

MAI 2023

ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE (ZAP)  
CUMUNA D'I PERI – COMMUNE DE PERI

➤➤ RAPPORT DE PRÉSENTATION



PÔLE TERRITOIRE & ENVIRONNEMENT  
ÉTUDE PILOTÉE PAR CARLA SUZZARINI  
MAIL - [foncier@corse-du-sud.chambagri.fr](mailto:foncier@corse-du-sud.chambagri.fr)  
TEL - 06.12.01.01.81



COMMUNE DE PERI  
Place de la mairie  
20167 I PERI



# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	Page 1
I. QU'EST-CE QU'UNE ZAP ? .....	Page 2
II. CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL – DIAGNOSTIC AGRICOLE .....	Page 4
III. PERIMETRE RETENU .....	Page 14
IV. CONCLUSIONS .....	Page 17

## ABRÉVIATIONS

<b>CTOA:</b> Commission territoriale d'orientation agricole
<b>DOCOBAS:</b> Document d'Objectif Agricole et Sylvicole
<b>DFCI :</b> Défense des forêts contre l'incendie
<b>ERPAT:</b> Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle
<b>ESA :</b> Espace stratégique agricole
<b>INAO:</b> Institut national de l'origine et de la qualité
<b>PLU :</b> Plan local d'urbanisme
<b>RPG :</b> Registre parcellaire graphique
<b>SAU :</b> Surface agricole utile
<b>SODETEG :</b> Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales
<b>ZAP :</b> Zone agricole protégée

## 1. Contexte du projet

À la suite de la prescription d'élaboration du PLU et aux recommandations issues du DOCOBAS, la commune d'I PERI a manifesté auprès de la préfecture de la Corse son ambition de protéger la biodiversité et l'activité agricole sur son territoire (Délibération du Conseil Municipal en date du 02 août 2018). Par ailleurs, la commune souhaite donner de la visibilité aux exploitants agricoles dans la poursuite et/ou la création de leur activité économique et, notamment, solutionner diverses problématiques foncières.

L'outil ZAP s'avère être un outil adapté à la situation de la commune d'I Peri où l'on observe une urbanisation croissante par sa proximité avec la ville d'Aiacciu (voir Plan de situation page 3) couplée à un intérêt pour l'agriculture.

## 2. Méthodologie mise en œuvre

L'initiative de la création d'une ZAP peut être prise par le préfet, mais les collectivités territoriales peuvent aussi le lui proposer. En l'espèce, le projet est porté par la commune d'I Peri.

Pour ce faire, le dossier de proposition d'une ZAP se compose d'un rapport de présentation contenant des documents graphiques et une analyse détaillée du périmètre retenu, issu du diagnostic agricole, et qui sera utilisé dans le cadre de l'enquête publique. Pour mener à bien ce projet, la commune d'I PERI a sollicité les services de la Chambre d'Agriculture Départementale de Corse-du-Sud pour :

- Réaliser un DOCOBAS, comprenant un diagnostic agricole, sur le territoire communal afin de dresser un état des lieux et produire une analyse détaillée de l'activité agricole.
- Encadrer le projet de la ZAP comprenant l'ingénierie, la gestion administrative, l'animation et la rédaction du rapport de présentation de la ZAP accompagné des documents graphiques.

Le présent rapport de présentation s'articule en quatre parties, à savoir, la définition de la ZAP (I), le contexte communal (II), la périmètre retenu (III) et les conclusions (IV).

## 3. Gouvernance

Afin de suivre la procédure de création de la ZAP, un comité de pilotage (COPIL) a été constitué sous le pilotage de la Chambre Départementale de Corse-du-Sud (Président, référent agricole locaux et Chargée d'Etude Foncier-Urbanisme), la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Institut National des Appellations d'Origines (INAO), le Maire et élu référent de la ZAP et de la secrétaire générale de la commune.





## I. QU'EST-CE QU'UNE ZAP ?



La **ZAP** est un **outil issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999** et défini par l'article L112-2 du code rural et de la pêche maritime. Celui-ci permet de **protéger des espaces agricoles** dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique.

### 1.1 LES OBJECTIFS

Les objectifs de l'outil ZAP sont de :

- Soustraire les espaces agricoles fragilisés de la pression foncière puis protéger et mettre en valeur ces espaces non destinés à l'urbanisation ;
- Affirmer la mise en valeur par l'activité agricole et sa multifonctionnalité (lien notamment avec les espaces urbains) ;
- Reconnaître les principaux enjeux agricoles locaux (notions de filières agricoles, d'investissements productifs ...) ;
- Lutter contre le mitage des zones agricoles.

### 1.2 LES EFFETS

L'instauration d'une Z.A.P a pour effet de protéger durablement l'usage agricole des terres concernées. Une utilisation autre qu'agricole des espaces classés devient en effet exceptionnelle. Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, la Z.A.P constitue une servitude d'utilité Publique (**article L112-2-alinéa 4 du code rural, article L126-1 du code de l'urbanisme**) : elle est annexée au document, auquel elle s'impose.

**Sur la commune d'I PERI, le PLU s'élabore parallèlement à la ZAP.**

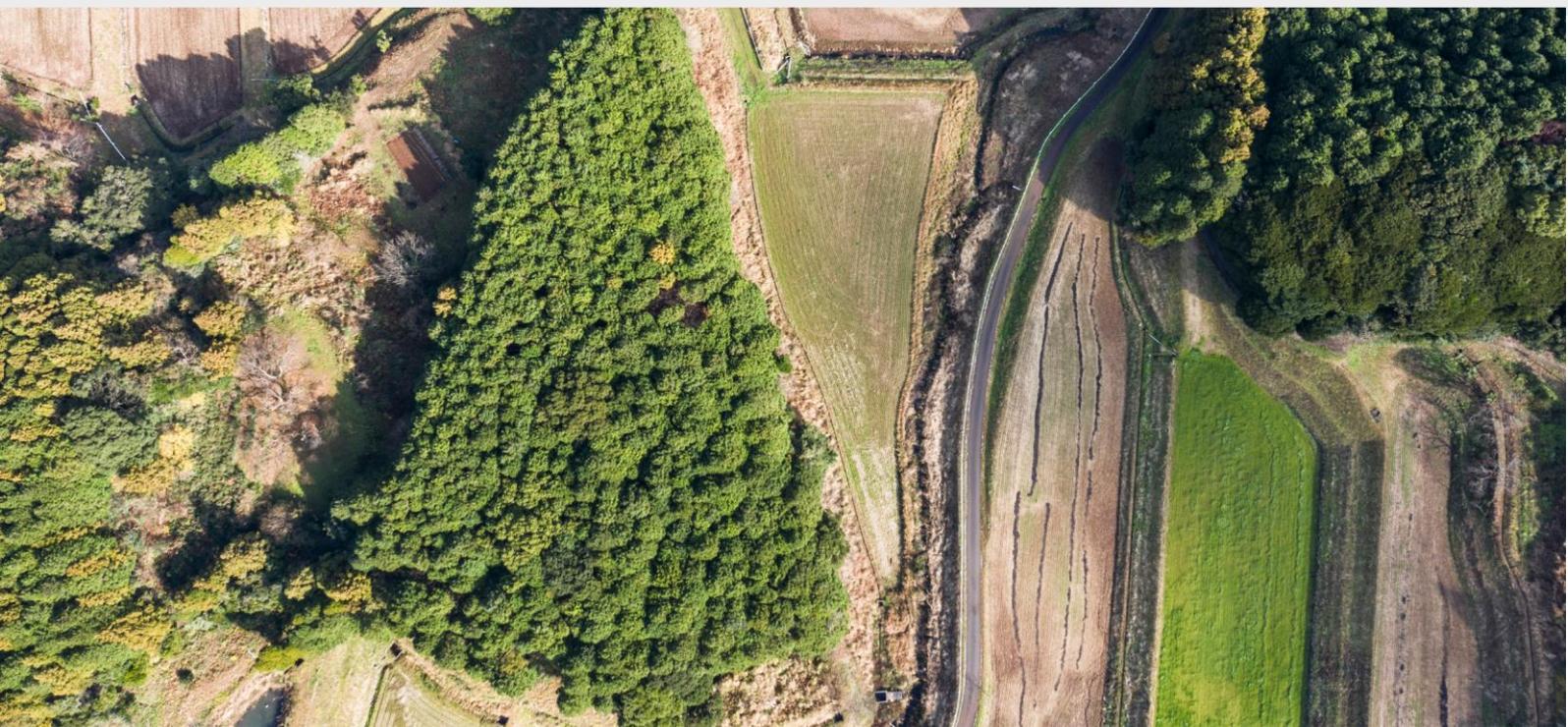
### BON A SAVOIR

La modification de zonage d'une parcelle incluse dans une ZAP nécessite l'avis de la CTOA et de la Chambre Départementale d'Agriculture de Corse-du-Sud.

