



**DOSSIER
D'ENQUETE PUBLIQUE
ADMINISTRATIVE**

**du 8 Novembre au 8 Décembre 2021
(1^{ERE} PARTIE)**

**MISE EN ŒUVRE DE LA
PROCEDURE DE MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES
OU MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITEES
SUR
LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS**

**NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET
LISTES DES PARCELLES
REVUE DES DISPOSITIONS
LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES**

NOTICE EXPLICATIVE
RELATIVE A LA
MISE EN ŒUVRE DE LA
PROCEDURE DE MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES
OU MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITEES
SUR
LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS

PREAMBULE

La Procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées dite des « Terres Incultes » constitue, dans le contexte insulaire de notre Région monodépartementale, un pilier de la politique agricole locale. L'enjeu est crucial puisqu'il s'agit de répondre aux besoins croissants en installation et/ou en agrandissement d'agriculteurs, de permettre le développement des diverses filières de production, d'accompagner l'effort d'irrigation et de subvenir aux besoins alimentaires de la population locale.

Le nouveau dispositif, issu des lois « Développement des Territoires Ruraux » de 2005 et d'« Orientation Agricole » de 2006 organise un transfert partiel de compétences entre l'État et le Département qui plus généralement se voit confier le volet agricole.

Le Département de La Réunion, investi dans ses nouvelles missions « Terres Incultes » décide alors de confier l'animation de cette procédure à la SAFER Réunion.

Cette procédure est essentiellement amiable et se décompose en 2 temps :

- 🔗 Une étape de Sensibilisation à l'égard des propriétaires de terres en friche et des exploitants défaillants, basée sur le conseil et l'accompagnement de projets ;
- 🔗 Une phase d'Enquête Publique entreprise si aucune mise en valeur n'est observée.

Cette mise en valeur passe par trois moyens : la mise en exploitation des terres, la mise en location des terres ou la vente des terres par ou au bénéfice d'un agriculteur.

La SAFER Réunion proposera également des solutions qui lui sont propres : une aide à la location via l'Intermédiation Locative SAFER, ou l'acquisition des terres en friche en vue de les rétrocéder par la suite à des agriculteurs soumis à un cahier des charges.

En outre, depuis 2016, le Département de La Réunion a mis en place un dispositif exceptionnel d'aide permettant aux propriétaires de bénéficier d'une prime d'un montant de 3 000 €/ha, plafonnée à 20 000€, pour la vente d'un terrain en friche à un agriculteur à titre principal ou à une société agricole ou encore à la SAFER Réunion ou d'une prime d'un montant de 1 500 €/ha, plafonnée à 10 000 €, pour une location à un agriculteur à titre principal ou à une société agricole.

MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE « TERRES INCULTES » SUR LES TERRES EN FRICHE SITUÉES SUR LA COMMUNE DE SAINT LOUIS (2018)

Depuis 2018, suite à un recensement des friches sur le territoire de la Commune de Saint Louis, le Président du Conseil Départemental après information de la CDAF a prescrit la mise en œuvre des actions de Sensibilisation à l'égard des propriétaires. **552 hectares** étaient alors concernés.

Les actions de médiation conduites par la SAFER Réunion entre 2018 et 2021 ont contribué à la remise en valeur de : **144 hectares** de terres agricoles, dont **84 hectares** de mise en exploitation, **48 hectares** de mise en location et **12 hectares** de vente. **183 hectares** font toujours l'objet d'une sensibilisation alors que **143 hectares** ont été retenus pour un passage à l'enquête publique.

C'est la raison pour laquelle, sur avis de la CDAF en date du 03/06/2021 et au vue de l'état d'inculture ou de sous exploitation toujours manifeste des terres, le Président du Conseil Départemental de La Réunion a requis leur mise à l'enquête publique et la mise en œuvre de la Procédure « Terres Incultes ».

