



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉUNION

ANNEXE 2

CAHIER DES CHARGES DU DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

relatif à la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées applicable dans les Départements d'OUTRE-MER

(Art. L.181-4 à L.181-14 et R.181-3 à R.181-13 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM))

Nom(s) et prénom(s)	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie ha a ca	Lieu-dit	Nom(s) et prénom(s) du(des) titulaire(s) du droit d'exploitation
<Titre> <Nom> <Prenom>	<Numcad>	<Superficie>	<Lieuudit>	<Fermier>

PRÉAMBULE

Le présent document constitue le cadre dans lequel doit être opérée la mise en valeur des fonds incultes ou manifestement sous-exploités. Il s'adresse au propriétaire et au titulaire du droit d'exploiter.

La PRÉSIDENTE du CONSEIL GÉNÉRAL de la RÉUNION est chargée de l'élaboration du projet de cahier des charges pour l'exploitation des terres incultes ou manifestement sous-exploitées. Ce dernier s'inspire majoritairement des dispositions du précédent cahier des charges établi par l'arrêté préfectoral n° 2304 du 11 Septembre 1998. Approuvé par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF), il est repris par le Préfet et annexé à l'arrêté fixant la liste des terres incultes à mettre en procédure de mise en demeure.

CHAPITRE I. - DÉFINITION des états d'INCULTURE et de SOUS-EXPLOITATION MANIFESTE.

Conformément à l'article R.181-6 du CRPM (*Code rural et de la pêche maritime*), « **L'état du Fonds est apprécié, d'une part par rapport au cahier des charges, d'autre part par comparaison avec les conditions d'exploitation de parcelles de valeur culturelle similaire des exploitations à caractère familial situées à proximité** ».

I. - DÉFINITION de l'ÉTAT d'INCULTURE.

Est réputée inculte, la parcelle cadastrale sur laquelle aucune spéculation agricole n'a été pratiquée depuis plus de 3 ans soit par le propriétaire ou par tout titulaire du droit d'exploitation. Ce délai est réduit à 2 ans dans les zones de montagne délimitées, conformément au décret n° 75-202 du 18 Mars 1975, à l'arrêté interministériel en date du 18 Mars 1975 et à la loi du 09 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

II. - DÉFINITION de l'ÉTAT de SOUS-EXPLOITATION MANIFESTE.

Est réputée manifestement sous-exploitée, dans les mêmes conditions de délais, la parcelle cadastrale comportant au moins une des caractéristiques suivantes :

- ⇒ plus de 20 % de la Surface Totale de la parcelle n'est pas mise en valeur et entretenue, excluant les zones touchées par une interdiction de défricher ;
- ⇒ le rendement constaté sur la parcelle est inférieur de 50 % au rendement minimum établi par les références techniques et économiques en vigueur sur le Département ;
- ⇒ toute pratique d'exploitation incompatible avec une gestion en bon père de famille.

III. - SANCTIONS.

En application de l'article L.181-5 alinéa 2 et 3 du CRPM, le PRÉFET, après avis de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier, met en demeure le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploiter des parcelles incultes ou manifestement sous-exploitées. Il peut, dans le cadre de l'article L.181-6 du CRPM, accorder le droit d'exploiter à un tiers agriculteur et imposer un fermier d'office au propriétaire.

De même, en vertu de l'article L.181-8 du Code rural et de la pêche maritime, le PRÉFET peut, après avis de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier, provoquer l'expropriation pour cause d'utilité publique.

.../

DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT – BOULEVARD DE LA PROVIDENCE
97489 SAINT-DENIS CEDEX

Tél. : 02 62 30 89 89 – Fax : 02 62 30 89 99 – site : www.aaaf974.agriculture.gouv.fr

www.reunion.gouv.fr

Postérieurement à la constatation, par deux membres au moins de la CDAF, de la non mise en valeur du fonds à l'expiration du délai de mise en demeure, aucune plantation, mise en place de spéculation agricole ou location ne sera prise en compte en cas d'expropriation.

IV. - CONTENTIEUX.

En application de l'article L.181-9 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM), « *Les contestations relatives à la constatation du caractère inculte ou manifestement sous-exploité des terres sont portées devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux* ».

De même, en application de l'article L.181-11 alinéa 2 du CRPM : « *les contestations relatives à l'interprétation et à l'exécution des cahiers des charges sont portées devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux* ».

CHAPITRE II. - CONDITIONS d'EXPLOITATION des TERRES SOUSMISES à la PROCÉDURE de MISE en VALEUR des TERRES INCULTES ou MANIFESTEMENT SOUS-EXPLOITÉES.

Conformément à l'article L.181-10 du CRPM, « *Nul ne peut obtenir ou conserver de terres (soumises à la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées) sans avoir accepté un cahier des charges* ».

