



OBJET

Arrêt du projet de plan local d'urbanisme
et bilan de la concertation

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six juin à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Peri, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au centre intercommunal socioculturel et sportif de PERI, sous la présidence de Monsieur Gustave TALLARICO, adjoint au maire.

Présent(s)

- Paule CECCALDI-POLI
- Antoine CRUCIANI
- Nicolas DELAUNAY
- Jean Baptiste GUERRINI
- Corinne LACENAS
- Annie LEANDRI
- Agnès MASSY GUILLON
- Laurent MEI
- Marie-Jo MENTINI
- François PAOLI
- Antoine PARIGI
- Cathy PETRELLI
- Isabelle POGGI
- Sophie POPULUS
- Jean SUSINI
- Gustave TALLARICO

Représenté(s)

- Marie PETRELLI-MARCAGGI a donné procuration à Paule CECCALDI-POLI

Absent(s)

- Laurence PITTILONI (liste Pa U Cumunu)
- Baptiste, Xavier LACOMBE

Nombre de membres composant l'assemblée	19
Nombre de membres présents	16
Nombre de membre(s) représenté(s)	1
Nombre de membre(s) absent(s)	2
Quorum	10

VOTE

POUR 17 CONTRE 0 ABSTENTION 0 NON PARTICIPATION 0

Monsieur l'adjoint au maire ouvre la séance et constate que le quorum est atteint.
Mme Isabelle POGGI est désignée en qualité de secrétaire de séance.

Le rapporteur, Gustave Tallarico, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, rappelle au conseil municipal les raisons qui ont conduit la commune à engager une procédure et les conditions dans lesquelles le projet de plan local d'urbanisme (P.L.U.) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet en vue de procéder à un nouvel arrêt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024
Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



Le conseil municipal,

Vu le code Général de Collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme (CU) et notamment ses articles L 151-1 à L 153.60, R 151-1 à R 153-22 ;

Vu les dispositions de l'article L 153-11 du code de l'urbanisme ;

Vu la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection, de la montagne ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « loi Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) ;

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite « loi Urbanisme et Habitat » (UH) ;

Vu la loi Engagement national pour le logement n° 2006-872 du 12 juillet 2006 ;

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 27 mars 2014 dite « loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) ;

Vu la loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;

Vu la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron) du 6 août 2015 ;

Vu la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 23 septembre 2015 ;

Vu le décret relatif à la modernisation du contenu du livre 1^{er} du code de l'urbanisme du 28 décembre 2015 ;

Vu l'article L131-7 du CU, le PLU de Peri devra être compatible avec le PADDUC rendu opposable le 4 novembre 2015 ;

Vu la loi ELAN n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en date du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi « Climat et Résilience » n°2021-1104 en date du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) du 20 juillet 2023 qui tend à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 1997 prescrivant le POS de Peri valant description de PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2001 fixant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2004 arrêtant une première fois le PLU de Peri ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} août 2005 approuvant le PLU de Peri ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2006 annulant la délibération du 1^{er} août 2005 approuvant le PLU de Peri ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23 décembre 2023 prescrivant une nouvelle fois le PLU de Peri ;

Vu la délibération du conseil municipal débattant le PADD en date du 11 août 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal débattant une nouvelle fois le PADD en date du 3 juin 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal débattant une dernière fois le PADD en date du 23 décembre 2023 ;

Vu les doléances de la population parvenues au cabinet technique en charge du PLU par l'intermédiaire de l'adjoint en charge de l'urbanisme ;

Vu les nombreuses réunions de travail avec la Chambre départementale d'agriculture de Corse-du-Sud (CDA2A), le centre national de la propriété forestière Corse (CNPF), et les personnes publiques associées (PPA) au regard de l'élaboration du document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS) et de la zone agricole protégée (ZAP) de Peri ;

Vu les réunions de travail en mairie avec les représentants de la direction départementale des territoires et de la mer de Corse-du-Sud (DDTM2A), de la CAPA...

