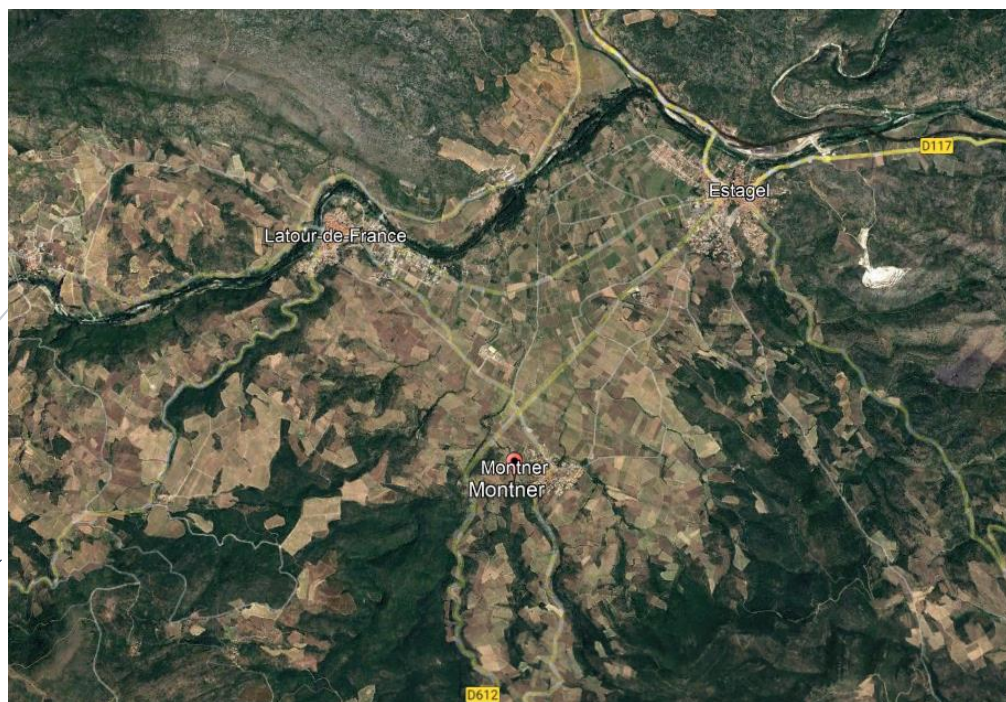


17/03/2023

**CONCLUSIONS D'ENQUETE
PUBLIQUE**

Enquête relative à la proposition
d'aménagement foncier de la Commission
Intercommunale d'Aménagement Foncier
(C.I.A.F) d'Estagel, Latour-de-France et
Montner du 22/03/2022



le Commissaire enquêteur
Christian COLL

Christian COLL

Chevalier des Palmes Académiques
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Table des matières

I – GENERALITES SUR L'ENQUETE	2
1.1 – Objet de l'enquête	2
1.2 – Situation géographique du projet.....	3
1.3 – Avis du commissaire enquêteur sur l'ensemble du projet.....	3
1.3.1 - Sur les objectifs de la commission d'aménagement	3
1.3.2 - Sur le périmètre retenu.....	5
1.3.3 - Sur le mode d'aménagement retenu et les modalités utilisées pour le classement des terres.	6
1.3.4 - Sur le volet foncier	6
1.3.5 - Sur le volet agricole	7
1.3.6 - Sur le volet forestier	7
1.3.7 - Sur le volet environnemental.....	8
1.3.8 - Sur les prescriptions environnementales et la liste des travaux.	8
II - CONCLUSIONS	10
2 - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	10
2.1 – Préambule	10
2.2 – Constats du commissaire enquêteur :.....	11
2.3 – Sur la forme et la procédure de l'enquête, je constate :.....	11
2.4 – Et sur le fond, je considère :	11
2.5 – Je recommande, si l'AFAFE est décidée :.....	12

I – GENERALITES SUR L'ENQUETE

1.1 – Objet de l'enquête

Cette enquête est un préalable à une décision à prendre par Madame la Présidente du Conseil Départemental d'ordonner (ou non) l'opération d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) des communes d'Estagel, Latour-de-France et Montner. Cette seconde partie, après le rapport d'enquête, présente mes conclusions et mon avis motivé, sur la demande d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental (AFAFE)

Depuis quelques années, le secteur de la Plaine d'Estagel pâtit d'une augmentation significative des surfaces en friche et d'une diminution des terres agricoles au profit d'un développement de l'urbanisation (principalement sur les communes d'Estagel et de Latour-de-France, avec un phénomène de rétention et de spéculation foncière au détriment des activités agricoles).

