

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettroniku/ Courriel : avis.ppa@isula.corsica

Ref. : *GS/AS/SBS 24-168*

REÇU LE

10 OCT. 2024

MAIRIE DE PERI

Lettre recommandée avec accusé réception

JA 196 772 4250 7

Aiacciu, le

- 4 OCT. 2024

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU d'I Peri – Avis sur projet d'élaboration du PLU arrêté – votre transmission du dossier de PLU arrêté par courrier du 03 juillet 2024 réceptionné le 05 juillet 2024.

P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté d'I Peri.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 03 juillet 2024, réceptionné le 05 juillet 2024, vous m'avez transmis votre dossier de PLU arrêté par délibération du 26 juin 2024, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

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

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



GILLES SIMEONI

Monsieur Baptiste Xavier LACOMBE
Maire d'I Peri
Mairie – RT20 Facciata Rossa
Plaine d'I Peri
20167 I Peri

Aiacciu, le - 4 OCT. 2024

Note d'observations sur le projet de PLU arrêté de la
commune d'I Peri

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil municipal de la commune d'I Peri a arrêté son projet de PLU par délibération du 26 juin 2024. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, par courrier du 03 juillet 2024 réceptionné le 05 juillet 2024.

La commune d'I Peri appartient au territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA). Elle est ainsi identifiée comme partie intégrante d'un territoire urbain structurant à l'échelle territoriale. Elle n'est toutefois pas comprise dans le périmètre d'un secteur d'enjeux régional (SER) identifié par le PADDUC en 2015. Commune multipolaire ayant bénéficié de l'attractivité de l'est ajaccien, I Peri entend entretenir sa dynamique et asseoir son rôle de pôle relais de la vallée de la Gravona.

Parmi les équipements structurants à réaliser, est évoqué, dans le projet de PLU, un projet d'espace culturel polyvalent au village. La commune a déjà pris attache auprès de la Collectivité de Corse afin d'envisager une aide financière au titre du fonds de solidarité territoriale (FST) en vue de sa réalisation.

Au regard de sa morphologie et de son développement récent, notamment sur le secteur de la plaine, la commune peut désormais être qualifiée comme étant périurbaine. Elle se trouve confrontée à d'importants enjeux en termes d'habitat et de services, au vu de l'importante croissance démographique dont elle a bénéficié.

Depuis l'approbation du PADDUC en 2015 et même avant, la Collectivité de Corse encourage les intercommunalités à construire leur programmation territoriale aux différentes échelles, *a fortiori* au niveau des bassins de vie des deux premières agglomérations de Corse que sont Aiacciu et Bastia. L'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur le pays Ajaccien est préjudiciable pour les communes périphériques qui se plient à l'exercice de planification sans vision supra territoriale (développement économique, emplois, mobilité, prospective démographique ventilée, etc.). I Peri en pâtit nécessairement avec un défaut de justifications relatives à la programmation en matière d'équipements et d'activités économiques. En outre, comme la plupart des communes du bassin de vie, elle envisage le maintien d'une forte croissance démographique, qui pourrait difficilement se produire chez chacune à un tel niveau et dépendra de l'offre de logements dans les communes avoisinantes.

Il peut être noté, toutefois, que son projet de PLU mentionne cinq grandes politiques générales de développement (cf. projet d'aménagement et de développement durables (PADD) page 7 et détaillées pages 15 à 17 du même document) qui répondent aux axes stratégiques du futur schéma de développement urbain durable (SDUD).

La commune a, néanmoins, la volonté, à travers la majeure partie de la consommation projetée, d'établir un cœur de vie sur la plaine, exercice rendu particulièrement difficile par l'éparpillement des constructions venu la miter depuis plus d'une dizaine d'années, avec une accélération depuis 2015.

Le PADD est ainsi ambitieux, mais les traductions opérationnelles concrètes semblent quelques fois peu adaptées, notamment sur les objectifs de réduction de consommation d'espace, de préservation des formes bâties, de mobilités, de végétalisation, etc.

Le projet de PLU peut, ainsi, faire l'objet d'observations notamment au titre de l'identification de certaines formes urbaines, de l'identification du foncier nécessaire au projet du PLU, des projets d'énergie renouvelable et de la consommation des espaces agricoles.

D'autres observations visent également à sécuriser juridiquement le projet de PLU, notamment au titre de l'identification des zones agricoles et naturelles (A et N). Des observations visent en outre à garantir la réalisation des orientations fixées par la commune.

La prise en compte des projets de la Collectivité de Corse, de l'environnement et du milieu naturel, de même que l'activité touristique est également abordée.

I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

Le document reconnaît 23 formes urbaines dont 20 groupes de constructions existantes au sens de la loi montagne telle que précisée par le PADDUC.

Cependant, si le mitage urbain des dernières décennies explique, en grande partie, cet éclatement et ces typologies, au moins deux groupes de constructions ne semblent pas répondre aux critères de qualifications de groupes de constructions au sens de la loi montagne précisée par le PADDUC. Il s'agit des secteurs de Rancichedda et Albitretu.

En effet, ces groupes de constructions doivent être appréciés au regard du contexte, du nombre et de la taille des différents groupes, pour identifier ceux qui, dans le contexte local, peuvent être ou non retenus comme groupes de constructions. Dans le cas présent, compte tenu du nombre et de la taille de la plupart des groupes de constructions, les petits agglomérats de moins de 10 constructions peuvent difficilement être considérés comme groupes de constructions, ce qui est le cas des 2 secteurs précités.

Par ailleurs, l'analyse des capacités de densification au sein des formes urbaines semble biaisée compte tenu de sa construction méthodologique. En effet (page 91 du rapport de présentation du projet de PLU), près des deux tiers des capacités de densification identifiées sont, en réalité, des extensions des formes urbaines existantes. En outre, certaines zones comptabilisées (d'ailleurs en extension) ne figurent plus dans le zonage constructible (il doit s'agir là d'une erreur matérielle liée à la mise à jour du rapport, car le précédent projet de zonage constructible les incluait).

A contrario, la réelle capacité d'accueil en densification semble minorée, car ce volume foncier est ventilé en une différente affectation dont les espaces verts/trames vertes qui « annulent » en partie ce potentiel de densification.

Ainsi, la traduction des besoins en foncier peut paraître surestimée.

En effet, comme précédemment évoqué, l'exploitation des capacités de densification ne semble pas optimale puisqu'il peut être noté que 38% du gisement foncier constructible serait dédié aux trames vertes. Cette part peut sembler importante.

De plus, une trame de jardins et d'espaces verts à préserver, sur la base du recours à l'article L151.23 du Code de l'urbanisme pour rendre inconstructible de petits espaces, non contigus, situés en espace urbanisable, pour constituer une trame verte, part d'une bonne intention, mais généraliser cet outil de protection sans justification, empêchant une densification pourtant visée par les textes cadre pour limiter l'étalement urbain, l'expose à sa non-application, voire son annulation (cf. jurisprudence récente Cour Administrative d'Appel de Versailles, 2ème chambre, 14/03/2024, 22VE00715). Si cette trame peut être justifiée dans certaines zones, trop d'autres zones faisant l'objet de ce classement sont isolées, déconnectées. Aussi, faire figurer les arbres remarquables comme les haies semblerait davantage garant de leur application.

Une partie de ces autres espaces pourrait alors être transférée vers une destination « habitat » afin de réduire le besoin d'urbanisation en extension.

En outre, au titre de la réduction de consommation d'espace, il peut être noté que la commune a évalué sa consommation d'espace sur 15 ans de 2005 à 2020. Or, pour rappel, la loi Climat et Résilience demande un calcul de la consommation passée sur 10 ans, de 2011 à 2021. La commune compte donc, sur 15 ans, une consommation d'espaces de 91 ha. Cette consommation d'espaces passée peut sembler également surdimensionnée car de très grandes parcelles sont comptabilisées comme étant consommées dans leur intégralité, alors que moins de 10% de celles-ci apparaissent réellement consommées en plaine.

Les services de la Collectivité de Corse ont, en outre, comparé les taches urbaines de 2011 et de 2021. Leur analyse de l'évolution de ces taches urbaines aboutit à une consommation d'espace de 44 ha inférieure à la surface annoncée par la commune sur la tranche 2011-2021.

Une incohérence relative à cette surface consommée peut d'ailleurs être relevée dans le rapport de présentation partie II (évaluation environnementale) du projet de PLU. Celui-ci annonce, dans un premier temps, une consommation d'espaces, d'août 2011 à août 2021, de 15 ha, surface qui se rapproche d'ailleurs de celle identifiée par le portail national de l'artificialisation (13,7 ha), avant d'évoquer une surface en consommation de 91 ha. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces affiché par le projet de PLU se base sur une surface de référence qui semble ainsi tronquée.

