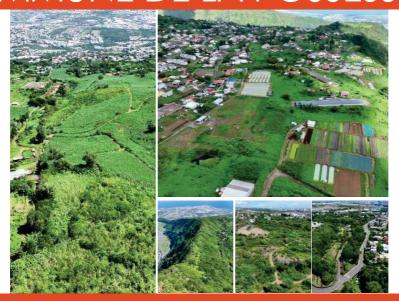




Août 2024

### COMMUNE DE LA POSSESSION



PERIMETRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS (PAEN)

### NOTICE





12 Avenue d'Elne 66570 SAINT-NAZAIRE France Tel : 04-68-80-11-45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr Site : http://ecosys.tm.fr/

### Sommaire

Intro	oduction	8
Rap	pel règlementaire	13
ETF	AT INITIAL DES ESPACES	15
1 A	NALYSE ET SYNTHESE DES DONNEES DISPONIBLES	17
1.1	Un caractère périurbain démontré	17
1.1.1	Dynamique territoriale	17
1.1.2	Dynamique démographique	18
1.1.3	Pression urbaine et de la construction	20
1.1.4	Un marché foncier qui échappe à l'agriculture	25
1.2	Schéma Régional d'Aménagement	35
1.2.1	Une orientation protectrice	35
1.2.2	Prescriptions et préconisations	35
1.2.3	Une évaluation qui conduit à la révision du SAR	36
1.3	Schéma de Cohérence Territorial	39
1.3.1	Des ambitions du PADD qui se concrètiserait avec un PAEN	40
1.3.2	et qui se déclinent dans le DOO	42
1.3.3	Destination générale des sols des secteurs du périmètre d'études	42
1.4	Plan Local d'Urbanisme	45
1.4.1	Un PADD « volontaire » pour les espaces agricoles et naturels	45
1.4.2	Des OAP qui questionnent l'intérêt d'être en PAEN	47
1 4 3	Un règlement de PUII en pleine conformté avec un PAEN	49

1.5	Servitudes d'Utilité Publique	55
1.5.1	Monuments historiques (AC1) et sites (AC2 et AC4)	55
1.5.2	Réserves naturelles et périmètres de protection autour (AC3)	55
1.5.3	Protection des ressources en eau (AS1)	55
1.5.4	Servitudes de marchepied le long des rivières et des ravines (EL3)	55
1.5.5	Servitude forestière	55
1.5.6	Passage des piétons sur le littoral (EL9)	56
	Parcs nationaux (EL10)	
	Etablissement des canalisations électriques (14)	
	Plan de Prévention des Risques Naturels (PM1	
	installation classée pour la protection de l'environnement (PM2)	
	Transmissions radioélectriques (PT1 et PT2)	
	P. Entrées de ville	
1.5.13	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	57
1 /		/ 1
1.6	Périmètres de préemption	
1.6.1	Zones d'Aménagement Concertées	
	Zones d'Aménagement Différé	
	Espaces Naturels Sensibles	
	Conservatoire du Littoral	
	Droit de préemption SAFER	
1.6.6	Ressources en eau	63
1.7	Contexte environnemental	64
1.7.1	Zonages d'Inventaires	64
1.7.2	Zonages réglementaires	65
1.7.3	Réseaux écologiques	
1.8	Projets et usages de l'eau	68
1.8.1	Le périmètre irrigué actuel	68
1.8.2	Les projets d'irrigation du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane	69
1.9	CDPENAF	71
1.9.1	Un avis favorable obligatoire pour les constructions agricoles	71
1.9.2	Analyse des avis favorables et défavorables	71
1.9.3	Les avis de la CDPENAF pour La Possession	72
1.9.4	Questionnement sur le champ d'intervention de la CDPENAF	72
1.10	Le Projet Alimentaire Territorial (PAT)	73
1.10.1	Qu'est-ce qu'un PAT?	73
1.10.2	Le PAT « Cultiv'local pou manj' local à La Possession	73
	Un projet en résonnance avec le PAEN	
1.10.4	Une mise en cohérence des PAT sur le Département	73
1.11	La Charte agricole	73
	EN-LA POSSESSION-Notice.docx	

2 A	NALYSE TERRITORIALE ET PAYSAGERE	74
2.1	Grand Paysage	74
	Des pentes qui mènent au mini-cirque de Dos d'Ane	
	Les pentes de La Montagne	
	Les pentes de La Possession	
	Dos d'Ane	
	Les pentes habitées de la Montagne	
	Enjeux identifiés par l'Atlas des paysages sur le périmètre d'études	
2.2	Comprendre le périmètre d'études et ses secteurs	82
2.2.1	Le périmètre d'études au sein du territoire communal	82
2.2.2	Un périmètre sur trois entités paysagères	83
2.2.3	Les 5 secteurs d'études et leur dynamique d'évolution	84
2.3	Occupation et utilisation du sol	105
	Exposé de la la méthode retenue	
2.3.2	Superficie et cartographie	111
3 A	ACTIVITE AGRICOLE	117
3.1	Contexte général agricole	117
3.1.1	Données statistiques disponibles	117
3.1.2	Grandes caractéristiques physiques de l'agriculture communale	118
3.2	Force et faiblesse de l'agriculture du périmètre d'étu	des.119
3.2.1	La menace du libre échange sur la filière canne sucre	119
3.2.2	La dynamique de structuration des filières de diversification	119
3.2.3	Les extensions d'urbanisation, une menace à lever	120
	L'atout de l'irrigation	
3.2.5	Analyse AFOM de la Chambre d'agriculture	121
3.3	Typologie des exploitations	122
3.3.1	Méthode	122
	3 types identifiés à partir de la trajectoire à venir	
	Clé de détermination des types d'exploitation	
	Carte des exploitations	
3.3.5	Les attentes vis-à-vis du PAEN	126

### MOTIFS DU CHOIX DU PERIMETRE

128

1 P	REALABLE ET METHODE	130
1.1	Prises en compte des données réglementaires	130
1.1.1	Schéma d'aménagement Régional	130
1.1.2	Schéma de Cohérence Territorial	133
1.1.3	Plan Local d'Urbanisme	134
1.1.4	Conservatoire du Littoral	134
1.1.5	Parc National de La Réunion	134
1.1.6	Autres données règlementaires	134
1.2	Limites stratégiques et stratégies des limites	135
2 D	ETERMINATION DU PERIMETRE	136
2.1	Localiser la limite	136
2.1.1	Gagner en lisibilité et en fonctionnalité	136
2.1.2	Une localisation à double vocation	137
2.2	Tracer la limite	141
2.2.1	Des orientsations stratégiques au tracé parcellaire	141
	Exposé des motifs du périmètre à l'échelle parcellaire	
2.3	Traiter la limite	147

3 G	OUVERNANCE ET CONCERTATION	149
3.1	La concertation pivot de la gouvernance	149
3.2	Concertation avec les acteurs agricoles	150
3.3	Concertation avec les acteurs de l'environnement	151
3.4	Concertation avec les acteurs institutionnels	152
3.4.1	Commune	152
	1 Territoire de l'Ouest	
	Région	
	Chambre d'agriculture	
	ONF	
	AGORAH	
	CAUE	
	Parc National de La Réunion	
	Conservatoire du Littoral	
	Conservatoire National Botanique Mascarin	
	DEAL  Département	
4 B	ENEFICES ATTENDUS	154
4.1	Sur l'agriculture	154
4.1.1	En termes d'aménagement	
	En termes d'orientation de gestion	
4.2	Sur la forêt et l'environnement	155
4.3	Sur le cadre de vie et la vie sociale	155
	×X	
Index	cartographique	156
	photographique	
	des tableaux	
	des figures	
Index	des vues	158
SOU	RCES	159
Webo	graphie	159
Biblio	graphie	159
Prises	de vues gériennes par drone	159

#### Introduction

#### Contexte général

Depuis plus de soixante ans, les espaces agricoles et naturels en périphérie des villes, voire imbriquées avec la ville, disparaissent pour répondre à des besoins d'urbanisations résidentiels, d'infrastructures routières, industrielles et commerciales sur l'ensemble du territoire hexagonal et ultra-marin.

Cette consommation d'espace, entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » au sens de la Loi Climat et résilience du 22/08/21, représente 243.136 ha entre 2011 et 2021 (source CEREMA).

Bien qu'en diminution depuis 2011 (31.596 ha), la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par l'étalement des villes, le mitage et la multiplication des infrastructures routières, concerne encore près de 20 000 hectares/an (source CEREMA).

Pour les Outre-Mer, si l'artificialisation des sols, entendue comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » au sens de la Loi Climat et résilience, diminue pour les Antilles, ce n'est pas le cas pour La Réunion où le pourcentage y atteint 11,8 % en 2018, soit près de 30.000 ha, (source Observatoire National de la Biodiversité).

Selon le dernier recensement agricole de 2020, la baisse des surfaces agricoles de 2010 à 2020 est plus marquée à La Réunion que sur la précédente décennie. La perte de plus de 4.000 hectares, soit 10 % des terres cultivées en 2010, est principalement expliquée par la baisse des surfaces en canne à sucre. Les autres productions résistent mieux à l'érosion voire progressent à l'image des cultures fruitières.

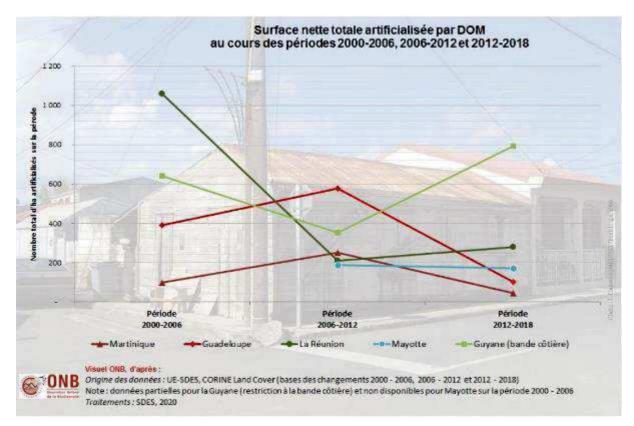


Figure 1 : artificialisation des sols dans les Outre-Mer depuis 2000

Dans ce contexte, la loi s'est renforcée pour favoriser le retour ou la confortation de l'agriculture périurbaine notamment avec :

- La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux créant les PAEN qui permet aux Conseils Départementaux de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeurs des espaces agricoles et naturels périurbains.
- La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a confirmé l'objectif de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles par extension des compétences des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) devenues Commissions Départementales de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers. Dont l'avis est conforme pour les DOM.

En matière d'urbanisme, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) édicte les nouvelles orientations en matière d'urbanisation, favorisant la densification des quartiers pavillonnaires, pour lutter contre l'étalement urbain.

Enfin, la loi « Climat et résilience » du 22/08/21 dont la disposition phare en son article 191 pose le principe selon lequel l'artificialisation des sols doit être réduite de 50 % dans les dix prochaines années. Dans la foulée, l'article 194 précise que cet objectif devra être introduit dans les différents documents d'urbanisme dans un délai maximal de cinq ans, le recours à la procédure de modification simplifié étant expressément prévu par cette même disposition.

## Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (ou périmètre d'intervention)

- ➤ La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles 73 à 76) attribue aux départements la possibilité de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
- Pour ce faire, le dispositif défini leur permet, en accord avec les communes concernées, ou EPCI s'ils disposent de la compétence urbanisme :
  - D'approuver des **Périmètres** de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN);
  - D'adopter des programmes d'action associés.

L113-15 à 28 et R113-19 à 26 du Code de l'Urbanisme

#### Une politique du Département

Le Département à La Réunion est le chef de file de l'agriculture et son intervention auprès des acteurs agricoles s'inscrit dans le cadre d'AGRIPEI 2030, document d'orientation de la politique agricole départementale, validé en séance plénière du mois d'octobre 2019 à l'issue de plusieurs mois de concertation et de travail avec les acteurs du monde agricole réunionnais.

Par ailleurs, ce document cadre a servi de socle pour l'élaboration du Plan de Développement Rural de La Réunion (PDRR) pour la période 2021- 2027 financé par le FEADER et pour lequel la Collectivité territoriale est le seul département de France à être Autorité de Gestion (fonction qu'elle assure depuis 2014).

Le Département de La Réunion veille à garder une cohérence entre ses actions et sa politique en matière de protection des terres agricoles.

Il assure, depuis le 1 er janvier 2006, l'ensemble de la compétence en matière d'aménagement du foncier agricole (contrôle du morcellement des terres agricoles et procédures de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées) en application de la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

C'est dans cette logique qu'il a également engagé un programme de création de Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN). Ce programme a déjà abouti à la création du premier PAEN de La Réunion, et des Outre-mer, sur la Commune de la Petite lle le 02 mars 2022.

Ces périmètres permettent non seulement une protection durable des surfaces agricoles contre l'extension de l'urbanisation, notamment celles aménagées et irriguées, mais également le déploiement de projets de développement agricoles cohérents et concertés.

Par délibération n°66 du 28/06/2016, le Conseil Départemental s'est prononcé favorablement pour porter la mise en œuvre de PAEN sur le territoire réunionnais.

Enfin, et très indissociable de sa politique foncière, le Département investit beaucoup pour le développement des grandes infrastructures publiques pour l'irrigation des terres agricoles.

#### Une volonté communale qui s'affirme

Le territoire communal a subi une très forte pression urbaine, la Commune entend inverser le processus et protéger son agriculture et préserver les espaces naturels.

Cette problématique a amené la Commune et le Département à étudier l'opportunité de la création d'un PAEN.

Par ailleurs, la Commune s'est engagée dans la révision de la Charte agricole de 2007 avec la Chambre d'agriculture, la réalisation d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT) et l'élaboration d'un Atlas de la Biodiversité.

La présente notice analyse d'abord l'état initial des espaces avant d'exposer les motifs du choix du périmètre conformément à l'article R113-19 du Code de l'urbanisme.

**Article R113-19** 

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.

L'état initial des espaces concernés est réalisé à travers un diagnostic composé d'un état des lieux et d'une analyse du territoire.

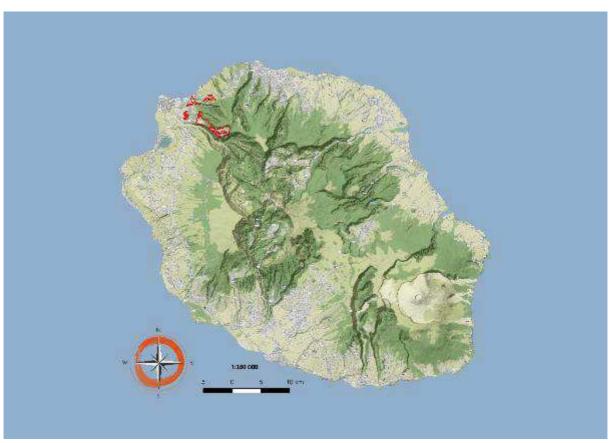
Après une synthèse des données, notamment réglementaires, disponibles et la démonstration du caractère périurbain de la Commune, le rapport présente une analyse territoriale et paysagère à partir d'un travail de terrain.

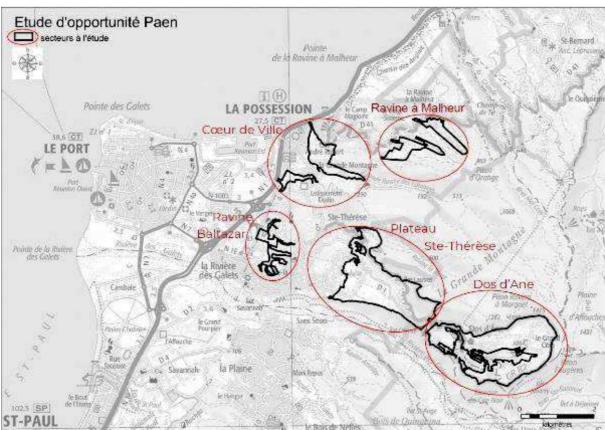
La troisième partie traite de l'activité agricole sur la Commune sur la base des données disponibles et de la rencontre avec les exploitants agricoles.

L'exposé des motifs du choix du périmètre, commence par la prise en compte des données règlementaires et un propos général sur les étapes qui ont conduit la réflexion : localiser, tracer et traiter la limite.

La deuxième partie développe la détermination du périmètre qui a été proposé à la concertation, méthode et tracé retenu à l'échelle parcellaire.

La troisième partie fait état de la concertation avec les acteurs locaux qui a permis d'étayer, de préciser et de partager la délimitation du périmètre proposé et validé en Comité de Pilotage. Enfin, la notice conclut sur les bénéfices attendus sur l'agriculture, la forêt et l'environnement, ainsi que sur le cadre de vie et la vie sociale de l'instauration d'un PAEN sur la Commune de LA POSSESSION.





Cartes 1 : situation géographique du périmètre d'études

Le périmètre d'études couvre 820 ha réparti en 5 secteurs et 7 ilots, périurbains voire urbains de la plaine jusqu'au cirque de Dos d'Ane.

#### Rappel règlementaire

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 ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'avis de la Chambre d'Agriculture et de l'établissement public chargé du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sont également demandés.

Ce dispositif qui 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, est codifié aux articles L.113-15 à L.113-28 et R.113-19 à R.113-29 du code de l'urbanisme.

La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zones urbaines ou à urbaniser délimitées par le PLU ou dans un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre ne peut intervenir que par décret<sup>1</sup> (L113-19 du Code de l'urbanisme).

Un programme d'action est adopté par le département avec l'accord des communes et avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Office National des Forêts (ONF - si concerné), de l'organe de gestion du parc national ou du parc naturel régional (le cas échéant).

