

## COMMUNE DE LA POSSESSION



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

## PROGRAMME D'ACTION



12 Avenue d'Elne  
66570 SAINT-NAZAIRE France  
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : [petiau@ecosys.tm.fr](mailto:petiau@ecosys.tm.fr)  
Site : <http://ecosys.tm.fr/>



# Sommaire

Introduction ..... 6

## AMENAGEMENTS ..... 14

### REDEPLOIEMENT EQUILIBRE DES TERROIRS NOURRICIERS ..... 16

1) Appui à l'irrigation ..... 16

*Optimiser l'irrigation à la parcelle* ..... 16

2) Amélioration foncière des conditions d'installation,  
d'agrandissement et d'exploitation ..... 17

*Faciliter l'accès au foncier* ..... 17

*Optimiser le foncier sur l'exploitation* ..... 17

*Améliorer le parcellaire, la voirie et le pluvial* ..... 18

3) "Penser autrement" la constructibilité en zone agricole ..... 18

*Maitriser les constructions et occupations du sol non agricoles* ..... 18

*Accompagner les projets agricoles nécessitant des constructions* ..... 19

### NATURE ET PAYSAGE EN CŒUR ET PORTES DE VILLE ..... 20

4) Maintien et requalification écologique et paysagère ..... 20

*Gérer les lisières forestières* ..... 20

*Passer du front à la frange* ..... 20

*Agir contre les occupations et constructions portant atteinte à l'environnement et  
illégales en zone naturelle* ..... 21

## ORIENTATIONS DE GESTION ..... 22

### NATURE ET PAYSAGES EN CŒUR ET PORTES DE VILLE (SUITE) ..... 24

5) Des liens à rétablir avec la Nature et les paysages ..... 24

*Coconstruire une stratégie opérationnelle pour la qualité des espaces naturels périurbains ..... 24*

### POUR UNE PROMESSE D'AVENIR ..... 26

6) Aide à la transmission des exploitations ..... 26

*Accompagner la transmission ..... 26*

7) Emploi et apprentissage ..... 27

*Identifier la main d'œuvre locale potentielle ..... 27*

*Valoriser les métiers de la terre ..... 27*

*Embaucher et former ..... 28*

8) Appui au projet ..... 28

*Mettre à disposition une information et un conseil ressources ..... 28*

9) Confortation technico-économique des filières ..... 29

*Sécuriser et conforter l'économie de l'exploitation ..... 29*

SOURCES ..... 31



# 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 résidentielles, d'infrastructures routières, industrielles et commerciales sur l'ensemble du territoire hexagonal et ultra-marin.

