

Commune de Peri

Plan Local d'Urbanisme



PERI
Dossier CTPENAF



Plan Local d'Urbanisme

Mai 2024

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PERI



Sommaire

I – Présentation du territoire

- 1.1 Déterminisme géographique de la commune 4
1.2 Répartition de l'occupation des sols et descriptif 5

II – Le projet de PLU

- 2.1 Présentation du projet de zonage 12
2.2 Rappel des grandes orientations de planification 13
2.3 Justification des extensions des zones urbanisées 15

III – Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

- 3.1 Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation 19
3.2 Transcription des dispositions du Padduc et éléments de mise en compatibilité 30
3.3 Bilan de la consommation des ENAF avec le PLU 41

IV- Analyse de l'emprise du PLU sur l'AOP vins de Corse

- Analyse de l'emprise du PLU sur l'AOP vin de Corse 42

V- Eléments de conclusion & bilan

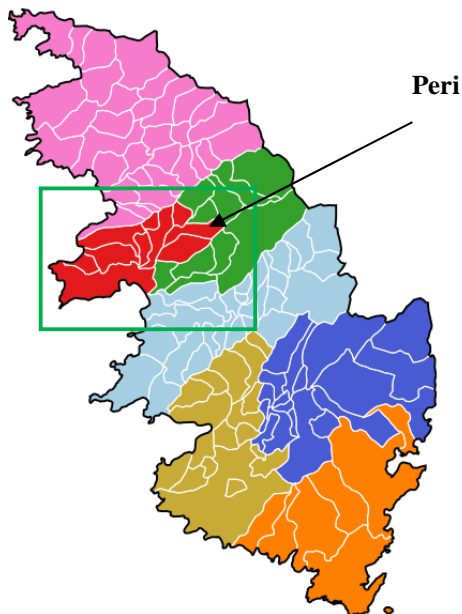
- 5.1 Le projet répond-il à un objectif de modération de la consommation de l'espace ? ... 44
5.2 Le projet répond-il à un objectif de préservation des ENAF ? 44

Annexes

- Annexe 1 : Données de cadrage.
Annexe 2 : Capacité de densification des formes urbaines – commune de Peri.
Annexe 3 : Evolution de la tâche urbaine – commune de Peri.
Annexe 4 : Cartographie des opportunités agricoles – commune de Peri.
Annexe 5 : Le recensement parcellaire général (RPG).
Annexe 6 : Le zonage agro-sylvo-pastoral (Sodeteg).
Annexe 7 : recensement des pentes inférieures à 15%.
Annexe 8 : Les ESA du Padduc et ESA mis en compatibilité par le PLU.

I – Présentation du territoire

1.1 Géographie du territoire – site et situation



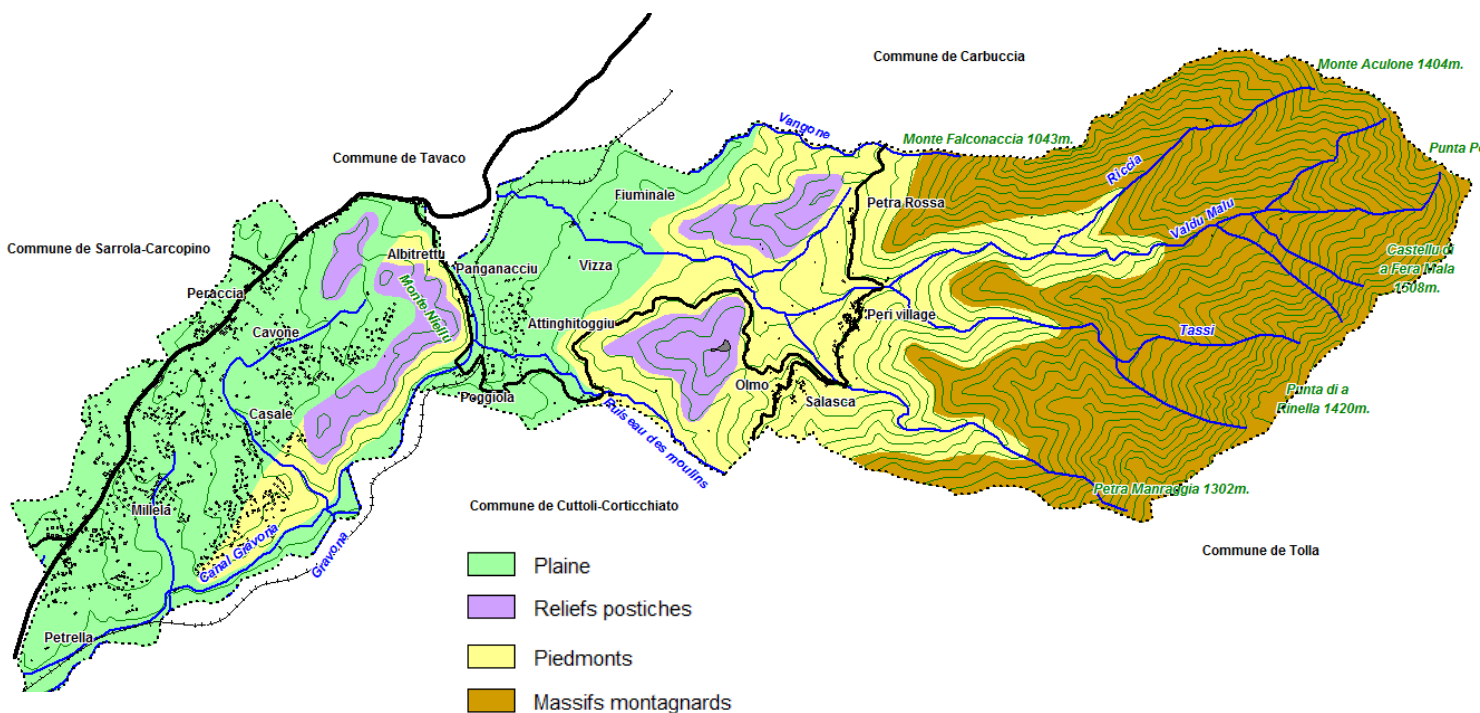
Peuplée de 2140 habitants en 2023, Peri est une commune de la Corse-du-Sud dont le territoire de 23,65 km² s'étend sur la moyenne vallée de la Gravona, de la plaine de Peri à la ligne de crête commandée par le massif de Petra Mala. Ligne de crêtes qui marque la limite avec la vallée du Prunelli.

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.

Les principales aires bâties : Le village de Peri avec ses quartiers anciens de Barolaccia, Piazza lungha... et ses extensions contemporaines, les hameaux d'Olmù et de Salasca groupements de constructions de l'Entre-Deux de Patarra, du Pughjola, de la gare, le hameau d'Albitretu et les groupements de constructions de la plaine de Peri (A Cunfina, Chjosu Novu, Facciata Rossa, Rancichedda, U Linstincu, A Pitredda, U Pavaghju, Petra Rossa, A Miledda, Tortaghjada, U Scandulaghju, Arghjadiola, Cavone, Padiglioni...).

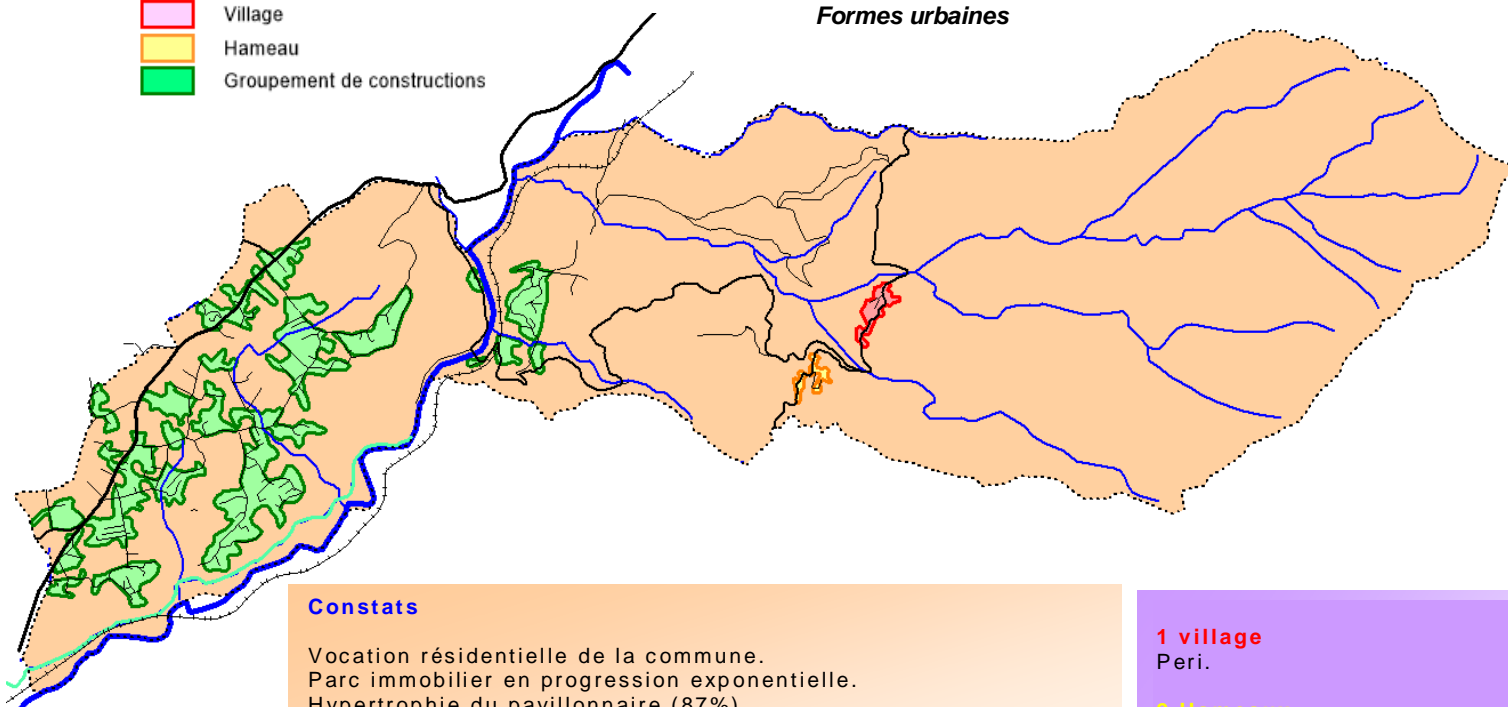
Les communes limitrophes : Sarrola-Carcopino, Cuttoli-Corticchiato, Carbuccia et Tavaco.



1.2 Occupation des sols et descriptif

- Village
- Hameau
- Groupement de constructions

Formes urbaines



Constats

Vocation résidentielle de la commune.
 Parc immobilier en progression exponentielle.
 Hypertrophie du pavillonnaire (87%).
 Prédominance des résidences principales (78%).
 Hausse des revenus et des ressources des ménages.
 15% des ménages ont emménagé il y a moins de 5ans
 25% des ménages ont emménagé il y a moins de 10ans.

1 village
 Peri.

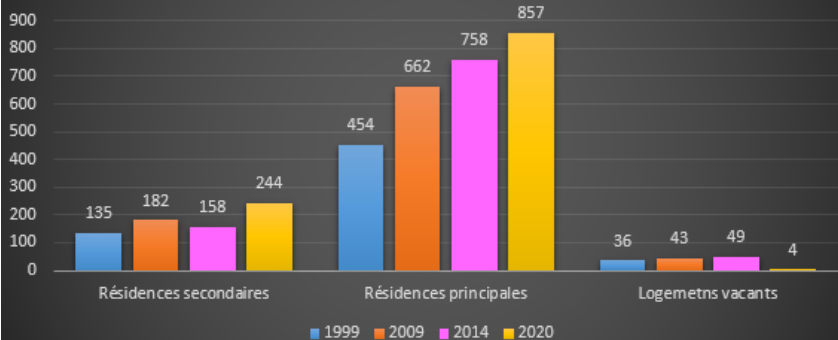
2 Hameaux
 Olmo, Salasca.

20 Groupes de constructions
 Panganaghju, Pughjali, Patara, Vetricedda, Albitretu, Pinghinosu, Cavone, A Cunfina, ChjosuNovu, Terminoni, Facciata Rossa, U Casale, Arghjadiola-Scandulacciu – Petra Rossa, Tortoghjarga, Rancichedda, A Mileda-Pavaghju, U Linstincu, Petreddu, A Pitredda, U Pinu

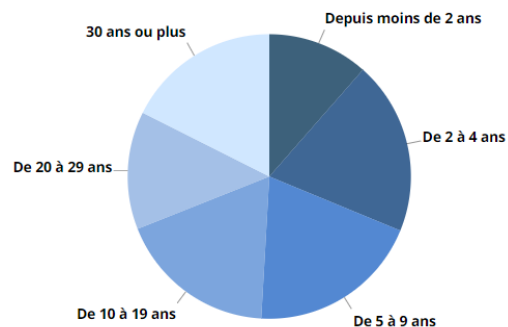
Evolution de l'immobilier Sur Peri depuis 2000

- ⇒ Une moyenne de 24PC/an sur 20 ans.
- ⇒ Accélération de demandes relevant d'actifs, de jeunes ménages et de primo accédants.
- ⇒ Dispersion de l'habitat.

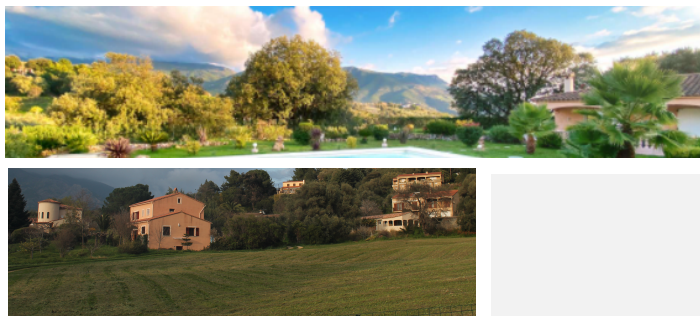
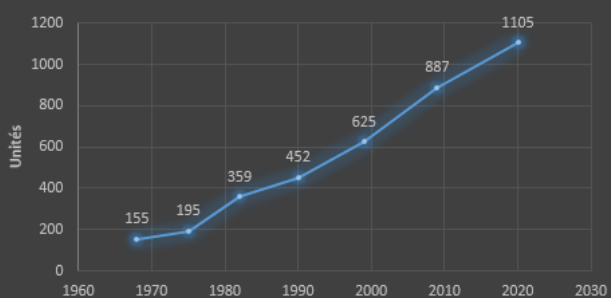
Evolution du parc de logements Commune de Peri



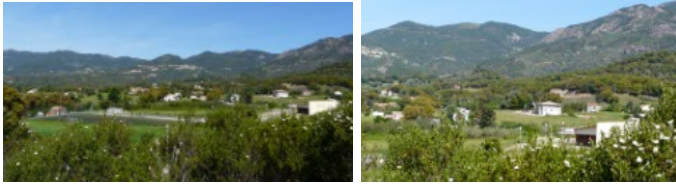
LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



Evolution du logement commune de Peri



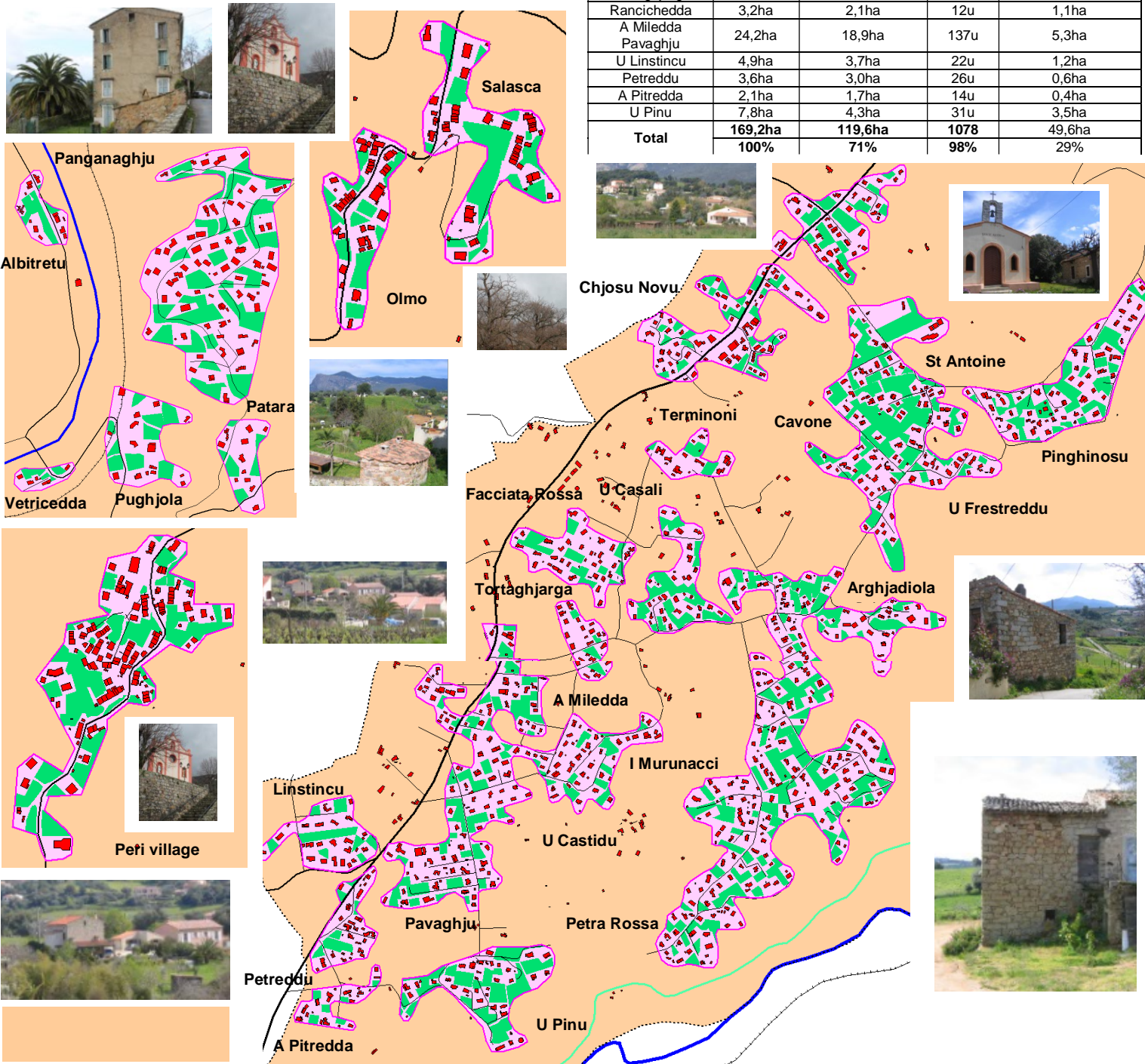
Analyse de la capacité de densification brute des formes urbaines



Surfaces densifiables : 49,6ha
Capacité brute maximale de log. sup. : 410u. - 620u

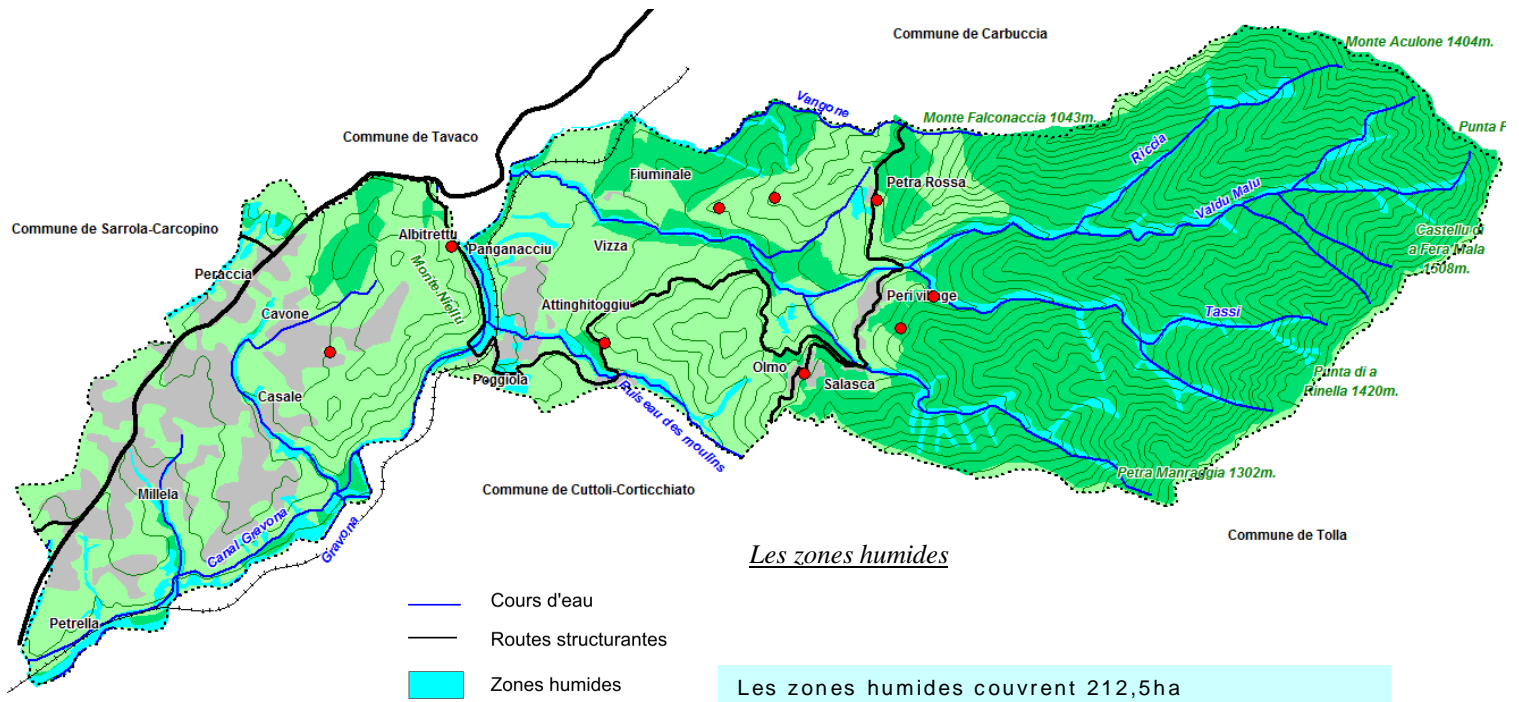
Limites :
 Minéralisation totale, imperméabilisation des sols.
 Déterminisme géographique, biodiversité.
 Risques naturels (inondation, incendie...)
 Loi montagne - Terres agricoles.
 Zone Agricole Protégée (1076ha).
 ANC (assainissement non collectif).

Formes urbaines	Surface	Artificialisation	Nb. de log.	Surface densifiable
Peri village	5,1ha	3,6ha	109u	1,8ha
Olmo	1,2ha	0,8ha	36u	0,4ha
Salasca	1,9ha	1,2ha	44u	0,7ha
Panganaghju	11,8ha	8,0ha	72u	3,8ha
Pughjola	2,9ha	2,0ha	15u	0,9ha
Patara	1,6ha	1,2ha	12u	0,4ha
Vetricedda	0,6ha	0,4ha	7u	0,2ha
Albitretu	1,2ha	0,8ha	14u	0,4ha
Pinghinosu	10,3ha	7,3ha	58u	3,0ha
Cavone	19,7ha	12,0ha	102u	7,7ha
A Cunfina	6,5ha	4,7ha	31u	1,8ha
Chjosu Novu	9,0ha	7,3ha	59u	1,7ha
Terminoni	2,2ha	1,8ha	8u	0,4ha
Facciata Rossa	5,6ha	4,4ha	31u	1,2ha
U Casale	5,4ha	3,4ha	26u	2,0ha
Arghjadiola	36,7ha	25,8ha	193u	10,9ha
Tortaghjarga	2,0ha	1,8ha	19u	0,2ha
Rancichedda	3,2ha	2,1ha	12u	1,1ha
A Mileda Pavaghju	24,2ha	18,9ha	137u	5,3ha
U Linstincu	4,9ha	3,7ha	22u	1,2ha
Petreddu	3,6ha	3,0ha	26u	0,6ha
A Pitredda	2,1ha	1,7ha	14u	0,4ha
U Pinu	7,8ha	4,3ha	31u	3,5ha
Total	169,2ha	119,6ha	1078	49,6ha
	100%	71%	98%	29%



Cette analyse brute ne justifie pas que le PLU reprenne l'entièreté des formes urbaines comme urbanisables (Cf. limites).

Les espaces naturels et forestiers

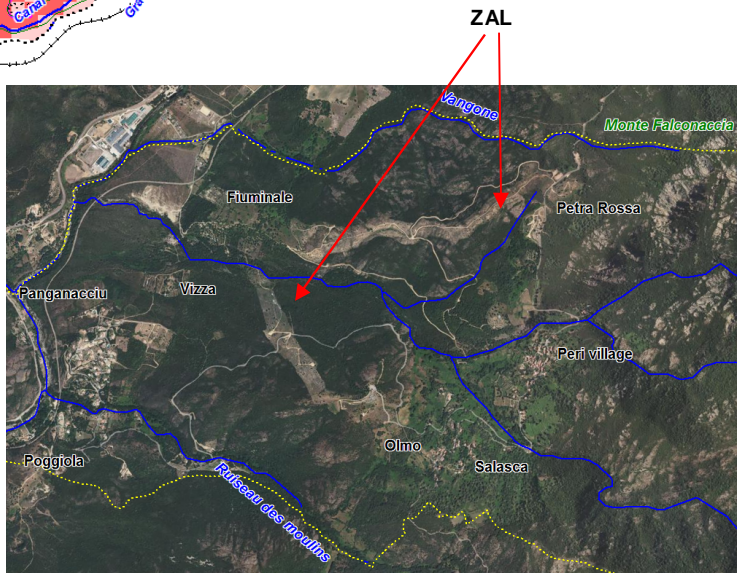
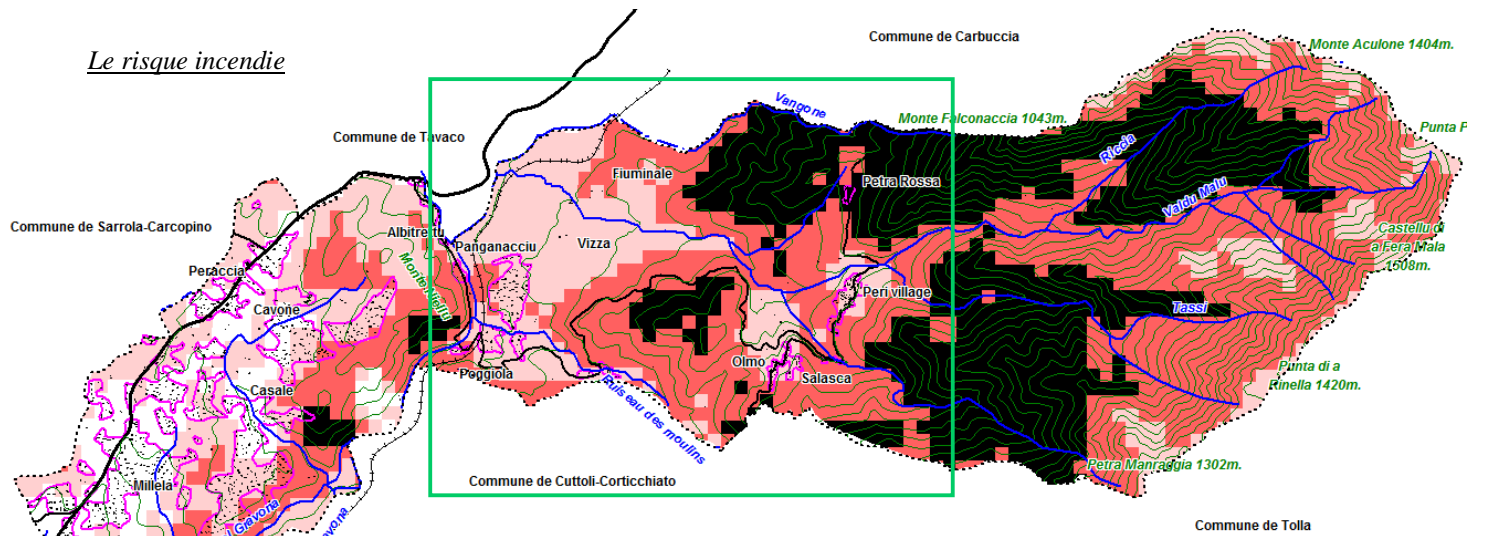


Les zones humides

Les zones humides couvrent 212,5ha
Soit 9% du territoire de la commune de Peri.

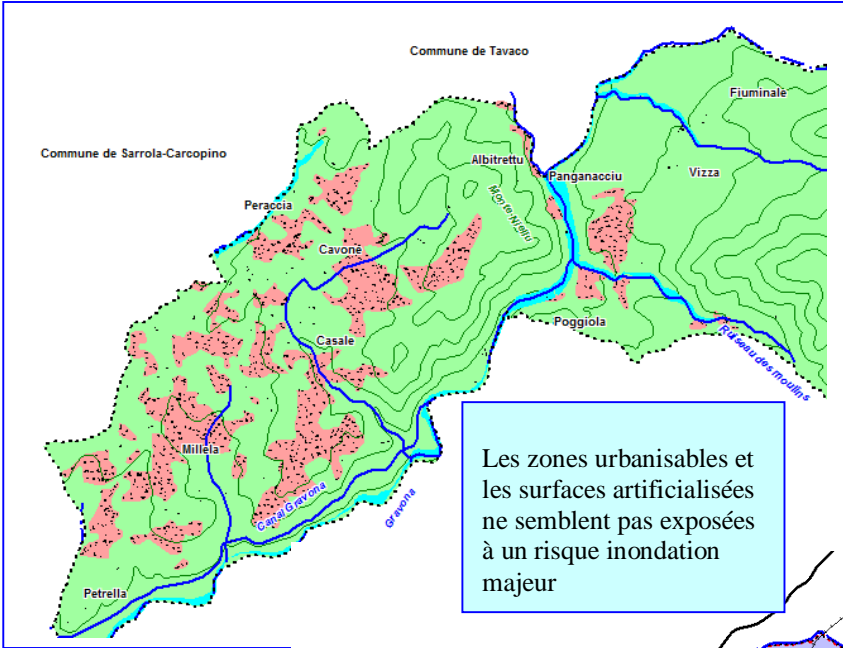
Les risques naturels inscrits sur Peri

Le risque incendie

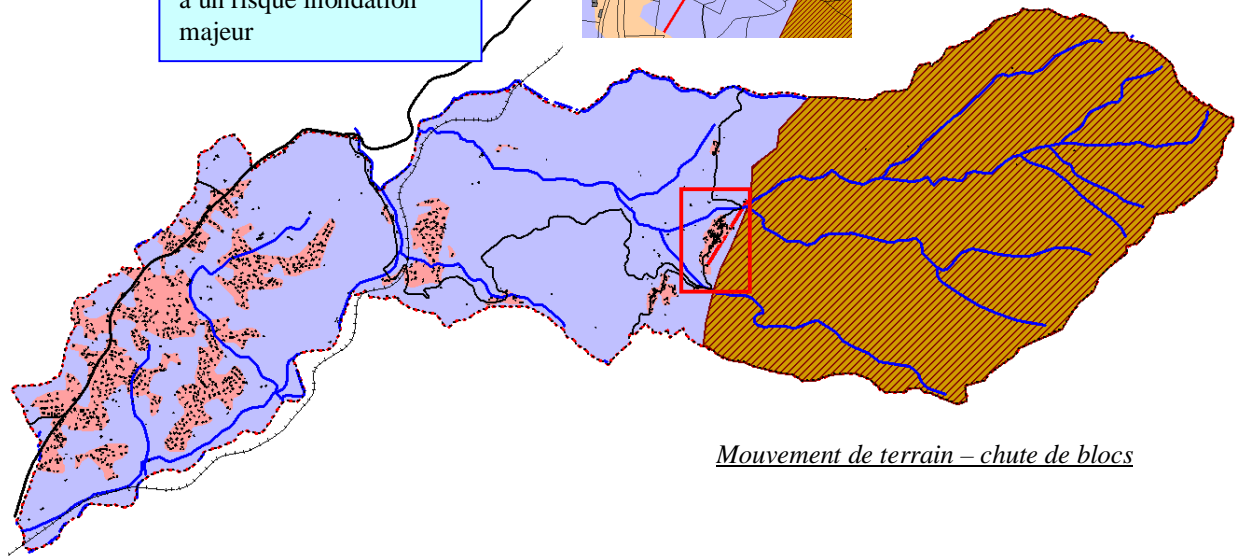
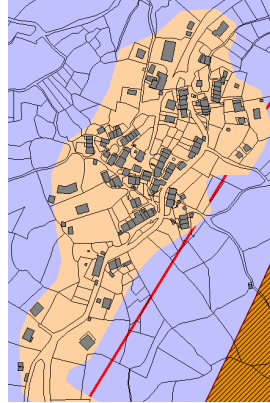


Aucune tâche urbaine n'est couverte par un aléa fort feu de forêt.
Très ponctuellement des portions de tâches urbaines sont couvertes par un aléa moyen-fort feu de forêt : Olmo sud, Pangiacciu ouest, Albitretu, U Frusteddu Est, U Scandulacci Est, U Castiducciu.

Inondation – Atlas des zones inondables et PPRI de la Gravona

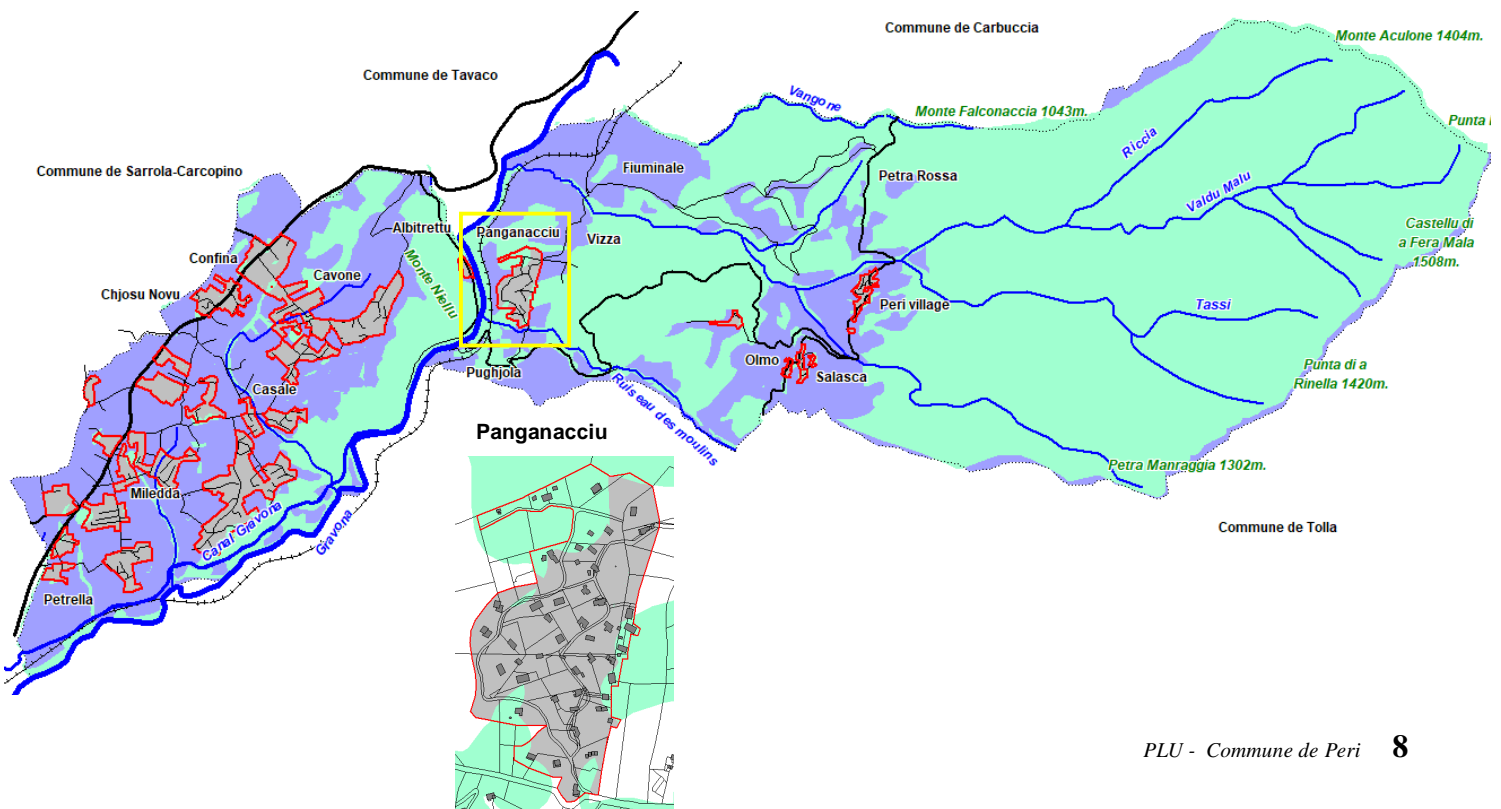


Les zones urbanisables et les surfaces artificialisées ne semblent pas exposées à un risque mouvement de terrain.



