



**PRÉFET  
DE LA CORSE-  
DU-SUD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service Aménagement et cohésion des territoires**

**REÇU LE**

**11 OCT. 2024**

**MAIRIE DE PERI**

Ajaccio, le **07 OCT. 2024**

Affaire suivie par : unité risques planification

Le préfet de Corse,  
préfet de la Corse-du-Sud  
à  
Monsieur le Maire de Peri

Objet : Avis des services de l'État sur Projet de Plan Local d'urbanisme (PLU) arrêté de Peri  
Réf : Délibération arrêtant le projet de PLU en date du 26 juin 2024

PJ : Avis des services de l'État + document annexe risque inondation

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme, vous m'avez fait parvenir un projet de PLU arrêté, transmis en DDT le 05 juillet 2024. Conformément aux dispositions de l'article R.153-11 du Code de l'Urbanisme, les services de l'État ont trois mois pour faire connaître leur avis sur le document.

Vous trouverez en pièce jointe du présent courrier l'avis des services de l'État sur votre projet de PLU arrêté.

J'ai bien noté les efforts de réduction des zones constructibles contenues dans votre projet de PLU arrêté. Je tiens également à saluer le travail de restructuration du territoire mené notamment par l'élaboration en cours d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Toutefois deux réserves (en particulier sur la consommation des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers et les projets de photovoltaïque au sol) et deux remarques (en lien avec les enjeux assainissement et paysagers) ont été émises et détaillées dans l'avis des services de l'État joint.

En conséquence, au vu du travail réalisé et compte tenu de l'avis formulé par mes services, j'émet un avis favorable avec réserves au projet de PLU qu'il conviendra de lever avant l'approbation du document. J'attire également votre attention sur la nécessité de réaliser une étude de discontinuité pour les projets de photovoltaïque au sol qu'il conviendra de présenter au conseil des sites avant l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

**Xavier CZERWINSKI**

**AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT**  
**portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**de la commune de PERI**

---

En préambule, il convient de préciser que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 26/06/2024. Cet arrêt du PLU est la conclusion d'une démarche engagée depuis plusieurs années (1997) par la commune qui n'avait jamais atteint ce stade d'élaboration.

Le présent document synthétise l'avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté reçu en préfecture le **5 juillet 2024**.

## **Synthese**

**Le présent projet de PLU conduit à émettre 2 réserves et 2 principales remarques.**

### **Les réserves sont les suivantes :**

1° Conformément à la loi « ZAN » portée par la loi Climat et résilience, les objectifs de modération de la consommation devraient être visés par le projet de PLU présenté. Or, l'analyse du SIG du PLU arrêté fait apparaître un écart important entre la consommation affichée par la commune en extension urbaine **5,9 ha** (zone AU + zones U en extension) et la consommation réelle chiffrée à **12,8 ha** (prenant en compte les permis de construire délivrés depuis 2021 ou dont les travaux ont débuté à partir de 2021).

Compte tenu du projet de ZAP, un objectif raisonnable de consommation d'ENAF de **10 ha** maximum doit être recherchée par la commune d'ici 2033.

Il sera donc nécessaire de compléter le PLU par une étude permettant de réduire cette consommation foncière soit en renforçant la trame verte en particulier au niveau des OAP, soit en retirant les parcelles situées en ESA déclarées au RPG (**cf. point 2.1**) et/ou celles situées en AOP ou soit en proposant un calendrier d'ouverture de certaines zones AU après 2033. (**cf. point 1.4**).

2° Revoir la superficie retenue des secteurs à destination d'éventuels projets photovoltaïques et imposer dans le règlement écrit les conditions d'implantation permettant de ne pas être comptabilisées dans la consommation future des ENAF. Dans ce cas, une étude de discontinuité doit être réalisée avant l'enquête publique et présentée en conseils des sites (**cf. point 1.4**).

Il conviendra également de vérifier si l'emplacement réservé n°2 peut être exclu de cette consommation même si le règlement actuel de la zone N ne permet pas sa réalisation.

### **Les principales remarques sont les suivantes :**

1° Confirmer le recours exclusif au raccordement au réseau d'assainissement public ou au recours de systèmes autonomes non collectifs sous réserve de l'aptitude des sols pour l'ouverture des zones AU (**cf point 7.2**).

2° Les OAP doivent être complétées par des schémas ou esquisse permettant d'apprécier leur intégration en lien avec la charte architecturale et paysagère de la commune, qui devra également être reprise dans le règlement écrit et annexée au projet de PLU (**cf. point 4**).

D'autres remarques sont détaillées dans le présent avis en particulier la nouvelle délimitation de l'aléa risque inondation dont les principes relatifs à la constructibilité sont transmis en annexe (**cf point 8.1.2**).

**En conclusion, l'avis de l'État sur le projet de PLU de Peri présenté est favorable sous réserve que soit prises en compte les réserves et remarques sus-visés dans le présent document.**

## I – Principes généraux : Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme et des orientations des documents de normes supérieures

La commune de Peri exprime à travers son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) le souhait de :

- renforcer les polarités structurelles par une planification urbaine ;
- renforcer et aménager des polarités fonctionnelles ;
- renforcer les structures économiques et sociales ;
- fluidifier les circulations, renforcer la mixité des déplacements, organiser le stationnement ;
- préserver sa vitrine en matière d'environnement, de paysage et de patrimoine ;
- affirmer l'opportunité d'une croissance verte entre production identitaire et gestion du paysage.

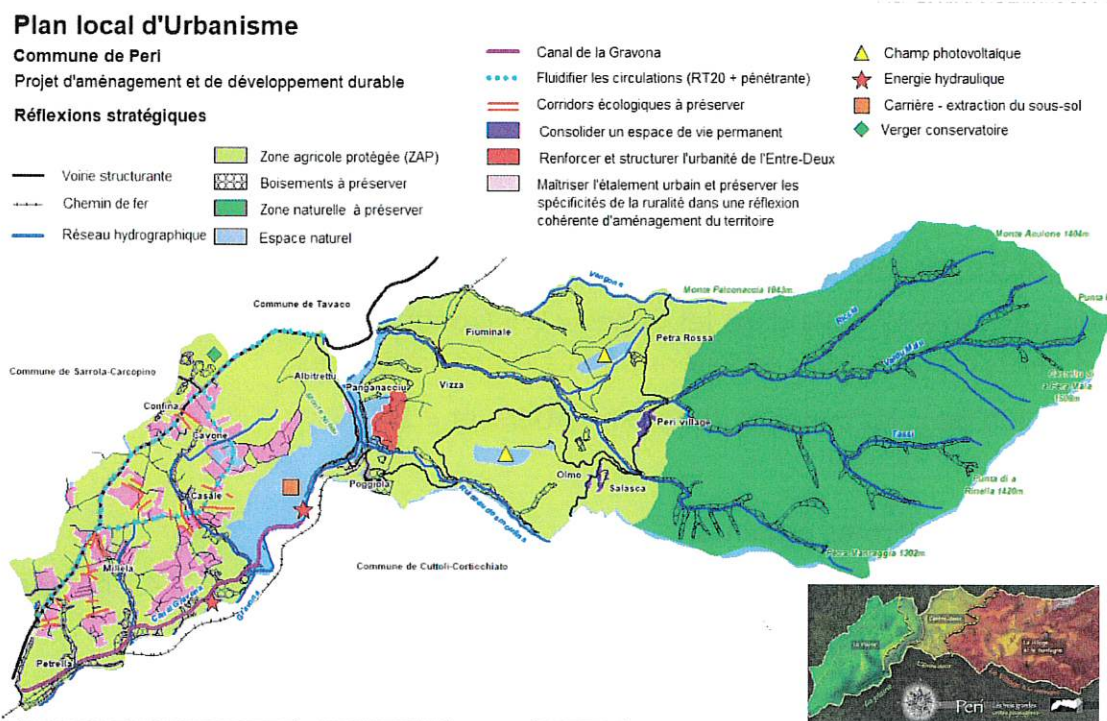


figure 1 : extrait PADD PLU arrêté



## **1 – Développement urbain maîtrisé :**

*L'objectif est d'assurer l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, permettre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, favoriser la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, lutter contre l'étalement urbain.*

### **1.1. Le projet démographique et les objectifs de production de logements**

La commune de Peri, selon les données de l'INSEE de 2021, comptabilise 2 040 habitants soit une démographie en hausse de 17,44 % depuis 2010 (soit + 1,59 %/an en moyenne). La commune a pour objectif de maintenir cette trajectoire de croissance démographique affiché à « +1,6 %/an » et ainsi d'atteindre 2 500 habitants (+460 hab) à l'horizon 2033.