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

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

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

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

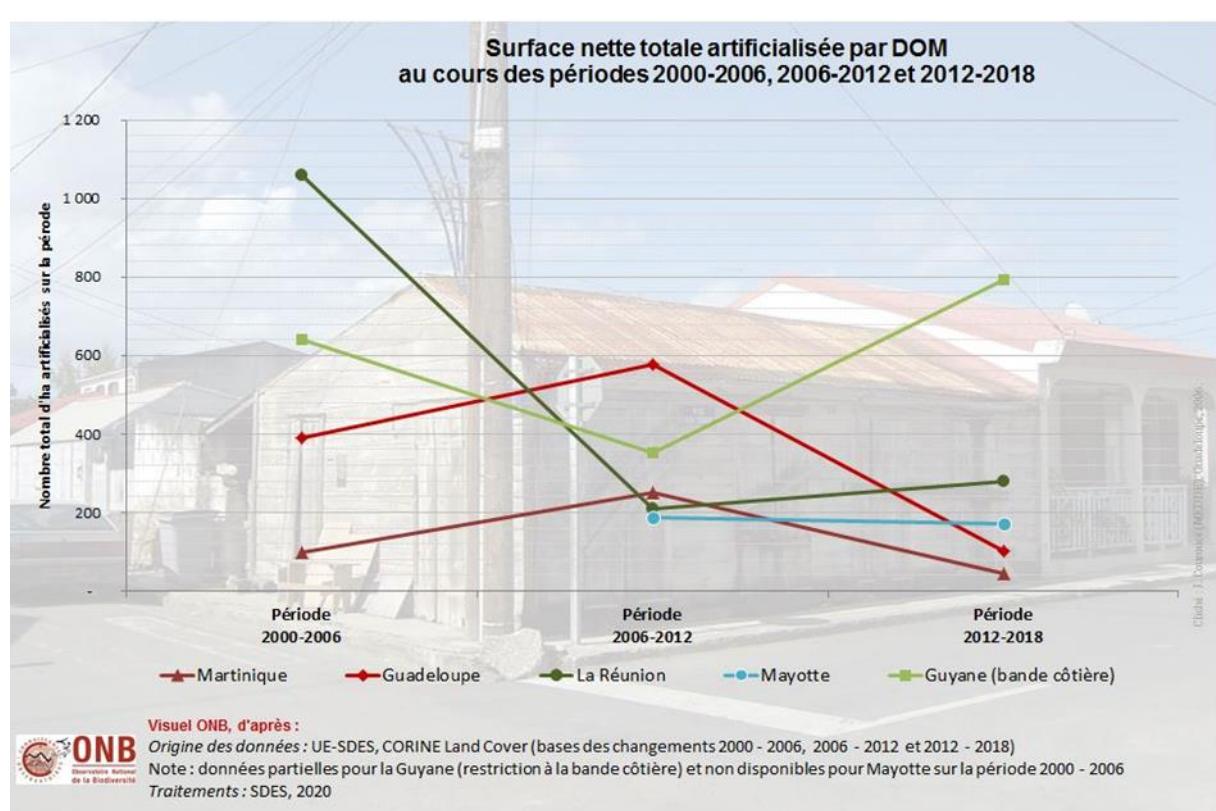


Figure 1 : artificialisation des sols dans les Outre-Mer depuis 2000

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

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

Dont l'avis est conforme pour les DOM.

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

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

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

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

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

## **Une politique du Département**

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

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

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

Il assure, depuis le 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.

## Champ du programme d'action

Le présent document présente le programme d'action, mentionné à l'article L113-21 du Code de l'urbanisme, et qui accompagne la création du périmètre d'intervention.

### Article L113-21

Le département ou l'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 élabore, en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention. Le projet de programme est également adressé à la chambre départementale d'agriculture ainsi qu'à l'Office national des forêts si le périmètre comprend des parcelles soumises au régime forestier.

Considérant cet article, le programme d'action propose des axes structurants en **aménagements** de l'espace d'une part et **d'orientations de gestion** d'autre part, au sens de direction, et ce, **pour favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre.**

Le programme d'action a été élaboré en concertation :

- Avec les acteurs locaux ; il est le fruit de la concertation menée dans les ateliers.
- Avec les acteurs institutionnels ; il s'inscrit étroitement dans les politiques départementales déjà engagées.

A cet effet, le programme d'action pour la mise en valeur du périmètre protégé se veut :

- Une protection du périmètre d'irrigation.
- Une opportunité concrète de la mise en œuvre de la Charte agricole élaborée par la Chambre d'agriculture pour la Commune en cours de révision.
- La déclinaison locale du Programme d'actions AGRIPEI mené par le Département.

## Portée du programme d'action

Toutes les actions existent ou préexistent (Agripéi, procédure des terres en friche ou sous-exploitées, charte agricole, ...). Il s'agit de les amplifier et de les pérenniser sur un périmètre protégé de toute urbanisation.

Le programme d'action préfigure un plan pluriannuel opérationnel coordonné et animé par un opérateur qui reste à identifier.

Les moyens techniques, financiers et humains et les actions elles-mêmes ne sont pas fléchées. Ce sont les acteurs qui élaborent le programme.

Le PAEN est une condition pour mobiliser et concentrer les moyens sur un territoire,

Le programme d'action n'est pas « une liste à la Prévert » mais doit répondre à une cohérence globale, transversale et hiérarchisée.

Enfin, le PAEN n'est pas une contrainte réglementaire supplémentaire imposée aux agriculteurs mais peut au contraire faciliter l'obtention des autorisations administratives en particulier les permis de construire agricoles encadrés et nécessaires à l'exploitation dans le cadre d'un projet.

Au-delà des permis de construire, un PAEN c'est surtout l'optimisation de l'accès au foncier et la reconquête des friches agricoles en réduisant la spéculation foncière.

## Axes transversaux, orientations stratégiques et actions solidaires

Le programme d'action, après avoir été soumis pour accords notamment à la Chambre d'agriculture, se structure en 3 axes :

- I. ***Redéploiement équilibré des terrains nourriciers***
- II. ***Nature et Paysage, en Cœur et Portes de Ville***
- III. ***Pour une promesse d'avenir***

Chacun de ces axes se décline en orientations stratégiques et autant d'enjeux en termes d'aménagements et d'orientations de gestion :

### Aménagements

- 1) Appui à l'irrigation, équipements et conseils à la parcelle.
- 2) Amélioration foncière des conditions d'installation, d'agrandissement et d'exploitation.
- 3) « Penser autrement » la constructibilité en zone agricole :
  - o Maîtriser les constructions et occupations du sol non agricoles.
  - o Accompagner les projets agricoles nécessitant des constructions.
- 4) Maintien et requalification écologique et paysagère :
  - o Gérer les lisières forestières (lutte contre EEE et chantier de restauration -, agroforesterie, pastoralisme, ...).
  - o Passer du front à la frange entre les espaces agricoles voire naturels et urbains.