Par ailleurs, des zones pour l'implantation de projets de production d'énergie renouvelable (deux très grandes zones maîtrisées par la commune classées en Ne) visent la production d'hydrogène à partir du photovoltaïque. Contrairement à ce qui est écrit dans les documents du projet de PLU, il n'y a pas d'obligation de produire de l'hydrogène pour réaliser ces champs en discontinuité. En revanche, une étude de discontinuité répondant aux critères de l'article L122-7 du code de l'urbanisme serait nécessaire (procédure impliquant un passage en Conseil des Sites de Corse). De même, contrairement à ce qui est affiché dans le document de rapport de présentation partie II (évaluation environnementale) du projet de PLU, les centrales photovoltaïques ne sont pas comptabilisées pour les objectifs ZAN (zéro artificialisation nette) dès lors qu'elles répondent aux caractéristiques techniques du décret du 29 décembre 2023.

Toutefois, ces deux zones pourraient être très impactantes (aux dires même du document de rapport de présentation partie II (évaluation environnementale) du projet de PLU, page 172) sur le plan paysager, pour la commune d'I Peri mais aussi de Cuttuli è Curtichjatu. Aussi, considérant l'important foncier communal, il serait opportun de justifier notamment l'absence d'alternative de moindre impact. Il peut néanmoins être relevé que la proposition de 2018 à proximité du cimetière, en co-visibilité directe avec I Peri, a très justement été écartée.

II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Il peut être rappelé que la zone de plaine est particulièrement marquée par un historique d'urbanisation très diffuse (23 tâches d'urbanisation selon les documents du PLU comme rappelé précédemment).

L'essentiel des extensions d'urbanisation s'est fait quasi exclusivement sur la plaine et sans voir apparaître une réelle centralité (la dispersion des zones U n'est pas contenue).

Le projet de PLU tente de remédier à cette situation et propose des projets en faveur :

- d'une mobilisation renforcée des espaces agricoles : projet communal de verger conservatoire de figuiers et périmètres de projet du DOCOBAS ;
- d'une préservation renforcée des espaces agricoles avec un projet de zone agricole protégée (ZAP), étendue sur 1076 ha à potentiel agricole, qui circonscrirait et figerait les fronts urbains.

De nettes évolutions positives, par rapport au document de travail de 2018, pouvant être constatées, il serait alors regrettable de ne pas contenir la consommation d'espaces agricoles au niveau de la plaine, même si cette consommation est largement mieux maîtrisée que dans la version du projet de 2018. Celle-ci pourrait être ainsi stoppée par la mise en place de la ZAP annoncée dans le PLU. Mais aucun calendrier n'étant précisé, cette garantie pourrait être inopérante. L'approbation de la ZAP devra ainsi intervenir rapidement si la commune d'I Peri souhaite conserver la vocation productive qui est la sienne.

Un périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) pourrait, à cet égard, utilement être proposé à la commune, en lieu et place de la ZAP si celle-ci ne devait pas intervenir, afin de consolider cette protection, définir et mettre en œuvre un programme d'actions.

Le projet de ZAP fait, par ailleurs, l'objet d'un sous-secteur réglementé dans le projet de PLU. Le règlement au 5. de la page 95 évoque une disposition relative aux constructions à usage d'habitation. Le règlement de zone ne semble pas pour autant autoriser ce type de constructions en zone Az. Si celles-ci devaient y être autorisées, il devrait alors être précisé, comme ce qui est prévu dans ce même document pour la zone As, que « *les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que dans la mesure où celles-ci nécessitent une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée* ».

La consommation des espaces de plaine, au regard de la localisation des équipements publics, ainsi que des commerces et services actuels, pourrait ainsi également viser davantage un regroupement et de l'épaisseur autour de ces fonctions importantes au sud de la route territoriale, à proximité de la salle des fêtes, ou encore, au niveau du SPAR et du cabinet médical, au lieu de se poursuivre de part et d'autre de cette route, côté Peraccia/Confina, et particulièrement au nord-ouest, dans l'un des secteurs les moins mités et qui comporte encore de beaux espaces continus propices au développement agricole (orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Confina avec emplacements réservés (ER) pour le Conservatoire de la figue en continuité).

Les documents du projet de PLU indiquent, par ailleurs, une consommation brute de 39,9 ha d'espaces agricoles dont 15 ha encore non bâtis composés de 11,6 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA) et 3,4 ha d'espace ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) (A noter que les documents du projet de PLU utilisent les données PADDUC de 2014 et non de 2020).

Les services de la Collectivité de Corse ont recalculé cette consommation d'espaces en procédant à une comparaison des zonages du PADDUC 2020 et des images satellites Google 2024 au sein de la zone U et AU, ce qui conduit à identifier une consommation d'espaces non bâtis légèrement supérieure : 19,7 ha actuellement non bâtis dont 15 ha d'ESA et 4,5 ha d'ERPAT dans les zones U et AU, sans compter les impacts liés aux emplacements réservés (ER) en A ou N.

Les illustrations réalisées par les services de la Collectivité de Corse, en annexe 1, font ainsi apparaître les différentes consommations d'espaces par le projet de zonage.

Il peut être noté, par ailleurs, que le zonage des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture (ERPAT) prend en compte les critères du PADDUC et les élargit d'une manière qui semble cohérente.

A contrario, les documents transmis ne permettent pas d'évaluer la compatibilité du PLU avec l'objectif quantitatif de préservation de 397 ha d'ESA (objectif assigné par le PADDUC tel que modifié en 2020 ; les documents du projet de PLU font référence à l'objectif quantitatif du PADDUC 2014 qui était de 415 ha).

D'après les fichiers cartographiques fournis (au format shp.), le PLU identifie environ 422 ha d'ESA recouvrant :

- environ 325 ha prévus au PADDUC ;
- 97 ha non identifiés au PADDUC qui restent à justifier.

En effet, 38 ha, compte tenu de leur topographie, semblent répondre aux critères d'ERPAT et non d'ESA, parmi lesquels environ 5 ha sont constitués de jardins en terrasses qui demeurent à justifier, ces espaces n'étant pas indicés « j » au PLU comme le sont d'autres jardins.

(Cf. les illustrations en annexe 2 réalisées par les services de la Collectivité de Corse concernant les 97 ha précités non identifiés au PADDUC.)

Par ailleurs, on note que :

- environ 7 ha d'ESA identifiés au PADDUC ont été identifiés en espaces boisés classés (EBC) ;
- environ 14 ha semblant répondre à la nomenclature d'ESA ont été identifiés en zone A (agricole) simple au lieu d'une zone A indicée spécifiquement « ESA », dont un vaste îlot de 4 ha situé au centre de la plaine. Il peut être rappelé, en effet, que le PADDUC indique que les ESA sont classés en zone A affectée d'un indice et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou

d'une activité de loisirs en forêt. Le classement en EBC semble d'ailleurs difficilement compatible avec la destination de l'ESA au regard de ses contraintes. Ainsi, il conviendra de justifier ces choix (permettant le cas échéant de considérer un objectif quantitatif révisé à la baisse) ou de les rectifier (cf. l'illustration en annexe 3 réalisée par les services de la Collectivité de Corse de la localisation des espaces identifiés en zone A simple au lieu de zone A «s» d'ESA)

Les projets, notamment publics, sont, en outre, souvent envisagés sur des espaces répondant aux critères des ESA. A titre d'exemple, le projet envisage la création de 7 piazzette ou squares dans des ER d'au moins 1000 m² chacun et très souvent sur des ESA, en particulier les ER n°4, n°9, n°14, n°18.

Ainsi, certains projets, en extension de l'urbanisation, accentuent encore la fragmentation. D'autres, comme le projet de groupe scolaire et autres activités (maison des maternelles, gymnase, marché couvert, résidence sénior, jardin, place publique de plus de 2 ha), entièrement sur des ESA et pour moitié sur une zone déclarée, contribuent directement à la disparition de zones exploitées.

Plus de 2 ha déclarés au RPG 2022 (registre parcellaire graphique) sont d'ailleurs impactés par les zones constructibles.

En conséquence, il peut être noté que la consommation des ESA reste importante sur un espace déjà fragilisé ces dernières décennies du fait de zones dispersées au détriment des espaces agricoles. Par ailleurs, le zonage ESA proposé intègre des zones de jardins qui présentent plus de contraintes à la mise en culture que les ESA consommés par les zones constructibles.

Une réduction de la zone constructible pourrait dans ces conditions être envisagée afin de limiter la consommation d'ESA.

Des justifications complémentaires/rectifications sont, de plus, à apporter pour s'assurer de la compatibilité du PLU avec l'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC.

III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Le règlement écrit, assez généraliste, ne semble pas être en cohérence avec le PADD et permettre notamment la réduction drastique des consommations foncières par unité (logement) souhaitée dans le PADD.

L'intérêt porté à la perméabilité des espaces, à l'imbrication de végétation au sein des tissus urbains, est intéressant mais annulé par les coefficients d'imperméabilisations de 60 à 80% retenus dans le règlement (et incompatibles avec les « trames vertes » identifiées) alors même que des problématiques de gestion des eaux pluviales se posent sur certains secteurs et qu'elles sont amenées à être plus fréquentes.

En outre, à l'exclusion d'un ER, rien n'empêche la poursuite des tendances, depuis 2000 de développement du pavillonnaire en plaine et, plus récemment, de constructions de résidences secondaires (40% des nouvelles constructions ces dernières années d'après les données de l'INSEE). De plus, cet ER étant de taille réduite par rapport au contenu de ces OAP et ne couvrant pas la partie au nord-ouest de la route territoriale (RT), il est vraisemblable que cette consommation d'espaces ne permette pas de répondre au besoin en logements.