**La commune indique avoir une population de 2140 habitants en 2023 (soit + 4,90 % en 2 ans). 39 résidences principales et 11 résidences secondaires ont été ou sont en cours de réalisation depuis 2021. Sur cette base, la commune prévoit donc d'accueillir 360 habitants supplémentaires à l'horizon 2033.**

Pour accueillir cette population la commune prévoit de produire environ 150 logements en résidence principale (83 %), ainsi que 30 logements en résidences secondaires (17 %) soit une production totale de 180 logements. Cette projection en termes de logements est cohérente avec le desserrement des ménages actuellement constaté sur la commune, soit 2,3 hab/logement pour une résidence principale.

Cet objectif de production de logements se fera :

- au sein des espaces bâtis dans les zones « U » (zones UA, UC, UD, UT) : en densification dans les dents creuses et/ou en extension des zones urbanisées ;
- en extension dans les zones à urbaniser « AUQ » et « 2AU ».

### **1.2. Définition des formes urbaines**

Pour répondre aux besoins de 180 logements estimés par la commune, il est nécessaire d'identifier les secteurs pouvant soit être densifiés et/ou être étendus.

Conformément à la loi Montagne, et à l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Aussi, le dossier propose les 23 FU suivantes :

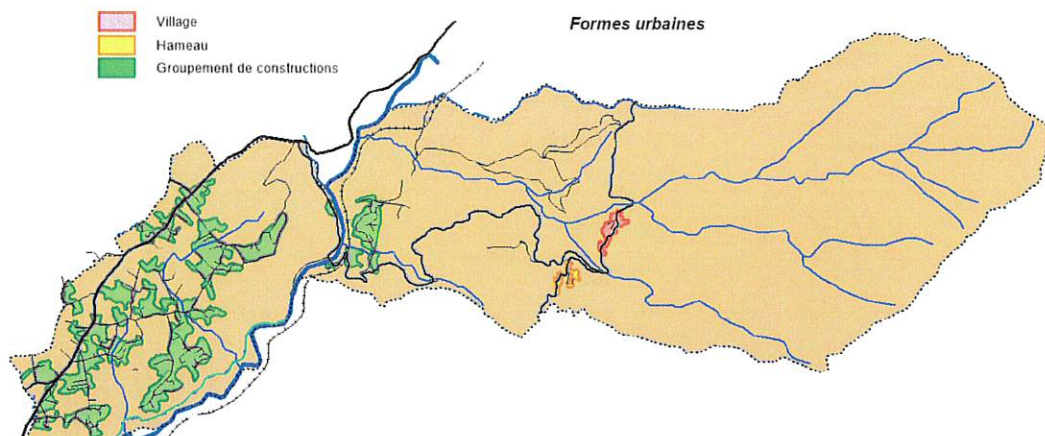


Figure 13 : rapport de présentation (page 83) – partie I diagnostic

Formes Urbaines	Type de FU	Zonage	Observations
Village de Peri	1 Village	UA – UL- Uy- AUQ	
Olmo Salasca	2 Hameaux	UA – AUQ	
	20 groupes de constructions		
Panganaghju	1	UDc- AUQ	
Pughjola	2	AZ	
Patara	3	AZ	
Vetricedda	4	N	
Albitretu	5	UDc	
Pinghinosu	6	UDc	
Cavone	7	2AU – UD – UL – N	Secteurs classés 2AU alors qu'ils sont déjà en grande partie déjà bâtis
A Cunfina	8	UD – UL	
Chjoso-Novu	9	UD	
Terminoni	10	AZ	
Facciata Rossa	11	UL	
U Casale	12	2AU	Secteurs classés 2AU alors qu'ils sont déjà en grande partie déjà bâtis
Arghjadiola- Scandulacciu-	13	UDc	



Petra-Rossa			
Tortoghjarga	14	UDc	
Rancichedda	15	UDc	
A Miledda-Pavaghju	16	2 AU	Secteurs classés 2AU alors qu'ils sont déjà en grande partie déjà bâtis
U Linstincu	17	UD	
Petreddu	18	UDc	
A Pitredda	19	UDc	
U Pinu	20	UDc	

Les choix proposés par la commune n'appellent pas d'observation de la DDT, en particulier pour la définition du village et des deux hameaux. Il convient toutefois de rappeler qu'on considère un groupe de constructions à partir de 5 bâtis<sup>1</sup>.

### 1.3 Extensions urbaines / capacité actuelles et de densification

Propositions de zones U (densification) : 28,2 ha

Propositions de zones AU (extension) : 5,9 ha

Soit un total de 34,1 ha (U+AU) potentiellement consommés par le projet de PLU selon les données du dossier (ces chiffres sont revus au paragraphe 1.4 du présent avis).

Toutefois, il est fort probable que les parcelles mobilisables en densification soient moins importantes que celles prévues par le projet de PLU. En effet, la quasi-totalité des zones U sont déjà bâties. Il est donc difficile en l'état de s'assurer de l'adéquation entre les projets proposés par le PLU en densification en l'absence d'informations sur les possibilités foncières de division parcellaire.

Les exemples ci-dessous montrent en vert, sur les figures de gauche, les parcelles mobilisables dans le PLU pour deux secteurs situés en zones U. Les figures de droite désignent en rouge les parcelles (sans bâti) identifiées par la DDT.



Figure 2 : zone Udc Panganaghju

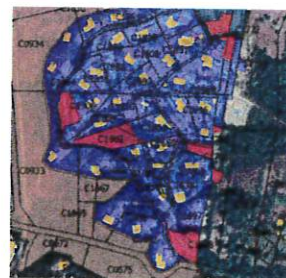


Figure 3 : zone UDc Panganaghju

<sup>1</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-relative-developpement-protection-montagne-loi-montagne> (fiche « extension de l'urbanisation en continue »)



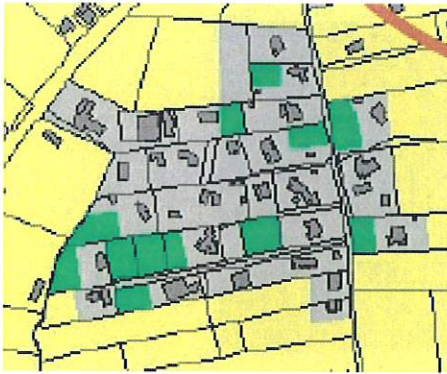


Figure 4 : zone UDc Pavaghju



Figure 5 : zone UDc Pavaghju

Ainsi, on se rend compte que le projet de PLU propose en densification un nombre important de « fonds de jardins » sur des parcelles déjà bâties. Si cette approche va dans le sens de limiter la consommation d'ENAF, sa mise en œuvre dépend des possibilités de division foncière sur les parcelles concernées (à noter également des différences sur les parcelles à considérer en extension urbaine, sujet qui sera développé au chapitre 2.2 du présent avis).