### 1.3 CONSULTATION ET CONCERTATION

Le dossier Z.A.P doit être soumis :

- Pour validation aux conseil municipal de la commune concernée ;
- Pour avis à la Chambre Départementale d'Agriculture de Corse-du-Sud, à la CTOA, et à l'INAO si la Z.A.P concerne tout ou partie d'une aire d'appellation d'origine, avec un délai de 2 mois (en cas de non-réponse, l'avis sera réputé favorable);
- À enquête publique.



### 1.4 CRÉATION DE LA ZAP

Pour être créée, il faut noter deux étapes :

- Une délibération pour accord du conseil municipal ; Un
- classement par arrêté préfectoral.

Enfin, l'ensemble des documents sont tenus à disposition du public en préfecture et dans la commune et sont diffusés.

- Affichage de l'arrêté pendant un mois dans chaque mairie
- Publication au recueil des actes administratifs de la préfecture Parution dans deux
- journaux diffusés dans le département.

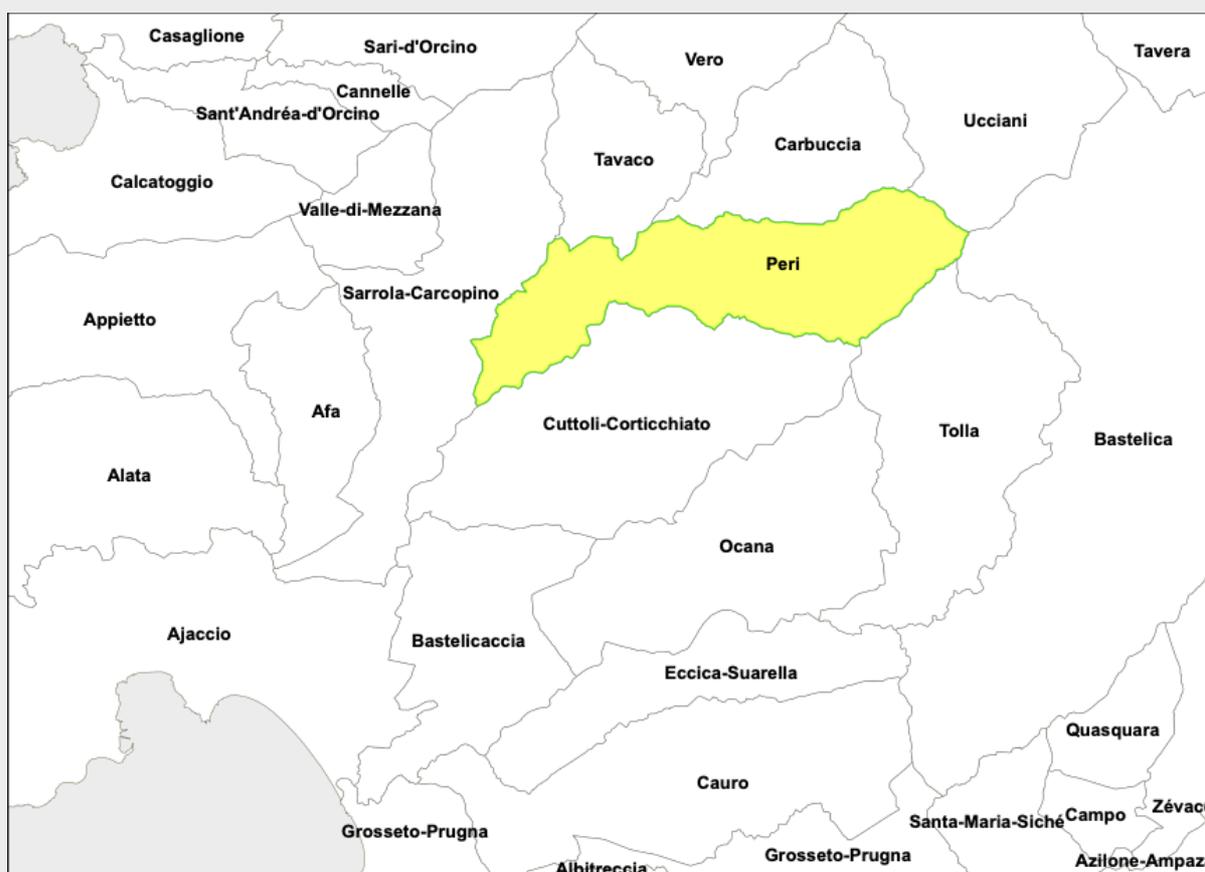


## II. CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL DIAGNOSTIC AGRICOLE

### 2.1 UN TERRITOIRE RICHE

I Peri est une commune de Corse du Sud située dans la vallée de la Gravona, à moins de 30km au Nord Est d'Ajaccio. D'orientation Ouest-Est, la commune appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA).

D'une superficie de 2365 ha et I Peri est limitrophe de 8 communes : Tavaco, Carbuccia, Ucciani au Nord, ainsi que de Sarrola Carcopino à l'Ouest, Tolla et Bastelica à l'Est et Cuttoli Corticchiato au Sud.



