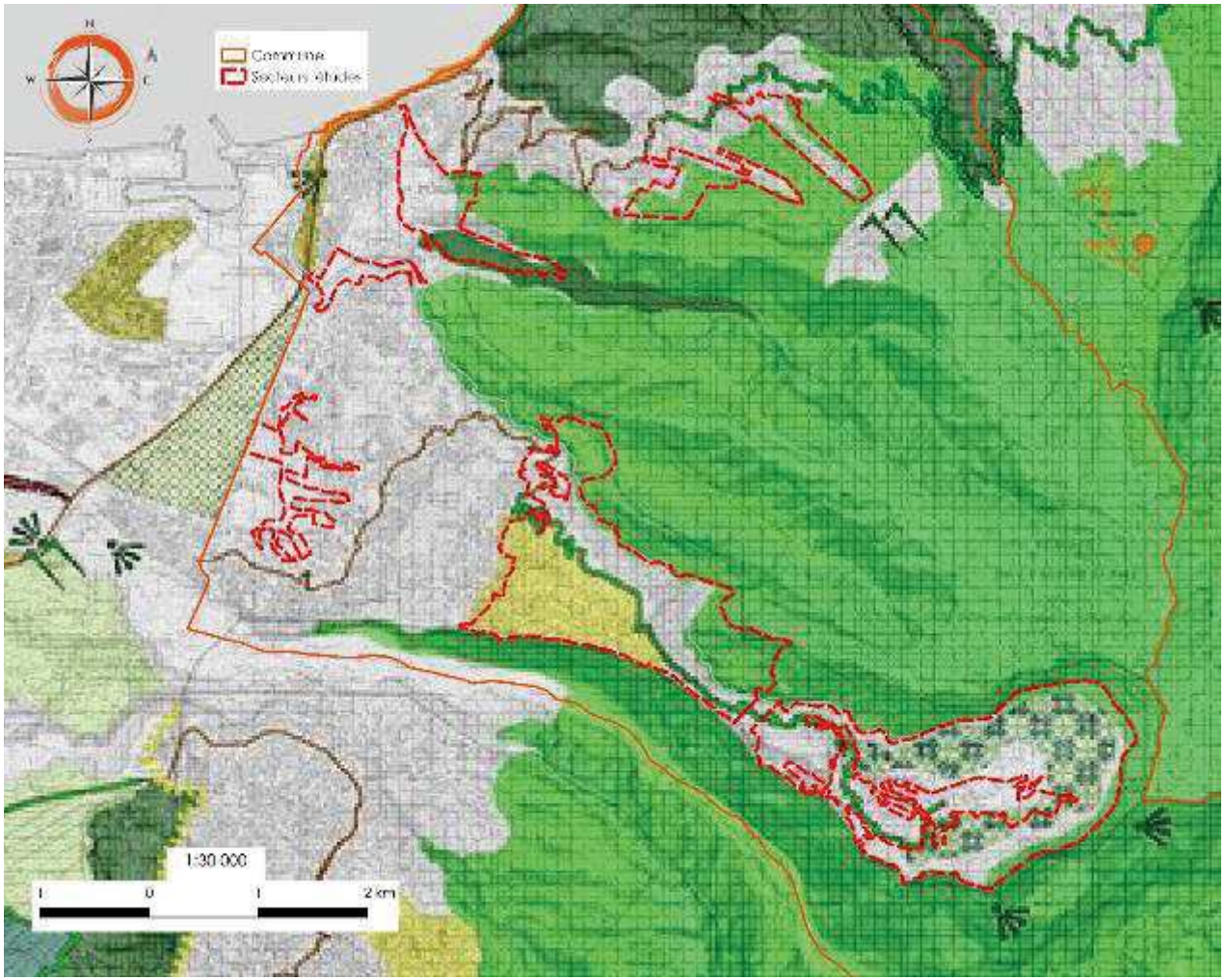
2.1.6 *Enjeux identifiés par l'Atlas des paysages sur le périmètre d'études*

L'Atlas des paysages de La Réunion de 2013, réalisé pour le Département par l'Agence Folléa-Gautier, identifie les enjeux suivants **de préservation et de mise en valeur**, **de réhabilitation et de création** concernant les secteurs du périmètre d'études :

- Pour les espaces agricoles :
  - Paysages agricoles mités par l'urbanisation diffuse sur le Plateau Sainte-Thérèse.
  - Paysages agricoles des cultures maraîchères de Dos d'Ane.
- Pour le paysage :
  - La préservation des ouvertures visuelles sur le grand paysage de la RD1 qui monte à Dos d'Ane.
  - La préservation des ouvertures visuelles de la RD41 et la réhabilitation de ses abords dégradés (Ravine à Malheur).
- Pour les espaces naturels :
  - La valorisation de la Ravine des Lataniers
  - La préservation des paysages naturels des pentes (brandes, forêts) sur la Ravine La Fleur.



Carte 36 : analyse critique et enjeux (Atlas des paysages de La Réunion)

2.2 Comprendre le périmètre d'études et ses secteurs

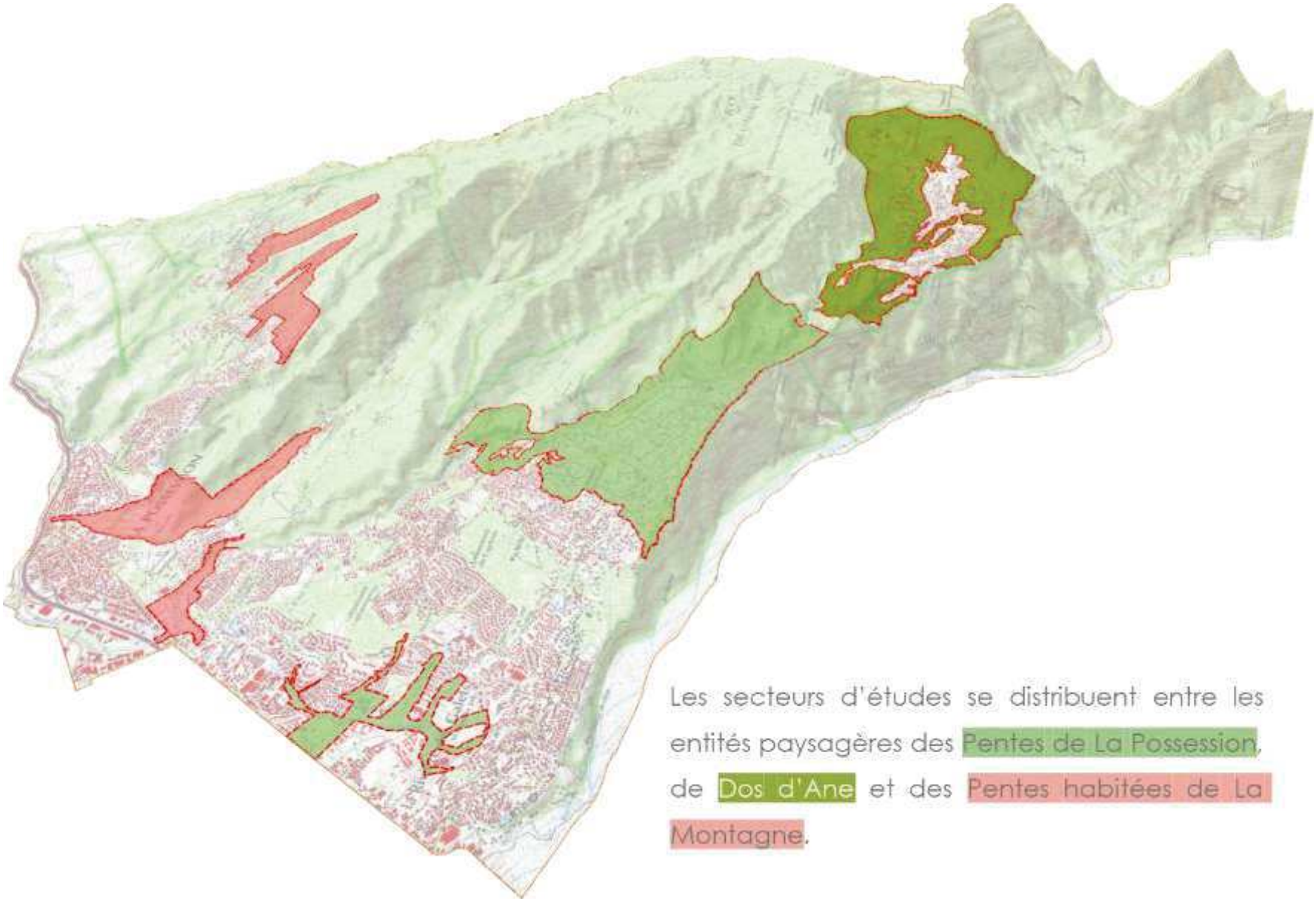
2.2.1 Le périmètre d'études au sein du territoire communal

Secteur	Ilots	Superficie (ha)
Ravine Bathalzar		37.02
Coeur de ville	Ravine à Marquet	17.4
Coeur de ville	Parc Rosthon et Chemin des Lataniers	68.06
Ravine à Malheur	Ravine La Fleur	43.71
Ravine à Malheur	Chemin de la Ferme avicole	34.33
Plateau Ste Thérèse et ilets Lautret et Solitude		302.48
Dos d'Ane		317.73
	Total =	821

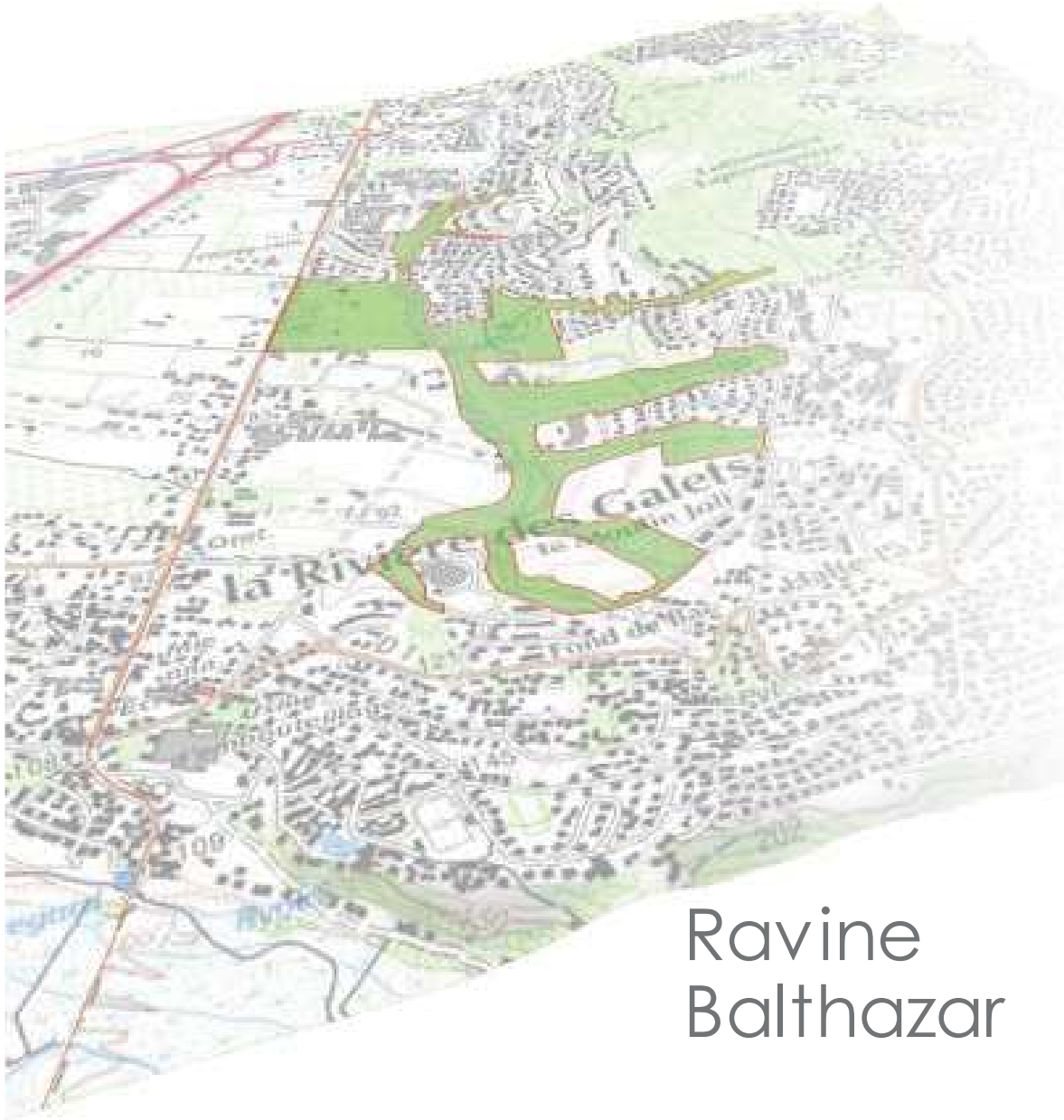
Le périmètre d'études (821 ha) se réparti en 5 secteurs et 7 ilots.

Il couvre 7% du territoire communal (11.863 ha) et 7,5% des espaces agricoles et naturels ; ces derniers couvrant 96% du territoire communal (10.500 ha) essentiellement sur Mafate. Les espaces agricoles (420 ha) ne couvrent que 3,5% du territoire communal.

2.2.2 Un périmètre sur trois entités paysagères



2.2.3 Les 5 secteurs d'études et leur dynamique d'évolution



Ravine Balthazar

Le secteur d'études de la Ravine Balthazar (37 ha) étire un tronçon en milieu urbain avec une grappe de ravines secondaires intermittentes et 2 replats dont la Cocoteraie, en continuité du triangle agricole restant du Port.

L'agriculture s'y annonce relictuelle avec le Domaine de la Cocoteraie composé de trois demeures devenues résidentielles dont les portails marquent les entrées. La vocation agricole s'échappe, les enjeux se concentrent sur les continuités écologiques des lits et des ripisylves.

Les lits enrochés sont pour l'essentiel corsetés par les constructions et cabanes sur leurs berges sans aucune échappée.

Galaxy S22
Galaxy S22

Cœur de Ville

Le secteur d'études du Cœur de Ville est composé de 2 ilots :

- La Ravine à Marquet et terrains riverains.
- Le Parc Rosthon, comprenant une ancienne carrière, et la Grande Ravine des Lataniers.

La Ravine à Marquet conserve une continuité avec les espaces naturels en amont. Les terrains riverains sont en friches. Par ailleurs elle présente une confluence à cet endroit avec la Ravine Balthazar très urbaine.

Le Parc Rosthon, au passé agricole et aménagé en parc urbain très fréquenté, et Grande Ravine des Lataniers en amont, proposent une réelle opportunité en Cœur de Ville de promenade et de découverte.

Les abords même du Parc sont déqualifiés et peu lisibles.

Des constructions sont groupées en amont et en rive gauche de la Ravine de Lataniers dont les berges et le lit sont délaissées.

Galaxy S22

Cœur de Ville : le mail tropical

Le secteur d'études du Cœur de Ville est concerné par le projet ambitieux et innovant du mail tropical qui relie la Ravine à Marquet et le Parc Rosthon. Le projet s'est engagé en 2013 avec une date de livraison prévue en 2026.

Si la problématique du secteur est urbaine, et non périurbaine, et recours à des outils de planification et opérationnels spécifiques, la question de la relation avec un PAEN aux portes du Cœur de Ville mérite d'être posée notamment en termes de continuités écologiques voire altermodales.

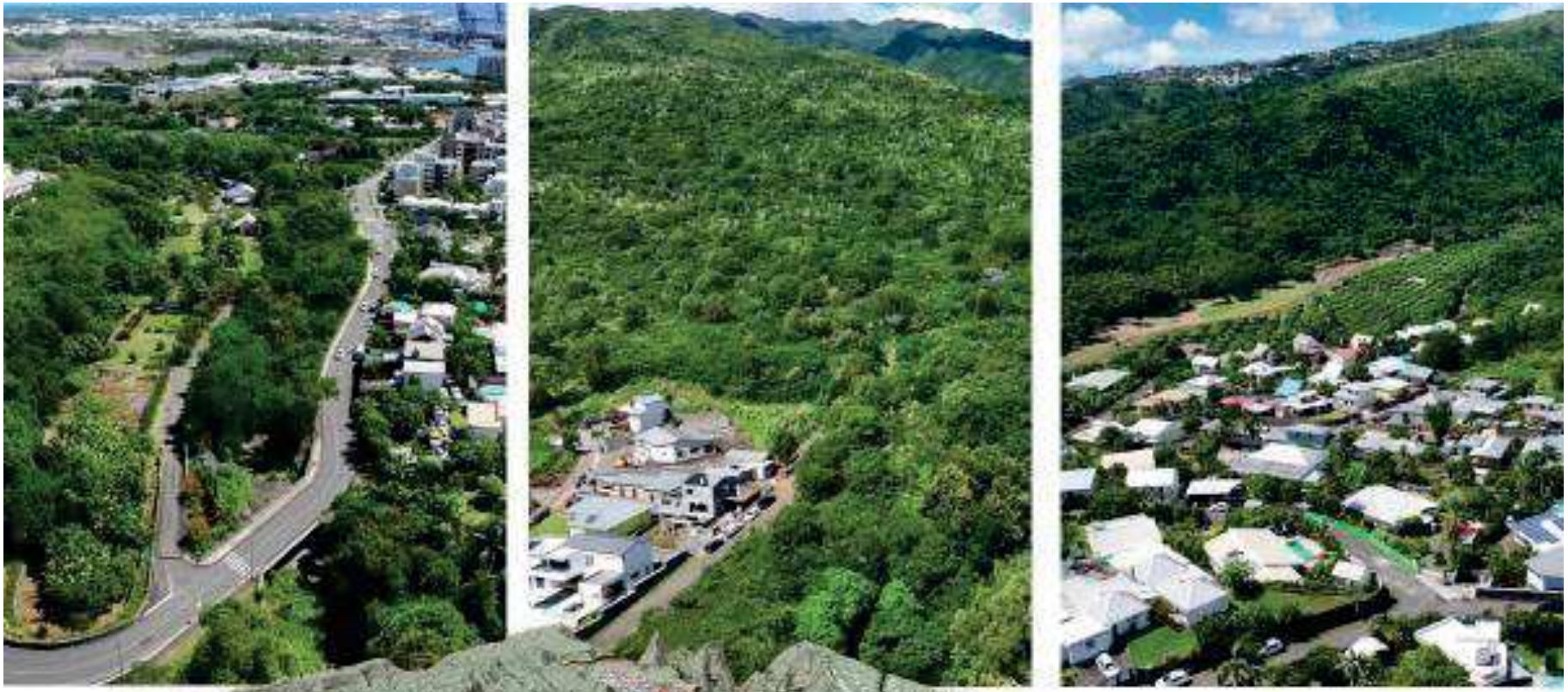
Cœur de ville est une opération d'aménagement ambitieuse qui a pour objectif de doter la commune de La Possession d'un nouveau centre-ville, bâti dans une perspective de long terme, durable et exemplaire, pour satisfaire les besoins croissants d'une augmentation de population continue et permettre d'accueillir à terme plus de 5000 nouveaux habitants.

Par ce projet, la commune de La Possession souhaite s'affirmer comme la ville durable réunionnaise de demain, à travers un aménagement répondant aux exigences de qualité environnementale, urbaine et territoriale élevées.

Un des principes est de concilier urbanité, mixité sociale et fonctionnelle, ainsi que les nouveaux modes de déplacement et les nouveaux outils numériques pour partager avec les habitants une nouvelle manière de vivre la ville.

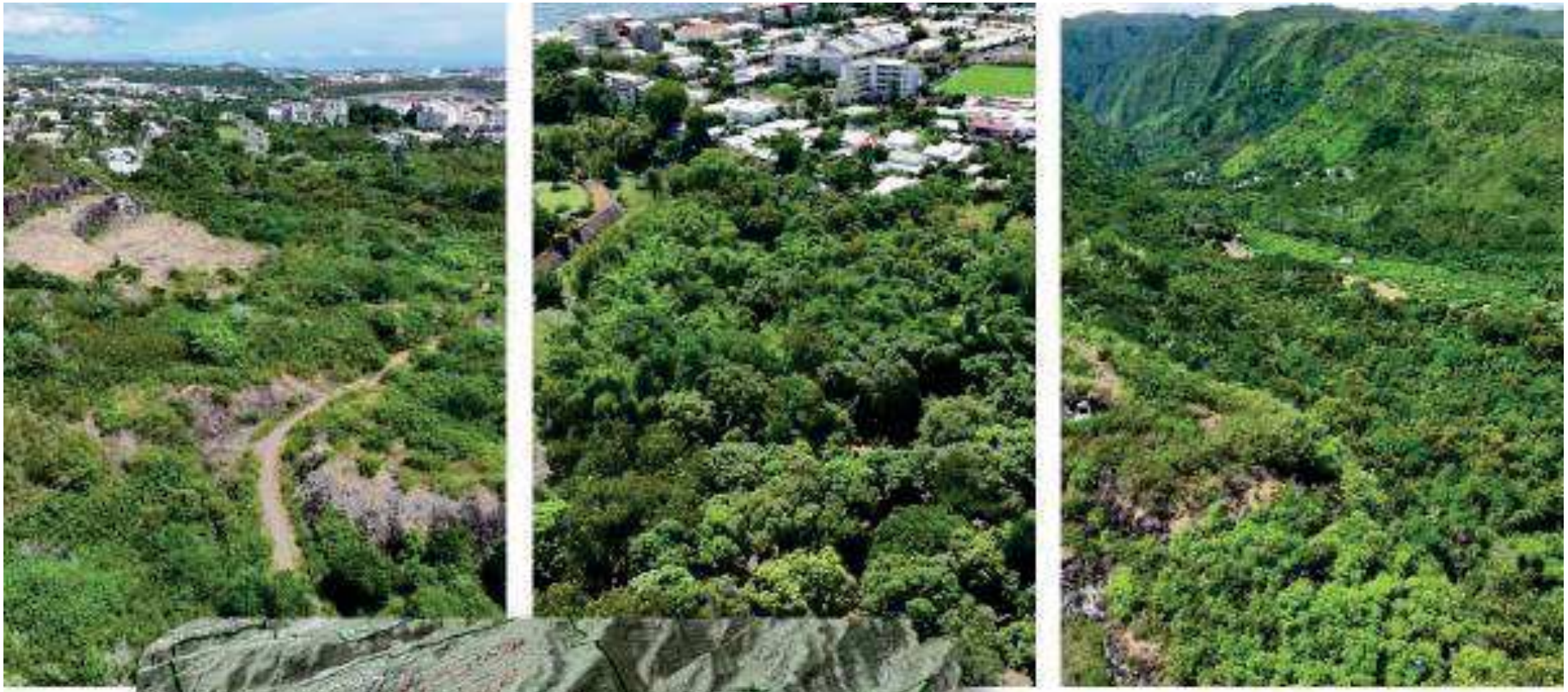
Toute l'ambition de ce projet est d'urbaniser dans un contexte insulaire et tropical en privilégiant des solutions innovantes et adaptées au milieu pour équilibrer la ville et ses habitants...

https://franceviledurable.fr/realisations/ecoquartier-coeur-de-ville-la-possession/



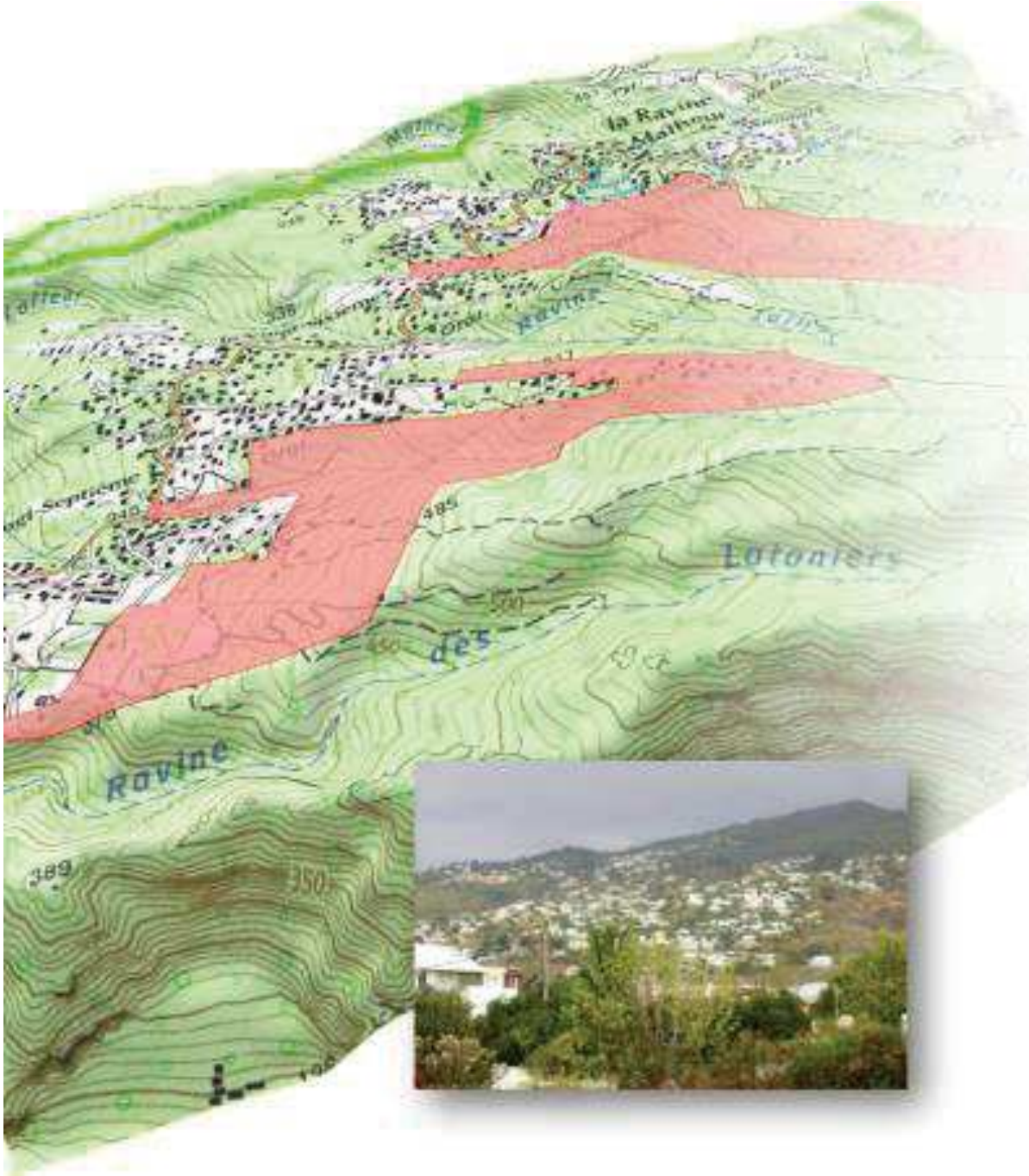
Le secteur de la Ravine à Marquet présente un corridor tenu reliant le Cœur aux Portes de la Ville et au-delà une amorce vers le massif boisé de la Roche Ecrite.

Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion



Le secteur du Parc Rosthon et de la Ravine des Lataniers offre une coulée verte puissante du Cœur de Ville vers les Hauts, déjà consacrée par l'espace du Parc.

Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion

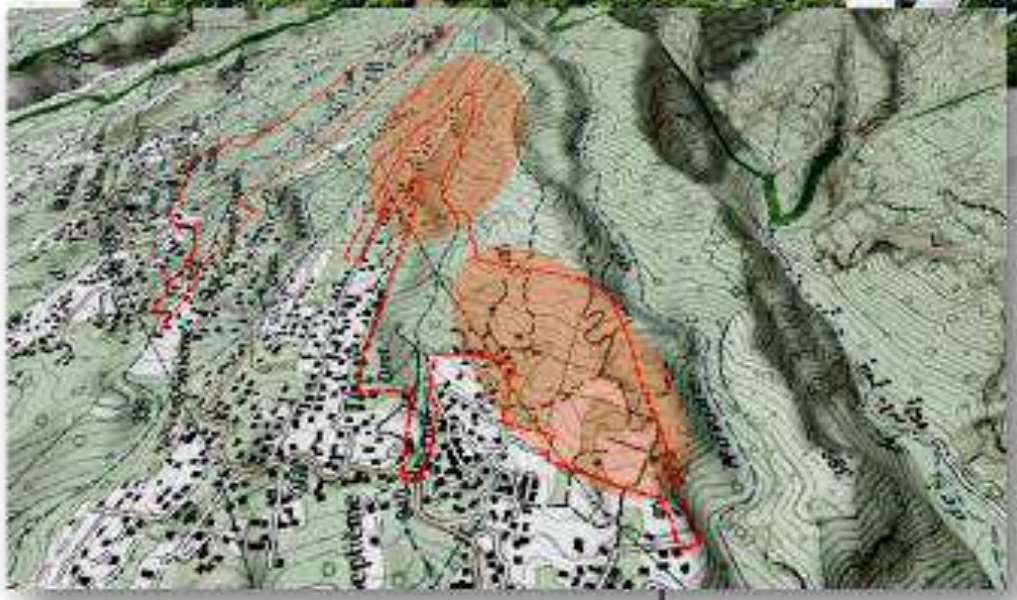


Ravine à Malheur

Le secteur d'études de La Ravine à Malheur comprend 2 îlots :

- La Ravine La Fleur :
  - Très mitée par des constructions qui s'égrènent le long du Chemin Le Breton et quasi inaccessible en voiture.
  - La partie sud est en voie de cabanisation.
- Le Chemin de la Ferme avicole qui aboutit à un élevage.

A noter que la partie urbanisée de la Ravine Lafleur (hors secteurs d'études) produit un paysage urbain oppressant renforcé par les vues sur le Port sans ouvertures de respiration sur des paysages végétalisés.



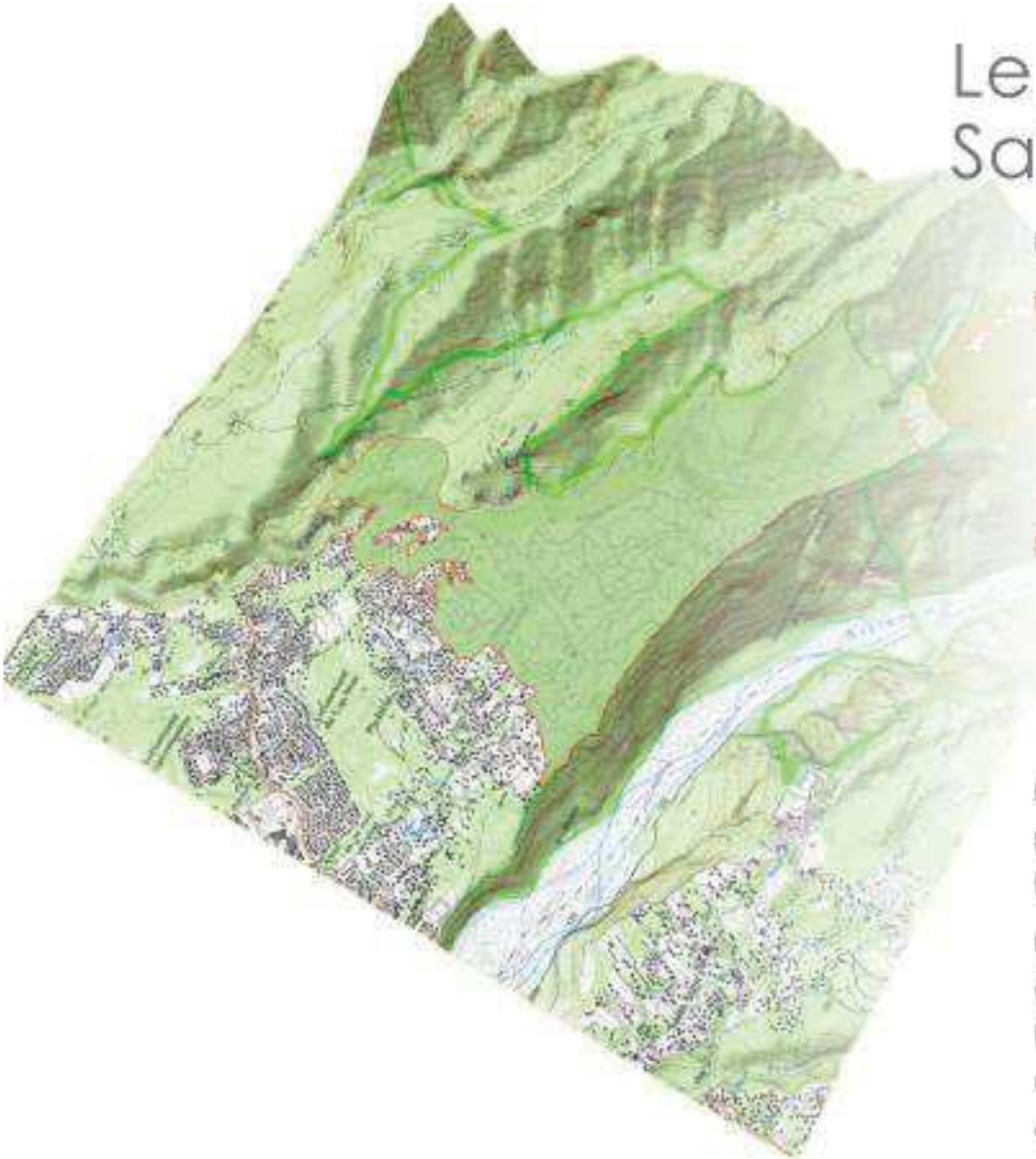
La Ravine La Fleur subit :

- Une urbanisation au « coup par coup », non agricole pour l'essentiel, et hors zone urbanisée sur la croupe.
- Une cabanisation en partie sud, objet d'un programme communal de résorption des constructions illégales.

Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion

Le secteur du Chemin de la Ferme avicole est uniquement occupé par l'exploitation qui dispose ses bâtiments en épis le long du chemin qui traverse le vallon et ses reliefs boisés.

Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion



Le Plateau Sainte-Thérèse

Le secteur d'études est composé :

- Du Plateau lui-même qui se hisse sur les hauteurs urbaines de Pichette entre les remparts de la Rivière des Galets et la Ravine à Marquet.
- Et du vallon où coule la Ravine à Marquet en contrebas du plateau et sur la pente de laquelle s'accrochent les deux îlets Lautret et Solitude.

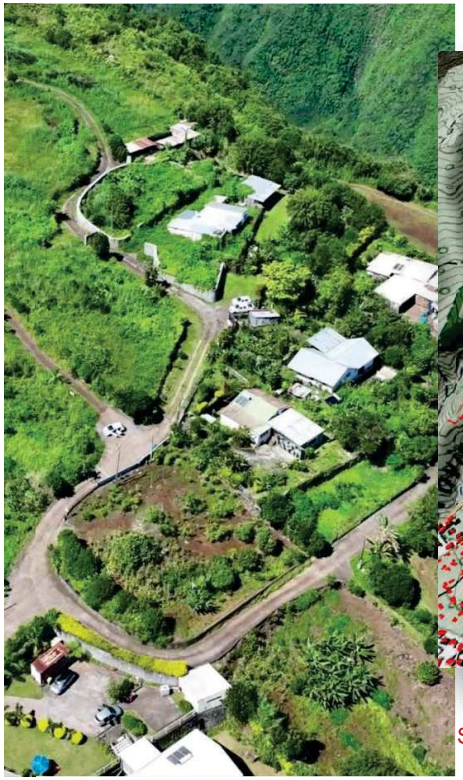
La friche le dispute à la canne sur le plateau, canne conduite en sec et la seule qui reste sur la Commune.

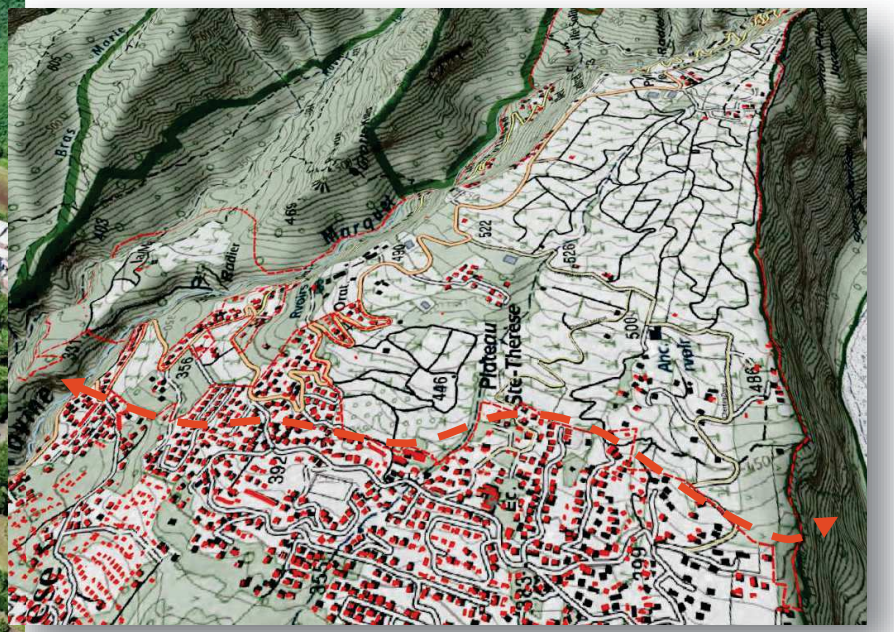
Le vallon de la Ravine à Marquet, exempt d'espace agricole, hors l'îlot du Domaine de La Mare, offre une végétation boisée et luxuriante ceriant les havres des îlets habités.

Le Plateau est parcouru par la D1 qui monte à Dos d'Ane et le long de laquelle s'égrènent des habitations.

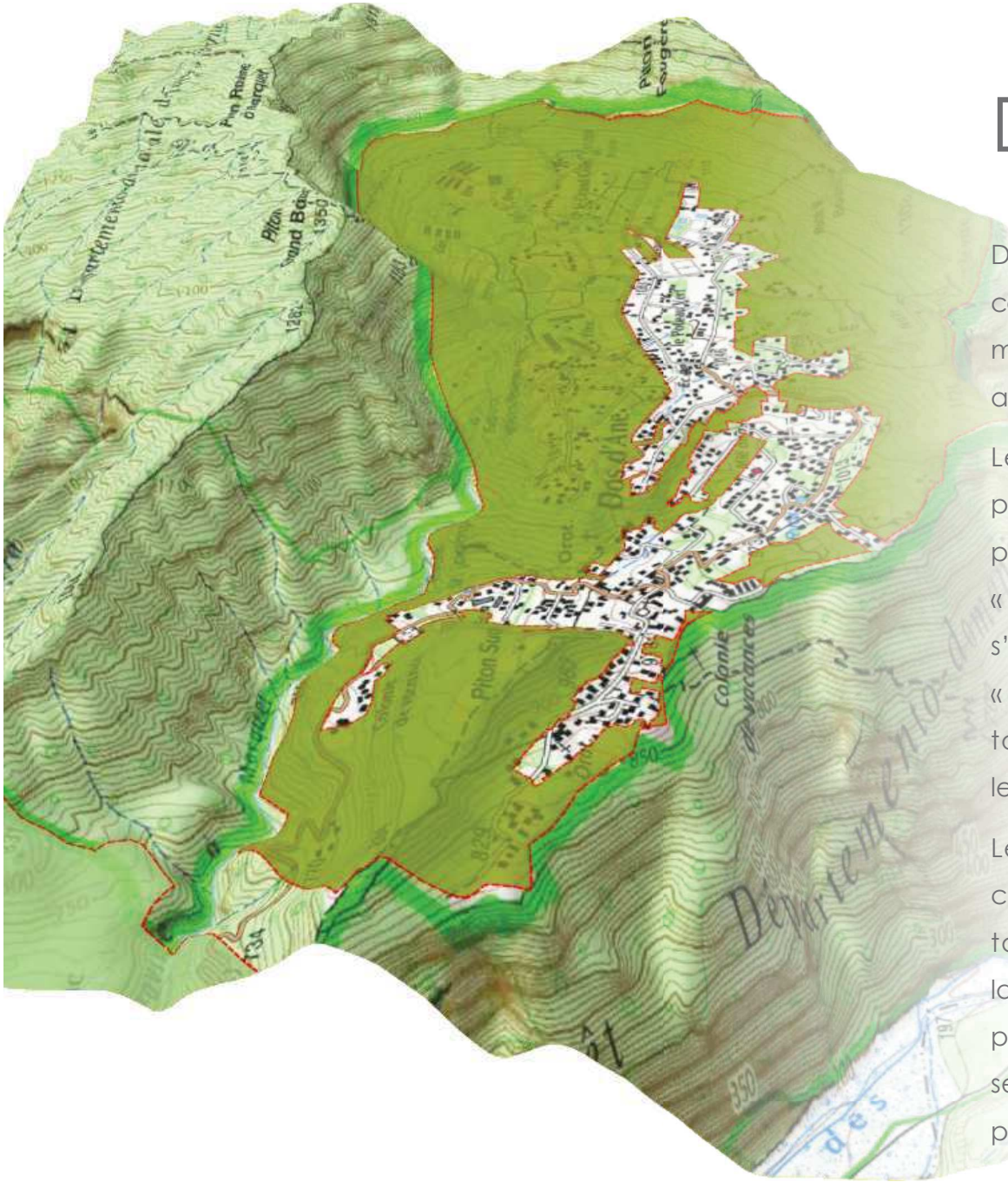
Mais des constructions isolées ou en grappes, et autres occupations non agricoles s'éparpillent aussi sur le Plateau et dépassent le front urbain menaçant de Pichette.

Le groupe d'habitations du Chemin Heurtin non identifié comme Secteur Déjà Urbanisé et appelé à être dans le PAEN.





Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion

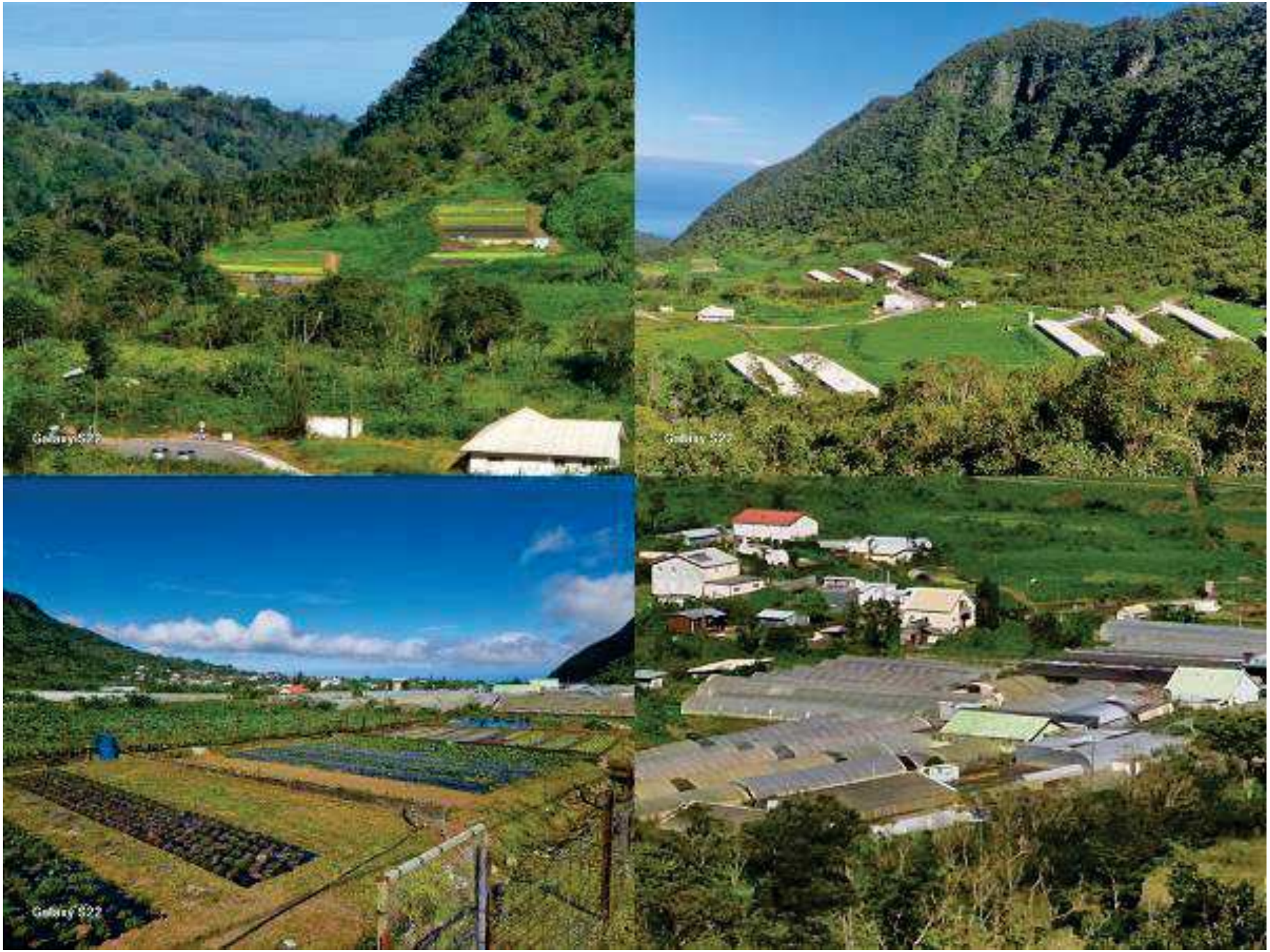


Dos d'Ane

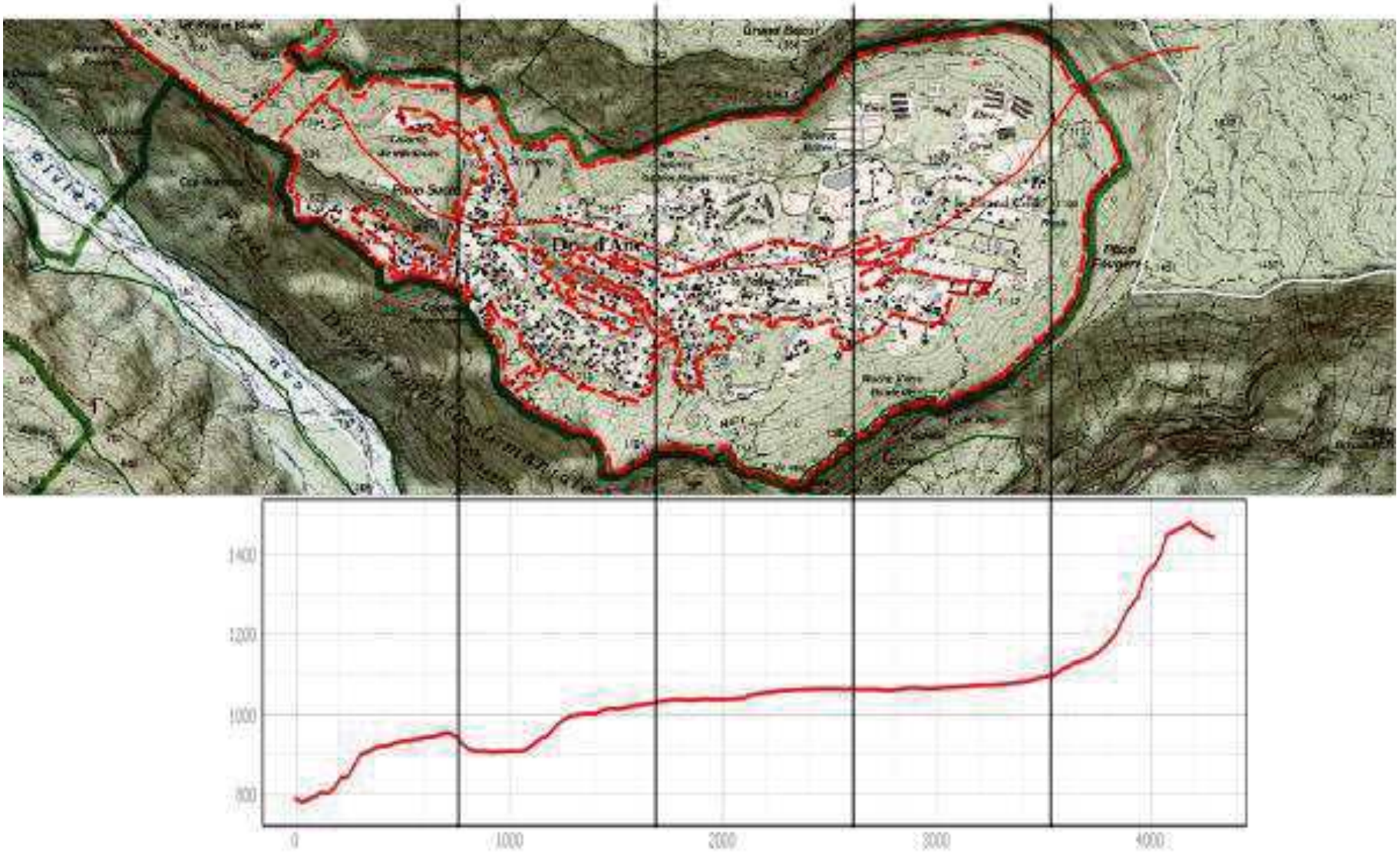
Dos d'Ane se love sur un replat cerné par les remparts boisés qui mènent à la Roche Ecrite et perché au-dessus du Cirque de Mafate.

Le secteur d'études de Dos d'Ane peut être qualifié d'emblée comme périurbain villageois. Campagne et « Village » forment un duo qui s'entre-mêlent intimement. Le « village » est à l'origine agricole et toujours de « changement d'air » sur les Hauts.

Les parcelles maraichères en plein champ et sous-abris forment un tapis de mosaïque auquel répond la structure singulière de la poussinière la « Couvée d'Or » avec ses bâtiments disposés au sein du périmètre de l'exploitation.


Galaxy S22
Galaxy S22
Galaxy S22

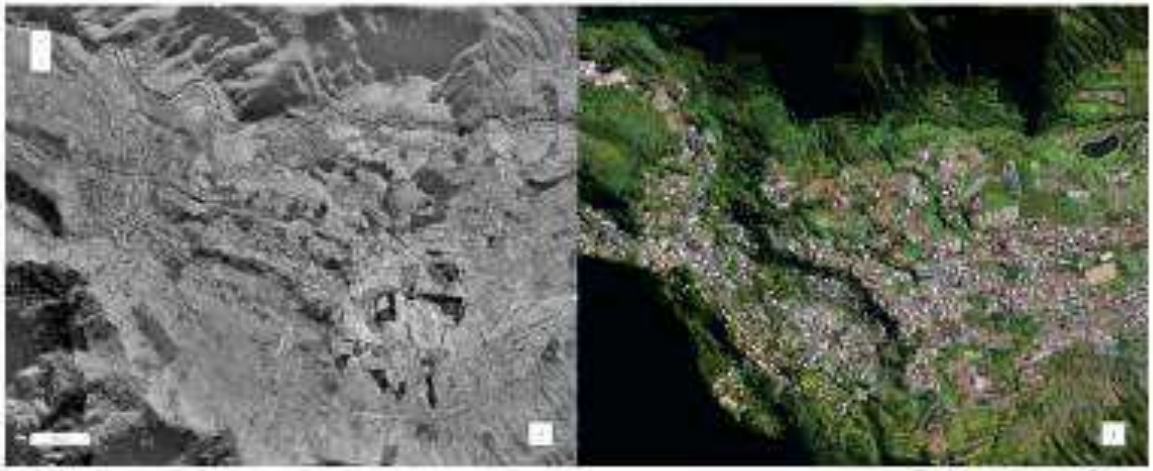
Le profil sur Dos d'Ane qui suit le transect en rouge, montre un plateau ascendant après le léger repli en contrebas de Piton Sucre et avant la brusque montée des remparts.



Le « Village » de Dos d'Ane est dépourvu de centralité. La ramification de l'urbanisation le long des chemins agricoles devenues allées et impasses, s'est densifiée : cazes agricoles puis de « changement d'air » pour aboutir à la résidentialisation actuelle.

L'absence de centralité historique, l'imbrication entre parcelles cultivées et construites, ne produisent pas une enveloppe urbaine aux limites lisibles.

Un semblant de centralité s'esquisse autour du commerce au départ de deux boucles viaires structurées à partir de la D1.

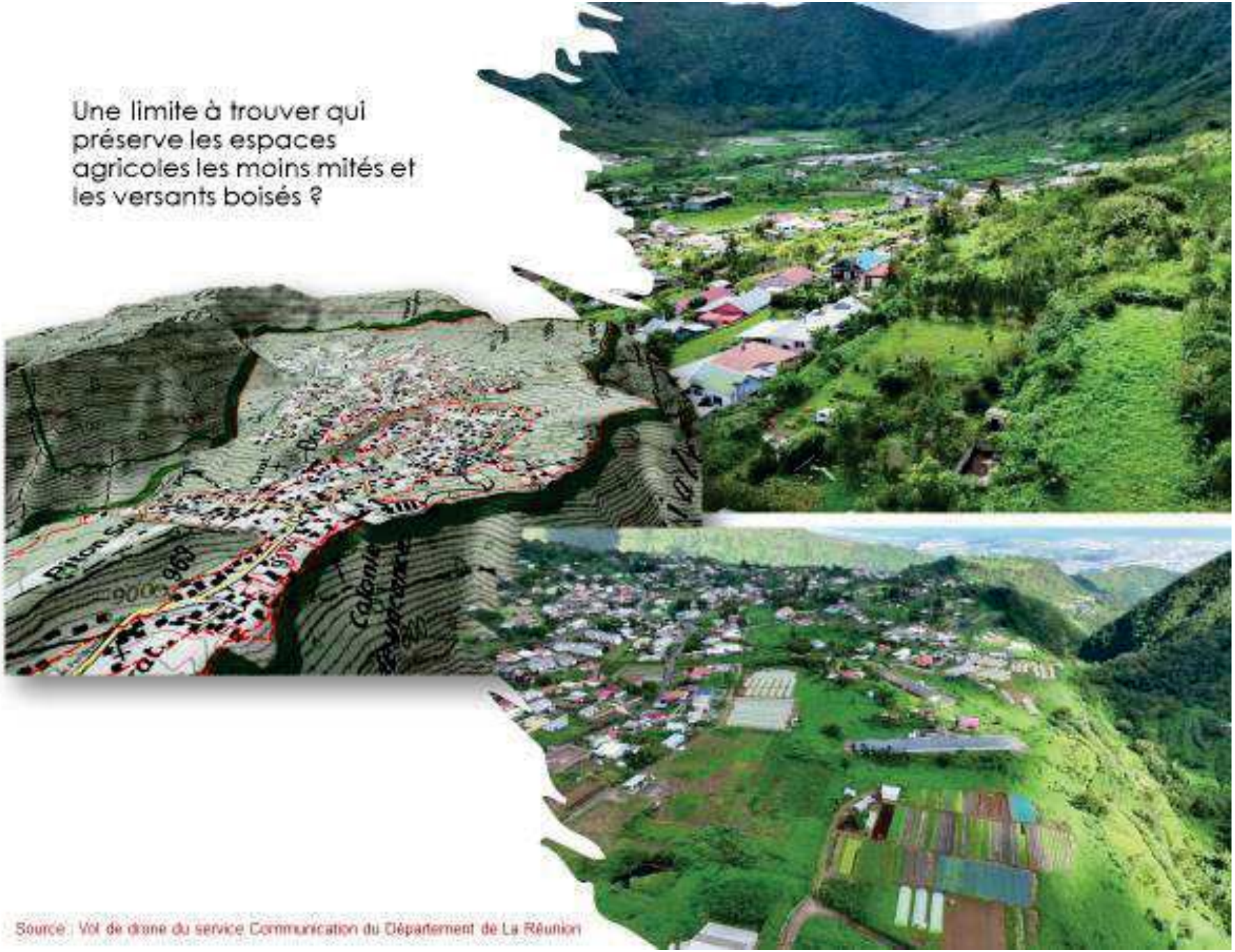


Piton Sucre, aujourd'hui en friche, s'élève comme une sentinelle veillant du haut de ses 800 m sur l'entrée de Dos d'Ane et des premières urbanisations.