Mouvement de terrain – chute de blocs

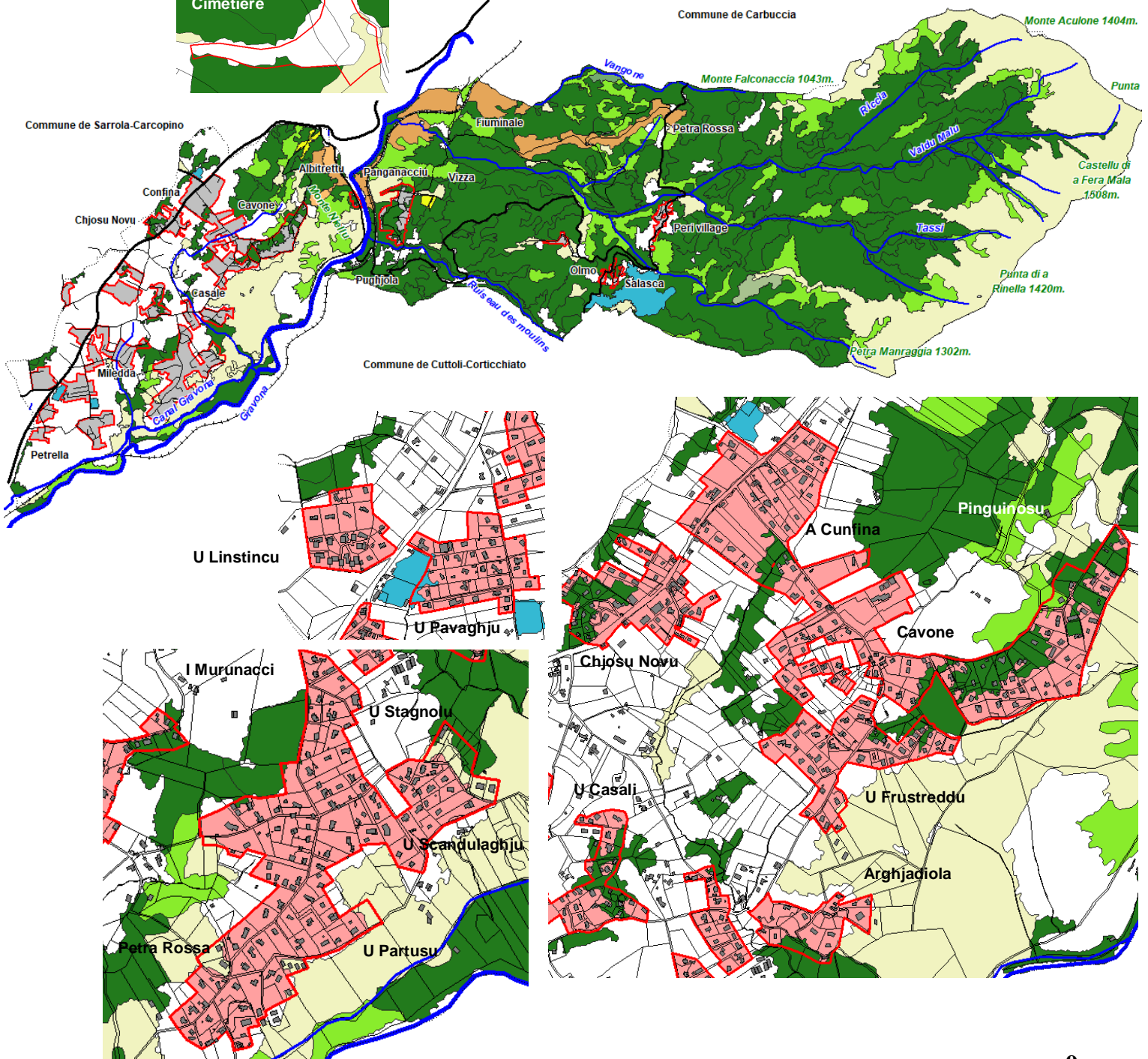
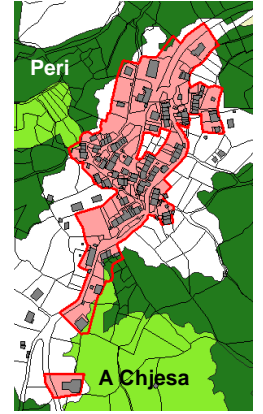
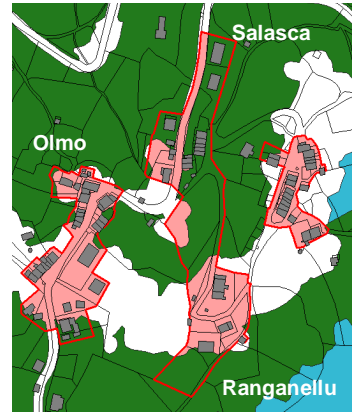
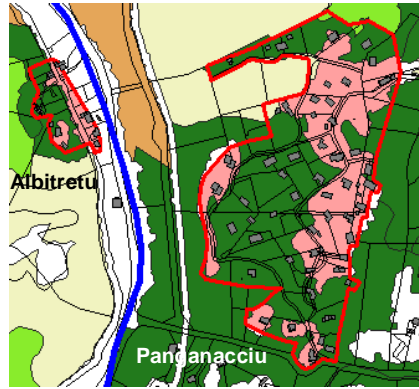
Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux (ENSP)



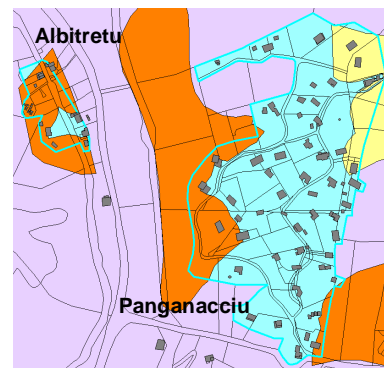
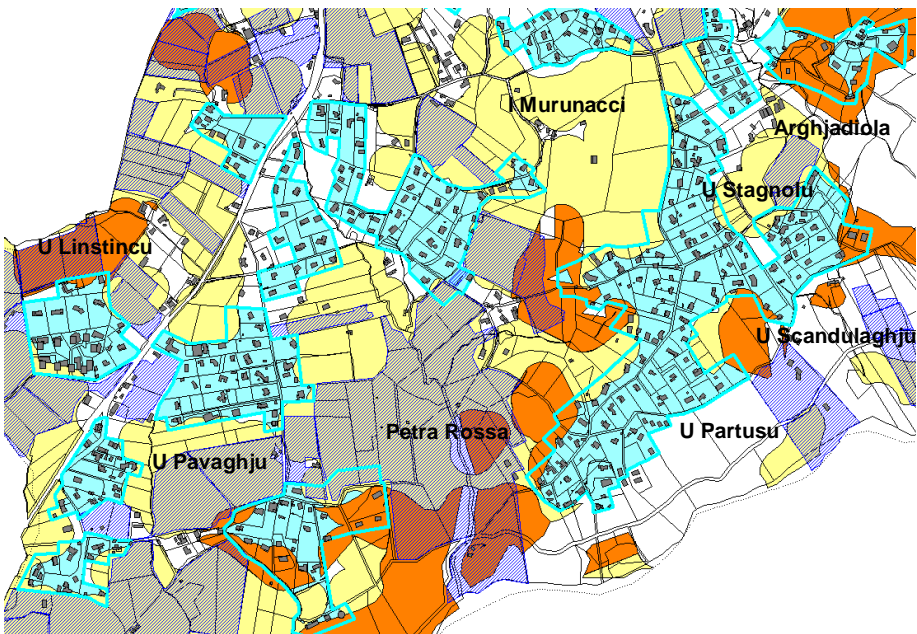
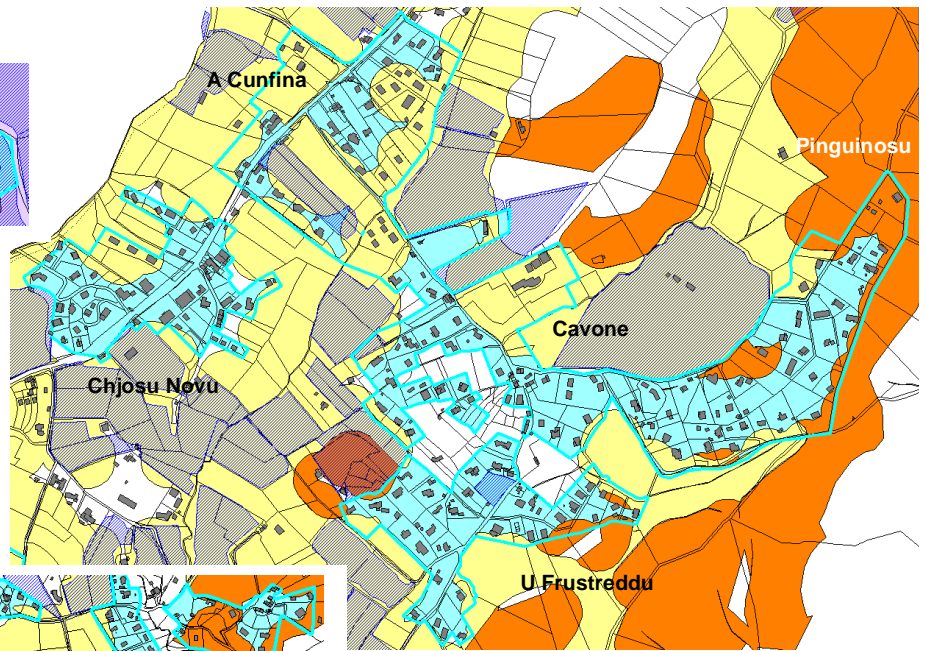
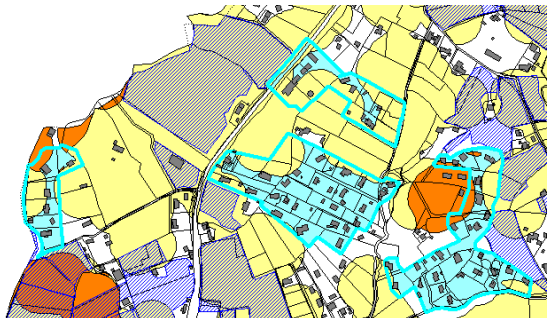
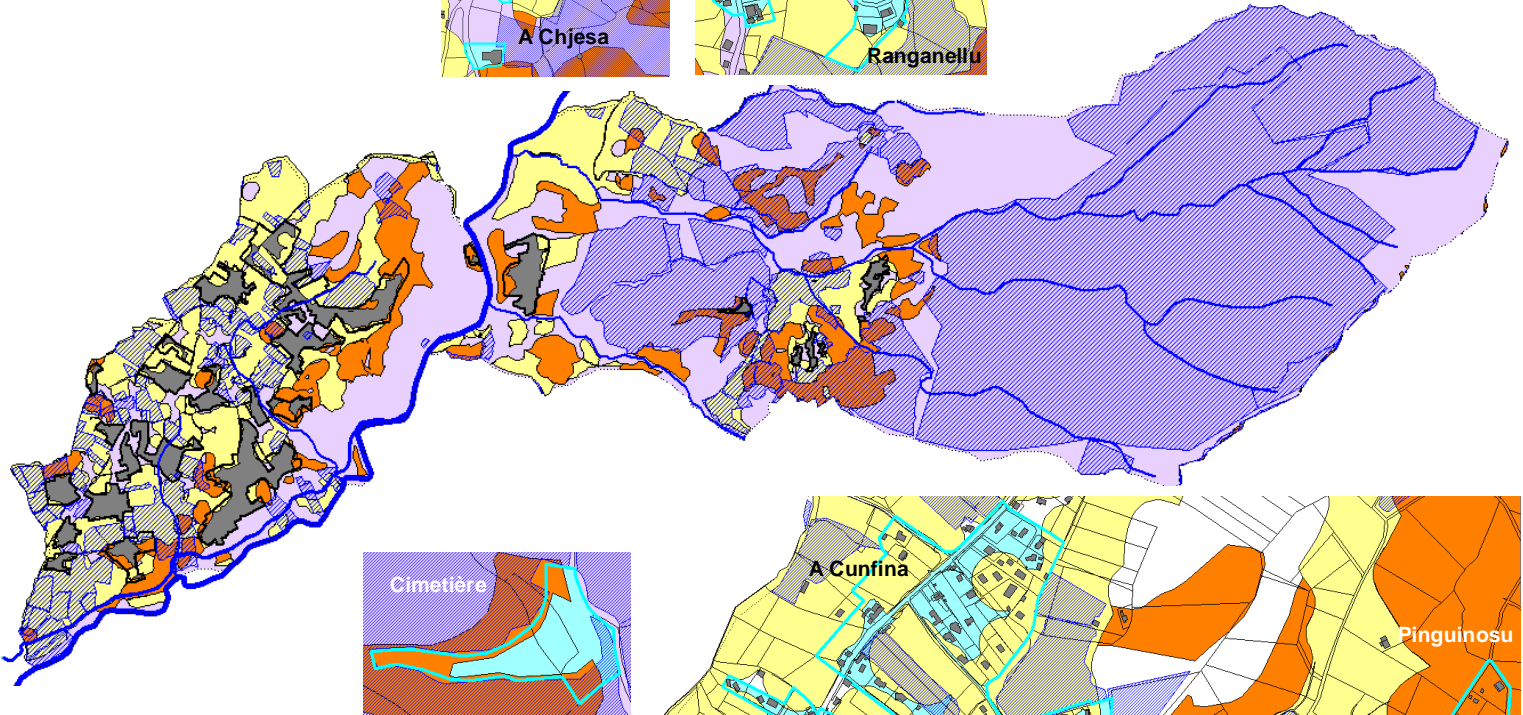
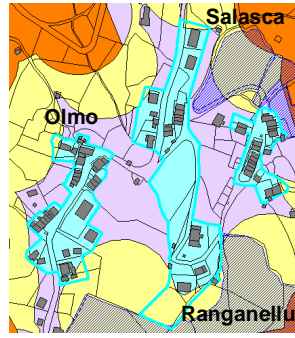
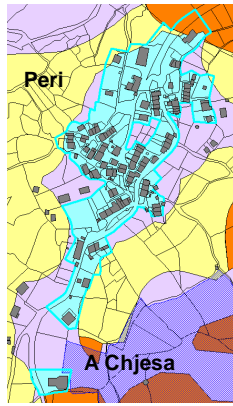
Les formations végétales

Carte IFN – Forêts & boisements

- Forêt fermée conifères
- Forêt ouverte conifères
- Forêt fermée feuillus
- Forêt ouverte feuillus
- Forêt fermée mixte
- Forêt ouverte mixte
- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt ouverte sans couvert arboré
- Formation herbacée
- Lande
- Verger
- Peupleraie



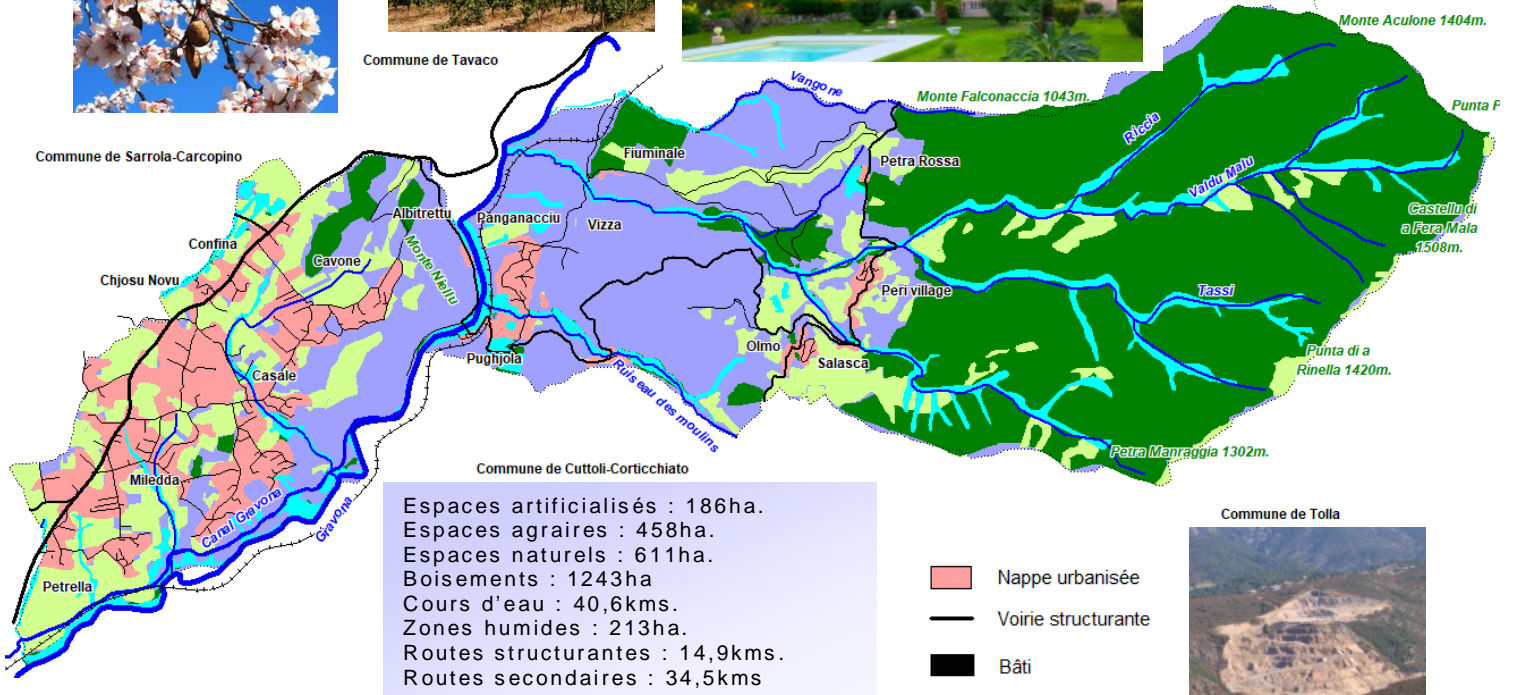
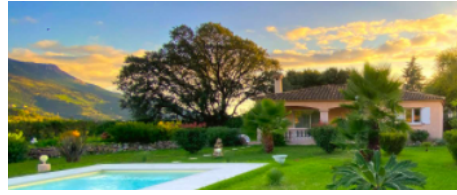
Les espaces agricoles



Occupation des sols



Commune de Tavaco

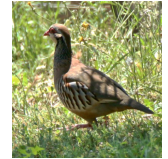


Espaces artificialisés : 186ha.
 Espaces agraires : 458ha.
 Espaces naturels : 611ha.
 Boisements : 1243ha
 Cours d'eau : 40,6kms.
 Zones humides : 213ha.
 Routes structurantes : 14,9kms.
 Routes secondaires : 34,5kms

- Nappe urbanisée
- Voirie structurante
- Bâti
- Bois et forêts
- Espaces naturels
- Espaces à vocation agricole
- Zones humides
- Réseau hydrographique



Commune de Tolla

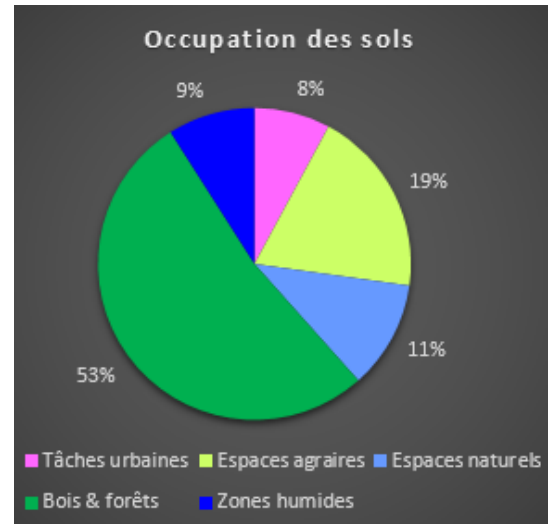
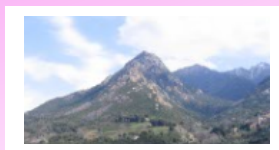


Tendances

- ⇒ Etalement urbain engendré par un phénomène d'urbanisation pavillonnaire individuel sans précédent sur la plaine de Peri et sur l'Entre-Deux.
- ⇒ Banalisation de l'espace et urbanisme spontané.
- ⇒ Dégradation de la qualité identitaire et patrimoniale de l'espace villageois et des hameaux
- ⇒ Conflits d'usages.
- ⇒ Pression urbaine sur les espaces agraires de la plaine de Peri.
- ⇒ Sous-exploitation des massifs forestiers.
- ⇒ Fermeture du milieu et récurrence des incendies sur l'Entre-Deux.
- ⇒ Dégradation des sites naturels sensibles.

Enjeux

- ⇒ Croissance verte.
- ⇒ Renforcement des densités.
- ⇒ Développement socio-économique.
- ⇒ Valorisation du patrimoine.
- ⇒ Mixité fonctionnelle.
- ⇒ Juguler la pression foncière.
- ⇒ Sauvegarde du patrimoine bâti et paysager



Pistes d'actions

- ⇒ Renouvellement urbain.
- ⇒ Lutte contre l'étalement urbain.
- ⇒ Renforcement des centres.
- ⇒ Reconquête verte du territoire.
- ⇒ Urbanisme écologique.
- ⇒ S'appuyer sur le déterminisme géographique dans les politiques de réflexion sur l'aménagement du territoire.
- ⇒ Cadencement de l'urbanisation.
- ⇒ Préserver les boisements.
- ⇒ Préserver les zones humides.
- ⇒ Préserver et valoriser les espaces sensibles.



II – Le projet de Plan Local d'Urbanisme

2.1 Présentation du projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage PLU

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%)

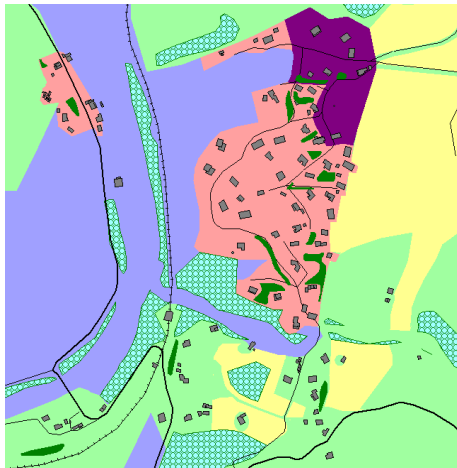
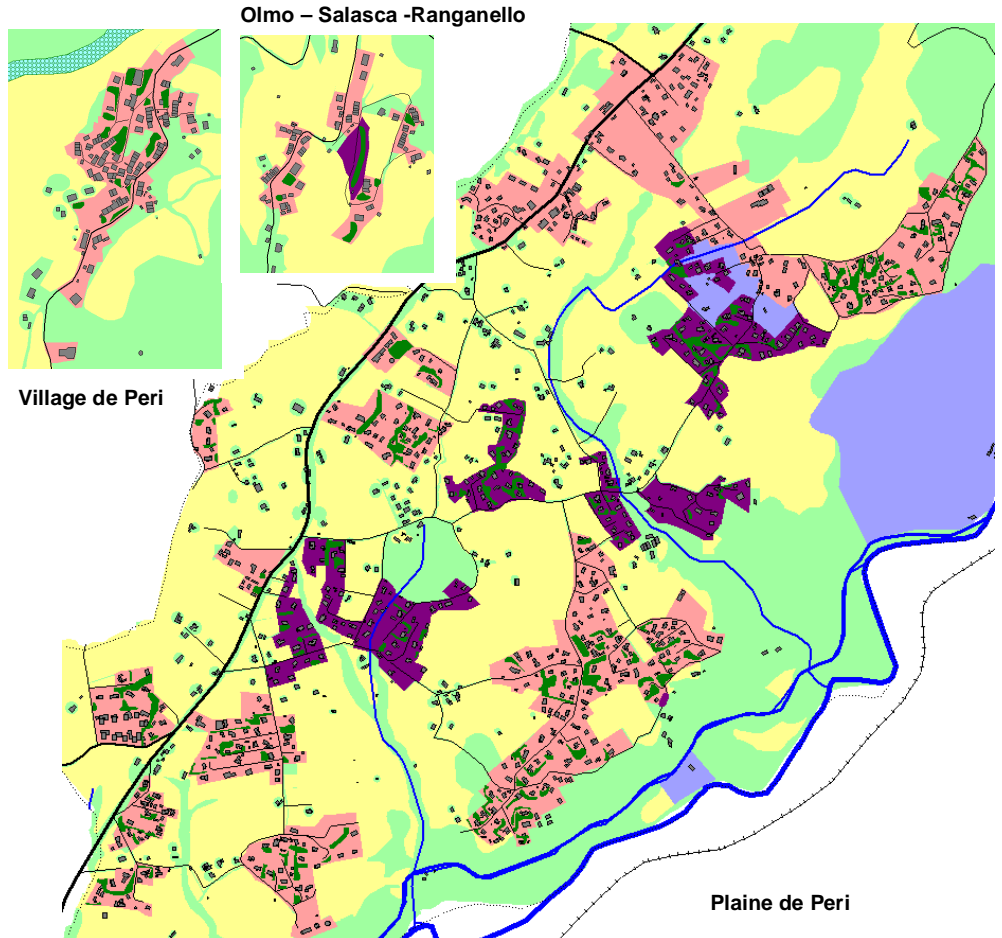
Total zones N : 95,9ha (4,1%)

Trame verte en zone urbanisable : 13,0ha

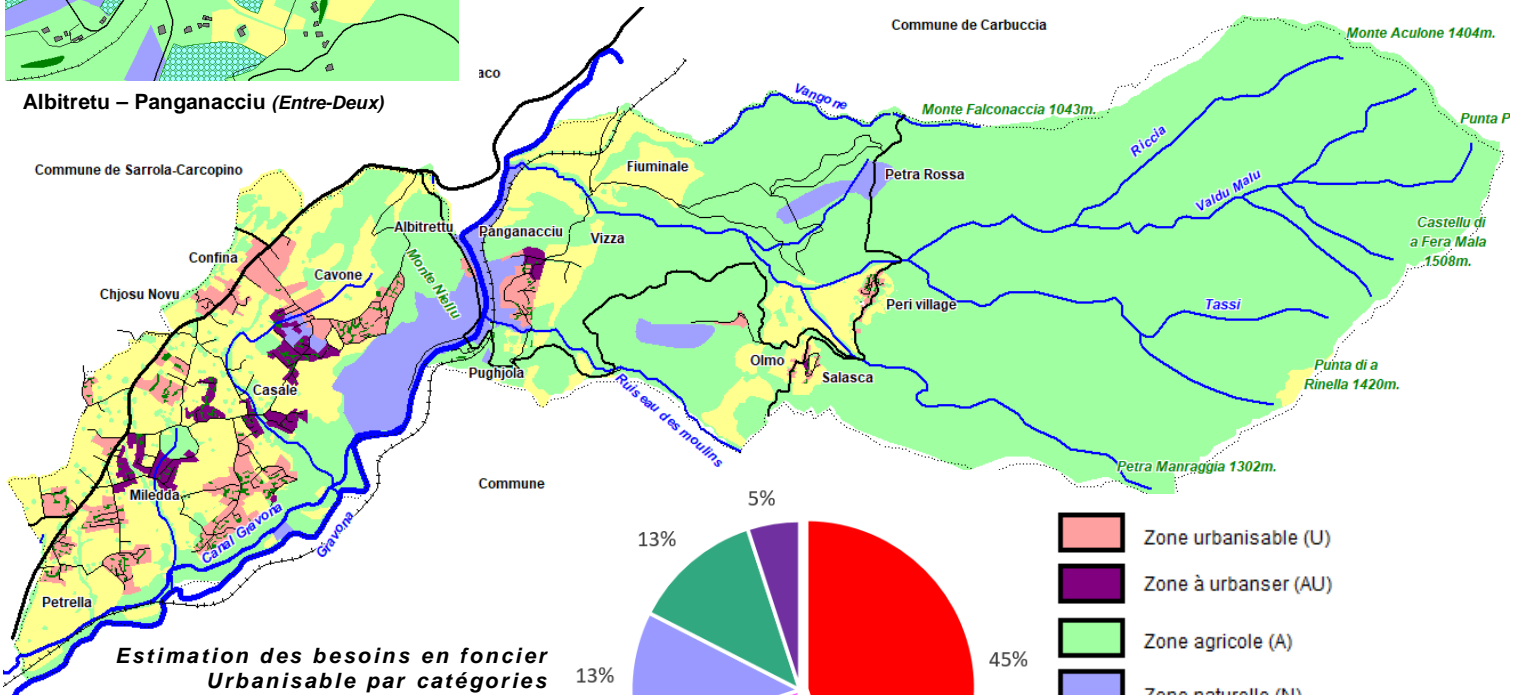
*dont 13,0ha de trame verte soit 21,1ha nets

Espaces stratégiques agricoles : 426ha

ZAP : 1076ha (45,5%)



Albitretu – Panganacciu (Entre-Deux)



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 urbaniser (AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle (N)
- ESA mis en compatibilité avec le Padduc

2.2 Rappel des grandes orientations de planification

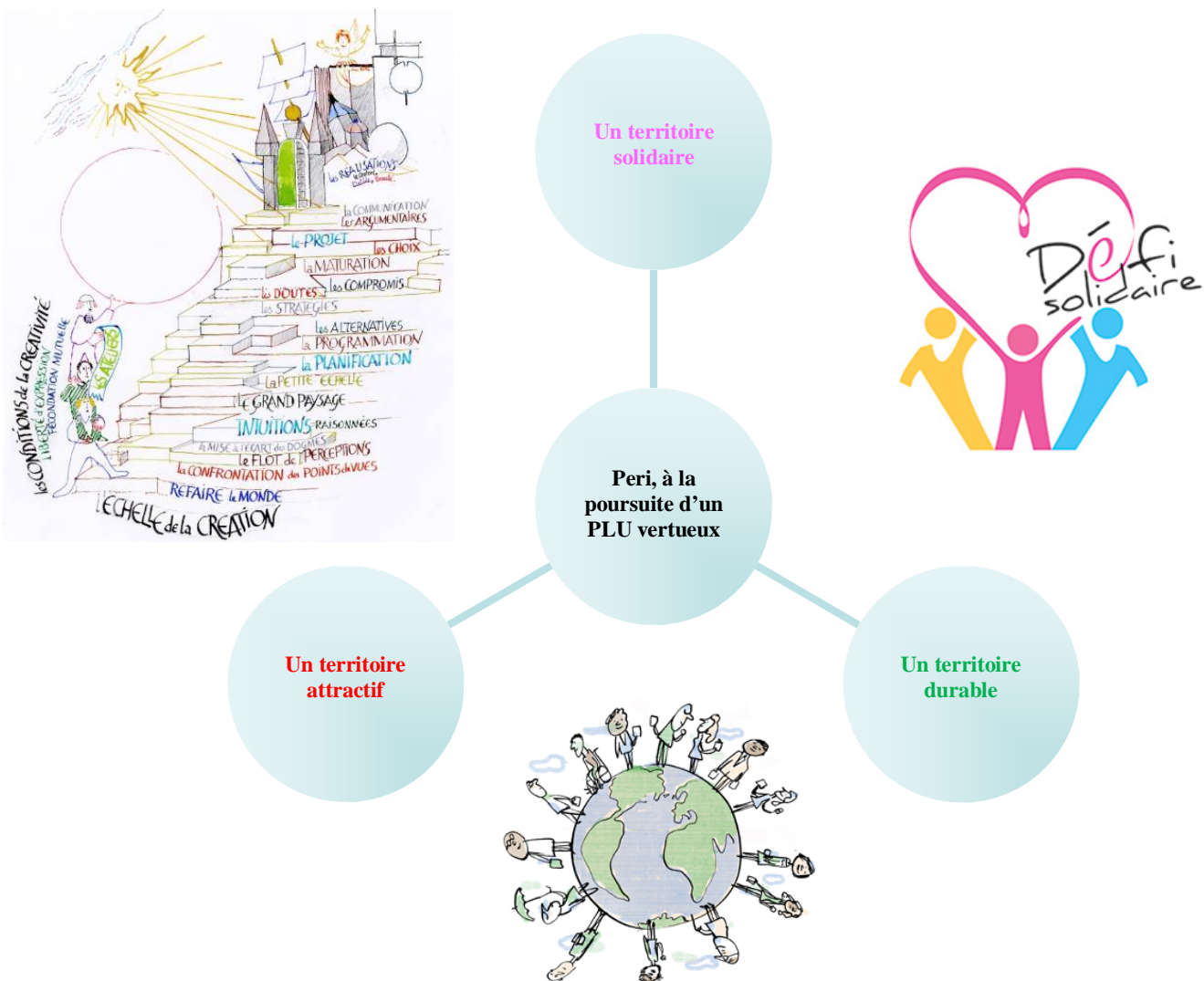
Stratégie de développement

La commune de Peri souhaite assoir 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 Cavnoe et de Chjosu Novu, mais encore de redynamiser la vie autour du village et ses hameaux satellites.

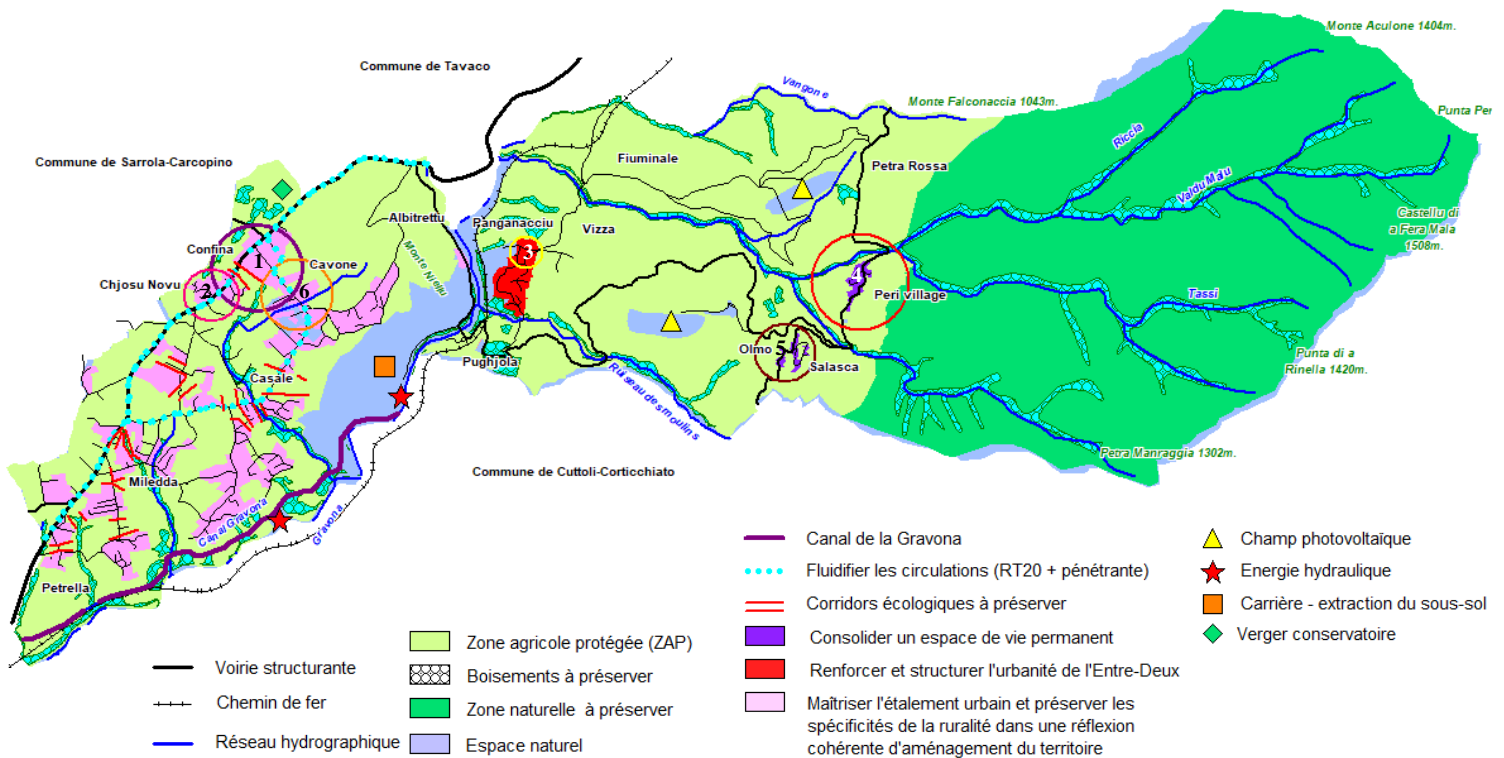
L'environnement, le caractère identitaire, les savoir-faire, l'espace agricole et l'épanouissement des populations locales doivent constituer avant tout le nœud des réflexions d'aménagement dans un souci de développement durable.