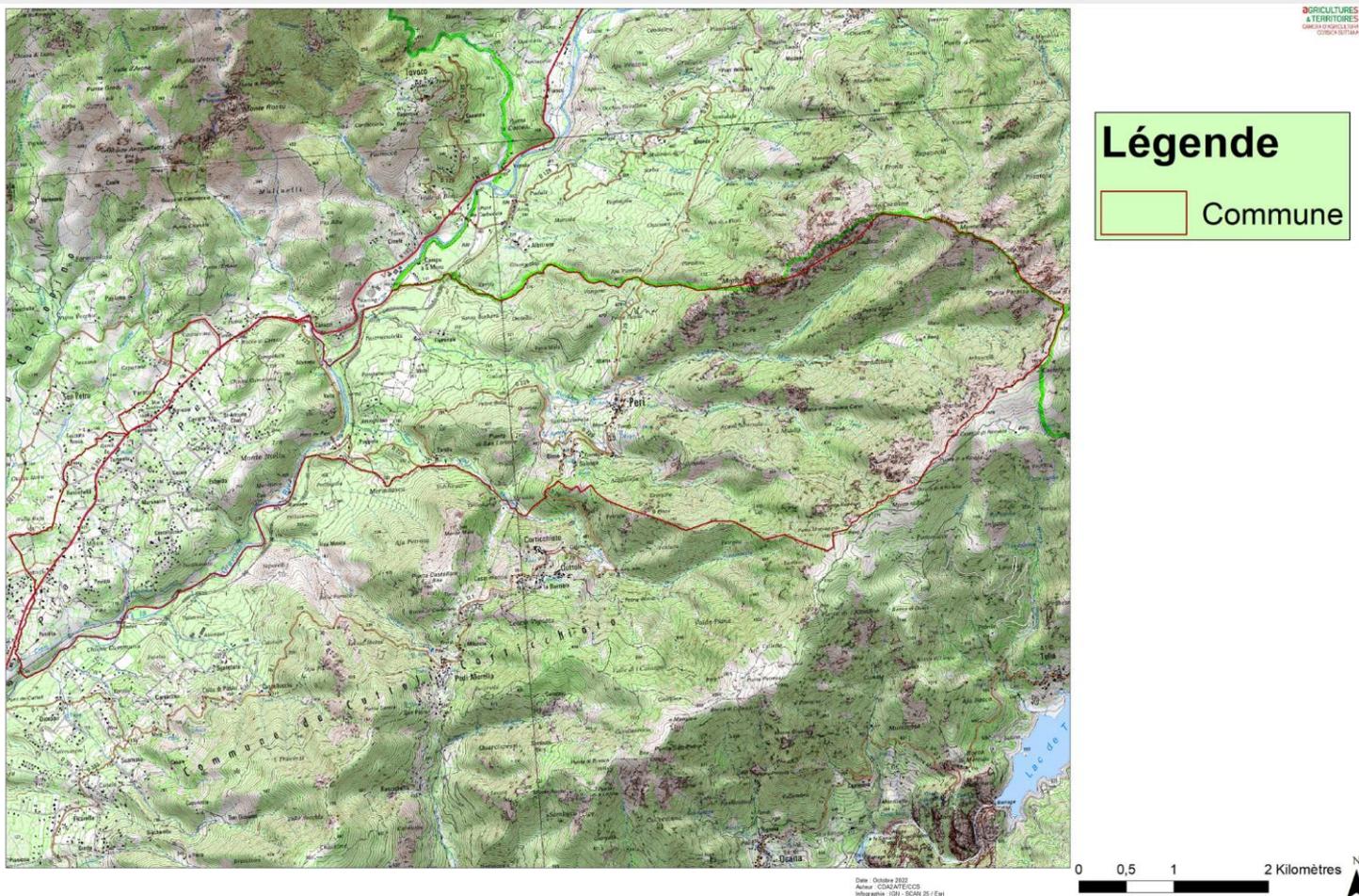
***Carte n°1 - Localisation de la commune d' I Peri***

Le village principal de la commune, Peri, est situé à 450 mètres d'altitude sur les contreforts d'un massif montagneux recouvert de forêts de chênes et de châtaigneraies. Le relief de la commune s'étage de l'Est vers l'Ouest, passant d'un massif montagneux à un espace de plaine. Le village est situé au cœur de la commune, servant de transition entre les espaces agricoles et urbanisés de la plaine avec les espaces boisés et plutôt désertiques du haut de la commune.

Plusieurs hameaux complètent le village : l'Olmo et la Salasca.

Le territoire de la commune de Peri est principalement constitué de roches granitiques caractéristiques de la Corse hercynienne. La commune est couramment appréhendée à travers ses 3 unités topographiques :

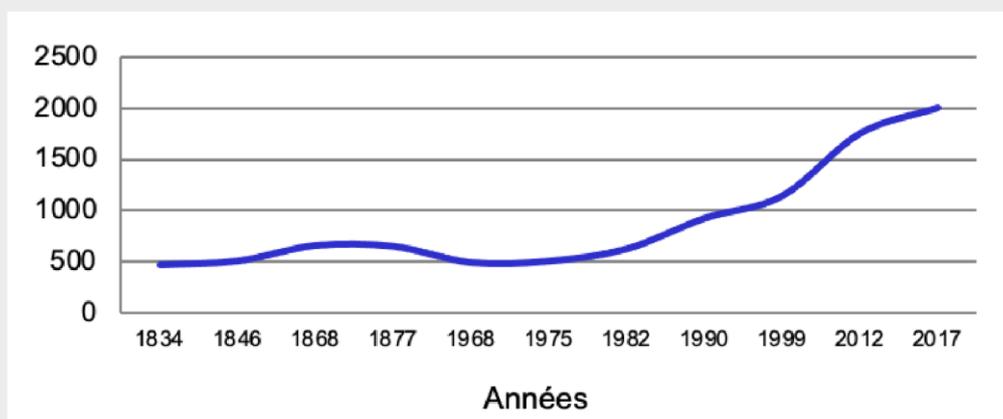
1. La plaine, A piaghja
2. le secteur central ou intermédiaire (proche du pont de Peri), appelé « entre-deux »
3. le village et la partie montagneuse, U paese



**Carte n°2 : Commune d'I PERI (source IGN, SCAN 25)**

## 2.2 UNE COMMUNE ATTRACTIVE

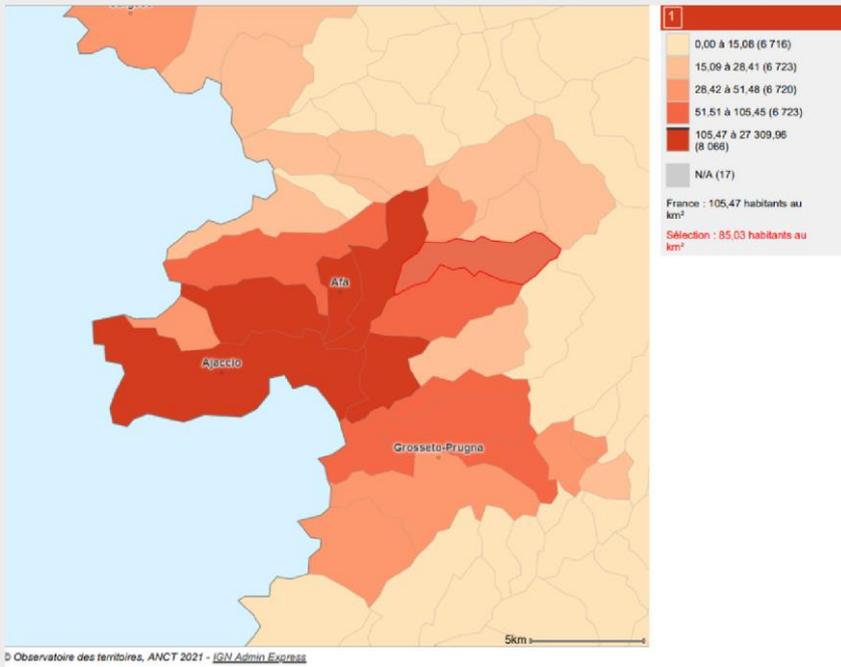
La commune d'I PERI connaît depuis les années 90 une **dynamique exponentielle de population positive**.



**Courbe d'évolution de la population sur la commune d'I PERI (source INSEE)**

## Aujourd'hui, I Peri est considérée comme étant une commune attractive.

En 2019, selon les statistiques INSEE, on compte 22.1% de résidences secondaires sur la commune. La part de ces résidences est bien inférieure au taux observé à l'échelle de la région Corse (37,2%) et de l'ancien département de la Corse-du-Sud (39,4%).



**Carte n°3 : densité des populations dans le bassin d'Ajaccio et sur la commune d'I PERI**

La part des actifs est importante et a enregistré une hausse depuis 2009, témoignant du dynamisme économique de la commune. C'est ainsi que près de 90% des actifs sont salariés bien que 80% d'entre eux travaillent en dehors de la commune. En 2018, 206 entreprises sont recensées dans la commune de Peri.

Située dans la périphérie directe d'Ajaccio, la commune entretient des relations étroites avec la ville, bassin d'emplois et profite indirectement des déplacements de population. Ceci expliquerait en partie la hausse du nombre de logements, notamment pour des questions de prix du foncier plus attractifs et la possibilité d'accéder à un habitat individuel type villa. Ce type de logement est consommateur d'espaces par l'habitat en lui-même et par d'autres équipements type stationnement ou encore des piscines.

On constate, grâce à l'outil « Remontez le temps » proposé par IGN, une artificialisation des sols de la plaine d'I PERI. Face à ce constat, les terres agricoles qui présentent un potentiel doivent pouvoir être préservées.