A l'étape de l'Enquête Publique, les propriétaires concernés ou les exploitants défaillants des terres en friche se voient de nouveau demander :

- soit de mettre en valeur les terres s'ils sont agriculteurs ;
- soit d'en céder la jouissance via notamment un bail à ferme pour une mise en valeur effective du fonds ;
- soit de les vendre à un agriculteur.

Un certain nombre de documents est également communiqué aux personnes touchées par l'Enquête Publique :

- un extrait du plan cadastral des parcelles en friche,
- la liste des autres propriétaires ou exploitants qui seraient connus de l'administration,
- une fiche d'analyse de l'état d'exploitation des parcelles,
- un projet de cahier des charges des terres qui s'imposera à eux en cas de mise en valeur.

Cette Enquête Publique a pour vocation de porter à la connaissance du public la situation des terres en friche pouvant exister sur le territoire de la commune, de sensibiliser les éventuels ayants droits dont l'administration n'aurait pas eu connaissance, de se faire connaître et de peser sur le choix de la remise en valeur des terres indiquées, de permettre aux agriculteurs intéressés de proposer directement aux propriétaires une offre de location ou d'acquisition de leurs terres en friche et de résoudre la situation d'inculture ou de sous exploitation manifeste de ces terres.

En cas de maintien de l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste des terres, les propriétaires ou exploitants sont informés qu'ils s'exposent à l'une des mises en demeure prévues aux articles L.181-17 à L.181-22 du code rural et la pêche maritime (CRPM), s'il s'agit d'un propriétaire titulaire du droit d'exploitation, ou encore à une expropriation des terres du propriétaire, prévue à l'article L. 181-23 du même code.

A l'issue de l'enquête, la commission départementale d'aménagement foncier prendra connaissance des réclamations et des observations ainsi que de l'avis du commissaire enquêteur. Elle entendra les intéressés qui l'auront demandé par lettre adressée à son président.

Elle donnera alors son avis sur la liste des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, sur l'opportunité de mettre en œuvre la procédure définie aux articles L. 181-15 à L. 181-25 du code rural et de la pêche maritime et sur les projets de cahiers des charges. Elle transmettra enfin ses avis accompagnés de l'ensemble du dossier au préfet et adressera copie de ses avis au président du conseil départemental.

LISTE
DES PARCELLES SOUMISES A
L'ENQUETE PUBLIQUE ADMINISTRATIVE
RELATIVE À LA
PROCÉDURE DE MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES
OU MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITÉES
SUR
LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS

SECTIONS CADASTRALES	PARCELLES CADASTRALES	SUPERFICIES CADASTRALES	PROPRIETAIRES
SECTION CD	CD0054	3ha 43a 75ca	LEPERLIER Marie Daisy
SECTION CE	CE0128	12ha 31a 78ca	ADENOR Paul Francois Joseph
	CE0137	13ha 22a 78ca	EUPHRASIE Hugues Jean Francois
	CE0145	6ha 31a 90ca	NATIVEL Jean-Max
	CE0159	32a 55ca	DIJOUX Marie Monise
	CE0160	31a 45ca	DIJOUX Fabienne
	CE0161	24a 45ca	DIJOUX Marina Cosette
	CE0178	79a 62ca	BARET Roland
	CE0182	26a 70ca	TURPIN Marie Solange
	CE0184	25a 23ca	TURPIN Jean Yves
	CE0185	26a 27ca	CARABIN Cathy
	CE0200	8ha 45a 56ca	GFA MONTPLAISIR
	CE0210 (ex CE0115)	1ha 00a 10ca	GASTRIN Sully Jean
	CE0211 (ex CE0115)	93a 04ca	GASTRIN Pascal Jean
	CE0212 (ex CE0115)	86a 23ca	GASTRIN Marie Claudette
	CE0234	60a 33ca	ROBERT Marie-Dora
	CE0251	15a 53ca	PAYET Philippe
SECTION CH	CH0573	86a 54ca	PAYET Pierre Boris
	CH0695	1ha 81a 88ca	SUCC HOAREAU Emmanuel Fabien
	CH0990	2ha 97a 12ca	BEAUDEMOULIN Marie-Lyne Brigitte
	CH1043	1ha 11a 96ca	SUCC TURPIN Clovis
	CH1227	73a 87ca	EUPHRASIE Hugues Jean Francois
	CH1322	78a 27ca	PAYET Marie-Thérèse Suzy
	CH1335	1ha 38a 55ca	BOURBON IMMOBILIER INVESTISSEMENT
SECTION CM	CM0220	65a 00ca	IND GASTRIN Léonel Celin
	CM0221	82a 12ca	CHAMAND Marcel Joseph Dany
	CM0222	33a 75ca	CHAMAND Marcel Joseph Dany
	CM0365	88a 49ca	GRONDIN Philippe Noël
SECTION CN	CN0092	31a 60ca	SUCC LAFOSSE Eliot
	CN0106	44a 40ca	CARO Bernard Joseph
	CN0107	30a 80ca	CAPELOTAR Marie Josée Claire
	CN0208	26a 00ca	PREVIL Louis Noël et Marie Céline
	CN0309	34a 60ca	SUCC D'EURVEILHER Antoine André

