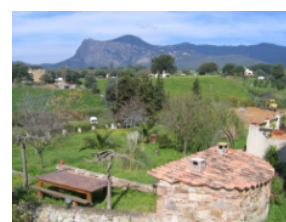


# PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Peri



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable





# Commune de Peri

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

---

### SOMMAIRE

Avant – propos.....	4
Projet d’avenir et réflexions stratégiques .....	5
Politiques générales de développement.....	7
Orientations de développement .....	15
Objectifs chiffrés.....	18

## AVANT - PROPOS

Le PLU créé par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) a, dès l'origine, été considéré comme un document de projection. Son objet consiste essentiellement à permettre aux communes d'exprimer, les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle du territoire. Si bien que le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet.

Il s'agit de se projeter dans l'avenir à partir d'une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire croisés aux projets futurs d'aménagement. Il expose le projet d'avenir de la commune à partir duquel sont définies les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. En dernier lieu, le PADD permet d'exposer de façon suffisamment claire et non technique le projet urbain de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) présente les choix de la politique d'aménagement du territoire retenus pour l'élaboration du P.L.U. Ces choix sont retranscrits sous forme d'orientations générales et d'orientations d'aménagement et de programmation. Le PADD est une retranscription spatiale des grandes lignes conductrices du PLU sans être considérées à l'échelle parcellaire. Le PADD affiche les orientations de la politique communale qui sont afférentes à l'urbanisme et à l'occupation des sols.

**Le P.A.D.D constitue le cadre fondamental du P.L.U et des différentes actions de la commune dans les domaines de l'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

**Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

*(Dispositions issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010).*

Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 renforce la dimension paysagère avec dorénavant un rôle plus étendu en matière de qualité paysagère sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de créer, les conditions nécessaires à une prise en compte globale des unités paysagères dans la planification urbaine. C'est formuler des orientations en matière de protection, de gestion et ou d'aménagement des structures paysagères.

Aussi, la notion de transition énergétique pour la croissance verte s'ajoute aux orientations du PADD relative à l'énergie renouvelable.

De façon générale, toutes ces orientations avancent des principes d'aménagement qui dictent par la suite les choix réglementaires et le zonage.

Les orientations de principe permettent de garder une certaine souplesse dans les choix retenus par le projet communal qui eux seront adaptés à l'échelle du site à aménager.

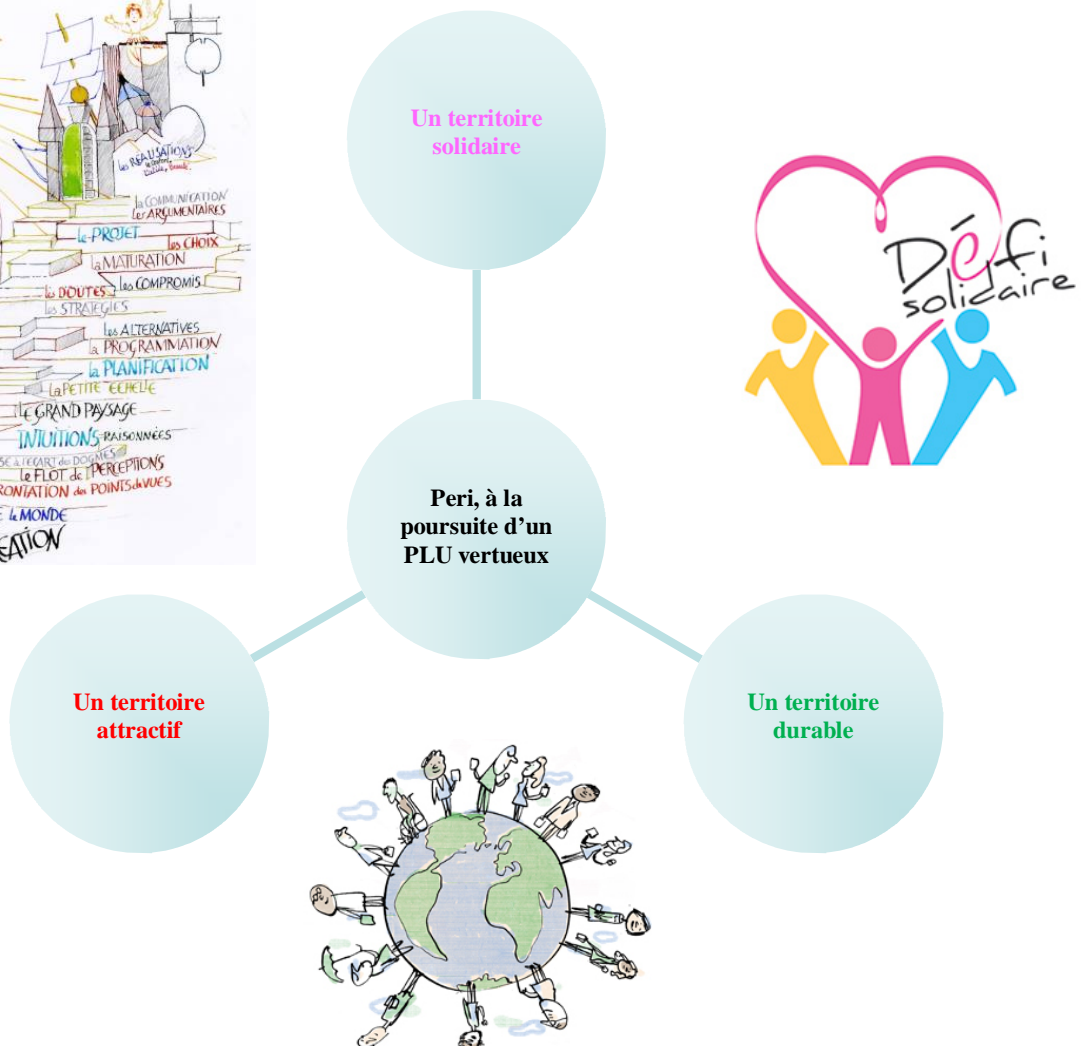
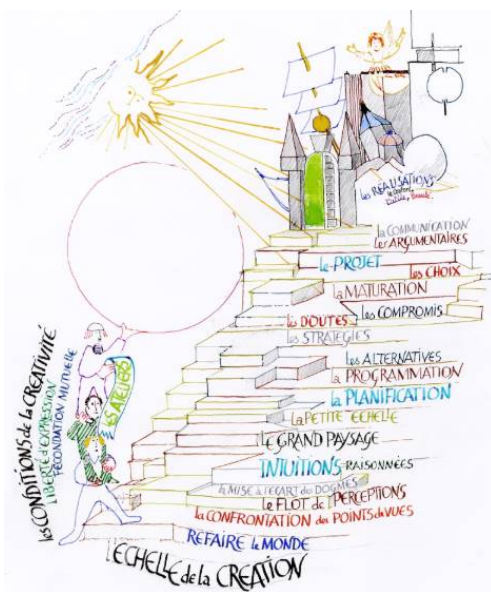
# Un projet d'avenir

## Réflexions stratégiques

La commune de Peri souhaite assoir sa stratégie autour de la notion de développement durable en s'appuyant sur sa charte paysagère, sur la ZAP d'I Peri, et sur les constats du DOCOBAS. Force est de constater que sa position au sein de la vallée de la Gravona, et desserte par la RT20 la rapprochent de la ville-centre Ajaccio.

