts du territoire particulièrement riche, protégée et valorisée (ZNIEFF I, espace stratégique environnemental, boisements, ESA, ...). Le caractère sauvage de l'arrière-pays campagnard, le massif montagnard, le monte Niellu, les zones humides de de la Gravona et de ses affluents, les massifs forestiers de chênes et de châtaigniers, les anciennes restanques plantées de jardins-vergers en ceinture des hameaux anciens et du villages, la plaine agropastorale, les coteaux viticoles et tout un ensemble d'endémismes constituent l'atout majeur de ces sites qui confortent la richesse de la biodiversité du territoire.



Si bien qu'il semble justifié de limiter les extensions et les densifications urbaines, notamment sur les la plaine et aux alentours du village de Peri et de préférer une structuration urbaine en renforçant les polarités urbaines et les noyaux bâtis existants ou en devenir pour abonder dans le sens du Padduc et de la loi montagne afin de préserver les espaces agraires, l'espace rural et les ambiances villageoises, le bâti vernaculaire, ainsi que les espaces naturels protégés.

Les massifs montagneux et lignes de crêtes, les boisements singuliers et les massifs forestiers, la trame verte et bleue, la plaine et les piedmonts agro-pastoraux, l'espace montagnard, le bâti vernaculaire et les fronts bâtis des quartiers anciens ... sont autant d'éléments sensibles à préserver qui font la qualité des paysages de la commune, une véritable vitrine naturelle et patrimoniale au nom du développement durable.



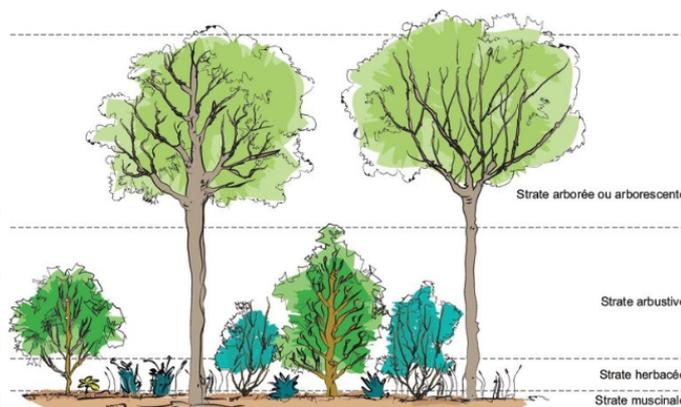
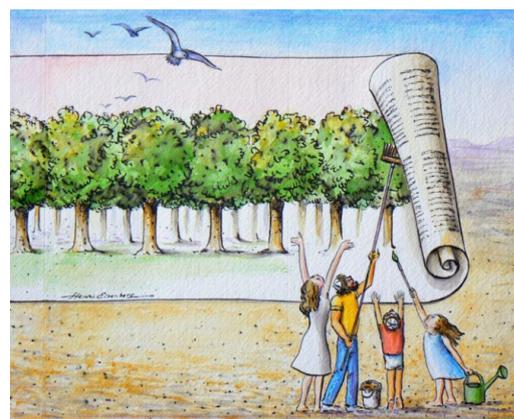
Ces espaces ont été classés par une zone agricole protégée de 1076ha, soit par des mesures de protection de l'environnement, soit protégés en respect de la réglementation (loi montagne), soit préservés dans le PLU à des fins paysagères ou environnementales. La mosaïque d'espaces, de structures géomorphologiques, de modelés, de

paysages sont autant d'éléments qui constituent des habitats variés et multiples pour la faune et la flore endémiques et protégées.

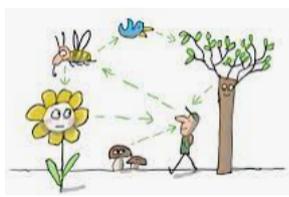
Le choix du PLU est d'interdire toute extension des espaces bâtis et de l'urbanisation existante sur ces espaces sensibles. Ils seront classés dans le document d'urbanisme autant que faire se peut en tant qu'espaces sensibles à préserver (NN & AN, trame spécifique, EBC, ZAP...).

Les boisements couvrent plus de 1243ha qui ont été préservés de l'urbanisation. Tant les bosquets, les massifs forestiers (suberaies, yeuseraies, châtaigneraies, ...), les ripisylves (saules, aulnes glutineux...), par un classement en N, A, AZ ou par une trame EBC inconstructible.

Aussi au cœur même des espaces bâtis une attention particulière a été retenue quant au renforcement de la biodiversité, quant à la préservation des vergers, des bosquets, des arbres isolés ou sensibles et autres boisements (trame verte inconstructible, déclassement des zones urbanisables...), également au regard des dispositions réglementaires du document d'urbanisme et des OAP.



La biodiversité constitue une véritable richesse pour le territoire. Notons que les activités agricoles concourent à la modélisation et à la gestion d'écosystèmes agropastoraux favorables à cette biodiversité. Une bonne gestion des espaces libres de plantations en zone artificialisée ainsi que la préservation des boisements et des coulées vertes et l'inscription d'un coefficient biotope constituent un atout supplémentaire en ce sens. Les principaux enjeux environnementaux se situent au niveau des zones de contact entre les espaces bâtis, les espaces agro-pastoraux et les zones naturelles : les espaces de parcours, les terrasses, les vergers, les coteaux viticoles. Planches et vergers aux alentours de l'espace villageois, vastes espaces de parcours et de bocages s'entendent sur la plaine.



Des espaces tampons ont d'ailleurs été retenus afin de lutter contre l'étalement urbain, de préserver les sites sensibles et les habitats protégés et de promouvoir une forme d'aménagement capable de concilier préservation, restauration, compensation et développement socio-économique non délocalisable. A ce titre, la commune retient par exemple l'aménagement d'un verger conservatoire totalisant plus de 5ha, une Zone Agricole Protégée de plus de 1076ha qui contraint les 23 tâches urbaines, ailleurs ceux sont des espaces naturels ou agraires dédiés au sylvo-pastoralisme ou à castanéiculture (espace villageois) afin de renforcer la biodiversité, les ressources alimentaires de l'avifaune, et recevoir les tortues d'Hermann, de préserver un corridor écologique par une fragmentation naturelle permettant les échanges entre différents milieux (Gravona et ses affluents, l'arrière-pays montagneux).

Concernant les espaces artificialisés, urbanisés, c'est toute une trame verte qui va permettre le maintien des bosquets, des arbres isolés, des jardins, des haies vives, des coulées vertes... afin de garantir une certaine biodiversité au sein même des tâches urbaines, voire de micros corridors capables d'interconnecter des zones naturelles sensibles sous forme de pas japonais. Près de 13ha ont été réservés en ce sens soit 38% du gisement foncier (34ha).

La commune dispose également **d'un patrimoine culturel et historique** caractéristique dont notamment les quartiers anciens des villages et des hameaux traditionnels (Peri, Olmo, Salasca) et de constructions isolées, le bâti vernaculaire... Leur position stratégique dans le paysage de la commune leur procure une place centrale dans les choix du projet de développement autant dans les impératifs de protection que dans leur rôle au titre de l'identité du territoire.

Le paysage de l'arrière-pays est marqué par des reliefs singuliers (ligne de crête commandée par Le Monte Falconaccia) et des boisements nobles de chênes et de châtaigniers. Ces espaces sont à préserver de l'urbanisation. C'est aussi l'impluvium de jardins-verger de l'espace villageois.

Sur **les secteurs d'habitat traditionnel et leurs proches alentours** il faut s'interroger sur la manière dont les ambiances rurales peuvent être maintenues règlementairement (treilles, jardins, espaces publics, fontaines, vergers, bosquets, fronts bâtis, piazzette...). Un des objectifs de la commune étant de préserver ces ambiances de la ruralité face à la banalisation des espaces et à la minéralisation de l'espace humanisé et de se réappropriier les cœurs de village par des opérations en réparation urbaine. Aussi, il est question de mesurer l'impact de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du paysage vécu et du paysage perçu en libérant les vergers, les châtaigneraies, les jardins de l'espace urbanisable.

Au titre de la santé, des efforts vont être engagés au niveau de la pollution des sols (mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectifs, raccordement de la plupart des zones urbanisables au réseau public d'assainissement collectif), au niveau de la réduction des déchets, au niveau des mobilités douces, au niveau de la réduction des déplacements par un urbanisme adapté avec le renforcement des équipements. Une réflexion sera engagée dans le sens de la limitation voire de la réduction de la fragmentation lumineuse dans les choix d'aménagement.

L'objectif du PLU est de mettre en œuvre un projet de développement durable adapté aux besoins de la population et aux enjeux du territoire

Jusqu'à présent le développement urbain de la commune a été réalisé sans véritable prise de conscience que l'environnement qui pourtant constitue le socle et l'avenir d'un territoire au regard du développement durable, de la généralisation des circuits courts favorables aux productions locales, de la lutte contre la pollution, de la production de déchets, de la santé et de la salubrité publique, de la transition énergétique, du réchauffement climatique, de la biodiversité. Le PLU doit s'y consacrer pleinement.

Préserver la qualité de l'environnement comme vitrine du territoire

- Préserver, sensibiliser, restaurer et valoriser les sites naturels sensibles.
- Assurer la qualité des écosystèmes en protégeant les sites de toute dégradation.
- Défendre une politique de reconquête verte du territoire.
- Sauvegarder les boisements singuliers et les endémismes.
- Prise en compte des risques naturels et de la sensibilité écologique de l'environnement.
- Préserver et renforcer les espaces de respiration urbaine et ré-enchanter les espaces habités.
- Contribuer au renforcement et à la sauvegarde de la biodiversité.