Les raisons de ces bouleversements sont multiples : problèmes conjoncturels d'ordre économique, vieillissement des exploitants (et absence de repreneur), parcelles de petites tailles et fort morcellement de la propriété qui pénalisent la rentabilité des exploitations et leur potentiel de reprise.

Devant ce constat, les trois communes ont souhaité étudier, avec l'appui du Département, l'opportunité que pourrait représenter le lancement d'une opération de restructuration foncière pour favoriser, notamment, la reprise agricole.

Il s'agit principalement de soumettre le projet d'aménagement foncier de la CIAF d'Estagel, Latour-de-France et Montner à la présente enquête publique aux fins de demander la poursuite de cette opération par la phase opérationnelle.

Lors de sa réunion du 22 mars 2022, celle-ci a décidé : (articles L121-14 et R121-20-1 du CRPM)

De se prononcer favorablement sur le périmètre d'aménagement foncier soumis à la présente enquête publique (Périmètre d'une superficie de 1776 ha) ;

De choisir la mise en œuvre d'une procédure d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental (AFAFE) sur le périmètre proposé en annexe du document, comme mode d'aménagement ;

De choisir un mode de classement des terres en valeur vénale ;

De définir les travaux interdits ou soumis à autorisation sur le fondement de l'article L121-19 du CRPM ;

De définir les prescriptions à caractère environnemental que devront respecter le plan du nouveau parcellaire et les travaux connexes ;

1.2 – Situation géographique du projet

Les communes d'Estagel, Latour-de-France et Montner sont situées à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Perpignan.

Ce secteur, positionné sur le pourtour de la « Plaine d'Estagel » (plaine délimitée par les collines du Fenouillèdes et traversée par le fleuve Agly) est majoritairement viticole, partiellement irrigué, et reconnu pour la qualité de son terroir couvert par six types d'appellations d'origine.



3

1.3 – Avis du commissaire enquêteur sur l'ensemble du projet.

1.3.1 - Sur les objectifs de la commission d'aménagement

Les principaux objectifs retenus par la C.I.A.F pour ce projet sont :

- Une diminution des friches et du morcellement,
- Une économie des coûts d'exploitation,
- La création d'îlots facilement exploitables,
- Une remise en ordre des emprises de la voirie communale et départementale et des chemins ruraux,
- La suppression des biens non délimités (BND),
- La réouverture des milieux sur le piémont où la forêt progresse (dans un souci de réduction du risque incendie, sans pour autant porter atteinte à la biodiversité),
- L'amélioration de l'utilisation du réseau d'irrigation, voire son développement,
- La protection des aires de captage d'alimentation en eau potable (Estagel, Latour-de-France)

- **Avis du CE : J'adhère tout à fait aux objectifs retenus pour ce projet dans la phase opérationnelle si celle-ci était décidée. En effet ceux-ci correspondent globalement aux objectifs généraux définis par la réglementation. J'ai noté que le public, dans l'ensemble partage tout à fait la nécessité d'atteindre ces objectifs.**

- **Le morcellement** – Le périmètre compte 1124 comptes cadastraux, la taille des propriétés est disparate et le morcellement important. Les propriétaires et les exploitants souhaitent améliorer leurs structures foncières et l'accès à leurs parcelles. Des parcelles plus grandes permettraient un **gain de temps** pour la mécanisation des travaux.
- **La voirie** – Il existe une discordance entre le classement des chemins et la réalité du terrain.
- **Les biens non délimités (BND)** – Il existe 136 parcelles en bien non délimité d'une superficie totale de 250 ha (15% de la surface du périmètre d'étude) concernant 233 propriétaires (22% des propriétaires). Il existe des parcelles de biens vacants et sans maître.
- **Le piémont** - Le développement des friches est important. L'amélioration de la desserte serait un atout pour la gestion des parcelles les plus intéressantes du point de vue de la production de bois (bois de chauffage essentiellement), et permettrait une meilleure défense de ces espaces contre l'incendie.
- **L'irrigation et les aires de captage** – Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**. Néanmoins, des enjeux liés à la ressource en eau et aux pesticides sont relevés par le **SDAGE** (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux). Le **Plan de Gestion de la Ressource en Eau de l'Agly (2018-2021)** pour un retour à l'équilibre quantitatif, prévoit un partage de l'eau entre les usages et une gestion des prélèvements. Le périmètre est également référencé comme :
 - ➔ **Zone sensible à l'eutrophisation** (pollution de certains écosystèmes aquatiques qui se produit lorsque le milieu reçoit trop de matières nutritives assimilables par les algues et que celles-ci prolifèrent).
 - ➔ **Zone prioritaire pesticides**