Il en est de même pour les zones AUQ et 2AU. Les exemples illustrés ci-après montrent qu'une grande partie des surfaces mobilisables proposées par le PLU sont déjà bâties dans ces secteurs (en rouge sont représentées les parcelles non bâties sur les zones AU et 2AU).

Vert = densification proposée par le PLU

Rouge = densification et extension non bâties (analyse DDT)

Rouge = extension proposée par le PLU

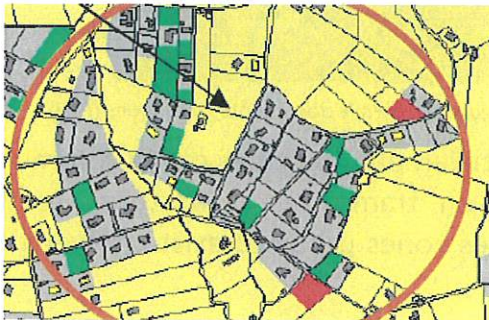


Figure 6 A Miledda : 2 AU (rapport CTPENAF PLU)



Figure 7 A Miledda : 2 AU gisement foncier (DDT)



Figure 8 U Casali : 2 AU (rapport CTPENAF PLU)



Figure 9 U Casali : 2 AU gisement foncier (DDT)





Figure 10 Paganaghju : AUQ (rp CTPENAF PLU)



Figure 11 Paganaghju: AUQ gisement foncier (DDT)

Enfin, il existe des incohérences entre les OAP et le zonage réglementaire. À titre d'exemple, sur le secteur de Paganacciu, il est proposé des constructions de maisons mitoyennes en dehors de la zone AUQ (entouré en rouge ci-dessous) :

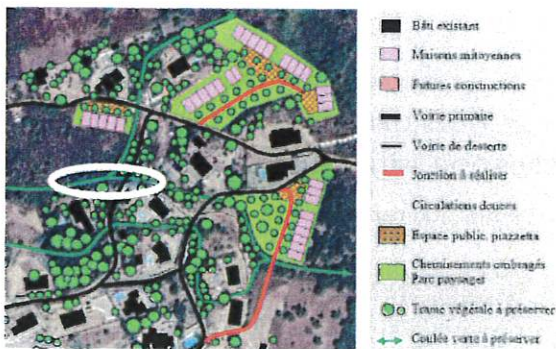


Figure 12 : extrait OAP (du PLU page 9)



Figure 13 : extrait documents graphiques (PLU)

Il convient toutefois de souligner que sur les 34,1 ha initialement identifiés par la commune pour l'urbanisation future, 13 ha vont être classés en trame verte. Toutefois, cette proposition est à relativiser, car elle impacte surtout les zones urbaines existantes et très peu les surfaces des parcelles encore mobilisables :

- environ 1 000 m<sup>2</sup> pour les secteurs en extension
- environ 5 000 m<sup>2</sup> pour les secteurs en densification

Il sera donc nécessaire de compléter le PLU par une étude identifiant pour les zones U, AU et 2AU les possibilités de division foncière des parcelles déjà bâties.

Il conviendra également de revoir certaines OAP afin que les propositions d'aménagement correspondent au zonage réglementaire (secteur de Paganacciu en particulier).

#### 1.4. La consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain.

Le projet de zonage affiche **5,9 ha** considérés comme des extensions urbaines au sens du décret du 27 novembre 2023. Toutefois, un travail complémentaire réalisé par la DDT conduit à une estimation de **8,6 ha** (intégrant uniquement les parcelles en extension urbaine et les parcelles supérieures à 2 500 m<sup>2</sup> situées en zones U).

Le potentiel mobilisable du document d'urbanisme est de l'ordre de 14,6 ha (8,6 ha en extension et 6,0 ha en densification après analyse complémentaire de la DDT) hors projet de parc photovoltaïque (cf ci-après), ce qui diffère nettement des données du dossier (pour rappel : 34,1 ha au total dont 5,9 en extension et 28,2 en densification)

De plus, si le projet de PLU précise que 39 résidences principales et 11 résidences secondaires sont en cours de réalisation, il n'indique pas la superficie consommée par ces projets. Un travail complémentaire de la DDT conduit à une consommation a minima<sup>2</sup> de **4,2 ha pour ces 50 constructions**. Cette superficie doit nécessairement être incluse dans la consommation entre 2021 et 2033. Ainsi, c'est un total de **12,8 ha** de consommation d'ENAF prévue entre 2021 et 2033 qu'il convient de comparer aux **7,6 ha** correspondant à une réduction de 50 % par rapport à la consommation 2011-2021.

La première possibilité de revoir cette consommation à la baisse consisterait à compléter la trame verte afin que sa superficie soit plus importante sur les parcelles contribuant à la consommation d'ENAF sur la prochaine décennie, en particulier au niveau des OAP des secteurs AU (soit les 8,6 ha considérés par la DDT en extension urbaine).

Une autre possibilité est de revoir certains secteurs AU (notamment les secteurs 2AU) en reportant leur ouverture à l'urbanisation à la décennie suivante (à savoir 2033-2043 par exemple). Cela nécessiterait une révision du PLU avant l'échéance 2033.

**Dans tous les cas, l'objectif à rechercher est de tendre vers une consommation totale de 10 ha (intégrant les 4,2 ha liés aux permis déjà délivrés).**

Par ailleurs, les projets de création de deux champs photovoltaïques de 13,7 et 9 ha en zones Ne appellent quelques observations.

En effet, ces installations doivent être réalisées en continuité de l'urbanisation existante (villages, hameaux ou groupes d'habitations) en application de l'article L 122-7 du Code de l'urbanisme et constituent également de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF). Certaines installations de production d'énergie photovoltaïque au sol peuvent déroger à ce calcul pour la prise en compte de la consommation d'ENAF en application de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant ces caractéristiques techniques, ainsi que du décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte de ces installations.

Or, les projets présentés n'apportent aucune explication sur les conditions de mise en œuvre de ces champs photovoltaïques.

Si aucun élément complémentaire ne peut être apporté, il conviendra de comptabiliser ces 22,7 ha dans la consommation d'ENAF.

---

2 « A minima » car il est impossible en l'état des données d'évaluer la consommation associée aux permis délivrés depuis 2021 mais dont les travaux n'ont pas débuté.



Ainsi ce serait un total **35,5 ha** qui pourraient être consommés par le projet de PLU sur la période 2021-2033. Par conséquent, bien que la réduction de - 50 % fixée par la loi « Climat et résilience » du zéro artificialisation nette (ZAN) ne s'applique pas automatiquement à la Corse pour l'échéance de 2031<sup>3</sup>, **le respect de la réduction de la consommation d'ENAF à l'horizon 2033, ne serait pas tenu pour la commune de Peri.**

Il convient de préciser que l'évaluation environnementale<sup>4</sup> fait référence à des surfaces effectives de panneaux respectivement de 4,7 ha et 5,4 ha sans plus de précisions, ce qui conduirait à consommation de **10,1 ha** au total au lieu des 22,7 ha représentés par les zones Ne.



Figure 14 : extrait du document graphique du PLU

Enfin, en application du L122-7 du Code de l'urbanisme, ces projets situés en discontinuité de l'urbanisation existante, nécessitent qu'une étude soit réalisée, présentée en conseil des sites et intégrée au PLU après avoir démontré le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 et la compatibilité vis-à-vis des risques naturels.

#### Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

Conformément à la trajectoire « ZAN » portée par la loi Climat et Résilience, **les objectifs de modération de la consommation doivent être revus par le projet de PLU.**

Le portail de l'artificialisation fixe une consommation de référence d'ENAF à hauteur de 13,7 ha sur la période 2011-2021, soit un objectif théorique de 6,9 ha pour la période 2021-2031, soit environ **7,6 ha** d'ici 2033 (échéance du PLU) en prenant comme objectif de référence une réduction de - 50 %<sup>5</sup>.