**Carte n° 4 : Comparaison du territoire de la plaine d'I PERI entre 1965 et aujourd'hui, source IGN**

### 2.3 UN ANCRAGE AGRICOLE

Au début du 20ème siècle, la commune est majoritairement peuplée de bergers, logeant au village et exploitant des terres en plaine pour le pâturage et les cultures. Au coeur du village, de nombreuses surfaces de pâturage existent ainsi que des jardins et vergers familiaux. Il s'agissait de petites exploitations de polyculture élevage, une agriculture de subsistance.



**Carte n° 5 : Cultures en terrasse autour du village 1950-1965, source IGN « Remontez le temps »**

Cependant, le phénomène de déprise agricole et d'exode rurale qui touche l'ensemble du territoire insulaire n'échappe pas à la commune d'i Peri. Ce que l'on nomme « villages dortoir » et la favorisation des plaines s'est accélérée à partir des années 1945. Elle s'observe sur les villages de moyennes montagnes. Cette désertification a sans aucun doute des conséquences géographiques que l'on observe par la présence de friches sur la commune d'i Peri, qui, autrefois était des surfaces agricoles agencées en terrasse, « e lenze ». Aujourd'hui, sur les photos aériennes, ces terrasses sont toujours visibles. On distingue malgré tout encore quelques surfaces valorisées en prairies.



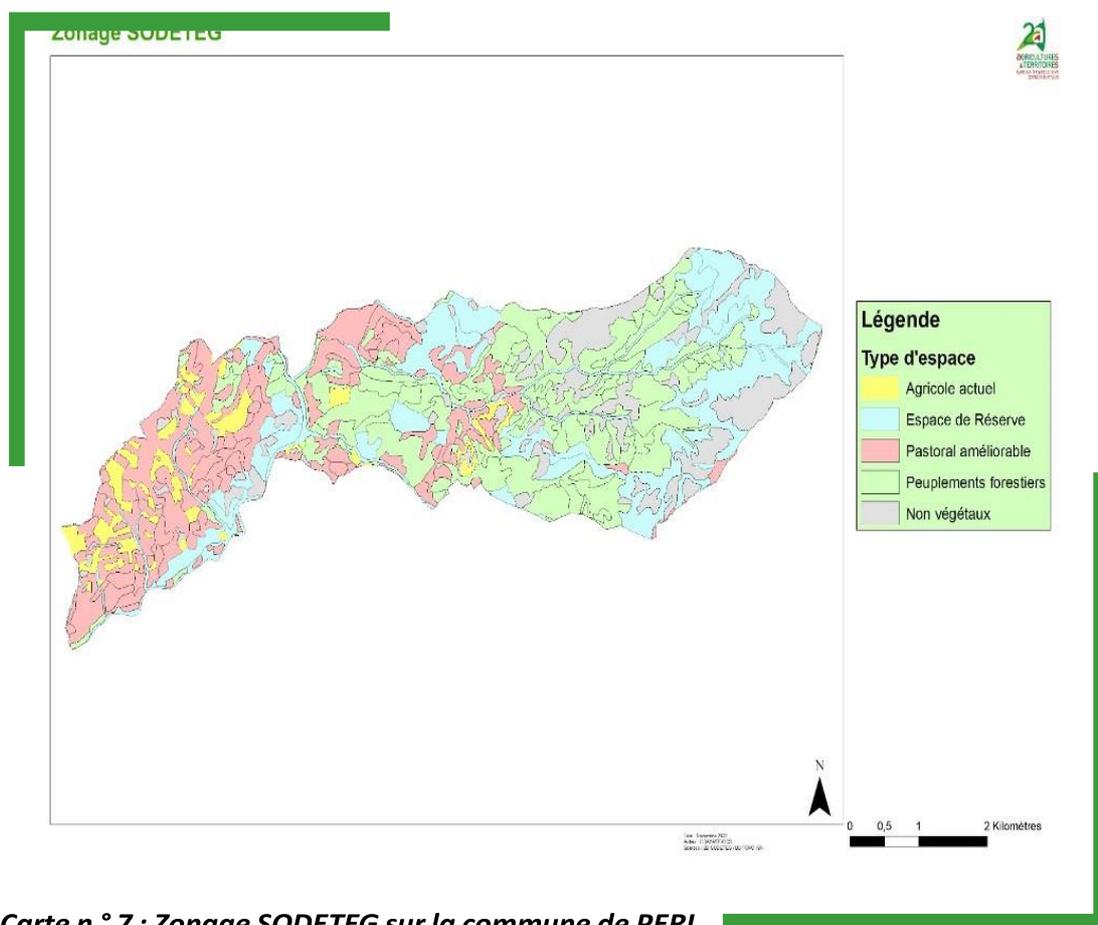
**Carte n°6 : Village d'i Peri en 2019, source IGN**

## 2.4 LES POTENTIALITÉS DES SOLS

Afin d'exposer les potentialités agro-sylvo-pastorales sur la commune, nous nous baserons sur le zonage établi par la SODETEG entre 1978 et 1982, qui est la seule base de données exploitable.

L'ensemble des espaces agricoles sont répertoriés et spatialisés sur la commune d'I Peri de la manière suivante:

- Les espaces agricoles actuels (1982)
- Les espaces cultivables de moyenne et forte potentialité
- Les espaces améliorables à forte potentialité
- Les peuplements forestiers
- Les espaces non-végétaux (minéraux et urbanisation)
- Les espaces de réserve



Carte n ° 7 : Zonage SODETEG sur la commune de PERI

La SODETEG identifie plusieurs potentialités agricoles. Elles se distinguent par un niveau de potentialité plus ou moins fort, à travers plusieurs critères (pourcentage des pentes, qualité des sols). Ces potentialités sont reprises et adaptées pour déterminer les ESA du PADDUC, afin de préserver les terres agricoles de plus en plus convoitées par l'extension de l'urbanisation mais aussi de relancer l'activité en perte de vitesse.

La moitié du territoire communal présente des potentialités pour l'activité agricole et 41% de l'ensemble des terrains à potentialité agropastorale présente un potentiel agronomique élevé.

Cette surface, qui représente environ 515 ha, est donc très limitée et est d'autant plus à valoriser pour l'agriculture. Ces sols sont logiquement localisés à l'ouest de la commune, sur la plaine et ses vallons, ainsi que, dans une plus faible proportion, en périphérie du village.

Les terres à très fortes potentialités constituent en majorité le capital de terres mécanisables. Les terres à fortes et très fortes potentialités et les terres mécanisables offrent un potentiel d'autonomie fourragère élevé, déterminant pour la rentabilité des exploitations d'élevage et représentent un capital de production alimentaire important pour la commune. **Ce sont des surfaces stratégiques pour le maintien et le développement de l'agriculture.**

