

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Commune de Saint-Louis

Enquête publique relative à la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées sur la commune de Saint-louis.

RAPPORT ET CONCLUSIONS

**Arrêté du 14 octobre 2021
de Monsieur le Président du Conseil Départemental
de la Réunion
Commissaire Enquêteur: Janil VITRY**

SOMMAIRE

I. RAPPORT

1. INTRODUCTION

2. OBJET DE L'ENQUÊTE

3. CADRE JURIDIQUE

4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

5.2 Modalités de l'enquête

5.3 Déroulement de l'enquête

6. LE PROJET

6.1 Objectifs

6.2 Situation des parcelles

6.3 Identification cadastrale et superficie des parcelles

6.4 Rappel des étapes du processus de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées.

6.5 Enjeux

6.6 Occupation du site

7. ANALYSE DU DOSSIER

8. OBSERVATIONS

. Synthèse des observations. Remarques de la SAFER/Commentaires du commissaire enquêteur.

II. CONCLUSIONS

III. ANNEXES

Sommaire

ANNEXE 1

- . Compte-rendus de visite transmis par la SAFER.

ANNEXE 2 Pièce 1

- . Synthèse des observations.

ANNEXE 2 Pièce 2

- . Réponses de la SAFER aux observations.

ANNEXE 3

- . Arrêté de M. Le Président du Conseil Départemental de la Réunion en date du 14 octobre 2021.
- . Avis d'enquête publique.
- . Certificat d'affichage de Madame la Maire de Saint Louis en date du 5 janvier 2022.

RAPPORT

1. INTRODUCTION

La procédure de mise en valeur des terres incultes a trait aux parcelles agricoles considérées comme incultes ou manifestement sous-exploitées depuis au moins 3 ans.

Cette procédure, compétence du Conseil Départemental, est confiée à la SAFER Réunion dont la mission est de recenser les terres en friches ou sous-exploitées, d'inciter les propriétaires, soit à les remettre en culture, soit à procéder à leur mise en location ou à leur vente au bénéfice d'un agriculteur.

Cette phase, essentiellement amiable, se déroule en 2 temps:

- . Sensibilisation des propriétaires et des exploitants défaillants par le conseil et l'accompagnement de projets;
- . Mise en oeuvre d'une enquête publique si aucune mise en valeur des terrains n'est observée.

2. OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique administrative relative à la mise en oeuvre de la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, dite "procédure Terres Incultes" sur le territoire de la commune de Saint Louis.

3. CADRE JURIDIQUE

- . L'arrêté de M. Le Président du Conseil Départemental en date du 14 octobre 2021 fait référence aux documents suivants:
- . Code rural et de la pêche maritime: Articles L.181-13, R.181-16, R.181-14 et R.181-16;
- . Code des relations entre le public et l'administration: L.134-1, L.134-2, L.134-31, R.134-3 à R.134-32;
- . Liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2021.

4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

- . Registre principal d'enquête publique.
- . Registre des plans.
- . Registre des états des propriétaires et des exploitants.
- . Registre des analyses d'état d'exploitation des parcelles.
- . Registre des annexes.
- . Registre des observations.

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Désignation du commissaire enquêteur, en date du 3 juin 2021, par M. Le Président de la commission départementale de l'aménagement foncier.

5

5.2 Modalités de l'enquête

- **Réunion / Visite de terrain/Vérification de l'affichage**

27 octobre: SAFER: présentation du projet.

Mairie de Saint Louis: Entretien avec les responsables municipaux: lieu de permanences, déroulement de l'enquête.

3 novembre: visite de parcelles.

5 novembre: visite de parcelles/vérification de l'affichage/ouverture des registres.

12 décembre: remise de la synthèse des observations.

23 décembre: visite de parcelles

29 décembre: visite de parcelles

5 janvier: visite de parcelles

5.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du 8 novembre au 8 décembre 2021 inclus.

Les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public à la mairie de Saint Louis aux jours et heures d'ouverture des bureaux, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ouvert et coté par le commissaire enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre.

◆ **Tableau des permanences**

Mairie de Saint Louis	
8 novembre 2021	8 heures à 12 heures
16 novembre 2021	12 heures à 16 heures
24 novembre 2021	8 heures à 12 heures
2 décembre 2021	12 heures à 16 heures
8 décembre 2021	12 heures à 16 heures

◆ **Publicité**

L'information du public a été faite par:

- Voie d'affichage

. en mairie de Saint Louis;

- certificat d'affichage en date du 5 janvier 2022 (Cf. Annexe3);

- Insertion dans la presse locale

. les 25 octobre et 15 novembre 2021.

- Consultation du dossier sur le site internet du Département de La Réunion : <https://www.departement974.fr>

6. LE PROJET

6.1 Objectifs

La procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées a pour objectifs de:

- porter à la connaissance du public la situation des terres en friche recensées sur le territoire de la commune de Saint Louis;
- Inciter les éventuels ayants droits, dont l'administration n'aurait pas eu connaissance, à se faire connaître;
- permettre aux exploitants défaillants soit de remettre en valeur les terrains; soit de céder la jouissance via notamment un bail à ferme, soit de les vendre.

6.2 Situation des parcelles

Territoire de la commune de Saint Louis.

6.3 Identification cadastrale et superficie des parcelles

Sections cadastrales	Références cadastrales	Superficies cadastrales
SECTION CD	CD0054	3ha 43a 75ca
SECTION CE	CE0128	12ha 31a 78ca
	CE0137	13ha 22a 78ca
	CE0145	6ha 31a 90ca
	CE0159	32a 55ca
	CE0160	31a 45ca
	CE0161	24a 45ca

	CE0178	79a 62ca
	CE0182	26a 70ca
	CE0184	25a 23ca
	CE0185	26a 27ca
	CE0200	8ha 45a 56ca
	CE0210 (ex CE0115)	1ha 00a 10ca
	CE0211 (ex CE0115)	93a 04ca
	CE0212 (ex CE0115)	86a 23ca
	CE0234	60a 33ca
	CE0251	15a 53ca
SECTION CH	CH0573	86a 54ca
	CH0695	1ha 81a 88ca
	CH0990	2ha 97a 12ca
	CH1043	1ha 11a 96ca
	CH1227	73a 87ca
	CH1322	78a 27ca
	CH1335	1ha 38a 55ca
Section CM	CM0220	65a 00ca
	CM0221	82a 12ca
	CM0222	33a 75ca
	CM0365	88a 49ca
Section CN	CN0092	31a 60ca
	CN0106	44a 40ca
	CN0107	30a 80ca
	CN0208	26a 00ca
	CN0309	34a 60ca
	CN0340	1ha 23a 93ca
	CN0411	31a 24ca
	CN0670	33a 87ca
	CN0704	36a 11ca
	CN0831	41a 49ca
Section CO	CO0051	61a 70ca

	CO0111	49a 70ca
	CO0124	28a 49ca
	CO0127	32a 99ca
	CO0217	31a 59ca
	CO0635	36a 36ca
	CO0832	33a 89ca
	CO0855	53a 89ca
	CO0945	27a 75ca
	CO1015	48a 98ca
	CO1359	27a 55ca
Section CP	CP0082	1ha 36a 50ca
	CP0590	1ha 72a 23ca
Section CR	CR0167	84a 50ca
	CR0547	53a 07ca
Section CS	CS0413	34a 44ca
	CS0598	82a 00ca
Section CT	CT0371	30a 90ca
	CT0375	1ha 24a 20ca
	CT0504	61a 59ca
	CT0521	57a 58ca
	CT0538	68a 19ca
	CT0734	53a 20ca
	CT0889	58a 32ca
	CT0890	38a 08ca
	CT1114	43a 61ca
Section CV	CV0013	73a 20ca
	CV0091	1ha 32a 50ca
Section CX	CX0103	9ha 09a 98ca
	CX0151	7ha 88a 68ca
	CX0416 (ex CX0163)	6ha 21a 01ca
Section CY	CY0087	91a 30ca
Section CZ	CZ0058	1ha 64a 20ca

Section DV	DV0312	50a 00ca
	DV0313	50a 89ca
	DV0314	51a 05ca
Section DY	DY0031	29a 15ca
	DY0117	88a 83ca
	DY0192	27a 50ca
	DY0312	54a 42ca
	DY0483	42a 28ca
	DY0541	25a 47ca
	DY0545	25a 31ca
Section EL	EL0205	45a 30ca
	EL0235	26a 00ca
	EL0239	38a 92ca
	EL0244	60a 73ca
	EL0290	24a 56ca
	EL0484	32a 71ca
	EL1078	31a 67ca
	EL1192	70a 52ca
	EL1193	67a 11ca
	EL1263	23a 85ca
	EL1264	54a 67ca
	EL2263	09a 53ca
	EL2264	10a 83ca
	EL2265	10a 90ca
	EL2266	10a 79ca
	EL2267	11a 22ca
Section EM	EM0175	2ha 66a 56ca
	EM0181	2ha 50a 32ca
	EM0723	2ha 13a 69ca
	EM0856	2ha 44a 79ca
Section EN	EN0047	40a 34ca
Section EO	EO0113	29a 27ca

	EO0175	76a 95ca
	EO0413	26a 61ca
Section ER	ER0324	1ha 48a 18ca
	ER0410	36a 32ca
	ER0480	40a 04ca
	ER0663	94a 95ca
Section ET	ET0411	30a 82ca
	ET0458	57a 30ca
Section EY	EY0068	43a 45ca
	EY0077	42a 93ca
Section HI	HI0022	93a 00ca
	HI0398	75a 55ca
	HI0401	52a 25ca
	HI0402	31a 45ca
	HI1506 (ex HI0870	1ha 05a 75ca
Section HK	HK0214	4ha 29a 09ca
	HK0215	38a 00ca
	HK0217	32a 07ca
	HK0218	29a 75ca

6.4 Rappel des étapes du processus de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées.

. **2018:** recensement des friches sur le territoire de la Commune de Saint Louis (surface de 552 hectares), actions de sensibilisation à l'égard des propriétaires.

. **2018/2021:** médiation de la SAFER, 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.

143 hectares sont concernés par l'enquête publique.

. **2021:** avis de la CDAF en date du 03/06/2021 constatant l'état d'inculture ou de sous exploitation toujours manifeste des terres.

Décision du Président du Conseil Départemental de La Réunion pour mise à enquête publique de 143 hectares.

Envoi de courriers aux agriculteurs concernés. 122 parcelles concernées par l'enquête publique. (source SAFER).

Tableau de synthèse des envois

Courriers envoyés avec A/R Lt 314	138
Avis non réclamé	15
Personnes décédées	6
Erreur d'adresse	3
Inconnu à l'adresse indiquée	7
Réceptionné	97
Aucun retour	10

6.5 Enjeux

- . Mise à disposition du foncier;
- . Renforcement de l'activité économique;
- . Revalorisation des terres irriguées et fertiles, optimisation de l'utilisation du réseau d'irrigation;
- . Participation à la maîtrise des risques naturels (incendie, inondation) par une revalorisation des friches;
- . Lutte contre la dégradation des paysages;
- . Préservation des espaces naturels protégés.

6.6 Occupation du site

Les parcelles sont majoritairement occupées par des friches ou des espaces boisés.

7. ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier de 21 pages comprend les pièces réglementaires.

Le dossier, composé de 5 tomes donne une vision exhaustive du projet.

Ces documents sont accessibles et compréhensibles par le grand public.

Y figurent notamment:

- . l'ensemble des parcelles portées à enquête publique.
- . Le projet de cahier des charges pour l'exploitation des terres incultes.
- . Les plans des propriétés.
- . Les analyses d'état d'exploitation des parcelles.
- . Les états des propriétaires et exploitants.

Ces documents sont représentatifs des enjeux liés au dossier.

8. OBSERVATIONS

.Contributions reçues par voie électronique, voie postale ou portées sur le registre:

Observations portées au registre pendant ou hors des permanences du commissaire enquêteur	20
Observations transmises par courriel à enquete-publique.97414@cg974.fr	6
Observation adressée par voie postale	1
TOTAL des observations	27

. Synthèse des observations transmise par courriel à la SAFER le 14 décembre 2021 (Cf annexe 2).

. Réponses de la SAFER aux observations par courriel du 6 janvier 2022, (Cf annexe 2)

Synthèse des observations

**Nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête:
27 dont 2 doublons.**

. Courriers électroniques

1. **Parcelle CT0890.** Observations de Mme Anne Marie CLAEYSEN née DAMBREVILLE en date du 3 novembre 2021.

M. CLAYESEN rappelle que la parcelle est exploitée à titre de bail à ferme en date du 11 septembre 2007 par monsieur LIONI Maximin (mail du 18/11/2019 à la SAFER).

Pièces jointes: courrier du département, copie bail, copie mail.

.Commentaire du commissaire enquêteur

Observations transmises avant l'ouverture de l'enquête publique. Cependant, un réexamen du dossier permettrait une clarification de la situation.

Remarques de la SAFER: L'Enquête Publique «Terres Incultes» a pour but de porter à la connaissance du plus grand nombre et notamment des agriculteurs de la Commune la situation des terres en friche qui ne répondent pas aux critères de la mise en valeur déterminés dans le projet de cahier des charges. L'état des lieux préalable à la mise en œuvre de l'Enquête Publique a pu établir que le terrain était insuffisamment cultivé et ne couvrait pas 80 % de la superficie du terrain susceptible d'être remis en valeur.

Mme CLAYESEN avait bien confié depuis 2007 la charge de la mise en valeur pour partie du terrain à un agriculteur en la personne de M. LIONI Maximin, l'autre (pour 50 %) étant plantée en cannes et exploitée par un autre agriculteur. Une visite contradictoire récente démontre que la partie de M. LIONI est cultivée en chouchou. Un retrait de la Procédure «Terres Incultes» pourra être présenté à une prochaine CDAF.

2. Observations de Sophie et Samuel OLIVATE en date du 14 novembre 2021:
. Présentent un projet qui allie concept environnemental et économie circulaire.
Ces personnes:

- recherchent activement un terrain pour s'installer professionnellement sur la commune de Saint Louis;
- souhaitent exploiter 2 parcelles (EM0856 et EM0175) faisant l'objet d'une indivision, en friches depuis plus de 10 ans, situées chemin Béril et chemin Piton;
- précisent qu'une quinzaine de parcelles concernées par l'enquête publique, seraient susceptibles d'accueillir leur projet;

Pièces jointes: présentation du projet, état de propriétaires et exploitants des parcelles susceptibles d'accueillir leur projet.