## Orientations de gestion

### 5) Des liens à rétablir avec la Nature et les paysages

- o Coconstruire une stratégie opérationnelle pour la qualité des espaces naturels périurbains

### 6) Aide à la transmission des exploitations

### 7) Faciliter l'emploi et l'apprentissage

### 8) Appui aux projets

### 9) Confortation technico-économique des filières

### 10) Gouvernance

En réponse à chacun de ces enjeux, une ou plusieurs actions sont proposées.

**Le programme d'action préfigure un plan opérationnel pluriannuel :**

- Coordonné et animé par un opérateur qui reste à identifier
- Sous la forme de fiches actions pour servir les orientations et objectifs.

# Axe : redéploiement équilibré des terroirs nourriciers

ORIENTATIONS STRATEGIQUES = ENJEUX	ACTIONS ou OBJECTIFS	ACTIONS OPERATIONNELLES LOCALES
<b>1. Appui à l'irrigation</b>	<p><i>Garantir les investissements à long terme</i></p> <p><i>Optimiser l'irrigation à la parcelle</i></p> <p><i>Faciliter l'accès au foncier</i></p> <p><i>Optimiser le foncier sur l'exploitation</i></p>	<p>S'assurer de la pérennité des équipements réalisés</p> <p>Cibler et compléter les aides : équipement et conseils à la parcelle</p> <p>Amplifier et organiser la dynamique de Mise A Disposition / Location / Achat</p> <p>Promouvoir l'aide aux travaux d'aménagement foncier et territoires prioritaires : défrichement, réaménagement, épierrage, élimination d'andains, réalisation d'ouvrages pour le pluvial, chemins agricoles</p>
<b>2. Amélioration foncière des conditions d'installation, d'agrandissement et d'exploitation</b>	<i>Améliorer le parcellaire, la voirie et le pluvial</i>	<p>Généraliser graduellement les procédures d'aménagement foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées</li> <li>• Echanges et cessions amiables d'immeubles ruraux</li> <li>• Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental</li> </ul> <p>Etat des lieux de la voirie communale et du pluvial, programme d'aménagement et d'entretien</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1<sup>er</sup> Evaluer le potentiel et les besoins : épierrage, réorganisation sur site (limite, enclosures, pluvial, ...)</li> <li>2<sup>nd</sup> Mutualiser les déclarations et demandes d'autorisations administratives</li> <li>3<sup>rd</sup> Organiser la réalisation des travaux et leur suivi</li> <li>3<sup>rd</sup> Proposer une offre commune des matériaux rocheux excédentaires (quantité, qualité et prix)</li> </ol>
<b>3. "Penser autrement" la constructibilité en zone agricole</b>	<p><i>Maitriser les constructions et occupations du sol non agricoles</i></p> <p><i>Accompagner les projets agricoles nécessitant des constructions</i></p>	<p>Recenser le bâti agricole et non agricole sur le périmètre</p> <p>Appliquer plus efficacement le droit de préemption (information/acquisition)</p> <p>Instruire les demandes de permis de construire agricoles dans une démarche de projet (CDPENAF)</p> <p>Rapprocher l'offre de bâtis existants avec la demande de permis de construire agricole</p>

# Axe : Nature et paysage en Cœur et Portes de Ville

ORIENTATIONS STRATEGIQUES = ENJEUX	ACTIONS ou OBJECTIFS	ACTIONS OPERATIONNELLES LOCALES
4. Maintien et requalification écologique et paysagère	Gérer les lisières forestières	Préserver la biodiversité : lutte contre EEE et restauration écologique Gérer et valoriser les friches en lisière de forêt par l'agroforesterie, le pastoralisme, ...
	Passer du front à la frange	Concevoir et réaliser la limite entre espaces agricoles, naturels et urbains : <ul style="list-style-type: none"><li>Sur les zones AU : imposer des principes d'aménagement aux aménageurs (OAP)</li><li>Sur les zones A et N : mobiliser des financements (FEADER)</li></ul> Gérer les espaces tampons : jardins partagés par exemple
	Agir contre les occupations et constructions portant atteinte à l'environnement et illégales en zone naturelle	Surveiller, contrôler par une application plus efficace du DP (information/acquisition) Verbaliser et engager et suivre l'action en justice
5 Des liens à rétablir avec la Nature et les paysages	Co-construire une stratégie opérationnelle pour la qualité des espaces naturels périurbains	Hierarchiser les enjeux environnementaux alliant sciences et perception du plus grand nombre. Amplifier et pérenniser les actions citoyennes notamment de restauration et de lutte contre les EEE Former les décideurs que sont les élus aux enjeux environnementaux