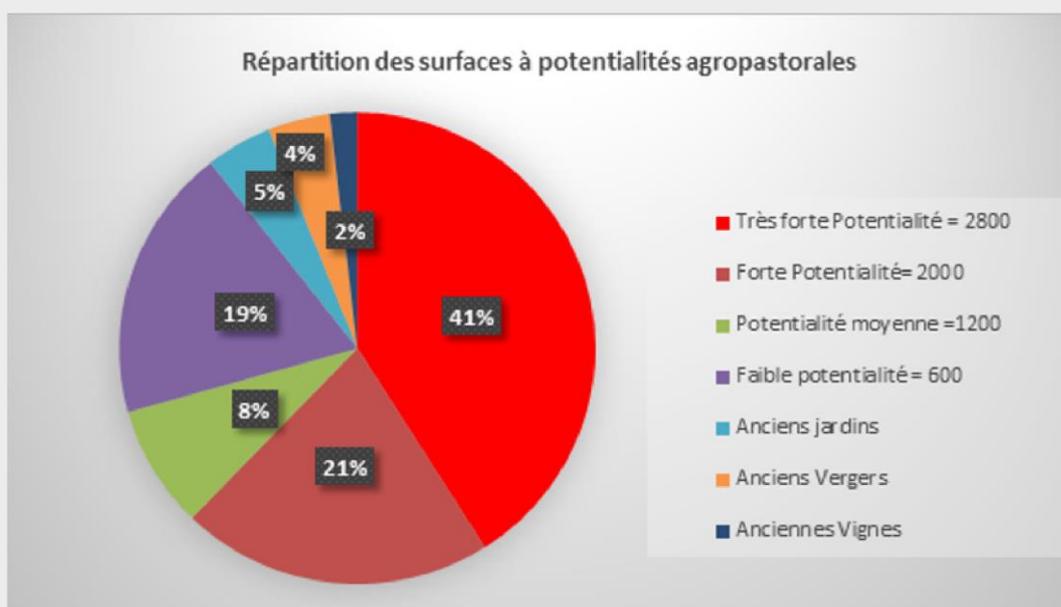


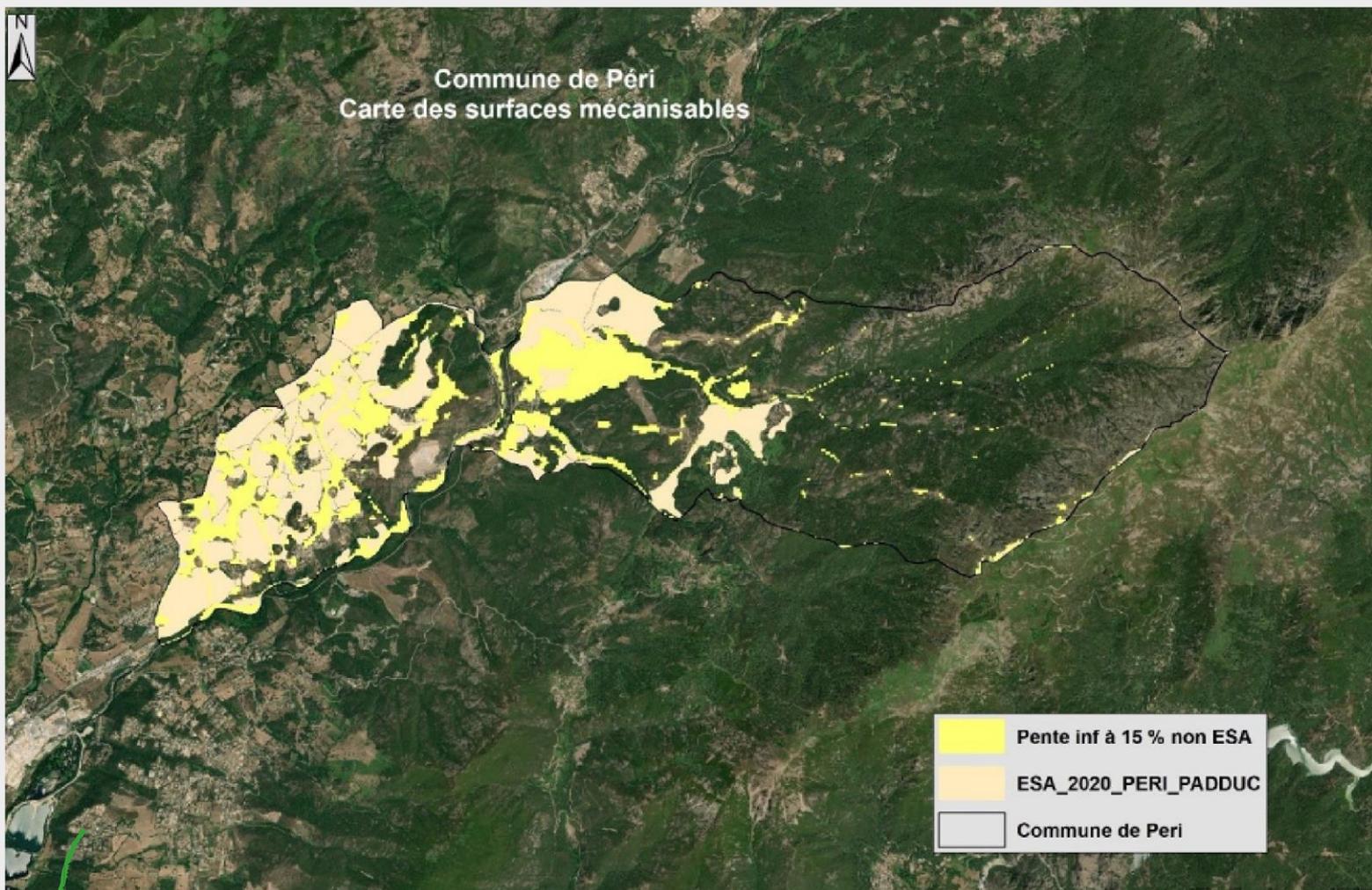
Figure 1 : Répartition des terres de la commune en fonction de leurs potentialités agro-pastorales

La SODETEG n'est pas la seule donnée utilisable pour avoir un aperçu des terrains mécanisables. En effet, des modèles numériques de terrains permettent d'avoir une idée des pentes en s'appuyant sur les cartes IGN et les courbes de niveau. Ainsi, sans prendre en compte la donnée fourragère cette fois, nous pouvons indiquer que 595 ha possèdent une pente inférieure à 15% et peuvent être mécanisables. Ces espaces correspondent à peu de choses près à ceux cartographiés comme mécanisables par la SODETEG.

Il faut noter que certains espaces présentés comme sans potentialités agropastorales par la SODETEG peuvent être valorisés dans d'autres activités agricoles telles que les plantes aromatiques ou la vigne. De plus, sur les terrains mécanisables, un travail du sol ou des mises en valeur peuvent permettre d'améliorer la potentialité initiale du terrain. C'est pourquoi le facteur « mécanisable » est primordial.

La commune de Péri, d'une superficie totale de 2365 ha comprend un important territoire agricole.

Par la configuration de la commune et l'existence de la plaine, les espaces cultivables (cultivés ou non) sont nombreux et représentent près du quart du territoire communal. Les espaces pastoraux améliorables peuvent également constituer des terres agricoles potentiellement bonnes, sous réserve de s'assurer de la profondeur des sols localement et de s'adapter aux conditions de pente.



Carte n°8 : pentes inférieures à 15%, données MNT

Il apparaît clairement que certains espaces présentant des pentes inférieures à 15% ne sont pas cultivés et n'ont pas été considérés comme cultivables par l'étude SODETEG, vraisemblablement en rapport avec la nature de leurs sols. En effet, ces terrains, situés le long de la Gravona ainsi que dans l'entre-deux correspondent précisément aux sols formés d'anciennes terrasses alluviales et qui peuvent présenter des contraintes.

