



CCISM

CHAMBRE CONSULAIRE
INTERPROFESSIONNELLE DE SAINT-MARTIN

Saint-Martin, le 30 septembre 2015

Madame Aline HANSON
Présidente du Conseil Territorial
Hôtel de la Collectivité de Saint-
Martin
Marigot
97 150 SAINT-MARTIN

Réf : JA/MG/2015-....

Objet : Avis de la CCISM sur le projet de PLU adopté par le Conseil Territorial le 25 juin 2015.

Madame La Présidente,

Par courrier du 26 juin 2015, vous saisissiez la CCISM du projet de Plan Local d'Urbanisme, adopté par votre Conseil le 25 juin 2015, et nous vous en remercions.

Vous trouverez joint à la présente un dossier regroupant l'ensemble des observations que notre Assemblée Générale a pu formuler, qui visent précisément à évaluer l'impact économique du projet de PLU.

La CCISM restera pleinement dans son rôle pour défendre les activités économiques, le développement économique et la création d'emplois durables. Nous serons vigilants aux décisions que vous prendrez suite à cet avis, ainsi que sur tout autre projet affectant l'économie locale et la vie de nos entreprises.

Veuillez recevoir, Madame La Présidente, nos plus respectueuses salutations.

Le Président de la CCISM

Jean ARNELL.



Pj : avis de la CCISM sur le projet de PLU du 25 juin 2015.

CHAMBRE CONSULAIRE
INTERPROFESSIONNELLE DE SAINT-MARTIN



Plan Local d'Urbanisme

IMPACT DE L'URBANISME SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Avis

Septembre 2015



www.ccism.com



CHAMBRE CONSULAIRE INTERPROFESSIONNELLE DE SAINT-MARTIN



*« L'avis de la CCISM sur le projet de PLU
se focalise sur son impact sur les
activités économiques »*

Jean ARNELL, Président de la CCI de Saint-Martin

La mission consultative des CCI en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement est consacrée par plus de vingt articles dans les parties législatives et réglementaires de pas moins de cinq codes qui s'appliquent ou ont été transposés à la Collectivité d'Outre Mer de Saint-Martin : le code de l'environnement, le code de l'urbanisme, le code de la forêt, le code général des collectivités territoriales et le code des transports.

Autant de sources légales qui font de la CCI de Saint-Martin un des architectes de la Collectivité.

Le fondement de cette mission est l'article 121-4 du Code de l'urbanisme qui désigne à l'alinéa 2 du I les Chambres Consulaires comme Personnes Publiques Associées (PPA) à l'ensemble des procédures affectant notamment les plans locaux d'urbanisme. L'alinéa 3 du I ajoute que « les études économiques nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie territoriales et des chambres de métiers ».

La consultation en cours sur le PLU est l'occasion pour la CCISM de s'impliquer durablement dans la construction d'un nouveau Saint-Martin en préservant une place au développement économique dans les projets du territoire. L'adage « qui ne dit mot consent » est la règle en matière d'urbanisme : ainsi, créer le débat contradictoire, sans pour autant créer le conflit, permettra l'enrichissement des documents qui nous ont été soumis et les éclairera de la vision portée par les chefs d'entreprises, et relayée par la CCISM, qui vont rechercher dans l'organisation spatiale du territoire le meilleur impact économique pour leurs activités.

Le Président de la CCI de Saint-Martin

Jean ARNELL

SOMMAIRE

- I- Rôle de la CCISM en matière d'urbanisme
 - a. Mission consultative obligatoire
 - b. Mission de conseil facultative

- II- Pourquoi s'impliquer dans la construction de Saint-Martin ?
 - a. Donner de la valeur ajoutée aux documents d'urbanisme
 - b. Transformer la relation avec la Collectivité

- III- Comment s'impliquer dans les projets de territoire ?
 - a. Mettre l'expertise consulaire au service des projets
 - b. Mener une veille permanente pour enrichir les projets