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), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par préemption ou expropriation (Articles L.113-24 à L.113-26 du Code de l'Urbanisme).

En zone de préemption Espace Naturel sensible (ENS), la préemption se fait par exercice du droit de préemption ENS; hors zone ENS par mobilisation du droit de préemption de la SAFER à la demande et au nom du Département.

Les acquisitions se font en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains et après information des communes et des EPCI concernés.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Un décret est un acte exécutoire à portée générale ou individuelle pris par le président de la République ou par le Premier ministre qui

exerce le pouvoir réglementaire (art. 21 et art. 37 de la Constitution)

### Contexte général : procédure

Initiative: Commune, EPCI (L143-16 du CU), Département



Maitrise d'Ouvrage, qui peut être déléguée, Département ou EPCI pour l'étude de faisabilité : périmètre et programme d'action



Avis Chambre d'Agriculture + EPCI (L143-16 CU) si

Département a l'initiative



Programme d'action compatibilité avec chartes PN/PNR le cas échéant (avis) Dossier d'enquête publique :

- Plan de situation
- Plan de délimitation parcellaire
- Notice de présentation
- Axe du programme d'action
- · Accords et avis



Délibérations du Conseil Départemental

- · décidant de créer le PAEN
- adoptant le programme d'action

Accord commune(s) ou EPCI compétent (PLU)



Programme d'action directement adopté par délibération du Conseil Départemental et envoyé Chambre d'Agriculture, le cas échéant ONF.

Figure 2 : schéma d'un PAEN

# ETAT INITIAL DES ESPACES

#### 1 ANALYSE ET SYNTHESE DES DONNEES DISPONIBLES

## 1.1 Un caractère périurbain démontré

Le caractère périurbain de la commune de LA POSSESSION, justifiant la démarche PAEN, est démontré à partir de 4 indicateurs :

- Dynamique territoriale.
- Dynamique démographique.
- Pression urbaine et de la construction.
- Perturbation du marché agricole.

#### 1.1.1 Dynamique territoriale

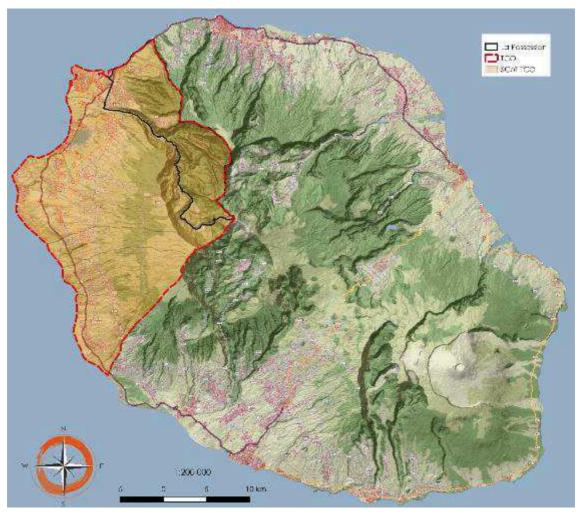
#### Situation géographique

La commune compte 32.985 habitants en 2019 (source INSEE dossier complet au 01/01/22) et son territoire couvre 118,35 km².

La Commune appartient à la Communauté d'agglomération et au Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (TCO) avec les 5 communes du Port, de La Possession, de Saint-Paul, de Trois Bassins et Saint-Leu, avec une population de 213.494 habitants en 2018 et couvre 536,06 km².

La commune appartient à l'espace à dominante urbaine de l'aire urbaine<sup>2</sup> de Saint-Paul, du pôle urbain de Saint-Paul avec Le Port et Saint-Paul. Elle est située dans la zone d'emploi de l'Ouest.

A noter que la moitié du territoire communal est dans le cirque de Mafate, hors secteurs d'études, et offre une tout autre dynamique.



Carte 2: La Possession, TCO et SCoT

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois.

#### Emplois et mouvements pendulaires<sup>3</sup>

La commune comprend 10.820 emplois en 2019, en augmentation de 18% par rapport à 2008. Cette progression des emplois sur la commune est supérieure à l'augmentation sur l'ensemble du TCO (+10%) et à celle de l'Ile (+13%).

Actifs ayant un emploi	2008	2013	2019	Croissance 2019 / 2008
TCO hors La Poss.	51 628	53 190	55 789	8%
La Possession	10 820	11 685	12 816	18%
Total TCO	62 448	64 875	68 605	10%
REUNION	235 306	248 129	265 986	13%

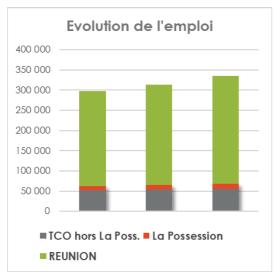


Tableau 1 : nombre d'actifs ayant un emploi

L'analyse de l'indicateur de concentration d'emploi<sup>4</sup>, montre qu'en moyenne sur le TCO, presque tous les actifs sont résidents et font le trajet domicile-travail sur le territoire de l'agglomération en augmentation de 6,1% entre 2019 et 2008, Le Port étant un très important pourvoyeur d'emplois.

Pour LA POSSESSION, la Commune est très « résidentielle » avec presque la moitié des actifs résidents faisant le trajet domicile-travail en dehors de la commune, stable en % entre 2019 et 2008.

Concentration d'emploi	2008	2013	2019	Evolution 2019 / 2008
Saint-Leu	70,9	69,1	71,7	0,8
Trois Bassins	65,0	58,7	53,1	- 11,9
Saint-Paul	83,2	84,7	87,7	4,5
Le Port	221,4	241,3	257,6	36,2
LA POSSESSION	54,8	56,5	55,5	0,7
Moyenne TCO	99,1	102,1	105,1	6,1

Tableau 2: mouvement pendulaire

Enfin, et ce qui renforce la forte « pendularité » domicile-travail, 40% des emménagements sur la Commune sont de moins de 4 ans.

#### 1.1.2 Dynamique démographique

LA POSSESSION a vu sa population multipliée par 4,33 de 1968 à 2019 (7.626 à 32.985 habitants) avec une très forte progression de 1975 à 2008 et toujours en progression.

C'est une dynamique qui est près de deux fois supérieure à celle de l'ensemble du TCO qui a plus que doublé sa population comme celle de l'ensemble de l'île sur la même période.

Pour autant, la démographie sur l'ensemble du TCO se stabilise entre 2013 et 2019 et sur les deux communes du Port et de Saint-Paul.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Source INSEE au 23/01/23

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour

<sup>100</sup> actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Population	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	Croissance
TCO hors La Possession	84 238	99 882	111 882	133 059	158 036	178 206	180 635	177 786	2,11
LA POSSESSION	7 626	10 112	11 002	15 614	21 904	28 798	31 439	32 985	4,33
Total TCO	91 864	109 994	122 884	148 673	179 940	207 004	212 074	210 771	2,29
REUNION	416 525	476 675	515 814	597 823	706 300	808 250	835 103	861 210	2,07

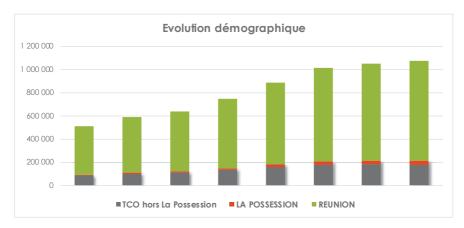




Tableau 3 : évolution démographique (source INSEE)



Carte 3 : dynamique démographique

### 1.1.3 Pression urbaine et de la construction

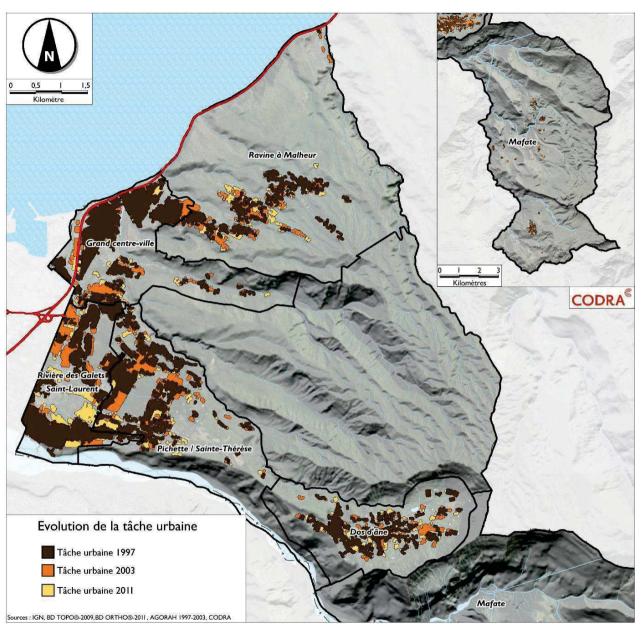
A l'échelle de la Commune, l'évolution de la tache urbaine, ou emprise urbaine, entre 1997 et 2011 (données chiffrées les plus récentes) présentée dans le rapport de présentation du PLU montre une progression de 305 hectares, soit +46%. Cette progression s'est ralentie depuis 2003 (16 ha/an) par rapport à la période précédente 1997-2003 (27 ha/an).

Sur chacun des secteurs d'études entre 2003 et 2022 (source PEIGEO), l'évolution de la tache urbaine :

 Semble contenue sur les secteurs « urbains » de Ravine Balthazar et Cœur de ville du fait de protection (Parc Rosthon) ou de l'inconstructibilité des ravines dans un environnement urbain qui se densifie.



Illustration 1: tache urbaine Ravine Balthazar



Cartes 4 : taches urbaines évolution 1997 à 2011 (source rapport de présentation du PLU)

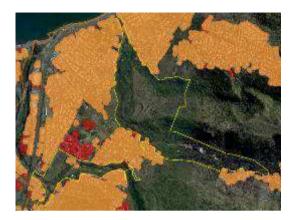


Illustration 2 : tache urbaine Cœur de ville

 Se poursuit et menace les terres agricoles et les espaces naturels, fortement sur Ravines à Malheur, marginalement sur le Plateau Sainte-Thérèse et moyennement sur Dos d'Ane.

Enfin, quelques extraits suivants, les plus significatifs, de photo satellites sur les secteurs d'études entre 2000-2005 et 2017 illustrent l'évolution de la tache urbaine qui traduit la pression urbaine et de la construction autour ou à l'intérieur des secteurs d'études.

Si le tissu urbain s'est densifié, ce n'est pas sans s'accompagner d'une consommation des terres agricoles et des espaces naturels.





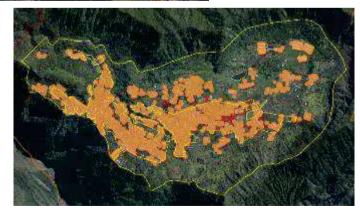


Illustration 3 : tache urbaine Ravine à Malheur, Plateau St Thérèse et Dos d'Ane

Evolution de la tache urbaine sur une vingtaine d'années (source « remonter dans le temps IGN »)

#### Remonter le temps (ign.fr)



Illustration 4: extrait 2000-2055 / 2017 Ravine Balthazar, densification urbaine

#### Remonter le temps (ign.fr)

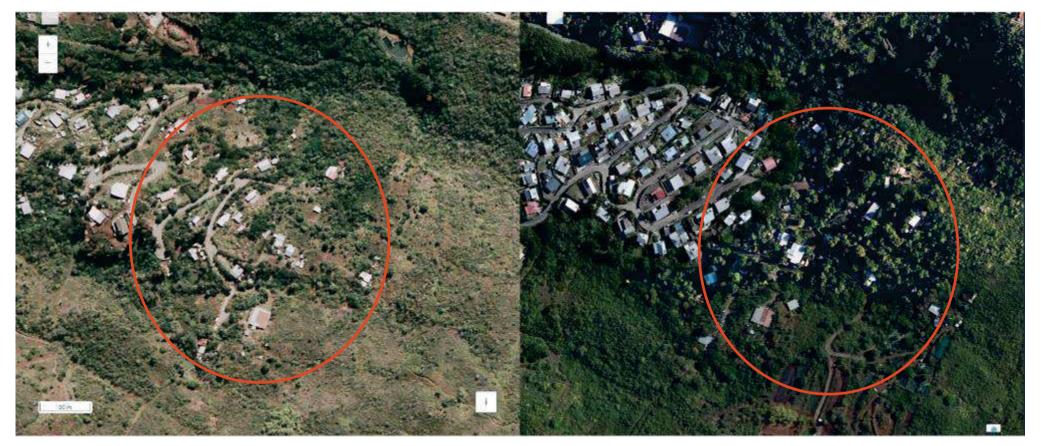


Illustration 5 : extrait sur la Ravine La Fleur, cabanisation

#### Remonter le temps (ign.fr)



Illustration 6 : extrait sur la Ravine La Fleur, multiplication des constructions en zone agricole

### 1.1.4 Un marché foncier qui échappe à l'agriculture

Le prix des terres agricoles varie selon la région agricole de l'Ile, le type de terres avec une variable importante qu'est l'irrigation<sup>5</sup>. Le marché est globalement plutôt orienté à la baisse mais surtout devient de plus en plus hétérogène. La localisation, le potentiel agronomique peuvent faire la différence.

Le prix des terres des secteurs d'études intéressent les Mi-Pentes pour le Plateau Sainte-Thérèse ainsi que la Ravine à Malheur d'une part et Les Hauts pour Dos d'Ane d'autre part, sans pouvoir distinguer les terres irriguées des terres non irriguées.

Dans les deux cas, sur ces secteurs, la tendance serait à la baisse.

PRIX DES TERRES AGRICOLES A LA REUNION										
2021	Dominante	Adin	Max	2022	Evolution					
2021	Dominanie	WIII	Max	2022	2022/2021					
Littoral - Terres irriguées	15 500 €	12 000 €	25 000 €	16 500 €	6%					
Littoral - Terres non irriguées	13 000 €	10 000 €	20 000 €	13 000 €	0%					
Hauts	12 000 €	8 000 €	15 000 €	10 000 €	-17%					
Mi-Pentes	12 000 €	8 000 €	16 000 €	11 000 €	-8%					
Plaines	11 000 €	8 000 €	14 000 €	11 000 €	0%					

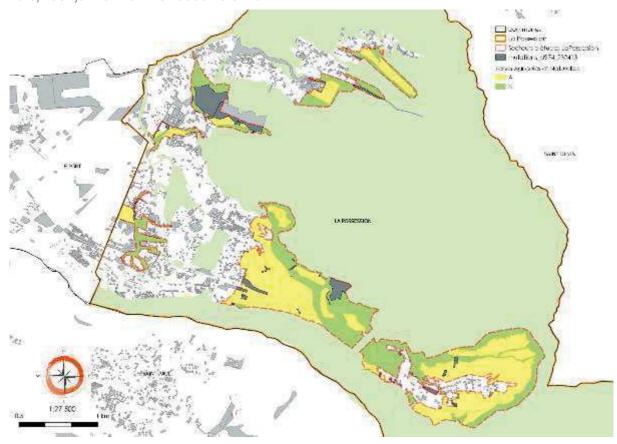
Cf. arrêté du prix des terres du 05/08/22 pour 2021

https://www.le-prix-des-terres.fr/reunionhttps://www.le-prix-des-terres.fr/reunion/

pour 2022

Tableau 4: prix des terres agricoles 2021 et 2022 (€/ha)

La cartographie des mutations à partir des données foncières (fichier DVF Millésime avril 2023) de janvier 2014 à décembre 2022 montre un marché actif notamment sur le périmètre d'études toutes zones confondues.



Carte 5: mutations foncières 2014 à 2022

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Les données par région agricole de l'Ile ne semblent plus disponibles.

<sup>2</sup>\_PAEN-LA POSSESSION-Notice.docx

L'analyse des données foncières (fichier DVF Millésime avril 2023) sur les secteurs d'études, <u>qui ne comprennent que des zones A et N</u>, indique 164 mutations de janvier 2014 à décembre 2022 soit sur 9 ans.

Les mutations peuvent concerner plusieurs biens. Seulement trois mutations (intéressant du bâti) sur les 164 portent aussi sur les communes de Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Joseph non limitrophe.

En excluant ces trois mutations, la somme en valeur des mutations des secteurs d'études atteint 95,5 M€ sur un total de 120 M€.

Les terres agricoles (terrain de type terre et pré) représentent seulement 15% de la valeur totale des mutations des secteurs d'études. C'est donc 85% des mutations qui échapperaient en valeurs à l'agriculture. L'ensemble des terrains naturels (landes et forêt) atteignent 3% de la valeur du total des mutations.

Enfin, plus de 80% de la valeur des mutations concernent ou concerneront du bâti, agricole ou non, sur les secteurs d'études.

Les valeurs foncières des mutations s'étalent de 0,01 €/m² (landes et eaux) à 3.318 €/m² (bâti indéterminé). Les classes de valeurs audelà de 5 €/m² ne concernent a priori pas des terres pour l'exploitation agricole et apparaissent bien sur la carte.

