

Conclusions et avis



Enquête publique ayant pour objet la **création d'une association foncière pastorale (AFP)** par la commune de
Pioggiola 20259.

Décision de désignation n° E26000014/20 du 21/04/2026
de Mme la Présidente du tribunal administratif de Bastia.

Table des matières :

1 - Rappel de la procédure.....	p.3
1.1 Modalités de l'enquête publique	p.3
1.2 Déroulement de l'enquête publique.....	p.4
1.3 Les observations.....	p.4
2 - Conclusions motivées.....	p.5
2.1 Sur la forme.....	p.5
2.2 Sur le fond.....	p.6
2.2.1 L'intérêt général et territorial du projet.....	p.6
2.2.2 Un projet adapté aux caractéristiques de Pioggiola.....	p.6
2.2.3 La distinction entre l'outil et sa mise en œuvre.....	p.7
2.2.4 La préservation du droit de propriété.....	p.7
2.2.5 La qualité et la fiabilité des données foncières.....	p.8
2.2.6 La participation et l'acceptabilité du projet.....	p.8
2.2.7 La gouvernance comme condition de réussite.....	p.8
2.2.8 La faisabilité financière et opérationnelle.....	p.9
2.2.9 La balance générale des avantages et des inconvénients....	p.10
3 – Avis.....	p.12

1 - RAPPEL DE LA PROCÉDURE

1.1 Modalités de l'enquête publique :

Par décision n° E26000014/20 du 21 avril 2026, Madame la présidente du tribunal administratif de Bastia m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique relative au projet de création d'une association foncière pastorale (AFP) sur le territoire de la commune de Pioggiola 20259.

Par arrêté DDT/SJC/UC n° 2B-2026-06-03-00002 du 3 juin 2026, M. le préfet de la Haute-Corse a prescrit l'ouverture de cette enquête publique et en a fixé les modalités.

L'enquête s'est déroulée pendant vingt-deux jours consécutifs, du 6 au 27 juillet 2026 inclus.

L'arrêté préfectoral précisait également les mesures légales de publicité (publication dans la presse et affichage), la mise à disposition du registre dématérialisé ainsi que les dates des permanences du commissaire enquêteur.

Une première permanence s'est tenue pendant la durée de l'enquête :

- le jeudi 16 juillet 2026 de 09h00 à 12h00.

Trois autres permanences, prévues par l'arrêté préfectoral, se sont tenues à l'issue de celle-ci :

- le mardi 28 juillet 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- le mercredi 29 juillet 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- le jeudi 30 juillet 2026 de 09h00 à 12h00.

1.2 Déroulement de l'enquête publique :

L'ensemble des mesures légales relatives à la publicité de cette enquête a été respecté, conformément aux modalités fixées par l'arrêté préfectoral.

La publication dans la presse, l'affichage public ainsi que la mise à disposition des informations sur le site du registre dématérialisé, comme sur celui de la préfecture, ont été effectués dans les délais prescrits.

Le dossier soumis à enquête était complet et conforme aux dispositions applicables. Les documents nécessaires à la bonne compréhension du projet étaient consultables sur le site du registre dématérialisé ainsi qu'en version papier à la mairie de Pioggiola.

J'ai assuré l'ensemble des permanences prévues par l'arrêté préfectoral.

D'une manière générale, l'enquête n'a connu aucun incident ni difficulté procédurale particulière. Elle a suscité un vif intérêt de la part des propriétaires concernés (voir ci-dessous). Si les échanges ont parfois été passionnés et les positions affirmées, les discussions sont toujours demeurées courtoises.

Il convient enfin de souligner la grande disponibilité du maire et de la secrétaire de mairie de Pioggiola, tout au long de nos nombreux échanges.

1.3 Les observations :

Au total, vingt-trois observations ont été recueillies au moyen des différents supports mis à la disposition du public. Chacune d'entre elles a fait l'objet d'une réponse de la part du maire de Pioggiola.

L'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé met en évidence une participation soutenue, avec 932 visiteurs uniques et 1 335 téléchargements de documents.

Les deux réunions publiques organisées pendant la durée de l'enquête ont réuni chacune entre vingt-cinq et trente personnes.

Lors des permanences tenues en mairie, entre une et huit personnes ont été reçues.

2- CONCLUSIONS MOTIVÉES

2.1 Sur la forme :

L'ensemble des actes administratifs préalables à l'ouverture de l'enquête publique figurent bien au dossier.

Parmi les délibérations, décisions et avis présentés figurent notamment :

- la délibération du conseil municipal de Pioggiola, prise en date du 20 décembre 2024, autorisant la création d'une AFP sur le territoire communal ;
- l'avis sollicité auprès de l'Office national des forêts, lequel indique, après vérification, qu'aucune forêt publique relevant du régime forestier n'est incluse dans le projet d'AFP ;
- la décision n° E26000014/20 du 21 avril 2026 de Mme la présidente du tribunal administratif de Bastia, portant désignation du commissaire enquêteur ;
- l'arrêté DDT/SJC/UC n° 2B-2026-06-03-00002 du 3 juin 2026 pris par M. le préfet de la Haute-Corse, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en fixant les modalités.