## Légende

- Commune
- RPG 2021 \_ I PERI



Date : Novembre 2022  
Auteur : CDAZATE/CCS  
Sources : RPG 2021/BD TOPO IGN

0,5 1 2 Kilomètres

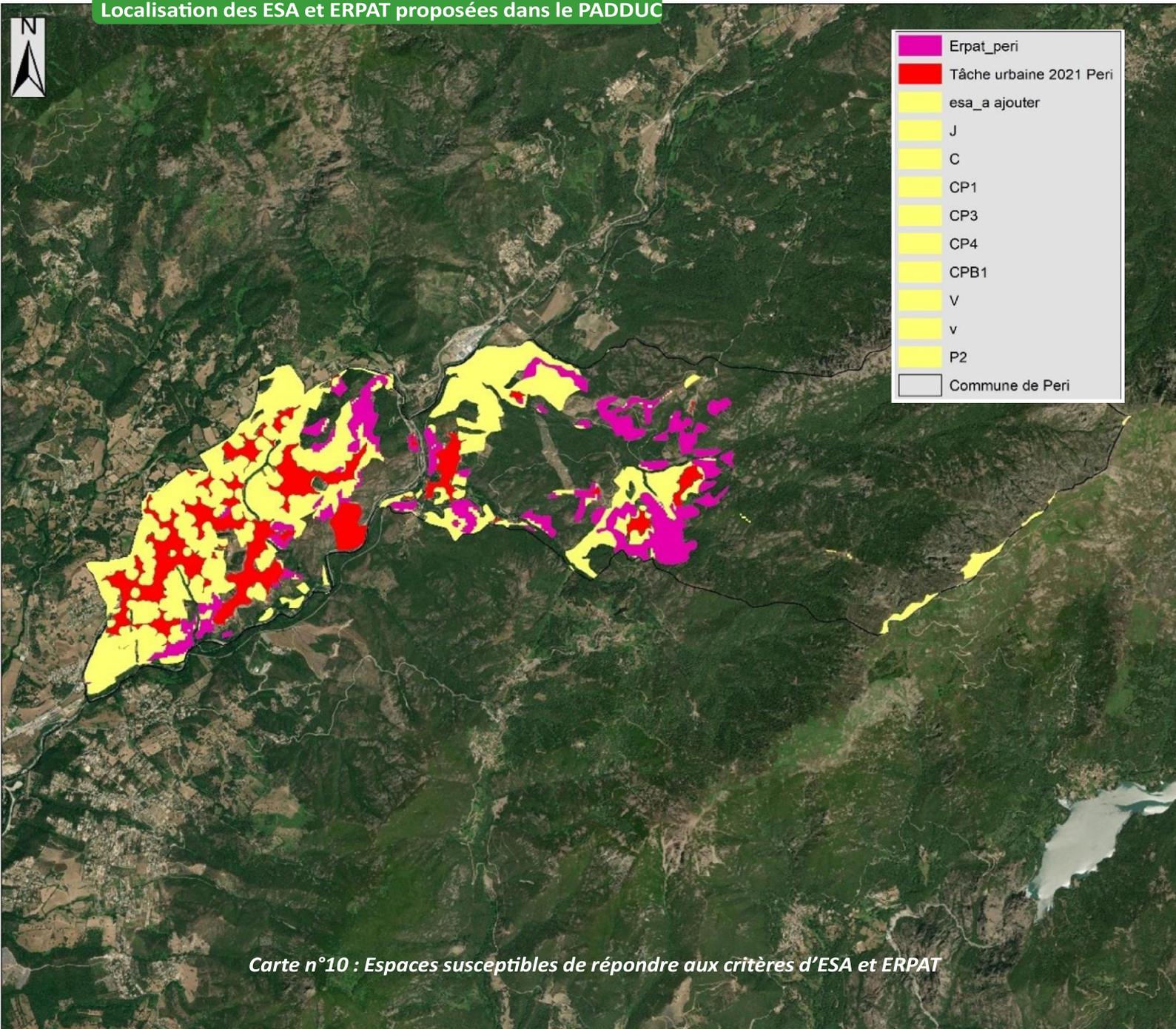
Carte n° 9 : parcelles agricoles déclarées en 2021

Seul un tiers environ des espaces cultivables sont aujourd'hui déclarés exploités par des agriculteurs. L'essentiel des parcelles déclarées sont par ailleurs dévolues à de activités d'élevage : prairies de fauche ou pâture. Le potentiel que représente les deux-tiers restants est immense, d'autant plus pour les spéculations végétales, moins consommatrices d'espaces, moins contraignantes et pour lesquelles la demande locale est importante.

Les ESA du PADDUC ont été créés dans le but de préserver les espaces agricoles et sylvicoles, déterminés à partir des données de la SODETEG, dans l'optique de pouvoir doubler la production agricole et sylvicole du territoire Corse à 30 ans.

Ces ESA sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y sont autorisées. Tous documents d'urbanisme (carte communale, plan local d'urbanisme) doivent être en conformité avec ces espaces. Cette approche régionale apporte une visualisation générale. Elle est à retranscrire à l'échelle communale suivant les critères méthodologiques du PADDUC.

#### Localisation des ESA et ERPAT proposées dans le PADDUC

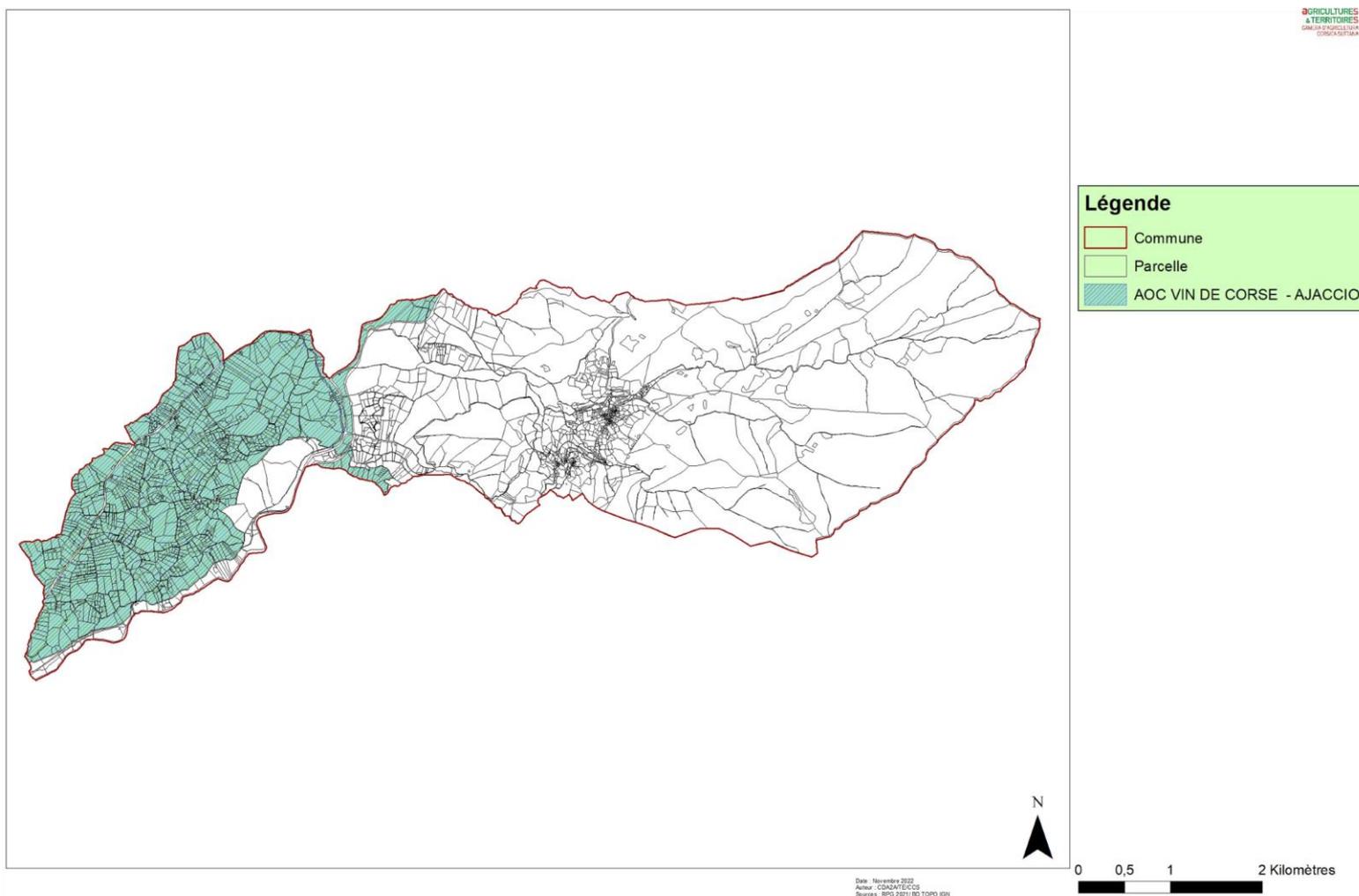


Pour définir les espaces susceptibles de répondre aux définitions des ESA et des ERPAT, nous avons croisés les données issues du PADDUC avec nos données d'enquêtes de terrains et cartographiques, et, en excluant les surfaces incluses dans la tâche urbaine 2021, les surfaces artificialisées ou pour lesquelles une autorisation d'urbanisme a été accordée.