Concernant la typologie du logement, les grands logements sont prônés, y compris dans le collectif en UD, alors qu'au regard de la baisse de la taille des ménages, des besoins des jeunes ménages, d'autres typologies sembleraient plus adéquates (en particulier dans les logements collectifs) et accessibles pour les capacités d'achat de ménages résidents qui sont en concurrence avec le marché de la résidence secondaire qui s'est développé récemment sur la commune.

Des servitudes de mixité sociale (SMS) sont proposées mais pourraient être impossible à mettre en œuvre considérant qu'elles s'appliquent sur des parcelles privées, à des opérations de constructions

individuelles sur lesquelles ces pourcentages ne peuvent être appliqués. De plus, un report des SMS au niveau du règlement graphique est nécessaire (typologie comme pourcentage). De même, la règle des servitudes de mixité sociale (SMS) du village risque aussi d'être peu opérante car elle porte sur des opérations si celles-ci sont supérieures à 4 logements. De même, la mixité fonctionnelle prônée ne fait pas l'objet d'étude programmatique ni de fléchage géographique. Enfin, prescrire un logement locatif par bâtiment neuf semble complexe à mettre en œuvre si le bâtiment construit n'en comporte qu'un, ce qui EST le mode de développement de l'urbanisation le plus rencontré sur I Peri.

De façon intéressante, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne se cantonnent pas aux zones AU du PLU mais s'intéressent également à trois secteurs U. Les OAP, ainsi utilement élargies à quelques zones U, pourraient, toutefois, être complétées et illustrées de façon à correspondre aux ambitions et aux spécificités de la commune et le règlement écrit d'être mis en cohérence avec celles-ci.

Pour autant, le document relatif aux OAP pourrait être complété avec :

- des seuils de densité ;
- une programmation en logements attendus ;
- une mise en cohérence, par exemple, des images de référence ou de la règle de toit terrasse obligatoires qui interrogent sur Chjosu Novu ;
- une vérification de la cohérence entre ambition et prescription (règlement graphique et OAP, volonté de désimperméabiliser et coefficient affecté au règlement écrit) ;
- une programmation économique (commerces multiples, marché à la fois sur Panganacciu et Cunfina, food court, etc.) ou relative aux équipements (école, gymnase, maison des anciens en plaine et au village, etc.) qu'elle soit intercommunale ou même à l'échelle d'I Peri ;
- une échelle des plans d'OAP adaptée au territoire (maisons mitoyennes alignées de moins de 60 m² d'emprise au sol) ;
- une clarification de la possible confusion entre espace public et stationnement ;
- une distinction entre végétation à sauvegarder et à créer (affichage sur plan et en image très vert quand le coefficient d'imperméabilisation est de 80% ...) ;
- une distinction des bâtiments existants, à reconstruire, à créer sur les OAP de Cunfina et Chjosu Novu.

Par ailleurs, prévoir, en plaine, la création d'un maillage piéton parallèlement à la RT pour connecter les quartiers et permettre des déplacements sans recours aux véhicules individuels pourrait permettre de répondre à un des objectifs du PADD du projet de PLU.

Le maillage interne et les connexions avec les quartiers limitrophes pourraient, de même, être précisés. Par ailleurs, il n'est pas possible de distinguer les constructions nouvelles des constructions existantes et les OAP « du cœur » peuvent laisser penser que certains bâtiments seraient détruits pour composer une nouvelle trame, sans être certain de cette interprétation. Une clarification apparaît ainsi nécessaire.

Le contenu des OAP n'est, également, pas cohérent dans certains cas avec les objectifs et le règlement de zone (lorsque les OAP se cumulent avec un règlement de zone), notamment s'agissant de la proposition graphique de plan sur Panganacciu qui intègre des projets de constructions hors zone constructible (à l'ouest).

De plus, un fléchage de la commune sur les secteurs en UA les plus pertinents quant au développement d'activités économiques aurait été intéressant.

En outre, et même s'il s'agit d'un dispositif qui peut être mis en place indépendamment du PLU, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pourrait être envisagée. Cela pourrait être alors mis en avant dès aujourd'hui dans le rapport de présentation du projet de PLU, afin de justifier que des moyens sont mis en œuvre pour atteindre l'objectif de favoriser la résidence principale.

Il pourrait en être de même s'agissant de la réglementation du changement d'usage.

Malgré les différences de statistiques entre INSEE et fichiers fonciers concernant les logements vacants et résidences secondaires, il apparaît, par ailleurs, qu'une centaine de logements est mise en location sur les plateformes de location type AirBnB, dont 40% plus de 120 jours par an (ce qui n'est pas compatible légalement avec une résidence principale). Une attention devrait être portée à ce phénomène qui touche plaine comme village et exclut nécessairement une partie du parc de logement des capacités d'accès au locatif. La réglementation des meublés de tourisme pourrait favoriser le fléchage du logement vers les résidents permanents.

IV – La prise en compte des projets ferroviaires et routiers de la Collectivité de Corse :

La commune est traversée par la voie ferrée mais ne comporte aucune gare. La commune souhaiterait ainsi bénéficier d'un arrêt au droit de l'intersection avec l'ex-route départementale D229.

La desserte périurbaine s'arrête aujourd'hui à Mizana. En conséquence, au-delà, seuls 6 allers-retours circulent sur la ligne et il n'est pas possible d'arriver à Aiacciu avant 10h00 ou d'en partir après 17h00. De ce fait, même dans l'hypothèse de la création d'un arrêt, l'offre ne serait pas attractive pour des déplacements quotidiens. La Collectivité de Corse fait d'ailleurs le choix actuellement, en coopération avec la CAPA, dont la commune d'I Peri est membre, de renforcer la gare de Mizana en créant des aménagements de parkings et en modernisant « *le bâtiment voyageurs* ».

A plus long terme, la desserte périurbaine pourrait néanmoins être prolongée jusqu'à Aucciani. Les travaux en cours, dans le cadre de la commande centralisée à voie unique, permettraient une telle évolution.

Dans cette hypothèse, la création d'une halte sur la commune d'I Peri présenterait plus d'intérêt. Il est donc préconisé la possibilité d'y aménager un arrêt et de réserver l'emplacement pour permettre la réalisation d'un quai et de quelques places de parking.

Le quai pourrait être aménagé sur la parcelle ferroviaire C687. La parcelle C681 devrait être réservée pour aménager quelques places de parking.

Toutefois, l'emplacement étant limité, il conviendrait que la commune identifie et réserve une autre parcelle sur le site afin de disposer de plus d'espace.





Par ailleurs, la Collectivité de Corse envisage de procéder à des opérations routières sur la commune d'I Peri :

- élargissement de l'ex-RD 229 entre le pont de la Gravona et le village d'I Peri (*cf. vues en plan de l'emplacement concerné en annexe 4*),
- aménagement de la RT20 entre Mizana et Peraccia, y compris le carrefour entre la RT20 et l'ex-RD5. *Cf. illustration ci-dessous :*



Aussi, des ER destinés à ces opérations devront être intégrés au PLU.

De plus, il conviendra :

- de proscrire la création d'accès directs sur la RT20 en dehors de l'agglomération ;
- d'intégrer un recul de 25 ml à l'axe de la RT20 en cas de constructibilité ;
- d'intégrer un recul de 20 ml à l'axe des ex-RD en cas de constructibilité.

V - La ressource en eau :

Selon les données INSEE, la commune compte 2040 habitants en 2021 et 1162 logements cette même année, dont 876 résidences principalement et 286 résidences secondaires. Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population de 350 habitants d'ici 2033, sur la base d'une population estimée par la commune à 2140 habitants en 2023.

Le projet de PLU prévoit, en outre, la création de 219 logements à 2033 dont 189 logements en résidence principale et 30 logements en résidence secondaire et la mobilisation d'1 logement au titre du logement vacant.

Les ressources en eau potable de la commune sont décrites comme suit :

L'alimentation est divisée en 2 réseaux distincts :

- le village et les hameaux ;
- la plaine et Attinditoghju, interconnectés avec le réseau de Mizana.

Entre 2020 et 2024, la commune comptait :

- 926 abonnés ;
- 2011 habitants desservis en hiver ;
- 3584 habitants desservis en été ;

Le volume d'eau potable consommé en 2020 était d'environ 1113 683 m³, avec une consommation moyenne de 170 litres par jour et par habitant. A titre de comparaison, le ratio national recommandé par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse est de 150 litres par habitant et par jour pour garantir une alimentation en eau potable (AEP) pour tous.

La ressource disponible pour le village et les hameaux est de 70 m³ par jour, avec une capacité de stockage de 300m³ divisée en 2 réservoirs de 150 m³ chacun.

La population estivale dans ce secteur est de 288 habitants, pour une consommation de 49 m³ par jour.

La ressource est en adéquation avec les besoins futurs de ce secteur.

Le secteur de plaine et Attinditoghju sont interconnectés avec 4 autres communes : Cutuli à Curtichjatu, Tavacu, Sarrula à Carcupinu et Afà.

