

PAEN de la Prade de Canohès et du plateau agricole attenant



*Projet de périmètre de protection et de mise en valeur
des espaces agricoles et naturels périurbains*

Notice

Février 2010

Notice

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
I - ETAT INITIAL DES ESPACES CONCERNES	8
1 LOCALISATION ET CONTEXTE TERRITORIAL.....	9
11 LOCALISATION DU PROJET DE PERIMETRE	9
12 PRESENTATION DU SITE.....	11
13 LA PRESSION URBAINE	13
2 PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	19
21 DONNEES NATURALISTES ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	19
22 APPROCHE GLOBALE DU PAYSAGE	22
23 ANALYSE DETAILLEE DU PAYSAGE	26
25 VOIRIE ET CHEMINS.....	38
26 RESEAU HYDRAULIQUE.....	41
3 ANALYSE FONCIERE	48
31 SYNTHESE DES DONNEES CADASTRALES - COMMUNES DE CANOHES ET DE POLLESTRES	48
32 MARCHES FONCIERS RURAUX ET PERIURBAINS SUR LA COMMUNE DE CANOHES	51
33 INDICATEURS SPECIFIQUES.....	55
34 DONNEES CADASTRALES ET DU MARCHÉ FONCIER DE LA ZONE D'ETUDE.....	55
35 LES TENDANCES ET CARACTERISTIQUES ACTUELLES, A DIRE D'EXPERT.....	58
II - MOTIFS DU CHOIX DU PERIMETRE	60
1 PERIMETRE INITIAL D'ETUDE.....	61
2 DELIMITATION TECHNIQUE DU PERIMETRE	62
3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET PERIMETRES DE ZAD.....	68
31 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON	68
32 COMPATIBILITE AVEC LES POS ET PLU.....	68
33 COMPATIBILITE AVEC LES PERIMETRES DE ZAD.....	74
4 PERIMETRE RETENU.....	76
5 BENEFICES ATTENDUS.....	78
51 MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT AGRICOLE DU PLATEAU ET DES COTEAUX	78
52 QUALITE DU PAYSAGE ET BIODIVERSITE	79
53 FONCTIONNEMENT DU RESEAU HYDRAULIQUE DANS LA PRADE	79
54 OFFRE D'ESPACES RECREATIFS ET SOCIAUX	80
CONCLUSION	82

ANNEXES 83

ANNEXE 1 : CHRONOLOGIE POUR UNE DEMARCHE PARTENARIALE ET PARTICIPATIVE	84
ANNEXE 2 : COMPOSITION DU COMITE DE PILOTAGE.....	85
ANNEXE 3 : LISTE DES ACTEURS RENCONTRES.....	86
ANNEXE 4 : PHASES DE L'ETUDE DE FAISABILITE	87
ANNEXE 5 : SAU PERIPHERIE DE PERPIGNAN 1956 - 2000	88
ANNEXE 6 : ELEMENTS PAYSAGERS ET ACCES AU SITE	89
ANNEXE 7: ANALYSE STRUCTURELLE ET SPATIALE.....	90
ANNEXE 8 : CARTE DES TERROIRS.....	98
ANNEXE 9 : SECTIONS CADASTRALES DU PAEN.....	99
ANNEXE 10 : DROIT DE PREEMPTION SPECIFIQUE.....	100
TABLE DES MATIERES	103

INTRODUCTION

En France, chaque année, 40 000 ha de terres agricoles et naturelles sont artificialisés pour du logement, des zones d'activités et des infrastructures. Par ailleurs, 20 000 ha quittent également la sphère productive agricole et forestière pour l'aménagement d'espaces verts, de zones de loisirs ou de jardins sans compter les 14 000 hectares supplémentaires qui sont délaissés par l'agriculture et boisés ou laissés en friche. (Source : Fiche technique : « Expérimentation nationale pour les PAEN », fnsafer & Association Terres en villes, 2009)

Dans ce contexte de pression sur les espaces agricoles et naturels, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux permet à travers une nouvelle compétence confiée aux départements de protéger plus efficacement les espaces agricoles et naturels périurbains et ainsi de contribuer à y sécuriser les activités qui s'y exercent. Cette nouvelle compétence se traduit pour les départements par la possibilité de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeur de ces espaces et pour ce faire, celle d'y définir des périmètres de protection et de mise en valeur accompagnés d'un programme d'action.

Rappels réglementaires

Ce dispositif trouve son fondement juridique dans la loi relative au développement des territoires ruraux (loi DTR 2005-157 du 23 février 2005) et le décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006 (Dispositions codifiées aux articles L 143-1 à L 143-6 et R 143-1 à R 143-9 du code de l'urbanisme).

Les périmètres de **protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** (PAEN) sont instaurés par le Département avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme et après avis de la Chambre d'Agriculture et de l'établissement public chargé du SCOT s'il existe.

La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCOT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différée (ZAD). Toute réduction de ce périmètre ne peut intervenir que par décret.

Un programme d'action est élaboré par le Département avec l'accord des communes ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme et avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Office National des forêts (si concerné), de l'établissement public gestionnaire du Parc Naturel Régional (si concerné).

Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur de ce périmètre, le Département, ou avec son accord une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) peuvent réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou préemption, en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

En zone de préemption des Espace Naturel sensible (ENS) délimité en application de l'article L 142-3 du Code de l'urbanisme, la préemption se fait par exercice du droit de préemption ENS ; ou hors zone de préemption ENS par mobilisation du droit de préemption SAFER prévu par le 9 de l'article L 143-2 du code rural à la demande et au nom du Département, dans le cadre d'une convention Département-SAFER.

La préemption s'applique notamment sur tout terrain à vocation agricole faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Procédure : Décret n°2006-821 du 7 juillet 2006 relatif à la protection et à la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains et modifiant le code de l'urbanisme et le code rural

Délimitation du périmètre d'intervention

- « Art. R. 143-1. - Le projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains comprend un plan de délimitation et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.
Le président du conseil général soumet le projet, pour accord, aux communes ou aux établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés. Le projet est également adressé, pour avis, à la chambre départementale d'agriculture ainsi qu'à l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale s'il existe ; les avis, s'ils ne sont pas exprimés dans le délai de deux mois à compter de la saisine, sont réputés favorables.
- « Art. R. 143-2. - Le projet de création du périmètre, assorti d'un plan de situation et de l'ensemble des accords et avis recueillis, est soumis à enquête publique, par le président du conseil général qui exerce les compétences attribuées au préfet par ces dispositions.
- « Art. R. 143-3. - La création du périmètre est décidée par une délibération du conseil général. Cette délibération, accompagnée des plans de situation et de délimitation, est publiée au recueil des actes administratifs du département, affichée pendant un mois à l'hôtel du département, dans les mairies des communes incluses dans le périmètre et, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et fait l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département ; ces publications et affichages indiquent les lieux où le dossier peut être consulté. Cette délibération, accompagnée des plans de situation et de délimitation, est simultanément transmise au directeur des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le périmètre de protection ainsi qu'au greffe de ces tribunaux.
- « Art. R. 143-4. - Toute décision portant extension du périmètre est prise après une enquête publique effectuée dans les seules communes intéressées par l'extension.

Elaboration du programme d'action

- « Art. R. 143-5. - Le projet de programme d'action pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains dans un périmètre dont la création est projetée ou dont la délimitation a été approuvée est soumis pour accord par le président du conseil général aux communes incluses dans le périmètre ou aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de programme est également adressé à la chambre départementale d'agriculture ainsi qu'à l'Office national des forêts si le périmètre comprend des parcelles soumises au régime forestier et à l'établissement public gestionnaire du parc naturel régional si le périmètre inclut une partie du territoire de ce parc. Leurs avis, s'ils ne sont pas exprimés dans le délai de deux mois à compter de la saisine, sont réputés favorables.
- « Art. R. 143-6. - Le programme d'action est adopté par une délibération du conseil général.

La mise en place d'un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN) sur le site de la prade de Canohès et du plateau agricole attenant trouve son origine dans la volonté de la municipalité de Canohès d'éviter que cet espace de près de 300 ha, situé au contact immédiat de l'agglomération finisse à terme par être totalement déstructuré en raison de l'abandon progressif de l'activité agricole et du développement consécutif des friches.

Trois raisons essentielles sont ainsi apparues pour étudier l'intérêt du dispositif PAEN à l'échelle de cet espace :

1. L'exploitation agricole des terres y est entravée par les tensions du marché foncier dans un contexte d'extension de l'urbanisation très marqué.
2. Un paysage singulier (la prade) et traditionnel (vignoble) est menacé par la périurbanisation et la déprise agricole: pollution, dysfonctionnement hydraulique, fermeture des milieux, conflits d'usages.
3. Le maintien ou la relance des activités agricoles et pastorales sur cet espace constituent un véritable enjeu face aux impératifs de lutte contre le risque d'incendie (entretien de l'espace) et contre le risque d'inondation (entretien du réseau hydraulique : canaux d'irrigation et de drainage).

Conscients des enjeux en présence, la Commune de Canohès, Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA) et le Conseil Général des Pyrénées-Orientales ont donc décidé de mutualiser leurs moyens et compétences **pour** que ce site devienne, dans le cadre de la mise en œuvre d'un PAEN, **un modèle dans la protection de l'environnement, le maintien de l'agriculture et la préservation de paysages de qualité.**

Cette décision s'est traduite, le 23 décembre 2008, par la signature d'une convention de partenariat entre ces trois collectivités, puis par le lancement d'une étude de faisabilité sous la maîtrise d'ouvrage de PMCA au titre de ses compétences en terme d'animation et de gestion des espaces naturels.

Il est à souligner ici que la Région Languedoc Roussillon a également appuyé la démarche en intégrant le comité de pilotage du projet (Composition du comité de pilotage en annexe...) et en participant au financement de cette étude.

L'analyse de l'état initial des espaces concernés, la consultation des acteurs institutionnels, de la population et des acteurs locaux, ont permis de connaître les logiques et les attentes de chacun, d'inclure dans la démarche la commune de Pollestres et de conclure à la pertinence du projet.

La présente notice, avec le plan de délimitation et le plan de situation du périmètre, est l'une des trois pièces constitutives du projet de création de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Au delà de l'analyse de l'état initial des espaces concernés (I), elle expose les motifs du choix du périmètre et les bénéfices attendus de sa mise en place (II).

Y sont par ailleurs précisées en annexe :

- la chronologie de la démarche (Annexe1);
- la composition du comité de pilotage de l'étude (Annexe 2);
- la liste des acteurs rencontrés (Annexe 3);
- les différentes phases de l'étude de faisabilité (Annexe 4).

I - Etat initial des espaces concernés

L'analyse de l'état initial des espaces concernés par le PAEN est présentée à travers 4 développements portant successivement sur :

La localisation du périmètre et le contexte territorial,

Le paysage et l'environnement,

Le foncier,

Ainsi :

Les 3 entités géo morphologiquement différentes qui composent le périmètre sont décrites, tout comme la pression urbaine qui s'y exerce.

Le paysage et l'environnement naturel du site sont exposés, avec par ailleurs une description plus technique présentant « l'environnement fonctionnel » constitué par le réseau de voirie et le réseau hydraulique.

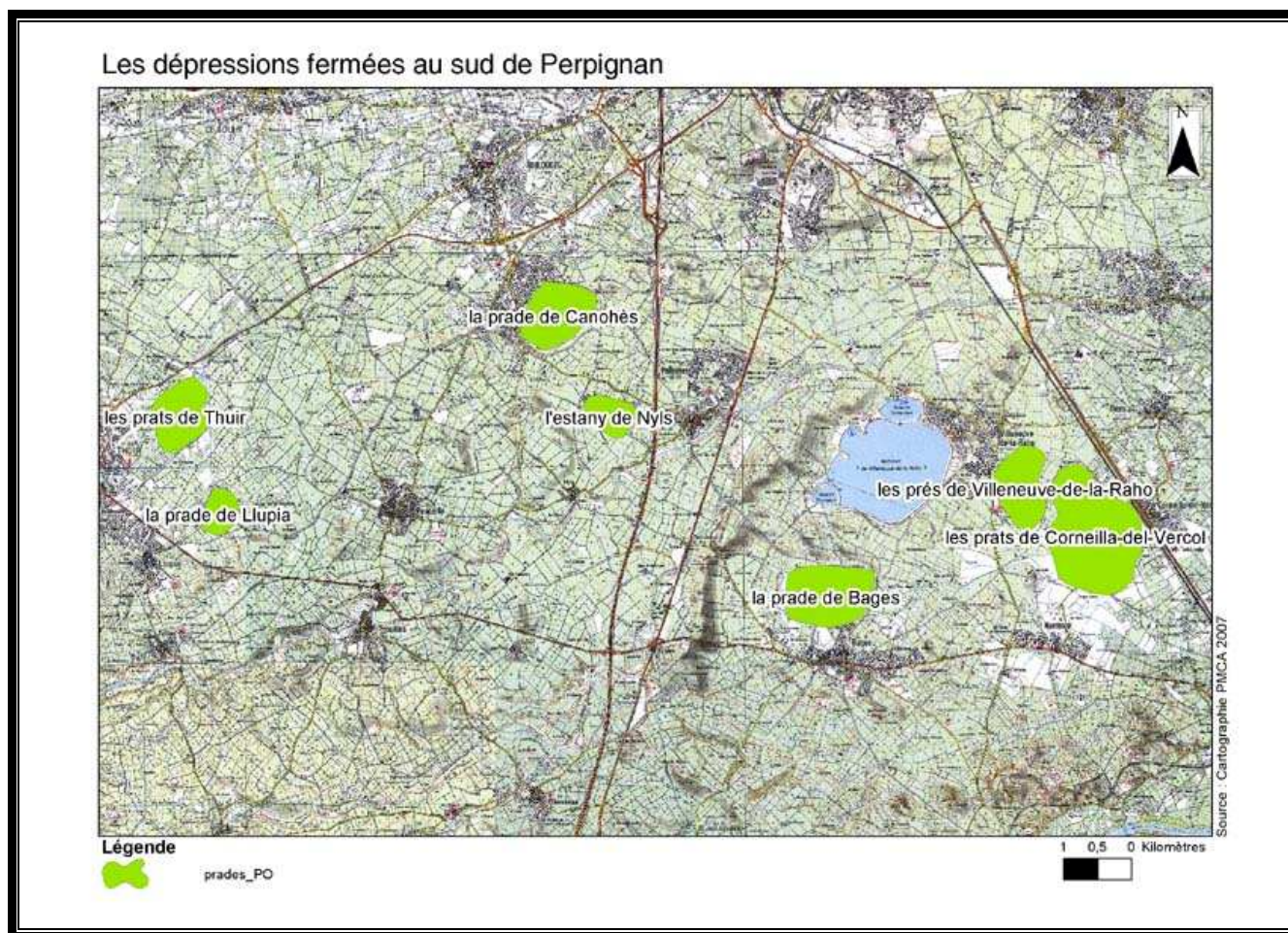
L'analyse foncière met en exergue les problèmes que rencontrent les agriculteurs en termes d'acquisitions foncières et de restructuration de leur exploitation.

1 LOCALISATION ET CONTEXTE TERRITORIAL

1.1 LOCALISATION DU PROJET DE PERIMETRE

Le projet de création d'un Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPMVEANP, dénommé PAEN¹ ou périmètre d'intervention) concerne la prade de Canohès et une partie du plateau agricole qui la surplombe sur les communes de Canohès et Pollestres, à l'Ouest du tracé de l'autoroute A9. La prade fait partie du chapelet de dépressions humides formées en contrepoint des plateaux viticoles de la plaine du Roussillon.

Carte 1 : Dépressions humides de la plaine du Roussillon



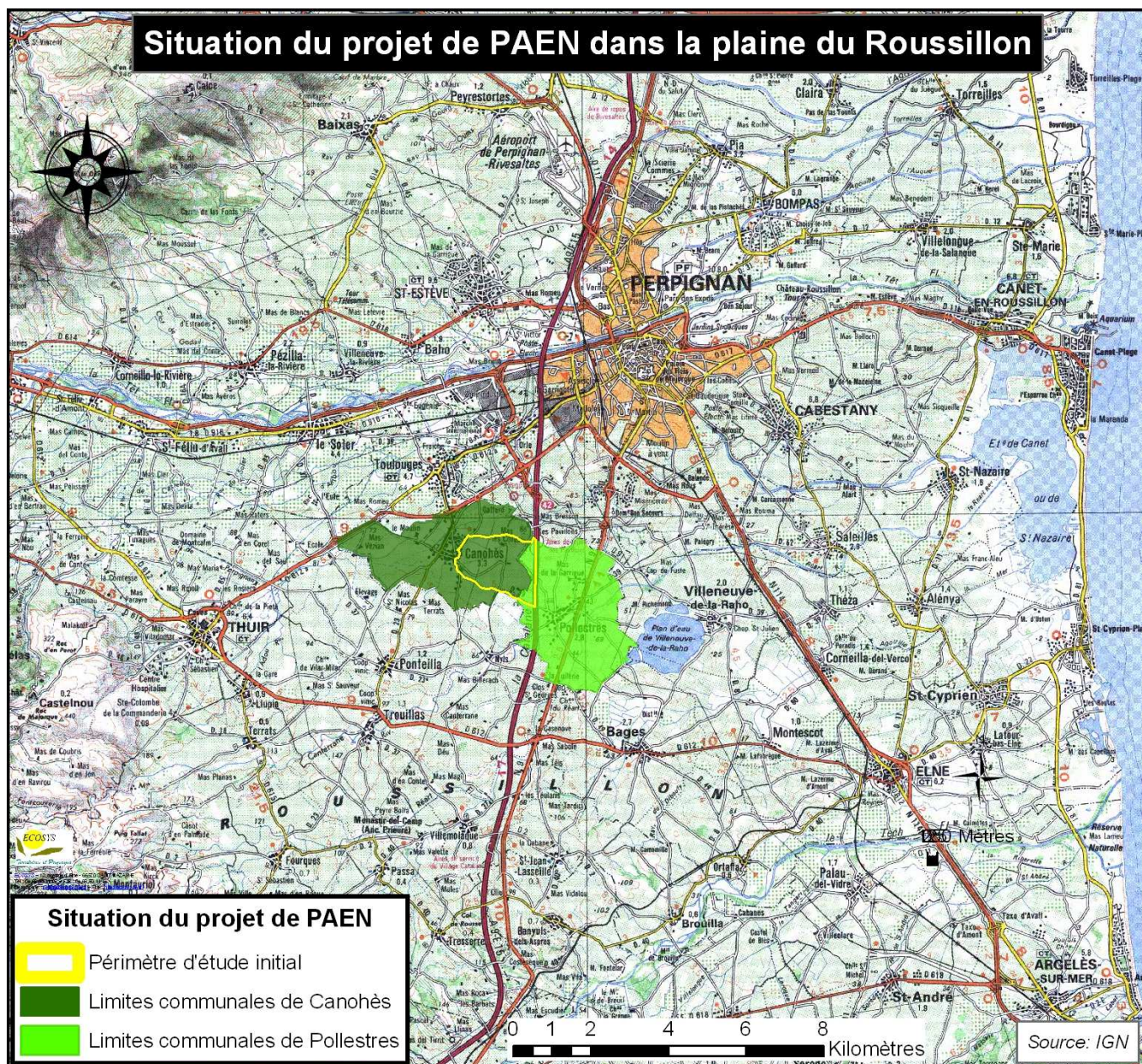
Source : PMCA, DDAF

La partie Nord du territoire de Canohès se situe sur la terrasse moyenne de la Têt où les terres sont irriguées par le canal de Perpignan. Plus au Sud, la plaine des Aspres avec quelques coteaux, est le domaine de la vigne. L'élément le plus original du paysage de Canohès est constitué par la prade, ancien étang de forme quasiment circulaire, située immédiatement à l'Est du village.

¹ Textes de références : loi du 23/02/05 et décret n°2006-821 du 07/07/06 et article R143-1 du CU (cite « périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » –L'acronyme PAEN, employé usuellement, est construit sur le raccourci « Périmètre Agricole et Naturel »

Canohès et Pollestres sont des communes périurbaines respectivement de 856 hectares et de 829 hectares, situées dans le département des Pyrénées-Orientales, en plaine du Roussillon, entre Perpignan, Thuir et Elne dans le canton de Toulouges.

Carte 2 : Situation du projet de PAEN dans la plaine du Roussillon



A la périphérie de Perpignan, elles font partie de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération, établissement public de coopération intercommunale qui regroupe 26 communes pour une population de 234 414 habitants (dont 4 881 à Canohès et 3 944 à Pollestres : Population DGF de 2008). A une quinzaine de minutes de la mer et environ 1 heure de la montagne, ces communes bénéficient d'une situation géographique favorable qui conforte leur attractivité auprès de populations souhaitant résider sur leurs territoires de manière permanente. Elles attirent ainsi de nombreux actifs comme communes de résidence.

12 PRESENTATION DU SITE

Le périmètre envisagé pour le PAEN se décompose en 3 entités géo morphologiquement différentes :

1.2.1 La prade

La prade offre un paysage rare en Roussillon. Elle se présente sous la forme d'un cirque où s'accumulaient les eaux pluviales. Sa formation dans les sédiments pliocènes est imputable à l'érosion hydro éolienne. Elle s'étend sur 89 ha à l'Est du village et bénéficie déjà d'une identification en ZNIEFF de type II (Grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes).

Le foncier y est morcelé. Les occupations du sol sont multiples : prés de fauche, jardins familiaux, arboriculture, viticulture, luzerne et friches. La ZNIEFF constitue également une réserve de chasse pour l'Association Communale de Chasse Agrée de Canohès qui y réintroduit du gibier.

La prade est soumise au risque inondation. L'insuffisance des infrastructures hydrauliques et les difficultés de gestion, principalement imputables au manque de moyens financiers, empêchent une bonne évacuation des eaux. Ce mauvais transit de l'eau expose le village (en amont) à des crues dangereuses.

La prade est nettement délimitée en raison de son caractère dépressionnaire et inondable et la présence de talus pouvant atteindre 20 mètres au-dessus du fond de la dépression.

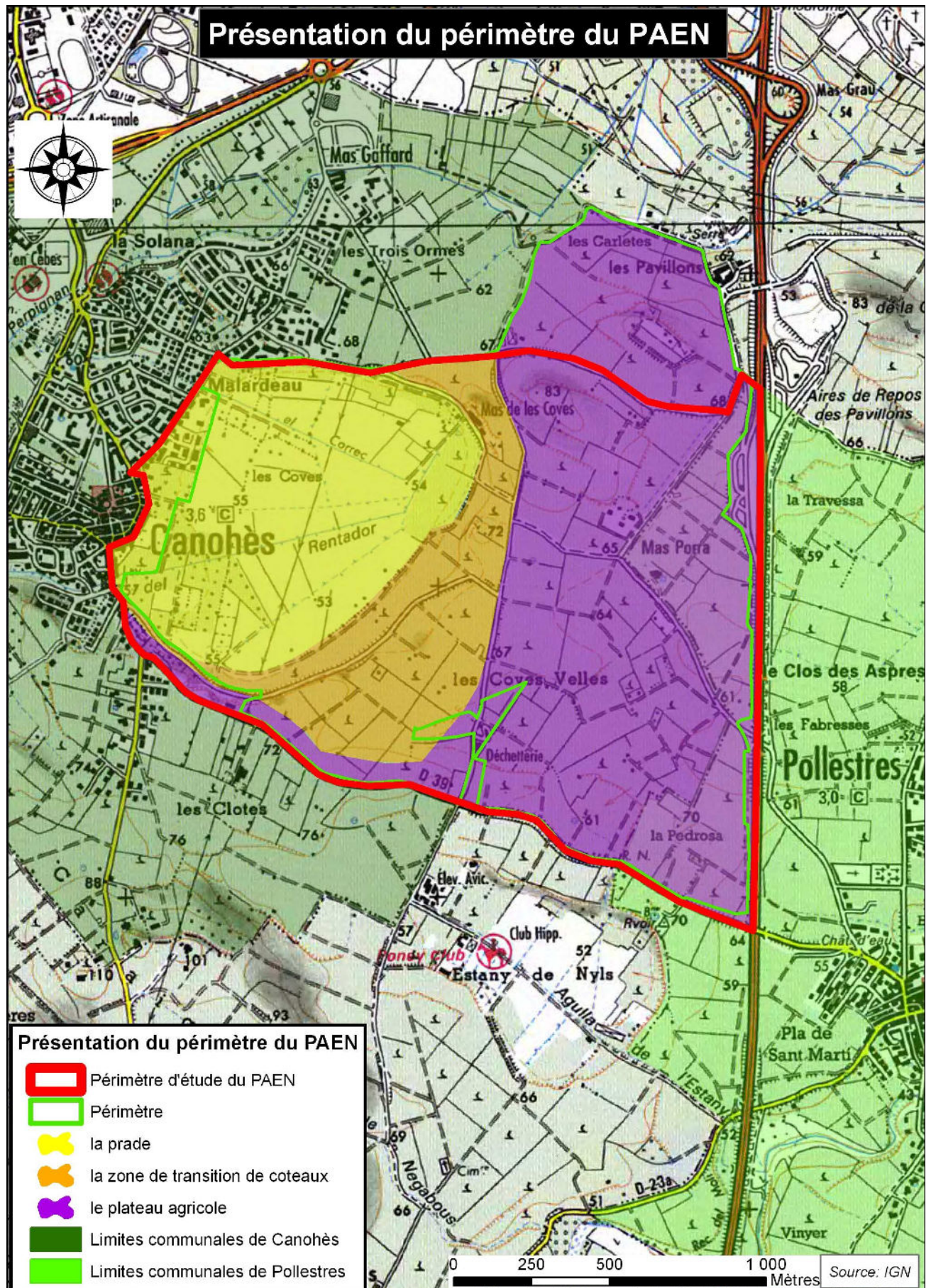
1.2.2 Le plateau agricole

Au Nord et à l'Est s'étend un plateau agricole qui s'étend sur les communes de Canohès et Pollestres. Cet espace bénéficie d'un classement d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole (AOC Languedoc, Cotes du Roussillon, Grand Roussillon, Grand Roussillon dénomination « Les Aspres », Muscat de Rivesaltes, Rivesaltes, Cf carte 15) mais le plateau porte les stigmates de la déprise viticole.

1.2.3 La zone de transition de coteaux

Cette zone intermédiaire concerne exclusivement Canohès. Elle englobe les flancs de la prade. Elle jouit également d'un classement d'Appellation d'Origine Contrôlée. A l'instar du plateau elle est fortement marquée par la déprise agricole.

Carte 3 : La prade, le plateau et les coteaux



13 LA PRESSION URBAINE

1.3.1 A l'échelle du SCOT

Le rythme de disparition des espaces agricoles et naturels, au profit notamment de l'habitat et des activités industrielles et commerciales, est particulièrement élevé sur le territoire de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération et plus largement sur l'ensemble du territoire concerné par l'élaboration du schéma de cohérence territoriale de la plaine du Roussillon. On constate ainsi entre 1990 et 2000 sur le territoire du SCOT de la plaine du Roussillon les évolutions suivantes :

Tableau 1 : Evolution de l'espace dans le SCOT entre 1990 et 2000

EVOLUTION ENTRE 1990 ET 2000	
ESPACES ETUDIES	SCOT de la plaine du Roussillon
ESPACES ANTHROPISES : espaces affectés à l'habitat, aux équipements, aux zones industrielles et commerciales, aux infrastructures routières, ferroviaires, portuaires et aéroportuaires, à l'extraction de matériaux, aux espaces verts, aux équipements sportifs et de loisirs...	+ 2 027,25 ha (+19%)
ESPACES AGRICOLES	- 2260,16 ha
ESPACES BOISES	+ 362,18 ha
ESPACES NATURELS (hors espaces agricoles et espaces boisés)	- 128,76 ha

Source : Direction Régionale de l'équipement Languedoc Roussillon

NB : Les données du tableau correspondent à un traitement des données issues des images SPOT THEMA sur le périmètre de SCOT tel qu'il été défini en 2003. Ce périmètre comptait alors 68 communes. Il en compte aujourd'hui 81.

1.3.2 A l'échelle de la commune de Canohès

A l'instar de l'ensemble des communes de l'agglomération perpignanaise, Canohès a enregistré une forte augmentation de sa superficie urbanisée.

Photographie 1 : Canohès en 1953



Tableau 2: L'évolution de l'urbanisation à Canohès

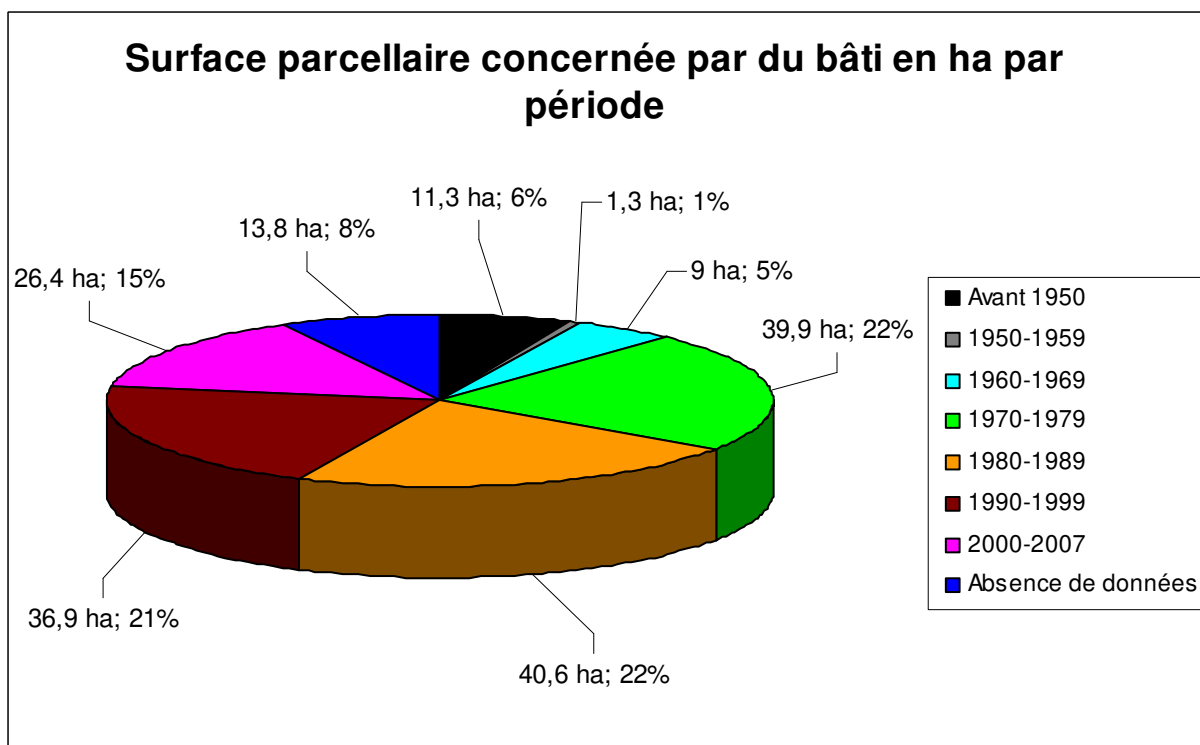
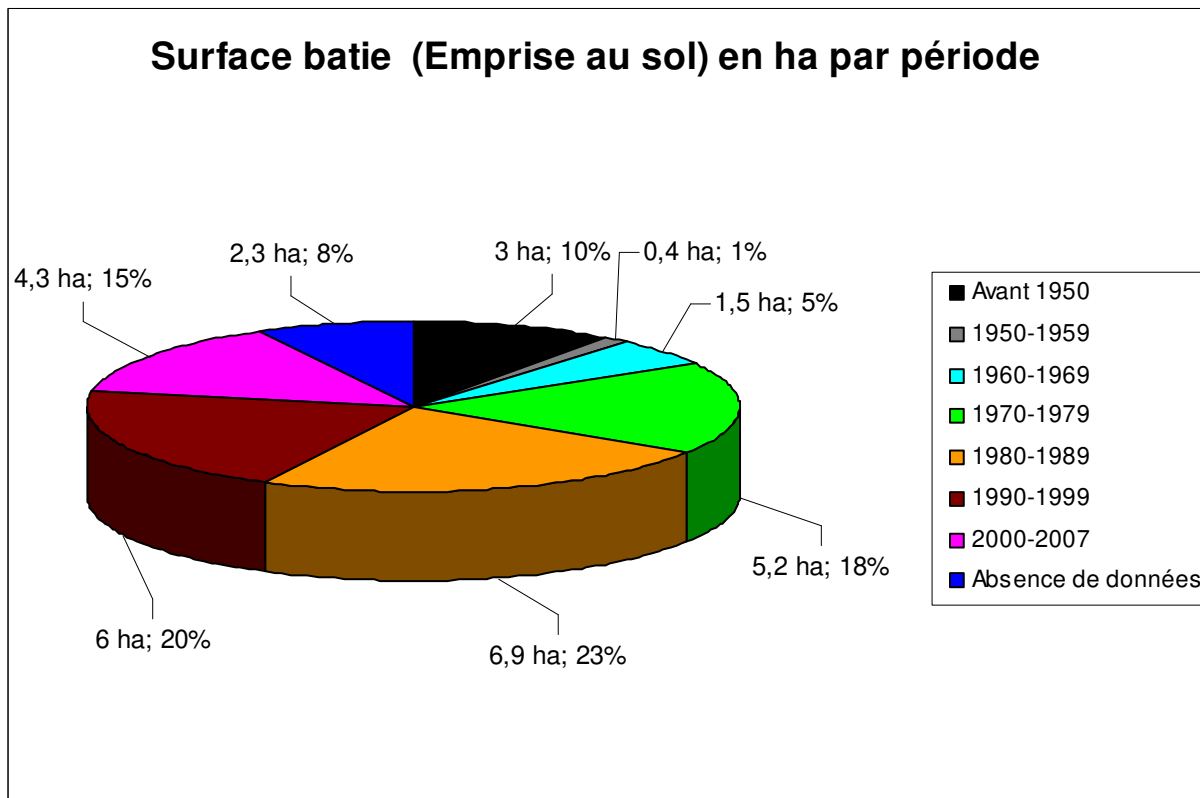
Evolution de l'urbanisation à Canohès			
Période	Nombre de constructions extensions et rénovations	Superficie batie = Emprise au sol (ha)	Superficie parcellaire correspondante (ha)
Avant 1950	387	3	11,3
1950-1959	47	0,4	1,3
1960-1969	234	1,5	9
1970-1979	783	5,2	39,9
1980-1989	900	6,9	40,6
1990-1999	727	6	36,9
2000-2007	406	4,3	26,4
Absence de données	85	2,3	13,8
TOTAL	3569	29,6	179,2
Depuis 1950	3097	26,6	167,9

Sources : Rapport de présentation du PLU, Données SIG Mairie de Canohès, 2009

La superficie bâtie effective de la commune de Canohès a fortement augmenté pendant ces 25-30 dernières années. L'emprise au sol des constructions durant cette période (1980-2007) représente 58 % de la surface

bâtie totale de la commune. Concernant la superficie parcellaire sollicitée par les constructions, la proportion représentée par la période 1980-2007 est identique (58%).