- IV- Avis de la CCISM sur le PLU de Saint-Martin dans sa version de juin 2015

I- ROLE DE LA CCISM EN MATIERE D'URBANISME

a. **Une mission consultative obligatoire¹**

Le rôle consultatif autorise les CCI à donner leur point de vue, et par son intermédiaire celui des chefs d'entreprises, sur les documents qui planifient le développement urbain, la préservation des zones naturelles et agricoles, la création de zones d'activités économiques ou encore le tracé de nouvelles routes.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît, dans son article 121-4, les CCI comme PPA, Personnes Publiques Associées, à l'ensemble des procédures affectant les PLU. Dans sa partie réglementaire, à l'article R 214-1, le code donne droit à consultation des CCI en cas d'exercice du droit de préemption par la Collectivité sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

L'absence d'avis vaut non seulement acceptation mais apparaît surtout comme un refus de l'organe consulaire de se positionner sur des projets de territoire. L'avis systématiquement favorable, s'il n'est pas argumenté, a sensiblement le même effet. L'avis défavorable n'a quant à lui pas comme objectif de faire naître le conflit mais d'inclure dans les projets la vision économique des chefs d'entreprises.

b. **Une mission de conseil facultative**

L'alinéa 2 du I de l'article 121-4 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les CCI de conduire des études jugées nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale. Par extension, la CCI peut elle-même rédiger tout ou partie d'un ou plusieurs volets des documents d'urbanisme. Cette activité peut être valorisée (tarifée), pourvu que la CCISM puisse garantir la qualité d'expertise requise pour ce genre de prestations (voir III).

Cette mission de conseil s'adresse également aux chefs d'entreprises qui peuvent se trouver confronter à des contraintes issues de procédures d'urbanisme, comme c'est le cas au moment de la révision du PLU. Un des documents illustrant cette mission est l'étude d'impact réglementaire : elle synthétise la procédure en cours, elle analyse les nouvelles contraintes ou opportunité, elle présente les voies de recours pour éventuellement défendre les intérêts menacés.

II- POURQUOI S'IMPLIQUER DANS LA CONSTRUCTION DE SAINT-MARTIN ?

a. **Donner de la valeur ajoutée aux documents d'urbanisme**

Le plein exercice assumé de ces missions confère à la CCISM le rôle d'interface entre les entreprises et la Collectivité avant et pendant l'exécution des plans d'urbanisme. Il est alors possible de sensibiliser les élus locaux et leurs collaborateurs aux attentes des chefs d'entreprises et de faire connaître la vision du développement du territoire portée par la

¹ Voir note CCI France « Les CCI et l'urbanisme, réflexions pour l'avenir » dans le cadre des travaux de CCI de Demain

CCISM. Cela répond par ailleurs à l'objectif d'appropriation des documents d'urbanisme par l'ensemble de la population (habitants, salariés, chefs d'entreprises,...).

La CCISM peut ainsi conseiller la Collectivité et influencer ses choix sur la réservation de foncier, l'intérêt de créer ou d'étendre des zones d'activité au regard de la situation économique et prévenir ainsi l'apparition de friches, l'équilibre entre zones naturelles et zones d'activités ou encore l'anticipation sur les besoins en logements, réseaux, consommation, ...

b. Transformer la vision de la Collectivité

L'exercice de la mission « urbanisme » de la CCISM est propice à la rénovation des relations qu'elle entretient avec la Collectivité. En effet, on considère que la consultation obligatoire est l'opportunité de positionner la CCISM comme partenaire expert et permanent du développement et de l'aménagement territorial. Elle fait prendre conscience à la Collectivité que les documents d'urbanisme impactent aussi l'attractivité et donc la compétitivité des territoires et entrent ainsi dans le domaine du marketing territorial.

Ils permettent en outre d'inscrire au cœur des schémas et plans territoriaux un nouvel indicateur : la capacité du territoire à recevoir des entreprises. En effet, la planification territoriale ne doit pas exclure le volet économique. Il ne s'agit plus simplement d'organiser les transports, l'habitat, les espaces naturels et la vie des habitants pour les prochaines années, mais également de préparer les pôles de compétitivité, les pôles d'excellence économique et d'anticiper sur les besoins futurs en termes de consommation de biens et services.