# Axe : pour une promesse d'avenir

ORIENTATIONS STRATEGIQUES = ENJEUX	ACTIONS ou OBJECTIFS	ACTIONS OPERATIONNELLES LOCALES
6 Aide à la transmission des exploitations	<b>Accompagner la transmission</b>	Aborder la base de données installation / Transmission de la Chambre d'agriculture Tenir des réunions d'information pour les porteurs de projet concernés Mettre en relation cédants et repreneurs
7 Emploi et apprentissage	<b>Identifier la main d'œuvre locale potentielle</b> <b>Valoriser les métiers de la terre</b> <b>Embaucher et former</b>	Mener une enquête personnalisée auprès des demandeurs d'emploi Engager une campagne de communication après des collégiens Recourir à l'apprentissage avec un programme de formation pour des emplois durables Etudier l'intérêt de la création d'un groupement d'employeurs sur le territoire
8 Appui aux projets	<b>Mettre à disposition une information et un conseil ressources</b>	Tenir une permanence hebdomadaire d'information et de suivi (conseiller Point Vert) sur la Commune. Tenir des réunions d'information thématique et d'échanges.
9 Confortation économique des filières	<b>Sécuriser et conforter l'économie de l'exploitation</b>	Promouvoir et accompagner les ateliers de diversification au sein des exploitations agricoles Définir la stratégie de transformation agroalimentaire sur le territoire de La Possession Accompagner les producteurs dans la valorisation, la promotion et l'écoulement de leurs productions Identifier le meilleur scénario d'approvisionnement en BIO de la restauration collective (convention ou régie) Accompagnement des porteurs de projets en agritourisme et révision du PLU

---

# AMENAGEMENTS

---



# REDEPLOIEMENT EQUILIBRE DES TERROIRS NOURRICIERS

Un PAEN sur La Possession peut apparaître d'abord comme la nécessité de sauvegarder une agriculture devenue relicuelle au fil du temps et n'occupant plus que 3,5% du territoire communal.

Mais la volonté des élus jointe à celle des exploitants restants est d'aller plus loin est de renouer avec une agriculture au service du Projet Alimentaire Territorial.

Deux terroirs sont essentiels à cet égard :

- Le terroir maraîcher de Dos d'Ane
- Le terroir cannier sur le Plateau Sainte-Thérèse

L'axe vise à prendre toute la mesure de cette volonté avec 3 orientations stratégiques qui répondent aux enjeux de l'arrivée de l'irrigation, de l'amélioration foncière et de la constructibilité agricole.

## 1) Appui à l'irrigation

Une forte attente concernant l'arrivée de l'irrigation sur le Plateau et la réhabilitation du réseau de Dos d'Ane est remontée lors des rencontres.

Les échéances concernant ces 2 projets ont été précisés en ateliers de concertation :

- Pour le plateau, sous maîtrise d'ouvrage communale, la mise en eau pourrait intervenir en 2025. les ouvrages d'irrigation qui seront réalisés, sous maîtrise d'ouvrage Commune, sur le Plateau de Ste Thérèse pourra faire l'objet d'un transfert au CD après réception par la Commune et mise en service du périmètre irrigué.
- Pour Dos d'Ane, sous maîtrise d'ouvrage du Département, la mise en eau d'abord envisagée en 2025-2026, interviendrait au 2<sup>ème</sup> semestre 2027.

### Optimiser l'irrigation à la parcelle

#### Description de l'action

Accompagner les équipements collectifs par une aide à la parcelle portant sur la conception et le financement des équipements ainsi que sur le conseil à la conduite de l'irrigation.



#### Action opérationnelle envisagée

Cibler et compléter les aides du Département : équipements et conseils à la parcelle

#### Convergence avec la Charte agricole

- Accompagner techniquement, politiquement et administrativement l'avancée des grands projets d'irrigation sur le territoire
- Développer l'irrigation des parcelles agricoles connectées ou non à un réseau d'irrigation

## 2) Amélioration foncière des conditions d'installation, d'agrandissement et d'exploitation

Les exploitations sont morcelées avec du très petit parcellaire surtout sur Dos d'Ane. Ceci entraîne une perte conséquente de temps pour les déplacements et donc une augmentation du coût de production de l'ordre de 30%. De plus, les chemins agricoles sont souvent en mauvais état et fragilisés par l'écoulement des eaux pluviales.

Deux actions à l'exploitation et une action collective peuvent être envisagées.

### **Faciliter l'accès au foncier**

#### **Description de l'action**

Stimuler par une intervention volontaire l'accès au foncier des exploitants dont le blocage des attentes spéculatives de « déclassement » des propriétaires est levé par le PAEN.



#### **Action opérationnelle envisagée**

**Amplifier et organiser la dynamique de Mise A Disposition / Location / Achat**

### **Convergence avec la Charte agricole**

Mise en Valeur/Reconquête des friches agricoles (terres incultes ou sous-exploitées).

### **Optimiser le foncier sur l'exploitation**

#### **Description de l'action**

Répondre aux besoins des exploitations pour la remise en cultures ou l'aménagement de leurs terrains.



#### **Action opérationnelle envisagée**

**Promouvoir l'aide aux travaux d'aménagement foncier et territoriaux prioritaires du Département :** défrichement, réaménagement, épierrage, élimination d'andains, réalisation d'ouvrages pour le pluvial, chemins agricoles

#### **Convergence avec la Charte agricole**

Valoriser les terrains agricoles au niveau de la Ravine La Fleur à Ravine à Malheur.