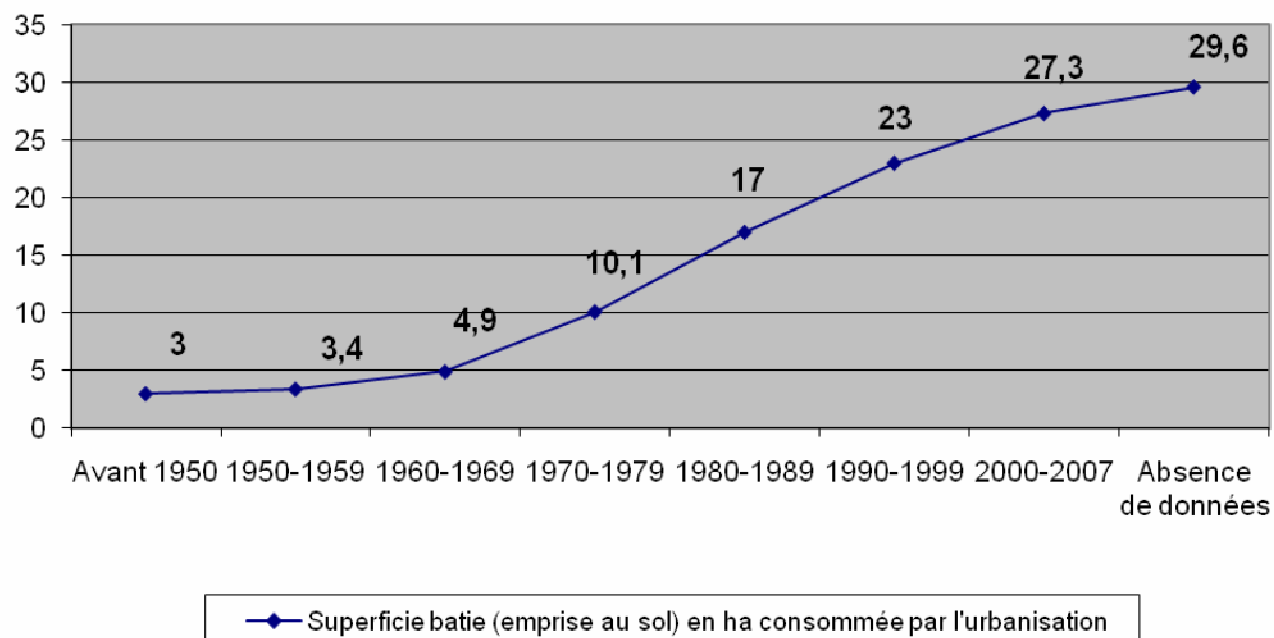
Graphiques 1 et 2: La part de la superficie bâtie et parcellaire correspondante à Canohès



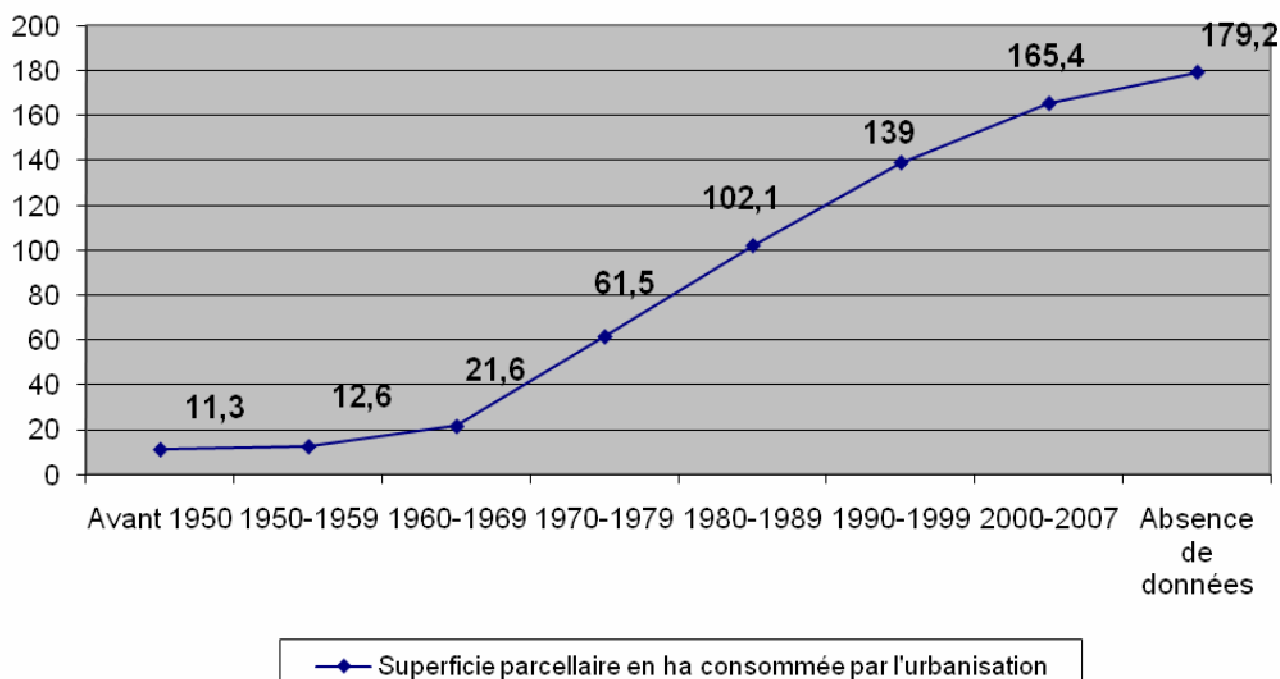
Source : Données SIG Mairie de Canohès

Graphique 3 et 4 : L'évolution de l'urbanisation à Canohès

Superficie batie (emprise au sol) en ha consommée par l'urbanisation



Superficie parcellaire consommée par l'urbanisation (ha)



Source : Données SIG Mairie de Canohès

La **carte 5** montre l'évolution de l'urbanisation sur la commune. On observe une première période d'urbanisation antérieure à 1950 avec le centre ancien dense et les mas parsemés sur l'ensemble du territoire.

La seconde période allant de 1950 à 1959 est difficilement visualisable car elle a essentiellement consisté à remplir les interstices localisés dans le noyau villageois et ne représente que 1% du total des superficies bâties et parcellaires correspondantes totales.

A partir des années 60 avec l'amorce du phénomène de périurbanisation et notamment la création du premier lotissement canouhard (1967), on assiste à la construction de bâti en discontinuité totale avec l'existant mais les surfaces requises durant cette décennie restent « acceptables ».

La décennie 70 marque une réelle transition avec l'avènement du phénomène de périurbanisation et l'explosion des

superficies utilisées à des fins de construction. L'étalement urbain est considérable et des quartiers résidentiels avec une densité très faible naissent aux confins du territoire communal en complète déconnexion avec le centre historique notamment au Sud et au Sud Ouest.

La période 1980-1989 a été la plus importante en termes de consommation d'espace par les constructions que ce soit concernant l'emprise au sol de ces dernières (6,9 ha) ou concernant la surface parcellaire correspondante (40,6 ha). Elle s'inscrit dans la continuité de la décennie 70 et amorce les 2 suivantes.

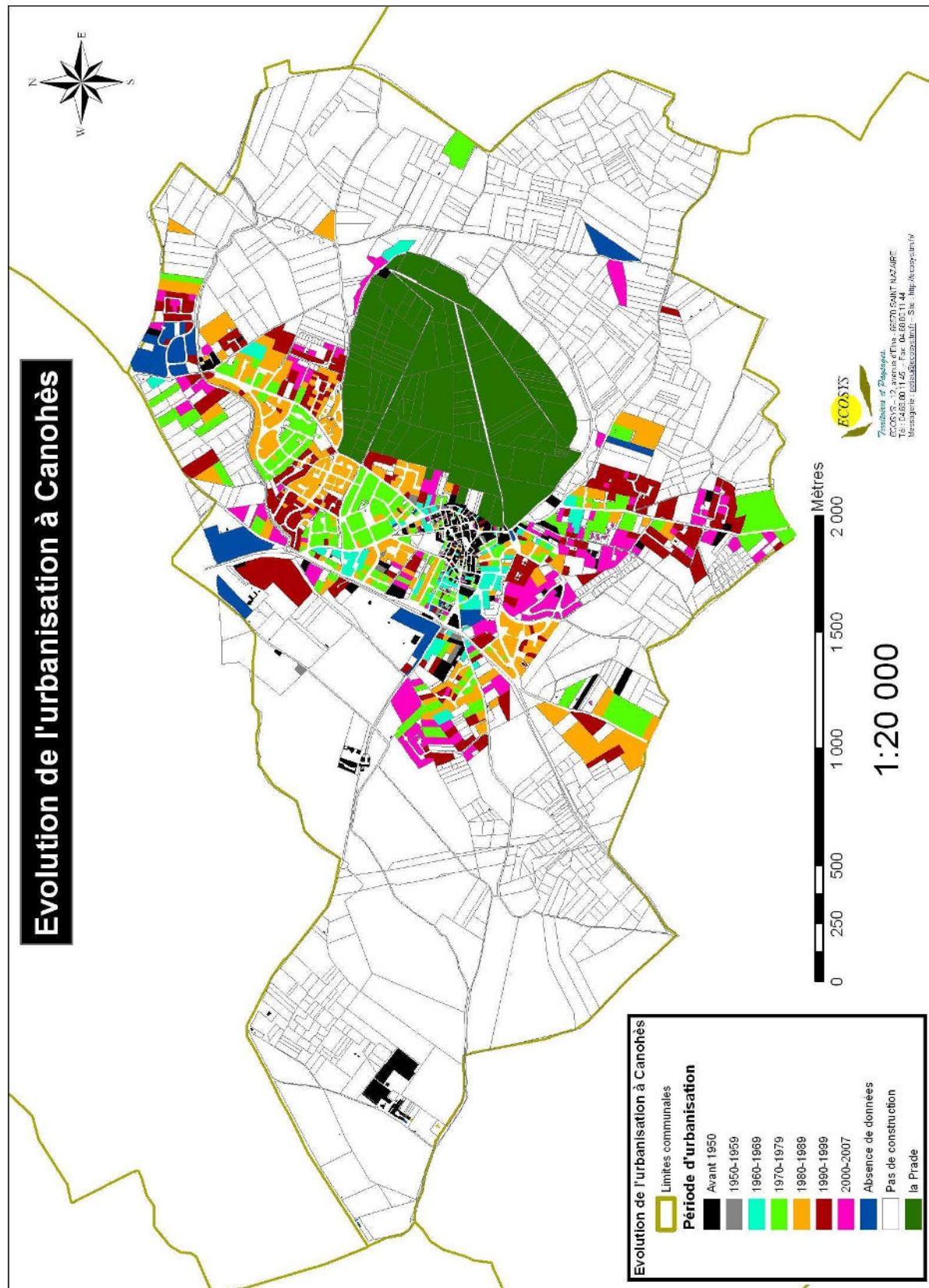
En effet les deux dernières décennies ont vu perdurer la dynamique avec un important étalement urbain. Pendant la décennie 90 la superficie consommée représentait près de 40 ha en termes de surface parcellaire. La première décennie de ce 21^e siècle semble quant à elle témoigner d'une baisse de l'intensité du processus avec 26,4 hectares.

En résumé, il apparaît que de 1970 à 2007 la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins d'urbanisation a été particulièrement importante. En effet les superficies bâties ou artificialisées durant cette période représentent plus des ¾ de la superficie urbanisée de Canohès : passage d'environ 22 ha urbanisés en 1969 à 179 ha en 2007.

La superficie consacrée à l'urbanisation représente désormais plus d'1/5 de la superficie communale.

Parallèlement à l'évolution de l'urbanisation la Superficie Agricole Utilisée de Canohès a fortement diminué pendant la seconde moitié du 20^e siècle avec une diminution d'exactement 60% (Annexe n°5).

Carte 4 : L'évolution de l'urbanisation à Canohès



Source : Données SIG Mairie de Canohès

2 PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

21 DONNEES NATURALISTES ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

2.1.1 *Données naturalistes*

Au vu des observations de terrain, il ressort pour les aspects naturalistes que le site du futur PAEN se décrit en 3 grandes zones :

- la dépression de Canohès (prade)
- la zone de transition (coteau)
- le plateau agricole

La dépression de Canohès

Origine

Au sein des buttes miocènes se sont creusées des **cuvettes** où s'accumulaient pendant l'hiver les eaux de pluie et de ruissellement. La formation de ces **dépressions fermées** serait liée à une érosion hydro éolienne.

Ces dépressions sont souvent salées, par lessivage des marnes pliocènes qui renferment des lentilles plus ou moins salées issues de l'assèchement des lagunes de l'ancien rivage.

Ces dépressions ont été **assainies** avec plus ou moins de réussite à des fins culturelles.

La dépression de Canohès se conforme strictement à ce schéma. On y observe l'existence d'un ensemble de **canaux de drainage** destinés à évacuer les eaux excédentaires dont l'**exutoire** au point bas de la cuvette est constitué par un tunnel percé au travers de la colline. Ces drains sont complétés par un fossé circulaire périmétral destiné à recueillir les eaux de ruissellement issues des flancs de la dépression.

Habitats observés

Outre les prairies artificielles (luzerne, ray-grass) on observe la présence de **prairies de fauche naturelles (hygro)mésophiles**. Ces prairies, par ailleurs banales, constituent un îlot **particulièrement original et inattendu dans un contexte méditerranéen**.

Le paysage ancien de cette dépression devait s'apparenter à un **bocage** si l'on en juge par les éléments encore en place ; les **haies** (peuplier noir, etc.) ont certainement été éliminées dans un souci de rationalisation de l'exploitation des parcelles agricoles et de l'entretien des canaux. Ces arbres constituent encore une fois un **élément d'originalité en contexte méditerranéen**.

Les formations présentes sont donc nettement d'origine anthropique et liées aux pratiques culturelles ainsi qu'à la gestion d'un système de drainage sophistiqué et fragile.

Faune

L'intérêt de l'**avifaune** est **manifeste** (d'après le rapport GOR et les observations de terrain), en liaison avec les pratiques agricoles et pastorales, et la présence d'un paysage bocager. En effet **la prade est un milieu propice aux oiseaux cavernicoles notamment en raison de la présence d'arbres têtards**. Elle présente des cortèges d'oiseaux originaux pour la plaine, en Europe voire au-delà.

Trame bleue

Le concept de trame bleue désigne le réseau écologique et éco paysager constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes ou en dépendant. La dépression humide peut jouer un rôle au sein de la trame bleue si le site est en eau en hiver (non

observé lors de l'étude). Certaines espèces sont inféodées à certains types de végétations liées à la zone humide, comme la *mésange penduline* (roselières).

Pour la dépression, les principales **problématiques et enjeux** identifiés sont :

- l'urbanisation aux marges de la dépression
- l'artificialisation des prairies (luzerne, ray-grass)
- la disparition de la structure bocagère
- l'absence d'utilisation pastorale
- la pratique de l'irrigation, le maintien en fonction du tunnel, l'entretien du réseau de drainage
- les risques d'incendie en cas d'abandon des pratiques culturales (enfrichement).

La zone de transition

Ce secteur englobe les flancs de la dépression. La **dynamique évolutive** est **largement entamée** depuis l'abandon des pratiques agricoles liées au pâturage ou de celles les plus coûteuses en main d'œuvre. Le degré d'avancement de cette évolution est variable en fonction de la date d'abandon. Sur des **formations post-culturelles** (à *Inule visqueuse* par exemple), on observe la mise en place de **landes** à *genêt d'Espagne* évoluant rapidement en l'absence de destruction par le feu vers des **formations boisées** à *chêne pubescent*.

L'ensemble constitue une **mosaïque de milieu favorable à l'avifaune**.

La problématique principale reste le risque d'incendie.

Le plateau agricole

La déprise agricole est récente et en cours. L'arrachage des vignes et l'absence de pratiques de substitution (on observe seulement quelques plantations d'oliviers) provoque l'installation d'une **succession de végétations de type post-culturelles** (stade à *Inule visqueuse*) dont l'évolution devrait conduire à une succession classique (cf. zone de transition) conduisant à la mise en place de **boisement naturels** de *chêne pubescent*.

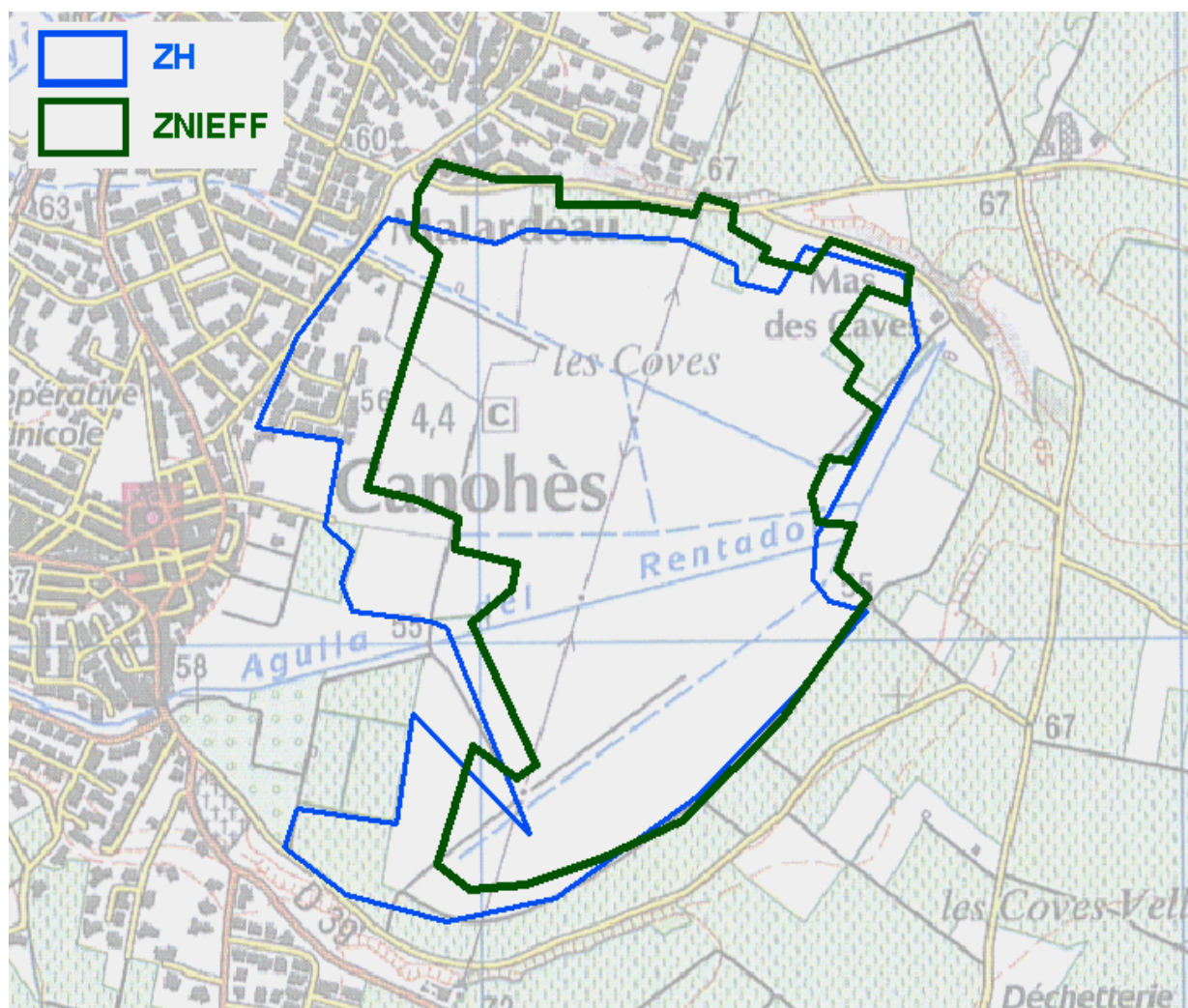
Cette déprise pourrait être **préjudiciable à la conservation d'espèces d'oiseaux spécialisées dans les milieux steppiques et pré-désertiques** comme l'*oedicnème criard* ou le *cochevis huppé*.

Les **problématiques** principales de cet espace sont donc :

- la disparition de la viticulture avec peu de cultures de substitution
- la menace sur des espèces d'oiseaux peu communs
- le risque incendie

2.1.2 Contraintes réglementaires

Carte 5 : Contour de la Zone Humide et de la ZNIEFF



La quasi totalité de la prade de Canohès est classée en **zone humide**.

Les contraintes réglementaires portant sur cet espace sont donc celles de la **loi sur l'eau**, qui a pour objectif la préservation des zones humides. A ce titre :

- le fait de **réaliser des installations, ouvrages, travaux ou d'exercer des activités** sans l'autorisation ou la déclaration requise est passible de sanctions (police de l'eau).
- les décisions de la police de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec les dispositions du **SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse**

et du **SAGE Nappes plio-quaternaires de la plaine du Roussillon** (actuellement en phase d'élaboration).

D'autre part, même si cela ne constitue pas un aspect réglementaire, une partie de la dépression de Canohès est identifiée en **ZNIEFF de type II**. D'une surface de 35 ha, elle est classée en zone Np du futur PLU de la commune de Canohès. Son intérêt est celui d'un milieu humide ouvert. Les pressions portant sur cet espace sont le drainage et la mise en culture. La gestion recommandée est la conservation en l'état (données DIREN).

Carte 6 : Réserve de chasse



Enfin une réserve de chasse a été créée en 2002 dans la dépression par l'ACCA de Canohès. L'association consciente de l'intérêt du site réintroduit du gibier de repeuplement dans la prade mais également du gibier de tir sur le plateau.

L'ACCA de Canohès a passé un contrat sous la forme d'une convention avec l'exploitant en prairies de fauche de la prade dans une optique de préservation et de favorisation de la biodiversité (cultures faunistiques).

22 APPROCHE GLOBALE DU PAYSAGE

2.2.1 *Contexte paysager départemental*

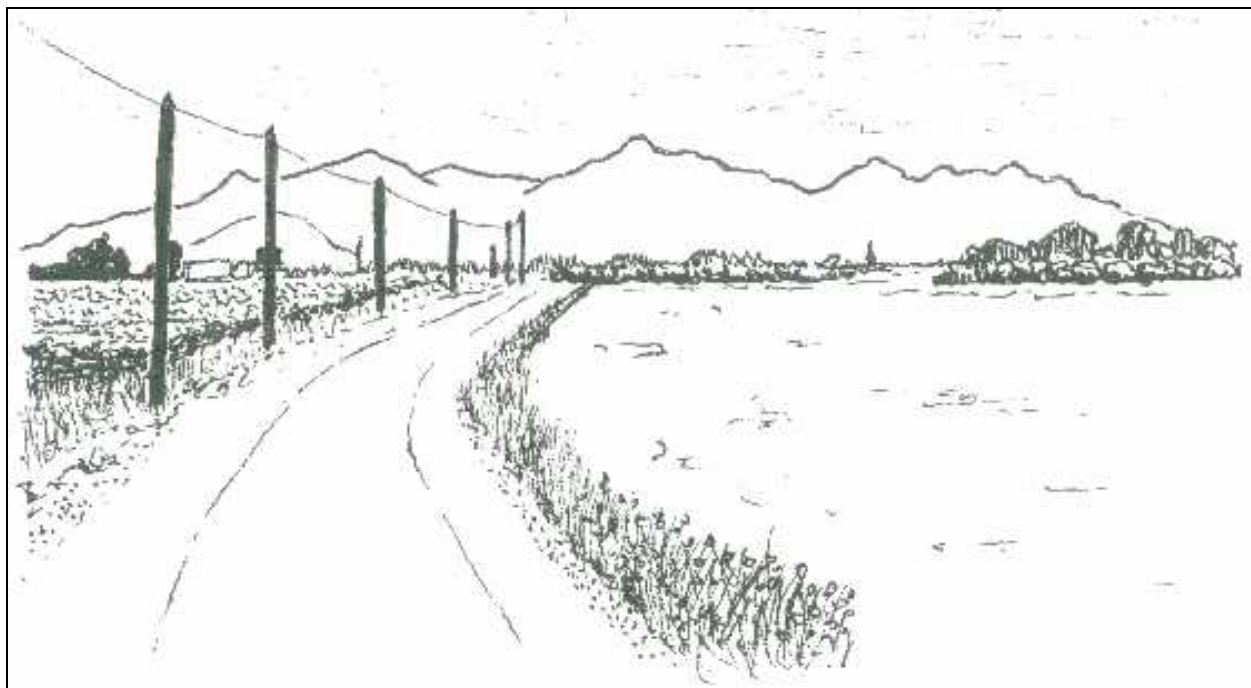
La prade de Canohès, qui s'étend sur 89 ha, est une des nombreuses dépressions humides d'origine hydro éolienne formées en contrepoint des plateaux de la Plaine du Roussillon. Ces zones irrigables mais aussi inondables (risques importants) possèdent un réseau hydrique peu mis en valeur. La vocation de ces espaces est essentiellement agricole, créant des paysages ouverts offrant des vues lointaines.

La présence de sel rendant difficile la mise en place de grandes cultures (céréales, etc.), les prades ont été

dédiées historiquement au pâturage, maraîchage, ou utilisées comme des prairies de fauche. Cependant, ces espaces sont actuellement en déprise. La gestion des nombreuses haies, des arbres isolés et des ripisylves est un enjeu fort. Enfin, le potentiel paysager et social de ces espaces (vocation de loisirs) est probablement sous-estimé.

Le plateau bordant la prade est de nature principalement viticole, comme c'est le cas de la plupart des zones surélevées de la Plaine du Roussillon, non irrigables.

Croquis 1 : Contexte paysager départemental



Le site d'étude présente une singularité dans le paysage départemental de la Plaine du Roussillon.

2.2.2 Points de vue externes du site

La prade, capturée par l'urbanisation en forme de croissant, est masquée par le village et le relief environnant qui forme comme une sorte de muraille. Toutefois, la prade étant une zone très ouverte, quelques panoramas sur le site existent, mais ils sont limités. Les principaux points de vue externes sur la prade sont :

1. la route longeant le Nord de la dépression (chemin de Les Coves)
2. les chemins contournant la prade à l'Est (Voie de Toulouges, etc.)
3. le centre de la voie de Nyls à Perpignan traversant le plateau viticole du Nord au Sud
4. les chemins bordant la prade au Sud
5. une petite portion de la route de Pollestres (en surplomb du cimetière)
6. la frange du village, à l'Ouest, où quelques fenêtres s'ouvrent sur la dépression

Le plateau agricole est perçu :

2.2.3 Points de vue internes du site

L'accessibilité difficile (propriétés privées) de la prade relègue les points de vue internes au niveau des canaux d'irrigation et des zones cultivées à proximité du village (vergers au Sud, jardins au Nord). Du côté du plateau agricole, de nombreux chemins le quadrillent (Chemin du Mas Porra, Chemin de Saint-

– à l'Est depuis l'A9 ; toutefois la vitesse de circulation et le relief assez bas relèguent le plateau en arrière-plan ; au niveau de l'aire de repos, les plantations d'arbres de haute tige limitent a priori la vue sur le plateau (non vérifié sur le terrain).

– depuis la prade et le village ; cependant on n'en aperçoit que les prémices (talus en arrière-plan).

– depuis les voies le bordant au Nord et au Sud ; la vision est directe, les vignes et cultures bordant la voie de part et d'autre.

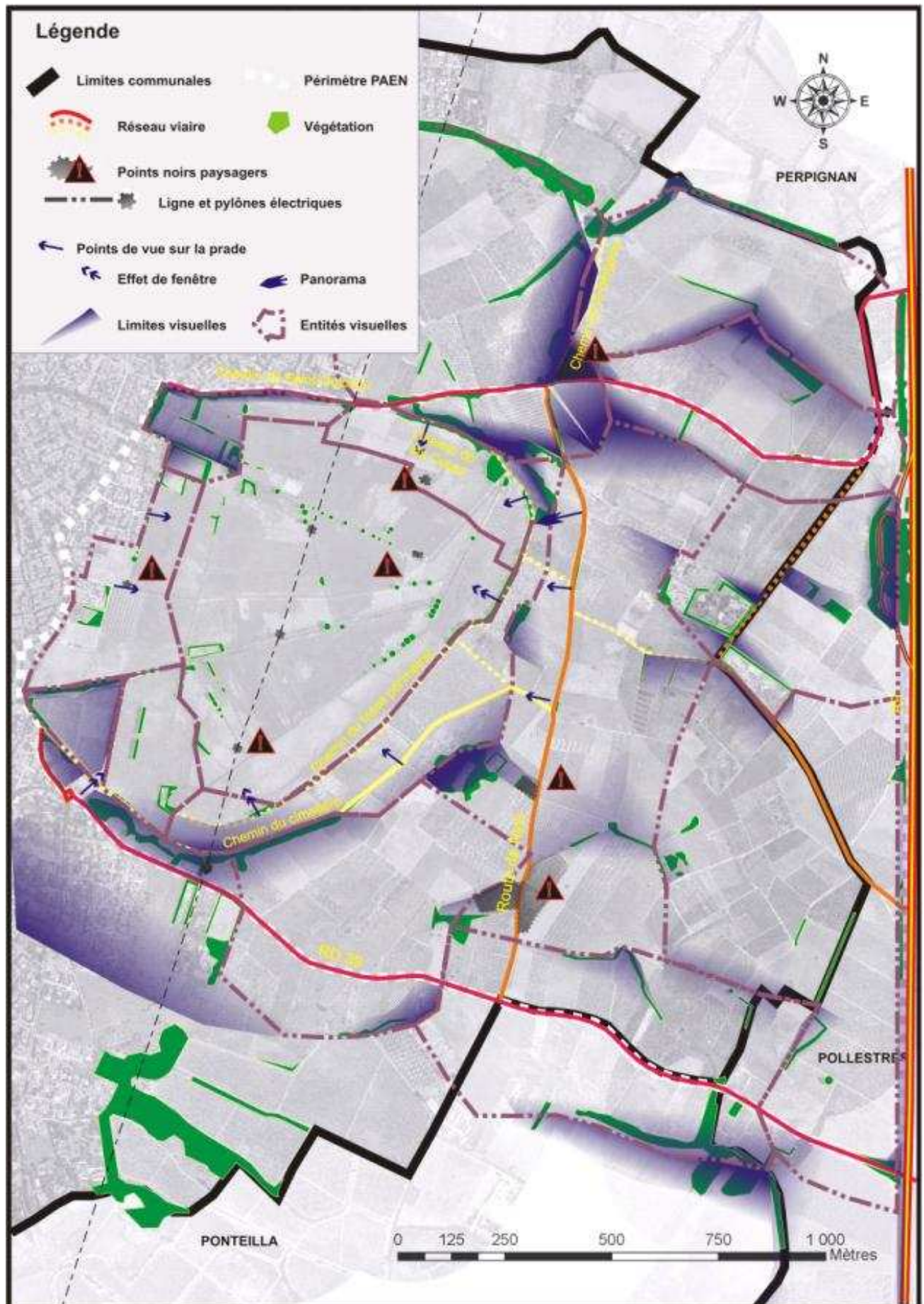
La **carte 8** resitue ces différentes perceptions. (Annexe n°6)

Les visions externes sur le site sont assez limitées. Il y a peu de panoramas sur la prade, et le plateau agricole est appréhendé à forte vitesse au Nord et au Sud.