Le projet de PLU en consomme potentiellement « **35,5 ha** » à l'horizon 2033 (cf ci-dessus). Les chiffres présentés dans le dossier de PLU sur cette thématique doivent être revus dans leur intégralité (en incluant en particulier les surfaces consommées par les projets réalisés entre 2021 et 2023, les permis délivrés depuis 2021 mais non mis en œuvre à ce jour et en comptabilisant les zones U considérés comme des extensions selon le décret du 27 novembre 2023). Il conviendra également de vérifier si l'emplacement réservé n°2 peut être exclu de cette consommation même si le règlement actuel de la zone N ne permet pas sa réalisation.

<sup>3</sup> Circulaire du 31 janvier 2024

<sup>4</sup> Page 172 de l'évaluation environnementale

<sup>5</sup> La baisse de -50 % ne s'applique pas automatiquement à la Corse à l'échéance de 2031 mais la tendance en termes de réduction et l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050 sont opposables.

**Un objectif de consommation de 10 ha doit être recherché pour suivre la tendance ZAN.**

Pour cela, il est attendu de la part de la commune :

1° soit de revoir le positionnement de la trame verte afin qu'elle réduise les 8,6 ha de consommation au titre des ENAF pour la période 2031-2033 (en particulier au niveau des OAP en lien avec des coefficients biotope proposés<sup>6</sup>) soit de reporter l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 2AU au-delà de 2033 (ce qui nécessitera une révision du PLU);

2° de revoir la superficie retenue des projets photovoltaïques et d'imposer dans le règlement écrit les conditions d'implantation permettant de ne pas être comptabilisées dans la consommation future des ENAF (critères disponibles dans le décret du 29 décembre 2023). Pour ces projets, une étude de discontinuité doit être réalisée avant l'enquête publique et présentée en conseils des sites. Celle-ci devra démontrer le respect de la préservation des paysages, la protection des ENAF et la compatibilité vis-à-vis des risques naturels.

**Si ces réserves sont levées, la trajectoire ZAN (soit – 50 % de consommation sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021) pourrait ainsi être tenue à l'horizon 2033 (échéance du PLU).**

**Une note complémentaire confirmant ces éléments de chiffrage et d'analyse devra donc accompagner le projet de PLU soumis à enquête publique.**

## **2 – La Consommation foncière :**

*L'objectif est de garantir une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.*

La commune de PERI est une commune du bassin de vie d'Ajaccio, à caractère péri-urbain. Elle se situe sur la seconde couronne de la métropole ajaccienne. Elle s'étend sur la moyenne vallée de la Gravona, de la plaine de Peri au massif de Petra Mala, ligne de crête qui marque la limite avec la vallée du Prunelli.

La plaine de Peri représente les 1/3 du territoire communal où les aires habitées se concentrent majoritairement et cohabitent avec les espaces agraires.

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) **de 2022**, les espaces agricoles actuels (déclarés) **représentent 1280 hectares**, soit environ **54 % du territoire communal**.

Afin de prendre en compte dans les décisions d'aménagement à long terme le foncier agricole, la commune a, par délibération du conseil municipal du 02 août 2018, manifesté auprès de la préfecture de la Corse son souhait de protéger la biodiversité et l'activité agricole sur son territoire en délimitant une zone agricole protégée (ZAP) de 1 076 ha. L'enquête publique est prévue courant octobre 2024. Elle devra être approuvée puis annexée au PLU en tant que servitude d'utilité publique<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Page 38 du document « Orientations Aménagement et de Programmation »

<sup>7</sup> Soit en application de l'article L 151-43 du Code de l'urbanisme où avant le délai de 1 an après l'approbation du PLU (L 152-7)



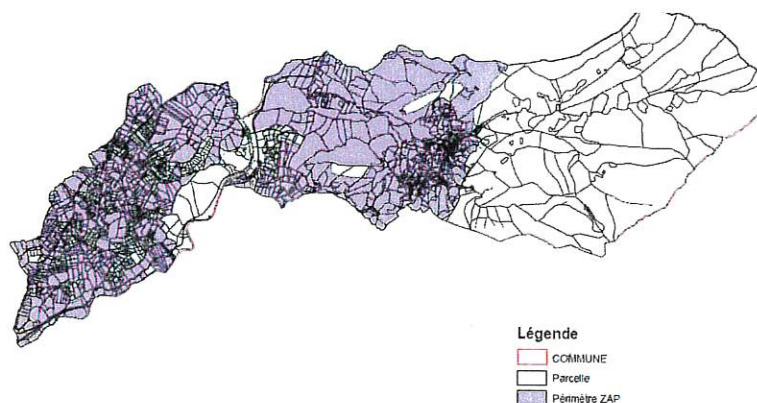


Figure 15 : périmètre de la zone agricole protégée de Peri

## 2.1. Espaces stratégiques agricoles (ESA) et Espace Ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

Les espaces stratégiques agricoles (ESA) identifiés au PADDUC sont constitués d'espaces à forte potentialité agronomique : cultivables et mécanisables, pastoraux, équipés ou avec un projet d'irrigation. Par défaut, les parcelles d'un ESA ont vocation à être classés en A et non en zone U ou AU.

Toutefois, le PADDUC a retenu 415 ha (cartographiés en 2020) pour la commune. Le projet de PLU propose quant à lui **425 ha**, soit 10 ha supplémentaires. Pour arriver à ce bilan, la commune identifie 21,6 hectares en compensation compte tenu que le PLU consomme 11,6 ha d'ESA PADDUC.

La compensation au titre des ESA proposée par la commune repose sur la méthode suivante :

- ▶ Pentes inférieure à 15 % avec espaces améliorables à forte potentialités ;
- ▶ Espaces cultivables à fortes potentialités ;
- ▶ Espaces cultivables de potentialités moyennes ;
- ▶ Espaces agricole ;

ET

- ▶ Espaces améliorables de potentialité moyenne avec des pentes inférieures à 15 %;
- ▶ Culture et terrains exploités en 2023 ;
- ▶ Continuités agricoles en 2023 ;
- ▶ Vergers exploités en 2023 ;
- ▶ Coteaux viticoles en 2023 ;
- ▶ Le DOCOBAS
- ▶ La cartographie des ESA du PADDUC

Les principaux enjeux identifiés par la DDT vis-à-vis de la consommation des ESA PADDUC sont :

- U Pinu : zone Udc interceptant les parcelles A0091, A0089, A 0088 déclarées au RPG + parcelles A2373, A 2374, A0099 où une activité semble présente

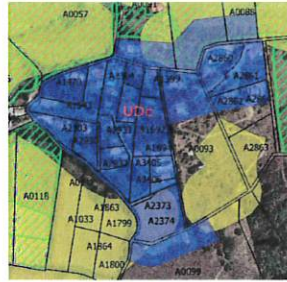


Figure 16 : zone UDC secteur U Pinu

- A Miledda : Zone 2 AU : parcelles A 0396, A0395, A2648 situées déclarées au RPG



Figure 17 : zone 2 AU secteur A Miledda

- Cavone : zone 2AU : parcelle A2835 déclarée au RPG (fig 17), ainsi que les parcelles A0535 et A0534 (fig 18)



Figure 18 : zone 2AU secteur Cavone



Figure 19 : zone 2 AU secteur Cavone

- A Confina : zone UL : parcelles A3190, A0438, A3189 déclarées au RPG et dont l'exploitation est confirmée par orthophoto récente (2024)



Figure 20 : secteur UL A Confina

Pour ces 5 secteurs, il est nécessaire :



- soit de confirmer la possibilité de reporter l'exploitation actuelle sur des parcelles dites de compensation et présentant les mêmes caractéristiques agricoles
- soit de re délimiter les zones U concernées en excluant ces parcelles.