Les captages d'Estagel (Puits château d'eau d'Estagel) et de Latour-de-France (P1 (hors périmètre d'étude) et P2 Le Bosc) sont identifiés comme captages prioritaires Grenelle.

Une partie du périmètre est irriguée, via le **Canal de la Plaine**.

Dans le cadre de l'aménagement foncier, il s'agira :

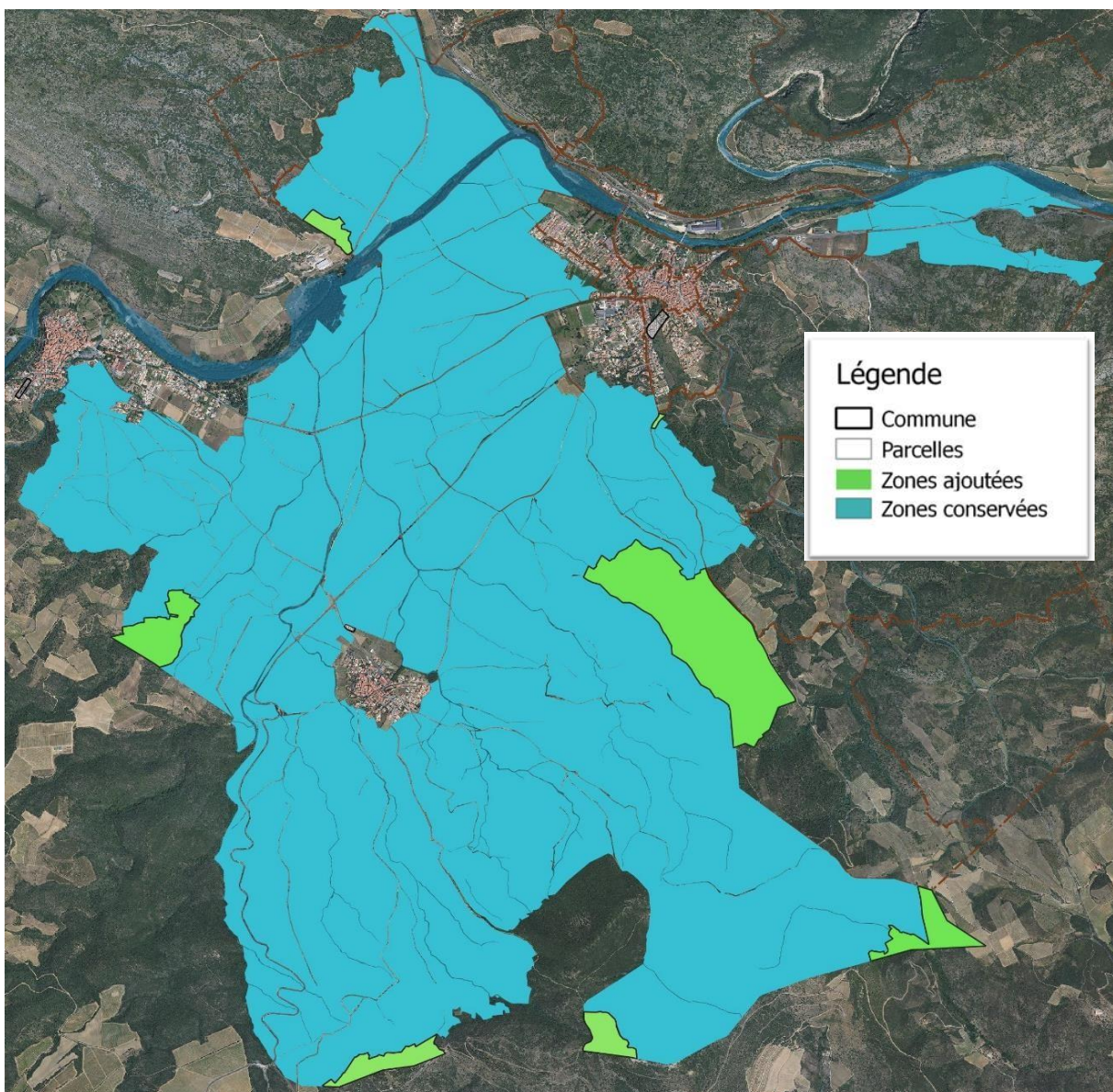
- ➔ De veiller à **ne pas augmenter les prélèvements en eau** (augmentation de l'irrigation via le Canal de la Plaine), compte tenu des tensions relatives à la ressource.
- ➔ De **ne pas accentuer le rejet de substances polluantes**.
- ➔ **D'assurer le bon état écologique des canaux et corrects**.