Politiques sectorielles et planification urbaine

- ⇒ Préserver, renforcer et promouvoir le renouvellement de l'activité agro-pastorale et viticole de la plaine, en cohabitation avec le développement urbain de Peri, à partir d'une ZAP, dans un objectif de développement durable.
- ⇒ Renforcer l'armature urbaine de l'Entre-Deux par une opération en réparation urbaine.
- ⇒ Préserver et dynamiser l'arrière-pays montagnard autour des savoirs faire et des traditions villageoises.
- ⇒ Aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle sur A Cunfina (1).
- ⇒ Aménagement d'un boulevard urbain entre Chjosu Novu et A Cunfina.
- ⇒ Aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle sur Chjosu Novu (2).
- ⇒ Structuration et mixité urbaine sur Panganacciu par une opération en réparation (3).
- ⇒ Renforcement des polarités urbaines sur Peri et Cavone (4, 5, 6).
- ⇒ Maîtriser et contenir l'urbanisation du territoire sur la plaine de Peri et l'Entre-Deux.
- ⇒ Cadencement de l'urbanisation et réparation urbaine des espaces résidentiels de la plaine de Peri.
- ⇒ Aménagement d'espaces publics sur l'ensemble des espaces habités et en devenir.
- ⇒ Développement d'une polarité publique sur A Cunfina.
- ⇒ Renforcement de la polarité administrative de Cavone.

Carte synthétique & stratégie de développement



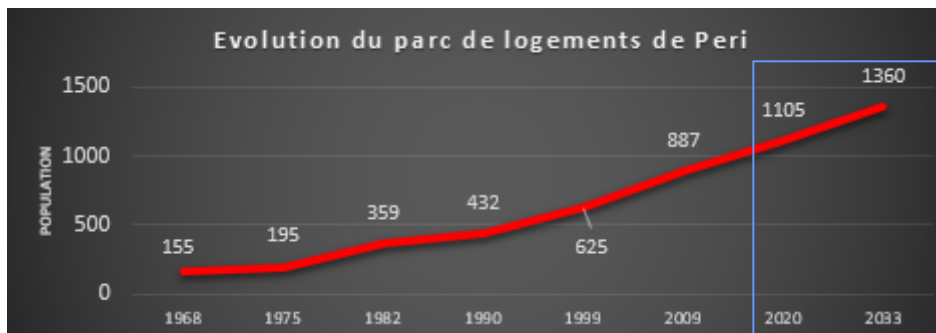
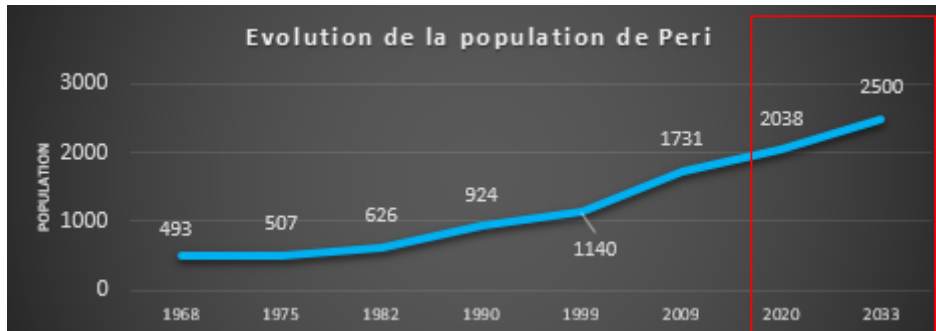
Choix de la commune en matière de lutte contre l'étalement

- ⇒ Réduire de 60% la consommation foncière par l'urbanisation (10ans)
- ⇒ Réduire de 50% la consommation foncière dédiée à l'habitat
- ⇒ Réduire la surface urbanisable du document d'urbanisme de 50%
- ⇒ Réduire de 60% le foncier nécessaire par logement (passer d'une moyenne de 2250m²/log. à moins de 800m²/log.)
- ⇒ Optimisation foncière :
 - Renforcement des polarités urbaines et de la mixité fonctionnelle.
 - Rééquilibrage du parc de logements (locatif, collectif, communal).
 - Soutenir les opérations en réparation, d'optimisation foncière et de structuration de l'armature urbaine.
 - Cadencement de l'urbanisation.
 - Prioriser l'aménagement et la planification urbaine sur du foncier public.

2.3 Justification des extensions des zones urbanisées

Justification du besoin en logements

Au vu de l'évolution de la population et des perspectives démographiques



Une constance à la hausse dans les courbes de progression de la population et du logement.

Accroissement des courbes de la population permanentes.

Progression qualitative du nombre de logements avec :
+ de jeunes familles d'actifs avec enfants.

Baisse de la proportion de résidences secondaires (17% du parc en devenir) au profit du locatif, des logements collectifs (40%) et la planification urbaine (intervention publique et aménagement sur du foncier communal).

Plan Local d'Urbanisme

Planification, besoins & gisement foncier

Gisement foncier relevant du projet de PLU : 34,1ha

Habitat : 13ha (dont 3 polarités en réparation urbaine et densification vers la mixité fonctionnelle).

VRD : 3ha (maillage).

Espaces verts – espaces publics : 56ha (hors trames vertes – 13ha).

Equipements publics : 7ha (crèche, mairie annexe, places publiques, espaces de loisirs, culturels...).

Stationnement : 2ha (parc relais, parc de co-voiturage, aires de stationnement).

Développement économique : 5ha (quartiers de mixité fonctionnelle, pôle administratif, boulevard urbain).

Opportunité d'user du droit de préemption urbain afin de subvenir à la demande des populations locales et des primo accédants sur l'espace villageois et les hameaux satellites de l'Olmo et de Salasca.

Evolution de la construction

Période	Production de log.	Proportion/an
1999-2009	262u	26,2 log./an
2009-2020	218u	19,8 log./an
2020-2023	75u	25,0 log./an
2023-2033	180u*	18 log./an

Ralentissement de la construction entre 2023-2033 (10ans) mais de façon plus concentrée, mixte et structurée avec comme objectif mixité urbaine, mixité sociale et rééquilibrage du parc de logements en faveur du logement permanent et de l'habitat collectif.

Le logement constitue 45% des besoins de la commune au regard du gisement foncier nécessaire. L'objectif étant de rompre avec l'hypertrophie pavillonnaire, de limiter les résidences secondaires, de favoriser la mixité du parc de logements (locatif, collectif, social), de renforcer l'accès au logement pour les populations locales et les primo accédants. Pour ce faire, le PLU retient essentiellement dans ses choix de développement de prioriser l'intervention publique dans la programmation et la planification urbaine.

*43 logements accordés et en cours de constructions.
+ 180 logements programmés par le PLU.
= 223log. supplémentaires

Commentaires & programmation PLU

Au fil des ans faible proportion du nombre de logements vacants (<1%) et croissance des résidences permanentes, des logements collectifs, des logements locatifs et des logements à caractère social (communaux).

Objectifs :

Développement socio-économique non délocalisable et des circuits courts.
Mixité du parc de logements (locatif, collectif, permanent).
Renforcement de l'accès à la propriété pour les primo accédants et les jeunes actifs.
Renforcement des services et des équipements publics.
Développement culturel.
Renforcement du lien social.

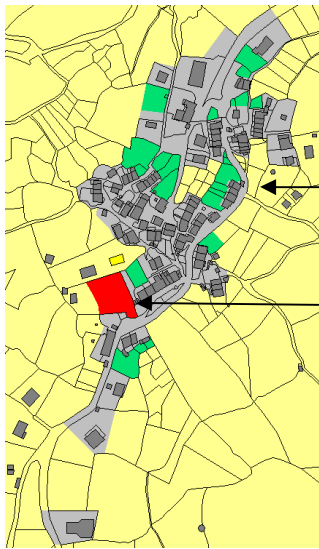
Pistes d'actions :

Aménagement par des opérations en réparation urbaine 3 polarités structurantes dont 2 portées par la collectivité : polarité administratives de Cavone et polarité sociale et scolaire sur A Cunfina.

Densification des espaces habités.
Limités sur plaine de Peri (ANC = 2AU)
Importante sur polarité urbaines De Panganacciu, d'A Cunfina et de Chjosu Novu.

Aménagement de l'espace public.
Renforcement de l'activité socio-économique.
Renforcement des services publics et des équipements culturels.

Gisement foncier du DU en adéquation avec le besoin en logements et la planification urbaine du PLU



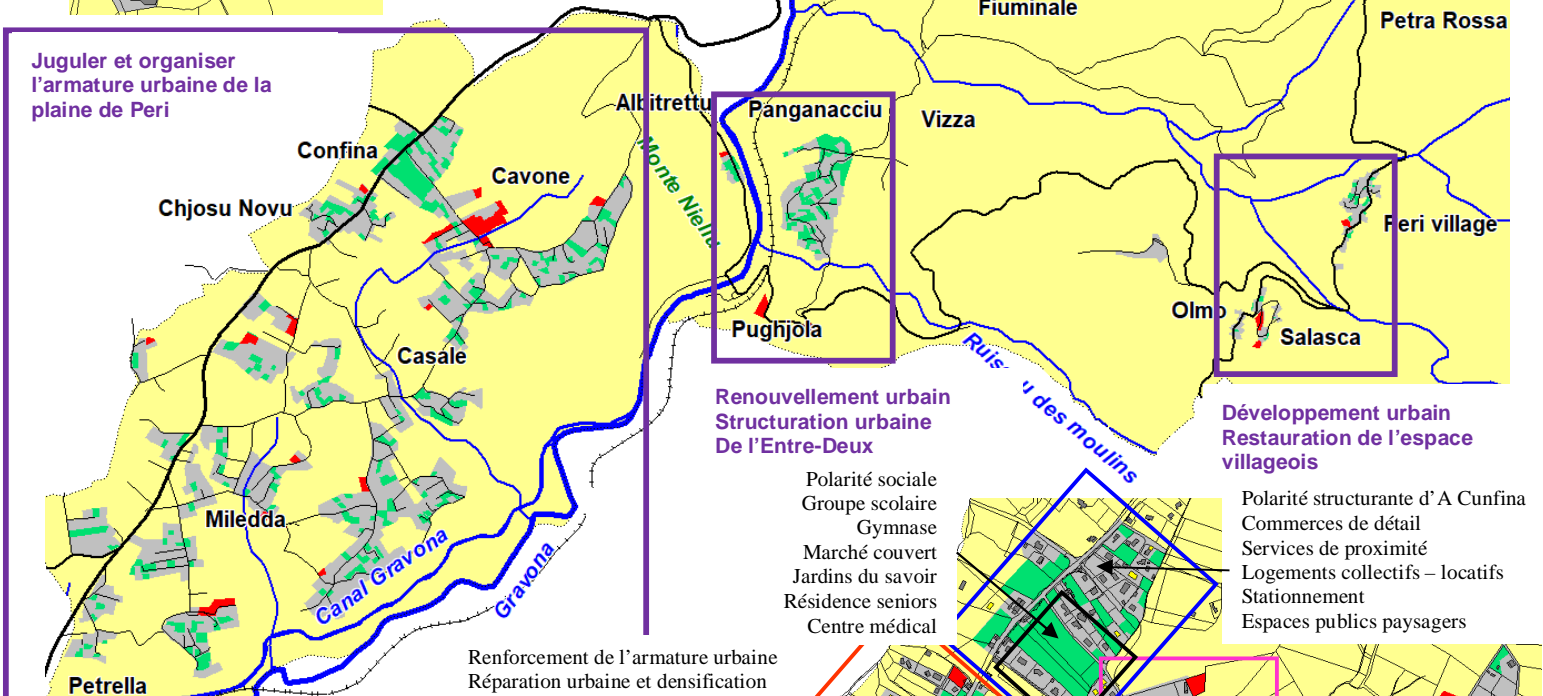
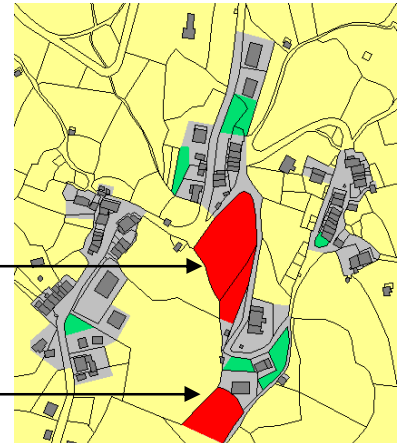
Acquisition de logements
Droit de préemption urbain
Logement communaux

Foncier communal
Salle des fêtes
Projet culturel

■ Extension (5,9ha)
■ Surface densifiables (28,2ha)

Centralité de mixité fonctionnelle
Place publique
Front bâti de logements collectifs
Atelier d'artisan d'art en rez-de-chaussée
Maison des anciens
(mise à disposition par la commune de logements médicalement encadrés + repas à domicile pour les anciens du village)

Accession ménages



Juguler et organiser l'armature urbaine de la plaine de Peri

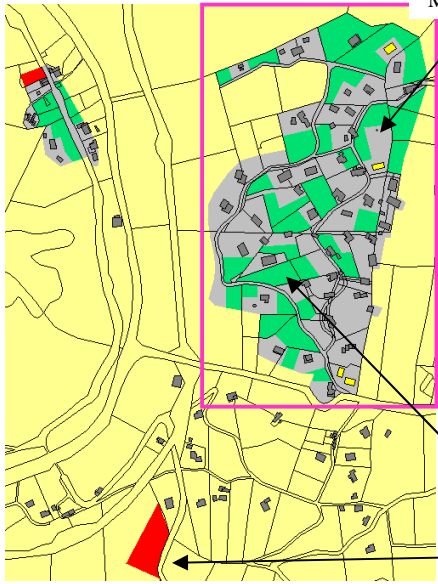
**Renouvellement urbain
Structuration urbaine
De l'Entre-Deux**

**Développement urbain
Restauration de l'espace
villageois**

Polarité sociale
Groupe scolaire
Gymnase
Marché couvert
Jardins du savoir
Résidence seniors
Centre médical

Polarité structurante d'A Cunfina
Commerces de détail
Services de proximité
Logements collectifs – locatifs
Stationnement
Espaces publics paysagers

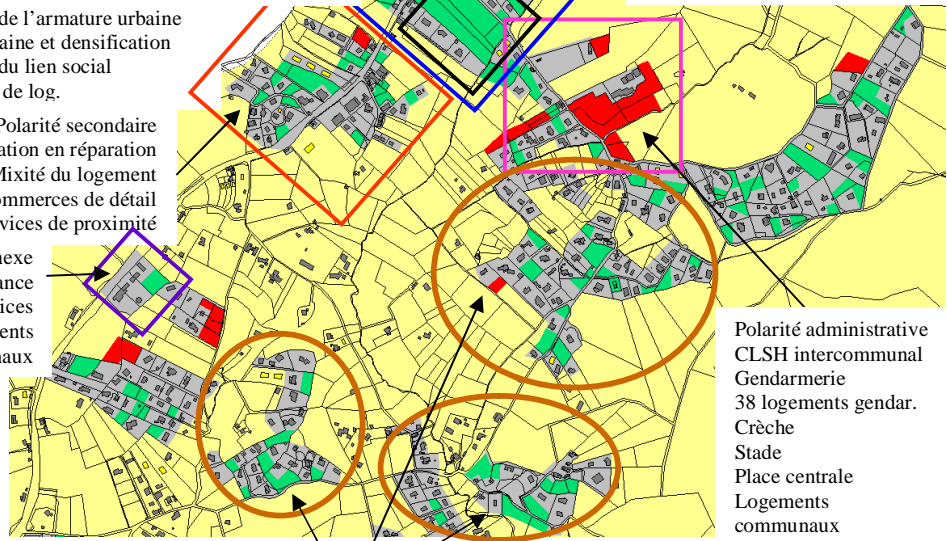
Renforcement de l'armature urbaine
Réparation urbaine et densification
Renforcement du lien social
Mixité du parc de log.



Polarité secondaire
Opération en réparation
Mixité du logement
Commerces de détail
Services de proximité

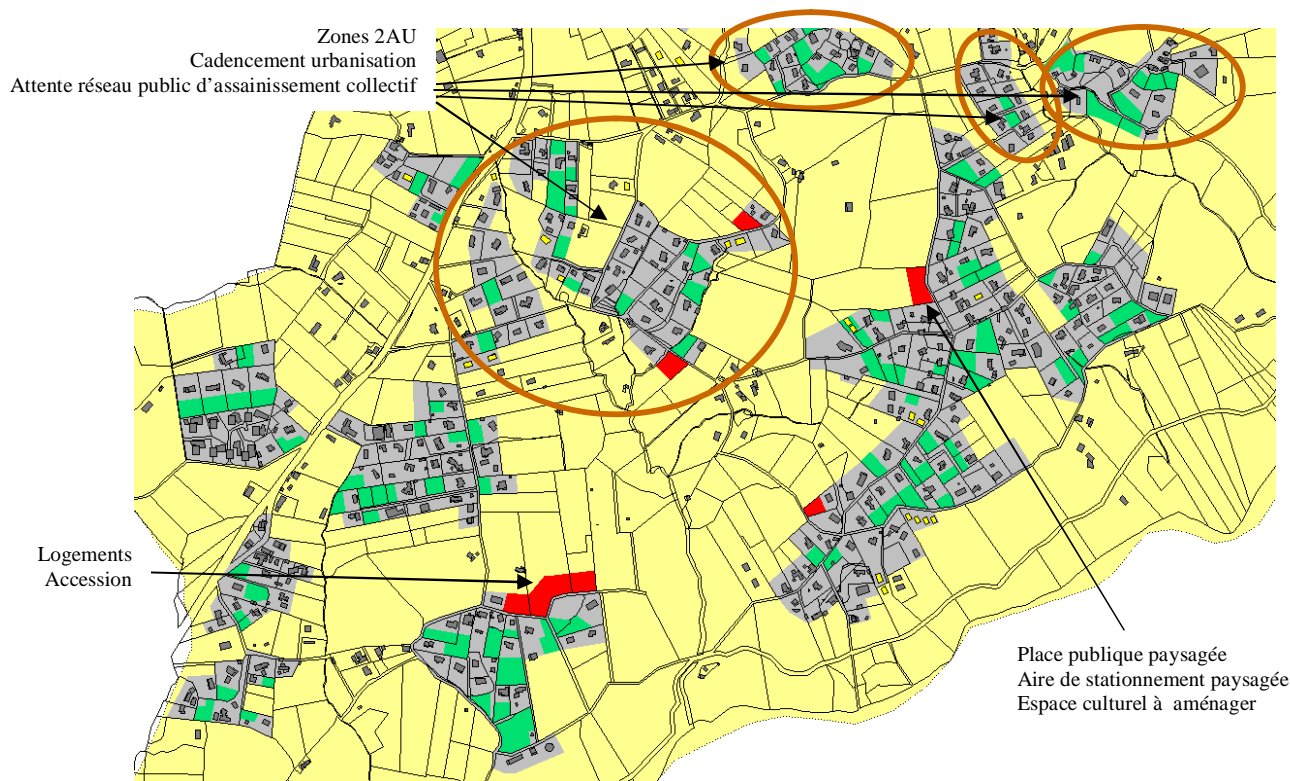
Mairie annexe
France
Services
Logements communaux

Espace public
Parc paysager à aménager
Parc relais avec la gare de Pughjola



Polarité administrative
CLSH intercommunal
Gendarmerie
38 logements gendar.
Crèche
Stade
Place centrale
Logements communaux

Zones 2AU
Cadencement urbanisation
Attente réseau public d'assainissement collectif



Gisement foncier du projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de Peri

Toutes les parcelles en extension supportent des projets soit communaux (quartiers en devenir de mixité fonctionnelle, équipements publics, aires de stationnement, piazzette, zone d'activités) soit des projets privés (accession à la propriété, locatif, social) en vue d'y construire des logements d'habitat permanent pour des familles d'actifs ou de jeunes primo accédants.

Secteur	Surface urbanisable	Gisement foncier	Surfaces densifiables	Extension	Nb de parcelles gis. Fonc.	Nb. logs. Attendus	Nb. logs. sociaux	Dont logs. Collectifs
Espace villageois + Cimetière	6,6ha	1,1ha	0,6ha	0,5ha	35u	1u* + 15u	-	7u
Entre-Deux – Albitretu + cimetière + parc relais	13,3ha	5,4ha	4,9ha	0,5ha	39u	3u* + 50u	7u	21u
Plaine de Peri	123,7ha	27,6ha	22,7ha	4,9ha	249u	39u* + 117u	30u	50u
TOTAL	143,6ha	34,1ha	28,2ha	5,9ha	323u	225u	37u	80u

*Logements en cours de travaux et ou PC accordés épurés de tous recours (2020-2024).

Nota : dans le gisement foncier du PLU il est intéressant de rappeler :
 - Sur les 5,9ha en extension plus de 3,1ha relèvent de l'investissement public (foncier communal), soit 53%.
 - Sur les 28,2ha en densification, plus de 2,8ha relèvent de projets publics sur du foncier public, soit 10%.

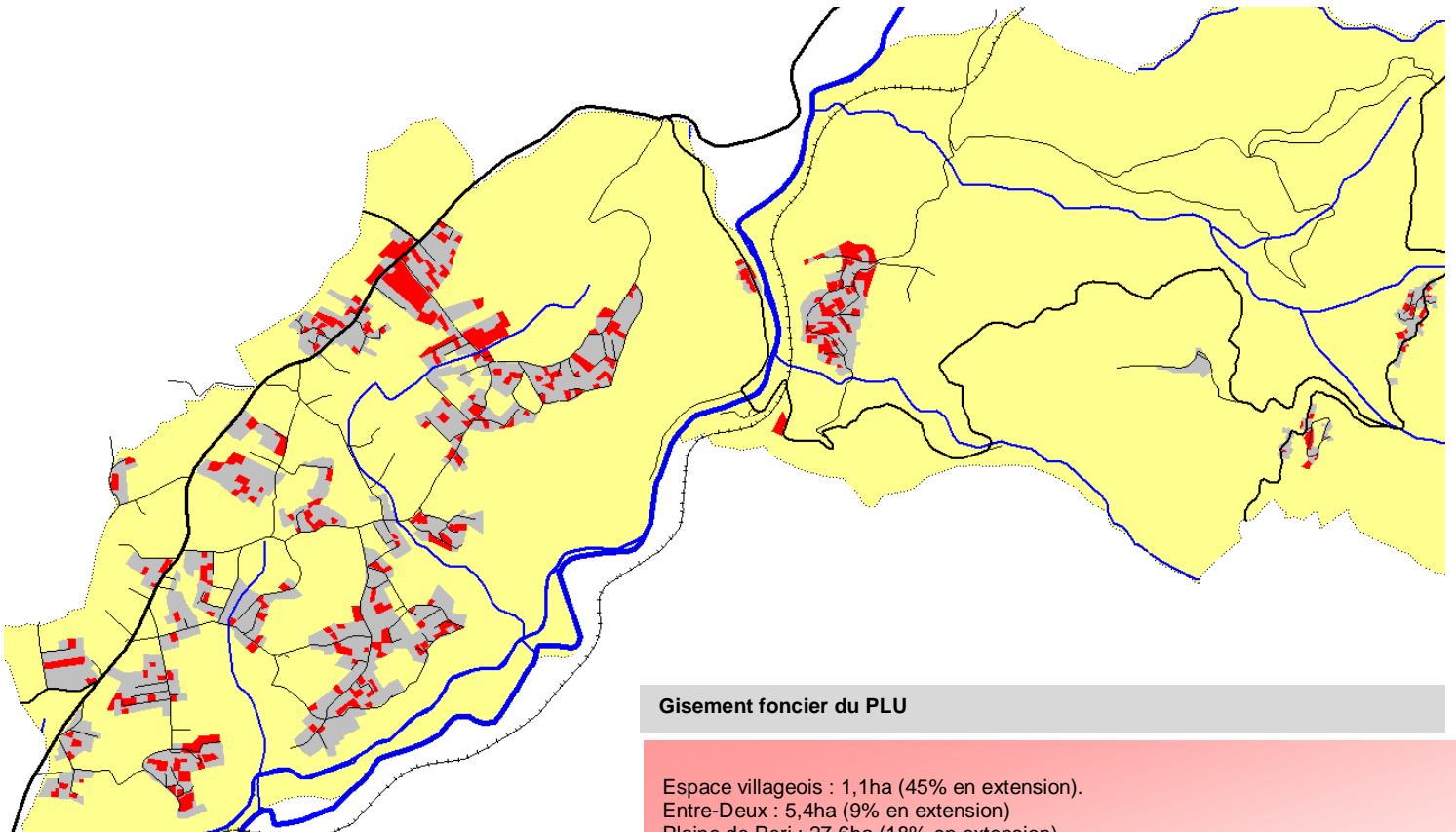
Environ 43 logements en cours et/ou PC-PA épurés de tous recours.

13ha de trames vertes inscrites aux plans de zonage ou espaces de respiration urbaine à déduire des 34,1ha. Cette trame correspond à la préservation des bosquets, des jardins en zone urbaine, les coulées vertes, les corridors écologiques, les îlots de fraîcheur... ainsi que des pentes afin d'éviter des impacts irréversibles dans le paysage, de préserver l'imbibition des sols, de limiter l'imperméabilisation des sols sur des secteurs pentus, d'apporter de la fraîcheur naturelle et de renforcer la biodiversité au cœur des espaces urbanisés.

Si on tient compte des **besoins de planification urbaine**, la commune a retenu **moins de 13ha dédiés au logement à raison de 180 logements attendus pour la période 2023-2033** (+ 43 logements en cours de construction), **soit une moyenne oscillant entre 575m²/log. et 720m²/log.** avec près de 40% de logements collectifs (80u) dans le parc en devenir, en-deçà de la moyenne nationale de foncier nécessaire pour la construction d'un logement (800m²/log.).

III – Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1 Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation



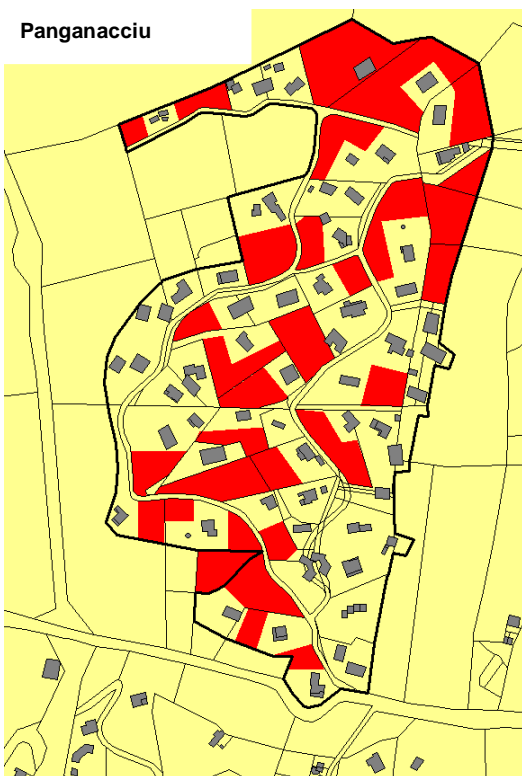
Gisement foncier du PLU

Espace villageois : 1,1ha (45% en extension).
Entre-Deux : 5,4ha (9% en extension)
Plaine de Peri : 27,6ha (18% en extension).
Autres : 0

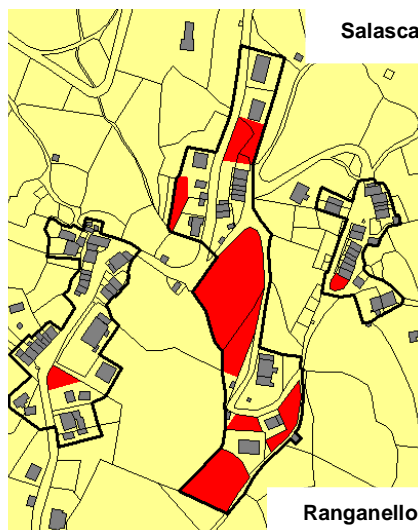
5,8ha de gisement foncier (parmi les 34,1ha du PLU) inscrits sur des zones 2AU, soit 17% du gisement foncier du PLU.

Nota : Les trames vertes n'ont pas été déduites (13ha cumulés)

Panganacciu

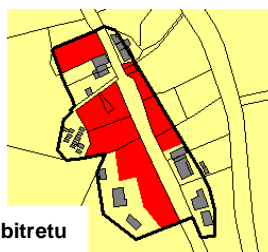


Salasca

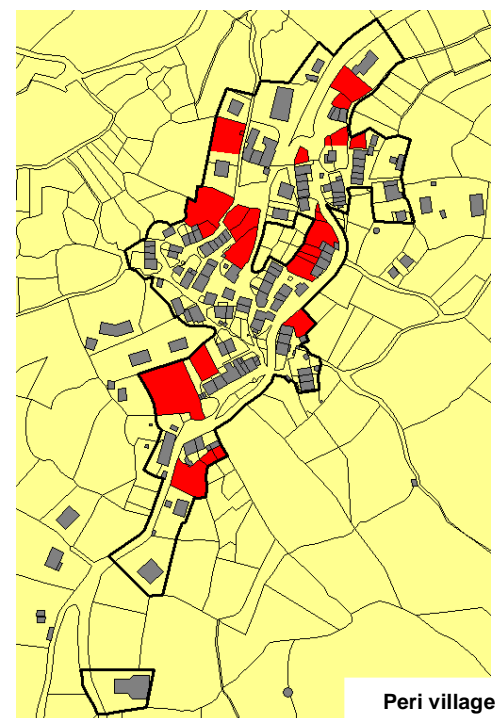


Ranganello

Olmo

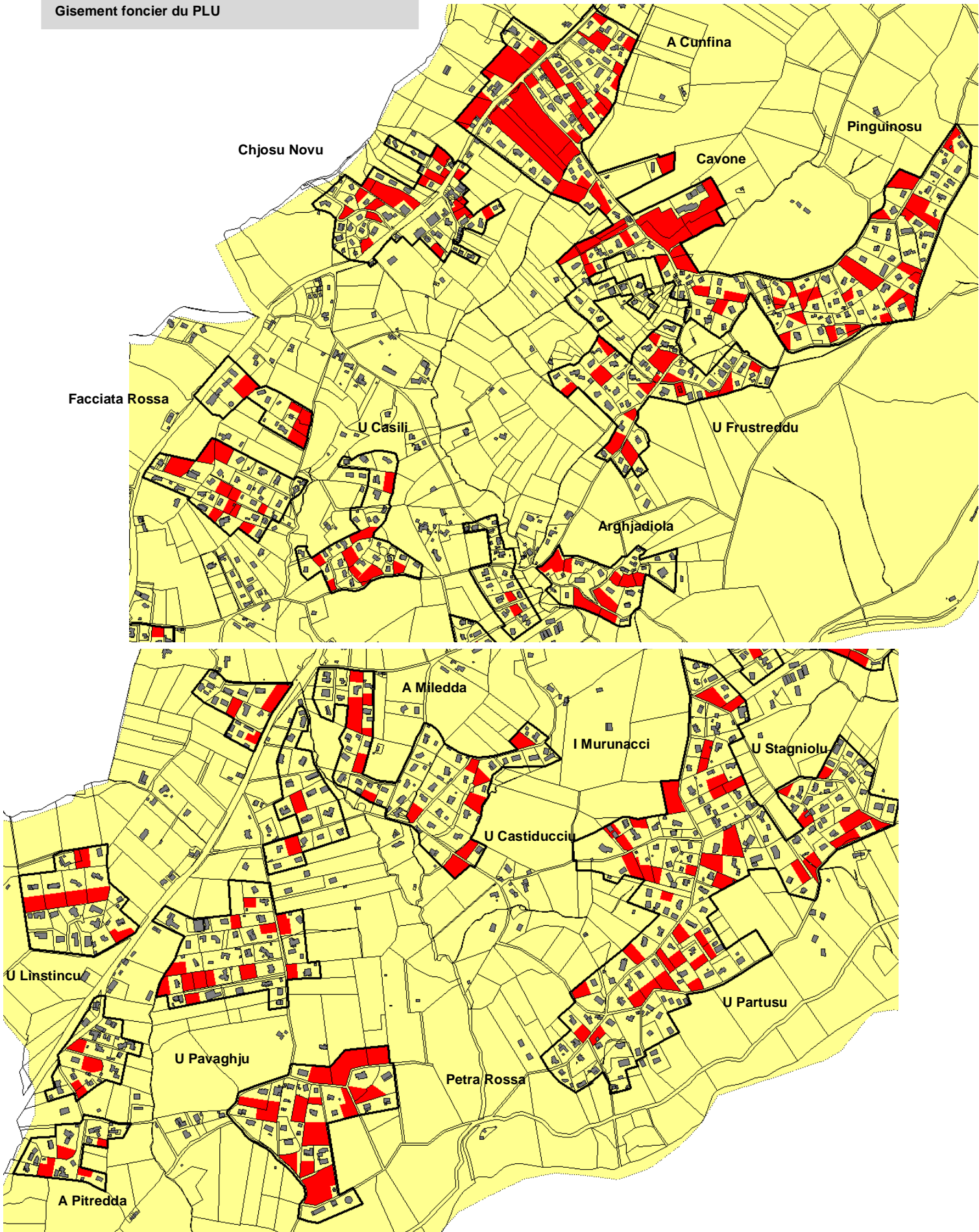


Albitretu

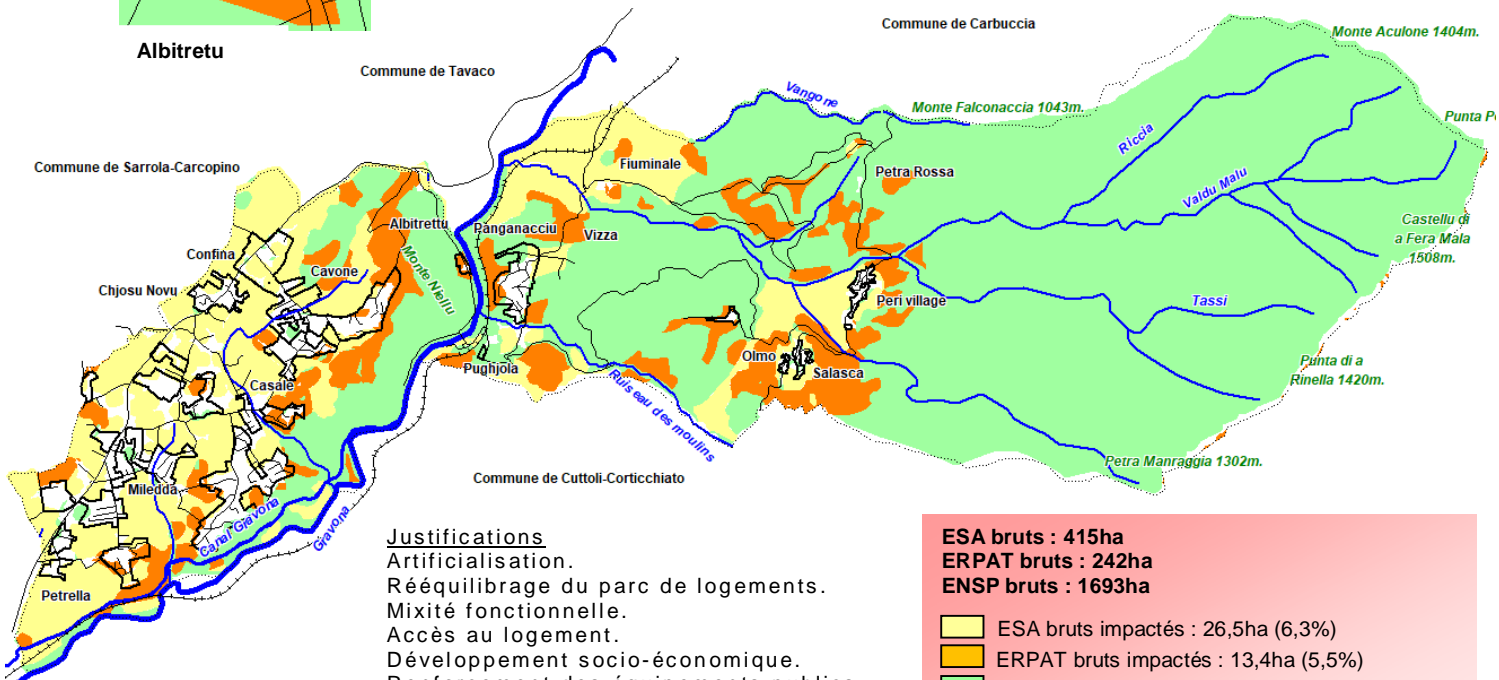
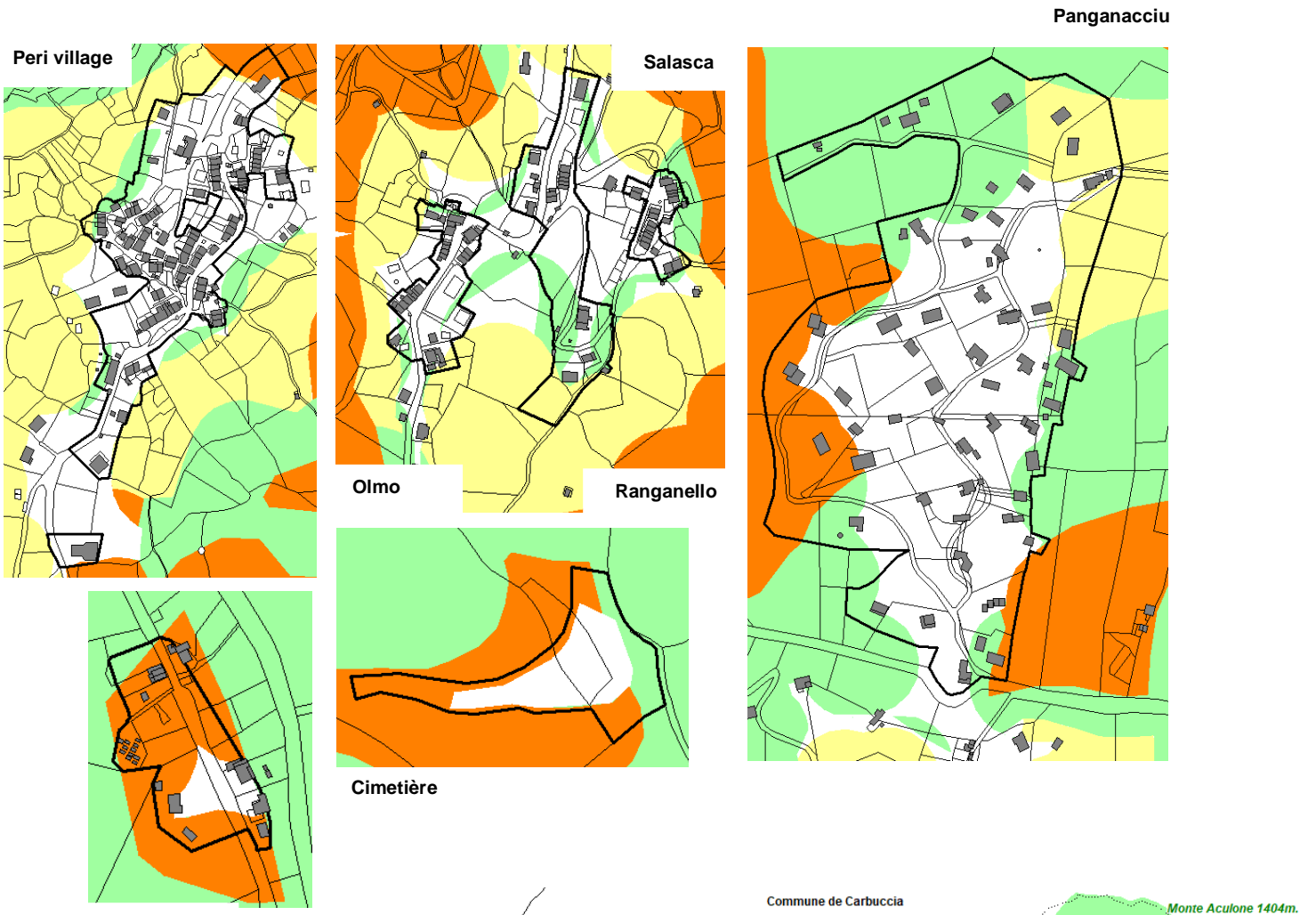


Peri village

Gisement foncier du PLU



Consommation brute ESA, ERPAT, ENSP



Justifications

- Artificialisation.
- Rééquilibrage du parc de logements.
- Mixité fonctionnelle.
- Accès au logement.
- Développement socio-économique.
- Renforcement des équipements publics.
- Renforcement du lien social.
- Aménagement de l'espace public.
- Organisation du stationnement.
- Développement culturel.
- Développement des circulations douces.
- Densification, réparation urbaine et renouvellement urbain.