SECTIONS CADASTRALES	PARCELLES CADASTRALES	SUPERFICIES CADASTRALES	PROPRIETAIRES
SECTION CN	CN0340	1ha 23a 93ca	HOARAU Jean-Claude et Marie Lisette
	CN0411	31a 24ca	REFUS Marie-Josie
	CN0670	33a 87ca	CAPELOTAR Marie Josée Claire
	CN0704	36a 11ca	HOARAU Marie Brigitte
	CN0831	41a 49ca	MERAULT Marie Inès
SECTION CO	CO0051	61a 70ca	LEBRETON Joseph Jeannot
	CO0111	49a 70ca	HOARAU Jean-Jacques
	CO0124	28a 49ca	SUCC HOARAU François Andréus
	CO0127	32a 99ca	MONTEGU Joseph Henrio
	CO0217	31a 59ca	SUCC RIVIERE Louis Ido
	CO0635	36a 36ca	DARID Moïse Jules
	CO0832	33a 89ca	DORIS Marie Anique
	CO0855	53a 89ca	SUCC EMMA Julius
	CO0945	27a 75ca	IND FONTAINE Gilbert Aimé et Marie Scholastie
	CO1015	48a 98ca	HOARAU Jean Michel Sully
	CO1359	27a 55ca	PAYET Paul Wilfrid et Marie Edwige
SECTION CP	CP0082	1ha 36a 50ca	SUCC CLAIRE Joseph
	CP0590	1ha 72a 23ca	SUCC BALZAIN Lucile
SECTION CR	CR0167	84a 50ca	PAYET Lilian Christophe
	CR0547	53a 07ca	PRARATA Jean Bernard
SECTION CS	CS0413	34a 44ca	DARID Dominique Marc
	CS0598	82a 00ca	IND DARID
SECTION CT	CT0371	30a 90ca	PAYET Joseph Jean Michel
	CT0375	1ha 24a 20ca	LEBON Maurice Vincent
	CT0504	61a 59ca	IND ORTAIN / LIONI
	CT0521	57a 58ca	MAILLOT Frédéric
	CT0538	68a 19ca	PAYET Joseph Jean Michel
	CT0734	53a 20ca	ADRAS Raymond
	CT0889	58a 32ca	LEBON Maurice Vincent
	CT0890	38a 08ca	DAMBREVILLE Anne-Marie
SECTION CV	CT1114	43a 61ca	SUCC PAYET Jean-Fred
	CV0013	73a 20ca	ADRAS Octave Jean Yves
SECTION CX	CV0091	1ha 32a 50ca	SUCC BENARD Simone
	CX0103	9ha 09a 98ca	NICOLE Jimmy Joseph et Marie Sabine
	CX0151	7ha 88a 68ca	IND LIONI
SECTION CY	CX0416 (ex CX0163)	6ha 21a 01ca	GRAVIER Jean-Claude
	CY0087	91a 30ca	S.F.P AMENAGEMENT
SECTION CZ	CZ0058	1ha 64a 20ca	NICOLE Jimmy Joseph et Marie Sabine
SECTION DV	DV0312	50a 00ca	BENARD Yolande
	DV0313	50a 89ca	BENARD Yolande
	DV0314	51a 05ca	BENARD Yolande
SECTION DY	DY0031	29a 15ca	NATIVEL Joseph Antoine
	DY0117	88a 83ca	SUCC PAYET Maurice Anaclet
	DY0192	27a 50ca	PATCHANE-LACANE Gabriel
	DY0312	54a 42ca	PATCHANE-LACANE Gabriel

