

Saint-Denis, le **20 AOUT 2022**

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville de Petite-Île
192 rue Mahé de Labourdonnais
97429 Petite-Île

Vos Réf : 22-5239/SPU/SH/FL

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°32/2022_D3P

Objet : Avis sur modification simplifiée N°1, révision allégée N°1 et mise en compatibilité du PLU de Petite Ile
Avis de la Chambre d'Agriculture

Dossier suivi par : Kelvin PAVADEPOULLE
Email : kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr
Tél : 0262 94 69 41

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 12/08/2022, la modification simplifiée N°1, révision allégée N°1 et mise en compatibilité du PLU de Petite Ile, conformément au Code de l'Urbanisme, et je vous en remercie.

En qualité de personne publique associée, j'ai l'honneur de vous adresser nos remarques concernant vos modifications au PLU. Notre avis se décomposera en trois parties.



Tout d'abord, concernant la révision allégée N°1, elle a pour objectif de :

- Prendre en compte le PPRn approuvé à posteriori du PLU
- Adapter le PLU à l'avancement de nouveaux projets : Domaine du relais, Anse les bas, ZAC Cambrai et la ZAE Verger Hemery
- Ajuster les règles écrites au sein du règlement
- Classer en zone constructible des parcelles soit urbanisées, soit desservies par les réseaux



Lors de l'étude des dossiers fournis, nous observons que 5500 m² de zone A passeront en zone urbaine. Compte tenu de la multitude de petits déclassements, nous souhaitons donner un avis individuel sur chaque projet de déclassement de zone A :

Parcelle d'étude	Superficie concernée	Avis de la Chambre d'Agriculture
AE 555 à Piton Goyave, allée des Fougères	500 m ²	Nous observons un manque d'activité agricole et l'usage actuel en jardin. Par ailleurs, dans un souci de cohérence de zonage, la Chambre émet un avis favorable
AK 428 à Charrié, allée des Iris	1000 m ²	Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, au motif suivant : la parcelle est actuellement cultivée et le déclassement de ce terrain crée un manque de cohérence dans le PLU
AS 318 et AS 255 à Manapany les Bas, chemin Jules Vienne	900 m ²	Parcelle en zone Acu, sans activité agricole sur la partie étudiée, avis favorable de la Chambre d'Agriculture
AH 605 à Anse les Hauts	400 m ²	Avis défavorable de la Chambre consulaire : le déclassement de la parcelle enclave encore plus le terrain agricole à l'arrière. Il faudrait inciter le propriétaire à remettre en culture le reste de la parcelle
BI 543 à chemin des pandanus	500 m ²	Avis défavorable : présence d'une culture en canne à sucre ; pas de cohérence avec le PLU
AI 737 à chemin fortune Grosset	500 m ²	Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture
AY 550, 551, 552, 553, 554	1700 m ²	Avis favorable : espace déjà urbanisé par la route nationale

Dans votre rapport vous signalez le fait que vous reclassez 1,2 ha de zone urbaine U et AU en zone agricole, cependant la Chambre consulaire reste septique sur l'activité agricole sur ces nouvelles zones A. En effet, les agriculteurs devront prévoir des travaux de sol afin de mener à bien leurs activités agricoles.

Concernant le Domaine du Relais, nous savons qu'historiquement l'espace est dédié à l'air de pique-nique, ancré dans les mœurs des réunionnais et dont l'agriculture dans cette zone est difficile. Cependant, vous souhaitez agrandir cet espace de 3,6 ha afin de créer un projet de grand ensemble, pour notamment des activités touristiques et économiques. Mes services ont signalé la présence de plus de 4000 m² de maraîchage dans le secteur. Ainsi, ces agriculteurs seront-ils porteurs de projet ? Dans le doute, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à cette extension de la zone du Domaine de Relais et souhaiterait plutôt un classement en zone agricole touristique (Ato) afin que nos agriculteurs Petite-Ilois puissent bénéficier d'une diversification de leurs productions et une possibilité d'augmentation de revenus.

À propos des Emplacements Réservés (ER) de la ZAE Verger HEMERY et la voirie à l'Ouest du centre-ville, ce sont environ 1,80 ha de canne qui seront impactés directement ; néanmoins, nous notons une amélioration de l'accessibilité des parcelles cultivées.

La Chambre d'Agriculture souhaite rappeler que dans le contexte géopolitique actuel, la préservation des terres agricoles est primordiale pour la production agricole réunionnaise.