ESA bruts : 415ha
ERPAT bruts : 242ha
ENSP bruts : 1693ha

- ESA bruts impactés : 26,5ha (6,3%)
- ERPAT bruts impactés : 13,4ha (5,5%)
- ENSP bruts impactés : 10,0ha (0,6%)

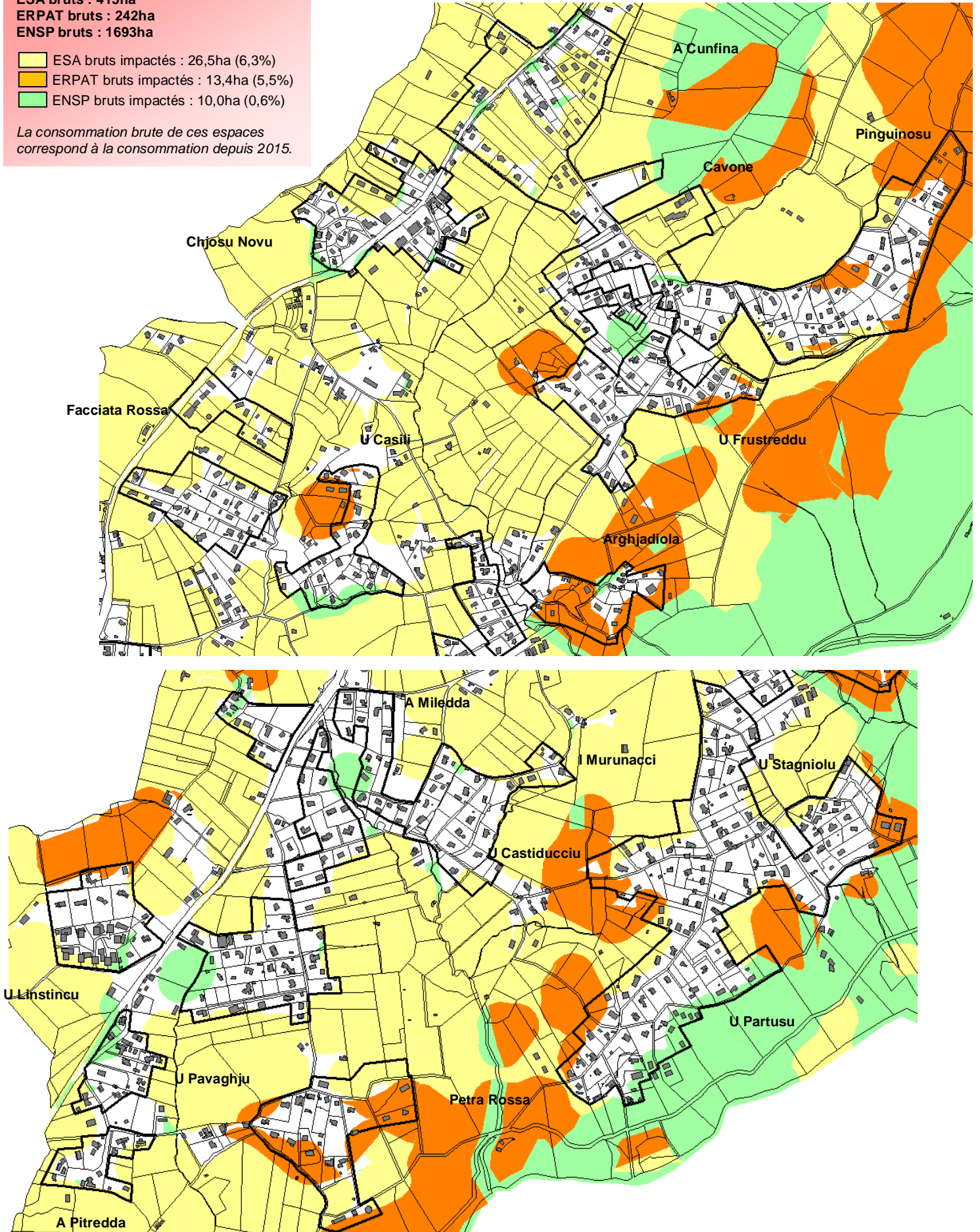
La consommation brute de ces espaces correspond à la consommation depuis 2015.

Consommation brute ESA, ERPAT, ENSP du Padduc

ESA bruts : 415ha
 ERPAT bruts : 242ha
 ENSP bruts : 1693ha

- ESA bruts impactés : 26,5ha (6,3%)
- ERPAT bruts impactés : 13,4ha (5,5%)
- ENSP bruts impactés : 10,0ha (0,6%)

La consommation brute de ces espaces correspond à la consommation depuis 2015.



Justification de la consommation :

Espace villageois :

Aménagement de logements collectifs en accession + locatif.
Aménagement d'atelier d'artisans d'art.
Construction de la maison des anciens (locatif communal et assistance pour personnes âgées).
Aménagement d'une place publique.
Accès au logement et à la propriété + locatif.

Entre-Deux :

Opération en réparation urbaine.
Renforcement de l'armature urbaine et de la mixité du parc de logements.
Accès au logement et à la propriété + locatif.
Aménagement d'un parc relais.
Aménagement de l'espace public et de lieux de rencontres.
Aménagement d'un parc paysager.

Plaine de Peri :

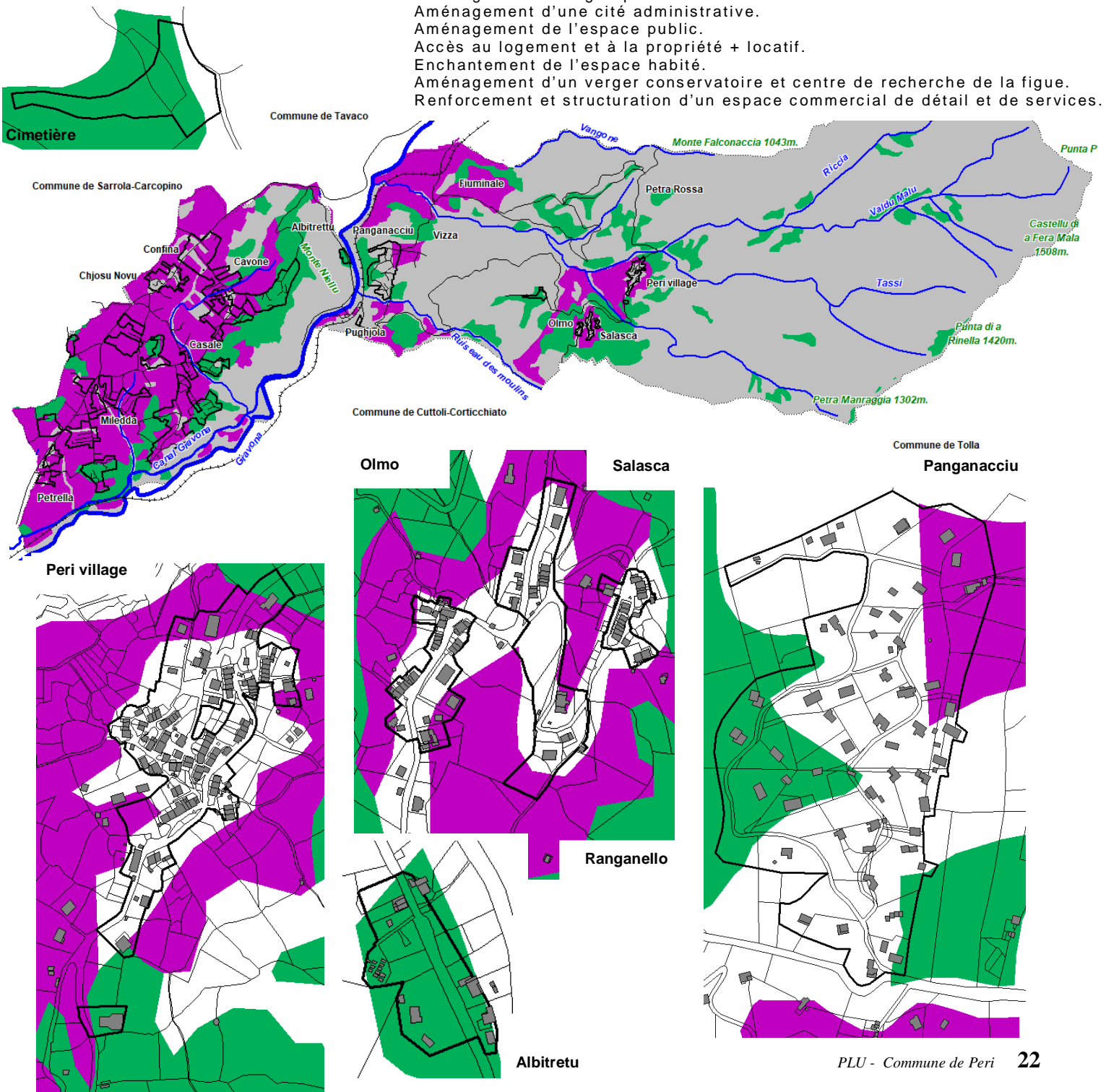
Aménagement de 3 polarités urbaines.
Aménagement de 2 quartiers de mixité fonctionnelle en réparation urbaine.
Circuits courts et valorisation des productions locales identitaires.
Aménagement d'un boulevard urbain de mixité fonctionnelle.
Renforcement des équipements publics.
Aménagement d'un groupe scolaire.
Aménagement d'une cité administrative.
Aménagement de l'espace public.
Accès au logement et à la propriété + locatif.
Enchantement de l'espace habité.
Aménagement d'un verger conservatoire et centre de recherche de la figue.
Renforcement et structuration d'un espace commercial de détail et de services.

Consommation brute terres cultivables,
espaces pastoraux et vergers

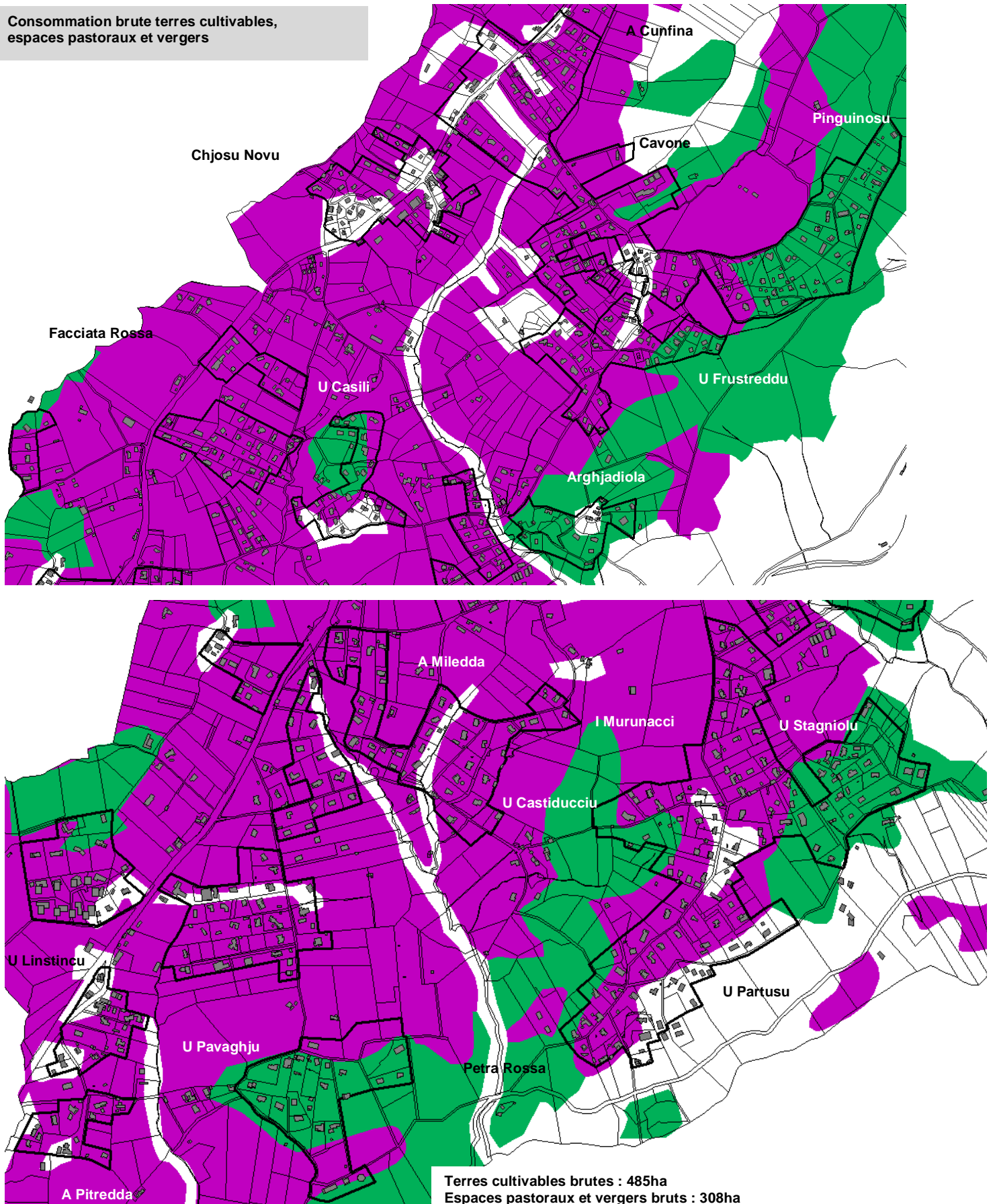
Terres cultivables brutes : 485ha
Espaces pastoraux et vergers bruts : 308ha

- Terres cultivables brutes consommées : 80,9ha (16,7%)
- Espaces pastoraux et vergers bruts consommés : 32,2ha (10,5%)

La consommation brute de ces espaces correspond à la consommation depuis 1980.

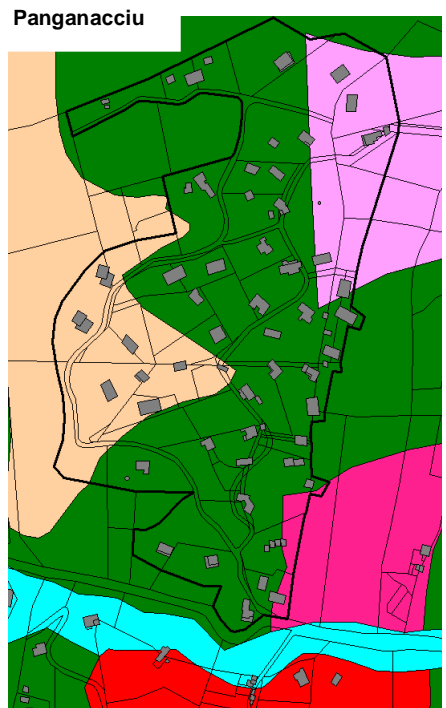
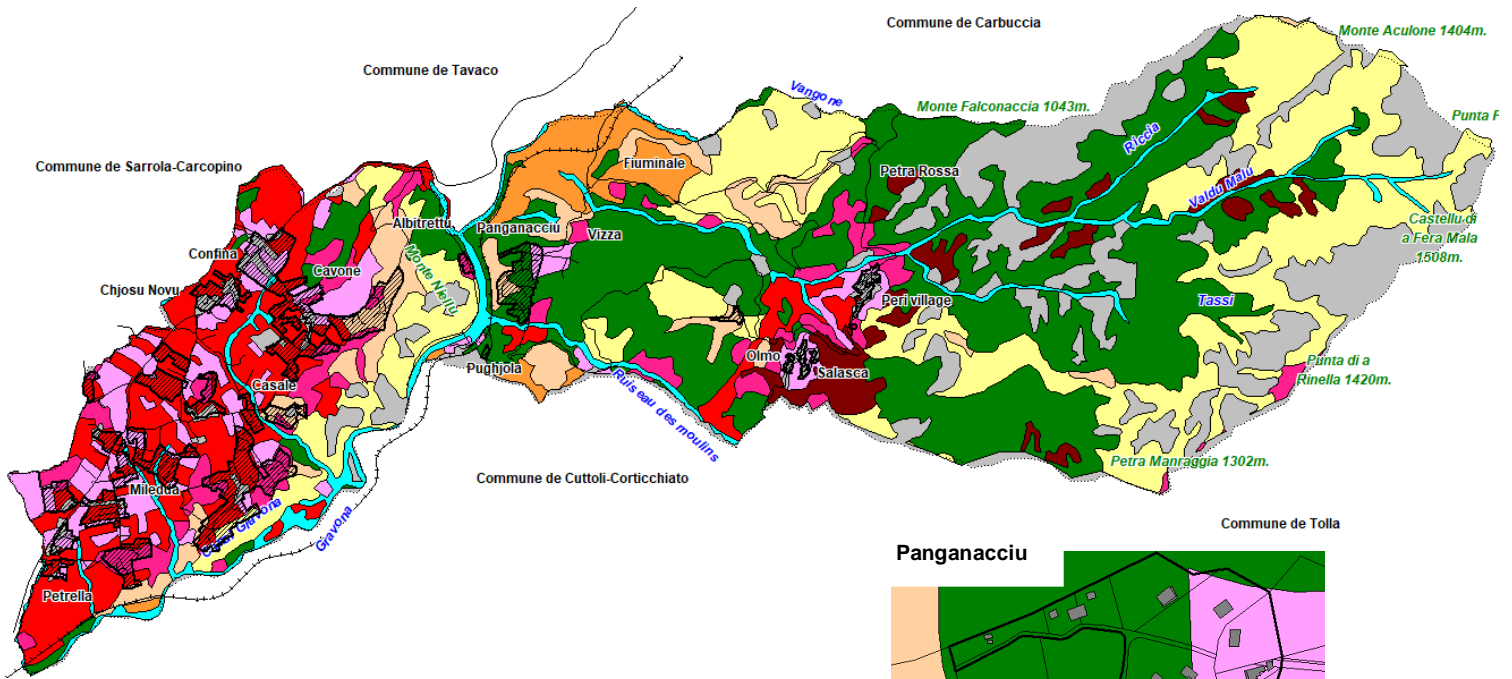


Consommation brute terres cultivables, espaces pastoraux et vergers



La consommation brute de ces espaces correspond à la consommation depuis 1980.

**Consommation brute des ENAF
en appui de la cartographie Sodeteg**

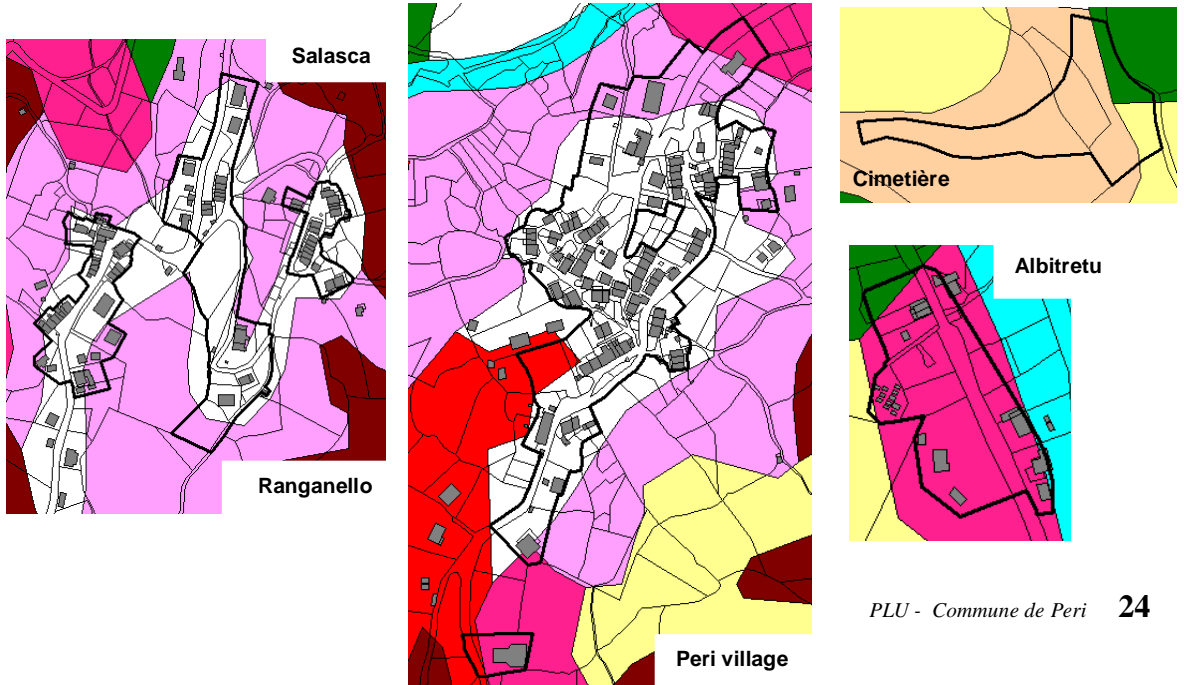


- Châtaigniers : 75,5ha
- Espaces pastoraux de forte potentialité : 119,4ha
- Espaces pastoraux de potentialité moyenne : 113,4ha
- Espaces cultivables de forte potentialité : 280,8ha
- Espaces cultivables de potentialité moyenne : 75,6ha
- Espaces cultivables en 1980 : 128,5ha
- Peuplements forestiers : 661,8ha
- Ripisylves : 95,2ha
- Espaces de réserve : 490,4ha

Consommation brute

- Châtaigniers consommés 0,0ha (0,0%)
- Espaces pastoraux de forte potentialité consommés : 18,4ha (15,4%)
- Espaces pastoraux de potentialité moyenne : 42,2ha (40,2%)
- Espaces cultivables de forte potentialité consommés : 10,2ha (21,2%)
- Espaces cultivables de potentialités moyennes : 10,2ha (13,5%)
- Espaces cultivables en 1980 consommés : 21,5ha (16,7%)
- Peuplements forestiers consommés : 8,7ha (1,3%)
- Ripisylves : 1,5ha (1,6%)
- Espaces de réserve : 2,6 (0,5%)

La consommation brute de ces espaces correspond à la consommation depuis 1980

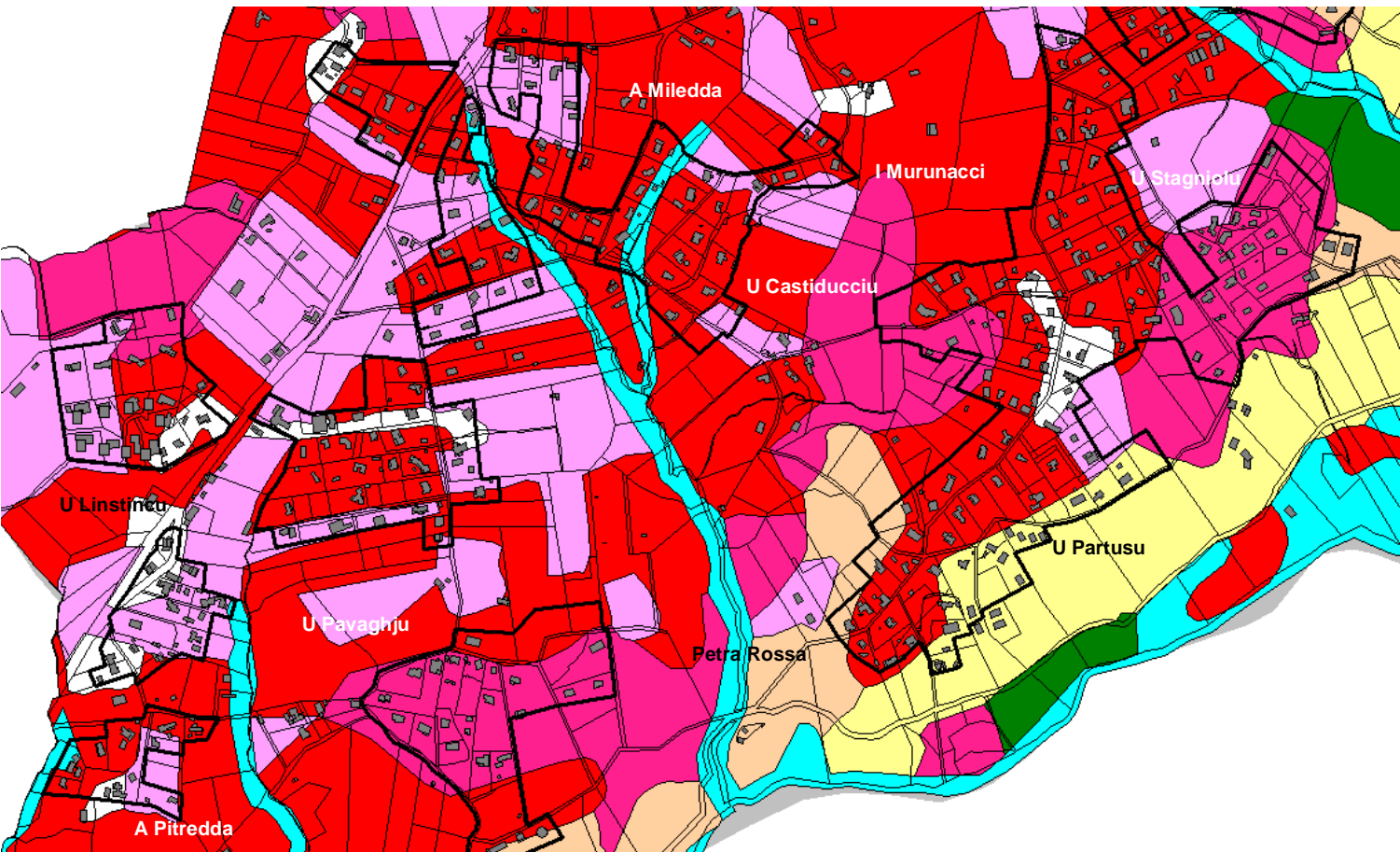
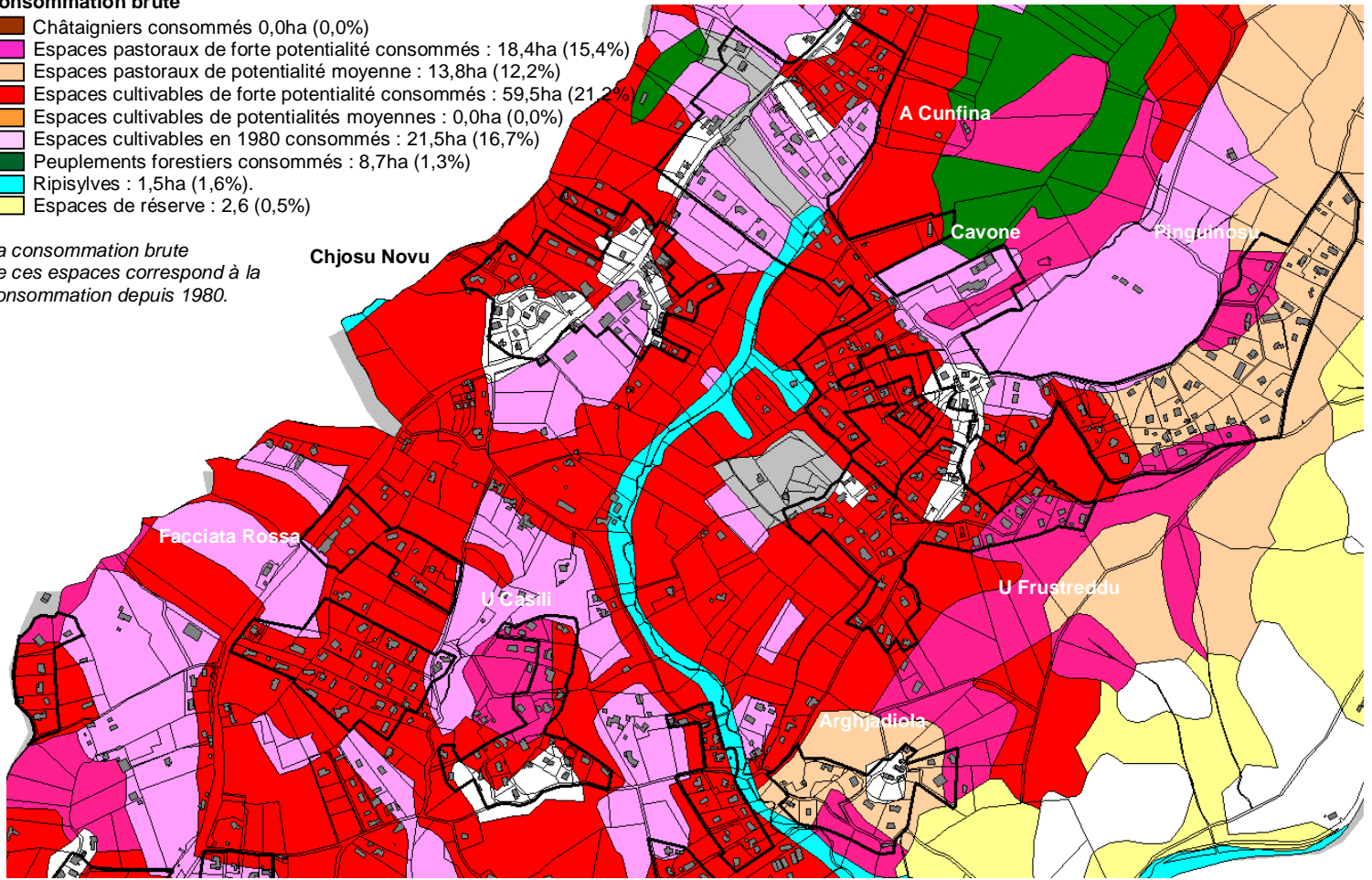


**Consommation brute des ENAF
en appui de la cartographie Sodeteg**

Consommation brute

- Châtaigniers consommés 0,0ha (0,0%)
- Espaces pastoraux de forte potentialité consommés : 18,4ha (15,4%)
- Espaces pastoraux de potentialité moyenne : 13,8ha (12,2%)
- Espaces cultivables de forte potentialité consommés : 59,5ha (21,2%)
- Espaces cultivables de potentialités moyennes : 0,0ha (0,0%)
- Espaces cultivables en 1980 consommés : 21,5ha (16,7%)
- Peuplements forestiers consommés : 8,7ha (1,3%)
- Ripisylves : 1,5ha (1,6%)
- Espaces de réserve : 2,6 (0,5%)

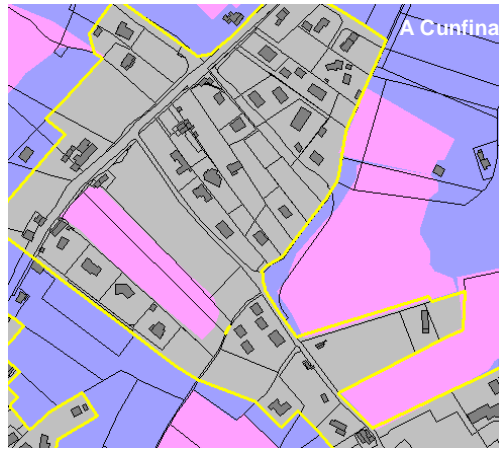
La consommation brute de ces espaces correspond à la consommation depuis 1980.



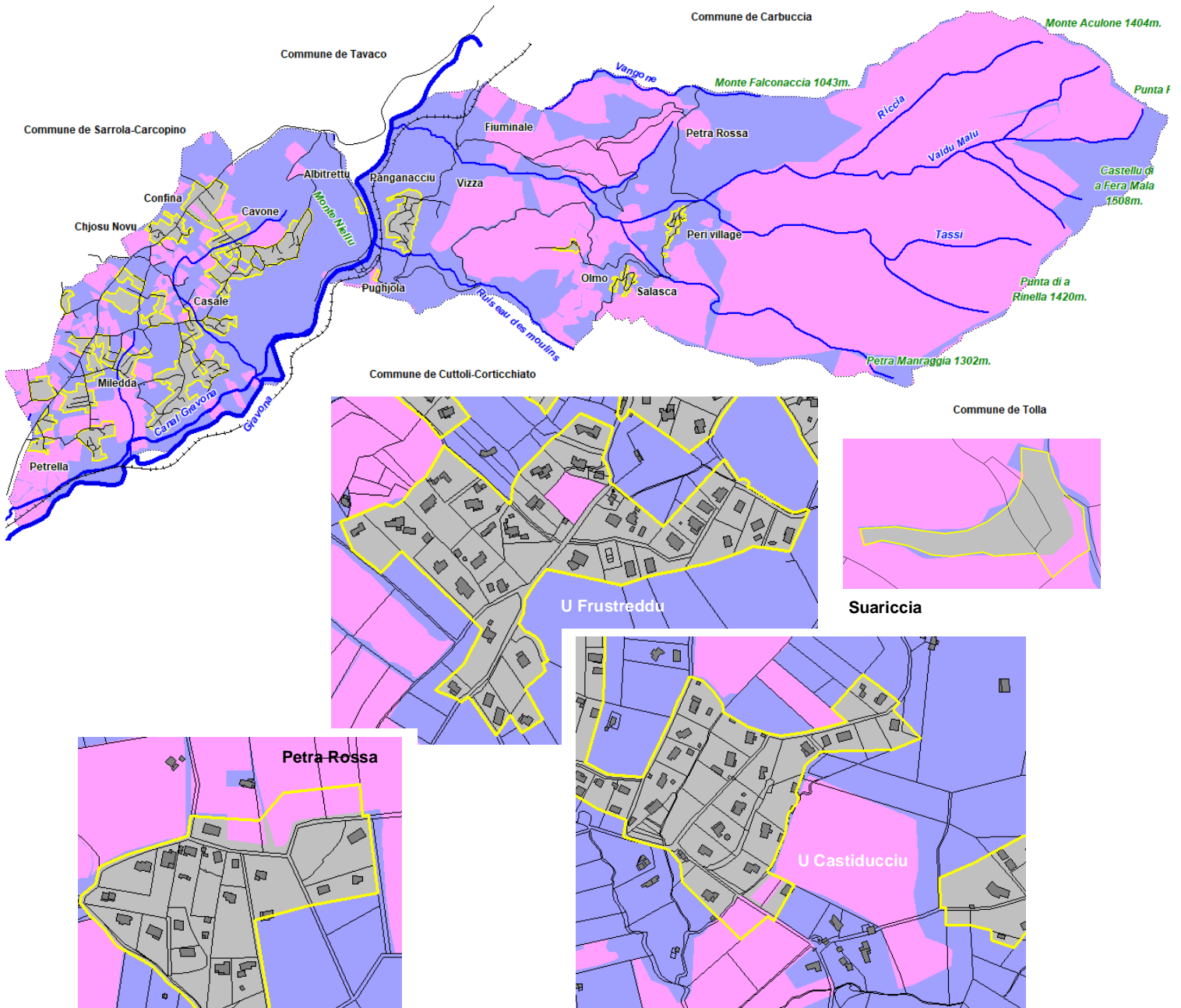
Consommation RPG – déclarations de surfaces par les agriculteurs - 1293ha

RPG brut consommé : 2,9ha
Secteurs du cimetière de Peri, de Pughjola, Cavone, Cunfina, Miledda, Petrella.