.Commentaire du commissaire enquêteur

Ces personnes devront se rapprocher des services de la SAFER pour validation de leur projet.

Pour rappel, l'enquête publique a pour objectifs de porter à la connaissance du public la situation des terres en friche, de sensibiliser les éventuels ayant droits à la remise en valeur de ces terres, de permettre aux propriétaires de procéder à leur mise en location via notamment un bail à ferme ou à leur vente au bénéfice d'un agriculteur.

Remarques de la SAFER: M. et Mme OLIVATE sont agriculteurs sont à la recherche de foncier agricole pour y développer leur projet et souhaiteraient se positionner sur plusieurs parcelles concernées par la présente Enquête Publique. Pour certaines, les propriétaires ont pris l'attache de la SAFER pour qu'elle recherche, pour leur compte, des locataires agriculteurs ou pour les lui vendre en vue de leurs futures rétrocessions en propriété à des agriculteurs. Dans les deux situations, les procédures sont encadrées par les textes législatifs et réglementaires passant par un large appel à candidatures et à l'étude de ces dernières par le Comité Technique Départementale de la SAFER qui sera seul souverain pour désigner le ou les attributaires finaux. M. et Mme OLIVATE vont devoir candidater dans les délais impartis pour prétendre à une éventuelle rétrocession en propriété.

Concernant les autres terrains, n'entrant pas dans le cadre de figure précédent, seuls les propriétaires sont habilités à retenir ou pas la ou les candidatures spontanées qui pourraient leur être faites.

3. Parcelle CE 0234. Observations de Marie Dora ROBERT née RIVIERE en date du 23 novembre 2021.

. Envisage de devenir agricultrice ou de louer son terrain. Demande de rendez-vous à la SAFER pour informations complémentaires.

Pièces jointes: état des propriétaires ou exploitants, plan de la parcelle, fiche d'analyse d'exploitation.

.Commentaire du commissaire enquêteur

Prendre contact avec le propriétaire pour un état des lieux.

Remarques de la SAFER: Mme ROBERT hésite entre deux possibilités:

-La mise en valeur personnelle de son terrain, qui suppose qu'elle soit agricultrice ou qu'elle le devienne suite à une formation et qu'elle obtienne une autorisation d'exploiter auprès de la DAAF;

-La location de son terrain en bail à ferme à un professionnel de l'agriculture, dans le cadre d'une installation ou d'un agrandissement, qui également devra solliciter une autorisation d'exploiter. Si le preneur est agriculteur à titre principal, Mme ROBERT pourra prétendre à une prime de 1500 €/hectares plafonnée à 10000 €.

La SAFER reste à la disposition de Mme ROBERT pour échanger sur les options qui s'offrent à elle et l'orienter vers la meilleure solution.

4. Parcelles HK215 et 217. Observations de M.TURPIN Jocelyn EARL MAC en date du 7 décembre 2021.

M. Turpin:

. Précise qu'il est locataire des parcelles HK215 et HK217, appartenant aux conjoints KICHENIN VIRAPIN Apou, depuis le 27/08/02;

. Souligne le relief difficile du terrain.

. Expose les difficultés liées à sa situation.

. Envisage d'accueillir son fils, en formation BTS APV au lycée agricole de Saint Paul, au sein de son entreprise en 2022.

. Demande le retrait des deux parcelles de la procédure "terres incultes".

Pièces jointes: Contrat de bail à ferme, autorisation d'exploiter, avenant au bail à ferme, rapport spécial de la gérance sur les conventions visées par l'article L.612-5 du code du commerce.

.Commentaire du commissaire enquêteur

Prendre contact avec le propriétaire pour un état des lieux.

Remarques de la SAFER: les deux parcelles mentionnées ne font pour l'instant pas l'objet d'une mise en valeur et un retrait de la Procédure «Terres Incultes» ne peut être envisagé. La SAFER entend la volonté du fermier de faire le nécessaire en vue d'une mise en exploitation prochaine des terres et l'accompagnera de ses conseils.

5. Observations de Sophie et Samuel OLIVATE en date du 8 décembre 2021:
. Font part des démarches effectuées auprès des propriétaires des parcelles EM0856 et EM0175.

.Commentaire du commissaire enquêteur

Se reporter à l'observation n°2.

Remarques de la SAFER: se reporter aux précédentes remarques faites au point 2.

6. **Parcelle EY 0077.** Courriel de M. Bernard LAW WAI en date du 8 décembre 2021 ayant pour objet: dénonciation et contestation des faux et usage de faux en écriture publique dans la procédure "terres incultes" sur la commune de Saint Louis.

M. LAW WAI:

- . Conteste les visites de 122 parcelles effectuées par la SAFER en une journée (27 juillet 2021);
- . S'oppose au fait que la parcelle soit considérée en friche pour les raisons suivantes: remodelage du terrain, achat et plantation d'arbres fruitiers, (factures justifiant les achats et travaux);
- . Se considère lésé et estime le préjudice subi;
- . Affirme ne pas avoir reçu la lettre d'avertissement envoyée en recommandé avec accusé de réception;
- . Qualifie les documents de faux et usage de faux en écriture publique;
- . Demande l'annulation de la procédure en cours;
- . Sollicite un rendez-vous pour une visite des lieux.

Pièces jointes: 07 éléments

.Commentaire du commissaire enquêteur

La visite de terrain confirme un défrichement récent de la parcelle, la présence de nombreux arbres fruitiers (letchis) et la plantation récente de plusieurs spécimens (longanis, agrumes, avocat).

Remarques de la SAFER: La SAFER a pris la mesure des investissements faits par la propriétaire, agricultrice et une visite récente a permis de déterminer que 80 % de la parcelle avait été mis en valeur. La mise en conformité avec le Contrôle des Structures sera requise avant de procéder au retrait de la Procédure «Terres Incultes».

1. Courrier postal

Courrier de Mme Marie Lyne BEAUDEMOULIN en date du 23 novembre 2021 ayant pour objet: mes observations et réclamations concernant la mise en oeuvre de la procédure dite des "terres incultes" sur la commune de Saint Louis.

Mme BEAUDEMOULIN:

. conteste être concernée par la procédure dite des "terres incultes"; articles R.181-16, L.181-15 à L.181-25.

. Souligne que:

- les parcelles entrant dans cette procédure doivent respecter deux conditions: "être incultes et manifestement sous-exploitées", "être susceptibles d'une remise en état de culture et d'exploitation";

- la notion de remise en état implique nécessairement le retour à un état de fait antérieur. "Une remise en culture est forcément précédée d'une mise en culture".

. Fait référence à un courrier du 08/10/2020 adressé à la SAFER dans lequel elle conteste que sa parcelle ait fait l'objet d'une activité agricole.

. Estime que sa parcelle a été ajoutée à tort au recensement effectué.

. Demande l'annulation de la procédure relative à son terrain.

Pièce jointe: Lettre de médiation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Mme BEAUDEMOULIN conteste la procédure des terres incultes en faisant référence à des articles du code rural et de la pêche maritime. Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à commenter des articles juridiques.

Remarques de la SAFER: La notion de «Remise en état» revêt deux situations:

-«Rétablir quelque chose dans leur état antérieur» et c'est ce que soutient Mme BEAUDEMOULIN ou

-«les faire passer à un nouvel état ou à un autre état», c'est la définition tant du Larousse que du Robert et l'essence même de la loi qui a édicté la Procédure «Terres Incultes».

Un terrain peut passer d'un classement en zone naturelle au document d'urbanisme, où l'agriculture n'est pas forcément autorisée, à celui d'un classement en zone agricole. A partir du moment où l'activité agricole est permise et qu'une situation d'inculture ou de sous exploitation manifeste est caractérisée, la Procédure «Terres Incultes» a vocation à s'appliquer. Il n'est pas nécessaire de se reporter à un état antérieur du terrain qui, dans la grande majorité des cas, ne serait pas forcément agricole.

La Procédure «Terres Incultes» participe d'une politique agricole volontariste devant concourir aux objectifs aussi divers que de répondre aux besoins croissants en installation ou en agrandissement d'agriculteurs, de permettre le développement des diverses filières de production, d'accompagner l'effort d'irrigation agricole et de subvenir aux besoins d'autosuffisance alimentaire de la population locale.

Ainsi, le passage en Enquête Publique des terres de Mme BEAUDEMOULIN pour cause d'inculture, après un recensement et une première sensibilisation restée sans effet, respecte tant l'esprit que la lettre de la loi et la volonté du législateur.

Pour ces raisons, la demande d'annulation de la Procédure de Mme BEAUDEMOULIN ne saurait prospérer.

La SAFER reste toutefois à sa disposition pour l'orienter dans les choix qui s'offrent à elle en vue d'une remise en valeur agricole de sa parcelle.

. Registre papier

1. Parcelle CE 0178. Observations de M. BARET Roland.

M. BARET:

- . S'étonne que son terrain soit considéré comme inculte (présence d'arbres fruitiers);
- . Se demande pourquoi il ne peut pas exploiter sa parcelle en étant non agriculteur;
- . Envisage la création d'un projet agricole;
- . Constate que des terrains situés aux alentours de sa parcelle ne sont pas exploités par les agriculteurs;
- . Souligne que:
 - la visite de sa parcelle n'a pas été effectuée;
 - aucune convocation ne lui a été adressée en ce sens;
- . Regrette l'absence de médiation;
- . Sollicite un entretien et une visite de terrain avec les responsables de la SAFER.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une évaluation de l'existant serait appropriée. Si nécessaire, mettre en oeuvre une démarche d'accompagnement et de conseils pour l'élaboration du projet agricole.

Remarques de la SAFER: M. BARET est soumis au projet de cahier des charges de la Procédure «Terres Incultes» qui lui a été remis en même temps que la lettre l'avertissant de la mise en Enquête Publique de sa parcelle restée en friche ou insuffisamment exploitée. En effet, ce document stipule au Chapitre^o1, II que 80 % de la surface totale de la parcelle doit être mise en valeur et entretenue et les quelques arbres fruitiers disparates situées sur le terrain ne permettent pas de le considérer comme cultivé.

Ce même document rappelle au Chapitre 2, II et III, la législation applicable à l'exploitation d'un terrain agricole: «l'exploitation des terres (agricoles) sera effectuée par le propriétaire s'il dispose du droit d'exploiter. (...) Le propriétaire n'ayant pas obtenu cette autorisation d'exploiter, ne sera pas autorisé à procéder personnellement à la mise en culture de sa parcelle agricole. Il devra en confier la charge à un agriculteur, au travers d'un bail rural, (ce dernier) devra lui-même requérir l'autorisation d'exploiter» auprès de la DAAF, seule compétente pour la délivrer.

Deux échanges téléphoniques préalables au passage à l'Enquête Publique ont eu lieu avec les membres de la famille de M. BARET, tous deux indiquant l'intention de procéder à des mises en valeur personnelles.

La SAFER reste ouverte à tout échange et tout conseil visant la mise en valeur agricole du fonds.

2. Parcelle CO 1015. M. HOARAU Jean Michel a signé le registre sans laisser d'observations

Commentaire du commissaire enquêteur

Lors de la visite de terrain, M. HOARAU a précisé que la parcelle fait l'objet d'une procédure judiciaire.

Remarques de la SAFER: La SAFER reste à l'écoute de la situation de M. HOARAU qui est agriculteur et envisage de remettre en valeur sa parcelle.

3. Parcelle CO 0945. IND FONTAINE Gilbert Aimé et Marie Scholastie. Observations de M. GRONDIN Jim.

Terrain pentu et difficilement exploitable.

Toutefois, le conjoint de la propriétaire souhaite s'engager dans une formation agricole afin d'exploiter la parcelle (plantation d'ananas, de bananes...). Il demande une visite de terrain pour une approche plus précise de la situation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une évaluation de l'existant serait appropriée. Mettre en oeuvre une démarche d'accompagnement et de conseils pour le volet formation.

Remarques de la SAFER: Les parcelles voisines qui sont, elles, plantées connaissent les mêmes conditions de pente. La SAFER reste dans l'attente d'une rencontre avec les propriétaires pour les conseiller au mieux dans les choix de mise en valeur qui s'offrent à eux.

4. Parcelles CN 0107/CN 0670. Observations de Mme CAPELOTAR Marie Josée, représentée par sa fille Mme CAPELOTAR Stéphanie, qui ne considère pas les parcelles en friche car elles sont exploitées en maraîchage, agrumes et apiculture par l'association "A TERRE LA".

Sa fille envisage de suivre une formation agricole afin de créer un jardin "lontan" (cambarre, arrow root, conflore, plantes mellifères).

Commentaire du commissaire enquêteur

Lors de la visite de terrain, madame CAPELOTAR a présenté son projet et démontré une réelle volonté de mettre en valeur sa parcelle. Cependant, des mesures d'accompagnement et de conseils lui sont indispensables pour la constitution d'un dossier de formation et d'une convention de mise à disposition des terrains.

Remarques de la SAFER: La SAFER rappelle les dispositions du projet de cahier des charges qui commande que 80 % de la surface totale de la parcelle soit mise en valeur et entretenue pour être considérée comme cultivée. Le passage en Enquête Publique suppose que les conditions précédemment évoquées n'aient pas été remplies.

La SAFER rappelle également les conditions liées à la capacité agricole que doit recueillir l'exploitant pour exploiter un terrain agricole.

5. Parcelle HI 0401. Observations de M. GONNEAU Joseph Alcide et Anne Marie

Parcelle située en zone non irriguée, occupée par une douzaine de manguiers.

M. GONNEAU est agriculteur de profession et a l'intention d'exploiter son terrain (plantation d'arbres fruitiers et de bananiers).

Il demande un délai pour la mise en valeur de sa parcelle et l'installation d'un réseau d'irrigation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Prendre contact avec le propriétaire pour un état des lieux.

Remarques de la SAFER: La SAFER reste à l'écoute de la situation de M. GONNEAU qui est agriculteur et envisage de remettre en valeur sa parcelle.