- **Avis du CE : Tous ces objectifs sont de nature à améliorer la situation des propriétaires et exploitants, à diminuer les risques incendie et à préserver l'environnement.**

1.3.2 - Sur le périmètre retenu.

En fonction des problèmes étudiés, des demandes des communes, des propriétaires et des exploitants, le **périmètre d'aménagement suivant** a été validé par la C.I.A.F dans sa séance du 22/03/2022 :

- Superficie : 1776 ha, (543 à Estagel, 265 à Latour-de-France et 968 à Montner) ;
- Dont 104 ha ajoutés (7 zones) au périmètre d'étude initial suite à la réalisation de l'étude d'aménagement.



1.3.3 - Sur le mode d'aménagement retenu et les modalités utilisées pour le classement des terres.

Je rappelle qu'il s'agissait notamment de choisir entre les deux procédures **AFAFE** ou **ECIR**. La CIAF a décidé de choisir la mise en œuvre d'une procédure d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE) sur le périmètre proposé. Je souscris au choix de la CIAF, en effet les avantages de cette méthode sont évidents car la procédure est précise et construite par rapport à l'ECIR qui relève plutôt d'une approche fragmentaire à réserver à de petites opérations circonstanciées. Il permet notamment, au-delà des regroupements de parcelles, de traiter des questions d'accessibilité et de desserte des parcelles. Ce dispositif propose en effet un aménagement du réseau de voirie, ce qui permet d'adapter les accès aux nouvelles propriétés. En ce qui concerne le classement des terres, la valeur vénale a été privilégiée à la valeur de productivité car plus adaptée à cette opération.

Ce mode d'aménagement présente également l'avantage, pour les acquéreurs potentiels, de procéder à des mutations foncières sans frais notariés dans le cadre du dispositif de cessions de petites parcelles (Art.L.121-24 du code rural et de la pêche maritime).

- **Avis du CE : J'estime donc que le choix d'une opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental est le mieux adapté à la situation présente.**

1.3.4 - Sur le volet foncier

L'étude fait apparaître un territoire avec de nombreux propriétaires (1124 comptes cadastraux), une disparité de la taille des propriétés et un morcellement important.

L'aménagement devrait permettre :

- une diminution des friches et du morcellement
- une économie des coûts d'exploitation
- la création d'îlots facilement exploitables - une remise en ordre des emprises de la voirie communale et départementale et des chemins ruraux
- la suppression des biens non délimités (BND) - la réouverture des milieux sur le piémont où la forêt progresse, ceci pour la biodiversité et le risque « incendie »
- l'amélioration de l'utilisation du réseau d'irrigation, voire son développement
- la protection des aires de captages d'alimentation en eau potable (Estagel, Latour de France).

- Avis du CE : Il s'agit là de constater que les « handicaps » du territoire examiné dans le cadre de ce projet d'aménagement foncier sont bien réels. Ce résumé montre bien la réalité de la situation,

- Un morcellement trop important.

- Des friches trop importantes
- Des biens non délimités
- Des biens vacants
- La desserte des parcelles à reconsidérer
- L'intégration des prescriptions et recommandations issues du volet environnement de l'étude d'aménagement.

Je partage ce constat car le traitement de tous ces thèmes nécessite l'aménagement foncier demandé. En effet le recours au traitement par le mode (ECIR) serait inadapté compte tenu de l'ampleur des aménagements à mener

1.3.5 - Sur le volet agricole

La phase d'enquête a fait ressortir plusieurs problématiques, dont la plupart pourraient se régler grâce à l'AFAGE :

- Un manque de restructuration de certaines exploitations
- Les friches

- Avis du CE : L'opportunité de mettre en œuvre un aménagement ne pouvant qu'améliorer les conditions d'exploitation et dynamiser l'agriculture, ce projet est pertinent.