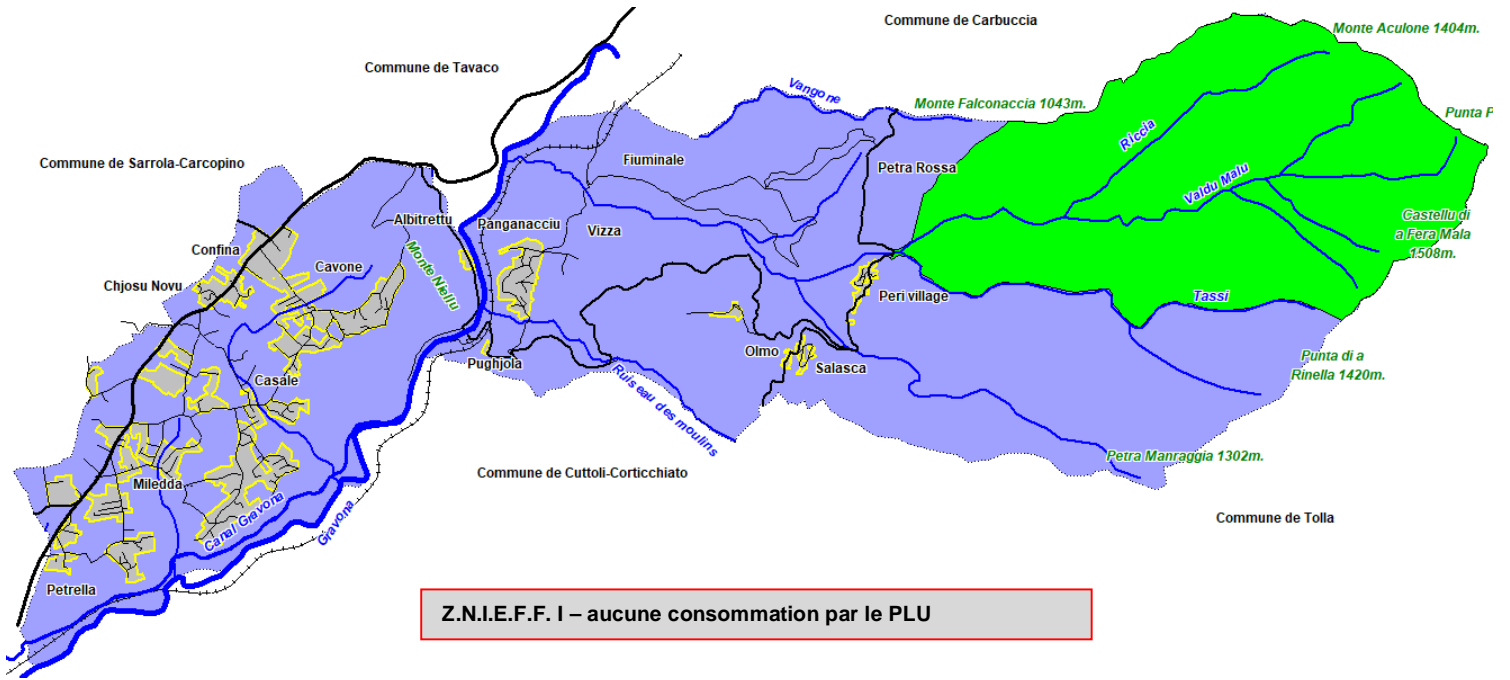
Secteur	Consommation	Cause
Cimetière de Peri	1578m ²	Cimetière
Pughjola	3303m ²	Parc relais
Cavone	4480m ²	Pôle admi.
Cunfina	9859m ²	Pôle social
Miledda	2691m ²	Accession
Petrella	5833m ²	Accession



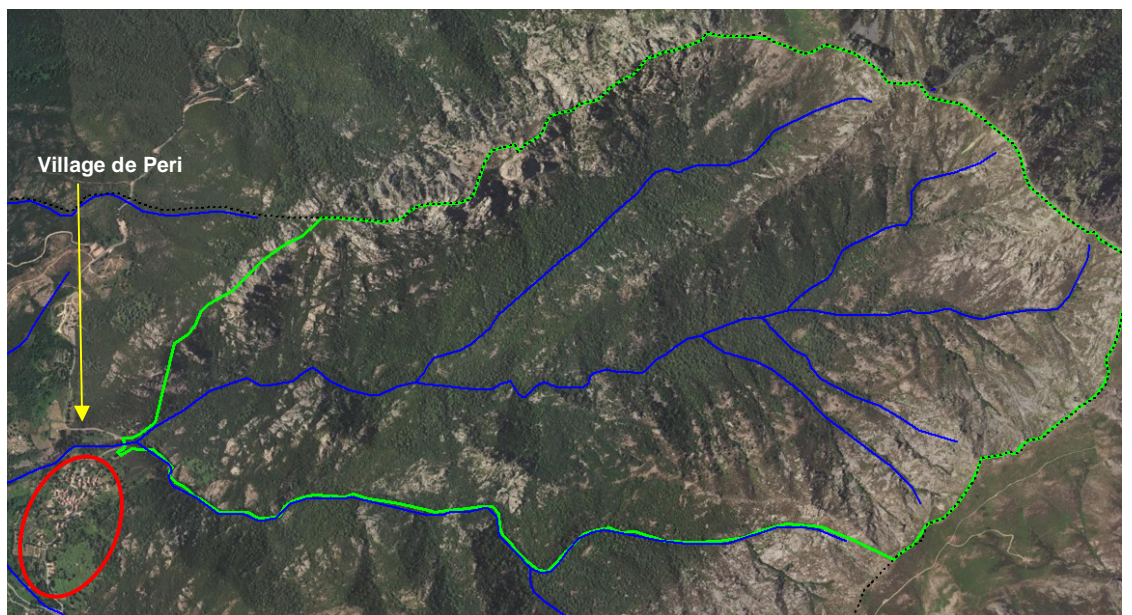
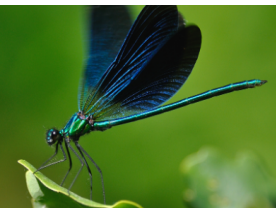
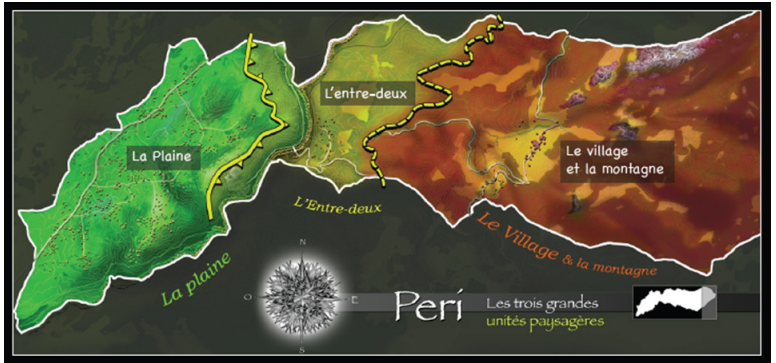
Consommation brute RPG par le PLU



Mesures de portée réglementaire : Z.N.I.E.F.F.I - 658ha



Z.N.I.E.F.F. I – aucune consommation par le PLU



3.2 Transcription des dispositions du Padduc et éléments de mise en compatibilité

Les espaces stratégiques agricoles (ESA)

Critères d'identification Padduc

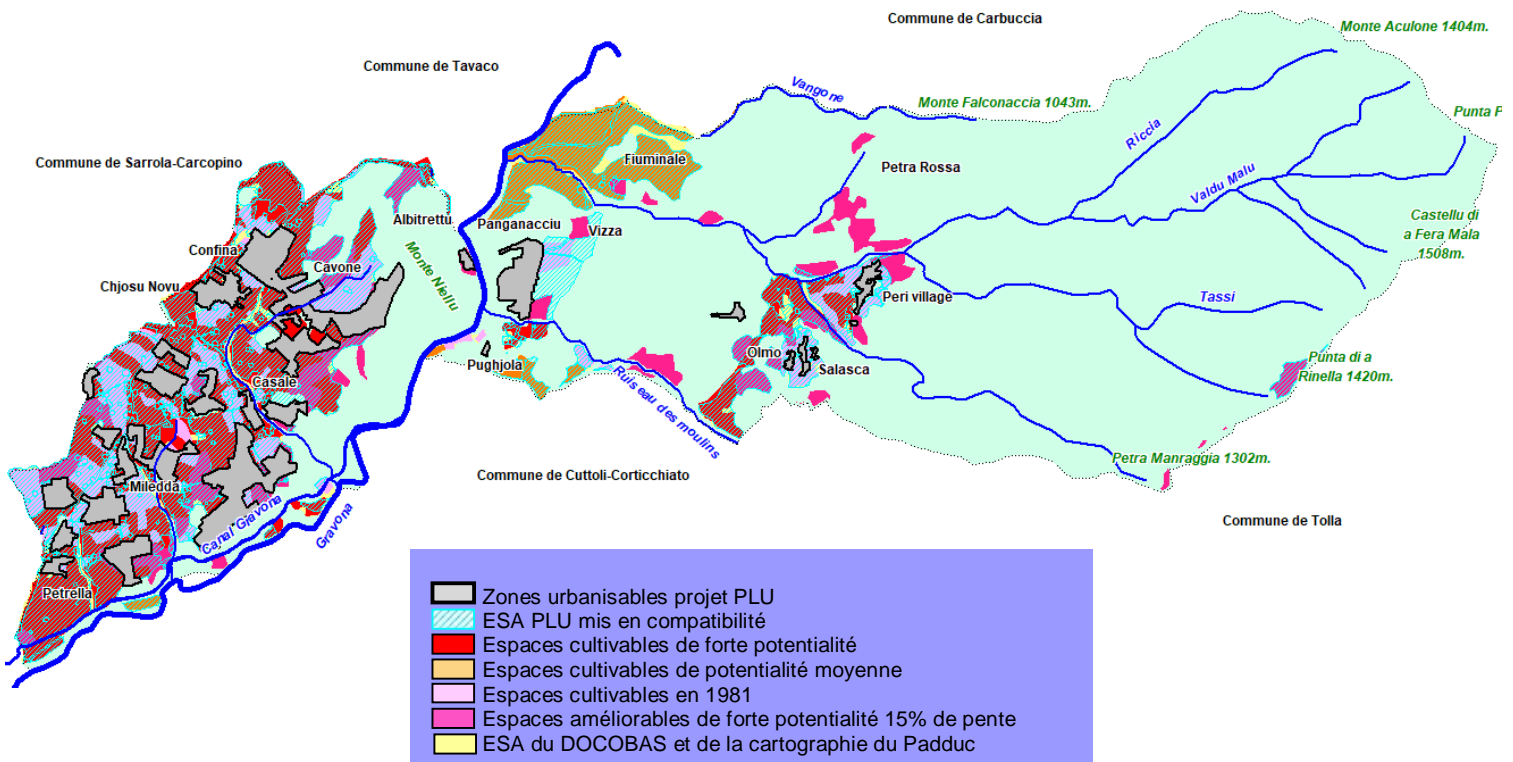
ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG ⁷⁰ (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GÉODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

La commune a souhaité retenir uniquement les critères de fortes potentialités cultivables, les cultures en 1980, les fortes potentialités améliorables croisées à des pentes inférieures à 15%, une partie des terres cultivées en 2023 et les déclarations de surfaces croisées à moins de 15% de pentes, le DOCOBAS, la cartographie du Padduc afin de mettre en compatibilité les ESA.

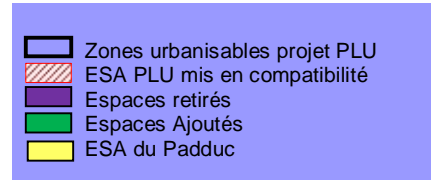
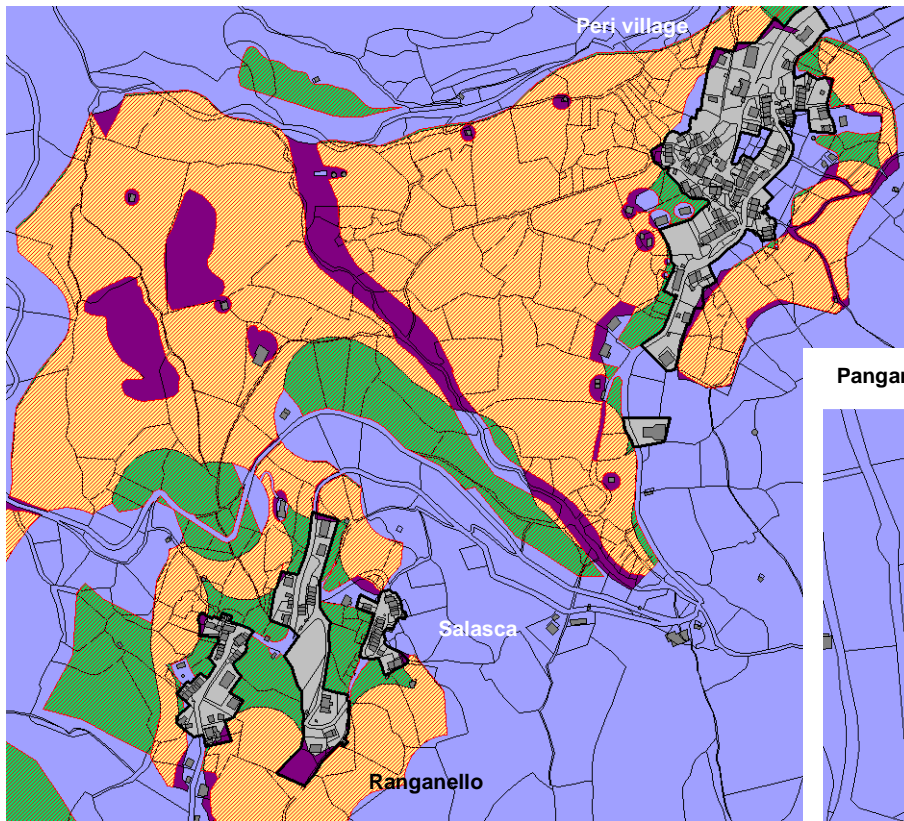
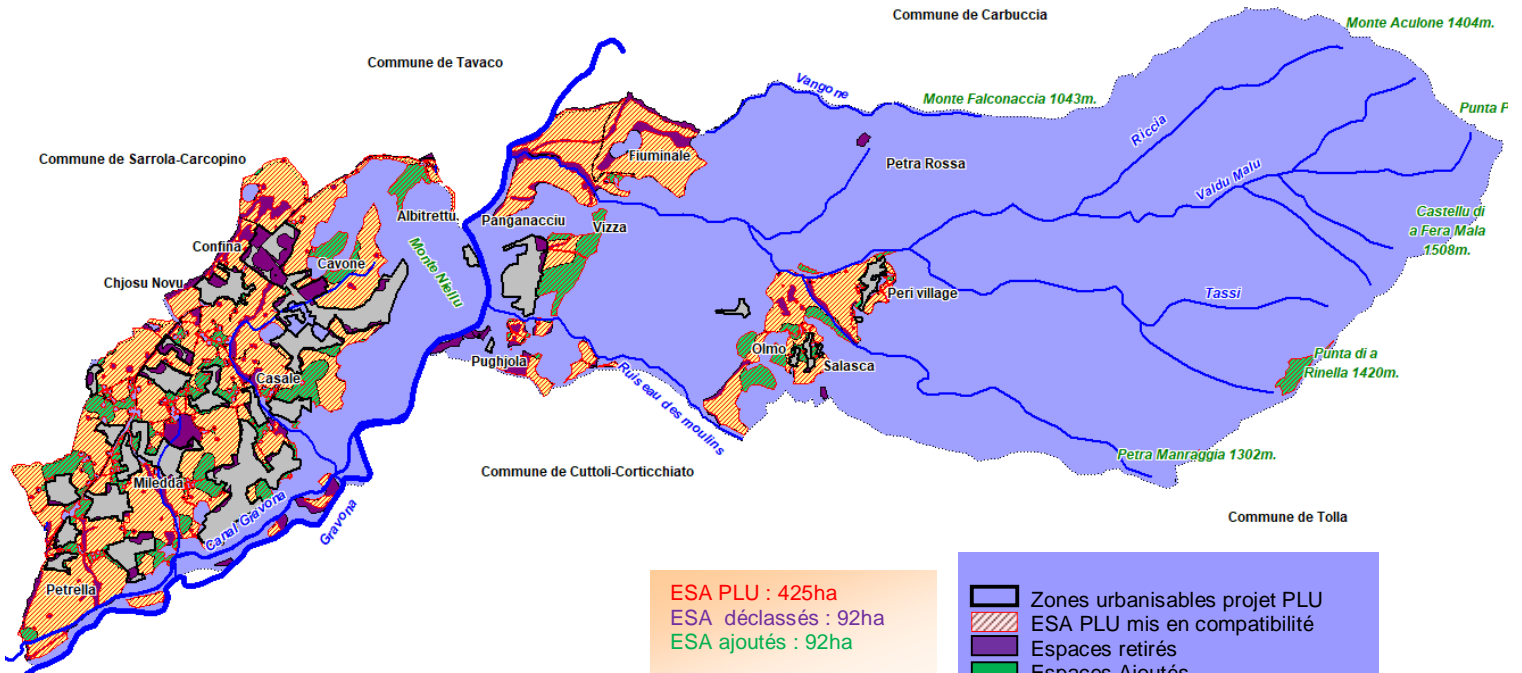
Non concernée

Modélités de mise en compatibilité retenues par le PLU

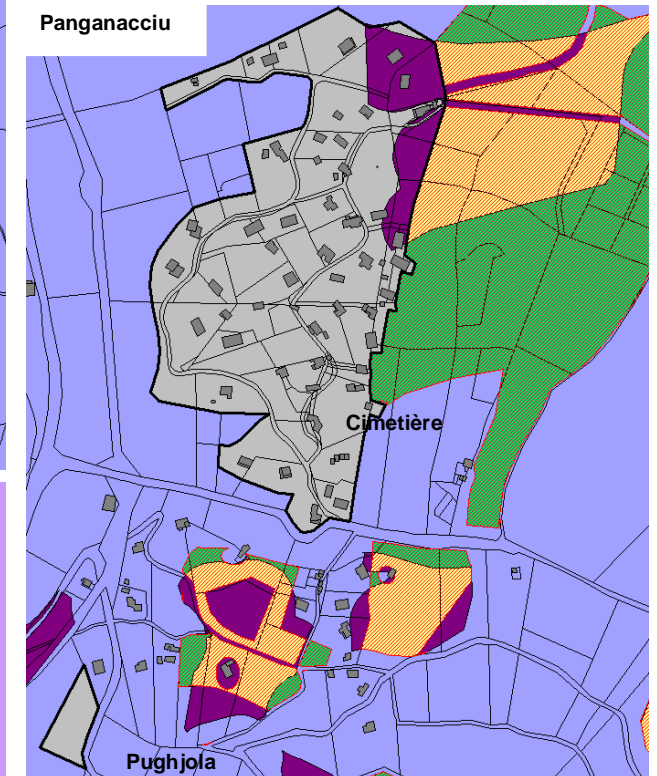
Espaces identifiés	Source	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables de potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les zones cultivées en 1980		C+V+J+v
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les espaces améliorables de potentialité moyenne dont la pente est inférieure à 15%	PLU	Vignes, vergers, châtaigniers
Le DOCOBAS		CDA2A
Les continuités agricoles exploitées en 2023		RPG + pente<15%
La cartographie ESA du Padduc		PADDUC



Mise en compatibilité avec les ESA Padduc - Cartographie d'évolution



Espaces ajoutés :
 Espaces cultivables de fortes potentialités
 Espaces améliorables de fortes potentialités et de potentialités moyennes
 + pente 15%
 Espaces agraires en 1980
 Cultures et terrains exploités (RPG)
 Continuités agricoles
 DOCOBAS



Espaces retirés :

- Voirie.
- Cours d'eau et zones humides.
- Boisements sensibles (ripisylves...).
- Gravier et sables de la Gravona.
- surfaces artificialisées + PC-PA accordés.
- Zones urbanisables projet de PLU.






* notamment

- Polarité sociale (gr. scolaire, résidence seniors.) sur A Cunfina (1).
- Polarité administrative (foncier communal) sur Cavone (2).

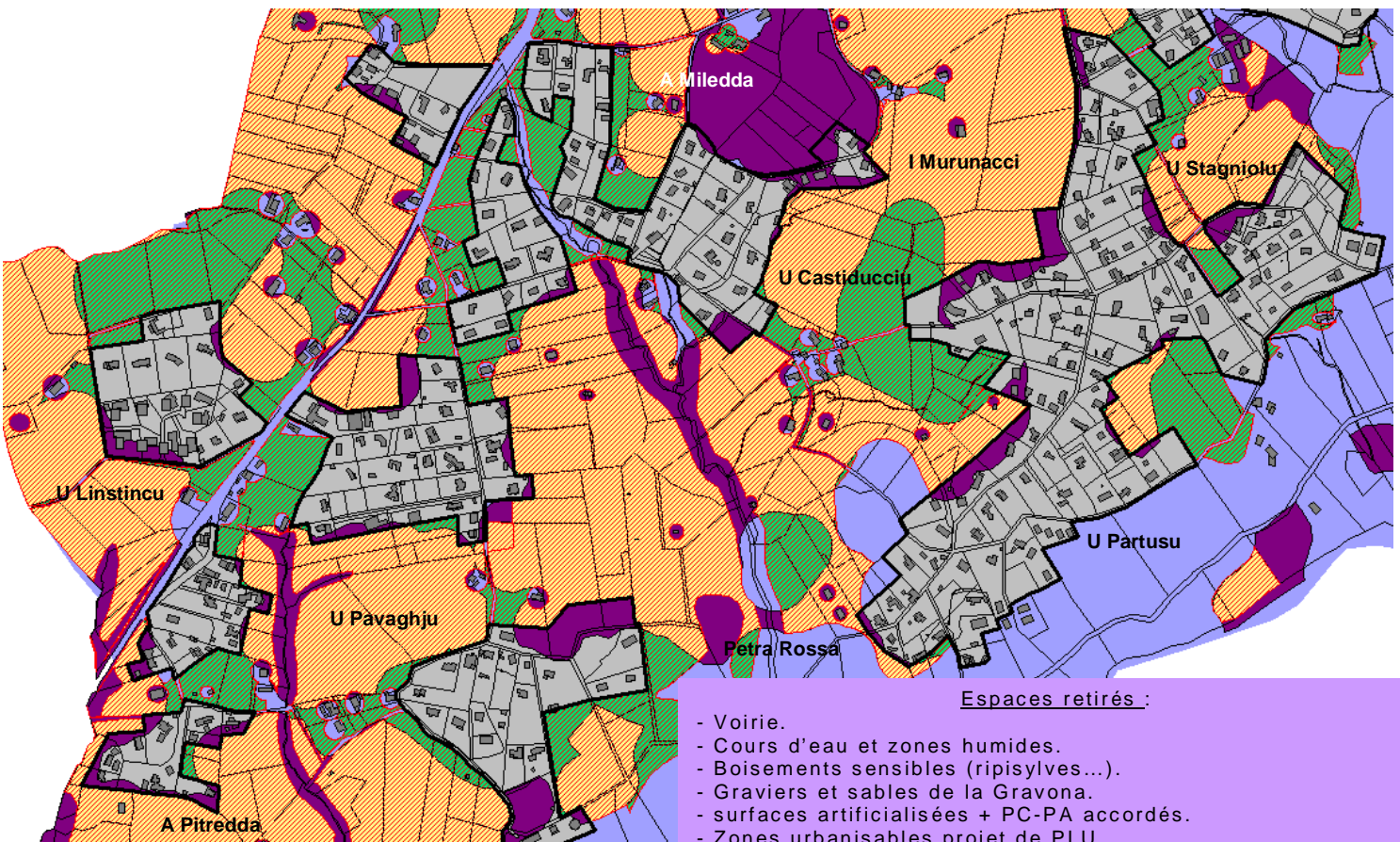
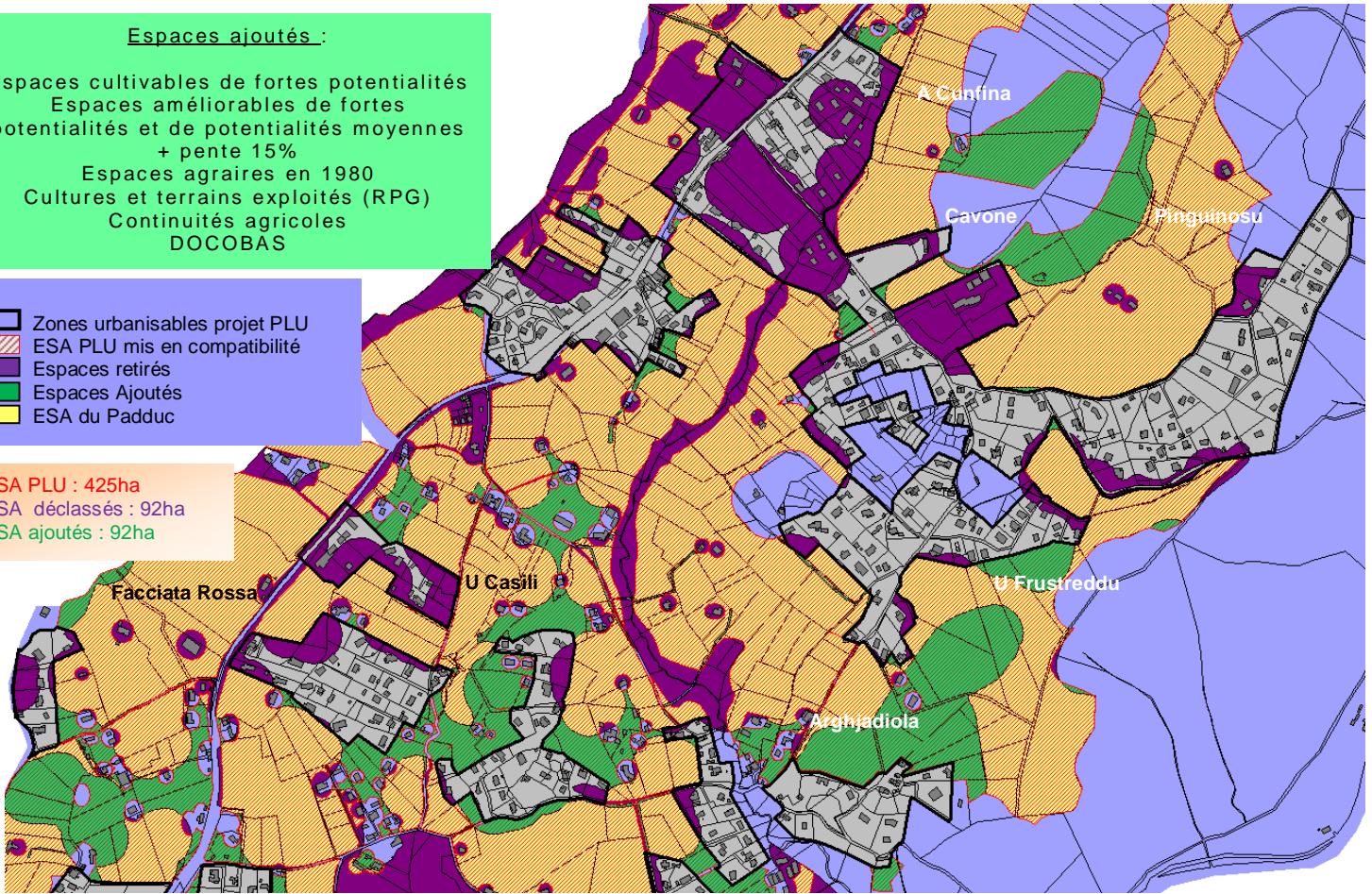
Mise en compatibilité avec les ESA Padduc - Cartographie d'évolution

Espaces ajoutés :

Espaces cultivables de fortes potentialités
 Espaces améliorables de fortes potentialités et de potentialités moyennes + pente 15%
 Espaces agraires en 1980
 Cultures et terrains exploités (RPG)
 Continuités agricoles
 DOCOBAS

-  Zones urbanisables projet PLU
-  ESA PLU mis en compatibilité
-  Espaces retirés
-  Espaces Ajoutés
-  ESA du Padduc

ESA PLU : 425ha
 ESA déclassés : 92ha
 ESA ajoutés : 92ha



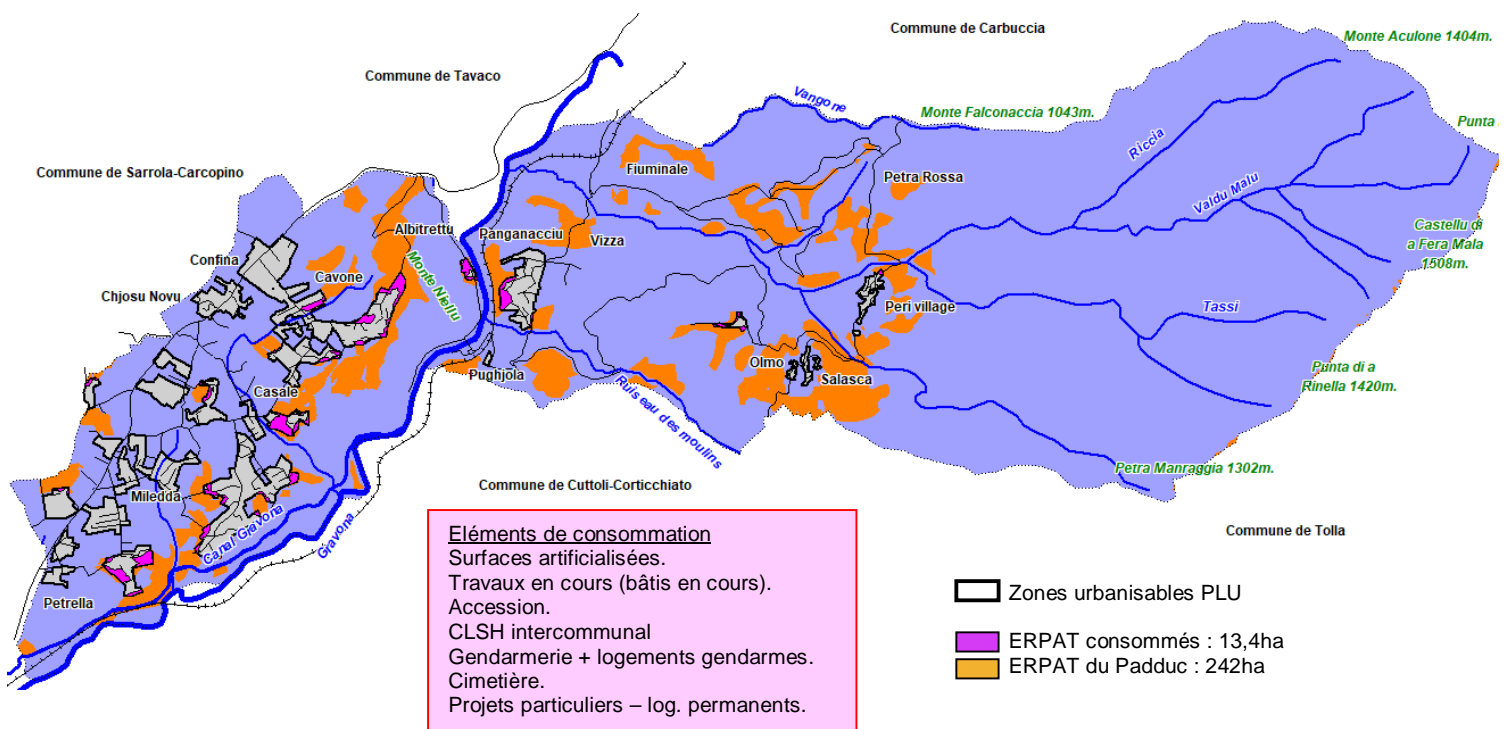
Espaces retirés :

- Voirie.
- Cours d'eau et zones humides.
- Boisements sensibles (ripisylves...).
- Gravieres et sables de la Gravona.
- surfaces artificialisées + PC-PA accordés.
- Zones urbanisables projet de PLU.

* notamment




- Polarité sociale (gr. scolaire, résidence seniors.) sur A Cunfina (1).
- Polarité administrative (foncier communal) sur Cavone (2).