Guichou, etc.) ainsi que la route du Nord au sud (voie de Nyls à Perpignan).

Le caractère privé de la prade rend toute perception interne quasi impossible. En revanche l'immersion dans le plateau agricole est rendue possible par de nombreux chemins.

Carte 7: Perceptions visuelles



2.2.4 Entités visuelles

La perception du paysage dépend pour l'observateur de son positionnement par rapport au relief (en situation de crête, de talweg, de cuvette, etc.), de son mode de déplacement (à grande vitesse, à pied, etc.) et des éléments du paysage pouvant constituer des masques. Ainsi, les rideaux végétaux ou lignes de crêtes constituent autant de limites visuelles pour l'observateur, et les voies parcourant le site sont des points d'observation privilégiés.

Les observations sur le terrain et l'exploitation des données géographiques (courbes de relief IGN, MNT) ont permis de définir les limites visuelles caractérisant la zone d'étude.

A partir de cette base, **des « entités visuelles »** ont pu être déterminées. Elles correspondent globalement à un espace visuel appréhendable dans son ensemble, où les caractéristiques sont communes et liées entre elles (à rapprocher de la notion de bassin versant en hydrologie). Le passage d'une entité à une autre ne voit pas les structures paysagères se modifier, simplement un changement dans notre perception s'opère : dégagement d'un point de vue, etc.

La **carte 8** resitue ces différentes limites et entités.

23 ANALYSE DETAILLEE DU PAYSAGE

L'**analyse paysagère détaillée** du site a été réalisée selon les méthodes habituelles d'analyse de site. Le croisement d'une approche sensible, plastique et territoriale permet de **cerner l'identité paysagère du site**, et d'**en définir les enjeux paysagers**.

Méthode d'analyse :

- ❖ Approche sensible (subjective), basé sur le ressenti et les perceptions
 - Description des **éléments** (ou composantes) **paysagers**, reposant sur l'analyse des différentes thématiques élémentaires du paysage: **l'eau**, le **sol** / les minéraux, la **végétation**, la **faune**, **l'Homme** et ses **activités**
- ❖ Analyse (structurelle) de la **répartition spatiale** de ces éléments et des effets produits. Cette analyse permet de caractériser les **codes visuels** et les **effets paysagers** : plans paysagers, points d'appel, points noirs paysagers, textures et couleurs, perspectives, formes, volumes, rythmes, etc. (partie présentée en (Annexe n°7).

L'analyse paysagère est complétée par des **cartes sur l'occupation du sol, sur la voirie et les chemins** et **sur le réseau hydraulique** (Voir Cartes 9, 10 et 11).

2.3.1 Ambiances paysagères (approche sensible)

La prade de Canohès semble inaccessible en apparence, cachée derrière le village. Ceci lui confère un aspect mystique, comme un îlot de verdure protégé ou oppressé derrière un mur.

Une fois parvenu sur le site, c'est un vaste cirque de verdure qui s'étale sous nos yeux de manière inattendue. Cette zone ouverte, à l'aspect "naturel", contraste avec le milieu qui l'encercle, et apparaît comme reposante. La prade est une invite à la promenade et à l'épanouissement des sens...

Figure 1 : Ambiance paysagère littéraire

	Au cœur de la prairie caressée par le vent, Les graminées s'agitent sous un soleil prégnant Du balai incessant des hirondelles, A l'appel d'un rapace dans le ciel La fraîcheur et l'ombre des arbres au bord de l'eau, Les dialogues secrets des insectes comme un repos Des fleurs aux milles senteurs le long du chemin, Encadré du bleuté des montagnes au lointain	
---	--	---

Source : *CHELLES Fabien, ONF, 2009*

Le **plateau viticole** ne se découvre pas tout de suite dans son ensemble. En effet, son relief étant assez aléatoire, il faut se rendre sur les chemins le quadrillant pour apprécier par intermittence les larges vues qu'il offre sur les paysages alentours. Les rangs de vignes encore présents donnent une force au paysage, l'impression d'être en plein cœur d'un paysage agricole éloigné

de toute perturbation, aux senteurs de Méditerranée. Pourtant, une sorte de malaise, un manque de repères peut naître en nous à la vue des friches grandissantes, ou bien d'éléments en discordance avec le paysage agricole. Une impression d'abandon, de désorganisation, comme si le paysage était délaissé par l'Homme.

2.3.2 Composantes paysagères

❖ L'EAU

La particularité du site est la présence de la **prade**. Cette dépression naturellement fermée est issue de l'assèchement d'un ancien étang (probablement à la fin du Moyen-âge). Ceci confère à la prade un **sol relativement imperméable** (argileux, hydromorphe), qui arrive rapidement à saturation en cas d'apport d'eau. Les inondations régulières ont conduit à la disparition progressive du caractère salé de la prade (disparition des espèces inféodées aux milieux salins).

Le **caractère inondable et humide** de la prade est fondamental d'un point de vue agricole et paysager, puisque l'engorgement temporaire est nécessaire pour la végétation et les cultures (dépôt de limons). Cette cuvette ne possède pas d'exutoire naturel, mais un système de **canaux** et un **tunnel** ont été réalisés pour la drainer. La hauteur d'eau lors des crues peut atteindre 1,5 m sur la prade.

Il y a deux canaux principaux (ou agouilles) drainant la prade :

- Le ruisseau du **Correch**, qui prend sa source dans le canal de Perpignan, traverse ensuite le quartier Nord de Canohès avant d'aboutir dans la prade (partie Nord). La largeur de l'agouille est d'1 m 50.

- L'agouille des **Roumanis** s'écoule du nord de la commune de Ponteilla puis longe le Sud du village de Canohès avant de déboucher sur la prade. Elle est aménagée à sa traversée du village de Canohès (tronçon amont et aval du pont de la RD 39) car des zones urbaines se sont développées de part et d'autre de son lit. La largeur de l'agouille est de 2 m.

Ces deux canaux, infranchissables, structurent et cloisonnent l'espace. Ils confluent au Nord-Est de la prade (digue en béton), en amont du tunnel d'évacuation souterrain.

Ce **tunnel dit le 'Les Coves' (La Cove)**, a été construit probablement par les Templiers ou les moines de Lagrasse au XIV^e S.). Creusé dans le tuf, construit en partie en cayroux (brique rouge traditionnelle), il mesure 3m de hauteur et 2 à 2,5m de largeur. Long de 800m, le tunnel débouche ensuite dans un ravin existant, à l'aval de l'intersection avec le canal de Perpignan, qui se jette finalement dans le canal d'évacuation vers la Têt, après son passage sous l'échangeur de l'A9. Son parcours est jalonné de **7 « cheminées »** construites à des fins d'entretien. Le risque d'effondrement est important, une des cheminées ayant d'ailleurs été reconstruite suite à un éboulement survenu en 1959.

L'intérêt du tunnel (et des cheminées) est à la fois historique et fonctionnel : l'évacuation des eaux de la prade en dépend. Cet exutoire souffre malheureusement d'une pollution forte par les détritiques (sacs plastiques, bouteilles, etc.) provenant des agouilles traversant le village, ou bien jetés directement dans les cheminées.

Des **canaux secondaires** parcourent la prade et rejoignent les 2 agouilles principales. Les abords de ces agouilles, souvent envahis par la végétation, souffrent d'un manque d'entretien de la part des propriétaires à qui incombe cette tâche. L'ASA présente sur le site dispose de peu de moyens. Une agouille « ceinture » ou fossé périmétral qui sert à irriguer les parcelles en bordure de la prade ne semble plus beaucoup utilisé. L'ensemble des canaux est caractérisé par la présence de « vannes ».

'Las Canals', le **Canal de Perpignan**, est situé au Nord du village de Canohès. Planté d'essences de berges humides ou d'autres alignements (platanes centenaires notamment), ce « cordon vert » présente un **fort intérêt** paysager. Fréquenté par cyclistes et promeneurs, il

n'est toutefois pas raccordé au tunnel. Enfin, **l'eau n'est pas présente sur le plateau** (viticole), ce qui contribue à renforcer le fort contraste avec la dépression salée (humide/sec).

❖ LE MINÉRAL (SOL)

L'espace étant majoritairement végétal (voir paragraphe suivant), les éléments liés au minéral (sol, roche) sont peu apparents. Cependant, en tant que support de l'agriculture et de la végétation, ils jouent un rôle prépondérant.

Le sol tout d'abord apparaît au niveau des **terres labourées** de la prade, ainsi qu'entre les **rangs de vigne** sur le plateau. De couleur plutôt claire (brun à ocre), le sol apparaît également au niveau des **chemins en terre**. Contrastant fortement avec le vert de la végétation, ils guident le promeneur.

Photographie 2 : Le sol



Au Nord et au Sud de la prade, des **falaises d'érosion** laissent apparaître la roche de couleur claire. Ces milieux sont importants d'un point de vue écologique pour les oiseaux nicheurs comme le Guêpier.

L'Annexe n°8 représente les différents terroirs à Canohès.

Enfin, les **montagnes** en arrière-plan (Albères, Canigou, Força Real, Corbières) nous rappellent le contexte dans lequel se situe le territoire d'étude : au cœur de la Plaine du Roussillon.

❖ LE VÉGÉTAL

C'est l'élément végétal qui prédomine sur le site.

Dans la prade, l'occupation des sols est une mosaïque de cultures :

- Les **prairies** représentent la majeure partie des cultures permanentes. Elles sont ressemées tous les 10 à 15 ans seulement (grâce aux inondations qui amènent des limons). Le propriétaire principal réalise deux fauches à l'année et un regain en hiver. Les bottes de foin laissées dans les champs constituent un atout paysager.
- Quelques terrains sont plantés de fourragères : **luzerne et ray-grass**
- Quelques terrains sont en **labour**, en attente d'être semés en prairie (partie basse de la prade) ou en luzerne et ray-grass sur les terrains situés en périphérie de la prade (terrains plus secs)

Photographie 3 : Le végétal dans la prade



- Les vergers sont présents uniquement à proximité des habitations du village. Il s'agit essentiellement de pêchers, plantés en rangs.
- Quelques **jardins** sont travaillés à proximité du village (au Nord-Ouest de la prade)
- Quelques **friches** sont présentes, notamment au Nord de la dépression. Ces terrains non ressemés sont colonisés par d'autres cultures (colza) et des pionnières (graminées).

Seuls quelques grands **arbres** sont présents sur la prade, soit de manière isolée, soit en alignement. Ils sont la résultante des arrachages qu'ont subi de nombreuses plantations, faisant disparaître peu à peu ce maillage bocager. Leur intérêt est fondamental, tant du point de vue écologique que paysager. Les principales essences que l'on trouve sont :

- des rideaux de **grands cyprès** dans le quart Sud-Ouest de la prade.
- des rideaux de **peupliers** sur le même secteur.
- des frênes, saules, platanes, ormes, chênes, principalement au niveau des canaux et sur le pourtour de la prade. Les alignements de chênes présents sur le chemin contournant sont remarquables

Quelques essences « exogènes » ou échappées des jardins ont également été observées : figuiers, pawlonia, palmiers, opuntias, etc. Quelques **mimosas**, **amandiers** et **lauriers nobles** en bord de chemin.

Au niveau du plateau, la vigne constitue l'élément végétal principal. Plantées en rangs sur les pentes douces, certaines sont âgées.

Sur la période 1988-2000, la culture de la vigne reste la plus importante sur le territoire communal même si sa superficie a diminué de 59 %, celle-ci perdant 242 hectares :

La superficie des vignes est passée de 408 ha à 166 ha.

La superficie des vignes AOC est passée de 288 ha à 132 ha, en baisse de 54%.

Photographie 4 : La vigne sur le plateau



Une grande partie des vignes ayant été arrachées, une végétation rase de **friche** s'est installée. Ces friches contribuent à l'appauvrissement du milieu, à la fermeture des paysages, et augmentent les risques d'incendie.

Dans le coteau (bas de talus) entre la prade et la vigne, quelques friches ont déjà bien évoluées et procurent une ambiance « naturelle ».

Quelques arbres isolés (**pins**) et des **corridors boisés** (chênes) sont présents sur le plateau : ils créent des limites visuelles ou des points d'appel.

Autour des mas et des quelques bâtiments, on retrouve des **haies de cyprès** et des essences ornementales comme les agaves. Enfin, quelques plantations d'oliviers ont été réalisées, pouvant contribuer à un enrichissement paysager et de la biodiversité.

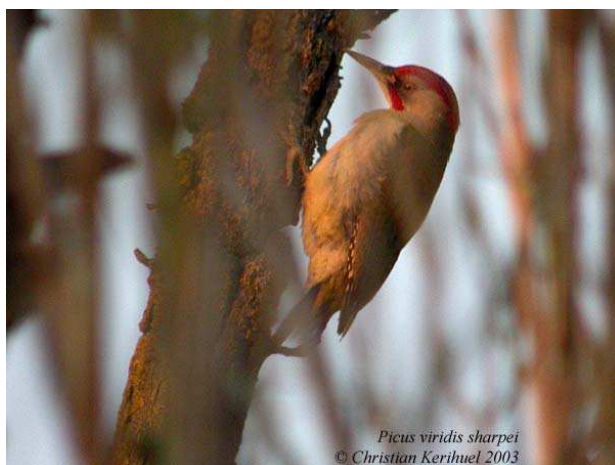
❖ L'ANIMAL

Historiquement dédiée au **pastoralisme (moutons)**, la prade n'est plus utilisée pour l'élevage actuellement. Toutefois la faune sauvage garde une place importante dans ces milieux agricoles ouverts (vignes, prairies).

La **zone humide** est propice au développement d'espèces inféodées au milieu aquatique, comme les grenouilles ou les couleuvres, observées sur la prade.

Les **insectes** sont également prégnants sur le site (lépidoptères, autres pollinisateurs, etc.) notamment du fait de la grande diversité des milieux (prairies, haies bocagères, etc.).

Photographie 5 : L'avifaune



Mais l'intérêt faunistique est essentiellement l'**avifaune** ; Une étude a été réalisée récemment par le GOR. La prade constitue un couloir migratoire pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

❖ L'HOMME ET LES ACTIVITES

Comme cela a été présenté dans la partie « Le végétal », le site est caractérisé par une forte anthropisation et une part faible d'espace « naturel » proprement dit. Le paysage est majoritairement et historiquement dédié à l'**agriculture** : prés, vignes, vergers, etc.

Certains éléments d'agriculture sont en harmonie avec le paysage, ou n'entrent pas en concurrence visuelle. Ex : petites clôtures discrètes avec piquets en bois et barbelé. D'autres au contraire entrent en discordance avec le paysage : c'est le cas des **serres**, de certains **grillages**, des **bâches noires** de certaines vignes, des **cabanons de vignes ou autres ouvrages en béton taggés**, etc.

Photographie 6 : Le village vu de la prade



La silhouette du **village** occupe une place importante dans le paysage, surtout au niveau de la prade. Le **campanile** en fer forgé **de la mairie**, dont le son est perçu depuis la prade, est le point d'appel majeur du paysage. L'**Eglise Saint-Cyr et Sainte-Juliette**, Monument Historique du X^e S (1972), est également une perspective visuelle importante depuis la prade.

La **frange urbaine n'est pas encore contenue** (vision depuis la prade) ; cependant la ligne de plan est tenue et les coloris de l'habitat restent harmonieux ; quelques habitats traditionnels en cayroux (brique rouge) valorisent l'aspect du village.

L'essaimage d'un **bâti disparate** (déchetterie, habitations, cabanons abandonnés), la **proximité de l'autoroute A9** (côté Est), et certains types de plantations (haies de cyprès

autour des maisons ou des plantations, « **cache-misère** »), confèrent au plateau viticole un caractère d'abandon.

Le site recèle de nombreux éléments patrimoniaux tels que le **tombeau d'Auguste Estrade** et des **sites archéologiques**.

La **ligne électrique et ses pylônes** traversant la prade constituent un **point d'appel** clairement **négatif (point noir)**. Si les câbles sont peu visibles, les poteaux envahissent le champ visuel.

Globalement **peu fréquenté pour les loisirs**, le site souffre toutefois des effets négatifs de la présence humaine. De nombreuses zones de **déchets** diminuent l'attrait du site : poubelles, déchets verts, blocs de béton, polystyrène, etc. se retrouvent dans les fossés, en bord de chemin, dans les agouilles ou dans les « cheminées » du tunnel de la Cove.

Au Nord de la commune, le **Canal de Perpignan** est en revanche **très fréquenté par les cyclistes et promeneurs**.

❖ L'OCCUPATION DU SOL

L'étude de l'occupation du sol a confirmé les impressions et observations préalables concernant l'importance de la friche notamment sur le plateau.

La friche représente 1/3 de l'occupation du sol (Graphique 3).

Elle résulte essentiellement de l'arrachage de vignes qui ne représentent plus qu'un peu plus d'1/4 de la superficie du périmètre étudié (26 %). En effet l'exploitation en prairies dans la prade est encore importante

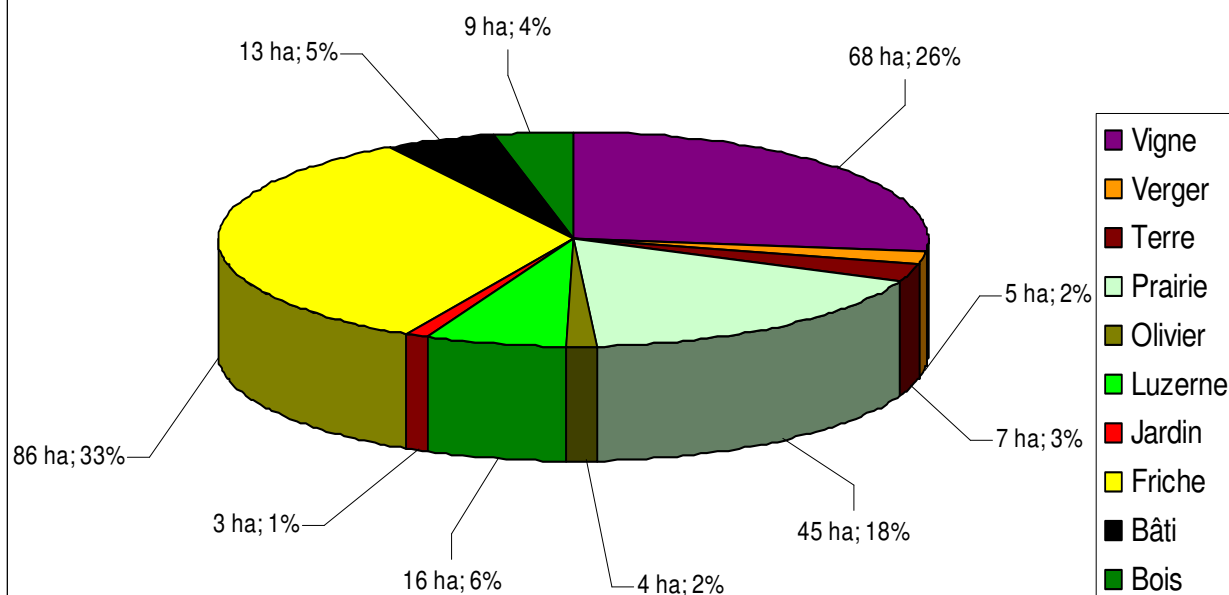
Cette situation est préoccupante car elle induit :

- Une perte a priori de la valeur agronomique des sols et difficilement réversible des capacités de production viticole (l'agrosystème étant rompu avec l'appauvrissement des sols).
- La fermeture des milieux entraînant une diminution de la biodiversité et une aggravation du risque d'incendie.
- Une déqualification du paysage singulier de la prade et traditionnel du plateau
- D'éventuelles ambitions spéculatives.

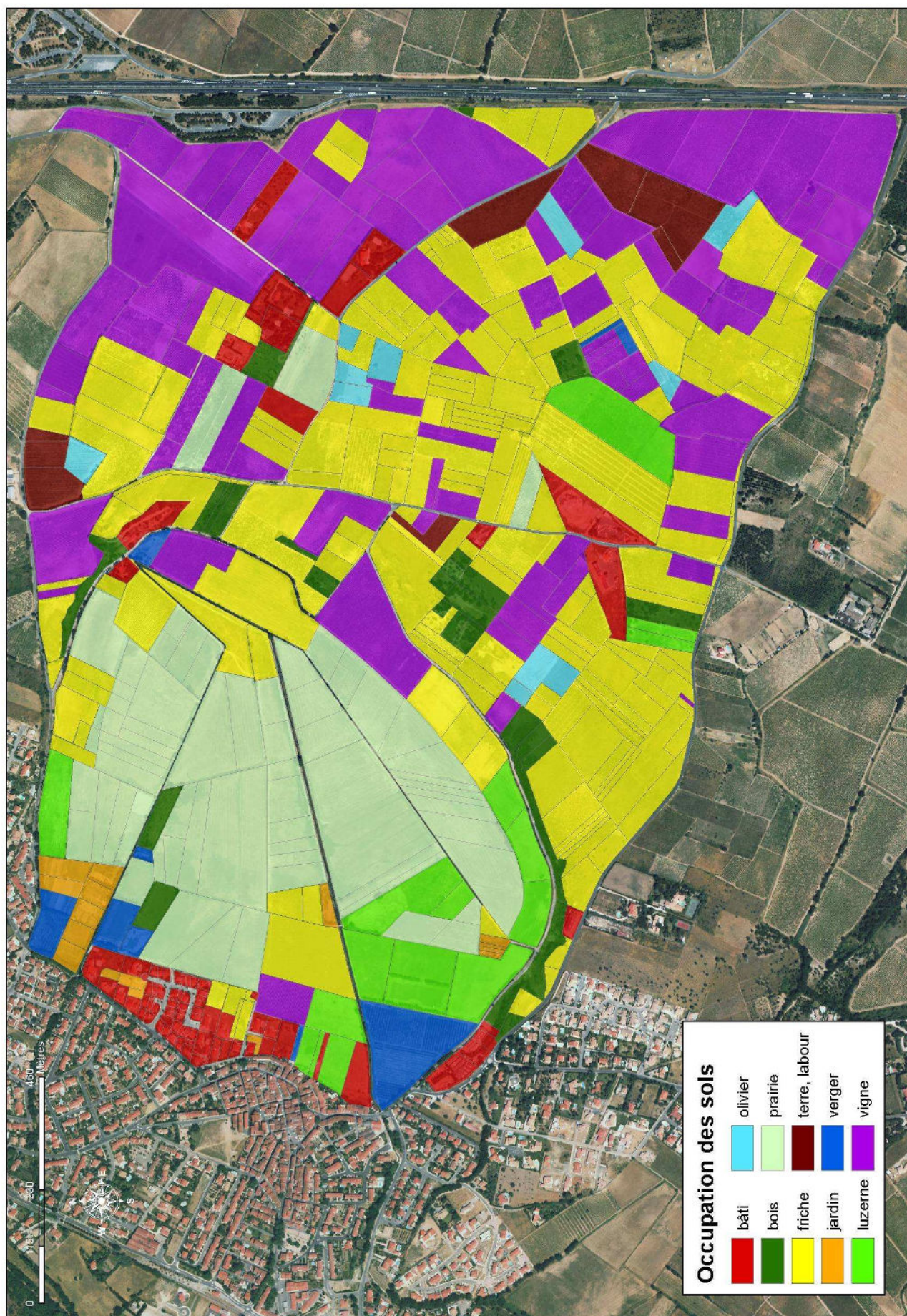
Les friches se développent plus en frange d'urbanisation à l'Ouest, dans la prade sur les terres devenues difficilement irrigables du fait d'un entretien insuffisant des canaux et sur le plateau.

Graphique 5 : L'occupation du sol en ha et en pourcentage dans le PAEN

**Occupation du sol en ha et en pourcentage au sein
du PAEN en 2009**



Carte 8 : L'occupation du sol en 2009 dans le PAEN

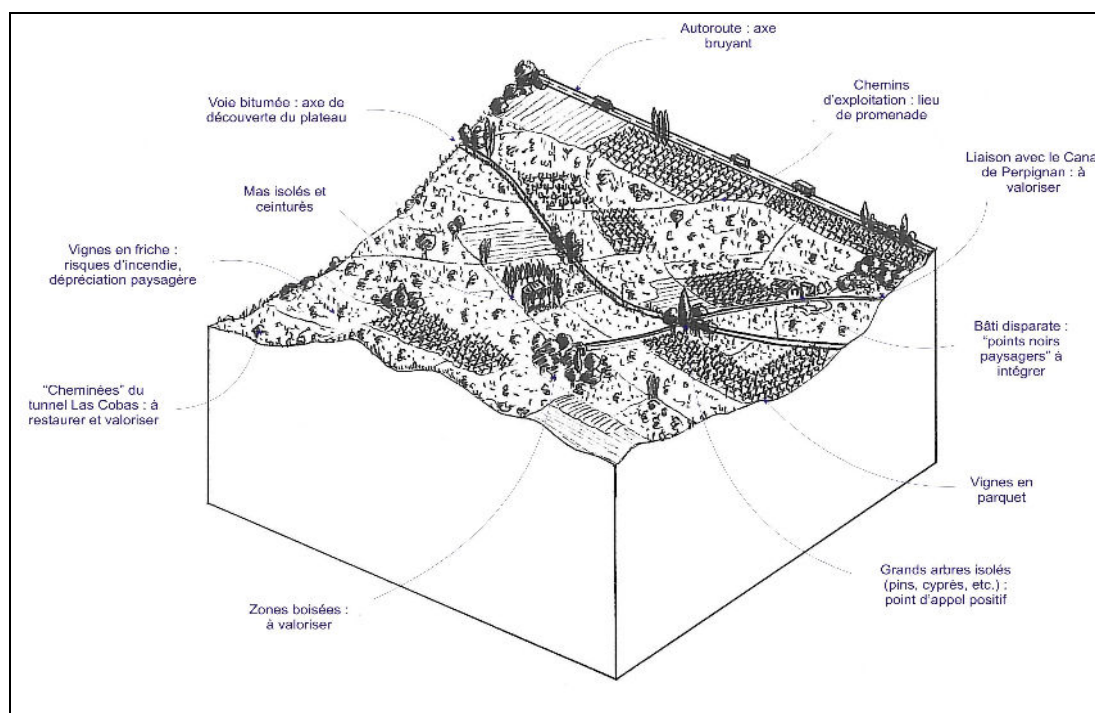
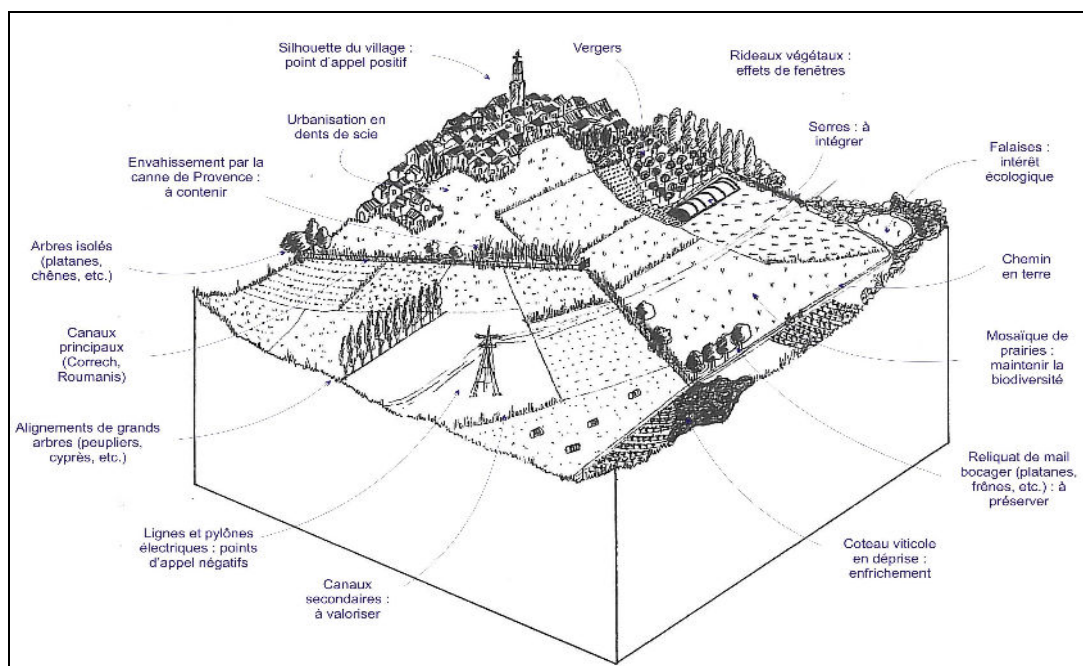


2.3.3 Structures Paysagères et occupation du sol

L'ensemble des composantes paysagères s'assemble pour former le paysage que l'on observe. La prade et le plateau viticole étant deux entités bien distinctes d'un point de vue paysager, un bloc-diagramme paysager a été réalisé pour chacune d'entre elles : il présente les principales structures paysagères et les enjeux liées à celles-ci. (Voir Figure 2 et Figure 3).

NB : Il faut interpréter ces « blocs-diagrammes paysagers » de manière analytique (fonctionnement paysager) indépendamment d'une réalité géographique.

Figure 2 et 3 : La prade et le plateau_ Structures paysagères



24 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

L'analyse paysagère révèle une problématique forte : le site présente un **paysage singulier** (prade) **et traditionnel** (plateau viticole) en **situation périurbaine**, et de ce fait soumis à de **nombreuses pressions**, à la **déprise viticole** et à la **multiplicité des usages**.

Concernant le milieu naturel, la **prade** présente **un aspect floristique original dans le contexte méditerranéen** et un **intérêt faunistique** manifeste en liaison avec les pratiques agricoles et pastorales : prairies, irrigation, haies bocagères, etc. Cet espace **fortement anthropisé repose sur un système de drainage sophistiqué et fragile**. Le plateau est quant à lui **en stade plus ou moins avancé d'évolution vers un espace boisé**.

Les **principaux enjeux** révélés par l'étude sont :

- Diversité paysagère (mosaïque de cultures et de milieux)
- Banalisation des paysages
- Points noirs paysagers (essences exotiques, haies 'cache misère', bâti non harmonieux, jeux d'échelles, etc.).
- Mitage et étalement urbain.
- Aménités paysagères : accueil du public en milieu naturel et agricole, loisirs, sport. Potentiel d'un espace récréatif villageois.
- Patrimoine architectural et historique d'intérêt.
- Préservation de la biodiversité

D'une manière plus spécifique à la prade :

- Maintien en fonction du tunnel et entretien du réseau d'irrigation et de drainage.
- Artificialisation des prairies.
- Disparition de la structure bocagère.
- Fonctionnalité des corridors végétaux et des niches écologiques (haies bocagères, bosquets, arbres morts).

D'une manière plus spécifique au plateau viticole :

- Menace sur des espèces d'oiseaux peu communs.
- Risques d'incendie.

Au vu des enjeux déterminés dans cet état des lieux, des **premières orientations** peuvent être émises, qu'il conviendra de préciser dans l'étude de définition des objectifs du programme d'actions pour gérer les milieux :

- Préserver des corridors végétaux (haies, alignements, bosquets, arbres remarquables...)
- Maintenir la diversité des prairies (mosaïque de cultures)
- Préserver le vignoble encore présent
- Anticiper l'évolution des friches (forêts, etc.)
- Lutter contre les espèces invasives et exogènes

- Pérenniser le fonctionnement du système hydraulique et assurer son entretien
- Assurer la qualité du projet urbain : maintenir la silhouette du village et lutter contre le mitage
- Traiter les points noirs paysagers (essences exotiques, haies 'cache misère', bâti non harmonieux, jeux d'échelles, etc.): intégrer le bâti en discordance, assister au traitement des abords (haies 'cache misère')
- Maintenir et valoriser les perspectives visuelles (panoramas, points de vue)
- Valoriser les éléments patrimoniaux par une mise en réseau (voies vertes, pistes cyclables) des zones d'intérêt pour une appropriation sociale
- Sensibiliser et encadrer la population à la préservation de l'environnement (déchets, etc.)

Pour compléter l'analyse paysagère, des descriptions plus techniques de la voirie et des chemins et du réseau hydraulique du PAEN ont été réalisées.

25 VOIRIE ET CHEMINS

Le réseau de routes et chemins dans le périmètre de PAEN était important à analyser car il structure l'espace et il conditionne plus ou moins les usages.

