

COMMUNE DE LA POSSESSION



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

NOTICE



ECOSYS
Territoires & Paysages



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

Site : <http://ecosys.tm.fr/>

5 impasse Charrié
97429 PETITE ILE La Réunion
Tel 06 11 14 90 19 - @: jmpetiau@ecosys.re

Sommaire

Introduction	9
--------------------	---

Rappel réglementaire	14
----------------------------	----

ETAT INITIAL DES ESPACES 16

1 ANALYSE ET SYNTHESE DES DONNEES DISPONIBLES 18

1.1 Un caractère périurbain démontré	18
--	----

1.1.1 Dynamique territoriale	18
------------------------------------	----

1.1.2 Dynamique démographique.....	19
------------------------------------	----

1.1.3 Pression urbaine et de la construction	21
--	----

1.1.4 Un marché foncier qui échappe à l'agriculture.....	26
--	----

1.2 Schéma Régional d'Aménagement.....	36
--	----

1.2.1 Une orientation protectrice.....	36
--	----

1.2.2 Prescriptions et préconisations.....	36
--	----

1.2.3 Une évaluation qui conduit à la révision du SAR.....	37
--	----

1.3 Schéma de Cohérence Territorial	40
---	----

1.3.1 Des ambitions du PADD qui se concrétiserait avec un PAEN.....	41
---	----

1.3.2 ... et qui se déclinent dans le DOO	43
---	----

1.3.3 Destination générale des sols des secteurs du périmètre d'études.....	43
---	----

1.4 Plan Local d'Urbanisme	46
----------------------------------	----

1.4.1 Un PADD « volontaire » pour les espaces agricoles et naturels	46
---	----

1.4.2 Des OAP qui questionnent l'intérêt d'être en PAEN.....	48
--	----

1.4.3 Un règlement de PLU en pleine conformité avec un PAEN.....	50
--	----

1.5	Servitudes d'Utilité Publique	56
1.5.1	Monuments historiques (AC1) et sites (AC2 et AC4).....	56
1.5.2	Réserves naturelles et périmètres de protection autour (AC3).....	56
1.5.3	Protection des ressources en eau (AS1).....	56
1.5.4	Servitudes de marchepied le long des rivières et des ravines (EL3)	56
1.5.5	Servitude forestière	56
1.5.6	Passage des piétons sur le littoral (EL9)	57
1.5.7	Parcs nationaux (EL10)	57
1.5.8	Etablissement des canalisations électriques (I4)	57
1.5.9	Plan de Prévention des Risques Naturels (PM1)	57
1.5.10	installation classée pour la protection de l'environnement (PM2)	58
1.5.11	Transmissions radioélectriques (PT1 et PT2).....	58
1.5.12	Entrées de ville	58
1.5.13	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres.....	58
1.6	Périmètres de préemption.....	62
1.6.1	Zones d'Aménagement Concertées	62
1.6.2	Zones d'Aménagement Différé	62
1.6.3	Espaces Naturels Sensibles.....	62
1.6.4	Conservatoire du Littoral	62
1.6.5	Droit de préemption SAFER	63
1.6.6	Ressources en eau	64
1.7	Contexte environnemental	65
1.7.1	Zonages d'Inventaires.....	65
1.7.2	Zonages réglementaires	66
1.7.3	Réseaux écologiques.....	67
1.8	Projets et usages de l'eau	69
1.8.1	Le périmètre irrigué actuel	69
1.8.2	Les projets d'irrigation du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Ane.....	70
1.9	CDPENAF	72
1.9.1	Un avis favorable obligatoire pour les constructions agricoles.....	72
1.9.2	Analyse des avis favorables et défavorables.....	72
1.9.3	Les avis de la CDPENAF pour La Possession.....	73
1.9.4	Questionnement sur le champ d'intervention de la CDPENAF	73
1.10	Le Projet Alimentaire Territorial (PAT)	74
1.10.1	Qu'est-ce qu'un PAT ?.....	74
1.10.2	Le PAT « Cultiv'local pou manj' local à La Possession	74
1.10.3	Un projet en résonnance avec le PAEN	74
1.10.4	Une mise en cohérence des PAT sur le Département	74
1.11	La Charte agricole	74

2 ANALYSE TERRITORIALE ET PAYSAGERE..... 75

2.1	Grand Paysage	75
2.1.1	<i>Des pentes qui mènent au mini-cirque de Dos d'Ane</i>	<i>76</i>
2.1.2	<i>Les pentes de La Montagne</i>	<i>77</i>
2.1.3	<i>Les pentes de La Possession</i>	<i>79</i>
2.1.4	<i>Dos d'Ane</i>	<i>80</i>
2.1.5	<i>Les pentes habitées de la Montagne</i>	<i>81</i>
2.1.6	<i>Enjeux identifiés par l'Atlas des paysages sur le périmètre d'études</i>	<i>82</i>
2.2	Comprendre le périmètre d'études et ses secteurs	83
2.2.1	<i>Le périmètre d'études au sein du territoire communal</i>	<i>83</i>
2.2.2	<i>Un périmètre sur trois entités paysagères</i>	<i>84</i>
2.2.3	<i>Les 5 secteurs d'études et leur dynamique d'évolution</i>	<i>85</i>
2.3	Occupation et utilisation du sol	106
2.3.1	<i>Exposé de la méthode retenue</i>	<i>106</i>
2.3.2	<i>Superficie et cartographie</i>	<i>112</i>

3 ACTIVITE AGRICOLE 118

3.1	Contexte général agricole.....	118
3.1.1	<i>Données statistiques disponibles</i>	<i>118</i>
3.1.2	<i>Grandes caractéristiques physiques de l'agriculture communale.....</i>	<i>119</i>
3.2	Force et faiblesse de l'agriculture du périmètre d'études .	120
3.2.1	<i>La menace du libre échange sur la filière canne sucre</i>	<i>120</i>
3.2.2	<i>La dynamique de structuration des filières de diversification</i>	<i>120</i>
3.2.3	<i>Les extensions d'urbanisation, une menace à lever</i>	<i>121</i>
3.2.4	<i>L'atout de l'irrigation.....</i>	<i>122</i>
3.2.5	<i>Analyse AFOM de la Chambre d'agriculture</i>	<i>122</i>
3.3	Typologie des exploitations	123
3.3.1	<i>Méthode</i>	<i>123</i>
3.3.2	<i>3 types identifiés à partir de la trajectoire à venir.....</i>	<i>123</i>
3.3.3	<i>Clé de détermination des types d'exploitation.....</i>	<i>126</i>
3.3.4	<i>Carte des exploitations</i>	<i>127</i>
3.3.5	<i>Les attentes vis-à-vis du PAEN.....</i>	<i>127</i>

MOTIFS DU CHOIX DU PERIMETRE 129

1 PREALABLE ET METHODE 131

1.1 Prises en compte des données réglementaires 131

1.1.1 Schéma d'aménagement Régional 131

1.1.2 Schéma de Cohérence Territorial 134

1.1.3 Plan Local d'Urbanisme 135

1.1.4 Conservatoire du Littoral 135

1.1.5 Parc National de La Réunion 135

1.1.6 Autres données règlementaires 135

1.2 Limites stratégiques et stratégies des limites 136

2 DETERMINATION DU PERIMETRE 137

2.1 Localiser la limite 137

2.1.1 Gagner en lisibilité et en fonctionnalité 137

2.1.2 Une localisation à double vocation 138

2.2 Tracer la limite 142

2.2.1 Des orientations stratégiques au tracé parcellaire 142

2.2.2 Exposé des motifs du périmètre à l'échelle parcellaire 143

2.3 Traiter la limite 148

3 GOUVERNANCE ET CONCERTATION.....	150
3.1 La concertation pivot de la gouvernance.....	150
3.2 Concertation avec les acteurs agricoles	151
3.3 Concertation avec les acteurs de l'environnement	152
3.4 Concertation avec les acteurs institutionnels	153
3.4.1 Commune.....	153
3.4.1.1 Territoire de l'Ouest.....	153
3.4.2 Région.....	153
3.4.3 Chambre d'agriculture	153
3.4.4 ONF.....	153
3.4.5 AGORAH	153
3.4.6 CAUE	153
3.4.7 Parc National de La Réunion	153
3.4.8 Conservatoire du Littoral.....	153
3.4.9 Conservatoire National Botanique Mascarin.....	153
3.4.10 DEAL	154
3.4.11 Département	154
3.5 Enquête publique.....	154
4 BENEFICES ATTENDUS.....	158
4.1 Sur l'agriculture	158
4.1.1 En termes d'aménagement.....	158
4.1.2 En termes d'orientation de gestion	158
4.2 Sur la forêt et l'environnement	159
4.3 Sur le cadre de vie et la vie sociale	159
Index.....	160
Index cartographique	160
Index photographique	161
Index des tableaux.....	162
Index des figures.....	162
Index des vues	162
SOURCES	163
Webographie	163
Bibliographie	163
Prises de vues aériennes par drone	163

Introduction

Contexte général

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

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

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

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

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

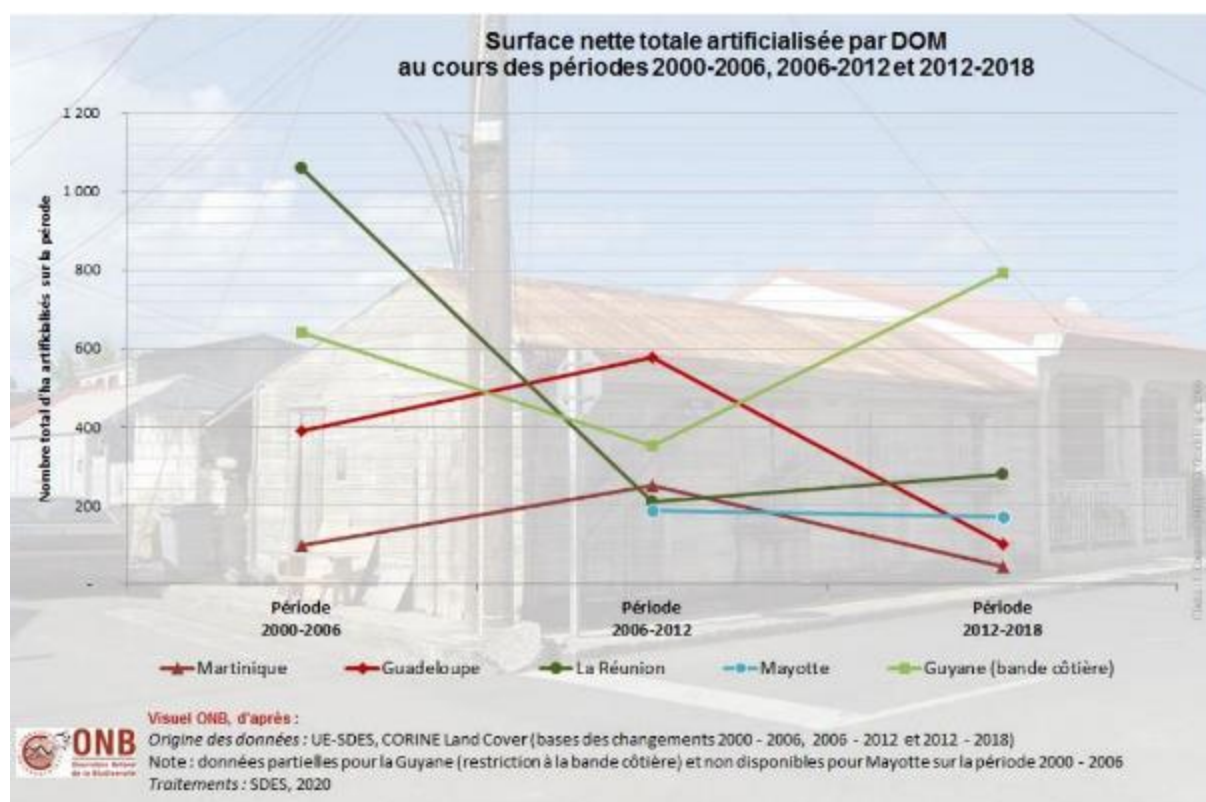


Figure 1 : artificialisation des sols dans les Outre-Mer depuis 2000

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

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

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

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

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

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

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

Une politique du Département

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

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

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

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

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

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

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

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

Une volonté communale qui s'affirme

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

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

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

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

Article R113-19

Le projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains comprend un plan de délimitation et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.

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

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

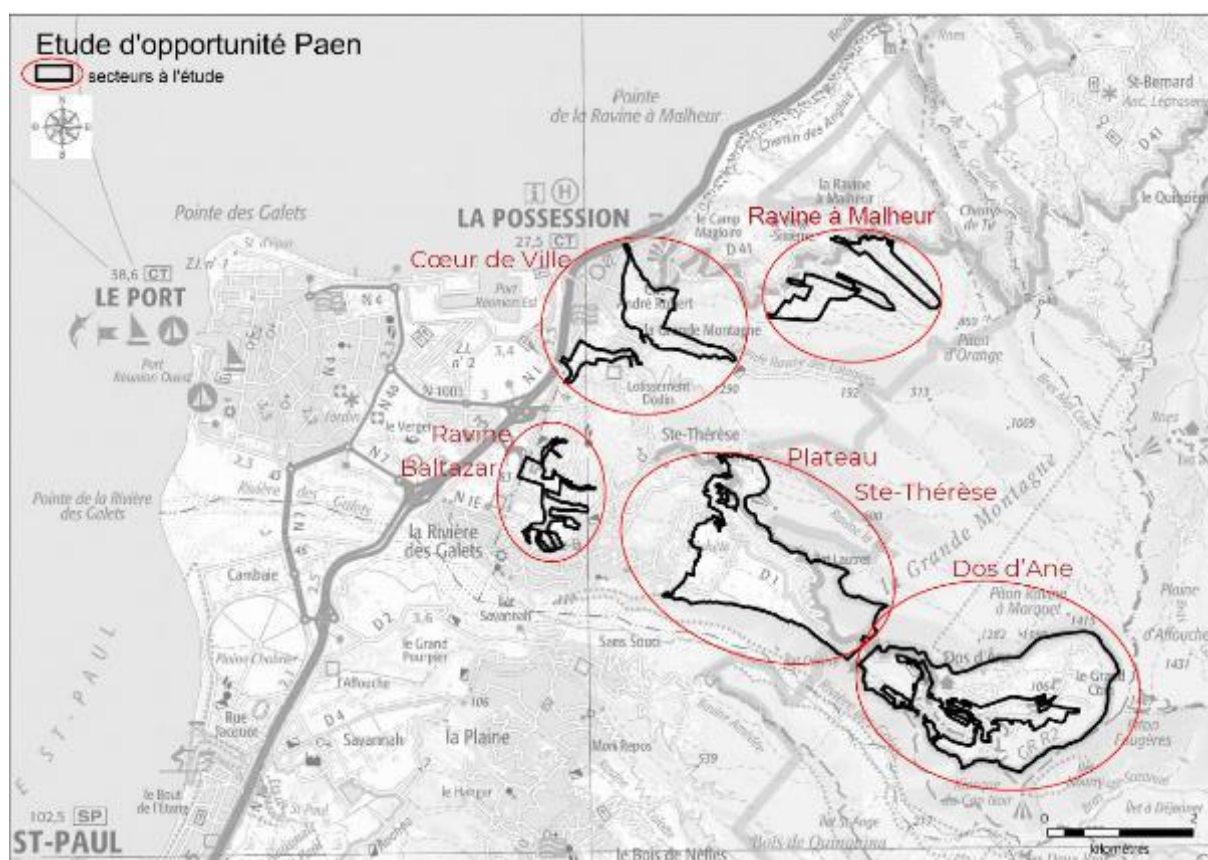
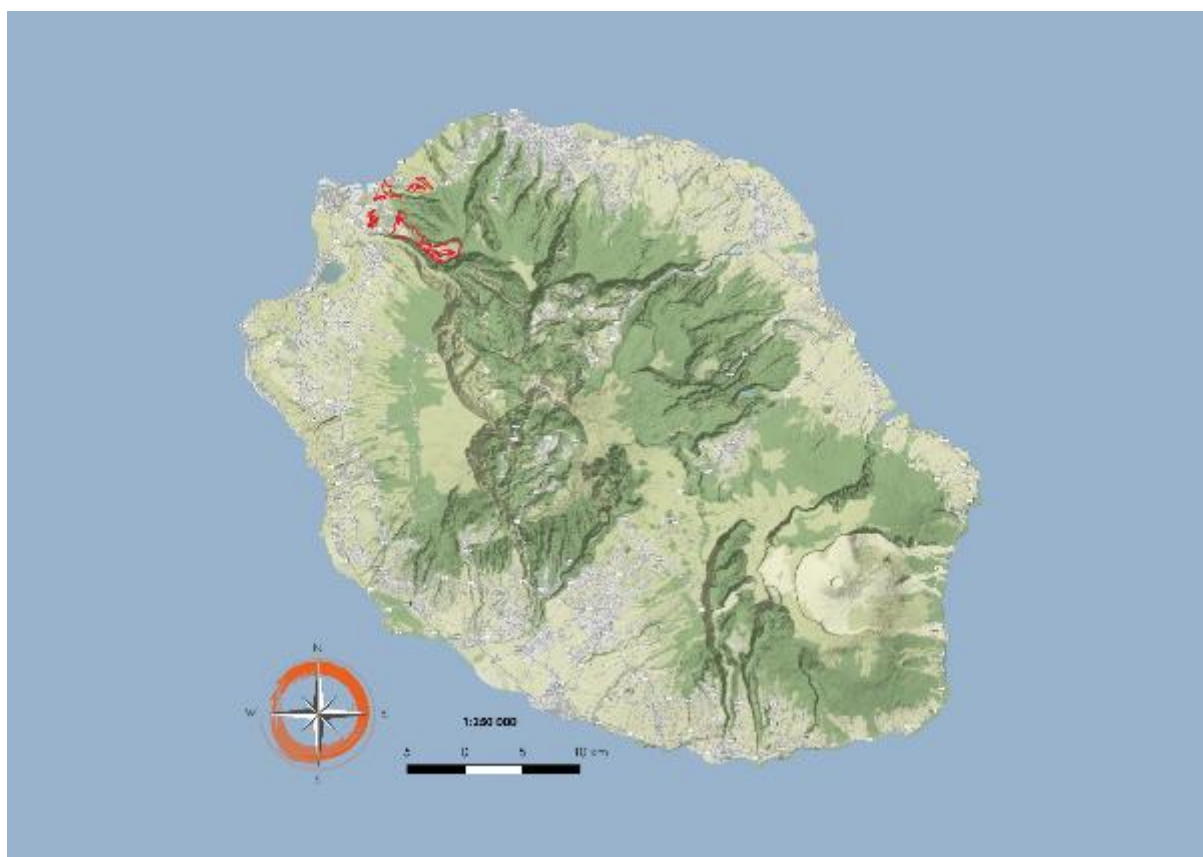
La troisième partie traite de l'activité agricole sur la Commune sur la base des données disponibles et de la rencontre avec les exploitants agricoles.

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

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

La troisième partie fait état de la concertation avec les acteurs locaux qui a permis d'étayer, de préciser et de partager la délimitation du périmètre proposé et validé en Comité de Pilotage.

Enfin, la notice conclut sur les bénéfices attendus sur l'agriculture, la forêt et l'environnement, ainsi que sur le cadre de vie et la vie sociale de l'instauration d'un PAEN sur la Commune de LA POSSESSION.



Cartes 1 : situation géographique du périmètre d'études

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

Rappel réglementaire

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sont instaurés par le Département avec l'accord de la ou des communes ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'avis de la Chambre d'Agriculture et de l'établissement public chargé du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sont également demandés.

Ce dispositif qui trouve son fondement juridique dans la loi relative au développement des territoires ruraux (loi DTR 2005-157 du 23 février 2005) et le décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006, est codifié aux articles L.113-15 à L.113-28 et R.113-19 à R.113-29 du code de l'urbanisme.

La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zones urbaines ou à urbaniser délimitées par le PLU ou dans un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre ne peut intervenir que par décret¹ (L113-19 du Code de l'urbanisme).

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

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

A l'intérieur de ce périmètre, le Département, ou avec son accord une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par préemption ou expropriation (Articles L.113-24 à L.113-26 du Code de l'Urbanisme).

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

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

¹ Un décret est un acte exécutoire à portée générale ou individuelle pris par le président de la République ou par le Premier ministre qui

2_PAEN-LA POSSESSION-Notice

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

Schéma de la procédure de PAEN

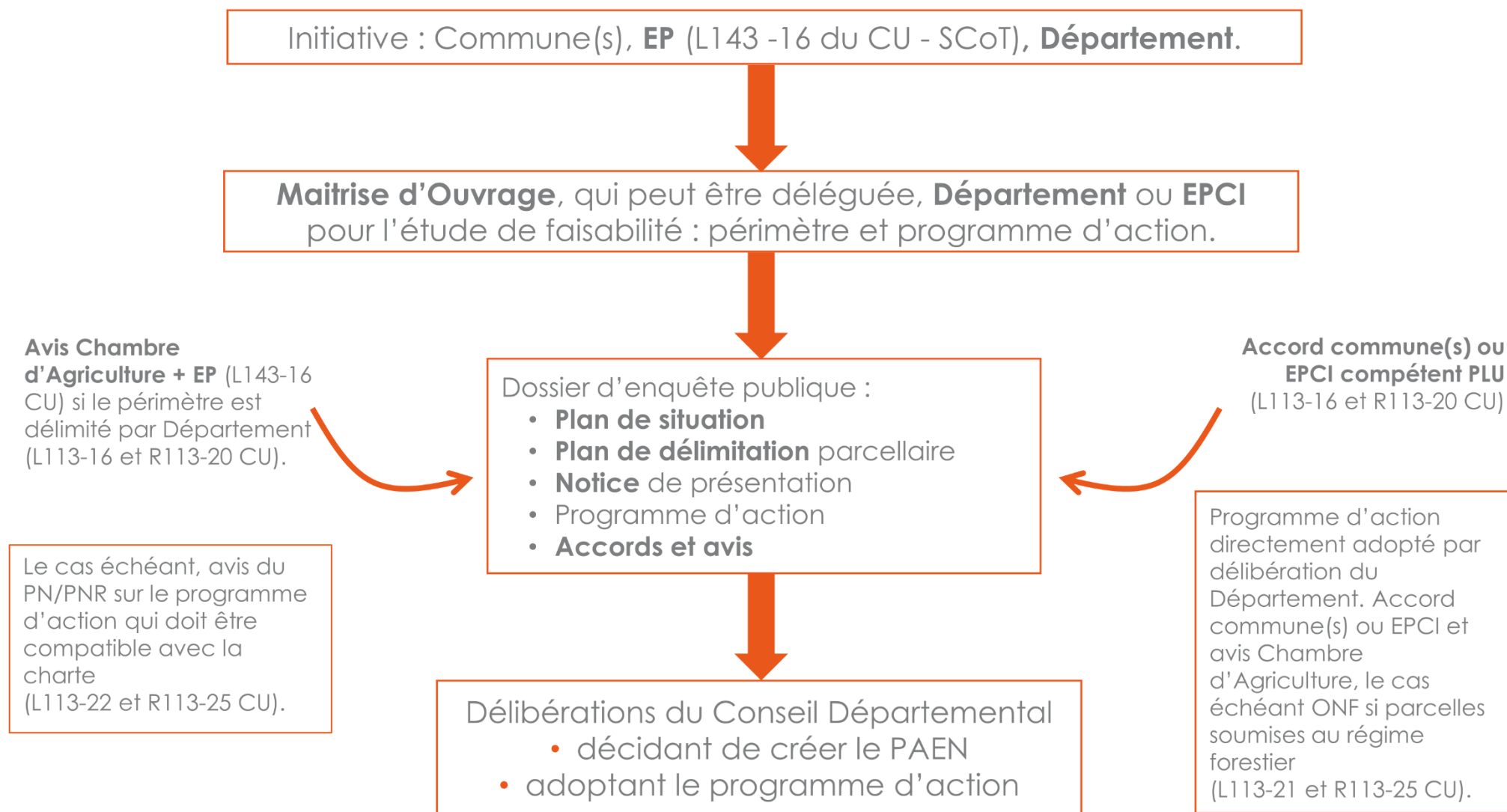


Figure 2 : schéma d'un PAEN

ETAT INITIAL DES ESPACES

1 ANALYSE ET SYNTHÈSE DES DONNÉES DISPONIBLES

1.1 Un caractère périurbain démontré

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

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

1.1.1 Dynamique territoriale

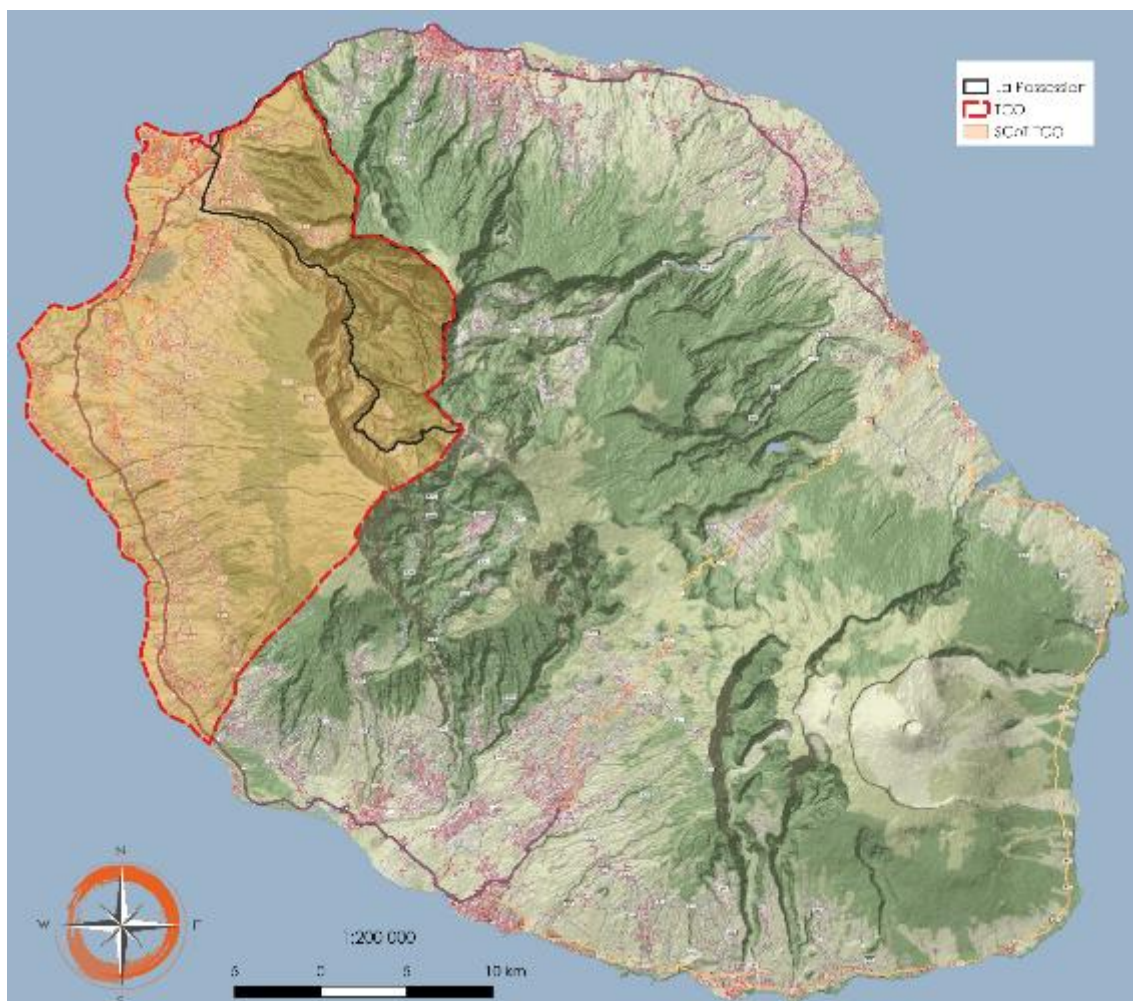
Situation géographique

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

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

La commune appartient à l'espace à dominante urbaine de l'aire urbaine² de Saint-Paul, du pôle urbain de Saint-Paul avec Le Port et Saint-Paul. Elle est située dans la zone d'emploi de l'Ouest.

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



Carte 2 : La Possession, TCO et SCoT

² Ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois.

Emplois et mouvements pendulaires³

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

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

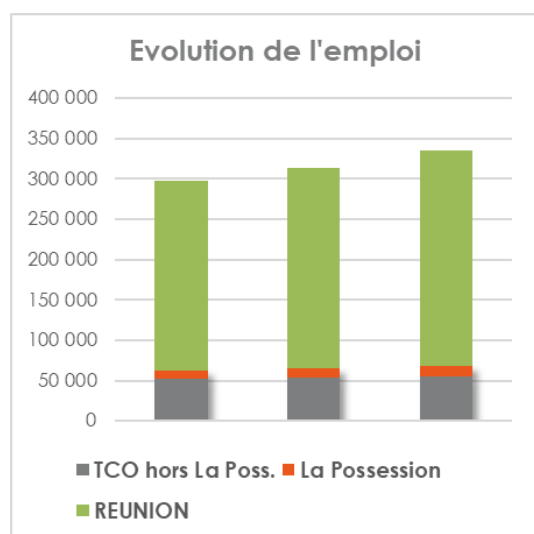


Tableau 1 : nombre d'actifs ayant un emploi

L'analyse de l'indicateur de concentration d'emploi⁴, montre qu'en moyenne sur le TCO, presque tous les actifs sont résidents et font le trajet domicile-travail sur le territoire de l'agglomération en augmentation de 6,1% entre 2019 et 2008, Le Port étant un très important pourvoyeur d'emplois.

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

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

Tableau 2 : mouvement pendulaire

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

1.1.2 Dynamique démographique

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

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

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

³ Source INSEE au 23/01/23

⁴ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour

100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

1.1.3 Pression urbaine et de la construction

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

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

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

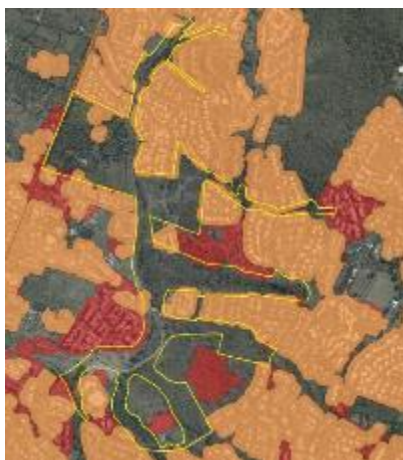
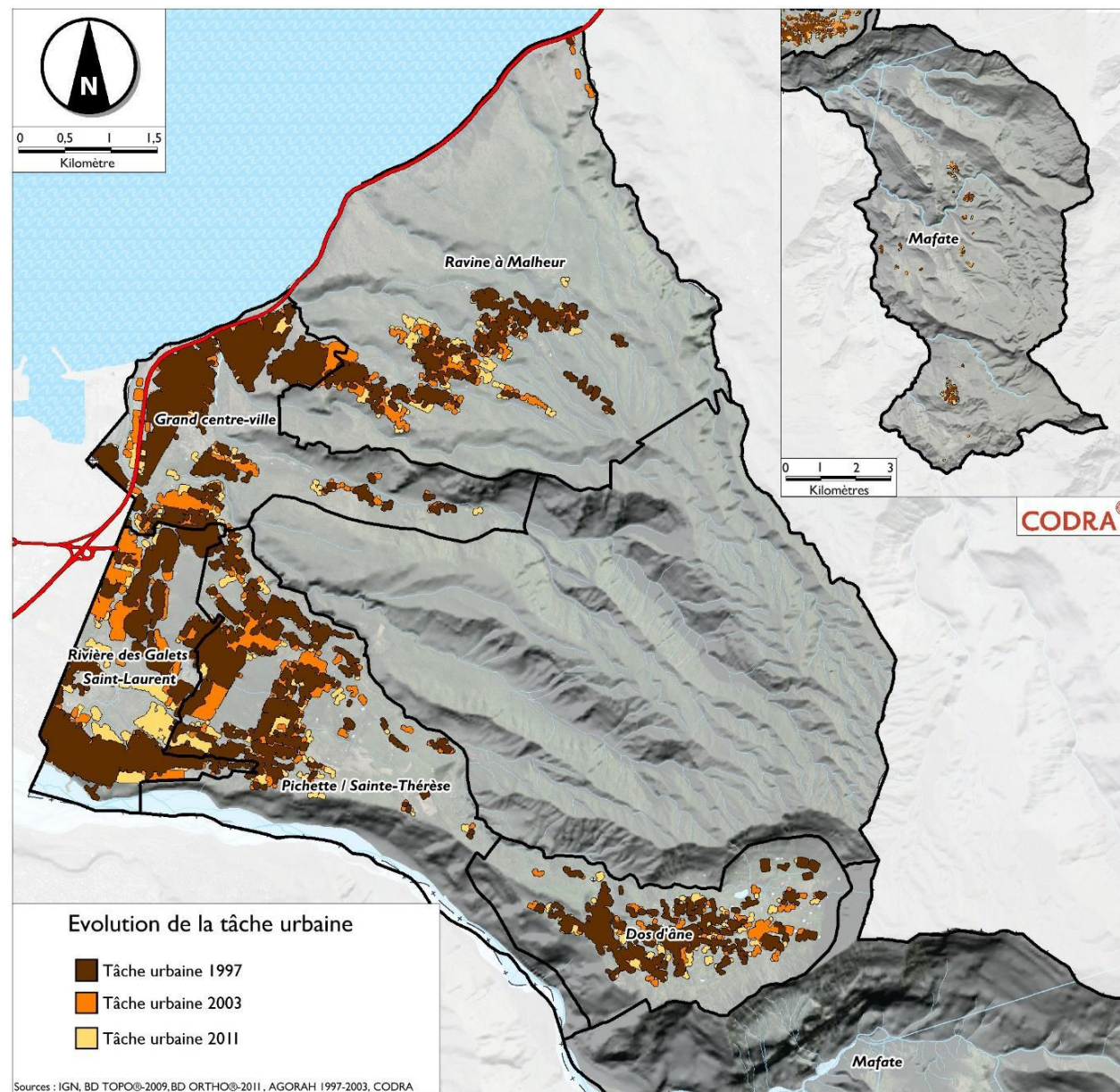


Illustration 1 : tache urbaine Ravine Balthazar



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

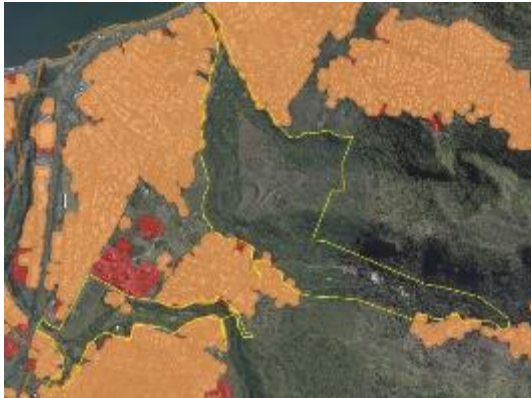


Illustration 2 : tache urbaine Cœur de ville

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

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

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

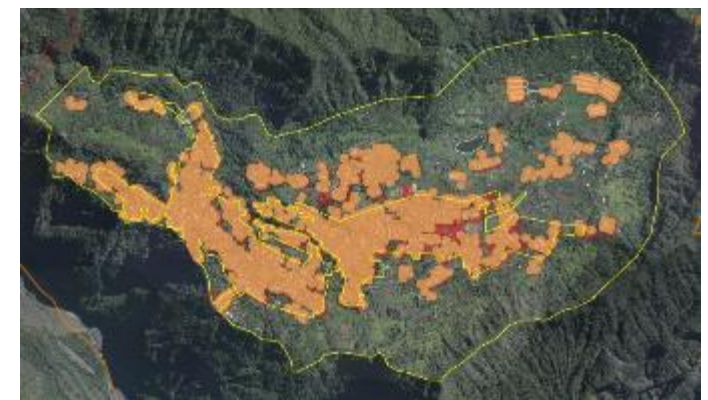
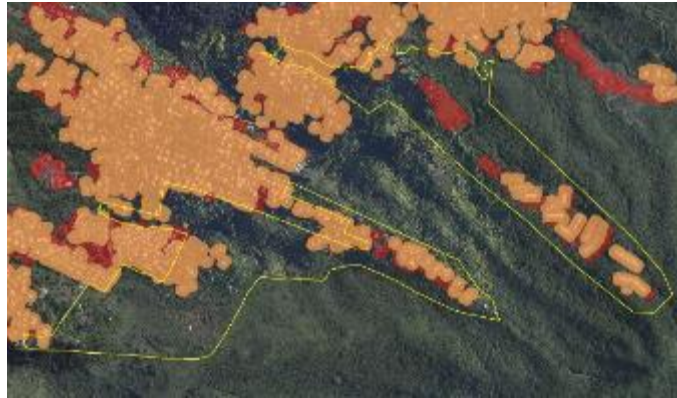


Illustration 3 : tache urbaine Ravine à Malheur, Plateau St Thérèse et Dos d'Ane

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

[Remonter le temps \(ign.fr\)](https://remonter.letemps.ign.fr/)



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

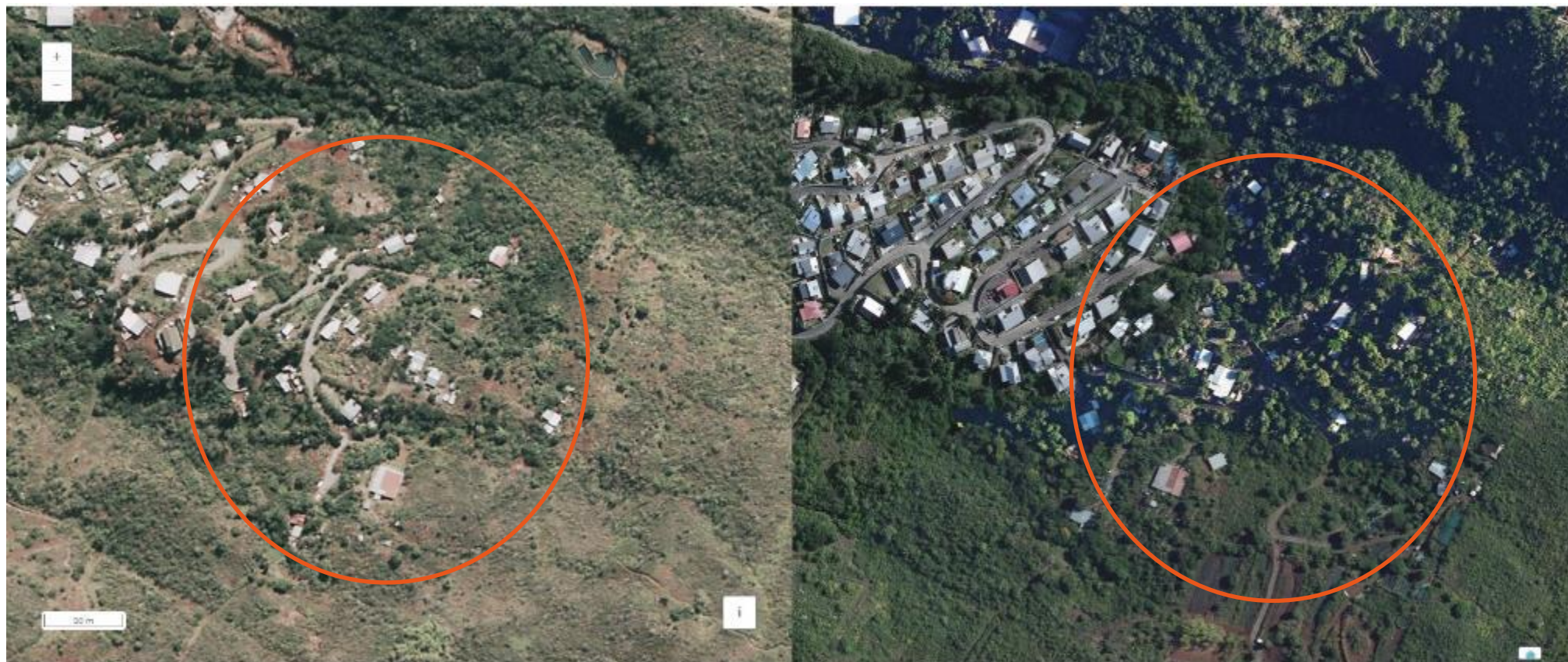


Illustration 5 : extrait sur la Ravine La Fleur, cabanisation



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

1.1.4 Un marché foncier qui échappe à l'agriculture

Le prix des terres agricoles varie selon la région agricole de l'île, le type de terres avec une variable importante qu'est l'irrigation⁵. Le marché est globalement plutôt orienté à la baisse mais surtout devient de plus en plus hétérogène. La localisation, le potentiel agronomique peuvent faire la différence.