III- COMMENT S'IMPLIQUER DANS LES PROJETS DE TERRITOIRE ?

a. Mettre l'expertise consulaire au service des projets

Il convient de saisir, à chaque fois qu'elle se présente, l'occasion de relayer les messages et les attentes des chefs d'entreprises sur la planification du territoire. Les réunions techniques, les avis rendus par écrits et leur portage « politique » nécessaire sont les moments forts au cours desquels l'expertise consulaire doit se manifester. Et la CCISM, bien qu'elle n'ait pas à tout moment et sur tout sujet l'expertise nécessaire, elle peut s'appuyer valablement sur ses réseaux régionaux et nationaux.

Cette même expertise peut se décliner en direction des entreprises qui souhaitent obtenir l'opinion consulaire sur un projet.

b. Mener une veille permanente pour enrichir les projets

Indissociable de l'expertise, l'observation permanente du territoire est un des moyens que la CCISM peut mettre en avant pour valoriser sa mission « urbanisme ». Elle soutient les études préalables visées par le code de l'urbanisme et permet une bonne réactivité en case sollicitation des pouvoirs publics ou des entreprises.

IV- AVIS DE LA CCISM SUR LE PLU DE SAINT-MARTIN, DANS SA VERSION DE JUIN 2015

Saisie le 26 juin 2015 par la Collectivité de Saint-Martin pour un avis sur le PLIU, la CCIS a consulté et réuni les élus consulaires, les représentants des principales organisations socioprofessionnelles, les architectes, les services du Pôle Développement Durable de la Collectivité et des VP en charge du Développement Durable et du Développement Economique.

Rappels législatifs : Loi SRU / Code de l'urbanisme, articles L.121-1 et L.212-3. Le code assigne aux documents d'urbanisme des objectifs de cohérence et d'équilibre sur le territoire, de prise en compte des déplacements, d'égalité, de respect des principes du développement durable, de sauvegarde du patrimoine, de prise en compte de l'accroissement naturel, ... Ces documents doivent s'appuyer sur des prévisions économiques et démographiques.

L'avis de la CCISM s'articule autour d'un constat et de 4 observations.

CONSTAT :

La population de Saint-Martin a été multipliée par 4 au cours des 30 dernières années, alors que la production de richesses par habitant stagne à un faible niveau (Saint-Martin se classe avant dernière des RUP de l'UE devant Mayotte). Le chômage s'est quant à lui installé à un haut niveau (près de 4 400 en juillet 2015, dont 80% n'ont aucune qualification ou diplôme), ce qui implique un poids important du budget consacré aux prestations sociales, que les entreprises et les particuliers ne peuvent plus supporter. Le coût de la construction suit une tendance à la hausse. Enfin, les 3/5 de la partie française de Saint-Martin ne sont pas développés.

Les prévisions IEDOM estiment une population de près de 60 000 habitants d'ici 15 ans, ce qui implique une absorption de l'impact démographique par une offre de service, de logements et de réseaux (énergie et routes) proportionnés en nombre et en qualité. La problématique, apparemment durable, de l'emploi devra trouver des solutions au travers des documents de planification et notamment le PLU qui doit assurer un équilibre social et économique optimal.

Enfin, le PLU n'a de sens que s'il s'adosse à un document de planification à grande échelle et au-delà de 2030 qui précise les choix économiques, les indicateurs de performances associés et les outils qui en permettent l'interprétation. Un tel document n'existe pas encore aujourd'hui.

	1985 -1990	1995 - 2000	2000 - 2006	2007 - 2013
Population (nbre)	< 10 000	28 524	> 30 000	> 38 000
Chômage (nbre)	0	1 600	3 700	4 300
Chômage (en %)	0%	24%	25%	27,5%
PIB/Hab (en €)	?	14 500	?	14 700
Fonds UE programmés	1,4 MdF (Gua.)	15 MdF (OM)	808 M€ (Gua.)	45,2 M€ (Saint-Martin)

Tableau 1 : Evolution des principaux indicateurs par période

La géographie et l'histoire ont donné à Saint-Martin d'importants facteurs de différenciation dans l'outre-mer Français. Nous sommes confrontés à une triple insularité inconfortable à la fois avec la Métropole, la Guadeloupe (centralisation des services administratifs et sièges régionaux) et la partie hollandaise.