L'imbrication du bâti et du cultivé se développe sur le plateau.

La zone agricole très mitée à l'est de l'Allée des Galets Ronds et au nord de l'Allée Bergeret interroge.

Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion


Une limite à trouver qui préserve les espaces agricoles les moins mités et les versants boisés ?
Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion

2.3 Occupation et utilisation du sol

2.3.1 Exposé de la la méthode retenue

La parcelle cadastrale, Unité Minimale de Collecte souhaitable ?

Pour une occupation du sol à très grande échelle, la parcelle cadastrale pourrait être l'Unité Minimale de Collecte (UMC), La parcelle est la géométrie la plus fiable et pérenne. Elle correspond à une unité juridique, la plus fréquemment fonctionnelle, constitutive d'un terroir (même type de cultures, de sols et de climats).

La géométrie peut être découpée en unités inférieures : unités culturales plus petite, partie boisée (ravines), etc…

Le découpage entre différentes occupations du sol est laissé à l'appréciation terrain en retenant l'occupation la plus étendue ou déterminante fonctionnellement comme :

- Maraîchage sous abris avec des abords importants.
- Sol artificialisé, et a fortiori construit, sur une superficie minoritaire de la parcelle.

Il s'agit dans ce cas de réaliser une photo-interprétation directement à partir de photos aériennes suffisamment récentes.

Mais le cadastre sur la Commune, en particulier sur Dos d'Ane, souffre d'un décalage trop important par rapport aux orthophotoplans permettant de l'utiliser.

Pour une nomenclature partagée

La connaissance de l'occupation du sol participe étroitement à la compréhension des dynamiques territoriales et doit être partagée avec les acteurs de terrain pour les besoins de la concertation puis de l'action.

A cet effet, une nomenclature simple, devenant une typologie présentant à la fois couvertures et usages, est préférable à une double nomenclature scientifique pour l'appropriation par les acteurs de terrain.

Le choix a été fait pour les secteurs d'études de La Possession :

- D'utiliser le 3ème niveau développé de la nomenclature CIRAD[19] pour La Réunion.
- D'élargir l'acception de classes (couverture et/ou usage) plutôt que d'en ajouter pour garder la possibilité de comparaisons dans le temps et l'espace.

La légende reprend le code couleur CIRAD.

- Canne à sucre
- Prairie pâturée
- Prairie fauchée
- Autre culture maraîchère
- Ananas
- Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)
- Culture sous serre ou sous ombrage
- Verger d'agrumes
- Verger de letchis et ou longanis
- Verger de manguiers
- Plantation de cocotiers
- Plantation de bananiers
- Forêt et fourré de montagne
- Autre végétation arborée
- Plantation forestière
- Végétation altimontaine
- Lande de rempart
- Savane herbacée de basse altitude
- Végétation arbustive
- Massif de vigne maronne
- Végétation naturelle sur coulée de lave
- Rocher et sol sans ou avec peu de végétation
- Ombre due au relief
- Marais
- Surface en eau
- Surface bâtie
- Panneau photovoltaïque
- Route et parking
- Friche

[19] https://aware.cirad.fr/layers/geonode:OS_2021_SPOT_32740

Conjuguer terrain et photo-interprétation

Le choix a été fait pour les secteurs d'études de La Possession d'utiliser également la couche d'occupation du sol à La Réunion (2021; Spot6-7) du CIRAD et de procéder à des corrections de classe et/ou géométriques à partir de repérage terrain, de vols de drone effectué par le Département et de la dernière édition de la BD ORTHO de l'IGN de janvier 2022 pour La Réunion.

Le repérage terrain est essentiel pour une photo-interprétation pertinente. Les besoins sont de connaitre finement le territoire et de participer à l'analyse détaillée.

Nous développons ci-après les choix qui sont opérés pour corriger les données CIRAD. Il est entendu que la correction porte sur les superficies significatives supérieures à un are et ne prétend pas à l'exactitude. Les données corrigées pourront faire l'objet d'autres corrections collaboratives.

Les couvertures d'occupation du sol sont suivies de leur **code** de nomenclature.

Espaces agricoles

Ces occupations sont par nature anthropiques.

L'occupation **Canne à sucre 1**, exclusivement présente sur le Plateau Sainte Thérèse. Elle fait l'objet d'une probable erreur d'interprétation sur les autres secteurs dans les données CIRAD car elle n'y a pas été repérée.

Photo 3 : canne à sucre sur le Plateau

Les occupations **Verger d'agrumes 10**, **de letchi et ou longani 11**, et **Plantation de bananes 14**, non repérées sur les secteurs d'études mais dans les données CIRAD, sont en partie corrigées. Il y a peu de superficies et sur de très petites unités qui laisse à penser à une erreur probable d'interprétation.

Une seule **Plantation de cocotiers 13** vue sur le secteur de La Ravine Balthazar couvre 7 ha.

Photo 4 : la plantation de cocotiers

Un seul **Verger de manguiers 12**, vu également, sur Le Chemin des Lataniers couvre 4,8 ha.

Photo 5 : le verger de manguiers

Les **Prairie pâturée 3** ou **fauchée 4** n'ont pas été vues sur le terrain et il semble y avoir une erreur manifeste d'interprétation. Il n(il n'y a pas de correspondance avec une autre occupation du sol rendant aléatoire une correction automatique ; la correction a été faite cas par cas.

Les **Autres cultures maraîchères 5** regroupent toutes les cultures maraîchères plein champ classiques, très présentes à Dos d'Ane en particulier pour la salade.

Photo 6 : autres cultures maraichères

L'acception de cette classe est élargie pour éviter d'en créer une et désigne aussi :

- Des Jardins d'agréments, attenants à des habitations, ou à structure complexe présents sur la Ravine à Marquet (centre de formation).

Photo 7 : jardins à structure complexe

- Des potagers, vu par exemple sur le Plateau Sainte Thérèse et attenants également à une habitation.

Photo 8 : potager et jardin d'agréments

L'occupation **Culture sous serre ou sous ombrage 9** est corrigée pour lever l'erreur d'interprétation avec **Surface bâtie 25**, isolée ou groupée.

Photos 9 : culture sous serre et surface bâtie

A considérer dans l'espace agricole, la **Friche 200** est difficile à appréhender. Elle évolue très vite en boisement en pays tropicaux notamment. La friche est minorée et répond à la présence de ligneux. Elle peut être confondue avec l'occupation **Végétation arbustive 21** dans les espaces non cultivés.

Photos 10 : friche

La friche peut cacher des fonctions qui fera qu'elle sera plutôt une terre sous exploitée.

Ce serait le cas avec l'occupation **Massif de vignes maronne 22** (Rubus alceifolius), ronce envahissante, très présente sur Dos d'Ane et qui semble en expansion très forte dans les espaces agricoles comme forestiers.

Photos 11 : l'envahissante vigne marronne

Une occupation du sol bien identifiée sur deux secteurs, Dos d'Ane (la « Couvée d'Or » et le chemin de la ferme avicole, est celle des élevages de volailles. De grands bâtiments sont disposés en grappes ou en épis au sein d'un espace non cultivé et peu entretenu, clôturé pour établir un cordon sanitaire.

Photo 12 : la couvée d'Or

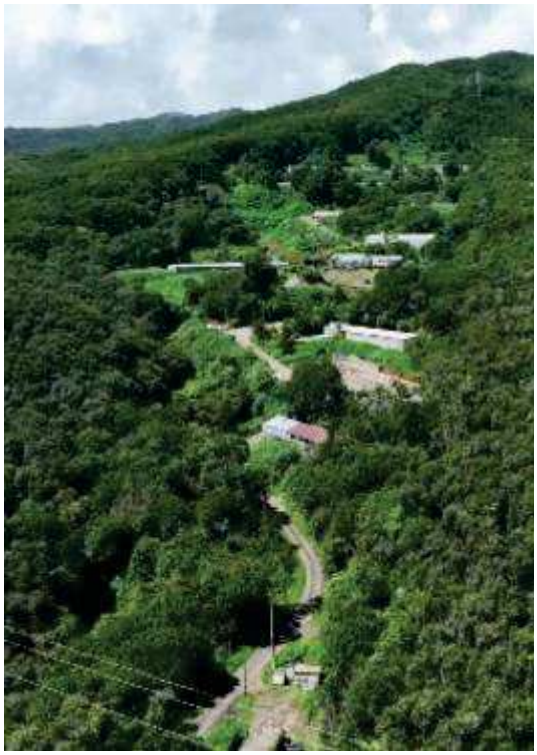


Photo 13 : la ferme avicole

Seuls les bâtiments restent classés en **Surface bâtie 25** comme les autres bâtiments agricoles (élevage, hangar). L'acception de la classe Surface bâtie est élargie à l'usage **élevage**. La distinction au besoin est aisée par l'emprise et la localisation du bâtiment.

Espaces naturels et forestiers

Les espaces boisés regroupent les couvertures **Forêts et fourrés de montagne 15**, **Autre végétation arborée 16**, et **Plantation forestière 17**. Ces différentes occupations, difficilement discernables entre elles, ne sont pas corrigées et sont globalement correctement localisées.

Photo 14 : espaces boisés

Néanmoins l'occupation **Végétation arborée** a fait l'objet d'une redistribution corrective de diverses autres occupations. C'est un véritable couvert forestier qui se développe sur et autour des secteurs d'études, continuum plus connecté et matriciel que les boisements rivulaires des ravines.

Les occupations **Végétation altimontaine 18**, **Lande de rempart 19**, **Végétation arbustive 21**, **Massif de vigne marronne 22** et **Végétation naturelles sur coulée de lave 23** sont considérées lande et savane. Ces classes, difficilement discernables entre elles, ne sont pas corrigées et sont globalement correctement localisées.

Seule la classe **Savane herbacée de basse altitude 20**, erreur probable d'interprétation sur dos d'âne est reclassée dans diverses autres occupations du sol lors de la saisie corrective au cas par cas

La couverture **Rocher et sol sans ou avec peu de végétation 24** est corrigée notamment au profit de la couverture **Surface en eau 27** repérée comme bassin d'irrigation.

Photo 15 : réserve d'eau à Dos d'Ane

Cette correction ne concerne pas la carrière du Parc Rosthon bien identifiée et bien qu'espace artificialisé.

Photo 16 : carrière du Parc Rosthon

Le **parc Rosthon**, qui comprend la carrière, offre une couverture essentiellement arborée avec une collection remarquable de manguier. Son usage est dédié à la promenade avec une forte fréquentation. Cet espace constitue une coupure à l'urbanisation. Dans ce cas précis l'acception de la classe est élargie à l'usage.

Photo 17 : Parc Rosthon

La classe **Ombre due au relief 25** est entièrement reclassée dans la classe Autre végétation arborée, environnante.

Espaces artificialisés

Enfin, les sols peuvent être artificialisés : réseau viaire, bassins hydrauliques, sols attenants à une habitation, agricole ou non agricole, ou construit (bâtiment d'élevage, habitation agricole ou construction non agricole) pouvant former un groupe d'habitations.

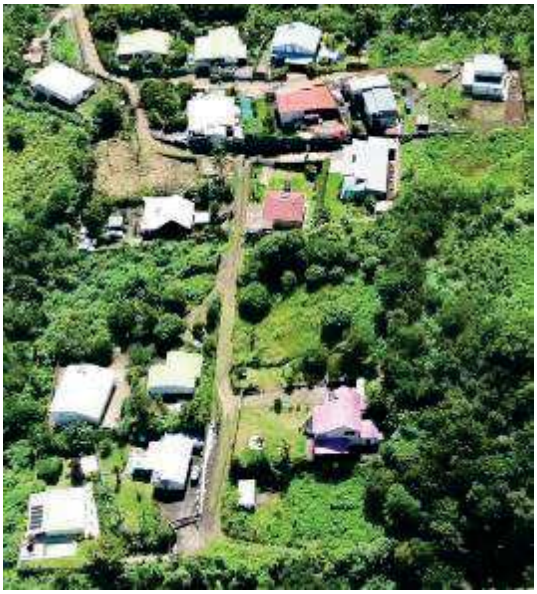


Photo 18 : groupe d'habitations

La classe **Route et parking 30**, recueille tous les sols artificialisés sauf les bassins et les constructions, ayant leur propre classe.

Photo 19 : sols artificialisés

Pour les sols construits en zone A ou N, la question sera de garder ou pas ce type d'espace dans le périmètre du PAEN.

2.3.2 Superficie et cartographie

Les superficies sont calculées pour chaque secteur du périmètre d'études.

Ravine Balthazar

La Ravine Balthazar confirme bien son caractère urbain avec une forte proportion de surface bâtie et de route et parking y compris les sols artificialisés.

Les 2/3 du secteur sont occupés par une couverture arborée, de savane herbacée ou de végétation arbustive. Il s'agit essentiellement de la végétation rivulaire de la Ravine.

En absence de parcelles cultivées, hormis la plantation de cocotier sur un espace devenu résidentiel, l'enjeu est essentiellement un enjeu de continuité écologique à l'intérieur du tissu urbain.

Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
1	Canne à sucre		
3	Prairie pâturée		
4	Prairie fauchée		
5	Autre culture maraîchère		
7	Ananas		
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)		
9	Culture sous serre ou sous ombrage		
10	Verger d'agrumes		
11	Verger de letchis et ou longanis		
12	Verger de manguiers		
13	Plantation de cocotiers	7,0	19%
14	Plantation de bananiers		
15	Forêt et fourré de montagne		
16	Autre végétation arborée	21,5	59%
17	Plantation forestière		
18	Végétation altimontaine		
19	Lande de rempart		
20	Savane herbacée de basse altitude	1,9	5%
21	Végétation arbustive	1,2	3%
22	Massif de vigne maronne		
23	Végétation naturelle sur coulée de lave		
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation		
25	Ombre due au relief		
26	Marais		
27	Surface en eau		
28	Surface bâtie	3,0	8%
29	Panneau photovoltaïque		
30	Route et parking	2,0	5%
200	Friche		0%
	Total =	36,5	100%

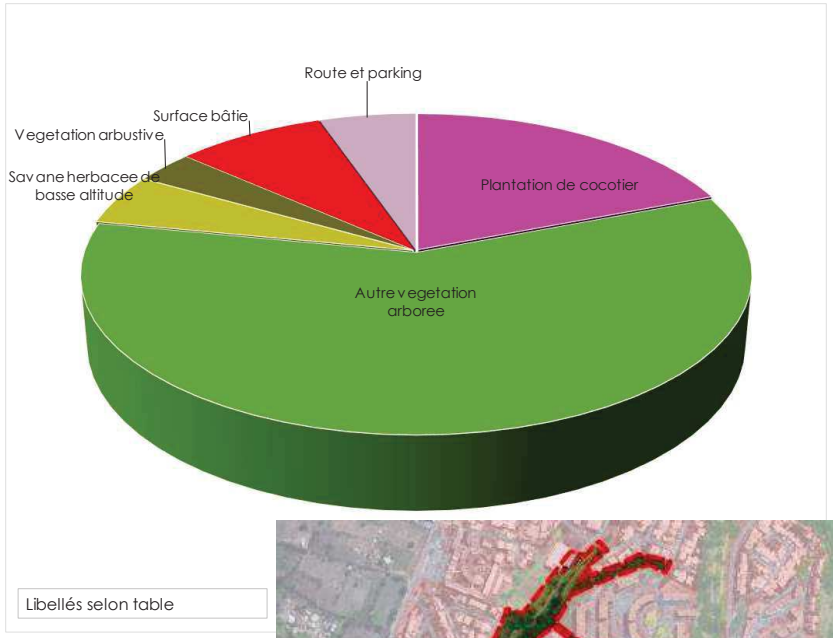
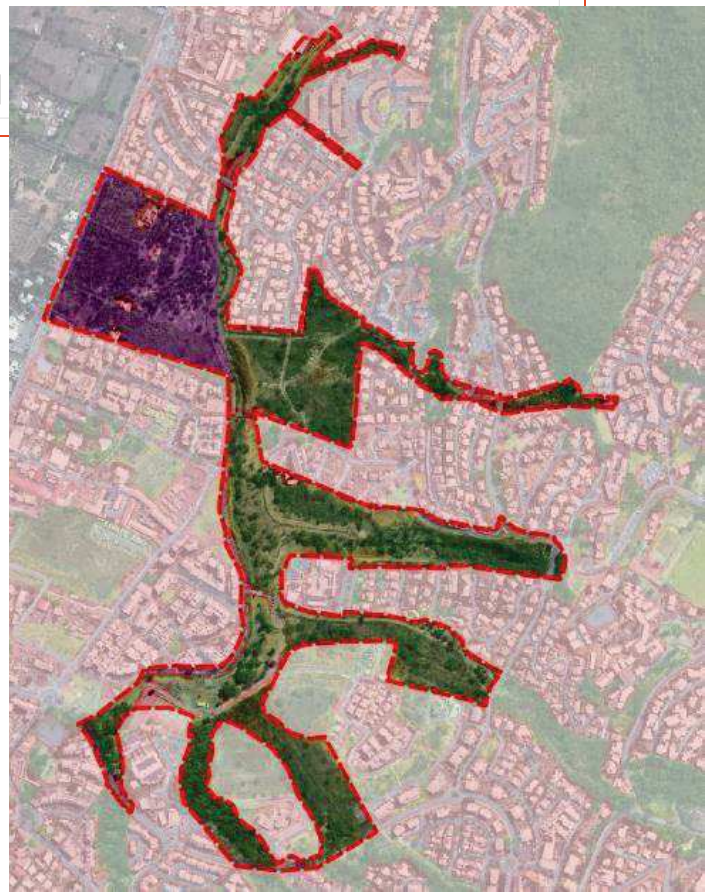


Figure 7 : OcSol Ravine Balthazar



Cœur de Ville

La Ravine à Marquet se distingue par une couverture pour moitié de végétation arborée rivulaire qui suit les ravines, à Marquet et Balthazar et leur confluence.

Friche et savane occupent le quart du secteur comme dans l'attente d'un déclassement et non une remise en culture.

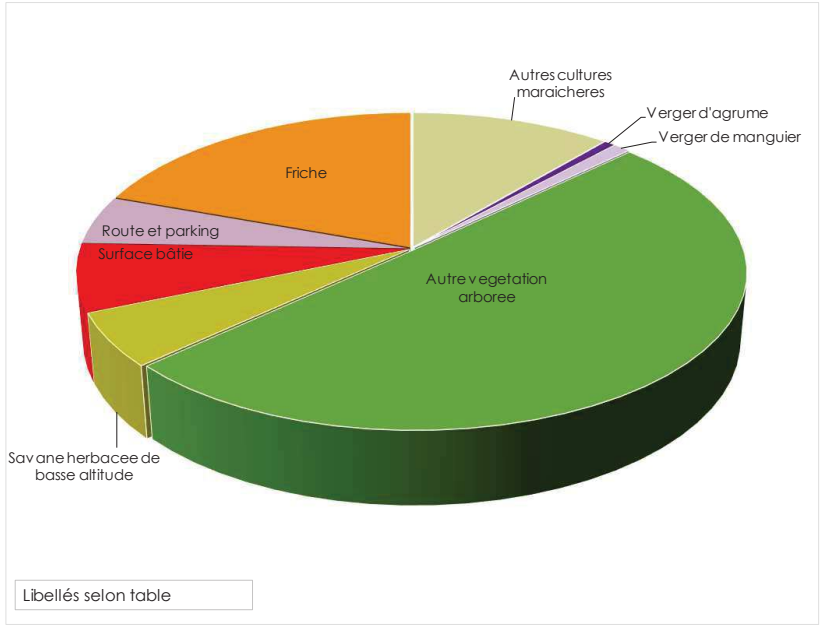
Les 11% en autres cultures maraîchères sont en fait dévolus à des jardins d'agréments attenant à des habitations non agricoles et qui tapissent le fond du vallon.

Enfin, les surfaces bâties, route et parking, consacrent au secteur son caractère plus urbain que périurbain en Cœur de Ville.

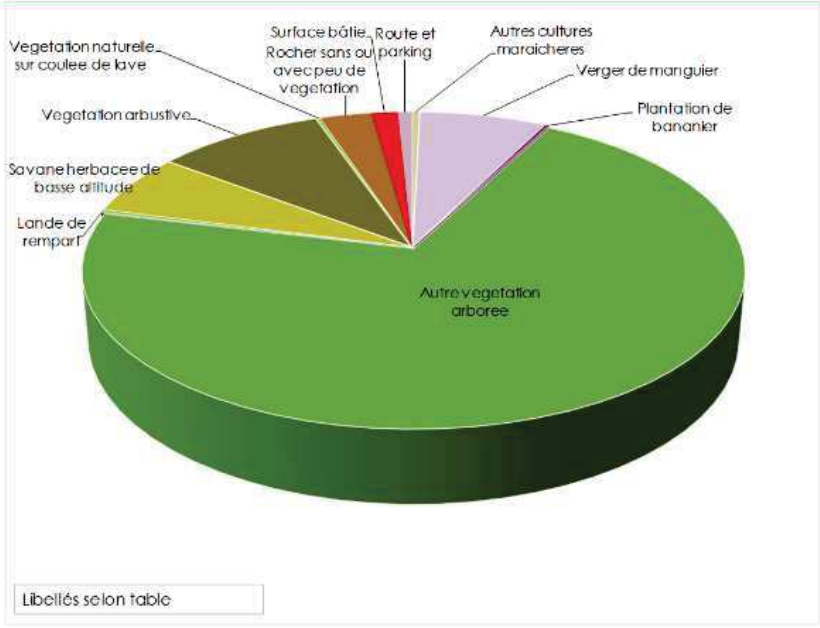
Le Parc Rosthon et le Chemin des lataniers s'affirment comme un espace naturel avec 90% de couverture arborée, de savanes et de végétation arbustive auxquels s'ajoute la carrière abandonnée. Le seul verger de manguiers de la Commune s'affirme autant comme un espace agricole qu'un espace récréatif et de loisirs.

Le secteur offre ainsi un espace de détente fort prisé, plus en Porte qu'en Cœur de ville reliant ce dernier au couvert forestier qui se développe en amont.

Code	Occupation du Sol – Libellé	Surface (ha)	%
1	Canne à sucre		
3	Prairie pâturée		
4	Prairie fauchée		
5	Autre culture maraîchère	1,9	11%
7	Ananas		
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)		
9	Culture sous serre ou sous ombrage		
10	Verger d'agrumes	0,1	1%
11	Verger de letchis et ou longanis		
12	Verger de manguiers	0,2	1%
13	Plantation de cocotiers		
14	Plantation de bananiers		
15	Forêt et fourré de montagne		
16	Autre végétation arborée	8,7	50%
17	Plantation forestière		
18	Végétation altimontaine		
19	Lande de rempart		
20	Savane herbacée de basse altitude	1,0	6%
21	Végétation arbustive		
22	Massif de vigne maronne		
23	Végétation naturelle sur coulée de lave		
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation		
25	Ombre due au relief		
26	Marais		
27	Surface en eau		
28	Surface bâtie	1,2	7%
29	Panneau photovoltaïque		
30	Route et parking	0,9	5%
200	Friche	3,4	
	Total =	17,4	100%



Code	Occupation du Sol – Libellé	Surface (ha)	%
1	Canne à sucre		
3	Prairie pâturée		
4	Prairie fauchée		
5	Autre culture maraîchère	0,3	0%
7	Ananas		
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)		
9	Culture sous serre ou sous ombrage		
10	Verger d'agrumes		
11	Verger de letchis et ou longanis		
12	Verger de manguiers	4,8	7%
13	Plantation de cocotiers		
14	Plantation de bananiers	0,2	0%
15	Forêt et fourré de montagne		
16	Autre végétation arborée	48,2	71%
17	Plantation forestière		
18	Végétation altimontaine		
19	Lande de rempart	0,2	0%
20	Savane herbacée de basse altitude	4,2	6%
21	Végétation arbustive	6,4	9%
22	Massif de vigne maronne		
23	Végétation naturelle sur coulée de lave	0,1	0%
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation	2,0	3%
25	Ombre due au relief		
26	Marais		
27	Surface en eau		
28	Surface bâtie	1,0	1%
29	Panneau photovoltaïque		
30	Route et parking	0,6	1%
200	Friche		0%
	Total =	67,9	100%



Figures 8 : OcSol Cœur de Ville

La Ravine à Malheur

Sous un couvert forestier et de végétation naturel abondant, l'occupation du sol de la ravine La Fleur confirme une dynamique périurbaine avec un bâti non agricole linéaire et en grappe à l'est et une cabanisation à l'ouest autour de laquelle se développent des cultures maraîchères, reconquête d'une déprise antérieure.

Le chemin de la ferme avicole sous un important couvert forestier également, accompagné de savane et autres occupations naturelles, mène à la ferme et traverse la grappe des bâtiments d'élevage. Il n'y a pas de dynamique périurbaine révélée par l'occupation du sol.

Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
1	Canne à sucre		
3	Prairie pâturée		
4	Prairie fauchée		
5	Autre culture maraîchère	2,0	4%
7	Ananas		
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)		
9	Culture sous serre ou sous ombrage		
10	Verger d'agrumes		
11	Verger de letchis et ou longanis		
12	Verger de manguiers		
13	Plantation de cocotiers		
14	Plantation de bananiers		
15	Forêt et fourré de montagne	1,1	3%
16	Autre végétation arborée	26,3	60%
17	Plantation forestière		
18	Végétation altimontaine		
19	Lande de rempart	0,7	1%
20	Savane herbacée de basse altitude	3,7	8%
21	Végétation arbustive		
22	Massif de vigne maronne	0,2	1%
23	Végétation naturelle sur coulée de lave	6,4	15%
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation		
25	Ombre due au relief		
26	Marais		
27	Surface en eau		
28	Surface bâtie	2,7	6%
29	Panneau photovoltaïque		
30	Route et parking	0,6	1%
200	Friche		
	Total =	43,7	100%

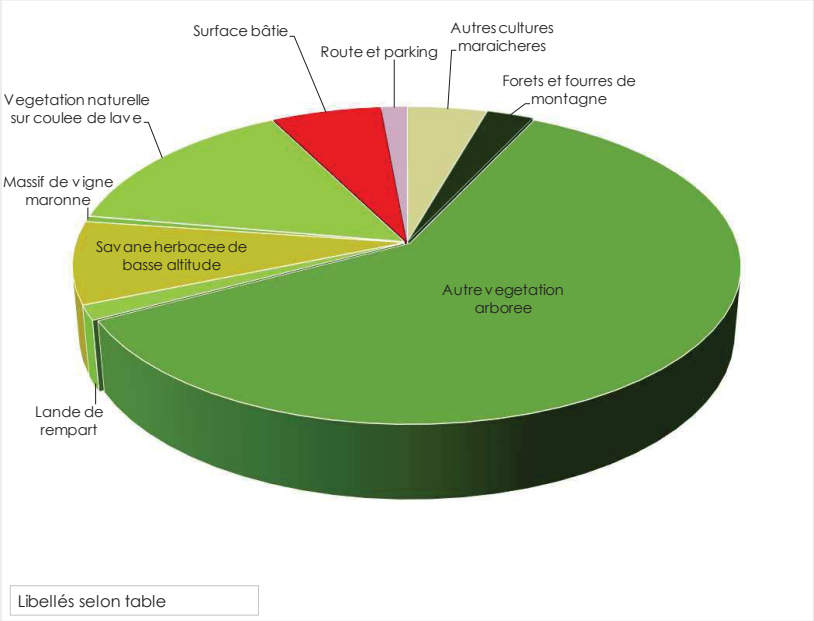
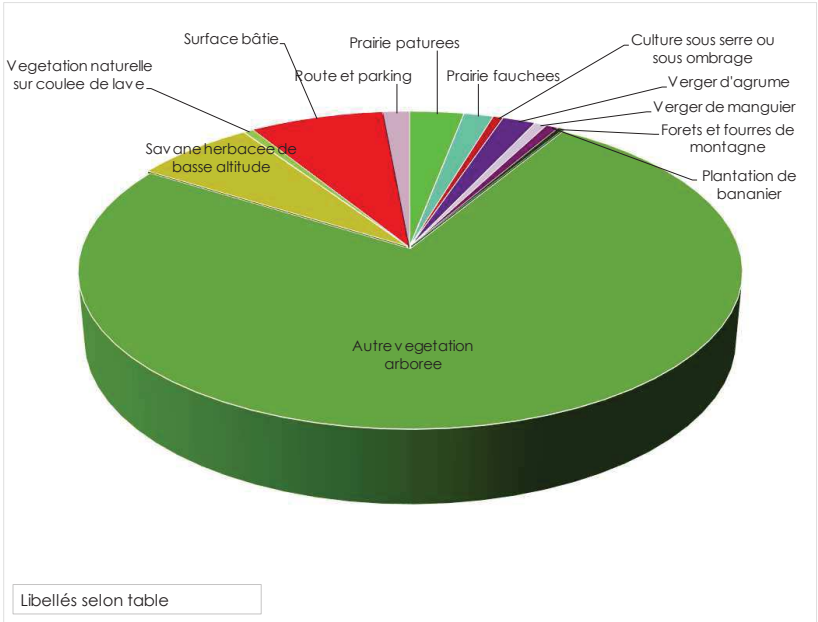


Figure 9 : OcSol Ravine La Fleur

Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
1	Canne à sucre		
3	Prairie pâturée	1,0	3%
4	Prairie fauchée	0,6	2%
5	Autre culture maraîchère		
7	Ananas		
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)		
9	Culture sous serre ou sous ombrage	0,2	1%
10	Verger d'agrumes	0,6	2%
11	Verger de letchis et ou longanis		
12	Verger de manguiers	0,2	1%
13	Plantation de cocotiers		
14	Plantation de bananiers	0,2	1%
15	Forêt et fourré de montagne	0,1	0%
16	Autre végétation arborée	25,7	75%
17	Plantation forestière		
18	Végétation altimontaine		
19	Lande de rempart		
20	Savane herbacée de basse altitude	2,3	7%
21	Végétation arbustive		
22	Massif de vigne maronne		
23	Végétation naturelle sur coulée de lave	0,2	1%
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation		
25	Ombre due au relief		
26	Marais		
27	Surface en eau		
28	Surface bâtie	2,5	7%
29	Panneau photovoltaïque		
30	Route et parking	0,5	1%
200	Friche		0%
	Total =	34,2	100%



Figures 10 : OcSol Chemin ferme avicole

Plateau Ste Thérèse et ilets Lautret et Solitude

Le secteur d'études comprend 2 parties très différentes :

- Le plateau, agricole, au sud de la départementale qui monte à Dos d'Ane
- Et en contrebas le vallon forestier avec les 2 ilets.

Le plateau ce partage en 3 parts à peu près égal :

- la canne
- la friche
- et l'ensemble bâti, route et parking, comprenant les occupations non agricoles.

Cette trilogie confirme la menace d'une déprise agricole déjà bien engagée au profit de constructions et d'occupations non agricoles.

Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
1	Canne à sucre	43,9	15%
3	Prairie pâturée	0,5	0%
4	Prairie fauchée		
5	Autre culture maraîchère	5,0	2%
7	Ananas		
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)		
9	Culture sous serre ou sous ombrage		
10	Verger d'agrumes	2,2	1%
11	Verger de letchis et ou longanis		
12	Verger de manguiers	1,2	0%
13	Plantation de cocotiers		
14	Plantation de bananiers	0,9	0%
15	Forêt et fourré de montagne	1,7	1%
16	Autre végétation arborée	180,5	60%
17	Plantation forestière		
18	Végétation altimontaine		
19	Lande de rempart	1,3	0%
20	Savane herbacée de basse altitude	7,1	2%
21	Végétation arbustive		
22	Massif de vigne maronne		
23	Végétation naturelle sur coulée de lave		
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation		
25	Ombre due au relief		
26	Marais		
27	Surface en eau	0,4	0%
28	Surface bâtie	9,5	3%
29	Panneau photovoltaïque		
30	Route et parking	15,8	5%
200	Friche	30,9	10%
	Total =	300,9	100%

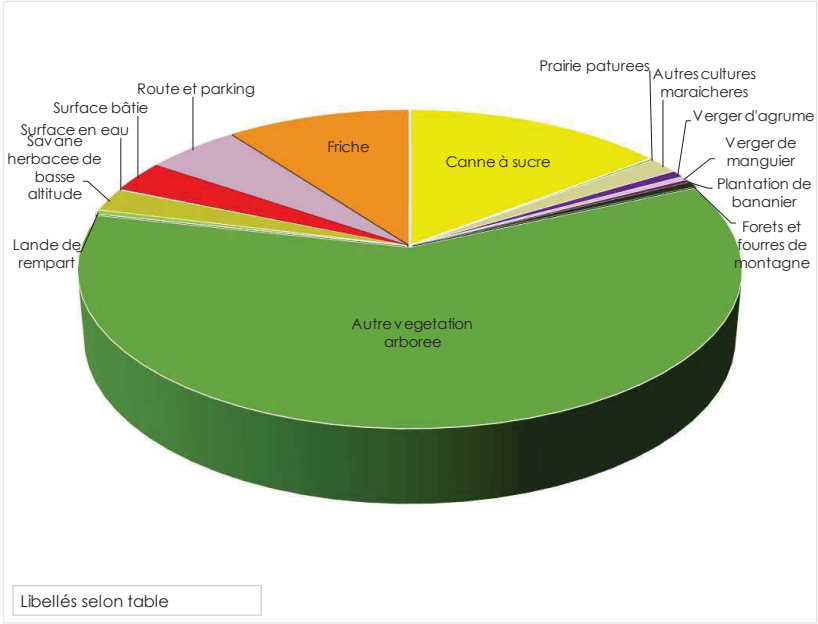
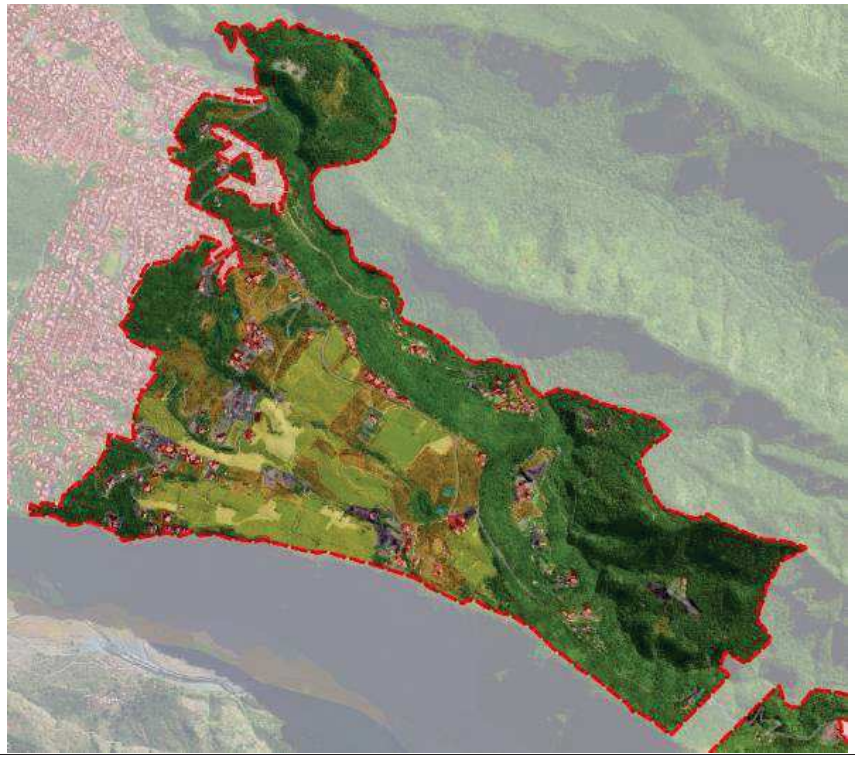


Figure 11 : OcSol Plateau Saint Thérèse



Dos d'Ane

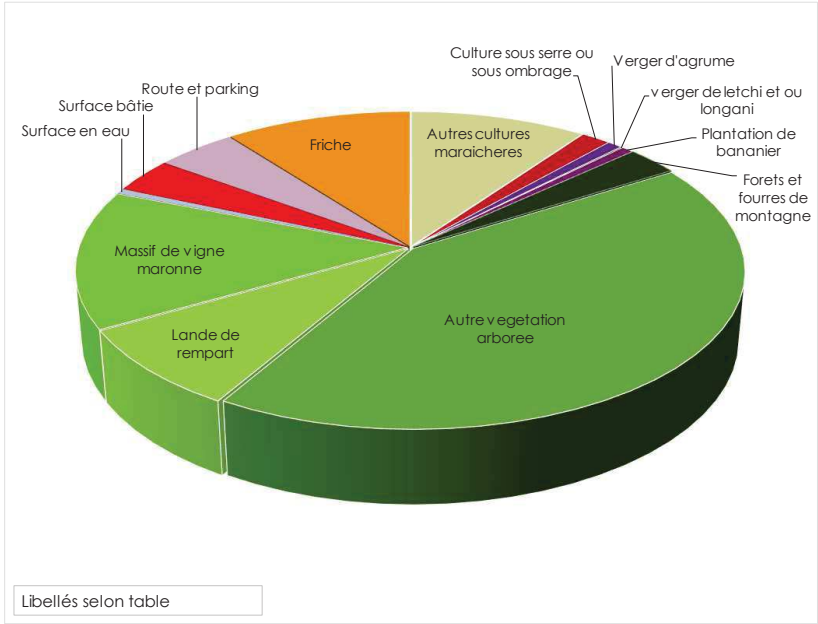
Le couvert forestier des remparts, pour près de la moitié de la superficie du secteur, cerne le tapis de la mosaïque de terre cultivées et de l'habitat qui s'y est installé.

L'espace agricole cède un 1/3 de ses espaces cultivés :

- 9% aux superficies bâties, agricoles ou non, de route et parking y compris les occupations non agricoles.
- Tout autant à la friche 10% et encore plus au développement de l'envahissante vigne marronne 14%.

La menace sur le devenir agricole de Dos d'Ane et ainsi clairement établie malgré le dynamisme et la spécialisation de son agriculture.

Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
1	Canne à sucre		
3	Prairie pâturée		
4	Prairie fauchée		
5	Autre culture maraîchère	30,9	10%
7	Ananas		
8	Culture sur treille (pitaya, fruits de la passion, vigne)		
9	Culture sous serre ou sous ombrage	5,2	2%
10	Verger d'agrumes	2,6	1%
11	Verger de letchis et ou longanis	0,4	0%
12	Verger de manguiers		
13	Plantation de cocotiers		
14	Plantation de bananiers	2,1	1%
15	Forêt et fourré de montagne	9,2	3%
16	Autre végétation arborée	132,4	42%
17	Plantation forestière		
18	Végétation altimontaine		
19	Lande de rempart	26,1	8%
20	Savane herbacée de basse altitude		
21	Végétation arbustive		
22	Massif de vigne maronne	44,4	14%
23	Végétation naturelle sur coulée de lave		
24	Rocher et sol sans ou avec peu de végétation		
25	Ombre due au relief		
26	Marais		
27	Surface en eau	1,7	1%
28	Surface bâtie	11,1	4%
29	Panneau photovoltaïque		
30	Route et parking	14,2	5%
200	Friche	32,6	10%
	Total =	312,7	100%



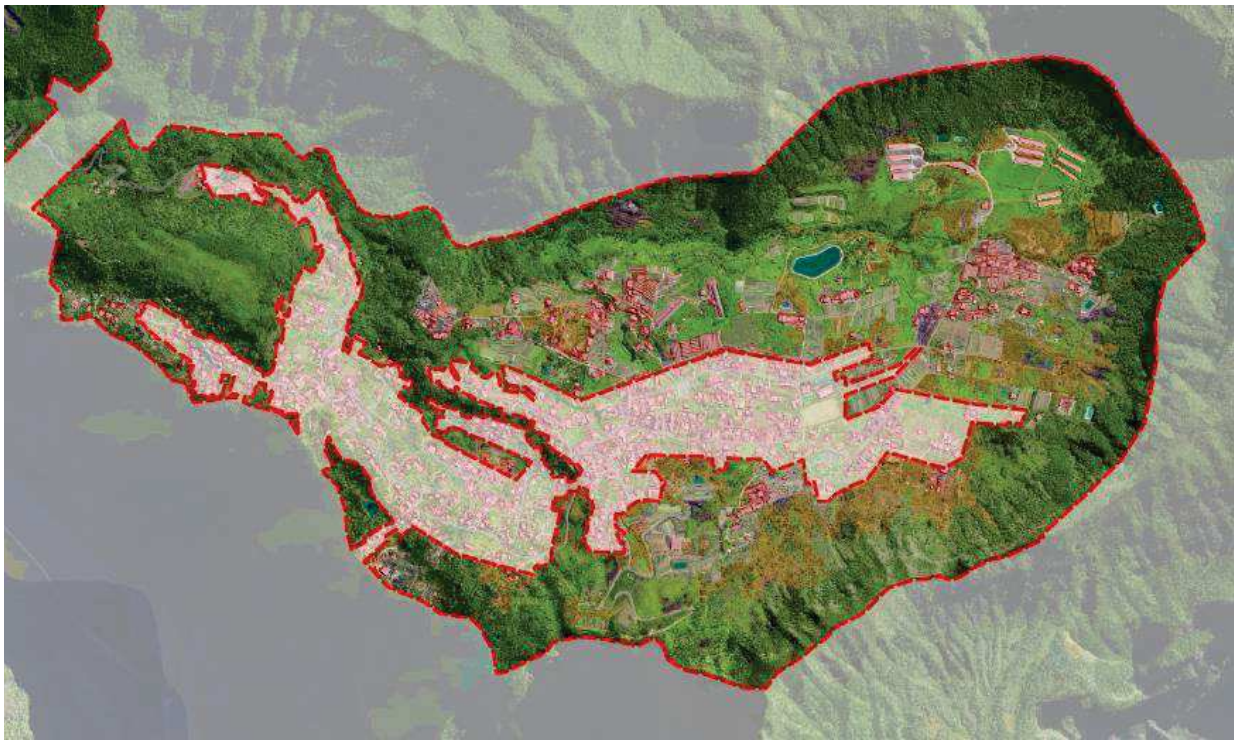
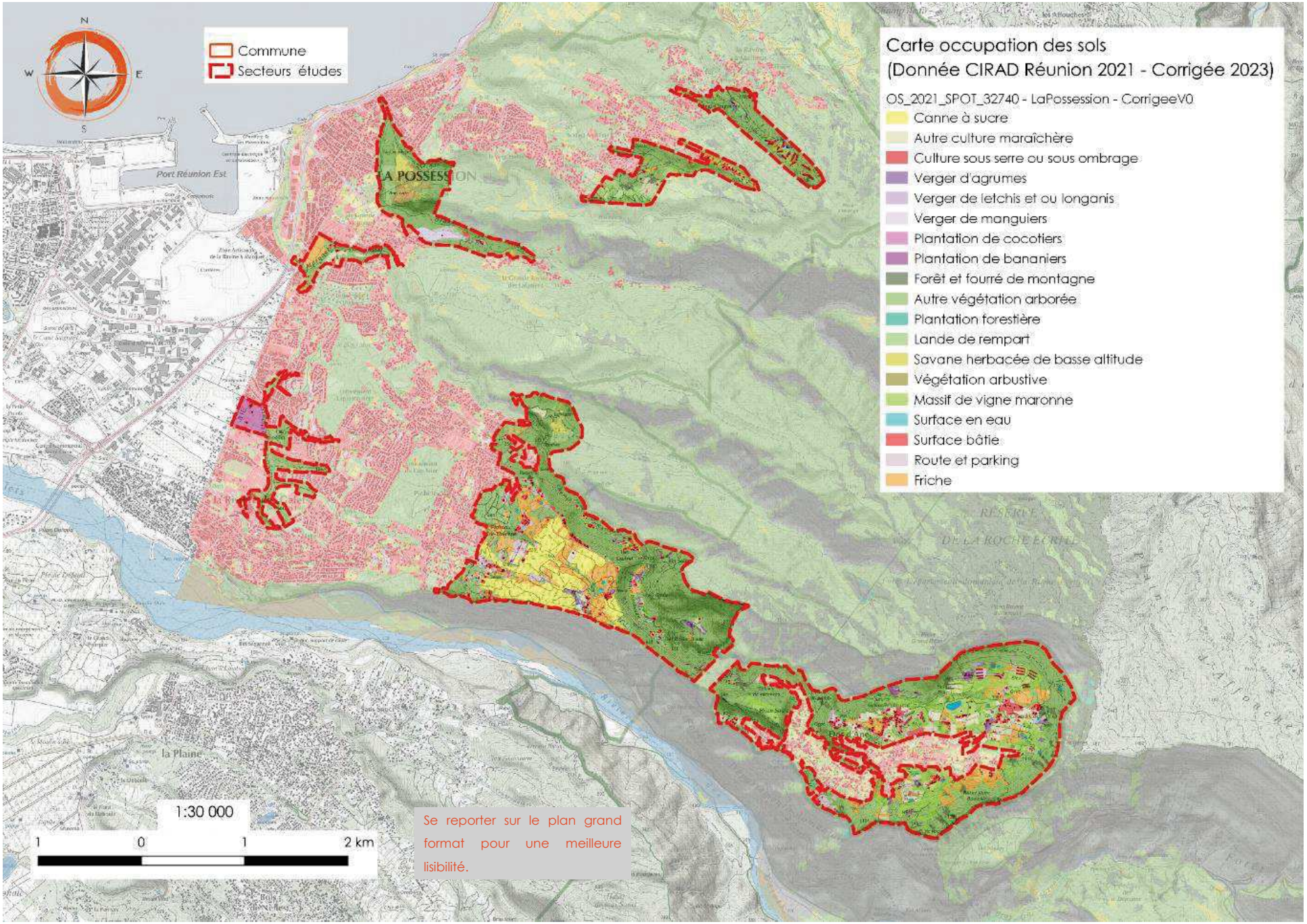


Figure 12 : OcSol Dos d'Ane

Chacun des 5 secteurs du périmètre d'études exprime une problématique spécifique au travers des différentes occupation du sol qui étayent l'analyse paysagère plus globale :

- La Ravine Balthazar ne présente plus d'enjeu agricole mais seulement un enjeu de continuité écologique au sein du tissu urbain.
- Le Cœur de Ville, positionné en Porte de Ville, est sans enjeu agricole mais également de continuité écologique, paysagère et sociale entre le couvert forestier en amont et sa pénétration en Cœur de Ville.
- La Ravine à Malheur pose la problématique sur la Ravine La Fleur de l'urbanisation le long du chemin en zone agricole et de la reprise agricole, maraichère, au tour d'un noyau de cabanisation.
- Le Plateau Sainte Thérèse et Dos d'Ane, au profil agricole très différent, révèle la même fragilité avec une percée importante de l'urbanisation diffuse et des occupations non agricoles ainsi que de la friche et des terres sous-exploitées au détriment des espaces cultivés. Cette artificialisation des sols représente une grave menace contre laquelle il conviendra de lutter pour restaurer l'intégrité et la fonctionnalité des espaces agricoles comme naturels.



Carte 37 : occupation et utilisation du sol 2023

3 ACTIVITE AGRICOLE

3.1 Contexte général agricole

3.1.1 Données statistiques disponibles

Selon les premiers résultats du Recensement Agricole 2020 :

- La Réunion compte 6.250 exploitations agricoles, soit 18% de moins qu'en 2010.
- Ces exploitations valorisent 38.650 hectares ; 4.000 hectares ont été perdus essentiellement en canne depuis 2010 soit 10% des terres cultivées.
- La taille moyenne est de 6,2 ha par exploitation.

Sur LA POSSESSION, le Recensement Agricole de 2020 indique une Surface Agricole Utilisée (SAU) de seulement 105 hectares pour une surface communale de 11.835 ha soit moins de 1% du territoire et en forte diminution[20] :

- 1988, 483 ha,
- 2000, 266 ha,
- 2010, 235 ha

Le répartition est de 40% en canne à sucre, 20% en légumes et tubercules et 14% en fruits.

C'est la surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune mais le trait du territoire communal est dominé par les espaces naturels notamment avec le Cirque de Mafate et la forte urbanisation en plaine et sur les pentes à l'ouest.

A noter que la superficie de zone Agricole du PLU en vigueur est de 420 ha soit le quadruple de la SAU du recensement.

Les chiffres du recensement sont à relativiser à l'échelle de la commune sauf à considérer que les ¾ de la SAU est exploitée par des agriculteurs dont le siège d'exploitation est hors commune. Il convient plus de considérer que les ¾ des espaces agricoles de la commune zoné dans le PLU ne sont pas ou plus utilisés, en friche ou redevenus espaces naturels et donc extrait de la Surface Agricole Utilisée dans le recensement.

Le nombre d'exploitations est de 58, toujours selon le recensement 2020, soit une taille moyenne qui serait de 1,8 ha. La taille réelle est sans doute plus importante. Il y a la même corrélation de diminution du nombre d'exploitation et de la SAU :

- 1988, 244 exploitations,
- 2000, 179 exploitations,
- 2010, 129 exploitations.

A noter que 50 % des exploitants ont moins de 50 ans, contre 41 % pour le TCO et La Réunion.

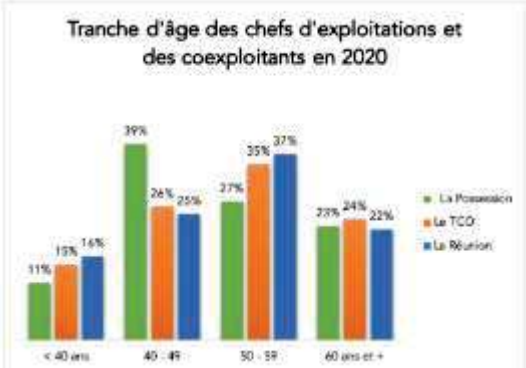


Tableau 7 : tranche d'âge des exploitants[21]

La main d'œuvre reste familiale.

Tableau 8 : Emploi Temps Plein[22]

[20] Source recensement agricole de 2010

[21] Source Chambre d'agriculture (diagnostic pour la Charte agricole -Avril 2023).

[22] Source Chambre d'agriculture (diagnostic pour la Charte agricole -Avril 2023).

3.1.2 Grandes caractéristiques physiques de l'agriculture communale

Contexte historique et géographique

L'agriculture possessionnaise n'a plus d'usine sucrière sur son territoire, elle est privée aujourd'hui de ce lien fort à la culture de la canne. La Commune est à équidistance des deux usines qui restent, celle du Gol à Saint-Louis et de Bois Rouge sur Saint-André. La balance proche de Cambaie permet néanmoins la livraison des cannes.

L'élevage et surtout le maraîchage ont eu un développement ancien et spécialisé, non associé à la canne qui est peu la culture pivot des systèmes d'exploitation sur la Commune.

La Possession et Le Port constituent un bassin de population de 60 000 habitants, propice à une commercialisation locale, de la grande distribution à la vente directe.

De plus, le Grand Port est un atout pour l'exportation : vergers de Mangue, etc.

Contexte physique

Son territoire est en faible partie irrigué. Deux projets visent à apporter une solution pérenne sur les secteurs du Plateau Sainte-Thérèse (création) et de Dos d'Ane (réhabilitation).

La Commune est très marquée par le volcanisme insulaire avec plus de la moitié de son territoire en lithosols provenant des colluvions et éboulis ou matériaux volcaniques détritiques des cirques essentiellement de Mafate au sud.

Cette dominante laisse la place à des sols plus évolués ferralitiques bruns qui se trouvent sur le Plateau Sainte-Thérèse et Dos d'Ane ou rouge sur la Ravine à Malheur.

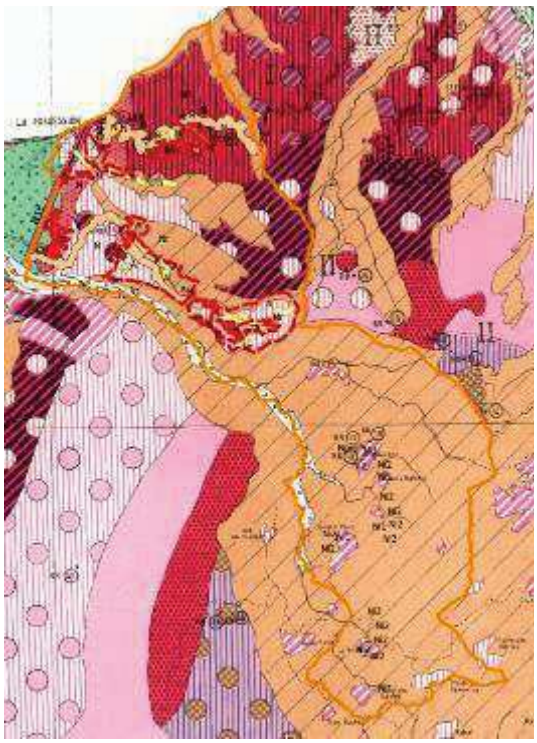


Figure 13 : extrait carte pédologique[23]

Les principaux secteurs agricoles présentent les caractéristiques suivantes[24] :

- Les sols bruns andiques au plateau Sainte Thérèse. Sols de bonne qualité agronomique avec un pH moyennement acide ne nécessitant pas de chaulage.
- Les Vertisols à Dos D'Ane. Sols fertiles avec de fortes différenciations saisonnières (sécheresse puis humidité).
- Les Andosols à Dos d'Ane. Sols assez pauvres et peu disponibles pour l'agriculture.

Son climat conjugue climat tropical sur le littoral et climat tempéré en altitude qui passe du niveau de la mer à 2.600 m (Gros Morne).

La pluviométrie avec l'altitude : entre 600 mm (sur le littoral) et 2 200 mm (dans les Hauts). Les Bas de la Commune est la zone la plus sèche de l'île.

[23] Extrait de la carte pédologique de l'Institut de Recherche pour le Développement

[24] Source Chambre d'agriculture (diagnostic pour la Charte agricole -Avril 2023).

3.2 Force et faiblesse de l'agriculture du périmètre d'études

3.2.1 La menace du libre échange sur la filière canne sucre

L'agriculture des secteurs du périmètre d'études, comme celle de La Réunion, vit en partie sous la menace de la répercussion sur la filière **de la multiplication des accords de libre-échange**.