Le périmètre envisagé du PAEN n'est parcouru par aucun axe de circulation majeur. Seuls des voies secondaires (parfois en mauvais état) ou des chemins d'exploitation en terre traversent le plateau viticole et contournent la prade à l'Est.

Parmi ces voies secondaires, on peut distinguer celles à l'Ouest de la voie de Nyls, offrant de larges vues sur la prade mais peu sur le plateau viticole, de celles à l'Est, quadrillant le plateau viticole et présentant l'autoroute en arrière-plan.

Sur le plateau un réseau dense de chemins est présent. Il s'agit en grande majorité de chemins d'exploitation liés à l'activité agricole. Sur la carte consacrée à la voirie et aux chemins apparaissent les chemins importants du point de vue de la structuration de l'espace et du niveau de fréquentation (accès au Mas Porra ou chemin de la bergerie par exemple).

Photographie 7 : Le chemin de la bergerie



La carte aurait pu recenser l'ensemble des chemins.

Cependant l'ensemble des chemins sur le plateau correspond globalement à l'ensemble des limites parcellaires : le cadastre permet donc de prendre conscience de l'important maillage constitué par les chemins. Les chemins d'exploitation sont d'une manière générale très peu fréquentés par des véhicules (sauf par les agriculteurs et les riverains possédant un

mas). On y croise quelques vélos et promeneurs.

Le plateau est traversé par 3 routes :

1. **le chemin Saint Guichou** au Nord, seule barrière entre les jardins de la prade (à droite sur la photo) au Nord Est du périmètre de PAEN et l'urbanisation sous forme de lotissement avec notamment celui prénommé « Les Balcons de la prade ».

Photographie 8 : Le chemin Saint Guichou



La fréquentation de ce chemin est vraisemblablement la plus élevée avec celle de la RD 39 : cette voie est fortement utilisée par les canouhards dans le cadre de mobilités pendulaires, elle permet de rallier la RN 9 (route d'Espagne) et l'autoroute A9 en passant par le cimetière du Sud.

2. **la RD39** qui joint Canohès et Pollestres et constitue la limite Sud du périmètre de PAEN.

Photographie 9 : La RD 39



3. **la route de Nyls** qui traverse le plateau du Nord au Sud, possède une position centrale dans le périmètre du PAEN et permet d'accéder à un chemin menant au Mas Porra, au chemin du cimetière qui longe la prade ainsi qu'à la déchetterie.

Photographie 10 : La route de Nyls



La prade n'est pas concernée par la route de Nyls. En revanche les 2 autres routes l'intéressent.

Le maillage de chemins n'est pas aussi dense est surtout apparent que sur le plateau.

Dans le périmètre de la prade tel qu'il est défini par la ZNIEFF (périmètre restreint) on peut considérer qu'il n'y a pas beaucoup de chemins à proprement parler mais plutôt des voies d'accès aux parcelles ou itinéraires habituellement utilisés quasi exclusivement empruntés par l'exploitant en prairies de fauche. Ces voies d'accès sont souvent masquées par la repousse de l'herbe des prairies lorsque l'exploitant n'y est pas retourné depuis relativement longtemps. Elles sont fréquemment localisées en bordure de canaux quand la parcelle en jouxte un.

Dans le périmètre de la prade élargi (jusqu'aux marges de l'urbanisation à l'Ouest et au Nord) on peut recenser plusieurs chemins qui bordent la dépression ou constituent plus nettement des voies permettant d'y pénétrer.

Il n'y a pas de réel point d'accès à la prade, sauf peut-être au niveau du cimetière au Sud-Ouest de la prade, où un stationnement est possible. Les accès depuis le bourg sont limités à quelques points (fonds de quelques rues). Dans la dépression en elle-même, il n'y a que très peu de chemins d'accès, les propriétés étant privées.

Le faible nombre de voies rapides et d'accès sur le site d'étude permet de conserver l'esprit agricole et/ou naturel des lieux

Carte 9 : Voirie et chemins dans le PAEN



26 RESEAU HYDRAULIQUE

Le réseau hydraulique dans la prade est un élément majeur à traiter dans l'optique de la mise en place du PAEN à Canohès.

D'une part l'éventuelle volonté d'améliorer la mise en valeur agricole et/ou la préservation « écologique » de la prade implique une bonne maîtrise de l'eau. D'autre part la nécessité de protéger au mieux les habitations environnantes du risque inondation impose un bon écoulement et une évacuation optimale de l'eau.

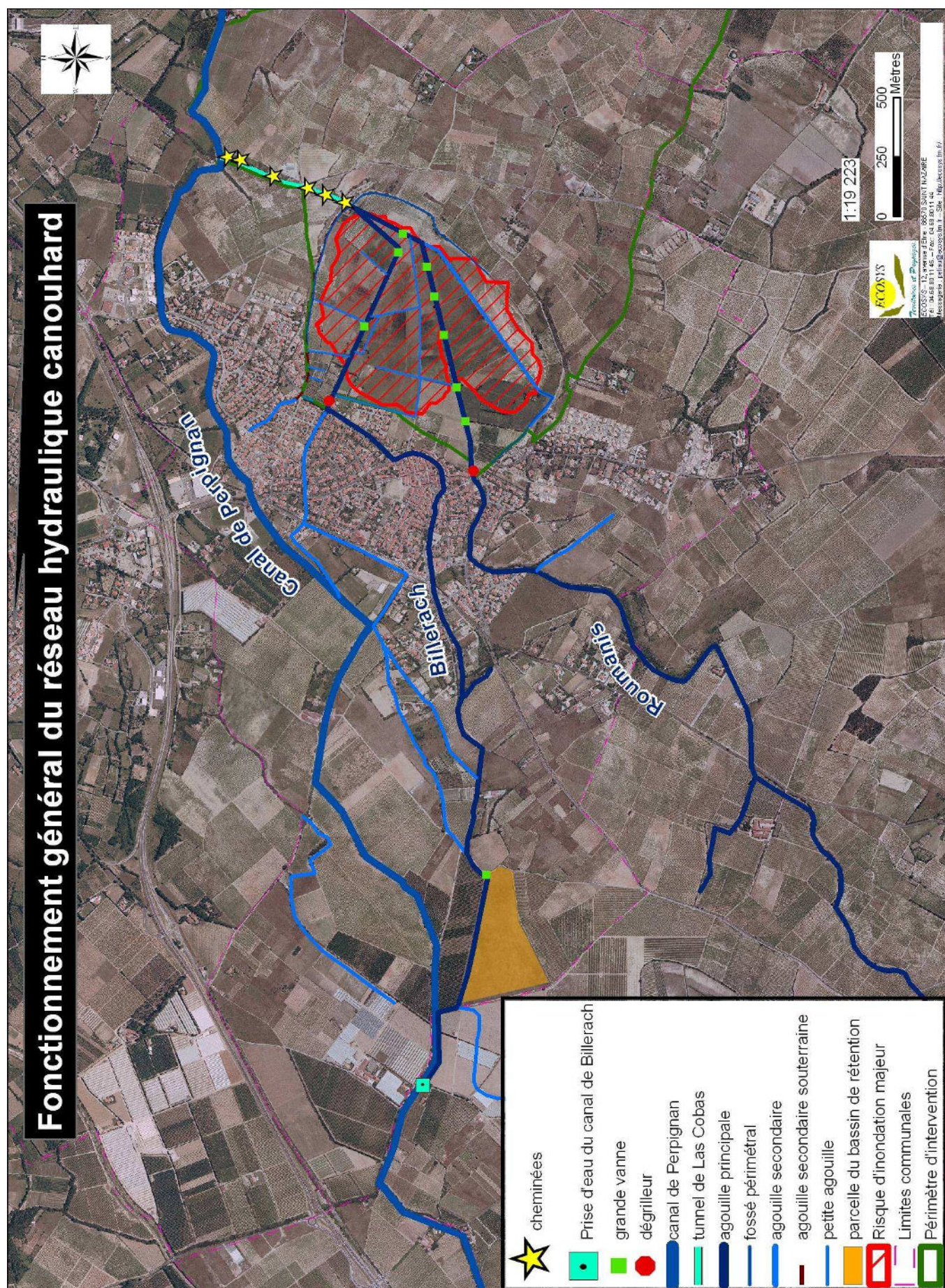
Globalement l'amélioration du contrôle des eaux passe par la gestion du ruisseau des Roumanis et du ruisseau du Correch. Elle est également dépendante de la capacité à évacuer leurs eaux par le biais du tunnel de les Coves et de la circulation dans l'ensemble des canaux.

La volonté très probable d'améliorer le fonctionnement du système hydraulique de la prade nécessite et suggère plusieurs actions :

1. Améliorer et systématiser l'entretien (curage et faucardage) des canaux,
2. Réhabiliter les anciennes agouilles notamment le fossé circulaire périmétral,
3. Remettre en service et entretenir les buses et vannes,
4. Remettre en service des puits comblés, forage(s) et bassin(s) d'irrigation,
5. Assurer l'entretien du tunnel et de ses cheminées
6. Niveler certaines parcelles,
7. Gérer l'eau (vannier) de l'arrivée dans la dépression jusqu'à sa sortie du tunnel pour maîtriser l'équilibre hydrologique de la prade et permettre l'irrigation et le drainage de toutes les parcelles
8. Sensibiliser la population aux actions entreprises sur l'entretien des canaux.
9. Définir et engager un programme d'aménagements : dégrilleurs, canaux, bassins...
10. Etablir une collaboration étroite entre les acteurs impliqués (collectivités, Syndicat, ASA)

Une première carte présente le réseau hydraulique canouhard global. Elle est suivie d'un bref état des lieux (moments forts de la description dans le rapport de présentation) et d'une carte détaillée du réseau dans la prade.

Carte 10 : Le réseau hydraulique canouhard



1. Améliorer et systématiser l'entretien des canaux

Photographie 11: La prolifération de la végétation dans le canal centra



L'entretien des canaux en général consiste essentiellement au désherbage lorsque la végétation nuit à l'écoulement de l'eau. L'entretien des agouilles soulève la question de la pollution et du recalibrage et/ou cuvelage de leur tracé.

2. Réhabiliter les anciennes agouilles

Dans l'ensemble on ne peut pas parler de réhabilitation mais plutôt d'entretien des canaux dans la prade. Bien que leur fonctionnalité ait été souvent altérée par leur délaissement, les infrastructures sont globalement opérationnelles moyennant un nettoyage et tout au plus une consolidation

Seul un canal notable mérite que l'on parle vraiment de réhabilitation. Il s'agit d'un ancien canal ou fossé qui délimite l'essentiel des parcelles irrigables dans la dépression d'où son nom de fossé périmétral. Ce canal ou plutôt ce qu'il en reste enserme la dépression en croissant à la manière de l'urbanisation mais de l'autre côté.

Il pourrait recueillir les eaux de ruissellement issu des talus Nord et Sud de la dépression (plus abondantes depuis l'artificialisation du sol par les lotissements) ainsi que celles du plateau situé à l'Est. Son rôle pourrait être double :

- Il pourrait avoir une vocation irrigante en diffusant l'eau sur les parcelles lui étant accolées

- Il pourrait constituer une barrière lors de fortes précipitations, en recueillant les eaux de pluie du plateau et limiter ainsi l'engorgement supplémentaire de la prade par ces dernières.

Photographie 12: L'éventrement du fossé périmétral au Sud de la prade



Le délaissement du fossé périmétral a engendré sa décomposition. En parcourant la prade on peut observer des traces de cet ancien canal. Son tracé a été effacé au Sud-Est de la prade. A cet endroit l'abandon de son utilisation a provoqué un désintéressement et il a été comblé et remplacé par un talus.

3. Remettre en service et entretenir les buses et vannes

Un réseau de petites vannes désuètes et de buses encombrées existe le long du canal qui longe l'urbanisation à l'Ouest de la dépression. Ce canal pourrait redevenir fonctionnel s'il était entretenu. Lors des fortes crues, il déborde et inonde parfois les riverains. L'ensemble de ces derniers doit être sensibilisé et responsabilisé dans le cas où l'on envisagerait une remise en service réelle.

Photographie 13: Vestige de vanne dans le petit canal longeant l'urbanisation



La remise en service de ce système de vannes et de buses le long du canal longeant l'urbanisation permettrait la submersion contrôlée ou mieux contrôlée des parcelles limitrophes. Elle est dépendante du bon fonctionnement du canal et donc de son entretien et son intégration dans un système hydraulique global consacré à la prade.

A l'instar des canaux la plupart des buses ne sont pas vraiment fonctionnelles car obstruées par des débris, des plantes et de la végétation morte. En elles mêmes les infrastructures sont utilisables, peu dégradées.

De nombreuses vannes de taille relativement importante jalonnent le tracé des ruisseaux des Roumanis et du Correch. Elles sont vraisemblablement toutes fonctionnelles. Cependant leur utilisation est parfois conditionnée par la défaillance ou l'encombrement du réseau hydrographique.

Photographie 14: Une vanne avec la prolifération de mousse



Photographie 15: La vanne du Correch avant sa bifurcation vers le tunnel



Le système de grandes vannes disposées le long des 2 canaux principaux est essentiel pour l'irrigation et l'évacuation de l'eau de la dépression. Ce dispositif permet d'orienter l'eau sur l'ensemble des parcelles de la prade. Accompagné d'une remise en service des canaux les grandes vannes permettraient de rétablir la mise en valeur intégrale et accomplie du bassin de rétention naturel.

4. Remettre en service des puits comblés, forage(s) et bassin(s) d'irrigation

Un ancien bassin d'irrigation dans la partie Sud-Ouest de la prade. Les feuilles et débris témoignent de l'abandon de son utilisation. Il semble pouvoir être remis en service sous peine d'un acheminement de l'eau jusqu'à lui (eau du fossé périmétral, puit et forage à proximité) et éventuellement d'un renforcement de sa structure.

Photographie 16: Un ancien bassin d'irrigation



Une multitude de puits et de forages (partiellement recensés sur la carte) existaient auparavant dans la dépression. Tous ont été négligés faute d'utilisation et la plupart d'entre eux sont désormais rebouchés. Ces anciennes installations sont peut être à rétablir et pourraient constituer des éléments essentiels dans le dispositif hydraulique de la prade.

5. Assurer l'entretien du tunnel et de ses cheminées

L'entretien du tunnel est « vital » pour assurer l'évacuation de l'eau en aval de la prade. Son entretien nécessite des précautions car l'ouvrage a été réalisé il y a plusieurs siècles.

L'entretien de ses cheminées est tout aussi important car si leur parois s'écroulent ou que des débris y tombent tout le système d'évacuation est compromis.

Photographie 17 : Une des cheminées du tunnel située derrière le Mas de Les Coves



6. Niveler certaines parcelles

Photographie 18: Le nivellement de parcelle pour irriguer à partir du fossé périmétral



Le fossé périmétral a été comblé et même remplacé par une petite butte dans sa partie Sud-Est. Il est difficile de s'imaginer aujourd'hui que les terres environnantes de la prade aient auparavant été irriguées grâce à son fonctionnement.

Si le fossé périmétral est remis en service à des fins d'irrigation, il faudra vraisemblablement accompagner sa restauration du nivellement de l'ensemble des parcelles.

Ceci pour permettre aux eaux de les arroser et d'aboutir pour leur excédent dans les ruisseaux majeurs afin d'être évacués vers le tunnel.

7. Gérer l'eau

Hormis la mise en place d'un réseau hydraulique fonctionnel, il faudra gérer la circulation et l'évacuation de l'eau. Un vannier pourrait mener cette gestion dans la prade et éventuellement sur l'ensemble du territoire canouhards.

8. Sensibiliser la population

La sensibilisation de la population semble être essentielle dans l'optique d'une remise en valeur de la prade. En effet, il semble important tout d'abord qu'elle soit informée de ce qui se passe au sein de sa commune. D'autre part et surtout la remise en valeur et la protection de la prade nécessitent que les canouhards veuillent bien de ce projet.

Ainsi, ils pourraient participer plus volontairement à l'entretien des canaux et prendre conscience de la nuisibilité des déchets répandus dans la dépression en termes de pollution, mais aussi de circulation de l'eau. Enfin, ils pourraient réaliser à quel point cet espace en milieu périurbain est une aubaine en termes de cadre de vie et d'opportunité d'échapper momentanément à l'artificialisation du milieu urbain. Pour l'instant, la richesse de la prade n'est peut-être pas forcément flagrante et en « danger », mais avec la diffusion de l'urbanisation dans la plaine et la pratique de mauvaises habitudes la

qualité de ce site pourrait profondément être altérée.

9. Définir et engager un programme d'aménagements

On peut envisager plusieurs nouveaux aménagements :

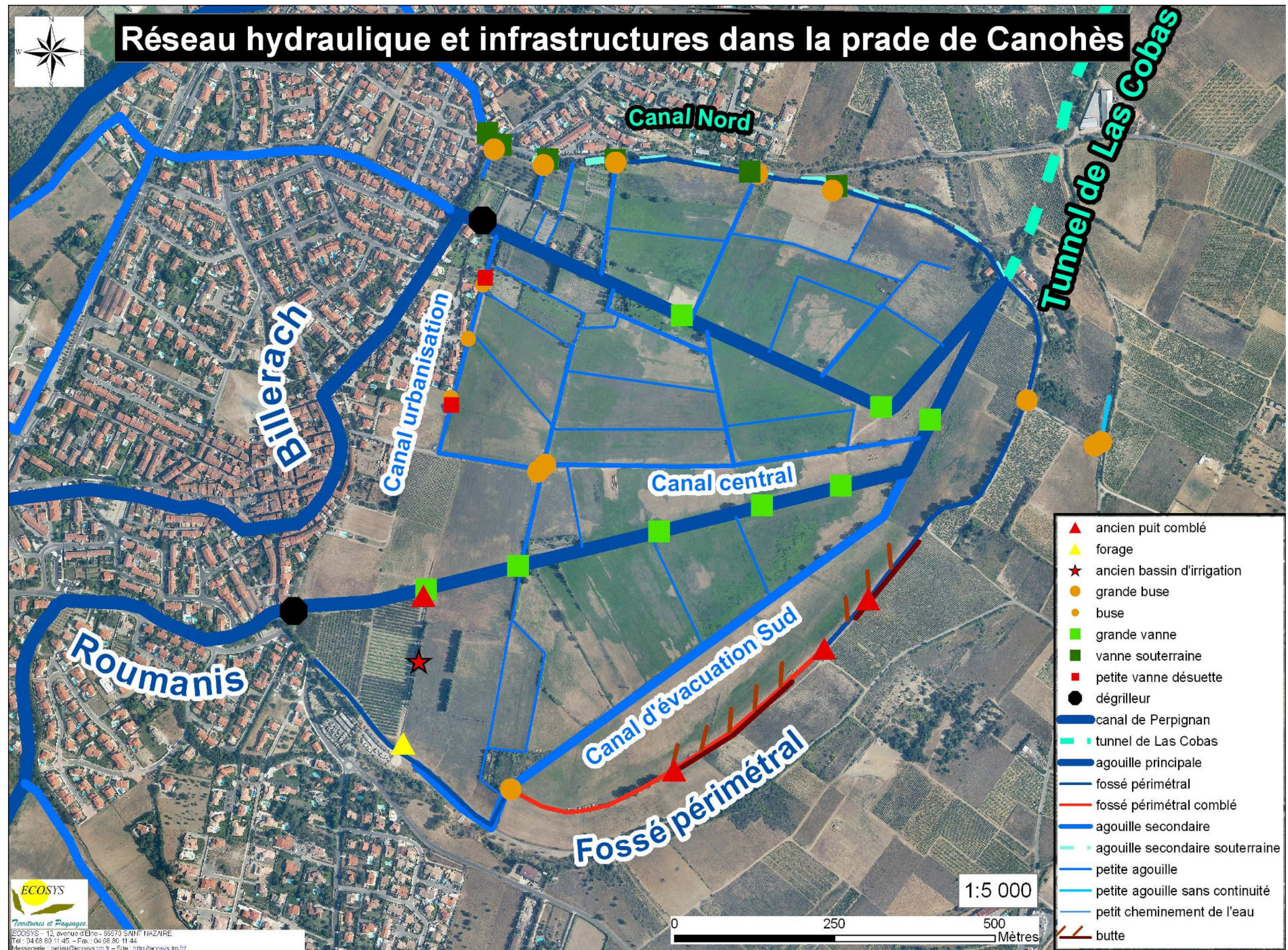
- De nouveaux canaux ou la reconstitution de canaux effacés par le temps (notamment dans la partie Sud de la prade), des dégrilleurs dans la prade et notamment à l'entrée du tunnel,
- Une mare avant l'entrée de l'eau dans le tunnel par ablation de la terre entre les 2 principaux canaux sur environ 250 mètres avant leur confluence,
- Des canaux acheminant l'eau du plateau vers la dépression et notamment le fossé périmétral, des puits, bassins d'irrigations, vannes et buses pour la maîtrise de l'eau, un cuvelage des canaux ou un renforcement des berges...

10. Etablir une collaboration étroite entre les acteurs impliqués (collectivités, Syndicat, ASA)

La collaboration et la coordination entre les acteurs concernés par le fonctionnement du réseau hydraulique sont primordiales. Sans elles il paraît difficilement envisageable de permettre une gestion efficace de l'ensemble des ouvrages.

Les responsabilités et les tâches qui incombent aux uns et aux autres doivent être clairement définies pour assurer une bonne gestion de l'eau

Carte 11 : Réseau hydraulique et infrastructures dans la prade



3 ANALYSE FONCIERE

31 SYNTHESE DES DONNEES CADASTRALES - COMMUNES DE CANOHES ET DE POLLESTRES

3.1.1 Surface moyenne du parcellaire communal et répartition des natures cadastrales

Evaluation de la structure du parcellaire foncier

Les communes de **Canohès** et de **Pollestres** présentent des surfaces moyennes parcellaires faibles puisque de l'ordre de 20 à 25 ares (bâti et non bâti confondus).

Les moyennes sont très nettement inférieures à la moyenne départementale (0 ha 53 a 93 ca).

La surface moyenne parcellaire non bâti est de 57 a 36 ca sur la commune de Pollestres et légèrement inférieure sur la commune de Canohès avec 47 a 02.

Canohès et Pollestres ont un parcellaire de taille réduite non adapté à la mécanisation (surtout à Canohès) et contraignant du point de vue de la restructuration foncière.

Occupation du sol, selon les Natures Cadastreales recensées

Les deux communes présentent une répartition de l'occupation du sol différente, bien que toutes deux soient à forte tendance viticole.

Ainsi **Canohès** est occupée à 68% par des espaces agricoles : son territoire est couvert par 283 ha de Vigne (35%), 240 ha de Terre (29%) et 35 ha de Vergers (4%).

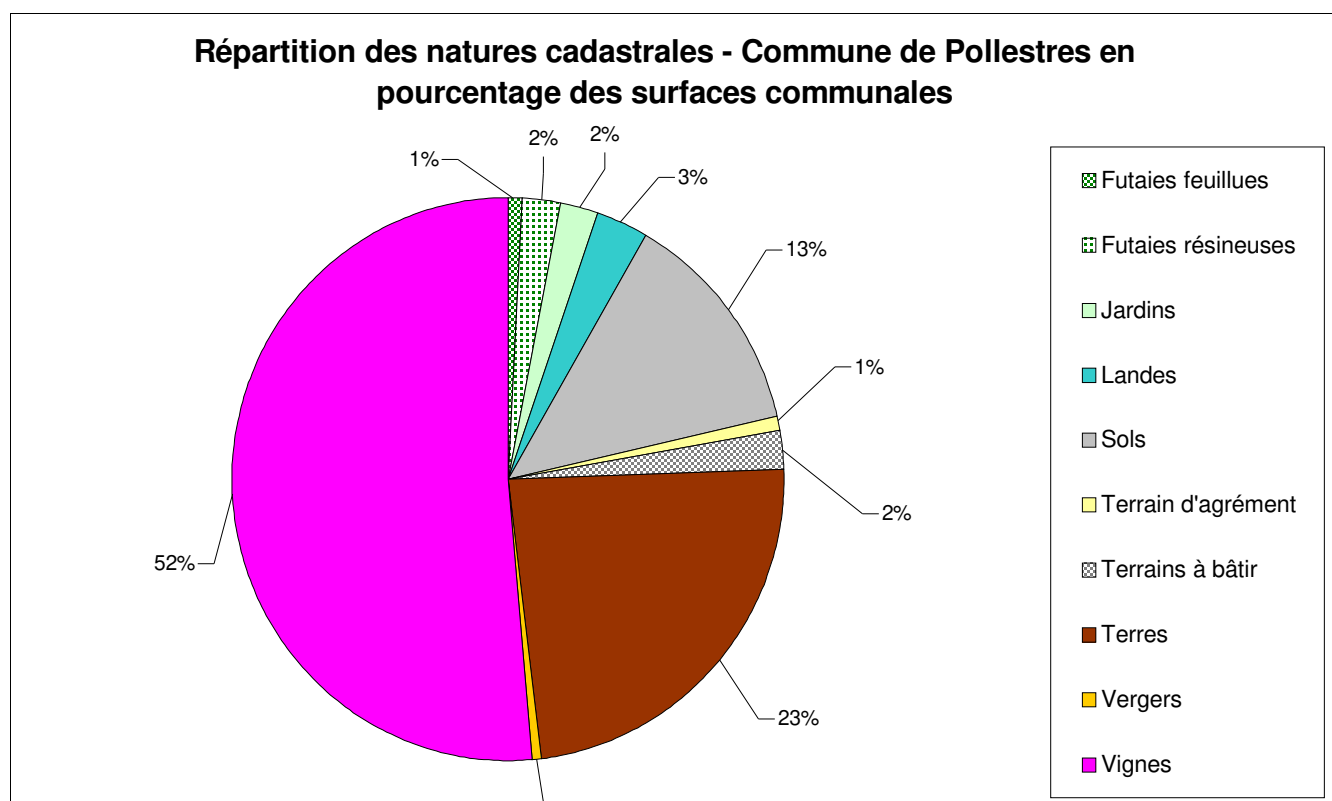
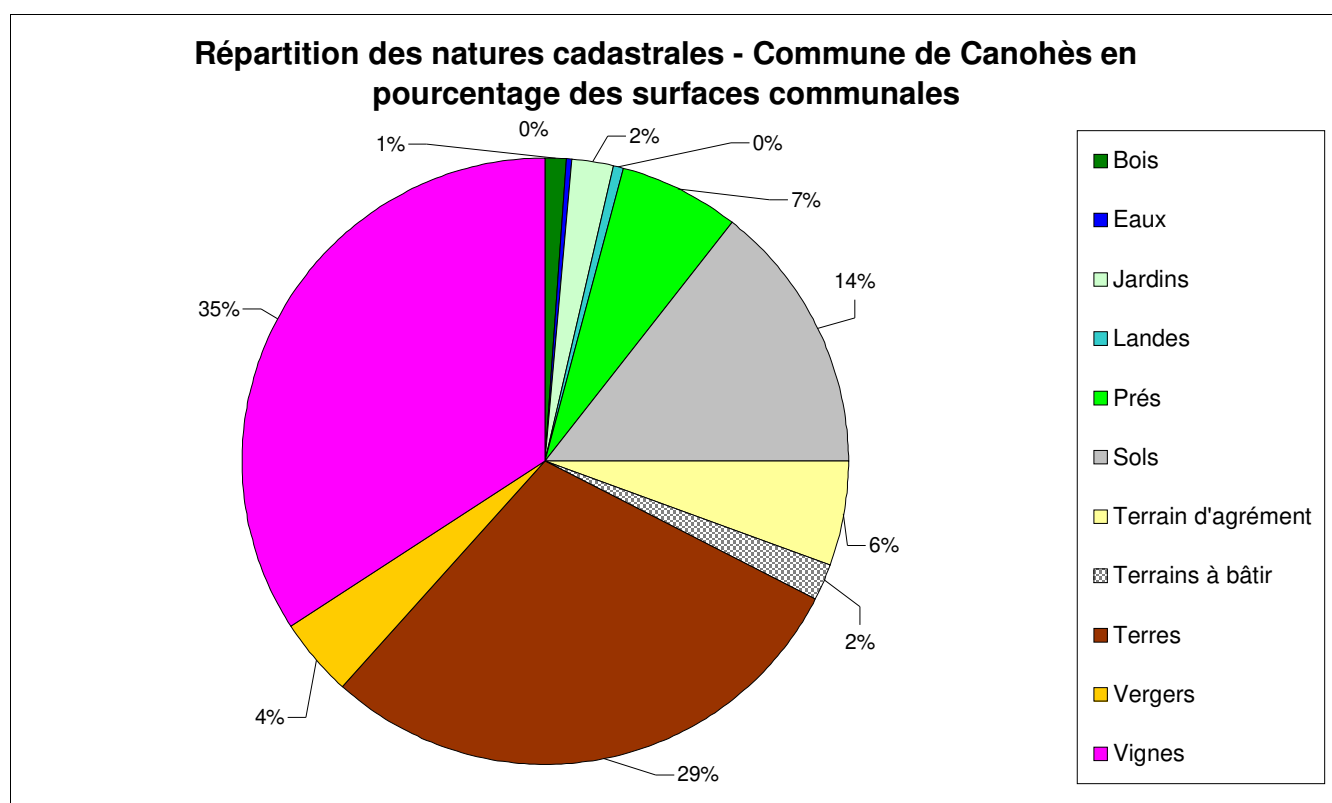
Les terrains d'agréments sont fortement représentés sur Canohès (6%) soit près de 50 ha. Les prés occupent également une place non négligeable (7%) soit environ 58 ha.

La commune de **Pollestres**, est quant à elle couverte à 76% par des surfaces cultivées, 394 ha de Vignes (52%), 180 ha de terres (23%) et 5 ha de vergers (1%).

NB : La carte d'occupation du sol présentée p.34 (Graphique 3) reflète bien mieux la réalité que l'étude des natures cadastrales, car force est de constater que les modifications d'occupation du sol ne sont pas toujours répercutées au niveau du cadastre, on remarque notamment un grand nombre de parcelles cadastrées en nature de vigne qui sont aujourd'hui en lande.

Les données relatives au SCOT dans l'analyse foncière font référence au périmètre du SCOT Tel qu'il était défini au début de l'année 2009. On dénombrait alors 76 communes adhérentes.

Graphique 6 : Répartition des natures cadastrales (parcellaire bâti et non bâti confondu)



Source : DGI 2007

3.1.2 Surface moyenne des comptes de propriété

Evaluation de la diversité et la multiplicité de la propriété foncière

Globalement, la commune de ***Canohès*** comporte ***2 290 comptes de propriété*** et celle de ***Pollestres*** ***1 636 comptes*** différents.

En termes de surface moyenne, Canohès se caractérise par une moyenne de surface par compte de propriété faible (très proche de celle du canton d'ailleurs).

Les surfaces moyennes de comptes de propriété sont sensiblement différentes sur chacune des communes :

- Sur la commune de Canohès, elle est de 0 ha 36 a 12 ca.
- Sur la commune de Pollestres, elle est de 0 ha 46 a 84 ca (plus proche de celle du SCOT de la Plaine du Roussillon).

Rappelons que la surface moyenne des comptes de propriété est de :

- ✓ à l'échelle du SCOT de la Plaine du Roussillon : 0 ha 47 a 12 ca,
- ✓ à l'échelle du Canton : 0 ha 35 a 66 ca.

Cette analyse met en avant la multiplicité de la propriété foncière.

32 MARCHES FONCIERS RURAUX ET PERIURBAINS SUR LA COMMUNE DE CANOHES

3.2.1 Origines et spécificités des données

Sources d'information

La base de données correspondant au marché foncier de l'espace rural transmise par la S.A.F.E.R. LR est constituée à partir de deux sources d'information :

D'une part les DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) correspondant aux **Projets de Vente** légalement adressés par les Notaires à la S.A.F.E.R. Elles portent sur les zones naturelles et agricoles (NC, NB, ND, NA des POS ou A, N et AU des PLU). L'exhaustivité des données ne peut pas être assurée, certaines notifications ne nous étant pas transmises par les notaires (sans pour autant être chiffrables et quantifiables). A contrario, certains projets de vente n'ayant pas abouti peuvent également se trouver ponctuellement inclus dans la base de données si aucune information contradictoire n'est parvenue à la S.A.F.E.R. au cours de l'année concernée.

D'autre part, les actes notariés réalisés par la S.A.F.E.R. LR dans le cadre de son activité d'opérateur foncier rural. Il s'agit de rétrocessions de biens acquis par la S.A.F.E.R. à l'**Amiable** ou par exercice de son **Droit de Préemption**. De fait, les transactions opérées via la S.A.F.E.R. sont par nature sûres et certaines, elles sont réalisées à l'échelle de l'espace agricole et rural, environnemental, à destination d'agriculteurs, de collectivités locales, de privés, d'investisseurs, d'organismes d'Etat...