Le dossier relatif au projet de création d'une AFP sur le territoire de la commune de Pioggiola, établi par le cabinet d'études Cyrnea Info Géographie, représenté par Mme Aurélie MAURIN, est constitué :

- du plan cadastral au format A0,
- des statuts et de la liste des parcelles,
- des délibérations et avis,
- du rapport d'étude, avec cartes et liste des propriétaires,

Il comprend également en documents annexes :

- l'arrêté préfectoral cité, prescrivant l'ouverture d'enquête ;
- le projet de statuts de l'AFP ;
- la liste des parcelles de l'AFP ;
- la carte du périmètre ;
- le formulaire d'avis favorable ou défavorable ;
- l'avis d'enquête publique.

Ainsi constitué, le dossier comportait les éléments administratifs, fonciers et cartographiques nécessaires à l'information du public et à la compréhension du projet.

Par ailleurs, aucune irrégularité susceptible d'affecter la procédure d'ouverture ou le déroulement de l'enquête publique n'a été relevée.

2.2 Sur le fond :

2.2.1 L'intérêt général et territorial du projet

Le projet a pour ambition de répondre à plusieurs difficultés objectives du territoire de Pioggiola :

- abandon progressif de nombreuses parcelles ;
- fermeture des milieux et progression du maquis ;
- risque élevé d'incendie ;
- fragilité de l'activité agricole et pastorale ;
- dégradations des châtaigneraies et des anciens espaces cultivés ;
- morcellement foncier et indivisions nombreuses ;
- difficulté, pour chaque propriétaire pris isolément, d'engager des travaux cohérents à l'échelle du territoire.

La création de l'AFP permettrait de disposer d'un outil pertinent de mobilisation et de gestion collective d'un espace foncier fortement morcelé, dont la remise en valeur paraît difficilement envisageable par la seule initiative individuelle.

2.2.2 Un projet adapté aux caractéristiques de Pioggiola

L'AFP n'a pas vocation à constituer une réponse abstraite ou standardisée, mais bien un outil adapté à des enjeux locaux clairement identifiés.

Parmi ces enjeux peuvent être cités :

- la remise en production des jardins et vergers ;
- la rénovation de la châtaigneraie ;
- l'amélioration des espaces pastoraux et sylvopastoraux ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- la prévention des incendies ;
- la préservation des paysages et du patrimoine rural ;
- le maintien ou l'installation d'activités agricoles ;
- la régulation de la divagation animale.

Mais cette pertinence territoriale ne garantit pas, à elle seule, la réussite opérationnelle du projet.

2.2.3 La distinction entre l'outil et sa mise en œuvre

Si la création de l'AFP apparaît comme susceptible de répondre aux enjeux du territoire, son efficacité dépendra moins de son existence juridique que de la qualité de sa gouvernance, de la précision de son programme d'action et de sa capacité à associer durablement les propriétaires concernés.

Comme il a souvent été rappelé au cours de cette enquête, l'AFP reste un outil qui ne peut offrir la garantie que les objectifs annoncés seront atteints.

2.2.4 La préservation du droit de propriété

Les contributions ont mis en évidence une crainte réelle de dépossession, d'intégration imposée au dispositif ou de perte de maîtrise des biens. Sans minimiser ces inquiétudes, il ne faut pas non plus laisser planer un doute sur leur fondement juridique.

Plusieurs points essentiels sont à retenir :

- la création de l'AFP n'emporte pas le transfert de propriété ;
- les propriétaires conservent la propriété de leurs biens ;
- toutefois, le fonctionnement d'une AFP autorisée introduit une logique collective de nature à être perçue comme une contrainte ;
- cette contrainte impose donc une information particulièrement claire sur les pouvoirs de l'AFP, les conditions de mise à disposition des parcelles, les conventions, les mandats de gestion et les possibilités d'intervention sur les propriétés.

Les craintes ainsi exprimées quant à une supposée dépossession ne correspondent pas à la nature juridique du dispositif. Elles révèlent cependant un déficit de compréhension et de confiance auquel le fonctionnement futur de l'AFP devra impérativement répondre.

2.2.5 La qualité et la fiabilité des données foncières

C'est probablement l'un des points les plus sensibles du dossier : erreurs cadastrales alléguées, indivisions, propriétaires non identifiés, discordances toponymiques, adresses inexacts et courriers non distribués.

Il serait logique de considérer que ces difficultés sont inhérentes à un territoire dont la structure foncière est ancienne, fortement morcelée et marquée par de nombreuses indivisions.

Elles peuvent aussi expliquer, en partie, l'intérêt d'un outil collectif.

Si ces incertitudes foncières constatées ne paraissent pas, à elles seules, de nature à remettre en cause l'intérêt général d'un tel projet, elles imposent néanmoins un travail continu de vérification et de mise à jour, ainsi qu'une fiabilisation progressive des données, préalablement à toute intervention concrète sur une parcelle dont la propriété ou la délimitation serait contestée.