La ressource disponible varie de 2470 m³/j à 2595m³/j et le volume mis en distribution est de 532 685 m³, dont 4,4% sont destinés à la commune d'I Peri.

En période estivale, le secteur de la plaine d'I Peri utilise plus de 20% de la ressource, néanmoins la consommation des 5 communes n'excède pas 85% de la capacité totale.

De plus, durant cette période, un apport supplémentaire est fourni par l'usine de la Confina, représentant une production de pointe de 24 000m³/j. En 2017, le complément venant de cette ressource était de 1915 m³/j.

La ressource en eau potable est donc suffisante pour répondre aux besoins futurs de ce secteur.

L'alimentation en AEP de la commune, au regard de l'évolution projetée en termes de population permanente à l'horizon 2033, ne présente donc aucune difficulté.

Par ailleurs, l'Office d'Equipement Hydraulique de Corse (OEHC) étudie un projet d'aménagement pour l'extension du réseau d'eau agricole sur la commune d'I Peri à partir des installations existantes (station de pompage de Sarrula à Carcupinu). Les nouvelles installations permettront la desserte en eau agricole d'environ 100 ha d'ESA. Ce nouveau réseau en eau brute d'irrigation s'inscrit dans le projet global d'aménagement d'eau brute de l'ouest d'Aiacciu, aménagement Appiettu-Afà-Listicone-Lava et I Peri.

Le déploiement de ce nouveau réseau en eau brute est prévu sur une période de 3 à 4 ans à partir de 2026.

VI – La prise en compte de l’environnement et du milieu naturel sur le territoire :

Concernant la flore, le dossier de présentation est robuste et retrace bien la diversité des milieux. La réglementation proposée relative aux ripisylves est pertinente pour l’intérêt écologique que représente ces habitats.

Il peut être regretté *a contrario* qu’il n’y ait pas clairement de référence à la charte paysagère de la commune notamment pour ce qui est de la gestion des espèces exotiques envahissantes et des plantations.

Ces espèces entraînent de nombreux impacts, notamment en appauvrissement de la biodiversité, il paraît donc important de contrôler et de limiter leur introduction via des plantations, mais aussi de mettre en place des mesures de gestion adaptées pour limiter l’expansion de celles qui sont déjà présentes sur la commune. Les listes des espèces pour la Corse, des fiches espèces et des préconisations sur le traitement de ces végétaux figurent sur le site www.invmed.fr (rubrique Corse). Ces listes sont régulièrement actualisées.

Par ailleurs, il peut être rappelé que pour avoir un impact favorable sur la biodiversité, les revégétalisations doivent être le moins artificielles possible. A ces fins, le document mentionne en annexe page 147 du règlement une liste d’espèces endémiques. A ce titre, il peut être relevé que les espèces visées s’apparentent plus à des espèces indigènes (espèces présentes naturellement sur le territoire mais qui ne sont pas forcément endémiques car les espèces endémiques sont des espèces dont l’aire de répartition naturelle est restreinte à un territoire défini.)

Les espèces « interdites » à la plantation figurent également en annexe précitées, page 146. Cette liste n’est pas exhaustive. Or, il convient de ne planter aucune espèce végétale exotique envahissante ou potentiellement envahissante inscrite sur les listes scientifiques élaborées par le Conservatoire Botanique National de Corse (CBNC). La Canne de Provence citée dans l’annexe est une espèce « archéophyte » et non une espèce « exotique ». Il convient de l’enlever de la liste. L’espèce possède néanmoins un comportement envahissant et il est déconseillé de l’utiliser pour des plantations.

La végétalisation sur la commune doit se faire par des plantes indigènes produites localement afin de limiter les introductions indirectes de ravageurs et autres agents pathogènes. Il convient également de laisser des espaces de friches, éléments importants pour les pollinisateurs.

VII – L’activité touristique :

Le territoire communal d’I Peri, qui ne va pas jusqu’à la mer, constitue l’arrière-plan des communes littorales d’Ajaccio, Calcatoghju, Apiettu et Villanova.

Bien qu’elle soit une commune proche du littoral, les résidences principales occupent une part majoritaire du parc de logements (75,4% en 2021 – sources INSEE).

La prépondérance des résidences principales s’explique notamment par l’appartenance de la commune à l’agglomération ajaccienne et donc par la fixation des résidents à l’année.

Néanmoins, comme rappelé précédemment, il apparaît qu’une centaine de logements est mise en location sur les plateformes Airbnb/Vrbo (données AirDna) dont 40% plus de 120 jours par an (ce qui n’est pas compatible légalement avec une résidence principale). Outre la concurrence avec la réponse au besoin en logement des résidents, cela représente également une concurrence avec les hébergements marchands professionnels du bassin de vie. Cela témoigne d’un potentiel de marché sur la commune qui peut permettre le développement d’activités économiques et pourrait justifier une réglementation adaptée. Celle-ci pourrait passer par exemple par la création d’un sous-secteur avec une destination réservée strictement à l’hébergement marchand.

En effet, la commune d’I Peri présente une capacité d’hébergement touristique modeste si l’on considère le secteur marchand, avec un total de 133 lits.

Toutefois, les documents du projet de PLU font apparaître un certain nombre de projets : meublés de tourisme privés et communaux, chambres d'hôtes, aire naturelle de camping et « *petits hébergements touristiques* », appellation qui pourrait inclure la petite hôtellerie. La commune d'I Peri manifeste ainsi un volontarisme pour étoffer sa capacité d'hébergement touristique marchand.

La commune d'I Peri est classée en zone 1, c'est-à-dire faiblement contrainte, de la cartographie du plan montagne du PADDUC mais, eu égard à la faiblesse de sa capacité d'hébergement marchand rapportée à la population permanente, des aides à la création de structures touristiques pourraient être envisagées.

Les documents du projet du PLU évoquent également la volonté de la commune de développer « *un tourisme doux* » et de « *découverte* ». Ces notions semblent faire écho à l'orientation stratégique n°5 du PADDUC évoquant « *un tourisme durable et responsable, respectueux de la société, produisant des richesses pérennes pour tous, sur tout le territoire. La Corse fait partie de ces territoires méditerranéens qui s'inscrivent dans une démarche de construction d'une offre touristique alternative en privilégiant le facteur identitaire comme élément fort d'une stratégie économique soucieuse de la préservation des équilibres* ».

Le projet de PLU décline également un plan d'actions au service d'une stratégie touristique. Ce plan d'actions, outre les opérations déjà évoquées sur la capacité d'hébergement, propose d'investir le champ des activités de loisir, composante essentielle du produit touristique, avec l'itinérance douce (randonnées pédestres et équestres) et des propositions expérientielles (artisanat, agriturismo, etc.). Ce champ est vaste et volontariste, il est essentiel à la cohérence et à la réussite de la stratégie portée par la commune.

La commune a également le souhait « *de définir une charte délimitant les contours d'un tourisme durable qui œuvre pour la revitalisation des villages avec la mise en œuvre des territoires* ».

L'idée d'une charte sur le thème du tourisme durable est une idée originale, pour ne pas dire inédite, au sein d'un PLU. Cette idée est à encourager et à développer en collaboration avec l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) sous l'égide de la mise en œuvre du PADDUC.

La commune d'I Peri présente ainsi un projet de PLU allant dans le sens d'une structuration durable de l'économie touristique, dans une logique mer-montagne, avec le renforcement d'une offre identitaire et expérientielle accessible sur les ailes de saison, en compatibilité avec les objectifs du PADDUC.

Annexe 1 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse - illustrations des principales consommations d'espaces agricoles (îlots d'au moins 2500m²)

Total consommation surfaces non bâties : 19,7 ha dont 15 ha d'ESA et 4.5 d'ERPAT

Secteur plaine – nord

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : contour jaune ESA, contour marron ERPAT

Hachure mauve : surfaces agricoles déclarées (RPG 2022)

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron ou mauve les ERPAT du PADDUC

Fond : image satellite google 2024

OAP « A confina » - projet d'utilité publique (groupe scolaire, maison des maternelles, gymnase, marché couvert, résidence sénior, jardin, place) : consommation d'env. 2ha ESA dont env. 1 ha déclaré au RPG 2022



Zoom sur l'OAAP « A Confina » : futur groupe scolaire et autres projets d'intérêts publics – impact sur ESA exploités

Contour jaune : Consommation d'ESA non bâtis

Hachure mauve : surfaces agricoles déclarées (RPG 2022)