I. - NOTION de MISE en VALEUR.

Ne constitue pas une mise en valeur du fonds, le défrichement ou le labourage de parcelle non suivis de plantations ou de toute autre mise en place de spéculation agricole.

En application de l'article L.181-5 alinéa 6 du CRPM, le PRÉFET fixe les conditions de la mise en valeur.

Aussi, on entend par mise en valeur, la réalisation de l'ensemble des pratiques culturales définies selon la production en place par les opérations suivantes :

1. Terres de cultures :

- ⇒ les opérations de travail du sol conformes aux usages ;
- ⇒ épandage des engrais ou amendements réputés nécessaires ;
- ⇒ la réalisation du semis ou de la plantation à la densité conforme aux pratiques courantes ;
- ⇒ l'entretien courant de la culture (*taille, désherbage, sarclage, etc...*).

2. Prairies :

Dans le cas où la parcelle est occupée par une prairie, la mise en valeur doit être justifiée par la pratique de la fauche ou, s'il s'agit de pâturage, par le passage périodique d'animaux herbivores, l'élimination des refus, des adventices, des végétaux ligneux, ainsi que des pestes végétales.

3. Production de végétaux sauvages :

Dans le cas où la parcelle est occupée par des végétaux sauvages, notamment producteurs de fruits comestibles, la mise en valeur doit être justifiée par des opérations de fertilisation, de taille et d'aménagement d'accès destinées à faciliter la cueillette, ainsi que la récolte effective des parcelles en production.

4. Jachères :

Une parcelle, occupée par une jachère, peut-être considérée comme mise en valeur si les conditions suivantes sont remplies simultanément :

- ⇒ la superficie en jachère est inférieure ou égale au tiers de la superficie totale ;
- ⇒ l'âge de la végétation en jachère n'excède pas 4 ans ;
- ⇒ la superficie restante (*au moins 2/3*) est occupée par la culture entrant dans le système de production à base de jachère.

La notion de mise en valeur est restrictive et s'entend uniquement d'une mise en valeur agricole des fonds (*art. L.181-5 alinéa 2*). Par conséquent, ne pourra être prise en compte, la mise en valeur forestière.

Les notions d'inculture, de sous-exploitation manifeste et de mise en valeur pourront être précisées conformément aux coutumes et usages locaux à caractère agricole en application de l'article L.511-3 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

II. - CONDITIONS RELATIVES à l'EXPLOITANT.

- L'exploitation des terres sera effectuée :
 - ⇨ soit par le propriétaire, s'il dispose du droit d'exploiter ;
 - ⇨ soit par l'actuel titulaire du droit d'exploiter, s'il veut remettre lui-même en valeur les terres ;
 - ⇨ soit par un nouveau titulaire du droit d'exploiter.

III. - CONDITIONS RELATIVES à la MISE en VALEUR des TERRAINS.

A. LES OBLIGATIONS JURIDIQUES.

- La formalité préalable à la mise en culture (art. L.331-2 à L.331-4 et R.331-4 à R.331-6 du CRPM).

Toute personne (*quelle soit propriétaire des terres ou preneur en location*) souhaitant procéder à la mise en culture d'une terre agricole doit IMPÉRATIVEMENT, au préalable, faire une demande d'autorisation d'exploiter auprès de la DAAF (*service instructeur : SEAF*). Pour obtenir ce "*permis/droit d'exploiter*", les conditions relatives à la capacité agricole du demandeur (*diplôme agricole, expérience professionnelle, ...*) et à la viabilité de la future exploitation seront étudiées et soumises à l'avis de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA).

Aussi, 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 qui devra lui-même requérir l'autorisation d'exploiter. A défaut, le bail ne sera pas valide et l'agriculteur ne pourra pas exploiter par lui-même le terrain.

- En ce qui concerne le défrichement, le débroussaillage et la lutte contre l'érosion :
 1. obtenir systématiquement une dérogation à l'interdiction générale de défricher, conformément aux articles L.363-2 et suivants, et R.363-2 et suivants du Code forestier ;
 2. en tout état de cause, il est interdit de défricher, débroussailler sur des pentes supérieures ou égales à 30 grades (*correspondent à 51 % - art. R.363-7 du Code forestier*) ;
 3. conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement, débroussaillage sont interdits dans les zones classées EBC (*Espace Boisé Classé*) au POS ou PLU ;
 4. ne pas défricher, débroussailler, ni mettre en valeur la surface de terrain qui borde les rivières ou les ravines sur une largeur de dix mètres en projection horizontale, ainsi qu'aux abords des sources ou des captages d'eau dans un rayon de 100 mètres (*art. R.363-7 du Code forestier*).

- En ce qui concerne les servitudes :

1. respecter les servitudes concernant les droits de passage (*art. 682 et suivants du Code civil*) et les écoulements d'eau (*art. 640 du Code civil et L.152-15 du CRPM*).