6. Parcelle CM 0220. Observations de M. GASTRIN Léonel Celin.

Terrain en voie de morcellement. Bornage en attente (dossier suivi par le cabinet HOFFMANN). Demande un délai (jusqu'à clôture du dossier en cours) avant toute prise de décision de la SAFER.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dossier à suivre. Tenir compte de la démarche du propriétaire.

Remarques de la SAFER: La SAFER prend note de la démarche entreprise par M. GASTRIN, reconnaît qu'une demande de division parcellaire est pendante devant la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) et reste dans l'attente de l'avis qui sera formulé.

7. Parcelle CO 0127. Observations de M. MONTEGU Joseph Henrio. M. MONTEGU déclare qu'il n'a pas de titre de propriété et que des démarches vont être effectuées. Si elles s'avéraient concluantes, il souhaiterait vendre cette parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dossier à suivre. Tenir compte de la démarche du propriétaire.

Remarques de la SAFER: La SAFER prend note de la situation et pourra l'orienter dans ses démarches.

8. Observations de Mme BENARD Marie Aliette.

Mme BENARD est agricultrice et exploite des terrains sur le secteur du Tapage. Elle souhaiterait acquérir ou louer la parcelle CO 0855, limitrophe à son exploitation.

Commentaire du commissaire enquêteur

J'ai conseillé à madame BENARD de se rapprocher des services de la SAFER pour le traitement de sa demande.

Remarques de la SAFER: La SAFER entend la demande Mme BENARD, agricultrice et voisine contigüe. Toutefois, seuls les propriétaires sont habilités à accepter sa candidature pour une mise en location ou pour une acquisition.

9. **Parcelle CN 0106.** Observations de M.CARO Bernard

Parcelle en voie de défrichement. M. CARO souhaite transmettre le terrain à son fils, à des fins d'exploitation agricole. Ce dernier s'est engagé à suivre une formation agricole qui débutera en mai 2022 pour une durée de 10 mois (dossier porté par pôle emploi).

Pièce jointe: Attestation cabinet Veyland.

Commentaire du commissaire enquêteur

M. CARO démontre une réelle volonté de mettre en valeur sa parcelle. Dossier à suivre. Tenir compte de la démarche du propriétaire.

Remarques de la SAFER: La SAFER prend acte des dires de Mme CARO et reste dans l'attente de l'évolution qui en sera donnée.

10. **Parcelle CH 0990.** Observations de Mme Marie Lyne BEAUDEMOULIN:

. conteste être concernée par la procédure dite des "terres incultes"; articles R.181-16, L.181-15 à L.181-25.

. Souligne que:

- les parcelles entrant dans cette procédure doivent respecter deux conditions: "être incultes et manifestement sous-exploitées", "être susceptibles d'une remise en état de culture et d'exploitation";

- la notion de remise en état implique nécessairement le retour à un état de fait antérieur. "Une remise en culture est forcément précédée d'une mise en culture".

. Fait référence à un courrier du 08/10/2020 adressé à la SAFER dans lequel elle conteste que sa parcelle ait fait l'objet d'une activité agricole.

. Estime que sa parcelle a été ajoutée à tort au recensement effectué.

. Demande l'annulation de la procédure relative à sa parcelle.

Pièce jointe: Lettre de médiation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir commentaires afférents à l'observation n°1 transmise par voie postale.

Remarques de la SAFER: se reporter aux développements portés plus haut.

11. **Parcelle HI 0398.** HONSEC Nicolas 11 impasse Europa 97419 la Possession.

. Demande:

- la possibilité de réaliser une ferme photovoltaïque;
- des informations sur l'article 2, point 6 du PLU en vigueur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le concept "agrivoltaïsme" renvoie aux technologies permettant une synergie entre la production électrique et la production agricole qui doit rester la priorité.

Remarques de la SAFER: Une ferme photovoltaïque n'est pas constitutive d'un projet de nature agricole s'il n'est assorti d'une production agricole qui lui est concomitante; par conséquent, il ne pourra en être tenu compte, à ce stade, pour un retrait de la Procédure «Terres Incultes».

Par ailleurs, la commune de Saint Louis, qui a édicté son PLU, est seule compétente pour éclairer M. HONSEC sur les dispositions du document d'urbanisme.

12. **Parcelle CS 0598.** Observations de IND DARID 5 chemin des viviers 97421 la Rivière.

Terrain ayant fait l'objet d'une succession au décès du père, au profit de 4 héritiers qui ne disposent pas de la capacité agricole.

Les héritiers:

- . Soulignent l'expérience professionnelle de la mère qui a exploité le terrain jusqu'au règlement de la succession;
- . Envisagent une formation agricole;
- . Demandent un délai pour la mise en oeuvre d'un dossier de formation agricole;
- . Se déclarent prêts, après accord du département, à commencer le défrichement;
- . Sollicitent un rendez-vous avec la SAFER;
- . Précisent que les adresses de Marie Cindy et Jessica DARID, figurant sur le registre des états des propriétaires, sont erronées.

Commentaire du commissaire enquêteur

Mettre en oeuvre une démarche d'accompagnement et de conseils pour ces personnes.

Remarques de la SAFER: La SAFER reste dans l'attente de cette rencontre pour prendre connaissance du ou des projets agricoles et orienter les choix des propriétaires. L'exploitant devra préalablement obtenir une autorisation d'exploiter. Concernant le défrichement et eu égard au caractère boisé de la parcelle, il est impératif, comme indiqué au projet de cahier des charges, Chapitre 2, III, que l'exploitant obtienne au préalable une dérogation à l'interdiction générale de défricher la parcelle.

13. Parcelle CY 0087. Observations de M. Harold CAZAL gérant de la SARL SFP Aménagement.

Parcelle bordée d'eucalyptus, devenue la propriété de la société suite au rachat de l'actif foncier de la société Sucreries Léonus BENARD. Terrain en partie constructible au PLU de Saint Louis.

Suite à une tentative infructueuse d'exploitation du terrain, la SARL SFP Aménagement a pris la décision de mettre en valeur la parcelle par la plantation d'arbres fruitiers.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte. Dossier à suivre.

Remarques de la SAFER: La SAFER entend le projet qui est formulé mais rappelle toutefois les dispositions du projet de cahier des charges de la Procédure «Terres Incultes» qui veut que ne puisse exploiter un terrain agricole que le titulaire d'une autorisation d'exploiter.

14. Parcelle HK 0214. Observations de Madame Estelle VANDESCHRICKE:
.Portées directement sur le registre:

- parcelle en protection (exploitation d'une source);
- terrain boisé non exploité depuis au moins 1867.

.Sous forme d'un document joint au dossier:

La propriétaire souligne que:

. La parcelle constitue historiquement le bassin versant de la source "Ruisseau" avec plusieurs résurgences captées et acheminées dans deux structures en partie basse du terrain:

- un regard nommé "eau potable", point de départ d'une canalisation qui amène l'eau sur la propriété Larée située au 51 rue Michou Fontaine à Saint Louis située à environ 1200 m;
- un bassin rénové d'une surface de 400m² pour un volume estimé de 1000 m³ nommé "eau d'irrigation", point de départ de deux canalisations qui amènent l'eau sur les parcelles de la SCEA "Domaine Larée" cultivées en canne à sucre et situées à environ 650 m;

. La construction de ces infrastructures date du XIX^{ème} siècle (entre 1850 et 1860);

- . Un bassin versant de sources est une zone géographique de collecte des eaux qui correspond à une surface pentue où s'accumulent et s'infiltrant les eaux de pluie se transformant en sources. Aucune modification du terrain ne doit être effectuée afin d'éviter la pollution des eaux souterraines.
 - . Des photographies datant de 1950 montrent que la zone actuellement référencée HK0214 était protégée afin de préserver les sources. Aucun défrichement n'a été mené depuis le XIX^{ème} siècle; présence d'arbres endémiques (Bois de Fer et Bois Rouge);
 - . Le terrain fait partie du patrimoine familial depuis 1905. La source a été captée et utilisée par les propriétaires depuis cette date;
 - . L'existence de cette source ne figure plus dans le dernier PLU en vigueur contrairement à ce qui est affirmé dans l'acte de partage amiable (octobre 1971) entre les héritiers de Fontaine Marcel "II- attributaire du lot n°3- aura droit de passer d'un mètre de large pour les conduites d'eau à prendre depuis les sources du Ruisseau, de Fiague, Aenor et de Grand Fond". L'information figure dans l'acte de création du GFA "de Larée" en date de Février 2019 "A Saint Louis, le Ruisseau, Terre Rouge. Une parcelle non exploitable sur laquelle existe une source".
 - . Actuellement, l'eau des sources de la parcelle HK0214 est captée et utilisée pour l'irrigation des terres exploitées par la SCEA "Domaine de Larée".
- Pièces jointes au dossier: document de 8 pages.

Commentaire du commissaire enquêteur

La parcelle fait partie d'un vaste domaine de 25 hectares exploité en canne à sucre et représente environ 10% de la surface totale. Une visite de terrain a confirmé la présence de sources utilisées pour l'irrigation de l'ensemble de la propriété du GFA "Domaine Larée".

Ces sources mériteraient d'être protégées.

Remarques de la SAFER: La SAFER prendra en considération les éléments ici avancés.

15. Observations de M. HOAIR Cédric, jeune agriculteur résidant sur la commune de Saint Louis, possédant une formation BPREA:

- cherche un terrain agricole de 3 000 m² à 1 hectare pour des rotations de culture en agriculture biologique (parcelles situées sur le secteur de Bois de Nèfles Coco, le Ouakià une altitude comprise entre 50 et 200 m).

Commentaire du commissaire enquêteur

J'ai conseillé à monsieur HOAIR de se rapprocher des services de la SAFER pour le traitement de sa demande.

Remarques de la SAFER: La SAFER rappelle que l'Enquête Publique Terres Incultes donne la possibilité à tout agriculteur de se rapprocher des

propriétaires concernés par une terre en friche et de lui faire part d'une offre de candidature.

Par ailleurs, la SAFER procède régulièrement à des appels à candidature en vue de la rétrocession en propriété ou en jouissance de terres agricoles. (cf. son site internet : <https://www.safer-reunion.fr/>) Il est parfaitement loisible à M. HOAIR de faire acte de candidature auprès de la SAFER dans les délais impartis.

16. **Observations de M. BEAUVAL Bruno** adjoint au développement touristique Saint Louis la Rivière.

Se pose la question de savoir si les parcelles non exploitées par les propriétaires peuvent faire l'objet d'un projet agro-touristique.

S'informe sur les formations dispensées dans ce domaine.

Commentaire du commissaire enquêteur

J'ai conseillé à monsieur BEAUVAL de se rapprocher des services de la SAFER pour le traitement de sa demande.

Remarques de la SAFER: seul le PLU de la Commune pourra déterminer si une parcelle classée en zone agricole est susceptible d'accueillir un projet agro-touristique. La Chambre d'Agriculture est compétente pour orienter toute personne désireuse de se lancer dans ce domaine.

17. **Parcelle EN 0047.** Observations de M. SALOMBRON Raymond, agriculteur à la retraite.

Souhaite louer sa parcelle à son neveu agriculteur pour exploitation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte du souhait de M. SALOMBRON. Affaire à suivre.

Remarques de la SAFER: La SAFER reste dans l'attente de recevoir le bail à ferme signé des parties ainsi que l'autorisation d'exploiter que sollicitera le preneur.

18. **Parcelle CE 0159.** Observations de Mme DIJOUX Marie Monise 7 chemin bananier la Rivière Saint Louis.

Terrain difficilement accessible par temps de pluie.

Parcelle ayant fait l'objet de plusieurs défrichements ces dernières années et de plantation d'agrumes.

Projet d'exploitation de la parcelle (culture du café et de palmiste).

Demande un délai pour la mise en valeur de la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une évaluation de l'existant serait appropriée.

Remarques de la SAFER: La SAFER prend note des difficultés d'accès ainsi que du projet de Mme DIJOUX mais rappelle les dispositions du projet de cahier des charges de la Procédure «Terres Incultes» qui veut que ne puisse exploiter un terrain agricole que le titulaire d'une autorisation d'exploiter.

19. Parcelle CH 0573. Observations de M. PAYET Boris et de PAYET Nadine. Terrain mis en valeur il y a maintenant plus de 10 ans; plantation d'arbres fruitiers (agrumes, avocat, longani), ananas, patate douce, manioc... sur environ 80% de la surface.

M. Payet envisage de céder la parcelle à sa fille titulaire d'un baccalauréat en conduite de productions horticoles depuis juillet 2021. Une demande d'autorisation d'exploiter est en cours. Le projet consiste à poursuivre l'activité arboriculture fruitière, de maraîchage et d'apiculture à moyen terme et à créer une activité touristique en lien avec le Parc National des Hauts à plus long terme. Pour pouvoir mettre en oeuvre ce dernier projet, il souhaite voir évoluer le statut du terrain.

Pièce jointe: Copie projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet présenté par M. PAYET va dans le sens de la revalorisation des espaces ruraux. Cette démarche confirme la réelle volonté de ce propriétaire de s'engager dans une démarche de redynamisation de l'activité agricole. L'état des lieux correspond bien à une remise en culture de la parcelle.

Remarques de la SAFER: La SAFER reste dans l'attente du bail à ferme signé avec la fille de M. PAYET ainsi que l'autorisation d'exploiter qu'elle sollicitera.

20. Parcelle EY 0077. Observations de Madame Marie Claude Junot épouse LAW WAI et de M. Bernard LAW WAI

Observations portées sur le registre.

Mme JUNOT épouse LAW WAI:

- précise que le terrain n'est pas en friche; 75 arbres fruitiers ont été plantés sur une surface de 4.273 m² et 60 arbres supplémentaires sont en cours de plantation;
- joint au registre une requête de 7 pages et de 6 pièces annexes de contestations et d'observations pour annulation de la procédure en cours.
- demande une visite de terrain;
- communique ses coordonnées pour contact.

M. Bernard LAW WAI:

- conteste la procédure en cours;
- affirme que le terrain n'est pas en friche; 75 arbres fruitiers ont été plantés et 60 arbres sont en cours de plantation;

- précise qu'un dossier de 7 pages et de 6 pièces annexes de contestation et de propositions est joint au registre;
- sollicite un rendez-vous afin de contester que le terrain est exploité;
- considère que: "les documents communiqués sont frappés de faux et usage de faux en écriture publique".