BD ortho IGN 2021 : exploitation maraîchère



Google satellite 2024 : espace actuellement non artificialisé



Consommation des espaces agricoles : Secteur plaine - centre

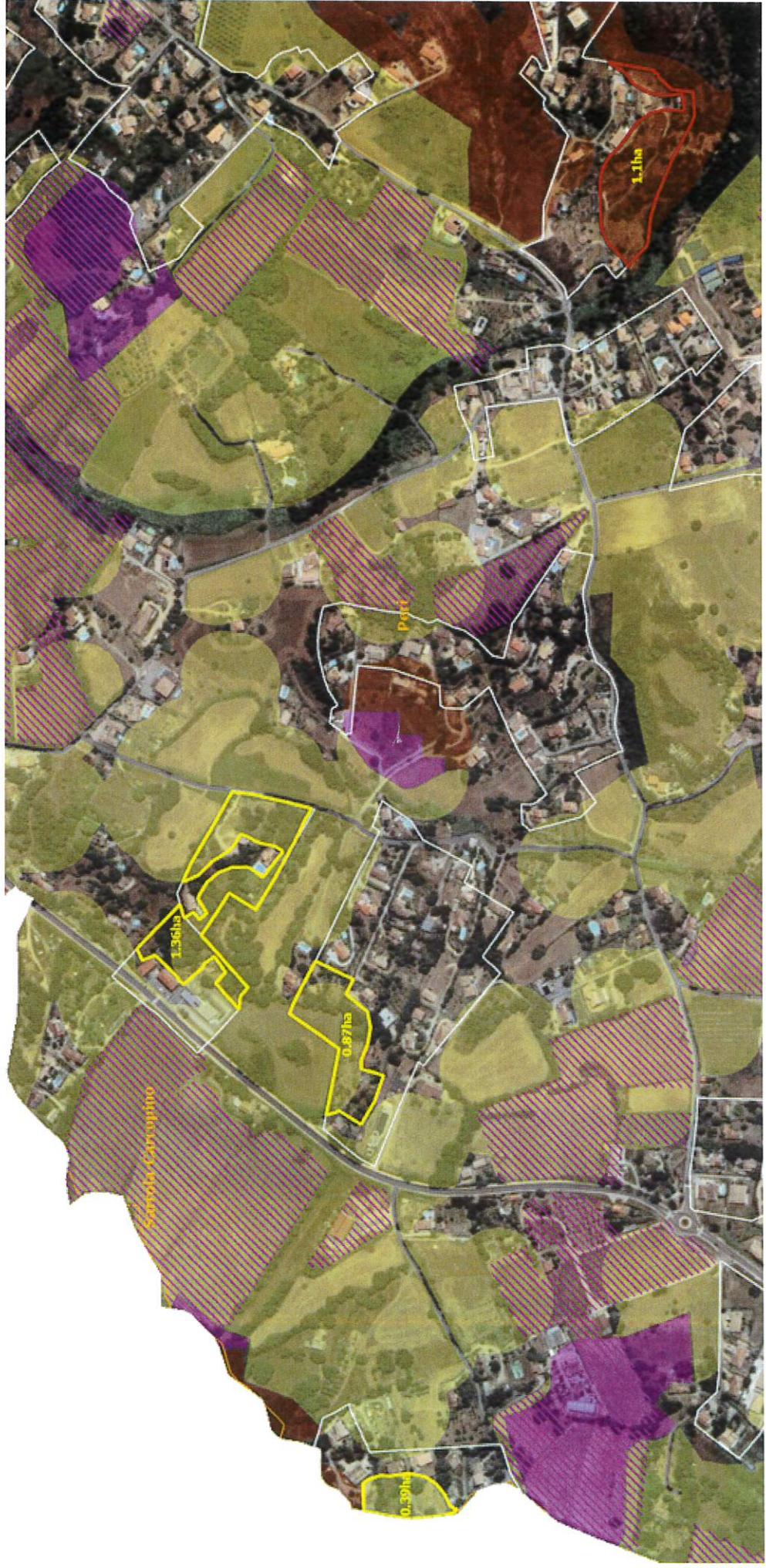
Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : contour jaune ESA, contour marron ERPAT

Hachure mauve : surfaces agricoles déclarées (RPG 2022)

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron ou mauve les ERPAT du PADDUC

Fond : image satellite google 2024



Consommation des espaces agricoles : Secteur plaine - sud

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : contour jaune ESA, contour marron ERPAT

Hachure mauve : surfaces agricoles déclarées (RPG 2022)

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron ou mauve les ERPAT du PADDUC

Fond : image satellite google 2024



Consommation des espaces agricoles : Zone Entre deux et villages, peu ou pas de consommation

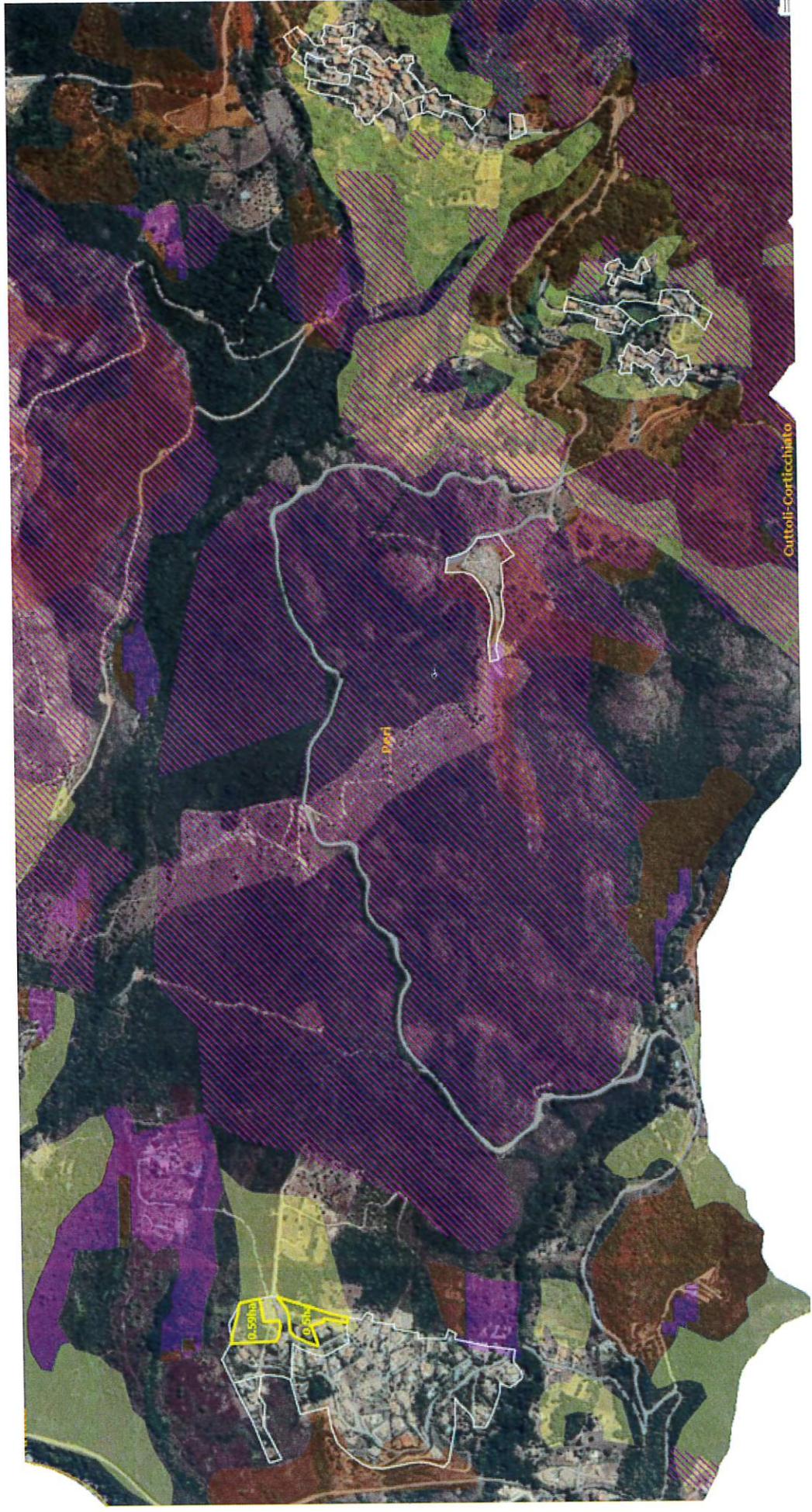
Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : contour jaune ESA, contour marron ERPAT

Hachure mauve : surfaces agricoles déclarées (RPG 2022)

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron ou mauve les ERPAT du PADDUC

Fond : image satellite google 2024



Annexe 2 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse – Analyse cartographique des 97 ha prescrits au PLU non identifiés au PADDUC :

En jaune : espaces de pente <20% (et artefact SIG non significatifs)