SECTIONS CADASTRALES	PARCELLES CADASTRALES	SUPERFICIES CADASTRALES	PROPRIETAIRES
SECTION DY	DY0483	42a 28ca	IND ETHEVE Jean Claude Alain et Jeannine Pierre
	DY0541	25a 47ca	RIVIERE Sandra
	DY0545	25a 31ca	LEBRETON Olivia Angélique
SECTION EL	EL0205	45a 30ca	MARETTE Guy
	EL0235	26a 00ca	SUCC ORRE Charles
	EL0239	38a 92ca	SUCC TARNET Theo Ernest
	EL0244	60a 73ca	MARGUERITE Olivier Auguste
	EL0290	24a 56ca	ARTHEMISE Sylvaine Marie
	EL0484	32a 71ca	TECHER Marie Paula Gisèle
	EL1078	31a 67ca	IND JUNOT
	EL1192	70a 52ca	IND NATIVEL
	EL1193	67a 11ca	IND LEBEAU / HUET / RIVIERE
	EL1263	23a 85ca	PAYET Marie Nicole
	EL1264	54a 67ca	RIVIERE Jean Gerard Fabrice
	EL2263	9a 53ca	POUDROUX Jean Bernard
	EL2264	10a 83ca	POUDROUX Lilian Jean
	EL2265	10a 90ca	PREGNON Huguette
	EL2266	10a 79ca	POUDROUX Marie Céline
	EL2267	11a 22ca	POUDROUX Marie-Camille
SECTION EM	EM0175	2ha 66a 56ca	IND HOARAU / DALLEAU
	EM0181	2ha 50a 32ca	RIVIERE Arsène Joseph et Marie Christiane
	EM0723	1ha 13a 69ca	IND SEYCHELLES
	EM0856	2ha 44a 79ca	IND HOARAU / DALLEAU
SECTION EN	EN0047	40a 34ca	SALOMBRON Raymond Francois
SECTION EO	EO0113	29a 27ca	PRUGNIERES Gervais
	EO0175	76a 95ca	TAIDE Vincent Paul
	EO0413	26a 61ca	GRAVIER Jean-Claude
SECTION ER	ER0324	1ha 48a 18ca	SUCC DUBARD Marie Josette Yvonna
	ER0410	36a 32ca	PAYET Sully Joseph
	ER0480	40a 04ca	PAYET Sully Joseph
	ER0663	94a 95ca	IND DELPHINE / PAYET
SECTION ET	ET0411	30a 82ca	CAISSE REGIONAL DU CREDIT AGRICOLE
	ET0458	57a 30ca	BEGUE Marie Nicole
SECTION EY	EY0068	43a 45ca	TURPIN Philippe Auguste
	EY0077	42a 93ca	LAW WAI Marie-Claude Joséphine
SECTION HI	HI0022	93a 00ca	SUCC GUICHARD Georges
	HI0398	75a 55ca	IND BOSIO / HONSEC
	HI0401	52a 25ca	GONNEAU Joseph Alcide et Anne Marie
	HI0402	31a 45ca	IND ROBERT / POCQUET
	HI1506 (ex HI0870)	1ha 05a 75ca	PAYET Joseph Jean-Marc
SECTION HK	HK0214	4ha 29a 09ca	IND BOYER / VANDESCHRICKE
	HK0215	38a 00ca	KISCHENIN Marc Valère et Marguerite
	HK0217	32a 07ca	KISCHENIN Marc Valère et Marguerite
	HK0218	29a 75ca	SUCC PAYET Louis Victor
	122 Parcelles	143ha 64a 67ca	