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

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

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

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

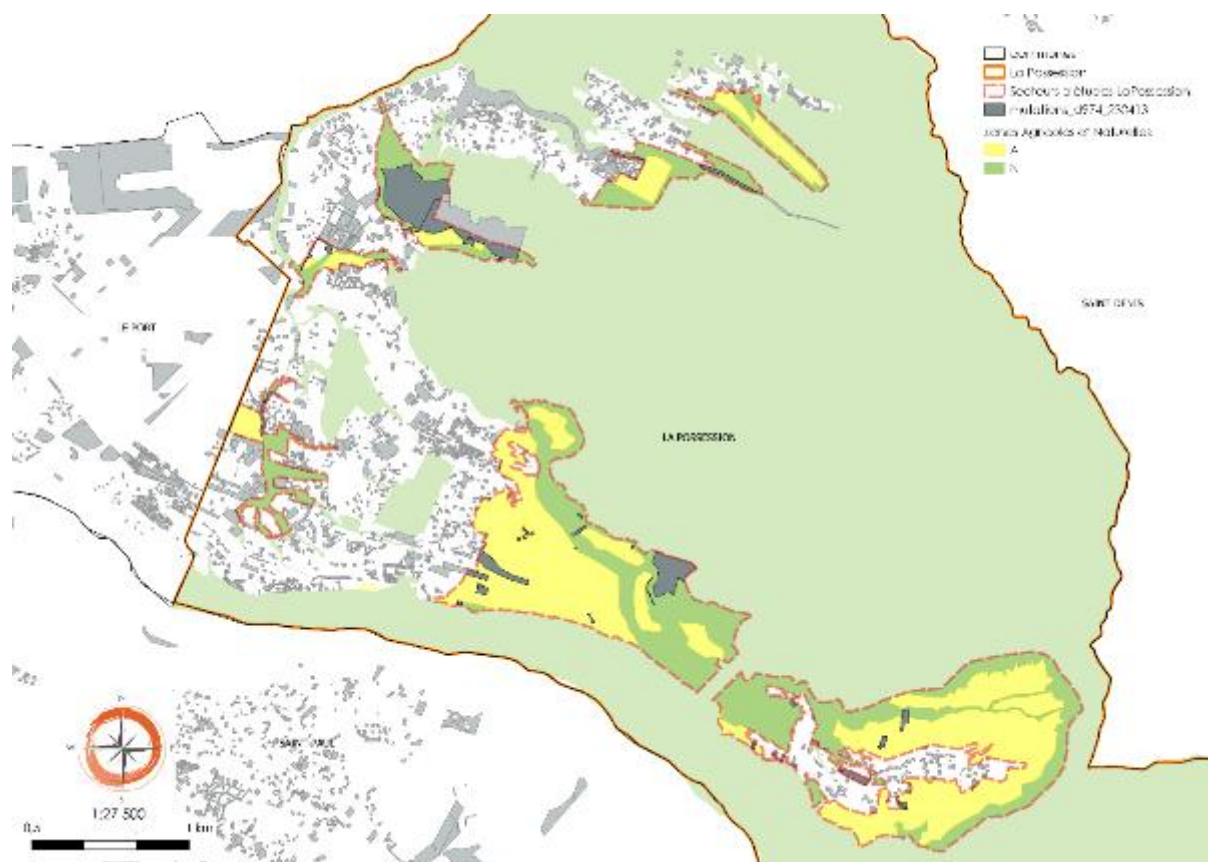
<https://www.le-prix-des-terres.fr/reunion>

pour 2022

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

La cartographie des mutations à partir des données foncières (fichier DVF Millésime avril 2023) de janvier 2014 à décembre 2022

montre un marché actif notamment sur le périmètre d'études toutes zones confondues.



Carte 5 : mutations foncières 2014 à 2022

⁵ Les données par région agricole de l'île ne semblent plus disponibles.

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

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

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

Les terres agricoles (terrain de type terre et pré) représentent seulement 15% de la valeur totale des mutations des secteurs d'études.

C'est donc 85% des mutations qui échapperaient en valeurs à l'agriculture. L'ensemble des terrains naturels (landes et forêt) atteignent 3% de la valeur du total des mutations.

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

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

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

Tableau 5 : répartition de la valeur des mutations par biens

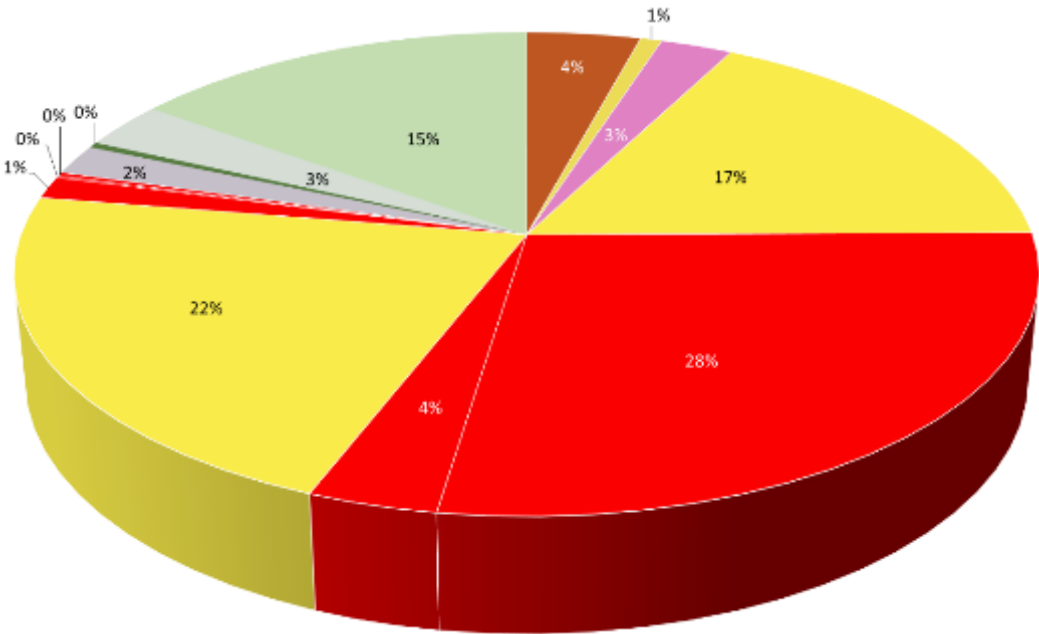
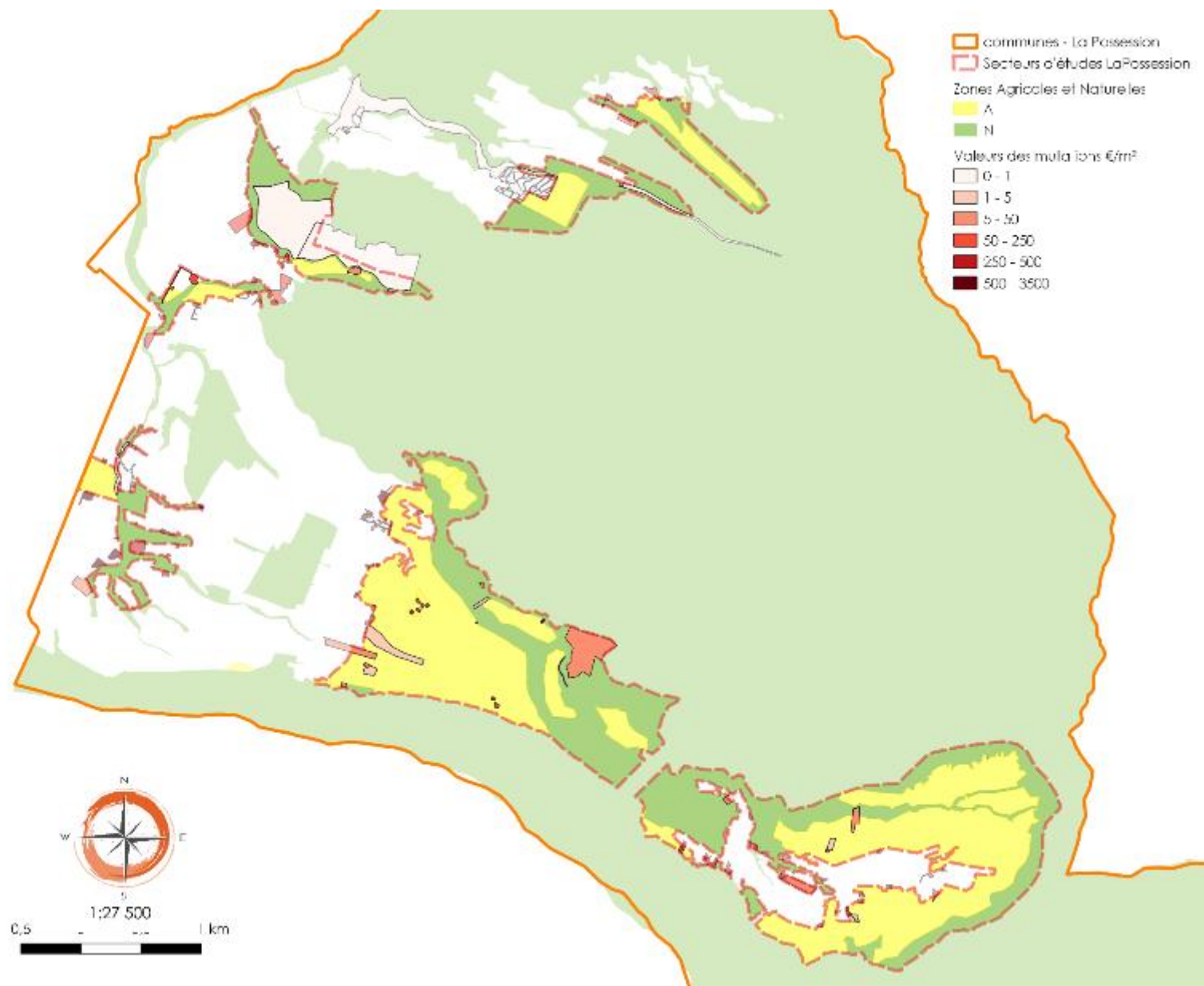


Figure 3 : répartition de la valeur des mutations par biens



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

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

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

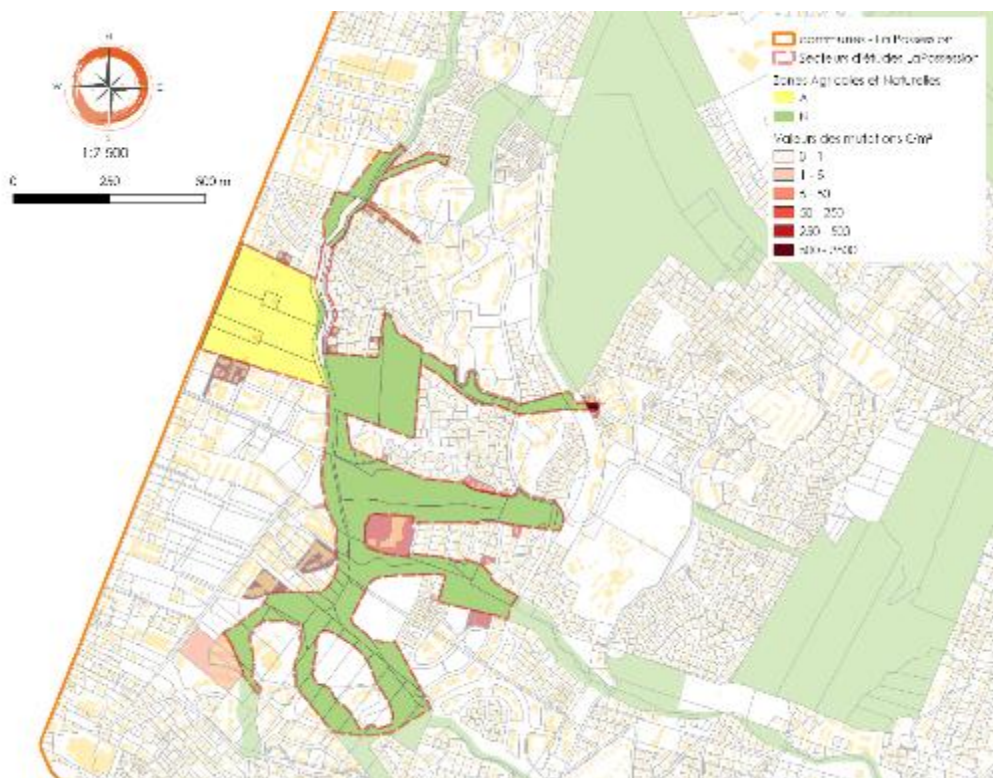
Sur le **Cœur de ville** (ravine à Marquet et Parc Rosthon), il apparaît deux mutations importantes de 25 ha chacune sur le Parc pour des terrain classés en terre et pré acquis pour moitié à l'ouest par la Commune en 2015 et pour moitié à l'est par une Société Civile Immobilière (SNIFC Domaine de Roches)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

Sur la **Ravine à Malheur** la pression foncière semble se contenir au pourtour du secteur. Une seule parcelle (1.000 m²) est identifiée

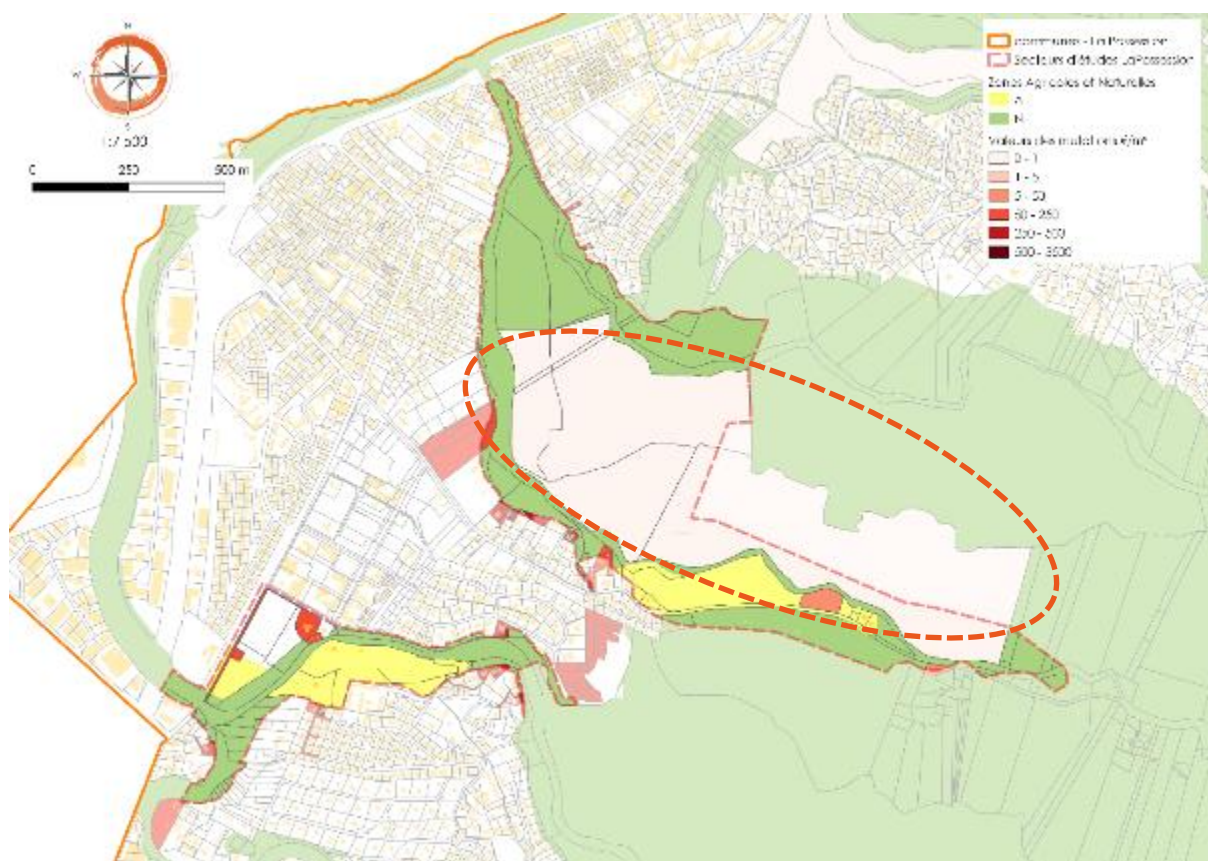
dans le secteur en zone N avec une maison acquise en février 2019 au prix de 24 €/m².

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

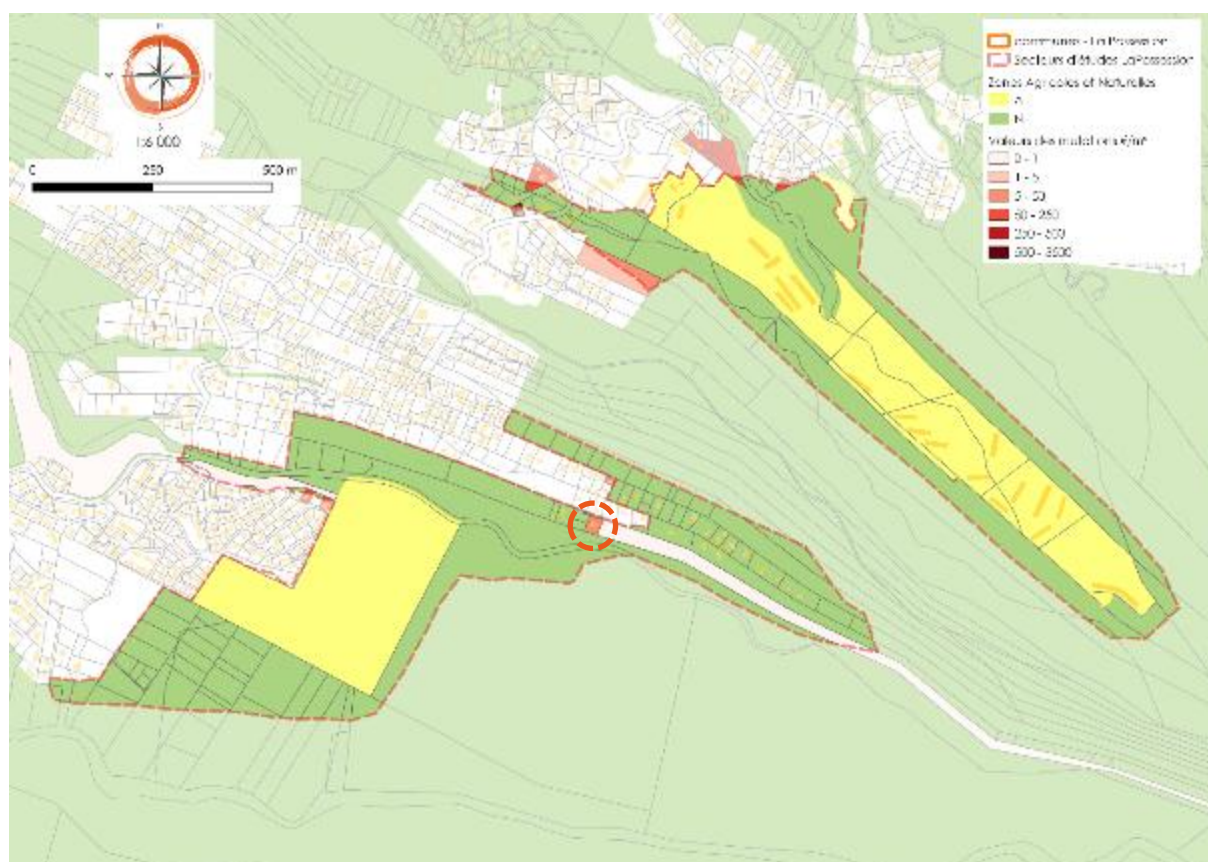
Sur **Dos d'Ane** seules trois mutations, pour environ 4.000 m² chacune, sont au prix du foncier agricole de 1 à 5 €/m². Le marché pour des terres agricoles semble bloqué. En revanche, la proximité des espaces urbanisés renchérit les biens situés en zone agricole, en limite d'urbanisation voire dans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



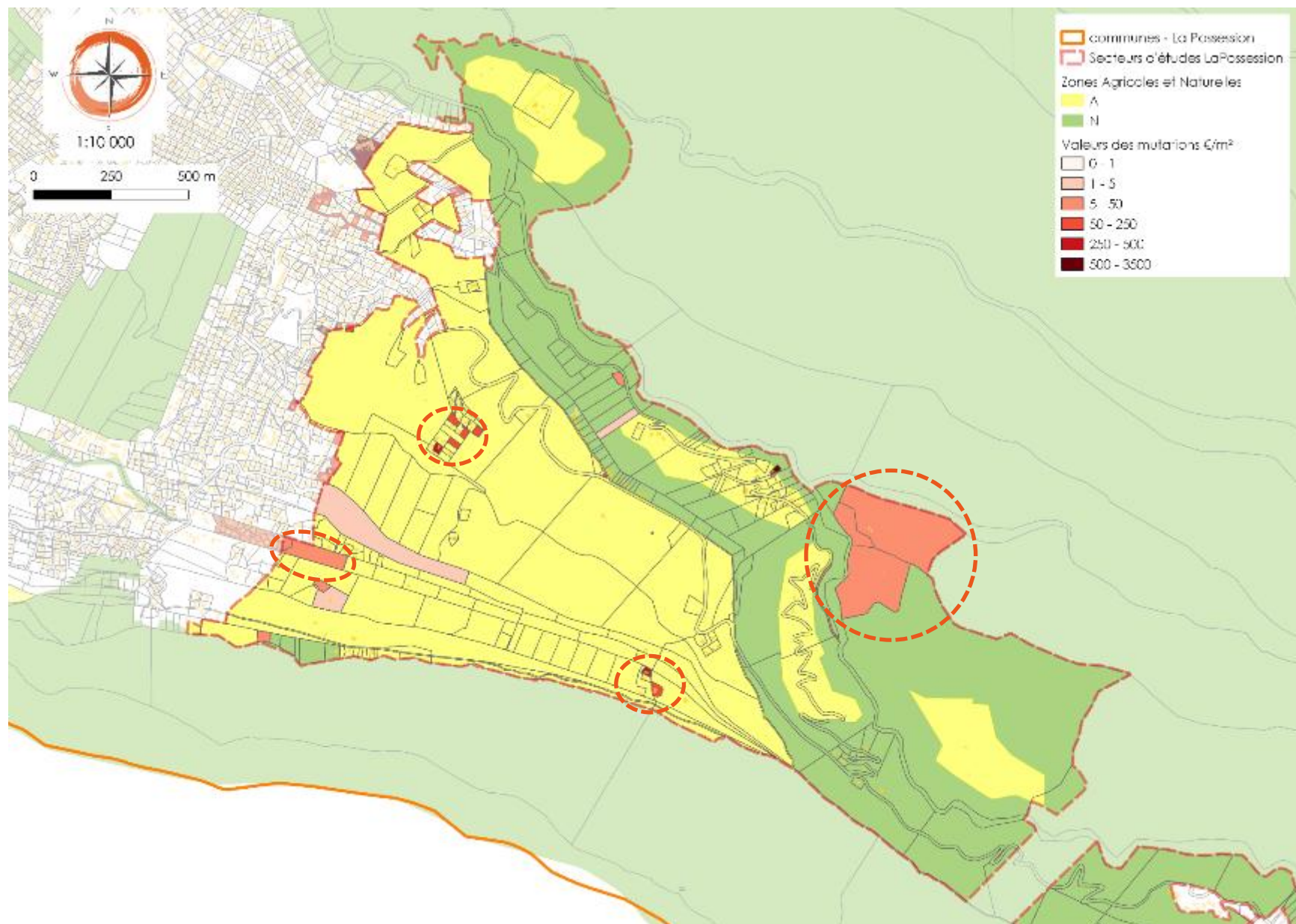
Carte 7 : pression foncière sur Ravine Balthazar



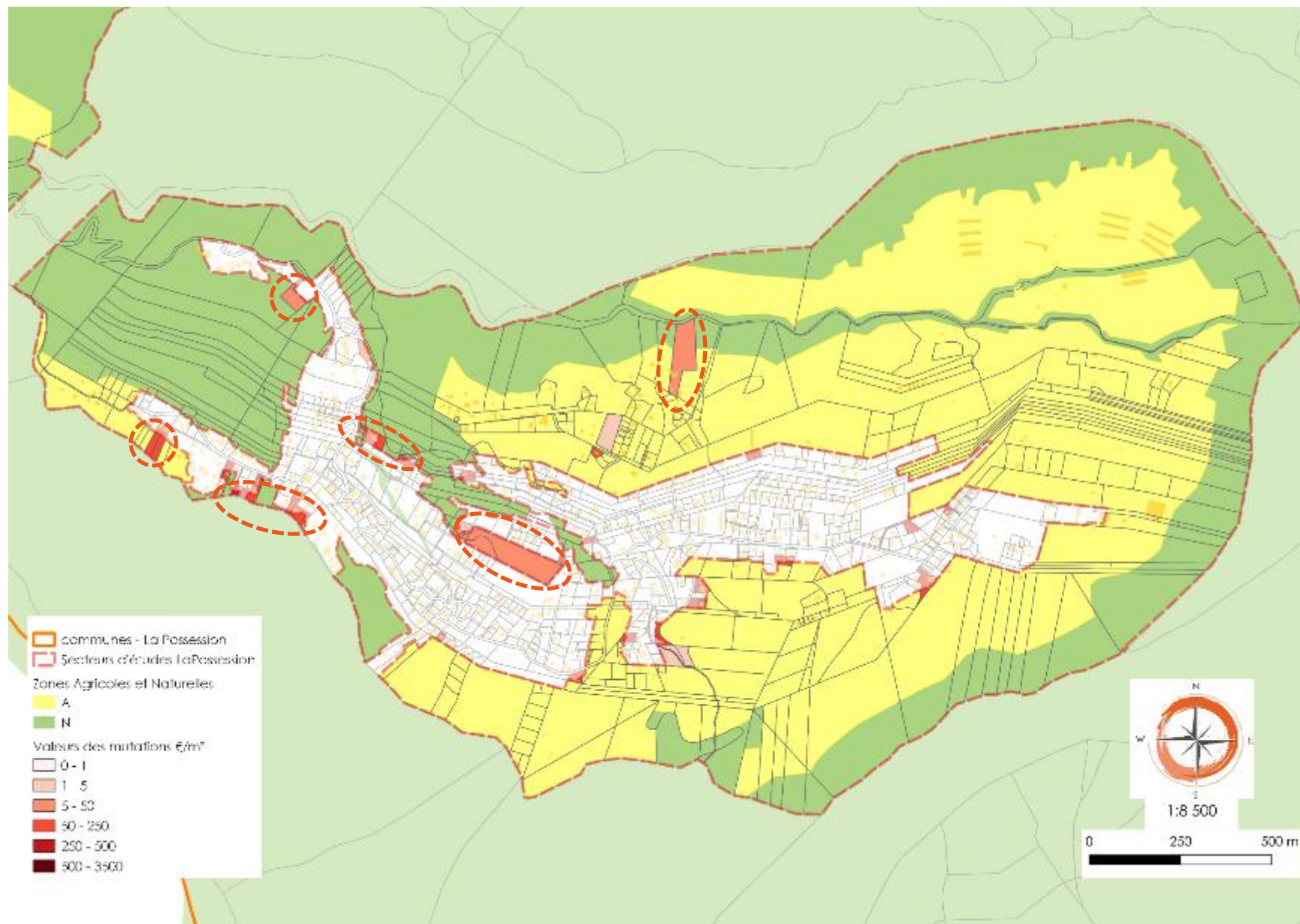
Carte 8 : pression foncière sur le Cœur de ville



Carte 9 : pression foncière la Ravine à Malheur

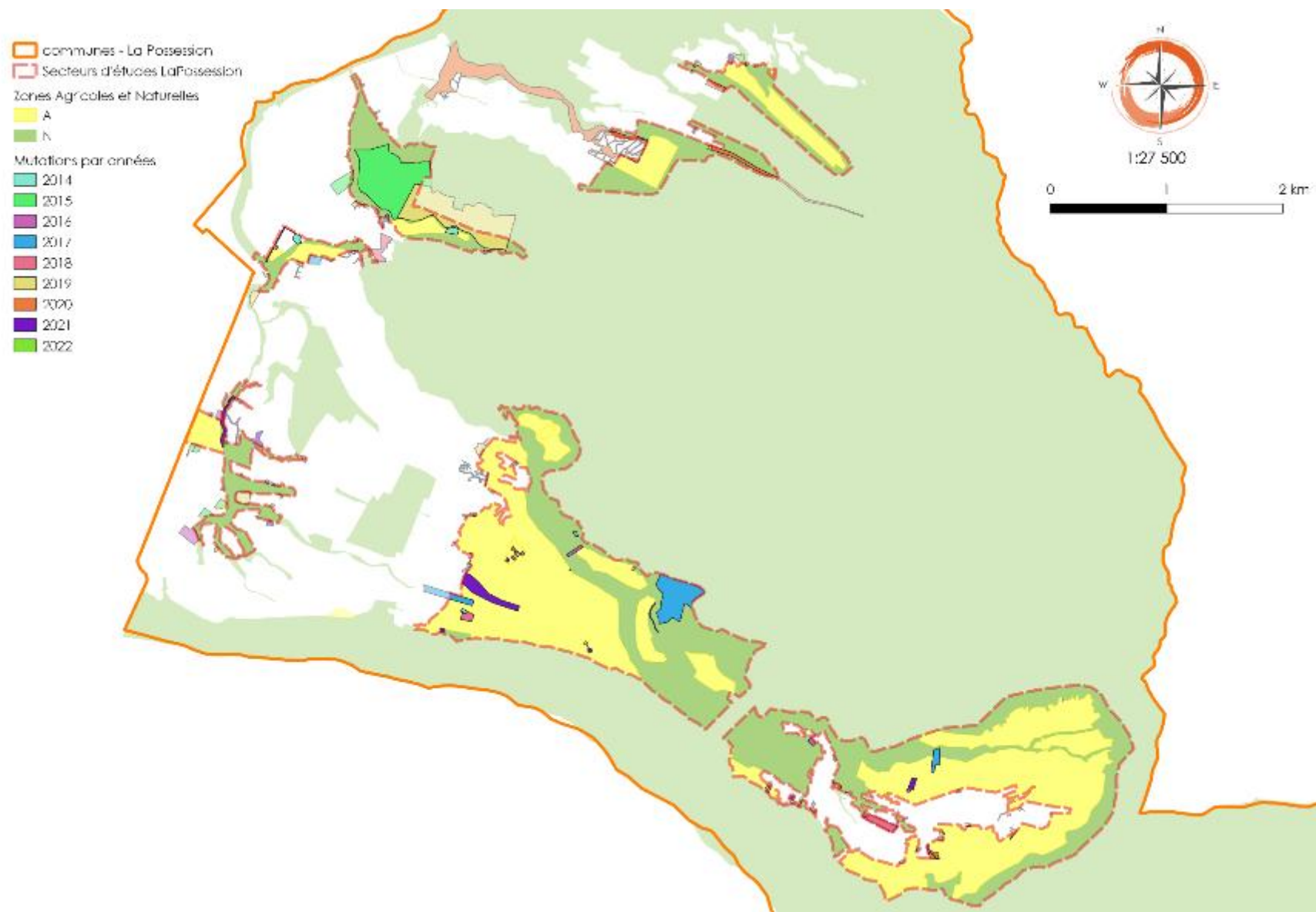


Carte 10 : pression foncière sur le Plateau Sainte Thérèse

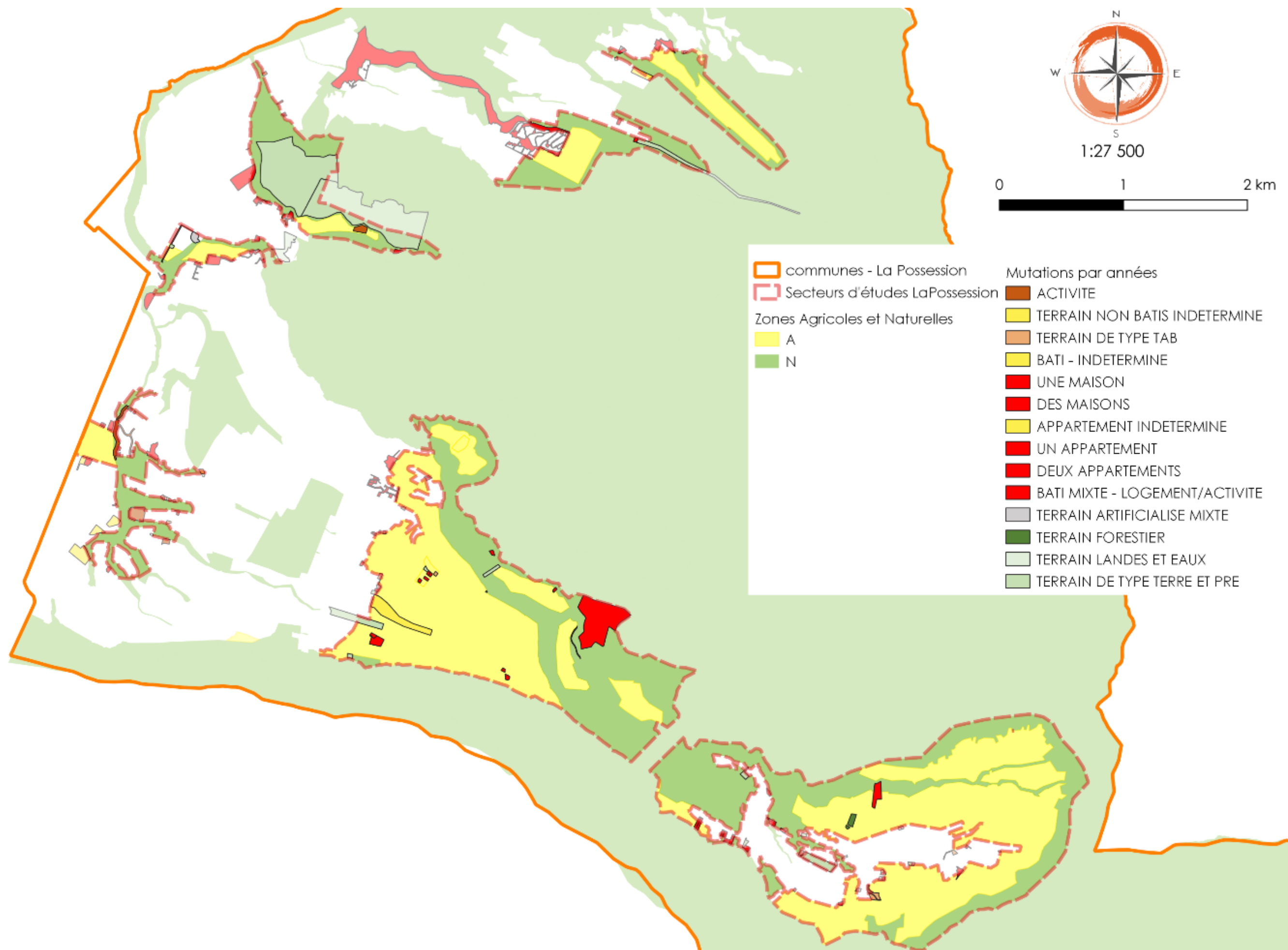


Carte 11 : pression foncière sur Dos d'Ane

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



Carte 12 : années des mutations foncières 2014-2022



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

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

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

Par ailleurs :

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

1.2 Schéma Régional d'Aménagement

1.2.1 Une orientation protectrice

Le projet du PAEN entre en résonnance étroite avec la quatrième des 14 orientations thématiques du SAR⁶ approuvé en 2011 et ses 2 orientations fines qui en découlent :

Orientation thématique :

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

Orientations fines

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

1.2.2 Prescriptions et préconisations

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

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

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

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

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

N°2. Prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique

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

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

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

N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation

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

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

⁶ Le SAR est en cours de révision depuis 2018.
2_PAEN-LA POSSESSION-Notice

N°4. Prescriptions relatives aux espaces agricoles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.3 Une évaluation qui conduit à la révision du SAR

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

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

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

<https://regionreunion.com/actualite/toute-l-actualite/article/schema-d-amenagement-regional-sar-rendu-de-l-evaluation>

Document de présentation :

<https://regionreunion.com/IMG/pdf/sar-evaluation-diaporama-2020.pdf>

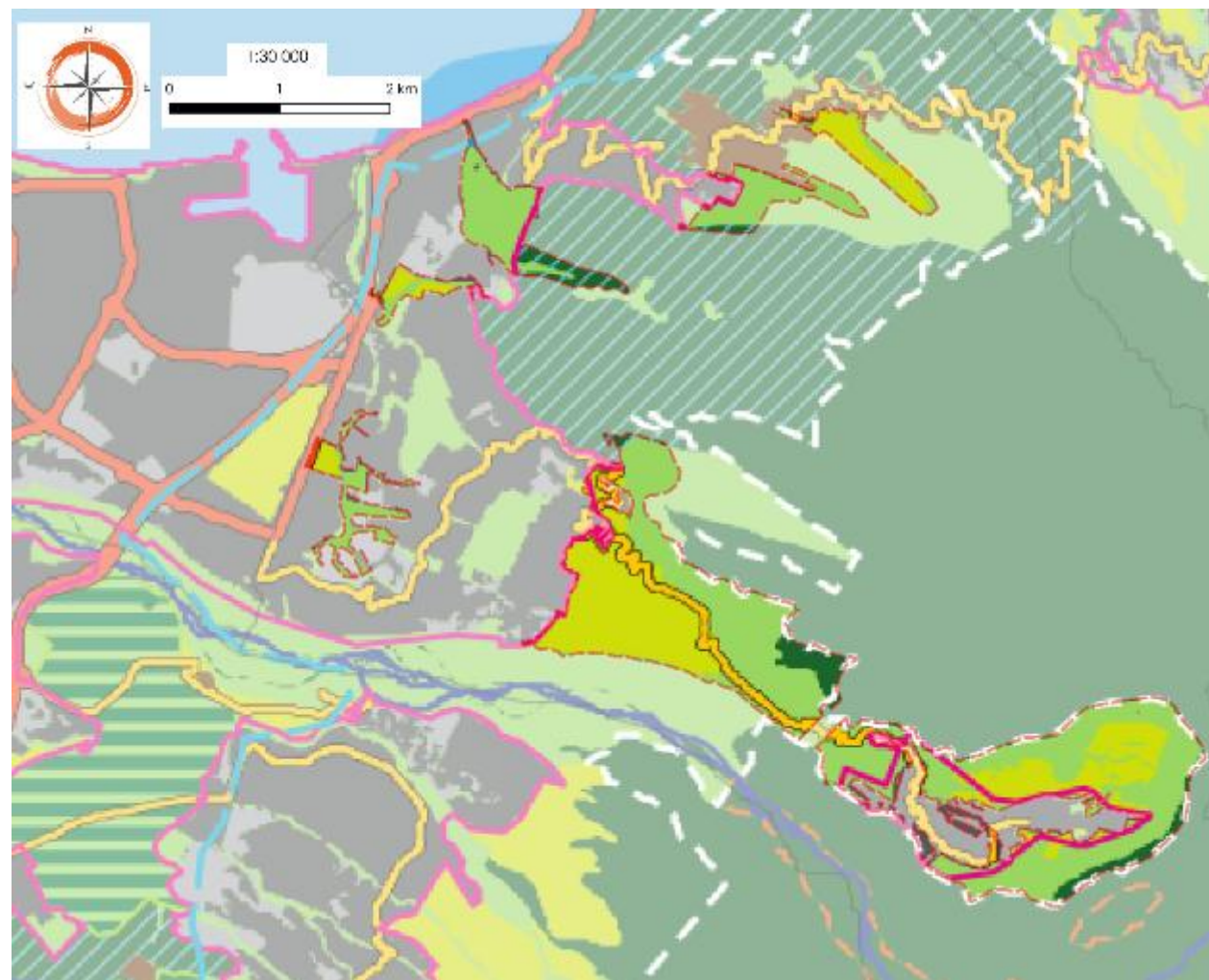
L'évaluation a permis de mettre en exergue les données suivantes en termes d'aménagement du territoire :

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

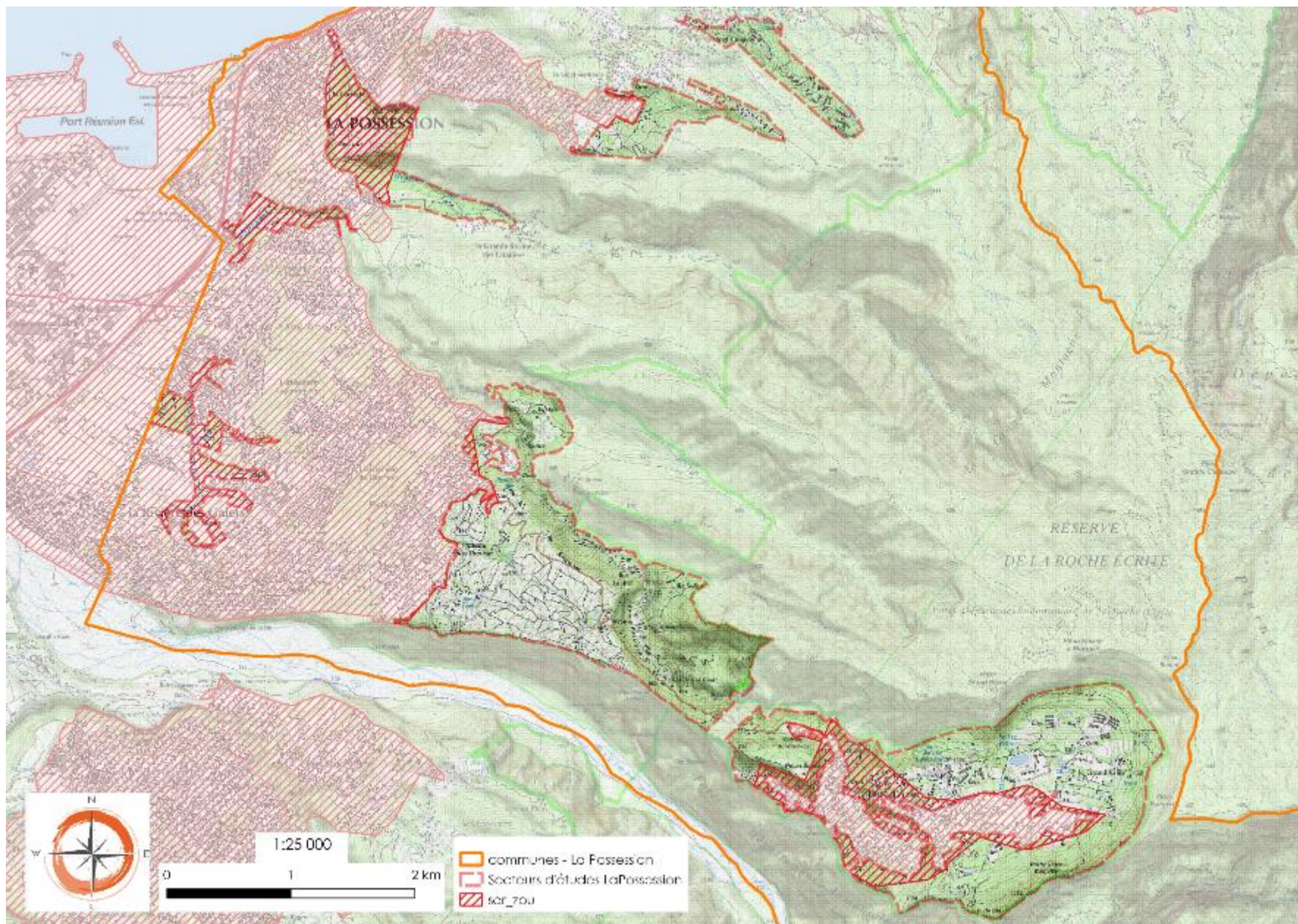
Rapport d'évaluation (24/11/20).

