



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Mme Carole LY  
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : Collisimo 8U 020 658 08 171

N/Réf : GF/ED/LY/98/24

Monsieur le Maire

Mairie annexe de PERI  
Facciata Rossa  
RT 20  
20167 PERI

Montreuil, le 24 septembre 2024

**Objet : Elaboration du PLU  
Commune de PERI**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 8 juillet 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de Peri est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée / Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) :

- "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse" avec une délimitation parcellaire qui recouvre 594 hectares du territoire communal ;
- "Brocciu corse" / "Brocciu" ;
- "Coppa de Corse" / "Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisuttu" et "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu" ;
- "Farine de châtaigne corse – Farina castagnina corsa" ;
- "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica" ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- "Clémentine de Corse" et "Pomelo de Corse" ;
- "Bulagna de l'île de Beauté", "Figatelli de l'île de Beauté" / "Figatellu de l'île de Beauté", "Pancetta de l'île de Beauté" / "Panzetta de l'île de Beauté" et "Saucisson sec de l'île de Beauté" / "Salciccia de l'île de Beauté" ;
- "île de Beauté" et "Méditerranée" (IGP viticoles).

Ces Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont représentés sur la commune par l'apiculture, la castanéiculture avec près de 10 hectares de châtaigniers identifiés en AOP "Farine de châtaigne corse – Farina castagnina corsa" et par la viticulture avec environ 14,5 hectares de vigne essentiellement revendiqués en AOP "Ajaccio".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Selon l'INSEE, la commune comptait 2040 habitants permanents en 2021 et affichait une taille des ménages de 2,3 habitants par logement et prévoit d'accueillir 350 habitants permanents supplémentaires d'ici 2033.

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00  
www.inao.gouv.fr

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace visent à réduire de 40 % la consommation foncière par rapport aux quinze dernières années (101 hectares) et à réduire de 60 % le foncier nécessaire par logement, en passant d'une moyenne de 2250 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> entre 2023 et 2033.

En prenant en compte la taille des ménages et la part des résidences secondaires (17 %), la commune estime avoir besoin de 180 logements supplémentaires (150 en résidences principales et 30 en résidences secondaires) et d'un foncier de 18 hectares pour l'habitat.

En y ajoutant les besoins pour les différents réseaux et le stationnement, les équipements publics les espaces verts et les besoins pour les unités économiques, elle estime son besoin global en foncier à 35 hectares.

Parallèlement à cette estimation, la commune a identifié une surface potentiellement mutable de 49,6 hectares au sein des 23 formes urbaines identifiées sur son territoire, ce qui semble supérieur à ses besoins.

L'INAO a noté que les zones 2AU sont soumises à une modification du PLU et sont inconstructibles dans le règlement du PLU, en attendant le raccordement au réseau d'assainissement collectif et le renforcement de la puissance électrique dans ces secteurs. Ces zones, situées sur la plaine, ne comptent donc pas à ce jour de surfaces disponibles pour de la densification.

Selon le rapport de présentation, le gisement foncier global du PLU est estimé à 34,1 hectares (28,2 ha en densification et 5,9 ha en extension des formes urbaines), parmi lesquels 13 hectares sont rendus inconstructibles par une trame verte au règlement graphique du PLU ; soit un gisement foncier net estimé à 21,1 hectares.

Le projet de zonage du PLU de Peri définit :

- 143,6 hectares de zones urbaines, dont 110,1 hectares de zones U, 3,2 hectares de zones AUQ destinées à la création d'un quartier et 30,3 hectares de zones 2AU ;
- 2125,5 hectares de zones agricoles, dont 425 hectares identifiés en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et 1076 hectares compris dans le périmètre de la Zone Agricole Protégée (zone AZ) ;
- 95,5 hectares de zones naturelles N.

En ce qui concerne la consommation des espaces agricoles et notamment ceux recensés par le PADDUC, d'après le rapport destiné à la CTPENAF et joint au dossier du PLU, les zones urbaines consomment :

- 26,5 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), dont 11,6 hectares non bâtis ;
- 13,4 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT), dont 3,4 hectares non bâtis ;
- 2,9 hectares de surfaces déclarées au Relevé Parcellaire Graphique (RPG) de 2022, dont 2,5 hectares non bâtis.