1.3.6 - Sur le volet forestier

Les objectifs de gestion possibles - Les mesures de protection :

- **La production de bois de chauffage** à partir des taillis de chêne vert est possible mais la structure foncière (petite taille des parcelles) risque d'être un obstacle à la gestion. Par ailleurs, une bonne partie de ces taillis se trouve sur des parcelles en Biens Non Délimités, ce qui en rend la gestion impossible. Il en est de même pour les petites surfaces plantées en pin pignon qui pourraient bénéficier d'une éclaircie, même si la production de bois n'est pas forcément l'objectif principal de ces boisements. La mise en gestion des propriétés est de plus soumise à diverses conditions dont la desserte qui est indispensable à toute gestion forestière. A ce titre, la desserte utilisable pour l'exploitation est insuffisante ou carrément absente.
- **Les ripisylves** sont des formations boisées fragiles qu'il convient de gérer dans un objectif de protection du cours d'eau, de ses berges et des espèces végétales et animales qui y vivent.
- **La protection contre l'incendie** est l'enjeu le plus important de la gestion de tous les massifs couverts par une lande ou garrigue boisée notamment à l'est de Montner. Il est évident qu'en l'état, ces formations sont hautement combustibles, surtout si l'on ajoute des conditions favorables aux incendies, sécheresse et vent fort, qui se rencontrent assez couramment dans ce secteur.

- Un aménagement foncier permettra d'une part de regrouper les parcelles appartenant à un même propriétaire et d'autre part de résoudre le problème des BND. Il rendra du même coup certaines propriétés gérables. Rappelons en effet que, hors BND, une quarantaine de propriétés font plus de 1 hectare. A l'intérieur des BND, de nombreuses personnes possèdent également des surfaces supérieures à 1 hectare.

- **Avis du CE : La majorité des parcelles sont des propriétés privées (95,5%) dont 60,5% de la surface en Biens Non Délimités. Sur la commune de Montner, une parcelle en BND fait 189 hectares. Pour les propriétaires en propre, c'est un régime de très petites propriétés. La petite surface des propriétés ainsi que leur dissémination sur le territoire d'une ou plusieurs communes est un obstacle à leur gestion. Encore une fois, ce projet trouve toute sa pertinence dans ces enjeux à faire valoir.**

1.3.7 - Sur le volet environnemental

- **Le diagnostic environnemental** a mis en évidence des enjeux à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement foncier et notamment :
 - Le maintien de mosaïques de milieux intégrant des habitats naturels ;
 - La préservation de la ressource en eau, surtout d'un point de vue qualitatif ;
 - La préservation des habitats des espèces à enjeux : Lézard ocellé, Bruant ortolan, Pie-Grièche à tête rousse ;
 - La lutte contre le risque incendie notamment au droit des massifs boisés ;
 - Le maintien/renforcement des linéaires de haies ;
 - La préservation des ripisylves des cours d'eau et canaux ;
 - La préservation du patrimoine vernaculaire (muret de pierres sèches, casots...) ;
 - Le maintien des identités paysagères.
- **Avis du CE : L'article 4.2.2.1 de la notice de présentation (ANNEXE 8) montre que les enjeux environnementaux sont bien pris en compte.**

8

1.3.8 - Sur les prescriptions environnementales et la liste des travaux.

- **Des propositions de prescriptions** ont été faites et discutées en sous-commission spécifique à cette thématique le 21 février 2022. Les propositions de prescriptions ont ensuite été votées par la C.I.A.F le 22 mars 2022 et sont présentées ci-après. Les détails sont déclinés dans la notice figurant en ANNEXE 13.
 - o Eléments de végétation linéaires (hors ripisylves)
 - o Boisements
 - o Les milieux de transitions / risque incendie
 - o Les milieux herbacés
 - o Les mosaïques de milieux
 - o Les cours d'eau, canaux et zones humides (hors ripisylves)
 - o Les murets et les talus / érosion des sols
 - o Le petit patrimoine (patrimoine vernaculaire et arbres remarquables)
 - o Ressources en eau – puits et citerne