## 2.5 LES PRODUITS SOUS SIGNE OFFICIEL DE QUALITÉ

Le territoire de la commune de PERI est retenu en totalité dans l'aire géographique des Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine.

- AOP "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse"
- AOP "Brocciu corse" / "Brocciu"
- AOP "Coppa de Corse" / "Coppa de Corse - Coppa di Corsica"
- AOP "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisuttu"
- AOP "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu"
- AOP "Farine de châtaigne corse - Farina castagnina corsa"
- AOP "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica"
- AOP "Miel de Corse - Mele di Corsica"
- IGP "Clémentine de Corse" et "Pomelo de Corse"
- IGP viticoles "Ile de Beauté" et "Méditerranée"



**Carte n° 11 : AOP Viticoles « Ajaccio » et « Vin de Corse » ou « Corse »**

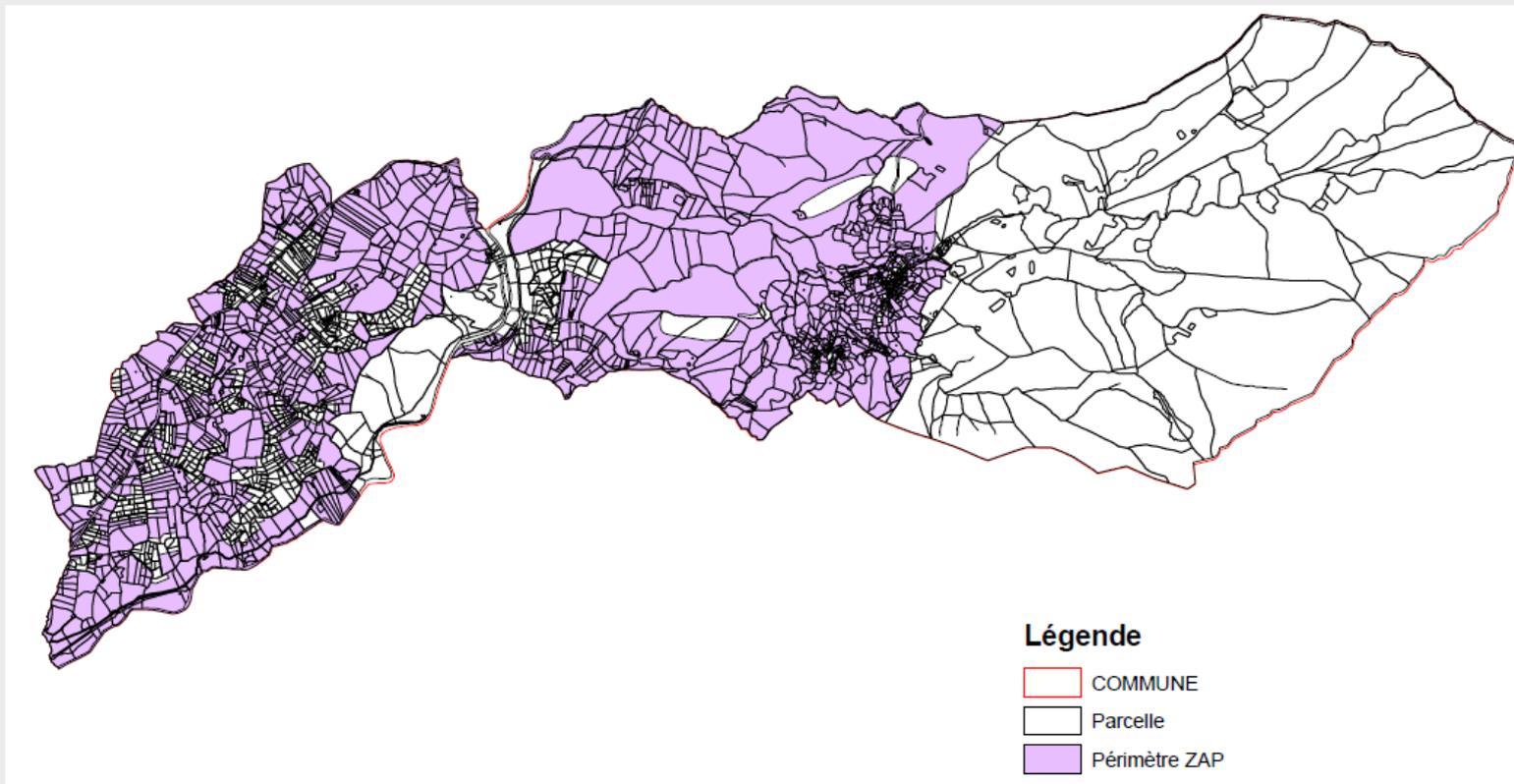
Seules les AOP viticoles "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse" font l'objet, en complément de l'aire géographique qui recouvre toute la commune, d'une délimitation plus fine à l'échelle de la parcelle pour la production de raisins, qui recouvre 594 ha du territoire communal, essentiellement sur la plaine.



### III. PÉRIMÈTRE RETENU

Le périmètre retenu tient compte du diagnostic agricole, des visites de terrains et des projets de développement de la commune eu égard à l'élaboration du PLU. Le but final étant de concilier développement territorial et préservation de l'agriculture par un gel de terrains permettant de maîtriser l'urbanisation.

#### 3.1 PÉRIMÈTRE RETENU (CARTE EN ANNEXE)



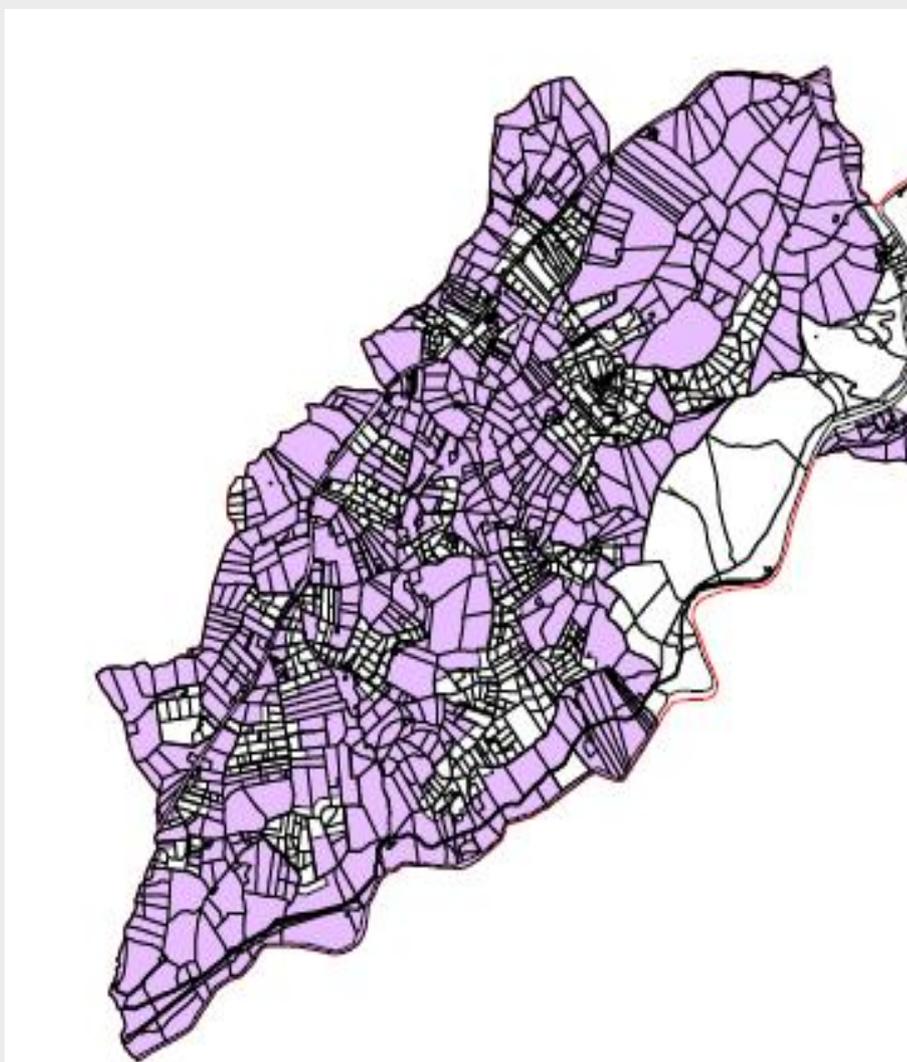
Carte n°11 : périmètre total retenu pour la ZAP