ENQUETE PUBLIQUE ADMINISTRATIVE

REVUE DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES OU SE SITUENT

LES TERRES INCULTES

OU MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITEES RECENSEES SUR

LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS

Les législations ou réglementations pouvant concerner les friches objet de la présente Enquête Publique Administrative et notamment leur mise en valeur ont trait à :

I. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions relatives à la protection de l'Environnement dans le contexte des friches concernent :

- **Les Législations relatives au défrichement des terres boisées avec des dispositions particulières à l'Outre-Mer et notamment de façon spécifique au Département de La Réunion :**

Il conviendra de se reporter au Nouveau Code Forestier et à ses articles L174-2, L174-12, L374-2, L374-3 et L374-6 ainsi qu'aux articles R174-2, R174-6, R374-2 et R374-3.

- **Les Procédures d'Étude d'Impact d'éventuels projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements :**

Il conviendra de se reporter aux articles L122-1 à L122 et R 122-1 à R122-6 du code de l'environnement.

- **L'Évaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement :**

Il conviendra de se reporter aux articles L122-4 à L122-7 et R122-7 à R 122-8 du code de l'environnement.

- **La Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement :**

Il conviendra de se reporter aux articles L123-1 et L123-2 et R123-1 à R123-2 du code de l'environnement.

Ces articles sont consultables sur le site LEGIFRANCE : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

- **Les captages d'eau** qui permettent l'alimentation en eau potable de la population doivent être préservés de toute pollution. Pour préserver la qualité de l'eau, le Code de la Santé Publique impose la mise en place de périmètres de protection et régleme les activités autour de ces prises d'eau. L'activité agricole peut, à certains titres, impacter la qualité de l'eau prélevée. Aussi, renseignez-vous sur les interdictions ou les prescriptions à respecter auprès du service urbanisme de votre mairie avant d'entreprendre toute activité.

Pour une cartographie, consultez le site :

http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/IMG/jpg/B2_captagesv2013-01_cle73771b.jpg

- **Le Plan de prévention des risques naturels sur le territoire de la Commune de Saint-Louis :**

Consultez le site :

La notion de Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) (source : DEAL)

Consultez le site : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/qu-est-ce-que-l-inventaire-znieff-a753.html>

- **La Réglementation relative au respect de Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales pour l'exploitation d'un terrain agricole à La Réunion visée par l'Arrêté Préfectoral n°1140 du 25 juillet 2012 relatif aux bonnes conditions agricoles et environnementales à La Réunion.**

II. À L'URBANISME

Les dispositions relatives à l'urbanisme dans le contexte des friches concernent :

- **La législation relative aux Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Il conviendra de se reporter au Code de l'Urbanisme et à ses articles L130-1 et R130-1.

- **Le document d'urbanisme de la Commune qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : ce qui est admis, ce qui est interdit et sous quelles conditions.**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de **Saint-Louis** a été approuvé par délibération du conseil municipal (CM) en date du 11 Mars 2014 et la modification en CM du 27 février 2020.

Le PLU divise le territoire de la Commune en zones urbaines ou à urbaniser, en zones agricoles, naturelles et forestières. Il prévoit des emplacements réservés et délimite des espaces boisés classés (EBC) des zones d'aléas soumises à des risques naturels.

Le Règlement du PLU est consultable sur le site de la Ville de Saint-Louis :

<https://saintlouis.re/municipalite/264-le-plan-local-d-urbanisme>