Notre situation est organisée à la fois par un traité historique reconnaissant aux deux parties de l'île un principe de libre circulation des biens et des personnes et par le traité de SCHENGEN qui lui, est applicable uniquement sur la partie française. Ces deux traités s'appliquent mais s'opposent également.

Le système social (le coût du travail est deux fois inférieur dans la partie hollandaise), économique (les normes alimentaires et autres ne sont pas européennes) et monétaire (la réglementation impose des prix en euros dans une zone dollar) sont complètement différents entre les deux parties de l'île et concourent à une concurrence mettant en danger notre équilibre social.

Notre population de plus de 35.000 habitants a triplé en peu de temps et 40% de celle-ci a moins de 25 ans. Une inadaptation de cette population jeune au monde du travail entraîne un chômage important de plus de 30% (4.800 demandeurs d'emplois).

Structurellement, l'économie de notre île est dominée par trois secteurs : les services, le commerce et le BTP, mais ces derniers secteurs sont étroitement liés à l'activité touristique.

Depuis près de 15 ans, la partie Française de Saint-Martin semble paralysée une crise sans précédent essentiellement due à des facteurs internationaux, nationaux et l'accélération des disparités entre les deux parties de l'île : des investissements d'infrastructures considérables en partie hollandaise, une disparité du coût et des prestations sociales, un effet pervers de sortie de défiscalisation et un taux de conversion avec le dollar très défavorable (70% des visiteurs proviennent de l'Amérique du Nord), ont entraîné la fermeture de plus de 2.000 chambres d'hôtels. Nous pouvons citer quelques conséquences de cette situation :

- Une dévalorisation de notre mono industrie touristique qui ne peut plus faire face aux besoins de la population ;
- Une trésorerie des entreprises exsangue ;
- Un impact sur la paix sociale avec pour corollaire une augmentation de la délinquance et des actes criminels ;
- Un taux de chômage de plus de 30% aujourd'hui.

La CCI de Saint-Martin considère qu'une construction de l'économie Saint-Martin passera nécessairement par un soutien à l'expansion du Tourisme, une Diversification sur un à trois secteurs à fortes valeurs ajoutées et l'installation des Administration centrales sur le territoire (situées en Guadeloupe).

Ainsi, le projet de PLU de la Collectivité de Saint-Martin devrait contribuer au développement économique du territoire et à la création d'emploi. Les observations formulées par la CCI Saint-Martin tiennent compte de nos missions inter-consulaires

(Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture) ainsi que notre vision du développement économique territoriale vis-à-vis des documents présentés.

Le projet de PLU présenté aujourd'hui ne permet pas d'identifier une ligne directrice ou une quelconque stratégie de développement. En effet, on ne peut déterminer que le développement futur sera fait d'agriculture ou de tourisme. L'observation du zonage global évoque la recherche d'un équilibre commandée par la contrainte purement légale et technique de l'exercice. Il est d'autant plus ardu de pouvoir en justifier les choix.

Si l'objectif de lutter contre l'étalement urbain semble vouloir être atteint (coupures d'urbanisation et zones AU), on peut s'interroger sur la place réservée au commerce / industrie / services, au tourisme ou encore à l'agriculture.

Observation n°1 : Sur le commerce, l'industrie et les services :

Les zones d'aménagement commercial, qui auraient pu faire l'objet d'un document d'aménagement commercial (DAC) dont l'objectif principal est de définir les surfaces utiles, maintiennent en l'état des espaces déjà réduits à la fois en surface et en hauteur (Bellevue, Hope Estate, zonage U7).

Ces zones tendent à oublier la nécessité de mesurer la capacité (ou quota et densité d'activités économiques) d'un territoire à accueillir de nouvelles entreprises (biens et services) répondant aux attentes d'une population toujours plus grande et s'intégrant aux enjeux de développement économique du 21^{ème} siècle. Il est ainsi peu probable, si l'on tient compte des motifs d'intérêt général prescrits dans le code de l'urbanisme, qu'un développement commercial tel que celui observé aujourd'hui dans la zone de Hope Estate réponde, en l'état, à cet indicateur.

Enfin, en raison de la préservation patrimoniale de l'hyper centre de Marigot (zone U1), le PLU limite la nécessaire modernisation de la ville et la possibilité d'y imaginer un Grand Centre Urbain et Commercial propice à l'innovation et à la diversification économique.