**Concernant les ERPAT** (espaces de ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) le dossier indique que 3,4 ha sont impactés.

**Concernant les espaces stratégiques environnementaux**, 0,9 ha sont concernés par le projet de PLU.

Enfin, le PLU inscrit une **Zone Agricole Protégée de 1 076 ha**, identifiée AZ sur les documents graphiques. Elle encadre et contraint l'ensemble des tâches urbaines du territoire, notamment la plaine de Peri et l'entre deux (secteur entre la plaine et le village)

Le chiffrage global s'appuyant sur un document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS) tenant compte d'une zone agricole protégée (ZAP) est en compatibilité avec les objectifs ESA du PADDUC. Une surface de 1 076 ha est identifiée AZ sur les documents d'urbanisme. Elle encadre et contraint l'ensemble des tâches urbaines du territoire, notamment la plaine de Peri et l'entre deux (secteur entre la plaine et le village). Il conviendra toutefois pour les 5 secteurs identifiés ci-dessus et dont les ESA sont en partie consommés par le projet de PLU, soit de confirmer le report possible d'exploitation sur des parcelles équivalentes soit de reprendre la délimitation des zones U concernées.

L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

## 2.2. Aire AOP (Appellation d'Origine Protégée)

La commune est incluse dans plusieurs périmètres bénéficiant d'une identification d'une origine de qualité.

- AOP « Ajaccio » et « vin de Corse »
- AOP « Coppa de Corse », AOP « Prisuttu » et AOP « Lonzo de Corse »
- AOP « Brocciu »
- AOP « Farine de châtaigne Corse »
- AOP « Miel de Corse »
- AOP « Huile d'olive de Corse »
- IGP « Clémentine de Corse » et « Pomelos de Corse »
- IGP viticoles « Île de beauté » et « Méditerranée »

L'AOP « vin de Corse » représente 610 ha sur la commune de Peri la consommation nette impactée par les zones constructibles est de 28,5 ha soit environ 4,7 % de l'AOP

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	-	-	-
<b>Total PLU</b>	<b>ZC</b>	<b>143,6ha</b>		<b>19,8%</b>
<b>Surf. AOP Peri</b>	<b>A-N U-AU</b>	<b>610ha</b>	<b>28,5ha</b>	<b>4,7%</b>

Figure 21 : dossier CTPENAF (p 38)



Le maintien et le développement des surfaces identifiées par l'INAO est un enjeu important. Ce foncier devra être préservé de l'urbanisation.

Au regard de la consommation des aires AOP, un avis conforme de la CTPENAF sera requis.

L'avis de l'INAO, consultée sur le PLU arrêté, devra être joint au dossier d'enquête publique.

### 3 – La protection des milieux naturels :

L'objectif est de préserver la biodiversité, les écosystèmes, les espaces verts et les continuités écologiques et de mettre en œuvre au besoin leur remise en bon état écologique des milieux.

La commune est couverte par les espaces stratégiques environnement (ESE) pour 71 ha identifiés par le PADDUC. Ceux-ci sont impactés pour 0,9 ha mais concernent principalement des parcelles déjà bâties.

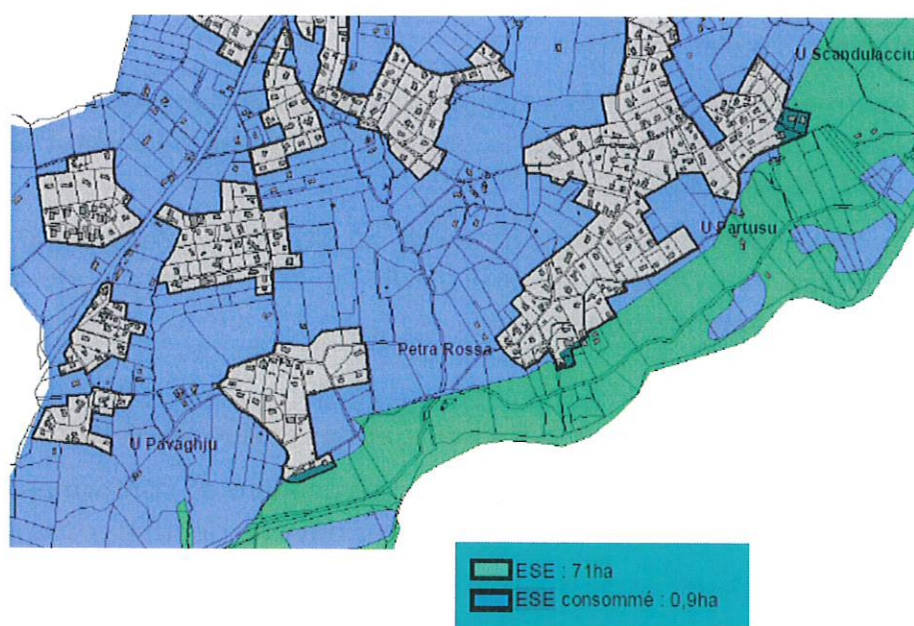


Figure 22 : dossier CTPENAF (p 36)

La commune est également affectée :

- Par 1 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêts faunistique et floristique) de type 1. Elle est identifiée en zone ANmt (zone de protection environnementale) où sont autorisées la restauration et/ou la réhabilitation des bâtiments existants. Toute construction nouvelle ou extension de l'existant est interdite.

Par ailleurs, le dossier est **soumis à évaluation environnementale** intégrée au rapport de présentation du projet de PLU. La mission Régionale (MRAe) a été consultée sur le dossier et son avis devra être joint au dossier d'enquête publique.



Enfin, les réservoirs de biodiversités identifiés dans les trames vertes et bleues sont maintenus et intégrés dans les orientations du PADD et traduits dans le zonage réglementaire (en application de l'article L.51-23 du CU).

Rappelons que conformément aux L.113-1 du Code de l'urbanisme, la commune a également fait le choix de préserver **179 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)**. Ils figurent au plan de zonage.

Enfin, la commune propose également d'identifier au plan de zonage :

- des jardins à préserver (art L.151-19 du CU) ;
- des haies et boisements à préserver (art L.151-23 du CU) ;
- les éléments paysagers (art L.151-23 du CU).

#### **4 – La protection du patrimoine et des paysages :**

*L'objectif est la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*

##### **4.1. La protection des sites et paysages**

La commune a su maintenir ses unités paysagères à travers le classement en espaces boisés classés (EBC) et la création de trames verte et bleue identifiées dans son PADD et traduits dans son plan de zonage (L.151-23 CU).

La commune a également fait le choix de créer, au titre des paysages patrimoniaux, un sous-secteur A indicé « j » (Aj et AZj) pour jardin au sein et autour du village afin de maintenir ces espaces caractéristiques.

##### **4.2. La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains**

Le patrimoine bâti a fait l'objet d'une attention particulière et conformément à l'article L.151-19 du CU les éléments patrimoniaux à préserver ont été identifiés dans le règlement.

Le règlement s'est également appuyé sur la charte paysagère de 2015 afin de maintenir une architecture et une organisation typiques des villages corses. Il s'agit notamment des centres anciens du village de Peri, et des hameaux d'Olmo et de Salasca. Des exemples architecturaux et paysagers sont notamment proposés.

##### **4.3. L'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysage**

La commune de Peri a identifié 23 « lieux de vie » pour lesquels une urbanisation pourra se développer (densification et extension) afin d'accueillir les 180 logements attendus à l'horizon 2033.

###### **4.3.1 En zone urbaine**

Plusieurs zones urbaines ont été identifiées au sein du projet de PLU à savoir :

– Les zones **UA** correspondant aux noyaux traditionnels de l’espace villageois de Peri, des hameaux d’Olmo et de Salasca dont il convient de protéger ces unités bâties et quartiers anciens et de mettre en valeur leur caractère architectural et identitaire. Les abords immédiats du village (restanques, jardins-vergers) sont identifiés AJ ou AZj afin de les préserver conformément à la charte paysagère de 2015.