Le système de quotas qui encadrait le secteur sucrier européen a pris fin définitivement au 1er octobre 2017. La libéralisation du marché se traduit notamment par la possibilité de produire et d'exporter sans contraintes.

Si dans ce nouveau contexte concurrentiel, la filière betterave-sucre française dispose d'atouts déterminants, tant sur le marché communautaire que mondial, des inquiétudes pèsent sur la filière canne-sucre des Antilles-Guyane et de La Réunion face à de grands pays producteurs de sucre de canne tels que le Brésil, la Thaïlande ou l'Inde.

En effet, après la fin des quotas, c'était le projet d'accord de libre-échange entre les pays sud-américains du Mercosur et l'Union Européenne qui inquiétait.

Avant même la fin des quotas, la filière a mis en place une stratégie afin de faire face à ces évolutions du marché, basée notamment sur :

- La poursuite d'une démarche de qualité afin de différencier sa production sur des marchés de niches des sucres prêts à consommer et haut de gamme.
- L'amélioration constante des rendements agricoles aux champs.
- Le développement et la valorisation de tous les coproduits de la canne ainsi que le renforcement de la complémentarité avec les autres filières.

La nouvelle convention canne 2022-2027 signée le 13/07/22 qui consacre une meilleure rémunération du planteur (augmentation de 14 euros le prix de la tonne de canne payée au planteur), après une longue négociation entre les acteurs, est déterminante pour la filière canne qui souhaite retrouver un niveau proche de 1.9 Mt de canne par an.

Première activité économique de l'Ile, les enjeux de la filière dépassent les seuls enjeux de la production de la canne :

- 1er employeur de l'Ile
- 1ère source d'énergie renouvelable
- 1er poste d'exportation avec le sucre après le tourisme.

Mais nous avons pu constater au cours des rencontres avec les exploitants, que la canne n'est pas ou plus la culture « pivot » permettant la diversification des exploitations.

3.2.2 La dynamique de structuration des filières de diversification

La Réunion pourrait davantage encore valoriser son potentiel de production et de diversification de fruits et légumes peut être en structurant plus encore les filières bien que celles-ci s'y prêtent moins.

La grande majorité de la production est aujourd'hui commercialisée via les circuits traditionnels tels que les bazars, espaces fraîcheur et marchés forains. Les organisations de producteurs quant à elles représentent environ 20% de la production avec 18.000 tonnes par an, essentiellement destinée aux Grandes et Moyennes Surfaces et à l'exportation.

A noter, sur la commune, que les 2 supermarchés Leclerc du Port et de La Possession traitent directement avec les agriculteurs de la zone.

Aujourd'hui, de nouveaux enjeux se présentent aux producteurs de fruits et légumes mêlant opportunités et exigences :

- La conquête de nouveaux marchés, notamment d'excellence, à l'export.
- La demande locale croissante pour les produits « péi » (pour lesquels le Département a créé le label 100% La Réunion au mois de septembre 2022) et bio.
- Des parts de marché à gagner sur les produits transformés et/ou conditionnés.
- La lutte contre la concurrence de l'importation sur certains produits (oignon, carotte, pomme de terre, …).

Les organisations de producteurs se sont réunies au sein de l'ARIFEL (Association Réunionnaise Interprofessionnelle des Fruits & Légumes) afin de mener des actions collectives pour répondre à ces ambitions.

La production très spécialisée de salades sur Dois d'Ane est une filière reconnue et d'excellence.

L'élevage de porcs, de volailles voire d'ovins et de caprins au sein des exploitations peut également contribuer au ralentissement de la perte des surfaces agricoles comme activité de diversification ou principales.

L'élevage de volaille au sein du périmètre d'étude (Dos d'Ane avec la Couvée d'Or et la Ferme avicole) est très présent et en amont de la filière pour la production des poussins.

L'agriculture du périmètre d'études peut jouer pleinement sa carte vis-à-vis de ces enjeux amplifiés depuis la crise sanitaire et devenus vitaux avec la guerre russo-ukrainienne.

3.2.3 Les extensions d'urbanisation, une menace à lever

Très visibles sur la commune dont l'identité est encore rurale sur le Plateau de Sainte Thérèse et Dos d'Ane est fragilisée, les extensions périurbaines sont une menace pour les espaces agricoles à juguler voire à réconcilier en restaurant les liens rompus.

La première menace est celle qui pèse sur la pérennité du foncier agricole consommé au profit de l'urbanisation.

La spéculation foncière peut se renforcer à l'aune des difficultés et crises agricoles. Toujours latente, cette menace se nourrie à la fois du différentiel du prix du foncier entre terres agricoles (3€/m²) et urbanisables (30 à 80 voire 100 €/m²) et la faiblesse économique en général de l'agriculture.

Une deuxième menace, née d'une proximité brutale, d'une négation de l'identité des espaces agricoles et d'une transition avec les espaces urbains qui n'est pas pensée, réside dans les incursions de toute nature : chapardage, vols, dépôts d'ordure, conflits d'usages, … A ce titre, les extensions urbaines ne respectent pas le principe de réciprocité de bâtiments d'élevage.

Face à ces menaces, l'agriculture du périmètre peut bénéficier d'atouts pour :

- Répondre à la demande sociale de la Ville en espace de recréation.
- Proposer des ressources nourricières proches dont on mesure aujourd'hui encore plus qu'hier l'importance.
- Saisir l'opportunité de main d'œuvre et d'emploi.

3.2.4 L'atout de l'irrigation

L'agriculture de la Commune doit bénéficier d'investissements importants de la Commune, de l'EPCI et du Département pour la création d'un réseau sur le Plateau Sainte-Thérèse et la réhabilitation du réseau existant sur Dos d'Ane.

L'irrigation est un facteur déterminant sur ces deux secteurs en termes de potentialité de diversification sur le Plateau Sainte-Thérèse, de sécurité et de confort sur Dos d'Ane.

Les secteurs du périmètre d'études bénéficient de conditions favorables pour l'agriculture avec un environnement commerciale favorable, des sols fertiles et le savoir-faire des exploitants mais souffre du handicap de l'absence ou du manque de fiabilité de réseaux d'irrigation collectifs.

L'agriculture communale semble en sursit avec une régression des espaces agricoles et du nombre d'exploitations. Elle demande à être protégée pour assurer sa résilience voire sa résistance et contribuer à la souveraineté alimentaire de La Réunion.

3.2.5 Analyse AFOM de la Chambre d'agriculture

La Commune a signé la quatrième charte agricole de l'Ile en 2007. Le programme d'action a été révisé une première fois en 2016 et la charte est en cours de révision.

En complément aux forces et faiblesses de l'agriculture du périmètre d'études, nous apportons ici l'analyse Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces de l'agriculture possessionnaise réalisée par la Chambre d'agriculture pour le diagnostic de la Charte agricole (Avril 2023).

Atouts	Faiblesses
- Savoir-faire connu et reconnu des producteurs. - Retenue d'eau présente. - Climat adapté aux plantes de cycle court. - Cadre exceptionnel (Mafate) et une culture diversifiée. - Bonne desserte et accessibilité au niveau du réseau routier, proximité avec le Nord et l'Ouest	- Territoire soumis aux aléas climatiques : période de sécheresse de plus en plus marquée : problématique de l'eau - Éloignement des centres administratifs, commerciaux, du site de balance sucrière du Grand Pourpier etc. - Absence de réseau d'irrigation. - Augmentation du coût des intrants. - Absence de main d'œuvre agricole. - Manque de coopération entre agriculteurs
Opportunités	**Menaces**
- Potentiel important en terme d'agritourisme (secteur Dos d'Âne proche des sentiers touristiques) : offre inexistante donc à créer - Projet politique communal de développement de l'agriculture : PAT, révision allégée du PLU (pour développer l'agritourisme) - Projet d'irrigation d'une partie du Plateau Sainte-Thérèse - Diversification culturale envisagée (PAPAM, sous-bois, café...) - Convention de rétrocession des équipements et réseaux d'irrigation au Département (en cours)	- Secteur convoité par une urbanisation galopante notamment sur les terres agricoles - Augmentation du prix du foncier - Risque de conflit de proximité entre les habitants urbains et l'agriculture - Risques naturels présents sur la majorité de la commune (risque inondation et mouvement de terrain, secteur Dos d'Âne exposé aux cyclones)

Tableau 9 : analyse AFOM de la Chambre d'agriculture

3.3 Typologie des exploitations

3.3.1 Méthode

La méthode se base sur la compréhension globale du fonctionnement de l'exploitation[25], à partir du postulat que la combinaison des productions explique l'essentiel de la cohérence du système et sa reproductibilité. L'analyse permet de proposer une typologie des exploitations.

3.3.2 3 types identifiés à partir de la trajectoire à venir

Une dizaine d'exploitants ont pu être rencontrés. Ces rencontres ont permis d'identifier **3 types de fonctionnement** en fonction de la combinaison des productions et au-delà avant ou sans projet.

Le premier type **« maraîchage dynamique »** regroupe les exploitations de Dos d'Ane, spécialisées salade en vente directe, plein champ et sous abris, et plus largement en maraîchage. Les exploitations sont conduites par des jeunes couples récemment installés. L'installation a été difficile, et aujourd'hui le projet de développement, du fait des difficultés d'accès au foncier et d'irrigation.

A noter que :

- Le projet de « remise en marche » du réseau à Dos d'Ane est très attendu pour des raisons de « confort, de temps et de sécurité ».
- Une action foncière serait également opportune et conditionne tout autant le devenir de ces exploitations.

Le deuxième type d'exploitation identité nourri également des **« projets »**, de diversification, d'agrandissement ou inhérent à une logique entrepreneuriale (Couvée d'Or). La combinaison des productions reste spécialisée mais variée : canne, volaille voire salade mais plus comme base à venir de l'exploitation. Les systèmes d'exploitation sont très différents, de familial innovant à traditionnel cannier ou d'entreprise.

Le troisième type de fonctionnement a en commun une absence de projet par attentisme ou de stabilité et sont comme en panne de vent **« exploitations encalminées »** pour des raisons diverses :

- Confortation de l'exploitation en zone agricole.
- Succession ou retraite.
- Absence de perspective personnelle affirmée ou autres souhaits.
- …

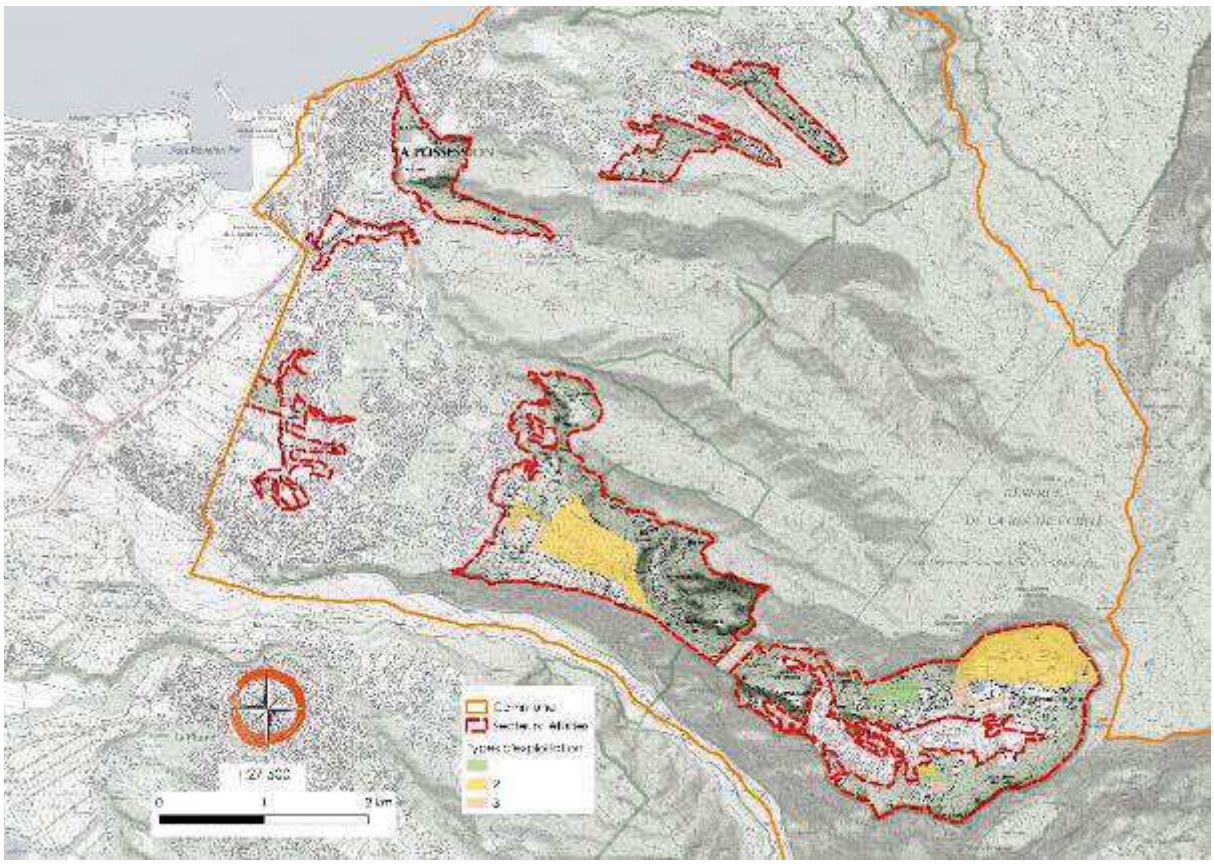
L'échantillon représente 112 ha :

- 2,5 ha et 2 exploitations appartiennent au type 1 des exploitations « maraîchage dynamique ».
- 99,5 ha et 4 exploitations appartiennent au type 2 « projet(s) ».
- 9 ha et 4 exploitations appartiennent au type 3 sans projet, « encalminés ».

[25] Une exploitation agricole peut se définir comme un système complexe, ouvert, finalisé par le chef d'exploitation et sa famille.

Type d'exploitation	Description	Combinaison des productions
Maraichage dynamique	• Exploitation spécialisée de production de salade à Dos d'Ane. • Faible taille de l'exploitation - Vente directe. • Difficulté d'accès au foncier (achat ou location) et d'irrigation.	Salade
Projet(s)	• Exploitation(s) spécialisée mais variées. • Systèmes de production différents. • De petite à grande tailles. • Projets de diversification, d'agrandissement ou entrepreunarial	Spécialisée (canne, volaille,...)
Exploitations "encalminées"	• Exploitation(s) spécialisée mais variées. • Systèmes de production différents. • De petite à taille moyennes. • En absence de projet par attentisme.	Spécialisée (canne, salade, verger,...)

Tableau 10 : typologie des exploitations



Carte 38 : types d'exploitations

L'agriculture des secteurs du périmètre d'études apparaît comme à la fois fragile mais également dynamique.

Les projets d'irrigation et une action foncière seront déterminants pour la résistance, la résilience voire le redéveloppement de l'agriculture possessionnaise.

3.3.3 *Clé de détermination des types d'exploitation*

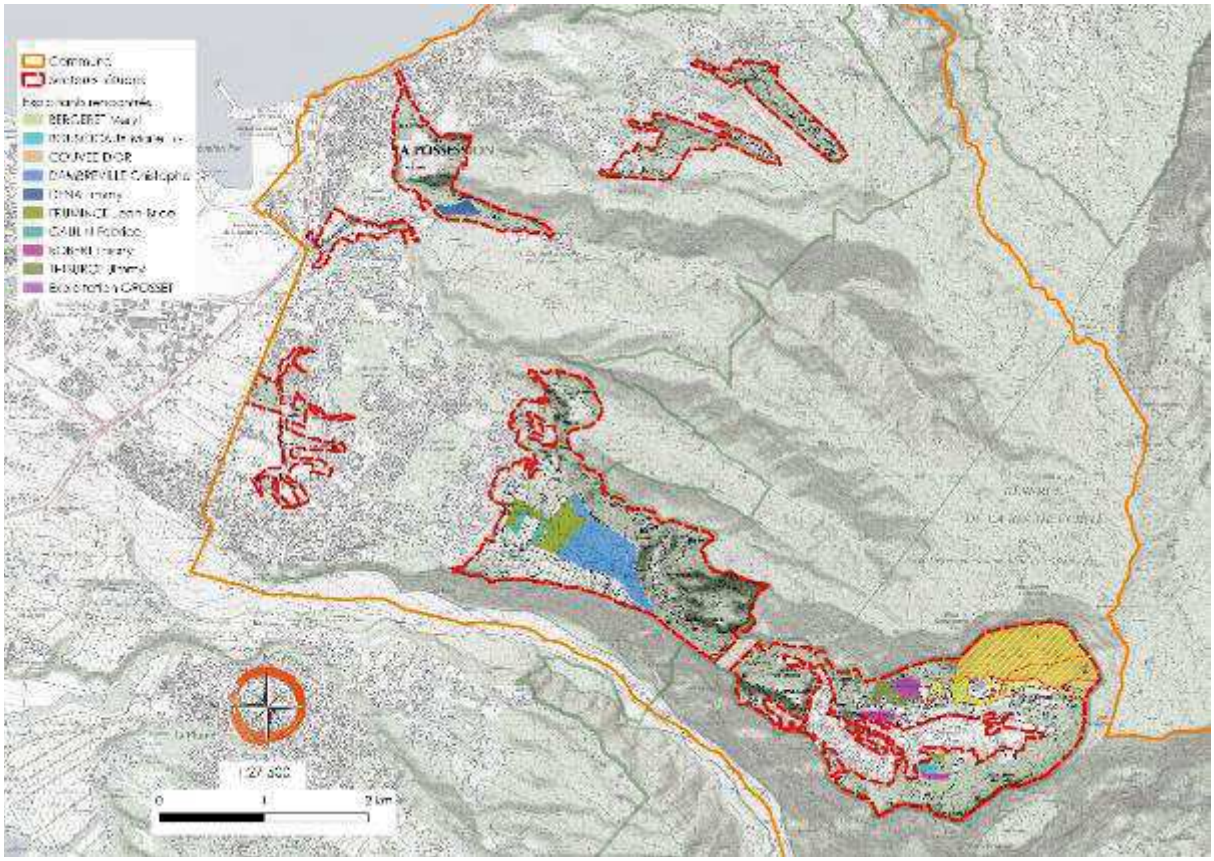
La clé de détermination des types qui peut être déduite de la typologie repose sur 4 critères sans qu'aucun ne soit déterminant.

CLE DE DETERMINATION DES TYPES D'EXPLOITATIONS					
Combinaison des productions	**2 critères déterminants au moins sur 4**				**Type d'exploitation**
	Produit brut €/an	**Superficie (ha)**	**Faire valoir**	**Succession**	
Salade	80 000 €	1,50	67%	Ne se pose pas	Maraichage dynamique
	60 000 €	1,00	100%		
Spécialisée (canne, volaille,...)	55 000 €	26,00	0%	Ne se pose pas ou assurée	Projet(s)
	30 000 €	13,00	0%		
	50 000 €	1,50	100%		
	- €	59,00	100%		
Spécialisée (canne, salade, verger,...)	- €	3,60	8%		Exploitations "encalminées"
	120 000 €	1,40	100%		
	15 000 €	0,26	0%		
	125 000 €	4,00	100%		

Tableau 11 : clé de détermination des types de fonctionnement

3.3.4 Carte des exploitations

10 exploitations ont été enquêtées correspondant à 112 ha dans 3 des 5 secteurs du périmètre d'études qui couvre 821 ha.



Carte 39 : exploitations enquêtées

3.3.5 Les attentes vis-à-vis du PAEN

Il est important de noter en préalable qu'aucun des 10 propriétaires exploitants ou exploitants rencontrés n'est opposé à l'instauration d'un PAEN et 7 ont sont très favorables pour leur propre exploitation.

L'attente vis-à-vis du PAEN, périmètre d'intervention foncière et programme action, est graduée :

- Pour les exploitations sans projets, l'instauration d'un PAEN peut être une opportunité d'en avoir un en particulier en apportant une lisibilité foncière.
- Pour les exploitations dotées d'un projet d'agrandissement le PAEN sera déterminant.
- Pour toutes les exploitation dotées d'un projet, le programme d'action sera un facteur dynamiseur.

MOTIFS
DU CHOIX DU PERIMETRE

1 PREALABLE ET METHODE

1.1 Prises en compte des données réglementaires

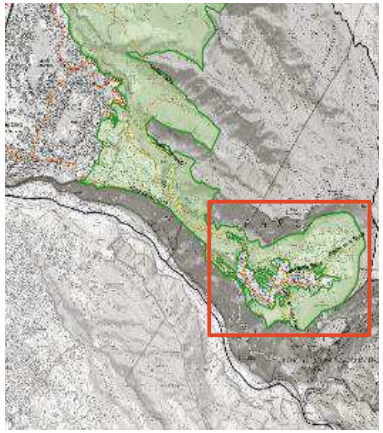
1.1.1 Schéma d'aménagement Régional

La prescription n°7 du SAR indique que les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation, en zone Agricole ou Naturelle, doivent être situées dans les Zones Préférentielles d'Urbanisation.

La limite du PAEN tient compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation en déclinant leurs limites à l'échelle parcellaire en cohérence avec le PLU.

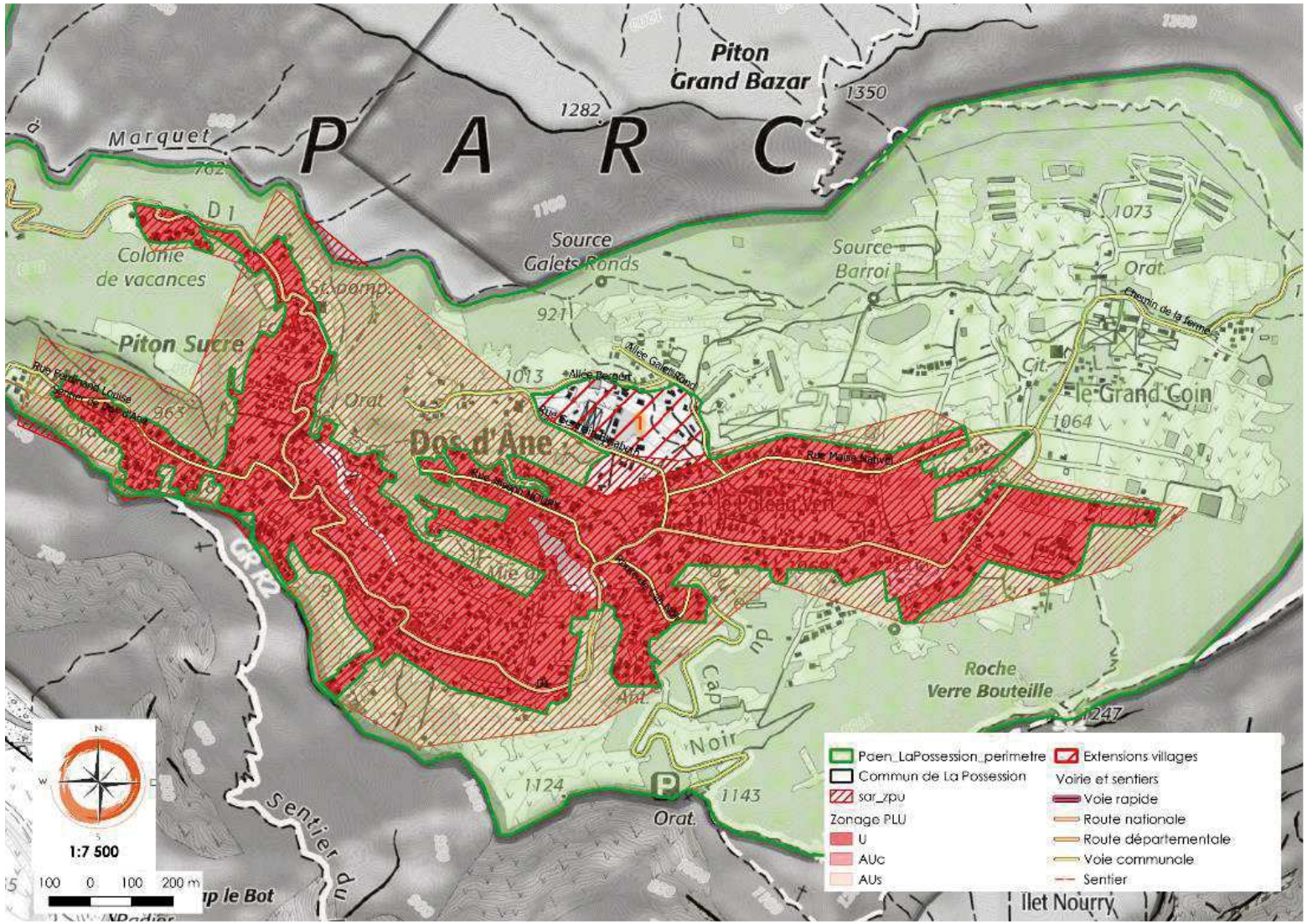
Mais rappelons que le SAR date de 2011 ; il est en cours de révision depuis 2023. Bien que toujours en vigueur, c'est dorénavant le SCoT qui a la primauté de l'application de la règle à son échelle.

Dos d'Ane



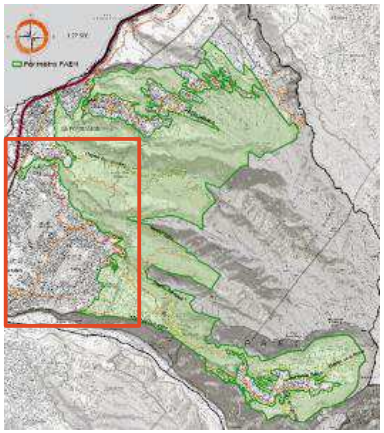
Le PAEN colle strictement au zone U du PLU, approuvé en 2019, conformément à la décision de la Commune. sauf au nord du village où il ménage une extension du village plus ciblée (1).

Le PAEN enserre donc étroitement le village, tel que défini au SCoT au sens de la loi Littoral, et maintiendra en zones Agricoles ou Naturelles la majeure partie de son pourtour.