Code bien	Type de biens	VALEUR (€)
]2	Total ACTIVITES	4 015 992 €
20	Total TERRAIN NON BATIS INDETERMINE	756 701 €
21	Total TERRAIN DE TYPE Terrain A Bâtir	2 534 871 €
101	Total BATI - INDETERMINE	16 429 370 €
111	Total UNE MAISON	26 296 985 €
112	Total DES MAISONS	3 380 814 €
120	Total APPARTEMENT INDETERMINE	20 673 501 €
121	Total UN APPARTEMENT	1 416 560 €
	Total DEUX APPARTEMENTS	135 000 €
152	Total BATI MIXTE - LOGEMENT/ACTIVITE	236 699 €
229	Total TERRAIN ARTIFICIALISE MIXTE	1 937 000 €
232	Total TERRAIN FORESTIER	345 000 €
	Total LANDES ET EAUX	2 979 107 €
2313	Total TERRAIN DE TYPE TERRE ET PRE	14 374 839 €
	Total général	95 512 439 €

Tableau 5 : répartition de la valeur des mutations par biens

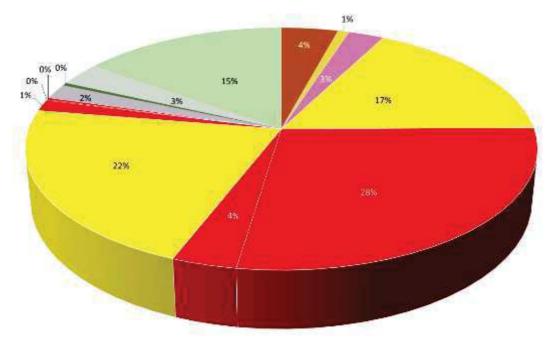
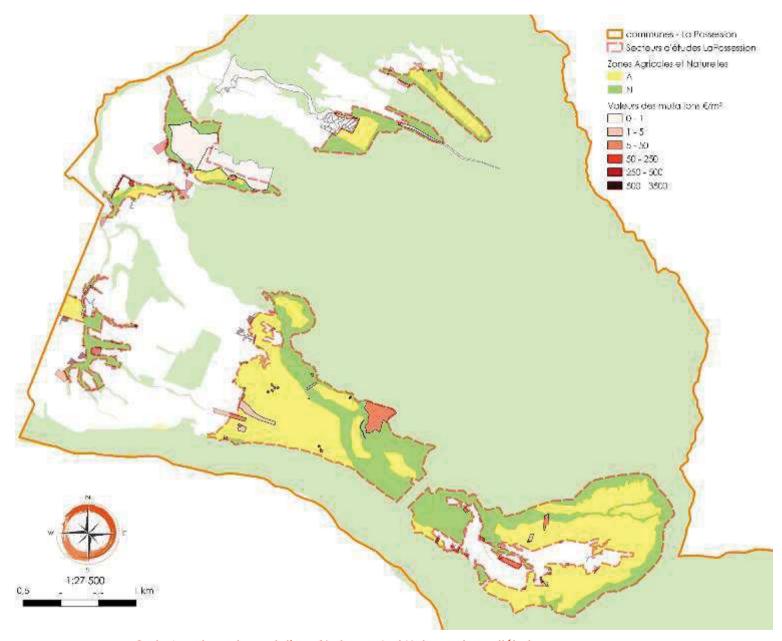


Figure 3 : répartition de la valeur des mutations par biens



Carte 6 : valeurs des mutations €/m² zone A et N des secteurs d'études

L'analyse spatiale rapide par secteur caractérise plus finement la pression foncière sur les zones agricoles et naturelles.

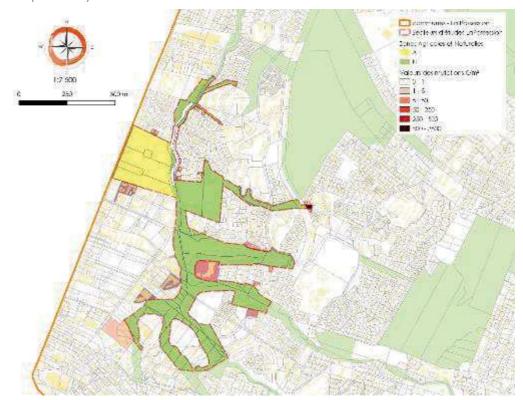
Sur **la Ravine Balthazar**, la pression se révèle très forte autour du secteur et marginalement sur le secteur avec des valeurs pour l'essentiel bien au-delà de 2,5 M €/ha. Ceci est cohérent avec l'environnement urbain et l'inconstructibilité règlementaire (urbanisme et risques naturels) de la ravine.

Sur le **Cœur de ville** (ravine à Marquet et Parc Rosthon), il apparaît deux mutations importantes de 25 ha chacune sur le Parc pour des terrain classés en terre et pré acquis pour moitié à l'ouest par la Commune en 2015 et pour moitié à l'est par une Société Civile Immobilière (SNIFC Domaine de Roches) en 2019 dont le siège serait à Saint-Denis et radié au Registre du Commerce et des Sociétés le 30/05/23. Le reste du secteur s'assimile au secteur précédent de la Ravine Balthazar.

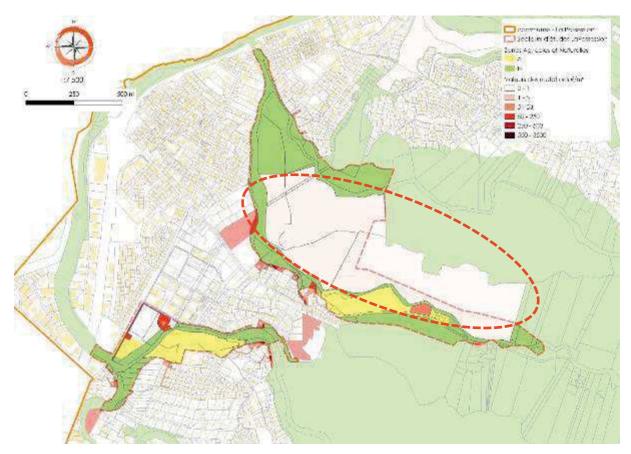
Sur la **Ravine à Malheur** la pression foncière semble se contenir au pourtour du secteur. Une seule parcelle (1.000 m²) est identifiée dans le secteur en zone N avec une maison acquise en février 2019 au prix de 24 €/m².

Si sur le **Plateau St Thérèse**, trois mutations apparaissent respectivement pour du bâti agricole, une terre en canne et une parcelle boisée, une quinzaine de mutations intéressent des parcelles non bâties et bâties. Ces mutations sont dans une fourchette de prix de 25 à 400 €/m². Ceci engendre inévitablement un renchérissement des terres agricoles qui atteignent 35 à 40 €/m². Enfin, il y a la mutation en 2017 d'une propriété, maison au centre d'un terrain de 10 ha pour l'essentiel boisé, au prix de 600 k€ soit 6 €/m² (SCI Oxyzen domicilée à Vannes).

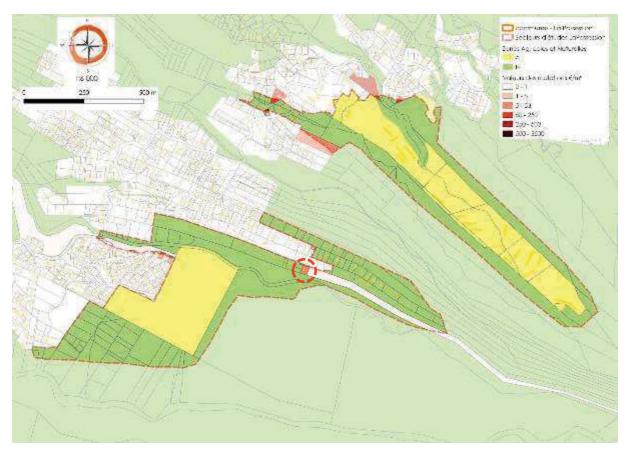
Sur **Dos d'Ane** seules trois mutations, pour environ 4.000 m² chacune, sont au prix du foncier agricole de 1 à 5 €/m². Le marché pour des terres agricoles semble bloqué. En revanche, la proximité des espaces urbanisés renchérit les biens situés en zone agricole, en limite d'urbanisation voire dans l'espace agricole. Partant de 12 €/m² à plus de 100 €/m².



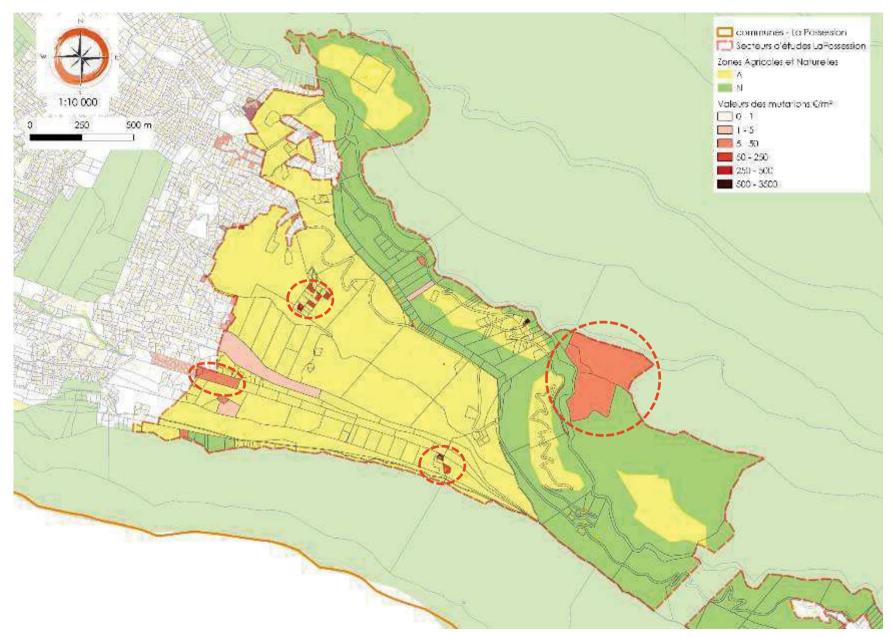
Carte 7: pression foncière sur Ravine Balthazar



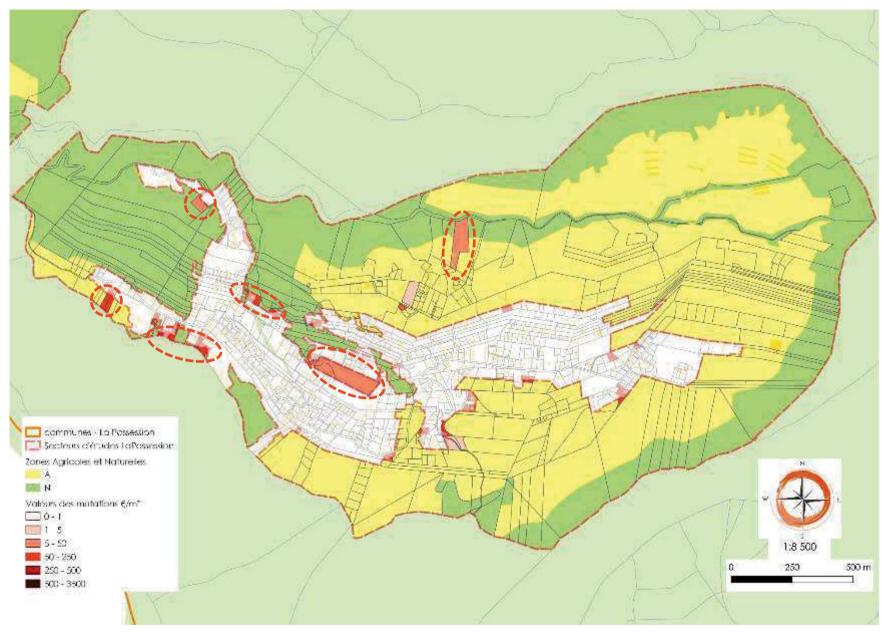
Carte 8 : pression foncière sur le Cœur de ville



Carte 9 : pression foncière la Ravine à Malheur

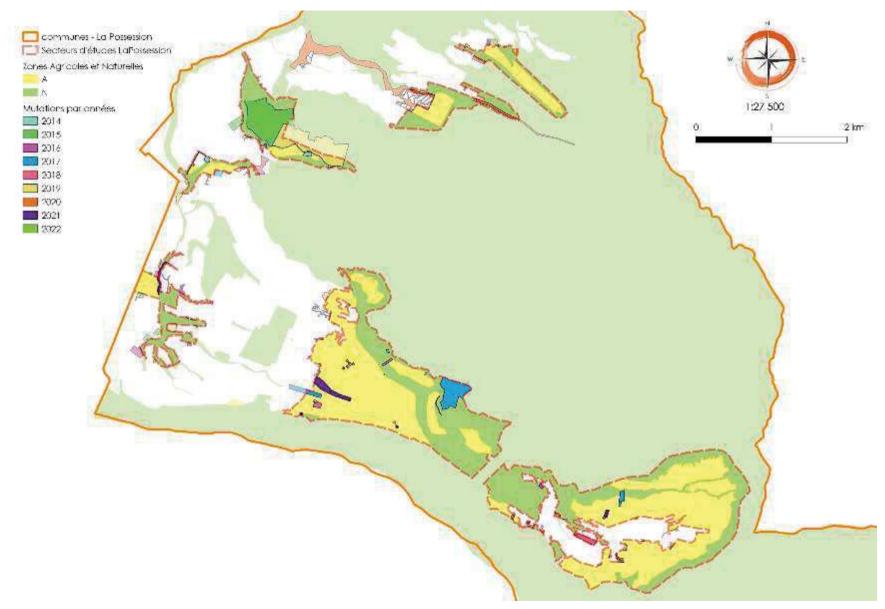


Carte 10 : pression foncière sur le Plateau Sante Thérèse

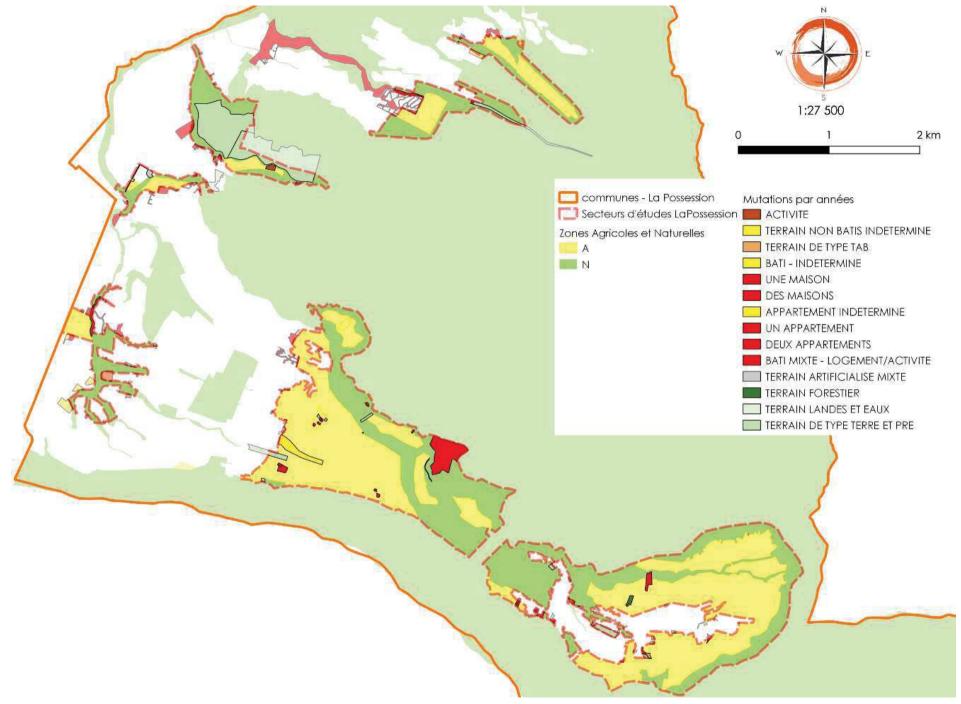


Carte 11 : pression foncière sur Dos d'Ane

La cartographie des mutations foncières montre une relative homogénéité dans le temps.



Carte 12 : années des mutations foncières 2014-2022



Carte 13 : type de biens des mutations foncières 2014-2022

La Commune présente un fort caractère périurbain voire urbain pour une part essentielle de son territoire.

Même si les secteurs du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane ont une identité rurale par leur paysage, ils sont sous forte influence périurbaine.

#### Par ailleurs :

- La Commune est dans l'espace d'attraction fort et voisin de Saint-Paul et du Port formant ensemble un pôle urbain en quasi-conurbation.
- Les mouvements pendulaires cadencent la vie quotidienne avec un trafic dense et ses bouchons.
- La croissance démographique connait plus une inflexion qu'un ralentissement après une forte progression jusqu'en 2008.
- Les espaces agricoles et naturels sont quasi-imbriqués en de nombreux endroits avec le tissu urbain en particulier sur Dos d'Ane.
- L'analyse du marché foncier démontre bien qu'il y a une menace qui pèse sur la pérennité des espaces agricoles et naturels du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane notamment aux abords des espaces urbanisés. Cette analyse confirme pour les autres secteurs une problématique intra urbaine et non périurbaine.

## 1.2 Schéma Régional d'Aménagement

#### 1.2.1 Une orientation protectrice

Le projet du PAEN entre en résonnance étroite avec la quatrième des 14 orientations thématiques du SAR<sup>6</sup> approuvé en 2011 et ses 2 orientations fines qui en découlent :

#### Orientation thématique :

Protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels en tenant compte de leurs fonctions

#### Orientations fines

- Définir un niveau de protection des espaces naturels adapté permettant la préfiguration d'une « trame verte et bleue ».
- Protéger les espaces agricoles pour le maintien et le développement de l'activité agricole.

#### 1.2.2 Prescriptions et préconisations

Les prescriptions suivantes intéressent le périmètre d'études dans le SAR approuvé.

## N°1. Prescriptions relatives aux espaces naturels de protection forte

Les espaces naturels de protection forte identifiés dans la « Carte de destination générale des sols » doivent être maintenus dans leur vocation, prescription générale qui y est applicable.

Est dentifié à ce titre dans le périmètre d'études, les versants de la Grande Ravine des Lataniers, la croupe au-dessus de l'Ilet Rosier Blanc près de l'Ilet Solitude qui n'est pas dans le Parc. Roche Vert Bouteille est déjà protégée par le Parc (limite du périmètre).