Observation n°2, sur le tourisme :

Si le tourisme doit continuer à représenter un des piliers principaux du développement économique et de créations d'emploi, la CCISM estime que l'expansion de ce secteur doit passer par la construction de 2 000 chambres d'hôtels, pourvu qu'y soient associées les mesures économiques et fiscales favorisant la rentabilité des équipements et structures construites.

Le Conseil Territorial, dans sa séance du 26 mars dernier, a ouvert une possibilité de « libérer le foncier » afin de construire plus haut et de développer l'offre d'hébergement hôtelier. L'accent doit être mis sur un développement touristique rapide afin de répondre à la fois à la problématique de l'emploi, de la stagnation de la croissance, et de la morosité du BTP.

Le zonage U6, bien que découpé en a et b, est peu ambitieux vis-à-vis de cet objectif. La plupart des espaces d'attrait touristique exceptionnel sont classés N. Il n'y a pas de sens à réserver un foncier important et remarquable pour des espaces naturels lorsque le territoire exprime un besoin en termes d'attractivité et d'hébergement. Cela vaut pour les littoraux comme pour les espaces montagneux. Et, le transfert d'équipements à caractère touristique (voire commercial) vers des zones à dominante d'habitats pavillonnaires (exemple de la zone U4) n'aura, non seulement pas l'impact économique attendu, mais créera plus probablement un sentiment de rejet par les propriétaires et petits exploitants actuels.

Par ricochet, le zonage U2 en périphérie de Marigot apparaît comme une réponse « faute de mieux » pour éventuellement permettre la construction de structures hôtelières. Le même constat peut être fait dans les « poches U6 » des Terres Basses, de Baie Nettlé et Baie Orientale.

Observation n°3, sur l'agriculture :

Le plan de développement agricole tel qu'il a été proposé par la CCISM et adopté par la Collectivité Territoriale préconisait une réserve foncière d'environ 800 ha. Le projet de PLU n'en réserve que 400 ha, dont la majeure partie est pentue. L'agriculture semi extensive choisie par le plan nécessite que l'alimentation du bétail doit se faire pour partie par apport dans l'exploitation, ce qui sous entend des terres mécanisables. Or, il n'est pas envisageable de mettre de terres en culture pour du fourrage s'il n'est pas possible de les exploiter ensuite à l'aide de machines.

Les superficies planes restent peu nombreuses et trop éparées pour garantir un rendement et une rentabilité optimaux. (voir Note intégrale du Département Agriculture en annexe)

Observation n°4, sur les grands pôles urbains :

Le projet de PLU présenté opte pour un polycentrisme organisé entre deux pôles urbains principaux : Marigot et Quartier d'Orléans ; et deux pôles secondaires : Grand Case et Cul de Sac. Cela soulève la question des échanges entre ces pôles.

Sur les pôles principaux :

Marigot est classé U1 dans son hyper centre et U2 dans ses proches faubourgs. L'argument de préservation patrimoniale est intéressant, il prive toutefois de toute élévation nécessaire en termes d'habitats, de bureau et d'hôtellerie. Pire, le zonage U2 risque de masquer le centre ville depuis les abords de la ville et sa façade maritime. Les Villes modernes sont construites plus hautes et plus denses au fur et à mesure que l'on s'approche du centre.

Quartier d'Orléans est divisé en deux zonages dont les limites restent à justifier : U2 et U3. Compte tenu du contexte social et géographique de ce secteur, il n'est pas justifié d'y empêcher la création de zones commerciales de grande superficie au risque de n'y voir aucun développement économique.

Sur les pôles secondaires :

Grand Case est maintenue dans sa vocation touristique. En revanche, la zone de Cul de Sac et par extension Mont Vernon et Baie Orientale semble être en perte d'identité : le risque existe de voir apparaître dans ces zones du logement inadapté au caractère pavillonnaire et touristique préservé des quartiers (zone U4)

Sur les échanges entre les pôles :

Pour l'heure les contournements routiers restent à l'état de projet. Rien n'indique dans le PLU que les réseaux seront capables de répondre aux besoins de circulation, de stationnement, d'acheminement de l'énergie, de gestion des nuisances et déchets.