Elle se positionne sur la seconde couronne des communes péri-urbaines, en interface avec la haute vallée et le chapelet de villages de l'arrière-pays montagnard. Entre paysages bucoliques campagnards, plaine moutonnée agro-pastorale, piémonts de moyenne montagne, un maillage de routes structurantes et la présence de près de 23 tâches urbaines, sont autant d'éléments qui révèlent depuis une vingtaine d'années l'émancipation de cette commune devenue dès lors un espace résidentiel recherché par les ménages travaillant sur la Capa et à fortiori sur Baleone et sur Ajaccio.

Si bien que Peri souhaite par le biais de son PLU, procéder à un cadrage de l'urbanisation de son territoire par un renforcement des polarités en tentant de préserver les espaces agraires de la plaine, de renforcer l'urbanité des quartiers et notamment de promouvoir le développement urbain autour d'une centralité en devenir sur l'Entre-Deux mais encore de redynamiser la vie autour du village et ses hameaux satellites.















# Plan local d'Urbanisme





Commune de Peri

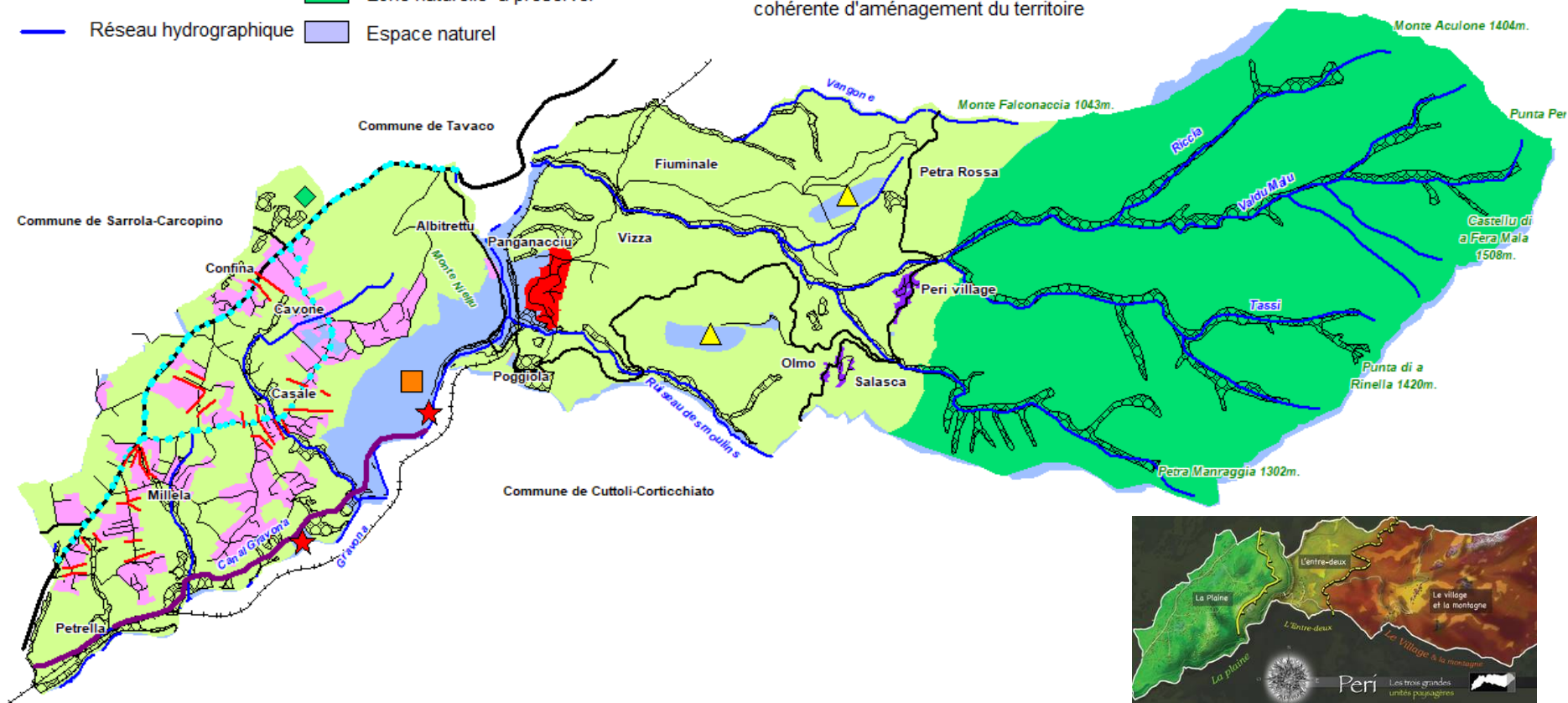
Projet d'aménagement et de développement durable

## Réflexions stratégiques

-  Voirie structurante
-  Boisements à préserver
-  Chemin de fer
-  Zone naturelle à préserver
-  Réseau hydrographique
-  Espace naturel
-  Zone agricole protégée (ZAP)

-  Canal de la Gravona
-  Fluidifier les circulations (RT20 + pénétrante)
-  Corridors écologiques à préserver
-  Consolider un espace de vie permanent
-  Renforcer et structurer l'urbanité de l'Entre-Deux
-  Maîtriser l'étalement urbain et préserver les spécificités de la ruralité dans une réflexion cohérente d'aménagement du territoire

-  Champ photovoltaïque
-  Energie hydraulique
-  Carrière - extraction du sous-sol
-  Verger conservatoire



Préserver, renforcer et promouvoir le renouvellement de l'activité agro-pastorale et viticole de la plaine, en cohabitation avec le développement urbain de Peri, à partir d'une ZAP, dans un objectif de développement durable.

Renforcer l'armature urbaine de l'Entre-Deux

Préserver et dynamiser l'arrière-pays montagnard autour des savoirs faire et des traditions villageoises : Peri et ses hameaux satellites d'Olmo et de Salasca

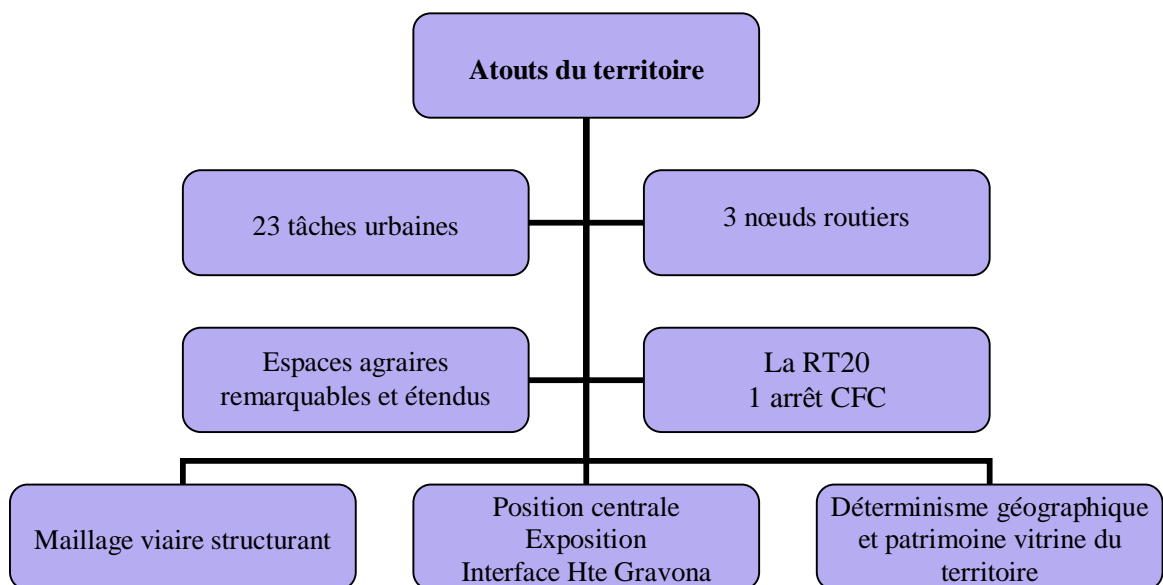
## Politiques générales de développement

La commune de Peri a préservé le caractère rural de son arrière-pays montagnard et souhaite renforcer l'activité agraire la plaine par l'inscription d'une ZAP (zone agricole protégée), véritable interface verte, marqueur paysager vis-à-vis d'une urbanisation spontanée qui s'est développée de façon exponentielle à la fin des années 1990 et au début des années 2000 sans organisation préalable qu'il s'avère de *réparer*.