Valoriser et préserver les ressources naturelles, Vecteurs de développement

- Promouvoir le tourisme doux et le tourisme de découverte.
- Assurer le redéploiement agro-sylvo-pastoral sur le territoire par le biais d'une ZAP.
- Assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Restaurer des espaces délaissés et contribuer au *renouvellement environnemental*.
- Aménager des espaces tampon entre espaces artificialisés et espaces protégés.

Assurer la transition énergétique Anticiper le réchauffement climatique

- Limiter les déplacements et favoriser les modes alternatifs et les circulations douces.
- Soutenir la production et l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
- Favoriser l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement.
- Réglementer les modalités d'implantation, d'organisation, de structure, d'architecture, d'exposition, d'organisation et d'implantation des bâtiments.
- Tendre vers un usage économe de la ressource en eau.
- Adapter l'occupation des sols au réchauffement climatique.
- Consacrer un usage économe et rationnel des ressources naturelles.
- Soutenir les politiques et les opportunités de recyclage.

Préserver l'identité et les spécificités du territoire

- Préserver les quartiers anciens et les fronts bâtis, les éléments singuliers du patrimoine bâti et non bâti.
- Préserver les paysages de la ruralité (jardins, vergers, bocages, coteaux viticoles, châtaigneraies, suberaies, parcours, restanques, caseddu, murs en pierres sèches...).
- Valoriser les savoir-faire hérités des anciens.
- Préserver les symboles qui font le territoire (les hommes, les pratiques, les coutumes, les restanques, l'élevage, la place publique, l'arbre...).

Lutter contre toutes formes de pollution

- Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation de sols.
- Préserver la qualité paysagère de sites et notion de co-visibilité.
- Intervention publique dans les politiques d'aménagement du territoire comme priorité.
- Soutenir la végétalisation et le ré-enchantement des espaces habités.
- Renforcer et structurer l'armature urbaine.

La commune de Peri doit être en mesure de garantir par le biais de son PLU un certain équilibre entre développement et préservation afin de poursuivre un objectif assumé de développement durable reposant sur les interactions entre l'homme et le milieu.

Répondre à un ensemble de besoins ciblés en matière socio-économique, d'emplois non délocalisables, de pérennité de l'activité, d'équilibre et de complémentarité structurels et de mixité du parc de logements et d'accessibilité pour les populations locales qui constituent le terreau de demain.

Restauration des ambiances de la ruralité.

Renforcer et structurer des centres urbains comme véritables lieux de vie.

Tendre vers une organisation fonctionnelle des polarités urbaines.

Favoriser l'inclusion et l'accès au logement pour tous.

Réinventer l'espace public et ré-enchanter les espaces habités.

Renforcer le lien social et contribuer à l'émancipation culturelle.

Améliorer la qualité et le cadre de vie des populations.

Assurer la sécurité et la mixité des circulations et organiser le stationnement.

Mobilisation des potentialités de développement économique durable.

Soutenir et promouvoir la création d'emplois non délocalisables.

STRATEGIE

Garantir un projet d'avenir rationnel et écologiquement soutenable

Organisation fonctionnelle du territoire. Assurer un équilibre entre l'Homme et le Milieu.

Structurer l'armature urbaine à partir de polarités fonctionnelles.

Optimisation et rééquilibrage de la trame urbaine.

Renforcer et structurer les zones de développement économique.

Retenir une stratégie et une organisation économique créatrice d'emplois.

Redéploiement de l'activité agricole comme modèle de développement alternatif garanti par la Zone Agricole Protégée.

Disposer des ressources naturelles garantes d'un développement traditionnel favorable à la généralisation des circuits courts.

Améliorer la qualité et le cadre de vie.

*Soutenir le développement socio-culturel et la restauration du lien social.
Ré-enchanter l'espace public et les interfaces.*

Préserver et valoriser l'Environnement.

*Sauvegarde et restauration d'un environnement sensible et remarquable.
Vers un renforcement assumé de la biodiversité.*

Le projet de PLU souhaite promouvoir le développement et l'émancipation de la commune de Peri. Préserver le caractère rural et identitaire, ses ambiances de quartiers, de village, ses paysages bucoliques détonants, son massif montagneux encore préservé, la plaine agro-pastorale sensible et menacée, ses massifs forestiers reliques. Travailler en complémentarité avec la CAPA et les acteurs de territoire dans un objectif commun de développement durable.

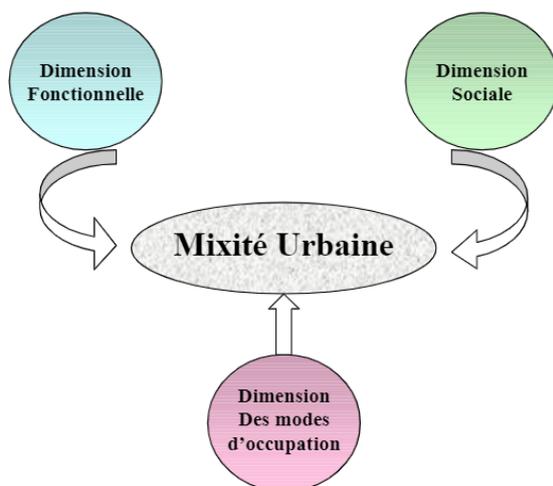
Le territoire humanisé est organisé à partir de la RT20, des tâches urbaines et groupements de constructions d'habitations de la plaine de Peri, de l'espace villageois de l'arrière-pays, et d'une urbanisation spontanée et contemporaine de l'Entre-Deux qui s'est réalisée à partir de la gare ferroviaire de Pughjola qui se situe en retrait du pont de Peri. Hormis l'espace villageois qui a pâti de l'exode rural, tous ont connus un développement urbain sans précédent au cours de ces 30 dernières années au gré des opportunités foncières sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (parcours, bocages, coteaux viticoles, anciennes restanques plantées de jardins-vergers...).

Le parc de constructions pavillonnaires s'est renforcé de façon exponentielle ces dernières années sur la commune (plus de 87% du parc), à tel point que la commune attire essentiellement des ménages exogènes et généralement pour s'installer sur la plaine de Peri.

De longue date, les actifs travaillant sur Ajaccio et à fortiori sur Baleone-Pernicaggio ont choisi de s'installer sur la commune. On constate également que depuis la pandémie, de jeunes actifs non insulaires, et maintenant un certain nombre de retraités de la diaspora semblent s'intéresser à la commune pour y vivre à l'année. Si bien qu'un besoin réel en logements permanents tend à s'accroître de façon exponentielle. Force est de constater que l'Entre-Deux, l'arrière-pays villageois et surtout les tâches urbaines de la plaine de Peri drainées par la RT20 semblent devenir de plus en plus attractifs. D'autant plus qu'ils se situent à moins de 15-20mn. de la ville centre, des bassins scolaires, d'emplois et des zones de chalandises. La bonne accessibilité du territoire explique cette attractivité renforcée pour une population permanente, jeune, en quête d'un logement permanent et dont l'objectif est de s'installer sur le secteur en vue parfois même d'y travailler.

Un travail de densification, de réorganisation de l'armature urbaine, ainsi que le renforcement des espaces publics est encouragé par le PLU qui cadre son développement avec des OAP (orientations d'aménagement et de programmation de la Cunfina et de Chjosu Novu). Force est de constater que l'objectif premier est d'améliorer le cadre et la qualité de vie et d'organiser le développement urbain à partir d'espaces publics. Il s'agira aussi de restaurer les centralités historiques de l'espace villageois au regard du Padduc toute en mettant les moyens en œuvre pour tendre vers la mixité fonctionnelle. Tendre vers la mixité de l'habitat, le locatif, résorber toutes formes de pollutions, de dysfonctionnements constatés. Sortir progressivement d'une organisation du territoire dépendante, notamment en termes d'emplois, d'activités, de services de proximité, de services publics, et de petits commerces de détail.

Quels postulats retenus par le PLU ?

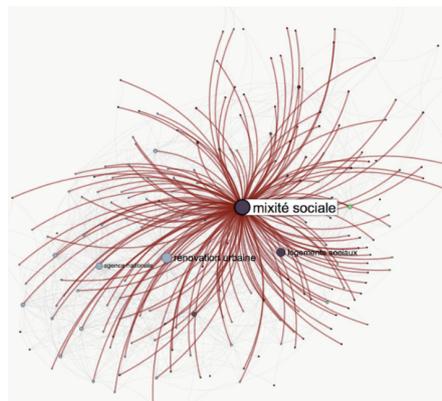


Le renforcement de l'urbanité des secteurs bâtis. S'interroger sur les modalités et les mesures à prendre dans la **structuration urbaine et le renforcement de l'armature urbaine**. Pour se faire, la commune veille à **consolider l'urbanité** des polarités existantes (espace villageois, hameaux satellites, Cavone, Chjosu Novu) ou en devenir (Panganacciu, Cunfina....). Les extensions reposent essentiellement sur du foncier public ou tout du moins public afin de maîtriser l'aboutissement des projets (quartier de mixité fonctionnelle, groupe scolaire, polarité administrative, boulevard urbain).

L'objectif repose généralement sur la mixité urbaine, la restauration de l'espace public, la réparation urbaine et la mixité fonctionnelle des quartiers en devenir (A Cunfina, Chjosu Novu, Cavone, Ranganello). Autre priorité, il s'agira de proposer un contexte plus favorable à l'installation d'activités porteuses d'emplois : services publics, équipements, services à la population, petits commerces de détail, espace artisanal, tourisme doux et de découverte (patrimoine, découverte, gastronomie, savoir-faire, artisanat d'art sur l'arrière-pays villageois) en appui avec le PNRC.