Saint Martin le 19/09/2015

Analyse PLU

La présentation du document est correcte dans son ensemble avec les rappels, l'historique, les principes et les grandes lignes à respecter etc...

La raison de la programmation de l'occupation de l'espace (Terre) est de pouvoir orienter un développement harmonieux, équilibré du territoire afin de répondre aux besoins sociaux, économiques et environnementaux.

Au travers de ce document il s'agit de décliner, d'abord et avant tout le modèle de développement recherché ou voulu. Il est à noter que nous avons des volontés énoncées et rappelées mais souvent non traduites ou matérialisées dans le document rendu.

Le PADD, document de base de l'élaboration du PLU est un document cohérent et compréhensible et il est dommage que sa traduction ou son esprit n'est pas été totalement respecté dans le document PLU, tant sous l'aspect zonage que celui de la réglementation.

Le PADD décrit deux pôles dont le principal est celui de marigot et le secondaire à quartier d'Orléans, avec deux centres d'équilibre qui sont grand case et cul de sac.

Les pôles doivent définir des zones économiques avec un fort potentiel de développement, pouvant allier rénovation et nouveaux développements, économiquement viable dans un environnement adapté. Délimiter marigot de la sorte nous renvoie uniquement sur de la rénovation et très peu de nouvelles zones à développer ou se pose déjà un gros problème de parking et dont l'altitude est au niveau de la mer, voir inférieure. Non seulement cela représente un handicap certain pour ce soit disant hyper centre, mais pose sérieusement le problème de sa désertification au profit d'autres zones plus faciles d'accès et dont aucune règle de commerces ne sont établies (une zone artisanale ou industrielle n'a pas vocation à être une zone commerciale de commodité ordinaire ; vêtements, chaussures, services à la personne etc...)

L'hyper centre doit pouvoir recevoir des commerces principalement en RDC et logement ou bureau à R+, doit permettre une activité d'hébergement hôtelier et les commodités nécessaires à assumer une vie active à une telle zone et ne pas la transformer en cité dortoir. Le rayon d'action de l'hyper centre doit être agrandi et doit déjà comporter une réservation d'emprises foncière pour une nouvelle et meilleure desserte routière, propice à son développement futur et tel doit être le cas de celui de quartier également. Il faut définir le rayon de la circonférence des hyper centres et par la suite y appliquer des réserves ou des exceptions et ne pas faire le découpage arbitraire à ce jour qui n'a aucune justification sinon matière à polémique.



Saint Martin le 19/09/2015

On ne peut exclure la construction ou la rénovation d'hôtel dans les hyper centres, même s'il est compréhensible de définir le type ou l'emprise au sol a y consacré.

La zone U2 suivrait une logique similaire pour sa délimitation avec la réglementation qui l'accompagne.

La zone U4 est problématique et appelle à une réflexion certaine, autant la densification est compréhensible et nécessaire, autant je pense qu'il n'est pas logique de bouleverser du jour au lendemain les investissements patrimoniaux existant, ainsi il serait souhaitable que cette zone fasse l'objet d'une refonte permettant de distinguer en son sein une réglementation préservant la qualité de vie de l'existant et qui bien entendu pourra évoluer par la suite. L'impact de cette zone telle qu'elle est envisagée à ce jour peut avoir des conséquences très néfastes sur la valeur de certaines propriétés existantes, construites dans l'art de la réglementation d'hier.

La Zone U7, réservée à l'activité touristique peut ne pas être une mauvaise idée, mais cela nous ramène à l'époque des Clubs' Med et autres villages Pierres et vacances ou il s'agit de cantonner les touristes dans une zone et la population ailleurs. L'erreur est de n'autoriser la construction de nouveaux hôtels que dans cette zone, ce qui n'a aucune justification. Est-ce qu'à la sortie de cette zone il y aura moins de contrôles d'alcoolémie par la gendarmerie ? Nous n'avons jamais connu de problèmes de mixité avec nos visiteurs, au contraire St Martin a été reconnu pour son « friendliness », donc ce choix est plus vécu comme étant celui d'une certaine ségrégation non conforme à nos habitudes et il me semble plus judicieux de porter un effort de rééquilibrage du territoire avec une amélioration de la qualité de vie des quartier que de vouloir imposer de telles mesures.