Force est de constater que la commune de Peri est devenue particulièrement attrayante ces 20 dernières années et parmi les communes les plus dynamiques du bassin ajaccien en matière d'accession à la propriété. Cela a généré des besoins de services publics, d'équipements. Ce phénomène commun aux territoires du bassin ajaccien a engendré des dysfonctionnements en termes de déplacements, de circulation, de stationnement, de traitement des espaces publics et de sécurité. Besoins auxquels la commune de Peri a répondu en se dotant des services et infrastructures indispensables.

Peri est ainsi passée d'une commune rurale agro-pastorale et viticole, à une commune péri-urbaine supportant de lourds enjeux relatifs à l'habitat résidentiel des ménages travaillant sur le territoire de la CAPA et particulièrement dans les zones commerciales de Sarrola-Baleone. Ceci a révélé au fil du temps des conflits d'intérêts au titre de l'urbanisme, de l'agriculture, de l'environnement et du paysage.

Les objectifs de la commune sont multiples, avec notamment la volonté de structurer le développement urbain autour d'un espace agricole central (ZAP), autour du caractère identitaire campagnard et des paysages bucoliques, pour limiter l'essor de la tâche urbaine et l'étalement urbain.



### Quelles politiques générales de développement ?

- ⇒ **Organiser les polarités urbaines comme véritables lieux de vie au cœur des espaces urbanisés.**
- ⇒ **Développement économique, social et culturel.**
- ⇒ **Sauvegarde de la plaine agro-pastorale.**
- ⇒ **Préservation et renforcement de la biodiversité.**

## Comment ?

- ⇒ Renforcer le caractère identitaire des villages et hameaux anciens, valoriser les spécificités architecturales et paysagères.
- ⇒ Organiser un traitement urbain par « *des opérations en réparation* » sur la plaine et de structuration urbaine sur le secteur de Panganacciu.
- ⇒ Renforcer les polarités urbaines (Cavone, Confina).
- ⇒ Inscrire un cadencement de l'urbanisation du territoire dans les politiques d'aménagement en corrélation avec la progression de la couverture des tâches urbaines par un réseau public d'assainissement collectif.
- ⇒ Recomposer le maillage viaire du territoire pour améliorer les flux et soutenir les éco-mobilités dans les politiques d'aménagement du territoire.
  
- ⇒ Aménager l'espace public et renouer avec le lien social : renforcement des services et des équipements publics, politique de mixité urbaine.
  
- ⇒ Inscrire l'agriculture au cœur des réflexions de sauvegarde du territoire.
  
- ⇒ Soutenir la croissance verte dans les politiques d'aménagement du territoire, préserver les espaces naturels sensibles comme piliers du développement durable et de la biodiversité.

## Quelle finalité ?

La commune a déjà renforcé au cours de ces 15 dernières années les services à la population et les équipements publics dont 25kms de voirie communale, le réseau AEP dont le raccordement d'une partie de la plaine au réseau d'assainissement collectif, le renforcement des équipements publics...) en vue de valoriser les espaces de vie inscrits dans un projet d'avenir structurant : polarités administrative, médicale, patrimoniale, environnementale, agraire, rurale, mixité urbaine ... en vue d'améliorer le cadre et la qualité de vie par notamment l'aménagement d'espaces publics, d'aires de stationnement, d'équipements culturels.

Il conviendra de poursuivre ces efforts, notamment en matière énergétique et agricole dans un souci de développement durable et équilibré.

Vers un rééquilibrage de l'organisation et du fonctionnement de la commune.

Promouvoir un développement harmonieux de la commune avec le renforcement des infrastructures et des équipements publics et notamment :

- ✓ Tendre vers une urbanisation maîtrisée.
- ✓ Consolider l'armature urbaine.
- ✓ Renforcer les polarités fonctionnelles.
- ✓ Organiser la planification urbaine du territoire en respect des espaces agraires, des paysages et de l'environnement.



# Plan local d'Urbanisme

Commune de Peri

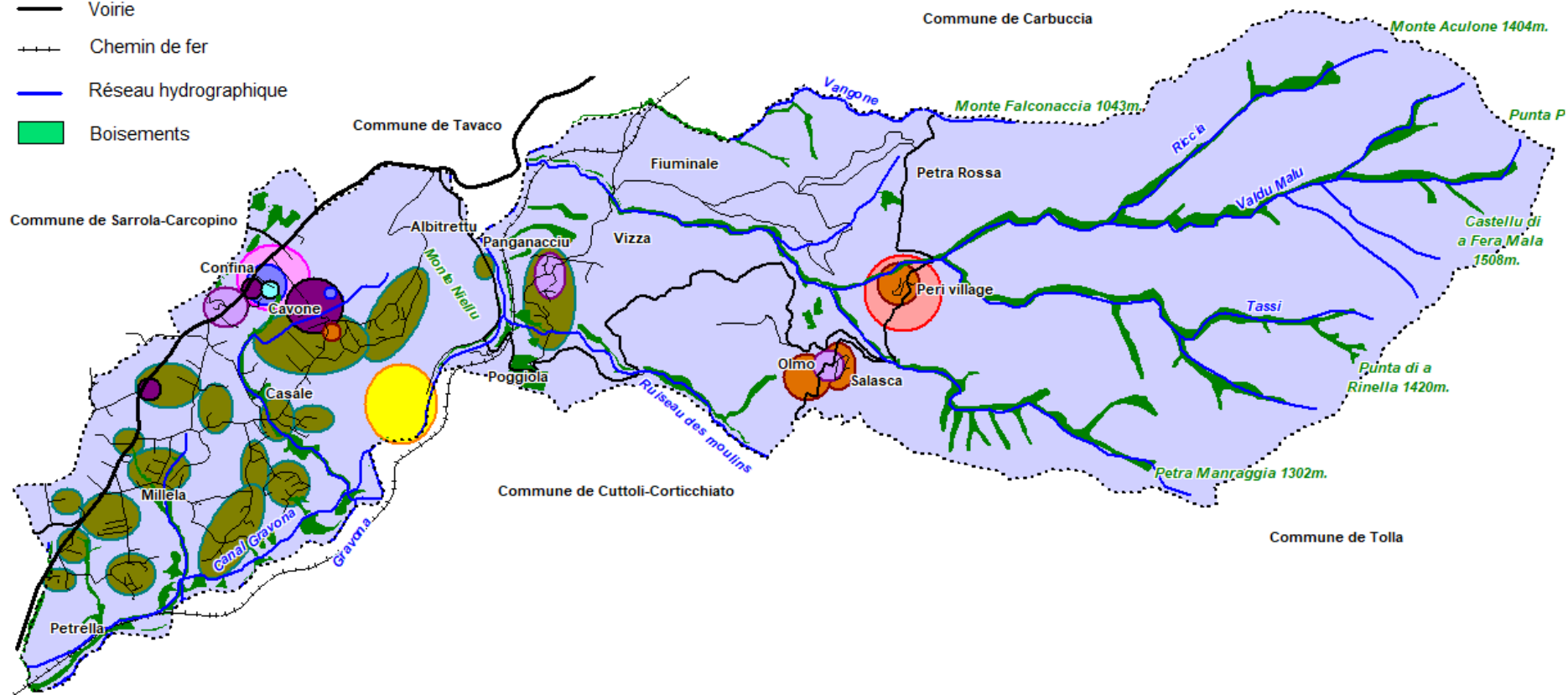
PADD - Orientations générales

Planification urbaine

Renforcer les polarités structurelles

- Polarité structurante
- Polarité patrimoniale à renforcer
- Polarité secondaire à densifier
- Carrière
- Polarité rurale à contenir
- Polarité structurante en devenir
- Polarité administrative et sociale
- Polarité scolaire en devenir
- Polarité médicale