Carte 40 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR

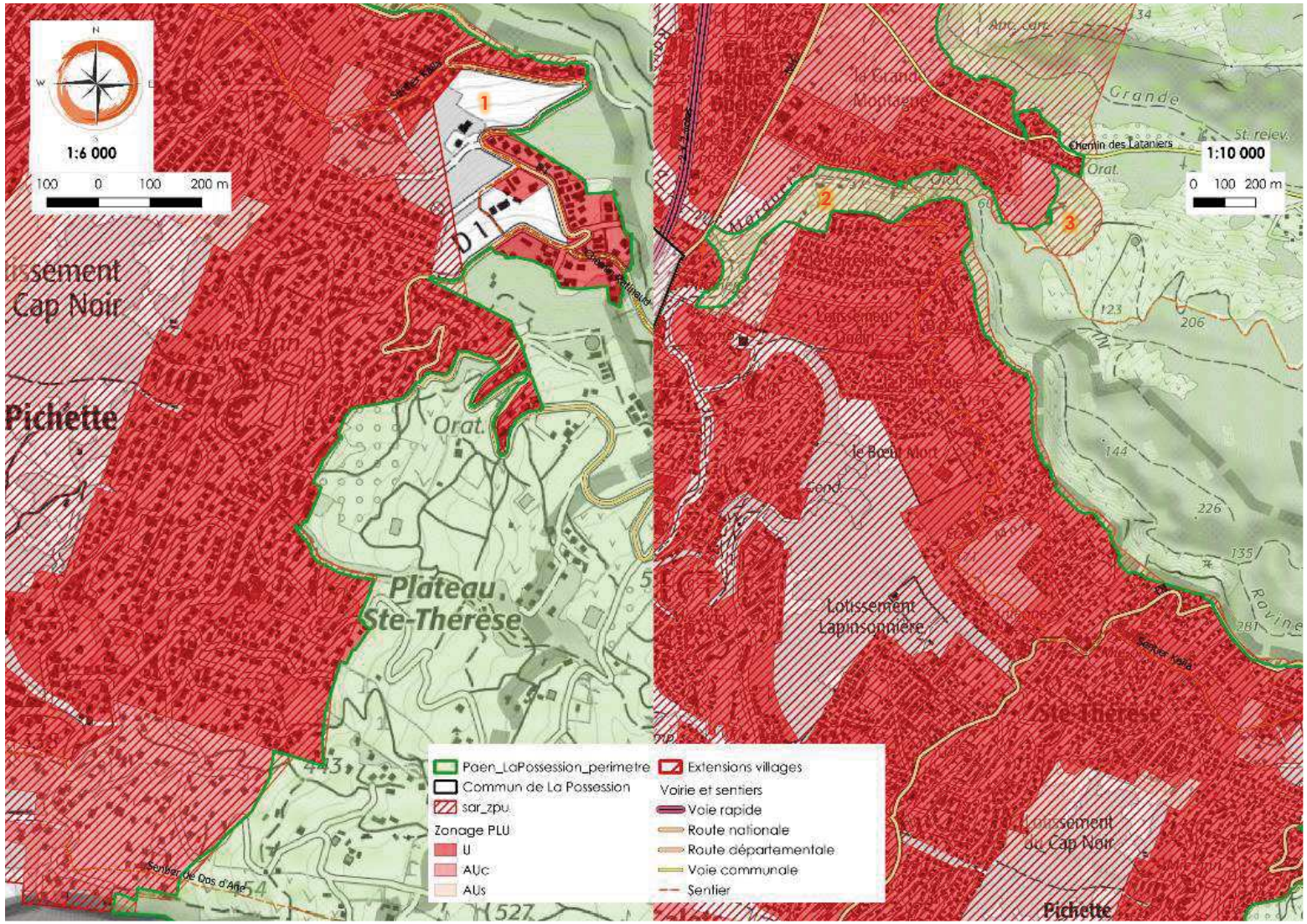
Marges urbaines du Plateau St Thérèse jusqu'à la Ravine Latanier



Le PAEN suit également strictement les zones U et AU du PLU conformément à la décision de la Commune.

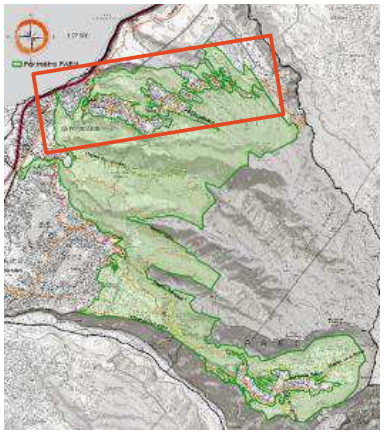
Le PAEN « rabote » ainsi les ZPU en limite des zones U et AU sauf (1) où une extension possible est ménagée.

Le PAEN gagne aussi au nord sur le bas de la Ravine à Marquet (2) ainsi que l'extrémité prévues en zone A ou N (3).



Carte 41 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR

Parc Rosthon et marge urbaines de la RD41

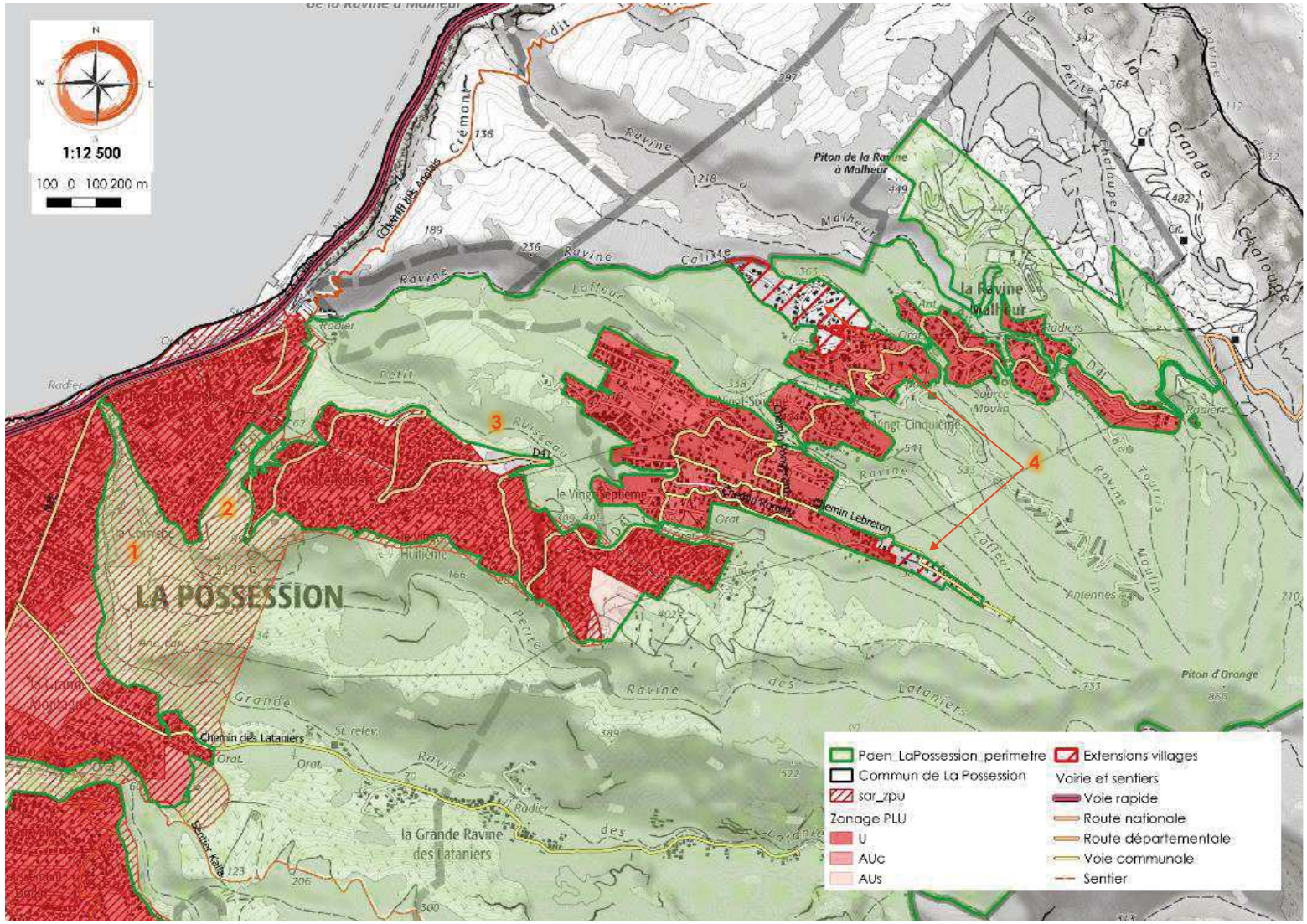


Le PAEN suit toujours au plus près les zones U et AU du PLU, conformément à la décision de la Commune.

C'est ainsi que le Parc Rosthon (1), aménagé en parc urbain, et sa continuité en contrebas des quartiers (2) seront maintenus en zones A ou N.

Le PAEN « rabote » pour le reste les ZPU en limite des zones U et AU sauf pour quelques terrains ayant perdu manifestement toute vocation agricole possible et sans intérêt écologique (3).

Enfin, 2 extensions possibles hors ZPU sont ménagées par le PAEN comme extensions du village des vingt cinquième et vingt sixième de la Ravine à Malheur (4) , tel que défini au SCoT au sens de la loi Littoral.



Carte 42 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR

1.1.2 Schéma de Cohérence Territorial

Le PAEN renforce les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace avancés par le SCoT dans son Document d'Orientations et d'Objectifs :

1. L'organisation générale de l'espace

2. Protéger et valoriser les espaces et sites naturels, forestiers, agricoles ainsi que les continuités écologiques

2.1. La protection des espaces naturels, forestiers et agricoles

2.2. La préservation de la biodiversité - Les continuités écologiques

3. Les voies et les moyens d'une urbanisation économe en espace et ressources naturelles

3.1 La mise en mouvement et le rééquilibrage de l'armature urbaine

3.2 - La priorité à l'intensification urbaine- Les espaces urbains de référence

3.3 - La limitation forte des extensions urbaines

3.4 - La novation dans la conduite des projets de développement urbain

3.4.1 - Les densités d'aménagement minimales

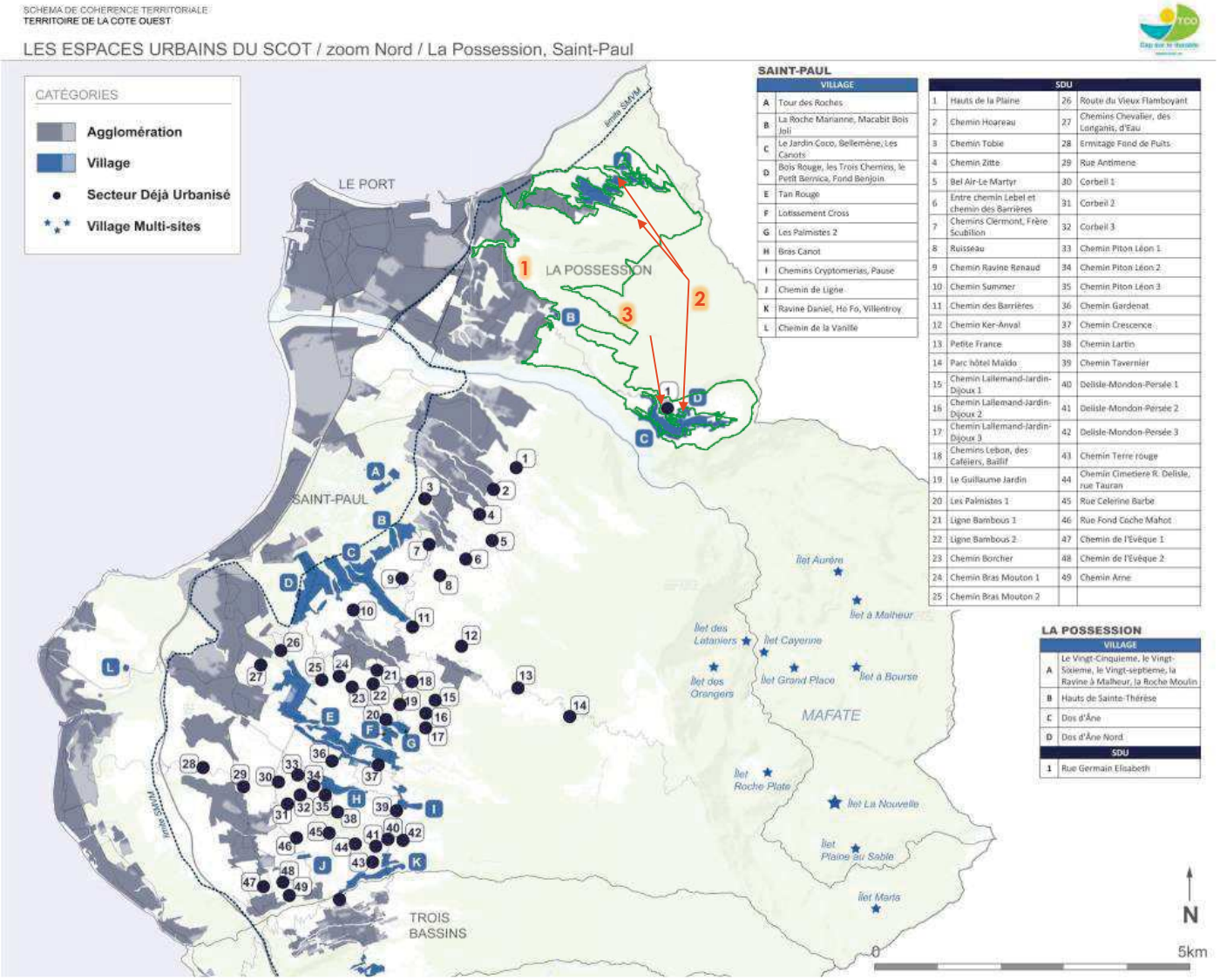
3.4.2 - Le ménagement de la nature, des paysages et la protection de l'agriculture, liés à la réalisation des projets de développement urbain

Il respecte en particulier le principe d'équilibre des usages de l'espace.

Le PAEN est en étroitement compatibilité avec la localisation des espaces urbains selon la trilogie agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés de l'article du L121-3 du Code de l'urbanisme :

- Il suit la limite de l'Agglomération (1)et ne ménage la possibilité d'extensions d'urbanisation qu'en continuité des Villages (2).
- Il renonce à ménager la possibilité d'évolution en secteur déjà urbanisé localisé au nord du village de Dos d'Ane (3), préférant la possibilité d'une extension en continuité du village.

Envoyé en préfecture le 07/10/2022
Reçu en préfecture le 07/10/2022
Affiché le
ID : 974-249740101-20221007-2022_066_CC_2-DE



Carte 43 : Un PAEN qui renforce les orientations et objectifs du SCoT

1.1.3 Plan Local d'Urbanisme

Le PAEN a exclu conformément à l'article L113-17 du Code de l'urbanisme les terrains situés dans une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du PLU. Ce dernier ayant été récemment approuvé (2019), les zones AU n'ont pas été remises en question.

Suivant cette même logique, et pour l'essentiel, le PAEN a inclus les zones agricoles (A) et naturelle (N) ne laissant que des parties déjà « durcifiées » voire bâties irréversiblement, devenues sans intérêt agricole (Cf. infra « exposé des motifs ») et considérées comme extensions possibles en continuité des Villages à Dos d'Ane et Ravine à Malheur.

1.1.4 Conservatoire du Littoral

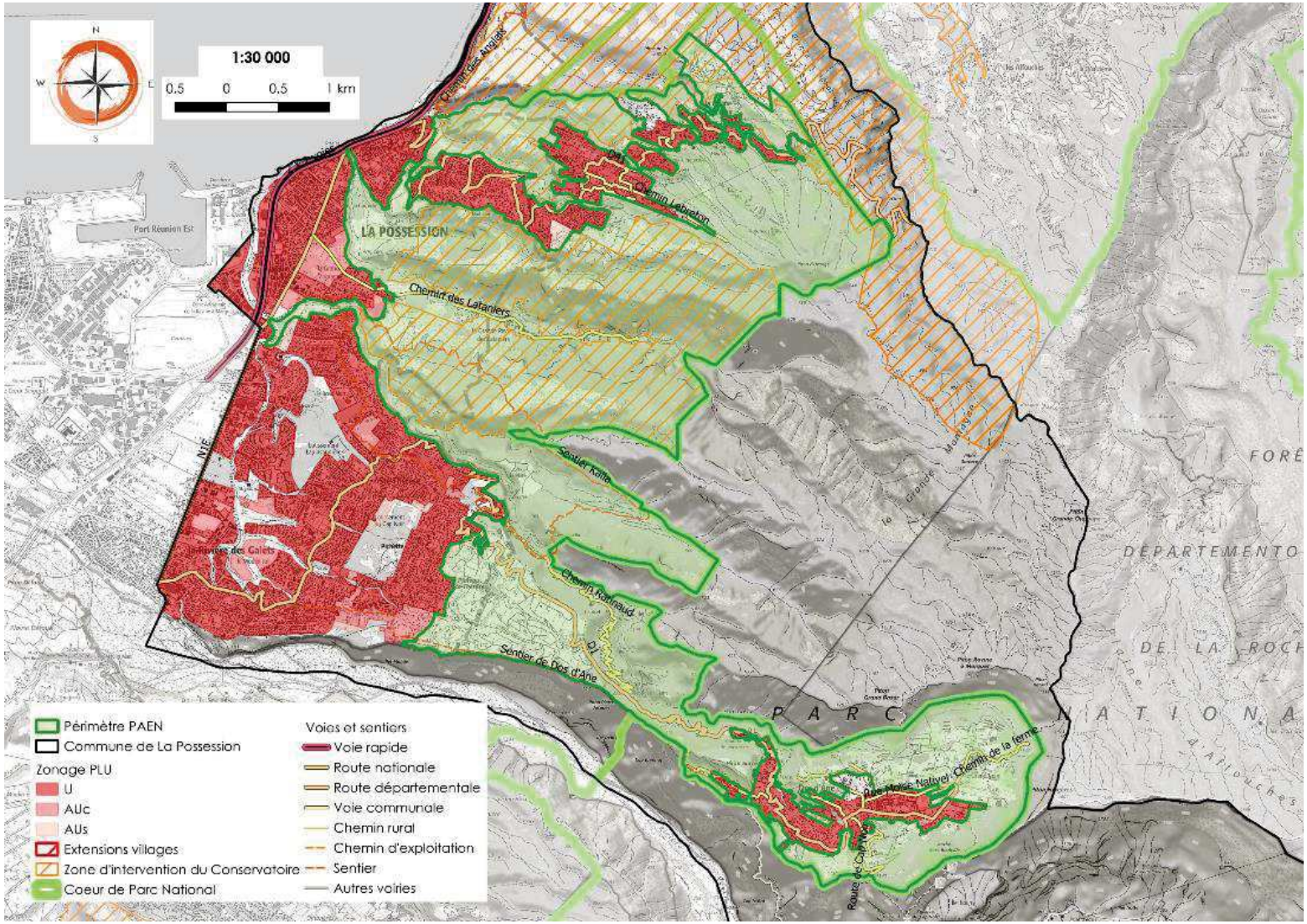
Le PAEN couvre une grande partie de la zone d'intervention foncière du Conservatoire, ainsi que les ZNIEFF de type 1, en périurbain.

1.1.5 Parc National de La Réunion

Le PAEN suit la limite du Cœur du Parc National dans sa partie haute (Cf. infra « exposé des motifs »).

1.1.6 Autres données règlementaires

Aucune autre donnée règlementaire n'est à prendre en compte directement pour la délimitation du PAEN (Cf. supra « analyses des données règlementaires »).



Carte 44 : PLU et Parc National de La Réunion

1.2 Limites stratégiques et stratégies des limites

Un constat général est fait depuis plusieurs décennies :

- La ville ne se construit plus, elle s'étale en un « à côté de la Ville »
- Le terroir s'effrite, se décompose avec la friche, l'abandon des chemins, des canaux, des haies, …

Vue 5 : penser formes urbaines et agraires

La limite pensée comme un élément majeur du projet[26] permet de dépasser la vision duale ville/campagne ou urbain/agricole tout en considérant les espaces agricoles et naturels comme des espaces de ressources et non des supports à l'urbanisation.

Il s'agit donc de « penser » ensemble formes urbaines et agraires comme les pleins et déliés d'une même phrase à écrire.

Opérationnellement et localement, instaurer un périmètre de PAEN c'est d'abord proposer et valider juridiquement la limite durable entre l'urbain d'une part et les espaces agricoles et naturels d'autre part.

La Commune a approuvé récemment son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il n'était donc pas logique de remettre en cause les extensions d'urbanisation planifiées (zones à urbaniser dites AU).

Pour autant, le tracé et le traitement des limites du PAEN sur les zones Agricoles et Naturelles doivent répondre à la question :

Quelles limites stratégiques

et stratégies des limites

pour quel projet ?

Trois étapes ont conduit la réflexion :

1) Localiser une limite stratégique et une stratégie des limites.
2) Tracer les limites parcellaires du périmètre.
3) Traiter les limites du périmètre.

Le projet de limite entre espaces urbains, agricoles et naturels mérite de s'appuyer sur les points d'urbanités suivants :

- La vision qu'ont les acteurs du territoire et en particulier les élus de la Commune, la « figure territoriale » qui structure leur projet.
- La reconnaissance et le degré de la multifonctionnalité de l'agriculture, alimentaire (circuits courts) et d'équilibre écologique (inondations, incendies, biodiversités) voire de besoins sociaux (emplois, formation, apprentissage).
- L'armature verte territoriale qui structure les relations et continuités entre les différents espaces et le dialogue entre les acteurs.

[26] Jean-Marly Urbaniste au CEREMA

2 DETERMINATION DU PERIMETRE

2.1 Localiser la limite

2.1.1 Gagner en lisibilité et en fonctionnalité

L'urbanisation se fait au détriment des espaces agricoles et naturels d'abord en termes de consommation d'espaces mais aussi de lisibilité et d'identité.

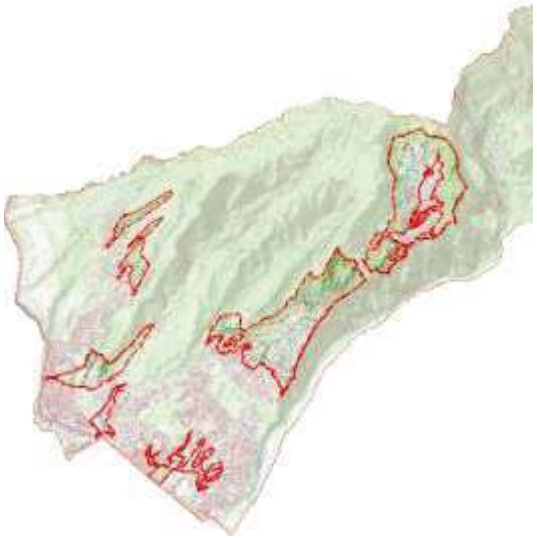
Pour y répondre, le périmètre vise à établir une limite entre espaces agricoles, naturels et urbains qui soit :

1) Une **limite de protection** plus rectiligne évitant les redans ou décrochés à l'intérieur des espaces.
2) Une **limite de transition** qui peut être un espace inconstructible des zones urbanisées et surtout urbanisables, non prélevé sur les espaces agricoles et naturels.
3) Une **limite de résorption** des occupations non agricoles ou naturelles en zone A et N.
4) Une **limite de valorisation** du potentiel agricole (qualité agronomique des sols, forme et taille du parcellaire, importance de l'occupation non agricole diffuse, …

Figure 14 : localiser la limite pour gagner en lisibilité et fonctionnalité

2.1.2 Une localisation à double vocation

Au départ, le périmètre d'études concernait 5 secteurs à dominante agricole.



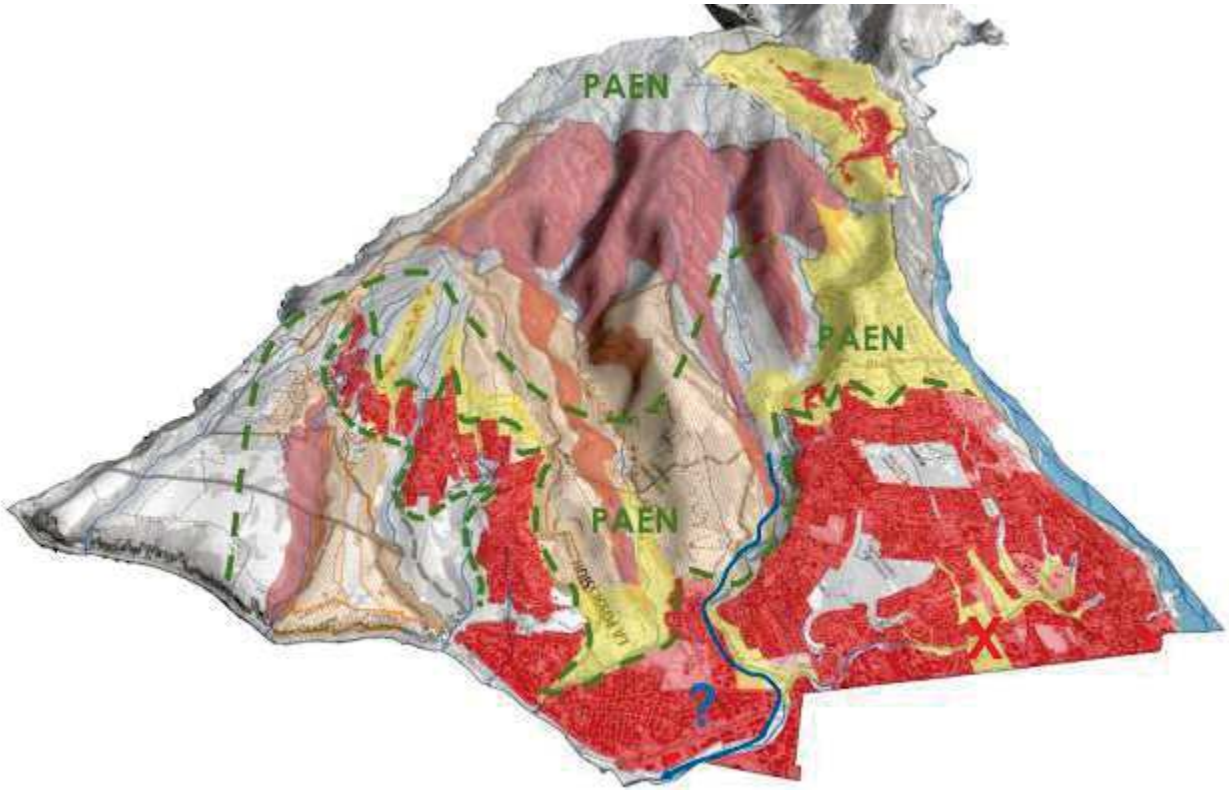
Il s'agissait pour la Commune de protéger ses espaces agricoles devenus relictuels (3,5% du territoire communal).

La Commune s'est engagée dans une démarche de Projet Alimentaire Territorial visant à la sécurité voire une relative souveraineté alimentaire. Le PAEN est initié comme un outil au service de cet axe fort de la politique agricole communale.

La première orientation stratégique qui en découle a été de « coller » au maximum au zones U et AU du PLU.