Observations portées dans la requête:

M. et Mme LAW WAI:

- . Contestent les visites de 122 parcelles effectuées par la SAFER en une journée (27 juillet 2021);
- . S'opposent au fait que la parcelle soit considérée en friche pour les raisons suivantes: remodelage du terrain, achat et plantation d'arbres fruitiers, factures justifiant les achats et travaux;
- . Se considèrent lésés et estiment le préjudice subi;
- . Affirment ne pas avoir reçu la lettre d'avertissement envoyée en recommandé avec accusé de réception;
- . Qualifient les documents de faux et usage de faux en écriture publique;
- . Demandent l'annulation de la procédure en cours;
- . Sollicitent un rendez-vous pour une visite des lieux.

Pièce jointe: dossier de 7 pages et de 6 pièces annexes.

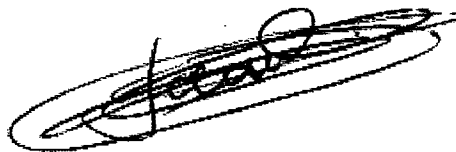
Commentaire du commissaire enquêteur

Voir commentaires afférents à l'observation n°6 transmise par voie électronique.

Remarques de la SAFER: se reporter aux précédentes remarques faites au point 6.

Saint Joseph le 7 janvier 2022

Le Commissaire Enquêteur



CONCLUSIONS

. Rappel de l'objet de l'enquête

Enquête publique administrative relative à la mise en oeuvre de la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, dite "procédure Terres Incultes" sur le territoire de la commune de Saint Louis.

L'analyse du dossier et des observations appelle les remarques suivantes:

1. Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du 08 novembre 2021 au 08 décembre 2021, soit quinze jours consécutifs.

. Sur l'information du public

La publicité dans les journaux et l'affichage ont été réalisés conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En font foi:

- un certificat de publication établi par Mme la Maire de Saint Louis;
- des copies de parution dans la presse.

De même, ont été dûment publiés sur le site internet du Département:

- l'avis et le dossier d'enquête.

Le public désireux de consigner des observations disposait d'une adresse mail dédiée.

. Sur la participation du public

Du 08 novembre 2021 au 08 décembre 2021, un dossier complet était tenu à disposition du public, aux jours et heures ouvrables à la mairie principale de Saint-Louis.

J'ai observé une participation croissante du public aussi bien lors des permanences que par courriel.

2. Sur les visites de terrain

Les visites de terrain effectuées sous l'égide du maître d'ouvrage ont donné lieu aux approches concrètes suivantes:

- localisation des parcelles;
- évaluation de l'existant;
- contexte des parcelles voisines.

3. Sur le dossier

Le dossier comprend les pièces réglementaires. Il donne une vision exhaustive du projet.

4. Sur le projet

L'abandon progressif des espaces agricoles a pour conséquences une augmentation des friches, des zones boisées ou semi-boisées et des effets néfastes sur le milieu naturel, le paysage et l'économie:

- appauvrissement du milieu;
- propagation d'espèces envahissantes;
- risques d'incendie;
- perte économique.

Pour pallier à cette situation, le Conseil Départemental a lancé l'opération "terres incultes" dont l'objectif est de reconquérir et de mettre en valeur plusieurs hectares de terres agricoles non exploitées depuis plus de trois ans.

Dans ce contexte, une enquête publique visant à confirmer le potentiel de remise en valeur agricole de 122 parcelles pour une surface totale de 143 hectares, s'est déroulée sur la commune de Saint Louis.

Elle a pour finalité de porter à la connaissance du public la situation des terres en friche, de sensibiliser les éventuels ayant droits à la remise en valeur de ces terres, de permettre aux propriétaires de procéder à leur mise en location ou à leur vente au bénéfice d'un agriculteur.

L'analyse des observations montre une réelle volonté des contributeurs de mettre en valeur leurs parcelles, des interrogations sur la procédure initiée par le Conseil Départemental et sur le classement en «terres incultes» de leurs terrains. Une visite des lieux corrobore, pour quelques parcelles, le bien-fondé de ces observations (Cf annexe 1).

Par ailleurs, quelques propriétaires ou ayant droits envisagent une formation agricole ou disposent d'un projet d'exploitation.

Néanmoins, des contraintes constituent un frein à la remise en valeur de quelques parcelles:

. En l'absence d'activité, la matérialisation des limites de propriété n'est généralement plus apparente. Il conviendrait alors d'accorder aux propriétaires ayant effectué une démarche en ce sens, un délai pour la remise en exploitation.

. Les héritages successifs ont entraîné une division des parcelles ou à contrario des parcelles en propriété de plusieurs indivisaires, ce qui nécessitera l'unanimité des membres pour toute décision de location ou de vente.

. Les difficultés d'accès à la propriété, l'absence d'irrigation et la topographie des parcelles présentant une pente de plus de 50%, induisent un effort plus important pour l'agriculteur, contraint de rester sur des pratiques manuelles.

. Les difficultés à remettre en valeur le foncier agricole par des initiatives individuelles.

Ces contraintes, objet de plusieurs contributions, justifient une démarche d'accompagnement et de conseils auprès des agriculteurs.

En conclusion:

.Il apparaît que la précarisation des exploitations augmente, l'économie agricole est impactée, les friches se développent, les paysages s'uniformisent

et s'appauvrissent, les professionnels du monde agricole voient leurs besoins en foncier non satisfaits.

.Dés lors, il est essentiel non seulement de limiter la consommation d'espaces agricoles, mais aussi d'en reconquérir.

Par ailleurs, la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées sur la commune de Saint-louis:

. Répond aux besoins en foncier exprimés par les agriculteurs.

. Relève d'un véritable projet de territoire qui a pour objectifs la revalorisation des espaces ruraux et la redynamisation de l'activité agricole.

. Permet de:

- développer diverses filières de production et de subvenir aux besoins alimentaires de la population locale;

- réguler la consommation des terres agricoles;

- offrir un foncier adapté aux besoins de la filière.

. Constitue un enjeu majeur pour la sauvegarde de l'agriculture départementale.

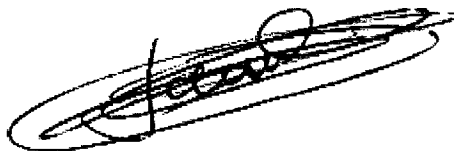
L'activation de ce processus a pour objectif de satisfaire l'intérêt collectif en rendant à ces espaces agricoles leur fonction productive historique et leur valeur paysagère. Le maintien et la valorisation de l'ensemble de ces surfaces constituent un enjeu important pour le développement d'une agriculture durable.

La procédure de mise en valeur des terres incultes paraît adaptée au contexte.

Pour les motifs exposés supra, j'émet un **avis favorable** à la mise en oeuvre de la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées sur la commune de Saint-louis.

Saint Joseph le 7 janvier 2022

Le Commissaire Enquêteur



ANNEXES

ANNEXE 1

. Compte-rendus de visite transmis par la SAFER

FICHE D'ENTRETIEN

Commune : Saint-Leu

Désignation du correspondant (Nom et/ou coordonnées - Propriétaire/Exploitant) : M^r Van Deschrieke
(Eoux d'une Indivision) Tel : 0692 26 62 37

Parcelles : HK 214 Superficie(s) : 4ha 29a 09ca

Etablie le 23/12/2021, à

OBSERVATIONS DU PROPRIETAIRE :

Visite de la Parcelle avec présence de diverses
resurgences qui indique présence d'une source
connue depuis plusieurs centaines d'années.
nommée "Source du Ruisseau". Cette source irrigue
l'ensemble de la propriété du GFA "Domaine de Douvée".
La propriété exploite 25ha de cannes, cette parcelle
HK 214 représente moins de 10% de la superficie exploitée.
La parcelle présente quelques espèces endémiques (Raphia,
Bois de fer, Bois rouge...) et diverses espèces fruitières
(Mangues, Longanis, Jacques...) anciennes et non exploitées.

RECOMMANDATION DU MEDiateur :

Au vu de la présence de la Source toujours fonctionnelle
et du caractère boisée, présence de zones "csp" sur
la parcelle, il serait utile de retirer la parcelle de la
procédure TI. Et caractériser cette source en périmètre
de protection lors du PHU et SAA.

A renseigner obligatoirement :

BAIL : ☐ OUI Type : ☐ NON
AUTORISATION D'EXPLOITER : ☐ a été sollicitée ☐ doit être sollicitée ☐ en cours
AUTORISATION DE DEFRICHER : ☐ a été sollicitée ☐ doit être sollicitée ☐ en cours

CONCLUSION (sous réserve de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier) :

- ☐ Délai supplémentaire accordé :
☐ Contre-visite - Délai :
☐ Poursuite de la Procédure
☐ Retrait de la Procédure (rayer les mentions inutiles) : MEE, BAIL, VENTE
☐ Retrait de la Procédure pour raisons diverses (à préciser) :

PO. Mme VANDESCHRIEKE Estelle
R. VANDESCHRIEKE, François
Propriétaire :
(Nom et prénoms)

Instructeur :
(Nom et prénoms)

SLM

Commune : Saint-Louis

Désignation du correspondant (Nom et/ou coordonnées - Propriétaire/Exploitant) : M. Hoareau Jean - Michel Selly

Tel : 0697 05 18 24

Parcelles : C01015

Superficie(s) : 490.98

Etablie le : 23/12/2021

OBSERVATIONS DU PROPRIÉTAIRE :

M. Hoareau m'indique qu'une procédure judiciaire est lancée avec huissier et avocat pour délimiter la partie cultivable.

Il a engagé une procédure judiciaire contre ses voisins aussi pour des constructions illégales en commun avec sa sœur M^{me} Hoareau Margaret.

Il a la capacité agricole, inscrit Amexa et la volonté de mettre en valeur sa parcelle.

Cependant suite à des désaccords avec ses voisins, PROJET : le défrichement a été reporté.

Projet de Défrichement vers février-Mars 2022 et bornage à réaliser avec cabinet Junot.

RECOMMANDATION DU MEDIATEUR :

Projet de Mise en culture : bananes / Poivrade.

Il m'indique que son avocat prendra contact avec moi pour m'informer de la décision de justice.

En reste en contact et en bon terme avec M. Hoareau sur la poursuite de la Procédure "TI".

BAIL : ☐ OUI Type : ☐ NON

AUTORISATION D'EXPLOITER : ☐ a été sollicitée

☐ doit être sollicitée

☐ en cours

AUTORISATION DE DEFRICHER : ☐ a été sollicitée

☐ doit être sollicitée

☐ en cours

CONCLUSION (sous réserve de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier) :

☐ Délai supplémentaire accordé :

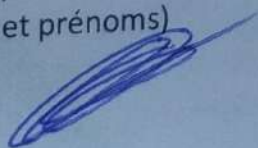
☐ Contre-visite - Délai :

☐ Poursuite de la Procédure

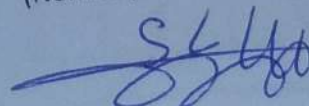
☐ Retrait de la Procédure (rayer les mentions inutiles) : MEE, BAIL, VENTE

☐ Retrait de la Procédure pour raisons diverses (à préciser) :

Propriétaire :
(Nom et prénoms)



Instructeur :
(Nom et prénoms)



FICHE D'ENTRETIEN

Commune : Saint-Le

Désignation du correspondant (Nom et/ou coordonnées - Propriétaire/Exploitant) : Mme Capelotar Stephanie (Se. fille)

Parcelles : CN 102 - CN 670

Tel : 0693 006888

Etablie le 23/12/2021, à 11h45

Superficie(s) : 300-80cc-330-87cc

OBSERVATIONS DU PROPRIETAIRE :

Ecrire et transmettre un projet Agricole par l'intermédiaire de l'Association "A terre" avec un prévisionnel de Mise en Culture.
Faire une Convention de Mise à disposition entre l'association et la propriétaire Mme Riviere épouse Capelotar.
S'inscrire à une formation agricole à distance et transmettre le dossier d'inscription.

Ecrire un courrier au département via le SAFER, expliquant son projet, les délais, la volonté réelle d'exploiter les parcelles.

RECOMMANDATION DU MEDiateur :

Retour d'ici Février 2022.
Faire une mise à disposition entre l'association et un agriculteur.

A renseigner obligatoirement :

BAIL : ☐ OUI Type : ☐ NON
AUTORISATION D'EXPLOITER : ☐ a été sollicitée ☐ doit être sollicitée ☐ en cours
AUTORISATION DE DEFRICHER : ☐ a été sollicitée ☐ doit être sollicitée ☐ en cours

CONCLUSION (sous réserve de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier) :

☒ Délai supplémentaire accordé : Février 2022

☐ Contre-visite - Délai :

☐ Poursuite de la Procédure

☐ Retrait de la Procédure (rayer les mentions inutiles) : MEE, BAIL, VENTE

☐ Retrait de la Procédure pour raisons diverses (à préciser) :

Propriétaire : CAPELOTAR Stephanie
(Nom et prénoms)

Instructeur :
(Nom et prénoms)

SL

FICHE D'ENTRETIEN

Commune : Saint-Denis

Désignation du correspondant (Nom et/ou coordonnées - Propriétaire/Exploitant) : M^{me} LAU-WAI
M^{me} Claude et M. LAU-WAI

Parcelles : EY 77

Tel : 0692 65 98 18 / 0692 79 60 02

Etablie le 29/12/2021

Superficie(s) : 420 93 ca.

OBSERVATIONS DU PROPRIÉTAIRE :

La parcelle est exploitée en vergers : douganis, ketchis, quelques plants d'agrumes sur la ~~parcelle~~ totalité de la parcelle. Ces plants ont été plantés en début d'année 2021 et en 1998 pour les ketchis.

Pour avoir l'écon d'irrigation sur la parcelle, faire une demande avec la SAPHIR.

Faire une demande MEF (Autorisation d'exploiter) au niveau de la DAAF qui vous permettrait d'avoir accès aux aides Agricoles.

RECOMMANDATION DU MEDiateur :

Mettre les coordonnées de la DAAF sera transmis pour AE + contact CA et Sophia.