Il s'agira avant tout de répondre aux besoins en termes de logements et de mixité du parc de logements. **Renforcer la part des logements collectifs et des logements locatifs** et passer de 87% de pavillonnaire actuellement, à 60% horizon 2033 dans le parc en devenir, avec un apport de 40% de logements collectifs dans le parc en devenir contre 12% actuellement.

Sortir de cette banalisation de l'espace et du tout pavillonnaire en organisant de nouveaux quartiers mixtes sous forme de quartiers, organisés autour d'espaces publics, d'espaces verts (Panganacciu, Ranganello, A Cunfina, Cavone, Peri village).



Aussi, de façon générale, ce nouveau document d'urbanisme permettra de lutter contre l'étalement urbain et de **réduire la consommation de l'espace par logement** (moins de 800m² contre 2250m² ces 10 dernières années), d'étudier les meilleurs choix pour **favoriser la structuration et la densification des espaces habités à partir des formes urbaines existantes, préserver les ENAF et limiter les nuisances** liées aux zones de contact (pollution lumineuse, bruit, pollution potentielle des sols, des cours d'eau, des zones humides ...).

Le renforcement de l'économie de proximité (polarités urbaines). Cet aspect est indispensable pour renforcer l'attractivité d'un territoire vis-à-vis des populations permanentes et contribue également à réduire les déplacements en répondant à un certain nombre de besoins. Concilier lien social, création d'emplois et transition écologique.

L'espace public au cœur des réflexions d'aménagement pour renouer avec le lien social. Le vivre ensemble est la clé de l'épanouissement des populations et il passe par la réappropriation de l'espace public. Cela repose sur l'aménagement de piazzette, de petits squares, de jeux pour enfants, de jeux de boules, de parcs paysagés, d'aires de stationnement, de cœurs villages par des opérations ciblées et inscrites au PLU (Peri, Ranganello, Panganacciu, Pughjola, A Cunfina, Chjosu Novu, Cavone...).

Cela passe également par **la restauration du patrimoine identitaire**, des pratiques et des savoir-faire inscrits dans la mémoire collective. Le PLU constitue un outil indispensable afin de se réapproprier l'espace public et de promouvoir le traitement paysager de l'espace public et des interfaces public/privé (boulevard urbain de Chjosu Novu – A Cunfina, alignements d'arbres sur la plaine de Peri et l'Entre-Deux, restauration des châtaigneraies aux alentours des hameaux anciens d'Olmo e de Salasca, jardins-vergers sur l'espace villageois ...) afin de garantir la qualité des paysages vécus et des paysages perçus, afin de garantir cet héritage des anciens et les ambiances de la ruralité chers aux enfants du pays par le biais de la zone agricole protégée (ZAP).

La préservation des espaces agricoles de qualité en couronne des formes urbaines, sur la plaine de Peri, sur l'impluvium de jardins et les châtaigneraies de l'arrière-pays villageois, au niveau des suberaies... en s'appuyant sur les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), sur les espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) mis en compatibilité avec le Padduc en vue de renforcer l'activité de façon durable, vecteur de biodiversité. Concilier protection et développement, production agricole et lutte contre la fermeture du milieu, gestion des paysages et biodiversité à partir d'une agriculture raisonnée, traditionnelle, respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

La préservation des sites naturels sensibles au regard de la mosaïque des écosystèmes qu'il s'agit de sauvegarder, au regard de l'amélioration du cadre de vie, au regard de la vitrine d'un territoire en cours de restauration, de réparation, dont la politique de développement repose en premier lieu sur l'image dans l'imaginaire collectif : « *le beau, le bleu, le vert, le propre* ».

Exclure toute constructibilité sur les grands ensembles naturels, viticoles et agro-pastoraux ainsi que sur l'arrière-pays montagnard, sur les espaces sensibles et boisés, sur les parcours extensifs, sur les bocages, sur les jardins-vergers, sur les châtaigneraies, et sur les coteaux viticoles de la plaine. Ainsi, la fragmentation de l'espace semble contenue et les corridors écologiques sont préservés, voire restaurés sur certains sites (Pughjola, plaine de Peri, Panganacciu...). D'autant plus préservés que sur les espaces bâtis des corridors écologiques transversaux ont été inscrits sur les plans de zonage (zones non constructibles, trames vertes, espaces de respiration urbaine...), dans le PADD et sur les OAP afin de préserver les transferts faunistiques entre ces différents espaces, afin de préserver les cours d'eau et les zones humides, afin de préserver les boisements caractéristiques et les ripisylves, afin de renforcer la biodiversité. Des continuités écologiques ont été restaurées permettant les transferts entre piedmonts et plaine, piedmonts et massifs montagneux, afin de créer des zones tampon entre tâches urbaines et sites protégés (impluvium de jardin sur le village, châtaigneraies en ceinture des hameaux, parcellaire agro-pastoral sur la plaine). Des coupures d'urbanisation sur la plaine de Peri et sur l'Ente-Deux ont été inscrites.

Garantir la protection des sites sensibles.

Les sites naturels sensibles (fortes protections, ZNIEFF I, espaces stratégiques environnementaux, zones humides...) ont été repérés et **inscrits en tant qu'espaces fragiles à préserver** (NN, AN et trames spécifiques EBC, ESA...) afin de **garantir leur protection de façon pérenne**. De gros efforts dans la planification urbaine ont été retenus afin de planifier et de promouvoir la restauration d'un certain équilibre environnemental au travers des choix de zonage dans la lutte contre l'étalement urbain, la végétalisation des interfaces, le raccordement obligatoire de la plupart zones urbanisables (U+AU) et l'inscription de zones 2AU en attente de raccordement et en vue de cadencer l'urbanisation.

Redéploiement de l'espace agricole, vecteur de biodiversité.

Les espaces agricoles sont imbriqués avec les espaces résidentiels, notamment sur la plaine de Peri. Ils deviennent complémentaires dans les échanges, leur dispersion et l'organisation de la biocénose. Le PLU encourage ainsi, la gestion, voire la restauration de mosaïques végétales **favorables à la biodiversité** et à la qualité des paysages. Pâturages extensifs, viticulture, oléiculture, arboriculture méditerranéenne traditionnelle, maraîchage, cultures de plantes aromatiques, exploitation de la suberaie, prairies, bocages cohabitent avec ZNIEFF, espaces stratégiques environnementaux, zone agricole protégée (ZAP), espaces naturels. Si bien que le PLU retient des opportunités de réappropriation du territoire par le redéploiement et la diversification des activités agro-pastorales durables, traditionnelles et respectueuses de l'environnement comme une alternative économique à part entière. Seul le réseau d'eau brute manque et pourrait satisfaire le redéploiement des cultures maraîchères, arboricoles et fourragères sur la plaine de Peri, d'autant plus que l'inscription de la ZAP justifie dès lors l'investissement agricole en ce sens.

Réparation de l'armature urbaine

Si le document d'urbanisme tant à une **recomposition de la trame urbaine** au regard de la loi montagne et des prescriptions du Padduc, il priorise l'intervention publique et la planification urbaine avec notamment la recomposition des centres urbains ciblés sous forme de quartiers de mixité fonctionnelle et sociale essentiellement sur du foncier communal (pleine propriété ou emplacements réservés) afin de **contrecarrer le phénomène généralisé de banalisation de l'espace et des individualismes**.

Rééquilibrer le parc de logements

En terme d'**habitat**, le PLU a souhaité **sortir de l'hypertrophie pavillonnaire** de ces 20 dernières années en imposant 10% de logements locatifs et 40% de logements collectifs afin de répondre à un besoin latant des populations locales. Règlement graphique, règlement de zones, Padd et OAP constituent autant d'outils qui cadrent avec de telles perspectives de développement retenues par le PLU.

Un **effort** particulier a été retenu **au niveau des espaces et des équipements et publics** (piazzette, parcs, squares...) ainsi qu'au niveau **du développement socio-économique** en insistant sur la nécessité de renforcer les petits commerces de détail, les services publics et les services de proximité sur les polarités urbaines et sur les espaces habités et de structurer le BD urbain de Chjosu Novu – A Cunfina.