Ensuite, concernant, la modification simplifiée N°1 du PLU approuvée en 2017, elle a pour objectif des besoins d'ajustement qui sont les suivants :

- Correction des erreurs matérielles identifiées et relatives au plan de zonage : ces erreurs sont entre autre issues d'un manque de cohérence entre les pièces du document d'urbanisme, entre les versions arrêtées et

approuvées en 2017

- Ajustement de points réglementaires du ressort de la modification simplifiée

Ainsi, vous traitez de :

- Deux évolutions de zonage de zones A vers des zones UD pour une surface totale de 0,26 ha
- Une réduction d'un périmètre de réciprocité agricole afin que celui-ci soit adapté à la réalité du terrain
- Des précisions réglementaires relatives aux pentes de toits ; à la règle de calcul des hauteurs
- Des précisions réglementaires relatives aux normes de stationnement pour les équipements publics
- La mise en place de schéma illustratif de différentes règles présentes dans le règlement en vigueur
- La mise en cohérence du rapport de présentation avec les traductions réglementaires (recalcul des surfaces, mention des zones 1AU/2AU).

Premièrement, nous approuvons votre démarche d'adaptation à la réalité du terrain du périmètre de réciprocité agricole et de démarche de précision des règlements écrits des zones U et AU afin de densifier les zones urbaines, ce qui protégera indirectement les terres agricoles.

Deuxièmement, au vu de notre analyse sur les parcelles concernées par le classement de 0,26 ha de zone A en zone UD, nous constatons un manque de cohérence des plans soumis à enquête publique en 2017 au zonage actuellement en vigueur. Cependant, ce sont des terres à bon potentiel agronomique. Ainsi, la Chambre d'Agriculture ne se prononcera pas sur la modification simplifiée N°1 mais restera néanmoins vigilante sur la préservation des surfaces agricoles et sur l'extension des zones urbaines à proximité d'exploitations et de bâtiments agricoles (élevages) qui peuvent nuire à l'activité agricole.

Enfin, concernant la mise en compatibilité du PLU de Petite Ile, le projet d'OAP occupe les parcelles cadastrales AW457, AW911 et AW618 sur une superficie d'environ 5 ha. Au PLU, ces parcelles sont classées en zone à urbaniser AUf et en zone naturelle N.

Cependant, ce sont environ 5 ha de cultures en canne à sucre et une légère partie en maraîchage qui seront perdus pour toujours sur un terrain plat et mécanisable. Il paraît important de maintenir ce fort potentiel foncier aux qualités agronomiques afin de préserver la production agricole à son maximum.

Par ailleurs, le secteur est concerné par le réseau d'irrigation du Bras de La Plaine en service, et l'urbanisation de ce foncier risque de fragiliser le projet d'aménagement porté par le Conseil Départemental. Je tiens donc à rappeler la nécessité de maintenir le potentiel foncier à vocation agricole, dans l'optique de pérenniser l'investissement public et la préservation des terres agricoles dans la zone.

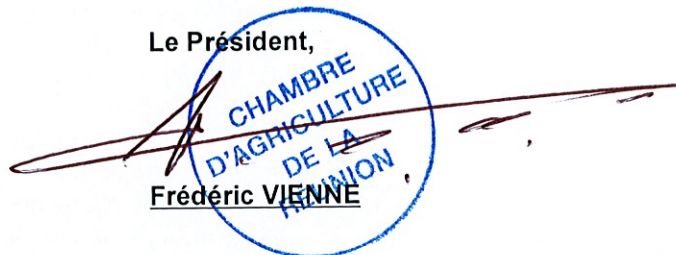
Par conséquent, étant donné le classement en AU, la Chambre d'Agriculture ne se prononcera pas sur la mise en compatibilité du PLU de Petite Ile.

Pour conclure, la Chambre d'Agriculture estime un manque de cohérence entre les différentes modifications du PLU de Petite Ile et regrette les pertes futures de terres à vocation agricole et de production, notamment lorsque la commune a

entamé la procédure de PEAN sur son territoire. De plus, la plupart des zones concernées par un déclassement sont situées en zone irriguée, en zone du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) et hors de la Zone Prioritaire d'Urbanisation (ZPU) au Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

A handwritten signature in red ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA RÉUNION" in blue capital letters. The signature is a stylized, cursive script.

Frédéric VIENNE