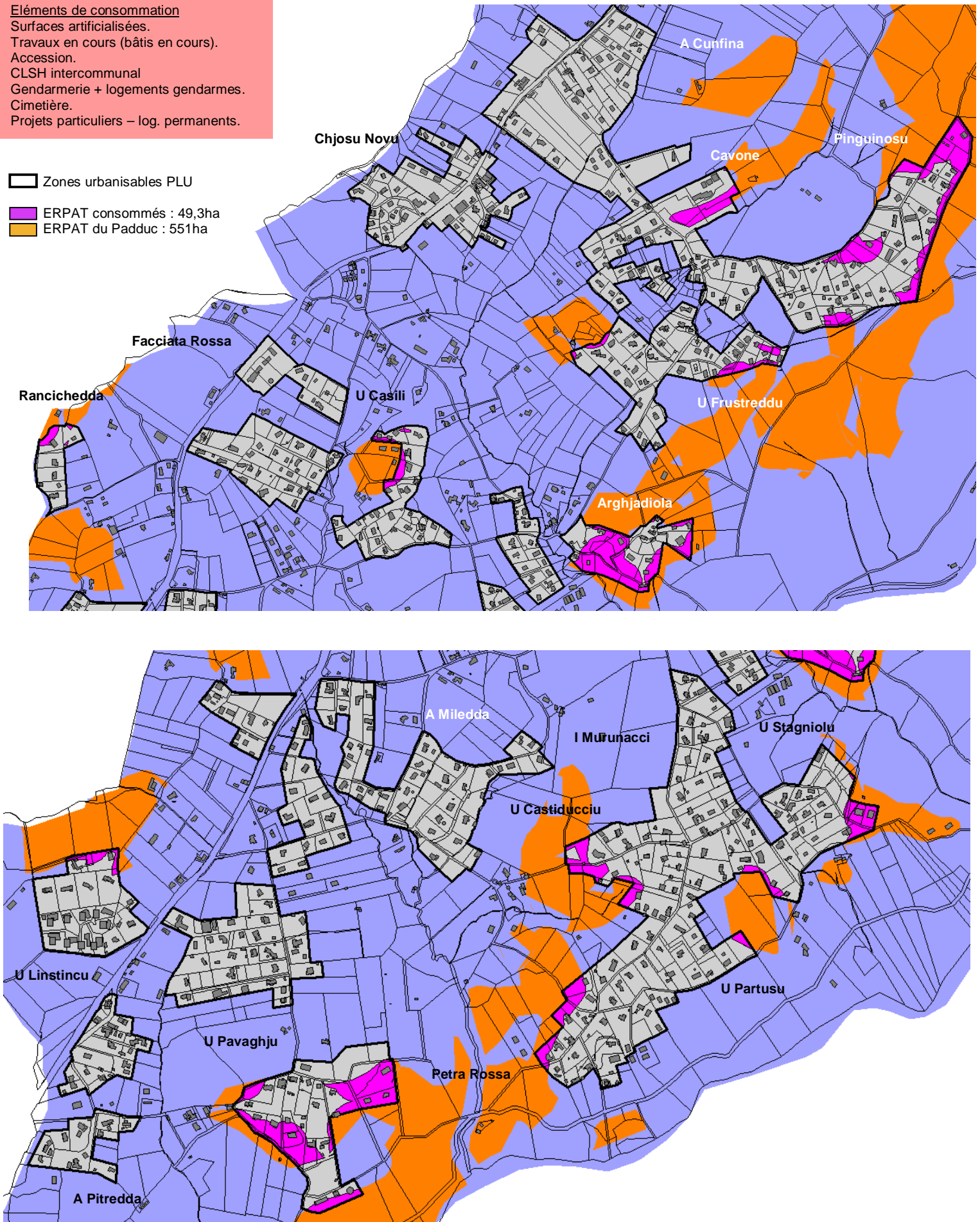
Les espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)



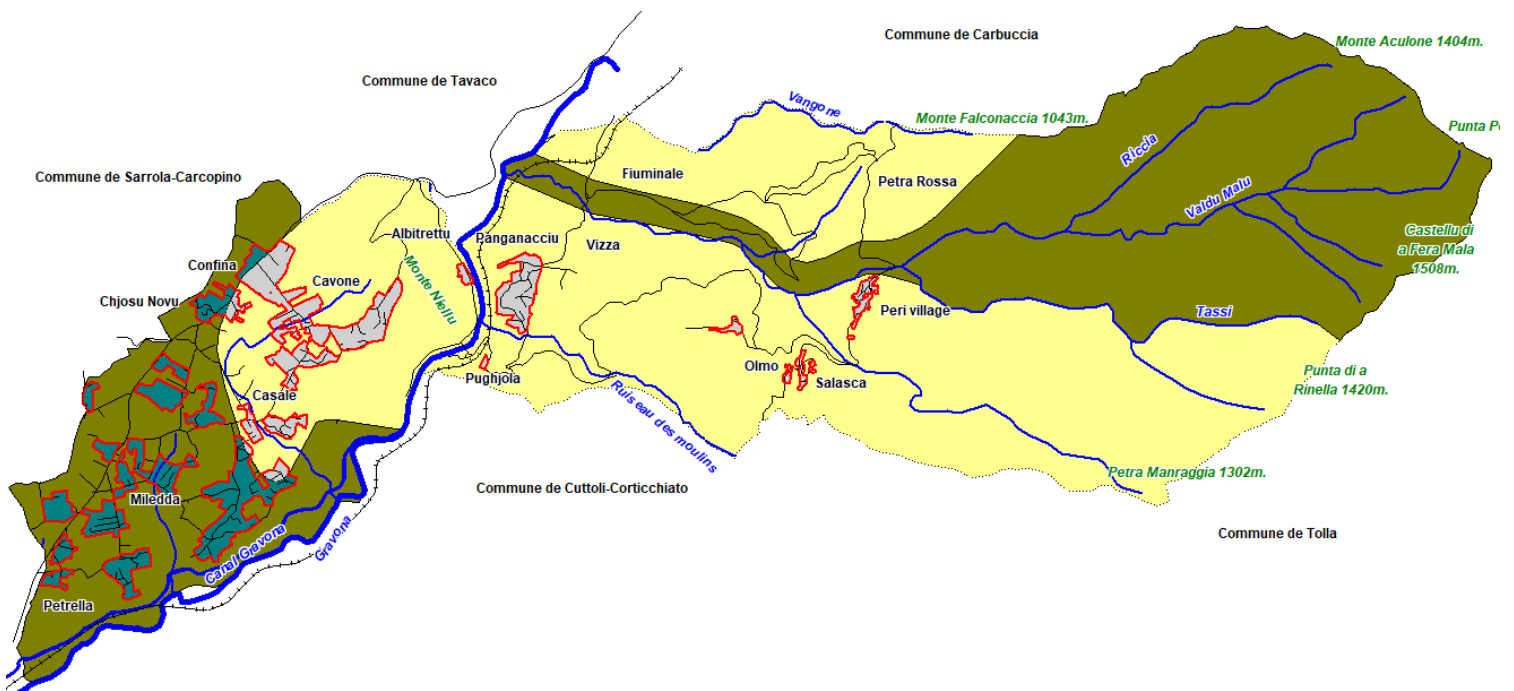
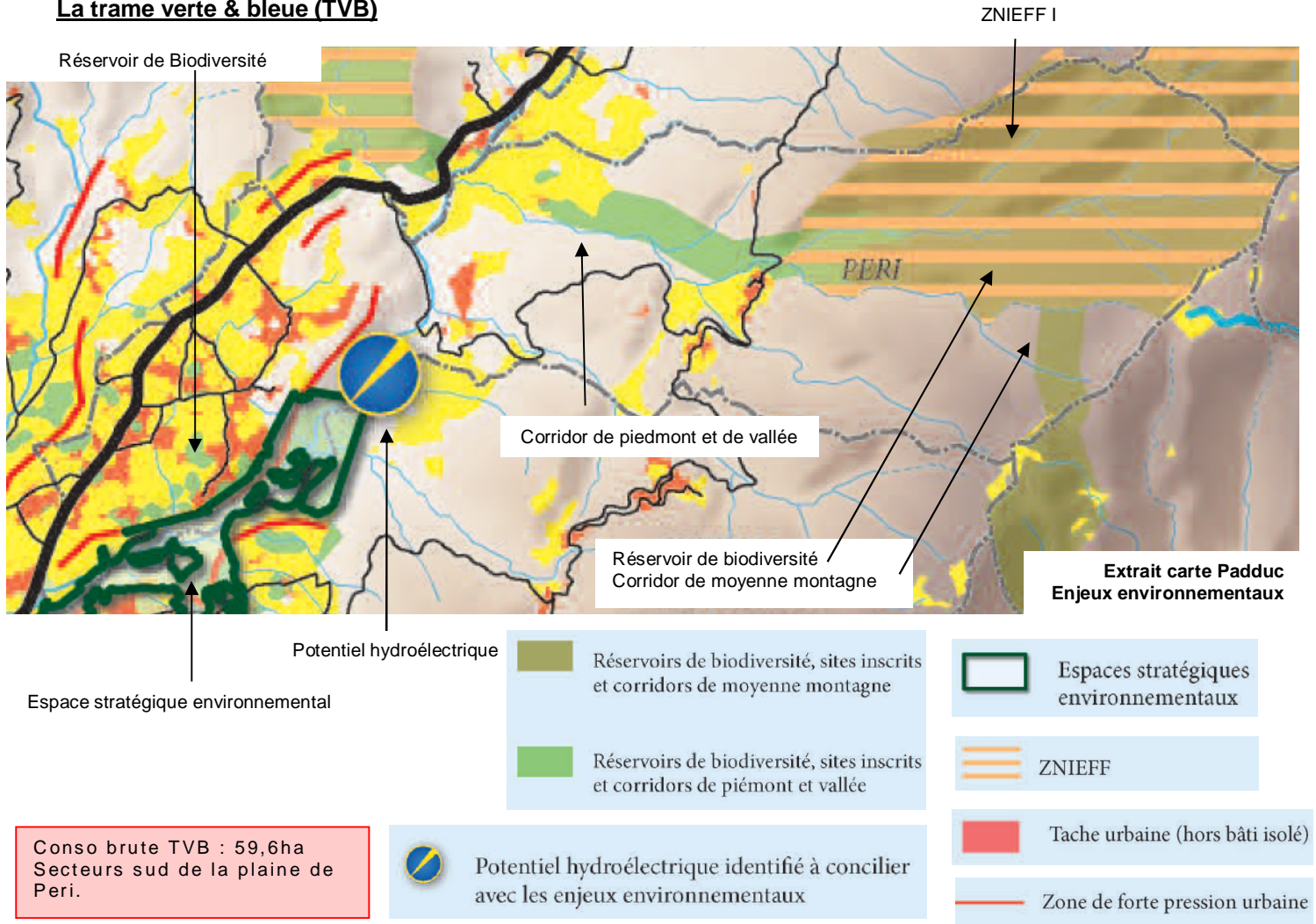
Thème	Surf. Padduc	Surf. dans PLU	Conso.
ERPAT	242ha	228,6ha	13,4ha
ENSP	1693ha	1683,0ha	10,0ha

Eléments de consommation
Surfaces artificialisées.
Travaux en cours (bâti en cours).
Accession.
CLSH intercommunal
Gendarmerie + logements gendarmes.
Cimetière.
Projets particuliers – log. permanents.

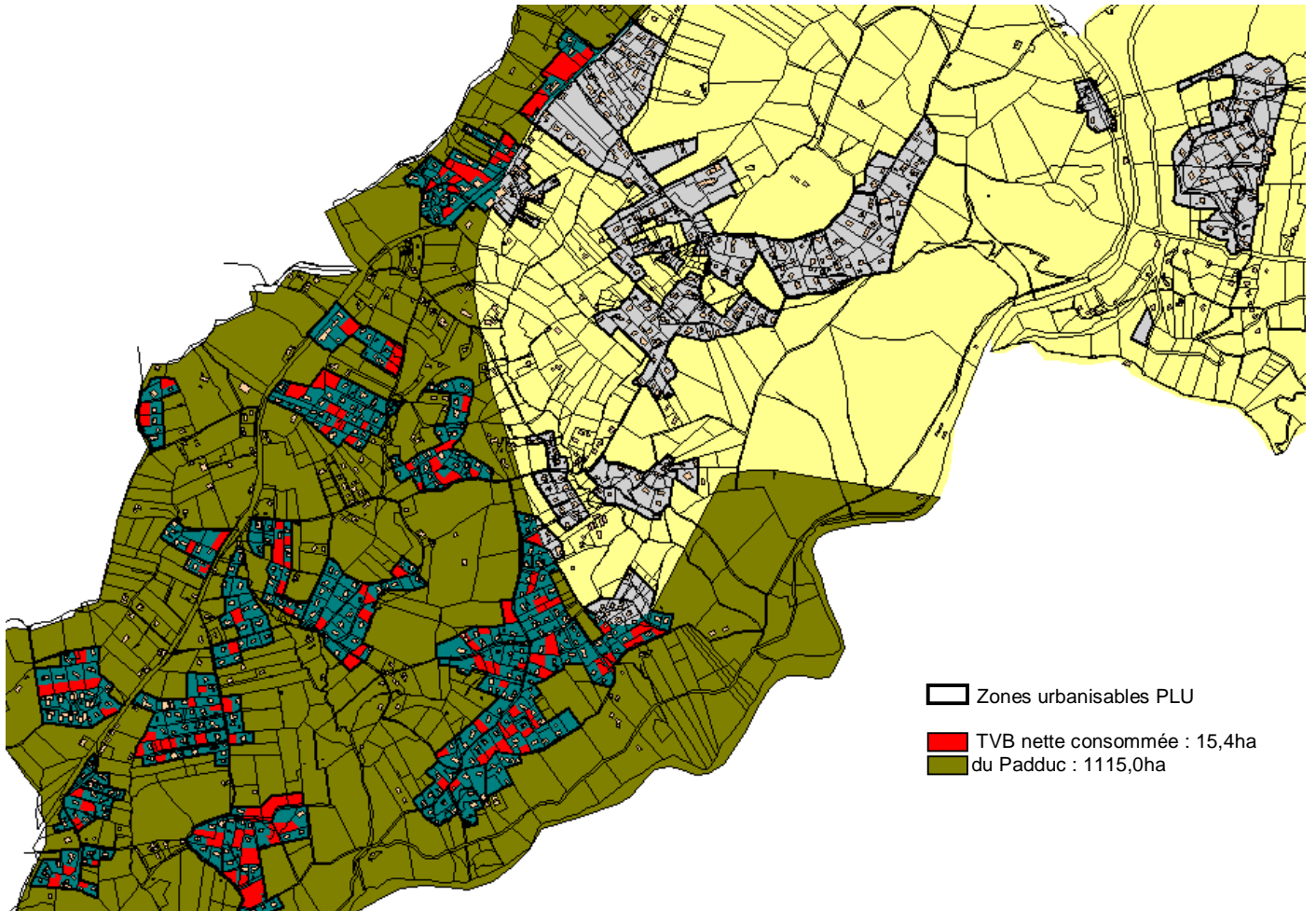
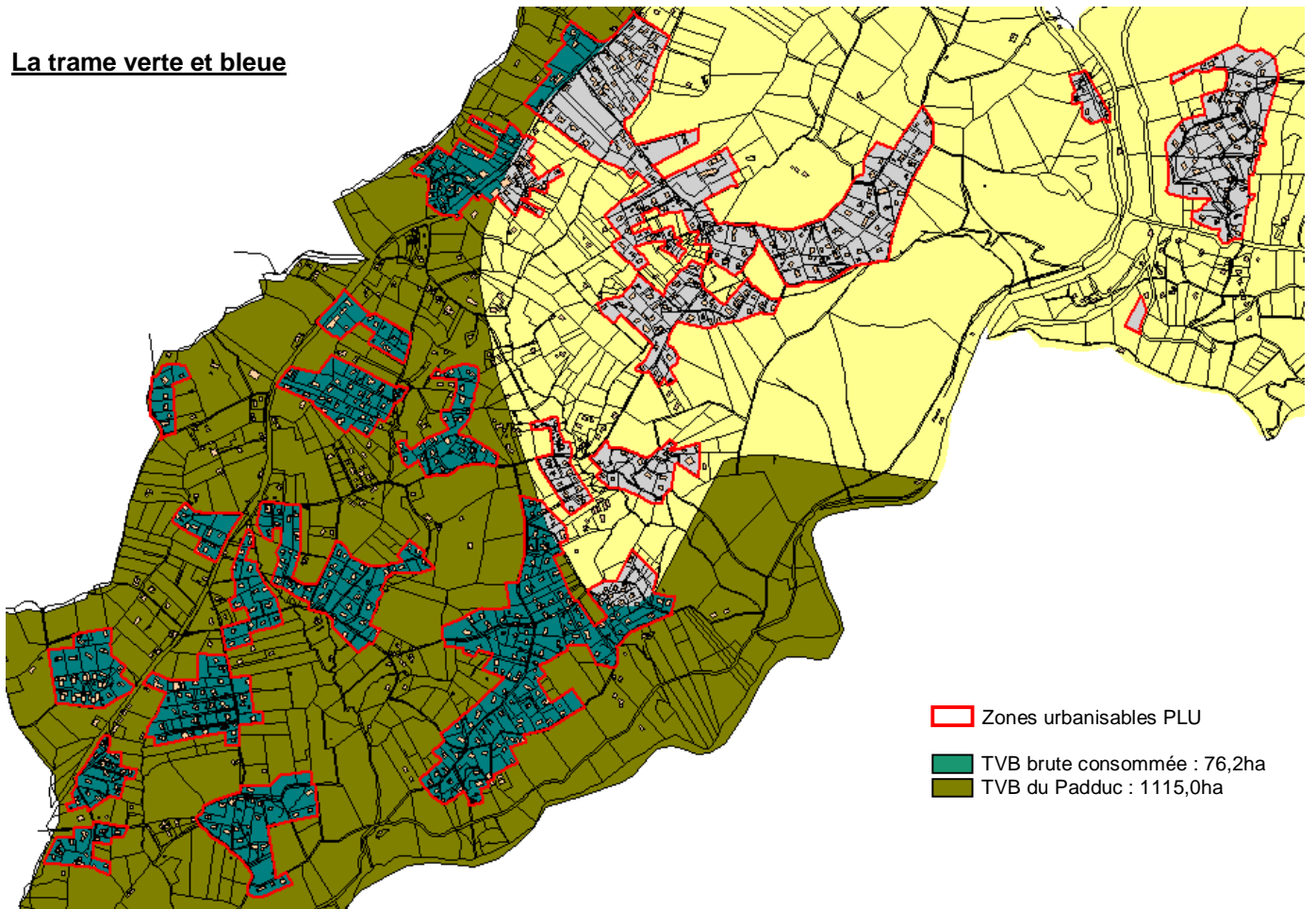
-  Zones urbanisables PLU
-  ERPAT consommés : 49,3ha
-  ERPAT du Padduc : 551ha



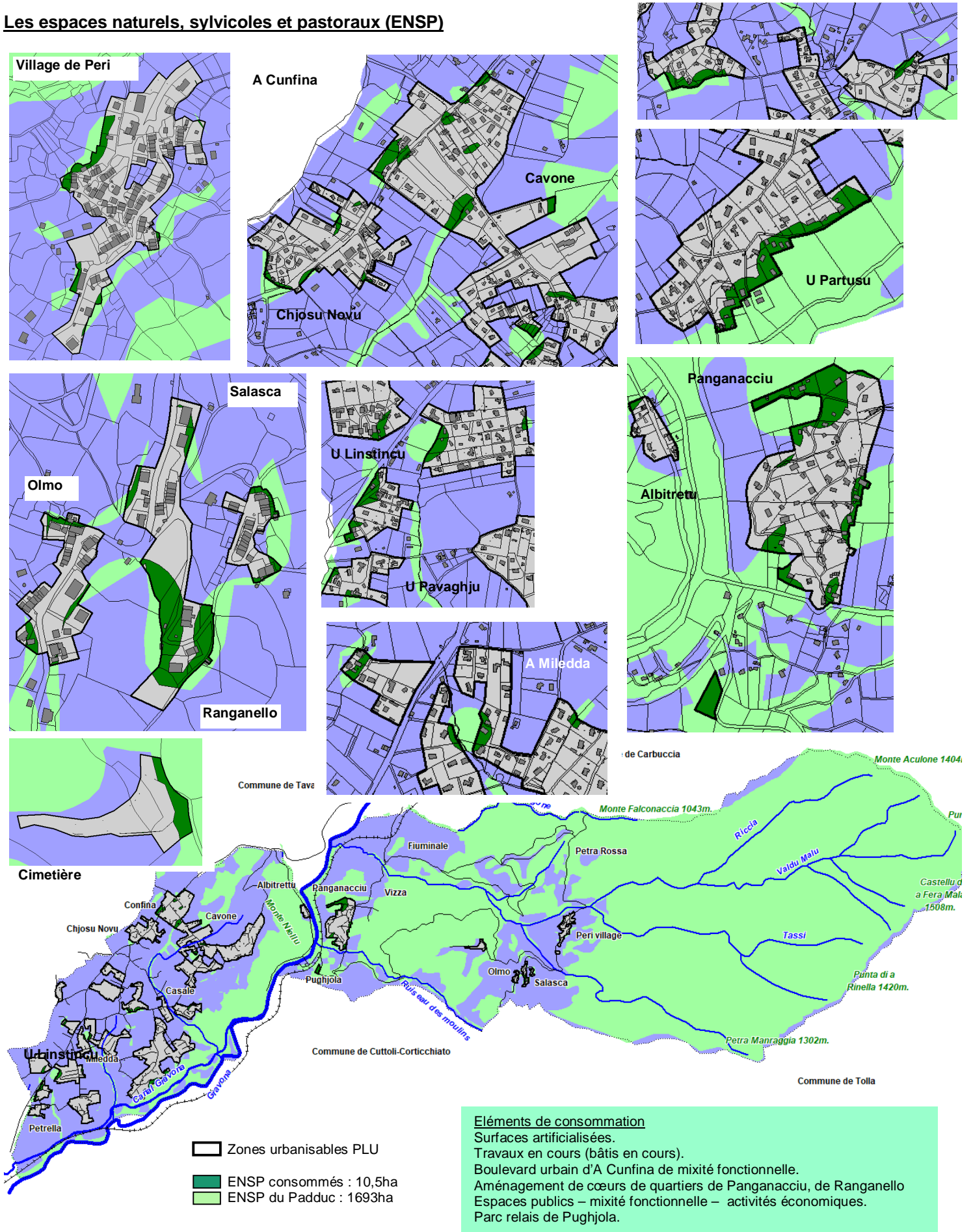
La trame verte & bleue (TVB)



La trame verte et bleue



Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux (ENSP)

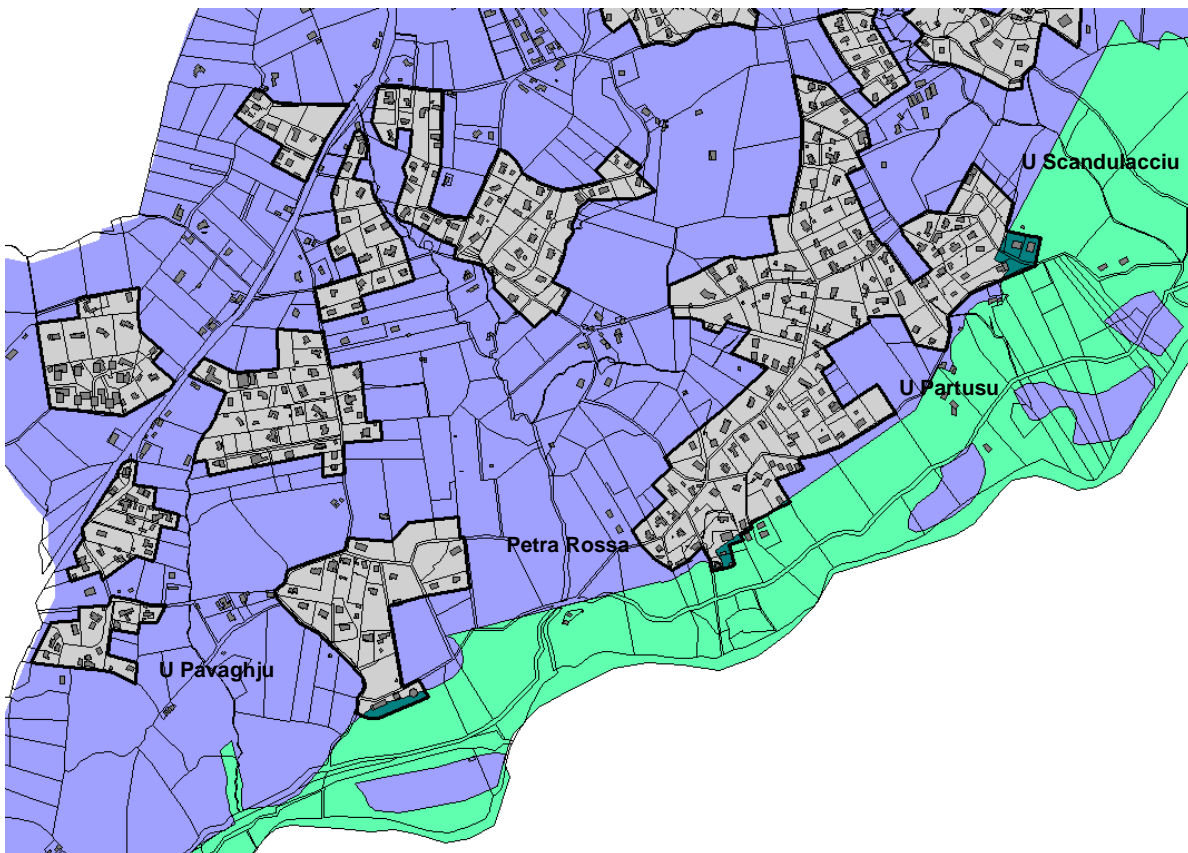
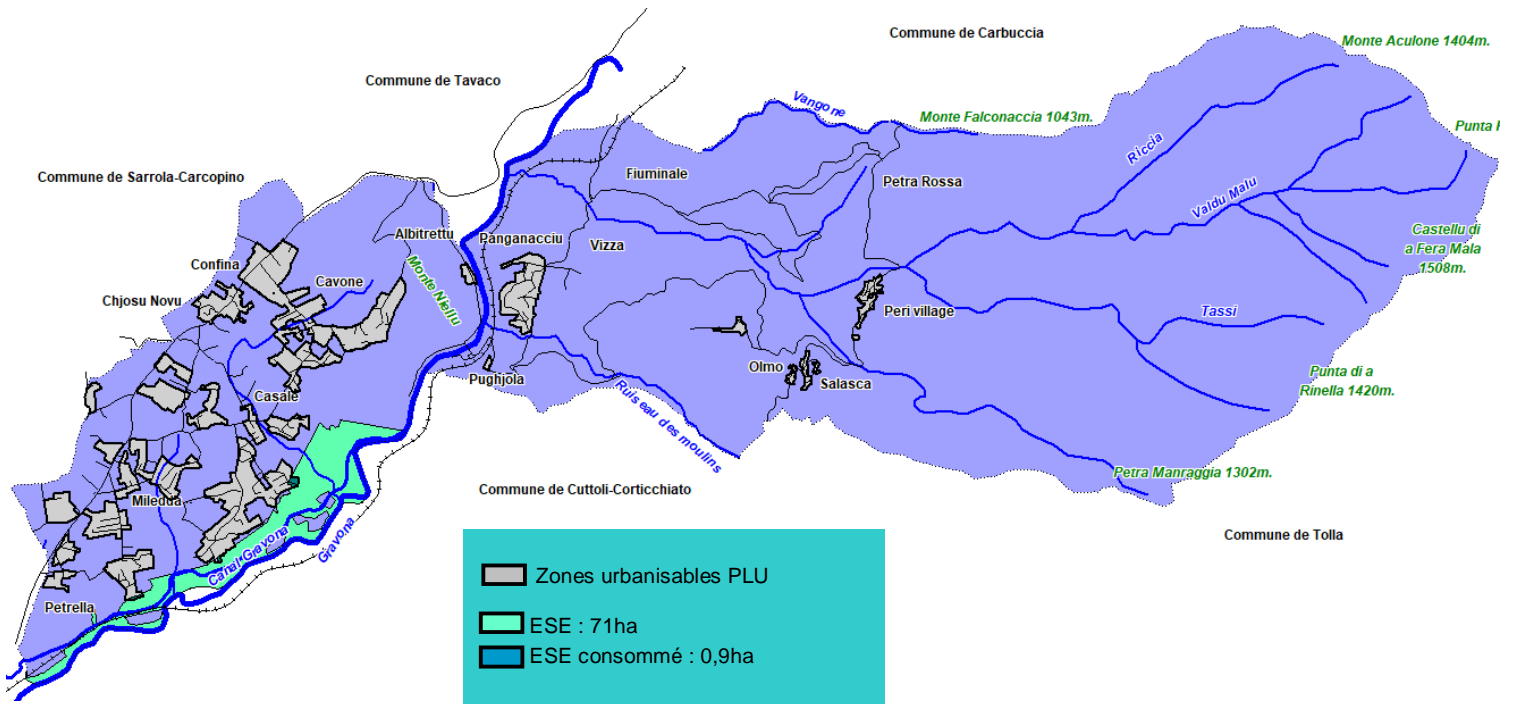


Zones urbanisables PLU
 ENSP consommés : 10,5ha
 ENSP du Padduc : 1693ha

Eléments de consommation

Surfaces artificialisées.
 Travaux en cours (bâti en cours).
 Boulevard urbain d'A Cunfina de mixité fonctionnelle.
 Aménagement de cœurs de quartiers de Panganacciu, de Ranganello
 Espaces publics – mixité fonctionnelle – activités économiques.
 Parc relais de Pughjola.

Les espaces Stratégique Environnementaux (Ese)



3.3 Bilan de la consommation des ENAF au niveau de l'ensemble du document d'urbanisme

Tableau des consommations d'ENAF définis au PADDUC et actuellement exploités

Secteur	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage	Surface	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		RPG		Dont cultivés	
			Dont irrigués		Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti
Espace villageois	U - AU	6,6ha	0,3ha	0,1ha												
Entre-Deux	U - AU	13,3ha	1,2ha	0,8ha			2,2ha	0,6ha	3,1ha	1,4ha	-	-	0,3ha	0,3ha	-	-
Plaine de Peri	U - 2AU	123,7ha	25,0ha	10,7ha			10,7ha	2,8ha	6,0ha	1,4ha	0,9ha	0,1ha	2,4ha	2,2ha	1,9ha	1,7ha
Total PLU	ZC	143,6ha	26,5ha	11,6ha	-	-	13,4ha	3,4ha	10,0ha	3,1ha	0,9ha	0,1ha	2,9ha	2,5ha	1,9ha	1,7ha

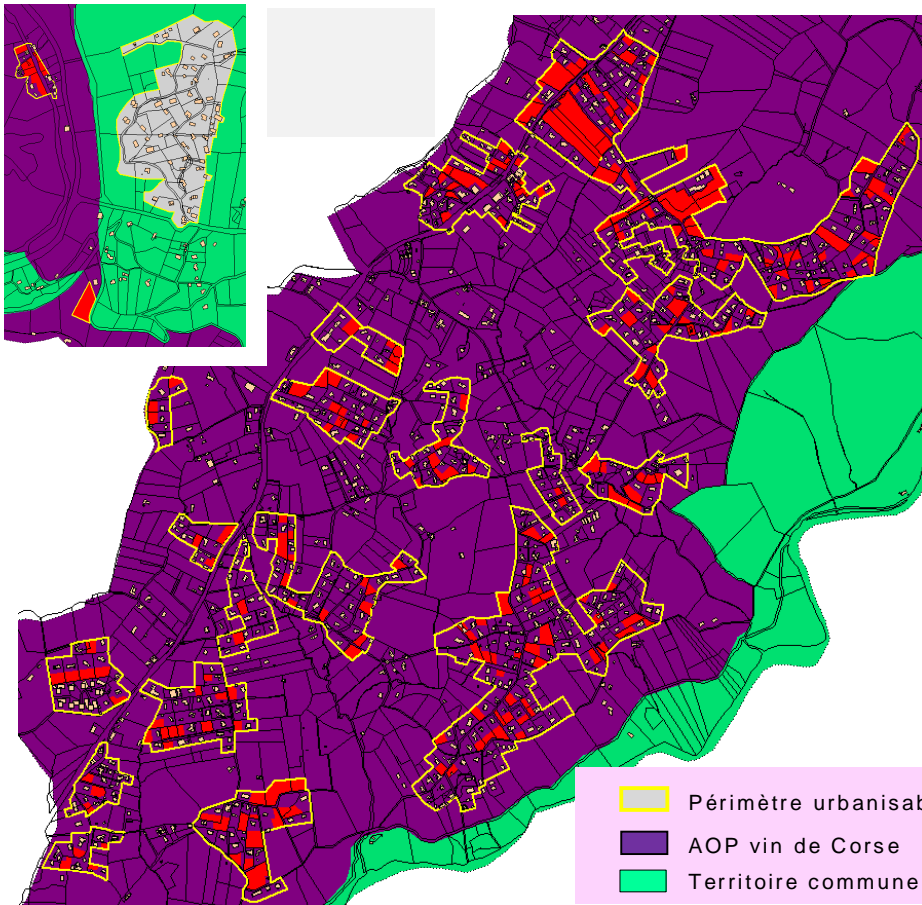
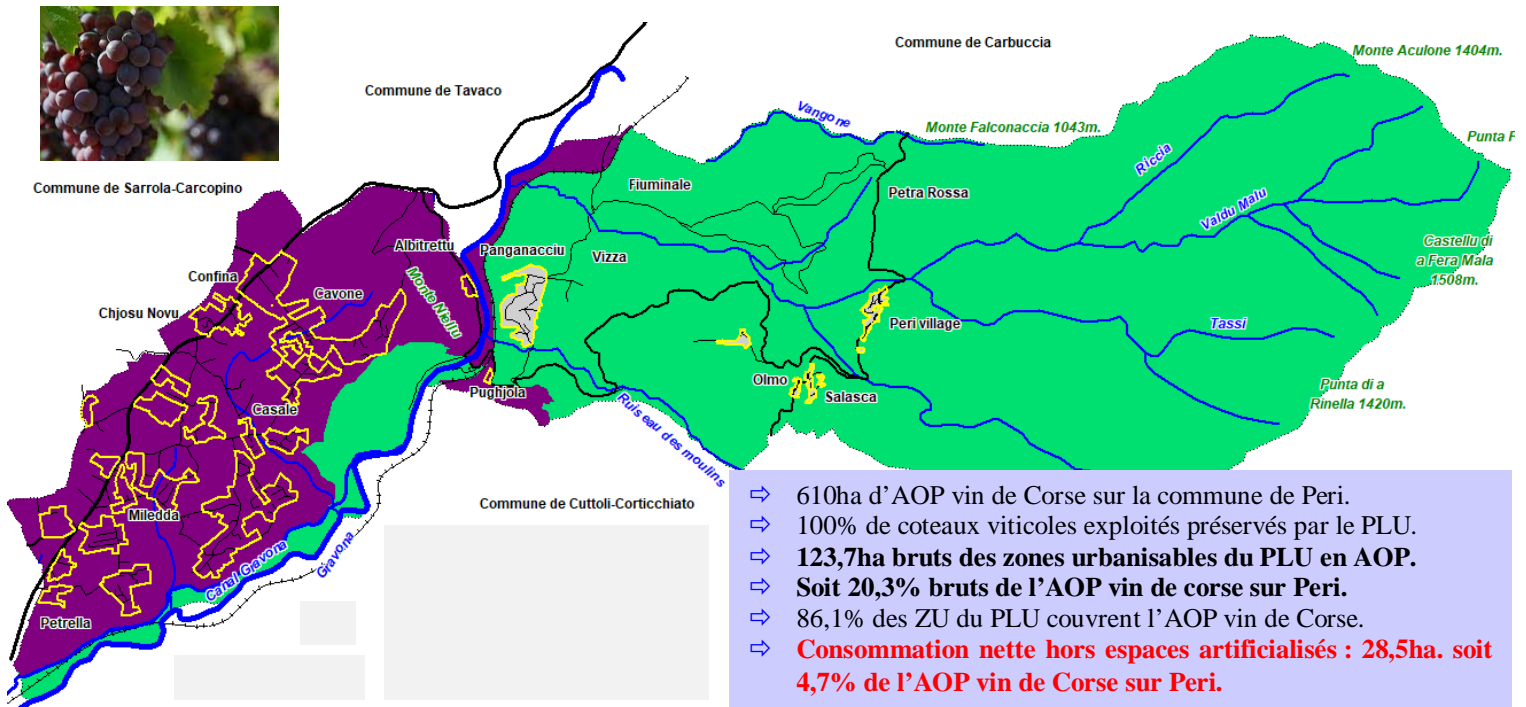
Tableau des consommations d'ENAF selon le zonage SODETEG

Secteur	PLU		Espaces Sodeveg									
	Zonage	Surface	Terres cultivables					Espaces pastoraux et vergers				
			Cultivable fort	Cultivable moyen	Cultures 1980	Total terres cultivables	Dont non bâti	Espaces pastoraux forts	Espaces pastoraux moyens	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	Dont non bâti
Espace villageois	U - AU	6,6ha	0,1ha		0,7ha	0,8ha	0,2ha	0,2ha	0,9ha		1,1ha	-
Entre-Deux	U - AU	13,3ha	-		1,7ha	1,7ha	0,9ha	1,2ha	2,2ha		3,4ha	1,0ha
Plaine de Peri	U - 2AU	123,7ha	59,4ha		19,0ha	78,4ha	17,3ha	17,0ha	10,7ha		27,7ha	6,2ha
Total PLU	ZC	143,6ha	59,5ha	0,0ha	21,4ha	80,9ha	18,4ha	18,4ha	13,8ha	0,0ha	32,2ha	7,2ha

Tableau des consommations des espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

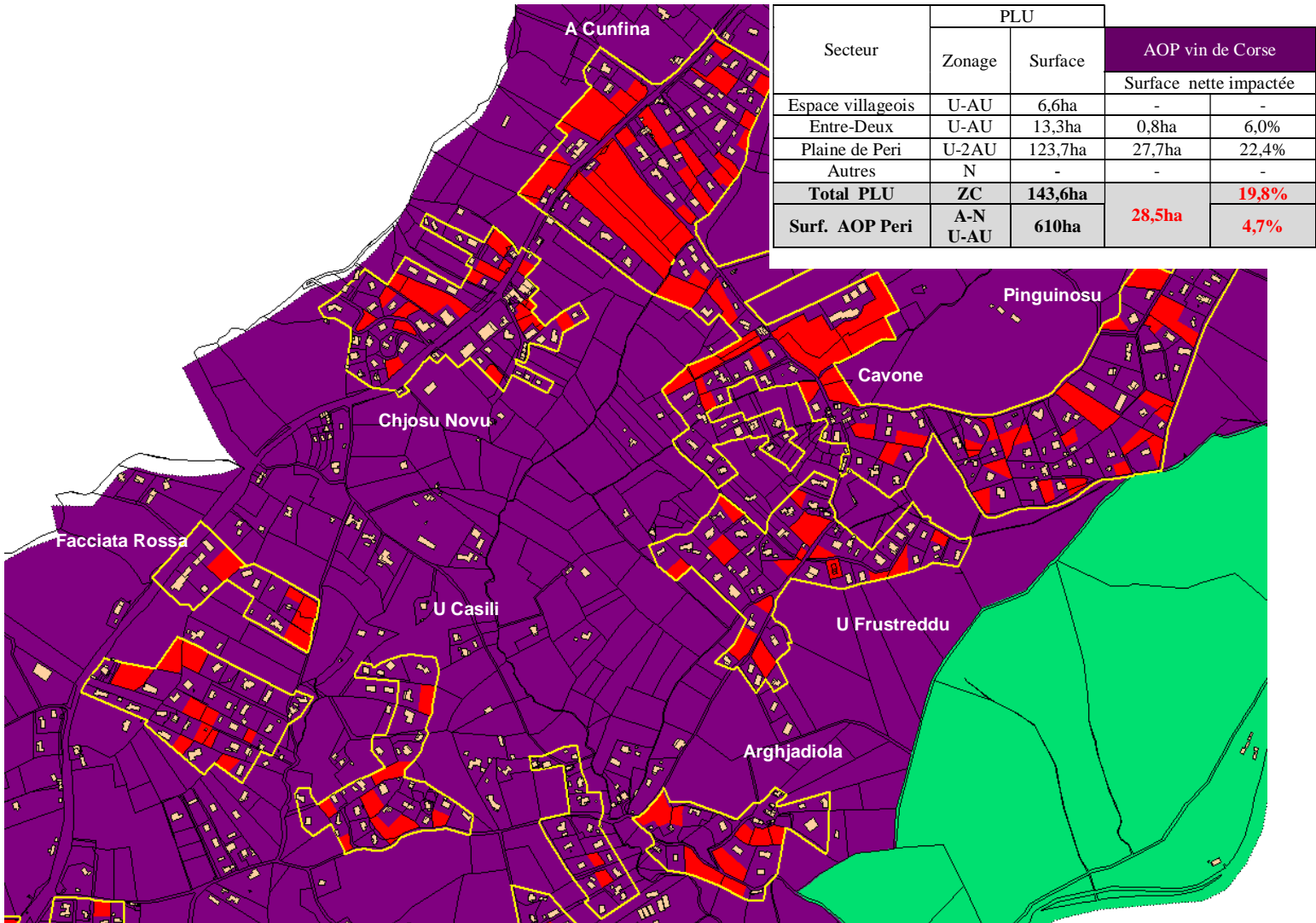
Secteur	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut									
	Zonage	Surface	ERC		TVB		Natura 2000		ZNIEFF I		ZNIEFF II		Fortes protections		Site classé/site inscrit	
			Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur
Espace villageois	U - AU	6,6ha														
Entre-Deux	U - AU	13,3ha														
Plaine de Peri	U - 2AU	123,7ha			15,4ha	12,4%							0,9ha	0,7%		
Total PLU	ZC	143,6ha	0ha	0%	15,4ha	10,7%	0ha	0%	0ha	0%	0ha	0%	0,9ha	0,6%	0ha	0%

IV – Analyse de l'emprise du PLU sur l'AOP vins de Corse

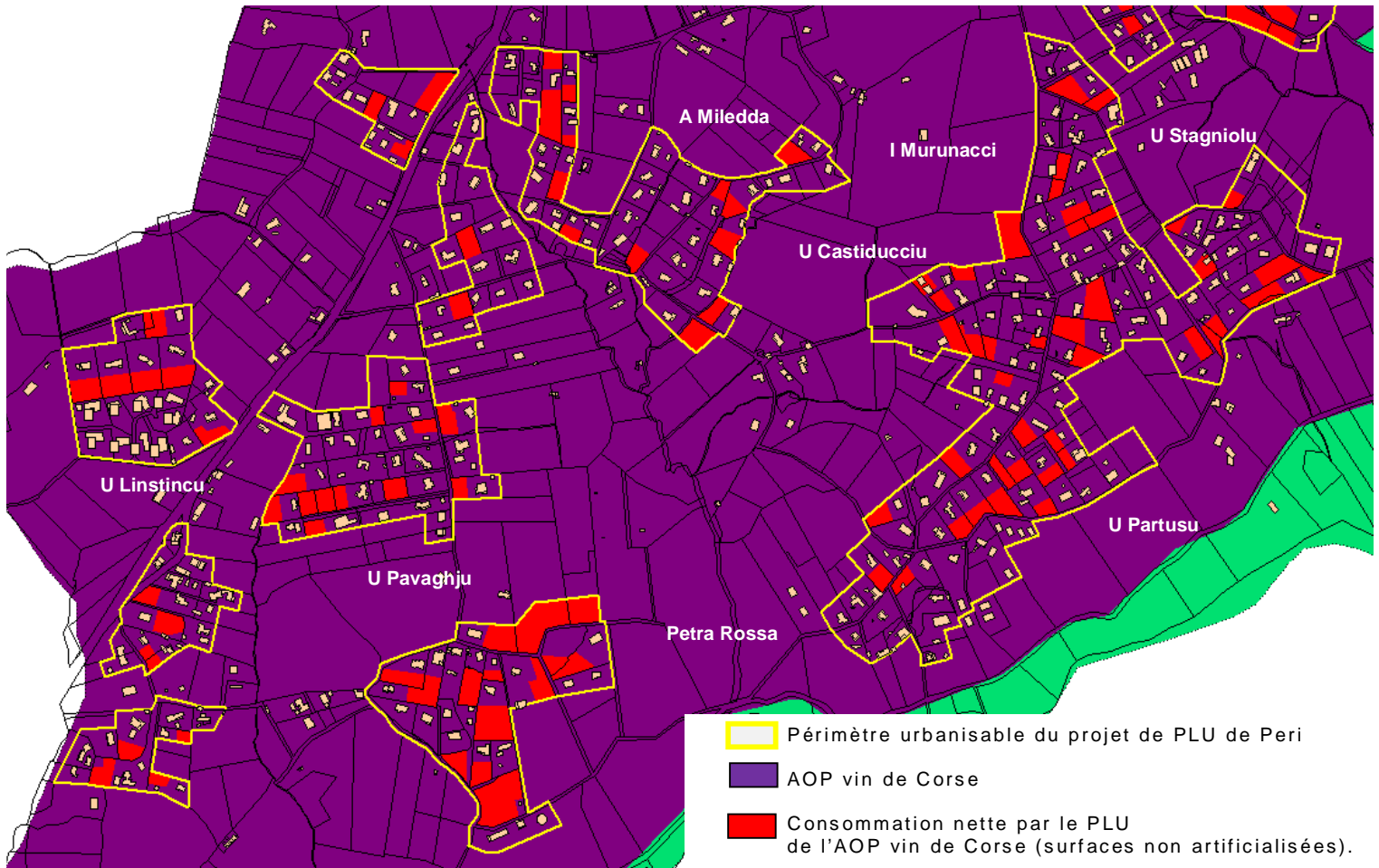


- ✓ Préserver et renforcer l'activité viticole sur la commune.
- ✓ Procéder à des campagnes de défrichage en vue de complanter de la vigne.
- ✓ Renforcer les équipements dédiés aux circuits courts.
- ✓ Soutenir de développement de l'œnotourisme.
- ✓ Mettre en place l'agritourisme sur le territoire.
- ✓ Renforcer le patrimoine agricole identitaire.
- ✓ Soutenir et développer les productions labellisées, les AOP, AOC et les IGP.