Le PAEN consacrera la protection de ces deux espaces et pourra participer au maintien de leur vocation avec le programme d'action.

#### N°2. Prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique

Les espaces de continuité écologique identifiés dans la «carte de destination générale des sols» doivent être maintenus dans leur vocation.

Sont identifiés à ce titre dans le périmètre d'études les ravines Balthazar et à Marquet, le Parc Rosthon et la Ravine des Lataniers, la Ravine La Fleur, les ilets Lautret et Solitude en contre-bas de la D11, les versants du cirque de Dos d'Ane qui ne sont pas dans le Parc.

Le PAEN confortera la vocation de ces continuités écologiques mais répondra également à la préconisation qu'il se voit affecter une vocation spécifique. Cette vocation spécifique pourra être une transition entre les espaces naturels et agricoles et surtout urbains. Ceci permettrait leur mise valeur et éviterait qu'il reste à l'abandon. A défaut il serait souhaitable de prévoir une mesure de compensation spatiale.

## N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation

Les dispositions de l'article L121-42 (ancien L.156-2 alinéa 14) impose de ménager des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation entre les zones urbanisables.

Il n'y a pas de coupure d'urbanisation dans le périmètre d'études.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Le SAR est en cours de révision depuis 2018.

## N°4. Prescriptions relatives aux espaces agricoles

Les espaces agricoles identifiés dans la « Carte de destination générale des sols » doivent être maintenus dans leur vocation à l'exception des espaces agricoles inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation qui peuvent être ouverts à l'urbanisation.

Le SAR précise ensuite les conditions pour les extractions de matériaux, d'installation de panneaux photovoltaïques au sol, les constructions agricoles, la réalisation d'infrastructures et d'équipements.

Sont identifiés à ce titre dans le périmètre d'études la palmeraie de la Ravine Balthazar, les ressauts qui bordent la Ravine à Marquet, la ferme avicole sur la Ravine à Malheur, le Plateau Sainte-Thérèse et l'espace agricole de Dos d'Ane.

C'est l'objet même du PAEN de maintenir la vocation agricole de ces espaces. Le SAR mentionne dans ses préconisations la possibilité d'appuyer sa politique par l'institution de PAEN.

## N°7. Prescriptions relatives aux zones préférentielles d'urbanisation

Les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation, en zone Agricole ou Naturelle, doivent être situées dans les Zones Préférentielles d'Urbanisation (ZPU).

La limite du PAEN doit tenir compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR identifiées dans le périmètre d'études qui :

- o couvrent la Ravine Balthazar et le Parc Rosthon les consacrant à une problématique urbaine et non périurbaine.
- Entoure l'espace urbanisé de Dos d'Ane et déborde la zone U du PLU.

A noter que la limite des zones préférentielles d'urbanisation est à relativiser à l'échelle parcellaire.

### 1.2.3 Une évaluation qui conduit à la révision du SAR

Le SAR a fait l'objet d'une évaluation engagée à mi-parcours en 2017.

Les PAEN étaient cités dans le rapport intermédiaire de l'évaluation réalisée par l'AGORAH comme dispositif pour préserver la vocation des terres sur le long terme, de lutter contre les spéculations foncières, de mettre en œuvre un projet agricole territorialisé, de définir une stratégie de mise en valeur des terres, de favoriser le maintien, le développement ou la reprise d'activités agricoles, et enfin de promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement.

L'évaluation a fait l'objet d'une **restitution le 7** octobre 2020 :

https://regionreunion.com/actualite/toute-lactualite/article/schema-d-amenagementregional-sar-rendu-de-l-evaluation

#### Document de présentation :

https://regionreunion.com/IMG/pdf/sarevaluation-diaporama-2020.pdf

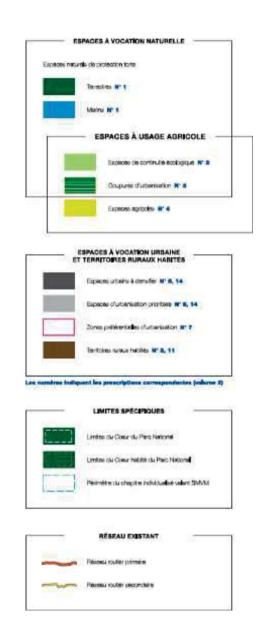
L'évaluation a permis de mettre en exergue les données suivantes en termes d'aménagement du territoire :

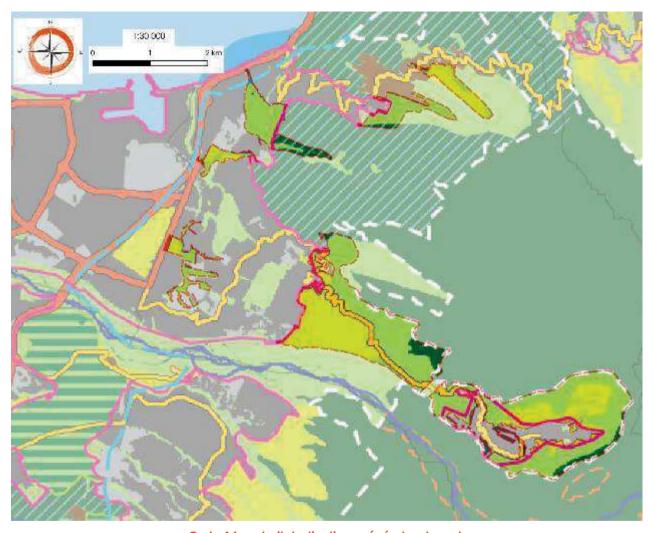
- diminution de la consommation foncière au profit de l'urbanisation (500 ha/an en 2008 à 130 ha/an en 2019),
- déclassement des terres agricoles (600 ha en 2020 sur les 1.300 ha autorisés par le SAR)
- +387 ha de zones urbaines denses et +464 ha de zones étalées.

#### Rapport d'évaluation (24/11/20).

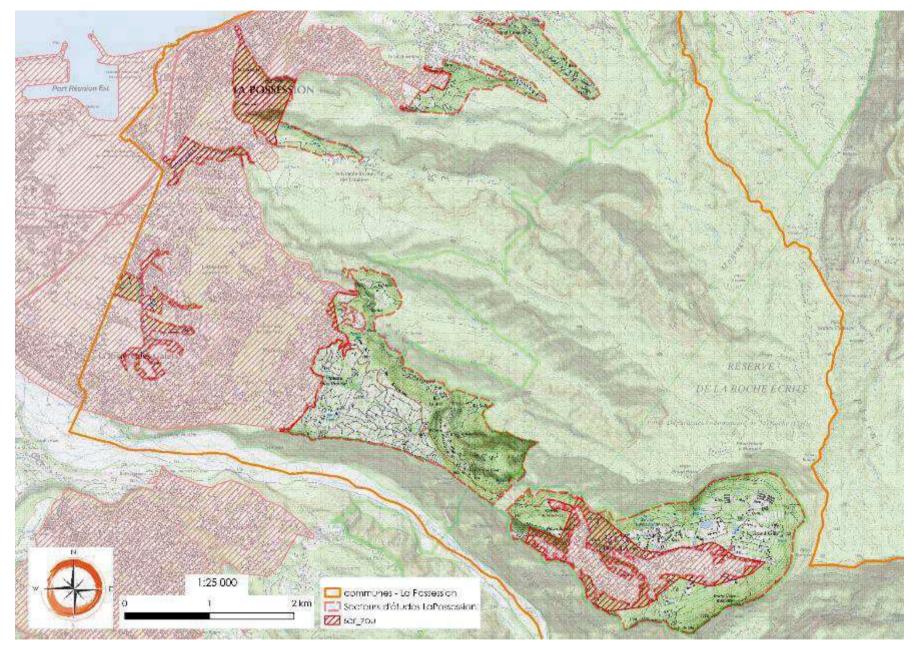
http://www.agorah.com/index.php/2020/11/ 24/evaluation-du-schema-damenagementregional-sar/

Par délibération le 22 novembre 2021, le Conseil Régional a approuvé la mise en révision du Schéma d'Aménagement Régional au vu des conclusions du rapport d'évaluation du schéma.





Carte 14 : extrait destinations générales des sols



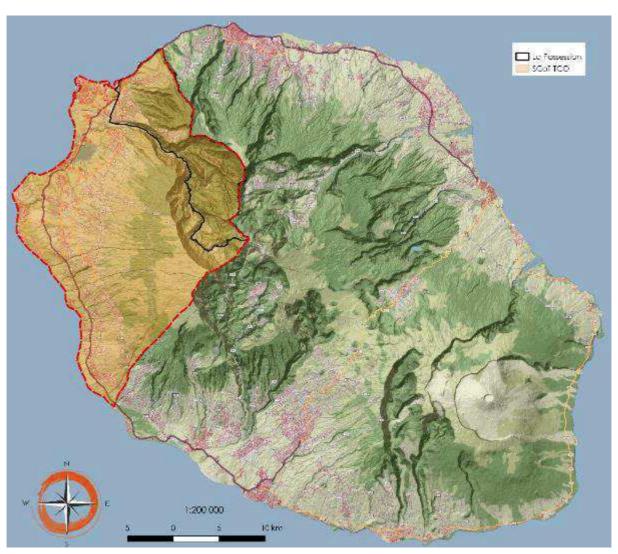
Carte 15 : Zones Préférentielles d'Urbanisation

### 1.3 Schéma de Cohérence Territorial

Un premier Schéma de Cohérence Territoriale, SCoT Ouest, porté par la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) auquel adhère la commune a été approuvé en 2013. Le SCoT en vigueur « grenellisé » a été approuvé le 21/12/16 a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 03/10/22 afin d'intégrer les dispositions de la Loi Elan relative à la Loi Littoral.

Une prescription de la révision du SCoT a été prise le 16/12/22 pour élaborer un SCoT Air Energie Climat conformément l'article L143-28 du Code de l'urbanisme passé le délai des 6 ans<sup>7</sup> et sur la base de l'analyse des résultats de l'application du schéma qui a fait apparaître la nécessité d'engager la révision du document.

C'est le document en vigueur approuvé le 26/12/22 qui fera l'objet de la présente analyse et synthèse.



Carte 16: SCoT Ouest

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Echéance du 21/12/22 reportée en raison de la crise sanitaire au 1 er avril 2023.

<sup>2</sup>\_PAEN-LA POSSESSION-Notice.docx

## 1.3.1 Des ambitions du PADD qui se concrètiserait avec un PAEN...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de 3 valeurs et autant d'ambitions :

- Environnementale.
- Economique et sociale.
- Urbaine.

Ces trois ambitions sont en cohérence et recoupent à des degrés divers l'intérêt d'un PAEN dans le prolongement des objectifs poursuivis.

La première ambition, **environnementale**, est celle qui pourrait se placer directement en amont d'un PAEN. Elle vise à « préserver et valoriser le capital nature » avec une 1ère réponse « principalement spatiale relative à l'ensemble des espaces naturels, forestiers et agricoles supports de valeurs écologiques, paysagères, urbaines et économique ».

Deux volets, sur les trois de l'objectif poursuivi, sont en étroite cohérence avec les objectifs d'un PAEN de protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturelles périurbains.

OBJECTIF 1 - Protéger et valoriser les espaces naturels, forestiers et agricoles, porteurs de valeurs écologiques, paysagères et économiques

Cet objectif se décline selon les trois volets qui suivent

1/ Les espaces et milieux naturels, agricoles et forestiers rendent des services multiples dont la conjugaison contribue fortement à la pérennité du monde du vivant et à la qualité de vie des résidents et des visiteurs d'aujourd'hui et de demain :

- La préservation de la biodiversité
- La constitution de grands élèments de paysage
- La formation de lieux aptes à lutter contre les pollutions et les risques naturels
- L'aménagement d'espaces de loisirs ou de séparation entre les espaces urbains artificialisés : les lisières urbaines.
- La production de valeurs économiques : agriculture et services de loisirs et de tourisme.

A ce titre, ils font l'objet de politiques publiques qui harmonisent les souhaits de la protection et les volontés de la valorisation et du développement, pour autant que ces demières soient compatibles avec l'ensemble des services assurés par ces espaces.

Dans cet esprit, le schéma de cohérence territoriale prend bonne note des avancées relatives à la détermination des continuités écologiques, dans le cadre de la démarche de production du schéma régional de cohérence écologique.

2/ Le schéma de cohérence territoriale, document principalement d'urbanisme, apporte une particulière attention d'une part, aux espaces d'interface entre l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers: les lisières urbaines, et d'autre part, à la nature en ville. Les premiers sont conçus en visant à protéger et valoriser les qualités écologiques, les structures paysagères et les exploitations agricoles qui y sont localisées. La nature en ville requiert notamment une active politique de végétalisation des espaces urbains.

3/ Dans le cadre de la déclinaison nationale de la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines, le TCO a pris l'initiative de lancer, sur le secteur littoral de Saint Gilles les Bains, un projet expérimental de gestion intégrée mer/littoral (GIML), qui entend regrouper toutes les parties prenantes dans un processus gagnant-gagnant visant à la meilleure prise en compte des enjeux importants, tant environnementaux avec la réserve nationale marine, qu'économiques dans cette localisation phare, première destination de la fréquentation touristique, locale comme extérieure, de l'île de la Réunion.

Trois objectifs poursuivis des deux autres ambitions du PADD, **économique et sociale** d'une part, et **urbaine** d'autre part, recoupent plus indirectement voire partiellement l'intérêt d'un PAEN que ce soit en termes de développement économique

par la lisibilité foncière, ou de franges agricoles et urbaines, en termes de rééquilibrage de l'armature urbaine par la limitation de l'urbanisation qu'il propose, et en termes de conciliation urbanité / ruralité.

#### OBJECTIF 8 - Contribuer à développer l'économie agricole

Cet objectif se décline selon les quatre voies d'action qui suivent,

- 1/ Les espaces agricoles actuellement utilisés, ainsi que ceux qui peuvent le devenir dans des conditions d'exploitation satisfaisantes, sont globalement pérennisés dans leur usage ou vocation. De fait, les terres agricoles, actuellement non utilisées, sont également préservées afin de rendre possible leur remise dans le circuit productif dans une logique de mise en valeur des friches.
- 2/ Le développement d'une agriculture de proximité en cohérence spatiale et économique (circuits courts de commercialisation) avec les espaces urbains est encouragé et rendu possible, notamment à partir du levier que peut offrir, à cet effet, la définition de lisières urbaines (voir OBJECTIF 1).
- 3/ La diversification touristique sous forme de projets d'agri-tourisme, est encouragée et rendue possible par les dispositions insérées au document d'orientation et d'objectifs (le DOO).
- 4/ Les déclassements, réduits quant à leur impact spatial, comme le spécificiera le DOO, donnent lieu à compensations pouvant prendre la forme d'actions sur les structures ou les conditions d'exploitation.

## OBJECTIF 11 - Rééquilibrer l'armature urbaine, intensifier l'urbanisation et limiter l'urbanisation diffuse

- La poursuite de cet objectif amène à promouvoir trois voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :
- Rééquilibrer l'armature urbaine en prenant appui prioritairement sur les pôles secondaires d'équilibre et, dans une moindre mesure, sur les villes relais des mi-pentes en rapprochant les emplois et les services de l'habitat.
- Intensifier l'urbanisation en particulier dans le Cœur d'Agglomération, dans le cadre de la démarche Ecocité insulaire et tropicale, en y développant, notamment, les programmes résidentiels qui se localiseront prioritairement dans les espaces de densification et de mutation urbaines analysés au rapport de présentation.
- Limiter l'urbanisation diffuse par une meilleure organisation de ceux des établissements humains disséminés sur la planèze de l'Ouest qui ont été identifiés comme aptes à une intensification alternative à l'accroissement continue de l'urbanisation diffuse.

#### OBJECTIF 12 - Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

Le schéma de cohérence territoriale dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Elan, fait sien le constat que le territoire de l'Ouest de La Réunion est autant rural et altidudinal qu'urbain et littoral. Les espaces ruraux habités maintenant identifiés dépassent sensiblement tant en surface qu'en population, ceux qui l'avaient été, sous l'acronyme TRH, au SAR de 2011. C'est pourquoi est reconnue, au titre des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, la possibilité que tous, identifiés précédemment ou d'incession de la procédure de modification, soient appelés à s'urbaniser sous forme d'intensification de leur enveloppe bâtie ou, plus exceptionnellement, d'urbanisation dans la continuité.

Par ailleurs, il en va de manière équivalente des îlets habités de Mafate avec, en parallélisme des formes, des conséquences sur leur régime d'urbanisation tenant compte, cependant, des spécificités très nombreuses qui les caractérisent telles qu'elles ont été reconnues au titre du 'cœur habité' dans la charte du parc national de La Réunion.

Le document d'orientation et d'objectifs précise et détaille les conditions d'application de cet objectif.

#### 1.3.2 ... et qui se déclinent dans le DOO

En déclinaison du PADD, le Document d'Objectifs et d'Orientions (DOO) avance des orientations prescriptives qui renforcent la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels et en particulier:

- L'orientation O1 portant sur l'organisation générale de l'espace prescrit que « 45.000 à 46.000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels ».
  - A noter l'identification comme Villages de la Ravine à Malheur et de Dos d'Ane et comme Secteur Déjà Urbanisé (SDU) la rue Germain Ellisabeth au nord de Dos d'Ane ce dont le PAEN devra tenir compte (Cf. carte p. suivante).
- L'orientation O2 prescrit que « Les espaces naturels, forestiers et littoraux, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l'urbanisation, sont préservées ».
- L'orientation O3 fait la même prescription pour les espaces agricoles.
- L'orientation O4 prescrit que les continuités écologiques sont gérées « de manière à contribuer au maintien et à la préservation de la biodiversité caractérisant le territoire de l'Ouest de La Réunion ».
- L'orientation O9 se prononce pour la protection et la valorisation des « limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes », paysagère, écologiques, qualité urbaine et agricole.