- Voirie
- +— Chemin de fer
- Réseau hydrographique
- Boisements








# Plan local d'Urbanisme






Commune de Peri

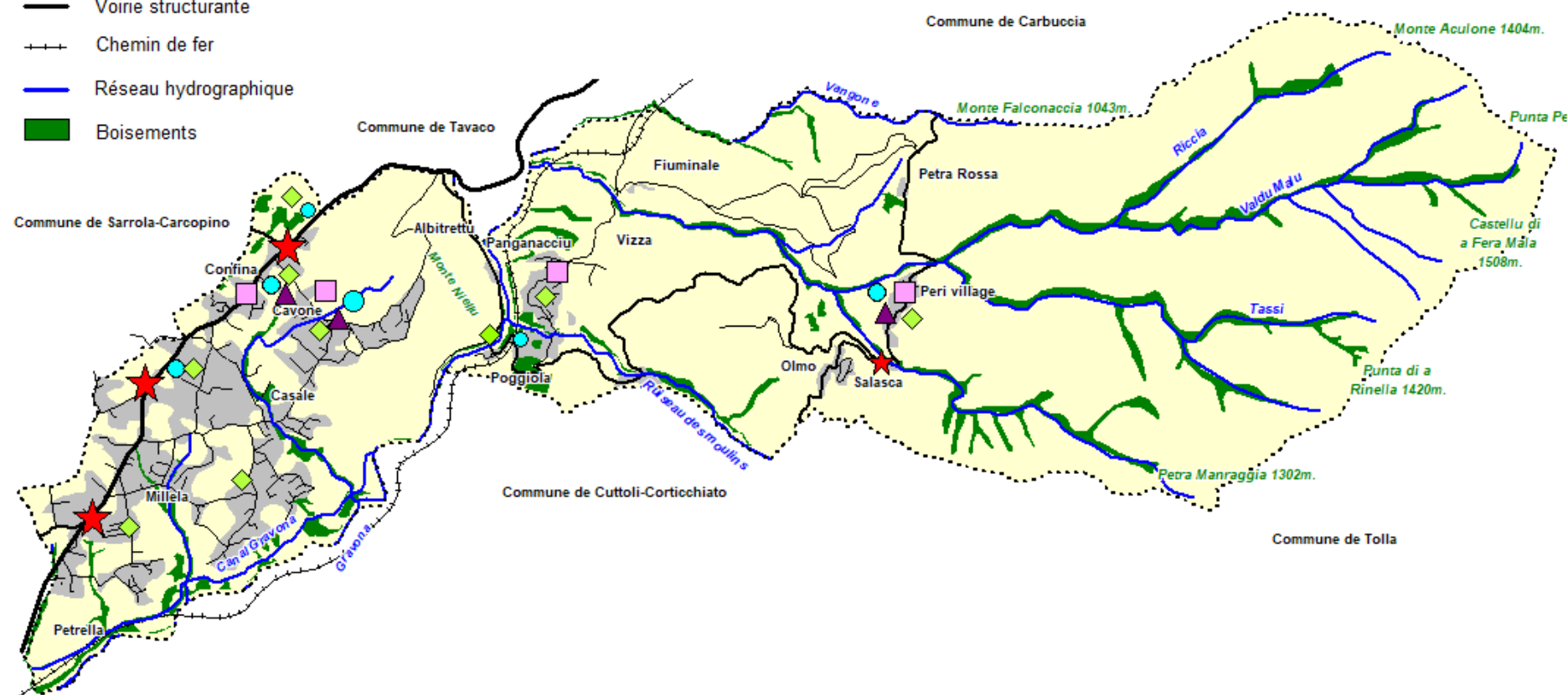
PADD - Orientations générales

## Programmation & équipements

### Renforcer & aménager des polarités fonctionnelles

-  Aire bâtie
-  Voirie structurante
-  Chemin de fer
-  Réseau hydrographique
-  Boisements

-  Renforcer le lien social
-  Traitement des entrées de ville
-  Aménagements paysagers, espaces verts, espaces publics
-  Loisirs, culture, patrimoine
-  Renforcement des équipements publics



# Plan local d'Urbanisme

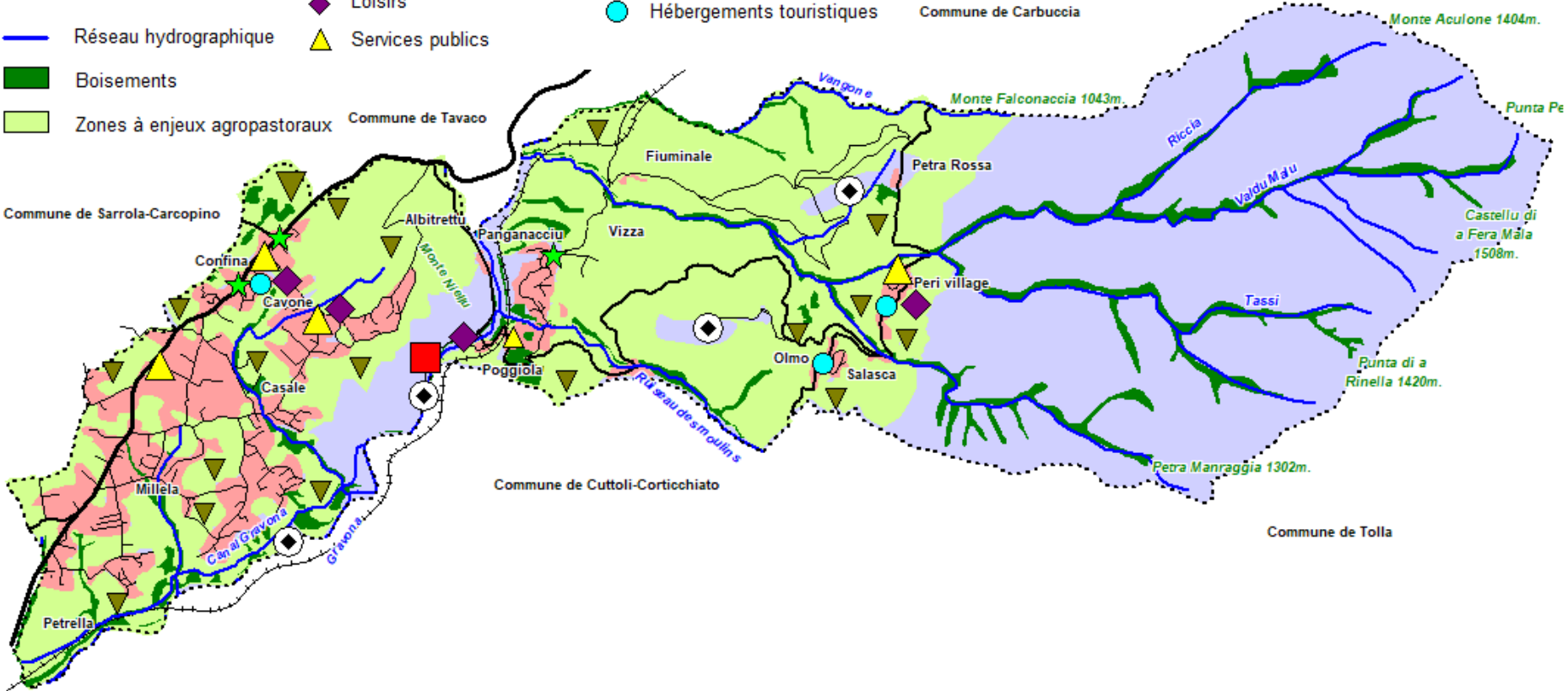
Commune de Peri

PADD - Orientations générales



## Renforcement des structures économiques et des équipements

- Aire bâtie
- Voirie
- Chemin de fer
- Réseau hydrographique
- Boisements
- Zones à enjeux agropastoraux
- Carrière
- Développement agricole
- Loisirs
- Services publics
- Petits commerces, services de proximité
- Production d'énergie renouvelable
- Hébergements touristiques