Secteur	PLU		AOP vin de Corse	
	Zonage	Surface	Surface nette impactée	
Espace villageois	U-AU	6,6ha	-	-
Entre-Deux	U-AU	13,3ha	0,8ha	6,0%
Plaine de Peri	U-2AU	123,7ha	27,7ha	22,4%
Autres	N	-	-	-
Total PLU	ZC	143,6ha	28,5ha	19,8%
Surf. AOP Peri	A-N U-AU	610ha	28,5ha	4,7%



- Périimètre urbanisable du projet de PLU de Peri
- AOP vin de Corse
- Consommation nette par le PLU de l'AOP vin de Corse (surfaces non artificialisées).

V – Eléments de conclusion & bilan

5.1 Le projet répond-il à un objectif de modération de la consommation de l'espace ?

Surface de la commune de Peri : 2365ha.
 Extension de 37ha de la tâche urbaine en 10 ans (2011-2021 de 115ha à 152ha).
 Consommation foncière par l'urbanisation en 10ans (2011-2021) : 59,7ha.
 Artificialisation des sols (imperméabilisation) en 10 ans (2011-2021) : 15ha.

*34,1ha de gisement foncier (dont 13,0ha de trame verte) dans le projet de PLU.
 5,9ha en extension dans le gisement foncier du PLU (Cf. page 12).*

Evolution de la population en 10 ans (2014-2024) : +343hab.
 Taux d'accroissement moyen pondéré (2014-2024) : +1,8%.

*Evolution de la population escomptée sur les 10 prochaines années : +350hab.
 TAMP (2023-2033) : 1,6% (-2 points).*

Production de logements sur les 10 dernières années : 235u. (2014-2024).
*Prévision du nombre de logements : +180 logs. nouveaux sur les 10 prochaines années + 42logs. en cours.
 83% de logements permanents attendus contre 77% sur la dernière période intercensitaire = renforcement continu du parc de logements permanents.*

*Surface urbanisable du PLU arrêté : 143,6ha.
 Gisement foncier du PLU arrêté : 34,1ha
 Surface foncière à densifier : 28,2ha.
 Surface urbanisable en extension : 5,9ha.
 Trame verte en zone urbanisable : 13,0ha.*

5.2 Le projet répond-il à un objectif de préservation des ENAF ?

SAU commune de Peri : 281ha.
 RPG : 1293ha.
 Zones agricoles (A) projet PLU : 2125ha. (89,9% de la surface totale de la commune).
 Zones naturelles (N) projet PLU : 96ha. (4,1% de la surface totale de la commune).
 Zone Agricole Protégée (ZAP) : 1076ha (45,5% du territoire).
 ESA du Padduc : 415ha.
 ESA du DOCOBAS : 387ha.
 ESA projet de PLU : 425ha.
*10ha supplémentaires d'ESA classés dans le projet de PLU (+ 2,4%).
 Consommation de 11,6ha nets d'ESA.
 Consommation de 3,4ha nets d'ERPAT.
 Consommation de 3,1ha nets d'ENSP.
 Consommation de 2,2ha nets de RPG dont 1,7ha de terres cultivables.
 Conso. nette AOP vin de Corse (surfaces non artificialisées) : 28,5ha soit 4,7% de l'AOP sur Peri.*

Inscription de 13ha de trames vertes comme espaces de respiration urbaine sur les ZU (U, AU, 2AU).
 Projet de verger conservatoire de al Cunfina (commune – emplacement réservé – 5ha).
 685ha de protections environnementales supplémentaires (espaces environnementaux sensibles).
 Restauration de la châtaigneraie et de la suberaie (environ 119ha).

*179ha d'Espaces Boisés Classés (34% du territoire).
 1761ha de fortes protections (ZNIEFF + ZAP), soit 74% du territoire.*

Soit 1958ha de compensations et de protections supplémentaires pour un gisement foncier PLU de 34ha soit un rapport de 1 à 58.

1958ha de compensations et de protections supplémentaires pour 6ha d'extension des zones urbanisables sur les ENAF, soit un rapport de 1 à 326.

Zones urbanisables du PLU s'élèvent à 144ha, soit un rapport de 1 à 14 au regard des compensations portée par le PLU.

Annexes

Annexe 1 : Données de cadrage.

Annexe 2 : Capacité de densification des formes urbaines – commune de Peri.

Annexe 3 : Evolution de la tâche urbaine – commune de Peri.

Annexe 4 : Cartographie des opportunités agricoles – commune de Peri.

Annexe 5 : Le zonage agro-sylvo-pastoral (Sodeteg).

Annexe 6 : recensement des pentes inférieures à 15%.

Annexe 7 : Les ESA du Padduc et ESA mis en compatibilité par le PLU.

DONNES DE CADRAGE COMMUNE DE PERI

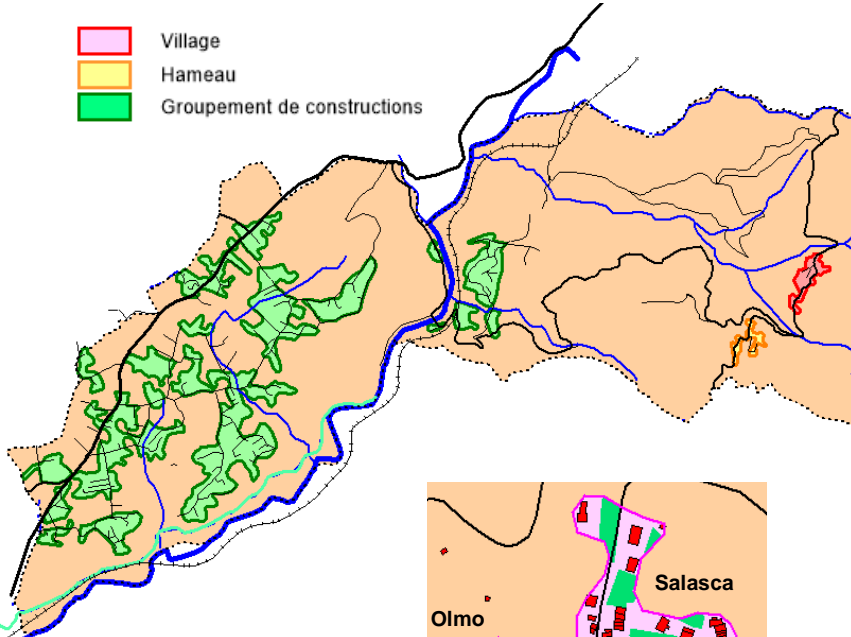
Thèmes	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution	Commentaires
Population	Population	2038 habitants en 2020 (INSEE) 2140 habitants en 2023 (commune +34 hab./an) Taux de variation (2009-2014) : + 1,1%. Taux de variation (2014-2020) : + 1,8%. Taux de variation (2020-2023) : +1,8% Densité de la population en 2020 : 86,2 hab./km ² . Densité de la population en 2024 : 90,5 hab./km ² .	+ 350hab. sur 10 ans avec un TAMP de 1,6%/an. + 137hab. sur 4 ans avec un TAMP de 1,8%/an. N+10 avec un TAMP de +1,6 % = + 418 hab. La commune prévoit 350 hab. supplémentaires sur 10ans (2023-2033) soit un TAMP de 1,6% <i>(en-deçà des chiffres que projections INSEE).</i>	La délivrance de PC accordés sur ces trois dernières années vont engendrer la livraison de 43 logements supplémentaires. Le PLU envisage l'installation de 15 familles et 35 hab. supplémentaires/an entre 2023 et 2033 soit +350 hab. sur 10ans. Ces perspectives se justifiant avec la réalisation attendue 3 quartiers de constructions d'habitat permanent de mixité urbaine dont 1 reposant tout ou partie sur du foncier communal. + surfaces densifiables sur Peri, Olma, Slasca, Paganacciu, Albitretu et la plaine de Peri.
Formes urbaines	Espace villageois de Peri	Village : 5,1ha 20 log./ha	N+10 : 20 log./ha.	Saturation – renforcement des équipements publics
	Olmo-Salasca	Hameaux : 3,1ha 15 log./ha.	N+10 : 20 log./ha.	Quartier en devenir de mixité fonctionnelle + log. indiv.
	Entre-Deux (Paganacciu, AI)	GCHE : 18,1ha 6-10log./ha	N+10 : 15-20 log./ha.	Quartiers en devenir + projets indiv
	Plaine de Peri	GCHE : 143,0ha 6-8 log./ha.	N+10 : 10-15 log./ha.	2 quartiers de mixité fonctionnelle + BD urbain
Foncier à densifier	Foncier à densifier des formes urbaines	Capacité de densification brute* des surfaces densifiables : 49,6ha *avant redéfinition du zonage PLU (restitution espaces agraires et naturels nécessaire, trames vertes, continuités écologiques... ce qui réduit les surfaces mutables de FU).	Environ 410 logements sur l'ensemble sur 10ans Ramené à 350 logements nouveaux avec un gisement net de 34,1ha dans le PLU.	La commune de Peri attend une croissance de 180 logements sur 10ans (2023 – 2033) + 43 logs en cours. Des extensions des formes urbaines sont nécessaires pour répondre aux besoins publics et socio-économiques de la commune (espaces publics, équipements publics, groupe scolaire, résidence seniors, cité administrative, création d'emplois – échoppes – ateliers...).
Construction et logement	Permis de construire	<u>240 PC par an</u> accordés sur les 10 dernières années Uniquement pour des constructions d'habitations 43 constructions en travaux actuellement.	150 PC attendus par la commune sur les 10 prochaines années, <u>soit 15 PC par an.</u>	Stabilisation de la croissance du nombre de logements malgré la planification de 4 polarités urbaines, ainsi que des constructions en attente (en densification) portées par des particuliers. 6 zones 2AU déjà bâties mais à densifier sur la plaine de Peri (30ha, soit 21% des zones urbanisables).
	Logements	43 logements accordés sur les 3 dernières années (2020-2023). Uniquement pour des constructions habitations individuelles. 33 résidences principales. 10 résidences secondaires. 235 logements nouveaux sur les 10 dernières années (2014-2024) avec : 77% de résidences principales. 22% de résidences secondaires. 1% de logements vacants.	+ 180 log. supplémentaires estimés sur 10ans + 43logements en cours Soit environ 720m ² /logements en moyenne. Environ 14 logements par hectare de foncier disponible hors aménagements (Cf. commentaires ci-contre)	Gisement foncier 34,1ha avec : 7% dédiés aux VRD : 3ha. 13 % dédiés aux espaces verts et espaces publics : 5ha. (espaces verts publics) 17% dédiés aux équipements et services publics : 7ha. 5% dédiés au stationnement : 2ha. 13% dédiés au développement économique : 5ha. 45% dédiés à l'habitat : 13ha.
	Consommation des ENAF sur 10 ans (2011-2021)	59,7 ha consommés par la construction sur 10 ans. 6,0ha/an en moyenne consommés par la construction. 40,0ha d'espaces agraires consommés en 10ans. 6,4ha d'espaces naturels et forestiers consommés en 10ans.	Objectif de modération de la consommation : Passer de 22500m ² /log. à moins de 800m ² /log. (moyenne). Consommer moins de 1,3ha/an de foncier pour la construction de logements (moyenne).	Réduire de 60% la consommation foncière Réduire de 50% le foncier disponible dédié à l'habitat. Réduire de 60% le foncier nécessaire pour un logement

DONNES DE CADRAGE COMMUNE DE PERI

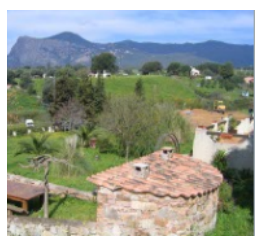
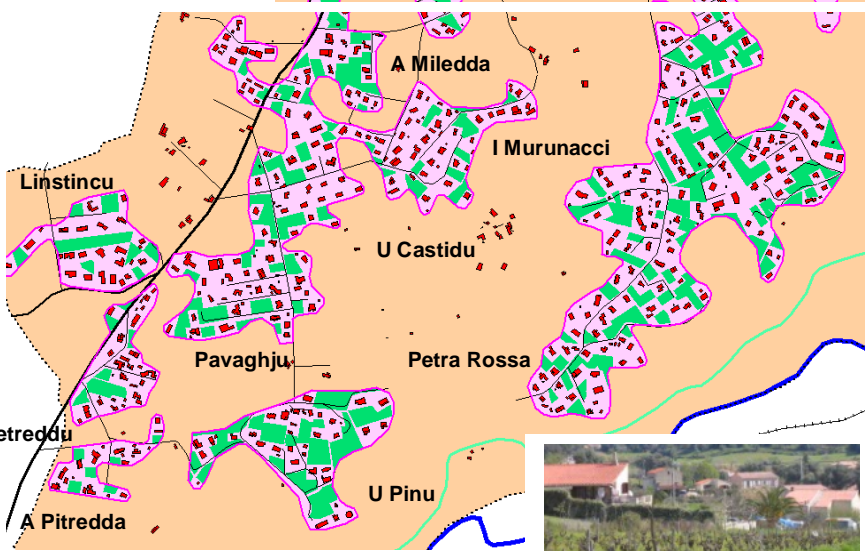
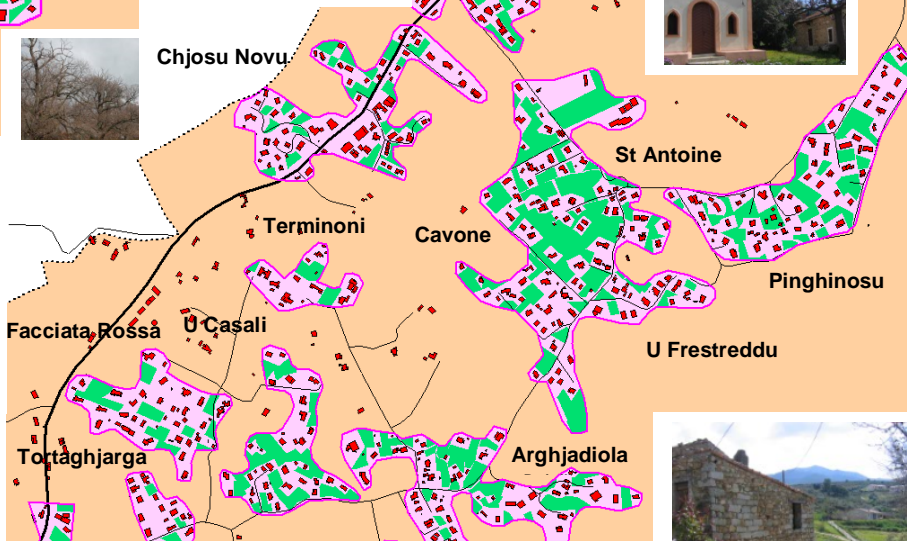
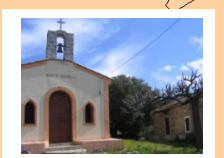
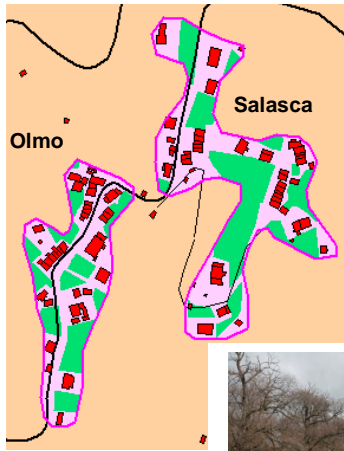
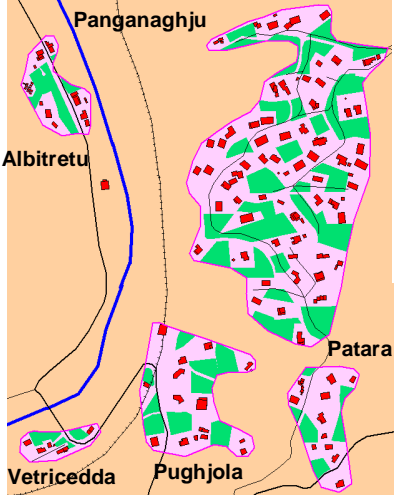
Thèmes	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution	Commentaires
Agriculture	SAU	SAU en 2000 : 458ha SAU en 2010 : 281ha Taux de variation de la SAU : -39% Surface des ilots déclarés en 2022 : 1293ha	Croissance du maraîchage. Expansion des cultures permanentes. Renforcement de la viticulture.	Un renouveau agro-pastoral viticole en cours. Renforcement des circuits courts soutenus par la commune de Peri. ZAP de Peri de 1076ha (45,5% du territoire).
	Zonages agricoles et sylvicoles du Padduc	RPG : 1293ha. ESA du Padduc : 415ha. ESA du DOCOBAS : 387ha. ERPAT : 242ha ENSP : 1693ha	ESA PLU : 425ha (+10ha soit +2,4%) Zones A du PLU : 2125ha. Zones N du PLU : 96ha.	Modalités de mise en compatibilité avec le Padduc Espaces cultivables moyennes et fortes pot. cultures 1981 Pentes < à 15% + espaces améliorables fortes et moyenne potentialités. Terrains exploités, cultures, parcours en 2022 Cartographie DOCOBAS + PADDUC
	Exploitants	Nombre d'exploitants en 2000 : 17u. Nombre d'exploitant en 2010 : 12u.	-29% (5 exploitants) déprise agraire et pression foncière.	Croissance verte et redéploiement Installation de jeunes agriculteurs & circuits courts. ZAP de 1076ha
	Orientations des exploitations	Polyculture Poly-élevage Viticulture, maraîchage.	Chute de 44% des surfaces toujours en herbe. Hausse de la viticulture et du maraîchage.	Redéploiement de l'agriculture sur le territoire, sur la plaine de Peri, restauration des châtaigneraies, de la suberaie, des jardins (DOCOBAS)
	AOC & IGP	AOP Bocciu. AOP Prisuttu, lonzu, coppa. IGP clémentine corse. AOP Oliu di Corsica. AOP Mele di Corsica.	Renforcement des labels de qualité Production à forte VA. Diversification des productions. Transformation alimentaire.	Sous-occupation du foncier agro-sylvo-pastoral. Opportunités de développement dans la viticulture, l'arboriculture sèche, le maraîchage, l'élevage et l'apiculture (Cf. page 47).
	Equipements structurants	Absence regrettable de réseau d'irrigation OEHC sur la commune	Sans suite de l'OEHC.	Forages pour le pastoralisme. Opportunités limitées pour le maraîchage, l'arboriculture et les cultures fourragères.
Espaces naturels & forestiers	Espaces naturels & forestiers	662ha dont 7,5ha artificialisés depuis 1982	Consommation de 10,5ha par le PLU dont 3,1ha non bâtis.	Espaces artificialisés. Constructions en cours et PC épurés de tous recours. 4 projets de quartiers, 1 porté par la commune. 1 boulevard urbain de mixité fonctionnelle. 2 Projets de quartiers de mixité urbaine.
Développement économique	Projets agricoles	Renforcement de la viticulture. Développement du maraîchage. Chute de l'élevage et des parcours extensifs. Disparition des cultures fourragères.	Marché des producteurs & circuits courts. Arboriculture fruitière. Projet de verger Conservatoire Redéploiement de l'élevage extensif. Développement de l'arboriculture fruitière méditerranéenne Développement du maraîchage.	Zone Agricole Protégée de 1076ha Projets DOCOBAS : restauration châtaigneraie, suberaie, maraîchage et jardins de polyculture. Soutien par la commune (PLU + marché des producteurs + verger Conservatoire).
	Autres projets économiques	CLSH intercommunal Maison France services Mairie Annexe Ecole du village	Résidence seniors + marché sur A Cunfina Petits commerces et services sur boulevard urbain. Mixité fonctionnelle sur Chjosu Novu et A Cunfina Artisanat d'art sur Salasca-Ranganello	Restauration – extension – valorisation Développement des commerces de détail et des services de proximité Savoir-faire identitaires – circuits courts. Artisanat Productions fermières.
Projets d'équipements publics	Projets d'équipements publics	Absence de lien social et lieux de rencontres. Sous-développement culturel. Banalisation de l'espace. Individualismes	Groupe scolaire + MAM + gymnase sur A Cunfina. Centre culturel sur le village Gendarmerie + log. sur Cavone. Aménagement de parcs de co-voiturage. Aménagement d'aires de stationnement. Aménagement de petits squares, parcs. Aménagement de places publiques. Aménagement de pistes cyclables	Renforcement des services publics. Encadrement de la petite enfance. Renforcement du lien social. Organisation du stationnement Mise en place des circulations douces Développement culturel.

Capacité de densification des formes urbaines – commune de Peri (49,6ha)

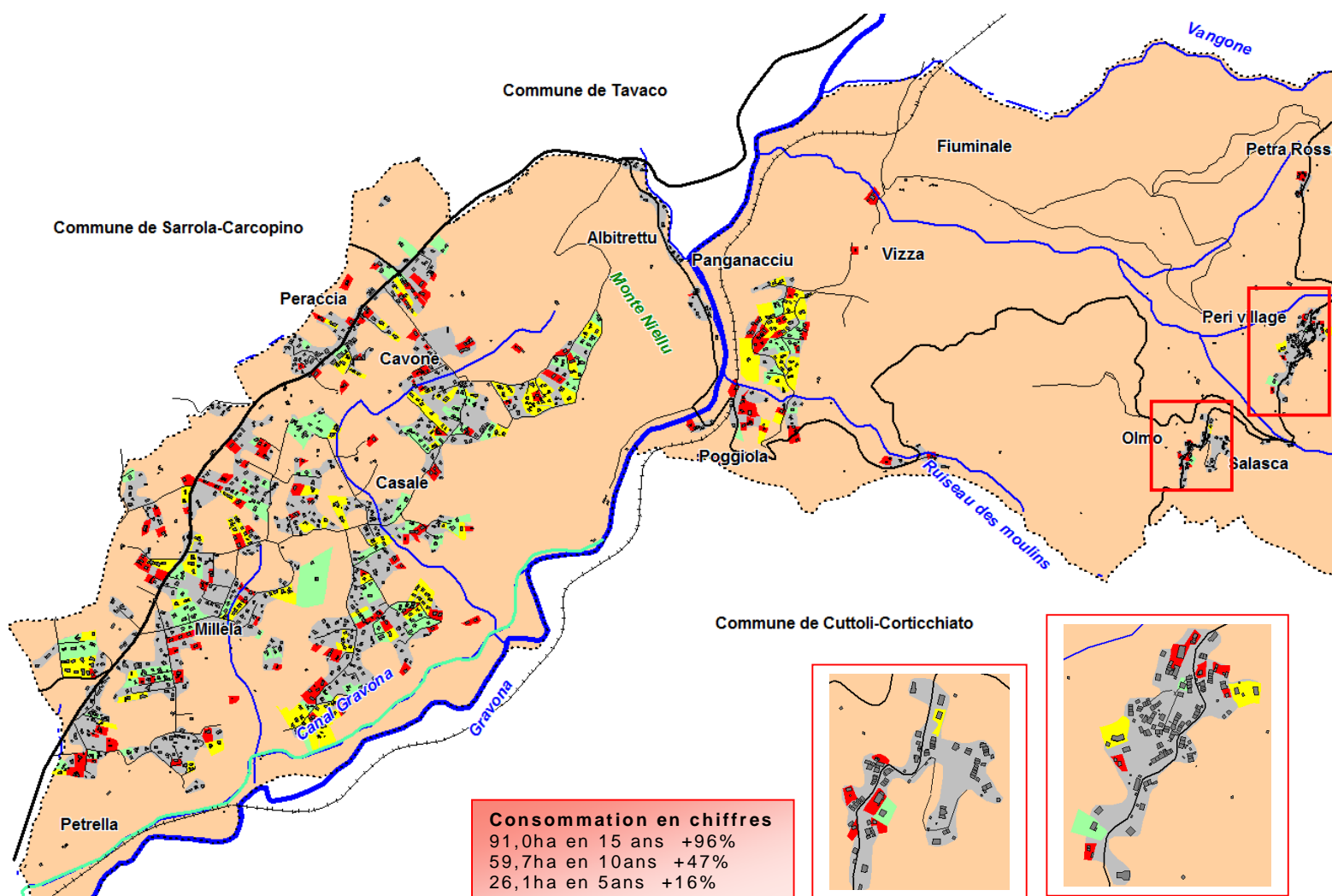
- Village
- Hameau
- Groupement de constructions



Formes urbaines	Surface	Artificialisation	Nb. de log.	Surface densifiable
Peri village	5,1ha	3,6ha	109u	1,8ha
Olmo	1,2ha	0,8ha	36u	0,4ha
Salasca	1,9ha	1,2ha	44u	0,7ha
Panganaghju	11,8ha	8,0ha	72u	3,8ha
Pughjola	2,9ha	2,0ha	15u	0,9ha
Patara	1,6ha	1,2ha	12u	0,4ha
Vetricedda	0,6ha	0,4ha	7u	0,2ha
Albitretu	1,2ha	0,8ha	14u	0,4ha
Pinghinosu	10,3ha	7,3ha	58u	3,0ha
Cavone	19,7ha	12,0ha	102u	7,7ha
A Cunfina	6,5ha	4,7ha	31u	1,8ha
Chjosu Novu	9,0ha	7,3ha	59u	1,7ha
Terminoni	2,2ha	1,8ha	8u	0,4ha
Facciata Rossa	5,6ha	4,4ha	31u	1,2ha
U Casale	5,4ha	3,4ha	26u	2,0ha
Arghjadiola				
Scandulacciu	36,7ha	25,8ha	193u	10,9ha
Tortaghjarga	2,0ha	1,8ha	19u	0,2ha
Rancichedda	3,2ha	2,1ha	12u	1,1ha
A Miledde				
Pavaghju	24,2ha	18,9ha	137u	5,3ha
U Linstincu	4,9ha	3,7ha	22u	1,2ha
Petreddu	3,6ha	3,0ha	26u	0,6ha
A Pitredda	2,1ha	1,7ha	14u	0,4ha
U Pinu	7,8ha	4,3ha	31u	3,5ha
Total	169,2ha	119,6ha	1078	49,6ha
	100%	71%	98%	29%



Evolution de la tâche urbaine – commune de Peri (près de 103ha en 20 ans)



Consommation en chiffres
 91,0ha en 15 ans +96%
 59,7ha en 10ans +47%
 26,1ha en 5ans +16%

Secteur	Surface	Nb. log.	Foncier/log.
Village	1,0ha	13u	770m ² /log.
Olmo-Salasca	0,5ha	6u	830m ² /log.
Entre-deux	14,7ha	83u	1770m ² /log.
Plaine de Peri	73,4ha	288u	2550m ² /log.
Autres	1,4ha	12u	1670m ² /log.
Ensemble	91,0ha	402u	1263m ² /log.