Vu les réunions de travail en mairie et sur sites avec les porteurs de projets et les habitants ayant fait la demande à la commune et/ou au cabinet technique en charge du PLU ;

Vu les échanges téléphoniques avec les porteurs de projets lors de la période d'élaboration du PLU ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé partie exécutoire

Période d'élaboration du

Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



Vu les débats et les échanges avec la population lors des diverses réunions publiques qui se sont tenues au centre intercommunal socioculturel et sportif de Peri tout au long de la procédure et notamment la réunion publique de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du 6 février 2024 et la réunion publique de présentation du zonage du 21 mai 2024 ;

Le conseil municipal
Où l'exposé du rapporteur ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme et notamment

- le résumé non technique,
- le diagnostic territorial,
- le projet d'aménagement et de développement durable,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le rapport de présentation,
- les documents graphiques,
- le règlement,
- l'évaluation environnementale,
- le dossier Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF de Corse),
- le zonage d'assainissement,
- la note sur les eaux pluviales et les annexes ;

Vu la phase de concertation menée par la municipalité durant la procédure de réalisation qui s'est traduite par :

- L'organisation de réunions publiques ;
- La mise à disposition des documents de travail en mairie sur demande de consultation par les demandeurs ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation ;
- Des réunions avec les services, avec le BET et avec les personnes publiques associées ;
- L'analyse des demandes des porteurs de projet ;
- L'accueil en mairie des porteurs de projets ayant fait la demande ;
- L'échange de renseignements téléphoniques entre le cabinet d'étude et certains porteurs de projets, à leur demande, et conformément aux sollicitations de la municipalité ;
- Le déplacement sur le terrain du bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU avec les porteurs de projets ayant fait la demande ;

Vu les objectifs du PLU :

- Réorganiser les zones d'urbanisation par rapport aux équipements (voiries et réseaux divers) ;
- Redéfinir les limites et franges entre zones constructibles et non constructibles (intégration du bâti existant non agricole en zone urbaine ou à urbaniser) ;
- Intégrer les préoccupations du Grenelle I et II ;
- Définir un nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour la commune, en accord avec les nouveaux enjeux ;
- Rendre le plan local d'urbanisme compatible avec le PADDUC ;
- Protéger les zones agricoles, à travers une identification des espaces stratégiques agricoles, la réalisation d'un DOCOBAS, et la mise en place d'une zone agricole protégée (ZAP), et en garantissant un minimum de 1.000 ha d'espaces dédiés à l'agriculture ;
- Prendre en compte l'évolution de l'activité agricole sur le territoire de la commune ;
- Protéger les zones naturelles et la richesse environnementale de la commune ;
- Préserver le patrimoine bâti ;
- Permettre un développement harmonieux et cohérent du territoire de la commune ;
- Soutenir les activités commerciales, les services, et l'artisanat ;
- Créer de nouveaux espaces publics sur des centralités en devenir (Cavone, A Cunfina) ;
- Limiter l'extension de l'urbanisation, en compatibilité avec le PADDUC ;
- Limiter la consommation d'espace, en réduisant celle-ci de 50 % dans les 15 prochaines années ;
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme ;
- Mettre en compatibilité avec le PADDUC ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
102A_2120032091_20240626_D-2024-26-06-07-DE
Accusé certifié exécutoire

Ministère de l'Intérieur
Direction de l'Urbanisme
Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



Considérant que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, à la préfecture de Corse du Sud, à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), à la gendarmerie, à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse du Sud, à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Corse, à la Chambre d'Agriculture de Corse du Sud, à l'Institut National de l'Appellation d'Origine et de la Qualité, à la Collectivité de Corse, au Parc Naturel Régional de Corse, aux Chemins de Fer de la Corse, au Centre National de la Propriété Forestière Corse, aux communes limitrophes ayant fait la demande, à la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Corse, aux EPCI directement intéressés et aux associations ayant fait la demande ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

- Tire le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente ;
- Précise que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :
 - aux personnes publiques associées définies à l'article L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme ;
 - aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale ayant fait la demande ;
 - aux présidents d'associations ayant fait la demande ;
 - à la prochaine session de la CTPENAF de Corse
- Sollicite Monsieur le Préfet afin
 - Qu'il inscrive le présent dossier de PLU à l'ordre du jour de la prochaine session de la Commission Territoriale de Préservation des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers
 - Et qu'il transmette le dossier pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).
- Arrête le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Peri tel qu'il est annexé à la présente.

Conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article L 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Extrait certifié conforme.

P/Le Maire
L'adjoint
Gustave TALLARICO



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024
Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur Gustave TALLARICO, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, rappelle que la phase de concertation s'est déroulée durant l'ensemble des étapes d'élaboration du document, avec des étapes déterminantes.

Ainsi le conseil municipal,

☐ Vu le débat au le sein du conseil municipal à propos du Padd et notamment sur :

- ✓ Le renforcement de l'attractivité villageoise et le rééquilibrage du parc de logements
- ✓ La projection de la population permanente et son évolution
- ✓ La constructibilité sur les dents creuses
- ✓ La qualification des formes urbaines au regard de la grille d'analyse du Padduc
- ✓ Le besoin de renforcer les espaces publics sur les différentes tâches urbaines
- ✓ L'intérêt de développer des mixités fonctionnelles sur les polarités urbaines de la plaine
- ✓ La restauration de l'activité socio-économique et culturelle sur l'espace villageois
- ✓ La nécessité de redynamiser l'économie locale et de promouvoir la création d'emplois
- ✓ L'organisation du stationnement
- ✓ La mixité des mobilités et notamment les mobilités douces et les transports en commun
- ✓ La question d'un maillage de pistes cyclables sur l'ensemble du territoire
- ✓ La création du laboratoire de recherche autour de la culture du figuier et de la climatologie
- ✓ Lé réhabilitation de l'arrêt des Chemins de fer de la Corse à Poggiolo
- ✓ La mixité du parc de logements en devenir sur les différentes tâches urbaines structurantes du territoire
- ✓ L'héritage et le passif de la commune à gérer (VRD, circulation, stationnement, déséquilibre du parc de logements)
- ✓ Le foncier nécessaire à la planification urbaine relevant de besoins identifiés en matière d'habitat, de développement, d'économie, de services et d'équipements publics, d'espaces publics, de développement culturel, de stationnement, de voirie, d'espaces verts, de lien social
- ✓ La préservation et la sensibilisation des sites naturels fragiles et protégés
- ✓ Le soutien au redéploiement de l'activité agricole, pastorale, viticole et arboricole sur le territoire
- ✓ Le DOCOBAS et la Zone Agricole Protégée (ZAP)
- ✓ La dispersion des espaces stratégiques agricoles (ESA) du Padduc et les modalités de leur mise en compatibilité
- ✓ Le cadencement de l'urbanisation et les zones 2AU
- ✓ La centralité nouvelle d'A Cunfina et notamment la centralité publique et les équipements publics attendus (accueil petite enfance, marché, ...)
- ✓ La question des circuits courts
- ✓ Les besoins de la population en matière de services publics, de services de proximité et de petits commerces de détail afin de réduire les déplacements
- ✓ La question du lien social intergénérationnel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024

Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



- ✓ La carrière de Peri et l'extension de la zone d'exploitation
 - ✓ La production d'EnR et les projets communaux de petite centrale hydraulique (PCH) et de champs photovoltaïques
- ❑ **Vu les échanges lors des réunions publiques** avec les habitants, et sur le terrain, ou lors de réunions individualisées en mairie avec certains porteurs de projet, la municipalité et le cabinet en charge de l'élaboration du PLU ;
à l'issue de ces modes de consultation et d'échanges, la plupart des demandes reposaient et s'interrogeaient les thèmes suivants :
- ✓ La sollicitation de la constructibilité sur l'ensemble des tâches urbaines mais également de sites isolés, au cœur des espaces agraires ou naturels, en extension hors formes urbaines reconnues par les grilles d'analyses du Padduc... (plaine de Peri, Fureddu...).
- Les lois Montagne, le Padduc comme les lois Alur, Grenelle, Climat et résilience, ZAN, Ene... ne permettent pas systématiquement de valider toutes ces doléances, entre la complexité de définir les formes urbaines et le besoin de lutter contre l'étalement urbain.
- Aussi, la loi Montagne ne reconnaît pas toutes les zones bâties ou artificialisées comme étant urbanisées, ce qui limite d'autant plus les opportunités de développement et d'extension et reste particulièrement sensible à la notion d'espaces agraires et de paysage.
- ✓ Les projets de mixité fonctionnelle défendus par les choix retenus par la commune dans la planification urbaine sur du foncier parfois communal en acquisition (emplacements réservés).
- Ces projets en général relèvent du développement socio-économique et de la création d'emplois, des circuits courts, des savoir-faire identitaires et du lien social intergénérationnel avec l'implantation notamment de services publics, d'espaces publics, de petits commerces, d'atelier d'artisans, d'espaces de loisirs, d'une résidence senior, de logements en accession à la propriété, de places publiques...
- ✓ L'organisation du stationnement au cœur des quartiers, des espaces habités ou fréquentés par le public.
 - ✓ Le renforcement des ateliers artisanaux, des commerces de proximité et des services au village ancien et sur les polarités urbaines.
 - ✓ Le ré-enchantement des espaces résidentiels, de l'axe de la RT20 et particulièrement du boulevard urbain entre Chjosu Novu et A Cunfina, la centralité nouvelle et publique en devenir d'A Cunfina... par, notamment, la végétalisation des espaces publics ... sont autant d'éléments pour renforcer biodiversité, la qualité et le cadre de vie des habitants et d'anticiper le réchauffement climatique en créant des espaces de fraîcheur.
 - ✓ L'usage du droit de préemption urbain difficilement maîtrisable afin de rééquilibrer le parc de logements sur le village, les groupements de constructions d'habitation et les hameaux anciens de l'arrière-pays.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024
Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



- ✓ L'accès au logement, pour les jeunes et les populations locales, demeure systématiquement le fil conducteur de la plupart des rencontres, des débats et des doléances adressées à la mairie.

Les prix de l'immobilier et du foncier pratiqués dans les communes alentour (Ajaccio, Cuttoli, Sarrola, Bastelicaccia, Afa...), comme sur la frange littorale (Rive Sud) ne permettent pas l'accession au logement pour certains ménages.

Peri, grâce à la planification urbaine et à la programmation publique, sur le gisement foncier disponible, pourrait contribuer à apporter des réponses à cette problématique chronique et micro-régionale.

- ✓ En matière de mobilités, et particulièrement de mobilités douces qui permettent de se déplacer sur le territoire en limitant l'émission de carbone, il a été évoqué la restauration des chemins communaux reliant les villages et hameaux de l'arrière-pays.

Autre idée : développer un maillage de places et placettes au cœur des espaces résidentiels afin de renforcer le lien social, de redonner un sens à l'espace public mais aussi de permettre les déplacements doux entre polarités urbaines et espaces habités, sans pour autant utiliser la voiture.

Un réseau potentiel de pistes cyclables a été retenu, concrétisé par des emplacements réservés et des gares de locations de vélos implantées sur des positions stratégiques.

- ✓ Au titre du stationnement, le PLU a voulu retenir un ensemble d'emplacements réservés afin de résoudre ce problème de circulation de sécurité et de sûreté publiques, ainsi que l'implantation de parcs de co-voiturage sur les nœuds routiers et les concentrations urbaines, proches des axes structurants.

L'importance de l'amélioration du cadre de vie, du verdissement des lieux de vie, du renforcement des lieux de rencontre, des espaces publics est une attente réelle.

Le ré-enchantement des espaces publics et des interfaces public/privé doit être au cœur des réflexions d'aménagement. Cela rejoint les besoins culturels et de loisirs, tels qu'envisagés dans les politiques d'amélioration du cadre et de la qualité de vie et de diminution des circulations et déplacements, conformément aux prescriptions et principes de la loi ENE et de la transition climatique.

Un effort dans l'aménagement d'équipements publics et culturels tend à répondre à ce besoin, au niveau des polarités urbaines en devenir, en réparation urbaine et au cœur du village ancien.