Eléments descriptifs et structuration de la base de données :

Le marché de l'espace rural est segmenté en trois sous-marchés : le Marché Agricole, le Marché Non Agricole et le Marché Forestier, selon les critères inhérents à la destination future des biens fonciers.

La répartition des différents marchés est la suivante :

- ✓ **Le Marché Agricole (MA)** est alimenté par les notifications du marché des vignes, des cultures spéciales (maraîchage, horticulture, pépinières, serres et vergers), des terres et prés.
- ✓ **Le Marché Non Agricole (MNA)** est, quant à lui, agrémenté par les notifications portant sur les marchés des collectivités, des espaces résidentiels et de loisirs, par le marché des espaces non productifs (landes, friches et étangs).
- ✓ **Le Marché Forestier (MF)** est constitué de transactions de biens boisés et de biens mixtes à prépondérance forestière (biens mixtes à plus de 50% de bois ou landes).

3.2.2 Données de référence

✓ Cette analyse a été réalisée **uniquement** sur la commune de **Canohès**, commune support du projet de PAEN et représentant 83% de la zone d'étude.

✓ Pour la période 2004-2008, à l'échelle de Canohès, **38 transactions** ont été recensées, pour un total de **19 ha 73**, soit une moyenne annuelle de **7,6 transactions** par an pour près de 4 ha.

Aucune rétrocession SAFER n'a été réalisée sur la commune de Canohès entre 2004 et 2008.

3.2.3 Dynamique d'évolution du marché rural sur les 5 dernières années à l'échelle communale

En raison du faible nombre de transactions chaque année, il est difficile de dégager une tendance d'évolution du marché sur la commune.

Globalement, le marché foncier local s'avère peu actif.

Répartition en surface et en valeur des différents marchés fonciers

A noter qu'aucune transaction ne concerne le Marché Forestier.

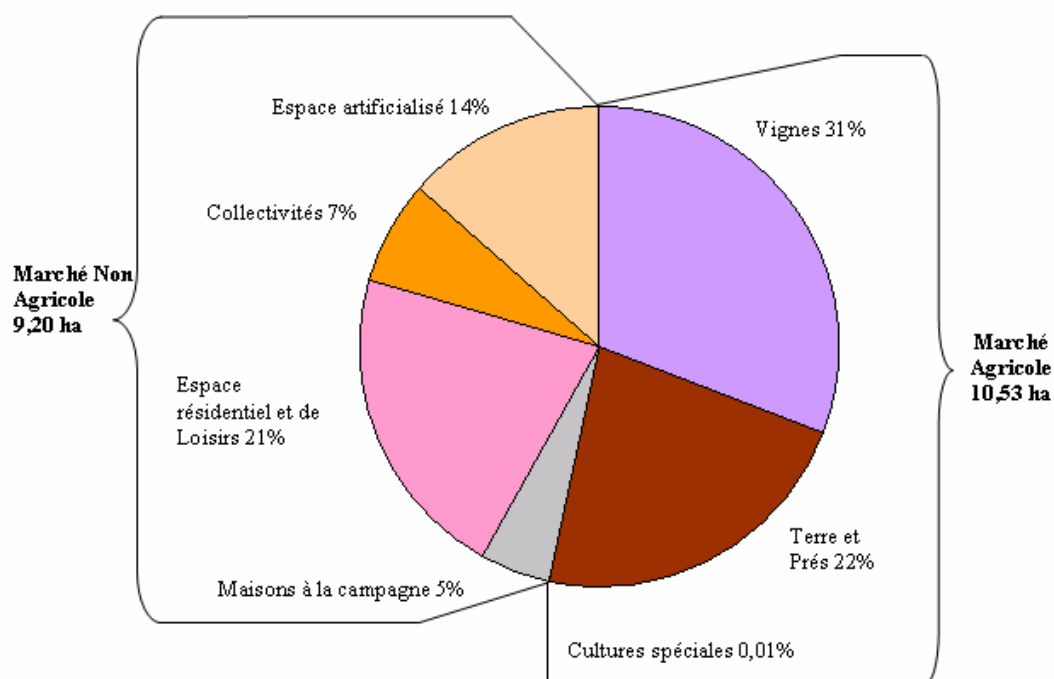
A l'échelle de la commune de Canohès, de 2004 à 2008, 38 transactions constituent le Marché de l'Espace Rural.

En nombre et en surface, le marché est réparti en parts sensiblement égales entre le marché agricole (MA) qui présente un volume de 18 transactions et une surface de 10,5 ha (53%) et le marché non agricole (MNA) comptabilisant 20 transactions et 47 % de la superficie.

Par contre en valeur, le Marché Non Agricole représente 88% des transactions (1 400 K€) contre 12% pour les transactions agricoles (188 K€).

- *Répartition en surface et valeur des marchés*
 - *Répartition des différents marchés (cumulés de 2004 à 2008), **en surface***

Figure 4 : Répartition des différents marchés en surface entre 2004 et 2008



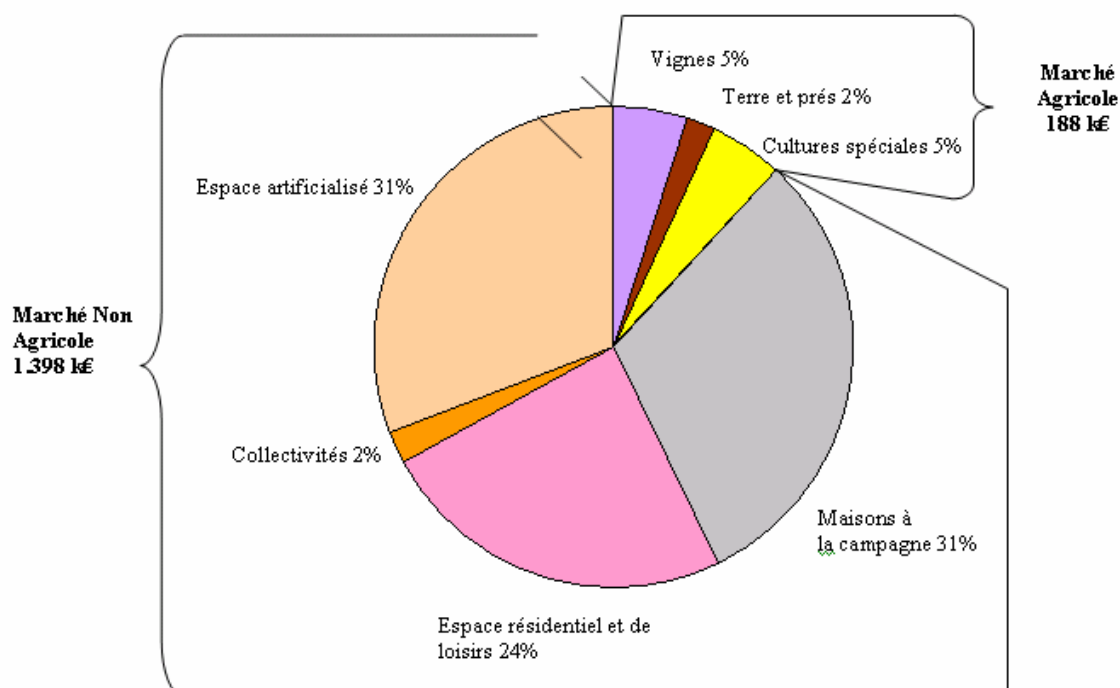
Au niveau de la commune de Canohès, **le marché agricole** est caractérisé pour la période 2004-2008 par une surface vendue d'un peu moins de **11 ha**. **Les surfaces en vignes** occupent la plus grande place, **6 ha**. Le marché des Terres représente en surface 4 ha 42.

Le marché non agricole est légèrement en deçà du marché agricole en surface (d'environ 1 ha 30 sur 5 ans, soit un peu moins de 7% de moins), **ce qui n'est pas le cas en valeur**.

Ce marché est constitué en majorité par le marché des espaces de loisirs (4 ha 25) et des espaces artificialisés (2 ha 70), suivi par le marché des collectivités (1 ha 34 sur 5 ans) et enfin le marché dit "des Maisons à la campagne" (bâties à usage non agricole) pour un peu moins d'un hectare.

- **Répartition des différents marchés : cumulés de 2004 à 2008, en valeur :**

Figure 5 : Répartition des différents marchés en valeur entre 2004 et 2008



En valeur, le marché non agricole équivaut à plus de sept fois celui du marché agricole (pour 7 % de moins en surface) les transactions en vue de l'artificialisation de l'espace et celles des bâtis ruraux (maison à la campagne) constituent les parts les plus importantes de ce marché.

Pour le marché agricole, le marché des Vignes ne représente que 5% de l'ensemble. Il est à part égal avec le marché des Cultures spéciales (la présence d'un bâti sur l'unique transaction du marché des cultures en étant la cause).

33 INDICATEURS SPECIFIQUES

Les indicateurs spécifiques utilisés, tels que *l'indicateur de mutation de l'espace rural* et *l'indicateur de perturbation du marché agricole* montrent respectivement que le **marché de l'espace rural est peu actif** sur la commune de Canohès et que le **marché agricole est fortement perturbé par les acquisitions des non-agriculteurs** : présence importante d'acquéreurs non-agriculteurs et prix déconnectés des valeurs agricoles.

34 DONNEES CADASTRALES ET DU MARCHE FONCIER DE LA ZONE D'ETUDE

3.4.1 Analyse des données cadastrales

Surface moyenne du parcellaire

✓ Structure foncière (bâti et non bâti confondus)

La surface moyenne de l'ensemble des parcelles (bâti et non bâti) a été calculée par commune pour la zone étudiée.

Tableau 3 : Structure foncière de la zone d'étude

Structure foncière

Communes	Surface Communale de la zone d'étude	Nombre parcelles	Surface moyenne parcellaire
CANOHES	222 ha	493	45 a 03 ca
POLLESTRES	36 ha	43	83 a 72 ca
TOTAL	258 ha	536	48 a 13 ca

Source : DGI 2007

La zone d'étude présente dans son ensemble une moyenne parcellaire de 48 a 13 ca, alors que par commune les surfaces moyennes parcellaires varient fortement. En effet, la surface moyenne sur Canohès est de 45 ares et sur Pollestres de près de 84 ares.

Surface moyenne des comptes de propriété

Globalement, la zone d'étude de la commune de **Canohès comporte 242 comptes de propriété** et celle de **Pollestres 24 comptes** différents.

Les surfaces moyennes de comptes de propriété sont sensiblement différentes sur chacune des communes :

Zone d'étude de la commune de Canohès : 0 ha 92

Zone d'étude de la commune de Pollestres : 1 ha 50

Zone d'étude globale : 0 ha 97.

Identification de l'origine géographique et catégories socio-professionnelles des vendeurs et acquéreurs

- 59% des surfaces ont été vendues (soit 9 ha 93) par des résidents locaux (Canohès et Pollestres).
- 77% des surfaces sont acquises (soit 12 ha 83) par des résidents locaux et 19% par des résidents du département.

Sur ce site, le marché s'effectue donc principalement entre les "locaux".

- ***68% des surfaces sont vendues (soit 11 ha) par des retraités*** ou sans profession, 24% par la SAFER (soit 4 ha) et les 11% restant se répartissent entre les agriculteurs (0,80 ha) et les non agriculteurs (soit 0,92 ha).
- ***51% des surfaces sont acquises (soit 8 ha 47) par des agriculteurs*** (essentiellement les parcelles en vigne), 29% (4,9 ha) par des non agriculteurs et 17% par des retraités (2,86 ha).

3.4.2 Déclinaison parcellaire du marché foncier local

Afin de réaliser l'étude détaillée d'évolution du marché rural, n'ont été ici retenues que les parcelles mutées à l'intérieur de la zone d'étude sur la période 2004-2008.

26 parcelles (dont 2 sur Pollestres) ont fait l'objet de projets de vente au travers de 19 Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), sur la zone d'étude pendant la période de référence de 5 ans. S'y ajoute une rétrocession SAFER, enregistrée pendant cette période sur la commune de Pollestres (4 parcelles et 3 ha 97).

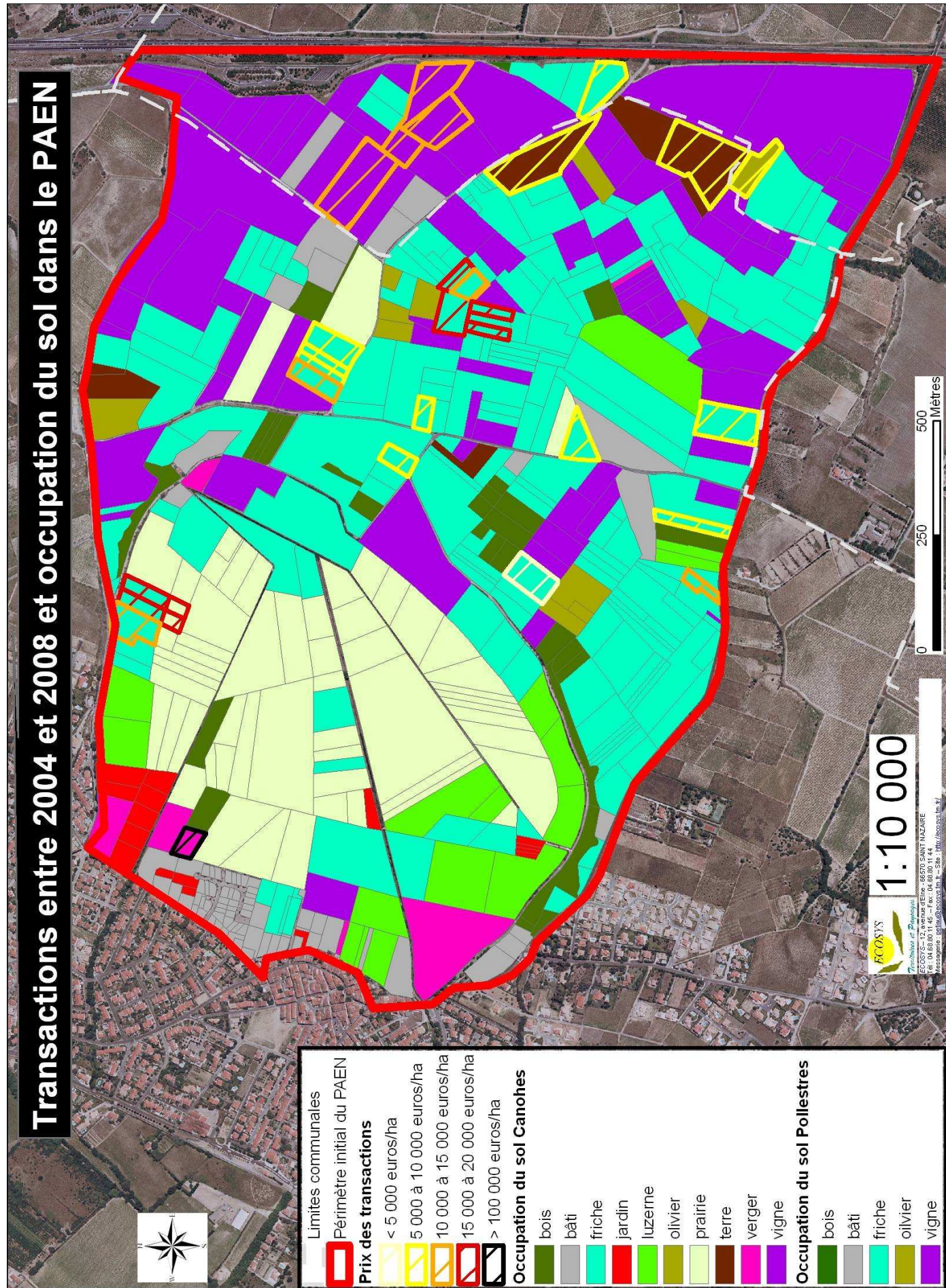
Occupation du sol et prix des parcelles vendues

Les parcelles mutées sont **principalement des parcelles viticoles**, soit 60% (9ha 98) de la surface totale. Viennent ensuite les terres qui correspondent à 39% (6ha 46) de la surface. Les prés restent anecdotiques (0 h 28).

Les **prix des transactions** s'étendent de 4.661 €/ha (soit 0,46 € / m²) à 108.565 €/ha (soit 10,8 €/m²), toutes occupations du sol confondues.

Globalement, les prix pratiqués en Terre et Vignes sont en décalage avec la valeur vénale des parcelles à des fins agricoles ; les prix moyens constatés sur les 20 transactions concernées sont de 12,5 K€ / ha pour les Vignes et de 10,5 K€ pour les Terres, alors que les prix du marché (agricoles) sont bien inférieurs (2 000 €/ha les prés, 6 à 9 000 €/ha les vignes et 2 500 à 3 000 €/ha les terres).

Carte 12 : Transactions et occupation du sol



35 LES TENDANCES ET CARACTERISTIQUES ACTUELLES, A DIRE D'EXPERT.

✓ A l'échelle communale

Globalement, ***sur la commune de Canohès le marché foncier est faible : peu de transactions et peu de demandes agricoles.***

Le marché est spéculatif, avec des prix élevés pour les transactions à destination de terrains de loisirs.

L'activité agricole étant en baisse (la viticulture particulièrement), ***de nombreuses parcelles restent incultes*** et le développement des friches est flagrant.

✓ A l'échelle du site d'étude

La zone de la prade a plutôt une vocation de cultures fourragères. Cette zone est encore relativement entretenue mais ***les transactions foncières sont rares***. Une partie de la prade est actuellement ***à la vente mais le prix demandé n'ayant plus rien à voir avec la valeur agricole du terrain, les transactions ne se font pas.***

Sur ***le plateau viticole*** la déprise est beaucoup plus marquée et les friches plus nombreuses. La fermeture de la cave coopérative de Canohès et ***le contexte général de crise viticole, associés à la structure foncière*** (micro parcellaire) de ce secteur en font ***une zone difficile à valoriser économiquement.***

Pollestres

✓ A l'échelle communale

La problématique de la commune de Pollestres est un peu différente de celle de Canohès : l'agriculture aurait tendance à y être un peu plus dynamique, mais les modifications régulières du PLU et l'urbanisation galopante qui y est associée, freinent fortement les transactions foncières à des fins agricoles. La commune a des projets de développement importants ; on constate notamment un fort accroissement des zones d'activités.

Dans les zones moins proches du village, la crise viticole se fait sentir comme ailleurs (cave coopérative de Pollestres en cours de fusion avec celle de Ponteilla).

✓ A l'échelle du site d'étude

La partie de la zone d'étude située sur la commune de Pollestres est séparée du reste de la commune par l'autoroute, les logiques sont donc proches de celles de Canohès : le micro parcellaire et le contexte viticole amenuisent le marché foncier. Quelques transactions viticoles sont réalisées à destination des 2 ou 3 viticulteurs dynamiques de la commune

- Bilan et perspectives

Sur la zone de la prade où la déprise est moins marquée, un ajustement des prix devrait permettre de positionner des groupements d'éleveurs qui recherchent des surfaces pour l'implantation de cultures fourragères.

L'avenir viticole de la zone de plateau paraît compliqué étant donné les difficultés économiques de la filière, la diminution du nombre d'exploitants et la structure parcellaire qui n'est plus adaptée aux techniques culturales actuelles (mécanisation).

La constitution d'îlots fonciers conséquents pourrait permettre ***l'implantation de vergers*** sur cette zone (conditions adéquates, notamment pédologiques, et filière arboricole dynamique en recherche de foncier).

Notons par ailleurs le développement des ventes de terrains de loisirs, ayant tendance à dévier vers de la cabanisation. Sans intervention de la Collectivité pour enrayer ces phénomènes, il a été constaté dans d'autres communes que ces pratiques s'intensifient et qu'il est ensuite difficile de rendre leur destination agricole à ces biens.

II - Motifs du choix du périmètre

La pertinence de la localisation du périmètre apparaît essentielle :

En effet :

- 1 D'une part, les objectifs poursuivis sur le périmètre défini, l'application des moyens mis en œuvre pour y répondre et les résultats escomptés seront fortement conditionnés par la cohérence de la délimitation.
- 2 D'autre part, une fois le PAEN approuvé, c'est une servitude qui s'imposera notamment aux documents d'urbanisme des communes concernées. Ces documents devront rester compatibles avec l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels inclus dans le périmètre. Enfin, c'est dès son institution que le périmètre doit être compatible avec les documents d'urbanisme et périmètre de Zone d'Aménagement Différée en vigueur (Article L143-1 DU Code de l'Urbanisme).

Ainsi, à partir d'un périmètre initial d'étude (1), différentes options de choix d'un périmètre ont été établies (2).

Ces deux étapes , après prise en compte des contraintes de compatibilité du périmètre avec les documents d'urbanisme et les zones d'aménagement différé (3), ont permis d'aboutir au choix du périmètre retenu (4).

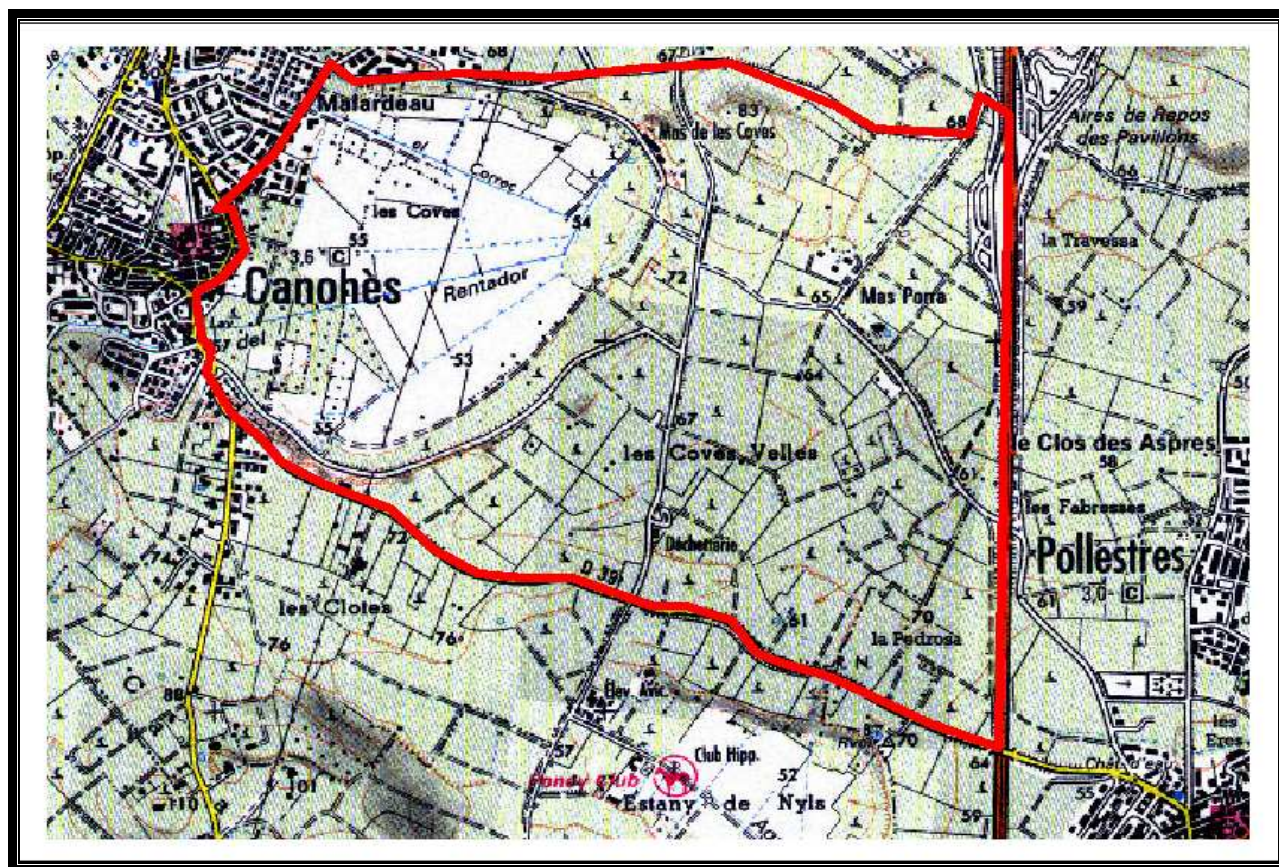
1 PERIMETRE INITIAL D'ETUDE

Le périmètre initialement envisagé était essentiellement délimité par des voies de circulation et l'urbanisation :

- à l'Est par l'autoroute A9 (située sur la commune de Pollestres),
- au Sud par la route départementale 39 menant à Pollestres et en limite de Ponteilla.
- à l'Ouest par le bourg en « croissant » de Canohès,
- au Nord par les habitations (Chemin de las Cobas) et le chemin de Saint-Guichou, emprunté pour un accès à la voie rapide menant à Perpignan.

La délimitation du périmètre devait être affinée par des critères techniques issus de l'étude paysagère, foncière et environnementale, mais aussi en fonction des projets des Municipalités et des observations des acteurs du territoire.

Carte 13: Les limites initiales du PAEN



Le périmètre initial d'étude recouvrait 272 hectares

2 DELIMITATION TECHNIQUE DU PERIMETRE

La prise en compte des éléments de l'analyse territoriale, environnementale et foncière, les orientations d'urbanisme envisagées, ont permis d'établir différentes hypothèses de délimitation du périmètre.

Ces hypothèses sont présentées par secteurs géographiques dans le développement ci-dessous et identifiées en fin de présentation sur une carte de synthèse (Les couleurs des titres de parties reprennent celles de la carte qui suit).

Limites 1 Nord: « Secteur du Canal de Perpignan et de la bergerie » :

→ La limite initiale envisagée suivait le chemin Saint Guichou. Au vu des différents critères d'analyses, quatre possibilités de nouvelles limites du PAEN dans ce secteur s'offraient :

 **Une délimitation (1) basée sur une limite visuelle proposée par l'étude paysagère.** Cette limite visuelle découlait en partie de la topographie (talus), d'une haie d'arbres et de la présence de la bergerie. Elle présentait 3 inconvénients :

- Elle n'intégrait pas la bergerie
- Basée sur le critère visuel, elle tronquait les limites parcellaires ce qui peut poser problème aux éventuelles acquisitions foncières.
- Elle n'intégrait pas la zone Np des cheminées du tunnel de « Les Coves ».

 **Une limite (2) coïncidant avec le Canal de Perpignan au Nord et intégrant la zone Np à l'Ouest,** au-delà de laquelle se situe le projet du Mas Gaffard d'une zone d'activités économiques. Cette limite apparaissait la plus opportune pour les raisons suivantes :

- Elle englobe la seconde zone Np prévue au PLU et intègre de ce fait les cheminées (correspondant à des emplacements réservés) du tunnel de « Les Coves » élément hydraulique (seul exutoire de la prade) et patrimonial essentiel.
- Elle est confortée par les entités et limites visuelles : haies de la zone Np et ripisylve du Canal de Perpignan (dont une partie devrait être protégée au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme).
- Elle intègre la bergerie qui peut être nécessaire dans l'éventualité d'une relance de l'activité pastorale.
- Elle intègre également le Canal de Perpignan : élément fort du territoire canouhard et cheminement déjà existant de circulation douce, qui pourrait structurer un réseau plus vaste comme prévu dans le PADD du PLU, à envisager dans le programme d'action.

 **Une délimitation (3) qui au-delà de la précédente, ajoutait l'intégralité des parcelles qui restent classées en zone A au Nord du Canal de Perpignan** sur la Commune de Canohès.

 **Une délimitation (4) en deçà du périmètre initial d'étude et du chemin Saint Guichou qui reprenait une limite visuelle** essentiellement formée par un talus et sa végétation mais excluait des parcelles encore occupées par la vigne.

 **La limite (2) coïncidant avec le Canal de Perpignan au Nord et intégrant la zone Np à l'Ouest a été retenue comme techniquement la mieux adaptée.**

Limite 2 Nord: « Secteur du lotissement des balcons de la prade / partie Ouest du chemin Saint Guichou » :

➔ La limite initiale suivait également le chemin Saint Guichou. Deux projets urbains prévus au PLU et l'urbanisation existante empêchent toute extension du périmètre au Nord de ce chemin :

- Projet de création d'une zone d'activité économique du Mas Gaffard (zone 1AUzz du projet de PLU).
- Projet de création d'une zone d'habitation (zone 1AUh du projet de PLU).
- Une zone déjà urbanisée (zone UB du POS en vigueur).

Au Sud de cette limite initiale, il était possible d'envisager deux ajustements du périmètre :

 **Une délimitation (1) qui suit le chemin Saint Guichou au départ et le quitte au Sud pour rejoindre la limite de la Zone Humide** à la hauteur de l'intersection entre chemins de Guichou et de « Les Coves. Elle avait éventuellement l'avantage de se coller au périmètre réglementaire de la zone humide.

 **Une délimitation (2) qui excluait les jardins situés au Nord Ouest de la Prade,** unité paysagère et foncière très différente du reste de la prade en prairie.

Sur cette limite 2 Nord, une multitude de délimitations étaient possible avec la combinaison des divers critères. Dans tous les cas cela aurait mené à une réduction du périmètre. L'opportunité de protéger et de mettre en valeur l'ensemble de la prade, l'intégralité des haies, berges et ripisylves des canaux (protection prévue dans le cadre de l'élaboration du PLU au titre de l'article L 123-1-7), d'intégrer le Mas de « Les Coves » et le début du tunnel ; ainsi que la délimitation en zone Np par le PLU sont autant d'arguments qui ont incité à ne pas modifier ici la limite initialement envisagée. Elle coïncide en plus à des limites d'entités visuelles. Elle revient à englober un maximum de terres agricoles et naturelles.

 **La limite retenue est celle envisagée initialement qui suit le chemin Saint Guichou. Elle tient compte des projets urbains au Nord et intègre les jardins au Sud.**

Limite Ouest: « Secteur du Vieux village et du cimetière » (de la fin du chemin Saint Guichou à la fin de l'urbanisation au Sud))

➔ La limite initiale suivait la voirie qui traverse l'urbanisation (notamment le village ancien) et la D39 en direction de Pollestres. Cette limite devait être modifiée : le PAEN ne doit comprendre aucune zone urbanisée ou à urbaniser.

La logique était d'intégrer au maximum les parcelles qui restent en zones N et A dans le projet de PLU et localisées dans la dépression salée.

☞ En conséquence, une **délimitation (1) Ouest longe les parcelles déjà urbanisées (U et NA du POS classées en U du projet de PLU) et englobe toutes les parcelles non construites et classées en zones Np, N et A** dans le projet de PLU. Cette limite exclue donc les parcelles urbanisées :

- La zone UA du POS (village ancien)
- les zones UB du POS (village, cimetière et talus Sud de la prade)
- la zone NA du POS (joutant le village ancien)

Cette délimitation qui répond à l'obligation d'exclure les zones urbaines ou à urbaniser mais passant au plus près d'elles, intègre le plus en amont possible, le tracé des 2 émissaires de La prade (Le Correch et les Roumanis). Ceci est en cohérence avec l'action prévue sur l'hydraulique (cf. Programme d'action).

Il est à noter que :

☞ La limite Ouest de la Zone Humide passe dans l'urbanisation au Nord et ne comprend pas certaines parcelles prévues en Np par le PLU au Sud.

☞ De même, la limite Ouest de la ZNIEFF de type II ne comprend pas non plus certaines parcelles prévues en Np par le PLU.

La limite du PAEN ne pouvait donc se caler rigoureusement sur les limites de la zone humide ou de la ZNIEFF.

► **La limite (1) retenue est celle qui se tient au plus près des zones urbaines ou à urbaniser.** Elle se cale sur les limites parcellaires et non selon le zonage du POS et du PLU qui comprennent des parties de parcelles. Elle exclue les emplacements réservés 13 et 26 relatifs à la création d'un espace de stationnement et à l'aménagement d'un carrefour respectivement situé à l'extrême S-O et à l'extrême N-O de la prade.

Limite Sud : « Secteur du cimetière et de la route de Pollestres » (de l'entrée du canal des Roumanis dans la prade au croisement de la D39 et de l'A9)

➔ La limite initiale suivait la D39.

Trois autres délimitations ont été envisagées :

👁 Une délimitation qui excluait certaines parcelles en bordure Nord de la D39 en raison d'une limite visuelle marquée par un talus et sa végétation.

👁 Une délimitation qui incluait les parcelles initialement prévues par le projet de zonage du PLU de Canohès en Np et Ap (initialement prévue dans le projet de PLU).

👁 Une délimitation qui incluait toutes les parcelles qui restent classées en zone A au projet de PLU, jusqu'à la limite communale. Cela aurait marqué la volonté de stopper au Sud l'urbanisation en croissant autour de la dépression ; le croissant qui se poursuivra avec le mas GAFFARD au Nord.

► **La limite retenue est celle envisagée initialement qui se cale sur la limite forte de la D39.**

Limite Est : « Secteur de l'autoroute et intérieur du plateau

➔ La limitation initiale était matérialisée par l'autoroute. Elle coïncidait donc avec une barrière visuelle et physique forte. On pouvait juste ajuster cette limite avec l'intégration de l'aire d'autoroute qui, bien que ni agricole ni naturelle, offre un relatif intérêt écologique et paysager.