2.2.6 La participation et l'acceptabilité du projet

La participation a été soutenue, comme en témoignent les permanences, les réunions publiques, les observations orales et écrites, ainsi que la fréquentation du registre dématérialisé.

Pour rappel, parmi les 151 avis expressément formulés (source mairie), 102 sont favorables et 49 sont défavorables, soit une proportion d'environ 68 % d'avis favorables. Ce calcul ne prend pas en compte les propriétaires n'ayant pas retourné leur bulletin.

De plus, l'opposition exprimée ne porte pas nécessairement sur les objectifs de remise en valeur du territoire. Elle concerne le plus souvent les modalités juridiques, la gouvernance, le financement et la crainte de perdre la maîtrise de son bien.

Par ailleurs, la synthèse établie par l'ODARC a fait apparaître une adhésion importante au projet, avec **85,20 %** des comptes de propriété et **85,08 %** de la superficie comptabilisés comme **favorables**.

Ces résultats, distincts des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, constituent néanmoins un élément d'appréciation significatif dans l'analyse globale du projet, sans préjuger de l'issue définitive de la procédure de constitution de l'AFP.

2.2.7 La gouvernance comme condition de réussite

Cette AFP, à l'instar de nombreuses autres déjà en activité, devra fonctionner selon les principes suivants :

- transparence ;
- concertation ;
- information régulière des propriétaires ;
- traçabilité des décisions ;
- traitement équitable des demandes ;
- prévention des conflits d'intérêts ;
- respect des usages existants ;
- mise en œuvre progressive et évaluée des actions ;
- fiabilisation continue des données foncières.

L'acceptabilité future du projet dépendra donc de sa capacité à instaurer une gouvernance au plus près de ces principes.

2.2.8 La faisabilité financière et opérationnelle

Plusieurs aspects du projet demeurent au stade de la programmation et restent à préciser :

- financements mobilisables ;
- priorités d'intervention ;
- coûts d'entretien ;
- capacités avérées des porteurs de projets agricoles.

Les actions devront donc être engagées progressivement, après vérification de leur faisabilité technique, économique et environnementale, et dans le respect de l'engagement annoncé de ne pas faire peser de charges financières sur les propriétaires.

2.2.9 La balance générale des avantages et des inconvénients

De nombreux éléments plaident en faveur de ce projet d'AFP :

- son intérêt territorial ;
- la lutte nécessaire contre l'enfrichement, le risque d'incendie et la divagation animale ;
- le soutien à l'agriculture et au pastoralisme ;
- la protection des paysages et du patrimoine ;
- la gestion cohérente d'un foncier morcelé ;
- les possibilités de financement et d'actions collectives offertes par ce dispositif.

Mais des points de vigilance subsistent, à savoir :

- les erreurs et incertitudes foncières ;
- la compréhension imparfaite d'une AFP autorisée ;
- le sentiment de contrainte exprimé par des propriétaires ;
- la gouvernance future qui reste à éprouver ;
- le manque de précision sur le fonctionnement de l'association.

Dans sa globalité, le projet présente un intérêt réel pour la remise en valeur agricole, pastorale, forestière et patrimoniale du territoire de Pioggiola.

Il apporte une réponse collective à des difficultés foncières, agricoles et environnementales qui, par leur ampleur et leur complexité, dépassent les capacités d'action des propriétaires pris isolément.

Dans un territoire rural où les leviers de développement d'une petite commune demeurent limités et reposent trop souvent sur l'espoir d'une reprise démographique, parfois envisagée au travers de documents d'urbanisme aux perspectives optimistes, le choix de porter un projet d'AFP constitue une démarche volontariste.

Celle-ci représente un atout majeur pour la préservation et le développement des activités agricoles et pastorales, mais également pour la prévention du risque d'incendie, l'entretien des paysages et la valorisation durable du patrimoine communal.

Toutefois, les incertitudes foncières relevées, les inquiétudes exprimées quant au respect du droit de propriété ainsi que les interrogations relatives aux modalités de gouvernance et de financement appellent des réponses précises et des garanties renforcées.

Aussi, la réussite et l'acceptabilité du projet dépendront de sa capacité à associer durablement les propriétaires, à prendre en considération leurs choix individuels dans le respect du cadre juridique applicable, à assurer une information régulière et accessible ainsi qu'à privilégier une mise en œuvre progressive, transparente et concertée.

Dans cette perspective, et au regard de l'intérêt collectif attaché à la remise en valeur du territoire, la balance entre les avantages attendus et les inconvénients identifiés plaide en faveur du présent projet.

3 - AVIS

Au regard de l'ensemble des éléments exposés précédemment, le commissaire enquêteur recommande qu'une attention particulière soit portée aux modalités de gouvernance de la future AFP, notamment à la transparence de son fonctionnement, à l'information régulière des propriétaires et à leur association aux décisions concernant leurs biens.

En conséquence, il émet l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE

**Au projet de création d'une association foncière
pastorale (AFP) sur le territoire de la commune de
Pioggiola 20259.**

Fait à Muro, le 27 août 2026

Le commissaire enquêteur
Jean-Paul MARANINCHI