<http://www.agorah.com/index.php/2020/11/24/evaluation-du-schema-damenagement-regional-sar/>

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



Carte 14 : extrait destinations générales des sols



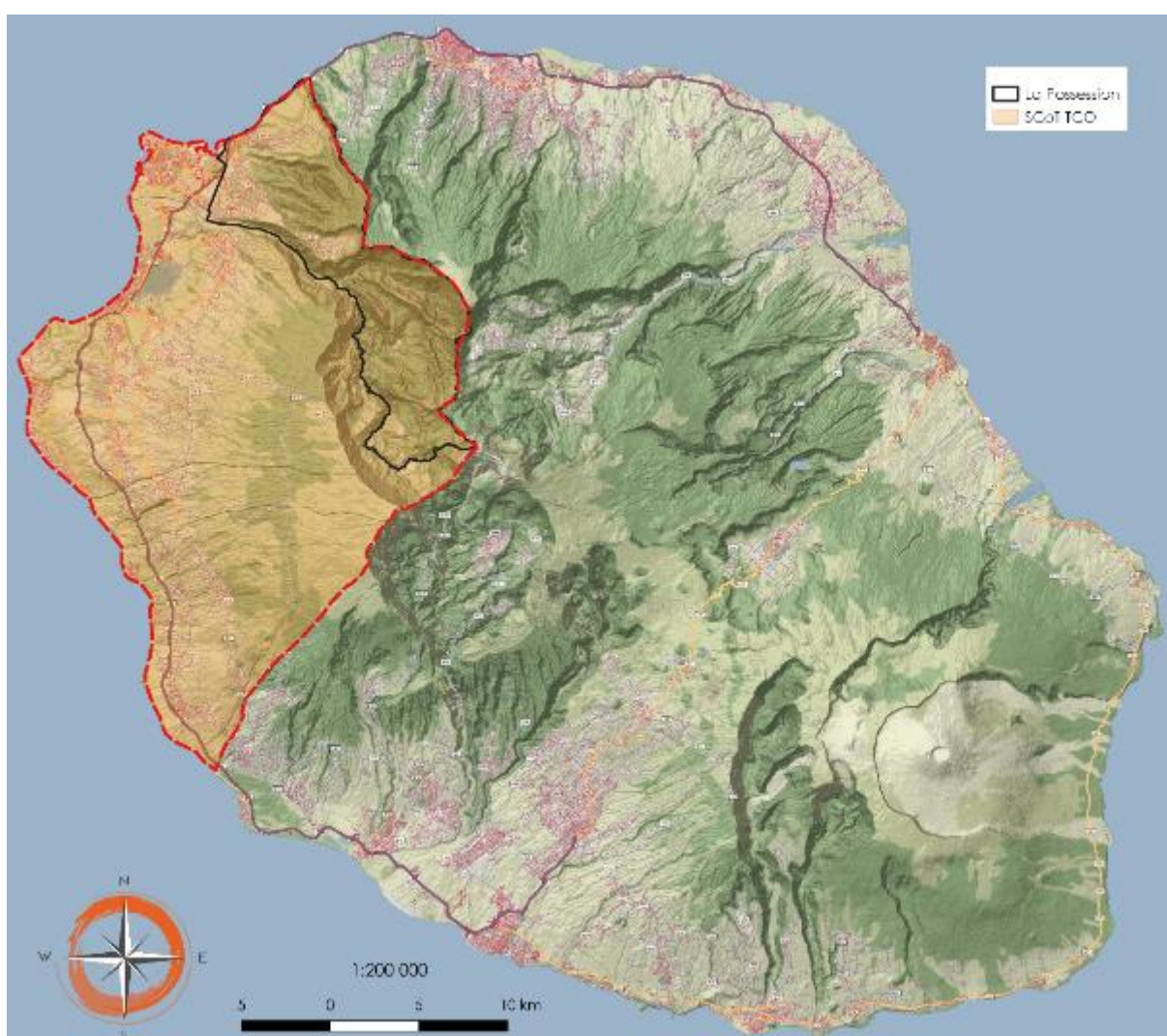
Carte 15 : Zones Préférentielles d'Urbanisation

1.3 Schéma de Cohérence Territoriale

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

Une prescription de la révision du SCoT a été prise le 16/12/22 pour élaborer un SCoT Air Energie Climat conformément l'article L143-28 du Code de l'urbanisme passé le délai des 6 ans⁷ et sur la base de l'analyse des résultats de l'application du schéma qui a fait apparaître la nécessité d'engager la révision du document.

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



Carte 16 : SCoT Ouest

⁷ Echéance du 21/12/22 reportée en raison de la crise sanitaire au 1er avril 2023.

1.3.1 Des ambitions du PADD qui se concrétiserait avec un PAEN...

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

- Environnementale.
- Economique et sociale.
- Urbaine.

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

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

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

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

Cet objectif se décline selon les trois volets qui suivent

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

- La préservation de la biodiversité

- La constitution de grands éléments de paysage

- La formation de lieux aptes à lutter contre les pollutions et les risques naturels

- L'aménagement d'espaces de loisirs ou de séparation entre les espaces urbains artificialisés : les lisières urbaines,

- La production de valeurs économiques : agriculture et services de loisirs et de tourisme.

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

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

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

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

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

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

OBJECTIF 8 - Contribuer à développer l'économie agricole

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

1/ Les espaces agricoles actuellement utilisés, ainsi que ceux qui peuvent le devenir dans des conditions d'exploitation satisfaisantes, sont globalement pérennisés dans leur usage ou vocation. De fait, les terres agricoles, actuellement non utilisées, sont également préservées afin de rendre possible leur remise dans le circuit productif dans une logique de mise en valeur des friches.

2/ Le développement d'une agriculture de proximité en cohérence spatiale et économique (circuits courts de commercialisation) avec les espaces urbains est encouragé et rendu possible, notamment à partir du levier que peut offrir, à cet effet, la définition de lisières urbaines (voir OBJECTIF 1).

3/ La diversification touristique sous forme de projets d'agri-tourisme, est encouragée et rendue possible par les dispositions insérées au document d'orientation et d'objectifs (le DOO).

4/ Les déclassements, réduits quant à leur impact spatial, comme le spécifiera le DOO, donnent lieu à compensations pouvant prendre la forme d'actions sur les structures ou les conditions d'exploitation.

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

La poursuite de cet objectif amène à promouvoir trois voies d'action complémentaires pour les développements urbains à venir :

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

OBJECTIF 12 - Concilier urbanité plus intense et ruralité modernisée

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

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

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

1.3.2 ... et qui se déclinent dans le DOO

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

- L'orientation O1 portant sur l'organisation générale de l'espace prescrit que « 45.000 à 46.000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels ».

A noter l'identification comme Villages de la Ravine à Malheur et de Dos d'Ane et comme Secteur Déjà Urbanisé (SDU) la rue Germain Elisabeth au nord de Dos d'Ane ce dont le PAEN devra tenir compte (Cf. carte p. suivante).

- L'orientation O2 prescrit que « Les espaces naturels, forestiers et littoraux, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l'urbanisation, sont préservées ».
- L'orientation O3 fait la même prescription pour les espaces agricoles.
- L'orientation O4 prescrit que les continuités écologiques sont gérées « de manière à contribuer au maintien et à la préservation de la biodiversité caractérisant le territoire de l'Ouest de La Réunion ».
- L'orientation O9 se prononce pour la protection et la valorisation des « limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes », paysagère, écologiques, qualité urbaine et agricole.

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

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

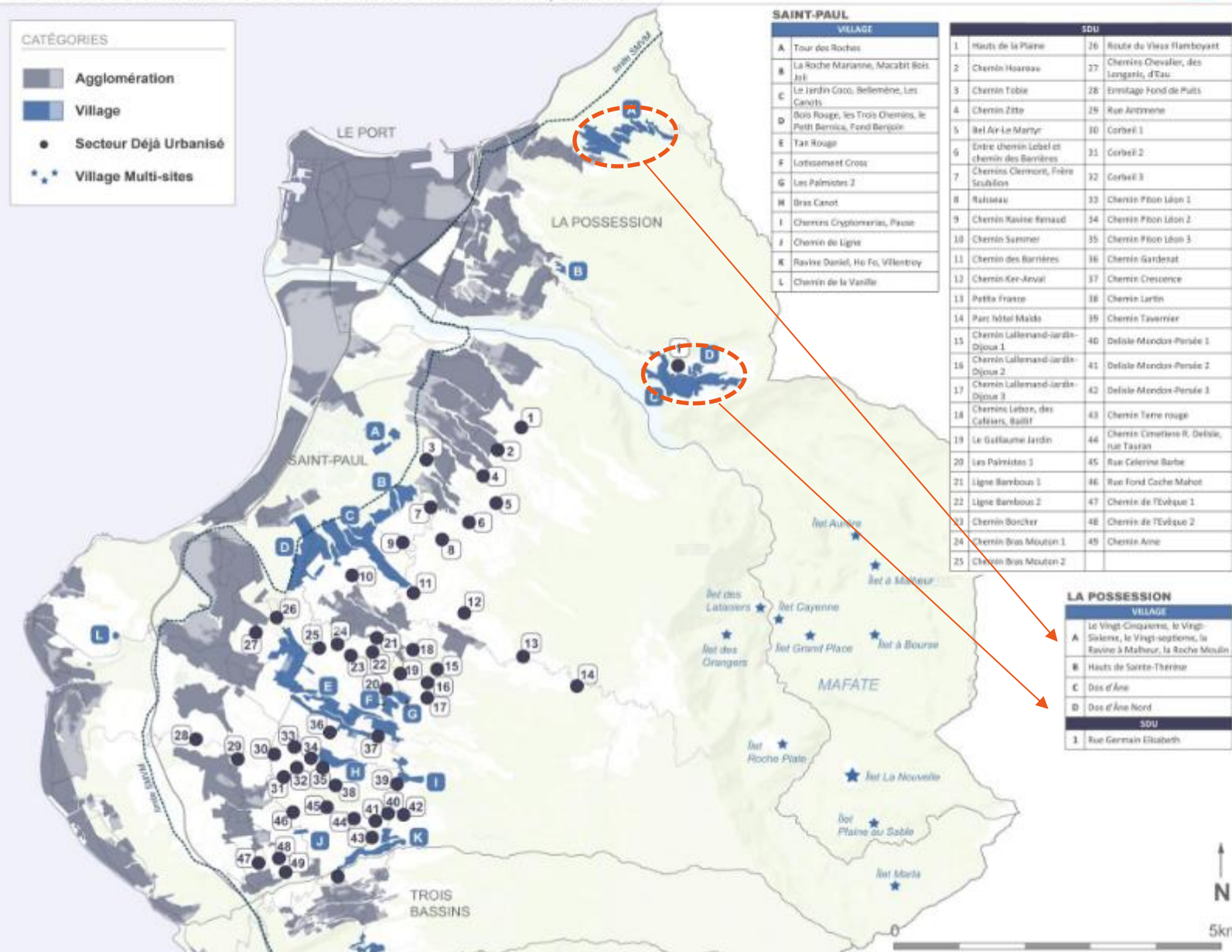
La carte d'organisation de l'espace de la page suivante confirme à son échelle :

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

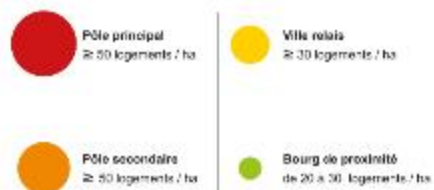
La raison d'être d'un PAEN s'inscrit en étroite cohérence et prolongement avec le SCoT Ouest, les ambitions et les objectifs poursuivis du PADD et leur déclinaison dans les orientations prescriptives du DOO.

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

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



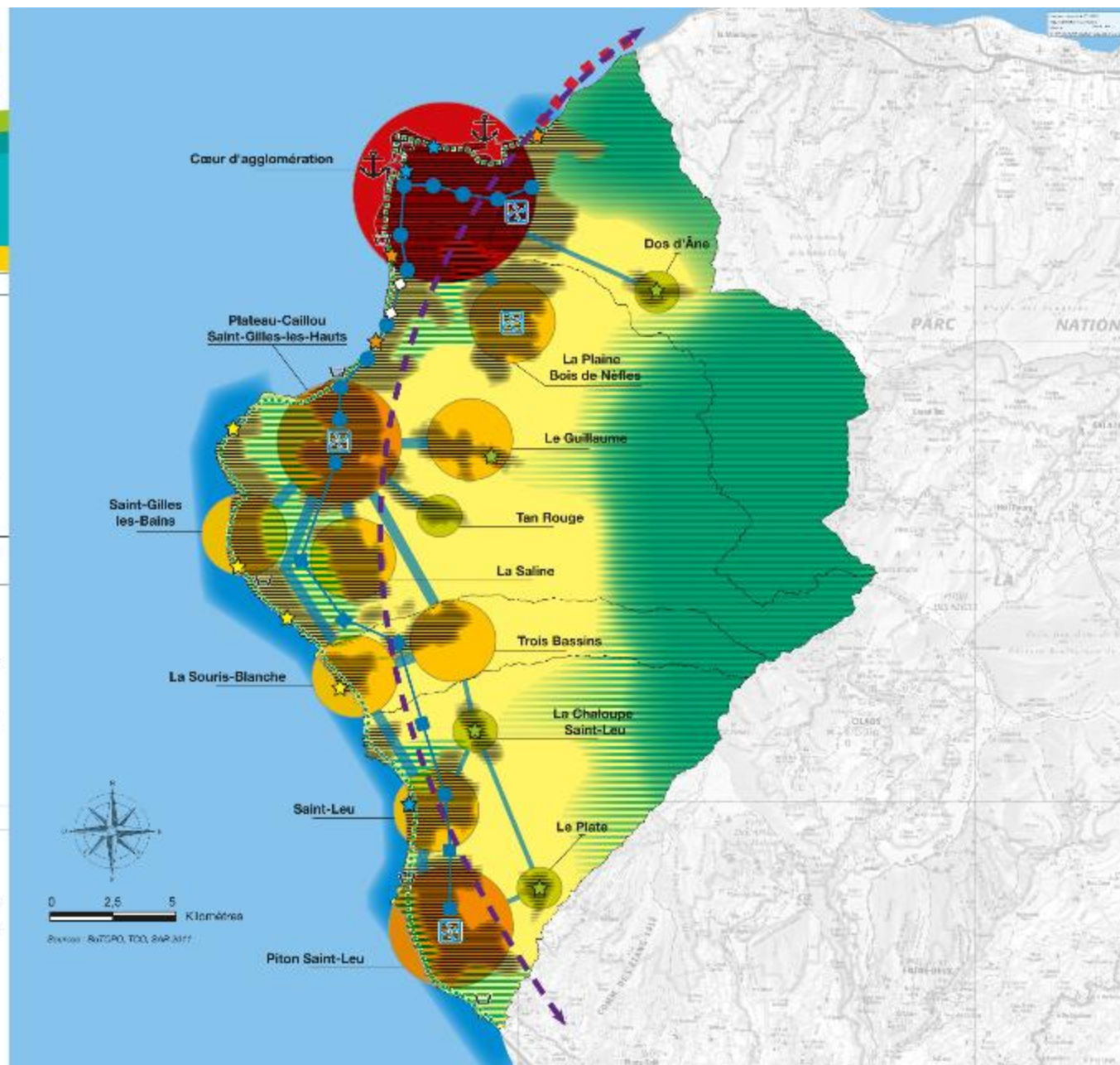
Carte 17 : Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au DOO du SCot



Armature des transports publics et actifs
(principes de liaison)



Principe d'usage des sols



Carte 18 : organisation générale de l'espace

1.4 Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

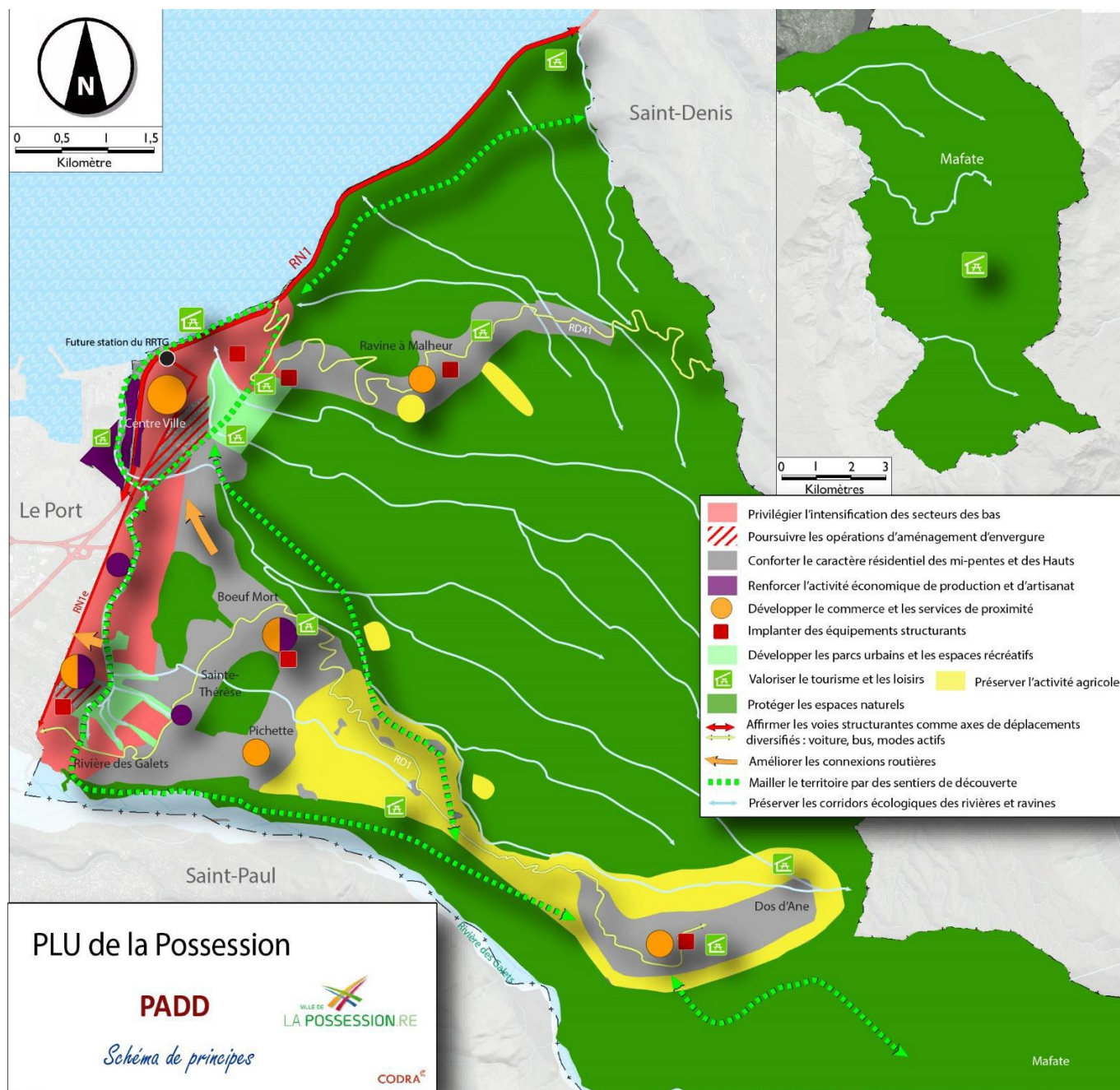
Trois objectifs portent cependant plus directement sur les espaces agricoles et naturels en lien étroit avec un PAEN :

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

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

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

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



Carte 19 : extrait du PADD, schéma de principe

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

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

- STECAL Plateau Sainte Thérèse – Chemin Heurtin hameau de densification.

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

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

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

La troisième OAP intéresse le Cœur de ville et entend maintenir, après l'avoir diminué lors de la première révision « allégée », son extrémité sud en zone agricole pour un projet « d'agroécologie urbaine ».



Figure 4 : OAP du Cœur de ville

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



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

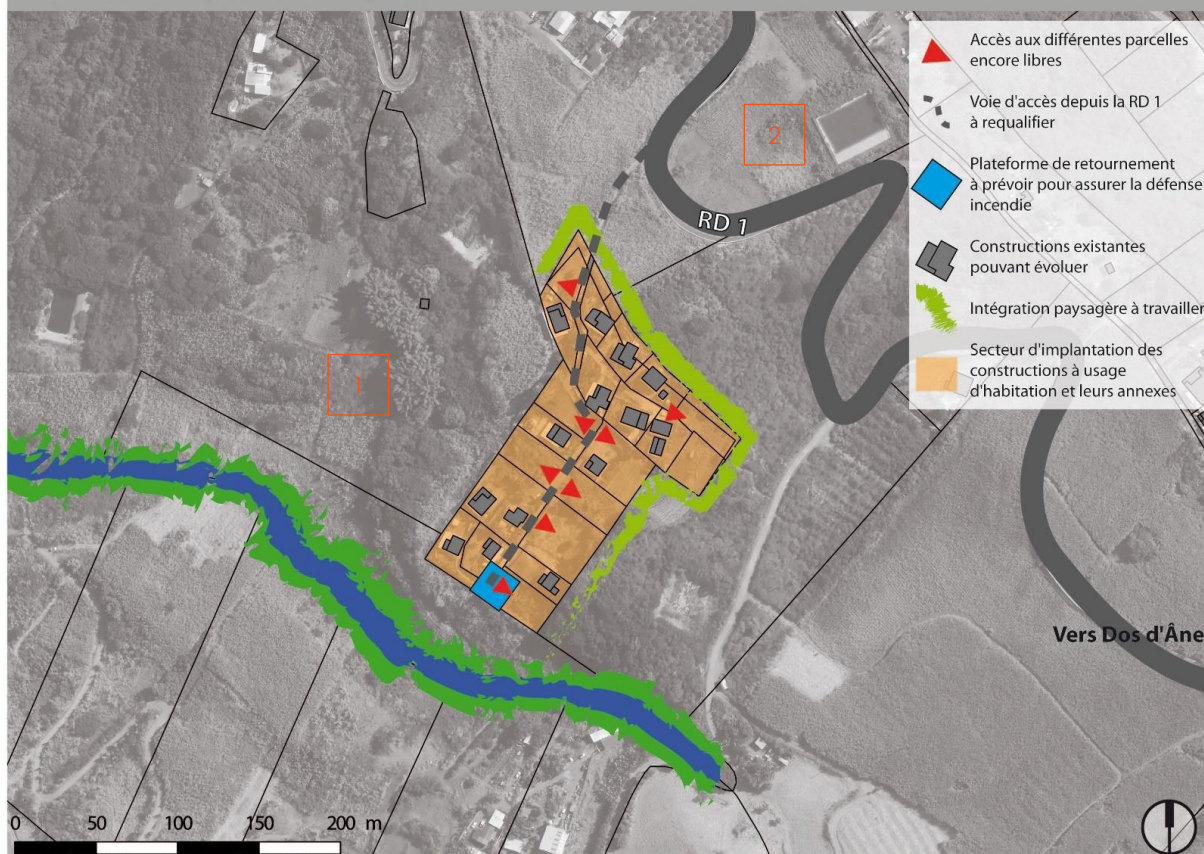


Figure 5 : OAP de densification du Chemin, Heurtin supprimée

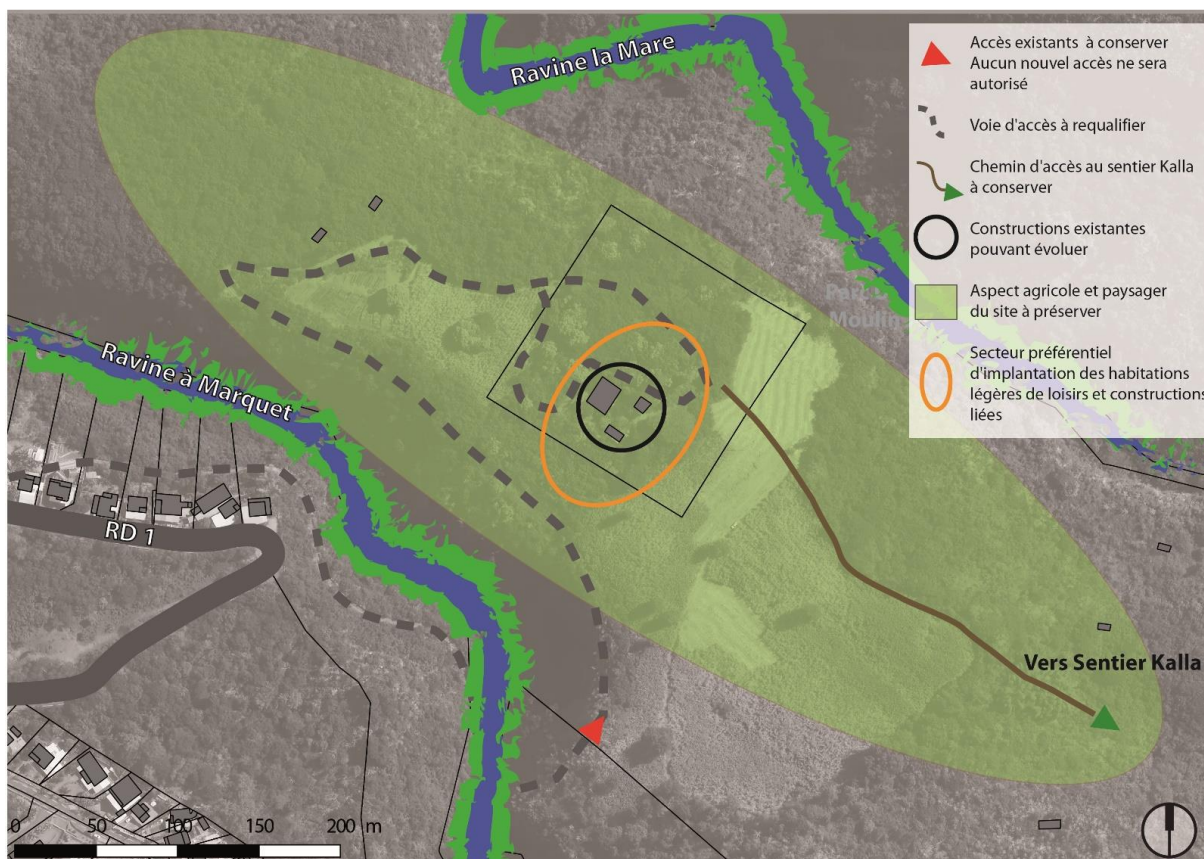


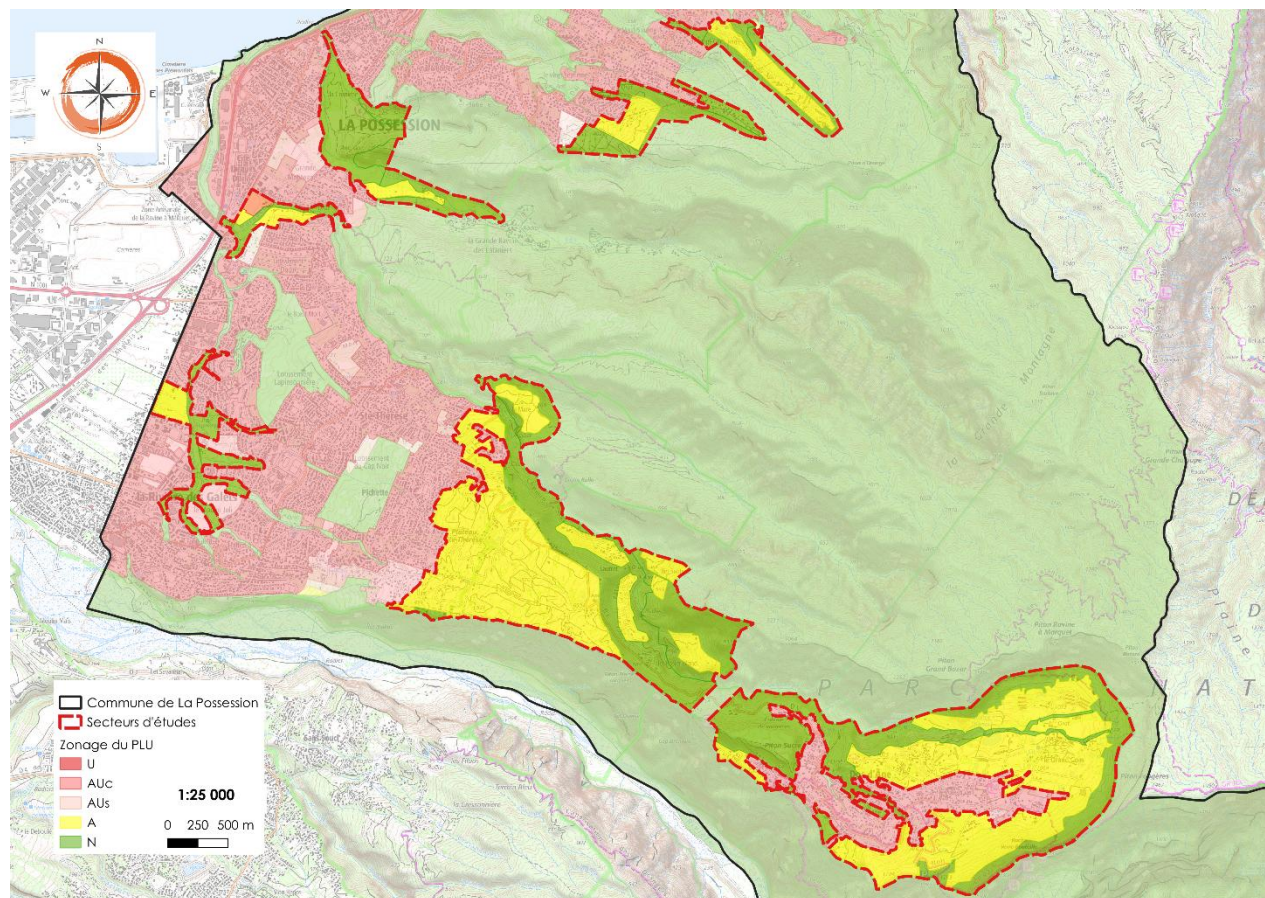
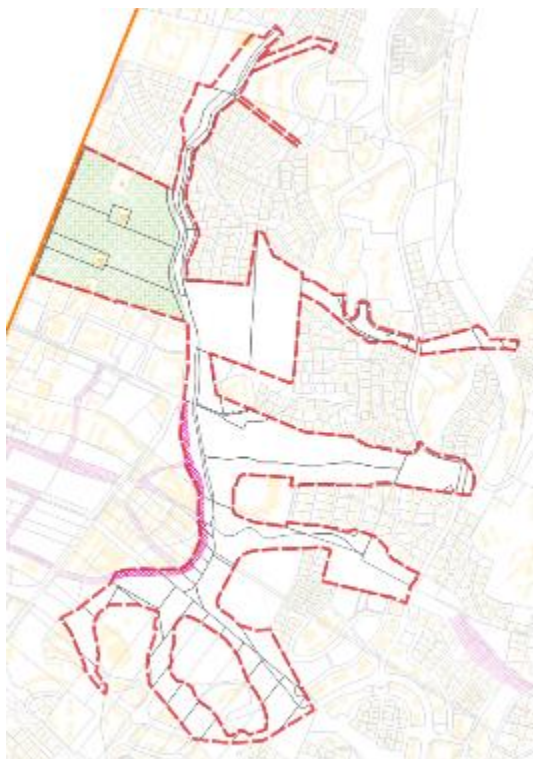
Figure 6 : OAP du Domaine de la Mare supprimée

1.4.3 Un règlement de PLU en pleine conformité avec un PAEN

Règlement graphique

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

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



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

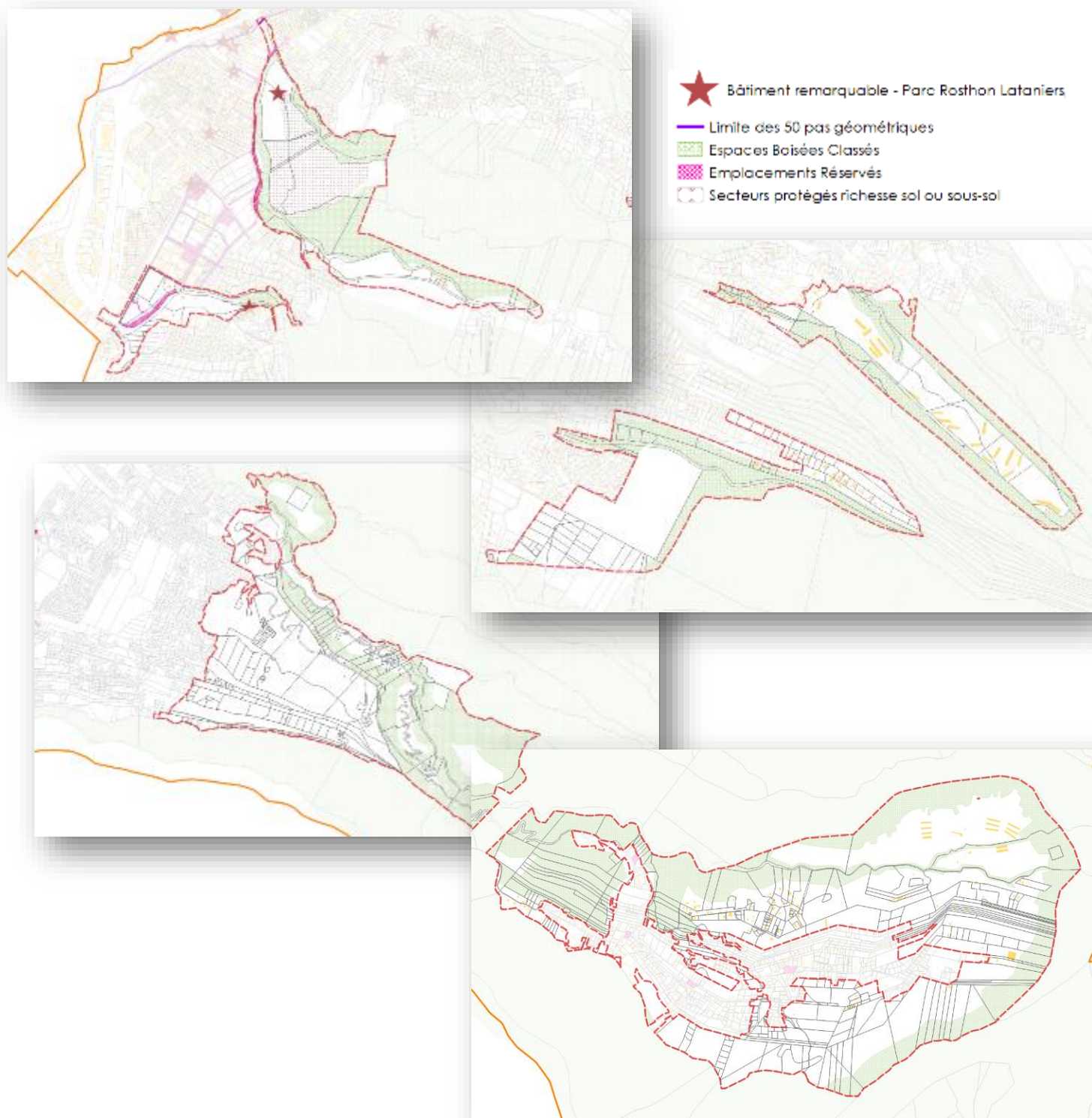
- ★ Bâtiment remarquable - Parc Rosthon Lataniers
- Limite des 50 pas géométriques
- Espaces Boisés Classés
- Emplacements Réservés
- Secteurs protégés richesse sol ou sous-sol

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

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

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

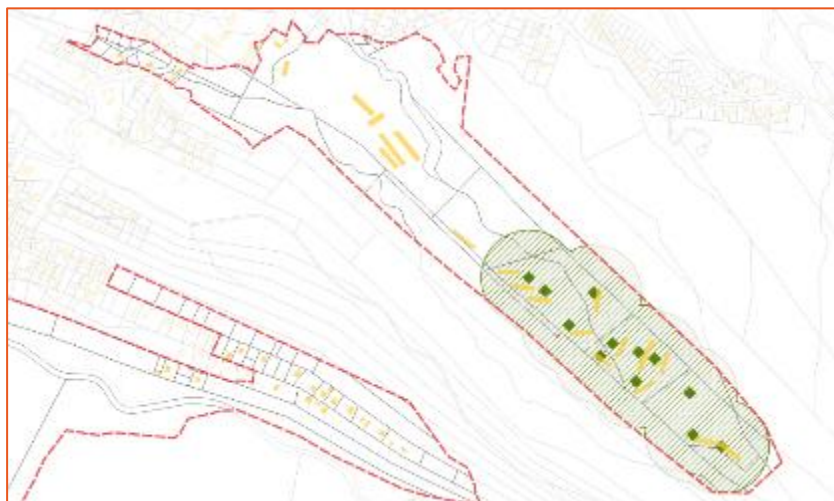
Dos d'Ane est concerné également par des EBC.



Cartes 22 : prescriptions sur les secteurs d'études

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

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



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

Règlement écrit

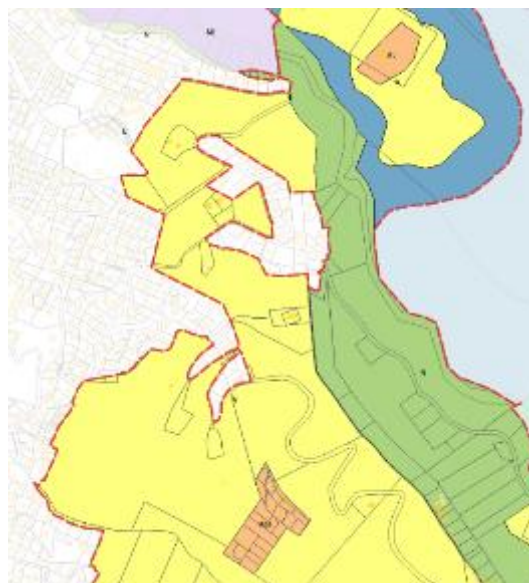
Il y avait 2 secteurs spécifiques en zone A concernant le PLU en vigueur :

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

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

Le règlement était assez restrictif en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles.

Leur intégration dans le projet de PAEN qui n'aurait posé aucun problème de conformité sont aujourd'hui fondus dans la zone A.



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

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

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

Illustration 7 : extrait du règlement secteurs Aba et At supprimés

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

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

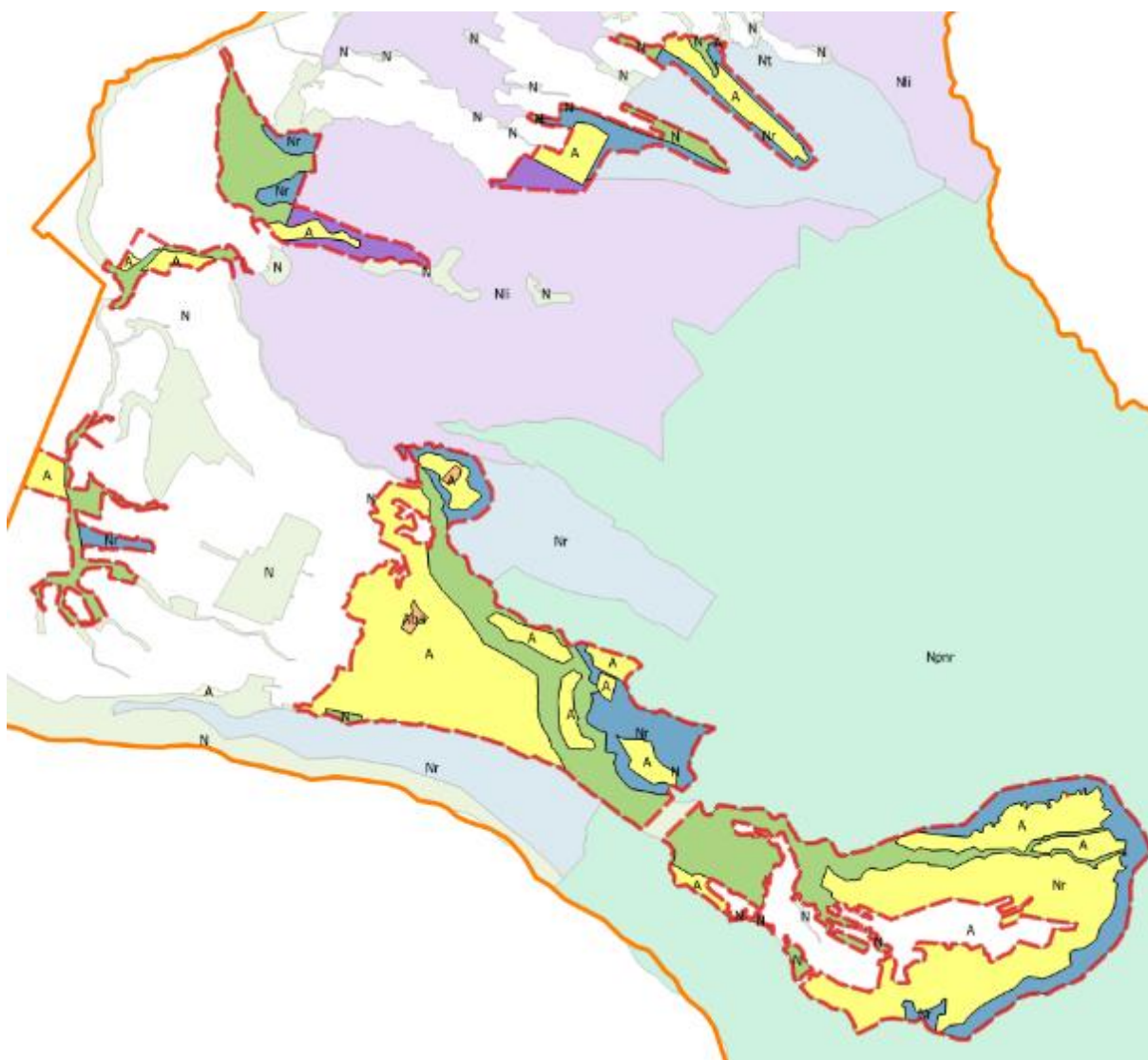
Le règlement de ces 2 secteurs est encore plus restrictif que sur l'ensemble de la zone N.