# Plan local d'Urbanisme

Commune de Peri

PADD - Orientations générales

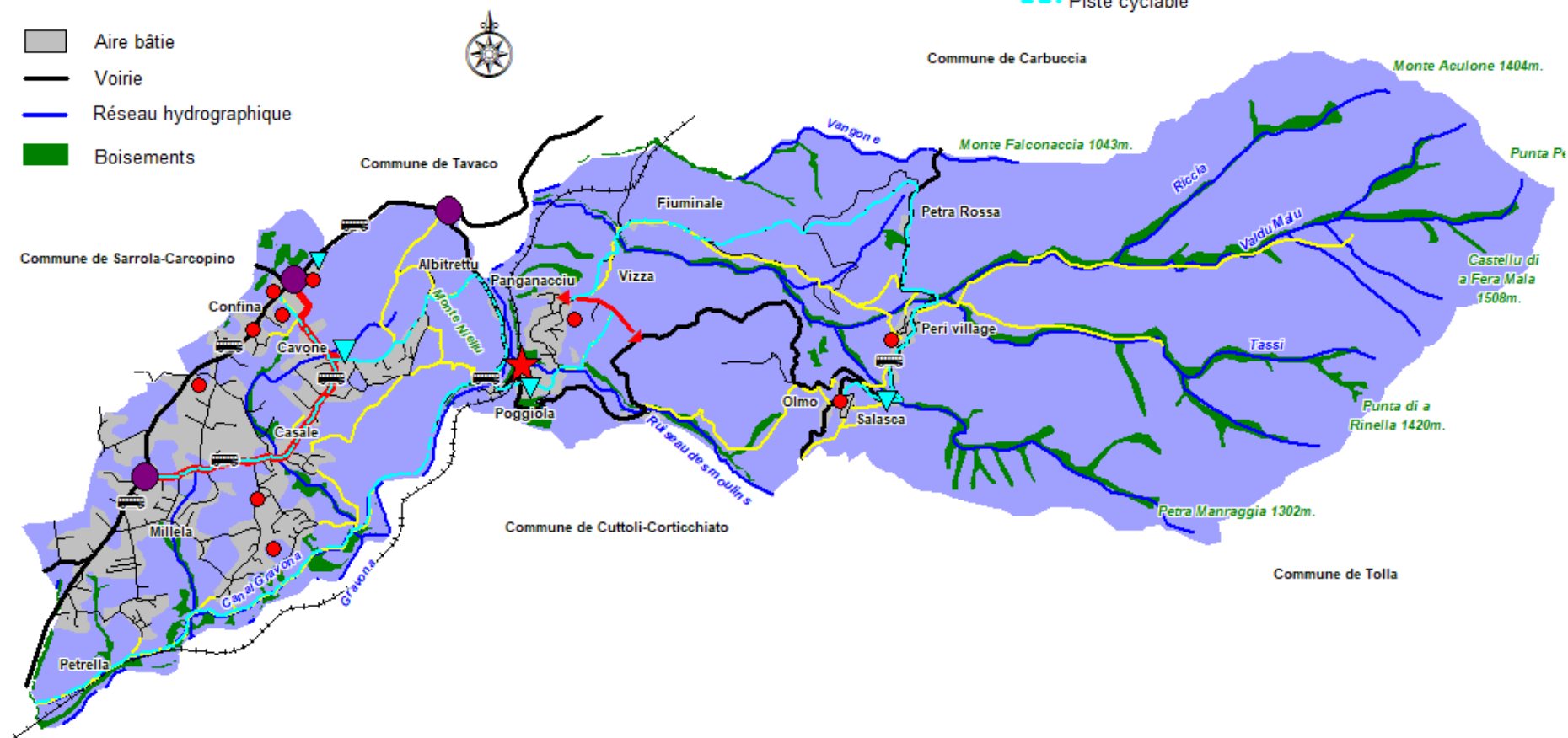
**Fluidifier les circulations**

**Renforcer la mixité des déplacements.**

**Organiser le stationnement**

- ★ Arrêt CFC
- ▼ Parc de co-voiturage, relais
- ☰ Lignes régulières de bus
- Giratoire
- ++ Chemin de fer
- Aire de stationnement à renforcer ou à créer
- ← Connexion viaire à réaliser, maillage
- Voirie structurante
- Pénétrante de la plaine de Peri
- Circulations douces, cheminements piétons
- - - Piste cyclable