Projet de zonage PLU

Olmo – Salasca -Ranganello

Total zones constructibles : 143,6ha (6,1%)

Gisement foncier : 34,1ha* (23,7% des ZC)

Extension urbaine : 5,9ha

Surfaces densifiables : 28,2ha

Trames vertes : 13,0ha

Surfaces artificialisées : 109,6ha (4,6%)

Total zones U : 110,1ha (4,6%)

Total zones AU + 2AU : 33,5ha (1,4%)

Total zones A : 2125,5ha (89,9%)

Total zones N : 95,9ha (4,1%)

Trame verte en zone urbanisable : 13,0ha

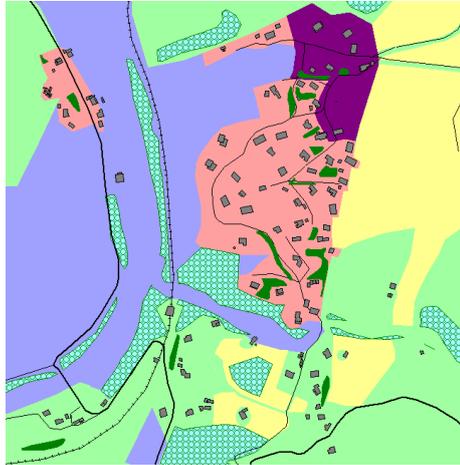
*dont 13,0ha de trame verte soit 21,1ha nets

Espaces stratégiques agricoles : 426ha

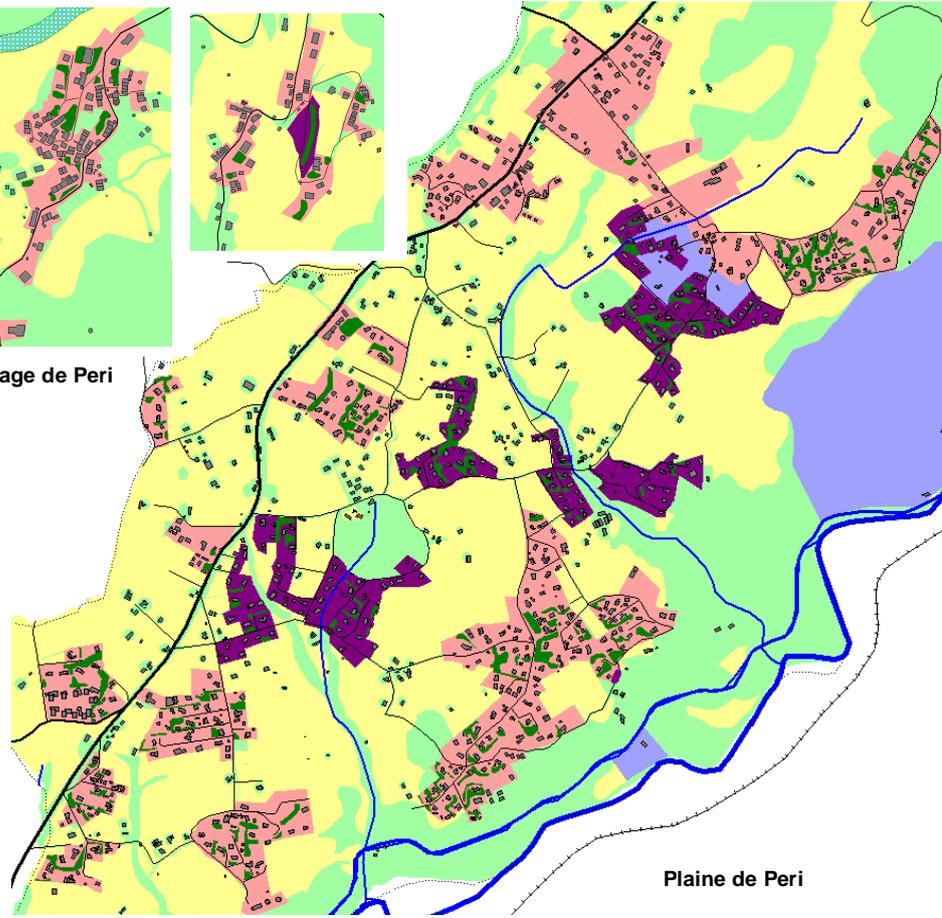
ZAP : 1076ha (45,5%)



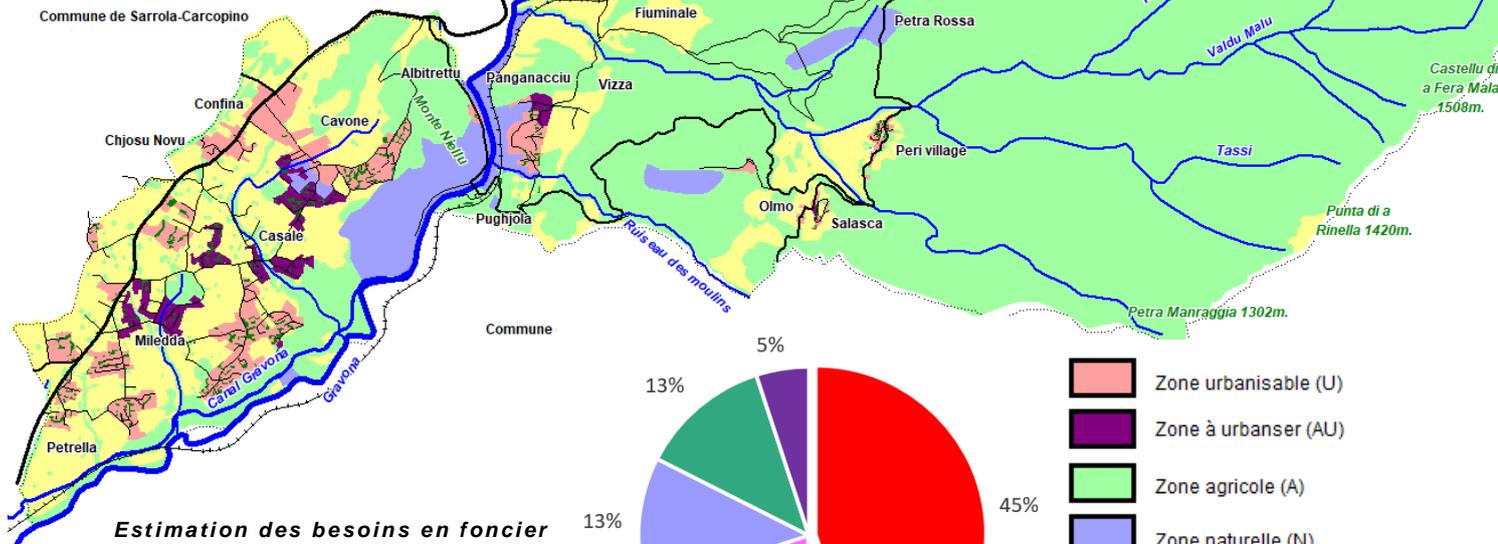
Village de Peri



Albitretu – Paganacciu (Entre-Deux)

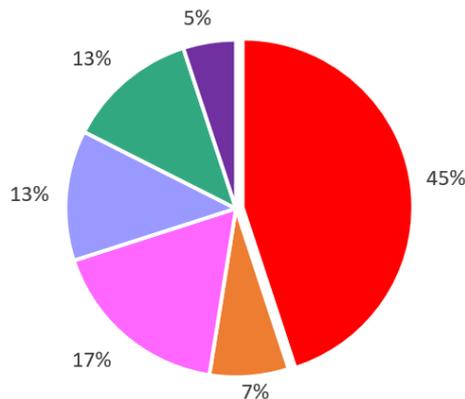


Plaine de Peri



Estimation des besoins en foncier
Urbanisable par catégories
En valeur absolue

- Habitat
- VRD
- Equipements et services publics
- Unités économiques
- Espaces publics et espaces verts
- Aires de stationnement



- Zone urbanisable (U)
- Zone à urbanser (AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle (N)
- ESA mis en compatibilité avec le Paddu

Stratégie de développement

La commune de Peri souhaite assier sa stratégie autour de la notion de développement durable en s'appuyant sur sa charte paysagère, sur la ZAP d'I Peri, et sur les constats du DOCOBAS. Force est de constater que sa position au sein de la vallée de la Gravona, et desserte par la RT20 la rapprochent de la ville-centre Ajaccio.

Elle se positionne sur la seconde couronne des communes péri-urbaines, en interface avec la haute vallée et le chapelet de villages de l'arrière-pays montagnard. Entre paysages bucoliques campagnards, plaine moutonnée agro-pastorale, piémonts de moyenne montagne, un maillage de routes structurantes et la présence de près de 23 tâches urbaines, sont autant d'éléments qui révèlent depuis une vingtaine d'années l'émancipation de cette commune devenue dès lors un espace résidentiel recherché par les ménages travaillant sur la Capa et à fortiori sur Baleone et sur Ajaccio.

Si bien que Peri souhaite par le biais de son PLU, souhaite procéder à un cadrage de l'urbanisation de son territoire par un renforcement des polarités en tentant de préserver les espaces agraires de la plaine, de renforcer l'urbanité des quartiers et notamment de promouvoir le développement urbain autour d'une centralité en devenir sur A Cunfina et ses polarités secondaires de Cavone et de Chjosu Novu, mais encore de redynamiser la vie autour du village et ses hameaux satellites.

L'environnement, le caractère identitaire, les savoir-faire, l'espace agricole et l'épanouissement des populations locales doivent constituer avant tout le nœud des réflexions d'aménagement dans un souci de développement durable.



Un territoire solidaire



Peri, à la poursuite d'un PLU vertueux

Un territoire attractif

Un territoire durable



Politiques sectorielles et planification urbaine

Les incidences sur l'environnement sont de plusieurs natures bien que des dispositions aient été prises sur les sites les plus exposés (non constructibilité). Il n'y a pas d'atteintes supplémentaires sur les sites protégés quoique généralement situés en zone de contact des tâches urbaines. Bien au contraire le PLU a cherché à réduire, si ce n'est éviter, voire compenser les menaces constatées.

Les sites sensibles protégés (ZNIEFF I, espaces stratégiques environnementaux inscrits au Padduc) ont été conservés voire renforcés (zones NN et AN dits espaces sensibles à préserver). La présence de constructions isolées, de pistes ne remet pas en question leur fonctionnement ni leur valeur. Ailleurs, hormis ces quelques cas de figures, afin d'éviter le développement d'incidences supplémentaires sur l'environnement en particulier et dans une moindre mesure sur les espaces agricoles, les secteurs exposés ont fait l'objet d'un classement en ZAP – zone agricole protégée (AZ) sur plus de 1076ha comme zone tampon inconstructible. Ainsi, les écosystèmes sont préservés de l'étalement urbain et les projets situés en lisière de ces habitats ont été écartés.