– Les zones **UD**, zones urbaines d’habitat groupé à dominante résidentielle généralement raccordable au réseau public d’assainissement collectif. Elle couvre les secteurs de la plaine de Peri, de Panganacciu et d’Albitretu. Les secteurs identifiés UDC couvrent les zones à dominante d’habitat résidentiel non couverte par un réseau d’assainissement collectif (ANC). Sont interdites les pastiches des constructions régionales autres que corse, notamment les colonnes décoratives, les tropéziennes et tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l’architecture corse.

– Les zones **UL**, zones urbaines vouées à accueillir des structures et des équipements publics et notamment des équipements sportifs, de loisirs, un centre culturel, un théâtre de verdure, une salle des fêtes, un groupe scolaire, une place publique, un marché, une gendarmerie, un CLHS, une résidence sénior-juniors, une garderie, la maison des maternelles, des aires de stationnement publiques, des logements communaux.

#### 4.3.2. En zones à urbaniser (zones AUQ) (3,2 ha)

La zone AUQ (2,9 ha) de Panganaghju vise à renforcer l’armature urbaine de l’entre-deux par :

- un maillage des îlots entre eux,
- une réparation urbaine par densification,
- une organisation du stationnement public
- un renforcement du lien social avec l’aménagement d’espaces publics et lieux de rencontres (squares, parc paysager, jeux pour enfants...)

(densité moyenne minimale envisagée : 10-15 log/ha)



Figure 23 et 24: OAP de Panganaghju

La zone AUQ de Ranganello (0,34 ha) doit permettre de renforcer l’armature urbaine des hameaux d’Olmo/Salasca afin de créer un nouveau centre villageois.

(densité moyenne envisagée : 20 log/ha)



Les aménagements de ces deux zones devront se réaliser conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur suivantes :

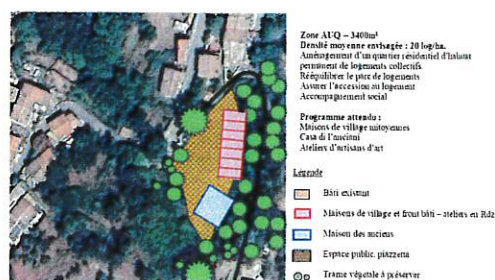


Figure 25 : OAP de Ranganello

Le document relatif aux OAP présente des croquis et schémas de principe généraux mais non appliqués aux deux OAP. Ainsi l'absence de vue d'ensemble (esquisse, croquis...) pour les OAP présentées ne permet pas de confirmer leur intégration paysagère et architecturale. Le dossier devra être complété sur ce point afin que le respect de la charte architecturale et paysagère de la commune soit mentionné dans les différentes zones du règlement écrit et en l'annexant dans le dossier du PLU.

## 5 – La mixité sociale et fonctionnelle :

*L'objectif est de garantir la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. En prévoyant notamment des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques.*

### 5.1. Mixité sociale dans la production de logement

Les orientations de développement du PADD indiquent que la commune de Peri, afin d'être plus attractive, doit offrir une mixité des formes d'habitat et du parc de logements.

Le règlement écrit reprend en partie cette orientation. En effet, en fonction de la destination de la zone il est attribué des pourcentages de logements sociaux à réaliser dans les projets.

- Zone UA : un programme de logements sociaux est obligatoire à hauteur de 30 % du nombre total de logements pour tout projet supérieur ou égal à 10 logements. Le pourcentage est de 50 % pour un programme d'au moins 4 logements et inférieur à 10 ;
- Zones UD et AUQ : les programmes de logements collectifs devront être en mesure d'accueillir :

30 % de logements sociaux  
20 % de logements locatifs en sus des logements sociaux  
50 % de logements en accession  
50 % de T4

Toutefois, l'OAP du secteur de Panganacciu indique seulement que le secteur est un quartier de mixité en devenir sans indiquer le pourcentage de mixité mis en place.

Pour les zones 2AU, ce point pourra être revu lors de la révision du PLU.

Par ailleurs, la commune n'a pas souhaité mobiliser au sein du PLU d'autres outils tels que l'emplacement réservé (art L.151-41-4 du CU), ou encore la possibilité de recourir à l'identification de secteur de mixité sociale (art L.151-15 du CU).

La prise en compte de la mixité sociale notamment par la production de logements locatifs sociaux est intégrée dans le règlement du PLU.

## 5.2. Mixité fonctionnelle

Le règlement des zones UD et AUQ prévoit que les futurs logements collectifs devront obligatoirement reprendre l'organisation de principe prévue par les OAP et accueillir des commerces de détail et des activités de service en rez-du-chaussée (Chioso Novo)

De plus certains îlots, notamment sur le secteur de A confina, sont dédiés au développement d'activités à caractère économique avec création d'un groupe scolaire, d'une maison des maternelles, un gymnase, une salle de sport, un marché couvert, une résidence seniors/juniors et enfin un jardin du savoir.

La prise en compte de la mixité fonctionnelle par l'implantation d'offres commerciales et de services de proximité est intégrée dans le projet de PLU.

## 6 – La mobilité :

*L'objectif est de proposer une réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*

La commune est en partie traversée par la RT20 (Ajaccio-Bastia) route structurant la plaine de Peri. Un maillage routier secondaire relie les villages, les hameaux et les tâches urbaines de l'arrière-pays (RD29 et RD 229). La RT 20 joue un rôle structurant et économique de grande importance. Elle cumule un important trafic de transit et de desserte locale.

La voiture reste le mode de transport privilégié de déplacement (93%). Pour autant, la commune a souhaité intégrer l'enjeu de déplacement dans son document d'urbanisme.

Une attention a été portée par la commune et la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) quant à l'aménagement de parcs intermodaux et de co-voiturage



implantés sur les carrefours routiers (carrefour de Peri-village, gare de Pughjola, A Cunfina). Une démarche est également engagée avec la CAPA et la Collectivité de Corse (Cdc) en vue de renforcer et de développer les transports en communs. Enfin, un maillage de pistes cyclables (emplacements réservés) a été retenu dans le PLU afin de favoriser les circulations douces et les déplacements courts afin de relier les polarités urbaines de l'arrière-pays.

Le stationnement sera géré dans les centres urbains et villageois grâce à des solutions telles que l'utilisation de parkings privés et publics et la création de nouveaux parkings<sup>8</sup> dans le village.

### **7 – La préservation des ressources :**

*L'objectif est de préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles.*

#### **7.1. La ressource en eau pour la consommation humaine**

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune et d'autre part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution en termes de quantité et de qualité.

#### **La ressource disponible de 2 470 m<sup>3</sup>/j à 2 595 m<sup>3</sup>/j**

→ Source de Funtuna di Banditi : 60 m<sup>3</sup>/j autorisés

→ Réseau de Mezzana avec 2 forages de Piataniccina commune de (Sarrola-Carcopino) capable d'alimenter environ 11 000 habitants répartis entre Peri (plaine) Cuttoli-Corticchiato, Tavaco (plaine), Sarrola-Carcopino (plaine) et Afa.

Les besoins estimés à l'horizon 2033 pour la commune de Peri avec une croissance de population permanente d'environ +350 habitants (soit 2500 habitants) s'élèveraient à environ **616 m<sup>3</sup>/j** en basse saison et aux alentours de **965 m<sup>3</sup>/j** en période estivale pour environ 4385 habitants.

Les hypothèses de production des ressources retenues dans le schéma directeur son l'étiage sévère de 2017.