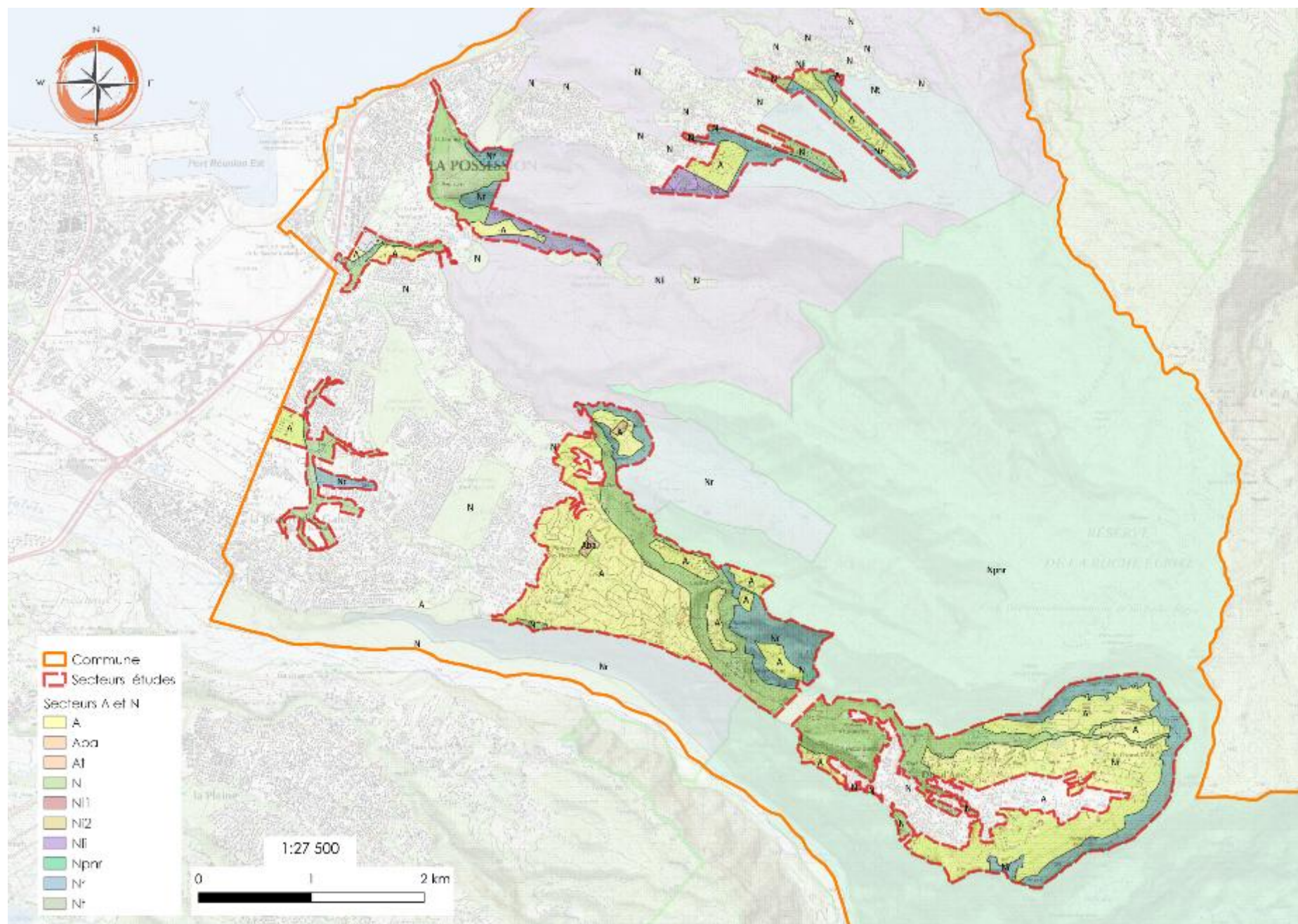
Leur intégration dans le projet de PAEN ne poserait aucun problème de conformité.

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

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

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





Carte 24 : secteurs A et N du PLU

1.5 Servitudes d'Utilité Publique

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

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

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

1.5.2 Réserves naturelles et périmètres de protection autour (AC3)

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

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

1.5.3 Protection des ressources en eau (AS1)

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

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

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

1.5.4 Servitudes de marchepied le long des rivières et des ravines (EL3)⁸

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

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

1.5.5 Servitude forestière⁹

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

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

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

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

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

⁸ Article L2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

⁹ L174-2 et R174-2 du Code forestier

1.5.6 Passage des piétons sur le littoral (EL9)

Le périmètre d'études ne concerne pas le littoral.

1.5.7 Parcs nationaux (EL10)

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

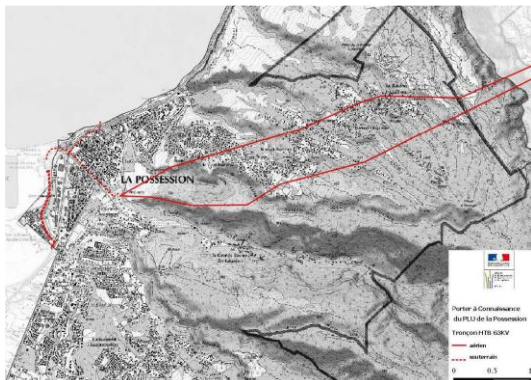
Le PAEN étant un outil de protection des espaces agricoles et naturels, il ne peut que conforter la servitude du Parc National notamment en protégeant les continuités écologiques entre les Hauts où se situe le Parc et les Bas en particulier le long des ravines.

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

1.5.8 Etablissement des canalisations électriques (I4)

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

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



1.5.9 Plan de Prévention des Risques Naturels (PM1)

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

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

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

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

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

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

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

- L'enlèvement des andains sous réserve de l'obtention d'une autorisation au titre de la police de l'eau.

- Les carrières et extraction de matériaux dans le respect des réglementations en vigueur (législation carrière), sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques.

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

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

1.5.11 Transmissions radioélectriques (PT1 et PT2)

Servitudes non localisées sur plan.

1.5.12 Entrées de ville¹⁰

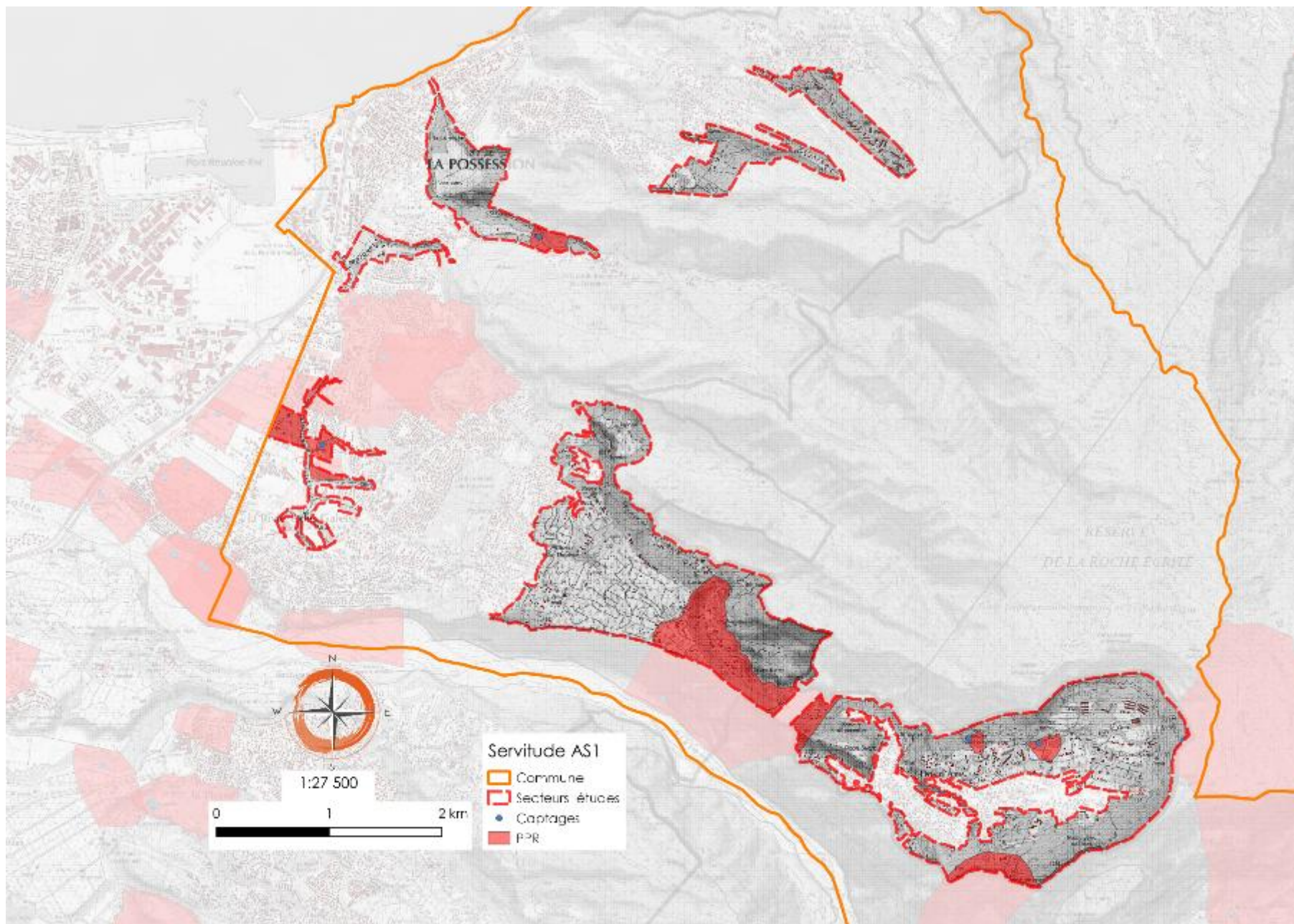
Le PAEN n'a aucune portée directe en termes de constructibilité et ne peut donc en aucun cas empêcher l'application de cette servitude entrée de ville qui ne concerne pas les secteurs du périmètre d'études.

1.5.13 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

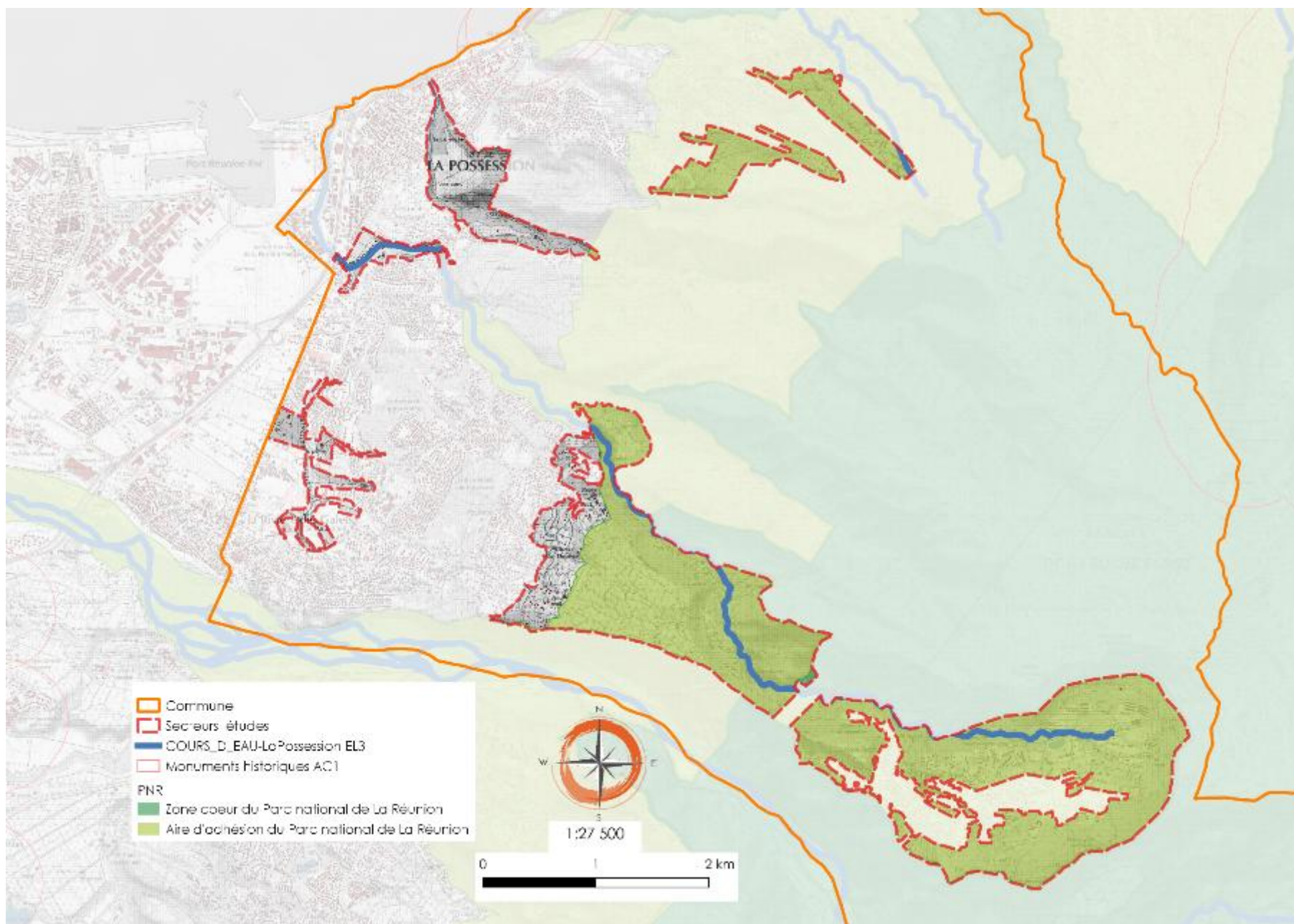
Le PAEN n'a aucune portée directe en termes de constructibilité et donc de construction exposée aux nuisances sonores qui ne concerne pas les secteurs du périmètre d'études.

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

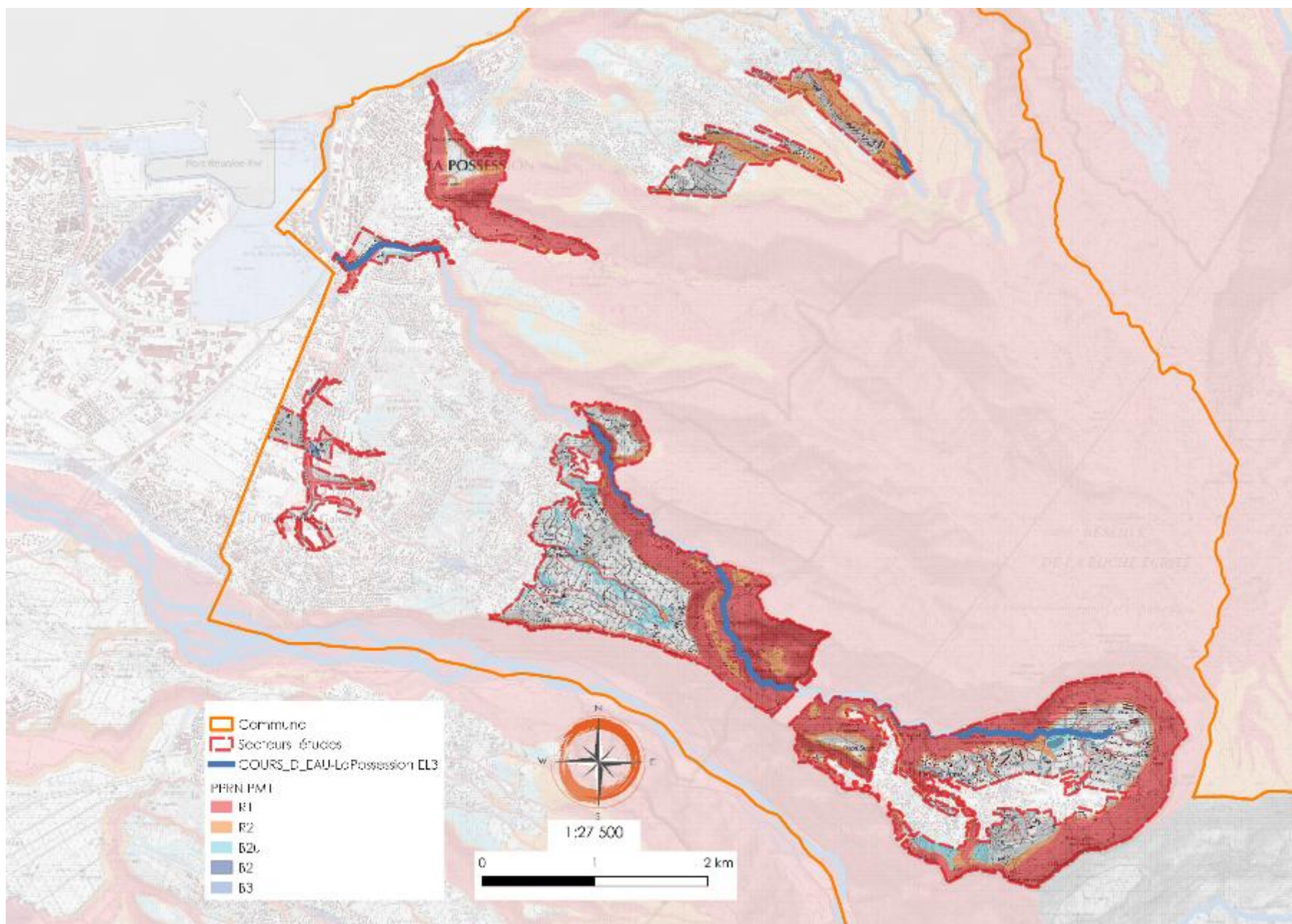
¹⁰ L.111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme
2_PAEN-LA POSSESSION-Notice



Carte 25 : servitude AS1



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



Carte 27 : PPRN

1.6 Périmètres de préemption

1.6.1 Zones d'Aménagement Concertées

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

1.6.2 Zones d'Aménagement Différé

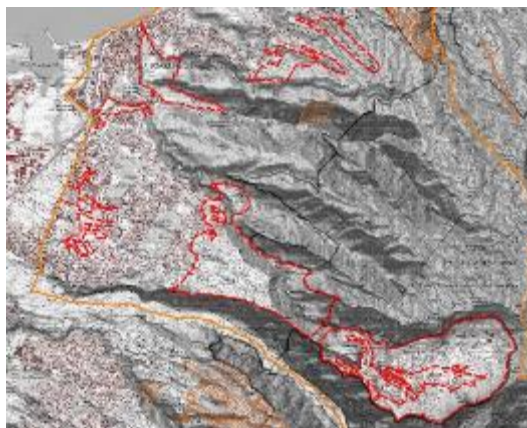
Aucune Zone d'Aménagement Différé en vigueur n'a été identifiée.

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

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

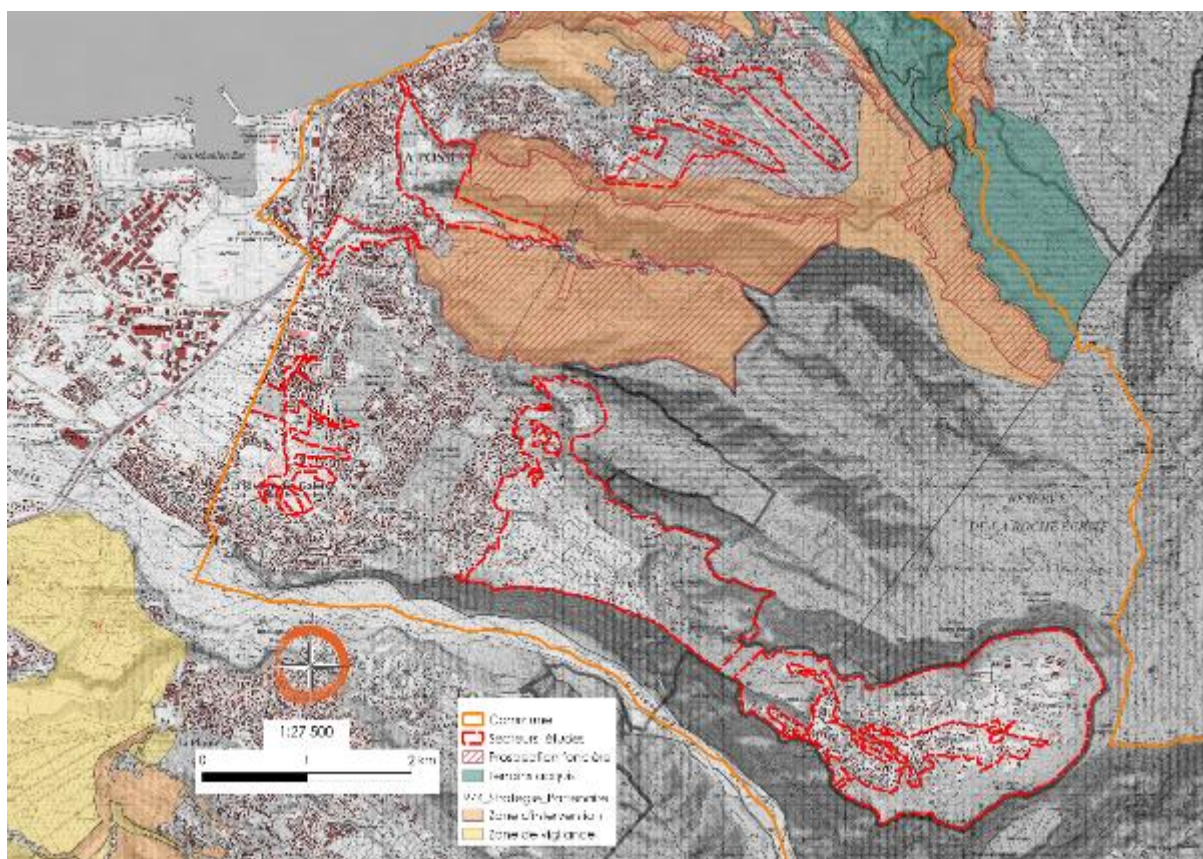
1.6.3 Espaces Naturels Sensibles

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



1.6.4 Conservatoire du Littoral

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



Carte 28 : zonage stratégique du Conservatoire du Littoral

1.6.5 Droit de préemption SAFER

La loi¹¹ donne aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) la possibilité de disposer d'un droit de préemption en cas d'aliénation, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions.

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

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

L'exercice de ce droit a pour objet¹² :

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

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

3° La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;

4° La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;

5° La lutte contre la spéculation foncière ;

6° La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;

7° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ;

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

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

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

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

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

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

¹¹ Articles L143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

¹² Article 143-2 du Code rural et de la pêche maritime

1.6.6 Ressources en eau

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

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

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

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

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

1.7.2 Zonages réglementaires

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

Parc national de La Réunion

Déjà vu en tant que servitudes (EL10).

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

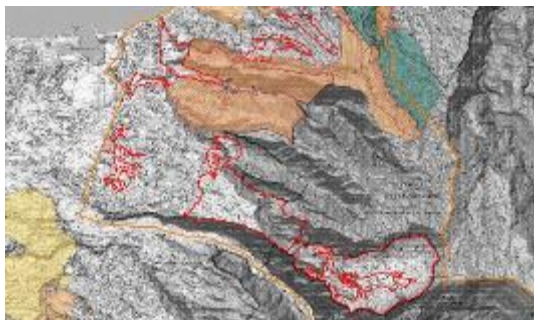
La réglementation du parc national ne s'applique que dans le « Cœur du Parc ».

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



Sites du Conservatoire du littoral

Déjà vu en tant que périmètre de préemption.

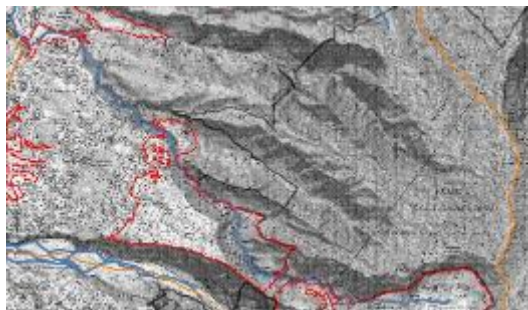


Zones humides

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

Servitudes forestières

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



1.7.3 Réseaux écologiques

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

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

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

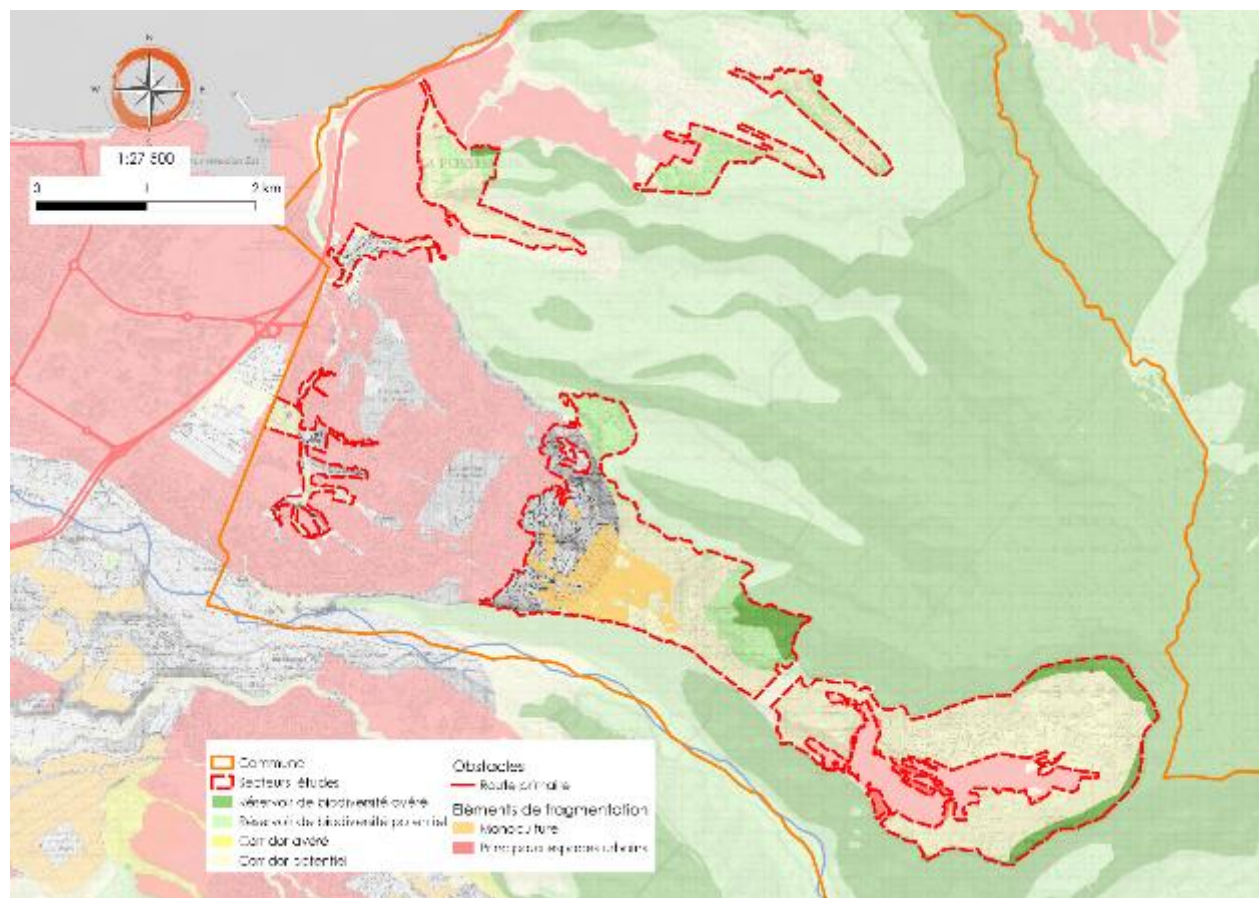
Ce second objectif a fait l'objet d'un porter à connaissance dont un des objectifs est d'identifier les TVB communales lors de l'établissement ou révision des PLU.

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

Trame terrestre

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

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



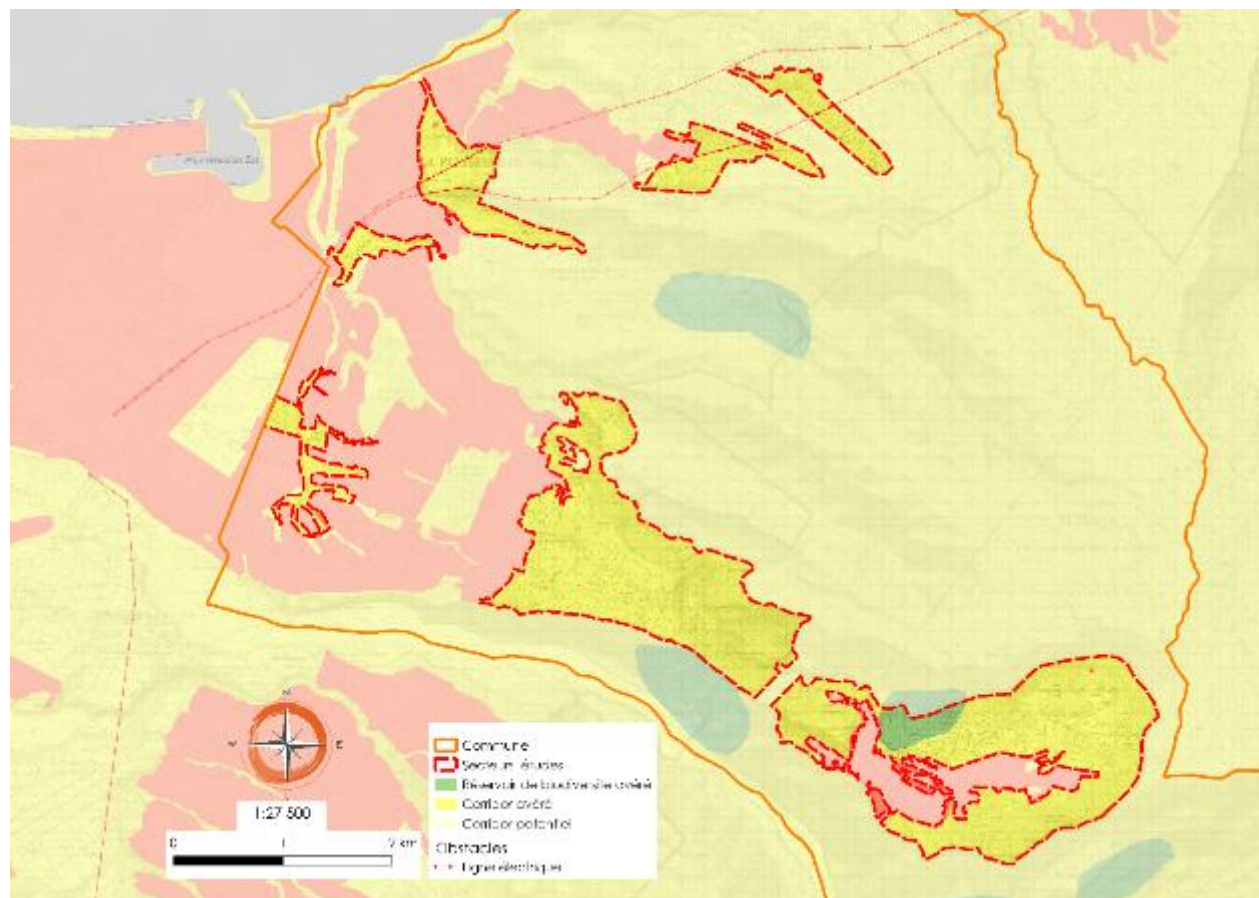
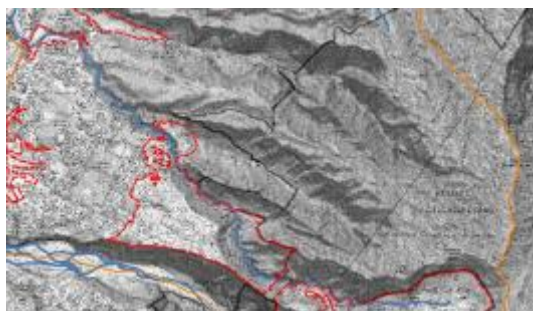
Carte 30 : trame terrestre - Source : DEAL 974

Trame aérienne

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

Trame aquatique

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



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

1.8 Projets et usages de l'eau

1.8.1 Le périmètre irrigué actuel

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

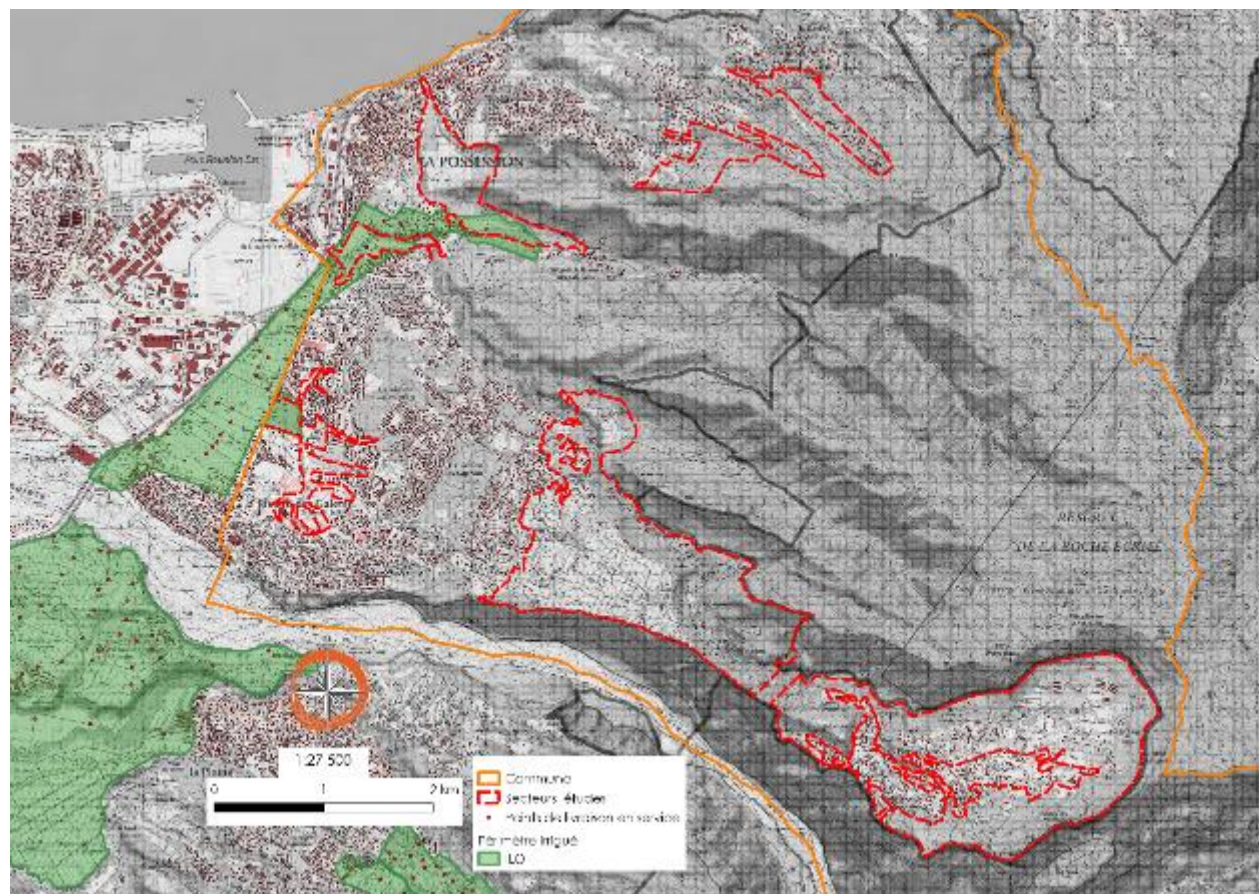
Les secteurs d'études de la Ravine Balthazar, du Cœur de Ville et de la Ravine à Malheur sont situés dans le périmètre hydro-agricole de l'Irrigation Littoral Ouest (ILO), 1^{er} des 3 périmètres irrigués de la Côte Ouest avec celui du Bras de Cilaos et du Bras de La Plaine.

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

L'infrastructure est constituée de trois grands ensembles fonctionnels :

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

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



Carte 32 : périmètre irrigué ILO

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

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

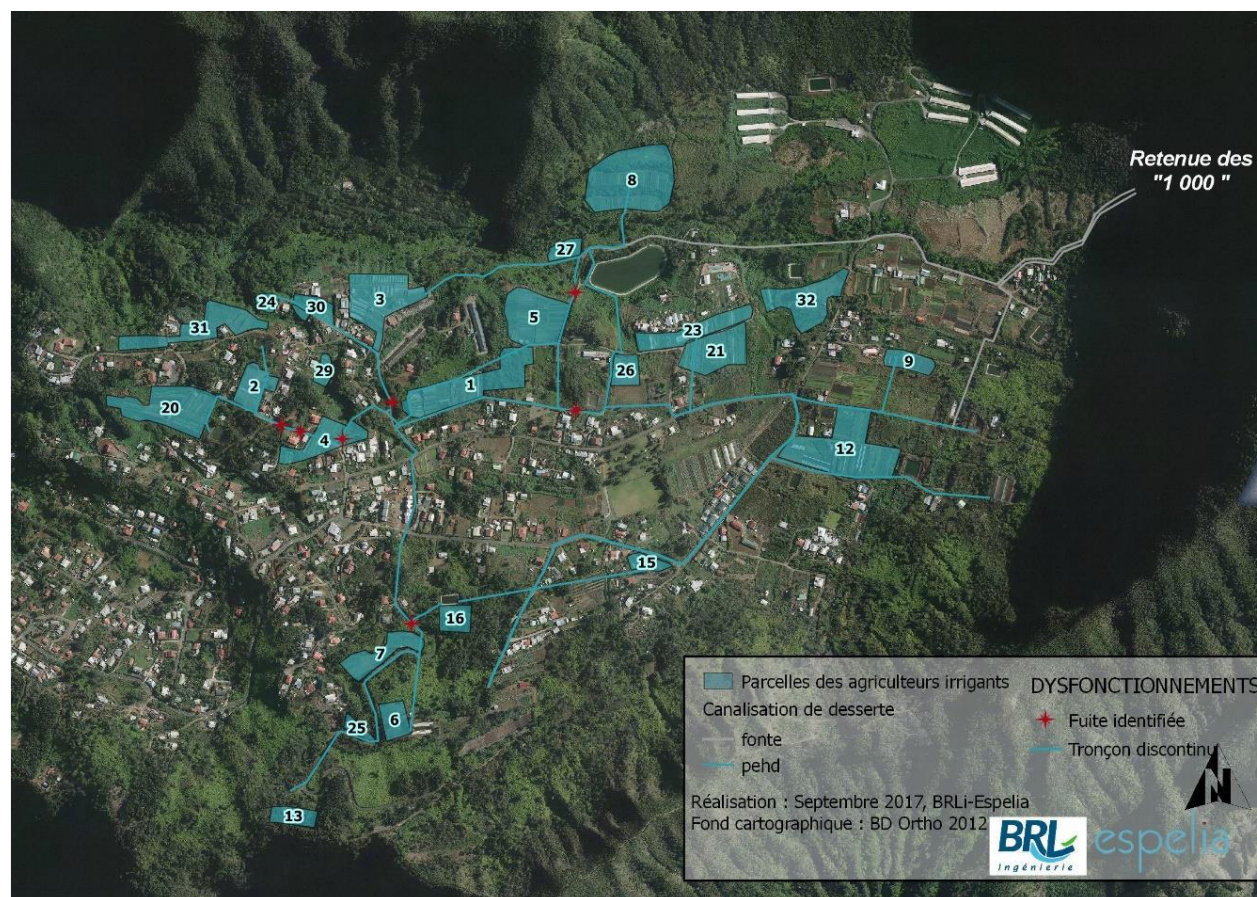
Nous renvoyons aux deux études réalisées :

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

Dos d'Ane

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

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



Carte 33 : dysfonctionnements mis en avant lors des visites de terrain¹³

¹³ Rapport de Phase I Novembre 2017 BRL espelia

Plateau Sainte Thérèse

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

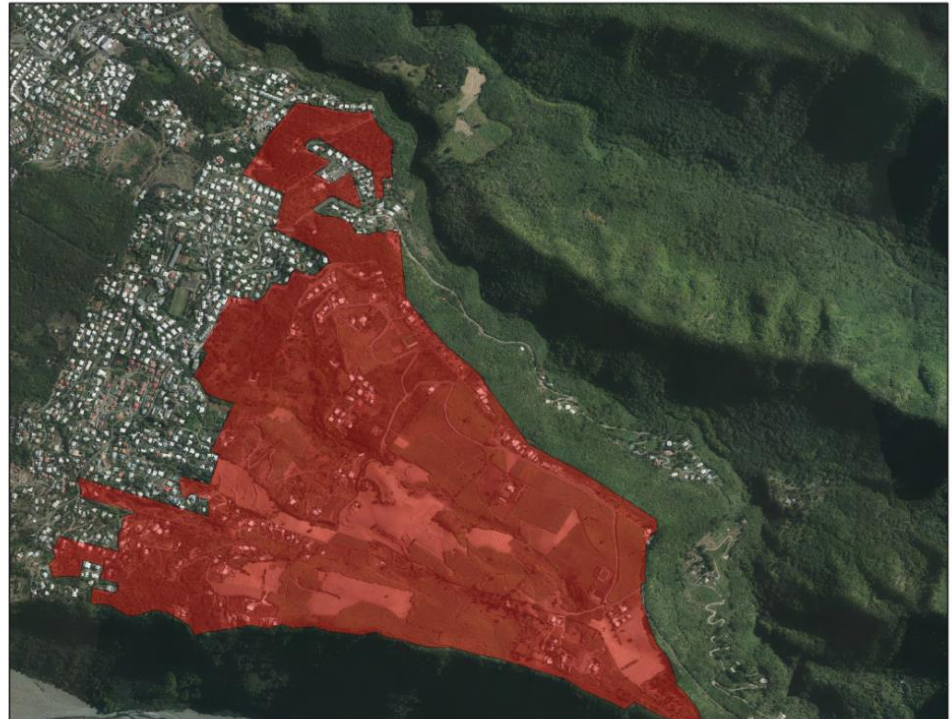
Trois scénarios ont été étudiés par BRL :

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



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

ZONE D'EMPRISE DU PERIMETRE DU PLATEAU DE SAINTE THERESE



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

1.9 CDPENAF

1.9.1 Un avis favorable obligatoire pour les constructions agricoles

A La Réunion, comme pour toutes les Outre-mer, tout projet d'opération d'aménagement et d'urbanisme entraînant la réduction des espaces non encore urbanisés doit faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF¹⁴, Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

A ce titre, la CDPENAF de La Réunion examine au cas par cas les demandes dont elle est saisie et émet un avis concernant¹⁵ :

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

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

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

1.9.2 Analyse des avis favorables et défavorables

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

1. Il n'apparaît pas d'interdiction a priori d'habiter sur le lieu d'exploitation.
2. Les critères d'appréciation à l'attention des membres pour les projets d'activités touristiques ou de logement sont :
 - a) Proportionnalité des bâtiments par rapport aux besoins de l'exploitation.
 - b) Extension modérée.
 - c) Nécessité par rapport à l'exploitation (serres, serre photovoltaïque, habitat, logement).
 - d) Objectifs du pétitionnaire.
 - e) Qualité architecturale.
 - f) Classement de l'activité (exemple d'un chenil classé activité commerciale), quid d'un stand de vente directe de produit agricole ?
3. Prérequis obligatoire :
 - a) Légalité de la construction existante (agrandissement, réhabilitation).
 - b) Construction aux normes.
 - c) Etre exploitant agricole et viabilité de l'exploitation (Exemple pour non exploitant agricole).
 - d) Construction devant être le siège d'exploitation et/ou la résidence principale.
 - e) Etre en STECAL pour les constructions non agricoles.
 - f) Ne pas être en coupure d'urbanisation.
 - g) Regroupement des bâtiments.
 - h) Pas de changement de destination autre qu'agricole et forestière mais régularisation ?
 - i) Complétude du dossier.