- ✓ Un vaste débat retient l'attention de la population et des pétitionnaires quant à la délimitation des ESA et à leur mise en compatibilité, dans le PLU, avec le Padduc.

La commune doit, en effet, produire 415ha d'ESA (le DOCOBAS en reconnaît 387ha) dans son document d'urbanisme pour être compatible avec le document régional au regard des prescriptions et des éléments retenus par celui-ci afin de caractériser et d'inscrire sur le territoire de la commune les ESA.

Il est entendu que la commune s'attache à mettre en compatibilité la dispersion de ses ESA en déployant tout un travail en profondeur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024

Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



D'autres échanges avec la population, notamment au cours des réunions publiques des 6 février et 21 mai 2024, ont également permis de recadrer, voire de répondre à certaines interrogations et doléances, certaines observations, qui concernaient les points ci-dessous :

- ✓ Difficulté de compréhension et d'acceptation par la population des contraintes engendrées par la loi Climat et la loi Montagne en matière de dispersion et de qualification des formes urbaines, des tâches urbaines, et des notions de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols devant tendre vers zéro artificialisation nette (ZAN).
- ✓ Vaste débat sur la définition des espaces stratégiques agricoles (ESA) du Padduc et leur mise en compatibilité ainsi que la définition des espaces à caractère agricole.
- ✓ Suppression du projet d'Eco Quartier d'Attinditoghju au regard des observations des personnes publiques associées, et ce, malgré la volonté appuyée de la commune.
- ✓ Actualisation du bâti sur les plans de zonage ainsi que des bâtis en cours de travaux et ceux ayant obtenu une autorisation administrative.
- ✓ Renforcement et accompagnement réglementaire en vue de renforcer les éco-constructions sur le territoire et la production d'EnR domestique.
- ✓ Suite favorable à de nombreuses sollicitations de la population en vue de l'accession au logement et à la mixité du parc de logements par l'inscription de projets de quartiers sur les principales polarités urbaines (Panganacciu, A Cunfina, Chjosu Novu, Cavone).
- ✓ Curiosité concernant le projet de laboratoire autour de la culture du figuier et de la climatologie.
- ✓ Accueil particulièrement favorable au maillage du territoire par des circulations douces et notamment des pistes cyclables.
- ✓ Engagement d'échanges sur la question de la réutilisation des eaux usées traitées (REUT) de la station d'épuration de Peri pour l'arrosage des anciens jardins de polyculture à réhabiliter et de la STEP de Campo Dell'Oro, pour la plaine.
- ✓ La question de préservation et/ou du développement de l'enveloppe urbaine villageoise au regard des ambiances de la ruralité, du paysage et de la dispersion des espaces agraires, et des châtaigneraies à réhabiliter (DOCOBAS), au regard de la charte paysagère communale de 2015.
- ✓ Soutien de la structuration de l'armature urbaine à la plaine de Peri et le long du boulevard urbain, au niveau de la RT20, afin de subvenir aux besoins de la population.
- ✓ Certaines personnes préféreraient que la commune réserve des emplacements pour le développement et le redéploiement de l'agriculture sur le territoire plutôt que de consacrer de l'argent public pour le développement de quartiers de logements en

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/06/2024
Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



accession, de circulations douces, d'équipements publics, d'espaces publics ou de stationnement.

On constate qu'il s'agit souvent de personnes qui ont eu l'opportunité de construire, urbaniser à une époque où l'on était moins regardant sur l'application de la réglementation en matière d'urbanisme et de lutte contre l'étalement urbain et contre l'artificialisation des sols.

- ✓ Plusieurs personnes s'inquiètent des conséquences des projets communaux, destinés à favoriser la mixité urbaine et l'accession au logement et/ou à la propriété.
- ✓ D'autres habitants expriment leur mécontentement face aux contraintes engendrées par les nouvelles réglementations et par la perte de leur patrimoine foncier en raison de la probable inconstructibilité de leur terrain et, de fait, par l'impossibilité, pour leurs enfants et les générations futures, de se loger dignement, sur un terrain familial.