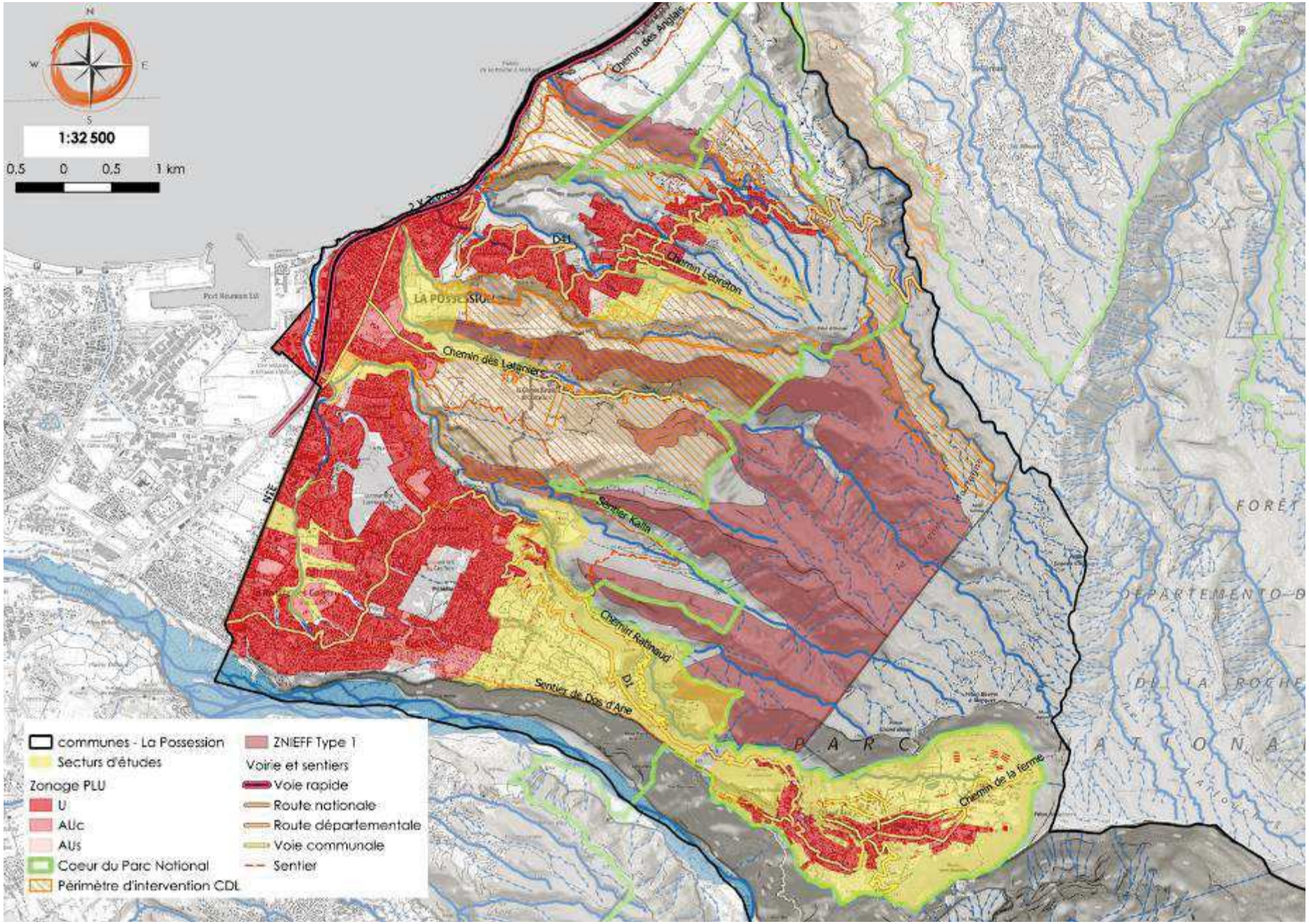
La réflexion s'est dans un second temps élargie sous l'impulsion de acteurs de l'environnement associatifs et institutionnels (Conservatoire du Littoral et Parc National) aux enjeux environnementaux avec la prise en compte des ZNIEFF de type 1 et de la zone d'intervention foncière du Conservatoire.

En conséquence, une seconde orientation stratégique a été de rejoindre en limite haute le Cœur de Parc.



Vue 6 : des enjeux agricoles aux enjeux environnementaux

- Il en résulte un périmètre avec une double vocation bien affirmée de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturelles périurbains en Portes de Ville.



Carte 45 : localiser la limite avant de tracer le trait à la parcelle

Projet de tracé à la parcelle

Des orientations retenues au projet de tracé.

- Suppression du secteur de la Ravine Balthazar.
- Fusion des 2 secteurs de Dos d'Ane et du Plateau St Thérèse.
- Jonction entre les secteurs qui :
  - Prend en compte la zone d'intervention du Conservatoire du Littoral et les ZNIEFF de type 1 en **périurbain**.
  - Suit la limite règlementaire des zones AU et U du PLU sauf sur une partie des ravines Lafleur et à Marquet. Une extension du village au nord de Dos d'Ane est envisagée.
  - Suit la limite règlementaire du Coeur de Parc à défaut d'autres limites physiques (hydrographiques topo, voirie,..).

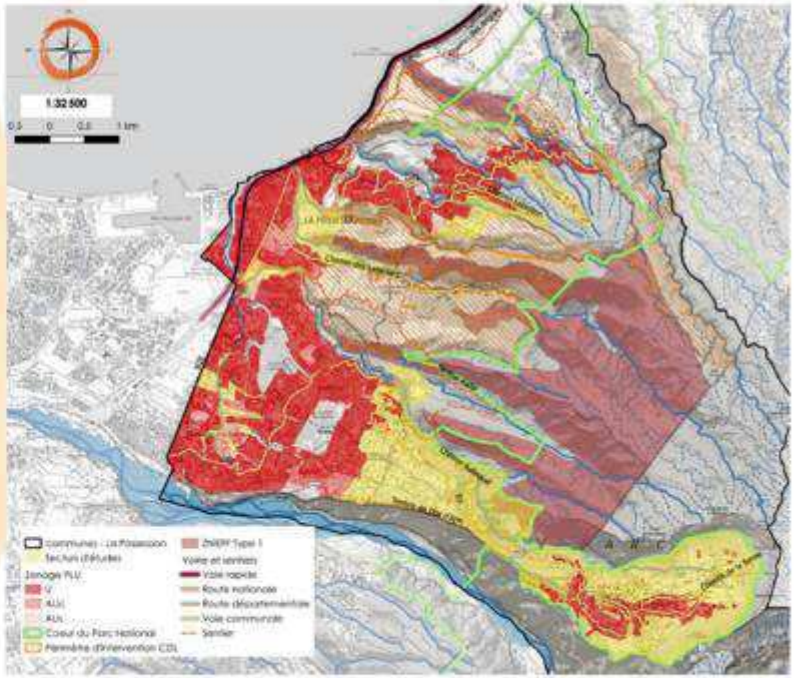
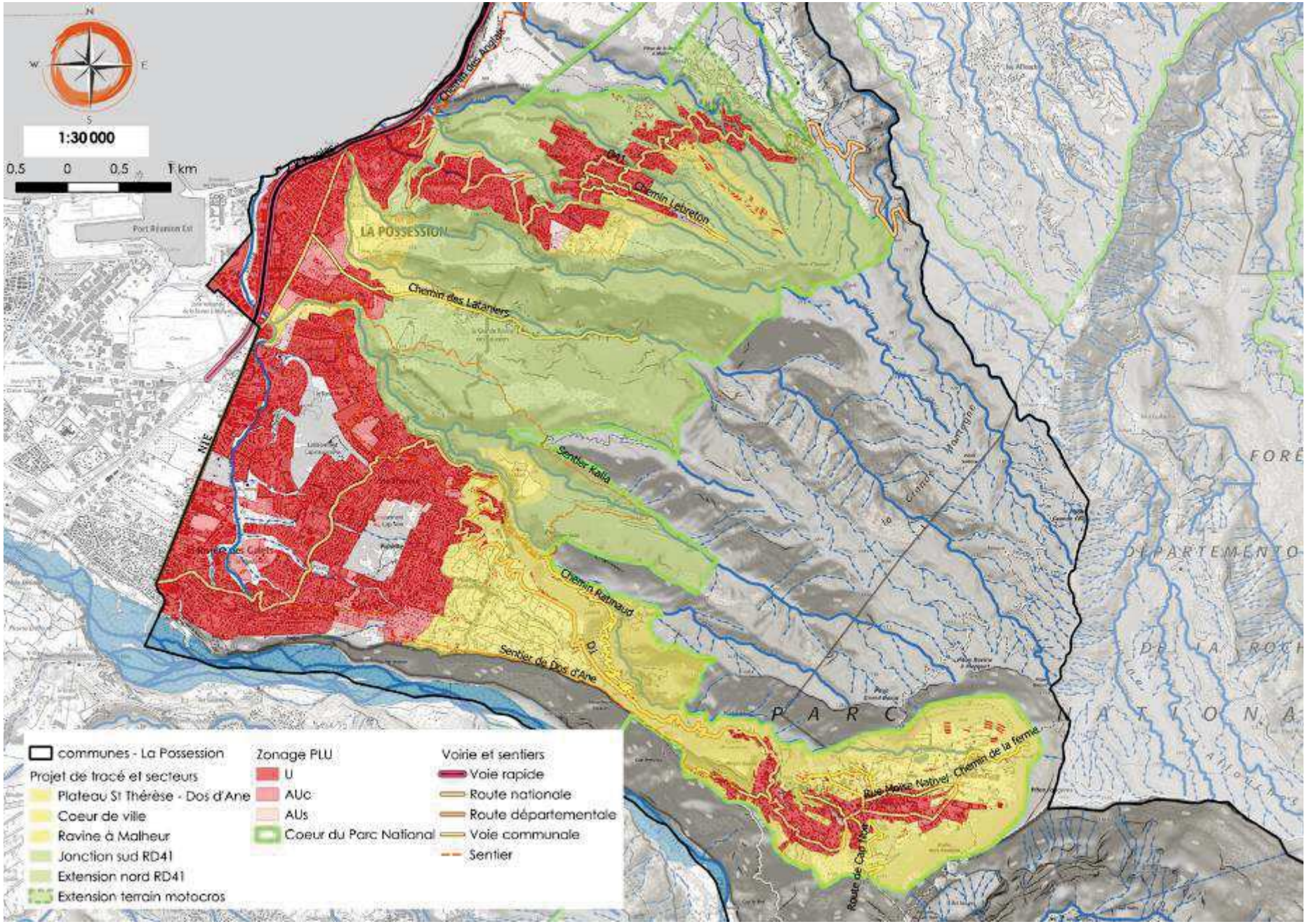


Figure 15 : des orientations stratégiques au projet de tracé



Carte 46 : un périmètre à double vocation, agricole et naturelle

2.2 Tracer la limite

2.2.1 Des orientsations stratégiques au tracé parcellaire

Les orientations stratégiques et le principes retenus, l'exercice a consisté à tracer en cohérence la limite géométrique à l'échelle parcellaire :

1) Le tracé s'est d'abord appuyé strictement sur les limites réglementaires des zones U et AU du PLU d'une part et d'autre part sur celle, tout aussi règlementaire, du Parc National de La Réunion.

2) Toujours strictement, c'est la limite de la zone A par rapport à la zone N qui a servi de limite au tracé avec le bord du rempart nord de la rivière des galets.

3) Ensuite, c'est la limite des parcelles riveraines des cours d'eau (non cadastrés eux-mêmes) qui a permis de tracer la limite.

4) En dernier lieu, la limite du tracé s'est appuyée sur les reconnaissances de terrain, les vols de drones et la photo interprétation pour retenir des limites physiques comme les routes et chemins.

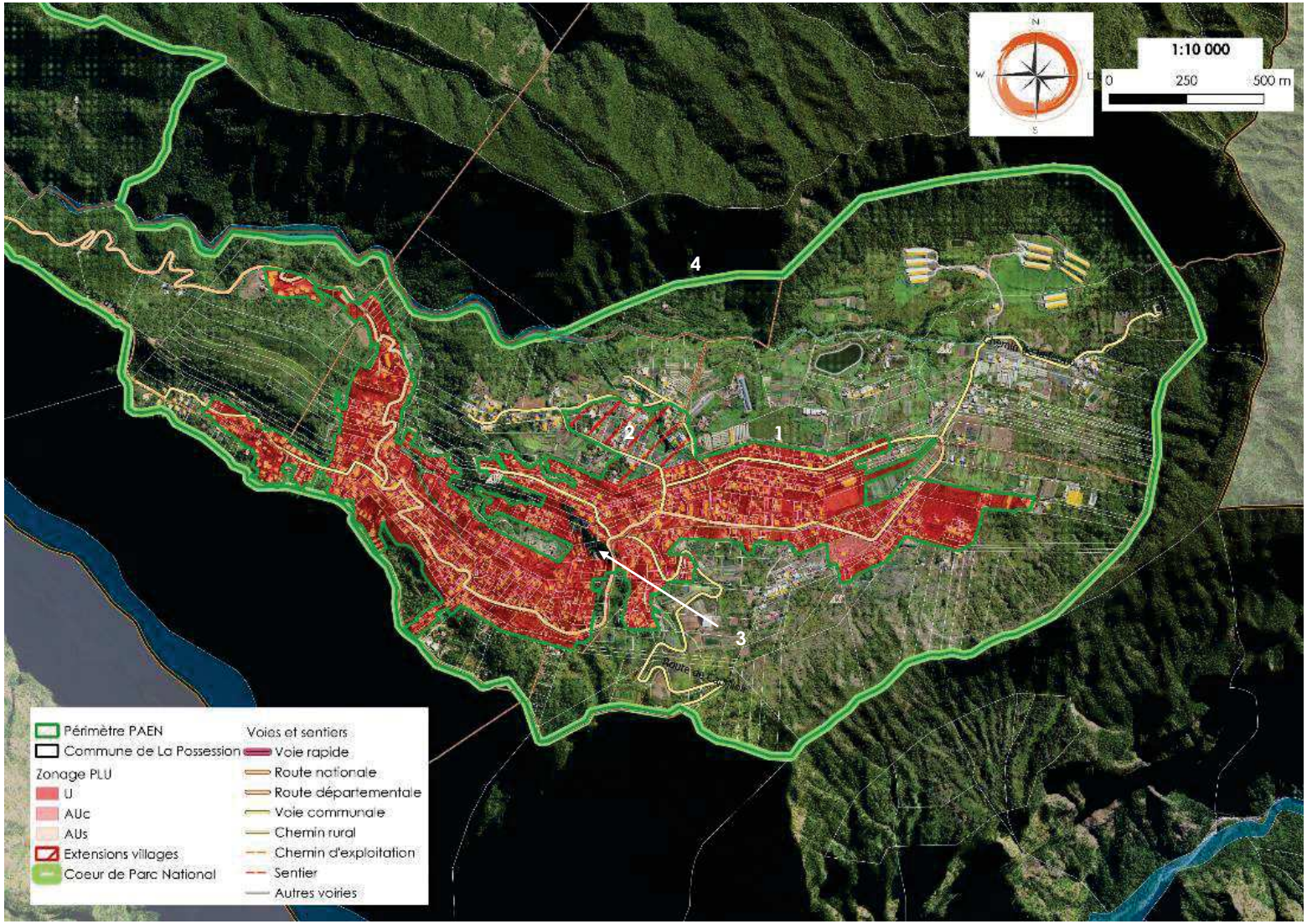
Figure 15 : logique pour tracer la limite à l'échelle parcellaire

2.2.2 Exposé des motifs du périmètre à l'échelle parcellaire

La règle a été de suivre les principes de la localisation retenus. Nous exposons les motifs qui étayent, précisent ou exceptionnellement dérogent à ces principes.

Dos d'Ane

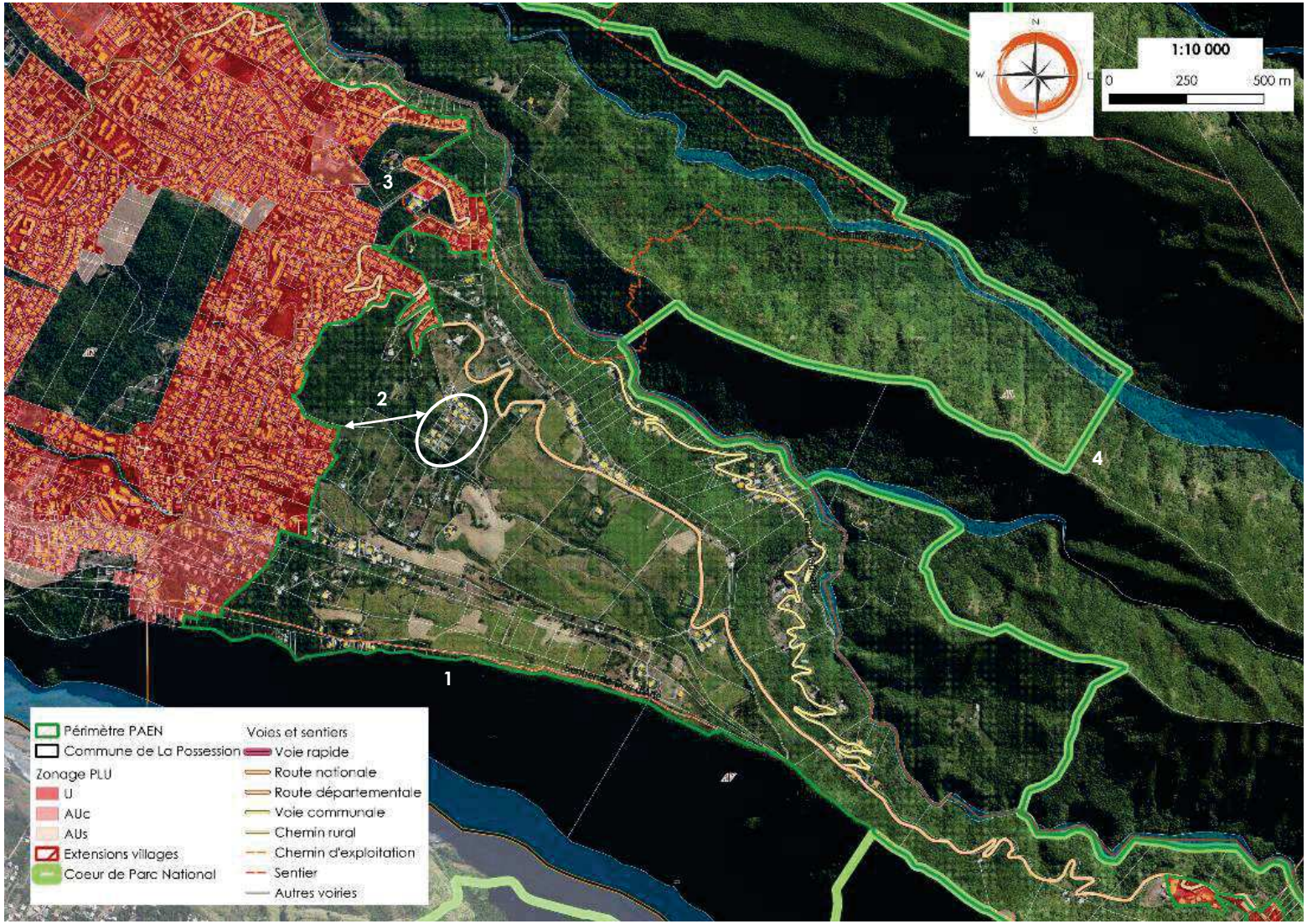
1. La limite intérieure du périmètre sur Dos d'Ane suit strictement En application des orientations retenues la limite de la zone U du PLU.
2. Cependant une possibilité d'extension en continuité du village au nord est ménagée par le PAEN. Ce sont alors les limites parcellaires entre l'allée Bergeret et la rue Germain Élisabeth qui tracent la limite. Notons un décalage entre le cadastre et l'ortho photoplan.
3. A noter enfin qu'une enclave agricole à l'intérieur de la zone U n'est pas dans Le PAEN.
4. La limite « extérieure » suit strictement la limite du cœur de Parc autour du village et en descendant sur le Plateau Sainte Thérèse.



Carte 47 : exposé des motifs du périmètre sur Dos d'Ane

Plateau Sainte-Thérèse

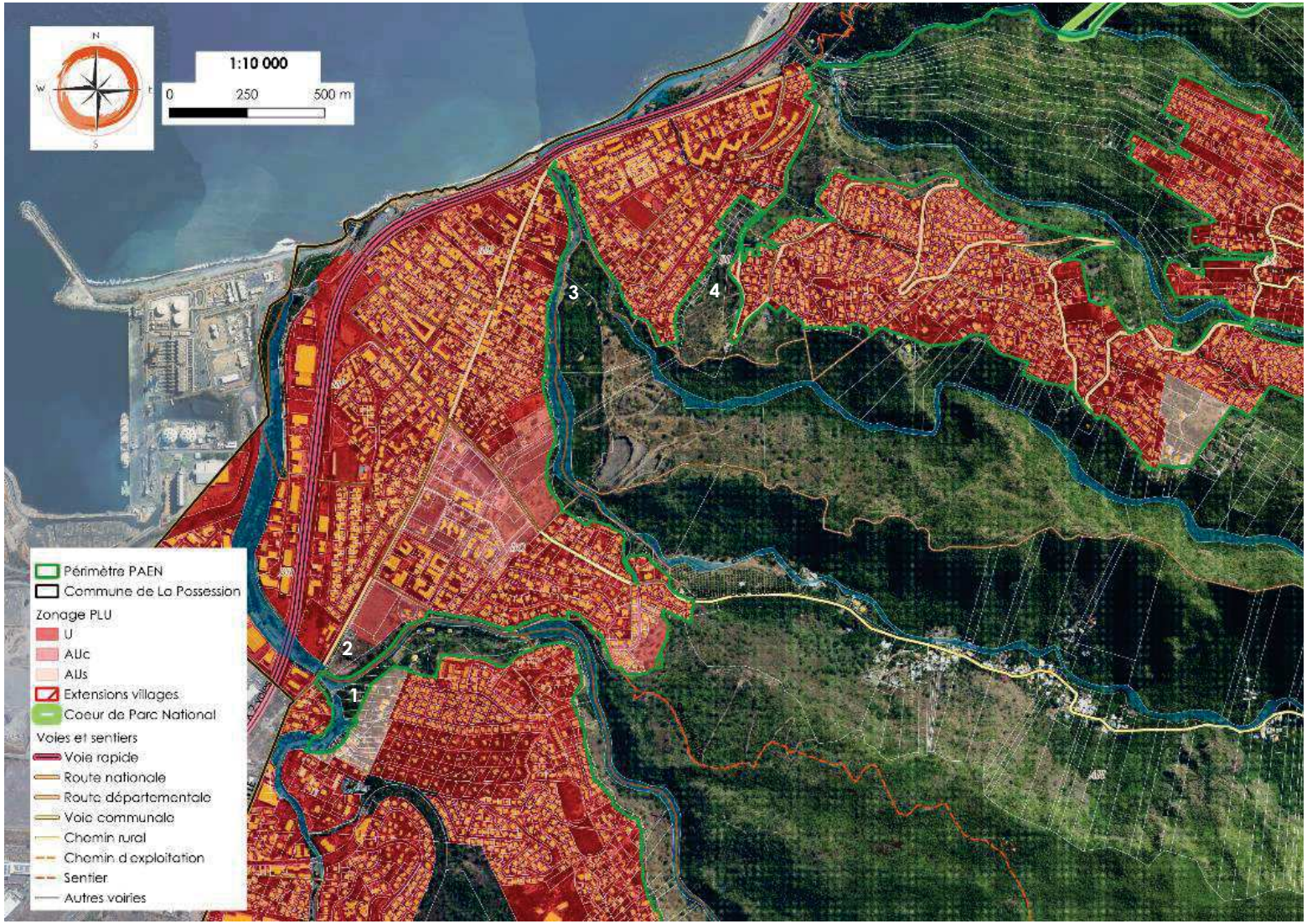
1. la limite du périmètre suit la zone agricole en bord de remparts de la rivière des Galets, sauf pour une parcelle en zone N sur le Plateau. À noter que la limite inclut le sentier de Dos d'Ane.
2. La limite du périmètre colle ensuite aux zones U et AU du PLU en incluant le Hameau du Chemin Heurtin (STECAL) et les zones d'urbanisation diffuse.
3. Le tracé du périmètre ménage une possibilité d'une extension d'urbanisation entre le front urbain et une poche déjà urbanisée enclavée en zone agricole.
4. Sur toute la partie nord-est le tracé du périmètre suit la limite du Cœur de Parc incluant une partie importante du sentier Kalla.



Carte 48 : exposé des motifs du périmètre sur le Plateau Sainte-Thérèse

Portes de Ville

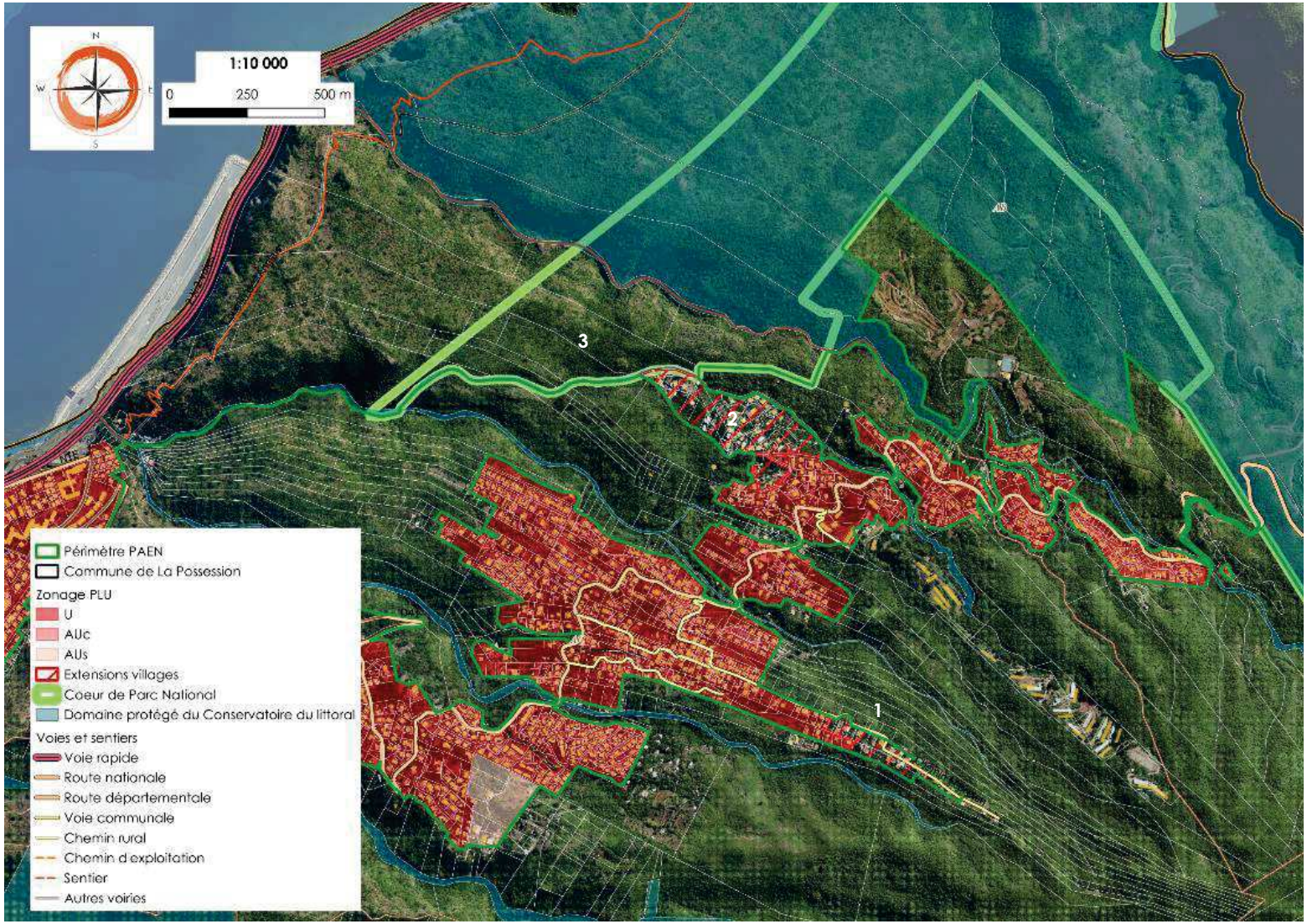
1. .Après avoir suivi strictement la limite des zones U et AU, le tracé du périmètre poursuit jusqu'au premier pont de la Ravine à Marquet.
2. Le tracé du périmètre exclut des parcelles en rive droite de la Ravine à Marquet destinées à être classées en AU
3. Le tracé reprend ensuite la limite des zones U et AU pour atteindre le pont de la Ravine des Lataniers.
4. Le tracé du périmètre reprend ensuite la limite des zones U et AU au nord en excluant la RD 41.