Pour cette dernière fonction, I s'agit d'une part d'éviter l'enclavement de zones agricoles et, d'autre part, de favoriser l'agriculture urbaine et périurbaine

## 1.3.3 Destination générale des sols des secteurs du périmètre d'études

La carte d'organisation de l'espace de la page suivante confirme à son échelle :

- La vocation urbaine de la Ravine Balthazar et du Cœur de ville, Parc Rosthon et Ravine des Lataniers.
- Les vocations agricoles et d'espaces naturels de la Ravine à Malheur, du Plateau Sainte Thérèse et de Dos d'Ane dont l'espace urbain est considéré comme bourg de proximité.

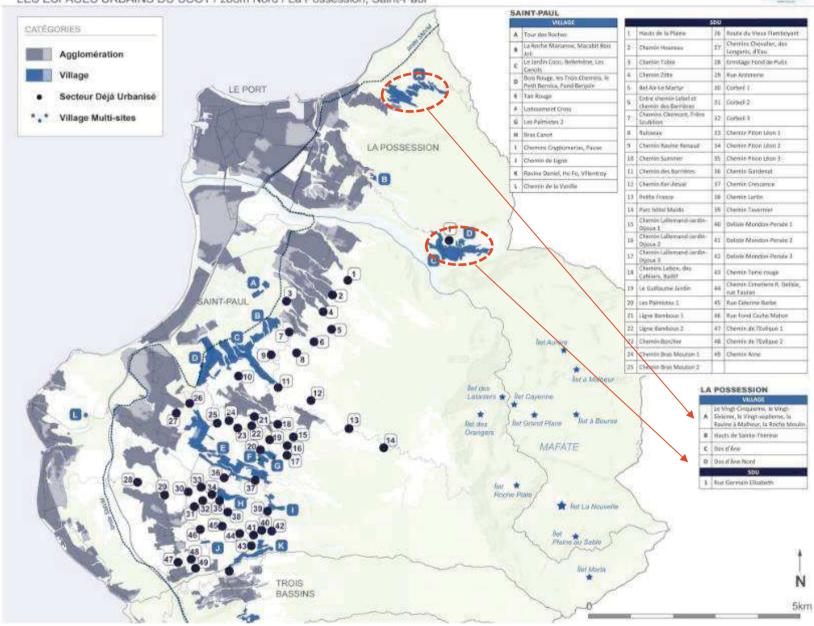
La raison d'être d'un PAEN s'inscrit en étroite cohérence et prolongement avec le SCoT Ouest, les ambitions et les objectifs poursuivis du PADD et leur déclinaison dans les orientations prescriptives du DOO.

- L'instauration d'un périmètre de PAEN peut concourir à réaliser les objectifs formulés
- Outre la protection périmétrale renforcée des espaces naturels par un PAEN, son programme d'action peut préciser les conditions d'exploitation agricoles compatibles avec la préservation voire la réhabilitation des continuités écologiques.

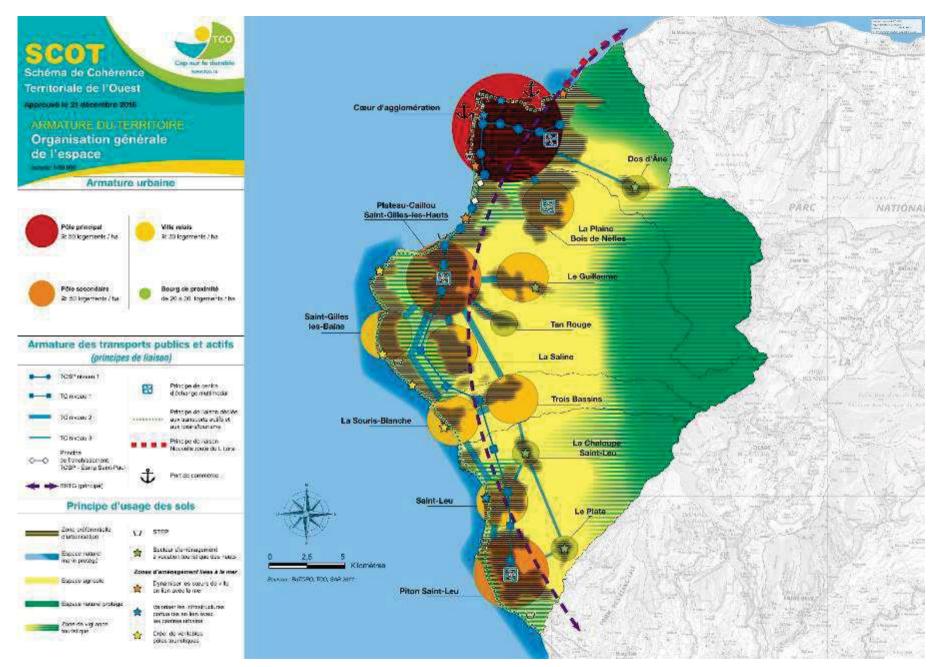
Schure le 07/10/2022 chare le 07/10/2022 40101-20221-007-2022 D68 CC\_2-DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE TERRITOIRE DE LA COTE QUEST



#### LES ESPACES URBAINS DU SCOT / zoom Nord / La Possession, Saint-Paul



Carte 17 : Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au DOO du SCoT



Carte 18 : organisation générale de l'espace

#### 1.4 Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune a été approuvé le 12/06/19.

Il a fait l'objet de 2 révisions « allégées » :

- Pour la prise en compte de la nouvelle programmation des ilots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville approuvée le 15/12/20.
- Pour la rectification et cohérence de zonage approuvé le 14/12/22.

Le PLU a fait également l'objet plus récemment d'une modification simplifiée (n°1) approuvée le 07/02/24 pour supprimer les 3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et leur Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La prise en compte du PLU en vigueur sera pertinente compte tenu de la récente approbation du PLU et de ses évolutions.

## 1.4.1 Un PADD « volontaire » pour les espaces agricoles et naturels

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU s'articule autour de 3 Orientations Majeures :

- 1. Orientation 1: Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser.
- 2. Orientation 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer.
- Orientation 3: L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable.

Ces trois orientations comptent 17 objectifs plus transversaux que thématiques qui peuvent intéresser à des degrés divers un PAEN.

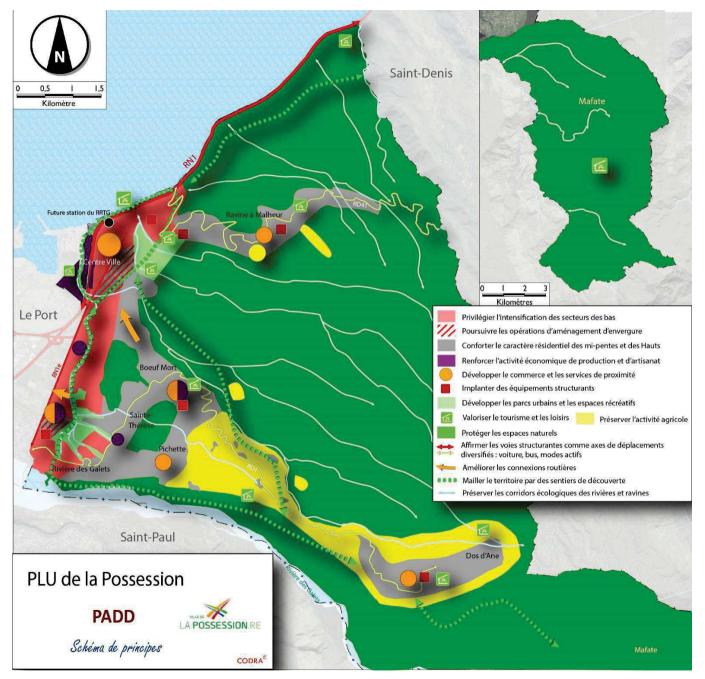
Trois objectifs portent cependant plus directement sur les espaces agricoles et naturels en lien étroit avec un PAEN:

- ⇒ L'objectif 5: Protéger les espaces agricoles et promouvoir les bonnes pratiques agricoles en offrant aux agriculteurs des possibilités de s'adapter à leur contexte et ses deux sous-objectifs:
  - 5.1. Sauvegarder le plateau agricole de Sainte Thérèse/Pichette.
  - 5.2. Remobiliser et valoriser les espaces agricoles inexploités.
- ⇒ L'objectif 6: Affirmer Dos d'Ane comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts avec le sous-objectif 6.1. Encourager l'agriculture à Dos d'Ane.
  - Le PAEN veillera à ce que ce sous-objectif se conjugue avec le sous-objectif 6.2 d'assurer le développement des activités liées aux loisirs et au tourisme à Dos d'Ane et a minima ne le contrarie pas.
- ⇒ L'objectif 10: Maintenir les espaces naturels présents dans les mi-pentes et préserver des continuités entre les hauts et les bas.

A noter qu'un PAEN ne peut que servir l'objectif de développer des lieux de centralité dans les quartiers des mi-pentes et l'orientation plus large d'intensifier l'urbanisation par la limite qu'il instaure.

Enfin, un PAEN peut également contribuer à servir l'objectif 12 (Faire pénétrer la nature en ville) sous réserve qu'il soit l'outil le plus adapté pour le territoire de LA POSSESSION.

Les objectifs du PADD, qui est récent, sont en cohérence avec les objectifs d'un PAEN qui pourraient en être le prolongement opérationnel pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels.



Carte 19 : extrait du PADD, schéma de principe

## 1.4.2 Des OAP qui questionnent l'intérêt d'être en PAEN

Seules trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sont localisées sur les secteurs d'études (Plateau St Thérèse et Cœur de Ville). Deux OAP le sont comme Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A:

 STECAL Plateau Sainte Thérèse – Chemin Heurtin hameau de densification.

Ce STECAL a été supprimé par la modification simplifiée n°1. Il n'a pas été identifié comme Secteur Déjà Urbanisés par le SCoT.

 STECAL du Domaine de la Mare sur lequel il y a un projet touristique.

Ce STECAL a été supprimé par la modification simplifiée n°1. Il n'a pas été identifié comme Secteur Déjà Urbanisés par le SCoT. La troisième OAP intéresse le Cœur de ville et entend maintenir, après l'avoir diminué lors de la première révision « allégée », son extrémité sud en zone agricole pour un projet « d'agroécologie urbaine ».

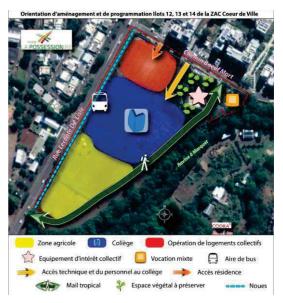


Figure 4: OAP du Cœur de ville

La partie « agricole » et naturelle de cette OAP semble échapper à une problématique agricole et d'espace naturel périurbains qui justifierait l'utilité d'être dans un PAEN.



Carte 20 : localisation des OAP STECAL sur les secteur d'études supprimés.

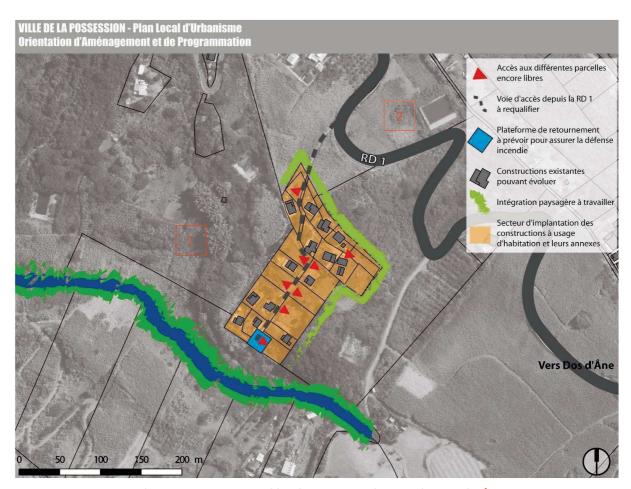


Figure 5 : OAP de densification du Chemin, Heurtin supprimée

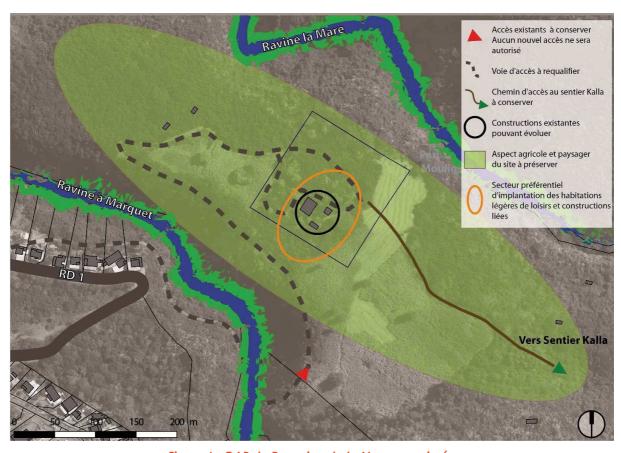


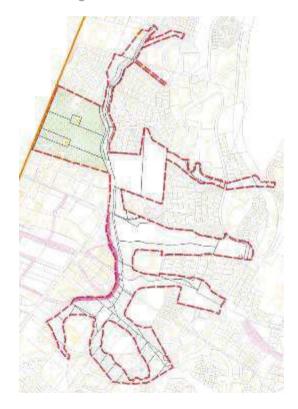
Figure 6 : OAP du Domaine de la Mare supprimée

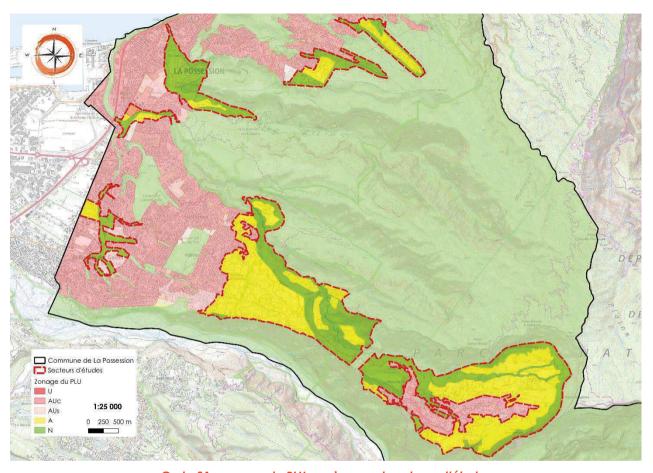
## 1.4.3 Un règlement de PLU en pleine conformté avec un PAEN

#### Règlement graphique

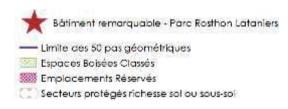
Les secteurs du périmètre d'études sont exclusivement en zones agricoles et naturelles et comptaient 2 secteurs en STECAL supprimés par la modification simplifiée n°1.

La Ravine Balthazar, est concernée par un EBC sur la Palmeraie et l'ER 43 - Création d'un mail le long de la ravine Balthazar.





Carte 21 : zonage du PLU en vigueur et secteurs d'études

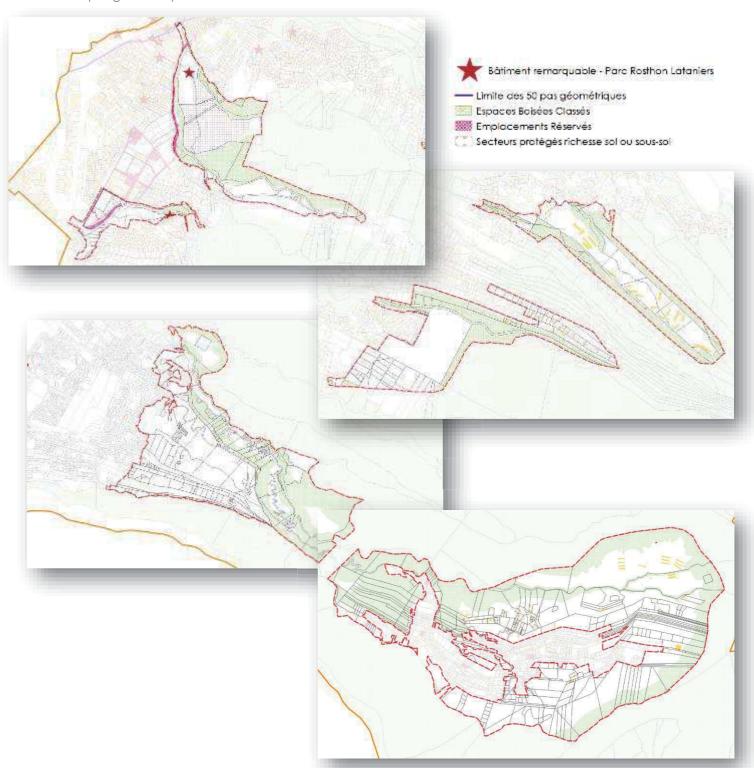


Le Cœur de Ville est concerné par un EBC et un secteur protégé pour la richesse du sol et sous-sol (ancienne carrière) ainsi que les ER 14 - Création d'une voie de desserte Nord/Sud de 15 mètres d'emprise et ER 16 - Création du Mail Tropical de 12 mètres d'emprise. Le Parc Rosthon en tant que bâtiment remarquable est protégé et son extrémité nord est dans les 50 pas géométriques.