¹⁴ Article L181-12 du Code rural et de la pêche maritime.

¹⁵ Règlement intérieur de la CDPENAF 974 du 13/06/17

1.9.3 Les avis de la CDPENAF pour La Possession¹⁶

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

Demandeurs	Total	Avis favorable	Avis défavorable	Sans objet
Agriculteurs	7	1	3	3
Entreprises (SIDELEC, ...)	6	6	0	0
Commune	1	1	0	0
Total	14			

Tableau 6 : avis CDPENAF La Possession 2020-2023

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

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

1.9.4 Questionnement sur le champ d'intervention de la CDPENAF

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

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

Le tribunal retient notamment :

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

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

¹⁶ Source Chambre d'agriculture (diagnostic pour la Charte agricole -Septembre 2023).

1.10 Le Projet Alimentaire Territorial (PAT)

1.10.1 Qu'est-ce qu'un PAT ?

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

1.10.2 Le PAT « Cultiv'local pou manj' local à La Possession¹⁷ »

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

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

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

*« Cultiv' local, pou manj' local »
à La Possession.*

1.10.3 Un projet en résonnance avec le PAEN

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

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

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

1.10.4 Une mise en cohérence des PAT sur le Département

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

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

1.11 La Charte agricole

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

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

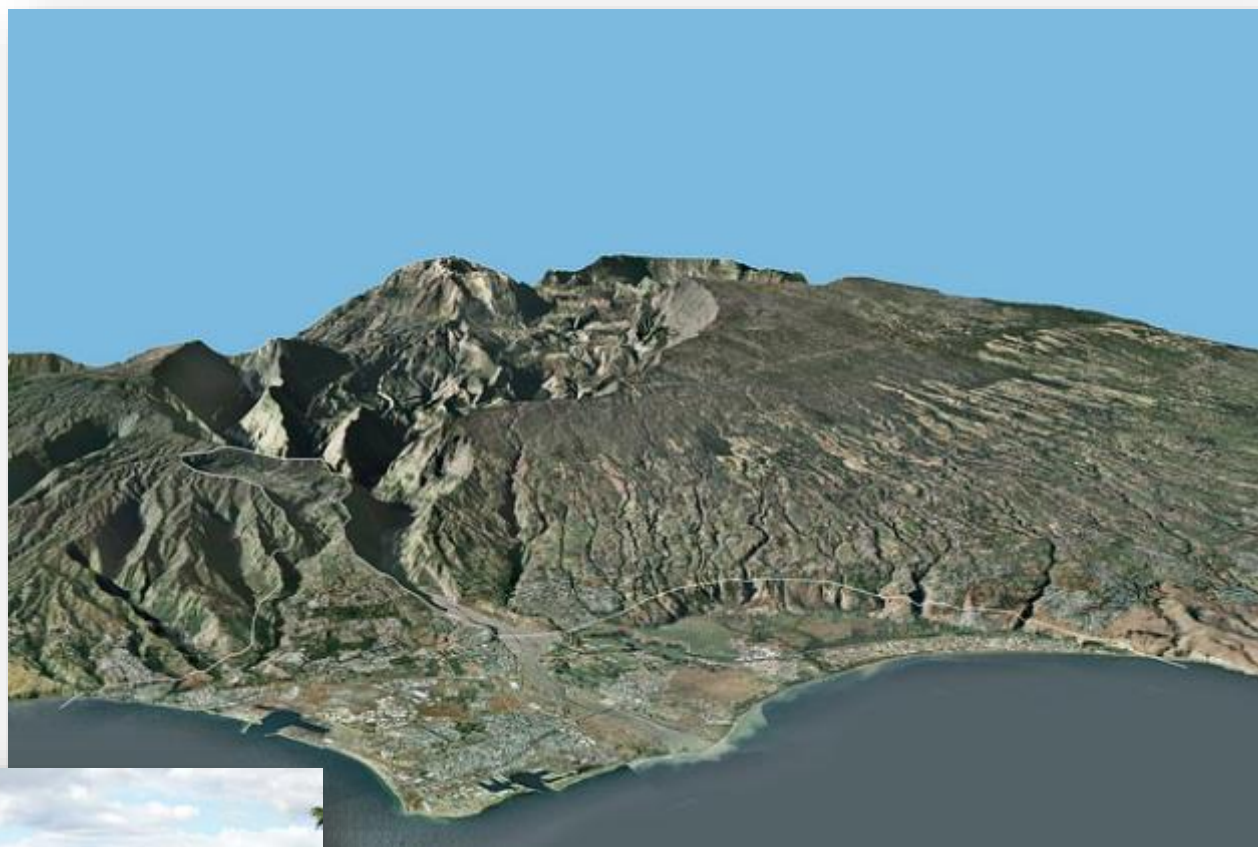
¹⁷ Source : Commune de La Possession Dossier de candidature du PAT.

2.1.1 Des pentes qui mènent au mini-cirque de Dos d'Ane

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

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

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

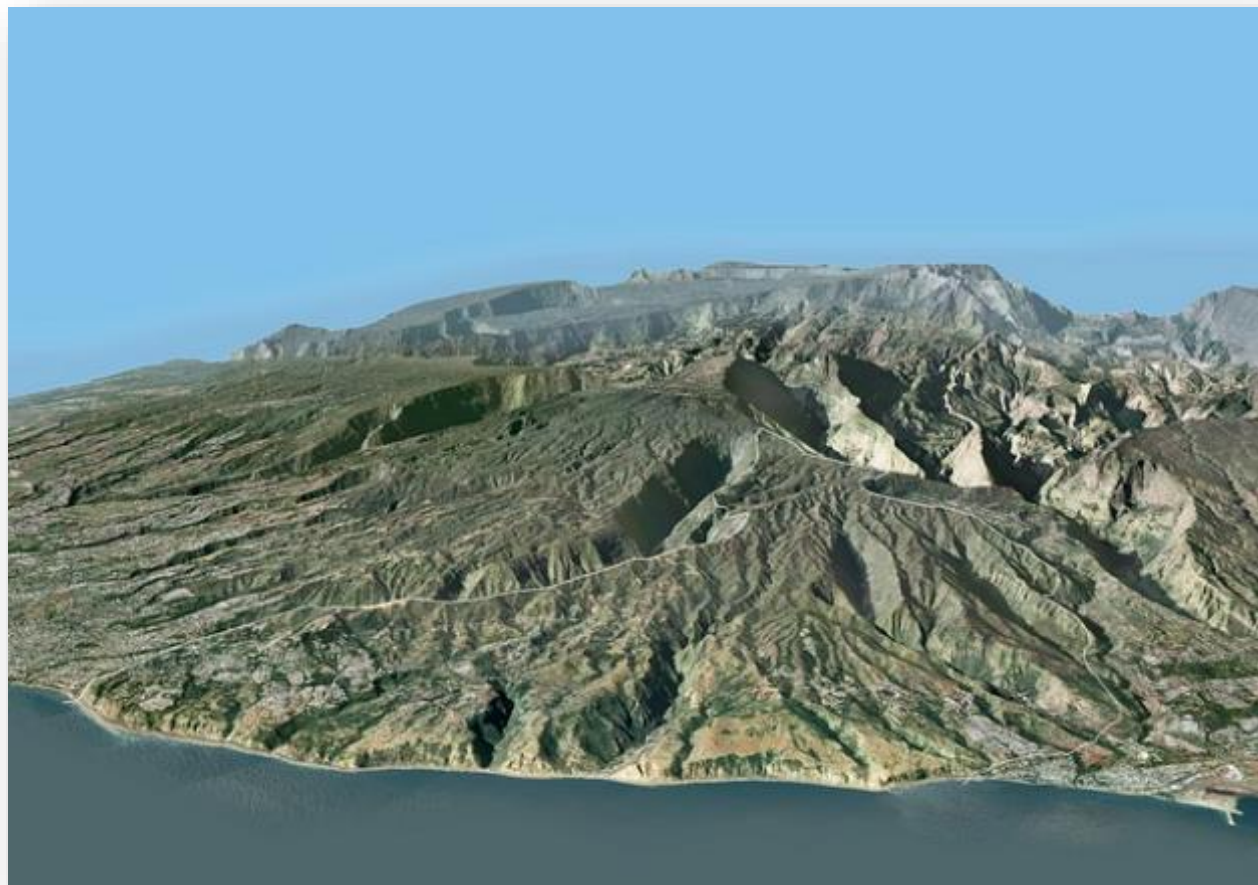


2.1.2 Les pentes de La Montagne

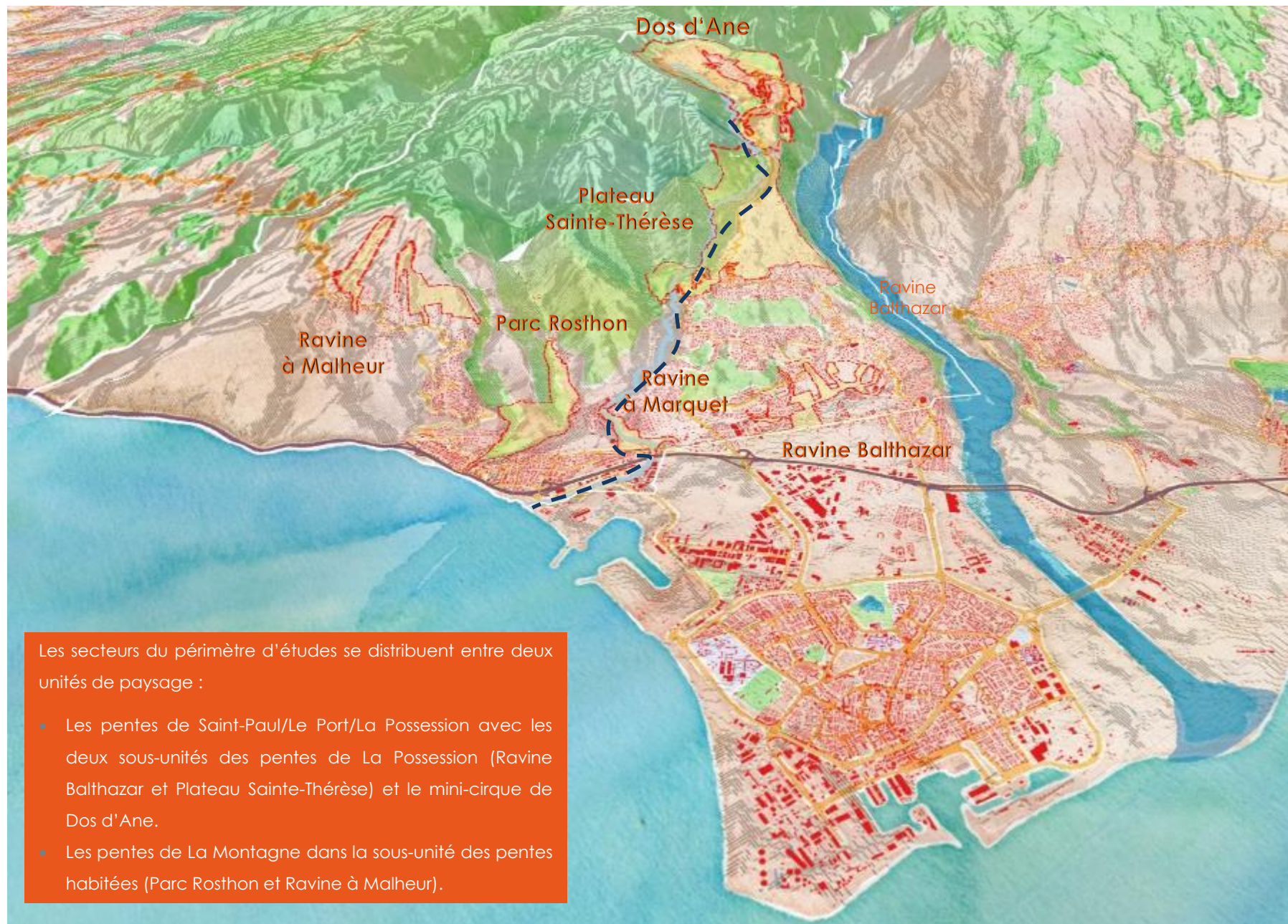
Les pentes de La Montagne s'étendent de la Ravine à Marquet à la Rivière Saint-Denis et se prolongent en altitude par le plateau de La Plaine d'Affouches, jusqu'au bord du rempart de Mafate, à 1500 m. Elles sont bordées à l'est par le rempart de Saint-Denis, au Nord par les grandes falaises en bord de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

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

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



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



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

2.1.3 Les pentes de La Possession

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

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



Photo 1 : les pentes de La Possession



Vue 2 : les pentes de La Possession

2.1.4 Dos d'Ane

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

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

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

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



Vue 3 : Dos d'Ane



Photo 2 : Dos d'Ane

2.1.5 Les pentes habitées de la Montagne

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



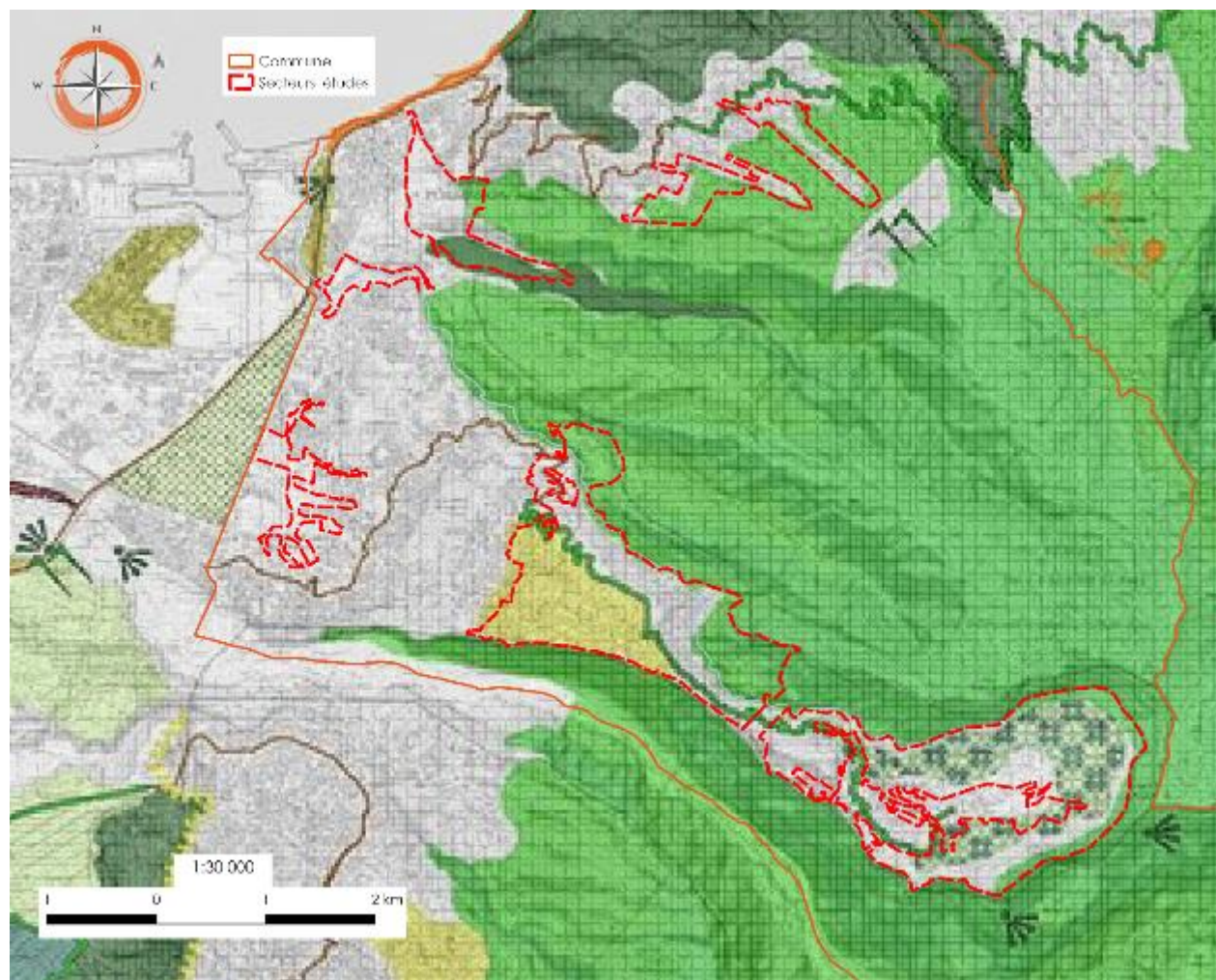
Vue 4 : les pentes de La Montagne

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).

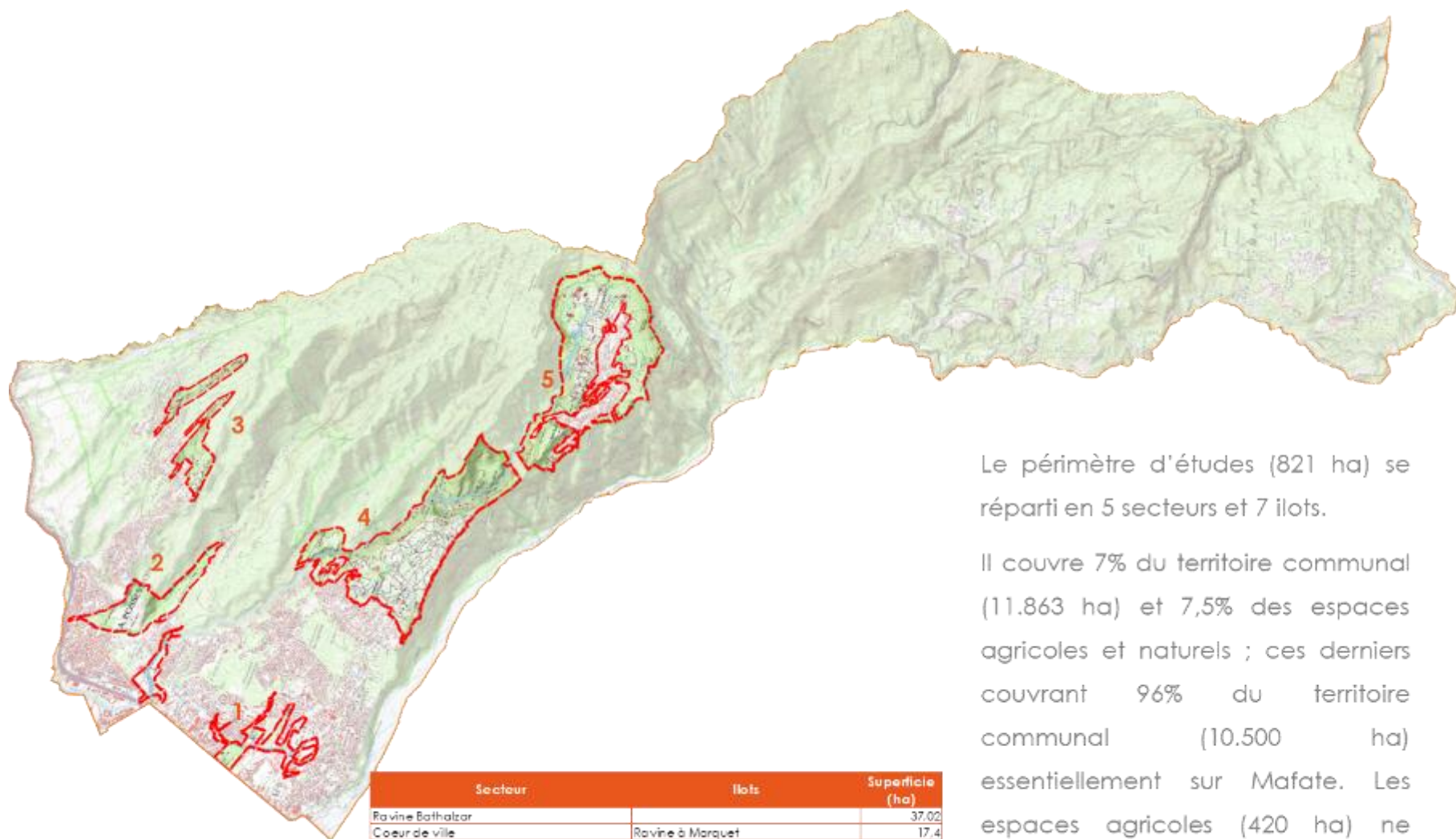
- Pour les espaces naturels :
 - La valorisation de la Ravine des Lataniers
 - La préservation des paysages naturels des pentes (brandes, forêts) sur la Ravine La Fleur.



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

2.2 Comprendre le périmètre d'études et ses secteurs

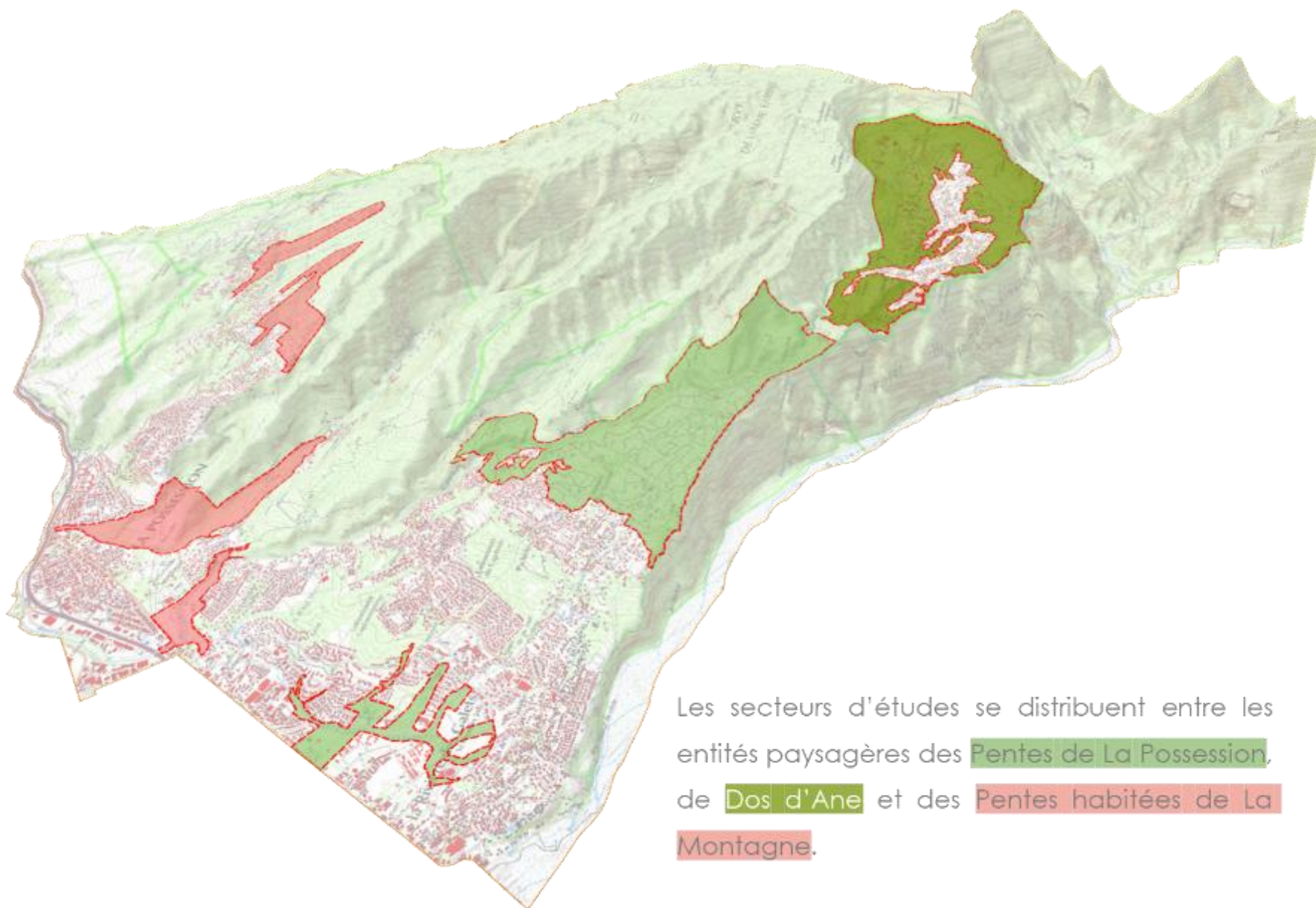
2.2.1 Le périmètre d'études au sein du territoire communal



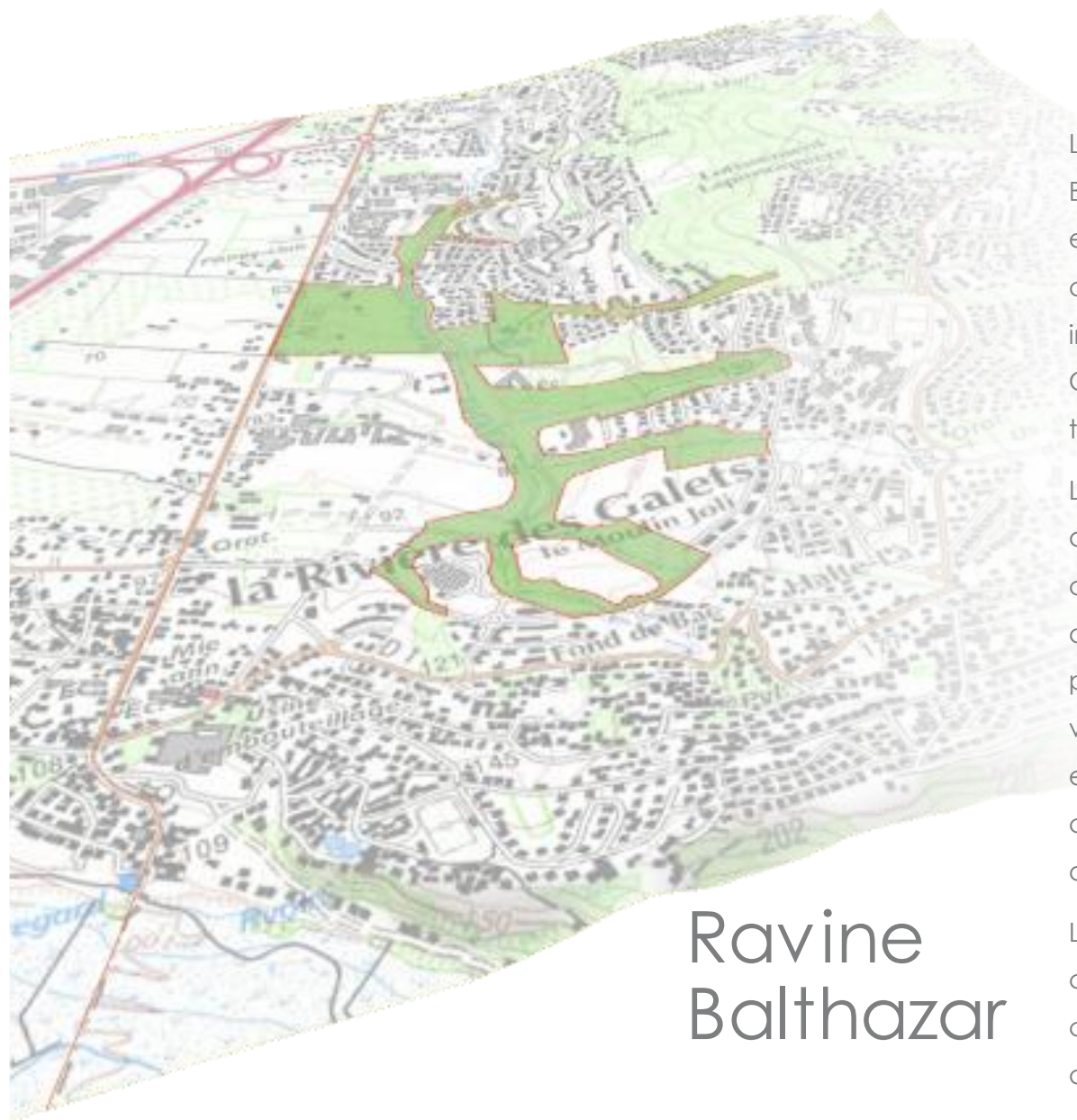
Le périmètre d'études (821 ha) se répartit en 5 secteurs et 7 ilots.

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 S21



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 peuplés.

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





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 5 000 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://franceville durable.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.

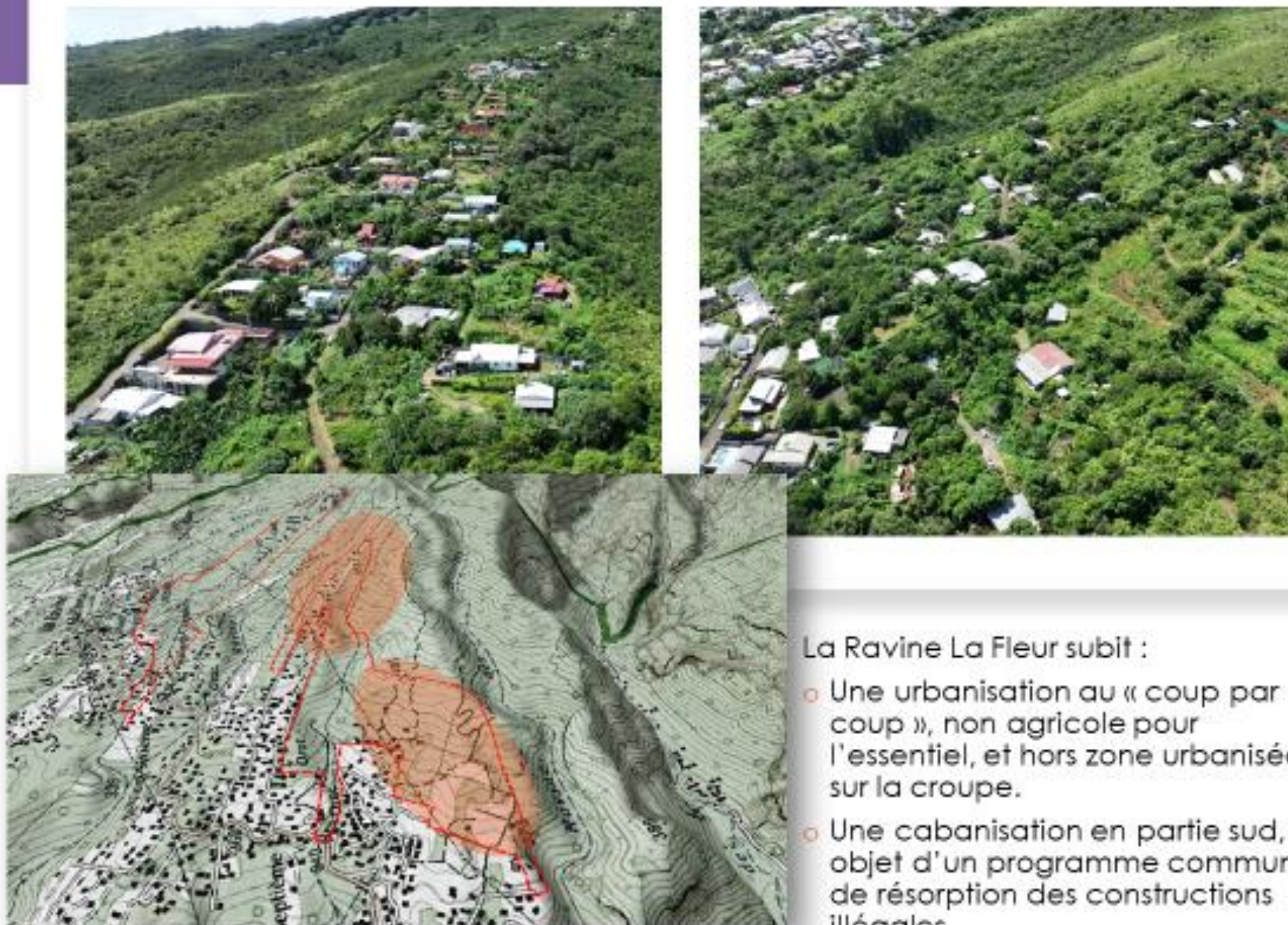
Source : Vol de drone du service Communication du Département de La Réunion

A topographic map of the La Ravine Malheur area, showing contour lines, roads, and buildings. The map is color-coded with green for vegetation and red for urban areas. An inset photograph in the bottom right corner shows a view of the town of La Ravine Malheur, with buildings and hills in the background.

■ La Ravine La Fleur:

- 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.

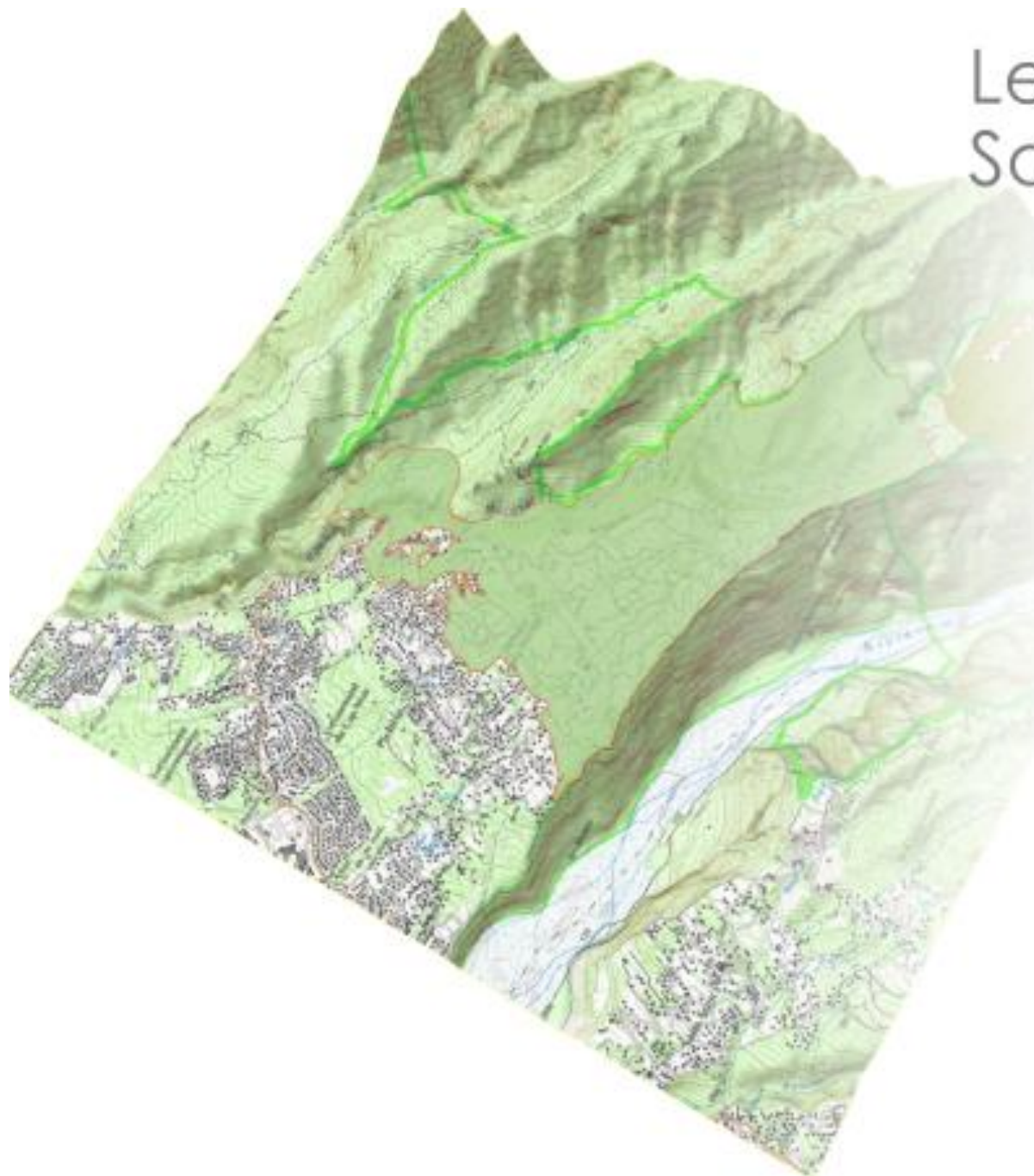




La Ravine La Fleur subit :

- 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 Plateau Sainte-Thérèse

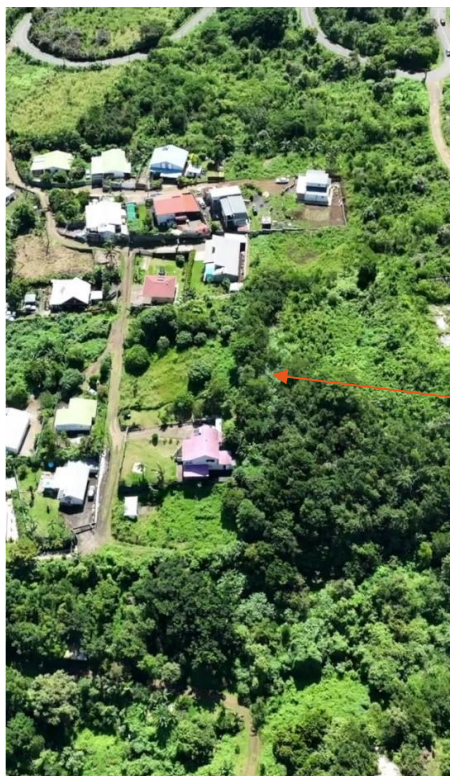
Le secteur d'études est composé :

- 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 cernant les havres des îlets habités.

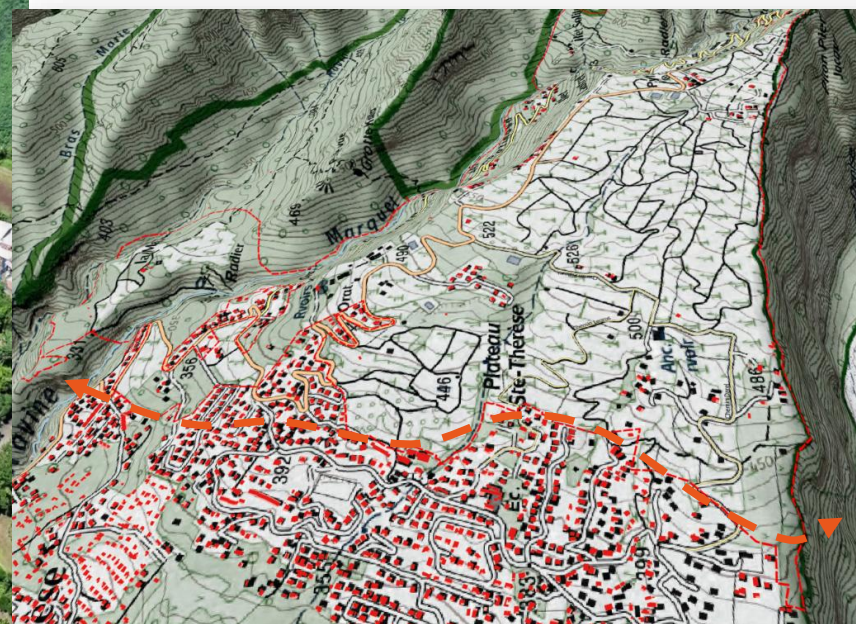
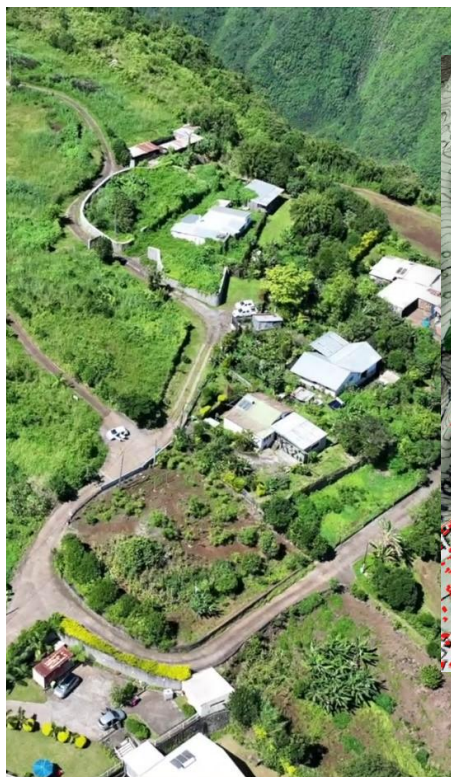




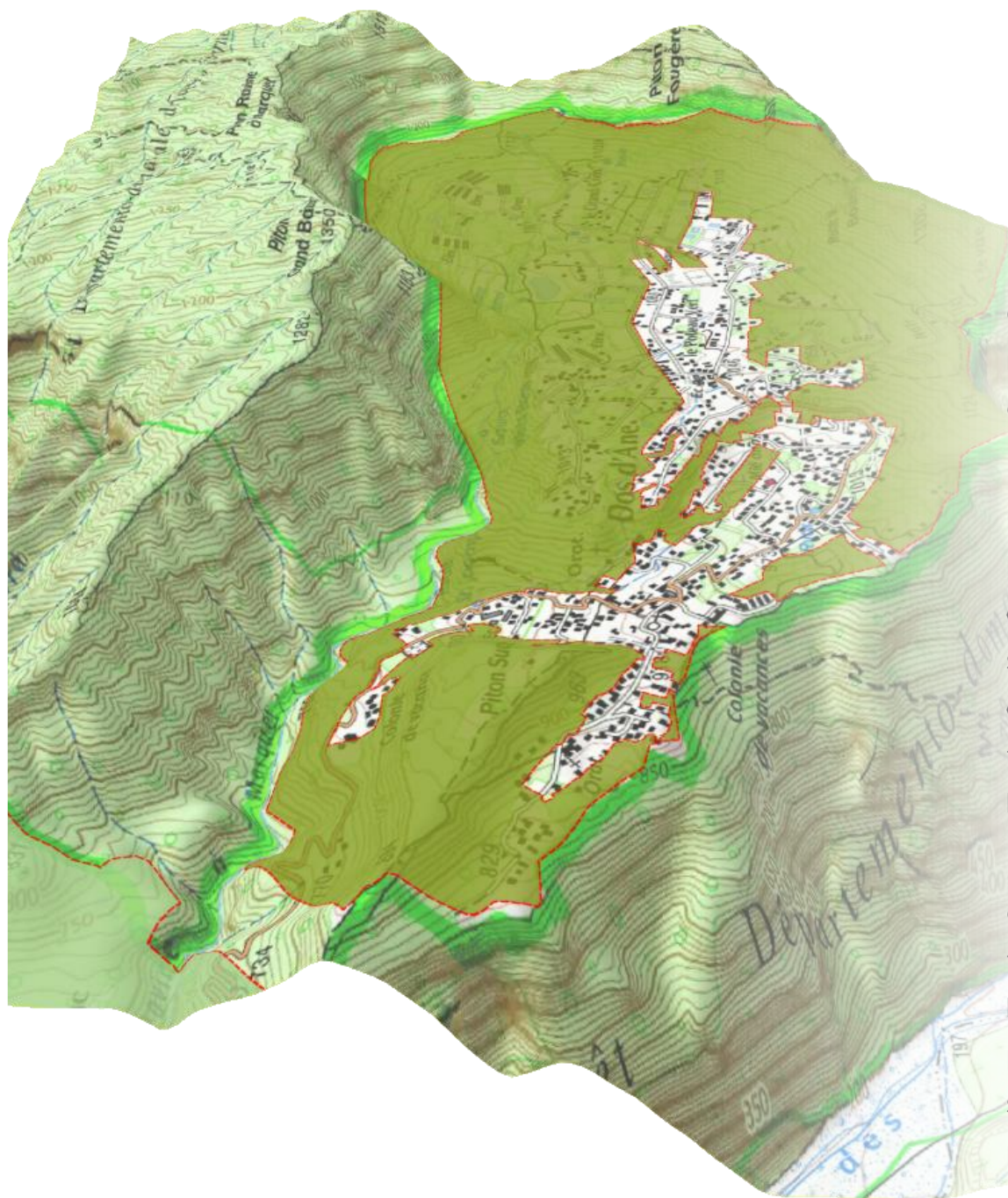
Le Plateau est parcouru par la D1 qui monte à Dos d'Ane et le long de laquelle s'égrènent des habitations.