Les boisements

Rappelons que le PLU permet de conforter la protection des espaces boisés par une trame spécifique (EBC) sur près de 180ha, notamment en identifiant les ripisylves. Les suberaies ont également été classées en ce sens, ce qui n'empêche pas de les restaurer, bien au contraire. Ailleurs, le zonage retient un classement EBC systématiquement classé en zones N et A en intégrant les massifs boisés, les chênaies, les formations de reconquête ayant subi jadis la récurrence des incendies et interface entre sites sensibles et tâches urbaines, véritables corridors écologiques inscrits au Padduc, mais encore les zones humides permanentes ou temporaires qui présentent des écosystèmes et habitats spécifiques. Aussi, afin de renforcer la biodiversité sur les espaces artificialisés, une trame verte inconstructible (sur plus de 13ha) a été inscrite sur les espaces urbanisables afin de protéger les arbres isolés, les bosquets, les pentes, les coulées vertes, les haies vives, les interfaces, les jardins-vergers, d'améliorer la qualité et le cadre de vie, de préserver des îlots de fraîcheur et de mieux gérer les interfaces ainsi que l'intégration des bâtiments. Ailleurs, notamment sur la plaine de Peri et sur l'Entre-Deux, des alignements d'arbres ont été inscrits aux plans de zonage afin d'améliorer le traitement des interfaces et l'intégration des espaces artificialisés à la trame verte paysagère.



Le paysage

La question paysagère revêt une importance marquée du fait de la topographie. Si bien que le PLU réduit les emprises constructibles, renforce les densités et structure l'armature urbaine du territoire. Le document d'urbanisme soutient les projets d'aménagement d'ensemble type quartiers en devenant par le biais d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) classées en zones UD, UL et AUQ et permet de maîtriser en amont les impacts sur l'environnement. D'autre part, le PLU identifie les noyaux traditionnels dans lesquels un règlement spécifique (zones UA) est proposé afin de protéger ces unités bâties et les quartiers anciens. Les abords immédiats des quartiers, des bâtiments anciens, des hameaux et du village, des jardins ou des boisements, les horizons et échappées sont préservés pour maintenir leur mise en scène et les espaces alors dédiés aux jardins-vergers, véritables ceintures vertes restitués afin d'être restaurés (zones AJ) au regard des préconisations de la charte paysagère.



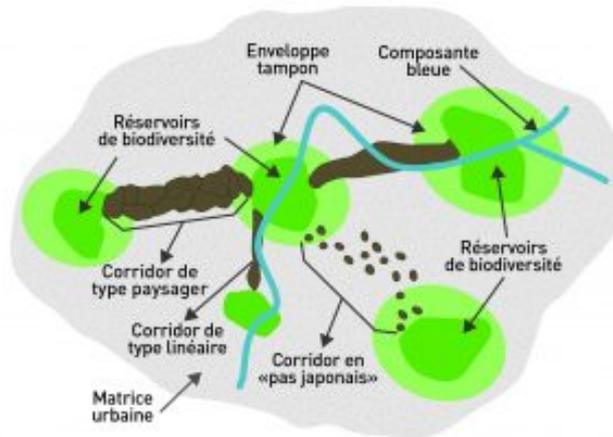
Les coupures d'urbanisation, les coulées vertes, les corridors écologiques

Elles ont été restaurés sur les plans graphiques, à partir des orientations du PADD, dans les OAP et dans le règlement de zones qui imposent un regroupement des constructions au sein des zones urbanisables ce qui limite l'étalement urbain, l'imperméabilisation des sols et restitue de vastes espaces disponibles pour l'agro-pastoralisme, pour l'arboriculture traditionnelle et la viticulture, pour la reproduction et le gagnage de l'avifaune, le développement des insectes, la sauvegarde des tortues d'Hermann.



Les espaces de respiration urbaine

Le règlement des zones et les OAP insistent également sur le rôle de **la trame végétale en zone urbaine, la végétalisation des espace artificialisés, l'enchantement des espaces habités** (boulevard urbain, polarité urbaine d'A Cunfina, Panganacciu, Peri village, Pughjola) dans les projets en devenir pour participer à la mise en cohérence des quartiers entre eux mais aussi dans leur insertion visuelle et renforcer la biodiversité au sein même des espaces urbanisables et préserver la ressource en eau. C'est également nombre d'emplacements réservés qui sont dédiés à l'aménagement de parcs paysagers, de petits squares végétalisés comme **îlots de fraîcheur**, éléments favorables à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie dans un objectif de développement durable.



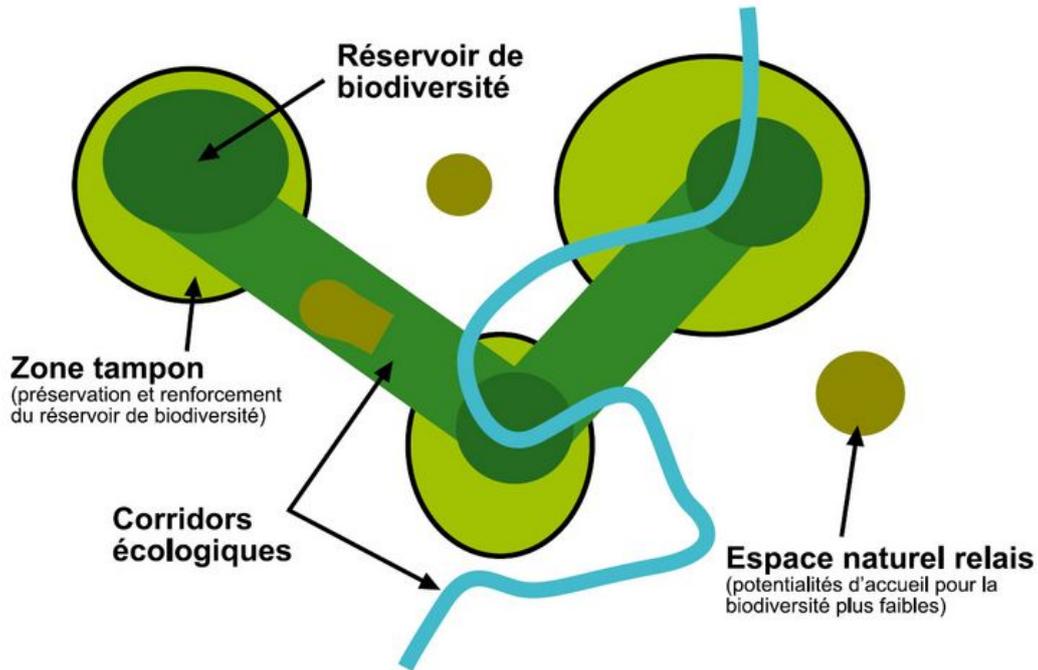
Les risques naturels

La prise en compte des risques naturels constitue un préalable. La constructibilité a été strictement réglementée sur ces espaces, généralement interdite. La récurrence des incendies qui a fait des ravages dans les années 2000, laissant place à un matorral de reconquête. Ces espaces ont été restitués aux ENAF afin de restaurer les corridors écologiques d'une part et de promouvoir la reconstitution naturelle des sites avec le temps. Les zones éboulis sur la ligne de crêtes commandée par Le Monte Falconaccia, sur les hauteurs du village de Peri (non menacé). Le risque inondation (zones inondables Atlas de l'Etat et le PPRI) sur la Gravona et ses affluents où les zones urbanisables des tâches urbaines ont été réduites, voire supprimées (Fureddu, Pughjola, pont de Peri...).

Traitement des interfaces sensibles

L'aménagement de zones tampons entre tâches urbaines et urbanisables et espaces naturels sensibles. L'objectif étant de garantir la préservation et/ou l'aménagement léger de sites suffisamment vastes, comme îlots de biodiversité, espaces refuge, espaces de transition, corridors écologiques, parfois sous forme parfois de pas japonais. Des sites capables de compenser les impacts générés par l'urbanisation et l'artificialisation de l'espace ou de restaurer sur la périphérie des habitats capables de sauvegarder parfois une faune menacée par l'occupation anthropique et les avaries environnementales alors générées par l'artificialisation de sols.

- Zone Agricole Protégée de 1076ha ceinturant l'ensemble des tâches urbaines entre la plaine de Peri et l'espace villageois.
- Préservation des châtaigneraies en vue de leur restauration.
- Préservation de l'impluvium de jardin-vergers aux alentours du village de Peri au regard des préconisations de la charte paysagère.
- Préservation des suberaies en vue de leur restauration et de leur exploitation.
- Préservation des ripisylves, des coulées vertes et des zones humides par une trame de bois classés.
- Préservation des abords de la Gravona et du canal de la Gravona au regard de l'espace stratégique environnemental inscrit au Padduc.
- Préservation du corridor de vallée et de piedmonts et des réservoirs de biodiversité inscrits au Padduc.



- Aménagement d'un verger conservatoire de la figue et laboratoire de recherche appliquée (emplacement réservé de 5ha) comme interface et corridor vert.

L'objet est multiple :

- ✓ Restauration et redéploiement de l'activité arboricole sur le territoire.
- ✓ Amélioration du cadre de vie.
- ✓ Optimisation du réseau hydraulique d'eau brute OEHC.
- ✓ Renforcement de la biodiversité en limite des tâches urbaines.
- ✓ Lutte contre l'étalement urbain.
- ✓ Préservation des continuités écologiques.
- ✓ Aménagement d'un espace tampon.
- ✓ Sensibilisation du public sur les espèces anciennes et le patrimoine agricole insulaire.
- ✓ Renforcement de la biodiversité en périphérie des espaces artificialisés.
- ✓ Installation d'un laboratoire de recherche scientifique pour la réappropriation de la culture de la figue comme pôle d'excellence sur la plaine de Peri.