Consommation foncière moyenne par logement 2005-2020

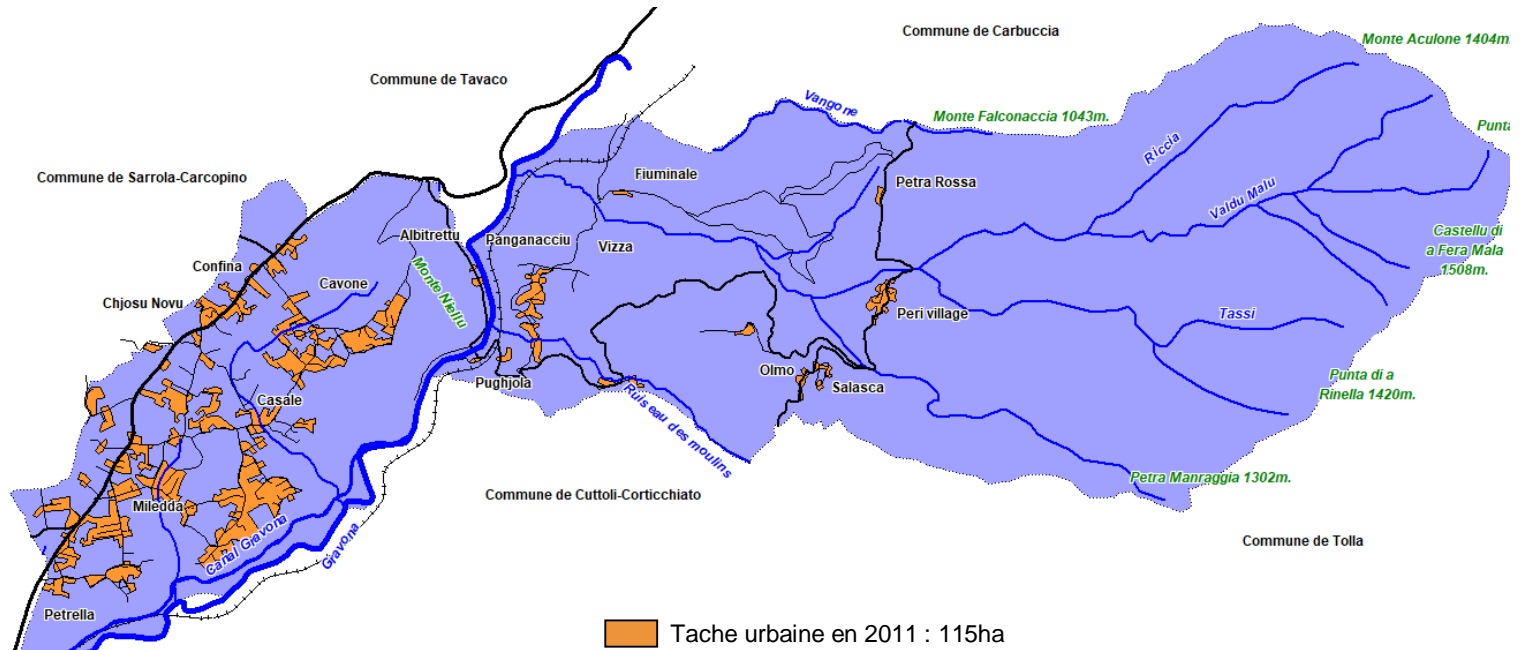
Secteur	2005-2010	2010-2015	2015-2020	Total
Village	0,2ha	0,4ha	0,4ha	1,0ha
Olmo-Salasca	0,1ha	0,1ha	0,3ha	0,5ha
Entre-deux	2,4ha	8,0ha	4,3ha	14,7ha
Plaine de Peri	28,3ha	25,1ha	20,0ha	73,4ha
Autres	0,3ha	1,1ha	1,1ha	1,4ha
Ensemble	31,3ha	33,6ha	26,1ha	91,0ha

Evolution de la consommation foncière sur 15 ans



- Consommation foncière 2020-2024 : 11,6ha
- Consommation foncière 2015-2020 : 26,1ha
- Consommation foncière 2010-2015 : 33,6ha
- Consommation foncière 2005-2010 : 31,3ha

Evolution de la tâche urbaine - Loi Climat & Résilience 2011 – 2021 Commune de Peri



Portail artificialisation des sols 2011-2021

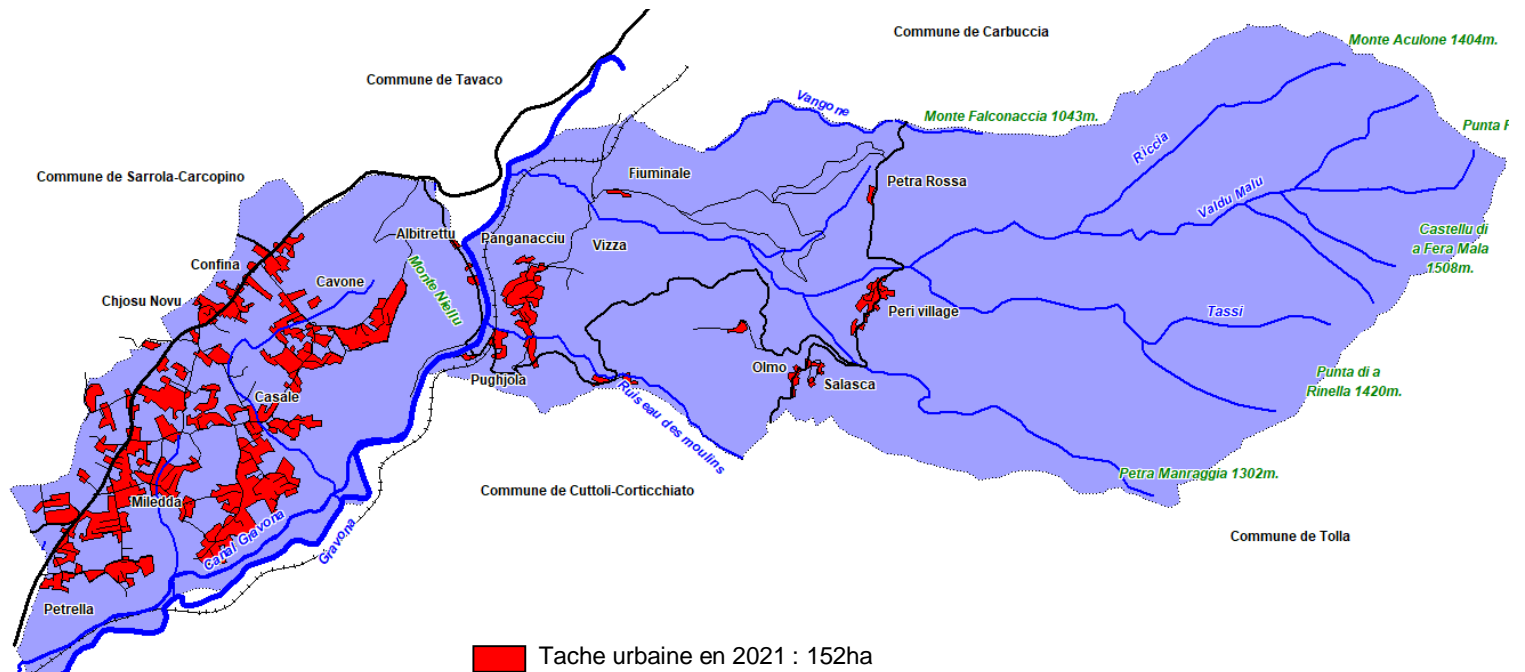
- Total : 147 657m²
- Habitat : 140 066m²
- Activités : 1790m²
- Surfaces mixtes : 77m²
- VRD : 5 978m²

Nota bene

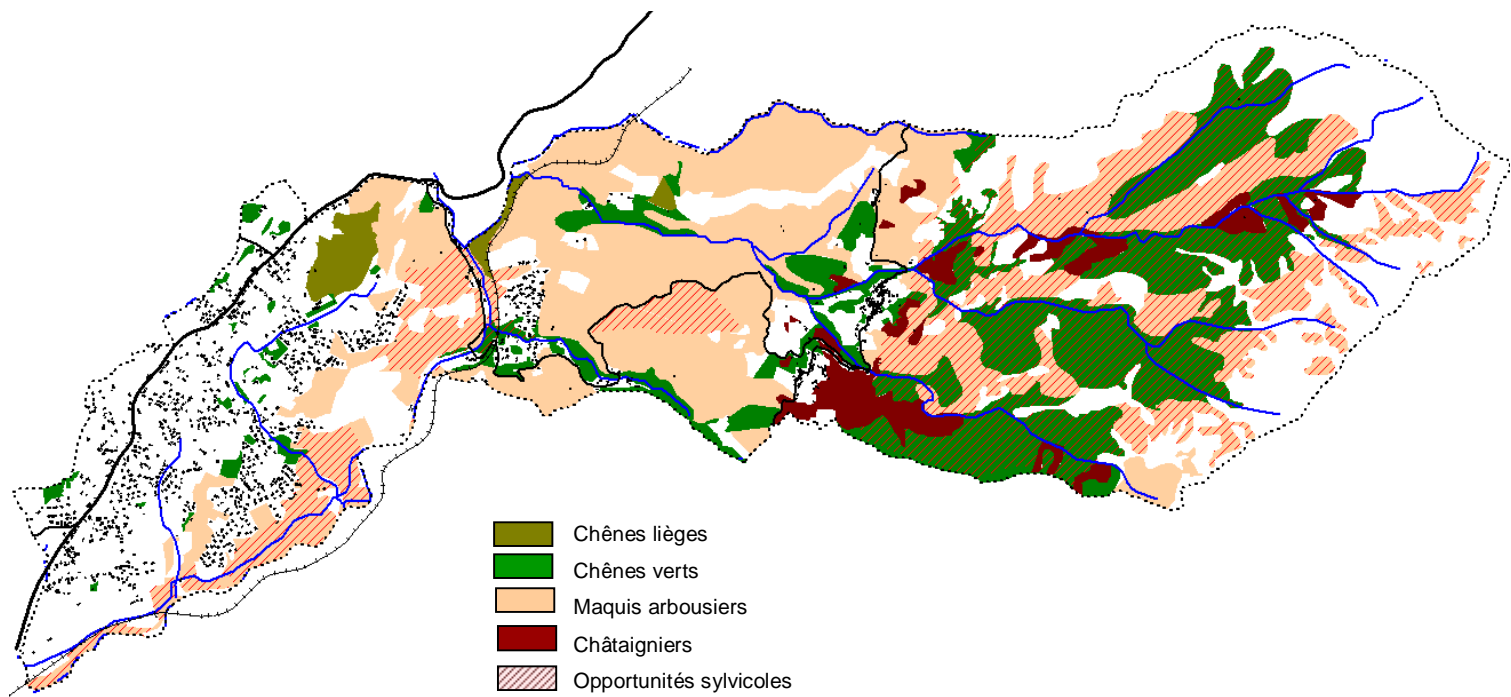
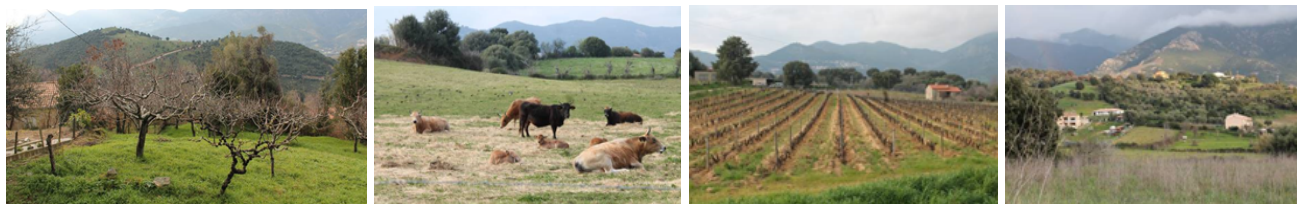
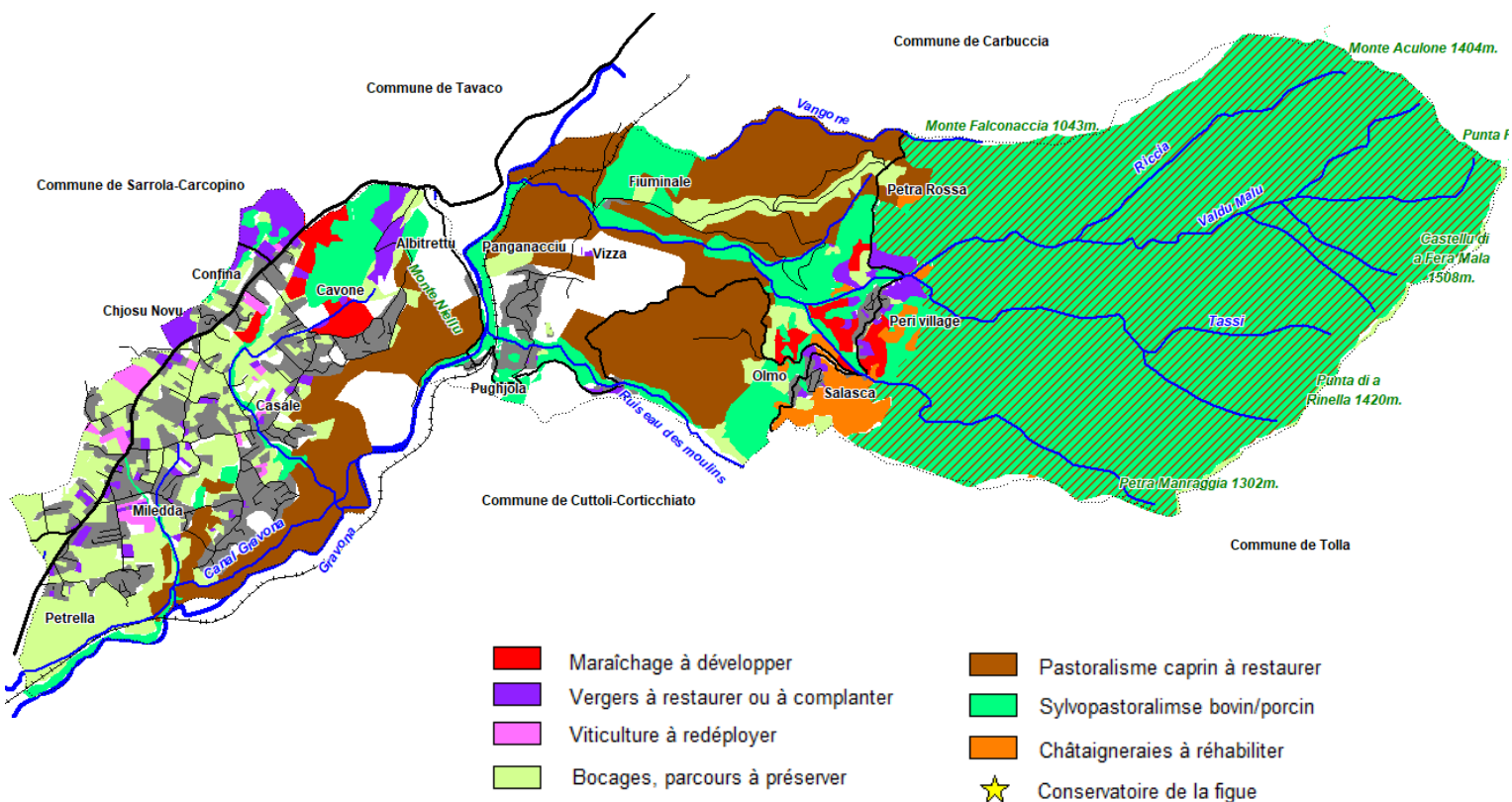
Ne pas confondre artificialisation des sols qui correspond à l'imperméabilisation nette des sols (voirie, habitat, surfaces commerciales, unités économiques, équipements publics, voiries...).

et Consommation foncière qui correspond à l'étalement urbain et la destruction des ENAF par l'urbanisation.

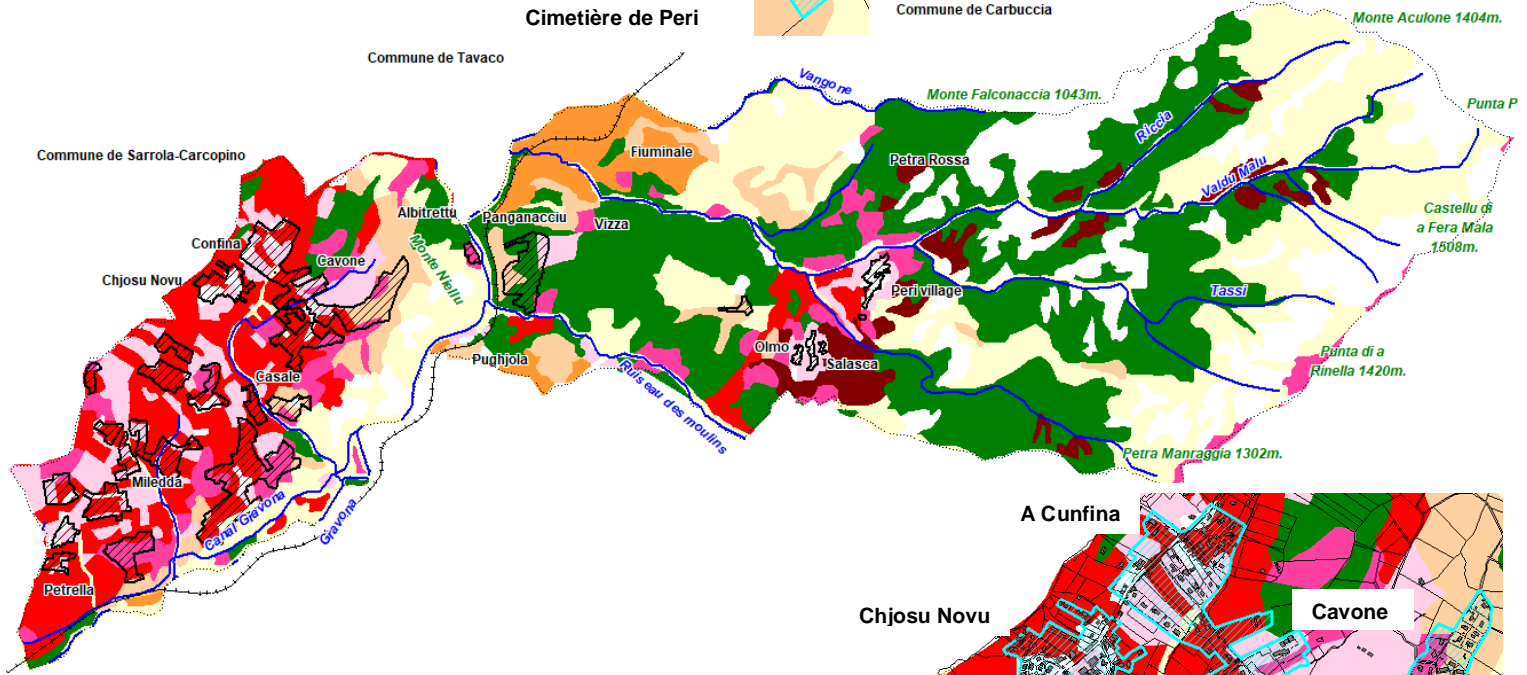
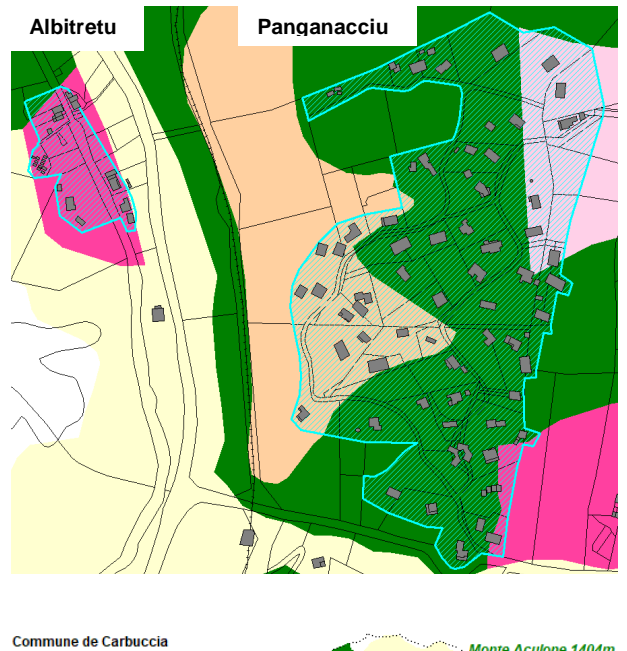
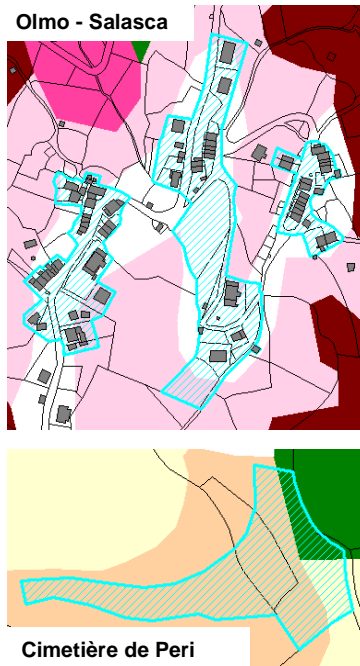
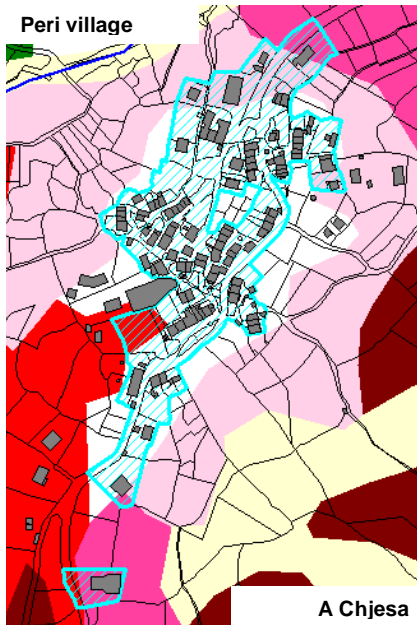
Une parcelle nouvellement bâtie consommera un espace relativement étendu en périphérie de la construction (environ un rayon de 30m.) alors que l'artificialisation se limitera à la construction, aux terrasses, à la piscine, aux annexes, au garage...)



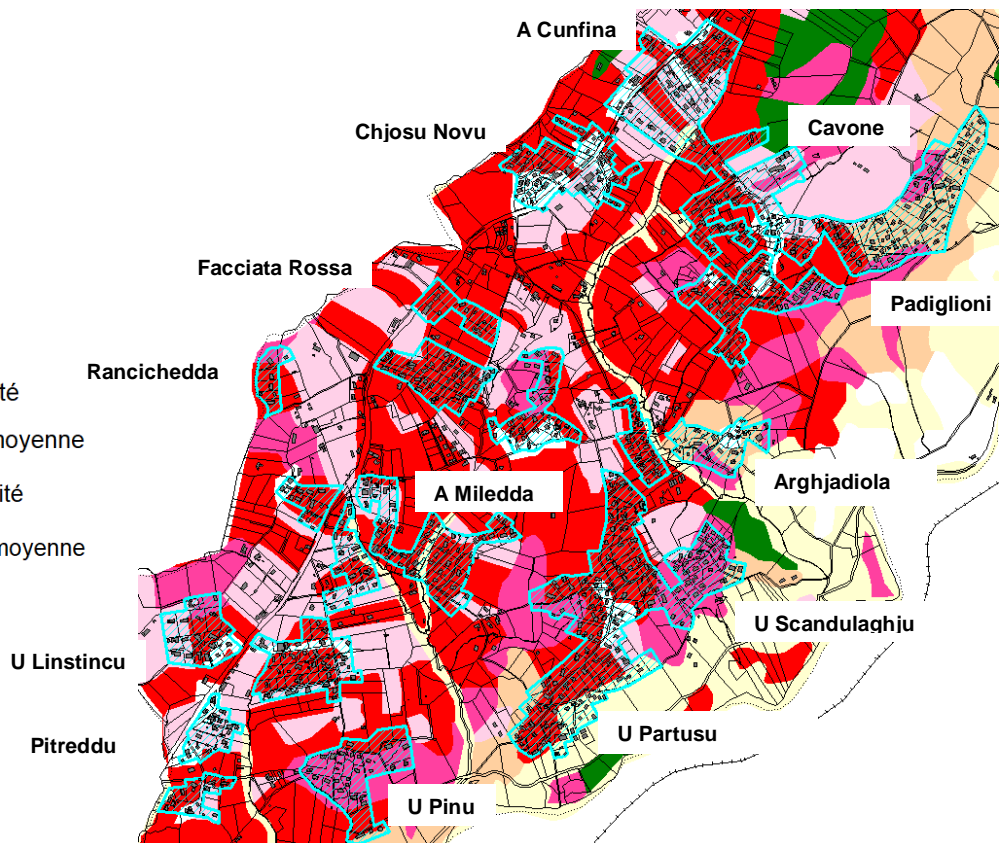
Carte des opportunités agricoles & sylvicoles – PLU de Peri



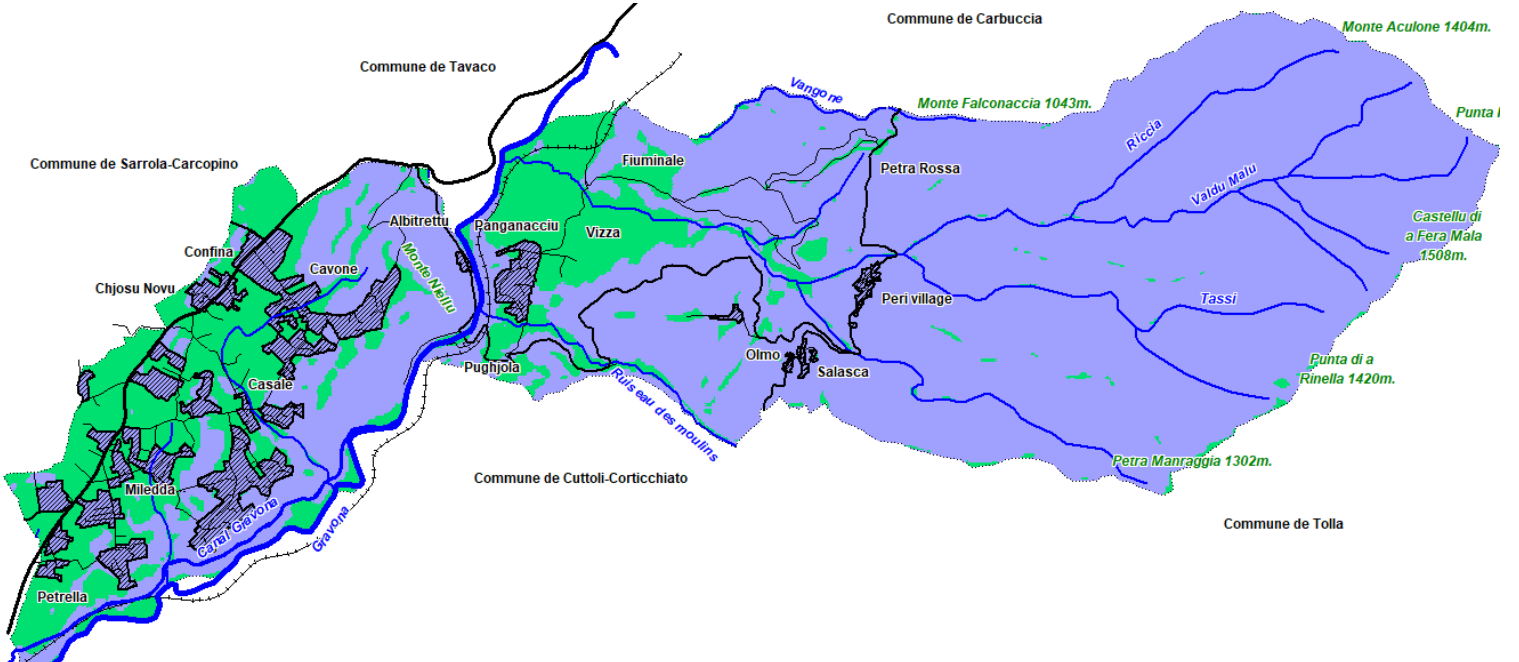
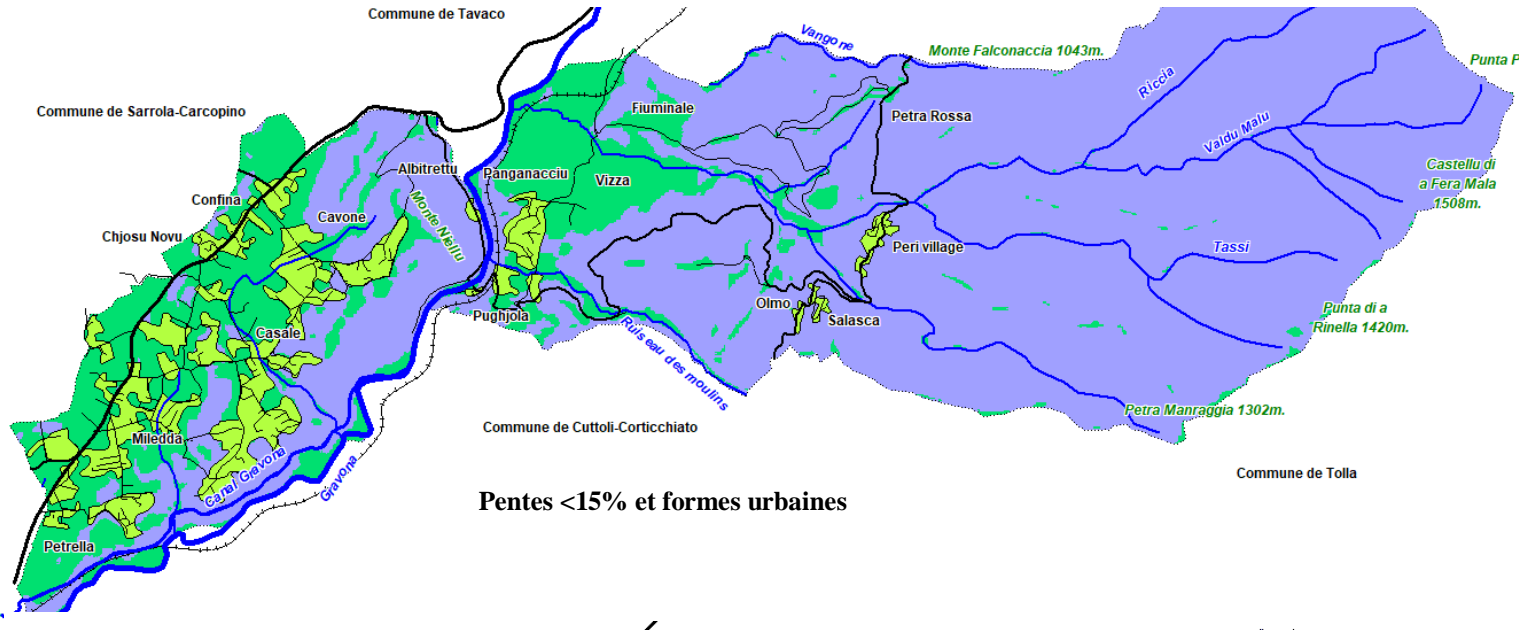
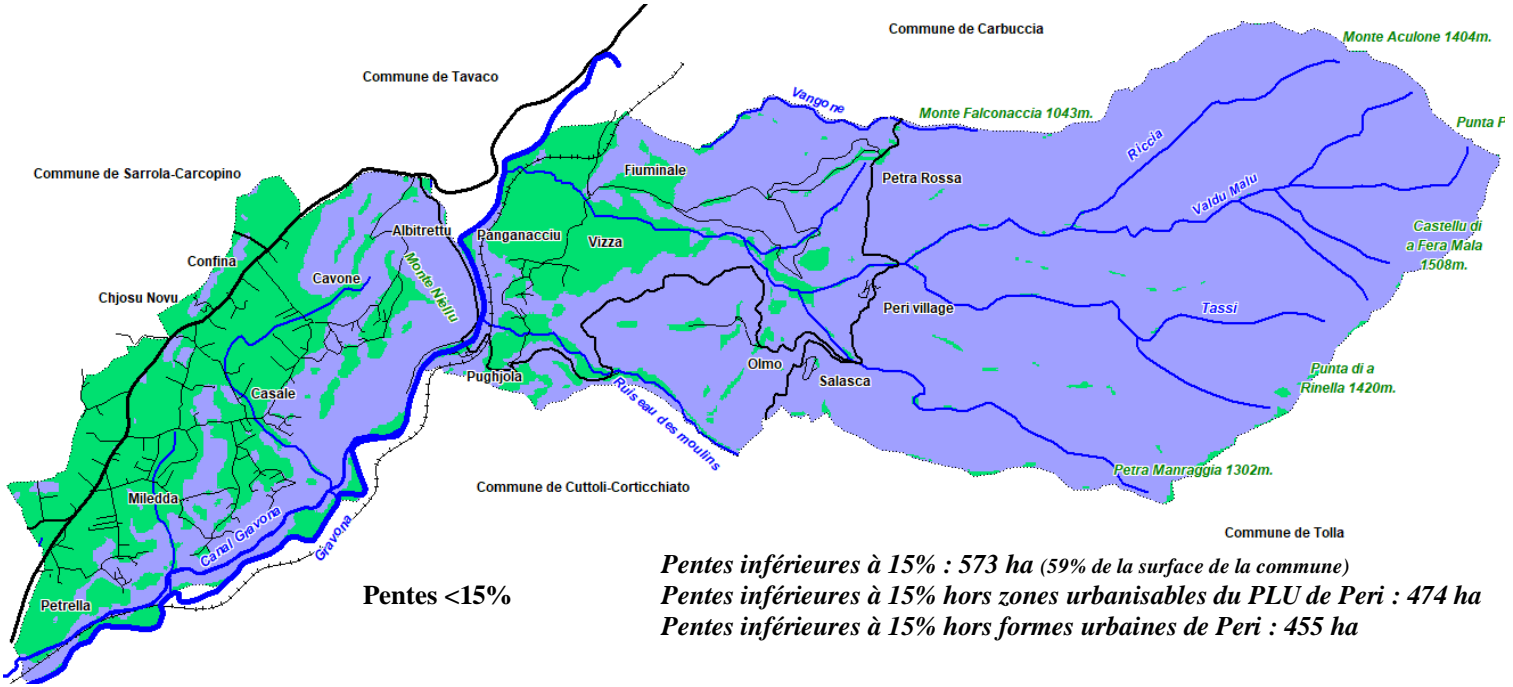
Zonage agro-sylvo-pastoral (Sodeteg) – Projet de PLU de Peri



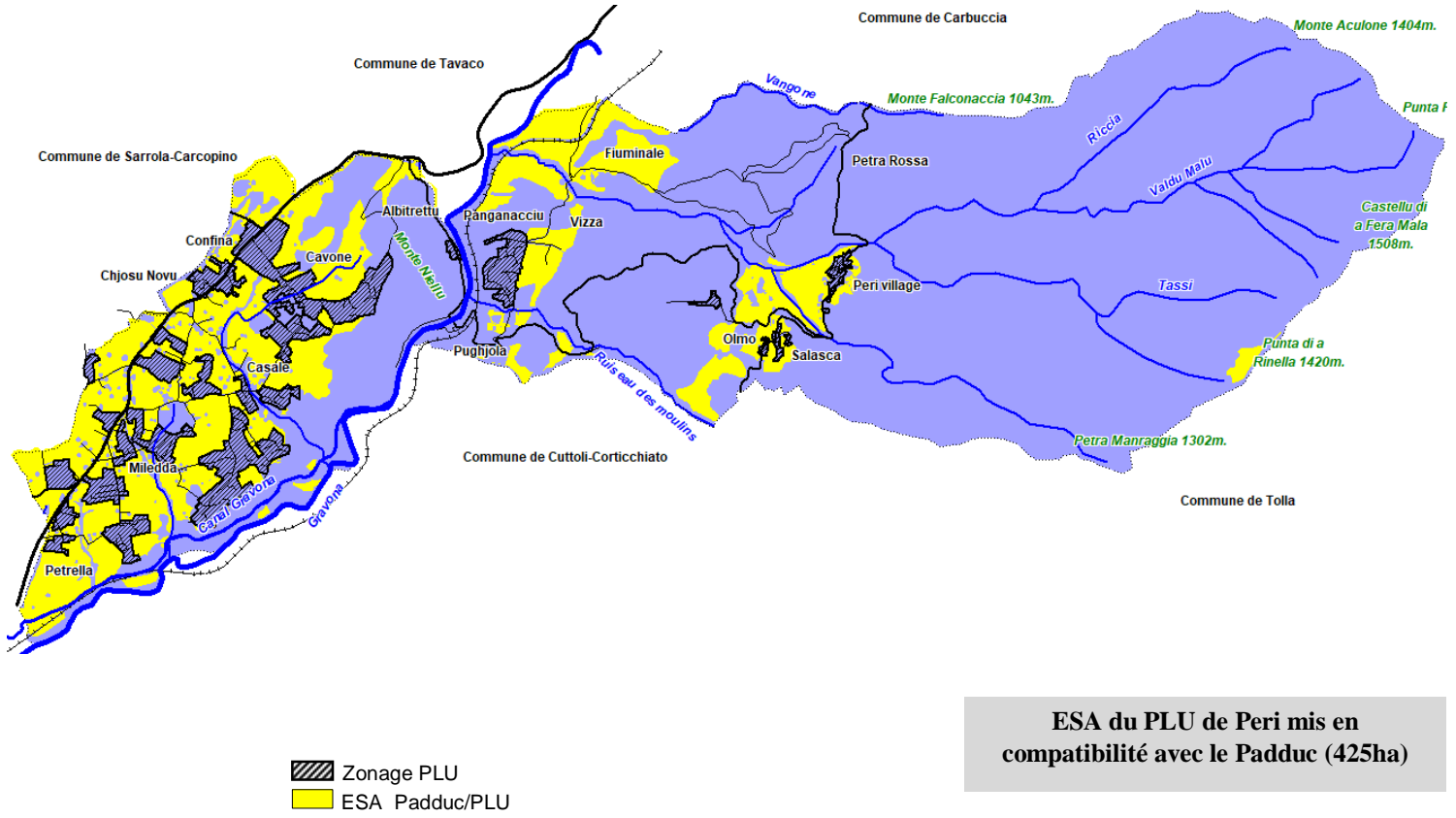
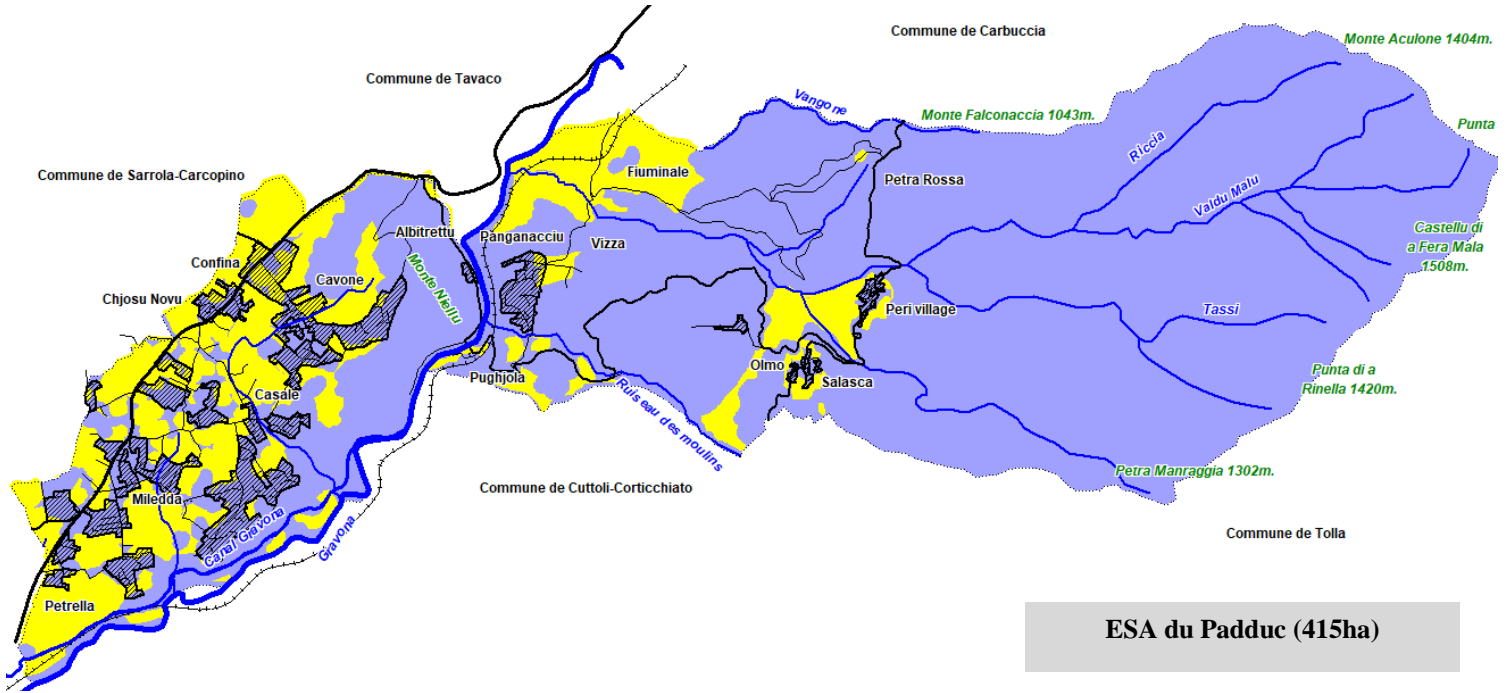
- Peuplements forestiers
- Châtaigniers
- Espaces de réserve
- Espaces cultivables à forte potentialité
- Espaces cultivables de potentialité moyenne
- Espaces améliorables à forte potentialité
- Espaces améliorables de potentialité moyenne
- Espaces agricoles en 1982





Pentes inférieures à 15% - 573ha



ESA du Padduc et ESA mis en compatibilité par le PLU de Peri



 Zonage PLU
 ESA Padduc/PLU



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/>