Continuer l'exploitation de la Parcelle.

Visite faite avec M. Vitry (Commissaire Enquêteur) et M. Dussel (Département service Agricole) et M. LAURET (safer "Terres Incultes").

A renseigner obligatoirement :

BAIL : ☐ OUI Type :

AUTORISATION D'EXPLOITER : ☐ a été sollicitée

AUTORISATION DE DEFRICHER : ☐ a été sollicitée

☐ NON

☒ doit être sollicitée

☐ doit être sollicitée

☐ en cours

☐ en cours

CONCLUSION (sous réserve de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier) :

☐ Délai supplémentaire accordé :

☐ Contre-visite - Délai :

☐ Poursuite de la Procédure

☒ Retrait de la Procédure (rayer les mentions inutiles) : MEF, BAIL, VENTE

☐ Retrait de la Procédure pour raisons diverses (à préciser) :

Propriétaire :
(Nom et prénoms)

Instructeur :
(Nom et prénoms)

[Signature]

FICHE D'ENTRETIEN

Commune : Saint-Louis

Désignation du correspondant (Nom et/ou coordonnées - Propriétaire/Exploitant) : PAYET Martine
0693 00 44 21 // Payet-Baris Tel :

Parcelles : CH573 Superficie(s) : 86.54 ca

Etablie le 5/01/2021 à Saint-Louis

OBSERVATIONS DU PROPRIÉTAIRE :

La parcelle est défrichée sur 80%. Les 20% restant sont dû à la présence de pentes et d'une ravine avec présence de plantes endémiques, indigènes.

Le terrain est cultivé à hauteur de 60% en oliviers orbes, fruitiers (Avocats, oranges, café) diverses cultures vivrières (Aneanas, pinanes, pistaches...) et diverses espèces exotiques. Prévision d'ici Février, Mars 2022, mise en culture en palmistes, antichants sur les 20% restants.

Présence de figuiers, raisins, pastèques, haricots, lentilles.

PROJET :

Projet apiculture.

RECOMMANDATION DU MEDiateur :

Me tenir informé de l'inscription Amexa, de l'obtention de l'Autorisation d'exploiter.

Faire demande auprès de M^{me} Demool (Gd Suel).

A renseigner obligatoirement :

BAIL : ☐ OUI Type : ☐ NON
 AUTORISATION D'EXPLOITER : ☐ a été sollicitée ☐ doit être sollicitée ☐ en cours
 AUTORISATION DE DEFRICHER : ☐ a été sollicitée ☐ doit être sollicitée ☐ en cours

CONCLUSION (sous réserve de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier) :

- ☐ Délai supplémentaire accordé :
- ☒ Contre-visite - Délai : Mars 2022
- ☐ Poursuite de la Procédure
- ☐ Retrait de la Procédure (rayer les mentions inutiles) : MEE, BAIL, VENTE
- ☐ Retrait de la Procédure pour raisons diverses (à préciser) :

Propriétaire :
(Nom et prénoms)

PAYET Baris

Instructeur :
(Nom et prénoms)

SL

PAYET Baris

[Signature]

ANNEXE 2

Pièce 1

. Synthèse des observations.

Synthèse des observations

Enquête publique administrative préalable à la mise en oeuvre de la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées sur la commune de Saint Louis.

**Nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête:
27 dont 2 doublons.**

. Courriers électroniques

1. Parcelle CT0890. Observations de Mme Anne Marie CLAEYSEN née DAMBREVILLE en date du 3 novembre 2021.

Mme CLAEYSEN rappelle que la parcelle est exploitée à titre de bail à ferme en date du 11 septembre 2007 par monsieur LIONI Maximin (mail du 18/11/2019 à la SAFER).

Pièces jointes: courrier du département, copie bail, copie mail.

2. Observations de Sophie et Samuel OLIVATE en date du 14 novembre 2021:

. Présentent un projet qui allie concept environnemental et économie circulaire.

Ces personnes:

- recherchent activement un terrain pour s'installer professionnellement sur la commune de Saint Louis;

- souhaitent exploiter 2 parcelles (EM0856 et EM0175) , en friches depuis plus de 10 ans, situées chemin Béril et chemin Piton, faisant l'objet d'une indivision;

- précisent qu'une quinzaine de parcelles concernées par l'enquête publique, seraient susceptibles d'accueillir leur projet;

Pièces jointes: présentation du projet, état de propriétaires et exploitants des parcelles susceptibles d'accueillir leur projet.

3. Parcelle CE 0234. Observations de Marie Dora ROBERT née RIVIERE en date du 23 novembre 2021.

. Envisage de devenir agricultrice ou de louer son terrain. Demande de rendez-vous à la SAFER pour informations complémentaires.

Pièces jointes: état des propriétaires ou exploitants, plan de la parcelle, fiche d'analyse d'exploitation.

4. Parcelles HK215 et 217. Observations de M.TURPIN Jocelyn EARL MAC en date du 7 décembre 2021.

M. Turpin:

. Précise qu'il est locataire des parcelles HK215 et HK217, appartenant aux conjoints KICHENIN VIRAPIN Apou, depuis le 27/08/02;

. Souligne le relief difficile du terrain.

. Expose les difficultés liées à sa situation.

. Envisage d'accueillir son fils, en formation BTS APV au lycée agricole de Saint Paul, au sein de son entreprise en 2022.

. Demande le retrait des deux parcelles de la procédure "terres incultes".

Pièces jointes: Contrat de bail à ferme, autorisation d'exploiter, avenant au bail à ferme, rapport spécial de la gérance sur les conventions visées par l'article L.612-5 du code du commerce.

5. Observations de Sophie et Samuel OLIVATE en date du 8 décembre 2021:

. Font part des démarches effectuées auprès des propriétaires des parcelles EM0856 et EM0175.

6. Parcelle EY 0077. Courriel de M. Bernard LAW WAI en date du 8 décembre 2021 ayant pour objet: dénonciation et contestation des faux et usage de faux en écriture publique dans la procédure "terres incultes" sur la commune de Saint Louis.

M. LAW WAI:

. Conteste les visites de 122 parcelles effectuées par la SAFER en une journée (27 juillet 2021);

. S'oppose au fait que la parcelle soit considérée en friche pour les raisons suivantes: remodelage du terrain, achat et plantation d'arbres fruitiers, factures justifiant les achats et travaux;

. Se considère lésé et estime le préjudice subi;

. Affirme ne pas avoir reçu la lettre d'avertissement envoyée en recommandé avec accusé de réception;

. Qualifie les documents de faux et usage de faux en écriture publique;

. Demande l'annulation de la procédure en cours;

. Sollicite un rendez-vous pour une visite des lieux.

Pièces jointes: 07 éléments

. Courrier postal

Courrier de Mme Marie Lyne BEAUDEMOULIN en date du 23 novembre 2021 ayant pour objet: mes observations et réclamations concernant la mise en oeuvre de la procédure dite des "terres incultes" sur la commune de Saint Louis.

Mme BEAUDEMOULIN:

. conteste être concernée par la procédure dite des "terres incultes"; articles R.181-16, L.181-15 à L.181-25.

. Souligne que:

- les parcelles entrant dans cette procédure doivent respecter deux conditions: "être incultes et manifestement sous-exploitées", "être susceptibles d'une remise en état de culture et d'exploitation";

- la notion de remise en état implique nécessairement le retour à un état de fait antérieur. "Une remise en culture est forcément précédée d'une mise en culture".

. Fait référence à un courrier du 08/10/2020 adressé à la SAFER dans lequel elle conteste que sa parcelle a fait l'objet d'une activité agricole.

. Estime que sa parcelle a été ajoutée à tort au recensement effectué.

. Demande l'annulation de la procédure relative à sa parcelle.

Pièce jointe: Lettre de médiation.

. Registre papier

1. Parcelle CE 0178. Observations de M. BARET Roland.

M. BARET:

- . S'étonne que son terrain soit considéré comme inculte (présence d'arbres fruitiers);
- . Se demande pourquoi il ne peut pas exploiter sa parcelle en étant non agriculteur;
- . Envisage la création d'un projet agricole;
- . Constate que des terrains situés aux alentours de sa parcelle ne sont pas exploités par les agriculteurs;
- . Souligne que:
 - la visite de sa parcelle n'a pas été effectuée;
 - aucune convocation ne lui a été adressée en ce sens;
- . Regrette l'absence de médiation;
- . Sollicite un entretien et une visite de terrain avec les responsables de la SAFER.

2. Parcelle CO 1015. M. HOARAU Jean Michel a signé le registre sans laisser d'observations.

3. Parcelle CO 0945. IND FONTAINE Gilbert Aimé et Marie Scholastie. Observations de M. GRONDIN Jim.

Terrain pentu et difficilement exploitable.

Toutefois, le conjoint de la propriétaire souhaite s'engager dans une formation agricole afin d'exploiter la parcelle (plantation d'ananas, de bananes...). Il demande une visite de terrain pour une approche plus précise de la situation.

4. Parcelles CN 0107/CN 0670. Observations de Mme CAPELOTAR Marie Josée, représentée par sa fille Mme CAPELOTAR Stéphanie, qui ne considère pas les parcelles en friche car elles sont exploitées en maraîchage, agrumes et apiculture par l'association "A TERRE LA".

Sa fille envisage de suivre une formation agricole afin de créer un jardin "lontan" (cambarre, arrow root, conflore, plantes mellyfères).

5. Parcelle HI 0401. Observations de M. GONNEAU Joseph Alcide et Anne Marie

Parcelle située en zone non irriguée, occupée par une douzaine de manguiers.

M. GONNEAU est agriculteur de profession et a l'intention d'exploiter son terrain (plantation d'arbres fruitiers et de bananiers).

Il demande un délai pour la mise en valeur de sa parcelle et l'installation d'un réseau d'irrigation.

6. Parcelle CM 0220. Observations de M. GASTRIN Léonel Celin.

Terrain en voie de morcellement. Bornage en attente (dossier suivi par le cabinet HOFFMANN). Demande un délai (jusqu'à clôture du dossier en cours) avant toute prise de décision de la SAFER.

7. Parcelle CO 0127. Observations de M. MONTEGU Joseph Henrio.

M. MONTEGU déclare qu'il n'a pas de titre de propriété et que des démarches vont être effectuées. Si elles s'avéraient concluantes, il souhaiterait vendre cette parcelle.

8. Observations de Mme BENARD Marie Aliette.

Mme BENARD est agricultrice et exploite des terrains sur le secteur du Tapage. Elle souhaiterait acquérir ou louer la parcelle CO 0855, limitrophe à son exploitation.

9. Parcelle CN 0106. Observations de M.CARO Bernard

Parcelle en voie de défrichement. M. CARO souhaite transmettre le terrain à son fils, à des fins d'exploitation agricole. Ce dernier s'est engagé à suivre une formation agricole qui débutera en mai 2022 pour une durée de 10 mois (dossier porté par pôle emploi).

Pièce jointe: Attestation cabinet Veyland.

10. Parcelle CH 0990. Observations de Mme Marie Lyne BEAUDEMOULIN:

. conteste être concernée par la procédure dite des "terres incultes"; articles R.181-16, L.181-15 à L.181-25.

. Souligne que:

- les parcelles entrant dans cette procédure doivent respecter deux conditions: "être incultes et manifestement sous-exploitées", "être susceptibles d'une remise en état de culture et d'exploitation";
- la notion de remise en état implique nécessairement le retour à un état de fait antérieur. "Une remise en culture est forcément précédée d'une mise en culture".

. Fait référence à un courrier du 08/10/2020 adressé à la SAFER dans lequel elle conteste que sa parcelle a fait l'objet d'une activité agricole.

. Estime que sa parcelle a été ajoutée à tort au recensement effectué.

. Demande l'annulation de la procédure relative à sa parcelle.

Pièce jointe: Lettre de médiation.

11. Parcelle HI 0398. HONSEC Nicolas 11 impasse Europa 97419 la Possession.

. Demande:

- la possibilité de réaliser une ferme photovoltaïque;
- des informations sur l'article 2, point 6 du PLU en vigueur.

12. Parcelle CS 0598. Observations de IND DARID 5 chemin des viviers 97421 la Rivière.

Terrain ayant fait l'objet d'une succession au décès du père, au profit de 4 héritiers qui ne disposent pas de la capacité agricole.

Les héritiers:

. Soulignent l'expérience professionnelle de la mère qui a exploité le terrain jusqu'au règlement de la succession;

. Envisagent une formation agricole;

. Demandent un délai pour la mise en oeuvre d'un dossier de formation agricole;

. Se déclarent prêts, après accord du département, à commencer le

défrichement;

. Sollicitent un rendez-vous avec la SAFER;

. Précisent que les adresses de Marie Cindy et Jessica DARID, figurant sur le registre des états des propriétaires, sont erronées.

13. Parcelle CY 0087. Observations de M. Harold CAZAL gérant de la SARL SFP Aménagement.

Parcelle bordée d'eucalyptus, devenue la propriété de la société suite au rachat de l'actif foncier de la société Sucreries Léonus BENARD. Terrain en partie constructible au PLU de Saint Louis.

Suite à une tentative infructueuse d'exploitation du terrain, la SARL SFP Aménagement a pris la décision de mettre en valeur la parcelle par la plantation d'arbres fruitiers.

14. Parcelle HK 0214. Observations de Madame Estelle VANDESCHRICKE:

.Portées directement sur le registre:

- parcelle en protection (exploitation d'une source);
- terrain boisé non exploité depuis au moins 1867.

.Sous forme d'un document joint au dossier:

La propriétaire souligne que:

. La parcelle constitue historiquement le bassin versant de la source "Ruisseau" avec plusieurs résurgences captées et acheminées dans deux structures en partie basse du terrain:

- un regard nommé "eau potable", point de départ d'une canalisation qui amène l'eau sur la propriété Larée située au 51 rue Michou Fontaine à Saint Louis située à environ 1200 m;

- un bassin rénové d'une surface de 400m² pour un volume estimé de 1000 m³ nommé "eau d'irrigation" point de départ de deux canalisations qui amènent l'eau sur les parcelles de la SCEA "Domaine Larée" cultivées en canne à sucre et situées à environ 650 m;

. La construction de ces infrastructures date du XIX^{ème} siècle (entre 1850 et 1860);

. Un bassin versant de sources est une zone géographique de collecte des eaux qui correspond à une surface pentue où s'accumulent et s'infiltrant les eaux de pluie se transformant en sources. Aucune modification du terrain ne doit être effectuée afin d'éviter la pollution des eaux souterraines.