**Le périmètre total retenu s'élève à 1076,2 ha soit 45,5% du territoire communal.**

Par ailleurs, en comparant le pourcentage du zonage de la ZAP et le pourcentage des terres à fortes potentialités agricoles sur la commune d'I Peri, on constate que la quasi-totalité des espaces à forts potentiels agricoles seront préservés via l'outil ZAP.

### 3.2 SECTEUR DE LA PLAINE – A PIAGHJ

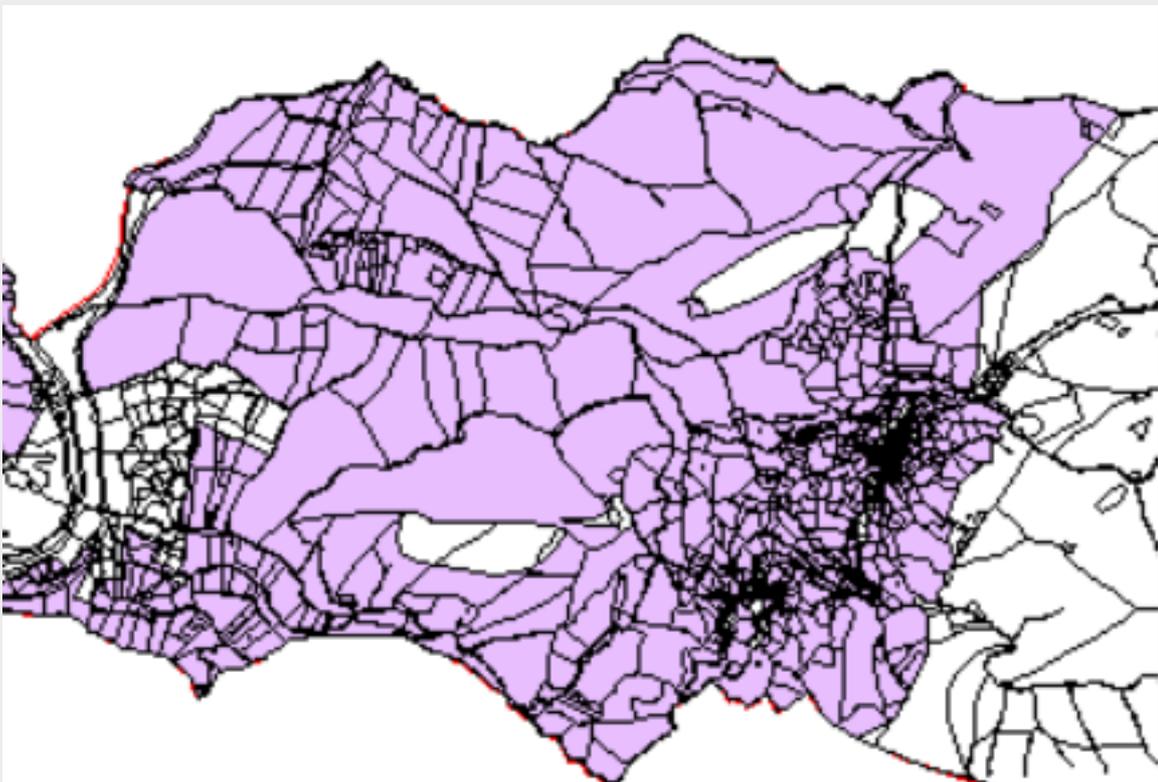
**Le secteur de la plaine de Peri est soumis à une forte pression foncière.** Pour définir le zonage, il a fallu tenir compte des espaces déclarés (source RPG), des potentialités agricoles (SODETEG, ESA) et de l'aire géographique « AOP vin de Corse ». Par ailleurs, les parcelles répondant à des critères agricoles n'ont pas été insérées dans le zonage eu égard à des projets d'intérêt général portés par la commune, qui seront explicités dans le Plan Local d'Urbanisme. De même, le présent périmètre de la ZAP permettra de contenir l'urbanisation et limiter ainsi la pression foncière sur les espaces agraires.



Carte n°12 : Secteur de la ZAP sur la plaine d'I Peri.

### 3.3 SECTEUR ENTRE-DEUX VILLAGE

Sur les secteurs dits « Entre Deux » et Village, la pression foncière y est moins importante que sur le secteur de la Plaine. Néanmoins, des terres à fortes potentialités agricoles ont pu être recensées avec des exploitations agricoles en activité. Le périmètre de la ZAP ne s'est en revanche pas étendu sur la zone de montagne, où l'on note une absence totale de pression foncière, et compte tenu des lois Montagnes et Littorales, n'a pas vocation à être urbanisé. Pour autant, ce secteur de montagne a vocation à se développer d'un point de vue agricole, tel que la rénovation d'anciennes châtaigneraies ou encore des activités pastorales. Cela n'empêchera aucunement un classement en zone agricole au sein du futur PLU. De plus, des projets qui s'inscrivent dans le PLU en cours de rédaction ont été portés à connaissance lors des COPIL de la ZAP afin d'en tenir compte dans le périmètre retenu.



Carte n°13 : Secteur de la ZAP sur l'entre-deux/village



# CONCLUSIONS

---

Issue d'une démarche volontariste de la municipalité d'I Peri, la mise en place d'une ZAP sur la commune s'inscrit dans un souhait partagé de pérenniser à long terme le foncier agricole.

L'affirmation de la vocation agricole du territoire est en effet une composante à prendre en compte dans les décisions d'aménagement. Par cette démarche, les élus de la commune affirment leur volonté de concrétiser un projet pour le développement de leur territoire en intégrant la présence et le poids de l'activité agricole dans toutes ses dimensions et ses fonctions, tout en souhaitant préserver un cadre de vie à ses habitants. En effet, **la ZAP est un outil qui permet de délimiter une emprise spatiale pour permettre l'exercice de l'activité agricole en garantissant la stabilité foncière des structures.**

À Peri, la présence d'un potentiel de production favorable associée à la présence de productions identitaires et patrimoniales, doivent contribuer à répondre à la demande paysagère et au cadre de vie, tout en assurant une fonction économique de production. En tant qu'outil de protection du foncier agricole, **la ZAP offre des perspectives d'évolution et de développement de l'activité agricole qu'il faudra savoir optimiser pour redonner à l'agriculture toute sa place.**

Dans ce contexte, **il sera nécessaire de se donner les moyens d'imaginer l'agriculture de demain à I Peri afin qu'elle continue de jouer son rôle économique, paysager et environnemental.** Le plein-emploi des terres étant indissociable du maintien de la qualité des paysages locaux.

**Ce présent rapport de présentation permet d'apporter un éclairage sur les caractéristiques et le potentiel de l'activité agricole sur la commune. Le choix du périmètre final de la ZAP retenu par la commune et la profession agricole, intégrant les surfaces identifiées comme stratégiques au sens du PADDUC, traduiront la mise en œuvre de la stratégie globale choisie pour le développement de leur territoire.**