👁 Une délimitation (1) plus restrictive pouvait être adoptée en suivant la route de Nyls et en excluant pour partie la déchetterie. Mais cette délimitation réduisait de beaucoup (112 ha) la superficie du plateau agricole potentiellement à protéger.

👁 Une éventuelle extension du PAEN au-delà de l'A9 sur le territoire de Pollestres a été également envisagée mais n'a pas été souhaitée par la commune.

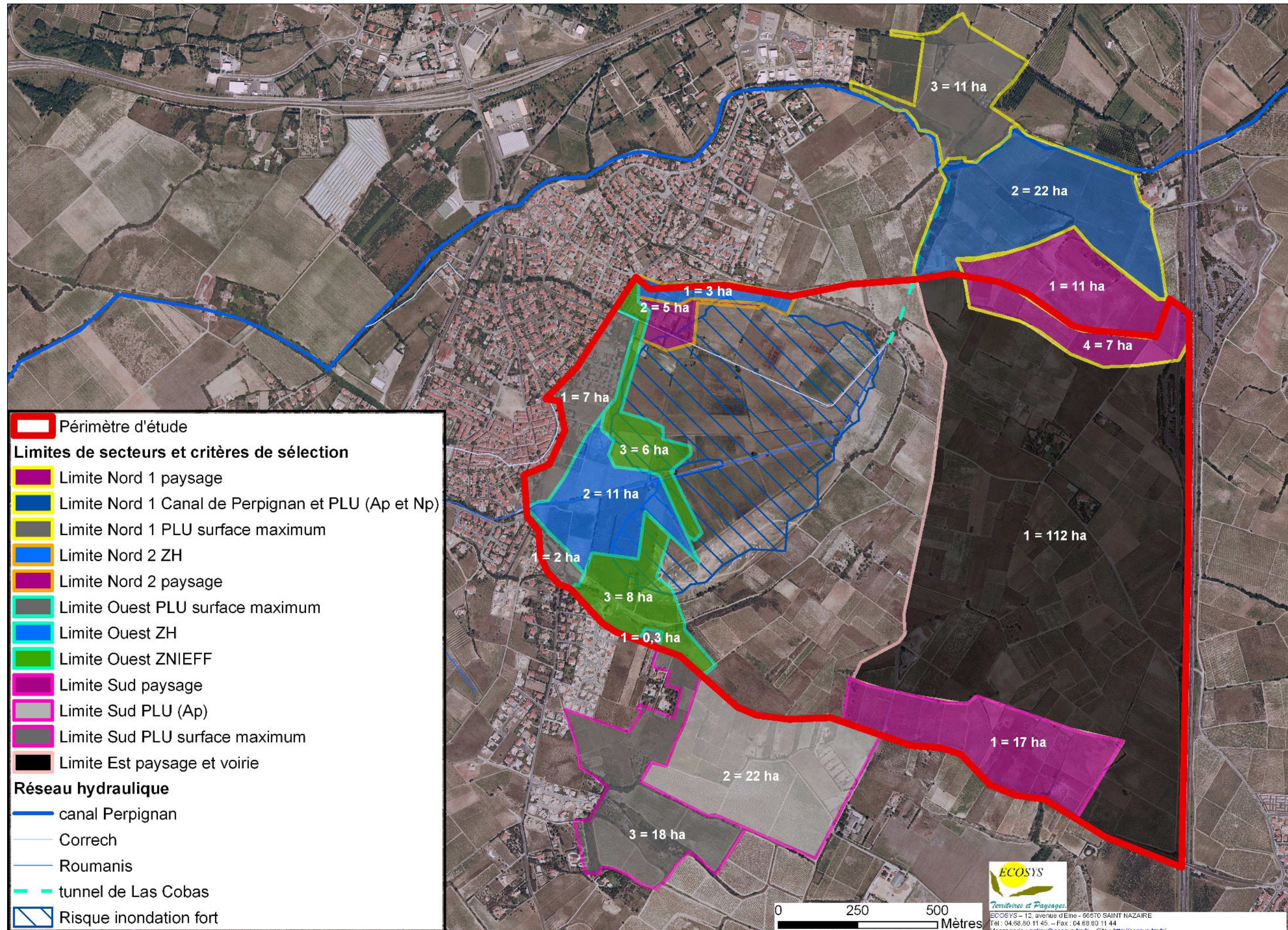
► **La limite initiale formée par l'A9 semblait la plus adaptée.**

Le tableau et la carte suivants précisent et illustrent les différentes possibilités de limite du périmètre envisagées.

Tableau 4 : Limites techniques potentielles du périmètre de PAEN

LIMITES TECHNIQUES POTENTIELLES DU PERIMETRE DE PAEN					
Surface du périmètre initial de PAEN = 272,4 ha					
Nom de limite	N° de limite	Critères	Surface de l'ajout en ha	Surface du retrait en ha	Observations
LIMITE NORD 1					
Limite Nord 1	1	paysage	11,3		
Limite Nord 1	2	Canal de Perpignan PLU	22,5		Zones initiales Ap et Np (cheminées)
Limite Nord 1	3	PLU surface maximale	11,4		
Limite Nord 1	4	paysage		7,0	
LIMITE NORD 2					
Limite Nord 2	1	ZH		2,8	
Limite Nord 2	2	paysage		5,4	soustraction des jardins au N-O de la prade
LIMITE OUEST					
Limite Ouest	1	PLU surface maximale		7,1	soustraction zone Uah / UB / Uba
Limite Ouest	1	PLU surface maximale		1,5	soustraction zone UB du cimetière
Limite Ouest	1	PLU surface maximale		0,3	soustraction zone Ubs
Limite Ouest	2	ZH		11,0	
Limite Ouest	3	ZNIEFF		6,1	
Limite Ouest	3	ZNIEFF		8,4	
LIMITE SUD					
Limite Sud	1	paysage		16,5	
Limite Sud	2	PLU	22,2		Zones initiales Ap
Limite Sud	3	PLU surface maximale	18,0		
LIMITE EST					
Limite Est	1	paysage et voirie		112,3	soustraction de l'espace à l'Est de la route de Nyls
			TOTAL	TOTAL	
			85,3	178,4	

Carte 14 : Limites techniques potentielles du périmètre de PAEN



3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET PERIMETRES DE ZAD

31 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

La création du périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Plaine du Roussillon a été décidée par arrêté préfectoral du 2 juillet 2003.

L'analyse de l'état initial ainsi que le diagnostic territorial ont été produits. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devrait être approuvé par le Syndicat Mixte du SCOT en 2010-2011.

C'est donc par souci d'anticipation et de cohérence, que l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA) qui conduit la réflexion du SCOT pour le Syndicat Mixte, a été associée à la démarche.

Les grandes lignes attendues du PADD ainsi que le Document d'Orientations Générales (DOG) qui en découlera, exprimeront une politique forte en faveur de l'agriculture, de la préservation de ses terroirs et des espaces naturels.

En l'état actuel de la réflexion, l'AURCA n'a pas soulevé de risque d'incompatibilité entre le projet de SCOT et celui du PAEN. Bien au contraire, la conclusion de l'étude de faisabilité note que projet de SCOT et de PAEN se complètent dans leurs portées respectives réglementaire et opérationnelle. Ils visent le même objectif de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels.

Enfin, rappelons que la procédure de création d'un PAEN requiert l'avis du Syndicat Mixte du SCOT.

32 COMPATIBILITE AVEC LES POS ET PLU

La commune de Canohès dispose d'un Plan d'Occupation des sols (POS) depuis 1992.

La révision de ce document a été prescrite en 1998 et le nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) a été arrêté par délibération du Conseil Municipal de Canohès du 30 octobre 2009.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) devrait intervenir durant l'année 2010.

La compatibilité de la délimitation du PAEN a donc été vérifiée d'une part, par rapport au POS en vigueur mais aussi, par anticipation, par rapport au projet de PLU.

Pour le POS, la compatibilité a été examinée par rapport au règlement et au zonage.

⇒ ***Par rapport au POS, l'impossibilité d'inclure dans le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser a conduit à exclure totalement la zone UBb en limite sud de la prade malgré le projet de reclassement de ce secteur en zone N dans le PLU en cours d'élaboration.***

Pour le PLU, le rapport de compatibilité s'exerce à quatre niveaux : Diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Règlement et Zonage.

● Le diagnostic du PLU de Canohès met l'accent sur les enjeux agricoles et naturels et porte à justifier la création du PAEN avec les orientations énoncées :

- Assurer la pérennité des espaces agricoles existants et développer l'agriculture.

- Préserver l'espace naturel de la prade.
 - Préserver dans la mesure du possible les secteurs en AOC et les terres en AOC cultivées.
- Son PADD reprend les orientations énoncées dans le diagnostic et arrête 10 grandes orientations majeures. Quatre de ces 10 orientations d'aménagement retenues concernent directement ou indirectement le périmètre d'étude.

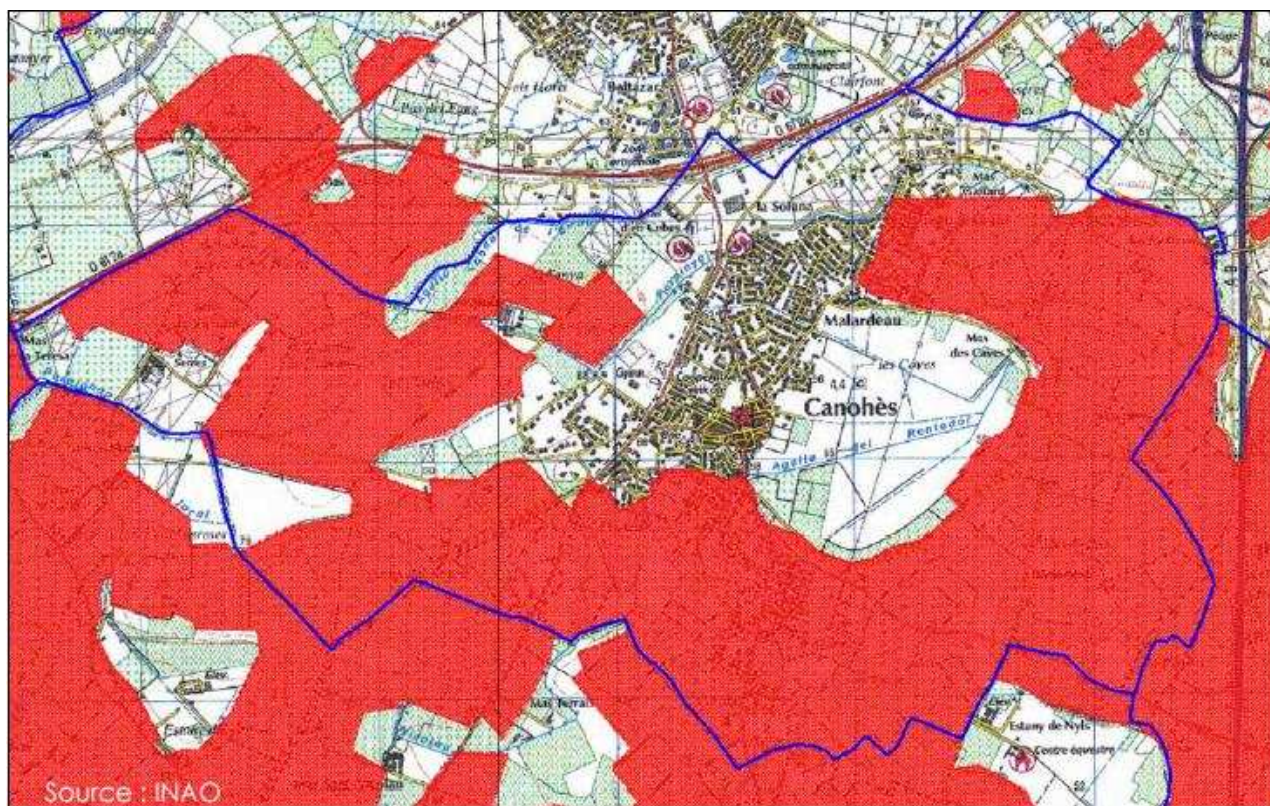
1. Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole (6) :

- « Confirmer la vocation agricole du plateau agricole situé à l'Est de la prade et en AOC, afin notamment de le préserver face à la périurbanisation, en définissant un périmètre de protection (PPEANP...) et de recréer de l'activité agricole sur ses terres ».
- « Préserver le secteur naturel de la prade intimement lié au plateau

agricole à l'Est, le protéger (de l'extension de l'urbanisation...), le refaire (prairies) ».

- « Préserver les secteurs AOC cultivés et d'intérêt ».
- « Etablir au sein de la commune une politique agricole cohérente avec celle de PMCA, du Conseil Général et de la Chambre d'Agriculture dans le cadre en premier lieu du PAEN ».

Carte 15 : Le périmètre AOC à Canohès



Source : Rapport de présentation du PLU de Canohès (2000)

2. Préserver la richesse patrimoniale canouharde (8a) spécifique à la prade considérée comme élément du patrimoine naturel.

- « Préserver l'espace naturel et la zone humide de la prade »
- « Délimiter la zone humide de la prade à partir des documents existants afin d'assurer plus aisément sa préservation »
- « Préconiser des transitions entre les zones construites et les espaces

plus à l'Est destinés à des espaces naturels ou agricoles »

- « Entretenir ou faire entretenir les canaux d'arrosages publics ou privés afin de maintenir un écoulement fonctionnel pour la pérennité des cultures »
- Préserver les éléments écologiques remarquables (ripisylves, haies, canaux, alignements d'arbres, espaces boisés...)

– « Maintenir les canaux comme circulations douces permettant par là même le maintien de corridors écologiques ».

– « Classer en zone naturelle du PLU les espaces naturels structurant du territoire (la prade particulièrement...) »

3. Organiser les déplacements (7) qui intègre la prade et le plateau comme supports structurants d'un projet de déplacement en circulation douce.

– « Créer des voies douces jusque dans les parties les plus rurales (bassin de rétention à l'Ouest) et naturelles du

territoire (voies douces dans la prade respectant la zone humide) ».

4. Protéger l'environnement et le cadre de vie (10) qui fait référence aux risques d'inondations et à la pollution de la prade

– « Protéger les personnes et les biens contre le risque inondation ».

– « Eviter la pollution de la prade par les déchets arrivant des canalisations aérienne d'eaux pluviales ».

● Le zonage et le règlement du projet de PLU de Canohès sont en cohérence avec les orientations du PADD qui expriment une volonté forte en faveur de la protection et de la valorisation des espaces agricoles et naturels de la prade et du plateau viticole.

⇒ **Le projet de PLU est donc compatible avec le projet de PAEN aux quatre niveaux du diagnostic, du PADD, du Zonage et du Règlement. Cette compatibilité a encore été renforcée préventivement en excluant du périmètre de PAEN, la zone Nd affectée à la déchetterie.**

La commune de Pollestres est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1991. Tout comme à Canohès, l'élaboration du PLU est en cours mais le projet est moins avancé (PADD débattu et présenté aux Personnes Publiques Associées - Zonage et Règlement en cours de finalisation).

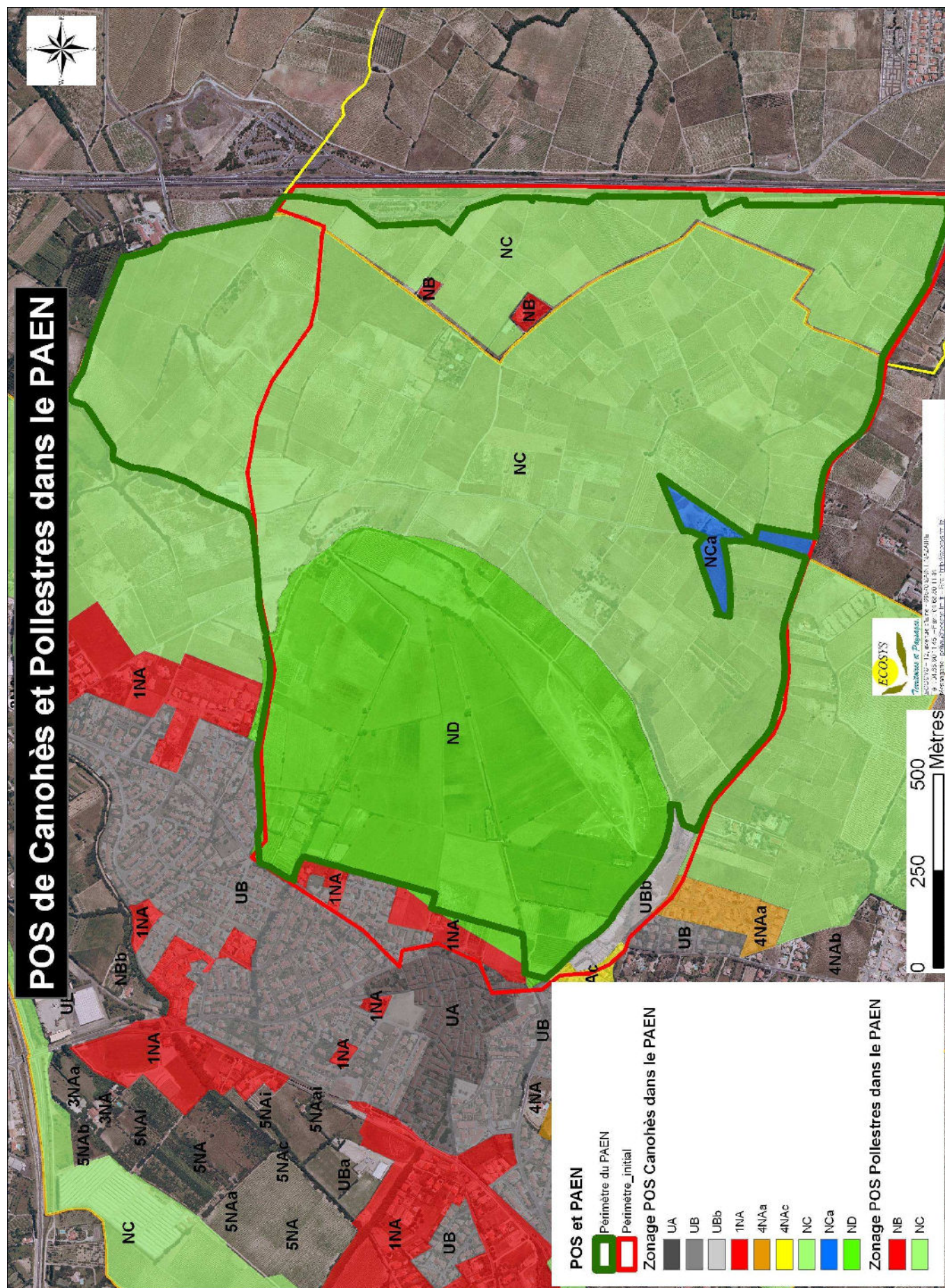
Le territoire de Pollestres est moins concerné par le projet de PAEN en termes de superficie et d'enjeux que Canohès. Par ailleurs le projet de périmètre est séparé de l'agglomération par l'A9. La compatibilité a été examinée par rapport au règlement et au zonage du POS en vigueur et l'évolution attendue de ce dernier dans le projet de PLU.

⇒ **Le zonage et le règlement du POS de Pollestres sont compatibles le projet de PAEN (les secteurs concernés étant essentiellement classés en NC, mis à part deux zones de taille réduite classées en NB et dont le maintien en zone naturelle dans le cadre du projet de PLU en cours est envisagé).**

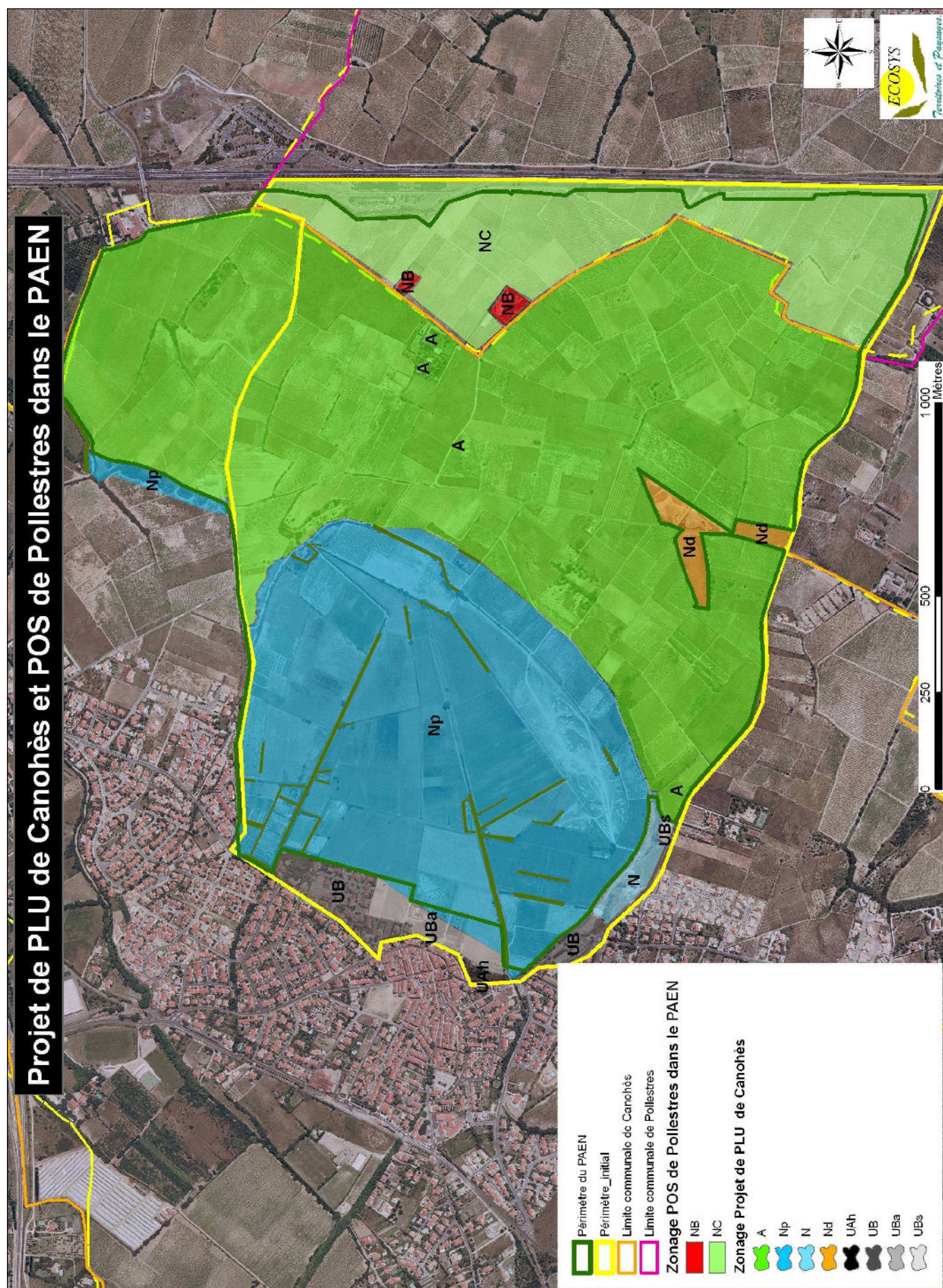
Les cartes suivantes présentent, à l'intérieur du projet de périmètre, les zonages des POS des communes de Canohès et Pollestres, puis celui retenu dans le projet de PLU de Canohès arrêté par délibération du 30 octobre 2009.

Notons enfin, qu'il a été tenu compte des **Servitudes d'Utilités Publiques**. Celle qui porte sur l'élargissement de l'autoroute A9 est la seule qui se serait révélée sinon incompatible (projet d'intérêt général qui s'impose) du moins contradictoire avec le projet de PAEN. Le périmètre s'est calé sur l'emprise de cet élargissement.

Carte 16 : Les POS de Canohès et de Pollestres dans le périmètre d'étude du PAEN



Carte 17 : Projet de PLU de Canohès et POS de Pollestres

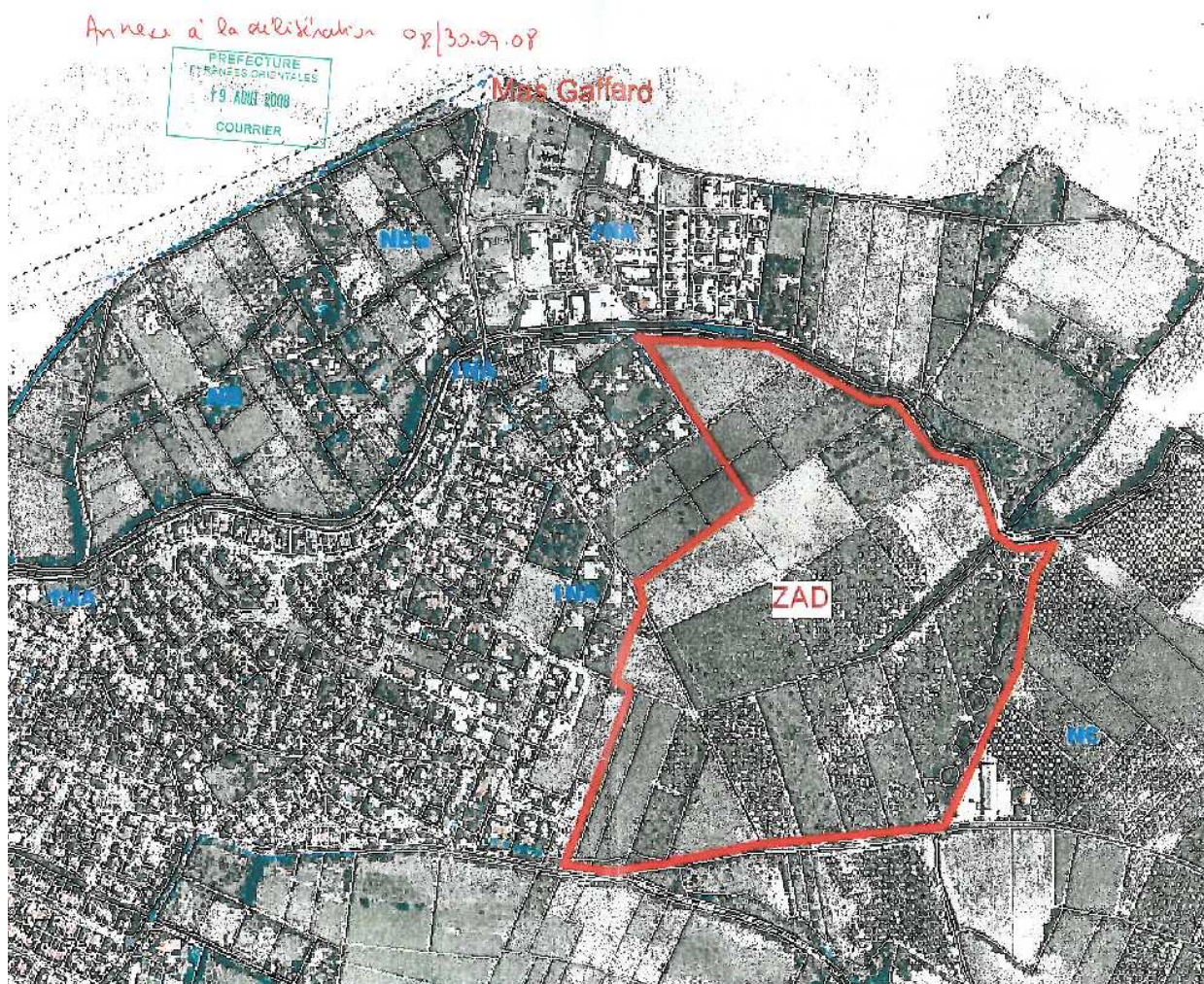


Source : Plan de zonage Mairie de Canohès, 30.06.09 et Mairie de Pollestres

33 COMPATIBILITE AVEC LES PERIMETRES DE ZAD

Le périmètre d'un PAEN ne peut inclure des terrains situés dans un périmètre de Zone d'Aménagement Différée. Cette disposition a conduit à exclure du périmètre du projet de PAEN, le secteur des cheminées du tunnel de « Las Coves ».

Carte 18 : ZAD de Canohès





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

**Direction des
Collectivités Locales et
du Cadre de Vie**

Bureau du Cadre de Vie
Section Aménagement

Dossier suivi par :
Mme Audrey SARTRE
ALBASI

☎ : 04.68.51.68.63
☎ : 04.68.33.56.84

Mél :
audrey.albasi@pyrenees-orientales.prf
gouv.fr

Perpignan, le 28 NOV 2008

ARRÊTE n° 4720 / 2008

Portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire de la commune de CANOHES Secteur Sud Ouest « La Collaresa »

LE PREFET DES PYRENEES-ORIENTALES,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 212-1 à L 213-18 et R 212-1 à R 213-30 ;

VU la délibération du conseil municipal de Canohès du 30 juillet 2008 sollicitant la création d'une zone d'aménagement différé sur le secteur sud ouest de la commune dénommé « La Collaresa » pour la création d'une zone d'urbanisation;

VU l'avis de M. le Directeur Départemental de l'Équipement du 18 novembre 2008 ;

Considérant que la création de cette ZAD a pour objectif de créer de la réserve foncière permettant ainsi l'extension de l'urbanisation en cohérence avec les options d'aménagement présentées dans le cadre de la révision générale du PLU;

Considérant la logique du périmètre proposé compte tenu des limites physiques ;

Considérant l'analyse du service des risques de la DDE du 18/11/2008 sur l'inondabilité du secteur ;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales,

Article 1er - La zone d'aménagement différé est créée sur le territoire de la commune de Canohès, Secteur Sud Ouest, dénommé « La Collaresa ».

Article 2 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 1er de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 3 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 4 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 5 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 6 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 7 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 8 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 9 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 10 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 11 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 12 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 11 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 13 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 12 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 14 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 13 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 15 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 14 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 16 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 15 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 17 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 16 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 18 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 17 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 19 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 18 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 20 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 19 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 21 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 20 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 22 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 21 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 23 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 22 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 24 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 23 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 25 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 24 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 26 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 25 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 27 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 26 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 28 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 27 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 29 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 28 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 30 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 29 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 31 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 30 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 32 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 31 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 33 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 32 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 34 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 33 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 35 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 34 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 36 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 35 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 37 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 36 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 38 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 37 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 39 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 38 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 40 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 39 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 41 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 40 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 42 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 41 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 43 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 42 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre 2008.

Article 44 - La zone d'aménagement différé est soumise aux dispositions de l'article 43 de l'arrêté préfectoral n° 4720 du 28 novembre

4 PERIMETRE RETENU

D'une superficie de 281 ha au lieu de 272 ha initialement, 84 % du territoire du PAEN est localisé sur la commune de Canohès (45 ha sur la commune de Pollestres).

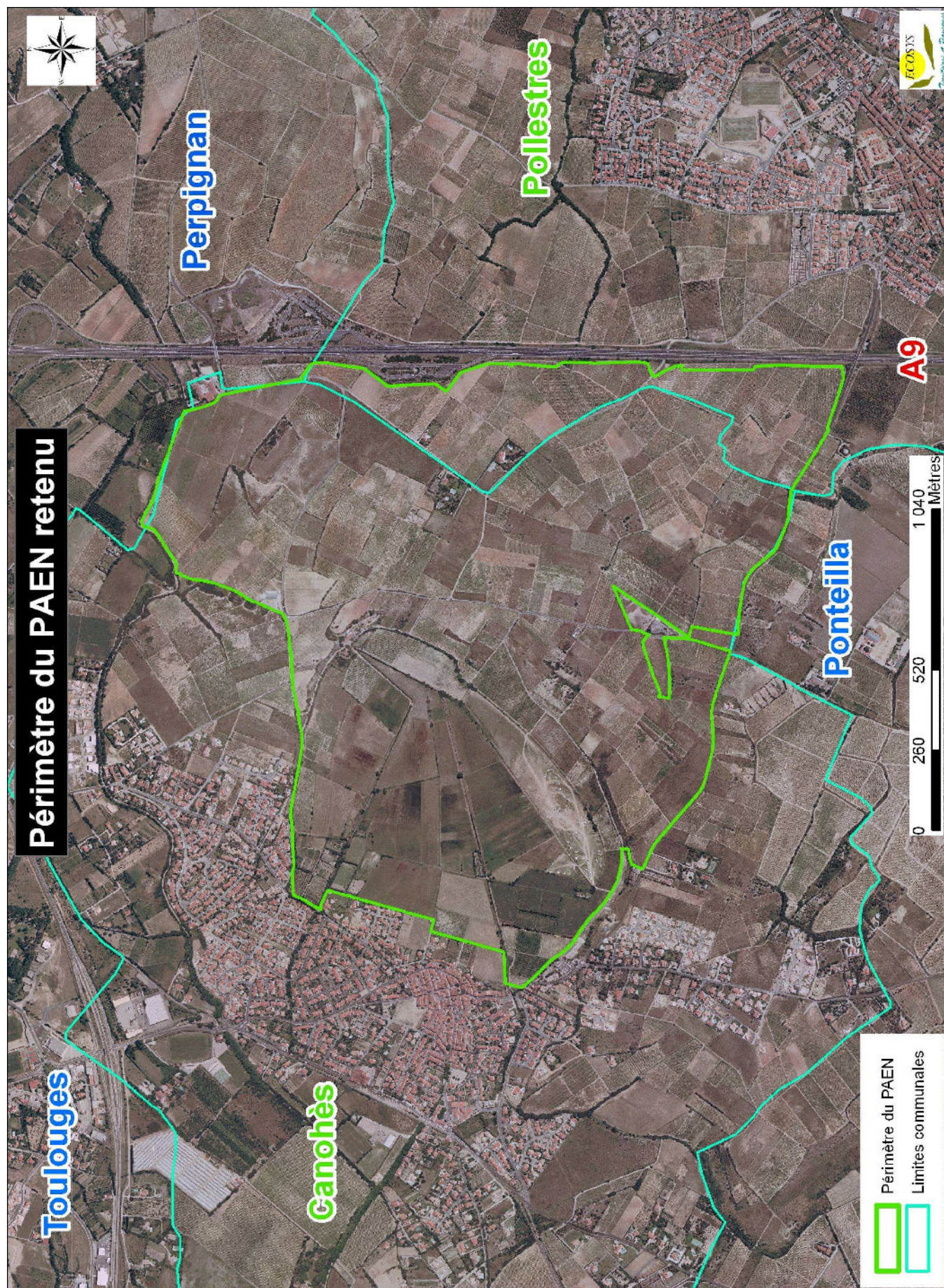
Le périmètre retenu est le résultat d'un arbitrage entre les diverses options de délimitation envisagées dans l'étude technique.