Carte 49 : exposé des motifs du périmètre en Porte de Ville

Ravine à Malheur

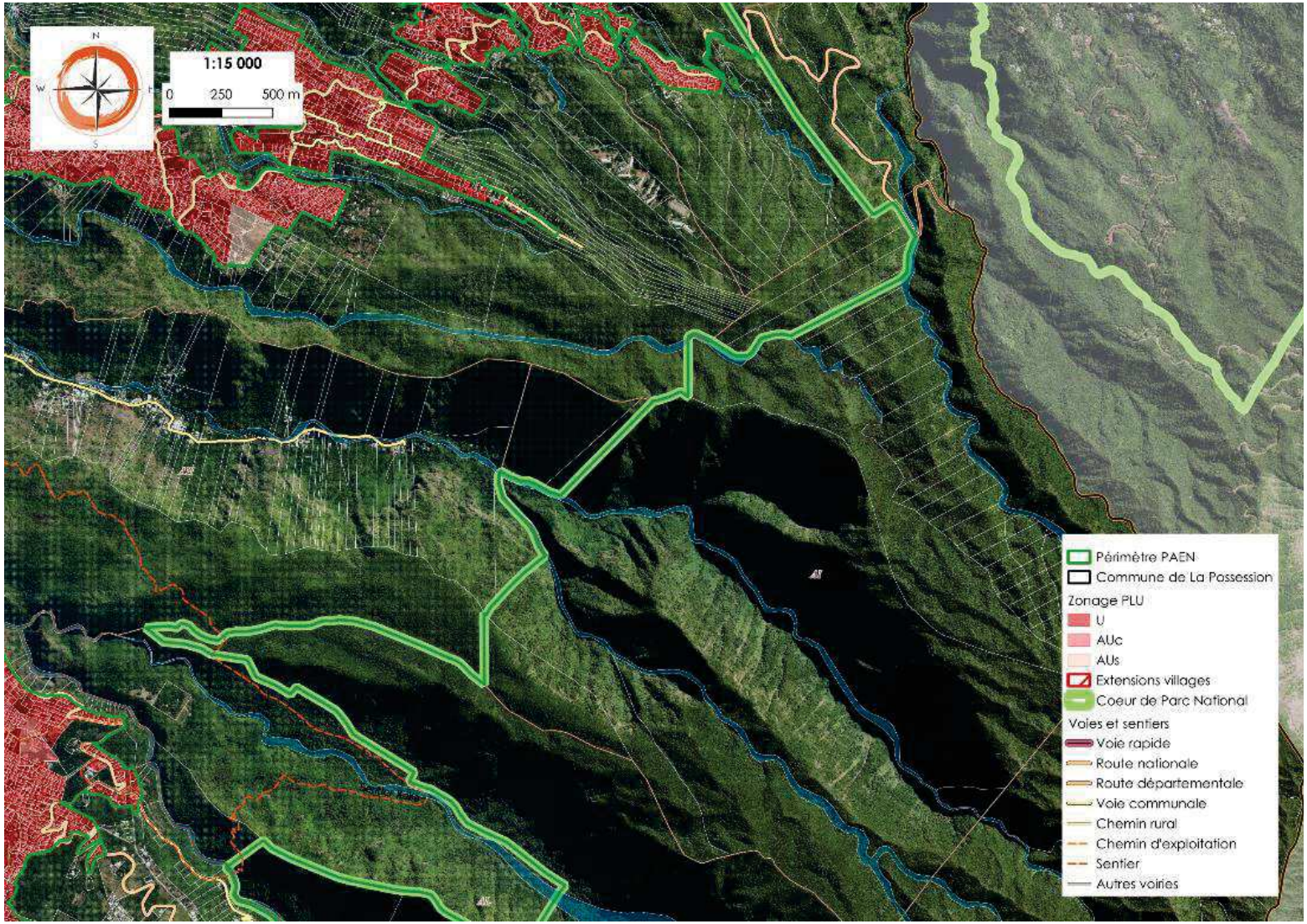
1. Le tracé du périmètre suit toujours la limite des zones U et AU au sud de la RD41, ménage la possibilité d'une extension d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante Chemin Lebreton et rejoint la limite du Cœur de Parc.
2. Le tracé redescend ensuite le long de la RD 41, longe la limite des zones U et AU en ménageant la possibilité d'une extension d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante Chemin Morville.
3. Le tracé nord du périmètre du bas, à partir du Chemin des Anglais vers le haut, suit un escalier à partir de la Ravine Lafleur puis la Ravine Calix pour rejoindre la limite du cœur de parc en excluant les terrains déjà acquis par le conservatoire du littoral



Carte 50 : : exposé des motifs du périmètre sur la Ravine à Malheur

Limite est

La limite est du périmètre rejoint celle du Cœur de Parc.



Carte 51 : exposé des motifs du périmètre en limite est

2.3 Traiter la limite

La limite n'est pas une barrière mais une transition entre les espaces pour leur conférer une identité et renouer le dialogue, de la protection à la valorisation, du subi au voulu et un meilleur fonctionnement territorial.

Il s'agit de **penser ensemble** une frange ou lisière urbaine et agricole ou naturelle en inversant le regard à différentes étapes pour traiter la transition et éviter les conflits :

1) Conception de la frange valorisant les réflexions engagées sur La Réunion : Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUP), CAUE, Plan paysage de l'Ouest, etc…), Plan 1 millions d'arbres porté par le Département.

2) Inscription règlementaire de la lisière dans les documents d'urbanisme comme les Orientation d'Aménagement et de Programmation et règlement du PLU.

3) Réalisation de la lisière par les aménageurs, les exploitants, la Commune, la CIVIS, des particuliers, …)

4) Gestion et valorisation de la lisière :
   - Qu'elle soit publique ou déléguée par convention avec des exploitants agricoles par exemple.
   - Elle pourrait faire l'objet d'un suivi scientifique et pédagogique.

Concrètement, la lisière peut être constituée :

- D'un espace public accueillant les ouvrages nécessaires à l'opération (bassin de rétention sous forme de jardins de pluies, cheminement doux, …)
- Des jardins en fond des futurs lots ou existants
- …

Enfin, la frange doit s'affranchir d'une vision exclusive d'urbaniste et privilégier le travail participatif avec les exploitants agricoles.

Exemple concret :

Andains (enclosure) surmonté d'une haie vive (bananiers sauvage, longanis, jacquier, …) à plusieurs étages et infranchissable.

Photos 20 : composition de la lisière

Palette végétale *:

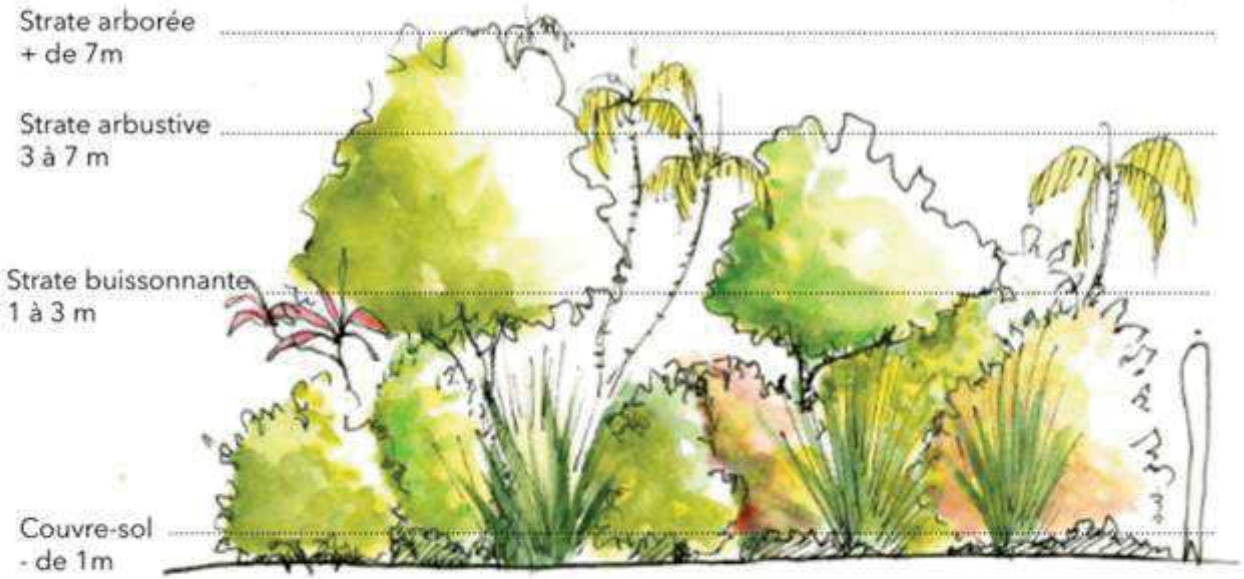
Arbres *
- Manguier
- Jacquier
- longani
- Tamarinier
- Ylang ylang
- Bois rouge
- Chandelle
- Corce blanc
- Natte

Arbustes
- Vacoa
- Citron 4 saisons
- Combava
- Bananier
- Pjibaye
- Jaboticaba
- Multipliant
- Bois d'olive blanc
- Bois de joli coeur
- Bois de buis
- Bois de nèfles
- Bois d'olive noir

Buissonnantes
- Canne
- Grenade
- Bissap
- Manioc
- Cordyline
- Croton
- Faux Patchouli
- Foulard rouge
- Francisea
- Jasmin de nuit

Couvre-sols
- Ananas
- Pitaya

Croquis au moment de la plantation :



Croquis 5 ans après la plantation :

** Palette végétale:* ***ODORANTE***
INDIGÈNE OU ENDÉMIQUE
ORNEMENTALE
UTILILITAIRE

La largeur de la haie stratifiée peut être une contrainte surtout pour des petites exploitation (10% de terres cultivables en moins)

SOLUTION : assimiler la limite à un espace particulier mais productif type jardin créole.

Illustration 8 : source étude CAUE PAEN St André Novembre 2020

3 GOUVERNANCE ET CONCERTATION

3.1 La concertation pivot de la gouvernance

La gouvernance du projet de PAEN s'est construite sur la base d'une large concertation au cours des 3 phases de l'étude d'opportunité.

Ainsi se sont tenus :

- 4 Comités Techniques réunissant le Conseil Départemental et la Commune tout au long du processus
- 2 Comités de Pilotage réunissant l'ensemble des partenaires de l'étude tout au long du processus
- 11 rencontres individuelles avec les exploitants agricoles.
- 4 ateliers de travail avec les acteurs locaux (agriculture et environnement pour la définition d'une stratégie des limites, du tracé du périmètre et de son traitement.
- 1 réunion d'information agricole
- 1 présentations au Conseil Municipal de la Commune le 25/04/24

Le schéma ci-dessous expose la chronologie de la concertation, les acteurs mobilisés et le résultat.

Figure 16 : concertation

La concertation s'est révélée positive au principe de la création d'un PAEN et une seule opposition s'est manifestée après coup au stade de l'étude d'opportunité.

3.2 Concertation avec les acteurs agricoles

Les attentes de « déclassement » des propriétaires et exploitants agricoles ne se sont pas manifestées compte tenu d'un Plan Local d'Urbanisme récent (2019). Par ailleurs, les projets de développement l'emportent sur une attente spéculative.

Les exploitants agricoles se sont impliqués dans les ateliers malgré leur charge de travail. A noter le rôle facilitateur d'un élu agriculteur. Des comptes rendus ont été diffusés.

Les exploitants agricoles se sont fortement prononcés pour :

- Protéger leurs terres de l'urbanisation en collant aux zones U et AU du PLU.
- Renforcer le droit de péremption sur les espaces agricoles par un PAEN.
- Inclure dans le PAEN l'urbanisation diffuse et les occupations/utilisations du sol non agricole.
- Pour un programme d'action ambitieux.

Enfin, les exploitants ont manifesté une très forte attente de l'équipement d'irrigation.

3.3 Concertation avec les acteurs de l'environnement

La Commune s'est engagée dans l'élaboration d'un Atlas de la Biodiversité Communale en missionnant les associations de protection de l'environnement.

C'est naturellement que ces associations ont été associées à la faisabilité d'un PAEN parmi lesquelles se sont montrées les plus actives :

- La Société Réunionnaise pour l'Etude et la Protection de l'Environnement (SREPEN).
- Micropoda.
- Le Conservatoire botanique national Mascarin.

D'autres associations sollicitées n'ont pas pu se libérées pour les ateliers pour des raisons de charge de travail mais ont également manifesté leur intérêt à la démarche et parmi lesquelles la Société d'Etudes Ornithologiques de La Réunion.

Enfin, notons la participation importante de deux acteurs institutionnels :

- Le Parc National de La Réunion.
- Le Conservatoires du Littoral et des Rivages Lacustres.

Leur participation s'est révélée déterminante pour l'élargissement du périmètre eux enjeux environnementaux en incluant :

- **Les ZNIEFF de type 1.**
- **La zone d'intervention foncière du Conservatoire.**

(Cf. supra, motifs du choix du périmètre).

Il s'agit de cibler sur les secteurs les plus sensibles et périurbains aux motifs suivants :

- Faciliter l'action d'intervention foncière du Conservatoire en annihilant toute espérance spéculative des propriétaires de « déclassement »» apporté par le PAEN.
- De protéger les milieux les plus sensibles contre les occupations portant atteinte à l'environnement.

En outre, ces acteurs ont contribué largement à la réflexion sur la délimitation nord du PAEN et à l'élaboration du programme d'action.

3.4 Concertation avec les acteurs institutionnels

Les acteurs institutionnels ont déjà été associés aux projets de PAEN de Saint-André, Saint-Louis et Petite Ile. Ils sont donc bien informés de la démarche du Département et d'un PAEN.

Outre des rencontres bilatérales spécifiques, chaque acteur institutionnel s'est de nouveau exprimé pendant les Comités de Pilotage.

3.4.1 Commune

Pour servir le Projet Alimentaire Territorial, en synergie avec la révision de la Charte agricole et l'Atlas de la Biodiversité, la Commune est à l'origine de la démarche du PAEN sur son territoire.

La Commune, qui doit donner son accord, a été très active et associée étroitement à l'étude tant aux niveaux de ses élus que de ses services.

3.4.1.1 Territoire de l'Ouest

La Communauté d'Agglomération Territoire de l'Ouest doit donner son avis en tant qu'EPCI en charge du SCoT.

3.4.2 Région

La région est convaincue du bien-fondé de la démarche et se tient prête à accompagner le Département.

3.4.3 Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture, qui doit donner son avis, est favorable au projet de périmètre et de programme d'action. Elle demande que les propriétaires soient informés de la démarche.

Ce sera le cas lors de l'enquête publique.

3.4.4 ONF

L'ONF est intéressée par la démarche et participera à finaliser le programme d'action.

3.4.5 AGORAH

L'AGORAH a expliqué que malgré le renforcement de ces contraintes, la possibilité de « déclassement » persiste à chaque changement d'équipe municipale. Par ailleurs, la mise en œuvre concrète des nouveaux dispositifs comme le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) se heurtent à de nombreuses difficultés et est sujette à débat.

Un PAEN peut contribuer à réaliser ces enjeux.

3.4.6 CAUE

Le CAUE suggère de prévoir une action paysagère d'intégration des bâtiments agricoles. Il se tient prêt à accompagner le Département dans la démarche du PAEN.

3.4.7 Parc National de La Réunion

Le parc considère qu'il y a une vraie opportunité pour un territoire de projet sans superposition mais complément entre Cœur de Parc et PAEN notamment pour la gestion des interfaces avec en cœur de problématique les espèces invasives.

Le Parc avec ses moyens financiers et humains pourrait ainsi impliquer les propriétaires pour une gestion agroforestière des lisières.

3.4.8 Conservatoire du Littoral

Le Conservatoire considère que le projet de tracé du périmètre a bien évolué. Il remercie le Département d'avoir été entendu et se tient prêt à continuer les échanges.

3.4.9 Conservatoire National Botanique Mascarin

Le Conservatoire est très favorable à la démarche qui est au croisement de la politique engagée par la Commune notamment avec l'Atlas de la Biodiversité. La démarche permet de penser autrement avec un sens commun.

3.4.10 DEAL

La DEAL suit avec intérêt les travaux notamment en ce qui concerne la qualité paysagère.

3.4.11 Département

La collectivité insiste sur le coût de la réhabilitation du réseau d'irrigation dont elle a la charge dans le PAEN. Elle rappelle ainsi la nécessité de préserver ces investissements publics qui participent en outre au potentiel agricole de ces terres.

Photo Commune ou Département du Forum du 24/11/23 ou du Comité de Pilotage du 04/04/24

Photo 21 : Comité de Pilotage

4 BENEFICES ATTENDUS

4.1 Sur l'agriculture

Le premier bénéfice attendu de la création du PAEN est d'assurer la pérennité agricole du périmètre. Une surface agricole de 394 ha sera préservée en cohérence avec les investissements publics des réseaux d'irrigation de Dos d'Ane et du Plateau Sainte-Thérèse.

Un PAEN sur La Possession facilitera toutes les actions agricoles notamment celles issues de la Charte agricole et d'AGRIPéi.

Nous sommes bien dans le double registre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles périurbains.

Plus précisément, les bénéfices attendus sur l'agriculture répondent étroitement aux attentes exprimées des exploitants et résulteront du programme d'action.

4.1.1 En termes d'aménagement

Le PAEN sera une protection des espaces agricoles pour ***« un redéploiement équilibré des terroirs nourriciers »*** au service du Projet Alimentaire Territorial confrontée aux problématiques périurbaines pour :

- L'appui à l'irrigation avec l'objectif d'optimiser l'irrigation à la parcelle (équipements et conseils à la parcelle).
- L'amélioration foncière des conditions d'installation, d'agrandissement et d'exploitation avec les objectifs de faciliter l'accès au foncier, d'optimiser le foncier sur l'exploitation, d'améliorer le parcellaire, la voirie et le pluvial.
- « Penser autrement » la constructibilité en zone agricole et naturelle avec les objectifs de :
  - Maitriser les constructions et occupations du sol pour résorber et empêcher dans le temps les occupations non agricoles pour un retour agricole lors des ventes.
  - Accompagner les projets agricoles nécessitant des constructions en termes de projet et non seulement de demandes d'autorisation administratives.

4.1.2 En termes d'orientation de gestion

Le PAEN pourra être ***« une promesse d'avenir »*** pour :

- L'aide à la transmission des exploitations.
- Faciliter l'emploi et l'apprentissage.
- L'appui aux projets.
- La confortation économique des filières.

4.2 Sur la forêt et l'environnement

Le premier bénéfice attendu sur la forêt et l'environnement est, comme pour les espaces agricoles, la protection des espaces naturels de l'urbanisation. Une surface totale de 1505 ha de zonage N sera protégée.

Mais c'est plus précisément, l'amorce de la « diagonale de nature » qui part de La Possession pour traverser l'Ile qui sera protégée. Cette « diagonale » de forêt semi-sèche vaut à La Réunion sa reconnaissance au patrimoine mondial de l'UNESCO,

Ajoutons que les bénéfices attendus sur les espaces naturels répondent étroitement aux attentes exprimées des acteurs de l'environnement et résulteront du programme d'action à la fois en termes d'aménagement et d'orientation de gestion.

La Possession, appelée de plus en plus à ne former qu'une seule agglomération ou Ecocité avec Saint-Paul, se caractérise par une nature à proximité immédiate de la Ville. Le PAEN sera une protection pour une ***« Nature et paysage en Cœur et Portes de ville »*** visant :

- Le maintien et la requalification écologique et paysagère avec les objectifs de :
  - Gérer les lisières forestières.
  - Passer du Front à la frange.
  - Agir contre les occupations et constructions portant atteinte à l'environnement et illégales en zone naturelle.
- Il y a également des liens à rétablir avec la nature et les paysages avec pour objectif de coconstruire une stratégie opérationnelle pour la qualité des espaces naturels périurbains.

4.3 Sur le cadre de vie et la vie sociale

Bien que n'étant pas un item mentionné dans l'article R113-19 du Code de l'urbanisme, les enjeux d'un PAEN sont plus larges et croisés comme le plus souvent en aménagement du territoire.

Des bénéfices peuvent être également attendus sur le cadre de vie et la vie sociale des habitants de la Commune.

Une implication responsable et citoyenne viserait des usages partagés (promenades, pratiques sportives et de loisirs,) respectueux des espaces agricoles et naturels.

Cette implication reposerait sur des actions de sensibilisation et de communication en particulier à destination des plus jeunes s'appuyant en tout premier lieu sur les associations.

Mais cette implication ne saurait se dispenser d'une action pour lutter contre les incivilités et infractions ce qui peut être mené conjointement par la Commune et l'Etat.

Cette implication serait à bénéfices réciproques sur les espaces agricoles et naturels d'une part et le cadre de vie et la vie sociale d'autre part, comme un dessein partagé un temps interrompu au sein d'un même territoire.

A cet égard, citons l'excellent cours en ligne ouvert à tous[27] de la SREPEN pour mieux connaitre la nature réunionnaise :

https://srepen.e-learning.re/

[27] MOOC "Massive Open Online Course"

Index

Index cartographique

Cartes 1 : situation géographique du périmètre d'études 12
Carte 2 : La Possession, TCO et SCoT 17
Carte 3 : dynamique démographique 19
Cartes 4 : taches urbaines évolution 1997 à 2011 (source rapport de présentation du PLU) 20
Carte 5 : mutations foncières 2014 à 2022 25
Carte 6 : valeurs des mutations €/m² zone A et N des secteurs d'études 27
Carte 7 : pression foncière sur Ravine Balthazar 28
Carte 8 : pression foncière sur le Cœur de ville 29
Carte 9 : pression foncière la Ravine à Malheur 29
Carte 10 : pression foncière sur le Plateau Sante Thérèse 30
Carte 11 : pression foncière sur Dos d'Ane 31
Carte 12 : années des mutations foncières 2014-2022 32
Carte 13 : type de biens des mutations foncières 2014-2022 33
Carte 14 : extrait destinations générales des sols 37
Carte 15 : Zones Préférentielles d'Urbanisation 38
Carte 16 : SCoT Ouest 39
Carte 17 : Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au DOO du SCoT 43
Carte 18 : organisation générale de l'espace 44
Carte 19 : extrait du PADD, schéma de principe 46
Carte 20 : localisation des OAP STECAL sur les secteur d'études supprimés. 47
Carte 21 : zonage du PLU en vigueur et secteurs d'études 49
Cartes 22 : prescriptions sur les secteurs d'études 50
Cartes 23 : règle de réciprocité sur les secteurs d'études 51
Carte 24 : secteurs A et N du PLU 54
Carte 25 : servitude AS1 58
Carte 26 : Servitudes d'utilité Publique (données géographiques dématérialisées trouvées) 59
Carte 27 : PPRN 60
Carte 28 : zonage stratégique du Conservatoire du Littoral 61
Carte 29 : zonage d'inventaires 64
Carte 30 : trame terrestre - Source : DEAL 974 66
Carte 31 : trames aériennes diurne et nocturne - Source : DEAL 974 67
Carte 32 : périmètre irrigué ILO 68
Carte 33 : dysfonctionnements mis en avant lors des visites de terrain 69
Carte 34 : emprise du projet d'irrigation de Sainte Thérèse 70
Carte 35 : les paysages des pentes extérieures et de La Réunion intérieures 74
Carte 36 : analyse critique et enjeux (Atlas des paysages de La Réunion) 81
Carte 37 : occupation et utilisation du sol 2023 116
Carte 38 : types d'exploitations 124
Carte 39 : exploitations enquêtées 126
Carte 40 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR 130
Carte 41 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR 131

Carte 42 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR 132
Carte 43 : Un PAEN qui renforce les orientations et objectifs du SCoT 133
Carte 44 : PLU et Parc National de La Réunion 134
Carte 45 : localiser la limite avant de tracer le trait à la parcelle 138
Carte 46 : un périmètre à double vocation, agricole et naturelle 140
Carte 47 : exposé des motifs du périmètre sur Dos d'Ane 142
Carte 48 : exposé des motifs du périmètre sur le Plateau Sainte-Thérèse 143
Carte 49 : exposé des motifs du périmètre en Porte de Ville 144
Carte 50 : : exposé des motifs du périmètre sur la Ravine à Malheur 145
Carte 51 : exposé des motifs du périmètre en limite est 146

Index photographique

Photo 1 : les pentes de La Possession 78
Photo 2 : Dos d'Ane 79
Photo 3 : canne à sucre sur le Plateau 106
Photo 4 : la plantation de cocotiers 106
Photo 5 : le verger de manguiers 106
Photo 6 : autres cultures maraichères 107
Photo 7 : jardins à structure complexe 107
Photo 8 : potager et jardin d'agréments 107
Photos 9 : culture sous serre et surface bâtie 107
Photos 10 : friche 107
Photos 11 : l'envahissante vigne marronne 108
Photo 12 : la couvée d'Or 108
Photo 13 : la ferme avicole 108
Photo 14 : espaces boisés 109
Photo 15 : réserve d'eau à Dos d'Ane 109
Photo 16 : carrière du Parc Rosthon 109
Photo 17 : Parc Rosthon 109
Photo 18 : groupe d'habitations 110
Photo 19 : sols artificialisés 110
Photos 20 : composition de la lisière 147
Photo 21 : Comité de Pilotage 153

Index des tableaux

Tableau 1 : nombre d'actifs ayant un emploi 18
Tableau 2 : mouvement pendulaire 18
Tableau 3 : évolution démographique (source INSEE) 19
Tableau 4 : prix des terres agricoles 2021 et 2022 (€/ha) 25
Tableau 5 : répartition de la valeur des mutations par biens 26
Tableau 6 : avis CDPENAF La Possession 2020-2023 72
Tableau 7 : tranche d'âge des exploitants 117
Tableau 8 : Emploi Temps Plein 117
Tableau 9 : analyse AFOM de la Chambre d'agriculture 121
Tableau 10 : typologie des exploitations 123
Tableau 11 : clé de détermination des types de fonctionnement 125

Index des figures

Figure 1 : artificialisation des sols dans les Outre-Mer depuis 2000 8
Figure 2 : schéma d'un PAEN 14
Figure 3 : répartition de la valeur des mutations par biens 26
Figure 4 : OAP du Cœur de ville 47
Figure 5 : OAP de densification du Chemin, Heurtin supprimée 48
Figure 6 : OAP du Domaine de la Mare supprimée 48
Figure 7 : OcSol Ravine Balthazar 111
Figures 8 : OcSol Cœur de Ville 112
Figure 9 : OcSol Ravine La Fleur 113
Figures 10 : OcSol Chemin ferme avicole 113
Figure 11 : OcSol Plateau Saint Thérèse 114
Figure 12 : OcSol Dos d'Ane 115
Figure 13 : extrait carte pédologique 118
Figure 14 : localiser la limite pour gagner en lisibilité et fonctionnalité 136
Figure 15 : logique pour tracer la limite à l'échelle parcellaire 141
Figure 16 : concertation 149

Index des vues

Vue 1 : secteurs du périmètre d'études dans le grand paysage 77
Vue 2 : les pentes de La Possession 78
Vue 3 : Dos d'Ane 79
Vue 4 : les pentes de La Montagne 80
Vue 5 : penser formes urbaines et agraires 135
Vue 6 : des enjeux agricoles aux enjeux environnementaux 137

SOURCES

Webographie

- CEREMA : https://www.cerema.fr/fr/actualites/artificialisation-du-sol-rapport-determinants-consommation
- Observatoire National de la Biodiversité : http://indicateurs-biodiversite.naturefrance.fr/fr
- IGN : https://remonterletemps.ign.fr/
- Atlas des paysages de La Réunion : https://portaildupaysage-lareunion.re/
- SREPEN : https://srepen.e-learning.re/

Bibliographie

- Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA POSSESSION (approuvé le 12/06/19)
- Rapport de présentation, PADD et DOO du Schéma de Cohérence Territorial Ouest (approuvé 21/12/16, modification simplifiée approuvée le 03/10/22)
- Etudes pour l'élaboration de la Biodiversité Communale.
- Diagnostic (2023) et Charte agricole du territoire de LA POSSESSION – Chambre d'agriculture de La Réunion

Prises de vues aériennes par drone

Les prises de vues ont été réalisées par le service communication du Conseil Départemental.