Vers une gestion économe de la ressource en eau potable

Avec le règlement du PLU :

- Raccordement au réseau public d'eau potable des constructions sises en zones U, AU et 2AU.
- Imposer pour toute construction nouvelle l'installation d'un réservoir en vue de la récupération des eaux pluviales afin de réduire la consommation de l'eau potable pour l'arrosage des jardins.

Lutter contre la pollution des sols et du réseau hydrographique

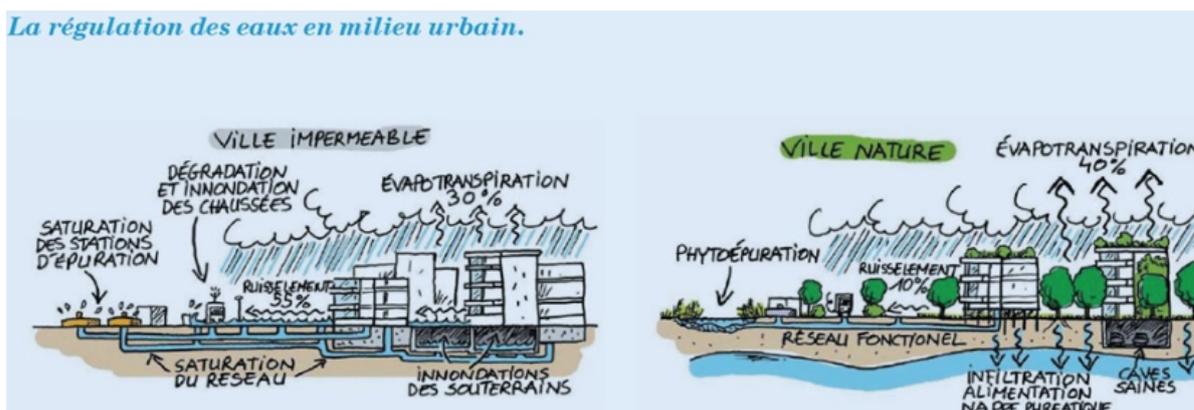
- Le règlement de zone impose un raccordement obligatoire de la plupart des zones urbanisables (U+AU+2AU) au réseau public d'assainissement collectif.
- Les constructions couvertes par un équipement ANC sont régulièrement contrôlées par les services du SPANC avec des injonctions de mise en conformité afin de réduire les menaces de pollution des sols et des zones humides. 6 secteurs de la plaine de Peri ont été classés en zone 2AU pour ces raisons.
- Déclassement de la constructibilité sur les abords du réseau hydrographique, véritable vecteur de pollution + règlement de zones qui impose un recul minimum de 10m. jusqu'à 35m. des constructions nouvelles vis-à-vis des cours d'eau.



Promouvoir une meilleure gestion des eaux pluviales

- Le PLU se veut réduire l'emprise des zones urbanisables, ce qui réduit d'autant les opportunités d'imperméabilisation des sols.
- Le règlement graphique semble prendre en compte la question du ruissellement de surface en favorisant l'imbibition des sols par l'inscription d'une trame verte (13ha soit 38% du gisement foncier) sur les espaces urbanisables (U+AU) en tentant de préserver au maximum la couverture végétale sur les tâches urbaines, notamment sur les secteurs pentus, exposés et au niveau des concentrations bâties afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Le règlement de zones impose pour toute construction nouvelle l'installation d'un réservoir en vue de la récupération des eaux pluviales afin de réduire la consommation de l'eau potable pour l'arrosage des jardins.
- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) réservent généralement un espace dédié (parc paysager, espace vert) pour l'accueil d'un bassin ou de noues en vue de la récupération des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

La régulation des eaux en milieu urbain.



Favoriser la mixité des mobilités. L'objectif étant de réduire les déplacements et les encombrements de la voirie primaire.

- Soutenir le renforcement des transports en commun et notamment l'arrêt ferroviaire de Pughjola au regard des prescriptions du PDU de la CAPA.
- Soutenir les transports en commun par la mise en place (emplacements réservés) de 2 parcs de co-voiturage et de 2 plateformes intermodales (bus – voitures – gares vélos).
- Soutenir les circulations douces par la connexion des polarités urbaines avec l'aménagement de tout un maillage de pistes cyclables (emplacements réservés) et l'implantation localisée de gares en vue de la location de vélos.
- Maillage transversal et interconnexion des quartiers entre eux par des cheminements piétons (chemins, piazzette, boulevard urbain, mixité de déambulations sur les axes primaires, axes verts...).

Tendre vers un usage économe des ressources naturelles.



Le PLU se veut interférer sur ce postulat de façon positive et retient plusieurs orientations concrètes.

- Lutter contre l'étalement urbain sachant que la tâche urbaine s'est étendue de 60ha entre 2011 et 2021 et que l'artificialisation des sols (imperméabilisation) a été de plus de 15ha sur la même période. Au regard de la loi Climat & Résilience le PLU retient moins de 5,9ha en extension pour les 10 prochaines années.
- Soutenir le redéploiement sur le territoire d'une agriculture traditionnelle durable avec l'inscription d'une Zone Agricole Protégée sur plus de

1076ha.

- Récupération des eaux pluviales domestiques par l'installation obligatoire d'un réservoir de 20m³. pour chaque construction nouvelle comme condition d'ouverture à l'urbanisation (règlement).

Tendre vers la transition énergétique et favoriser l'emploi des énergies renouvelables. Afin de lutter contre le réchauffement climatique et l'emploi des énergies fossiles, le PLU semble soutenir au travers de son règlement de zones tout un ensemble d'outils capables de changer les habitudes pour l'équilibre de la planète.

- Soutenir l'emploi de matériaux écologiques.
- Soutien des éléments producteurs d'énergie renouvelable (domestiques et bâtiments publics).
- Favoriser l'éco-construction et les constructions bioclimatiques.
- Fixer les modalités d'implantation des bâtiments au regard de l'exposition.
- Cadrer les règles de construction.
- Concentrer les constructions les unes par rapport aux autres et renforcer les densités.
- Favoriser la dispersion végétale par l'inscription de trames vertes sur les tâches urbaines.
- Incitation à la pose de panneaux photovoltaïque sur les bâtiments agricoles.
- Projet privé de microcentrale hydroélectrique avec la réhabilitation du barrage et du canal de la Gravona.
- Inscription de 2 champs photovoltaïques producteurs d'hydrogène sur du foncier communal.

Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers par le PLU

Le gisement foncier du PLU de Peri couvre cumulé 34,1ha dont 5,9ha en extension et 28,2ha de surfaces densifiables.

Alors que la totalité des zones urbanisables du PLU atteint les 144ha.

Parmi les 34,1ha du gisement foncier du PLU :

Au titre du zonage Sodeteg

- ⇒ 18,4ha nets sont des terres cultivables non artificialisées.
- ⇒ 7,2ha nets sont des espaces arboricoles et pastoraux non artificialisés.

Au titre du Padduc

- ⇒ 3,1ha nets sont des peuplements forestiers non artificialisés (ENSP).
- ⇒ 11,6ha d'espaces stratégiques agricoles.
- ⇒ 3,4ha d'espace de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT).
- ⇒ 0,1ha d'espaces stratégiques environnementaux.

Au titre des espaces naturels de portée réglementaire

- ⇒ 15,4ha de trame verte et bleue inscrite au Padduc (espaces résidentiels artificialisés de la plaine de Peri).
- ⇒ 0,9ha de fortes protections (ESE) inscrites au Padduc.

Modalités de mise en compatibilité avec le Padduc

Le PLU classe 425ha d'ESA (espaces stratégiques agricoles) contre 415ha retenus par le Padduc et 387ha relevés par le DOCOBAS. Il s'appuie notamment sur les postulats retenus par le document régional :

- ✓ Pentés inférieures à 15% avec espaces améliorables à fortes potentialités
- ✓ Espaces cultivables à fortes potentialités
- ✓ Espaces cultivables de potentialités moyennes
- ✓ Espaces agricoles (1980).

ET

- ✓ Espaces améliorables de potentialité moyenne avec des pentes inférieurs à 15%.
- ✓ Cultures et terrains exploités en 2023.
- ✓ Continuités agricoles en 2023.
- ✓ Vergers exploités en 2023.
- ✓ Coteaux viticoles en 2023.
- ✓ Le DOCOBAS.
- ✓ La cartographie des ESA du Padduc.

Le PLU inscrit une Zone Agricole Protégée de 1076 ha

Elle encadre et contraint l'ensemble des tâches urbaines du territoire, notamment au niveau de la plaine de Peri afin de lutter contre l'étalement urbain et de garantir la restauration, l'investissement et le redéploiement agricole sur le territoire et à fortiori sur la plaine de Peri.