. Des photographies datant de 1950 montrent que la zone actuellement référencée HK0214 était protégée afin de préserver les sources. Aucun défrichement n'a été mené depuis le XIX^{ème} siècle; présence d'arbres endémiques (Bois de Fer et Bois Rouge);

. Le terrain fait partie du patrimoine familial depuis 1905. La source a été captée et utilisée par les propriétaires depuis cette date;

. L'existence de cette source ne figure plus dans le dernier PLU en vigueur contrairement à ce qui est affirmé dans l'acte de partage amiable (octobre 1971) entre les héritiers de Fontaine Marcel "*II- attributaire du lot n°3- aura droit de passer d'un mètre de large pour les conduites d'eau à prendre depuis les sources du Ruisseau, de Fiague, Aenor et de Grand Fond*". L'information figure dans l'acte de création du GFA "de Larée" en date de

Février 2019 "A Saint Louis, le Ruisseau, Terre Rouge. Une parcelle non exploitable sur laquelle existe une source".

. Actuellement, l'eau des sources de la parcelle HK0214 est captée et utilisée pour l'irrigation des terres exploitées par la SCEA "Domaine de Larée".

Pièces jointes au dossier: document de 8 pages.

15. Observations de M. HOAIR Cédric, jeune agriculteur résidant sur la commune de Saint Louis, possédant une formation BPREA:

- cherche un terrain agricole de 3 000 m² à 1 hectare pour des rotations de culture en agriculture biologique (parcelles situées sur le secteur de Bois de Nèfles Coco, le Ouakià une altitude comprise entre 50 et 200 m).

16. Observations de M. BEAUVAL Bruno adjoint au développement touristique Saint Louis la Rivière.

Se pose la question de savoir si les parcelles non exploitées par les propriétaires peuvent faire l'objet d'un projet agro-touristique.

S'informe sur les formations dispensées dans ce domaine.

17. **Parcelle EN 0047.** Observations de M. SALOMBRON Raymond, agriculteur à la retraite.

Souhaite louer sa parcelle à son neveu agriculteur pour exploitation.

18. **Parcelle CE 0159.** Observations de Mme DIJOUX Marie Monise 7 chemin bananier la Rivière Saint Louis.

Terrain difficilement accessible par temps de pluie.

Parcelle ayant fait l'objet de plusieurs défrichements ces dernières années et de plantation d'agrumes.

Projet d'exploitation de la parcelle (culture du café et de palmiste).

Demande un délai pour la mise en valeur de la parcelle.

19. **Parcelle CH 0573.** Observations de M. PAYET Boris et de PAYET Nadine.

Terrain mis en valeur il y a maintenant plus de 10 ans; plantation d'arbres fruitiers (agrumes, avocat, longani), ananas, patate douce, manioc... sur environ 80% de la surface.

M. Payet envisage de céder la parcelle à sa fille titulaire d'un baccalauréat en conduite de productions horticoles depuis juillet 2021. Une demande d'autorisation d'exploiter est en cours. Le projet consiste à poursuivre l'activité arboriculture fruitière, de maraîchage et d'apiculture à moyen terme et à créer une activité touristique en lien avec le Parc National des Hauts à plus long terme. Pour pouvoir mettre en oeuvre ce dernier projet, il souhaite voir évoluer le statut du terrain.

Pièce jointe: Copie projet.

20. **Parcelle EY 0077.** Observations de Madame Marie Claude Junot épouse LAW WAI et de M. Bernard LAW WAI

Observations portées sur le registre.

Mme JUNOT épouse LAW WAI:

- précise que le terrain n'est pas en friche; 75 arbres fruitiers ont été plantés

sur une surface de 4.273 m2 et 60 arbres supplémentaires sont en cours de plantation;

- joint au registre une requête de 7 pages et de 6 pièces annexes de contestations et d'observations pour annulation de la procédure en cours.
- demande une visite de terrain;
- communique ses coordonnées pour contact.

M. Bernard LAW WAI:

- conteste la procédure en cours;
- affirme que le terrain n'est pas en friche; 75 arbres fruitiers ont été plantés et 60 arbres sont en cours de plantation;
- précise qu'un dossier de 7 pages et de 6 pièces annexes de contestation et de propositions est joint au registre;
- sollicite un rendez-vous afin de contester que le terrain est exploité;
- considère que: "les documents communiqués sont frappés de faux et usage de faux en écriture publique";.

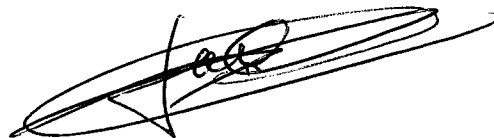
Observations portées dans la requête:

M. et Mme LAW WAI:

- . Contestent les visites de 122 parcelles effectuées par la SAFER en une journée (27 juillet 2021);
- . S'opposent au fait que la parcelle soit considérée en friche pour les raisons suivantes: remodelage du terrain, achat et plantation d'arbres fruitiers, factures justifiant les achats et travaux;
- . Se considèrent lésés et estiment le préjudice subi;
- . Affirment ne pas avoir reçu la lettre d'avertissement envoyée en recommandé avec accusé de réception;
- . Qualifient les documents de faux et usage de faux en écriture publique;
- . Demandent l'annulation de la procédure en cours;
- . Sollicitent un rendez-vous pour une visite des lieux.

Pièce jointe: dossier de 7 pages et de 6 pièces annexes.

Le commissaire enquêteur



ANNEXE 2

Pièce 2

. Réponses de la SAFER aux observations.

Synthèse des observations

Enquête publique administrative préalable à la mise en œuvre de la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées sur la commune de Saint Louis.

**Nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête :
27 dont 2 doublons.**

. Courriers électroniques

1. **Parcelle CT0890.** Observations de Mme Anne Marie CLAEYSEN née DAMBREVILLE en date du 3 novembre 2021.

Mme CLAEYSEN rappelle que la parcelle est exploitée à titre de bail à ferme en date du 11 septembre 2007 par monsieur LIONI Maximin (mail du 18/11/2019 à la SAFER).

Pièces jointes : courrier du département, copie bail, copie mail.

Remarques de la SAFER : L'Enquête Publique « Terres Incultes » a pour but de porter à la connaissance du plus grand nombre et notamment des agriculteurs de la Commune la situation des terres en friche qui ne répondent pas aux critères de la mise en valeur déterminés dans le projet de cahier des charges.

L'état des lieux préalable à la mise en œuvre de l'Enquête Publique a pu établir que le terrain était insuffisamment cultivé et ne couvrait pas 80 % de la superficie du terrain susceptible d'être remis en valeur.

Mme CLAEYSEN avait bien confié depuis 2007 la charge de la mise en valeur pour partie du terrain à un agriculteur en la personne de M. LIONI Maximin, l'autre (pour 50 %) étant plantée en cannes et exploitée par un autre agriculteur. Une visite contradictoire récente démontre que la partie de M. LIONI est cultivée en chouchou. Un retrait de la Procédure « Terres Incultes » pourra être présenté à une prochaine CDAF.

2. Observations de Sophie et Samuel OLIVATE en date du 14 novembre 2021 :
. Présentent un projet qui allie concept environnemental et économie circulaire.
Ces personnes :

- recherchent activement un terrain pour s'installer professionnellement sur la commune de Saint Louis ;
- souhaitent exploiter 2 parcelles (EM0856 et EM0175), en friches depuis plus de 10 ans, situées chemin Béril et chemin Piton, faisant l'objet d'une indivision ;
- précisent qu'une quinzaine de parcelles concernées par l'enquête publique, seraient susceptibles d'accueillir leur projet ;

Pièces jointes : présentation du projet, état de propriétaires et exploitants des parcelles susceptibles d'accueillir leur projet.

Remarques de la SAFER : M. et Mme OLIVATE sont agriculteurs sont à la recherche de foncier agricole pour y développer leur projet et souhaiteraient se positionner sur plusieurs parcelles concernées par la présente Enquête Publique. Pour certaines, les propriétaires ont pris l'attache de la SAFER pour qu'elle recherche, pour leur compte, des locataires agriculteurs ou pour les lui vendre en vue de leurs futures rétrocessions en propriété à des agriculteurs. Dans les deux situations, les procédures sont encadrées par les textes législatifs et réglementaires passant par un large appel à candidatures et à l'étude de ces dernières par le Comité Technique Départementale de la SAFER qui sera seul souverain pour désigner le ou les attributaires finaux. M. et Mme OLIVATE vont devoir candidater dans les délais impartis pour prétendre à une éventuelle rétrocession en propriété.

Concernant les autres terrains, n'entrant pas dans le cadre de figure précédent, seuls les propriétaires sont habilités à retenir ou pas la ou les candidatures spontanées qui pourraient leur être faites.

3. Parcelle CE 0234. Observations de Marie Dora ROBERT née RIVIERE en date du 23 novembre 2021.

. Envisage de devenir agricultrice ou de louer son terrain. Demande de rendez-vous à la SAFER pour informations complémentaires.

Pièces jointes : état des propriétaires ou exploitants, plan de la parcelle, fiche d'analyse d'exploitation.

Remarques de la SAFER : Mme ROBERT hésite entre deux possibilités :

La mise en valeur personnelle de son terrain, qui suppose qu'elle soit agricultrice ou qu'elle le devienne suite à une formation et qu'elle obtienne une autorisation d'exploiter auprès de la DAAF ;

La location de son terrain en bail à ferme à un professionnel de l'agriculture, dans le cadre d'une installation ou d'un agrandissement, qui également devra solliciter une autorisation d'exploiter. Si le preneur est agriculteur à titre principal, Mme ROBERT pourra prétendre à une prime de 1 500 €/hectares plafonnée à 10 000 €.

La SAFER reste à la disposition de Mme ROBERT pour échanger sur les options qui s'offrent à elle et l'orienter vers la meilleure solution.

4. Parcelles HK215 et 217. Observations de M. TURPIN Jocelyn EARL MAC en date du 7 décembre 2021.

M. Turpin :

. Précise qu'il est locataire des parcelles HK215 et HK217, appartenant aux conjoints KICHENIN VIRAPIN Apou, depuis le 27/08/02 ;

. Souligne le relief difficile du terrain.

. Expose les difficultés liées à sa situation.

. Envisage d'accueillir son fils, en formation BTS APV au lycée agricole de Saint Paul, au sein de son entreprise en 2022.

. Demande le retrait des deux parcelles de la procédure "terres incultes".

Pièces jointes : Contrat de bail à ferme, autorisation d'exploiter, avenant au bail à ferme, rapport spécial de la gérance sur les conventions visées par l'article L.612-5 du code du commerce.

Remarques de la SAFER : les deux parcelles mentionnées ne font pour l'instant pas l'objet d'une mise en valeur et un retrait de la Procédure « Terres Incultes » ne peut être envisagé. La SAFER entend la volonté du fermier de faire le nécessaire en vue d'une mise en exploitation prochaine des terres et l'accompagnera de ses conseils.

5. Observations de Sophie et Samuel OLIVATE en date du 8 décembre 2021 :
. Font part des démarches effectuées auprès des propriétaires des parcelles EM0856 et EM0175.

Remarques de la SAFER : se reporter aux précédentes remarques faites au point 2.

6. **Parcelle EY 0077.** Courriel de M. Bernard LAW WAI en date du 8 décembre 2021 ayant pour objet : dénonciation et contestation des faux et usage de faux en écriture publique dans la procédure "terres incultes" sur la commune de Saint Louis.

M. LAW WAI :

- . Conteste les visites de 122 parcelles effectuées par la SAFER en une journée (27 juillet 2021) ;
- . S'oppose au fait que la parcelle soit considérée en friche pour les raisons suivantes : remodelage du terrain, achat et plantation d'arbres fruitiers, factures justifiant les achats et travaux ;
- . Se considère lésé et estime le préjudice subi ;
- . Affirme ne pas avoir reçu la lettre d'avertissement envoyée en recommandé avec accusé de réception ;
- . Qualifie les documents de faux et usage de faux en écriture publique ;
- . Demande l'annulation de la procédure en cours ;
- . Sollicite un rendez-vous pour une visite des lieux.

Pièces jointes : 07 éléments

Remarques de la SAFER : La SAFER a pris la mesure des investissements faits par la propriétaire, agricultrice et une visite récente a permis de déterminer que 80 % de la parcelle avait été mis en valeur. La mise en conformité avec le Contrôle des Structures sera requise avant de procéder au retrait de la Procédure « Terres Incultes ».

. Courrier postal

Courrier de Mme Marie Lyne BEAUDEMOULIN en date du 23 novembre 2021 ayant pour objet : mes observations et réclamations concernant la mise en œuvre de la procédure dite des "terres incultes" sur la commune de Saint Louis.

Mme BEAUDEMOULIN :

- . conteste être concernée par la procédure dite des "terres incultes"; articles R.181-16, L.181-15 à L.181-25.
- . Souligne que :
 - les parcelles entrant dans cette procédure doivent respecter deux conditions : "être incultes et manifestement sous-exploitées", "être susceptibles d'une

remise en état de culture et d'exploitation" ;

- la notion de remise en état implique nécessairement le retour à un état de fait antérieur. "Une remise en culture est forcément précédée d'une mise en culture".

. Fait référence à un courrier du 08/10/2020 adressé à la SAFER dans lequel elle conteste que sa parcelle a fait l'objet d'une activité agricole.

. Estime que sa parcelle a été ajoutée à tort au recensement effectué.

. Demande l'annulation de la procédure relative à sa parcelle.

Pièce jointe : Lettre de médiation.

Remarques de la SAFER : La notion de « Remise en état » revêt deux situations :

- « Rétablir quelque chose dans leur état antérieur » et c'est ce que soutient Mme BEAUDEMOULIN ou

- « les faire passer à un nouvel état ou à un autre état », c'est la définition tant du Larousse que du Robert et l'essence même de la loi qui a édicté la Procédure « Terres Incultes ».