Le secteur de **La Ravine à Malheur** est concerné par des EBC.

Le **Plateau Sainte-Thérèse** est des EBC sur la partie en zone N en contre-bas de la RD1.

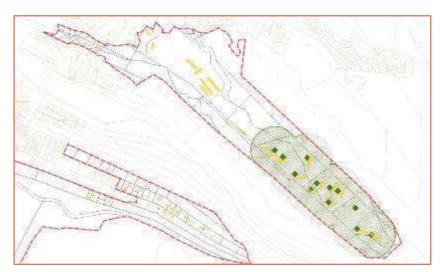
**Dos d'Ane** est concerné également par des EBC.

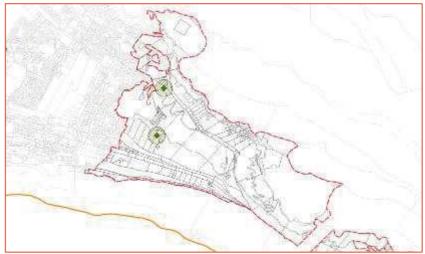


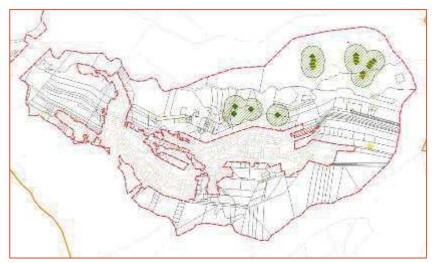
Cartes 22: prescriptions sur les secteurs d'études

Le règlement graphique indique également la **règle de réciprocité** au titre du L111-3 du Code rural et de la pêche maritime concernant les distances d'éloignement de 50 à 100 m des bâtiments agricoles qui s'appliquent à toute nouvelles habitations.

Le règle s'applique pour une distance de 100 m autour des bâtiments agricoles de la ferme avicole sur le secteur de La Ravine à Malheur, autour de 2 bâtiments agricoles sur le secteur du plateau Sainte-Thérèse et des bâtiments d'élevage à Dos d'Ane.







Cartes 23 : règle de réciprocité sur les secteurs d'études

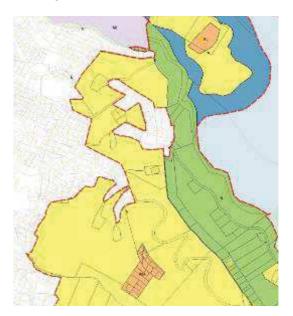
#### Règlement écrit

Il y avait 2 secteurs spécifiques en zone A concernant le PLU en vigueur :

- Aba en milieu rural habité, STECAL du hameau de densification du Chemin Heurtin.
- 2. At pour la vocation touristique, STECAL du Domaine de la Mare.

Ces 2 secteurs ont été supprimés par la modification simplifiée n°1. Ils concernaient le secteur d'études du Plateau Sainte Thérèse.

Le règlement était assez restrictif en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles. Leur intégration dans le projet de PAEN qui n'aurait posé aucun problème de conformité sont aujourd'hui fondus dans la zone A.



4. Dans le secteur Aba, les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Une surface de plancher supplémentaire de 30 m² maximum est autorisée pour les constructions annexes (garage, abris de jardins, équipements techniques liés à la sécurité, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères...).

#### Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

- 5. Les constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- 6. Dans le secteur At, les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs (bungalows, cabanes, cabane dans les arbres, hébergement sous bulles, tentes...). Les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique (restauration, spa, thalasso, kiosques...) sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.

Illustration 7 : extrait du règlement secteurs Aba et At supprimés

Il y avait 5 secteurs spécifiques en zone N concernant le PLU en vigueur dont 2, Nr et Nli, intéressent les secteurs d'études.

- Nr correspondant aux réservoirs à biodiversité hors cœur du parc national de la Réunion.
- 2. **NIi** correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral.

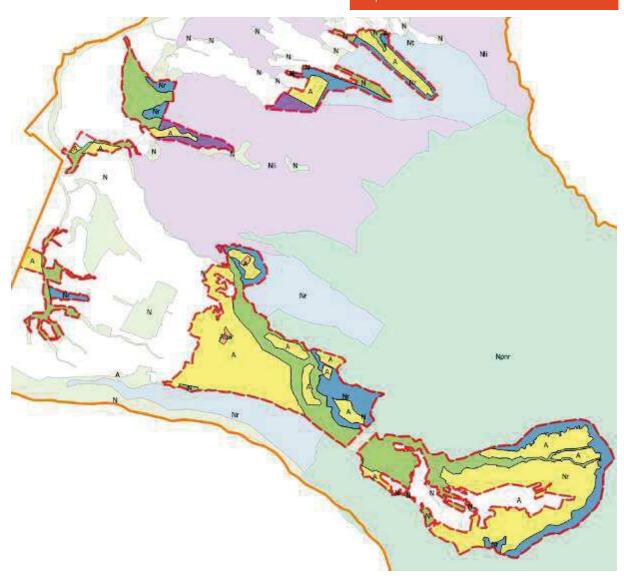
Le règlement de ces 2 secteurs est encore plus restrictif que sur l'ensemble de la zone N.

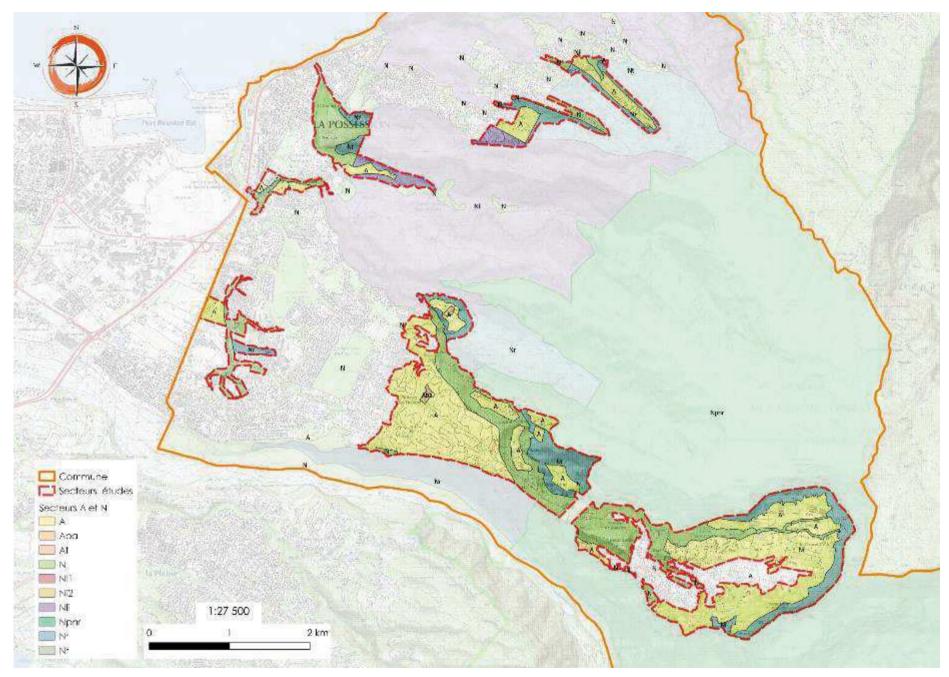
Leur intégration dans le projet de PAEN ne poserait aucun problème de conformité.

Le PLU en vigueur est en pleine conformité avec le projet d'un PAEN.

La décision avait été prise de mettre les STECAL, non identifiés comme SDU par la SCoT, du Hameau Chemin Heurtin et du Domaine de la Mare dans le périmètre de PAEN.

Ils sont aujourd'hui reclassés en zone A par la modification simplifiée n°1 intervenue entre temps.





Carte 24 : secteurs A et N du PLU

# 1.5 Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) potentiellement impactées par le PAEN sont recensées essentiellement à partir des annexes du PLU en vigueur. Leur objet et leur assiette ou tracé sont examinées au regard des secteurs du périmètre d'études.

# 1.5.1 Monuments historiques (AC1) et sites (AC2 et AC4)

Aucun monument historique, site inscrit ou classé ou site patrimonial n'intéresse les secteurs du périmètre d'études.

# 1.5.2 Réserves naturelles et périmètres de protection autour (AC3)

Cette servitude n'est pas mentionnée en annexe du PLU.

Aucune réserve naturelle n'a été identifiée sur les secteurs du périmètre d'études.

# 1.5.3 Protection des ressources en eau (AS1)

Par nature, le PAEN ne pourra avoir que des impacts positifs sur la servitude qui compte dix points de captage protégés ou en cours.

Pour autant, la servitude institue que le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels, Le futur programme d'action du PAEN devra respecter la servitude.

Les points de captage et leur périmètre de protection rapproché localisés sur les secteurs d'études sont les forages Balthazar, Lataniers, le périmètre de protection rapproché de la source Denise concernant le Plateau Sainte-Thérèse, Galets ronds et Baroi Dos d'Ane sur Dos d'Ane et le périmètre de protection rapproché de la Source Blanche concernant également Dos d'Ane.

Le PAEN n'a aucune portée directe en termes de constructibilité et ne peut donc en aucun cas empêcher l'application de cette servitude de passage.

Mais au titre de cette servitude, les propriétaires riverains d'un cours d'eau ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 3,25 mètres. Le futur programme d'action du PAEN devra respecter la servitude.

#### 1.5.5 Servitude forestière<sup>9</sup>

Cette servitude n'est pas mentionnée en annexe du PLU.

Le PAEN n'a aucune portée directe en termes de constructibilité et ne peut donc en aucun cas empêcher l'application de cette servitude de passage qui porte sur le Domaine Public Fluvial de l'Etat (DPF).

La liste des cours d'eau de La Réunion appartenant au domaine public fluvial de l'Etat a été arrêtée le 26/12/06.

Mais au titre de cette servitude, Le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes, les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents. Le futur programme d'action du PAEN devra respecter la servitude qu'il est d'usage d'appliquer sur le versant de la ravine et sur une bande de 10 mètres à partir de la crête de celui-ci.

La ravine à Marquet qui passe sur les secteurs de la ravine à Marquet, du Plateau Sainte-Thérèse et Dos d'Ane, est seule concernée.

<sup>1.5.4</sup> Servitudes de marchepied le long des rivières et des ravines (EL3)8

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Article L2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> L174-2 et R174-2 du Code forestier

## 1.5.6 Passage des piétons sur le littoral (EL9)

Le périmètre d'études ne concerne pas le littoral.

#### 1.5.7 Parcs nationaux (EL10)

Les secteurs d'études du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane sont en limite du cœur de Parc national. Son aire d'adhésion couvre une 80% du secteur du Plateau Sainte-Thérèse et la totalité du secteur de Dos d'Ane.

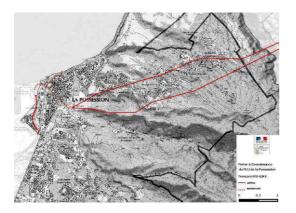
Le PAEN étant un outil de protection des espaces agricoles et naturels, il ne peut que conforter la servitude du Parc National notamment en protégeant les continuités écologiques entre les Hauts où se situe le Parc et les Bas en particulier le long des ravines.

De plus le futur programme d'action pourra participer à la gestion des franges entre les espaces agricoles et la forêt sur l'aire d'adhésion.

## 1.5.8 Etablissement des canalisations électriques (14)

Cette servitude traverse les 4 secteurs du périmètre d'études avec une ligne aérienne de 63 KV.

Il sera donc nécessaire de s'assurer que des travaux ou aménagements liés au futur programme d'action n'interfèrent pas le réseau électrique auprès du gestionnaire.



#### 1.5.9 Plan de Prévention des Risques Naturels (PM1

Par nature, le PAEN ne pourra avoir que des impacts positifs sur la servitude qui intéresse tous les secteurs du périmètre d'études.

La servitude PM1, Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles inondation (PPRi) couvre une partie importante des secteurs du périmètre d'études avec 3 zones :

- Zone «rouge d'interdiction», de prescription R1, le long des cours d'eau et ravines ainsi que sur le littoral.
- Zone « bleue » de prescription B2, qui couvre la plus grande partie du périmètre d'études.
- Zone « bleue » de prescription B3, lentilles des terrains les moins exposés au risque.

En zone «rouge» R1 sont interdit de façon générale les travaux conduisant à augmenter le nombre de logements ou de personnes exposées aux risques. Plus précisément, sont à relever les interdictions suivantes pour les travaux qui peuvent s'envisager dans le programme d'action du PAEN:

- L'enlèvement des andains au titre des travaux et aménagement.
- Au titre des constructions et ouvrages :
  - Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Les bâtiments agricoles, de stockage et d'élevage.

Toujours en zone «rouge» peuvent être autorisés les carrières et extraction de matériaux dans le respect des réglementations en vigueur (législation carrière), sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques.

En « zones bleues » B2 et B3, sont autorisés les travaux et aménagements suivants qui peuvent concerner également le programme d'action :

 L'enlèvement des andains sous réserve de l'obtention d'une autorisation au titre de la police de l'eau.  Les carrières et extraction de matériaux dans le respect des réglementations en vigueur (législation carrière), sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques.

# 1.5.10 installation classée pour la protection de l'environnement (PM2)

Il n'y a aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) identifiée sur la Commune.

## 1.5.11 Transmissions radioélectriques (PT1 et PT2)

Servitudes non localisées sur plan.

#### 1.5.12 Entrées de ville 10

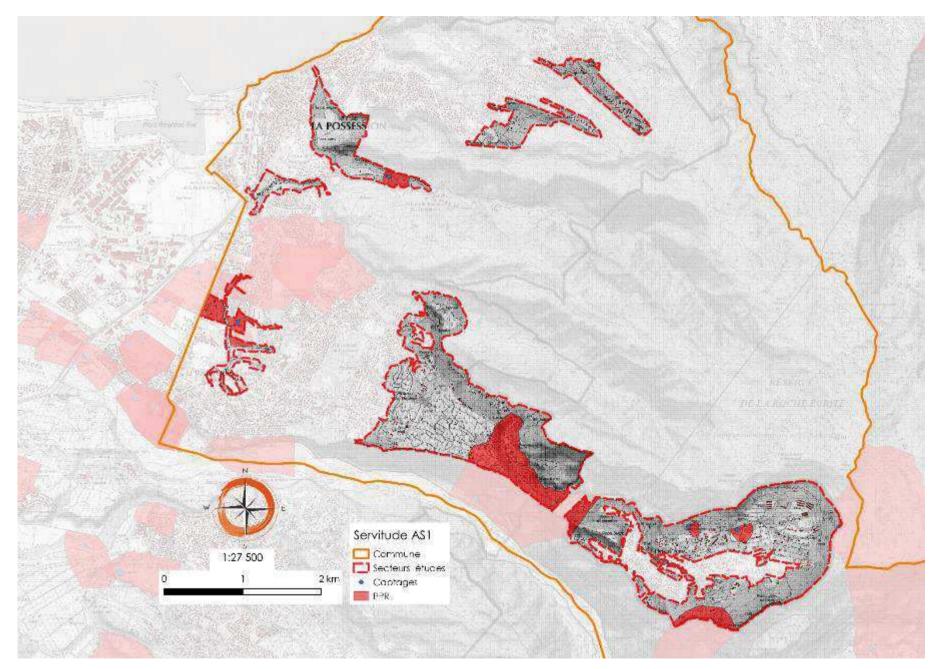
Le PAEN n'a aucune portée directe en termes de constructibilité et ne peut donc en aucun cas empêcher l'application de cette servitude entrée de ville qui ne concerne pas les secteurs du périmètre d'études.

# 1.5.13 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

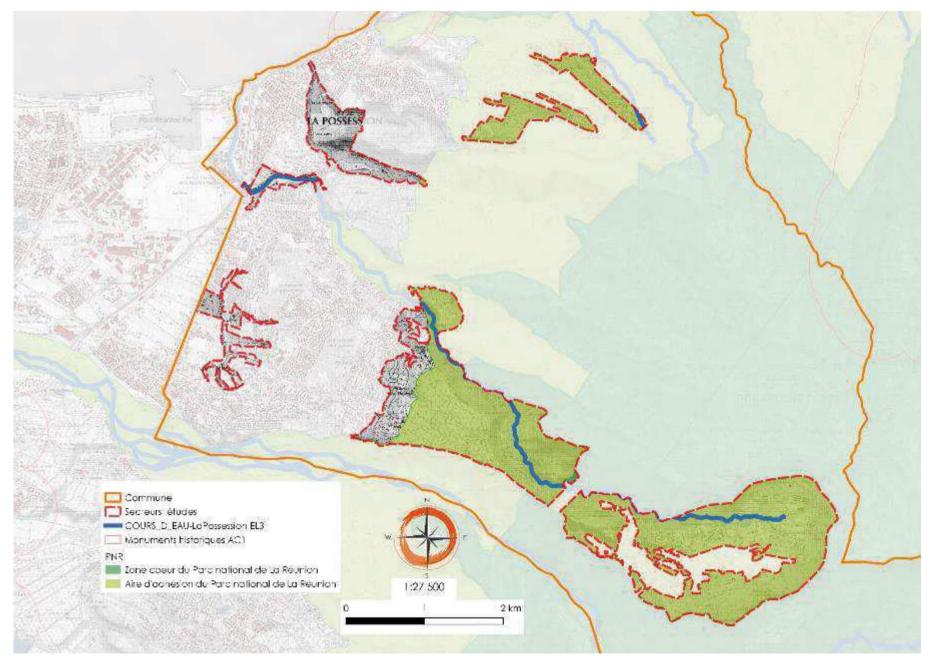
Le PAEN n'a aucune portée directe en termes de constructibilité et donc de construction exposée aux nuisances sonores qui ne concerne pas les secteurs du périmètre d'études.