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



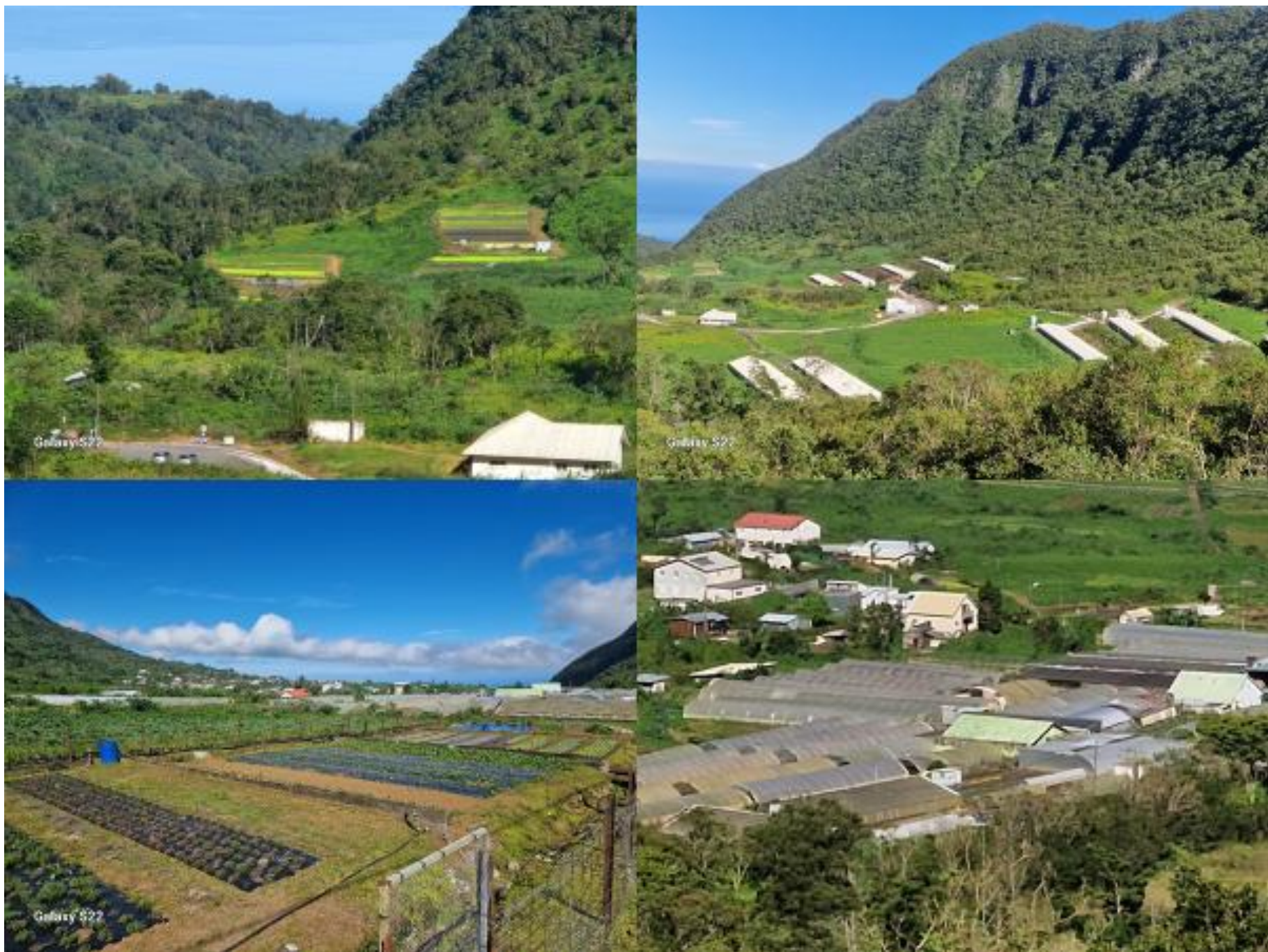
Dos d'Ane

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

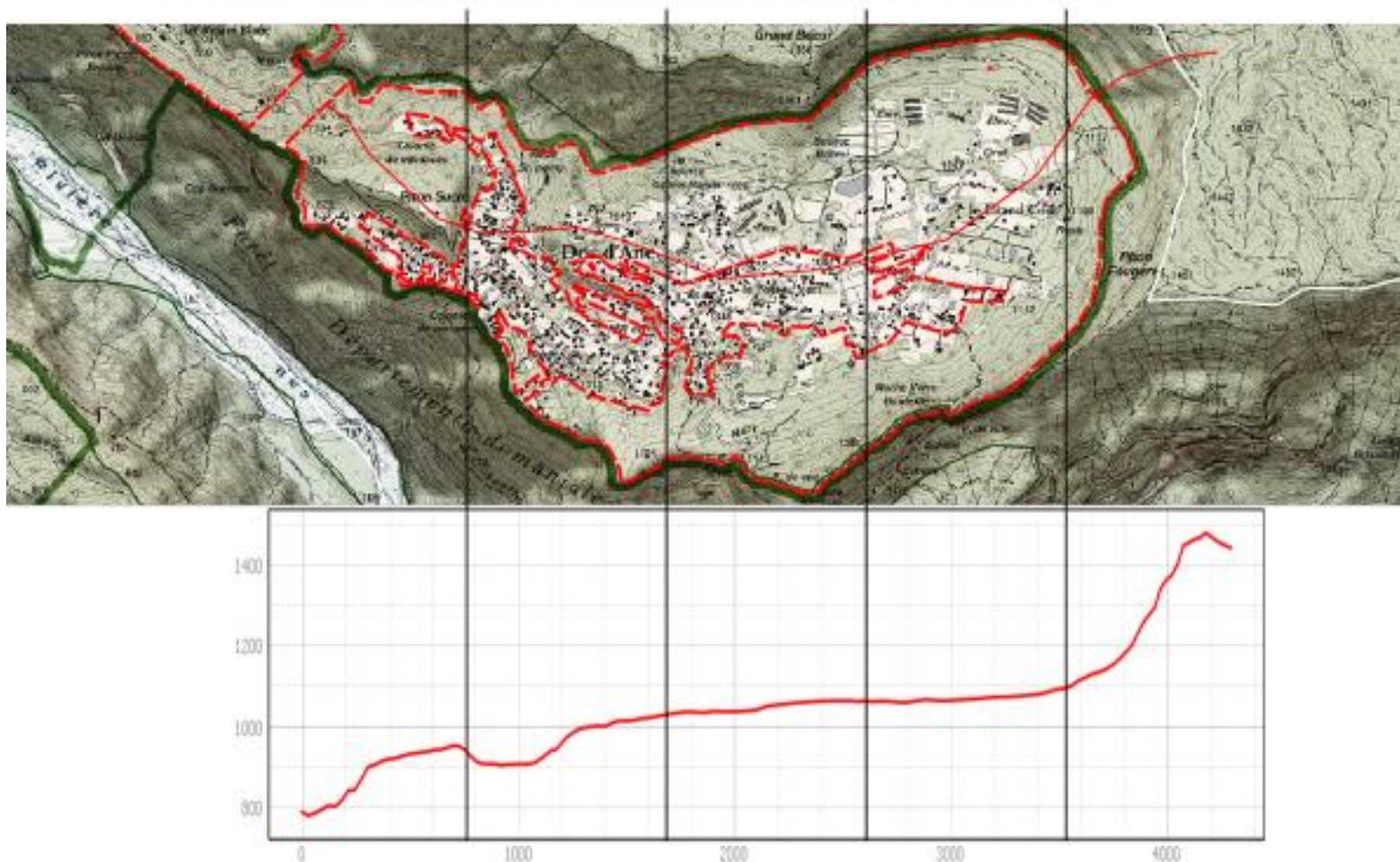
Le secteur d'études de Dos d'Ane peut être qualifié d'emblée comme périurbain villageois. Campagne et « Village » forment un duo qui s'entremêlent intimement. Le « village » est à l'origine agricole et toujours de « changement d'air » sur les Hauts.

Les parcelles maraîchères 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.





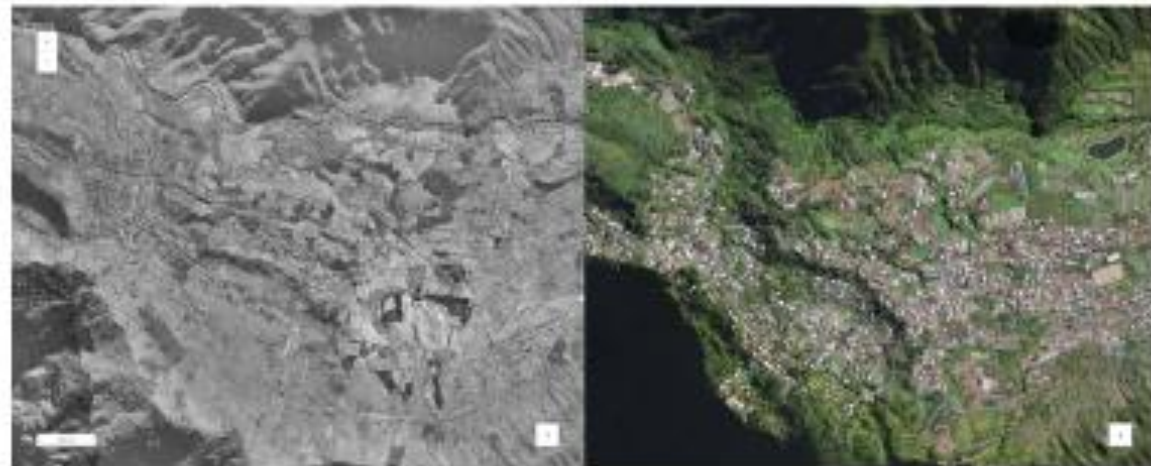
Le profil sur Dos d'Ane qui suit le transect en rouge, montre un plateau ascendant après le léger repli en contrebas de Piton Sucre et avant la brusque montée des remparts.



Le « Village » de Das d'Arie 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 viaries 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.

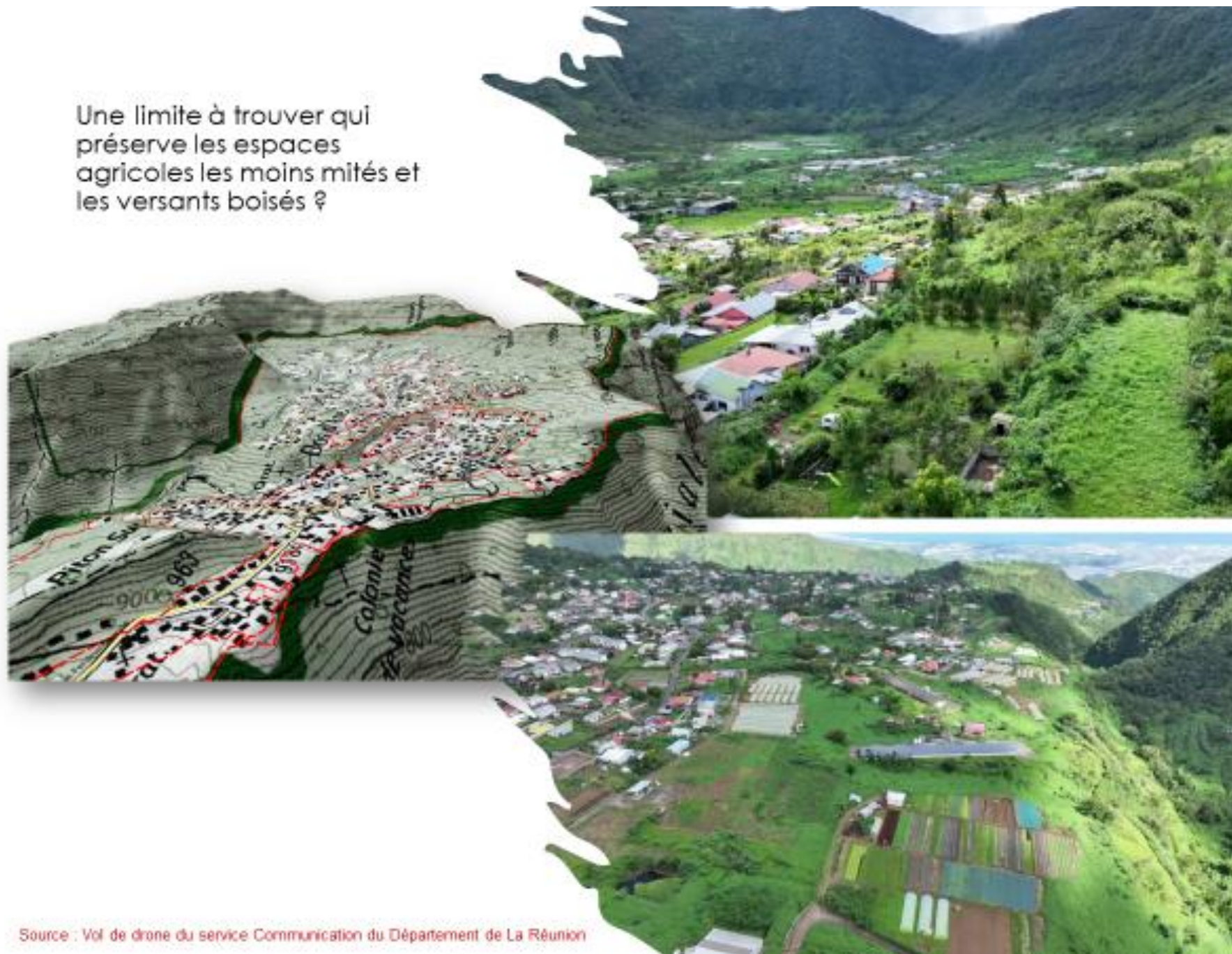
L'imbrication du bâti et du cultivé se développe sur le plateau.

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 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 3^{ème} niveau développé de la nomenclature CIRAD¹⁹ 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 litchis 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

¹⁹https://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 connaître 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'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 maraîchères

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 maronne

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'acceptation 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%

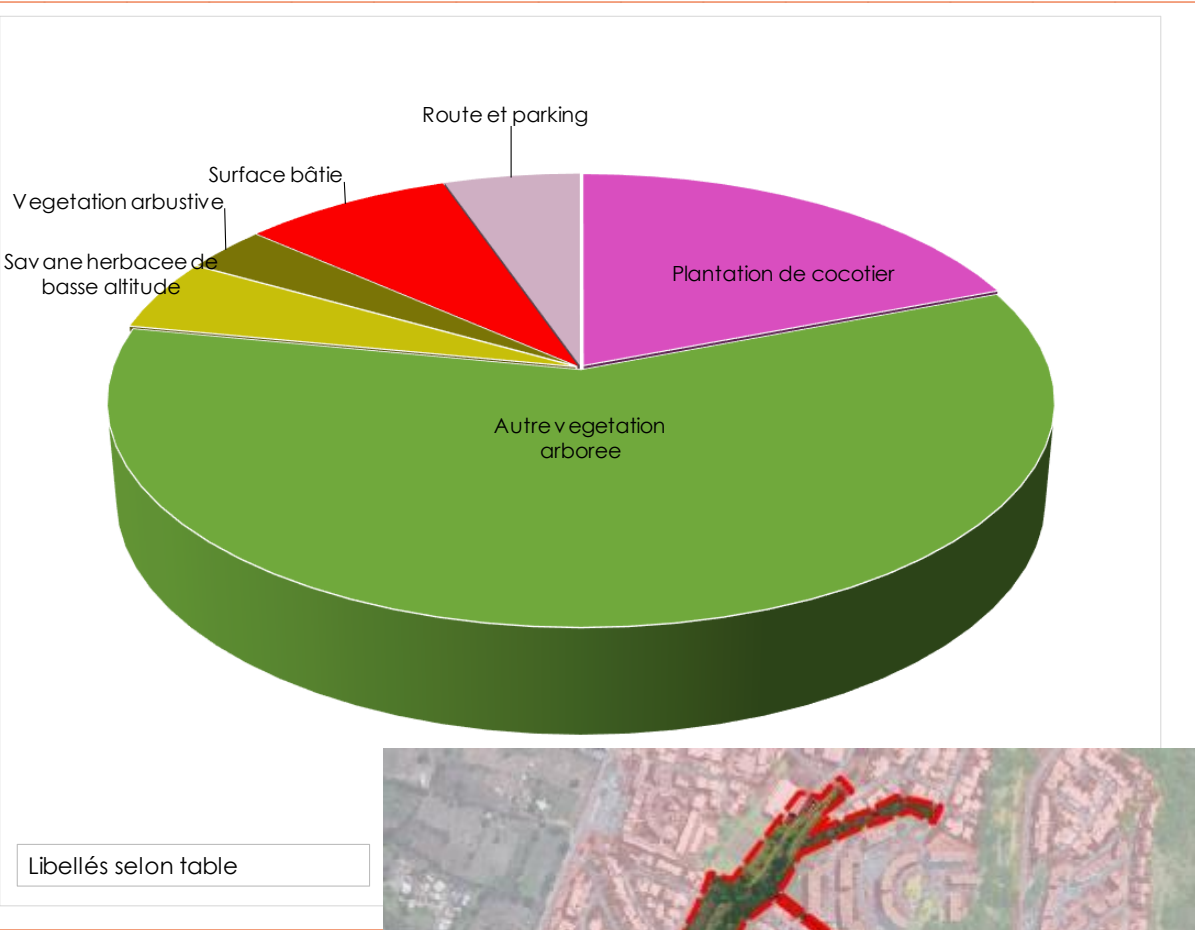


Figure 7 : OcSol Ravine Balthazar



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 attenants à des habitations non agricoles et qui tapissent le fond du vallon.

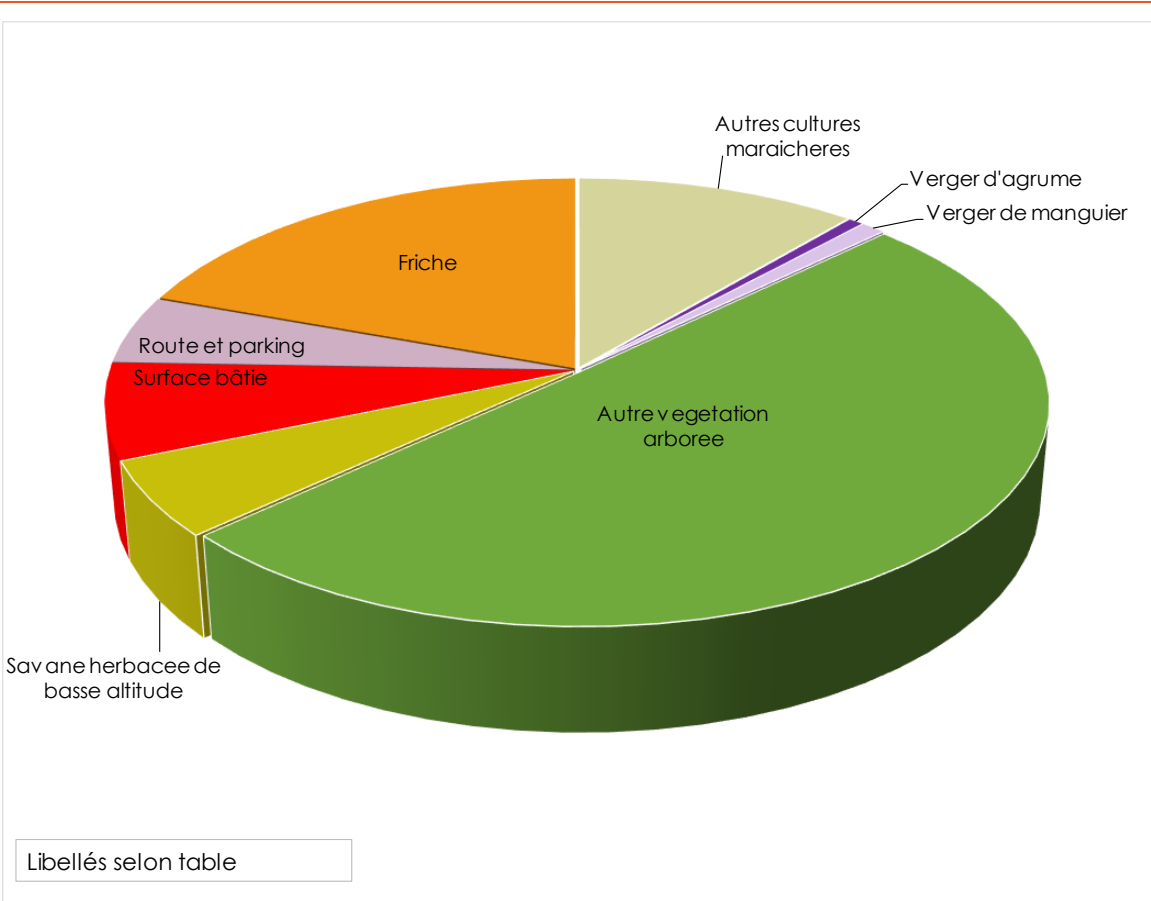
Enfin, les surfaces bâties, route et parking, consacrent au secteur son caractère plus urbain que périurbain en Cœur de Ville.



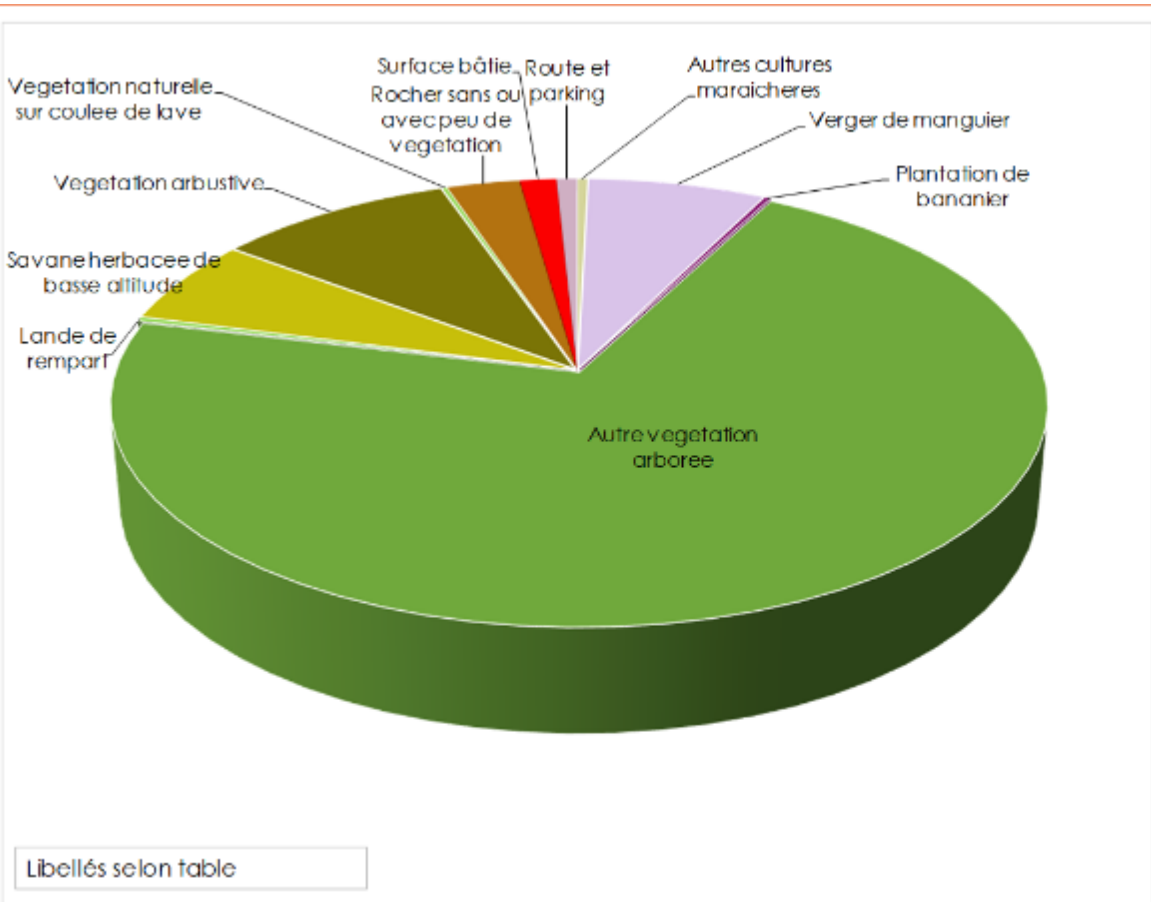
Le Parc Rosthon et le Chemin des lataniers s'affirment comme un espace naturel avec 90% de couverture arborée, de savanes et de végétation arbustive auxquels s'ajoute la carrière abandonnée. Le seul verger de manguiers de la Commune s'affirme autant comme un espace agricole qu'un espace récréatif et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

Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
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%



Occupation du Sol		Surface (ha)	%
Code	Libellé		
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%

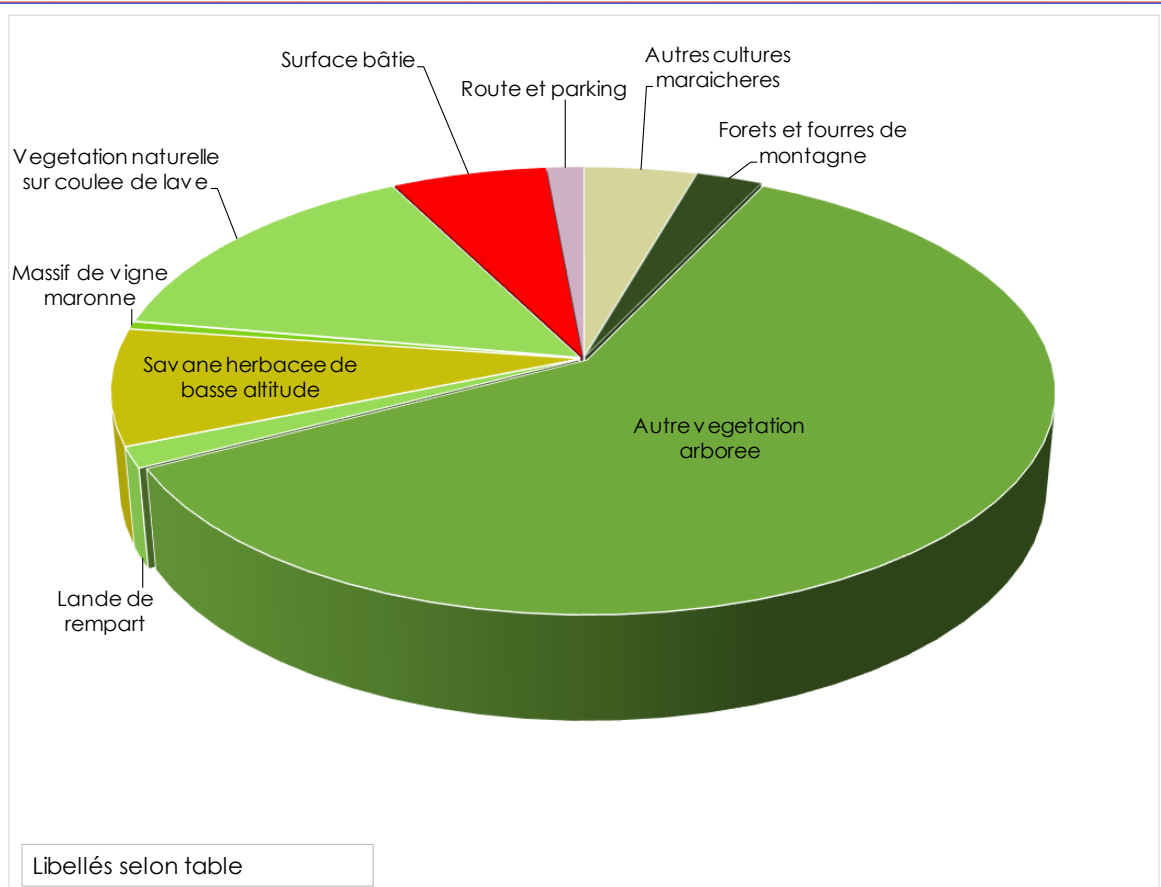
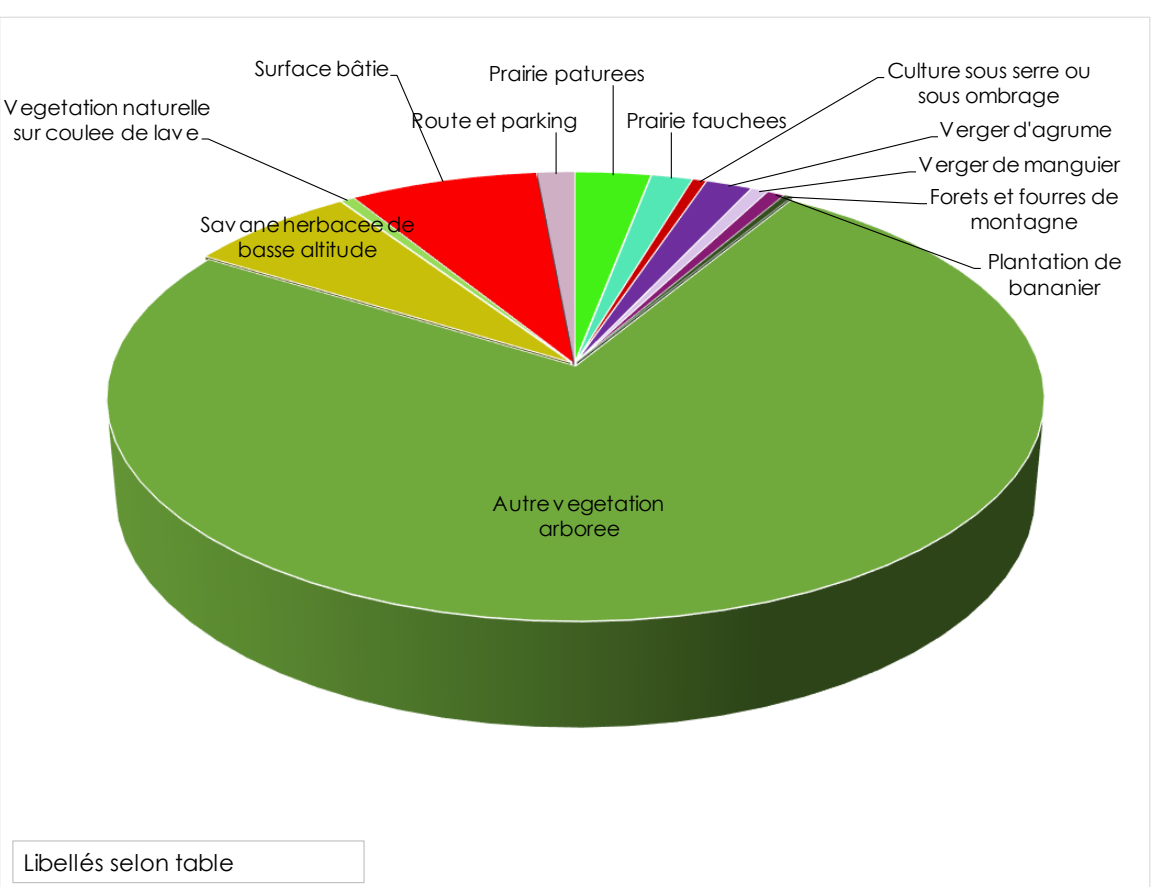


Figure 9 : OcSol Ravine La Fleur

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 maraichère	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%

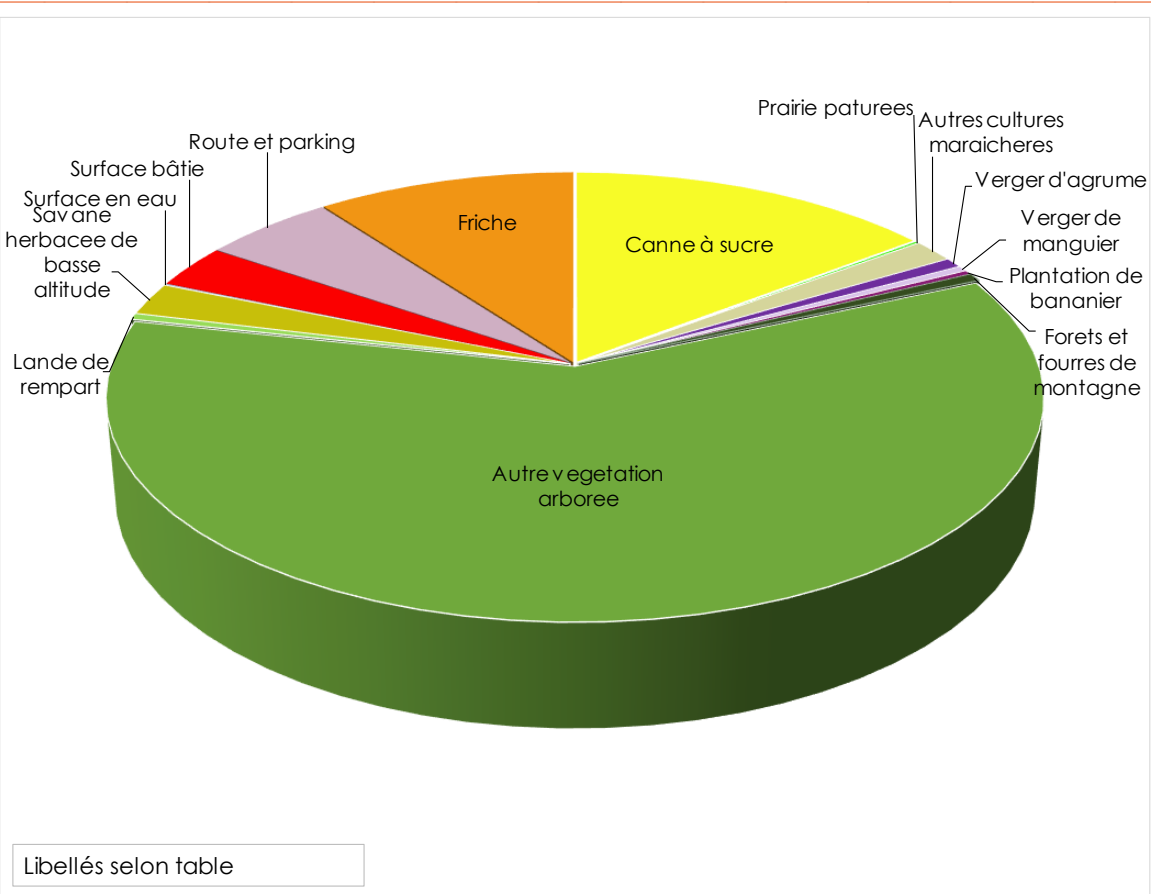


Figure 11 : OcSol Plateau Saint Thérèse



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 maraichère	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	Vergers d'agrumes	2,6	1%
11	Vergers de letchis et ou longanis	0,4	0%
12	Vergers 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 marronne	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%

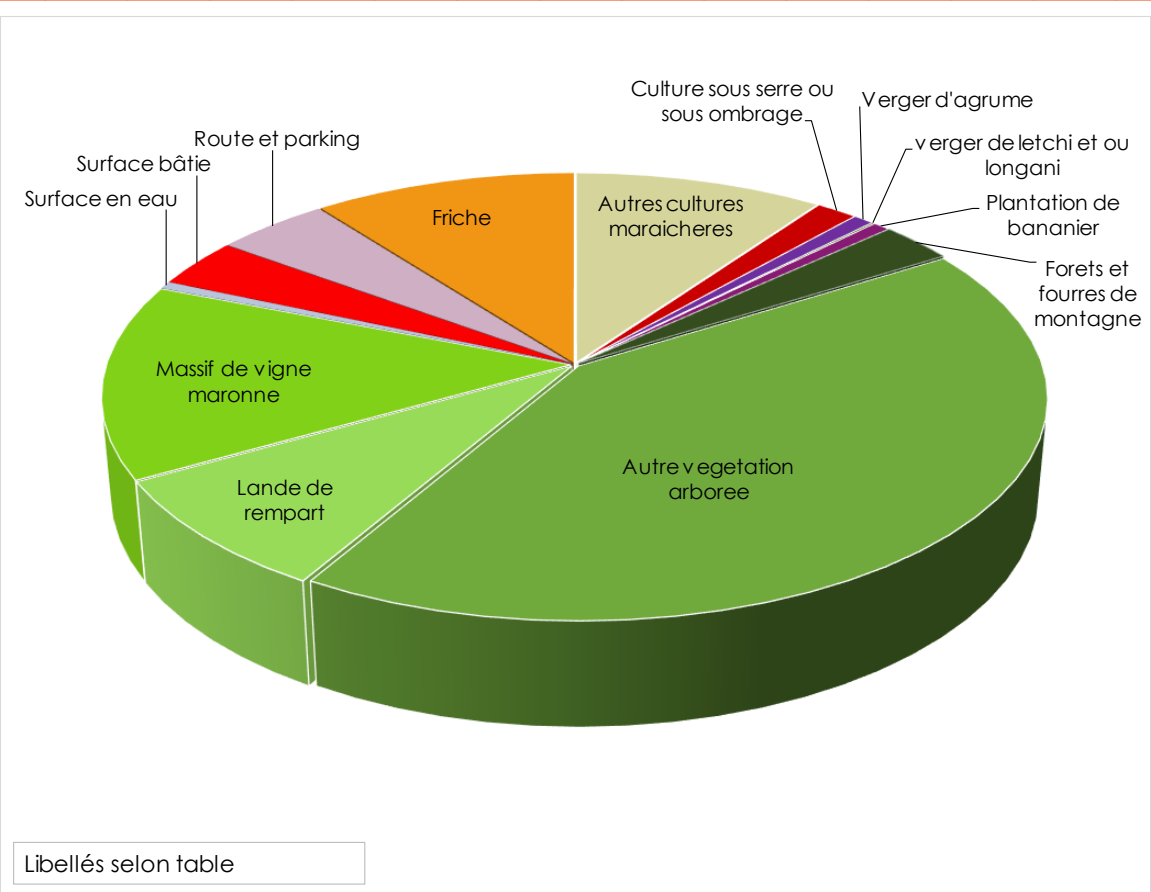
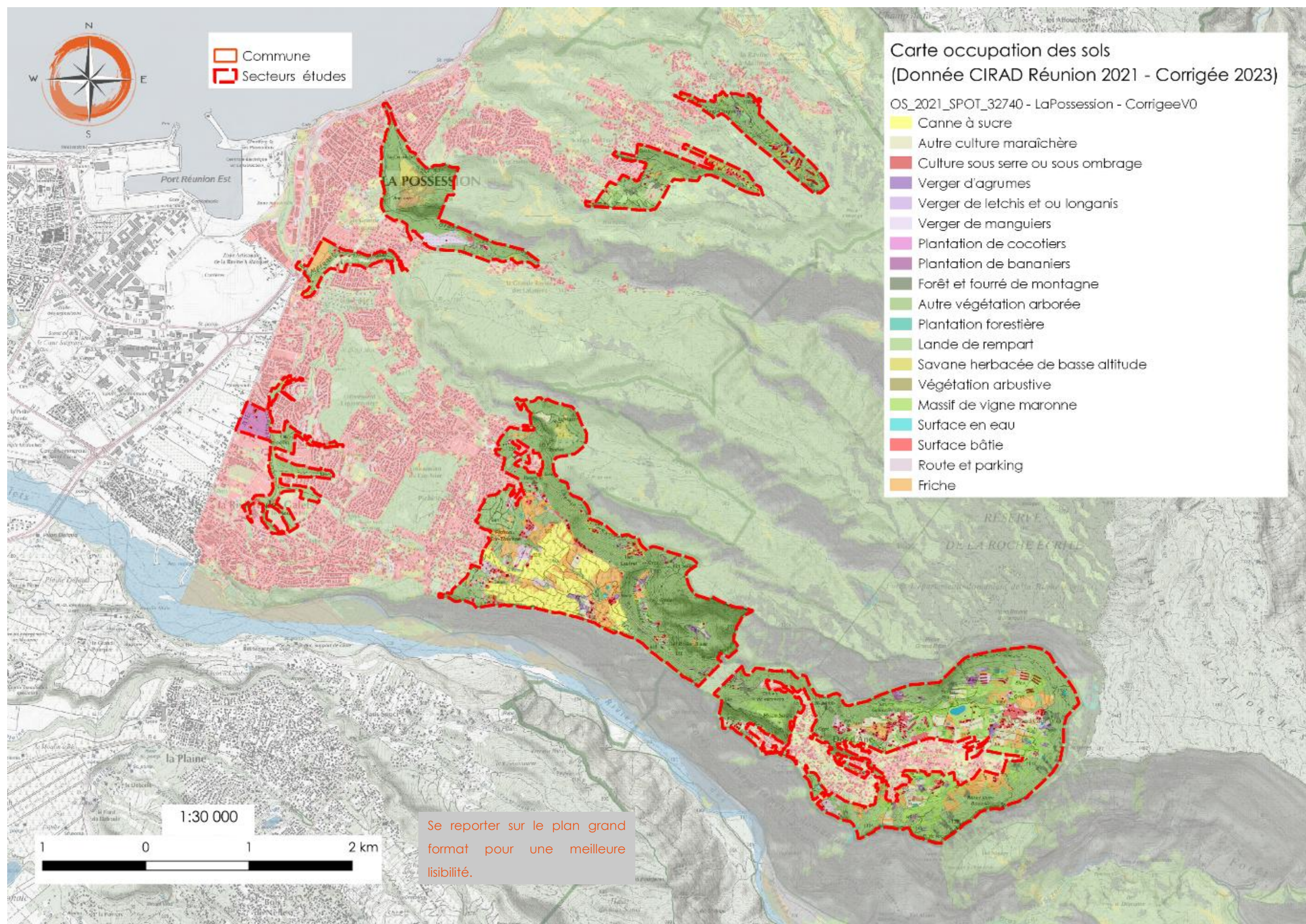


Figure 12 : OcSol Dos d'Ane

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 diminution²⁰ :

- 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 exploitants²¹

La main d'œuvre reste familiale.