Le réseau de Mezzana présente déjà aujourd'hui un déficit et n'est donc pas en capacité d'assurer en l'état l'approvisionnement des 4 communes (Sarrola-Carcopino, Valle-di-Mezzana et Tavaco) qu'il dessert en tenant les projections démographiques de chacune.

Pour cela, l'usine de la Confina devra apporter un complément de 3 365 m<sup>3</sup>/j à la ressource de Piataniccina<sup>9</sup>

8 En l'état, le règlement écrit en zone N ne permet pas la réalisation de l'emplacement réservé n°2, cf 1.4 du présent avis

9 Page 179 de l'évaluation environnementale

Le renforcement des réseaux est prévu en plusieurs phases<sup>10</sup> :

- ▶ Renforcement entre l'usine de la Confina et la ressource de Piataniccina (horizon 2025 – études en cours)
- ▶ Renforcement entre Piataniccina et le réservoir de Yolanda (horizon 2026)
- ▶ Renforcement du réseau de distribution et maillage jusqu'au village de Sarrola-Carcopino (horizon 2027-2028)
- ▶ Maillage entre la plaine et le village de Tavacco (2030-2032)

La commune s'est appuyée sur le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) établi par La CAPA. Les hypothèses de production retenues dans ce schéma directeur sont celle de l'étiage sévère de 2017. Le SDAEP prévoit donc de répondre aux besoins de pointe et au développement de la commune.

Il conviendra de s'assurer de la réalisation effective de la première tranche de renforcement du réseau d'eau potable entre la Confina et la ressource de Piataniccina avant la délivrance de toute autorisation au titre de l'urbanisme.

## 7.2. L'assainissement et la gestion des eaux pluviales

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement (SDA) de la CAPA intégrant le zonage d'assainissement. Il est joint dans les annexes sanitaires.

Actuellement 20,4 % des zones urbanisables du PLU sont couvertes par le réseau public d'assainissement collectif, soit 34 ha sur 143,6 ha. Les projets de raccordement envisagent de réduire la part des systèmes d'assainissement non collectifs à moins de 22 % des zones urbanisables du projet de PLU.

Concernant le réseau collectif, deux usines de dépollution traitent les eaux usées de la commune : la STEU<sup>11</sup> du village de Peri (350EH) mise en service en 2002 et la STEU de Campo dell'Oro (commune d'Ajaccio) mise en service en 2011.

La totalité du village de Peri dispose d'un réseau de collecte raccordé à une station d'épuration<sup>12</sup>. Si l'on se base sur la charge organique, la capacité d'accueil restante en période de pointe estivale serait de l'ordre de 500 EH. Cette capacité est en adéquation avec le nouveau zonage d'assainissement collectif sur le village.

Un partie de la plaine est desservie par la STEU de Campo dell'Oro<sup>13</sup>.

Des travaux sont en cours de réalisation afin de permettre, à terme, de raccorder tout le secteur de la plaine à cette station.

<sup>10</sup> La commune de Peri n'est concernée que par la 1<sup>re</sup> tranche qui apportera suffisamment d'eau au réseau de Mezzana pour répondre aux besoins.

<sup>11</sup> Station de traitement des eaux usées

<sup>12</sup> STEU de type boues activées avec lit de séchage avec rejet des eaux traitées dans le ruisseau de Ricci, affluent du Valdu Malu 150l/j/Eqhab mise en service en 2002

<sup>13</sup> Traitement biologique R3F avec rejet par émissaire de mer de 4,6km pour 60m de profondeur



Seuls les secteurs urbanisables des tâches urbaines de l'Entre-deux (Panganacciu et Albitretu) et de la plaine de Peri hors RT20 restent en ANC pour le moment dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement collectif.

Toutefois, pour les zones AUQ et UD, il est mentionné que dans l'attente de la construction de la future station de Panganacciu – et/ou du raccordement de la plaine de Peri à la STEP de Campo dell'Oro, il est envisagé que les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en place un mode de traitement temporaire collectif privé comme condition d'ouverture à l'urbanisation.

Or, en l'absence d'éléments techniques dans le dossier, cette proposition n'est pas recevable car l'ouverture des zones AU nécessite de démontrer la capacité suffisante du système d'assainissement retenu (capacité de la station d'épuration ou aptitude des sols en cas de recours à l'assainissement non collectif) pour desservir les constructions à implanter en application de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme<sup>14</sup>.

Aucune extension n'est pour l'instant autorisée par le futur PLU sur les 6 zones 2AU de la plaine de Peri pour ces motifs<sup>15</sup>. La densification des dents creuses est limitée sur Panganacciu, Pinguinosu, Padigliaoni, Rancichedda, Stagnolu, U Scndulaghju, Petra Rossa, U Pinu, A Petriddu, U Pavaghju, Tortaghjarga pour ces mêmes raisons.

Le SDA de la CAPA prévoit à terme une couverture de 80 % des zones urbanisables de la plaine de Peri. Ainsi, il est indiqué par la commune un cadencement de l'ouverture de l'urbanisation de la plaine de Peri<sup>16</sup> en lien avec le planning prévisionnel de raccordement.<sup>17</sup>

Il convient de rappeler que les zones 2AU devront faire l'objet d'une révision du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, la commune a également réalisé un schéma directeur de gestion des eaux pluviales en 2017. Aussi, certains indicateurs sont utilisés dans le PLU afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces. Le recours à ces coefficients spécifiques permet également de garantir la préservation d'espaces naturels dans le cadre de nouvelles constructions (zones U) et autres projets d'aménagements d'ensemble (zones AUQ et UD) plusieurs mesures sont ainsi préconisées dans le règlement, il s'agit notamment :

- du coefficient d'imperméabilisation de sol (CIS) qui correspond au rapport l'ensemble des surfaces urbanisées (toitures, aménagements de voiries, aires de stationnements, accès, abords...) et la surface totale de la parcelle. La plupart des zones urbanisables ou à urbaniser présentent un CIS ;
- du coefficient de biotope par surface (CBS) qui définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle concernée par un projet de construction. Il correspond entre la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio traduisant leur qualité environnementale, et la surface totale de la parcelle.

<sup>14</sup> Page 183 de l'évaluation environnementale

<sup>15</sup> Zone 2 AU : zone à urbanisée sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU

<sup>16</sup> Page 61 de l'évaluation environnementale

<sup>17</sup> Page 143 de l'évaluation environnementale

Les OAP prévoient également des dispositifs de récupération des eaux pluviales obligatoires (réservoirs, noues paysagères ou petits bassins de récupération des eaux pluviales)

Le PLU prévoit bien dans le règlement pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) soit d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou, dans l'attente, de disposer d'un système autonome conforme aux normes en vigueur. Il convient de préciser que cette condition doit être confirmée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU et qu'en l'état du dossier, la possibilité technique de recourir à un assainissement collectif privé n'est pas démontrée dans le dossier. Enfin, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devra faire l'objet d'une révision du PLU.

## **8 - Intégration des risques naturels et technologiques :**

*L'objectif est de garantir la sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

### **8.1. La prévention des risques naturels**

La commune de Peri est concernée par 3 types de risques : le risque feu de forêt, le risque mouvement de terrain, le risque inondation.

#### **8.1.1. Risque incendie :**

Le territoire communal n'est pas concerné par un PPRIF, cependant une cartographie de l'aléa a été définie.

La cartographie de l'aléa incendie est annexée au projet de PLU. Le règlement a quant à lui intégré les éléments nécessaires à la prise en compte de ce risque dans les dispositions générales et dans l'article 2 de chaque zone concernée.

Il est bien établi qu'au vu de la précision de la cartographie, l'avis de la DDT pourra être sollicité en fonction des projets.