D'après nos calculs, ces zones impactent également 14,3 hectares non bâtis de l'aire parcellaire délimitée des AOP "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse". Bien qu'elle recouvre une surface encore importante du territoire communal, cette aire parcellaire AOP doit être préservée du mieux possible, d'autant que la viticulture connaît un redéploiement sur la commune depuis quelques années, avec près de 8 hectares de vigne plantés depuis 2010 et que ces espaces présentent aussi des potentialités pour d'autres cultures qui ont les mêmes exigences que la vigne, comme les oliviers par exemple

L'INAO a noté avec satisfaction la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) qui recouvre 1076 hectares du territoire communal (pour information, avis de l'INAO transmis à la DDT 2A le 21/05/2024). Cependant, pour que cette démarche soit cohérente, il conviendrait, que les zones urbaines de la plaine de Peri puissent être contenues davantage, en utilisant dans la mesure du possible, les routes, chemins, haies et alignements d'arbres existants, comme coupures nettes à l'urbanisation

Aussi, accordant une attention particulière à toutes les extensions en périphérie des zones constructibles sur des parcelles non bâties retenues dans l'aire parcellaire délimitée des AOP "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse", l'INAO demande le classement en zone A de certaines parcelles dans les secteurs ci-dessous :

- A Cunfina, la parcelle A n° 3115 pourrait être inscrite en totalité en zone A (pour environ 5000 m<sup>2</sup>).
- A Cavone, la zone U pourrait ne pas franchir le chemin de St Antoine pour préserver l'espace agricole au caractère stratégique à l'est : parcelles A-772 et 773, en partie en zone UL, faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 14 destiné à la création d'un square/parc pour enfants (pour environ

## INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

2300 m<sup>2</sup>).

- A Arghjadiola, la zone 2AU pourrait s'arrêter à la route au sud pour préserver les ERPAT non bâtis : parcelles A-706 à 708, 2417 et 2418 (pour environ 5000 m<sup>2</sup>).
- Dans la zone UDC d'I Murunacci, l'emplacement réservé n° 9 destiné à un square/parc pour enfants devrait s'insérer dans l'enveloppe urbaine, plutôt que d'avancer sur l'espace agricole stratégique à l'ouest : parcelle A-2053 (pour environ 2500 m<sup>2</sup>).
- Dans la zone 2AU d'A Miledda, les parcelles A-396 et 2648 pourraient être maintenues en totalité en zone A, pour préserver les surfaces déclarées en prairie permanente au RPG 2022 et présentant les critères des ESA du PADDUC (pour environ 2600 m<sup>2</sup>).
- Dans la zone UDc au nord d'U Pavaghju : la parcelle A-2057 pourrait également être maintenue en zone A pour contenir la zone urbaine qui avance dans l'espace stratégique agricole (environ 2000 m<sup>2</sup>).
- La zone UDc d'U Pinu avance dans l'espace agricole stratégique alentour, au nord et au sud ; elle pourrait être contenue entre les 2 routes en rendant à la zone A les parcelles A-88, 89 et 91 au nord (environ 8200 m<sup>2</sup>), déclarées au RPG 2022 en prairie permanente, et la parcelle A-2374 au sud (4400 m<sup>2</sup>).

D'autre part, concernant les zones N destinées à la production d'énergies renouvelables (Ne et Nt), il conviendrait que le rapport de présentation du PLU apporte davantage d'explications sur le choix des deux zones destinées à l'implantation de champs photovoltaïques afin d'évaluer l'impact sur les AOP présentes sur la commune.

De plus, bien que n'étant pas opposé à l'installation d'une microcentrale hydraulique implantée entre le fleuve de la Gravona et le canal du même nom (zone Nt), l'Institut demande que la parcelle A-902 concernée par ce projet soit classée en zone agricole et incluse dans le périmètre de la ZAP. En effet, cette parcelle est exploitée par un apiculteur habilité en AOP « Miel de Corse – Mele di Corsica », notamment pour son rucher d'élevage.

L'emplacement réservé n° 10 qui recouvre toute la superficie de la parcelle (1,2560 ha) devrait être réduit au strict minimum nécessaire au fonctionnement de la centrale.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas au projet de PLU de la commune de Peri.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice de l'INAO,  
Par délégation,  
Le directeur adjoint,

Sylvain REVERCHON

Copie : DDT 2A

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)