Les servitudes liées à la protection des ressources en eau, de marchepied, forestière, du Parc National, au PPRi, devront être respectées par les orientations du programme d'action.

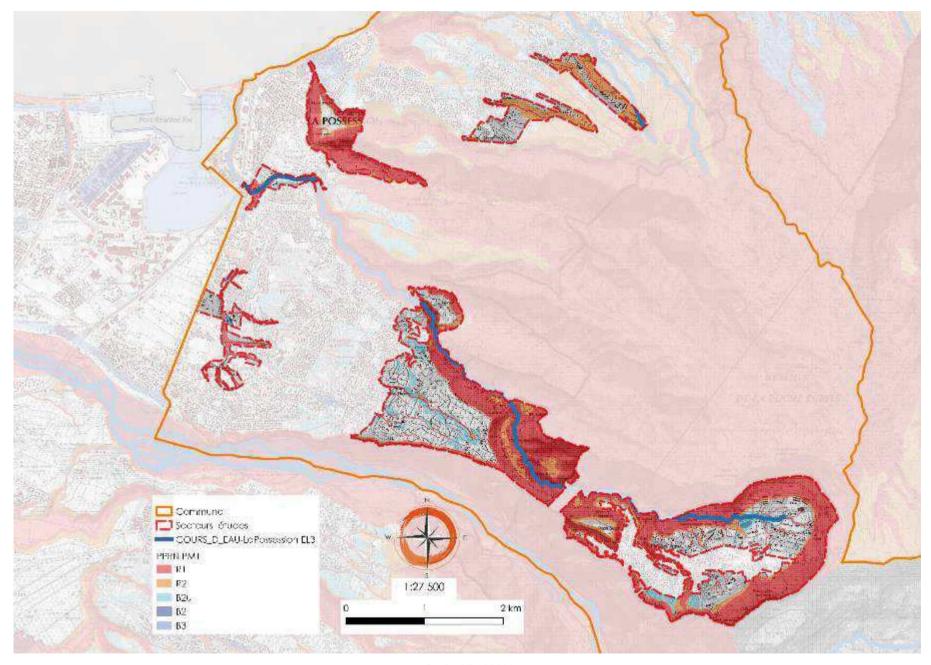
<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> L.111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme



Carte 25 : servitude AS1



Carte 26 : Servitudes d'utilité Publique (données géographiques dématérialisées trouvées)



Carte 27: PPRN

# 1.6 Périmètres de préemption

# 1.6.1 Zones d'Aménagement Concertées

La ZAC Balthazar couvre la partie des ravines du secteur d'études l'excluant de fait d'un périmètre de PAEN et lui conférent encore plus son caractère urbain.

#### 1.6.2 Zones d'Aménagement Différé

Aucune Zone d'Aménagement Différé en vigueur n'a été identifiée.

L'outil ZAD facilite en amont la mise en œuvre d'un projet urbain. L'utilisation de cet outil est un atout pour la maîtrise foncière de l'interface urbanisation / terres agricoles sur la Commune.

Les zones classées en ZAD ne peuvent être intégrées dans le futur projet de PAEN.

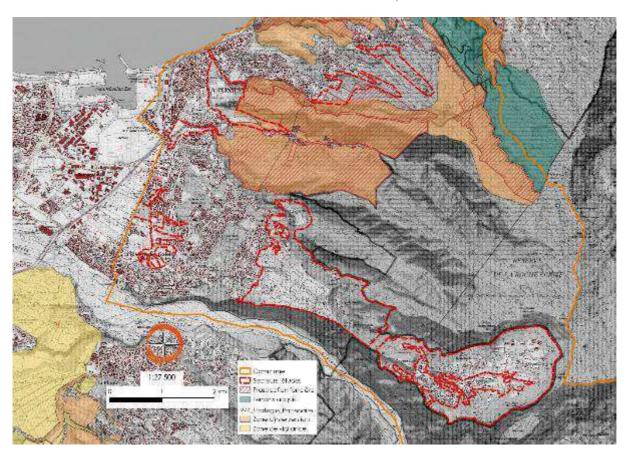
#### 1.6.3 Espaces Naturels Sensibles

Aucun espaces naturels sensibles ne concernent les secteurs d'études.



#### 1.6.4 Conservatoire du Littoral

Les secteurs d'études du Cœur de Ville et de la Ravine La Fleur sont très partiellement dans la zone d'intervention du Conservatoire. Par ailleurs le Conservatoire a acquis des terrains en amont du secteur d'études de la Ravine à Malheur. Enfin, le Conservatoire a lancé une prospection foncière qui concerne la Grande Chaloupe et la Ravine des Lataniers.



Carte 28 : zonage stratégique du Conservatoire du Littoral

#### 1.6.5 Droit de préemption SAFER

La loi<sup>11</sup> donne aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) la possibilité de disposer d'un droit de préemption en cas d'aliénation, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions.

Les SAFER sont systématiquement informées des projets de vente de biens ruraux par les notaires et peuvent acheter prioritairement le bien en lieu et place de l'acquéreur initial.

Le but est de revendre à un autre attributaire, choisi par la commission locale de la Safer, dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux.

L'exercice de ce droit a pour objet<sup>12</sup>:

1° L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;

2° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2;

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 de 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 des conventions passées avec l'Etat;

8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement:

9° Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre ler du livre ler du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Le dernier motif intéresse le PAEN. La délibération du Département accompagnée du plan du périmètre est adressé à la SAFER. La SAFER peut alors intervenir au nom du Département et au titre du 9ème objectif en respectant les objectifs du programme d'action ce qui est beaucoup plus souple.

Le décret autorisant la SAFER Réunion à exercer le droit de préemption date du 30/06/17.

A ce droit de préemption SAFER au titre de l'article L143-1 du Code rural et de la pêche maritime, s'ajoute le droit de préemption au titre de l'article L562-1 du même Code en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux.

A noter que ce même droit peut être exercé au titre de l'article L562-2 par une collectivités locales.

 $<sup>^{11}</sup>$  Articles L143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

 $<sup>^{\</sup>rm 12}$  Article 143-2 du Code rural et de la pêche maritime

#### 1.6.6 Ressources en eau

Le droit de préemption « ressource en eau » vise à préserver la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

C'est un outil foncier mobilisable pour préempter des surfaces agricoles situées en tout ou partie dans l'aire d'alimentation de captages utilisés pour l'alimentation en eau.

Le DP ressource en eau peut être institué par le préfet, à la demande et au profit de la commune, du groupement de communes ou du syndicat mixte compétent pour contribuer à la préservation de la ressource en eau.

Texte(s) de référence : principalement les articles L. 218-1 à L. 218-14 et R. 218-1 à R. 218-21 du code de l'urbanisme.

Se reporter au paragraphe sur la servitude d'utilité publique AS1 et la cartographie pour la localisation des captages sur les secteurs d'études.

# 1.7 Contexte environnemental

#### 1.7.1 Zonages d'Inventaires

Les secteurs du périmètre d'études sont concernés uniquement par les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique comme zonages environnementaux à portée d'inventaire.

### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Sur le secteur du **Cœur de Ville** (Parc Rosthon et Ravine des Lataniers)) sont interceptées les ZNIEFF:

- Hauts de la possession ravine des lataniers (type 1).
- Petite ravine des lataniers (type 1).
- Foret de mi-pentes du nord (type 2).

Sur le secteur d'études de la **Ravine à Malheur** (Ravine La Fleur), est interceptée les ZNIEFF :

• Foret de mi-pentes du nord (type 2).

Sur le couvert boisé du **Plateau Sainte-Thérèse** sont interceptée les ZNIEFF :

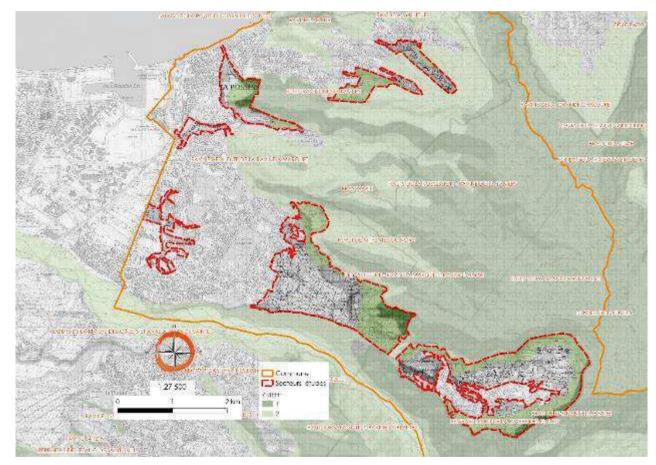
- Ilet solitude Ravine a Marquet Ravine la Mar (type 1).
- Foret de mi-pentes du nord (type 2).

Sur les versants boisés de **Dos d'Ane** sont interceptées les ZNIEFF:

- Rempart nord de la rivière des galets (type1) très partiellement.
- Foret de mi-pentes du nord (type 2).

#### Zones de préemption

Le périmètre d'études n'est concerné par aucune de ces zones.



Carte 29: zonage d'inventaires

#### 1.7.2 Zonages réglementaires

Les secteurs d'études sont concernés par plusieurs zonages environnementaux à portée **réglementaire**.

#### Parc national de La Réunion

Déjà vu en tant que servitudes (EL10).

Le Parc a été créé par décret du 5 mars 2007 (décret n°2007-296),

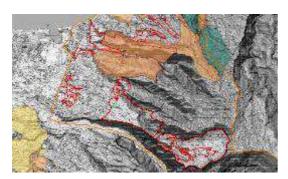
La réglementation du parc national ne s'applique que dans le « Cœur du Parc ».

En tant que signataire de la Charte du Parc national, la Commune est en revanche concernée par la **zone d'adhésion** du parc national sur les secteurs d'études de la Ravine à Malheur, du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane.



#### Sites du Conservatoire du littoral

Déjà vu en tant que périmètre de préemption.

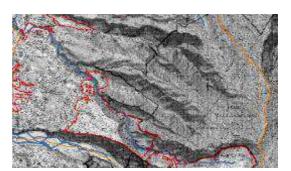


#### **Zones humides**

Le périmètre d'études n'est concerné par aucune de ces zones.

#### Servitudes forestières

Déjà vu en tant que servitude et qui ne concerne que la Ravine à Marquet qui passe sur les secteurs d'études de la Ra vine à Marquet, du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane.



#### 1.7.3 Réseaux écologiques

Pour les Outre-Mer, c'est à l'occasion de la révision du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) que ce dernier aura valeur de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sans être un document supplémentaire et en intégrant un chapitre individualisé relatif à la TVB.

Une « étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques » à La Réunion » a été pilotée de 2012 à 2014 par la DEAL. Son objectif était double :

- Proposer une méthodologie d'identification des réseaux écologiques adaptée aux milieux et espèces réunionnaises.
- Produire des cartes de référence, en complément des espaces de continuité du SAR, pour apporter un appui aux collectivités porteuses de SCoT et de PLU, sur la définition de la Trame Verte et Bleue.

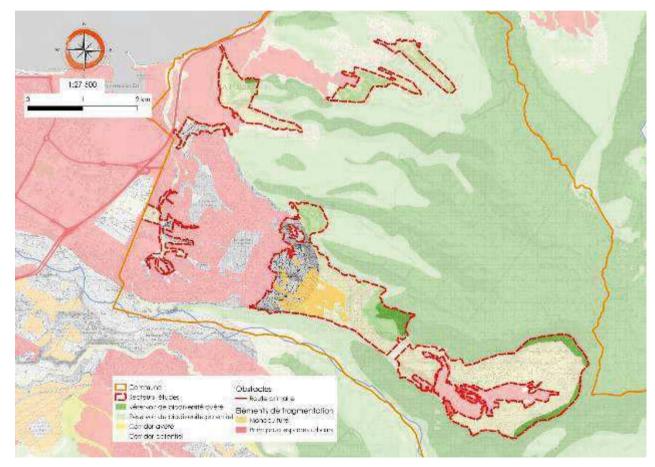
Ce second objectif a fait l'objet d'un porter à connaissance dont un des objectifs est d'identifier les TVB communales lors de l'établissement ou révision des PLU.

Il serait pertinent de compléter l'identification et le porter à connaissance des trames notamment la trame noire pour la protection des oiseaux marins.

#### Trame terrestre

Intéressant uniquement les zones agricoles et naturelles du PLU, par vocation les secteurs d'études ne se composent d'aucun élément de fragmentation urbain mais uniquement celui d'espace cultivé en monoculture (canne principalement) du plateau Sainte-Thérèse. A noter qu'il n'y a aucun obstacle entre les réservoirs de biodiversité lié aux cours d'eau ou aux routes primaires.

Les versants boisés de Dos d'Ane mais également les terres cultivés sont des réservoirs de biodiversité ainsi qu'une partie conséquente du Plateau Sainte-Thérèse, des ravines Balthazar et à Marquet et la totalité du Parc Rosthon et du secteur de la Ravine à Malheur.



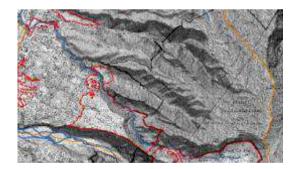
Carte 30: trame terrestre - Source: DEAL 974

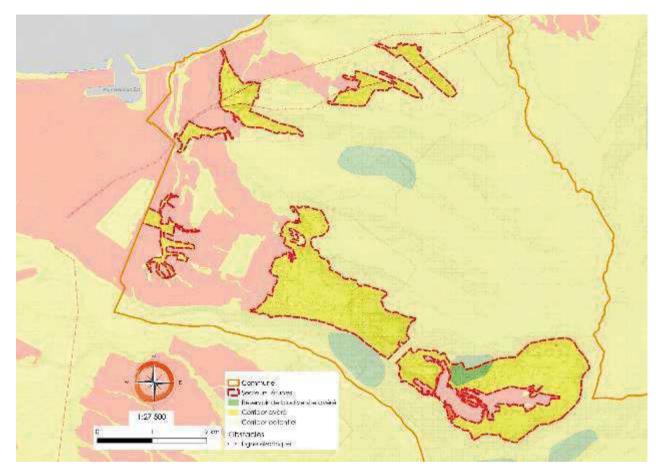
#### Trame aérienne

La ligne électrique à haute tension qui traverse les secteurs d'étude du Cœur de Ville (Parc Rosthon) et de la Ravine à Malheur d'est en ouest constitue un obstacle majeur pour la faune aérienne, et particulièrement l'avifaune, qui peut effectuer des déplacements entre les Hauts et le littoral d'autant que tous les secteurs d'études sont des corridors avérés voir un réservoir des biodiversité sur Dos d'Ane.

#### Trame aquatique

Les trois secteurs d'études de la Ravine à Marquet, du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane sont traversés par la Ravine à Marquet, seul élément de la trame aquatique noté.





Carte 31: trames aériennes diurne et nocturne - Source: DEAL 974

# 1.8 Projets et usages de l'eau

#### 1.8.1 Le périmètre irrigué actuel

La mise en œuvre de l'aménagement hydraulique structurant et la gestion de l'eau sont de la compétence du Département qui en confie la gestion à la SAPHIR.

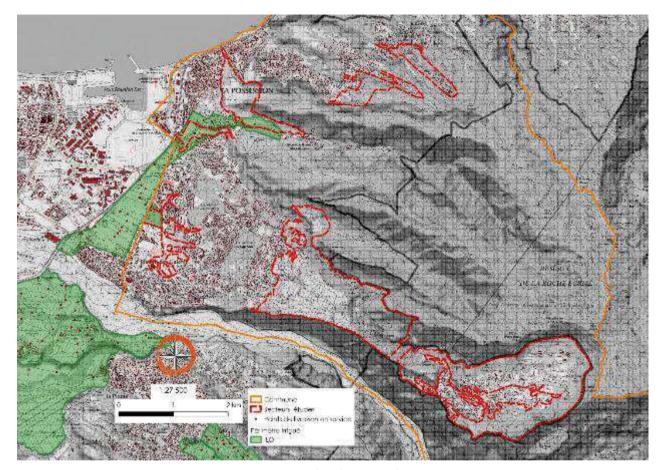
Les secteurs d'études de la Ravine Balthazar, du Cœur de Ville et de la Ravine à Malheur sont situés dans le périmètre hydro-agricole de l'Irrigation Littoral Ouest (ILO), 1er des 3 périmètres irrigués de la Côte Ouest avec celui du Bras de Cilaos et du Bras de La Plaine.

ILO est le grand projet d'infrastructure (1980 à 2017) cofinancé par l'Union européenne, l'Etat et le Département dont l'objectif principal est l'irrigation des terres agricoles des cinq communes de l'ouest du littoral jusqu'à une altitude de 660 m.

L'infrastructure est constituée de trois grands ensembles fonctionnels :

- le captage et le transfert des eaux (basculement des eaux) sous la montagne vers l'ouest de l'île.
- 2. l'adduction de l'eau vers les terres agricoles des cinq communes de l'ouest de l'île.
- 3. la distribution de l'eau principalement pour l'irrigation.

Le périmètre irrigué ne couvre que très partiellement les secteurs d'études de la Ravine Balthazar et du Cœur de ville.



Carte 32 : périmètre irrigué ILO

#### 1.8.2 Les projets d'irrigation du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane

Longtemps attendus et lourd d'enjeux pour l'agriculture de ces deux secteurs, les 2 projets consistent à la «remise en marche», réhabilitation, du périmètre existant de Dos d'Ane et à l'arrivée de l'eau sur le Plateau Sainte-Thérèse.

