

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Service territoires et innovation
Pôle protection des terres agricoles

REDACTEUR : Sophie DUTRIPON
Tél. : 02 62 30 89 34
Fax : 02 62 30 89 99
Courriel : sophie.dutripou@agriculture.gouv.fr

**EXTRAIT DU COMPTE-RENDU
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS**

DU 2 mai 2018

Saint-Denis, le 3 mai 2018

Ordre du jour

- Avis sur le PLU arrêté de la commune de Sainte-Rose

Participants

Président de séance :

Mme GEOFFROY Christine sous-préfète de Saint-Benoît

• **Collège des administrations :**

M. SIMON Philippe Directeur de la DAAF
Mme KIENTZ Marie DAAF / Cheffe du Service Territoires et Innovation
Mme CAILLEUX Maryline DEAL / Responsable du SACoD

• **Collège des collectivités :**

Mme K'BIDI Virginie Représentante du Conseil Régional

• **Collège des professionnels :**

M. GONTHIER Jean Bernard Représentant de la Chambre d'Agriculture
M. MARATCHIA Jean Bernard Représentant les propriétaires agricoles au COSDA
M. DIJOUX Gaël Représentant de la SAFER

• **Collège des associations :**

Mme BURY Aurore Représentante d'ÉCOLOGIE RÉUNION
M. LEGER Christian Président de la SEOR

➤ ***Étaient également présents :***

M. GUEZELLO Albert	DAAF / Chef du Pôle Protection des Terres Agricoles
Mme CLOTAGATILDE Béatrice	DAAF / STI / PPTA
Mme DUTRIPON Sophie	DAAF / STI / PPTA
Mme REILHES Cécile	DEAL / SACOD
Mme MROIVILI Faouzia	Préfecture / Bureau Urbanisme
Mme MOREL Isabelle	Conseil Régional / SAR
M. LAURET Ariste	SAFER
M. BONIN Renaud	Chambre d'agriculture

Déroulement de la réunion

La Présidente ouvre la séance, rappelle l'ordre du jour et constate que le quorum est atteint. Elle continue ensuite avec le premier point de l'ordre du jour.

◆ Avis sur le PLU arrêté de la commune de Sainte-Rose

Par délibération du conseil municipal de Sainte Rose du 28 décembre 2017, la municipalité a arrêté le projet de Plan Local d'urbanisme (PLU). Dans le cadre de la procédure de révision générale d'un PLU, et conformément au code de l'urbanisme, le projet a été notifié et transmis pour avis à la CDPENAF le 7 février 2018.

Les représentants de la DAAF et de la DEAL présentent à la commission les éléments d'analyse ci-dessous, relatifs à la consommation des espaces naturels et agricoles induite par le PLU arrêté de Sainte-Rose.

Conformément à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, la CDPENAF doit se prononcer sur tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cas :

- de réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans un PLU ;
- de délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- des changements de destination ;
- de modification des règlements permettant l'extension des bâtiments d'habitation existants et les annexes en zone A ou N.

1. Concernant la justification des extensions urbaines :

Le PLU arrêté présente des projections d'accroissement démographique qui visent une population de plus de 7 000 habitants en 2030, ce qui paraît surestimé au regard des tendances récentes de l'INSEE.

De surcroît, cette hypothèse de population, si elle était retenue, ne justifie pas la superficie des secteurs destinés à des extensions urbaines (zones AU) envisagés dans le projet de PLU.

Par conséquent, il convient de revoir les extensions urbaines du projet de PLU en cohérence avec des besoins en logements réalistes sur la commune de Sainte-Rose.

2. Concernant la consommation des espaces naturels :

Il ressort de l'analyse du zonage du PLU que les secteurs ci-dessous nécessitent une protection plus poussée que celle qui a été retenue par le PLU :

- les ravines jusqu'à leur embouchure et la ravine des Bambous ;
- les secteurs zonés 1AUa et 1AUc dans la bande des 50 pas géométriques ;
- les espaces naturels sensibles ;
- certains réservoirs biologiques avérés de biodiversité ;
- certains secteurs en espace remarquable du littoral.

x l'aménagement de l'Anse des Cascades :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) envisagée apparaît louable dans son ambition d'une renaturation du site, tout en maintenant une activité touristique bien intégrée dans l'environnement.

Elle nécessite néanmoins d'être plus précise dans sa rédaction, afin d'acter clairement ce qui est attendu en termes de renaturation et les constructions projetées au sein des 2 STECALs (Nec et Nrev).