## **Améliorer le parcellaire, la voirie et le pluvial**

### **Description de l'action**

« Transformer l'essai » des actions à la parcelle concernant une exploitation en engageant une action collective qui utilise la palette des 3 outils de l'aménagement foncier rural.

Des travaux connexes peuvent accompagner l'aménagement foncier notamment pour la voirie agricole et le pluvial.

L'idéal serait de réaliser un aménagement foncier avant ou concomitamment à l'aménagement hydro-agricole.



### **Actions opérationnelles envisagées**

#### **Généraliser graduellement les procédures d'aménagement foncier :**

- **Mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées**
- **Echanges et cessions amiabiles d'immeubles ruraux**
- **Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental**

#### **Etat des lieux de la voirie communale, programme d'aménagement et d'entretien.**

### **Convergence avec la Charte agricole**

Pas d'action identifiée.

## **3)"Penser autrement" la constructibilité en zone agricole**

L'occupation du sol, présentée par secteurs d'études, montre de nombreuses constructions et occupations non agricoles en zones agricoles (A) et naturelles (N) générant spéculation et conflits d'usages.

Le marché foncier confirme l'analyse de terrain avec un marché actif mais qui échappe à l'agriculture, seulement 15% du volume des mutations sur 9 ans (2014 à 2022).

Malgré les dispositions du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>, interdisant en règle générale toute destination des constructions non agricoles ou forestières sur les zones A et N, les biens continuent d'être vendus à des non-agriculteurs. Ceci présente une « aubaine » pour des acquéreurs non agricoles jouissant de villégiatures tant qu'ils ne recourent pas à une demande de permis de construire.

## ***Maitriser les constructions et occupations du sol non agricoles***

### **Description de l'action**

Penser autrement, avancé en ateliers, jouerait le temps long pour résorber et empêcher les occupations non agricoles pour un retour agricole lors des ventes.



## **Actions opérationnelles envisagées**

*Recenser le bâti agricole et non agricole sur le périmètre*

**Appliquer plus efficacement le droit de préemption :** information et suivi systématique des déclarations d'intention d'aliéner ainsi qu'une anticipation financière pour l'acquisition afin d'empêcher toute nouvelle vente à destination non agricole.

Un PAEN peut contribuer à résorber et empêcher les constructions non agricoles en zones A et N par le droit spécifique de préemption qu'il renforce mettant ainsi en quelque sorte à niveau les espaces agricoles et naturels avec les zones urbanisées qui ont le Droit de Préemption Urbain.

Rappelons que dès la décision de création d'un PAEN par le Département, la délibération est transmise notamment au Conseil Supérieur du Notariat ainsi qu'à la chambre départementale des notaires<sup>1</sup>.

Il n'est pas acquis que cette transmission soit suivie auprès des notaires.

Mais ces derniers, en vertu du Droit de Préemption institué au profit des SAFER<sup>2</sup>, doivent établir et transmettre une Déclaration d'Intention d'Aliéner à la SAFER pour les ventes dans les PAEN mais également en zones A et N où sont obligatoirement les PAEN. La SAFER doit elle-même en informer le président du Département concernant les DIA dans le périmètre d'un PAEN<sup>3</sup>.

Ainsi, l'enjeu de la lutte contre les constructions non agricole en zone A et N pourrait passer par une application plus efficace du Droit de Préemption, information d'abord et acquisition éventuelle ensuite motivée par un ou des objectifs du programme d'action du PAEN.

La résorption des constructions non agricoles dans un PAEN, consacrant les zone A et N, au profit d'exploitants, jouerait avec le temps par l'impossibilité de changement de destination, sauf désignation dans le PLU et exceptionnellement de STECAL.

Enfin, l'information par les notaires, à s'assurer, des acquéreurs que le bien est dans un PAEN devrait également empêcher les nouvelles constructions par dissuasion.

Rappelons que le délai de prescription des infractions aux règles d'urbanisme notamment la réalisation de travaux sans autorisation ou non conformes à l'autorisation obtenue est de 6 ans. Il démarre une fois les travaux totalement terminés.

## **Convergence avec la Charte agricole**

Pas d'action identifiée.

## **Accompagner les projets agricoles nécessitant des constructions**

### **Description de l'action**

Penser autrement c'est aussi raisonner les besoins en constructions agricoles nécessaires en termes de projet et non seulement de demandes d'autorisation administratives.



## **Actions opérationnelles envisagées**

**Instruire les demandes de permis de construire agricoles dans une démarche de projet notamment en CDPENAF.**

Rapprocher l'offre de bâtis existants avec la demande de permis de construire agricole

## **Convergence avec la Charte agricole**

Pas d'action identifiée.

<sup>1</sup> R113-22 du Code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> L143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

<sup>3</sup> L143-7-1 du Code rural et de la pêche maritime.