Les zones naturelle, bien que nécessaire sont proportionnellement à la taille du territoire et à la pression démographique trop importante et de plus avec une réglementation trop stricte sans pour autant décliner son intérêt économique.

La zone agricole est trop restrictive en termes de potentiel de développement et souffre de la rigidité des zones naturelles. Décliner vouloir développer l'agriculture ne suffit pas si on y met pas les moyens, la progression démographique est répertoriée comme étant un facteur important dans les orientations pour l'élaboration du PLU, or comment allons nous nourrir cette population, créer de la richesse donc des emplois si nous ne capitalisons pas sur le second poste de dépense de cette population, « se nourrir ». Alors que d'autres îles produisent et peines à trouver des marchés, nous avons un marché intérieur qui ne cesse d'importer pour satisfaire son besoin ! 90 000 habitants et plus de 2 millions de visiteurs par an consommant au moins un déjeuner, n'est ce pas suffisant pour pousser vers un investissement plus important et une meilleure considération du développement agricole ?



Saint Martin le 19/09/2015

Dans un principe d'équilibre et de faisabilité, prévoir le zonage du territoire doit satisfaire l'objet visé. Tel n'est pas le cas dans le document arrêté par la Collectivité puisque bien que les grandes lignes et déclinaisons soient portées dans l'introduction, il n'en demeure pas moins que les zones agricoles ne font l'objet d'aucune note concernant leur accès, voir même le désenclavement de certaines parcelles totalement inaccessible aujourd'hui, car ceinturées par des zones urbaines à accès réglementé ou de statut inconnu notamment les collines de Spring Concordia et de Mont Bœuf à Grand Fond à Quartier d'Orléans.

Il est regrettable de voir que des terres réputées d'élevage soient à ce jour totalement vouées à l'urbanisation qui n'est pas toujours justifiée surtout lorsqu'elles abritent à ce jour le plus gros éleveur de bovins installé dans la vallée dite de Rambaud (Savane, Étang Guichard).

Nous regrettons que l'essentiel du foncier agricole soit en flanc de colline (75 à 80%) car cela traduit le fait que la préparation de ce document éminemment important pour le développement du territoire ne tienne pas compte du plan de développement agricole produit par la CCISM en Novembre 2011 et transmis à la Collectivité à de multiples reprises. L'agriculture existe, elle se structure et surtout elle doit se développer et si les conditions de son développement ne sont pas prises en considération c'est qu'il y a manifestement un manque de vision sur le développement économique du territoire. La progression démographique est hors norme, de ce fait l'urbanisation gagne du terrain et par conséquent le foncier disponible pour l'agriculture et l'élevage est en baisse, ce que nous comprenons aisément. L'élevage essentiellement extensif n'est plus compatible avec le foncier à disposition et aujourd'hui il va falloir muter le mode d'élevage et de culture comme cela est exposé dans l'étude de la CCISM, en passant à un élevage semi-extensif et à la culture sous serre. Élevage semi-extensif signifie apport d'aliments aux animaux, donc mise en culture de fourrage, coupe et stockage et pour ce faire, il nous faut absolument et nécessairement du foncier agricole mécanisable pour pouvoir lancer cette production et engager cette mutation du mode d'élevage. Qu'en est-il de l'accès au foncier agricole ? Nous n'avons à ce jour aucune indication à ce sujet, de même que si le pâturage en flanc de collines ne pose pas de problème, il n'en est pas de même pour des installations en élevage hors sols (porcs, volailles, lapins) qui nécessitent la construction de bâtiments. Il est évident que cette activité sera fortement impactée par ces handicaps et nous souhaiterions que la Collectivité décline rapidement sa politique agricole prenant en compte l'ensemble de ces éléments afin de redonner espoir à un secteur en mal de patience depuis fort trop longtemps.

Nous avons dans un document produit une illustration de nouvelles zones agricoles souhaitables pour le bon développement de ce secteur. Vous trouverez ce document en annexe ci-joint.

Julien GUMBS

 Nouvelles zones agricoles

 Délimitation des poles urbains à couches successives