3. Concernant la consommation des espaces agricoles :

Il ressort de l'analyse du zonage du PLU que les secteurs ci-dessous nécessitent des ajustements afin de garantir la protection de l'espace agricole.

x redéploiements de zone agricole en zone à urbaniser, et réciproquement :

Le projet de PLU de Sainte-Rose prévoit 12,7 hectares de redéploiements en zone à urbaniser, dont 11,3 hectares sont des terres agricoles. Il convient d'être vigilant sur deux zones en particulier. La première, située à *Piton Sainte-Rose*, comporte une extension urbaine classée AUd au PLU arrêté d'une surface de 2,6 hectares, mais classée en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, ce qui est contraire à la prescription n°7 fixée par le SAR approuvé en 2011. La seconde zone concerne le passage de la balance de *Ravine Glissante* en zone agricole alors qu'elle était classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur, ce qui pourrait être un frein si cette plate-forme logistique demande des subventions.

x déclassement de zone agricole en zone naturelle :

La commune a également décidé de reclasser de nombreuses zones agricoles en zones naturelles. Si certains secteurs paraissent justifier en raison du potentiel écologique, d'autres secteurs posent question. En effet, sur la forêt de *Mourouvin* dans les hauts de la *Rivière de l'Est*, un territoire prioritaire a été identifié par le Département. Il conviendrait de maintenir ce secteur en zone A ou à défaut de modifier le zonage de ce secteur en proposant un zonage agricole indicé naturel.

x maintien en A des secteurs ayant fait l'objet de compensation agricole :

Sur la commune de Sainte-Rose, trois projets photovoltaïques ont fait l'objet de compensation agricole. Certains secteurs où la compensation a été effectuée au travers la récupération de terres en friches ou la réalisation de travaux d'améliorations foncières ont été basculés en zone naturelle au PLU arrêté. Aussi il est demandé à la commune de maintenir ces zones en espace agricole.

x **les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

En ce qui concerne les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situés en zone agricole, il conviendrait à ce stade de revoir avec la mairie la définition entre agrotourisme et tourisme rural, pour ne garder que les STECAL ayant un caractère exceptionnel pour des projets touristiques.

4. **Concernant la partie réglementaire :**

Enfin pour la partie réglementaire, des ajustements sont à réaliser :

x Ajouter dans l'**Article 1, Rappels**, (page 63 du règlement) :

« Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment, devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), comme mentionné à l'article L 181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité. »

x Ajouter pour la partie réglementaire sur la zone agricole, **Article A1 – 1.1 Rappels**, un paragraphe consacré à l'autorisation des travaux d'amélioration foncière dans le cadre du protocole épierreage (page 63 du règlement) :

« Sont autorisées les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierreage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux. »

x Modifier dans l'article A1 – 1.2 Sont interdits :

*« A l'exception de ceux visés à l'article A2.2., sont interdits **toutes** les constructions, ouvrages et travaux ~~non nécessaires à une exploitation agricole.~~ »*

x Supprimer dans l'**article A2 – 2.2, le paragraphe n°4** et une partie du titre associé « ~~Le logement de l'exploitant et~~ les extensions et annexes des habitations existantes », car ce paragraphe n'est pas conforme avec la préconisation n°4 du SAR : « *Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois être autorisées l'extension et l'implantation des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole* ».

x Modifier dans l'**article A2 – 2.2, le paragraphe n°5** :

*« L'extension des bâtiments d'habitation existants est admise, **sous réserve de la légalité du bâti**, et sous réserve de ne pas augmenter ...[...] »*

x Supprimer dans l'**article A2 – 2.2, le paragraphe n°6** portant sur la construction de locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation. En effet, ces locaux entreraient dans le cadre d'une activité commerciale et non agricole, et viendraient ainsi miter un espace agricole, « *dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* », surface non négligeable. Cependant, ces locaux de vente peuvent être inclus dans le **paragraphe n°7 de l'agrotourisme**, car ils permettraient une « *mise en valeur des produits **issus** de l'exploitation* ».

x Dans l'article **A2 – 2.2, le paragraphe n°8** porte sur les STECAL. D'après l'analyse du point 1.3, les projets agrotouristiques peuvent être réalisés sans qu'il soit nécessaire de créer un STECAL. Aussi, ce paragraphe du règlement est à supprimer.

x Dans l'article A2 – 2.2, paragraphe n°9, il est nécessaire de compléter le paragraphe afin d'introduire le triptyque éviter – réduire – compenser, conformément aux orientations du SAR :

« ... les constructions et installations nécessaires [...] espaces naturels et des paysages, **sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.** »

x Dans l'article A2 – 2.2, paragraphe n°11, concernant les carrières, étant donné que l'espace de carrière validé au Schéma Départemental des Carrières est situé en zone de coupure d'urbanisation, conformément au SAR, il serait préférable de modifier le zonage afin d'intégrer ces deux zones, par exemple avec un zonage *Acuma*. Il est noté également que les articles de loi concernant ces carrières sont différents entre les documents graphiques et le règlement, respectivement R.123-11c du code de l'urbanisme et R.151-34 du code de l'urbanisme.

x Indiquer sur les cartes graphiques les bâtiments d'élevage et le périmètre de la règle de réciprocité (rayon de 100 mètres autour du bâtiment).