# NATURE ET PAYSAGE EN CŒUR ET PORTES DE VILLE

La création d'un PAEN et son programme d'action sur la Commune prend tout son sens en intégrant les espaces naturelles qui sont à proximité immédiate de la Ville.

Deux orientations stratégiques sont proposées pour les espaces naturels et le paysage en Cœur et Portes de Ville.

La première relève d'intervention d'aménagement et de gestion de l'espace.

## 4) Maintien et requalification écologique et paysagère

La « diagonale de nature », qui part de La Possession pour traverser l'Île, confère à La Réunion sa reconnaissance au patrimoine mondial de l'UNESCO lui consacrant sa place quasi unique au Monde pour la richesse de sa biodiversité et ses paysages.

Des actions en périurbain pour le maintien et la requalification écologique et paysagère s'imposent dans le programme d'action.

### Gérer les lisières forestières

#### Description de l'action

Des espaces agricoles incultes en lisières forestières sont les principales sources de propagation des Espèces Exotiques Envahissantes. Une intervention volontaire de gestion avec les exploitants conjuguerait une réponse aux enjeux agricoles et environnementaux.



#### Actions opérationnelles envisagées

*Préserver la biodiversité : lutte contre EEE et restauration écologique*

*Gérer et valoriser les friches en lisière de forêt par l'agroforesterie, le pastoralisme, ...*

#### Convergence avec la Charte agricole

Pas d'action identifiée.

### Passer du front à la frange

#### Description de l'action

Les espaces agricoles ou naturels sont souvent confrontés brutalement aux espaces urbanisés plus ou moins lisibles générant des espaces délaissés et déqualifiés.

Au même titre que les lisières forestières, ces espaces appellent une action volontaire d'aménagement et de gestion.



#### Actions opérationnelles envisagées

*Concevoir et réaliser la limite entre espaces agricoles, naturels et urbains :*

- *Sur les zones AU : imposer des principes d'aménagement aux aménageurs (OAP)*
- *Sur les zones A et N : mobiliser des financements (FEADER)*

*Gérer les espaces tampons : jardins partagés par exemple.*

#### Convergence avec la Charte agricole

Pas d'action identifiée.

## **Agir contre les occupations et constructions portant atteinte à l'environnement et illégales en zone naturelle**

### **Description de l'action**

Souvent cachés et discrètes, des occupations voire des constructions en pleine nature existent en toute illégalité.

Quelles autres réponses que de surveiller, et sanctionner ?



### **Actions opérationnelles envisagées**

*Surveiller, contrôler par une application plus efficace du Droit de Préemption (information/acquisition)*

*Verbaliser et engager et suivre l'action en justice*

Un PAEN peut contribuer à résorber et empêcher les constructions non agricoles en zones A et N par le droit spécifique de préemption qu'il renforce mettant ainsi en quelque sorte à niveau les espaces agricoles et naturels avec les zones urbanisées qui ont le Droit de Préemption Urbain.

Rappelons que dès la décision de création d'un PAEN par le Département, la délibération est transmise notamment au Conseil Supérieur du Notariat ainsi qu'à la chambre départementale des notaires<sup>4</sup>.

Il n'est pas acquis que cette transmission soit suivie auprès des notaires.

Mais ces derniers, en vertu du Droit de Préemption institué au profit des SAFER<sup>5</sup>, doivent établir et transmettre une Déclaration d'Intention d'Aliéner à la SAFER pour les ventes dans les PAEN mais également en zones A et N où sont obligatoirement les PAEN. La SAFER doit elle-même en informer le président du Département concernant les DIA dans le périmètre d'un PAEN<sup>6</sup>.

Ainsi, l'enjeu de la lutte contre les constructions non agricole en zone A et N pourrait passer par une application plus efficace du Droit de Préemption, information d'abord et acquisition éventuelle ensuite motivée par un ou des objectifs du programme d'action du PAEN.

La résorption des constructions non agricoles dans un PAEN, consacrant les zone A et N, au profit d'exploitants, jouerait avec le temps par l'impossibilité de changement de destination, sauf désignation dans le PLU et exceptionnellement de STECAL.

Enfin, l'information par les notaires, à s'assurer, des acquéreurs que le bien est dans un PAEN devrait également empêcher les nouvelles constructions par dissuasion.

Rappelons que le délai de prescription des infractions aux règles d'urbanisme notamment la réalisation de travaux sans autorisation ou non conformes à l'autorisation obtenue est de 6 ans. Il démarre une fois les travaux totalement terminés.

### **Convergence avec la Charte agricole**

Pas d'action identifiée.

<sup>4</sup> R113-22 du Code de l'urbanisme.

<sup>5</sup> L143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

<sup>6</sup> L143-7-1 du Code rural et de la pêche maritime.