- Un terrain peut passer d'un classement en zone naturelle au document d'urbanisme, où l'agriculture n'est pas forcément autorisée, à celui d'un classement en zone agricole. A partir du moment où l'activité agricole est permise et qu'une situation d'inculture ou de sous exploitation manifeste est caractérisée, la Procédure « Terres Incultes » a vocation à s'appliquer. Il n'est pas nécessaire de se reporter à un état antérieur du terrain qui, dans la grande majorité des cas, ne serait pas forcément agricole.

- La Procédure « Terres Incultes » participe d'une politique agricole volontariste devant concourir aux objectifs aussi divers que de répondre aux besoins croissants en installation ou en agrandissement d'agriculteurs, de permettre le développement des diverses filières de production, d'accompagner l'effort d'irrigation agricole et de subvenir aux besoins d'autosuffisance alimentaire de la population locale.

Ainsi, le passage en Enquête Publique des terres de Mme BEAUDEMOULIN pour cause d'inculture, après un recensement et une première sensibilisation restée sans effet, respecte tant l'esprit que la lettre de la loi et la volonté du législateur.

Pour ces raisons, la demande d'annulation de la Procédure de Mme BEAUDEMOULIN ne saurait prospérer.

La SAFER reste toutefois à sa disposition pour l'orienter dans les choix qui s'offrent à elle en vue d'une remise en valeur agricole de sa parcelle.

. Registre papier

1. Parcelle CE 0178. Observations de M. BARET Roland.

M. BARET :

. S'étonne que son terrain soit considéré comme inculte (présence d'arbres fruitiers) ;

. Se demande pourquoi il ne peut pas exploiter sa parcelle en étant non agriculteur ;

. Envisage la création d'un projet agricole ;

. Constate que des terrains situés aux alentours de sa parcelle ne sont pas

exploités par les agriculteurs ;

. Souligne que :

- la visite de sa parcelle n'a pas été effectuée ;

- aucune convocation ne lui a été adressée en ce sens ;

. Regrette l'absence de médiation ;

. Sollicite un entretien et une visite de terrain avec les responsables de la SAFER.

Remarques de la SAFER : M. BARET est soumis au projet de cahier des charges de la Procédure « Terres Incultes » qui lui a été remis en même temps que la lettre l'avertissant de la mise en Enquête Publique de sa parcelle restée en friche ou insuffisamment exploitée. En effet, ce document stipule au Chapitre^o1, II que 80 % de la surface totale de la parcelle doit être mise en valeur et entretenue et les quelques arbres fruitiers disparates situées sur le terrain ne permettent pas de le considérer comme cultivé.

Ce même document rappelle au Chapitre 2, II et III, la législation applicable à l'exploitation d'un terrain agricole : « l'exploitation des terres (agricoles) sera effectuée par le propriétaire s'il dispose du droit d'exploiter. (...) Le propriétaire n'ayant pas obtenu cette autorisation d'exploiter, ne sera pas autorisé à procéder personnellement à la mise en culture de sa parcelle agricole. Il devra en confier la charge à un agriculteur, au travers d'un bail rural, (ce dernier) devra lui-même requérir l'autorisation d'exploiter » auprès de la DAAF, seule compétente pour la délivrer.

Deux échanges téléphoniques préalables au passage à l'Enquête Publique ont eu lieu avec les membres de la famille de M. BARET, tous deux indiquant l'intention de procéder à des mises en valeur personnelles.

La SAFER reste ouverte à tout échange et tout conseil visant la mise en valeur agricole du fonds.

2. Parcelle CO 1015. M. HOARAU Jean Michel a signé le registre sans laisser d'observations.

Remarques de la SAFER : La SAFER reste à l'écoute de la situation de M. HOARAU qui est agriculteur et envisage de remettre en valeur sa parcelle.

3. Parcelle CO 0945. IND FONTAINE Gilbert Aimé et Marie Scholastie. Observations de M. GRONDIN Jim.

Terrain pentu et difficilement exploitable.

Toutefois, le conjoint de la propriétaire souhaite s'engager dans une formation agricole afin d'exploiter la parcelle (plantation d'ananas, de bananes...). Il demande une visite de terrain pour une approche plus précise de la situation.

Remarques de la SAFER : Les parcelles voisines qui sont, elles, plantées connaissent les mêmes conditions de pente. La SAFER reste dans l'attente d'une rencontre avec les propriétaires pour les conseiller au mieux dans les choix de mise en valeur qui s'offrent à eux.

4. Parcelles CN 0107/CN 0670. Observations de Mme CAPELOTAR Marie Josée, représentée par sa fille Mme CAPELOTAR Stéphanie, qui ne considère

pas les parcelles en friche car elles sont exploitées en maraîchage, agrumes et apiculture par l'association "A TERRE LA".

Sa fille envisage de suivre une formation agricole afin de créer un jardin "lontan" (cambarre, arrow root, conflore, plantes mellifères).

Remarques de la SAFER : La SAFER rappelle les dispositions du projet de cahier des charges qui commande que 80 % de la surface totale de la parcelle soit mise en valeur et entretenue pour être considérée comme cultivée. Le passage en Enquête Publique suppose que les conditions précédemment évoquées n'aient pas été remplies.

La SAFER rappelle également les conditions liées à la capacité agricole que doit recueillir l'exploitant pour exploiter un terrain agricole.

5. Parcelle HI 0401. Observations de M. GONNEAU Joseph Alcide et Anne Marie

Parcelle située en zone non irriguée, occupée par une douzaine de manguiers.

M. GONNEAU est agriculteur de profession et a l'intention d'exploiter son terrain (plantation d'arbres fruitiers et de bananiers).

Il demande un délai pour la mise en valeur de sa parcelle et l'installation d'un réseau d'irrigation.

Remarques de la SAFER : La SAFER reste à l'écoute de la situation de M. GONNEAU qui est agriculteur et envisage de remettre en valeur sa parcelle.

6. Parcelle CM 0220. Observations de M. GASTRIN Léonel Celin.

Terrain en voie de morcellement. Bornage en attente (dossier suivi par le cabinet HOFFMANN). Demande un délai (jusqu'à clôture du dossier en cours) avant toute prise de décision de la SAFER.

Remarques de la SAFER : La SAFER prend note de la démarche entreprise par M. GASTRIN, reconnaît qu'une demande de division parcellaire est pendante devant la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) et reste dans l'attente de l'avis qui sera formulé.

7. Parcelle CO 0127. Observations de M. MONTEGU Joseph Henrio.

M. MONTEGU déclare qu'il n'a pas de titre de propriété et que des démarches vont être effectuées. Si elles s'avéraient concluantes, il souhaiterait vendre cette parcelle.

Remarques de la SAFER : La SAFER prend note de la situation et pourra l'orienter dans ses démarches.

8. Observations de Mme BENARD Marie Aliette.

Mme BENARD est agricultrice et exploite des terrains sur le secteur du Tapage. Elle souhaiterait acquérir ou louer la parcelle CO 0855, limitrophe à son exploitation.

Remarques de la SAFER : La SAFER entend la demande Mme BENARD, agricultrice et voisine contigüe. Toutefois, seuls les propriétaires sont habilités

à accepter sa candidature pour une mise en location ou pour une acquisition.

9. Parcelle CN 0106. Observations de M. CARO Bernard

Parcelle en voie de défrichement. M. CARO souhaite transmettre le terrain à son fils, à des fins d'exploitation agricole. Ce dernier s'est engagé à suivre une formation agricole qui débutera en mai 2022 pour une durée de 10 mois (dossier porté par pôle emploi).

Pièce jointe : Attestation cabinet Veyland.

Remarques de la SAFER : La SAFER prend acte des dires de Mme CARO et reste dans l'attente de l'évolution qui en sera donnée.

10. Parcelle CH 0990. Observations de Mme Marie Lyne BEAUDEMOULIN :

. conteste être concernée par la procédure dite des "terres incultes"; articles R.181-16, L.181-15 à L.181-25.

. Souligne que :

- les parcelles entrant dans cette procédure doivent respecter deux conditions : "être incultes et manifestement sous-exploitées", "être susceptibles d'une remise en état de culture et d'exploitation" ;
- la notion de remise en état implique nécessairement le retour à un état de fait antérieur. "Une remise en culture est forcément précédée d'une mise en culture".

. Fait référence à un courrier du 08/10/2020 adressé à la SAFER dans lequel elle conteste que sa parcelle a fait l'objet d'une activité agricole.

. Estime que sa parcelle a été ajoutée à tort au recensement effectué.

. Demande l'annulation de la procédure relative à sa parcelle.

Pièce jointe : Lettre de médiation.

Remarques de la SAFER : se reporter aux développements portés plus haut.

11. Parcelle HI 0398. HONSEC Nicolas 11 impasse Europa 97419 la Possession.

. Demande :

- la possibilité de réaliser une ferme photovoltaïque ;
- des informations sur l'article 2, point 6 du PLU en vigueur.

Remarques de la SAFER : Une ferme photovoltaïque n'est pas constitutive d'un projet de nature agricole s'il n'est assorti d'une production agricole qui lui est concomitante ; par conséquent, il ne pourra en être tenu compte, à ce stade, pour un retrait de la Procédure « Terres Incultes ».

Par ailleurs, la commune de Saint Louis, qui a édicté son PLU, est seule compétente pour éclairer M. HONSEC sur les dispositions du document d'urbanisme.

12. Parcelle CS 0598. Observations de IND DARID 5 chemin des viviers 97421 la Rivière.

Terrain ayant fait l'objet d'une succession au décès du père, au profit de 4 héritiers qui ne disposent pas de la capacité agricole.

Les héritiers :

- . Soulignent l'expérience professionnelle de la mère qui a exploité le terrain jusqu'au règlement de la succession ;
- . Envisagent une formation agricole ;
- . Demandent un délai pour la mise en œuvre d'un dossier de formation agricole ;
- . Se déclarent prêts, après accord du département, à commencer le défrichement ;
- . Sollicitent un rendez-vous avec la SAFER ;
- . Précisent que les adresses de Marie Cindy et Jessica DARID, figurant sur le registre des états des propriétaires, sont erronées.

Remarques de la SAFER : La SAFER reste dans l'attente de cette rencontre pour prendre connaissance du ou des projets agricoles et orienter les choix des propriétaires. L'exploitant devra préalablement obtenir une autorisation d'exploiter. Concernant le défrichement et eu égard au caractère boisé de la parcelle, il est impératif, comme indiqué au projet de cahier des charges, Chapitre 2, III, que l'exploitant obtienne au préalable une dérogation à l'interdiction générale de défricher la parcelle.

13. Parcelle CY 0087. Observations de M. Harold CAZAL gérant de la SARL SFP Aménagement.

Parcelle bordée d'eucalyptus, devenue la propriété de la société suite au rachat de l'actif foncier de la société Sucreries Léonus BENARD. Terrain en partie constructible au PLU de Saint Louis.

Suite à une tentative infructueuse d'exploitation du terrain, la SARL SFP Aménagement a pris la décision de mettre en valeur la parcelle par la plantation d'arbres fruitiers.

Remarques de la SAFER : La SAFER entend le projet qui est formulé mais rappelle toutefois les dispositions du projet de cahier des charges de la Procédure « Terres Incultes » qui veut que ne puisse exploiter un terrain agricole que le titulaire d'une autorisation d'exploiter.

14. Parcelle HK 0214. Observations de Madame Estelle VANDESCHRICKE :

. *Portées directement sur le registre :*

- parcelle en protection (exploitation d'une source) ;
- terrain boisé non exploité depuis au moins 1867.

. *Sous forme d'un document joint au dossier :*

La propriétaire souligne que :

. La parcelle constitue historiquement le bassin versant de la source "Ruisseau" avec plusieurs résurgences captées et acheminées dans deux structures en partie basse du terrain :

- un regard nommé "eau potable", point de départ d'une canalisation qui amène l'eau sur la propriété Larée située au 51 rue Michou Fontaine à Saint Louis située à environ 1200 m ;
- un bassin rénové d'une surface de 400m² pour un volume estimé de 1000 m³ nommé "eau d'irrigation" point de départ de deux canalisations qui amènent l'eau sur les parcelles de la SCEA "Domaine Larée" cultivées en canne

à sucre et situées à environ 650 m ;

. La construction de ces infrastructures date du XIXème siècle (entre 1850 et 1860) ;

. Un bassin versant de sources est une zone géographique de collecte des eaux qui correspond à une surface pentue où s'accumulent et s'infiltrant les eaux de pluie se transformant en sources. Aucune modification du terrain ne doit être effectuée afin d'éviter la pollution des eaux souterraines.

. Des photographies datant de 1950 montrent que la zone actuellement référencée HK0214 était protégée afin de préserver les sources. Aucun défrichement n'a été mené depuis le XIXème siècle ; présence d'arbres endémiques (Bois de Fer et Bois Rouge) ;

. Le terrain fait partie du patrimoine familial depuis 1905. La source a été captée et utilisée par les propriétaires depuis cette date ;

. L'existence de cette source ne figure plus dans le dernier PLU en vigueur contrairement à ce qui est affirmé dans l'acte de partage amiable (octobre 1971) entre les héritiers de Fontaine Marcel *"II- attributaire du lot n°3- aura droit de passer d'un mètre de large pour les conduites d'eau à prendre depuis les sources du Ruisseau, de Fiague, Aenor et de Grand Fond"*. L'information figure dans l'acte de création du GFA "de Larée" en date de Février 2019 *"A Saint Louis, le Ruisseau, Terre Rouge. Une parcelle non exploitable sur laquelle existe une source"*.

. Actuellement, l'eau des sources de la parcelle HK0214 est captée et utilisée pour l'irrigation des terres exploitées par la SCEA "Domaine de Larée".

Pièces jointes au dossier : document de 8 pages.

Remarques de la SAFER : La SAFER prendra en considération les éléments ici avancés.

15. Observations de M. HOAIR Cédric, jeune agriculteur résidant sur la commune de Saint Louis, possédant une formation BPREA :

- cherche un terrain agricole de 3 000 m² à 1 hectare pour des rotations de culture en agriculture biologique (parcelles situées sur le secteur de Bois de Nèfles Coco, le Ouaki à une altitude comprise entre 50 et 200 m).