*Pour information, une nouvelle cartographie d'intensité de l'aléa incendie est en cours de finalisation et sera prochainement transmise à la commune.*

#### **8.1.2. Risque inondation et submersion marine :**

La commune est concernée par le PPRI du bassin versant de la Gravone prescrit par arrêté préfectoral n°99/1483 du 24 août 1999 (repris en servitude d'utilité publique annexée au règlement). Celui-ci est en cours de révision et l'ensemble des cours d'eau et zones d'écoulement de la commune a été cartographié pour l'aléa inondation. L'aléa a été



présenté le 21 mai 2024 à la commission risque du SAGE et un échange avec les différentes communes impactées par le PPRI a été réalisé le 22 mai 2024. Le débit de la crue centennale a été requalifié pour tenir compte de la forte hausse du débit centennal (crue de référence pour le dimensionnement du PPRI). Le porter à connaissance et l'arrêté de prescription devraient être transmis avant la fin de l'année 2024. Le zonage du PLU est aussi concerné par le nouvel aléa dans les secteurs suivants :

- Une partie de la zone UDC (au niveau du parking de l'hôtel la Comète) est en aléa modéré. Au lieu-dit Millela, la zone UD est, pour partie (proche la RT 20), en aléa modéré et fort. Idem pour les zones 2AU situées de l'autre côté de la RT 20.
- Les zones UL et UD des lieux-dits Pratale et Saint-Antoine se trouvent également, pour partie, en aléa modéré et fort.
- La zone UDC au lieu-dit Attinghitou est, pour partie, en aléa modéré.
- Les zones Ne du lieu-dit Petra Rossa, UL, UA et Aj du lieu-dit Barrolaccia sont, pour partie, en aléa modéré.

Le risque inondation est bien pris en compte dans les documents du projet de PLU. Toutefois, il devra également prendre en compte la délimitation du nouvel aléa mentionné ci-dessus.

Les services de l'Etat restent à disposition de la commune avant la transmission du porter à connaissance en cas de projet de construction dans les secteurs ci-dessus. Les principes (qui peuvent évoluer d'ici le porter à connaissance) relatif à la constructibilité sont transmis à titre d'information en annexe du présent avis.

### **8.1.3. Risque mouvement de terrain :**

Conformément à l'étude du CETE en 2008, il est identifié une présomption du risque mouvement de terrain et notamment au risque éboulement et ravinement sur une partie de la commune.

Le risque mouvement de terrain a bien été pris en compte, il est identifié « mt » dans les différents zonages concernés.

### III – Analyse des pièces constitutives du dossier du PLU

Les remarques suivantes sont également formulées sur le projet de PLU :

- **Rapport de l'évaluation environnementale :**

Revoir le paragraphe page 183 du rapport de l'évaluation environnementale qui autorise, dans l'attente du raccordement de la plaine de Peri à la STPEP de Campo Dell'Oro, la possibilité de mettre en place un mode de traitement temporaire collectif privé.

- **Règlement écrit :**

Il convient de corriger l'intitulé du règlement écrit aux pages 44 et 45. Il est mentionné « zones urbanisées – UN » au lieu de « zones urbanisées – UD ».

XXXXX



## ANNEXE RISQUE INONDATION (§ 8.1.2)

Dans l'attente de l'envoi formalisé d'un porter à connaissance, vous trouverez ci après les prescriptions envisagées au titre du R.111-2 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du PPRi de la Gravona.

### Sur l'ensemble de la zone inondable :

- Les cotes des PHE du nouvel aléa s'appliquent en lieu et place de celles définies dans le PPRi en vigueur et dans les études hydrauliques antérieures.
- Le développement de l'urbanisation doit être recherché en dehors de la zone inondable. À défaut, il est prioritairement situé en densification de la zone urbanisée existante.
- Les équipements utiles à la gestion de crise, les campings et aires d'accueil des gens du voyage sont interdits.
- Les établissements dits « sensibles » qui reçoivent un public vulnérable (public âgé, jeune, dépendant, etc.) ainsi que les établissements recevant du public de grande capacité sont interdits. Leur implantation peut être autorisée dans l'espace compris entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe de l'aléa résiduel, à condition de démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone inondable.
- La création de bâtiments avec sous-sol est interdite (des prescriptions particulières peuvent concerner la création de parking souterrain sous réserve notamment que les accès se situent à minima au-dessus de la cote de référence, une marge supplémentaire de 50 cm de précaution étant recommandée).
- Les changements de destination (partiels ou non) ne doivent pas aboutir à de l'habitation et ne doivent pas accroître le nombre de personnes exposées au risque ainsi que la vulnérabilité du bâtiment.
- Les remblaiements et exhaussements de sol sont interdits (exception faite des remblais nécessaires aux projets autorisés).
- L'imperméabilisation du sol (parking, voie d'accès...) n'est pas autorisée autre que les constructions autorisées.
- Les clôtures (haie, grillage, palissade, mur...) doivent présenter une perméabilité d'au moins 80 % à l'écoulement des eaux et ce, dès les 50 premiers centimètres, mur bahut compris. Les grillages devront être à mailles larges, soit de côté supérieur ou égal à 5 cm.
- Le remisage, stockage et les dépôts ne doivent pas concerner de produits polluants ou dangereux et doivent être prévus pour empêcher les effets d'emportement lors d'une crue.
- La reconstruction sans augmentation de l'emprise au sol et sans augmentation de la vulnérabilité est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions dans les points suivants et sous réserve que la destruction n'ait pas été causée par une inondation.

**Dans l'enveloppe de la crue de référence / secteurs d'ALÉA TRES FORT :**

- les constructions nouvelles sont interdites.
- Le changement de destination des constructions existantes peut être autorisé, à condition que le nombre de personnes susceptibles d'être présentes soit réduit et que ces aménagements soient accompagnés d'une réduction de la vulnérabilité face au risque inondation.

**Dans l'enveloppe de la crue de référence / secteurs d'ALÉA FORT (en plus des autorisations listées dans les deux parties ci-dessus) :**

- Les constructions nouvelles sont interdites. Des exceptions peuvent toutefois s'appliquer aux constructions limitées nécessaires à la gestion des espaces naturels, aux infrastructures de transport, à des mesures de réductions de vulnérabilité, etc.
- Les extensions limitées et les surélévations des constructions existantes peuvent être autorisées au-dessus du niveau de la crue de référence (20 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage de logement s'il ne s'agit pas de pièce de sommeil, 20 % de l'emprise existante pour les bâtiments à usage d'activité).
- Dans les secteurs urbains denses concernés par des objectifs de renouvellement urbain et de densification notamment, ces règles peuvent être assouplies, sous conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens : Interdiction de créer des logements sous la cote de référence, accès à des espaces refuges situés a minima au-dessus de la cote de référence avec la recommandation d'une marge supplémentaire de 20 cm de précaution, mise en place de mesures de gestion du risque, etc.

**Dans l'enveloppe de la crue de référence / secteurs d'ALÉA MODÉRÉ (en plus des autorisations listées dans les trois parties ci-dessus) :**

- Dans les secteurs urbanisés, un développement compatible avec le degré d'exposition au risque est possible dans les espaces disponibles de type « dents creuses ». Les constructions neuves y sont autorisées à condition d'intégrer toutes les mesures constructives permettant de limiter les impacts d'une crue (notamment implantation du premier plancher habitable a minima au-dessus de la cote de référence, une marge de précaution de 20 cm supplémentaires étant recommandée).
- Afin de préserver les zones d'expansion des crues, les secteurs peu ou pas urbanisés aujourd'hui doivent le rester. Il s'agit notamment des zones naturelles, agricoles, d'habitat diffus, d'espaces verts, etc.). Dans ces secteurs, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole et les extensions et surélévations limitées des constructions existantes peuvent être autorisées à condition d'intégrer toutes les mesures constructives liées au niveau de risque.