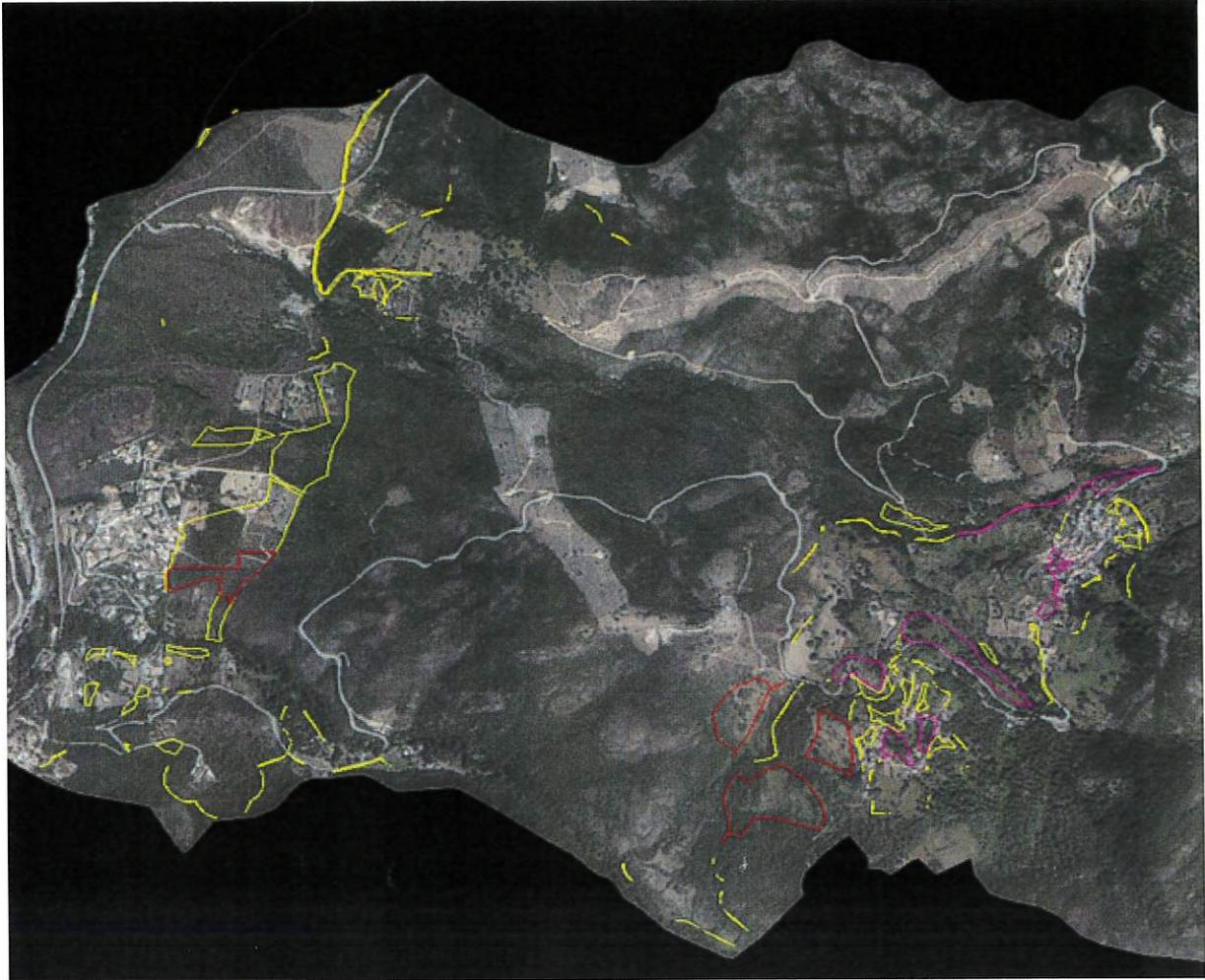
En rouge : pente >20% semble **répondre aux critères d'ERPAT et non d'ESA**

En rose : jardins probables

Partie Plaine :



Partie L'Entre-Deux et le village :



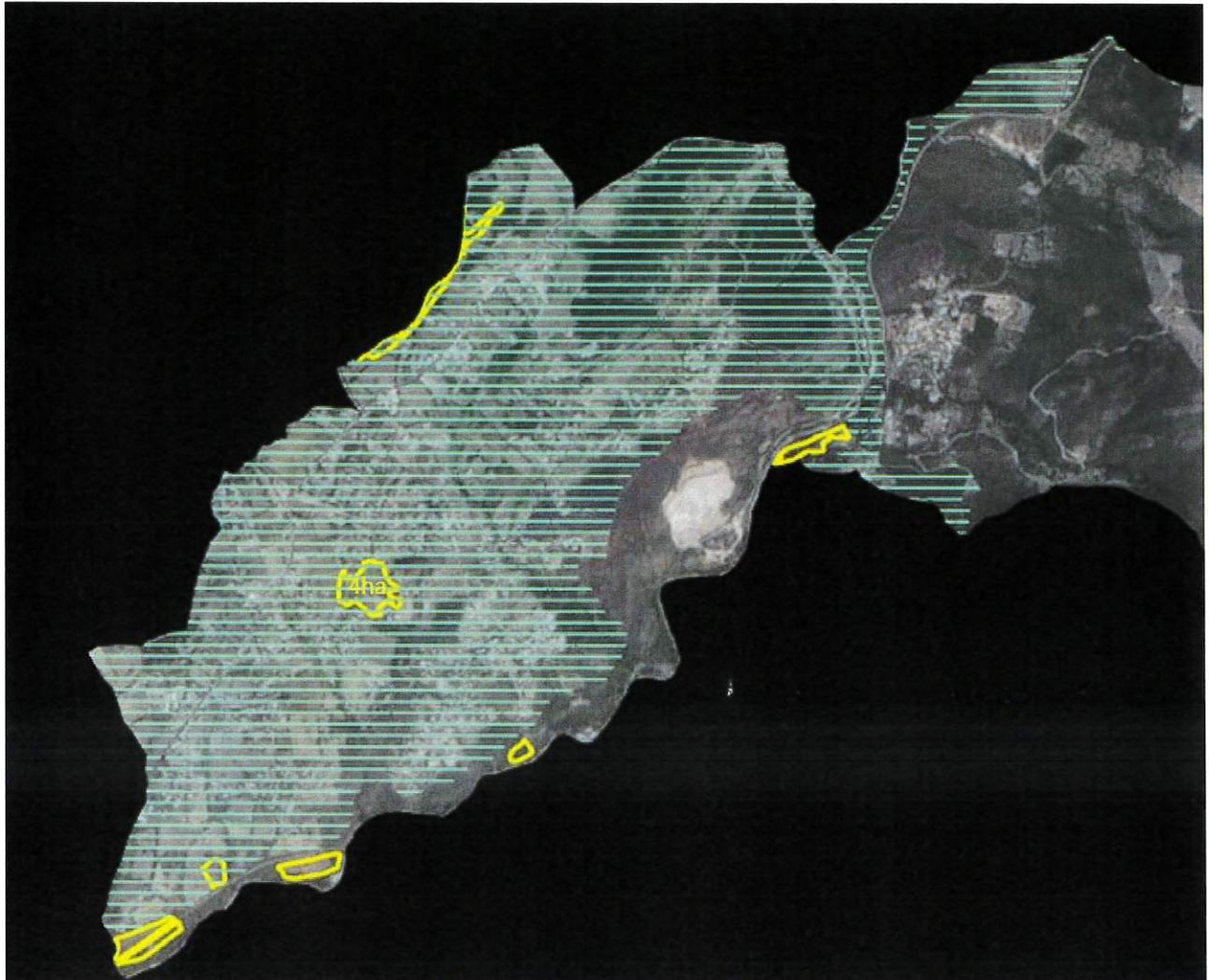
Partie Montagne :



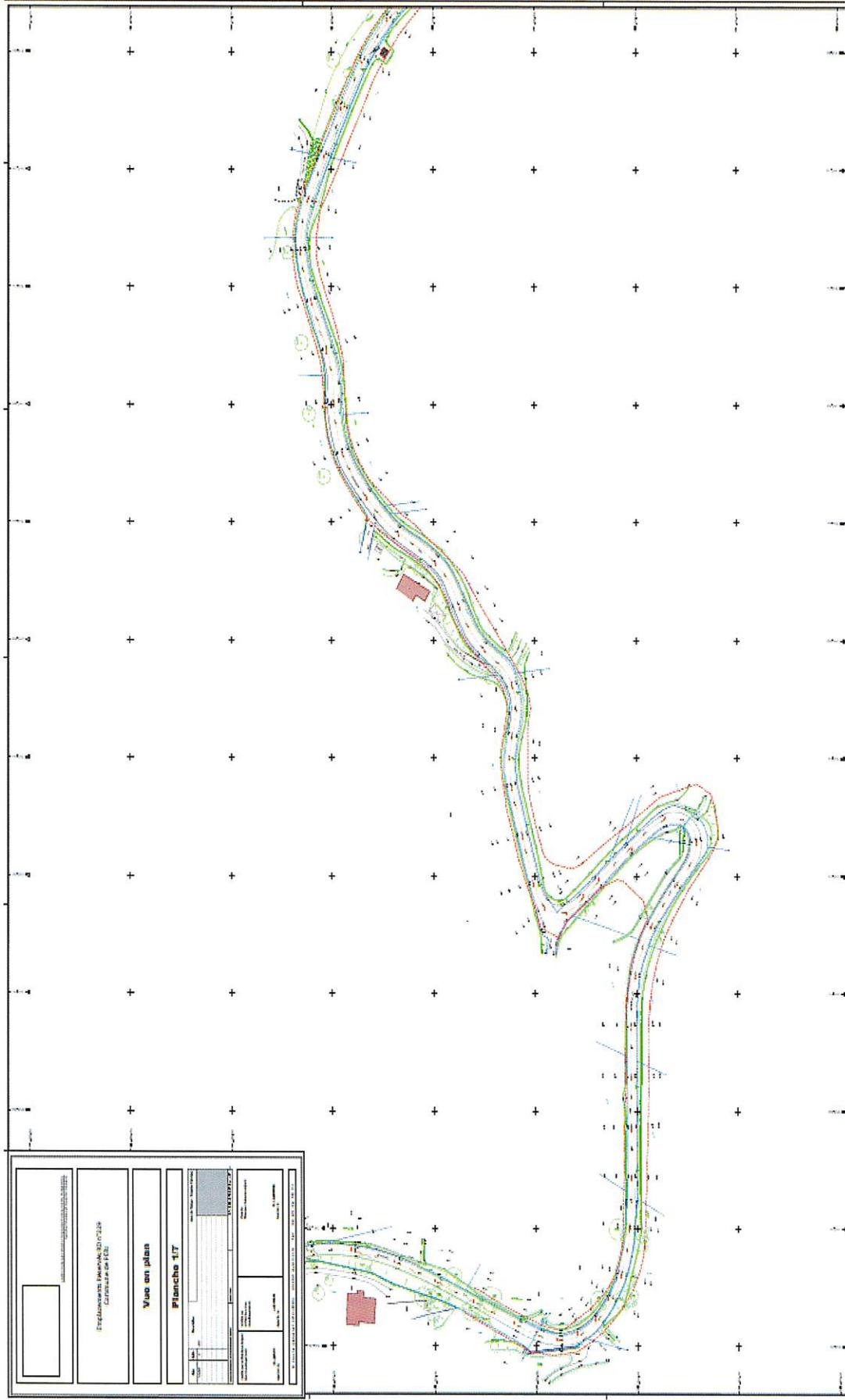
Annexe 3 : Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse - Localisation des espaces identifiés en zone A au lieu d'une zone A indicée « s » d'ESA (14 ha) :