Lors des échanges avec les différentes personnes publiques associées dont la Dreal, la DDT2A, la chambre d'agriculture de Corse du Sud... plusieurs points ont été soulevés et notamment :

- ✓ Actualisation du bâti sur les plans de zonage en faisant figurer en outre les travaux en cours, les PC et les PA accordés et épurés de tout recours afin de les comptabiliser dans le projet de PLU.
- ✓ La notion de densification, d'extension, de trames vertes.
- ✓ La couverture du territoire par un réseau public d'assainissement collectif et les opportunités de densification et de réparation urbaine.
- ✓ La nécessité de retravailler la dispersion des espaces boisés classés au regard de la dispersion des ESA et des ERPAT du Padduc, des orientations du DOCOBAS, et de la dispersion de la ZAP, afin de pouvoir mettre le PLU en compatibilité avec le chiffre requis en termes d'espaces agricoles à préserver avec le document régional.
- ✓ L'assouplissement réglementaire sur les zones A et les zones N pour faciliter la mise en valeur agricole des espaces, le redéploiement et l'investissement agricole, arboricole, viticole et pastoral, sur le territoire au regard des ambitions et du changement climatique.
- ✓ La nécessité de redéfinir la dispersion des espaces agricoles sur les plans de zonage au regard de la qualité et des caractéristiques des sols, de la dispersion des terroirs labellisés (AOP, IGP...), des spécificités environnementales et paysagères, des terrains exploités, des projets de développement agricole, des besoins et des bassins de population.
- ✓ L'absence d'arrêt des Chemins de fer de la Corse à Poggiola et sur la commune en général.
- ✓ L'absence de réseau d'eau brute (OEHC) pour renforcer la mise en valeur agricole de la plaine de Peri. La commune, la profession et la population souhaitent que la mise

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024

Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



en œuvre de la ZAP serve de levier pour appuyer l'extension du maillage hydraulique sur la commune.

- ✓ La saturation du groupe scolaire de Mezzana et les équipements provisoires qui durent depuis plus de 25 ans.
- ✓ La prise en considération de la sensibilité environnementale et paysagère du territoire, des sites protégés : aménagement et inscription de zones tampons, d'interfaces vertes, préservation de corridors et des continuités écologiques, aquatiques...
- ✓ La prise en compte des risques naturels et notamment de moyen pour y parvenir, (ZAL, PPRN, points d'eau incendie (PEI), bassin hélicoptère bombardier d'eau (HBE)...
- ✓ La lutte contre la pollution (sols, air, eau, zones humides, plan d'eau marin...).
- ✓ L'anticipation du réchauffement climatique.
Réduire l'usage des énergies fossiles et tendre vers le renforcement des EnR.
- ✓ La nécessité de réduire les déplacements en renforçant la desserte par les transports en commun et en favorisant les circulations douces.
- ✓ L'inscription des projets structurants retenus par la Collectivité de Corse, et notamment les projets relevant de la RT20, et les équipements relevant de la gare de Poggiola et de la voie de chemin de fer.
- ✓ La qualité architecturale des centres anciens qui doivent rester la vitrine de la commune.
- ✓ La limitation des extensions urbaines, dans le temps et dans l'espace, au niveau des polarités urbaines structurantes, pour s'inscrire dans un cheminement en vue de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.
- ✓ Le PLU constitue une opportunité pour recadrer le parc de logements et réduire la proportion de résidences pavillonnaires.
- ✓ Il est nécessaire de justifier l'importance de la mixité des usages qui corroborent le besoin d'extension des principales polarités urbaines. En effet, le gisement foncier en confettis des différentes tâches urbaines de la plaine de Peri et de Patara ne permettent pas de promouvoir le développement et la structuration du territoire en matière de mixité fonctionnelle sous forme de quartiers à la hauteur des besoins relevés. Si bien que ce type de développement ne peut se réaliser qu'en extension ou tout du moins sur des surfaces foncières relativement importantes. Pour ce faire il s'agira d'optimiser le gisement foncier retenu afin de satisfaire un maximum de besoins listés et analysés par le rapport de présentation (diagnostic territorial notamment).