- Aire bâtie
- Voirie
- Réseau hydrographique
- Boisements








# Plan local d'Urbanisme

Commune de Peri

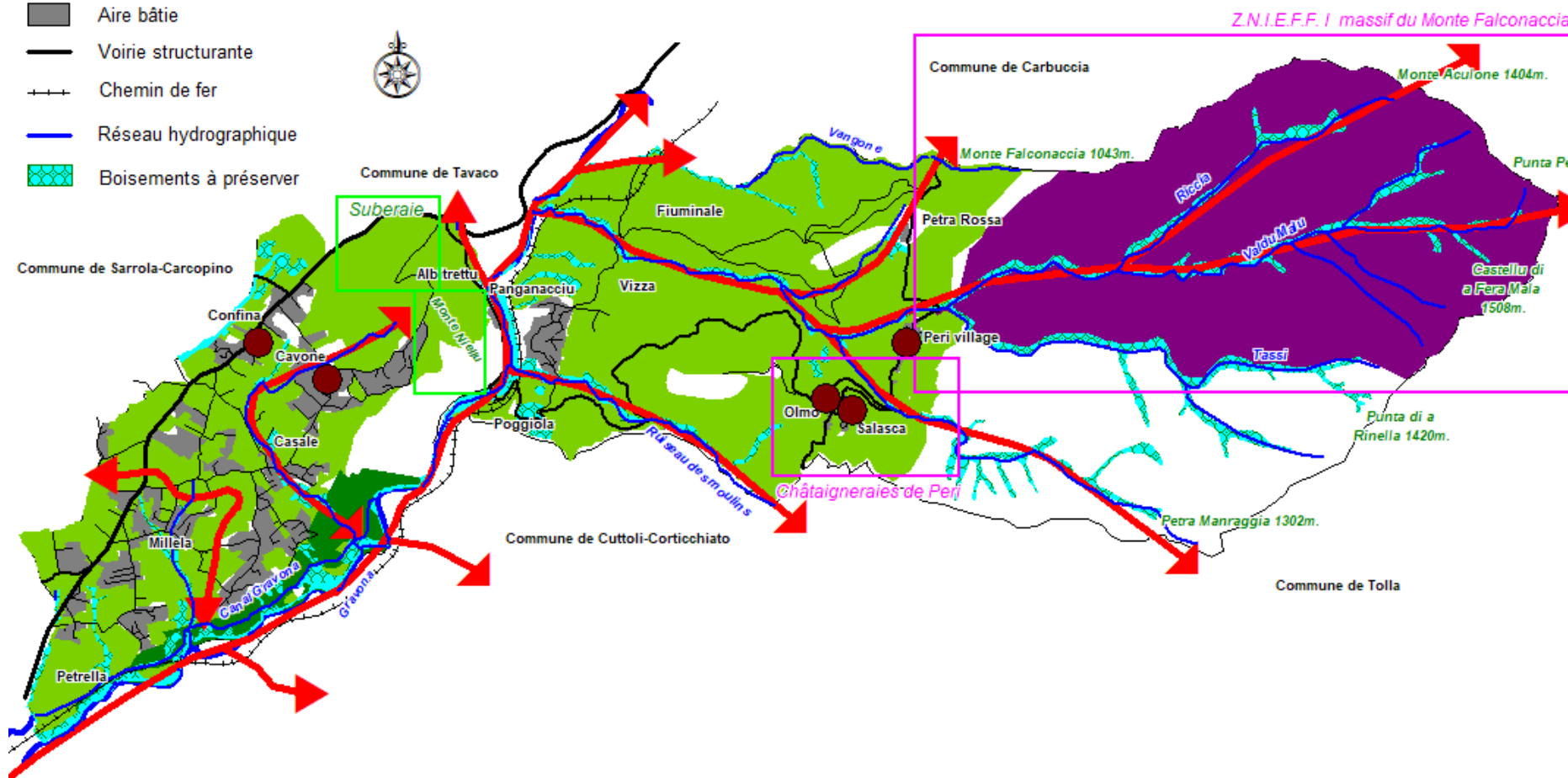
PADD - Orientations générales

## Environnement, paysage & patrimoine

### Une vitrine sensible à préserver

-  Aire bâtie
-  Voirie structurante
-  Chemin de fer
-  Réseau hydrographique
-  Boisements à préserver

-  Espaces agraires à préserver
-  Z.N.I.E.F.F. I
-  Mise en valeur des centres historiques
-  Continuités écologiques à préserver
-  Espace stratégique environnemental (Padduc)
-  Espace naturel sensible à protéger
-  Zones humides



# Plan local d'Urbanisme

Commune de Peri

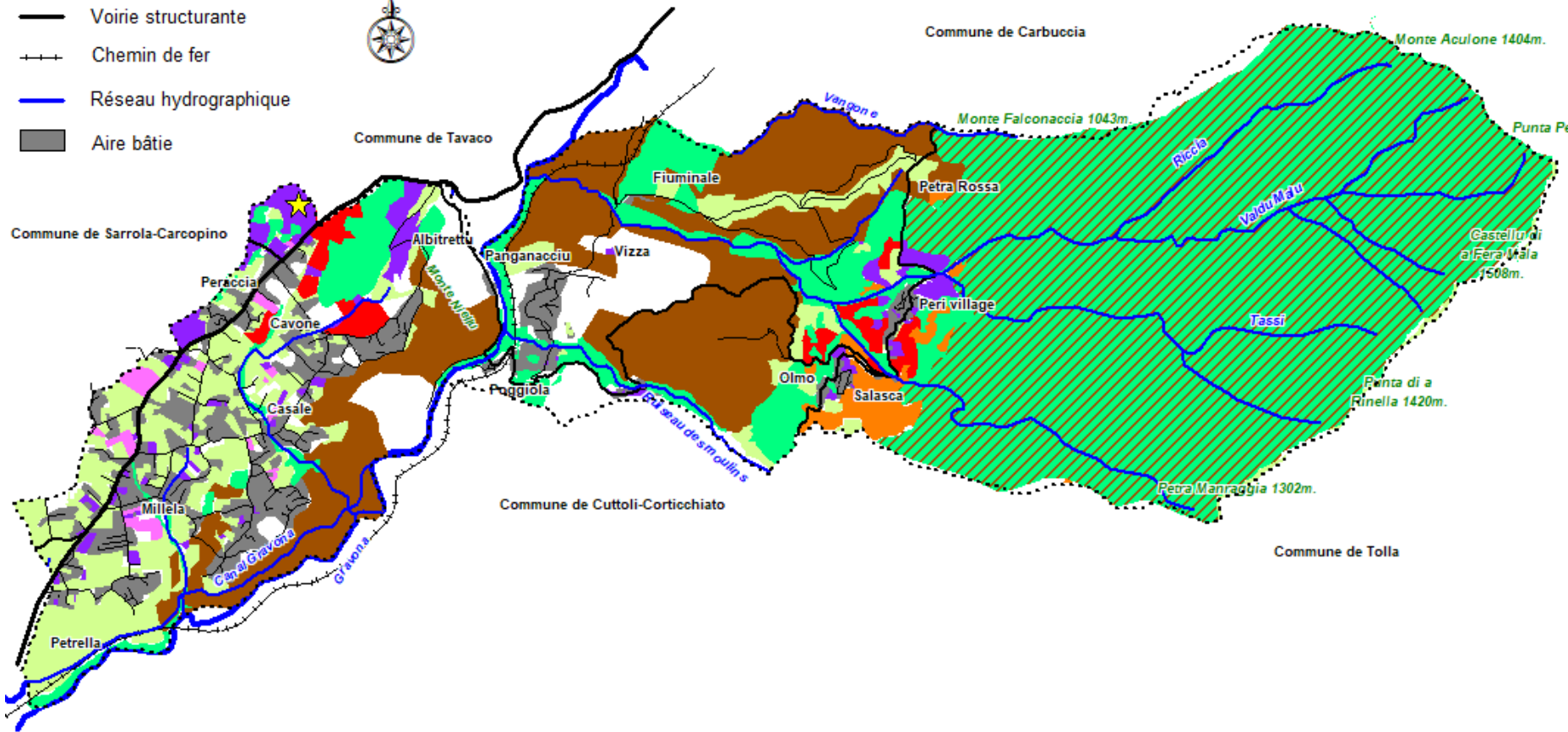
PADD - Orientations générales

Croissance verte, quelles opportunités ?

Entre productions identitaires et gestion du paysage

- Maraichage à développer
- Vergers à restaurer ou à complanter
- Viticulture à redéployer
- Bocages, parcours à préserver
- Pastoralisme caprin à restaurer
- Sylvopastoralisme bovin/porcin
- Châtaigneraies à réhabiliter
- ★ Conservatoire de la figue

- Voirie structurante
- Chemin de fer
- Réseau hydrographique
- Aire bâtie



## Focus sur les Orientations de développement

Les orientations de développement constituent une réponse de la commune de Peri aux besoins, aux analyses, aux enjeux soulevés par le diagnostic territorial et résultent la stratégie de développement. Ces orientations se déclinent en plusieurs axes et thématiques.

### Peri un territoire attractif

**A**fin de se rendre attractive la commune de Peri doit répondre avant tout à des besoins structurels et fonctionnels.

#### Un territoire attractif :

C'est rechercher un épanouissement dans la préservation et la mise en valeur du cadre de vie de ses habitants et usagers.

C'est disposer des services et équipements adaptés.