- Risques (Incendie, Erosion, Inondations)
- **Avis du CE :** *A l'examen, je considère que chaque thème est particulièrement argumenté. Il s'appuie formellement sur la réglementation et concrétise la démonstration par des cartes explicites. J'adhère sans réserve aux dispositions prises, n'ayant pas relevé d'incohérence. Ces propositions (et plus largement l'étude d'aménagement réalisée) constitueront une base à l'établissement par le Préfet des prescriptions environnementales (Art. R.121-22 II du code rural et de la pêche maritime) qui seront à respecter par la commission dans l'organisation du nouveau plan parcellaire et l'élaboration du programme de travaux, si l'opération d'AFAGE est ordonnée par délibération du Département (Art. L.121-14 V du code précité).*

Liste des travaux

Conformément aux dispositions des articles L121-19 et R121-20-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le Président du Conseil Départemental fixe, sur proposition de la C.I.A.F la liste des travaux interdits ou soumis à son autorisation dans le périmètre proposé pendant toute la durée de l'opération d'aménagement foncier ; c'est à dire à partir de l'arrêté ordonnant l'opération jusqu'à sa clôture.

Le rôle de ces mesures conservatoires est d'éviter sur cette période, à l'échelle du périmètre d'opération proposé, tous travaux susceptibles de porter atteinte à des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement réalisé et de nuire au bon déroulement de l'aménagement foncier.

Des propositions de prescriptions ont été faites et discutées en sous-commission spécifique à cette thématique le 21 février 2022. Les propositions de prescriptions ont ensuite été votées par la C.I.A.F le 22 mars 2022, ainsi que la « liste des travaux susceptibles d'être interdits ou soumis à autorisation par le Président du Conseil Départemental ». Celle-ci est présentée ci-après.

Proposition de liste des travaux susceptibles d'être interdits par le Président du Conseil Départemental :

- ➔ Destruction ou arasement des ripisylves et boisements à enjeu très fort ;
- ➔ Recalibrage, rectification et busage des cours d'eau identifiés dans le cadre du diagnostic de l'étude d'aménagement foncier ;
- ➔ Destruction (drainage, comblement) des mares temporaires, des zones humides.
- **Avis du CE :** *Je considère que ces interdictions sont parfaitement motivées au regard des enjeux de préservation de ces milieux particulièrement fragiles ou à forte valeur environnementale.*
- *Il y a lieu toutefois de prendre en considération l'observation déposée à l'enquête par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Agly (SMBVA) qui demande d'intégrer une exception à ces interdictions dans le cas de projets participant à la prévention du risque d'inondation. La réponse apportée par le Département va dans ce sens et il précise que ce point*

sera étudié par le bureau d'études CRBe et présenté à l'examen de la CIAF afin qu'elle puisse se prononcer sur une proposition tenant mieux compte des différents enjeux en présence.

Proposition de liste des travaux susceptibles d'être soumis à autorisation par le Président du Conseil Départemental :

- ➔ Destruction ou arasement des haies d'enjeu fort et modéré ;
 - ➔ Destruction ou arasement des ripisylves et boisements à enjeu fort (frênaies potentiellement humide, chênaies) ;
 - ➔ Remise en culture des friches, maquis, fruticées et fourrés dans les secteurs de mosaïques ;
 - ➔ Création et aménagement de voies ;
 - ➔ Dépôts de matériel et de matériaux ;
 - ➔ Etablissement de clôtures fixes ;
 - ➔ Plantation de cultures pérennes ;
 - ➔ De manière générale tous travaux de nature à modifier l'état des lieux.
- **Avis du CE : Ces mesures sont pertinentes et permettent de ne pas porter atteinte à des enjeux environnementaux bien identifiés.**

II - CONCLUSIONS

2 - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

10

2.1 – Préambule

En préambule, j'estime que l'information relative à l'enquête publique, sur la forme, a bien été diffusée, tant sur le plan collectif (affichage, diffusion presse, internet et autres initiatives des communes) qu'individuellement puisque le Département a adressé avant l'enquête, le 6 janvier, aux différents propriétaires identifiés, un courrier les informant du projet et des dates de l'enquête (avis d'enquête, liste des parcelles dans le périmètre) et leur demandant de bien vouloir lui indiquer les contestations judiciaires en cours portant sur la propriété d'immeubles inclus dans le périmètre d'aménagement.

Au total, 1256 courriers ont ainsi été adressés.