En jaune : Espaces identifiés en A simple au lieu d'ESA

En rayures turquoise : parcellaire AOC viticole

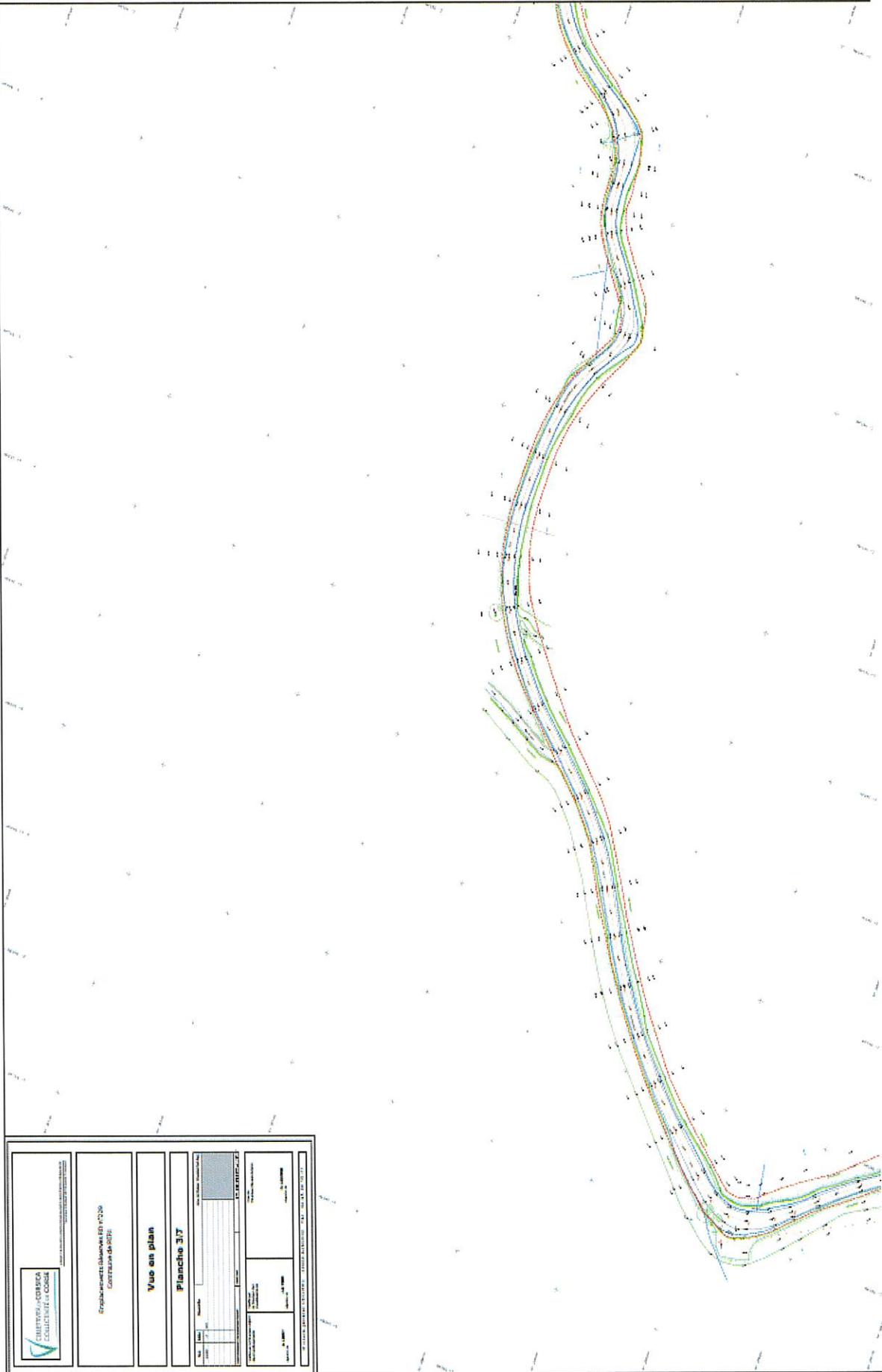


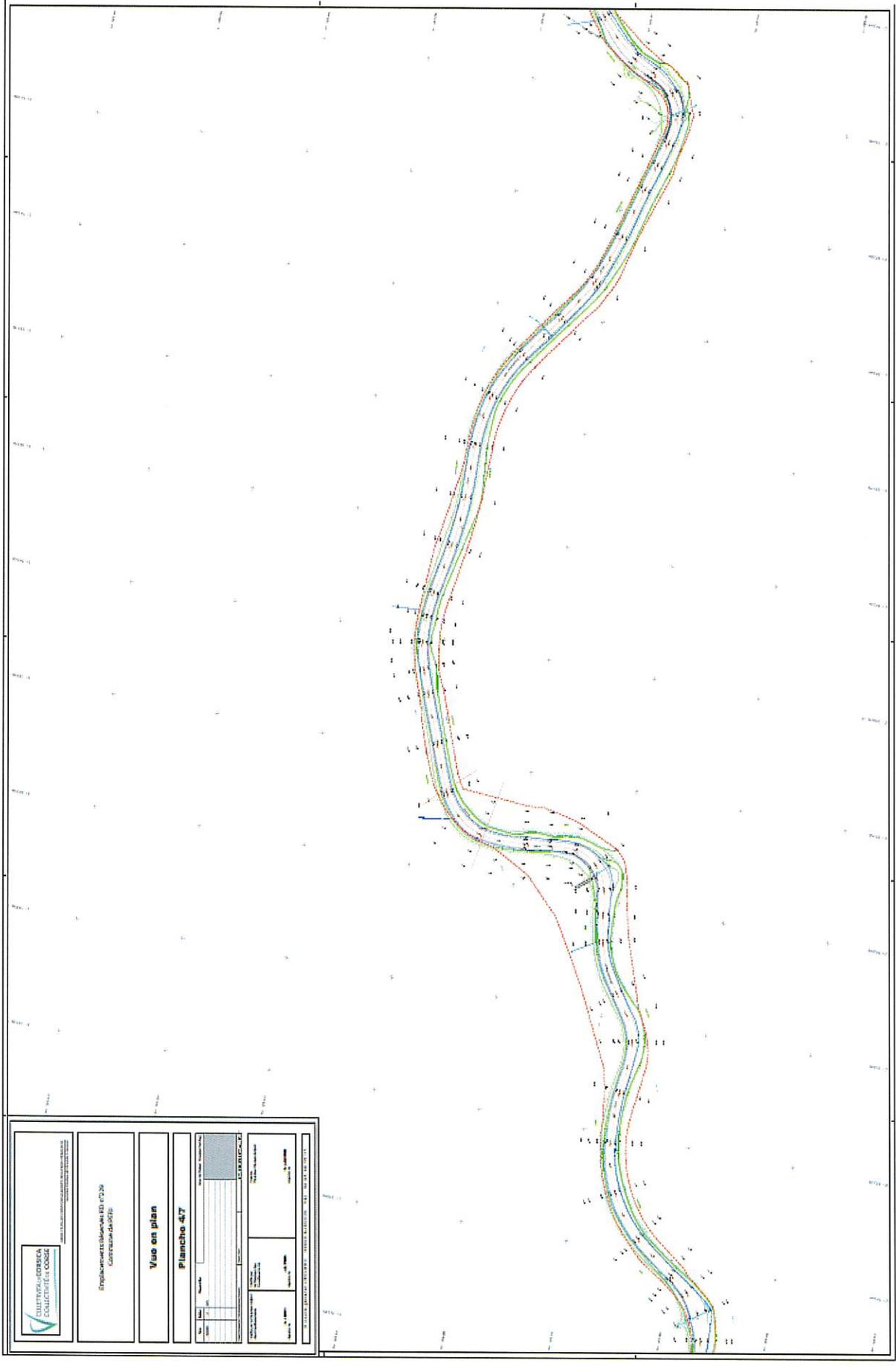
Annexe 4 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse – Vues en Plan de l'emplacement réservé nécessaire pour l'élargissement de l'ex-RD 229 entre le pont de la Gravona et le village d'I Peri