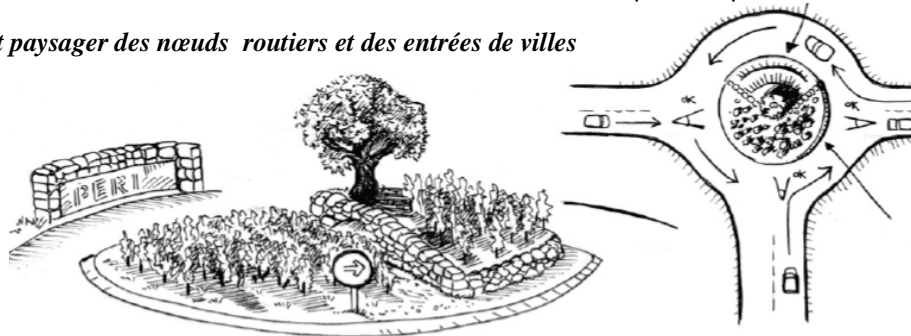
C'est offrir une mixité des formes d'habitat et du parc de logements.

C'est rendre le territoire plus accessible par une politique de déplacements adaptée.

C'est un développement socio-économique capable de créer de l'activité et des emplois non délocalisables sur la commune (circuits courts, services publics, artisanat, agriculture et transformation fermière...).

1. Subvenir à la demande en logements. *Vers la mixité des formes de l'habitat et la mixité sociale.* Pour un rééquilibrage du parc de logements en créant des micro-centralités au cœur des quartiers et du territoire.
2. Renforcer les services et les équipements publics.
3. Promouvoir la mixité des modes de circulation et les conditions de déplacements et de stationnement.
4. Traitement paysager des entrées de la commune, des espaces publics, des abords des voies de circulation et des interfaces public/privé.

#### *Traitement paysager des nœuds routiers et des entrées de villes*



*Illustration C. Ronzani & E. Juban  
In charte paysagère de Peri*

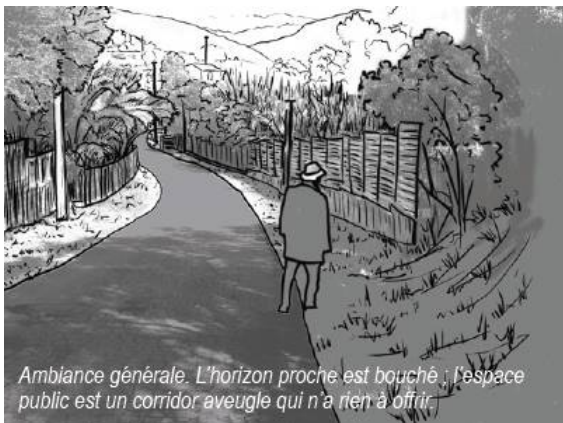
5. Promouvoir *la réparation urbaine* dans les politiques d'aménagement du territoire.
6. Recalibrage des VRD en adéquation avec les besoins et les flux.
7. Promouvoir, soutenir et structurer le développement de l'agriculture comme vitrine du développement et outil de sauvegarde du patrimoine rural.
8. Valoriser et préserver l'identité des quartiers anciens sans les figer.

## Peri un territoire solidaire

Le développement et l'aménagement du territoire doivent prendre en considération l'ensemble des préoccupations de toutes les populations. Renouer avec les solidarités collectives, la convivialité, et la cohésion sociale c'est :

Renforcer le lien social;  
Diversifier les formes d'habitat;  
Renforcer et développer les services à la personne;  
Renforcer l'accès aux services publics;  
Développer des structures d'enseignement, d'accueil de la petite enfance ;  
Mettre les espaces publics et la chose publique au cœur des préoccupations et du développement urbain.

1. Soutenir la mixité sociale et la mixité des formes de l'habitat.
2. Aménager une résidence seniors et le lien intergénérationnel.
3. Renforcer le lien social.



*Sortir du cloisonnement de l'espace privé Illustration C. Ronzani & E. Juban In Charte Paysagère de Peri*

4. Renforcer l'accessibilité et le développement des transports en communs (CAPA, Cdc).
5. Promouvoir et soutenir la création d'emplois et de services de proximité.
6. Renforcer l'urbanisation opérationnelle et la maîtrise foncière communale en vue de la réalisation d'aménagements publics et/ou à caractère social.



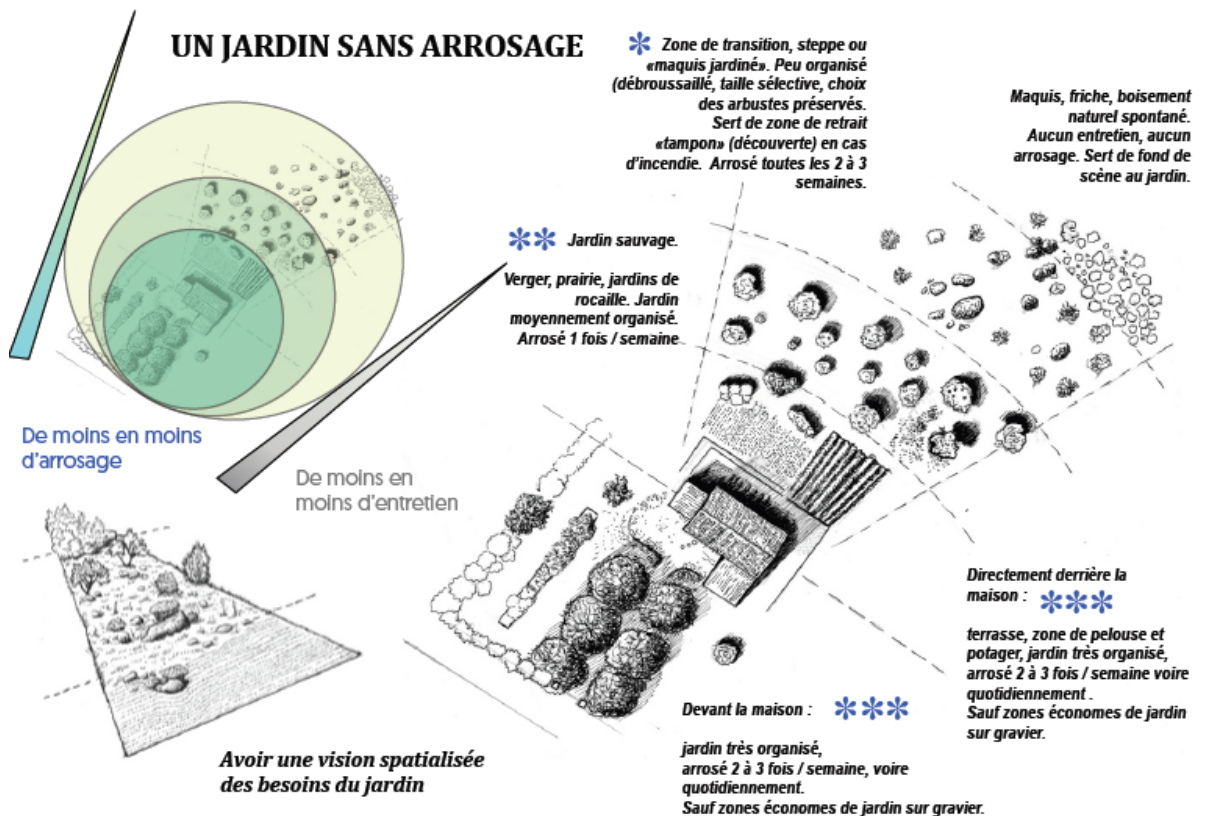


## Peri un territoire durable

L'homme et le milieu. Le paysage et l'environnement doivent constituer des vecteurs de réflexion au cœur de l'aménagement du territoire. La préservation de l'environnement constitue une vitrine dans le développement de l'espace anthropique et de la biodiversité.

Garantir un développement équilibré et maîtrisé pour les générations futures.