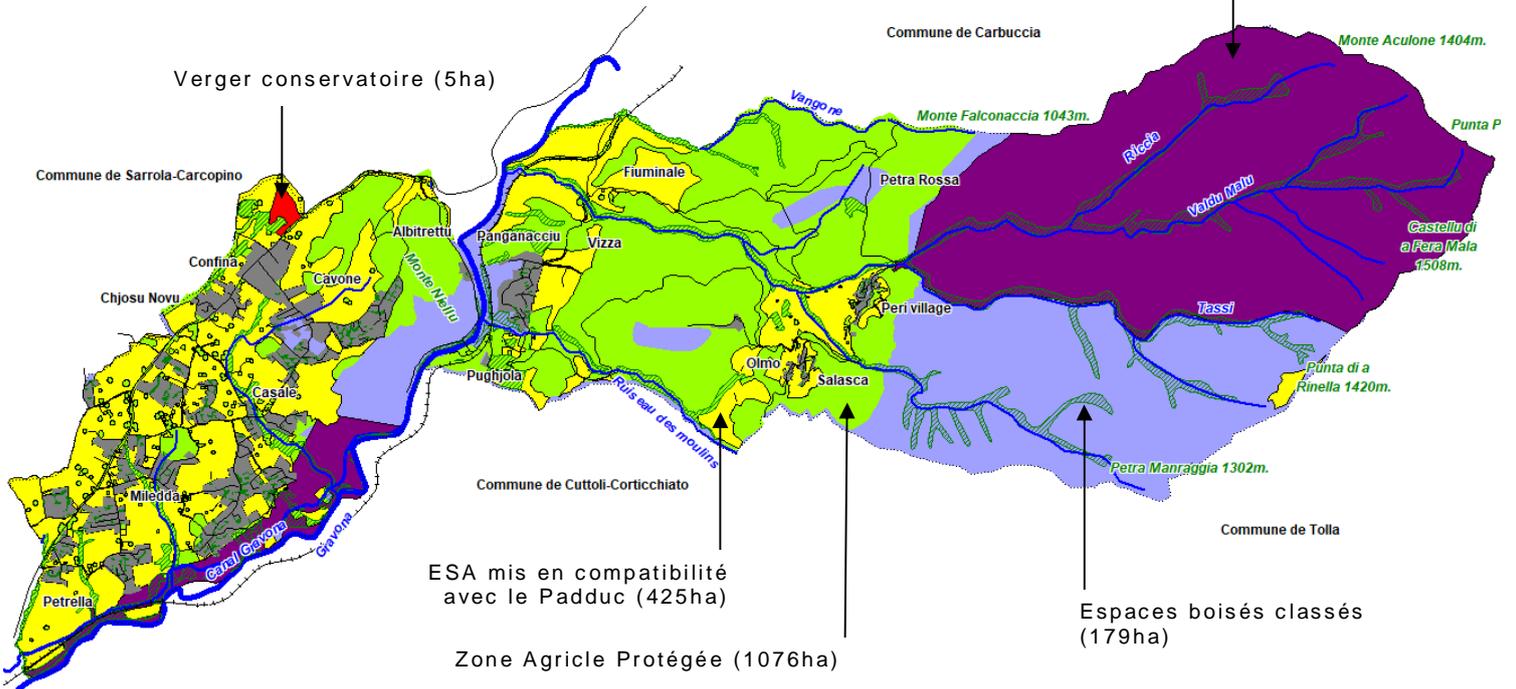
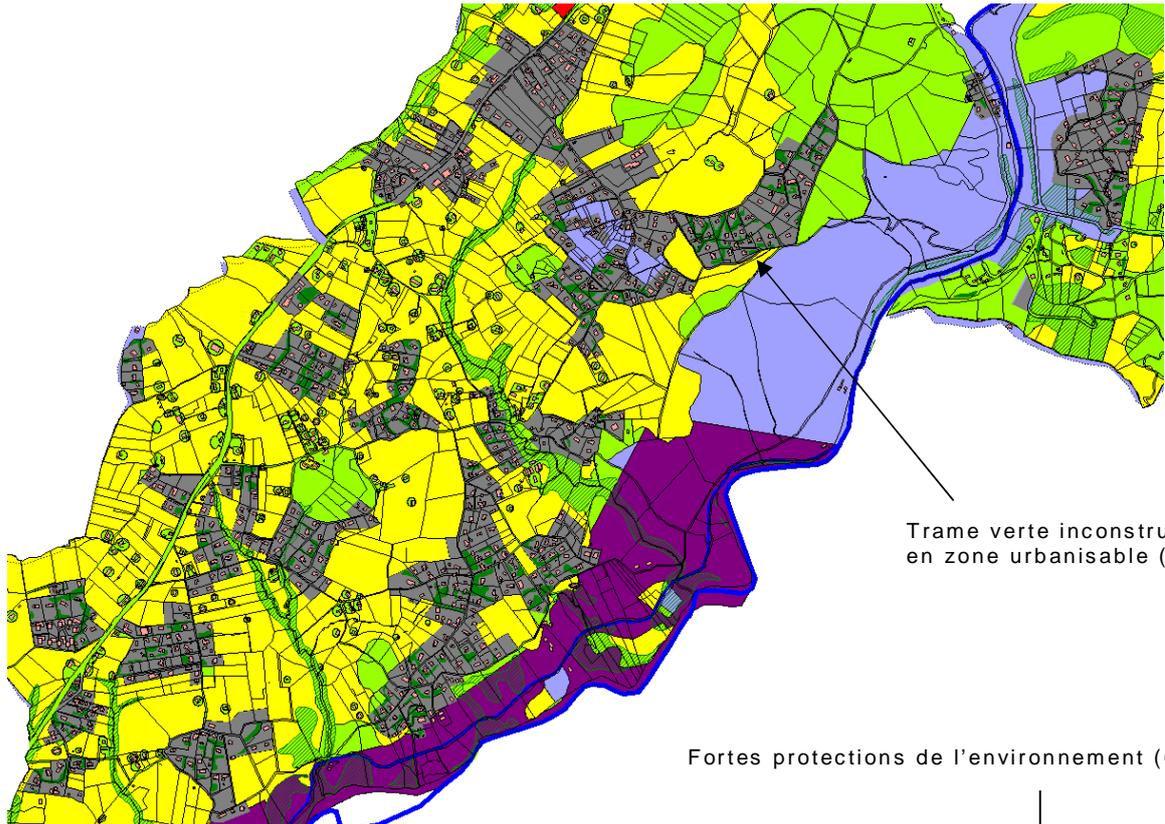
Le PLU classe 685ha de fortes protections environnementales

Ont été classées en zones naturels sensibles (AN) :

- Les zones humides.
- Les ZNIEFFI.
- Les espaces stratégiques agricoles du Padduc.

Modalités de compensation

COMPENSATIONS	
Espaces agricoles	Espaces naturels sensibles
<p>10ha d'ESA supplémentaires inscrits dans le zonage du PU Plantation d'un verger conservatoire de 5ha Zone Agricole Protégée de 1076ha DOCOBAS</p>	<p>685ha de fortes protections Ajoutés dans le zonage du PLU (ZNIEFF I & ESE...) 13ha de trames vertes inconstructibles inscrites sur les zones urbanisables (U+AU) 179ha d'espaces boisés classés (non comptabilisés)</p>
<p>TOTAL</p> <p>Plus de 1958ha de compensation* pour un gisement foncier de 34ha (un rapport de 1 à 58) 1958 ha de compensation pour 6ha de zones urbanisables en extension (un rapport de 1 à 326) <i>*ces surfaces sont en sus des compensations réglementaires (ESA padduc, ese)</i></p>	



Le PLU a pour objectif de rendre conforme l'aménagement du territoire et les dispositions réglementaires qui s'imposent en matière de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation de sols, d'environnement, de paysage et d'agriculture. Ainsi, la mise en place du PLU tend à réduire les impacts et permet aussi de réorienter les politiques d'aménagement dans un contexte qui a bien changé depuis ces 15 dernières années (décisions de jurisprudence, évolution législative, lois Grenelle (ENE), Alur, LAAAF, Croissance, Elan, Climat & résilience, Padduc...).

Le PLU de Peri confirme ainsi certains choix et réduit fortement la consommation foncière par l'urbanisation suite à un recadrage nécessaire et cohérent en appui sur la réglementation en vigueur, en appui sur les grandes orientations du Padduc, et suivant un long débat engagé avec les acteurs publics et notamment avec la Chambre d'Agriculture et la population qui a commencé dès la prescription de son élaboration.

Relecture des grilles d'analyse des formes urbaines du Padduc au regard des lois montagne et littoral.

Ce travail a permis de recadrer tout un travail de planification urbaine dans les opportunités de développement et de préservation. Concilier structuration urbaine, redéploiement agro-pastoral par la reconquête verte du territoire et préservation d'un environnement sensible qui pâtit de l'étalement urbain depuis près de 30ans.

Suppression des zones de Fiuminale, de Vizza, de Pughjola, de Fureddu, d'A Saliva, de l'habitat diffus de la plaine de Peri.

Libérer un maximum d'espaces agraires ou présentant des potentialités agraires sur l'arrière-pays de piedmonts, sur les coteaux viticoles, au niveau de la plaine bocagère, des jardins-vergers de l'espace villageois et de la plaine de Peri (terres fertiles, maraîchage, coteaux viticoles, espaces arboricoles, parcours extensifs, bocages pâturés, ESA, ERPAT mis en compatibilité avec le Padduc...).

Inscription d'une zone agricole protégée (ZAP) de 1076ha ceinturant l'ensemble des tâches urbaines du territoire afin de lutter contre l'étalement urbain et de garantir le renouvellement de l'activité agricole sur le territoire par la croissance verte.

Réduction de l'emprise urbanisable de la plupart des tâches urbaines en priorisant les opérations de réparation urbaine (boulevard urbain) et de cœurs de villages (Peri, Olmo, Salasca), en réglementant les conditions d'ouverture à l'urbanisation des quartiers résidentiels (zones AUQ). En cadencant l'urbanisation au regard de la couverture des secteurs artificialisés de la plaine par un réseau public d'assainissement collectif en vue de procéder à une densification planifiée et structurée de l'espace résidentiel. L'objectif premier étant de préserver les paysages bucoliques, les ambiances de la ruralité et le caractère agro-pastoral dominant de la plaine de Peri et de l'espace villageois. Restituer aux ENAF la plupart des espaces agraires de parcours améliorables (vergers, bocages et coteaux viticoles).