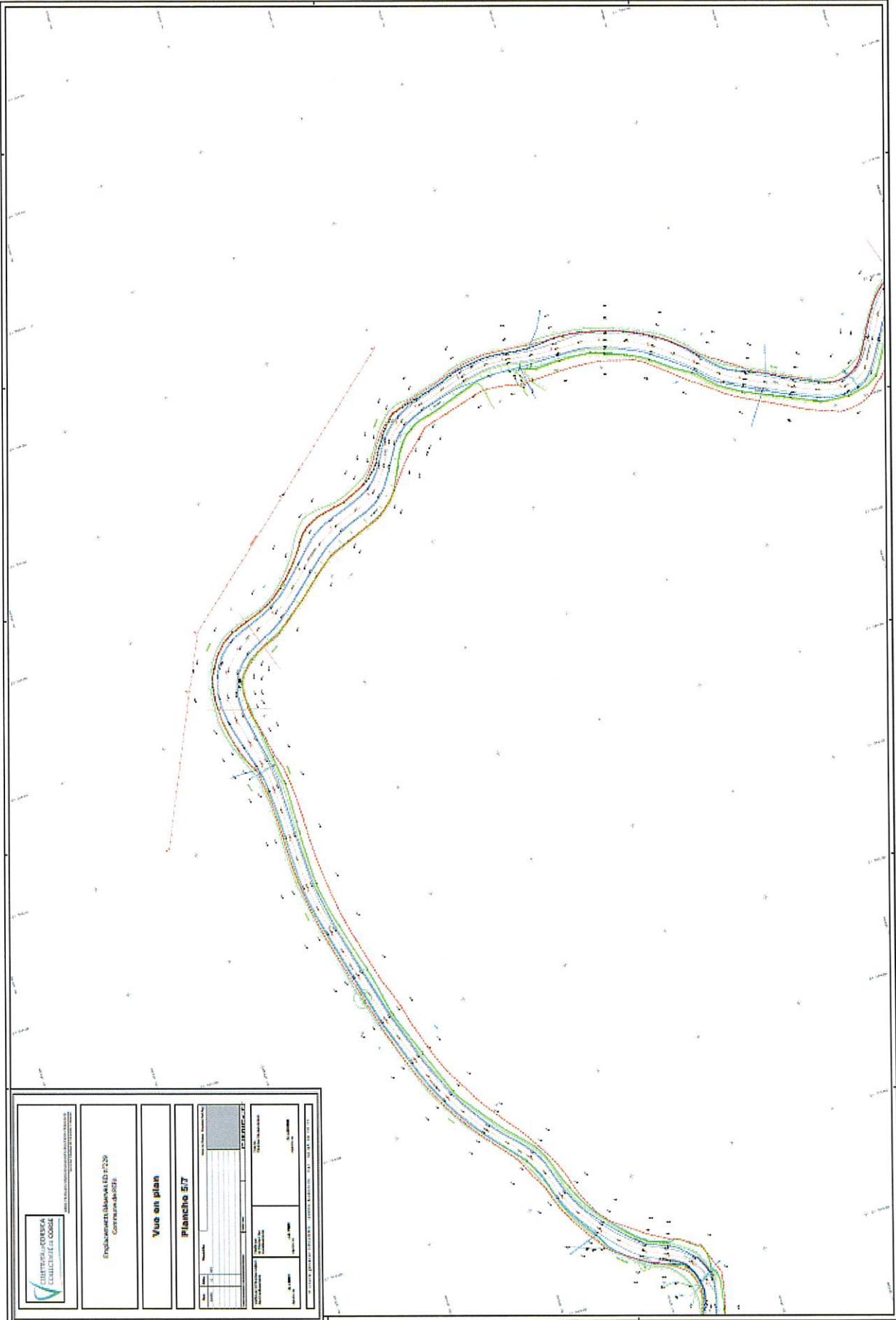


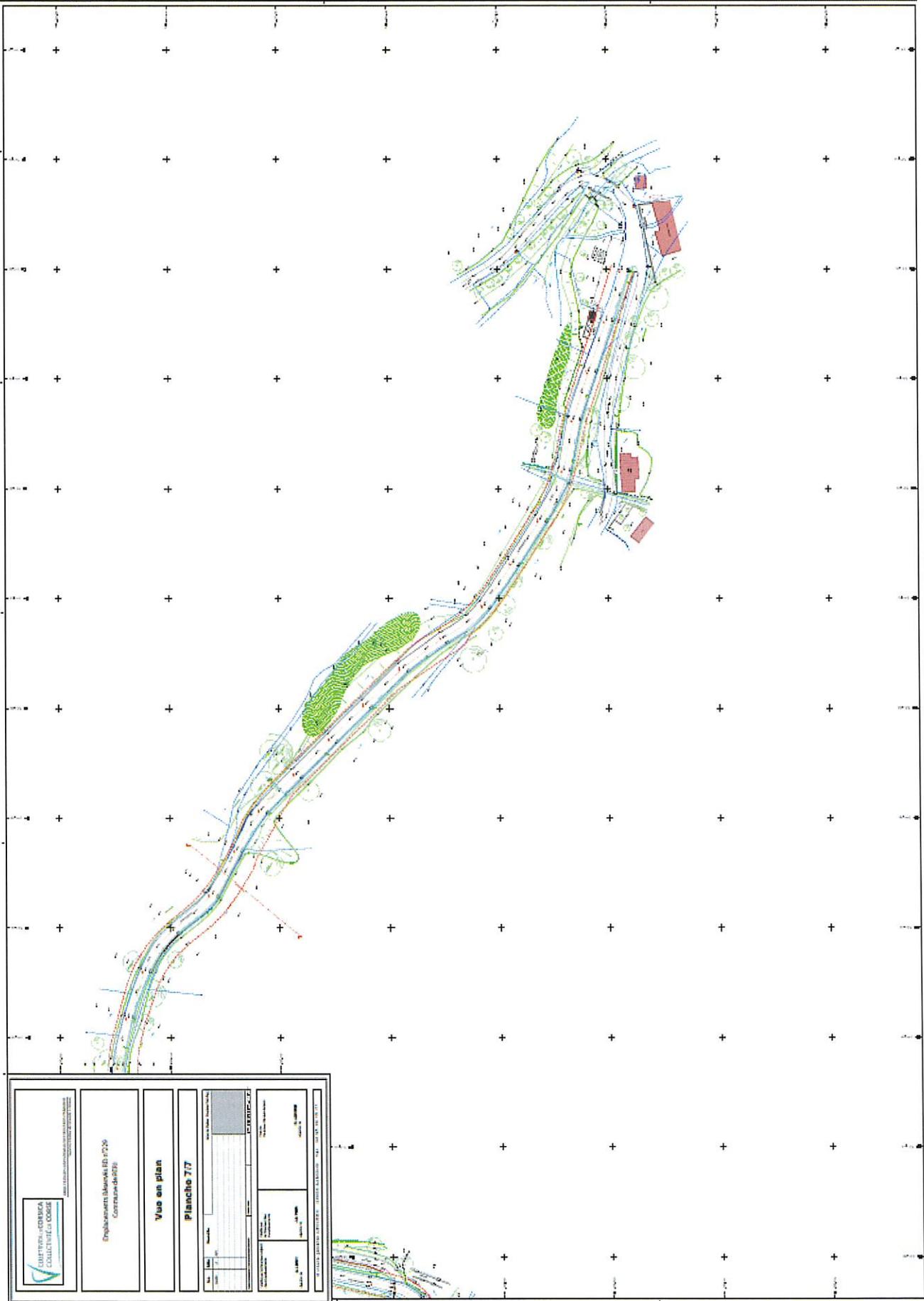
Ingeniería y Arquitectura Contratación de PBR	
Vue en plan Piancho 217	
Escala: 1:1000 Fecha: 15/05/2023	Autor: J. GARCIA Revisor: J. GARCIA





<p>CONTRATTAZIONE EDILIZIA CONSULENZA E SERVIZI</p>	
<p>Progetto: PROGETTO DI LAVORI DI CONSERVAZIONE DEL CANALE</p>	
<p>View on plan</p>	
<p>Plancha 417</p>	
<p>Scale: 1:1000</p>	<p>Date: 15/05/2024</p>
<p>Author: [Name]</p>	<p>Check: [Name]</p>
<p>Project location: [Address]</p>	





	
Opérationnel (Boulevard) n°726 Commune de Ombé	
Vue en plan Planché 717	
Date: _____ N° de plan: _____	N° de plan: _____ Date: _____
Échelle: 1:500	