1. Trouver un équilibre dans les dynamiques de transformation du territoire.



Charte paysagère de Peri - 2015 - Charles Ronzani - Emmanuel Juban, Paysagistes Dplg. [www.paysagerural.fr](http://www.paysagerural.fr)

2. Renforcer et préserver les ambiances et les spécificités paysagères.
3. Soutenir l'ouverture du milieu et la réappropriation de l'espace par des pratiques agro-pastorales durables et l'agroforesterie, vecteurs de biodiversité.
4. Prise en compte des risques naturels dans l'aménagement du territoire.
5. Lutter contre le gaspillage énergétique et le réchauffement climatique.
6. Préserver les écosystèmes sensibles & les réservoirs de biodiversité.
7. Soutenir la production d'énergie renouvelable : parc photovoltaïque producteur d'hydrogène, micro-centrale hydro-électrique, énergie renouvelable domestique...

## Objectifs chiffrés

**Objectifs de modération de la consommation de l'espace**  
**Lutte contre l'étalement urbain**  
**Un gros travail de requalification urbaine & de renouvellement urbain**

### Réduire de 40% la consommation foncière par l'urbanisation

Sur 15 ans, le fruit de l'étalement urbain dédié à l'habitat a consommé plus de 101ha dont près de 36ha depuis l'avènement du Padduc.

### Réduire de 50% la consommation foncière dédiée à l'habitat

Jusqu'à présent, l'absence d'une véritable planification urbaine n'a pas permis de gérer le territoire sur le plan qualitatif. Si bien que la plupart des constructions et des aménagements de ces 15 dernières années ont contribué à l'étalement urbain et à la banalisation de l'espace quasi exclusivement dédié à l'habitat.

L'objectif du PLU est d'engendrer un recadrage en tentant de répondre à des besoins chroniques en termes d'espaces et d'équipements publics, d'espaces verts, d'espaces culturels, de développement socio-économique, de maillage viaire, et de lien social.

### Limiter le gisement foncier urbanisable du PLU

Le meilleur moyen de lutter contre l'étalement urbain est de limiter le gisement foncier disponible dans le PLU et de permettre par la suite sa révision sous réserve d'une saturation de ce même gisement foncier. Il s'agira de prioriser la réparation urbaine et le renouvellement urbain des espaces habités, de soutenir un cadencement de l'urbanisation afin de structurer et d'organiser le territoire.

### Réduire de 60% le foncier nécessaire par logement

Passer de 2250m<sup>2</sup>/log. (366 log. pour 83ha consommés sur 10 ans) à moins de 800m<sup>2</sup>/log. pour le parc de logements en devenir (2023-2033) qui entend :

- ⇒ Un accroissement de la couverture des espaces urbanisés et urbanisables par un réseau d'assainissement collectif.
- ⇒ Sortir de la banalisation de l'espace et de l'hypertrophie pavillonnaire.
- ⇒ Renforcer la place du logement collectif en créant de micro centralités en devenir.



## Objectifs chiffrés du Plan Local d'Urbanisme

### Objectifs démographiques - 2500 habitants permanents horizon 2033

- + 350 habitants permanents (2023-2033).
- Population permanente estimée à 2140habitants en 2023.
- Une croissance démographique moyenne pondérée (TAMP) de 1,6%/an contre 1,8%/an (2014-2020 – source INSEE).
- + 35habitants permanents en moyenne par an.
- Installation de 15 familles en moyenne par an.

### Objectifs en matière de logements – Un parc de 1360 logs. horizon 2033

- +180 logements.
- 1180 logements estimés en 2023.
- Réduire de 30% le rythme de production de logements à 18log./an contre 23log./an ces 5 dernières années.

- ⇒ Logements collectifs 40% (72u)
- ⇒ Logements individuels 60% (108u).
- ⇒ Résidences principales 83% (150u).
- ⇒ Résidences secondaires 17%(30u).
- ⇒ Accession à la propriété 80%(144u).
- ⇒ locatif 20%(36u).
- ⇒ Logements sociaux 10% (18u).
- ⇒ Personnes logées à titre gratuit 10% (18u).



### Objectifs agricoles – garantir 1000ha dédiés à l'agriculture

- ⇒ Mettre en compatibilité le PLU avec les 415ha d'ESA inscrits au Padduc.
- ⇒ Connecter le bassin de production au bassin de population.
- ⇒ Inscrire la Zone Agricole Protégée dans le PLU (ZAP).
- ⇒ Mettre en place le Conservatoire de la figue sur la plaine de Peri.

### Objectifs économiques – Renforcer et adapter l'appareil économique Services, petits commerces, production d'Enr et polarités structurelles

Soutenir les activités commerciales, les services et l'artisanat :

- ⇒ Petits commerces de proximité sur les polarités urbaines.
- ⇒ Services à la population.
- ⇒ Circuits courts et marché.
- ⇒ Artisanat et savoirs faire.

Renforcer les services à la population et les équipements publics :

⇒ Services publics :

- ✓ Pughjale : restauration de la gare et parc relais.
- ✓ Cavone : gendarmerie, centre social, salle des fêtes.
- ✓ Facciata Rossa : mairie annexe, poste, maison France services.
- ✓ Confina : maison des assistantes maternelles, groupe scolaire.



⇒ Equipements sportifs :

- ✓ Complexe sportif du Cavone.
- ✓ City stade sur le village.



- ⇒ Equipements culturels et socio-sanitaires :
  - ✓ Aménagement d'un espace culturel polyvalent au village.
  - ✓ Médiathèque sur la Confina.
- ⇒ Equipements médicaux-sociaux :
  - ✓ Construction d'une résidence senior sur la Confina.
  - ✓ Centre médical sur la Confina.

Production d'Enr (énergie renouvelable) :

- ⇒ Petite centrale hydro-électrique sur la Gravona.
- ⇒ Champ photovoltaïque sur foncier communal.



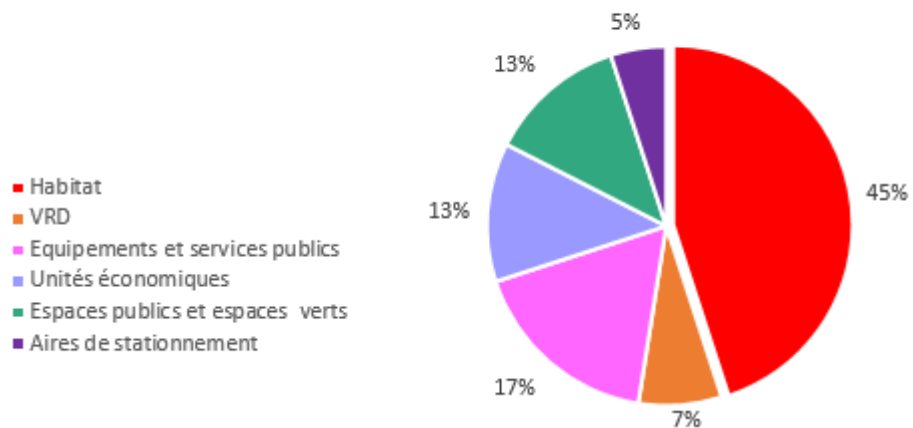
**Estimatif des besoins en foncier urbanisable**

Besoins en valeur absolue :

- ⇒ Habitat : 18ha pour un besoin de 180 logements.
- ⇒ VRD : 3ha.
- ⇒ Aires de stationnement : 2ha.
- ⇒ Services & équipements publics et culturels : 7ha.
- ⇒ Espaces publics – espaces verts (hors trame verte) : 5ha.
- ⇒ Unités à caractère économique : 5ha (confondues et en sus avec les zones d'habitat).

**Total : environ 40ha de foncier urbanisable.**

Besoins en foncier urbanisable par catégories  
Commune de Peri





This document was created with the Win2PDF “print to PDF” printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>