Ses limites sont présentées ci-dessous par secteur géographique :

- **La limite 1 Nord** : l'option de la limite allant jusqu'au Canal de Perpignan (2) a été retenue. Elle permet d'intégrer la bergerie et le chemin qui longe Las Canals.
- **La limite 2 Nord** : la limite initiale a été conservée et intègre les jardins situés au Nord-Ouest de la prade.
- **La limite Ouest** : la limite se tient au plus près des zones urbanisées et urbanisables. Elle se cale sur les limites parcellaires et non selon le zonage du POS et du PLU qui comprennent des parties de parcelles. Elle exclue les emplacements réservés 13 et 26 relatifs à la création d'un espace de stationnement et à l'aménagement d'un carrefour respectivement situé à l'extrême S-O et à l'extrême N-O de la prade.
- **La limite Sud** : la limite initiale demeure quasi intégralement. Elle reste calée sur le tracé de la RD 39. Le secteur d'implantation de la déchetterie (identifié par un secteur de zone spécifique, NCa, dans le POS de Canohès), s'agissant d'un équipement public important qui n'a pas vocation à disparaître, a été exclu du périmètre.
- **La limite Est** : La limite Est reste toujours constituée par l'A9 en excluant toutefois l'aire d'autoroute. Elle prend en considération le projet d'élargissement à 2 fois 3 voies de l'A9.

NB : L'ensemble des sections cadastrales concernées par le projet de création du PAEN sur les communes de Canohès et Pollestres a été recensé et fait l'objet de l'Annexe 9. Certaines des sections n'ont qu'une parcelle concernée comme par exemple la section cadastrale AP de Canohès.

Carte 19 : Le périmètre retenu



5 BÉNÉFICES ATTENDUS

L'étude de pertinence réalisée, a fait ressortir quatre enjeux majeurs sur lesquels la mise en place d'un PAEN à l'échelle de la prade de canohès et du plateau agricole attenant doit avoir des effets bénéfiques :

- en stabilisant la vocation agricole et naturelle de ces espaces et en freinant par là même la spéculation foncière;
- en s'accompagnant d'aménagements et d'orientations de gestion spécifiques définis dans un programme d'action.

Ces quatre enjeux sont les suivants :

- 1) L'enjeu du **maintien de l'agriculture** du plateau avec notamment son paysage de vignoble dominant ; plus qu'un maintien, c'est un **développement de l'agriculture** qui est **voulu par les acteurs** avec des actions d'accompagnement.
- 2) La **qualité du paysage singulier de la prade** qui recouvre des milieux riches en espèces et habitats.
- 3) Le **fonctionnement du réseau hydraulique** qui confère à la prade ses qualités particulières et qui appelle une attention spécifique.
- 4) Enfin, une opportunité d'**offre en espaces récréatifs et sociaux** est à saisir aux portes d'une commune périurbaine en expansion.

Ces enjeux sont solidaires les uns des autres. A titre d'exemple, le pastoralisme qui, de l'avis de tous les acteurs concernés, est le mode de gestion optimale sur la prade, est tributaire en termes de faisabilité mais également de pratiques environnementales de l'amélioration du fonctionnement du réseau hydraulique.

51 MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT AGRICOLE DU PLATEAU ET DES COTEAUX

Bénéfices attendus :

L'agriculture périurbaine qui dispose de nombreux atouts est menacée. Elle est soumise à la pression urbaine qui se traduit notamment par la spéculation foncière et par la difficulté pour les exploitations agricoles de se restructurer ou de s'agrandir.

Il s'agit donc de favoriser une nouvelle dynamique viticole et agricole permettant :

- **De sauvegarder un paysage identitaire de vignoble ou de construire un nouveau paysage agricole** par le biais de la diversification de l'activité agricole et le développement de nouvelles filières telle que l'oléiculture.
- **D'accompagner l'évolution naturelle de l'espace inculte** afin de prévenir les risques d'incendies et phytosanitaires, d'éviter la perte d'identité paysagère et la fermeture du milieu préjudiciable à la biodiversité.

La première étape est de préserver l'existant qui servira de « socle » au redéploiement possible de l'agriculture avec la mise en œuvre des moyens (notamment au niveau du foncier).

52 QUALITE DU PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Bénéfices attendus :

La relance de l'agro pastoralisme sur la prade afin :

- **De favoriser la biodiversité** avec des pratiques encore identitaires en plaine du Roussillon.
- **De sauvegarder le paysage singulier de prairies de la prade**, bocage en plaine viticole méditerranéenne.

L'organisation et le développement de la pratique des jardins et vergers familiaux afin :

- **De contribuer au maintien des haies bocagères** (paysage, biodiversité)
- **De créer du lien social.**

Favoriser la biodiversité en :

- **Protégeant activement un maillon du réseau** plus vaste formé par le chapelet des dépressions et zones humides de la plaine.
- **Préservant la complémentarité écologique entre prade et plateau.** La richesse faunistique et floristique remarquable de la dépression (plantes des milieux humides, avifaune avec cortège d'oiseaux originaux) dépend étroitement du plateau (habitat / ressources alimentaire).

53 FONCTIONNEMENT DU RESEAU HYDRAULIQUE DANS LA PRADE

Bénéfices attendus :

La maîtrise de l'équilibre hydrologique du site afin :

- **De prévenir le risque inondation** mais également dans le cadre du PAEN d'**assurer la mise en valeur de la prade** (biodiversité et relance du pastoralisme).
- **D'améliorer la valorisation pastorale et fourragère de la prade.**
- **D'améliorer la qualité de l'eau** en prêtant une attention toute particulière à la pollution.
- **Préserver le patrimoine architectural** remarquable du tunnel de « Les Coves » et ses cheminées.

Sans le bon fonctionnement de ce dernier, c'est le fonctionnement du réseau qui serait compromis.

54 OFFRE D'ESPACES RECREATIFS ET SOCIAUX

Bénéfices attendus :

Créer du lien social, « faire vivre le territoire » en permettant de :

- **Renforcer le lien social** sur la Commune avec un espace de proximité organisé et un partage multi usages intelligent.

Définir et organiser une stratégie d'accueil du public sur l'espace naturel en évitant :

- **les conflits d'usages**, entre propriétaires, exploitants et usagers.

Sensibiliser la population à la préservation du site de la prade, compte tenu de sa richesse écologique et de son intérêt agricole.

Le tableau suivant expose les possibilités offertes par le PAEN pour favoriser la revitalisation des espaces concernés.

Tableau 5 : Les effets avec ou sans PAEN

SCENARIOS DU DEVENIR DE LA PRADE ET DU PLATEAU AVEC OU SANS PAEN	
SANS LE PAEN	AVEC LE PAEN
AGRICULTURE	
La prolifération des friches risque de continuer sans aucune gestion prévenant les risques incendie et phytosanitaires.	Une opportunité de gestion des friches pourrait être menée soit par le redéploiement de l'agriculture soit par la relance de l'agro pastoralisme (enjeux n°1 et n°2).
L'exploitation en prairies de fauche dans la prade risque de rester partielle et difficile en raison de la gestion souvent aléatoire et insuffisante des canaux avec notamment les problèmes de pollution liés aux détritiques provenant de l'urbanisation.	Les objectifs relatifs à la « qualité du paysage et à la biodiversité » et au « fonctionnement du réseau hydraulique impliqueront et permettront une mise en valeur agricole accrue de la dépression.
PAYSAGE ET BIODIVERSITE	
Le paysage évoluera au gré d'actions sporadiques valorisantes ou dévalorisantes.	Une opportunité de valorisation du paysage pourrait être menée.
Les actions envers la biodiversité resteront les mêmes avec notamment les actions menées par l'ACCA de Canohès (Réserve de chasse, mise en place de cultures faunistiques, nettoyage de canaux...), et d'éventuelles démarches visant la sensibilisation de la population...	Au delà des actions de l'ACCA de Canohès une aide supplémentaire définie dans le cadre du plan de gestion pourrait aider à améliorer la protection du site et à améliorer sa mise en valeur: objectif de remise en place d'un agro pastoralisme, objectif d'organisation de la fréquentation et de sensibilisation de la population.
RESEAU HYDRAULIQUE	
Le "monde" de l'hydraulique est en pleine effervescence à Canohès et dans la plaine avec notamment une centralisation des moyens et des responsabilités des ASA au sein de Syndicats de bassins versants. Le réseau hydraulique et son fonctionnement devraient ainsi être nettement amélioré.	Une aide financière pourrait être allouée dans le cadre de la recherche de fonctionnalité optimale du réseau hydraulique. Le fonctionnement du réseau hydraulique conditionne la mise en valeur de la prade, la biodiversité et limite le risque inondation. La réalisation des objectifs concomitants de relance du pastoralisme, de maîtrise de l'équilibre hydrologique du site et de drainage et d'irrigation de toutes les parcelles... garantirait une mobilisation de moyens et d'actions favorisant le fonctionnement optimal du réseau hydraulique.
ESPACE RECREATIF	
La prade et le plateau resteront en l'état avec des usages marginaux, sûrement sans cadre sensibilisant et visant le respect de l'environnement.	Des cheminements pourraient être aménagés avec l'accord des propriétaires à l'image voire en continuité de celui existant le long du Canal de Perpignan. Ils permettraient un usage en promenade balisée et non marginal. Des panneaux informatifs pourraient sensibiliser à la richesse faunistique de la prade et éventuellement promouvoir l'agriculture sur le plateau. Une organisation des usages de l'espace pourrait amener à une utilisation diversifiée, partagée et cadrée du territoire: respect de la biodiversité, de l'activité agricole, de la pratique de la chasse... Une certaine lisibilité pourrait être ainsi apportée à l'utilisation et à la vocation de l'espace pour permettre de prévenir d'éventuels conflits d'usages (dégradation de chemins agricoles, ballades sur des propriétés, risque avec la chasse...). Il n'y a pas d'obligation d'ouverture au public dans les périmètres de PAEN, contrairement à ceux acquis en zone ENS.
FONCIER	
Dans tous les cas la SAFER détient par définition un droit de préemption sur les biens ayant une vocation agricole ou d'espace naturel. Ce droit de préemption peut être exercé à la demande d'un particulier ou d'une collectivité, au titre de plusieurs objectifs définis par l'article L 143-2 du code rural, dont : ☛ 1 : L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ☛ 2 : L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L 331-2 du Code Rural. ☛ 5 : La lutte contre la spéculation foncière ☛ 8 : La réalisation de projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement lorsqu'ils sont approuvés par l'État ou les collectivités et leurs établissements publics La commune peut décider d'avoir une politique volontariste de lutte contre la spéculation foncière et la cabanisation. Pour cela, elle dispose déjà d'un outil de surveillance des transactions foncières qui ont lieu en zones Agricole et Naturelle. Concernant la gestion des friches, la commune peut mener une action de sensibilisation (voire de répression) pour inciter les propriétaires de friches à les entretenir un minimum, au titre du risque incendie notamment.	A l'intérieur du périmètre de protection et de mise en valeur délimité la SAFER ou un établissement public foncier peuvent exercer un droit de préemption à la demande et au nom du Département ou avec l'accord de celui-ci d'une autre collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles ou naturels périurbains. En l'absence de demande de préemption exercée dans ce cadre, la SAFER retrouve sa faculté de préempter au titre des 1° à 8° de l'article L.143-2 du code rural. La présence d'un PAEN approuvé permet la mise en application d'un 9° objectif d'exercice du droit de préemption : ☛ 9 : La protection et la mise en valeur des espaces agricoles (dans les Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces agricoles et Naturels Périurbain) Le programme d'action du PAEN pourrait permettre la mise en place d'une surveillance accrue des usages et transactions de parcelles au sein du périmètre du PAEN. Des actions de type "animation foncière" pourraient être menées pour améliorer la structure parcellaire des exploitants du plateau viticole : restructuration foncière visant à agrandir ou créer des îlots culturels. Des moyens financiers seraient alors mis en place pour aider à redynamiser l'agriculture. La possibilité d'inscrire des thématiques telles que la gestion des friches ou la lutte contre la spéculation foncière parmi les objectifs du programme d'action permettra la mise en œuvre de moyens supplémentaires (humains ou financiers), qui viendront compléter et/ou appuyer les initiatives communales.

CONCLUSION

L'agriculture est soumise depuis plusieurs décennies à des difficultés structurelles qui mettent en jeu son existence même et pourraient à terme la faire disparaître de nos paysages ; le maintien de l'agriculture, du vignoble en particulier, ne va pas de soi :

- Les agriculteurs se trouvent confrontés à la problématique foncière pour s'installer, se restructurer pour atteindre le niveau de compétitivité suffisant, voire préserver leur structure. Le foncier est l'objet de toutes les attentes spéculatives. Il ne suffit plus seulement de soustraire les terres agricoles des zones d'urbanisation futures en les classant en zone agricoles (Zone A des PLU). En effet cette garantie n'est pas suffisante sur le long terme car les documents d'urbanisme peuvent être révisés sans grandes contraintes et à la seule initiative des communes ou de leur groupement lorsque la compétence d'urbanisme leur a été transférée. Par ailleurs la concurrence s'exerce aussi à des fins non agricoles, en particulier à des fins de loisirs. L'activité agricole, qui fait la plupart du temps appel à des investissements lourds, ne peut se développer sereinement dans ce contexte de grande instabilité et de concurrence foncière. Rares sont dès lors les projets agricoles qui peuvent aboutir.
- A cette difficulté foncière, s'ajoute aussi un contexte agricole global de plus en plus difficile (libéralisation des marchés et volatilité des prix, concurrences fiscale et sociale déloyales, écrasement par la grande distribution). Ainsi beaucoup d'exploitants se résignent à survivre économiquement tant bien que mal. Les plus âgés tentent d'assurer leur retraite en nourrissant eux mêmes le rang des spéculateurs en conservant leurs terres inexploitées dans l'attente d'une opportunité de vente à un prix supérieur au prix agricole. La tentation est grande, humaine et compréhensible. Elle risque de s'amplifier et le classement en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme est un rempart insuffisant pour endiguer ce processus.

L'outil PAEN est adapté pour aller plus loin que le document d'urbanisme en garantissant la stabilité foncière et la lisibilité dont ont besoin les exploitants. Il offre la chance de faire « son deuil » à la spéculation qui met les agriculteurs dans l'incapacité d'opérer les adaptations foncières nécessaires (Annexe n°10).

Il s'agit de prendre des dispositions de protection mais également de valorisation des espaces agricoles à l'instar des espaces naturels protégés en raison des services qu'ils rendent à la collectivité toute entière. En effet, les espaces agricoles sont un capital et des ressources menacées tout autant qu'un outil de travail à préserver car ils sont :

1. Producteurs de denrées alimentaires
2. Créateurs de richesses pour le territoire (emplois – qualité et diversité)
3. Moteurs d'attractivité économique et touristique
4. Facteurs d'équilibre hydrologique et de prévention contre les risques
5. Générateurs de paysages identitaires
6. Acteurs de la biodiversité

Il s'agit de reconnaître les services marchands et non marchands, directs et induits, rendus par l'agriculture et dont notre société ne peut se passer. Il s'agit de concrétiser à l'échelle du périmètre, un nouveau contrat social entre agriculture et société.

Annexes

ANNEXE 1 : Chronologie pour une démarche partenariale et participative

Convention tripartite CG66-PMCA-Communes de Canohès du 23/12/08

- **Décembre 2008 : Appel d'offre PMCA pour la réalisation d'une étude de pertinence**
- **Comité de Pilotage préparatoire du 20/01/09**
- Avril 2009 : Notification du choix du bureau d'études

Phase 1 – Etude de faisabilité

- Lancement de la mission : 24/04/09
- 1^{er} Comité Technique le 19/06/09
- **1^{er} Comité de Pilotage du 02/07/09 : diagnostic**
- Entretiens auprès des acteurs : été-automne 2009
- 2^{ème} Comité Technique le 06/10/09
- Table ronde du 02/11/09
- **2^{ème} Comité de Pilotage du 09/11/09 : définition des objectifs**
- Réunion de travail avec CG66 : 25/11/09
- Réunion Publique du 30/11/09
- Rencontre avec la Chambre d'Agriculture le 04/12/09
- Réunion d'information avec les propriétaires le 18/12/09
- Réunion de travail avec CG66-PMCA : 06/01/10
- **3^{ème} Comité de Pilotage du 10/02/2010 : Conclusion de l'étude et examen du projet de périmètre d'intervention et du projet de programme d'action.**

Phase 2 – Procédure d'approbation du PPEANP

- *Demandes d'accord des communes Canohès et Pollestres :*
- *Demandes d'avis Chambre d'Agriculture et Syndicat Mixte du SCOT du Roussillon :*
- *Demande de désignation du Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif*
- *Enquête publique portant sur le périmètre d'intervention*
- *Avis du Commissaire enquêteur*
- *Réunion de traitement des observations émises lors de la consultation pour accord et avis et de l'enquête publique*
- *Délibérations du Conseil Général des Pyrénées-Orientales approuvant la création du périmètre et le programme d'action*

ANNEXE 2 : COMPOSITION DU COMITE DE PILOTAGE

- Jean-Louis CHAMBON, Maire de Canohes
- Jean-Louis VERNET, Adjoint au maire de Canohes
- Christian COLL, Adjoint au maire de Canohes
- Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales
- Monsieur le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer
- Monsieur le Président du Conseil Général
- Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération
- Monsieur Louis CARLES, vice-président de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en charge de l'environnement
- Monsieur Paul SCHRAMM, vice-président de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en charge de la viticulture
- Monsieur Louis CASEILLES, conseiller général du canton
- Monsieur Pierre ESTEVE, conseiller général en charge de l'agriculture
- Monsieur le Président de Région
- Monsieur le Maire de TOULOUGES
- Monsieur le Maire de POLLESTRES
- Monsieur le Directeur de l'agence de l'eau
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président de la SAFER
- Monsieur le Président de l'EPFL
- Monsieur le Président de l'Agence d'urbanisme catalane (l'AURCA)
- Monsieur le Président du syndicat mixte du SCOT de la plaine du Roussillon
- Madame la Directrice du CAUE
- Monsieur le Président de la cave coopérative de POLLESTRES
- Monsieur le Président de l'ASA « Las Cobas »
- Monsieur le Président de l'ASA « du canal de BILLERACH »
- Monsieur le Président de la Fédération Départementale des Chasseurs
- Monsieur le Président du Groupe Ornithologique du Roussillon

ANNEXE 3 : LISTE DES ACTEURS RENCONTRES

NOM	FONCTION	TEL	ADRESSE	MESSAGERIE
ACTEURS LOCAUX				
Hydraulique				
M SALY Roger	Président ASA Las Covas et propriétaire principal sur La Prade	04 68 54 26 73 ou 04 34 10 38 35	camí San Guichou ou rue Bergerie 66680 Canohès	
M SEGOT	Secrétaire de l'ASA de Billerach et Les Coves	04 68 67 42 04	10 rue Joseph Coma 66100 Perpignan	
M NICOLAS Jacques	Président ASA Billerach	06 80 92 68 93		
M MAURY PIERRE // M VERNET Jean Louis // M TRILLES Gilles	Président et délégués du Syndicat Basse Castelnaud (Thuir)	04 68 53 59 47 ou 06 14 24 21 91 (M MAURY) // 04 68 55 23 76 (M VERNET) // 04 68 54 97 80 (M TRILLES) // 04 68 53 61 48 (Syndicat)	2 ancienne route Corbère 66300 Thuir (M MAURY) // 12 rue Las Clottes 66 680 (M VERNET) // 21 rue Anciens combattants d'Afrique du Nord 66680 Canohès (M TRILLES) // 19 avenue Amiral Nabona 66300 Thuir (Syndicat)	jeanlouis.vernet@neuf.fr et trilles.gilles@neuf.fr
Chasse et environnement				
M COLLIC Jean Luc	Président de l'ACCA	04 68 54 44 75 / 06 05 06 52 61	24 avenue Las Canals 66680 Canohès	
M COURMONT Lionel	Permanent du GOR à l'initiative du premier recensement ornitho	04 68 51 20 01	4 rue Pierre Jean de Béranger 66000 Perpignan	gor2@wanadoo.fr
Viticulture				
M et Mme DENEUFBOURG	Viticulteurs	04 68 85 46 02	8 et 10 impasse du Figuier 66450 Pollestres	
M JUSTAFRE Georges	Viticulteur	06 62 01 43 62	52 rue du 8 mai 66680 Canohès	
M ALIES Joan	Viticulteur	04 68 55 20 08	1 Caminal del record 66450 Pollestres	
M COTCHA Albert	Viticulteur	04 68 54 12 90	9 avenue de les Trinyagues 66680 Canohès	
M SAHONET André	Viticulteur	04 68 56 83 06	14 avenue de la Cantaranne 66450 Pollestres	
M SURJUS Denis / M CLOTTES Michel	Président Cave Coopérative de Pollestres	04 68 54 22 86 (Cave coopérative) 04 68 85 26 87	avenue Cantaranne 66450 Pollestres	chateaupollestres@wanadoo.fr
INSTITUTIONNELS				
Mlle AMIEL Vanessa	CG 66 Pôle "Environnement"	04 68 85 82 12	Hotel du Département, 24 quai Sadi Carnot BP 906 66906 PERPIGNAN CEDEX	vanessa.amiel@cg66.fr
M ASSENS Philippe	CG 66 Pôle "Agriculture-Forêt-Espace rural"	04 68 85 82 44	Hotel du Département, 24 quai Sadi Carnot BP 906 66906 PERPIGNAN CEDEX	philippe.assens@cg66.fr
BERTRAND Jean-Gilles	PMCA Directeur des filières, de l'entreprise et de l'emploi	04 68 08 60 01	11 bd St Assiscle BP 20641 66006 Perpignan	jg.bertrand@perpignan-mediterranee.org
Mme ROUQUETTE Anne	Pôle Montagne-élevage-diversification, Service élevage	04 68 34 65 44	15 avenue de Grande Bretagne 66025 PERPIGNAN CEDEX	a.rouquette@pyrenees-orientales.chambagri.fr
BONNEAU Mélanie	Chargé de mission Agriculture Environnement	04 68 87 75 52	Naturopole 3 bd Clairfond Batimt B 66350 Toulouges	environnement.aurca@orange.fr

ANNEXE 4 : PHASES DE L'ETUDE DE FAISABILITE

Une étude de faisabilité avec une démarche partenariale et participative.

L'étude de faisabilité traite de l'état des lieux (**phase 1**) avec l'énoncé de la problématique et l'identification des enjeux sur la base d'une triple analyse : bibliographique, territoriale et paysagère et foncière :

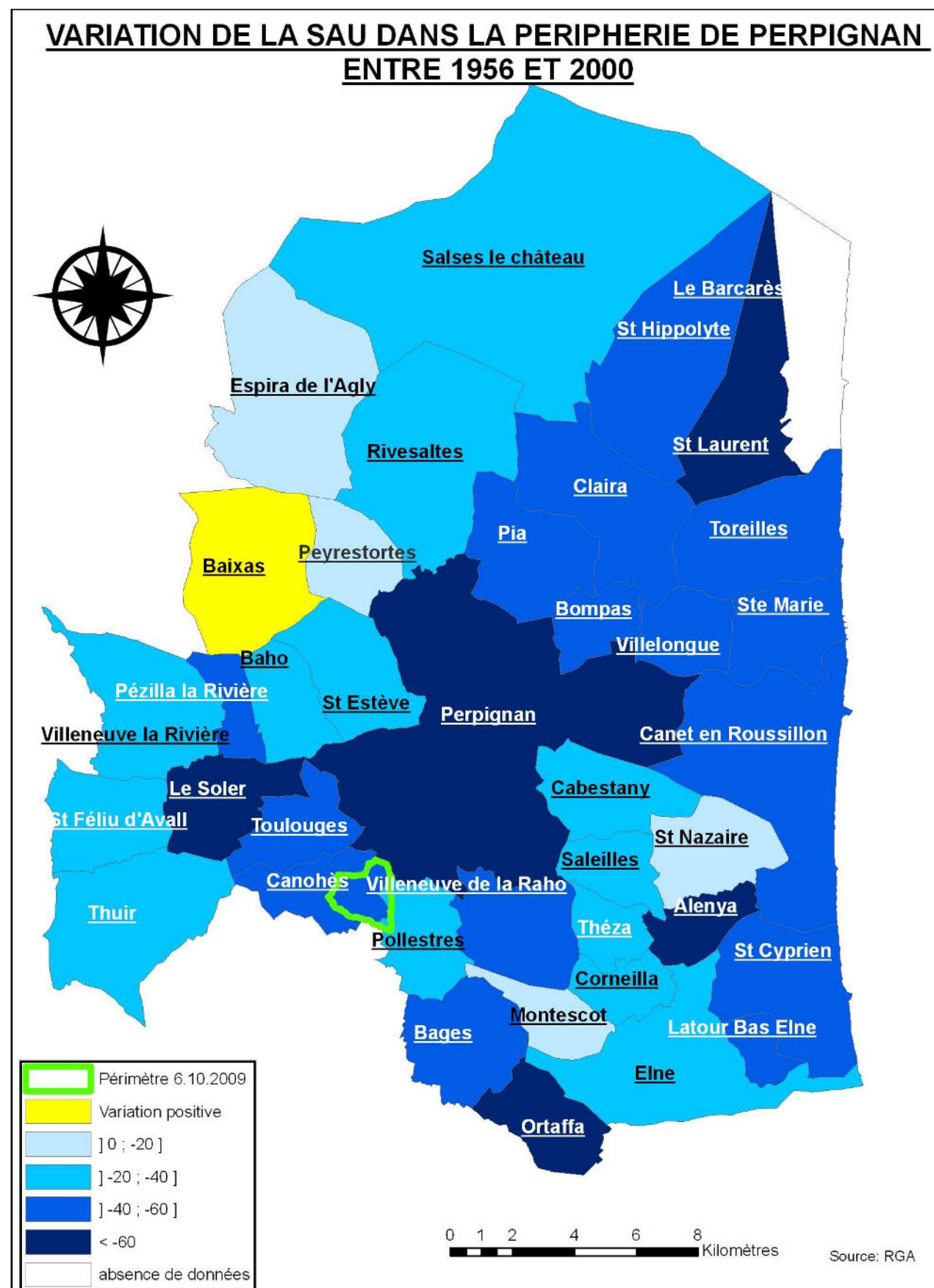
- L'analyse des documents d'urbanisme a été faite sous l'angle du projet avec l'examen des différentes pièces : rapport de présentation et son diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Zonage et Règlement, Servitudes d'Utilités Publiques. La principale difficulté a résidé dans le fait que le Plan Local d'Urbanisme de Canohès est en cours de révision. Le Schéma de COhérence Territorial Plaine du Roussillon est également en cours d'élaboration. Dans les deux cas, le suivi dynamique des deux procédures a été nécessaire.
- L'analyse bibliographique, faite par l'ONF, tire partie des nombreuses données naturalistes existantes concernant l'espace sensible de La Prade et en dresse le contexte réglementaire. Cette analyse a été abondamment complétée par l'analyse paysagère de terrain.
- L'analyse foncière a fait appel à la connaissance générale du marché par la SAFER mise à profit pour cerner les enjeux fonciers localement.

Cette analyse s'est voulue porter sur l'essentiel et a permis de délimiter avec le plus de pertinence possible un projet de périmètre ensuite soumis aux acteurs.

La **phase 2** porte sur la définition des objectifs de protection et de mise en valeur au travers d'une concertation avec l'ensemble des acteurs locaux et institutionnels. **La concertation pour une démarche partenariale et participative** a été considérée depuis le début comme **essentielle** et s'est révélée comme telle : elle a reposé sur une dynamique entre les acteurs institutionnels, relayée par des entretiens individuels et une table ronde avec les acteurs locaux et rythmée par 3 Comités de Pilotage préparés techniquement.

La **phase 3** conclut à la pertinence du projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains sur le site de la prade de Canohès et du plateau agricole attenant et à l'intérêt de définir un programme d'action à l'échelle de cet espace. Cette phase après avoir rappelé l'essentiel de l'analyse et de la démarche participative, met en avant les raisons principales favorables à cette création : **la nécessité d'aller plus loin que les documents d'urbanisme pour apporter la stabilité foncière dans un contexte de forte pression périurbaine et de concentrer les moyens sur un périmètre cohérent pour le redéploiement de l'activité agricole et la valorisation des espaces naturels**. La conclusion replace enfin la démarche dans un contexte plus large, local et national, en évoquant les autres expériences en cours.

ANNEXE 5 : SAU PERIPHERIE DE PERPIGNAN 1956 - 2000



ANNEXE 6 : ELEMENTS PAYSAGERS ET ACCES AU SITE



ANNEXE 7: ANALYSE STRUCTURELLE ET SPATIALE

Les codes visuels

Certains éléments reliés à la géométrie permettent de structurer le paysage : on parle de codes visuels. Ce sont eux qui génèrent en partie les différentes ambiances ressenties par chacun dans la partie subjective.

❖ Les plans paysagers

Les plans sont clairement définis, le paysage étant très ouvert. Le premier plan correspond généralement au bord du chemin, au fossé, à la première ligne d'arbustes... tandis que le second plan, qui correspond à l'espace cultivé, englobe la majeure partie du paysage. Au niveau de la prade, l'arrière-plan est marqué par la vue sur le coteau viticole, sur la silhouette du village, ainsi que sur le bleuté lointain des montagnes des Pyrénées-Orientales (Albères, Canigou, Força Real) : le paysage est globalement très lisible.



Sur le plateau viticole, le second plan est également le plan principal (vignes, friches, etc.) mais il peut être entrecoupé de rideaux végétaux. L'arrière-plan est prégnant, la légère surélévation permettant de distinguer de nombreux massifs montagneux, des Albères aux Corbières en passant par le Canigou.



❖ Les lignes du paysage

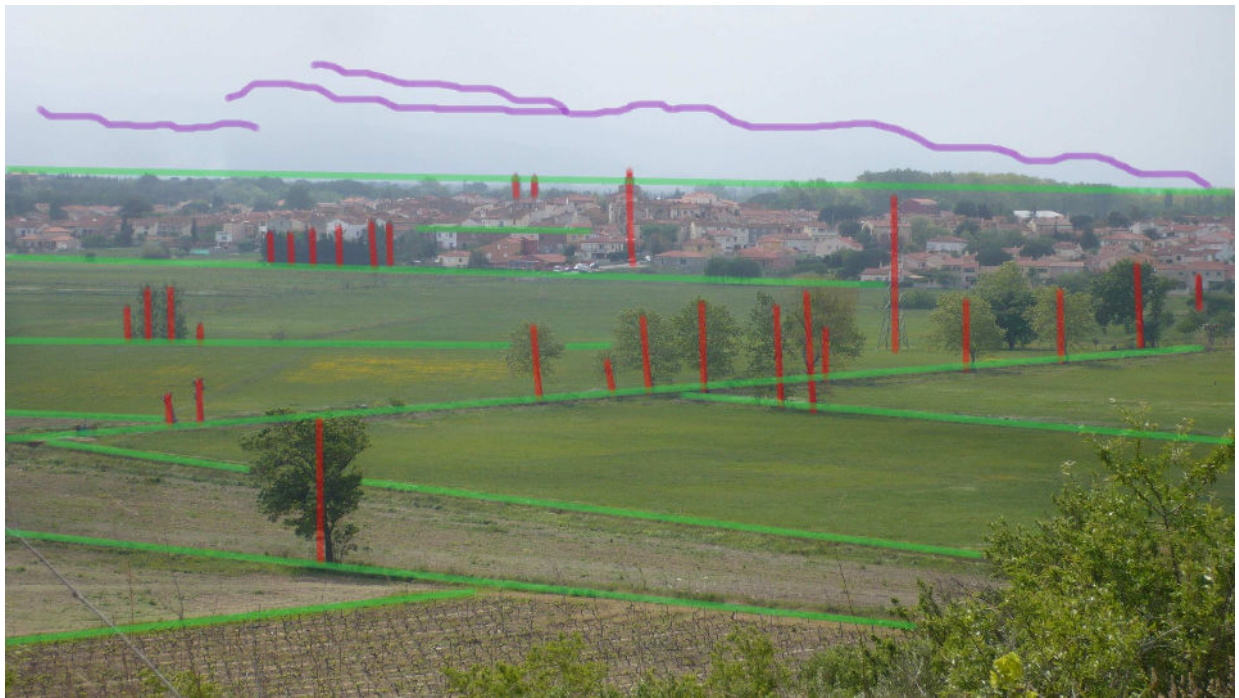
Elles sont marquées par la prédominance de lignes droites, témoignant d'un paysage anthropisé (cultivé).