---

## Orientations de gestion

---



# NATURE ET PAYSAGES EN CŒUR ET PORTES DE VILLE (SUITE)

Dans la continuité de la quatrième orientation stratégique mais en termes d'orientation de gestion, la cinquième orientation porte sur une action qui vise à élargir l'implication citoyenne pour protéger et mettre en valeur les espaces naturels périurbains.

## 5) Des liens à rétablir avec la Nature et les paysages

Au même titre qu'une fracture à réduire existe entre « Campagne » et « Ville » et leurs groupes sociaux respectifs, exploitants agricoles et citadins, une distanciation existe entre les groupes sociaux pour un sens commun de la Nature et des paysages.

L'orientation stratégique s'inspire du MOOC<sup>7</sup> de la Société Réunionnaise pour l'Etude et la Protection de l'Environnement (SREPEN) :

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

L'action proposée est une déclinaison concrète à l'échelle du PAEN de l'**approche sociologique** développée<sup>8</sup> dans le MOOC pour une plus grande efficacité des actions de préservation de la Nature et des paysages.

### Coconstruire une stratégie opérationnelle pour la qualité des espaces naturels périurbains

#### Description de l'action

Il n'y a pas une compréhension partagée des concepts environnementaux pour tous.

Il y a donc lieu d'intégrer une approche sociologique, essentielle pour une politique publique cohérente du début à la fin que doit être la mise en œuvre du programme d'action de protection et de mise en valeur des espaces naturels périurbains.

Il s'agit de :

- Solliciter les sociologues pour construire un programme participatif.
- S'appuyer en tout premier sur les associations de protection de l'environnement mais aussi culturelles et sociales<sup>9</sup>.
- Impliquer la population du quartier pour élaborer des solutions.
- S'appuyer également sur les acteurs économiques pour valoriser les ressources naturelles (plantes médicinales par exemple).

Pour :

- Combler l'écart entre politiques publiques et citoyens.
- Mettre en place la cohésion entre environnement et social à penser ensemble.
- Lever les incohérences et contradictions des politiques publiques.
- Instaurer un modèle participatif autour du changement de comportement.



<sup>7</sup> Massive Open Online Courses ou cours en ligne ouvert à tous.

<sup>8</sup> Par Marie Thiann-Bo Morel, Maître de Conférence à l'Université de La Réunion.

<sup>9</sup> « Sans justice sociale il n'y a pas de protection de l'environnement » Marie Thiann-Bo Morel

## Actions opérationnelles envisagées

*Hierarchiser les enjeux environnementaux alliant science et perception du plus grand nombre.*

*Amplifier et pérenniser les actions citoyennes notamment de restauration et de lutte contre les EEE.*



*Former les décideurs que sont les élus aux enjeux environnementaux.*

...

## Convergence avec la Charte agricole

Pas d'action identifiée.

# POUR UNE PROMESSE D'AVENIR

La création d'un PAEN a également pour ambition de favoriser l'exploitation agricole,

L'exploitation est définie comme un système complexe, ouvert, finalisé par le chef d'exploitation et sa famille. Les actions sont avant tout tournées vers le chef d'exploitation et l'exercice de son métier.

Les axes et les actions reprennent les actions du projet de programme d'actions de la Charte de développement agricole de La Possession élaboré en 2023 par la Chambre d'agriculture.



## CHARTE DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE LA POSSESSION

Diagnostic Agricole Communal

AVRIL 2023

VILLE DE  
LA POSSESSION.RE

1

## 6) Aide à la transmission des exploitations

La transmission des exploitations est un des enjeux majeurs agricoles lié étroitement à l'accès au foncier.

Comment transmettre un capital, fruit d'une vie de labeur, dans des conditions décentes pour le cédant et possibles pour le repreneur ?

### Accompagner la transmission

#### Description de l'action

Organiser et dynamiser la transmission et l'installation de nouvelles exploitations agricoles en lien avec le développement agricole à La Possession et notamment le Projet Alimentaire Territorial.

L'action serait pilotée par la Chambre d'agriculture en partenariat avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés.



#### Actions opérationnelles envisagées

Abonder la base de données Installation / Transmission de la Chambre d'agriculture.

Tenir des réunions d'information pour les porteurs de projet concernés.

Mettre en relation cédants et repreneurs.

#### Convergence avec la Charte agricole

Action inscrite au programme d'actions :

Installation et Transmission  
des exploitations agricoles.

## 7) Emploi et apprentissage

Sur La Possession comme ailleurs, la raréfaction de la main d'œuvre est un problème majeur entravant les projets.

Sans prétendre ici agir sur l'obstacle structurel du coût de la main d'œuvre, de son recrutement et sa formation, trois actions peuvent néanmoins s'envisager localement.

### **Identifier la main d'œuvre locale potentielle**

#### **Description de l'action**

Comme une incongruité, le chômage et le besoin de main d'œuvre coexistent localement sur tous les territoires.

Sont dénoncés pêle-mêle les effets pervers d'une « société d'assistés », la perte de la valeur travail, la pénibilité du travail, ...