Après échanges entre les membres de la commission, Mme la Présidente de séance fait entrer M. Michel VERGOZ, Maire de Sainte-Rose, accompagné par le représentant du bureau d'études CODRA, M. PACHECO.

La présidente de séance propose à Monsieur le Maire d'échanger sur la problématique de la consommation des espaces naturels et agricoles, qui appelle à un questionnement de la commission et sur l'aménagement de l'*Anse des Cascades*.

Sur le premier point, Monsieur le Maire réaffirme son ambition de redynamiser la population de Sainte-Rose, et indique sa volonté de faire des atouts environnementaux de sa commune un véritable levier pour développer le tourisme.

Concernant l'*Anse des Cascades*, Monsieur le Maire précise qu'il s'agit de la réalisation d'une seule construction sur la zone indicée Nrev, et d'une volonté d'améliorer un site naturel qui constitue une pépite au sein de sa commune.

Concernant les projets touristiques et agrotouristiques, Monsieur le Maire précise que ce seront des unités intégrées au paysage, où les constructions seront en matériaux légers, limitées à cinq par unité, d'une surface de plancher de 40 m². Ces modalités pourraient être concrétisées à travers une charte, entre l'agriculteur et la commune, et cette dernière financerait les projets à hauteur de 5 - 10 %.

En conclusion, Monsieur le Maire prend acte de l'analyse de la commission, et il se dit **prêt à travailler en concertation étroite pour partager cette analyse.**

Compte tenu des éléments de réponse apportés par Monsieur le Maire de Sainte-Rose, et la perspective d'un travail collaboratif pour voir évoluer le projet de PLU arrêté d'ici son approbation sur les points évoqués ci-dessus, la commission émet un **avis favorable sous réserve** :

- d'ajuster les extensions urbaines en fonction d'une quantification réaliste des besoins en logements, des zones à urbaniser non consommées du PLU actuellement en vigueur et des dents creuses existantes au sein du tissu urbain ;

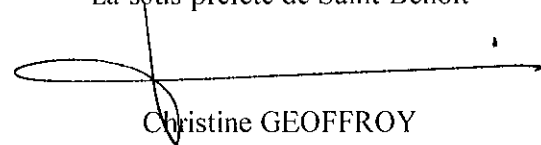
pour la zone naturelle :

- d'apporter des précisions dans l'écriture de l'OAP relative à l'*Anse des Cascades* et dans l'écriture du règlement des secteurs Nrev et Nec, afin de garantir la renaturation du site, et afin de préciser les constructions envisagées et de veiller à leur intégration environnementale ;
- de modifier le zonage de la ravine des *Bambous*, des parties aval de ravines, des espaces naturels sensibles et des réservoirs avérés de biodiversité pour l'affectation d'un zonage Ntbv plus adapté à leur préservation ;
- de supprimer les zones 1AUa et 2AUc envisagées dans la bande des 50 pas géométriques qui ne permettent pas de répondre à la préservation de cet espace ;

pour la zone agricole :

- de revoir les redéploiements des zones agricoles en zones à urbaniser et inversement, notamment sur le secteur de *Piton Sainte-Rose* en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et sur le secteur de la *Ravine Glissante* ;
- de maintenir en zone agricole les secteurs ayant fait l'objet de reconquête de terres en friche ou de travaux d'amélioration foncière ;
- de modifier le zonage et d'en créer un nouveau sur le secteur de la forêt *Mourouvin* et du *Brûlé*, afin de prendre en compte la délimitation du territoire prioritaire du Département, par exemple en créant un zonage agricole indicé naturel qui couvrirait les espaces agricoles de la commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés ;
- d'apporter des précisions aux STECAL envisagés en zone agricole, afin de différencier les activités agrotouristiques des activités touristiques en tourisme rural, et d'apporter les éléments concourant à justifier de leur caractère exceptionnel. En l'état, aucun d'entre eux ne répond aux critères actuellement retenus dans la doctrine de la commission ;
- d'ajuster la partie réglementaire.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de Saint-Benoît



Christine GEOFFROY