Les lignes sont essentiellement horizontales, définissant un paysage ouvert et plat, au caractère reposant. Elles correspondent aux lignes des parcelles de champs, aux chemins et routes, aux canaux d'irrigation, aux haies bocagères, à la silhouette globale du village vue depuis la prade, et à la ligne d'horizon.

Les rangs de vigne sur le coteau créent des lignes obliques qui attirent le regard, marquant les pentes du relief et définissant un espace particulièrement anthropisé. Les canaux ou haies bocagères peuvent également présenter une certaine oblicité.

Enfin, des verticales importantes se détachent dans le paysage et ont tendance à attirer le regard : les antennes du réseau électrique, les grands arbres isolés ou en haies (cyprès, platanes, etc.), et les clochers du village.

Les seules lignes courbes du paysage sont limitées à la silhouette des montagnes au lointain, aux lignes électriques pendantes (peu visibles), ainsi qu'à certaines courbures du plateau viticole (peu perceptibles au vu de l'échelle)



❖ Les points

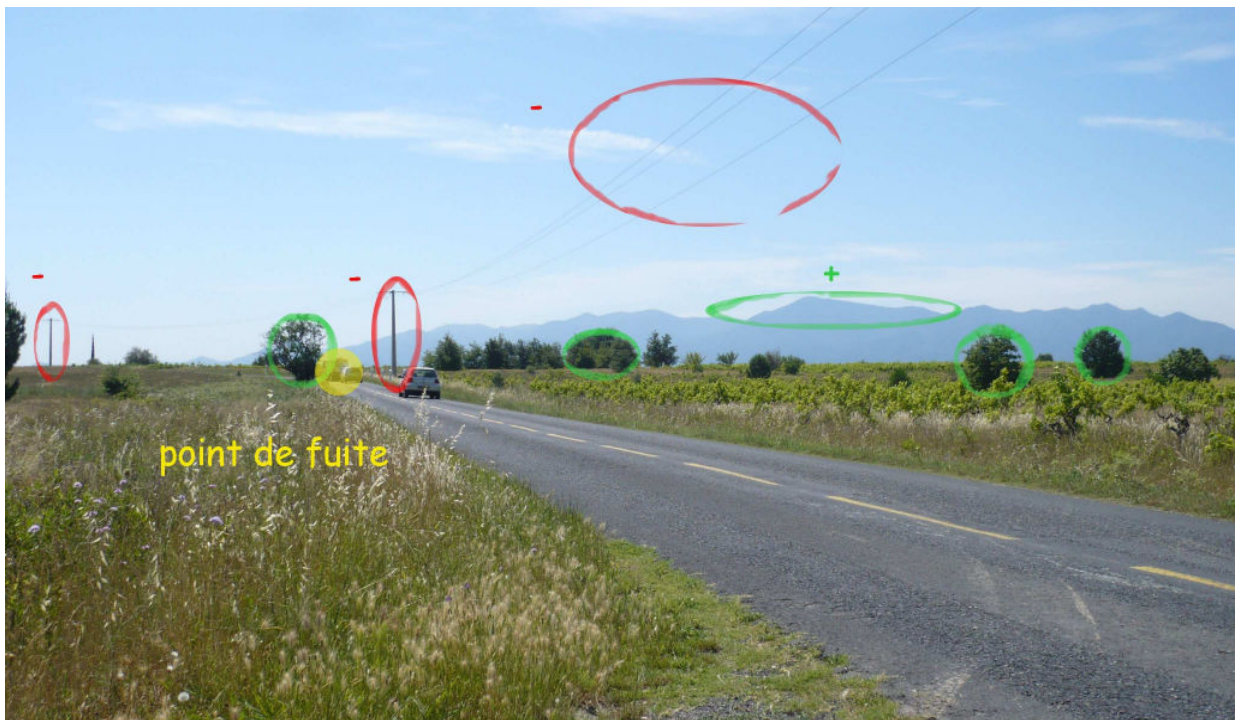
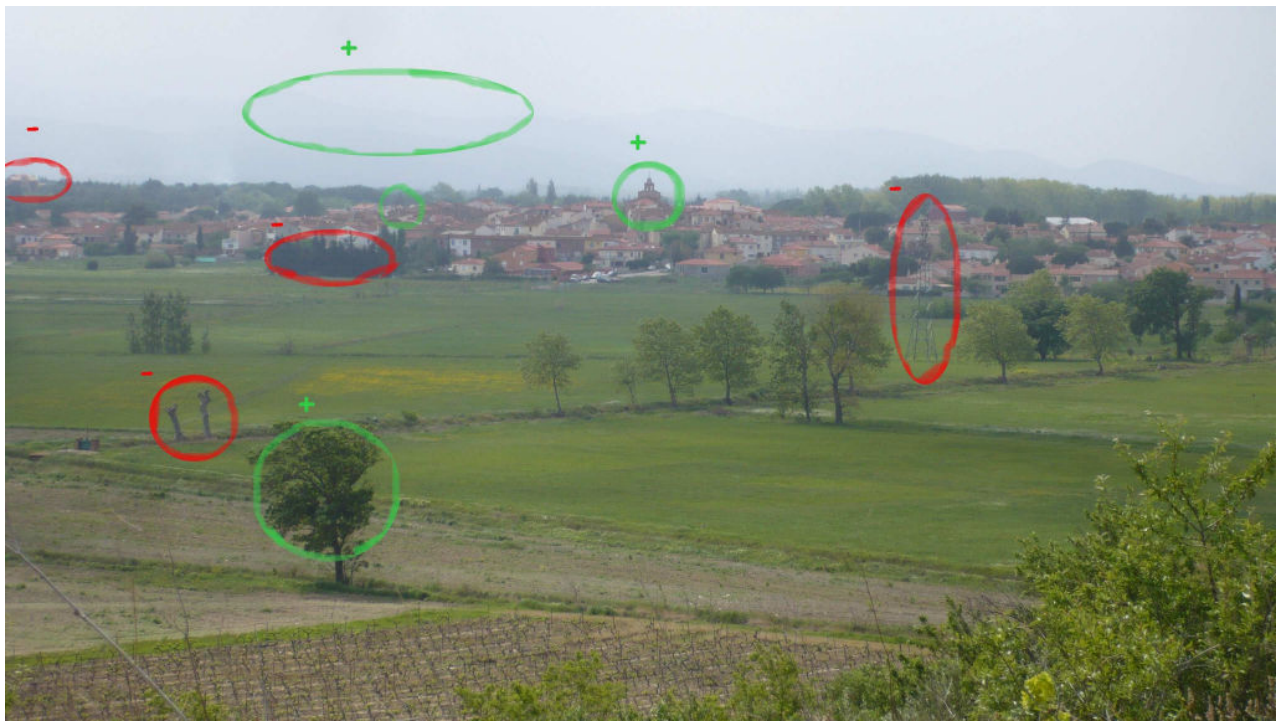
Les points de fuite (perspectives) sont peu nombreux sur le site d'étude : on les trouve seulement au niveau des routes et des chemins parcourant la prade, et le long des canaux dans la prade.

Les points d'appel (ou focaux) sont plus nombreux :

- Les 2 clochers du village attirent le regard, mais ils entrent en compétition : d'un côté le clocher civil de la Mairie (campanile en fer forgé) et de l'autre le clocher de l'Eglise.
- Le Tombeau d'Auguste Estrade (cimetière) est également un point focal important, de part son architecture particulière.
- De part et d'autre du village, les falaises se détachent de par leur couleur ocre uniforme.
- En arrière-plan, les silhouettes des montagnes (bleutées) attirent l'œil.
- Les grands arbres de la prade (cyprès notamment) peuvent constituer également des points focaux.
- Les cabanons isolés dans la prade ou sur le plateau viticole

Parmi ces points focaux, certains apparaissent en discordance (manque d'harmonie) avec le caractère du paysage environnement ; on parle alors de point d'appel négatif ou point noir paysager. Ce sont notamment :

- Les grandes antennes qui traversent la prade.
- Les endroits incultes, les murs abandonnés, certains cabanons à l'abandon.
- Certaines haies de cyprès autour des bâtis.
- Les bâtis discordants, dont les bâtiments agricoles (bergerie) ou liés au secteur tertiaire (déchetterie).



❖ Formes et volumes

La grande ouverture du paysage du site d'étude limite le nombre des volumes. Ils correspondent principalement :

- aux arbres situés dans la prade, de forme généralement ronde (houppier des platanes)
- aux maisons du village, de forme carrée ou rectangulaire NB: Les formes des parcelles de la prade sont majoritairement géométriques (rectangles, losanges, triangles, etc.)
- aux pylônes électriques, ainsi que certains arbres (cyprès, peupliers) de forme conique ou cylindrique.

Ces volumes peuvent créer des points d'appel dans le paysage, mais également des effets de contrastes ou des masques visuels.



❖ Textures et couleurs

La texture dominante est **végétale**. Graminées des prairies, fleurs des champs, houppier rond ou allongé des arbres, rangs de vigne, massifs d'arbustes pionniers installés sur les friches... autant d'éléments variés de textures et de couleurs, qui donnent au paysage un caractère très 'naturel', et également de biodiversité.

Les textures **minérales** sont limitées au village, aux chemins (terre ou bitume), aux poteaux électriques traversant le site, et aux ouvrages hydrauliques.

La couleur dominante du paysage est le **vert**, décliné dans un **camaïeu**. Les différents types de prairies et d'arbres (ou haies bocagères) créent différents verts, allant d'un vert sombre (cypres, prèles) à un vert-jaune (cannes de Provence,), en passant par des couleurs vives (feuilles de vigne). Cette couleur verte foncée confère l'idée d'une certaine humidité (valable surtout pour la prade).

Ce vert est ponctué de **couleurs chaudes** (**jaune** du colza et du genêt, **rouge** des coquelicots et des toits du village, **ocres à blancs** de la terre, des chemins, et des murs des maisons, etc.). Les chemins, le plateau viticole ainsi que les maisons du village, restant dans des tons chauds, contrastent ainsi avec l'humidité de la prade, et rappellent la situation méditerranéenne de la commune.

Les couleurs **grises** sont associées à des éléments fortement anthropiques, contrastant avec l'aspect 'naturel' du milieu. Elles correspondent aux pylônes électriques, aux murs en béton (maisons, cabanons), aux ouvrages hydrauliques (bien que moins visibles) et aux routes.

Les couleurs **bleutées** sont limitées au ciel bien évidemment, et au paysage lointain (arrière-plan montagneux). Combiné au rouge des coquelicots en premier plan, elles donnent de la profondeur au paysage.



Les effets paysagers

La manière dont les différents éléments paysagers s'agencent, ainsi que la présence de codes visuels forts, vont contribuer à renforcer notre perception du paysage en le caractérisant davantage : on parle d'effets paysagers.

Le paysage est caractérisé par une forte ouverture due au type d'exploitation agricole présent sur la quasi-totalité du site (vignes, prairies). Seules les zones de jardins et de vergers procurent une certain espace d'intimité, fermé ou semi opaque.

Les haies bocagères de la prade ou les haies et bosquets du plateau viticole créent parfois des masques visuels : ces rideaux végétaux nous permettent de découvrir le paysage par intermittence.

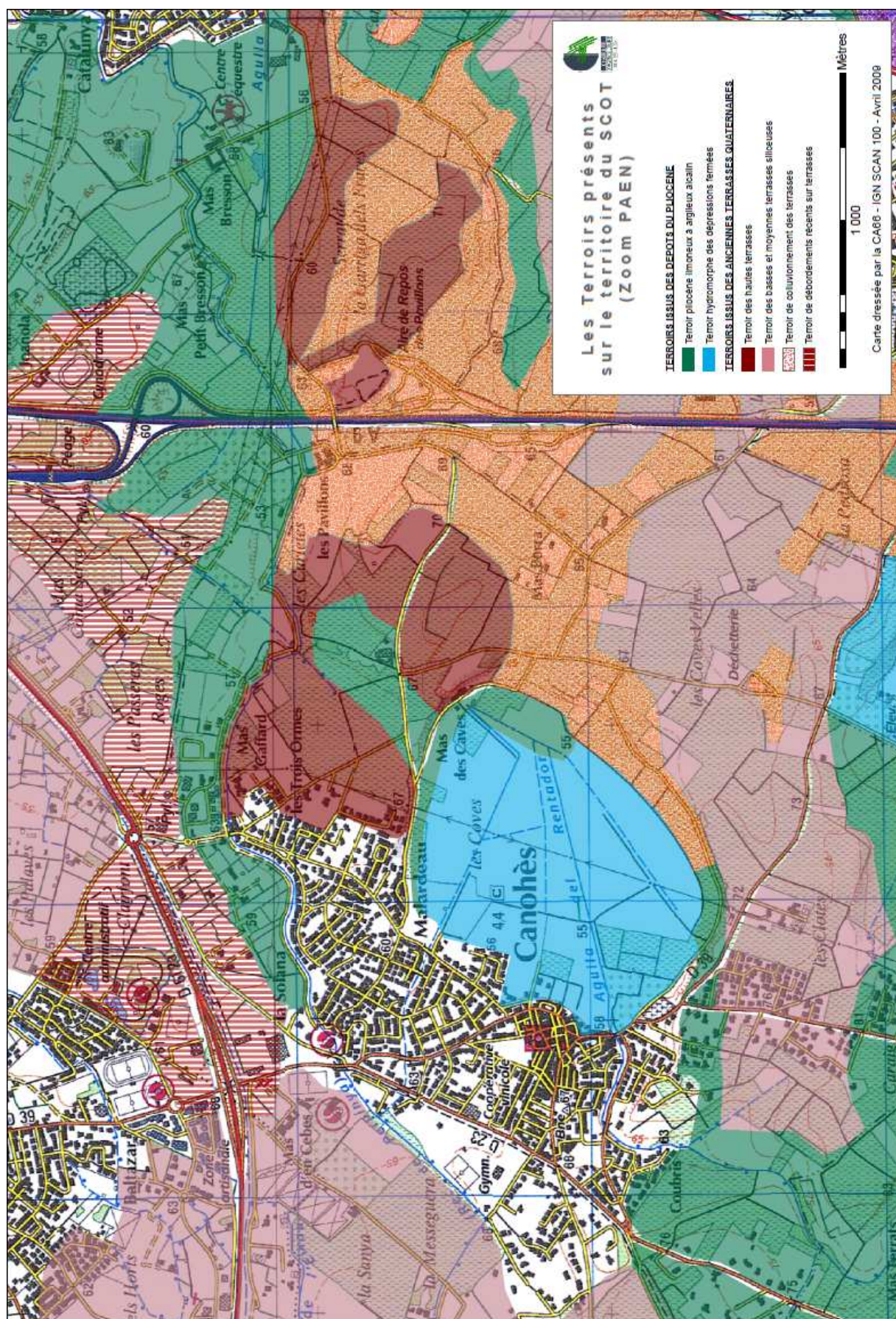
On trouve aussi au niveau de ces alignements des effets de fenêtres (ou de portes). Ex : vue sur le prade à travers un rideau de chênes.

Cette ouverture est à relier à une forte luminosité, dans la prade comme sur le plateau viticole. La différence entre les zones exploitées (vignes, prés, etc.) et celles qui ne le sont pas (labours, friches, mais aussi zones de bâti) créent de forts contrastes dans le paysage. Toutefois, on observe une certaine harmonie dans les couleurs et les formes des espaces agricoles et urbanisés, exception faite des points noirs paysagers cités précédemment.

Les effets de perspective sont limités aux axes directeurs, c'est-à-dire aux chemins parcourant le plateau viticole et aux canaux dans la prade. La présence d'une haie ou d'un alignement d'arbres (cyprès, platanes, peupliers) souvent d'un seul côté crée une dissymétrie, séparant un côté ensoleillé d'un autre ombragé. Il en est de même pour une route traversant un plateau dont un côté est couvert de vignes et l'autre en friche.

Le rythme du paysage est créé essentiellement par l'agriculture. Là où la vigne est encore présente, les rangs ont un rythme très régulier, renforçant les lignes du relief. Les canaux et bords de parcelles (ou chemins) bordés de haies bocagères rythment également le paysage, mais il en reste toutefois peu (quelques platanes, chênes, cyprès, etc.). La disparition des haies et d'une grande partie des vignes conduit à l'isolement de certains arbres ou espaces plantés, créant un certain aléatoire dans le paysage (émiettement). Ceci va de pair avec l'essaimage de certains bâtis.

ANNEXE 8 : CARTE DES TERROIRS



ANNEXE 9 : SECTIONS CADASTRALES DU PAEN

SECTIONS CADASTRALES DES PARCELLES CONCERNEES PAR LE PROJET DE PAEN	
COMMUNE	SECTION CADASTRALE
CANOHES	AA
CANOHES	AB
CANOHES	AC
CANOHES	AP
CANOHES	AR
CANOHES	AS
POLLESTRES	AA
POLLESTRES	AB
POLLESTRES	AR

ANNEXE 10 : DROIT DE PREEMPTION SPECIFIQUE

DROIT DE PREEMPTION DES SAFER

■ PRINCIPES ET MISE EN OEUVRE

En l'état des réglementations, on doit insister sur le fait que, **dans tous les cas, la S.A.F.E.R. exerce par définition sa préemption sur un bien ayant conservé une vocation agricole ou d'espace naturel***.

Les différents objectifs devant servir de base à une préemption de la S.A.F.E.R. sont rappelés ci après (objectifs du droit de préemption).

La S.A.F.E.R. dispose de trois possibilités pour effectuer une **préemption** conforme aux orientations de gestion territoriale d'une commune ou d'une communauté de communes :

1. La préemption se fondant sur des **objectifs "classiques" de restructuration d'exploitation agricole, d'installation d'agriculteurs, etc., permet d'assurer un usage agricole pérenne du foncier concerné** (bâti et non bâti) en l'attribuant à un exploitant agricole soumis à un cahier des charges sur une durée d'au moins dix ans.

La commune peut éventuellement se voir attribuer ce bien, sous réserve qu'elle consente un bail à long terme à un exploitant choisi par les instances de la S.A.F.E.R.

2. La préemption motivée par **"la lutte contre la spéculation foncière"** induisant la réalisation d'une "offre d'achat", c'est-à-dire la proposition d'un prix beaucoup plus modéré par la S.A.F.E.R.; le vendeur ayant la possibilité, en cas de désaccord, de retirer son bien de la vente.

Cette possibilité permet une action de fonds efficace dans la durée, sur des zones dont la commune souhaite préserver le caractère d'espace naturel et rural, en décourageant de fait toute tentative de recherche d'acquéreurs ayant pour projet de réorienter l'affectation du foncier (installation de cabane, de caravane ...).

3. La préemption fondée sur **"la protection des paysages et de l'environnement"** :

- ♦ pour éviter des opérations susceptibles d'affecter l'environnement **dans des secteurs délimités ayant fait l'objet d'une enquête d'utilité publique** et se traduisant par l'inscription de dispositions spécifiques de protection dans le PLU (zone N, par exemple), pour le cas de figure le plus simple,
- ♦ sur proposition du Directeur de la DIREN, d'un Parc Naturel ou du Conservatoire de l'Espace Littoral, pour répondre à des enjeux spécifiques lorsque le projet de remise en valeur des paysages et de l'environnement ne s'inscrit pas dans une opération soumise à enquête publique.

Ces possibilités d'intervention peuvent se traduire, soit par une attribution au profit d'un exploitant agricole (soumis à un cahier des charges environnemental), soit par une attribution directe à la Commune.

./.

* Elle ne peut toutefois pas préempter sur un bois faisant seul, ou avec une surface boisée attenante, un ensemble de plus de quatre hectares.

■ LES OBJECTIFS DU DROIT DE PREEMPTION S.A.F.E.R. (L 143-2 du Code Rural)

Les objectifs du droit de préemption sont définis par la loi. Il s'agit de :

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
2. L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L 331-2 du Code Rural.
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public.
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation.
5. La lutte contre la spéculation foncière.
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre de conventions préalablement passées avec l'État.
8. La réalisation de projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement lorsqu'ils sont approuvés par l'État ou les collectivités et leurs établissements publics.
- 9- La protection et la mise en valeur des espaces agricoles (dans les Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains).

SPECIFICITES ET MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREEMPTION DANS LES PPMVEANP

■ LES PRINCIPES

Les dispositions de la loi adaptent le droit de préemption de la Safer pour satisfaire la politique foncière du département : la loi définit un neuvième objectif de préemption pour les Safer : « *la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains* » (article L. 143-2 du code rural). Ce motif de préemption est spécifique aux PPMVEANP. Il est mobilisable à la demande et au nom du département, en vu d'appliquer ou de faire appliquer le programme d'actions.

La loi prévoit l'établissement d'une convention précisant les modalités d'intervention de la Safer pour le compte du département. Il est précisé que « *les modalités de financement des opérations conduites par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour le compte du conseil général en application du 9° de l'article L. 143-2 sont fixées par une convention passée entre le conseil général et ladite société.* » (article L. 143-7-1 du code rural)

Le décret d'application de la loi DTR n°2006-821 du 7 juillet 2006 précise que cette convention est passée pour une durée minimum de quatre ans, renouvelable (art R. 143-19 du code rural). Cet article précise par ailleurs qu'un « *arrêté conjoint des ministres chargés de l'agriculture, des collectivités territoriales et de l'économie et des finances précise le contenu de ces conventions.* » Cet arrêté n'a pas encore été pris.

■ EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

Si le bien devant faire l'objet d'une procédure de préemption est également inclus dans une zone de préemption ENS, c'est ce dernier qui sera mobilisé par le département. Le bien sera alors acquis par la collectivité au titre de la protection des espaces naturels sensibles et devra être utilisé et géré comme tel.

Si le bien devant faire l'objet d'une procédure de préemption n'est pas situé dans une zone de préemption ENS, alors c'est la Safer qui interviendra, au nom et à la demande du département ou de la collectivité qui le représentant, en mobilisant le 9^o objectif de préemption. Ce droit de préemption spécifique concerne tous terrains bâtis ou non bâtis ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux sous quelle forme que ce soit. Il peut également s'appliquer à une fraction d'unité foncière.

En secteur délimité PPMVEANP, ce n'est que lorsque le département décide de ne pas faire usage de ce droit de préemption spécifique, que la Safer dispose de la faculté de préempter dans le cadre des objectifs 1 à 8 de l'article L.143-2 du code rural.

■ GESTION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis dans le périmètre par une collectivité territoriale ou un établissement public en faisant usage du droit de préemption défini à l'article L143-3 du code de l'urbanisme, entrent dans le patrimoine privé de ces collectivités ou établissements. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action adopté par le département en accord avec la ou les communes situées dans le périmètre. Dans ce cadre ils peuvent être cédés de gré à gré, loués ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées. Conformément à l'article L 142-6-2 du code rural les immeubles ruraux situés dans les PPMVEANP peuvent faire l'objet de conventions de mise à disposition (CMD) sans condition de superficie pour une durée de 6 ans renouvelable. Ces biens doivent être utilisés conformément aux dispositions du cahier des charges annexés à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire. Les clauses-types de ce cahier des charges sont précisées à l'article R. 143-9 du code de l'urbanisme.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
--------------	---

I - ETAT INITIAL DES ESPACES CONCERNES	8
--	---

1 LOCALISATION ET CONTEXTE TERRITORIAL	9
--	---

11 LOCALISATION DU PROJET DE PERIMETRE	9
12 PRESENTATION DU SITE	11
1.2.1 La prade	11
1.2.2 Le plateau agricole	11
1.2.3 La zone de transition de coteaux	11
13 LA PRESSION URBAINE	13
1.3.1 A l'échelle du SCOT	13
1.3.2 A l'échelle de la commune de Canohès	14

2 PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	19
----------------------------	----

21 DONNEES NATURALISTES ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	19
2.1.1 Données naturalistes	19
La dépression de Canohès	19
La zone de transition	20
Le plateau agricole	20
2.1.2 Contraintes réglementaires	21
22 APPROCHE GLOBALE DU PAYSAGE	22
2.2.1 Contexte paysager départemental	22
2.2.2 Points de vue externes du site	24
2.2.3 Points de vue internes du site	24
2.2.4 Entités visuelles	26
23 ANALYSE DETAILLEE DU PAYSAGE	26
2.3.1 Ambiances paysagères (approche sensible)	26
2.3.2 Composantes paysagères	28
2.3.3 Structures Paysagères et occupation du sol	35
25 VOIRIE ET CHEMINS	38
26 RESEAU HYDRAULIQUE	41

3 ANALYSE FONCIERE	48
--------------------	----

31 SYNTHESE DES DONNEES CADASTRALES - COMMUNES DE CANOHES ET DE POLLESTRES	48
3.1.1 Surface moyenne du parcellaire communal et répartition des natures cadastrales	48
Evaluation de la structure du parcellaire foncier	48
Occupation du sol, selon les Natures Cadastreales recensées	48
3.1.2 Surface moyenne des comptes de propriété	50
Evaluation de la diversité et la multiplicité de la propriété foncière	50
32 MARCHES FONCIERS RURAUX ET PERIURBAINS SUR LA COMMUNE DE CANOHES	51
3.2.1 Origines et spécificités des données	51
Sources d'information	51
Eléments descriptifs et structuration de la base de données	51
3.2.2 Données de référence	52
3.2.3 Dynamique d'évolution du marché rural sur les 5 dernières années à l'échelle communale	52
Répartition en surface et en valeur des différents marchés fonciers	52
33 INDICATEURS SPECIFIQUES	55

34	DONNEES CADASTRALES ET DU MARCHÉ FONCIER DE LA ZONE D'ETUDE	55
3.4.1	<i>Analyse des données cadastrales</i>	55
	Surface moyenne du parcellaire	55
	Surface moyenne des comptes de propriété	55
	Identification de l'origine géographique et catégories socio-professionnelles des vendeurs et acquéreurs	56
3.4.2	<i>Déclinaison parcellaire du marché foncier local</i>	56
	Occupation du sol et prix des parcelles vendues	56
35	LES TENDANCES ET CARACTERISTIQUES ACTUELLES, A DIRE D'EXPERT.	58
	Pollestres	58
	- Bilan et perspectives	59

II - MOTIFS DU CHOIX DU PERIMETRE 60

1	PERIMETRE INITIAL D'ETUDE	61
2	DELIMITATION TECHNIQUE DU PERIMETRE	62
3	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET PERIMETRES DE ZAD	68
31	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON.....	68
32	COMPATIBILITE AVEC LES POS ET PLU	68
33	COMPATIBILITE AVEC LES PERIMETRES DE ZAD	74
4	PERIMETRE RETENU	76
5	BENEFICES ATTENDUS	78
51	MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT AGRICOLE DU PLATEAU ET DES COTEAUX.....	78
52	QUALITE DU PAYSAGE ET BIODIVERSITE	79
53	FONCTIONNEMENT DU RESEAU HYDRAULIQUE DANS LA PRADE.....	79
54	OFFRE D'ESPACES RECREATIFS ET SOCIAUX	80

CONCLUSION 82

ANNEXES 83

ANNEXE 1 : CHRONOLOGIE POUR UNE DEMARCHE PARTENARIALE ET PARTICIPATIVE	84
ANNEXE 2 : COMPOSITION DU COMITE DE PILOTAGE.....	85
ANNEXE 3 : LISTE DES ACTEURS RENCONTRES	86
ANNEXE 4 : PHASES DE L'ETUDE DE FAISABILITE	87
ANNEXE 5 : SAU PERIPHERIE DE PERPIGNAN 1956 - 2000	88
ANNEXE 6 : ELEMENTS PAYSAGERS ET ACCES AU SITE	89
ANNEXE 7: ANALYSE STRUCTURELLE ET SPATIALE	90
ANNEXE 8 : CARTE DES TERROIRS.....	98
ANNEXE 9 : SECTIONS CADASTRALES DU PAEN.....	99
ANNEXE 10 : DROIT DE PREEMPTION SPECIFIQUE.....	100
TABLE DES MATIERES	103

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Index cartographique

Carte 1 : Dépressions humides de la plaine du Roussillon.....	9
Carte 2 : Situation du projet de PAEN dans la plaine du Roussillon.....	10
Carte 3 : La prade, le plateau et les coteaux.....	12
Carte 4 : L'évolution de l'urbanisation à Canohès.....	18
Carte 5 : Contour de la Zone Humide et de la ZNIEFF	21
Carte 6 : Réserve de chasse	22
Carte 7: Perceptions visuelles	25
Carte 8 : L'occupation du sol en 2009 dans le PAEN	34
Carte 9 : Voirie et chemins dans le PAEN.....	40
Carte 10 : Le réseau hydraulique canouhard	42
Carte 11 : Réseau hydraulique et infrastructures dans la prade.....	47
Carte 12 : Transactions et occupation du sol	57
Carte 13: Les limites initiales du PAEN.....	61
Carte 14 : Limites techniques potentielles du périmètre de PAEN	67
Carte 15 : Le périmètre AOC à Canohès	70
Carte 16 : Les POS de Canohès et de Pollestres dans le périmètre d'étude du PAEN	72
Carte 17 : Projet de PLU de Canohès et POS de Pollestres	73
Carte 18 : ZAD de Canohès	74
Carte 19 : Le périmètre retenu	77

Index des croquis

Croquis 1 : Contexte paysager départemental.....	23
--	----

Index des figures

Figure 1 : Ambiance paysagère littéraire.....	27
Figure 2 et 3 : La prade et le plateau_ Structures paysagères	35
Figure 4 : Répartition des différents marchés en surface entre 2004 et 2008	53
Figure 5 : Répartition des différents marchés en valeur entre 2004 et 2008	54
Figure 6 : Délibération pour la ZAD	75

Index des graphiques

Graphiques 1 et 2: La part de la superficie bâtie et parcellaire correspondante à Canohès	15
Graphique 3 et 4 : L'évolution de l'urbanisation à Canohès.....	16
Graphique 5 : L'occupation du sol en ha et en pourcentage dans le PAEN	33
Graphique 6 : Répartition des natures cadastrales (parcellaire bâti et non bâti confondu)	49

Index photographique

Photographie 1 : Canohès en 1953.....	14
Photographie 2 : Le sol.....	29
Photographie 3 : Le végétal dans la prade.....	29
Photographie 4 : La vigne sur le plateau.....	30
Photographie 5 : L'avifaune.....	31
Photographie 6 : Le village vu de la prade.....	31
Photographie 7 : Le chemin de la bergerie.....	38
Photographie 8 : Le chemin Saint Guichou.....	38
Photographie 9 : La RD 39.....	39
Photographie 10 : La route de Nyls.....	39
Photographie 11: La prolifération de la végétation dans le canal centra.....	43
Photographie 12: L'éventrement du fossé périmétral au Sud de la prade.....	43
Photographie 13: Vestige de vanne dans le petit canal longeant l'urbanisation.....	44
Photographie 14: Une vanne avec la prolifération de mousse.....	44
Photographie 15: La vanne du Correch avant sa bifurcation vers le tunnel.....	44
Photographie 16: Un ancien bassin d'irrigation.....	44
Photographie 17 : Une des cheminées du tunnel située derrière le Mas de Les Coves.....	45
Photographie 18: Le nivellement de parcelle pour irriguer à partir du fossé périmétral.....	45

Index des tableaux

Tableau 1 : Evolution de l'espace dans le SCOT entre 1990 et 2000.....	13
Tableau 2: L'évolution de l'urbanisation à Canohès.....	14
Tableau 3 : Structure foncière de la zone d'étude.....	55
Tableau 4 : Limites techniques potentielles du périmètre de PAEN.....	66
Tableau 5 : Les effets avec ou sans PAEN.....	81