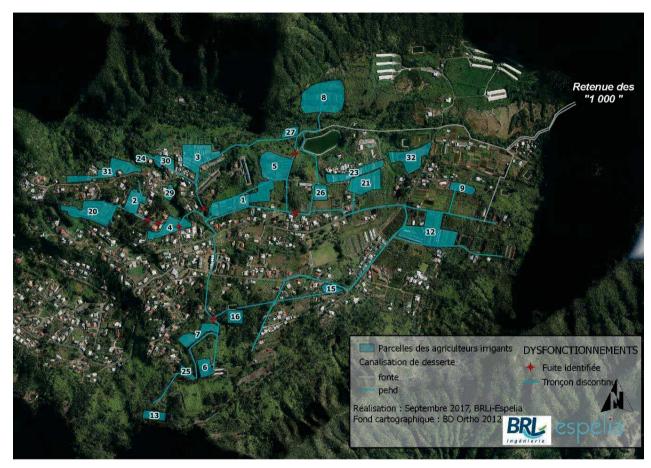
Nous renvoyons aux deux études réalisées :

- Rapport de phase 1 sur Dos d'Ane de 2017.
- Etude de faisabilité de la mise en irrigation du plateau de Sainte-Thérèse de 2015.

#### Dos d'Ane

L'alimentation en eau est aujourd'hui assurée par des retenues collinaires individuelles et un bassin collectif de 27 000 m3 appelé bassin « haricot ». Cette retenue a été rétrocédée à la commune par la Région. Aujourd'hui, c'est l'Association des Agriculteurs & des Irrigants du Dos d'Âne qui gère de fait la retenue collective. Ce système officieux utilise une pompe commune qui alimente un réseau défectueux. L'objectif est désormais de remettre en marche le système pour une alimentation sécure et confortable.

Il convient de souligner que Le Département a approuvé, au mai 2023 le principe de transfert des infrastructures hydro-agricoles de Dos d'Ane à son profit en vue d'une meilleure gestion et afin de garantir la sécurisation des productions agricoles sur ce secteur.



Carte 33: dysfonctionnements mis en avant lors des visites de terrain<sup>13</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Rapport de Phase I Novembre 2017 BRL espelia

#### Plateau Sainte Thérèse

Le plateau est aujourd'hui essentiellement cannier et ne dispose pas d'eau brute pour l'irrigation. Dans le contexte agricole actuel, la diversification des cultures devient un enjeu stratégique. L'apport d'eau brute sur ces parcelles permettant cette adaptabilité est donc un enjeu pour la préservation des terres agricoles sur ces secteurs.

Trois scénarios ont été étudiés par BRL:

- 1. Alimentation de la totalité des parcelles recensées dans les phases 1 et 2 par pompage depuis le réseau ILO.
- 2. Desserte gravitairement à partir du captage de Galets Ronds.
- 3. Scénario mixte ILO / Galets Ronds.

#### ZONE D'EMPRISE DU PERIMETRE DU PLATEAU DE SAINTE THERESE



Carte 34 : emprise du projet d'irrigation de Sainte Thérèse

Source: Ortho photo IGN 2012 Réalisation : Chambre d'Agriculture

Légende

ZoneEtude

ortho\_2012

#### 1.9 CDPENAF

## 1.9.1 Un avis favorable obligatoire pour les constructions agricoles

A La Réunion, comme pour toutes les Outremer, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme entraînant la réduction des espaces non encore urbanisés doit faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF<sup>14</sup>, Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

A ce titre, la CDPENAF de La Réunion examine au cas par cas les demandes dont elle est saisie et émet un avis concernant<sup>15</sup>:

- Toute demande de déclaration préalable de travaux en zone agricole ou naturelle d'un PLU ou POS.
- Toute demande de permis de construire en zone agricole ou naturelle d'un PLU ou POS.
- Toute demande de permis d'aménager en zone agricole ou naturelle d'un PLU ou POS.
- Tout changement de destination d'un bâtiment en zone agricole d'un PLU ou POS.

La commission se prononce sur ces projets au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles en prenant en compte l'ensemble des critères suivants :

- La qualité de l'application du principe éviter – réduire – compenser.
- Les objectifs d'intérêt général du projet.
- Les potentialités agronomiques et environnementales des terres agricoles.
- Les réserves de constructibilité existantes dans les zones urbaines ou à urbaniser de la commune considérée et des communes limitrophes.
- La possibilité de solutions alternatives.

#### 1.9.2 Analyse des avis favorables et défavorables

L'analyse de la typologie des cas favorables et défavorables pour la Commission sur les permis de construire (version août 2018), fait ressortir les éléments et questionnements suivants:

- 1. Il n'apparait pas d'interdiction a priori d'habiter sur le lieu d'exploitation.
- 2. Les critères d'appréciation à l'attention des membres pour les projets d'activités touristiques ou de logement sont :
  - a) Proportionnalité des bâtiments par rapport aux besoins de l'exploitation.
  - b) Extension modérée.
  - c) Nécessité par rapport à l'exploitation (serres, serre photovoltaïque, habitat, logement).
  - d) Objectifs du pétitionnaire.
  - e) Qualité architecturale.
  - f) Classement de l'activité (exemple d'un chenil classé activité commerciale), quid d'un stand de vente directe de produit agricole ?

#### 3. Prérequis obligatoire:

- a) Légalité de la construction existante (agrandissement, réhabilitation).
- b) Construction aux normes.
- c) Etre exploitant agricole et viabilité de l'exploitation (Exemple pour non exploitant agricole).
- d) Construction devant être le siège d'exploitation et/ou la résidence principale.
- e) Etre en STECAL pour les constructions non agricoles.
- f) Ne pas être en coupure d'urbanisation.
- g) Regroupement des bâtiments.
- h) Pas de changement de destination autre qu'agricole et forestière mais régularisation ?
- i) Complétude du dossier.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Article L181-12 du Code rural et de la pêche maritime.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Règlement intérieur de la CDPENAF 974 du 13/06/17

## 1.9.3 Les avis de la CDPENAF pour La Possession<sup>16</sup>

Entre 2020 et 2023, à La Possession, il y a eu 14 demandes d'évaluations de projet qui ont été réalisées auprès de la CDPENAF.

Demandeur	Total	Avis favoreble	Avis défevorable	Sans objet
Agriculteurs	7	1	3	3
Entreprises (SIDELEC, )	6	6	o	0
Commune	1	1	0	0
Total	14			

Tableau 6 : avis CDPENAF La Possession 2020-2023

Sur les 14 demandes d'évaluations de projet sur le territoire de La Possession, 7 ont été portées par les agriculteurs ou des particuliers sur des demandes de reconstruction, construction, de rénovation et d'extension de gîtes. On retrouve aussi des demandes de travaux d'électrification et de mise en valeur. La plupart des demandes d'extension d'un gîte ou encore de fermeture d'une terrasse sont situées à Mafate (hors périmètre d'études), les autres se retrouvent sur le secteur de la Ravine à malheur.

Sur ces 14 demandes 8 ont reçu un avis favorable contre 3 avis défavorables et 3 avis "sans-objet". Lorsque la CDPENAF ne se prononce pas sur un projet et donne donc l'avis « sans-objet », elle laisse la responsabilité à la commune d'autoriser ou non cette construction ou aménagement sur la zone concernée. Dans certains cas, cet avis est rendu lorsqu'il n'y a pas de consommation d'espace agricole supplémentaire pour les trayaux demandés.

## 1.9.4 Questionnement sur le champ d'intervention de la CDPENAF

Dès la mise en place de la commission à La Réunion, les services de l'Etat ont fait prévaloir une interprétation extensive de l'article L181-12 du Code rural et de la pêche maritime, considérant que tout projet de construction en zone agricole constituait une « opération d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence de réduire les surfaces agricoles ». Selon cette interprétation, il fallait systématiquement un avis favorable de la CDPENAF de La Réunion pour obtenir un permis de construire en zone agricole.

A noter que le tribunal administratif de La Réunion a tranché par plusieurs décisions de 2018, 2019 et 2020 en rejetant les déférés préfectoraux et en recadrant le champ d'intervention de la CDPENAF en matière de permis de construire.

Le tribunal retient notamment:

- que l'avis conforme de la CDPENAF n'a pas à être recueilli lorsqu'on sollicite un permis de construire en zone agricole pour rénover une maison à usage d'habitation existante (Jugement du TA de La Réunion du 26 avril 2018 n°1701017 et n°1701018).
- que l'avis conforme de la CDPENAF n'a pas à être recueilli lorsqu'on sollicite un permis de construire en zone agricole pour réaliser un hangar agricole (Jugement du TA de La Réunion du 7 août 2019 n°1800703).

Pour autant, un consensus territorial semble émerger entre le monde agricole et les Maires pour le maintien de la consultation de la CDPENAF et de son avis conforme.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Source Chambre d'agriculture (diagnostic pour la Charte agricole -Septembre 2023).

### 1.10Le Projet Alimentaire Territorial (PAT)

#### 1.10.1 Qu'est-ce qu'un PAT?

Les projets alimentaires territoriaux (PAT) ont pour objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines. Issus de la Loi d'avenir pour l'agriculture qui encourage leur développement depuis 2014, ils sont élaborés de manière collective à l'initiative des acteurs d'un territoire (collectivités, entreprises agricoles et agroalimentaires, artisans, citoyens etc.).

## 1.10.2 Le PAT « Cultiv'local pou manj' local à La Possession<sup>17</sup>

Pour répondre aux besoins de ses habitants, la Ville porte une stratégie de développement durable, conciliant la valorisation écologique, la santé / bien-être et le développement économique du territoire.

Faisant échos à cette ligne directrice, la Mairie de la Possession s'engage de manière concertée dans un Projet Alimentaire Territorial (PAT) ayant pour ambition de consolider l'articulation entre « bien produire » et « bien manger ».

Ce PAT a vocation à rassembler les forces vives du territoire - producteurs, transformateurs, distributeurs, les acteurs de la société civile et les consommateurs - autour d'une ambition commune :

« Cultiv' local, pou manj' local »

à La Possession.

## 1.10.3 Un projet en résonnance avec le PAEN

La démarche du PAT est en résonance étroite avec la démarche du PAEN avec :

- L'action n°5. Valorisation et reconquête du foncier agricole de la Possession.
- L'action n°6. Aménagement des lisières agricoles et haies, plantations d'espèces endémiques et autres plantes hôtes et mise en place de journées de sensibilisation avec les agriculteurs.

Ces deux actions pourraient se compléter et se renforcer avec l'apport d'un PAEN directement ou indirectement.

## 1.10.4 Une mise en cohérence des PAT sur le Département

Il convient de souligner que le PAT de La Possession s'inscrit dans une démarche lancée par un certain nombre de collectivités territoriales pour contribuer à rapprocher tous les acteurs de l'alimentation et à ce titre, le Département de La Réunion a également lancé son PAT qui s'intitule « Sa ki fé ansanm pou manz péi ».

Ce dernier a plutôt vocation à mettre en cohérence les stratégies publiques des différents PAT, de mettre en commun des moyens et des outils, de rechercher des solutions de financement collectives pour la mise en œuvre opérationnelle des PAT.

### 1.11 La Charte agricole

Une nouvelle Charte agricole est en cours d'élaboration, financée par le Département et réalisée par la Chambre d'agriculture.

A noter que PAT, Charte agricole et PAEN sont trois démarches concomitantes qui se complètent et concrétisent l'engagement de la Commune pour son projet agricole.

<sup>17</sup> Source: Commune de La Possession Dossier de candidature du PAT.

## 2 ANALYSE TERRITORIALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Grand Paysage<sup>18</sup>

Les périmètres d'études intéressent deux unités paysagères du grand ensemble des pentes extérieures de La Réunion :

- Celles de Saint-Paul/Le Port/La Possession (9).
- Celles de La Montagne (10).

Hors périmètre d'études, le cirque de Mafate, appartenant à l'ensemble des grands paysages de La Réunion intérieure, est en partie sur le territoire communal.

Carte 35: les paysages des pentes





<sup>18</sup> Atlas des paysages de La Réunion

#### 2.1.1 Des pentes qui mènent au minicirque de Dos d'Ane

Les pentes de Saint-Paul/Le Port/La Possession sont cadrées par le Cap La Houssaye au Sud, les falaises et la corniche de Bellemène à l'Est et le massif de La Montagne au Nord.

La sous-unité paysagère des pentes de la Possession, tenues entre le massif de la Montagne et la Rivière des Galets s'allongent en un étroit passage menant au cirque de Dos D'Ane, replat cerné de remparts et bordant le cirque de Mafate.

Les pentes de La Possession, tournées vers la baie de la Possession de part au nord du Port, sont marquées par l'urbanisation dans les bas et par l'échancrure vers Mafate que forme la rivière des Galets.



2 PAEN-LA POSSESSION-Notice.docx

75

#### 2.1.2 Les pentes de La Montagne

Les pentes de La Montagne s'étendent de la Ravine à Marquet à la Rivière Saint-Denis et se prolongent en altitude par le plateau de La Plaine d'Affouches, jusqu'au bord du rempart de Mafate, à 1500 m. Elles sont bordées à l'est par le rempart de Saint-Denis, au Nord par les grandes falaises en bord de mer qui atteignent 150 m de hauteur, et à l'ouest par les pentes plus douces de la ravine à Malheur.

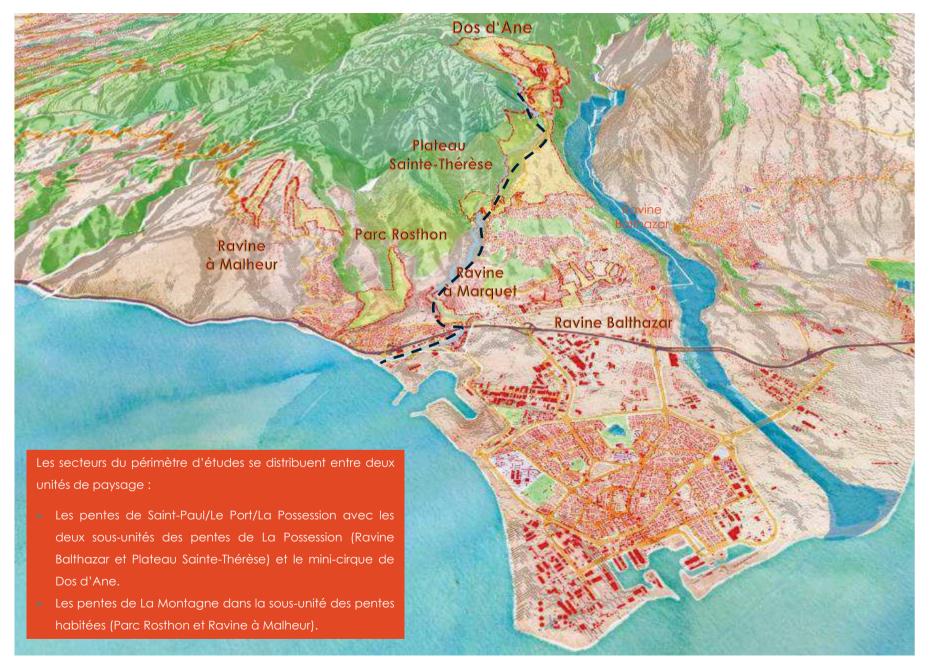
Le massif de La Montagne a façonné des paysages étagés liés à l'altitude et à l'occupation humaine.

La sous-unité paysagère des pentes habitées de La Montagne est en partie médiane, aux abords de la RD 41, formée par l'étalement urbain en chapelets des villages et bourgs jusqu'à 600 m environ.





Sur les pentes de Ravine à Malheur, l'habitat de petites cases se densifie au fur et à mesure de la proximité de La Possession. Les quartiers s'étalent vers la corniche et les hauts pour devenir des lotissements structurés et denses sur les basses pentes proches du littoral.



Vue 1 : secteurs du périmètre d'études dans le grand paysage

#### 2.1.3 Les pentes de La Possession

La sous-unité paysagère des pentes de La Possession s'étage de la N1 entre la Ravine à Marquet à l'ouest et la Rivière des Galets à l'est jusqu'au rétrécissement avant Dos d'Ane.

Les pentes sont très urbanisées et le résultat d'une urbanisation massive depuis plusieurs décennies. Quelques espaces de respiration végétalisés s'inscrivent encore dans le paysage dont les secteurs d'études de la Ravine Balthazar sur les Bas et du Plateau Sainte-Thérèse sur les Hauts.

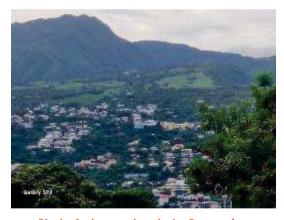


Photo 1 : les pentes de La Possession



Vue 2 : les pentes de La Possession

#### 2.1.4 Dos d'Ane

En limite des paysages intérieurs, Dos d'Ane est un des petits cirques qui égayent la régularité des grandes pentes extérieures de l'Ille.

En sursaut au-dessus de la Rivière des Galets et de Mafate, le cirque est cerné par d'imposants remparts aux versants boisés,

La marqueterie des terres cultivées, en promiscuité avec les grappes de bâtis s'égrenant le long des voies, tapisse le fond du cirque.

Entre 800 et 1100 m, le climat frais et les sols ont favorisé le maraîchage et la spécialité de la salade.





Vue 3: Dos d'Ane





Photo 2: Dos d'Ane

### 2.1.5 Les pentes habitées de la Montagne

A l'ouest de la Ravine à Marquet, commencent à se développer les premières Pentes de La Montagne qui intéresse les deux secteurs d'études du Cœur de Ville et de la Ravine Balthazar.



Vue 4 : les pentes de La Montagne