La réglementation en vigueur, les différentes jurisprudences, et les diverses réunions de travail, et sur le terrain, ne permettront pas de résoudre toutes les problématiques ni de répondre à toutes les doléances. Quelques-unes seront retenues dans le PLU, lequel doit prioriser, avant tout,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
024-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024
Fusillatari 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



l'intérêt général de la commune afin de répondre aux besoins urgents pour éviter d'éventuels dysfonctionnements.

Force est de constater que la plupart de ces idées ont été débattues et que la commune a tenté de les intégrer au mieux, peut-être de façon différente, adaptée, dans les réflexions de planification et dans les grandes orientations retenues dans son document d'urbanisme.

Toutefois, afin d'optimiser le foncier, la commune a retenu au travers de politiques publiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine tout un recadrage qui permettrait de répondre à l'essentiel des besoins exprimés et notamment en accession ou en matière de mixité du parc de logement, de locatif permanent, de lots à bâtir, d'emploi, de services et petits commerces, de développement économique, de culture, de loisirs, d'épanouissement et d'amélioration du cadre de vie...

- Vu l'intérêt de préserver les sites naturels sensibles et le paysage.
- Vu le projet communal de préserver et de renforcer la place de l'agriculture au cœur du territoire et de mettre en compatibilité le PLU avec le Padduc opposable et la nouvelle ZAP.
- Vu les différentes réunions avec les acteurs du territoire et notamment les observations des PPA.

Les débats et les échanges, les avis, les réunions avec les personnels techniques qualifiés ont permis de trouver un consensus quant à l'équilibre du projet d'urbanisme avec un recadrage entre les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les espaces agricoles et à potentialités agricoles et les espaces naturels sensibles à préserver, les risques naturels, les aménagements et travaux à envisager.

La municipalité et le conseil municipal, assistés du cabinet d'étude en charge de l'élaboration du document d'urbanisme, ont par là même procédé à un recadrage, à la baisse des zones urbanisables du PLU tout en tenant compte de ce qui avait été accordé (PC, PA).

- Vu le zonage d'assainissement, les zones urbanisées et à urbaniser qui devront tenir compte de ses prescriptions.
- Vu Les doléances relevant des pétitionnaires.

Un vaste débat s'est engagé sur les limites du Padduc dont la révision semble tarder à prendre forme et notamment les contraintes liées aux espaces stratégiques agricoles (ESA) et le manque de lisibilité dans le temps quant aux opportunités de développement au regard des ressources et du patrimoine insulaire.

Nombreux sont ceux, perplexes, qui se trouvent dépourvus face à ces nouvelles réglementations nationales et régionale et aux décisions qu'elles engendrent, au mépris des intérêts de la population locale et des besoins de ces mêmes populations d'accéder au logement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
102A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/06/2024
Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



Aussi, la période d'élaboration du PLU sur plus de 18 années, a permis de débattre longuement sur le devenir de la commune quant à l'évolution de la jurisprudence et à l'interprétation, par les acteurs publics, des lois Montagne et Littoral, Alur, ENE, Climat et résilience, ZAN...

Si bien que la commune de Peri a été contrainte de revoir à plusieurs reprises son projet d'origine, de s'adapter en permanence, aux fins de mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec les grandes orientations du Padduc et avec des réglementations en perpétuelle évolution.

- Vu les enjeux environnementaux, paysagers, socio-économiques et un marché tendu au titre du logement et de l'accession à la propriété et au logement.

La commune de Peri considère que d'une manière générale, le projet de P.L.U tend à répondre au mieux aux objectifs retenus lors de sa prescription aux aspects règlementaires relatifs à la loi montagne et à la loi Climat, aux décisions jurisprudentielles, aux observations des personnes publiques associées et aux besoins de la population permanente en matière de mixité du parc de logements, d'accession et de renforcement des services et des équipements publics, de développement culturel, d'emploi et de développement économique, de lien social, de circuits courts, de déplacements doux, de réduction de gaz à effet de serre, de transition énergétique et de réchauffement climatique.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002091-20240626-D-2024-26-06-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024

Publication : 28/06/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