Remarques de la SAFER : La SAFER rappelle que l'Enquête Publique Terres Incultes donne la possibilité à tout agriculteur de se rapprocher des propriétaires concernés par une terre en friche et de lui faire part d'une offre de candidature.

Par ailleurs, la SAFER procède régulièrement à des appels à candidature en vue de la rétrocession en propriété ou en jouissance de terres agricoles. (cf. son site internet : <https://www.safer-reunion.fr/>) Il est parfaitement loisible à M. HOAIR de faire acte de candidature auprès de la SAFER dans les délais impartis.

16. Observations de M. BEAUVAL Bruno adjoint au développement touristique Saint Louis la Rivière.

Se pose la question de savoir si les parcelles non exploitées par les propriétaires peuvent faire l'objet d'un projet agro-touristique.

S'informer sur les formations dispensées dans ce domaine.

Remarques de la SAFER : seul le PLU de la Commune pourra déterminer si une parcelle classée en zone agricole est susceptible d'accueillir un projet agro-touristique. La Chambre d'Agriculture est compétente pour orienter toute personne désireuse de se lancer dans ce domaine.

17. Parcelle EN 0047. Observations de M. SALOMBRON Raymond, agriculteur à la retraite.

Souhaite louer sa parcelle à son neveu agriculteur pour exploitation.

Remarques de la SAFER : La SAFER reste dans l'attente de recevoir le bail à ferme signé des parties ainsi que l'autorisation d'exploiter que sollicitera le preneur.

18. Parcelle CE 0159. Observations de Mme DIJOUX Marie Monise 7 chemin bananier la Rivière Saint Louis.

Terrain difficilement accessible par temps de pluie.

Parcelle ayant fait l'objet de plusieurs défrichements ces dernières années et de plantation d'agrumes.

Projet d'exploitation de la parcelle (culture du café et de palmiste).

Demande un délai pour la mise en valeur de la parcelle.

Remarques de la SAFER : La SAFER prend note des difficultés d'accès ainsi que du projet de Mme DIJOUX mais rappelle les dispositions du projet de cahier des charges de la Procédure « Terres Incultes » qui veut que ne puisse exploiter un terrain agricole que le titulaire d'une autorisation d'exploiter.

19. Parcelle CH 0573. Observations de M. PAYET Boris et de PAYET Nadine.

Terrain mis en valeur il y a maintenant plus de 10 ans ; plantation d'arbres fruitiers (agrumes, avocat, longani), ananas, patate douce, manioc... sur environ 80% de la surface.

M. Payet envisage de céder la parcelle à sa fille titulaire d'un baccalauréat en conduite de productions horticoles depuis juillet 2021. Une demande d'autorisation d'exploiter est en cours. Le projet consiste à poursuivre l'activité arboriculture fruitière, de maraîchage et d'apiculture à moyen terme et à créer une activité touristique en lien avec le Parc National des Hauts à plus long terme. Pour pouvoir mettre en œuvre ce dernier projet, il souhaite voir évoluer le statut du terrain.

Pièce jointe : Copie projet.

Remarques de la SAFER : La SAFER reste dans l'attente du bail à ferme signé avec la fille de M. PAYET ainsi que l'autorisation d'exploiter qu'elle sollicitera.

20. Parcelle EY 0077. Observations de Madame Marie Claude Junot épouse LAW WAI et de M. Bernard LAW WAI

Observations portées sur le registre.

Mme JUNOT épouse LAW WAI :

- précise que le terrain n'est pas en friche ; 75 arbres fruitiers ont été plantés sur une surface de 4.273 m2 et 60 arbres supplémentaires sont en cours de plantation ;
- joint au registre une requête de 7 pages et de 6 pièces annexes de contestations et d'observations pour annulation de la procédure en cours.
- demande une visite de terrain ;
- communique ses coordonnées pour contact.

M. Bernard LAW WAI :

- conteste la procédure en cours ;
- affirme que le terrain n'est pas en friche ; 75 arbres fruitiers ont été plantés et 60 arbres sont en cours de plantation ;
- précise qu'un dossier de 7 pages et de 6 pièces annexes de contestation et de propositions est joint au registre ;
- sollicite un rendez-vous afin de constater que le terrain est exploité ;
- considère que : "les documents communiqués sont frappés de faux et usage de faux en écriture publique".

Observations portées dans la requête :

M. et Mme LAW WAI :

- . Contestent les visites de 122 parcelles effectuées par la SAFER en une journée (27 juillet 2021) ;
- . S'opposent au fait que la parcelle soit considérée en friche pour les raisons suivantes : remodelage du terrain, achat et plantation d'arbres fruitiers, factures justifiant les achats et travaux ;
- . Se considèrent lésés et estiment le préjudice subi ;
- . Affirment ne pas avoir reçu la lettre d'avertissement envoyée en recommandé avec accusé de réception ;
- . Qualifient les documents de faux et usage de faux en écriture publique ;
- . Demandent l'annulation de la procédure en cours ;
- . Sollicitent un rendez-vous pour une visite des lieux.

Pièce jointe : dossier de 7 pages et de 6 pièces annexes.

Remarques de la SAFER : se reporter aux précédentes remarques faites au point 6.

ANNEXE 3

- . Arrêté de M. Le Président du Conseil Départemental de la Réunion en date du 14 octobre 2021.
- . Avis d'enquête publique
- . Certificat d'affichage de Madame la Maire de saint Louis en date du 5 janvier 2022.



**ARRETE PORTANT OUVERTURE
D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE ADMINISTRATIVE
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**

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA REUNION,

VU l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période en son article 12 modifié par l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 (art. 1) ;

VU l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 en son article 1 modifiant l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 ;

VU la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire et notamment son article 1er ;

VU le décret n° 2021-931 du 13 juillet 2021 déclarant l'état d'urgence sanitaire dans certains territoires de la République ;

VU le décret n° 2021-932 du 13 juillet 2021 modifiant le décret n°2021-699 du 1er juin 2021 prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire ;

VU la loi du 5 août 2021 relative à la gestion de la crise sanitaire ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1495/CAB/BPA du 30 juillet 2021 portant restriction et interdiction de tout déplacement de personnes, pour limiter la propagation du virus Covid-19, dans le département de La Réunion dans le cadre de l'état d'urgence ;

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.181-16 et R.181-13, R.181-14 et R.181-16 ;

VU le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L.134-1 L.134-2 et L.134-31 et R.134-3 à R.134-32 ;

VU la liste départementale d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur pour le Département de La Réunion au titre de l'année 2021 ;

VU la désignation en date du 3 juin 2021 par laquelle Monsieur le Président de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier a désigné Monsieur VITRY Janil, en qualité de Commissaire Enquêteur ;

CONSIDERANT l'état d'inculture ou de sous exploitation manifeste d'un certain nombre de parcelles agricoles recensées sur la Commune de SAINT-LOUIS ;

SUR proposition de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier en date du 3 juin 2021 ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{ER} :

Il sera procédé à une enquête publique administrative, dans les formes prescrites par les textes susvisés, relative à la mise en œuvre de la procédure dite des « terres incultes » recensées sur la commune de SAINT-LOUIS.

ARTICLE 2 :

Cette enquête se déroulera pendant une durée de **31** jours consécutifs **du Lundi 8 novembre au Mercredi 8 décembre 2021 inclus.**

ARTICLE 3 :

Pendant la période de l'enquête, toute personne intéressée pourra consulter le dossier :

- **A la mairie du Centre-Ville de SAINT-LOUIS - 125 Avenue Principale - 97450 SAINT-LOUIS**, siège de l'enquête, en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- en version numérique sur le site internet du Département de La Réunion : **<https://www.departement974.fr>** ;

ARTICLE 4 :

Monsieur VITRY Janil, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur assurera des permanences afin de recevoir les observations du public aux lieu, jours et heures indiqués ci-dessous, selon un protocole élaboré pour le respect des mesures barrières nécessaires en cette période d'urgence sanitaire et le respect des modalités d'accès à un ERP :

- Lieu d'enquête situé dans une salle suffisamment grande et aérée à intervalles réguliers ;
- Organisation des files d'attente par fléchage et filtrage du public ;
- Mesures barrières appropriées à la crise COVID 19 (distanciation en salle de permanence avec port du masque, mise à disposition de gel hydroalcoolique à l'entrée de la salle) ;

Les permanences du Commissaire Enquêteur auront lieu les :

Lundi 8 novembre 2021 de 8h à 12h

Mardi 16 novembre 2021 de 12h-16h

Mercredi 24 novembre 2021 de 8h-12h

Jeudi 2 décembre 2021 de 12h-16h

Mercredi 8 décembre 2021 de 12h à 16h

A la mairie du Centre-Ville de SAINT-LOUIS.

ARTICLE 5 :

A l'ouverture de l'enquête, le registre d'enquête sera ouvert par le Commissaire Enquêteur.

Pendant toute la durée de cette enquête, des observations et des propositions pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie du Centre-Ville de SAINT-LOUIS ;
- par correspondance adressée au Commissaire Enquêteur, au siège de l'enquête, à la mairie de la commune précitée à l'adresse suivante : **Monsieur le Commissaire Enquêteur, mairie de SAINT-LOUIS - 125 Avenue Principale - 97450 SAINT-LOUIS ;**
- par voie électronique à l'adresse suivante : **enquete-publique.97414@cq974.fr** ;

Les observations seront annexées au registre d'enquête si elles sont remises par écrit ou adressées par lettre au Commissaire Enquêteur, au siège de l'enquête, à la mairie de la commune précitée.

ARTICLE 6 :

Un avis au public, destiné à annoncer l'ouverture de l'enquête, sera affiché par les soins de la Maire de SAINT-LOUIS.

Cet affichage aura lieu huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

L'accomplissement de cet affichage sera certifié par la Maire de SAINT-LOUIS, à l'issue de cette enquête.

L'avis d'enquête sera publié sur le site internet du Département de La Réunion : **<https://www.departement974.fr>**.

Cette enquête sera également annoncée huit jours au moins avant son ouverture dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de La Réunion. Elle sera ensuite rappelée dans les huit premiers jours suivants le début de celle-ci.

ARTICLE 7 :

Au terme de l'enquête, le registre d'enquête sera mis à la disposition du Commissaire Enquêteur et clos par lui.

ARTICLE 8 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur remettra à la SAFER Réunion mandaté par le Conseil Départemental (CAFA - SARHA - Direction de l'Agriculture et de l'Eau) le dossier d'enquête comprenant le registre accompagné des observations, ainsi que son rapport et ses conclusions motivées. Ce délai pourra être reporté sur demande argumentée du Commissaire Enquêteur.

Une copie du rapport d'enquête et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera déposée en mairie de SAINT-LOUIS, où toute personne intéressée pourra en prendre connaissance pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Ces documents seront également publiés sur le site internet du Département de La Réunion <https://www.departement974.fr>.

ARTICLE 9 :

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, entendra les intéressés qui l'auront demandé par lettre adressée à son président et donnera son avis sur la liste des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, sur l'opportunité de mettre en œuvre la procédure dite des « Terres Incultes » et sur les projets de cahiers des charges. Elle transmettra ses avis accompagnés de l'ensemble du dossier au préfet et adresse copie de ses avis au président du conseil départemental.

ARTICLE 10 :

Le Président du Conseil Départemental de La Réunion, la Maire de la commune de SAINT-LOUIS, le Président de la SAFER Réunion et le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint Denis, le 14 OCT. 2021

Le Président du Conseil Départemental

Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
Le Directeur général des services
Michel COURTEAUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
du Lundi 8 novembre au Mercredi 8 décembre 2021

MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE « TERRES INCULTES » SUR

LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique administrative, pendant une durée de **31** jours consécutifs, **du Lundi 8 novembre au Mercredi 8 décembre 2021 inclus**, relative à la mise en œuvre de la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, dite « procédure Terres Incultes » sur le territoire de la commune de SAINT-LOUIS.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés et consultables à la mairie de SAINT-LOUIS, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et selon les modalités définies pour l'accès à un ERP.

Le dossier est également consultable en version numérique sur le site internet du Département de La Réunion : <https://www.departement974.fr> ;

Monsieur VITRY Janil, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, assurera des permanences afin de recevoir les observations du public aux lieux, jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi 8 novembre 2021 de 8h à 12h

Mardi 16 novembre 2021 de 12h-16h

Mercredi 24 novembre 2021 de 8h-12h

Jeudi 2 décembre 2021 de 12h-16h

Mercredi 8 décembre 2021 de 12h à 16h

A la Mairie du Centre-Ville de SAINT-LOUIS.

Il est rappelé que l'accès à la permanence en mairie est subordonné au respect des gestes barrières, compte tenu de la période de crise sanitaire.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête.

Toute observation peut, en outre, être adressée par correspondance à l'attention du Commissaire Enquêteur :

- à l'adresse suivante : **Monsieur le Commissaire Enquêteur – Mairie de SAINT-LOUIS - 125 Avenue Principale - 97450 SAINT-LOUIS ;**
- par voie électronique, à l'adresse : **enquete-publique.97414@cg974.fr**

Ce dernier transmettra son rapport d'enquête publique dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête publique, à la mairie de SAINT-LOUIS ou sur le site internet du Département de la Réunion précité.

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, entendra les intéressés qui l'auront demandé par lettre adressée à son président et donnera son avis sur la liste des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, sur l'opportunité de mettre en œuvre la procédure « Terres Incultes » et sur les projets de cahiers des charges. Elle transmettra ses avis accompagnés de l'ensemble du dossier au préfet et adresse copie de ses avis au président du conseil départemental.

*Ville de passion!*

COMMUNE DE SAINT-LOUIS

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Mme Juliana M’DOIHOMA, Maire de la Commune de Saint-Louis certifie que l’arrêté portant sur l’ouverture d’une enquête publique administrative relative à la mise en oeuvre de la procédure de la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées sur la Commune de Saint-Louis, a été affiché en Mairie de Saint-Louis, Mairie annexe de la Rivière Saint-Louis, Maison France Service des Makes et au sein de l’ancienne bibliothèque de la Rivière Saint-Louis. L’affichage a été effectif du 29 octobre 2021 au 8 décembre 2021 inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Saint-Louis, le 05/01/2022

**L’Elu Délégué à la Tranquillité Publique,
à la Ruralité et au Développement des Hauts,**

M. Jean François PAYE

REUNION