Toutes ces raisons invoquées, plus ou moins fondées, conduisent à cibler la population la plus susceptible d'être attirée par les métiers de la terre.

L'action serait pilotée par la Chambre d'agriculture en partenariat avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés.



#### **Action opérationnelle envisagée**

**Mener une enquête personnalisée auprès des demandeurs d'emplois.**

#### **Convergence avec la Charte agricole**

Action inscrite au programme d'actions :

**Mutualisation des moyens et outils d'accompagnements agricoles.**

### **Valoriser les métiers de la terre**

#### **Description de l'action**

Les métiers, de la terre souffrent d'une image dévalorisée depuis longtemps en décalage avec les exigences de compétences requises aujourd'hui du métier d'agriculteur. Ce déficit d'image explique une bonne part du manque d'attractivité.

Le propos n'est pas de convaincre mais de faire connaître dans sa réalité et complexité les métiers de l'agriculture.

Organiser des visites d'exploitations et des témoignages d'agriculteurs dans la dynamique des manifestations locales.



#### **Action opérationnelle envisagée**

**Engager une campagne de communication auprès des collégiens**

#### **Convergence avec la Charte agricole**

Action inscrite au programme d'actions :

**Mutualisation des moyens et outils d'accompagnements agricoles.**

## **Embaucher et former**

### **Description de l'action**

De nombreux besoins se font sentir en main d'œuvre de la plantation à la commercialisation en passant par la gestion comme autant de besoins en main d'œuvre et d'emplois qualifiés.

L'agriculture est pourvoyeuse d'emplois mais se heurte au manque de candidats qualifiés.

Le travail saisonnier offre des emplois qui peuvent permettre à des jeunes de découvrir les métiers de l'agriculture.

Proposer dès l'embauche, sous la forme d'apprentissage, un programme de formation, où la transmission du savoir de l'exploitant est au centre avec de vraies perspectives d'évolution de carrières.

L'action serait pilotée par la Chambre d'agriculture en partenariat avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés.



### **Action opérationnelle envisagée**

**Recourir à l'apprentissage avec un programme de formation pour des emplois durables.**

**Etudier l'intérêt de la création d'un groupement d'employeurs sur le territoire**

### **Convergence avec la Charte agricole**

Action inscrite au programme d'actions :

**Mutualisation des moyens et outils d'accompagnements agricoles.**

## **8) Appui au projet**

L'appui au projet, notamment sous la forme d'une information continue et accessible, est devenu un élément déterminant pour les choix et les décisions des exploitants que ce soit dans les domaines technique, commercial ou financier.

L'information comme appui au projet peut se prolonger par du conseil.

### **Mettre à disposition une information et un conseil ressources**

#### **Description de l'action**

L'objectif de l'action est de faciliter l'accès à une information suivie de conseils personnalisés pour les choix et projets stratégiques de l'exploitation et leur mise en œuvre.

L'action serait pilotée par la Chambre d'agriculture avec la Commune.



### **Actions opérationnelles envisagées**

**Tenir une permanence hebdomadaire d'information et de suivi (conseiller Point Vert) sur la Commune.**

**Tenir des réunions d'information thématique et d'échanges.**

### **Convergence avec la Charte agricole**

Action inscrite au programme d'actions :

**Mutualisation des moyens et outils d'accompagnements agricoles.**

## 9) Confortation technico-économique des filières

L'organisation des filières et la valorisation des produits agricoles font l'objet d'un soutien institutionnel tant de la Chambre d'agriculture que du Département.

L'action proposée a pour objectif d'assoir les itinéraires techniques et l'économie au niveau des exploitations de la Commune.

### **Sécuriser et conforter l'économie de l'exploitation**

#### **Description de l'action**

« avoir plusieurs cordes à son arc » ou encore « ne pas mettre tous les œufs dans le même panier » sont de vieux adages qui peuvent comme hier répondre à une stratégie de l'exploitant qui va chercher à sécuriser ses sources de revenus en les diversifiant.

A l'inverse, la stratégie peut être d'optimiser une spéculation sans se diversifier.

Dans les deux cas, l'objectif est de sécuriser et conforter l'économie de l'exploitation.

L'action serait pilotée par la Chambre d'agriculture en partenariat avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés.



#### **Actions opérationnelles envisagées**

*Promouvoir et accompagner les ateliers de diversification au sein des exploitations agricoles.*

*Définir la stratégie de transformation agroalimentaire sur le territoire de La Possession.*

*Accompagner les producteurs dans la valorisation, la promotion et l'écoulement de leurs productions.*

*Identifier le meilleur scénario d'approvisionnement en BIO de la restauration collective (convention ou régie).*

*Accompagnement des porteurs de projets en agritourisme et révision du PLU.*

#### **Convergence avec la Charte agricole**

Actions inscrites au programme d'actions :

**La diversification des productions**

**Développement de l'agritourisme  
sur le territoire.**



## 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://srepene-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.