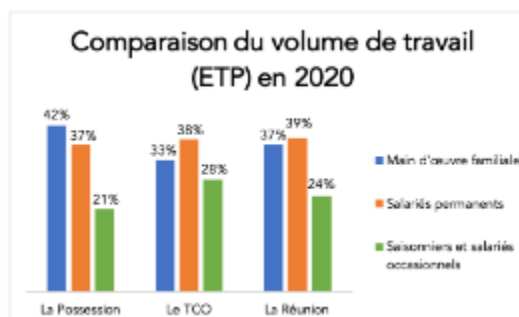


Tableau 8 : Emploi Temps Plein²²

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 pédologique²³

Les principaux secteurs agricoles présentent les caractéristiques suivantes²⁴ :

- 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
2_PAEN-LA POSSESSION-Notice

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 1^{er} 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 :

- 1^{er} employeur de l'Ile
- 1^{ère} source d'énergie renouvelable
- 1^{er} 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 nourrit 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 récréation.
- 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 sursis 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'île 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 culturelle 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'exploitation²⁵, 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 identifié 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.
- ...

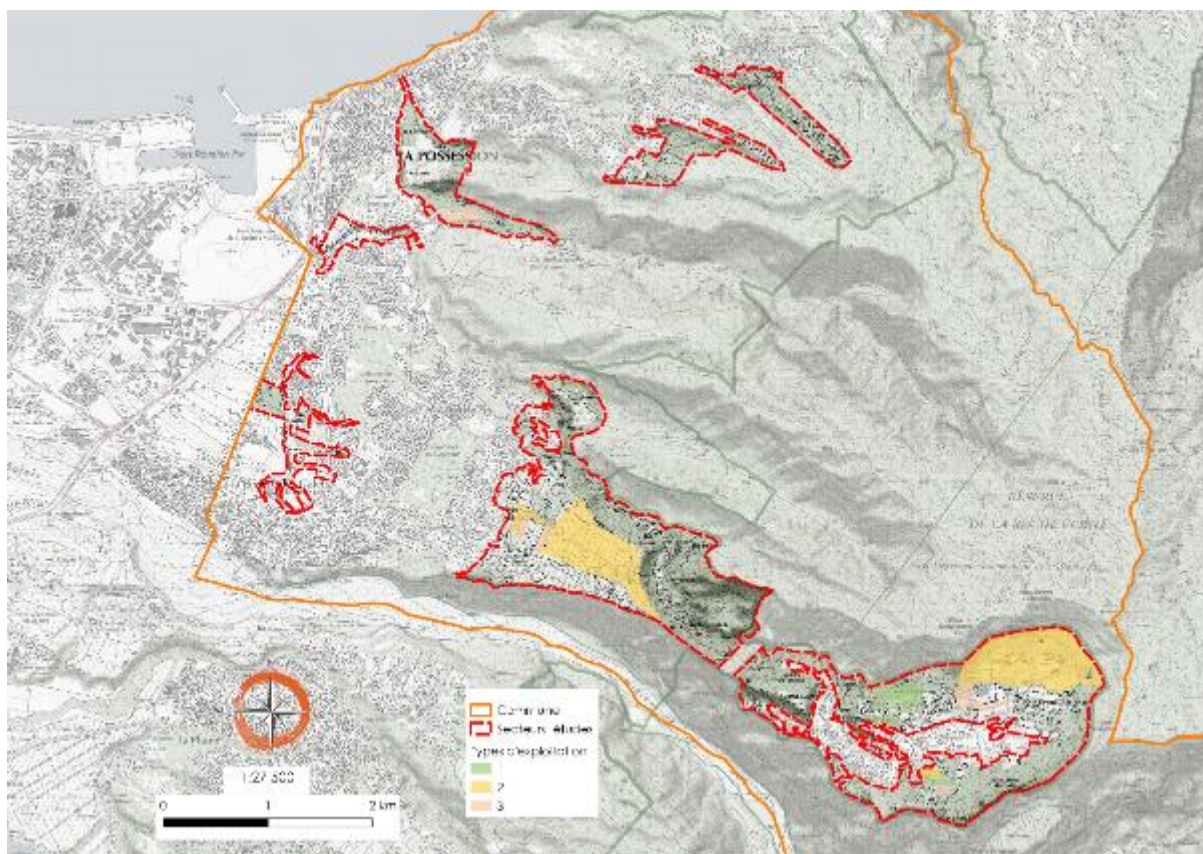
L'échantillon représente 112 ha :

- 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 entrepreneurial	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

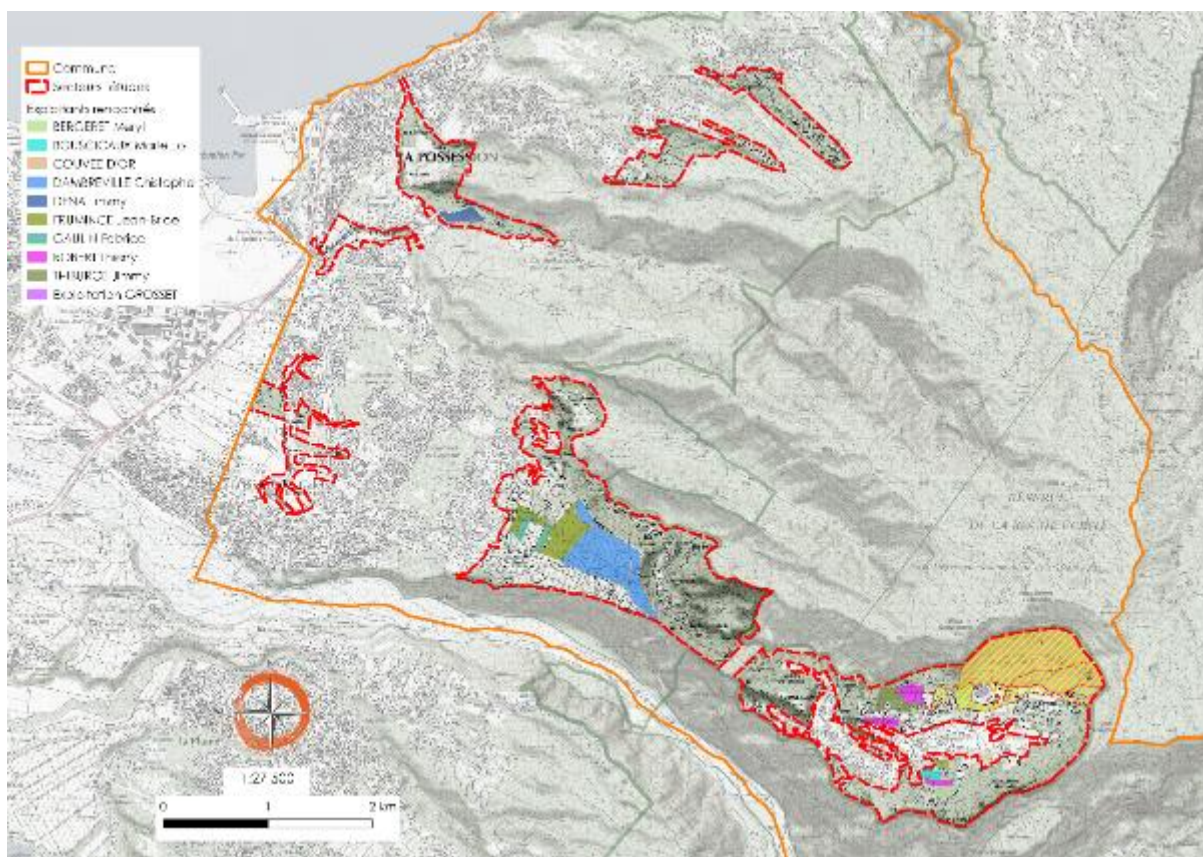
La clé de détermination des types qui peut être déduite de la typologie repose sur 4 critères sans qu'aucun ne soit déterminant.

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

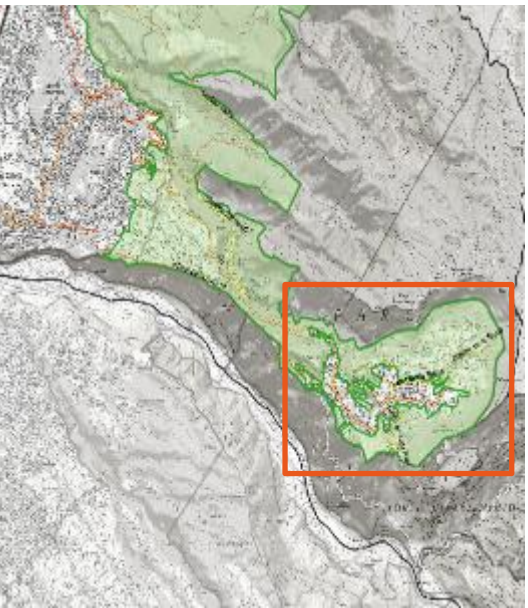
1.1.1 Schéma Régional d'aménagement

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.

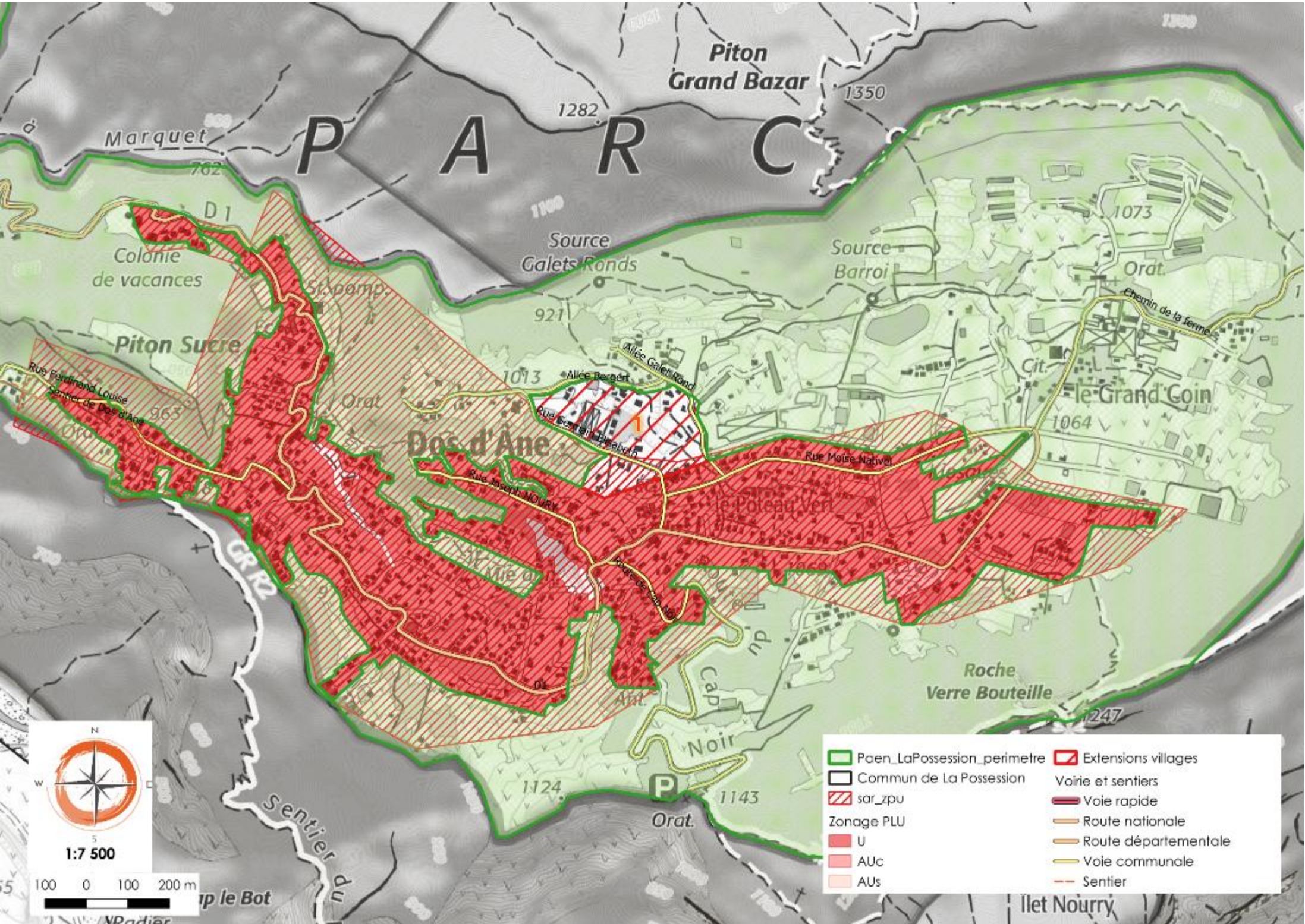
Mais rappelons que le SAR date de 2011 ; il est en cours de révision depuis 2023. Bien que toujours en vigueur, c'est dorénavant le SCoT qui a la primauté de l'application de la règle à son échelle.

Dos d'Ane



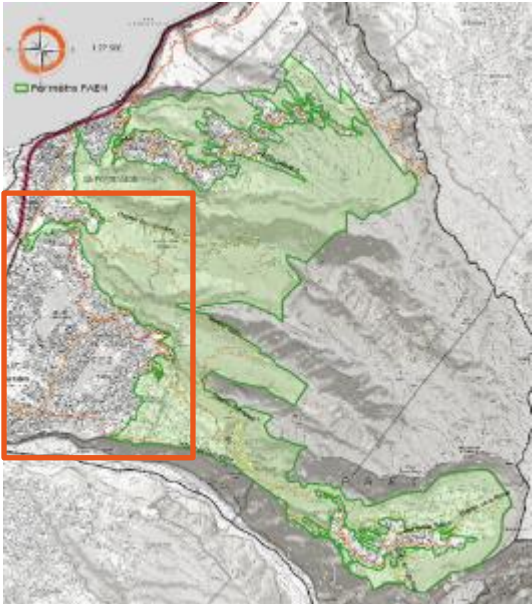
Le PAEN colle strictement au zone U du PLU, approuvé en 2019, conformément à la décision de la Commune. sauf au nord du village où il ménage une extension du village plus ciblée (1).

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

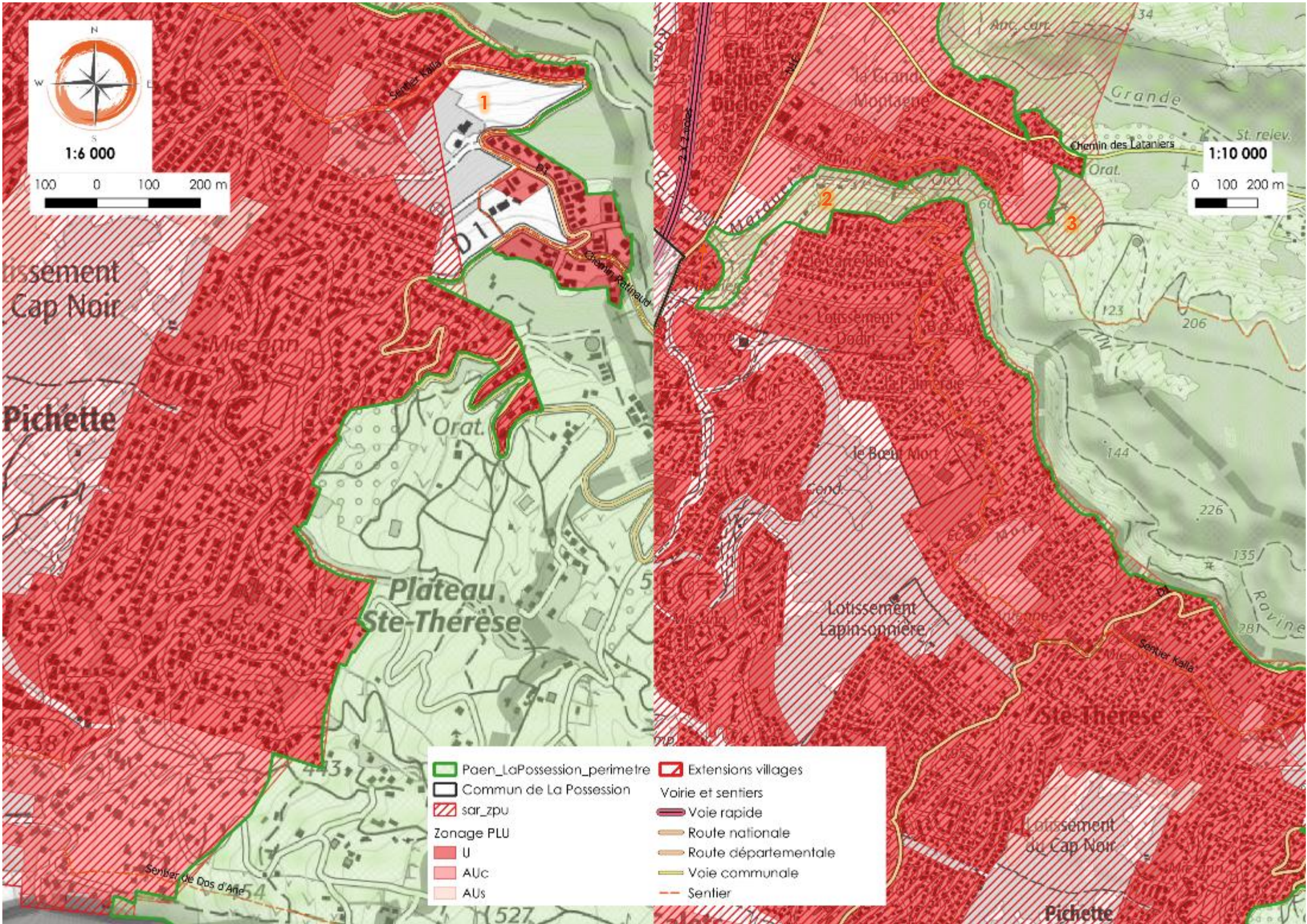
Marges urbaines du Plateau St Thérèse jusqu'à la Ravine Latanier



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

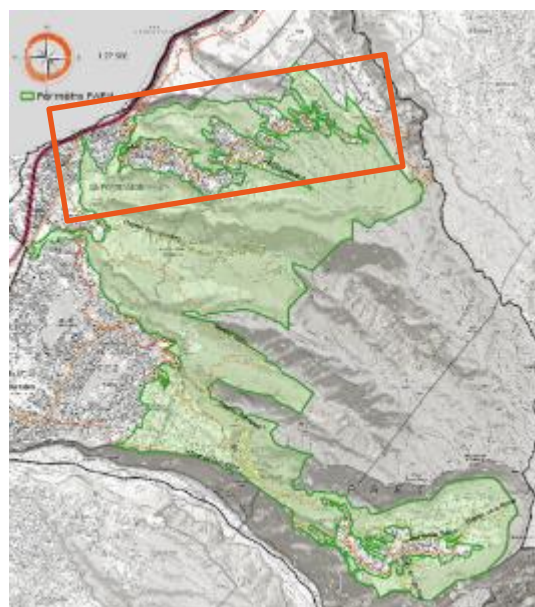
Le PAEN « rabote » ainsi les ZPU en limite des zones U et AU sauf (1) où une extension possible est ménagée.

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

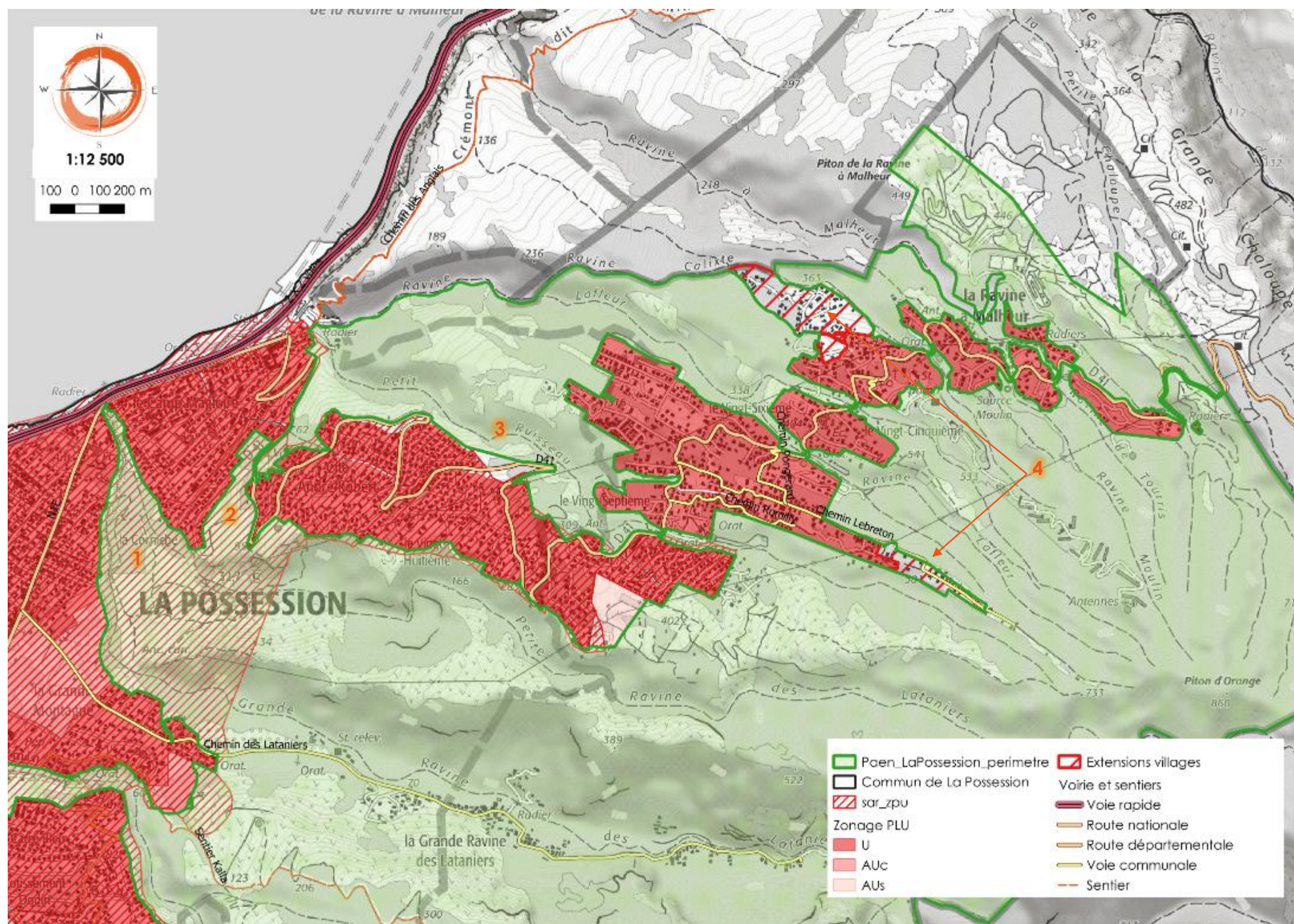


Le PAEN suit toujours au plus près les zones U et AU du PLU, conformément à la décision de la Commune.

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 étroite 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.

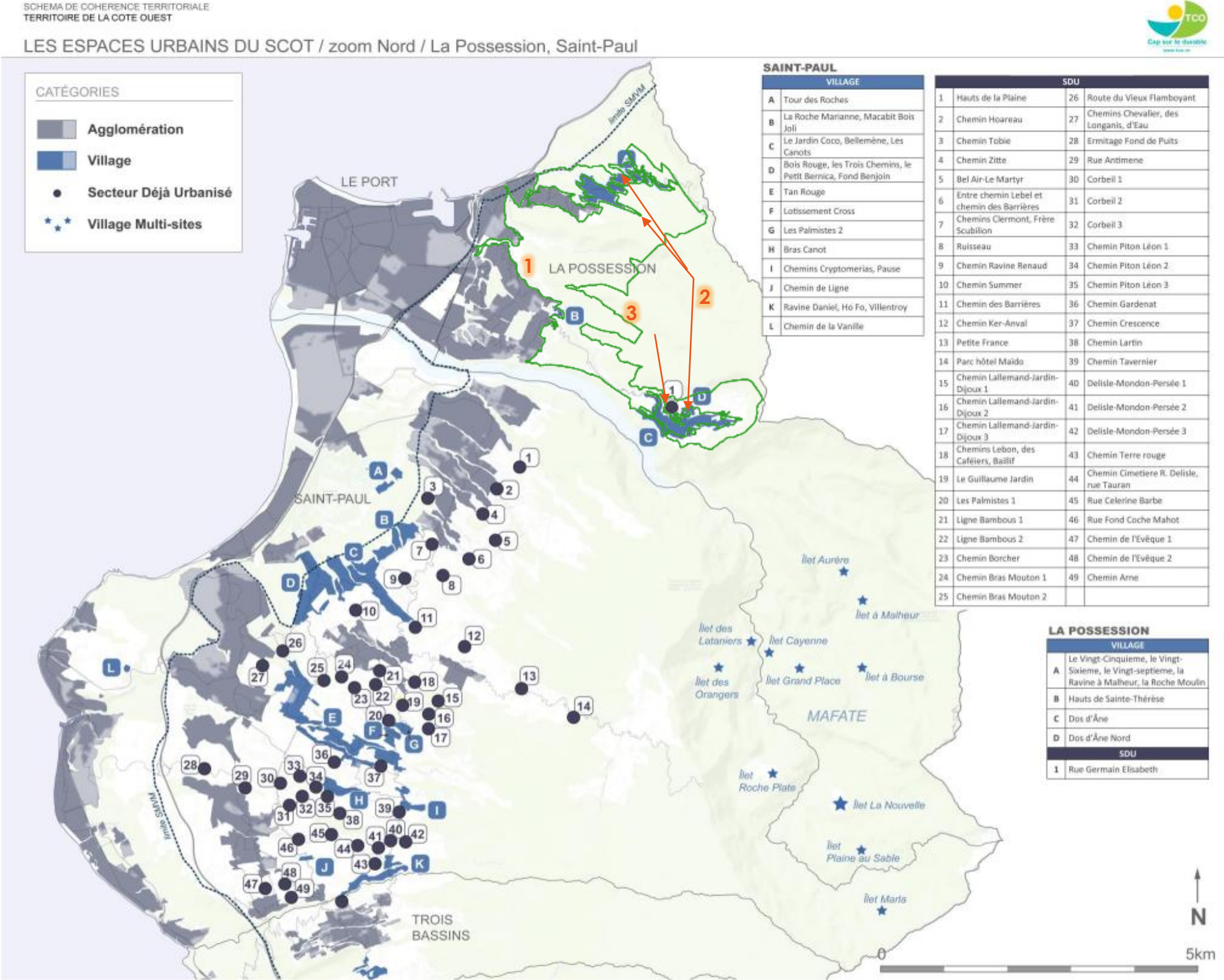
Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le

SLD

ID : 974-249740101-20221007-2022_066_CC_2-DE



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

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 projet²⁶ 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_PAEN-LA POSSESSION-Notice

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 :

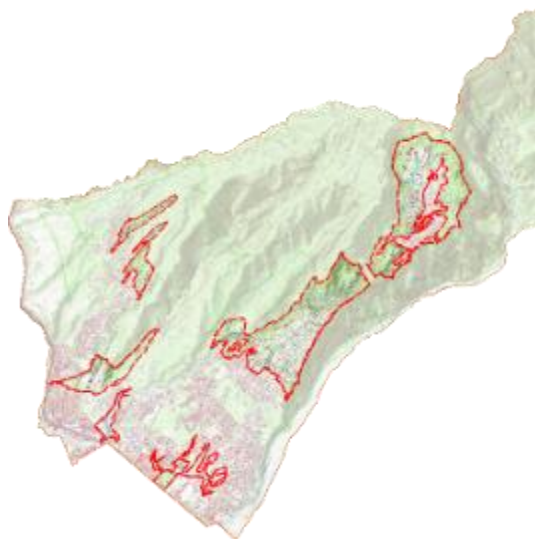
- 1) Une **limite de protection** plus rectiligne évitant les redans ou décrochés à l'intérieur des espaces.
- 2) Une **limite de transition** qui peut être un espace inconstructible des zones urbanisées et surtout urbanisables, non prélevé sur les espaces agricoles et naturels.
- 3) Une **limite de 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.



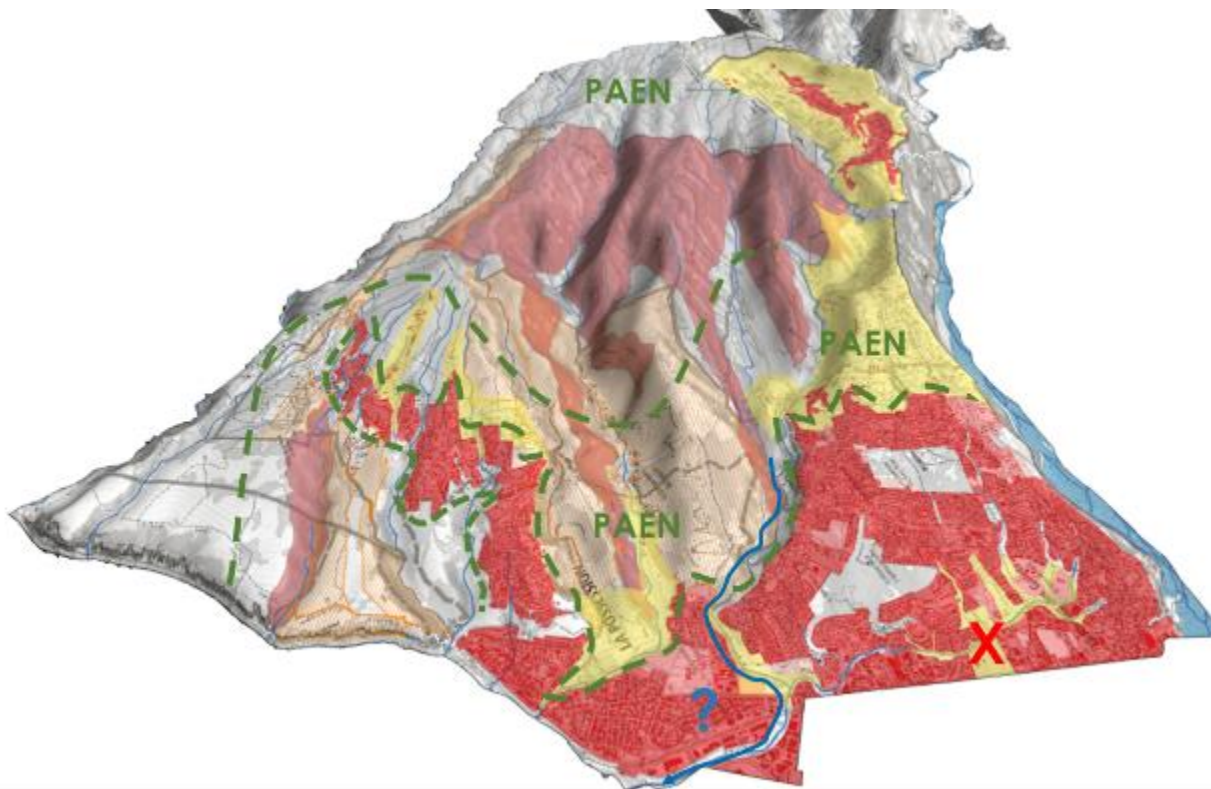
Il s'agissait pour la Commune de protéger ses espaces agricoles devenus relictuels (3,5% du territoire communal).

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 aux zones U et AU du PLU.

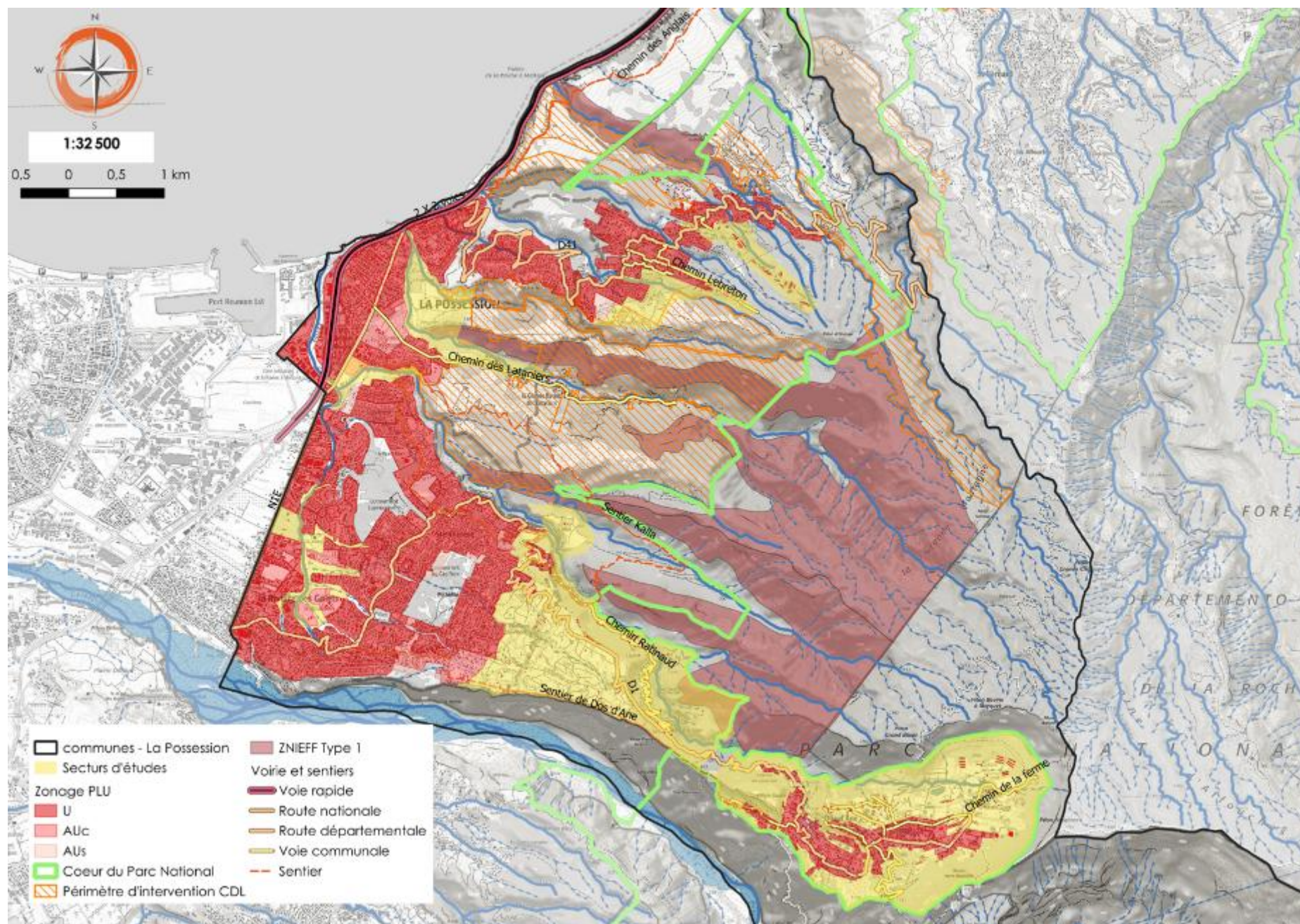
La réflexion s'est dans un second temps élargie sous l'impulsion de acteurs de l'environnement associatifs et institutionnels (Conservatoire du Littoral et Parc National) aux enjeux environnementaux avec la prise en compte des ZNIEFF de type 1 et de la zone d'intervention foncière du Conservatoire.

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 réglementaire 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 réglementaire du Coeur de Parc à défaut d'autres limites physiques (hydrographiques topo, voirie,...).

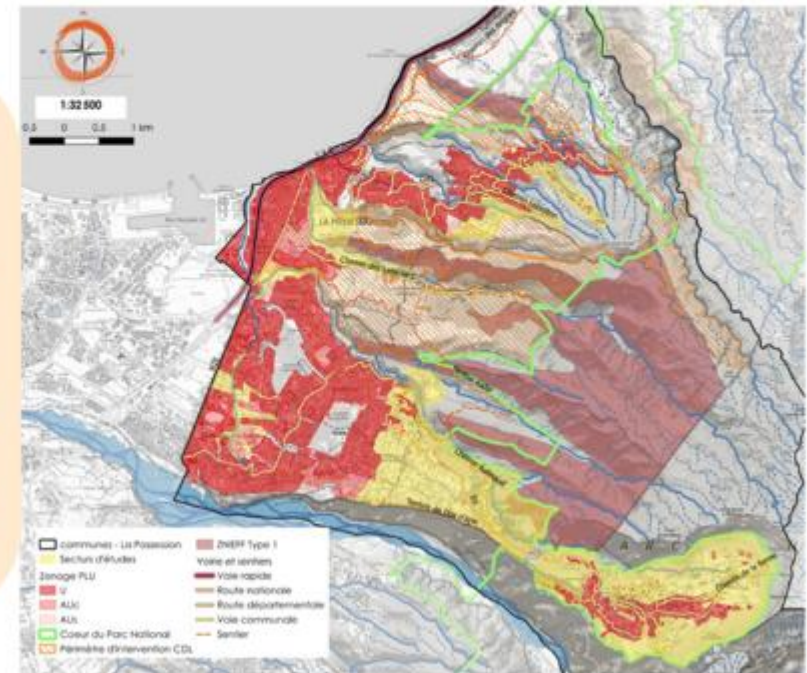
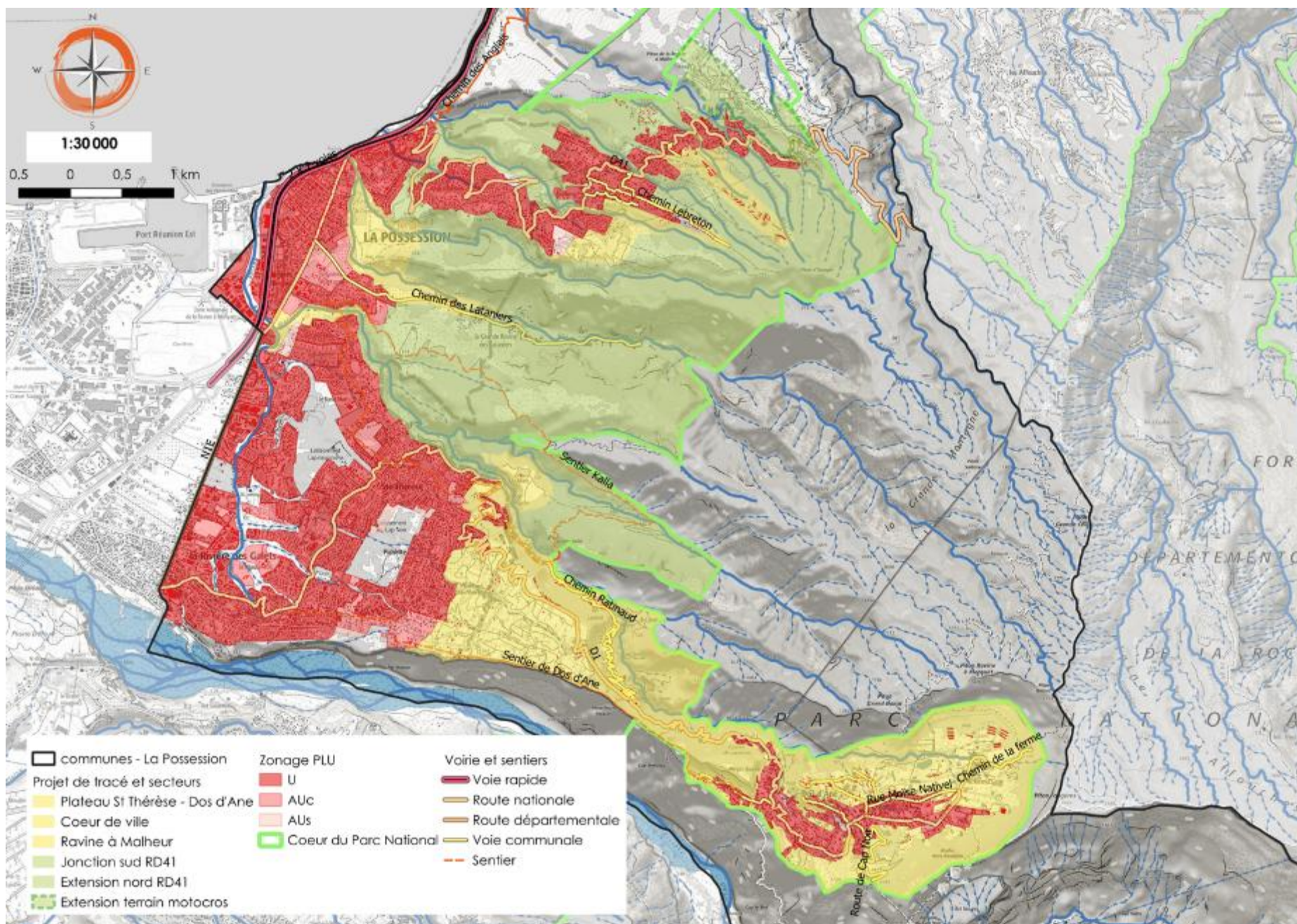


Figure 15 : des orientations stratégiques au projet de tracé



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

2.2 Tracer la limite

2.2.1 Des orientations stratégiques au tracé parcellaire

Les orientations stratégiques et les 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 réglementaire, 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.