Sur les 1425 propriétaires identifiés dans la documentation cadastrales, 169 n'ont pas été destinataires de ce courrier, pour différentes causes, comme le décès ou des adresses non actualisées.

Sur le fond du dossier, on peut certainement regretter qu'en amont de l'enquête publique, aucune réunion publique n'ait été organisée. Il y a bien eu néanmoins une enquête initiale et le Département a clairement exprimé sa volonté, dans son mémoire en réponse, d'organiser de telles réunions en début de phase opérationnelle.

Par ailleurs, il faudra, au vu de certaines observations émises au cours de l'enquête, que la CIAF étudie et éventuellement procède à certains aménagements.

Toutefois, le périmètre et le mode d'aménagement proposés me paraissent parfaitement adaptés par rapport aux problématiques identifiées et auxquelles il s'agit de répondre parmi lesquelles :

- L'extrême morcellement des propriétés
- Une remise en ordre des emprises de certaines voiries

La suppression des biens non délimités.

2.2 – Constats du commissaire enquêteur :

Au regard des observations formulées en cours d'enquête, des réponses pertinentes et détaillées apportées par le maître d'ouvrage, des divers avis recueillis et de ma propre analyse :

2.3 – Sur la forme et la procédure de l'enquête, je constate :

En vertu de l'Arrêté de Madame la Présidente du Conseil Départemental des Pyrénées Orientales, numéro 14061/2022 du 19/12/2022, prescrivant l'enquête publique relative au projet d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental portant sur un périmètre de 1776 ha, dont 543 ha sur Estagel, 265 ha sur Latour-de-France et 968 ha sur la commune de Montner,

- Que le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public est complet et conforme à la réglementation.
- Que la publicité relative à cette enquête a été réalisée dans le respect des textes en vigueur.
- Que l'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 23 janvier au 21 février 2023 inclus, selon la réglementation en vigueur.
- Que l'information du public et des propriétaires a été correctement assurée et suivie dans le cadre de la conduite de cette enquête publique.
- Que l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, dans un climat apaisé et dans le respect des textes en vigueur.
- Que les permanences ont fait l'objet d'un très haut niveau de fréquentation et qu'un nombre plutôt conséquent d'observations a été émis.
-

2.4 – Et sur le fond, je considère :

- Que l'étude d'aménagement foncier révèle aujourd'hui, sur le secteur des trois communes, un morcellement significatif des propriétés et des exploitations agricoles.

- Que l'accroissement des superficies en friches, lié à la déprise agricole, se traduit par une recrudescence des superficies incendiées.
- Que le projet présenté permettra de contribuer à la pérennité de l'activité agricole, voire d'améliorer et d'augmenter cette activité, tout en préservant l'environnement.
- Que le périmètre d'aménagement, tel qu'il est proposé, me paraît parfaitement adapté, même s'il pourra ponctuellement, suite à quelques observations émises pendant l'enquête, être ajusté par la Commission Intercommunale d'Aménagement.
- Que les prescriptions environnementales formulées sont bien élaborées et répondent au contexte environnemental et paysager local, **avec les nuances à apporter au niveau de la liste des travaux susceptibles d'être interdits ou soumis à autorisation par le Président du Conseil Départemental en application de l'article L.121-19 du code rural et de la pêche maritime (Prise en compte des observations du SMBVA concernant les projets participant à la prévention du risque d'inondation).**
- Que la population qui s'est manifestée au cours de l'enquête est plutôt favorable au projet et se projette la phase opérationnelle.
- Que le choix d'une opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental est le mieux adapté à la situation présente. Il permet notamment d'assurer une restructuration foncière beaucoup plus globale que les seuls échanges amiables, et de prendre en compte la problématique de la voirie et des BND (sujet majeur relevé sur le territoire de la commune de Montner).

2.5 – Je recommande, si l'AFAGE est décidée :

- De veiller à répondre au besoin d'information de la population à travers notamment l'organisation de réunions publiques.
- D'étudier les modalités d'association aux travaux des structures intéressées comme cela a été exprimé à l'occasion de l'enquête par ***l'AMAP Plaine de l'Agly***.
- Concernant les observations apportées par le ***Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Agly de bien observer les remarques faites aux points 1.3.8 et 2.4.***

Ainsi, en conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental tel qu'il est présenté pour les trois communes d'Estagel, Latour-de-France et Montner.