Suppression du projet d'extension du village au regard des prescriptions de la charte paysagère et des spécificités paysagères et agraires. Notamment au regard de l'impluvium de jardins-vergers autour du village et des châtaigneraies séculaires aux alentours d'Olmo et de Salasca ainsi que sur les hauteurs de l'espace villageois.

Suppression de projet d'Eco Quartier en extension de la tâche urbaine **de Panganacciu** (Entre-Deux) au regard de la cartographie du Padduc relevant de la dispersion des ESA et des prescriptions de la loi montagne.

Délocalisation du projet de groupe scolaire inscrit en discontinuité avec l'urbanisation à l'entrée nord de la plaine de Peri vers un espace enclavé et par les espaces résidentiels d'A Cunfina. Remplacement sur site initial par le Conservatoire de la figue (espace agricole et de recherche agro-scientifique) sur 5ha.

Réorganisation de la plupart des enveloppes en respect des prescriptions des lois montagne, ENE, Climat & Résilience, paysage (espace villageois, Panganacciu, plaine de Peri).

Resserrement général des enveloppes urbanisables dans un souci de préservation, de coûts, de paysage, de biodiversité, d'environnement, de desserte par les VRD, de réduction de la fragmentation lumineuse et de renforcement des densités urbaines, de préservation des parcours et des opportunités agro-sylvo-pastorales.

Réduction de l'emprise urbanisable de la plupart des tâches urbaines en priorisant les opérations en réparation urbaine (boulevard urbain, polarités, centralités d'A Cunfina, de Chjosu Novu, de Cavone, de Panganacciu) et de cœurs de villages (Peri, Rnaganello), en réglementant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs résidentiels (zones AUQ et 2AU). Au-delà, l'objectif premier étant de préserver les paysages bucoliques, les ambiances de la ruralité et le caractère agro-pastoral dominant de ces deux sites. Restituer aux ENAF la plupart des espaces agraires de parcours améliorables, notamment sur la plaine de Peri (bocages, vergers et coteaux viticoles) et dans une moindre mesure sur l'espace villageois (jardins-vergers, châtaigniers).

Aménagement d'un boulevard urbain de part et d'autre de la RT20 entre Chjosu Novu et A Cunfina comme pivot de l'économie locale, des services de proximité et des commerces de détail. Il s'agit de soutenir le développement socio-économique et la création d'emplois qui renforceront d'autant plus l'attractivité de la commune et organiseront la planification structurelle d'une véritable centralité sur la plaine de Peri, de façon à sortir d'une situation chronique de commune dite dortoir et à réduire de façon pérenne les déplacements. Conforter les installations en place, les services publics... et renforcer la diversité des activités commerciales de détail et les services de proximité.

Le bon fonctionnement de ces nouvelles centralités repose sur l'organisation du stationnement, la sécurisation des accès, la mixité des mobilités, une réflexion avancée sur l'implantation et la dispersion des bâtiments et bien entendu leur traitement paysager avec un verdissement planifié (alignements d'arbres, massifs d'agrément, parc public paysager...).

De façon générale, l'objectif étant d'organiser les densités bâties à partir d'espaces publics et autres lieux de rencontres afin de renforcer le lien social, de redonner sens à l'espace public, de proposer une diversité du parc de logements en devenir et d'organiser la planification urbaine de telle sorte que ces quartiers donnent le sentiment que l'urbanisation s'est réalisée à partir de ceux-ci et non l'inverse.

Sortir de l'hypertrophie pavillonnaire et de l'étalement urbain vers des formes urbaines plus denses, avec de l'habitat collectif prédominant. Des formes urbaines plus fonctionnelles, animées et faiblement consommatrices d'espace, tout en proposant des concentrations végétales au sein même des espaces artificialisés.

Déclassement du foncier urbanisable, reposant sur les espaces stratégiques environnementaux (ESE) inscrits au Padduc faisant l'objet de mesures de protection de l'environnement (Scandulaccia, U Partusu).

Restaurer les corridors écologiques inscrits au Padduc. Un resserrement des tâches urbaines au niveau de la plaine de Peri a permis de restaurer les corridors écologiques de bas piedmonts et de plaine inscrits dans le document régional.

Inscription de trames vertes au sein des tâches urbaines (13ha) et **de coupures d'urbanisation** dans un souci de développement durable afin de renforcer la biodiversité, de préserver les continuités écologiques, de sauvegarder, voire restaurer des corridors écologiques transversaux, de préserver des espaces de respiration en périphérie des fronts bâtis existants ou en devenir, de préserver la qualité paysagère en périphérie des espaces habités, de garantir la maintien des coulées vertes, des échappées et horizons.

Dès lors, le PLU n'offre plus que **143,6ha urbanisables** (zones U, AU et 2AU) et présente un gisement foncier de 34,1ha dont 28,2ha de surfaces mutables et 5,9ha d'extensions dédiées essentiellement à l'habitat (45%), à l'organisation de l'espace public (13%), et respectivement au renforcement des équipements publics (17%) et aux développements économiques (13%). Le PLU attend un accroissement de la population permanente de 350 habitants permanents pour atteindre environ 2500 habitants horizon 2033... tout en procédant à une réduction de 50% du gisement foncier dédié au logement pour compter un parc de 1350 logements d'ici 10 ans avec l'apport de 180 logements supplémentaires. Ces choix permettent de maîtriser les incidences paysagères, agricoles et environnementales

Le PLU, constitue la première étape d'un long cheminement qui va permettre de résorber progressivement des débordements d'un urbanisme spontané effréné qui a engendré ces 10 dernières années la banalisation de l'espace + l'hypertrophie pavillonnaire + la disparition de l'espace public + l'étalement urbain sans précédent + la menace et le grignotage des espaces agro-pastoraux et des sites naturels sensibles. Cela va permettre la mise en compatibilité avec le Padduc, avec les lois montagne, ENE, Alur, ZAN, et Climat & Résilience afin de projeter la commune vers les enjeux du XXI^{ème} siècle, vers la transition écologique, vers la mixité urbaine, vers la mixité sociale, vers un développement économique et social assumé, vers un projet équilibré créateur d'emplois directs et indirects, favorable à l'accession et au logement pour tous, avec le renforcement des circulations douces, des îlots de fraîcheur et de la biodiversité en espaces artificialisés. Ce projet semble prendre en considération les dysfonctionnements du territoire et remettre à plat les débordements passés. Un projet construit, mesuré et adapté aux enjeux de territoire, aux enjeux environnementaux et aux besoins des populations locales.

Il s'est appuyé sur les prescriptions de la charte paysagère de 2015, sur les contours et l'identification des terres à fortes potentialités agro-sylvo-pastorales du DOCOBAS (387ha d'ESA identifiés) et sur le périmètre de la nouvelle Zone Agricole Protégée (1076ha).

Ainsi, le PLU semble poursuivre la doctrine règlementaire et notamment les dernières prescriptions de la loi Climat & Résilience. Dès lors, avec 144ha urbanisables, dont 34ha de gisement foncier (avec 5,9ha en extension, soit seulement 8,3% de l'évolution de la tâche urbaine entre 2011 et 2021), le PLU réserve 685ha aux fortes protections environnementales, 180ha aux EBC, et 2126ha dévolus au développement agro-pastoral (89%), dont 425ha d'Esa.

Plus de 74% de la superficie de la commune réservés aux fortes protections (ZAP + ESE + ZNIEFF I), alors que la loi Climat attend 30% de la surface des territoires.

Concilier l'homme et le milieu en positionnant toujours l'environnement, l'espace public, la mixité et l'épanouissement des populations au cœur des réflexions d'aménagement. Sortir d'une banalisation chronique de l'espace en valorisant les atouts du territoire comme piliers du développement. Mettre l'espace public en avant, circuits courts, services et petits commerces, économie sociale et solidaire, et la croissance verte comme vecteurs de l'économie locale et incubateurs sociaux, autour d'infrastructures et d'équipements adaptés aux besoins et parfois même au-delà du cercle communal.

Structurer l'armature urbaine en renforçant les polarités existantes et en organisant une centralité fonctionnelle sur les abords de l'axe structurant que constitue la RT20 (secteur d'A Cunfina – Chjosu Novu – Cavone) pour la plaine de Peri où vit plus de 85% de la population du territoire.

Peri doit se positionner au cœur des réflexions d'avenir en termes d'emplois, d'activités économiques, de mobilités, de logement, de transition écologique et s'inscrire dans une nouvelle politique d'aménagement, plus moderne, plus vertueuse, respectueuse de l'environnement et des paysages qui font la vitrine de son territoire et renforcent son attractivité et on rayonnement.

Rappelons en dernier lieu que la réflexion du PLU a comme objectifs de promouvoir et de maintenir un certain équilibre entre l'activité agricole, la préservation de l'environnement, la biodiversité, le développement local, le renforcement des services et des équipements publics, la mixité et le lien social, la mixité du parc de logements, la mixité des formes bâties, la mixité fonctionnelle, la mixité des mobilités, la création d'emplois, l'accès à la propriété, la croissance et le renouvellement démographique, la réduction des déplacements et l'épanouissement des populations dans un souci de développement durable pour les générations futures.

Un PLU parfois ambitieux, parfois raisonnable, parfois restrictif.
Sera-t-il capable d'atteindre ses objectifs ?
Rendez-vous dans 10 ans !



This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>