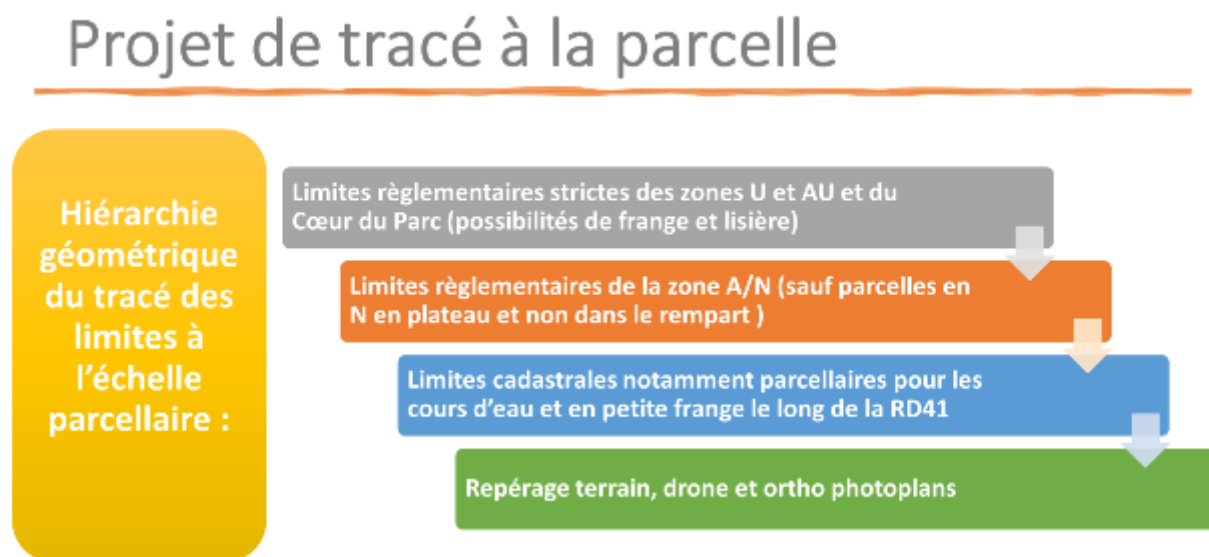


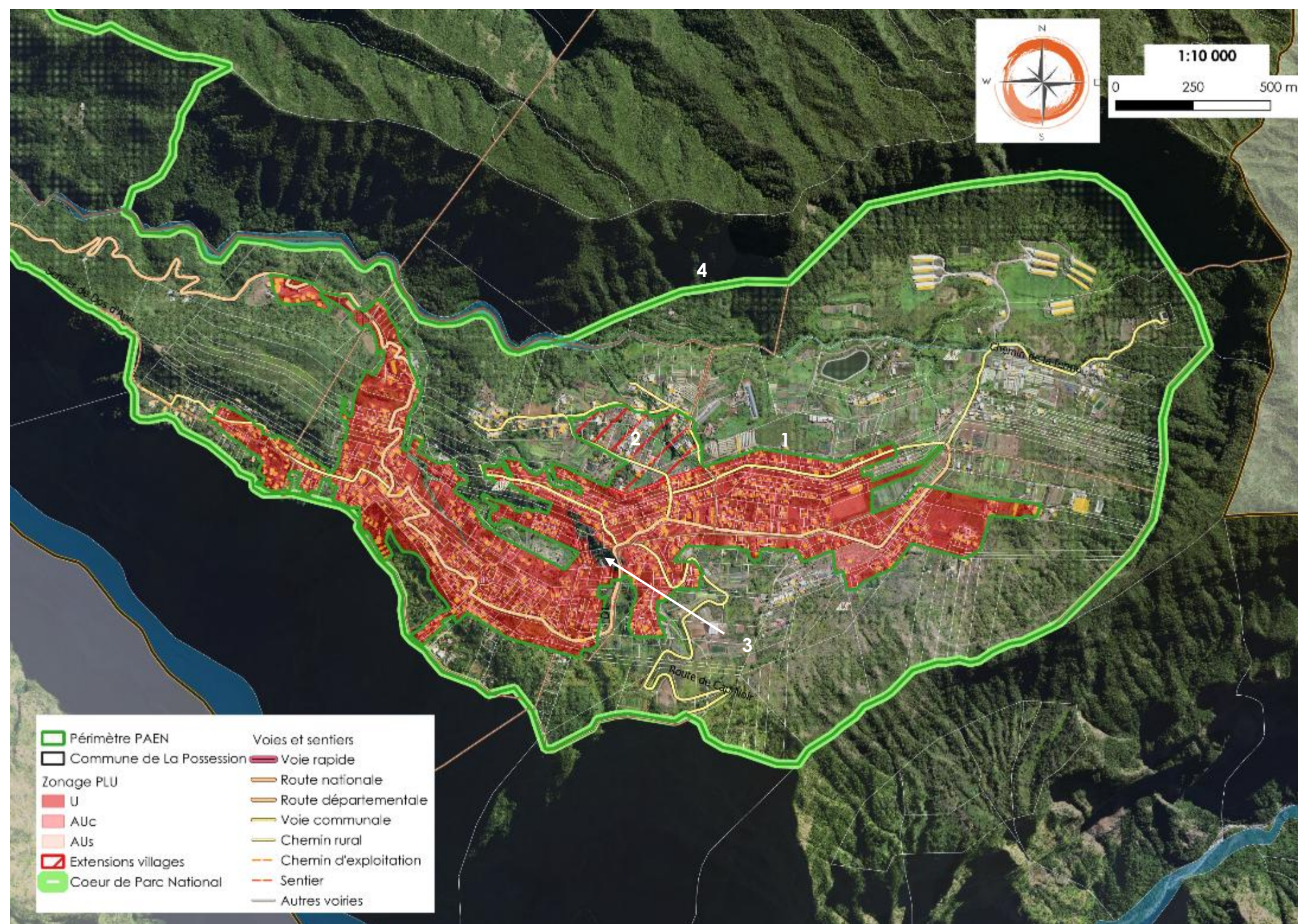
Figure 15 : logique pour tracer la limite à l'échelle parcellaire

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

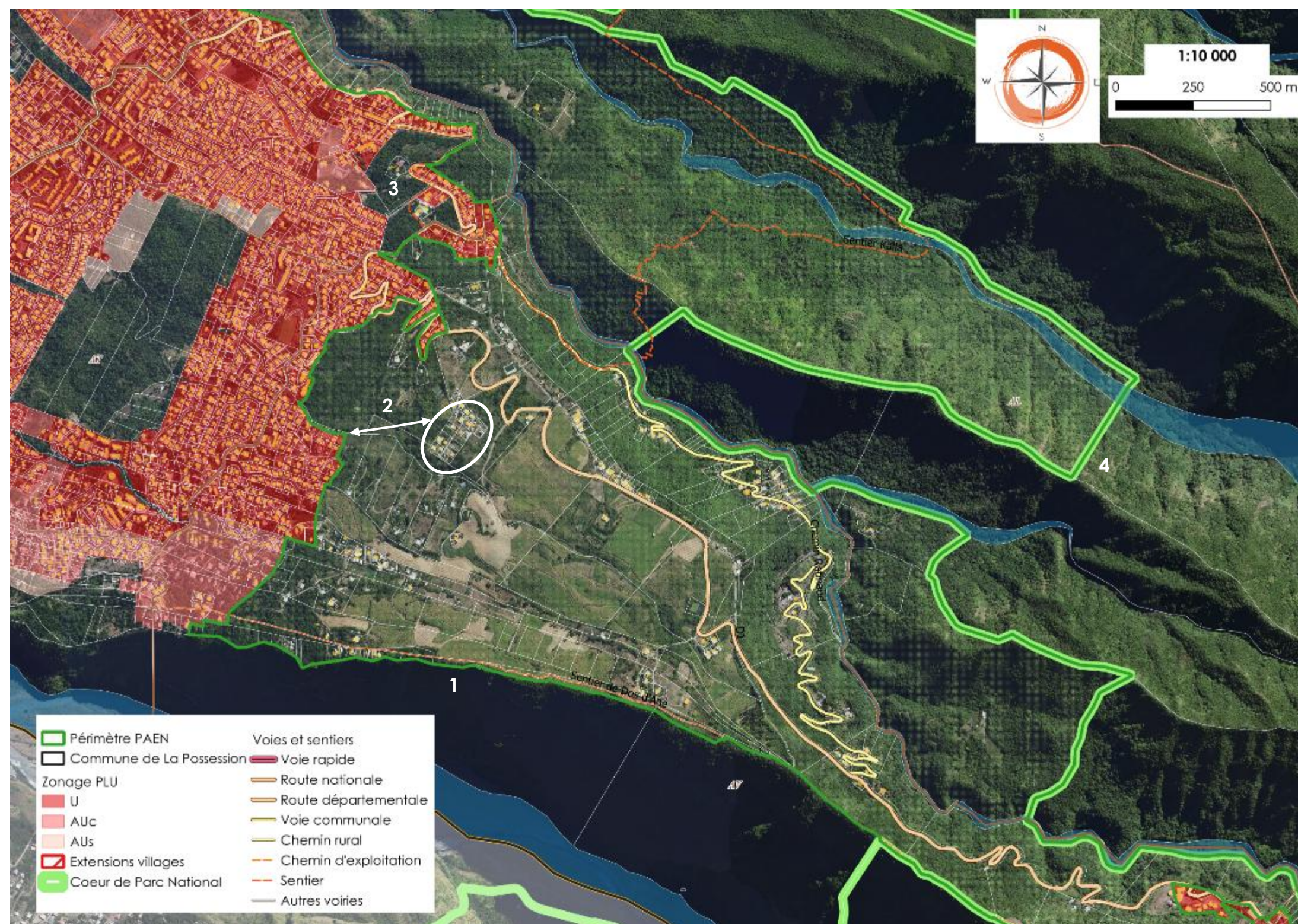
1. La limite intérieure du périmètre sur Dos d'Ane suit strictement En application des orientations retenues la limite de la zone U du PLU.
2. Cependant une possibilité d'extension en continuité du village au nord est ménagée par le PAEN. Ce sont alors les limites parcellaires entre l'allée Bergeret 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

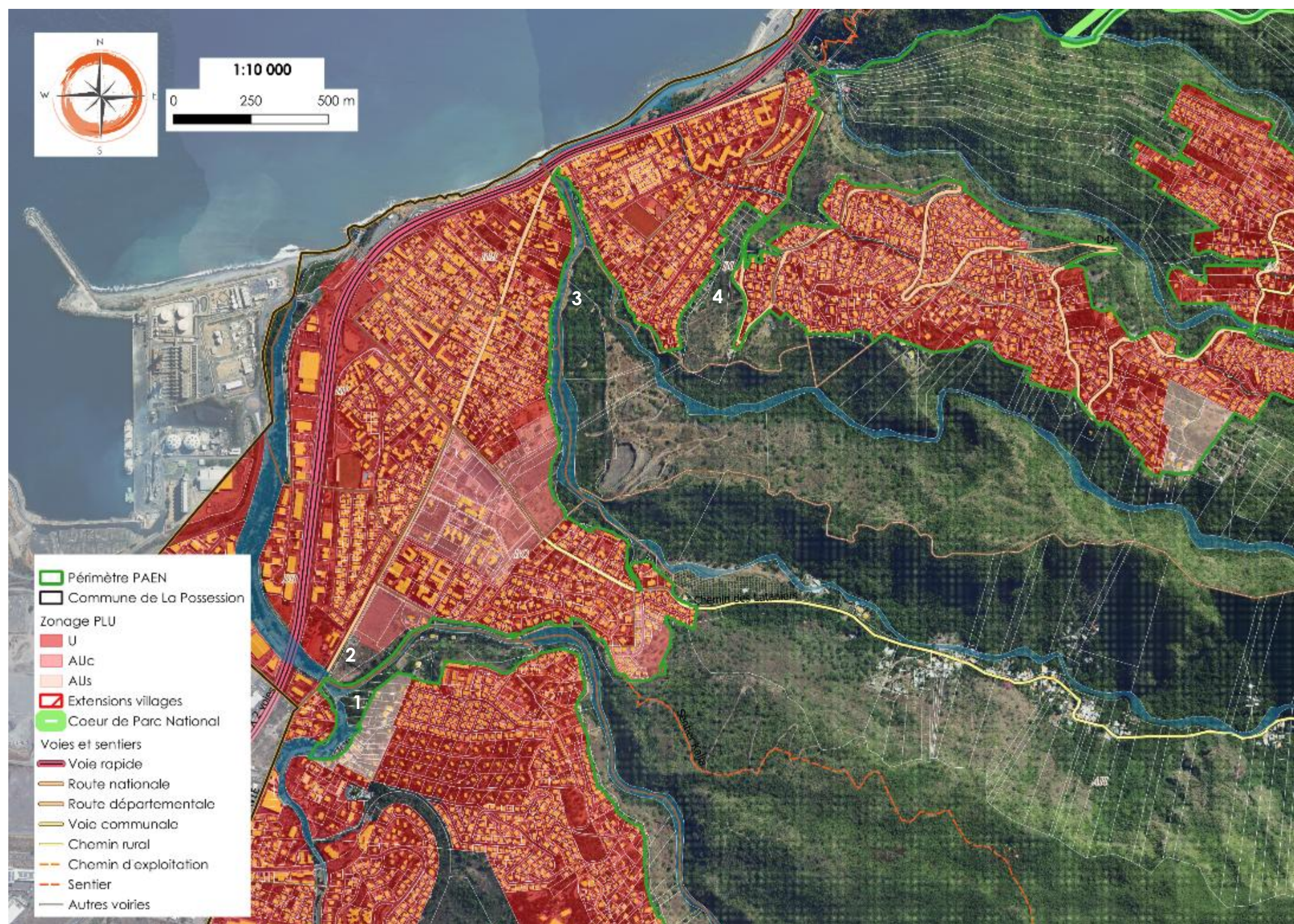
1. la limite du périmètre suit la zone agricole en bord de remparts de la rivière des Galets, sauf pour une parcelle en zone N sur le Plateau. À noter que la limite inclut le sentier de Dos d'Ane.
2. La limite du périmètre colle ensuite aux zones U et AU du PLU en incluant le Hameau du Chemin Heurtin (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

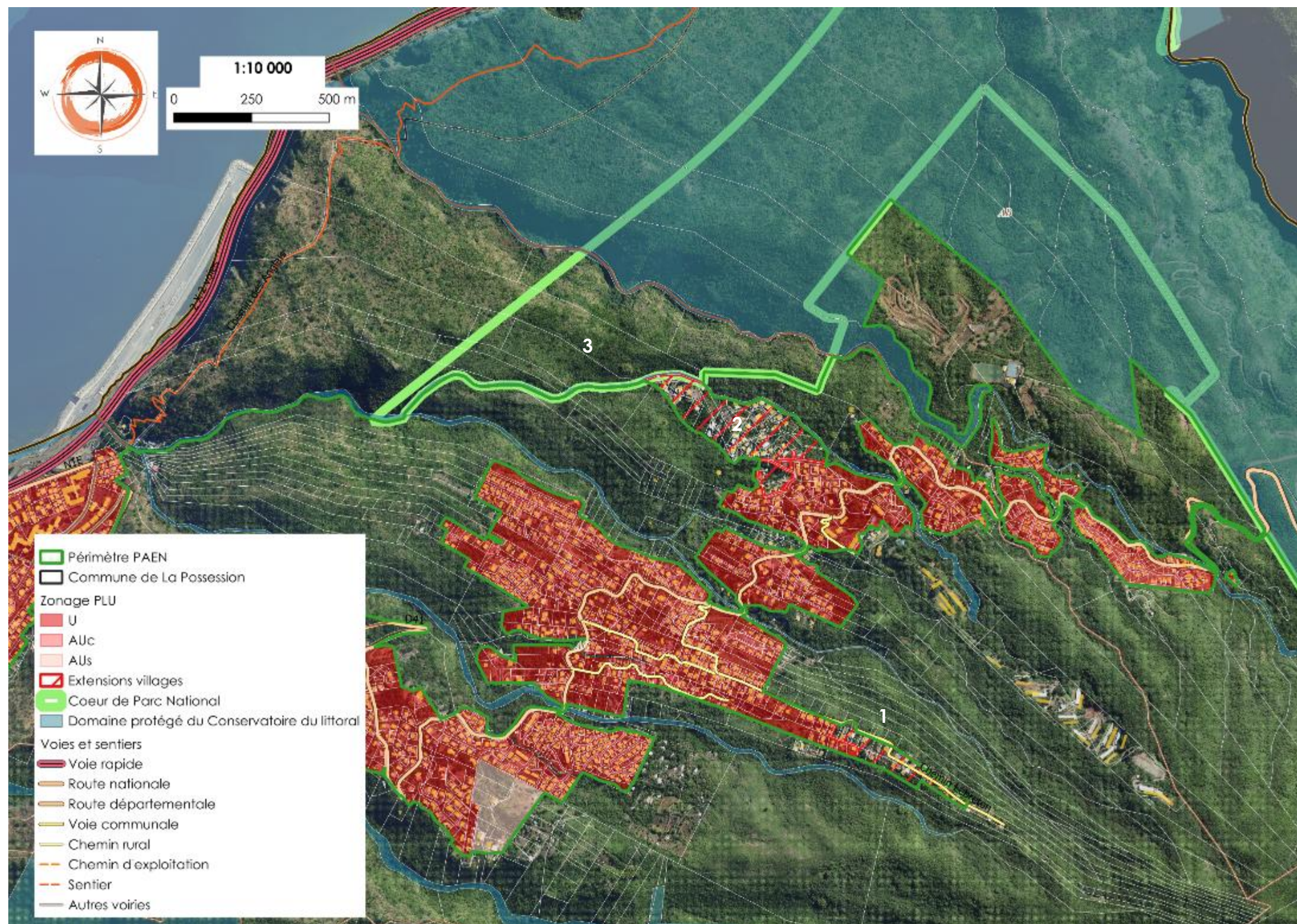
1. Après avoir suivi strictement la limite des zones U et AU, le tracé du périmètre poursuit jusqu'au premier pont de la Ravine à Marquet.
2. Le tracé du périmètre exclut des parcelles en rive droite de la Ravine à Marquet destinées à être classées en AU
3. Le tracé reprend ensuite la limite des zones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

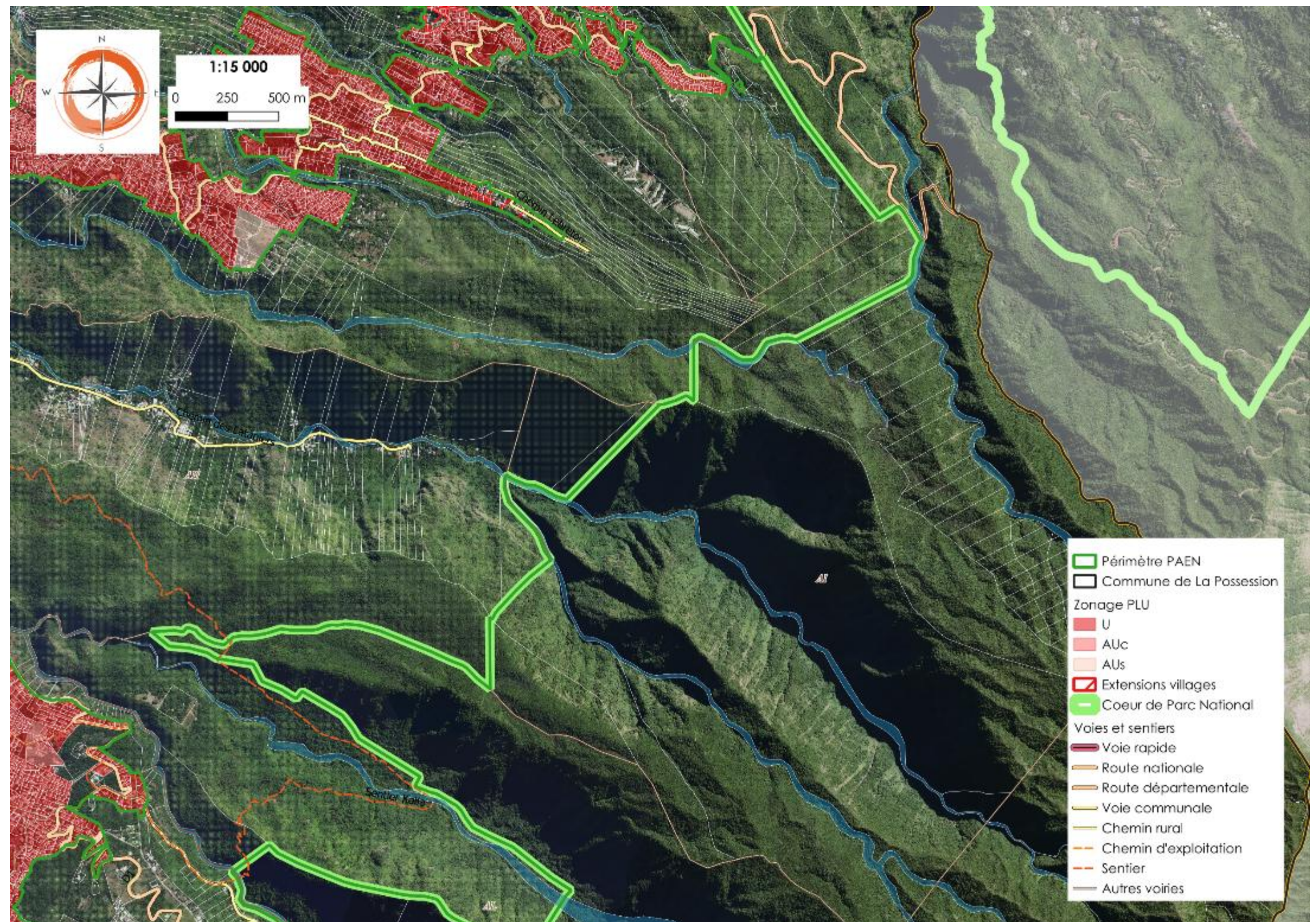
1. Le tracé du périmètre suit toujours la limite des zones U et AU au sud de la RD41, ménage la possibilité d'une extension d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante Chemin Lebreton et rejoint la limite du Cœur de Parc.
2. Le tracé redescend ensuite le long de la RD 41, longe la limite 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
Cordylone
Croton
Faux Patchouli
Foulard rouge
Francisea
Jasmin de nuit

Couvre-sols

Ananas
Pitaya

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



Croquis au moment de la plantation :

Strate arborée
+ de 7m

Strate arbustive
3 à 7 m

Strate buissonnante
1 à 3 m

Couvre-sol
- de 1m



Croquis 5 ans après la plantation :

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

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

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 préemption 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 libérer 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 Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres.

Leur participation s'est révélée déterminante pour l'élargissement du périmètre aux 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 21 : Comité de Pilotage du 04/04/24

3.5 Enquête publique

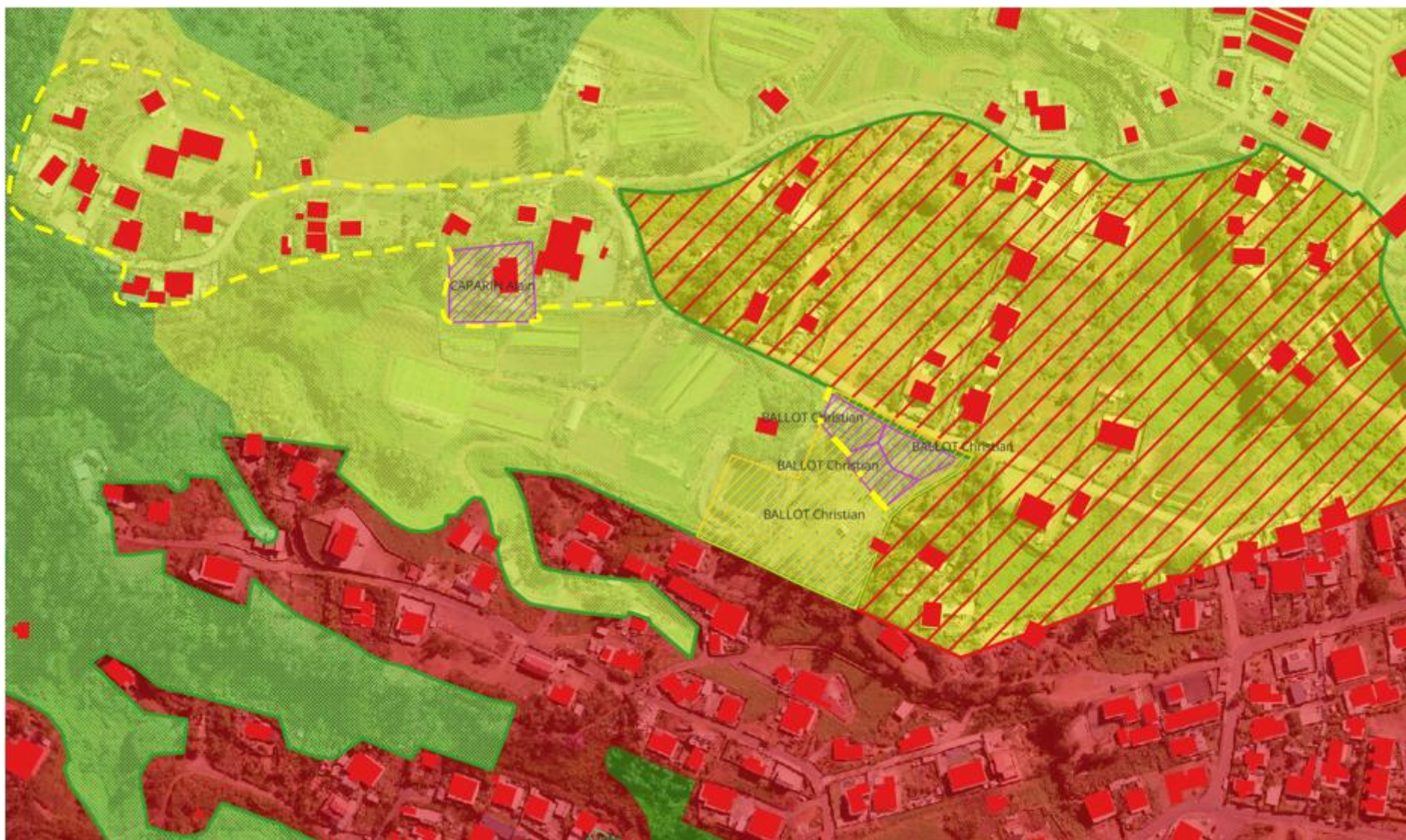
Le dossier de PAEN a été soumis à l'enquête publique du 21 janvier au 21 février 2025, accompagné des accords et avis.

A l'issue de l'enquête publique, le Département en accord avec la Commune et sur les recommandations du commissaire enquêteur, a décidé de trois adaptations mineures au tracé du périmètre portant :

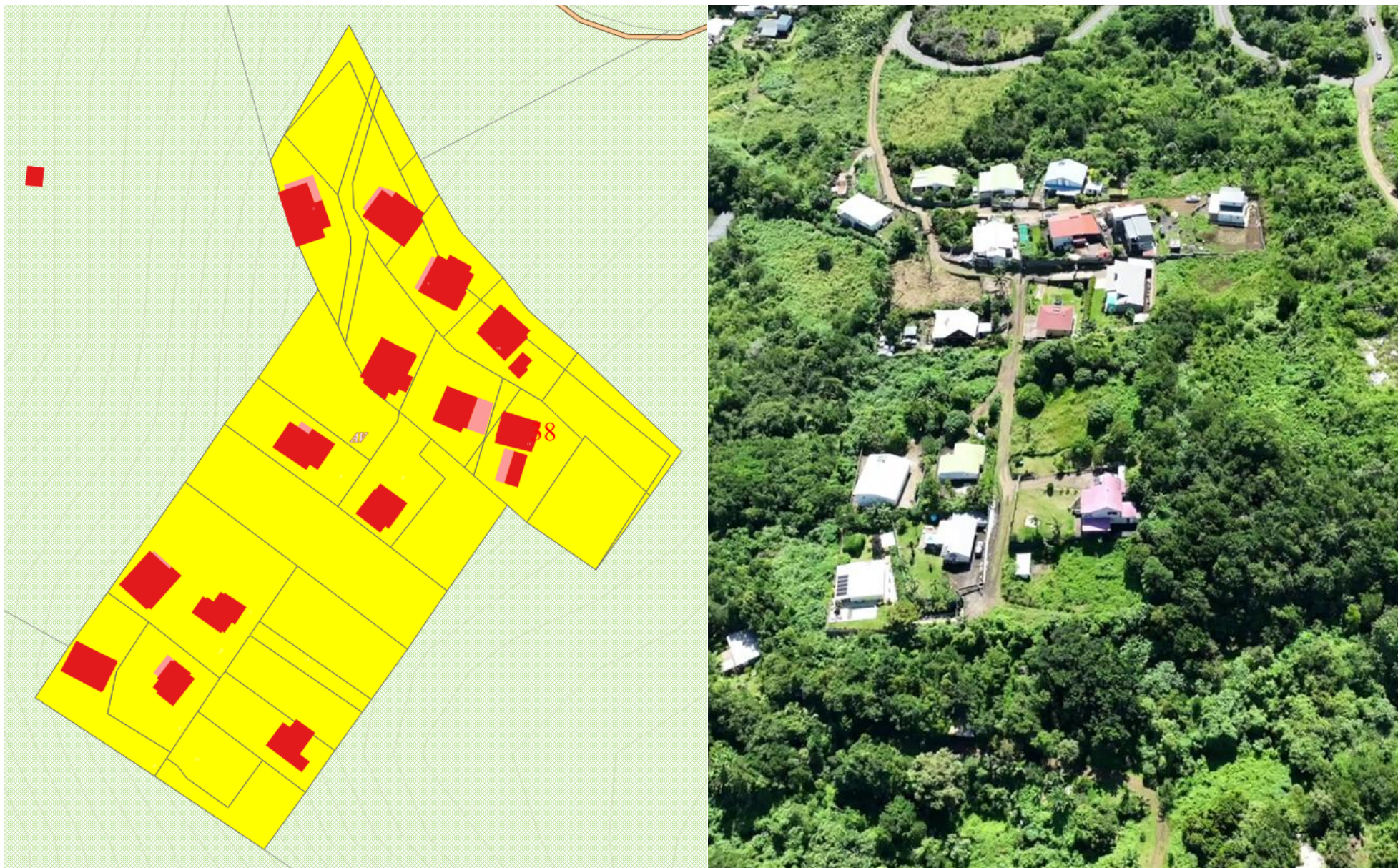
1. Sur le Chemin Germain Elisabeth à Dis d'Ane.
2. Sur le hameau du Chemin Heurtin au Plateau St Thérèse.

3. Sur la Ravine à Malheurs, parcelle LAUGAUDIN.

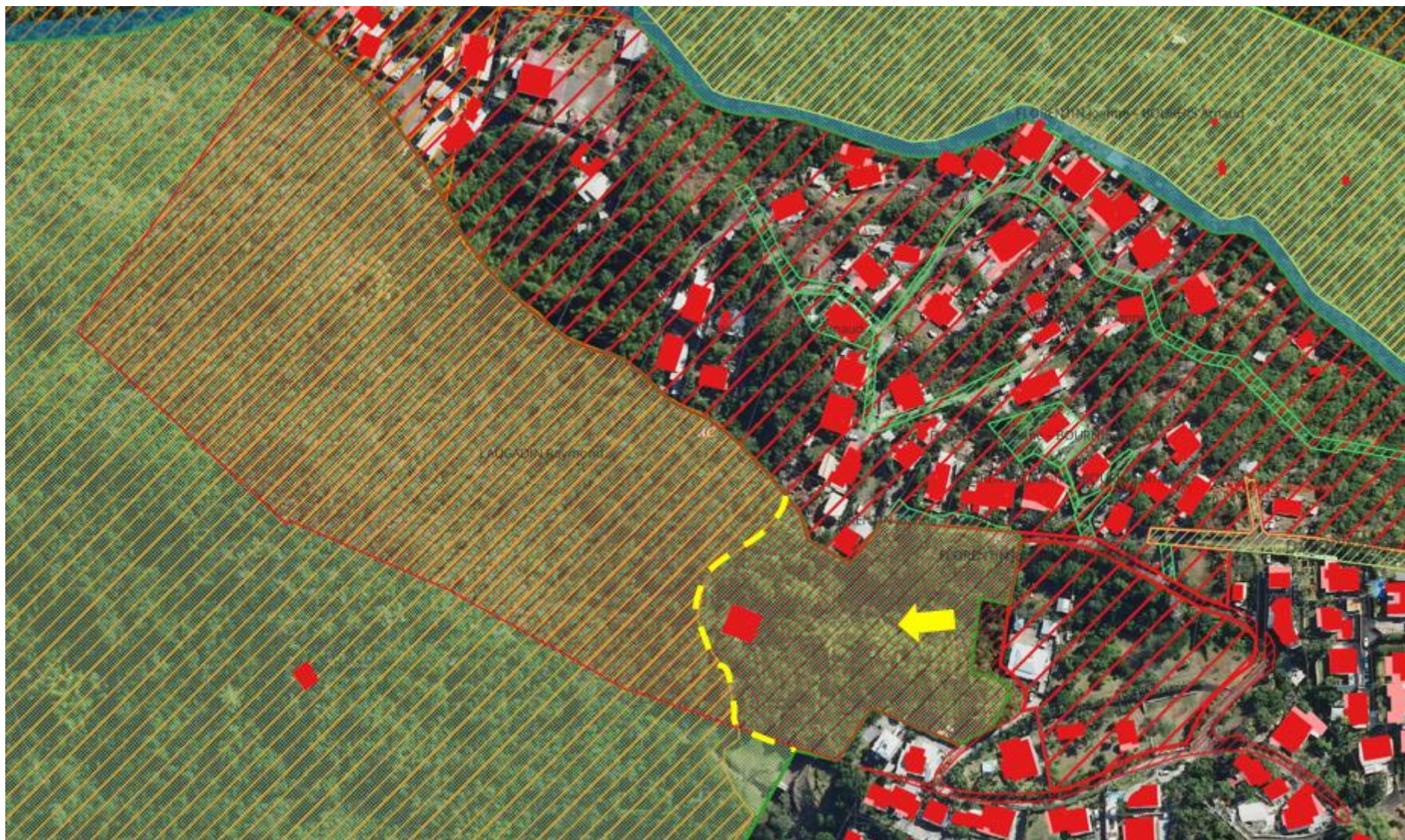
La justification de ces adaptations mineures ont été consignées dans la réponse du Département aux observations du commissaire enquêteur. Elles sont reprises dans les pages suivantes.



Le tracé du PAEN en vert sera adapté, pointillé jaune, en suivant le parcellaire construit assez dense identifié au SCoT comme Secteur Déjà Urbanisé et qui suit le chemin Germain Elisabeth, au plus près des constructions.



Retrait de l'ensemble des parcelles viabilisées du chemin Heurtin du PAEN (ancien STECAL où les constructions ont été autorisées et qui présente un aménagement groupé).



Retrait du PAEN d'une partie de la parcelle LAUGAUDIN en alignement du périmètre d'intervention du Conservatoire du Littoral et en extension envisagée du village.

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 :

- Maîtriser 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'île 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 tous²⁷ de la SREPEN pour mieux connaître la nature réunionnaise :

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

²⁷ MOOC "Massive Open Online Course"
2_PAEN-LA POSSESSION-Notice

Index

Index cartographique

Cartes 1 : situation géographique du périmètre d'études.....	13
Carte 2 : La Possession, TCO et SCoT	18
Carte 3 : dynamique démographique	20
Cartes 4 : taches urbaines évolution 1997 à 2011 (source rapport de présentation du PLU)	21
Carte 5 : mutations foncières 2014 à 2022.....	26
Carte 6 : valeurs des mutations €/m² zone A et N des secteurs d'études	28
Carte 7 : pression foncière sur Ravine Balthazar.....	29
Carte 8 : pression foncière sur le Cœur de ville	30
Carte 9 : pression foncière la Ravine à Malheur.....	30
Carte 10 : pression foncière sur le Plateau Sainte Thérèse	31
Carte 11 : pression foncière sur Dos d'Ane	32
Carte 12 : années des mutations foncières 2014-2022.....	33
Carte 13 : type de biens des mutations foncières 2014-2022.....	34
Carte 14 : extrait destinations générales des sols	38
Carte 15 : Zones Préférentielles d'Urbanisation.....	39
Carte 16 : SCoT Ouest.....	40
Carte 17 : Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au DOO du SCoT.....	44
Carte 18 : organisation générale de l'espace	45
Carte 19 : extrait du PADD, schéma de principe	47
Carte 20 : localisation des OAP STECAL sur les secteurs d'études supprimés.	48
Carte 21 : zonage du PLU en vigueur et secteurs d'études	50
Cartes 22 : prescriptions sur les secteurs d'études.....	51
Cartes 23 : règle de réciprocité sur les secteurs d'études	52
Carte 24 : secteurs A et N du PLU	55
Carte 25 : servitude AS1.....	59
Carte 26 : Servitudes d'utilité Publique (données géographiques dématérialisées trouvées)	60
Carte 27 : PPRN	61
Carte 28 : zonage stratégique du Conservatoire du Littoral.....	62
Carte 29 : zonage d'inventaires	65
Carte 30 : trame terrestre - Source : DEAL 974	67
Carte 31 : trames aériennes diurne et nocturne - Source : DEAL 974.....	68
Carte 32 : périmètre irrigué ILO.....	69
Carte 33 : dysfonctionnements mis en avant lors des visites de terrain	70
Carte 34 : emprise du projet d'irrigation de Sainte Thérèse	71
Carte 35 : les paysages des pentes extérieures et de La Réunion intérieures	75
Carte 36 : analyse critique et enjeux (Atlas des paysages de La Réunion)	82
Carte 37 : occupation et utilisation du sol 2023.....	117
Carte 38 : types d'exploitations.....	125
Carte 39 : exploitations enquêtées	127
Carte 40 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR	131
Carte 41 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR	132

Carte 42 : prise en compte des Zones Préférentielles d'Urbanisation du SAR	133
Carte 43 : Un PAEN qui renforce les orientations et objectifs du SCoT	134
Carte 44 : PLU et Parc National de La Réunion	135
Carte 45 : localiser la limite avant de tracer le trait à la parcelle	139
Carte 46 : un périmètre à double vocation, agricole et naturelle	141
Carte 47 : exposé des motifs du périmètre sur Dos d'Ane.....	143
Carte 48 : exposé des motifs du périmètre sur le Plateau Sainte-Thérèse	144
Carte 49 : exposé des motifs du périmètre en Porte de Ville	145
Carte 50 : : exposé des motifs du périmètre sur la Ravine à Malheur	146
Carte 51 : exposé des motifs du périmètre en limite est	147

Index photographique

Photo 1 : les pentes de La Possession.....	79
Photo 2 : Dos d'Ane	80
Photo 3 : canne à sucre sur le Plateau	107
Photo 4 : la plantation de cocotiers	107
Photo 5 : le verger de manguiers	107
Photo 6 : autres cultures maraichères.....	108
Photo 7 : jardins à structure complexe	108
Photo 8 : potager et jardin d'agréments.....	108
Photos 9 : culture sous serre et surface bâtie	108
Photos 10 : friche	108
Photos 11 : l'envahissante vigne marronne.....	109
Photo 12 : la couvée d'Or.....	109
Photo 13 : la ferme avicole	109
Photo 14 : espaces boisés	110
Photo 15 : réserve d'eau à Dos d'Ane.....	110
Photo 16 : carrière du Parc Rosthon.....	110
Photo 17 : Parc Rosthon.....	110
Photo 18 : groupe d'habitations.....	111
Photo 19 : sols artificialisés	111
Photos 20 : composition de la lisière	148
Photo 21 : Comité de Pilotage	154

Index des tableaux

Tableau 1 : nombre d'actifs ayant un emploi	19
Tableau 2 : mouvement pendulaire	19
Tableau 3 : évolution démographique (source INSEE)	20
Tableau 4 : prix des terres agricoles 2021 et 2022 (€/ha)	26
Tableau 5 : répartition de la valeur des mutations par biens	27
Tableau 6 : avis CDPENAF La Possession 2020-2023.....	73
Tableau 7 : tranche d'âge des exploitants	118
Tableau 8 : Emploi Temps Plein	118
Tableau 9 : analyse AFOM de la Chambre d'agriculture	122
Tableau 10 : typologie des exploitations	124
Tableau 11 : clé de détermination des types de fonctionnement	126

Index des figures

Figure 1 : artificialisation des sols dans les Outre-Mer depuis 2000.....	9
Figure 2 : schéma d'un PAEN	15
Figure 3 : répartition de la valeur des mutations par biens.....	27
Figure 4 : OAP du Cœur de ville	48
Figure 5 : OAP de densification du Chemin, Heurtin supprimée	49
Figure 6 : OAP du Domaine de la Mare supprimée	49
Figure 7 : OcSol Ravine Balthazar	112
Figures 8 : OcSol Cœur de Ville	113
Figure 9 : OcSol Ravine La Fleur.....	114
Figures 10 : OcSol Chemin ferme avicole	114
Figure 11 : OcSol Plateau Saint Thérèse	115
Figure 12 : OcSol Dos d'Ane.....	116
Figure 13 : extrait carte pédologique	119
Figure 14 : localiser la limite pour gagner en lisibilité et fonctionnalité	137
Figure 15 : logique pour tracer la limite à l'échelle parcellaire.....	142
Figure 16 : concertation	150

Index des vues

Vue 1 : secteurs du périmètre d'études dans le grand paysage	78
Vue 2 : les pentes de La Possession	79
Vue 3 : Dos d'Ane	80
Vue 4 : les pentes de La Montagne	81
Vue 5 : penser formes urbaines et agraires	136
Vue 6 : des enjeux agricoles aux enjeux environnementaux.....	138

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.