Ainsi, il convient de maintenir en bon état les chemins d'exploitation permettant d'accéder aux terrains ;

De même, les fonds inférieurs en altitude sont assujettis à recevoir les eaux qui découlent naturellement des fonds plus élevés. Dès lors, le propriétaire inférieur ne peut pas construire de digue qui empêcherait cet écoulement et le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggraverait la servitude du fonds inférieur (*art. 640 du Code civil*).

B. LES RECOMMANDATIONS.

1. En cas de location, il convient de favoriser en premier lieu l'installation ou l'agrandissement (*notamment les exploitations en deçà de l'unité de référence*) d'agriculteurs remplissant les conditions de formation ou d'expérience professionnelle, quelle que soit la nature de l'acte en vertu duquel est assurée la jouissance des biens ;
2. les défrichements pendant la période cyclonique (*allant du 15 Décembre au 15 Avril*) doivent être évités sur des pentes supérieures ou égales à 10 % ;
3. ne pas brûler ou détruire les barrières anti-érosives existantes ;
4. mettre en place des ouvrages anti-érosifs ou des andains formés à partir de branchages, de pierres, ou autres produits du défrichement, au plus tous les 5 m de dénivelé. Ces ouvrages devront être placés en courbe de niveau. Ils seront végétalisés dans la mesure du possible, afin de s'intégrer dans le paysage ;
5. maintenir en bon état d'entretien les terrains ainsi que les aménagements réalisés après l'arrêt de la procédure ;

IV. - DISPOSITIONS DIVERSES.

Les agents du Département de la Réunion, de la Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt et de l'Office National des Forêts seront chargés chacun, ce qui les concerne, du contrôle de l'ensemble de ces dispositions. Concernant les servitudes, ces dispositions sont régies par le Code civil.

Dans le cas où un engagement de mise en valeur du fonds a été pris et à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure prévue, deux membres au moins de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier seront chargés de vérifier, sur les lieux mêmes de l'exploitation, la remise en valeur du fonds en application de l'article R.181-8 du CRPM. Le PRÉFET, après avoir recueilli l'avis de ladite commission, constate que le fonds a été ou non remis en valeur.

En application de l'article L.181-5 du CRPM, si le fermier « n'a pas mis en valeur le fonds dans le délai fixé par la mise en demeure ou après l'expiration de ce délai, a laissé à nouveau les terres dans un état de sous-exploitation manifeste, le propriétaire reprend, sans indemnité de ce fait, la disposition de ses terres ainsi que celle des bâtiments nécessaires à leur exploitation et la mise en demeure [...] lui est alors notifiée ».

En outre, en vertu de l'article L.181-7 du CRPM, le PRÉFET peut attribuer une autorisation d'exploiter à un tiers lorsqu'il constate que le propriétaire laisse les terres dans un état de sous-exploitation manifeste après l'expiration du délai qui lui a été fixé par la mise en demeure pour mettre en valeur ses terres.

En cas de parcelle donnée à bail et, le PRÉFET dispose des mêmes pouvoirs lorsqu'il constate que l'exploitant, choisi par le propriétaire ou désigné par l'administration, laisse les terres dans un état de sous-exploitation manifeste. L'autorisation d'exploiter ainsi accordée entraîne de plein droit, le cas échéant, la résiliation du bail.

En application de l'article L.181-11 du CRPM, « si le PRÉFET constate que les clauses du cahier des charges ne sont pas respectées, il peut, dans les conditions prévues à l'article L.181-6, accorder selon les cas, une autorisation d'exploiter (s'il s'agit du propriétaire) ou une nouvelle autorisation d'exploiter » (s'il s'agit du preneur) à un tiers.

En tout état de cause, les parcelles soumises à la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées doivent faire l'objet d'une mise en valeur durable. A défaut, elles seront à nouveau susceptibles d'être soumises à ladite procédure.

Toutefois, l'article L.181-8 alinéa 5 prévoit « qu'en cas de retour à l'inculture ou à la sous-exploitation manifeste de terres qui ont fait l'objet d'une autorisation d'exploiter en application de l'article L.181-8, le PRÉFET peut, dans un délai [de dix ans à compter de l'intervention de l'autorisation d'exploiter], sans reprendre la procédure (...), procéder à leur expropriation pour cause d'utilité publique ».

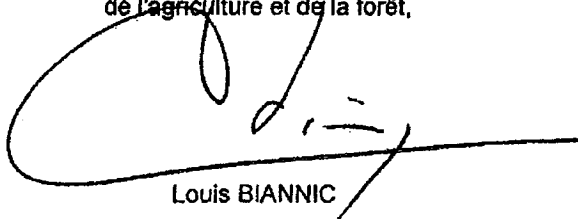
De même, l'article L.181-8 alinéa 5 du CRPM envisage la possibilité pour le PRÉFET de procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique des terres qui, dans un délai de 10 ans suivant constat de remise en culture, retournaient à la friche.

Ce cahier des charges s'impose à tout titulaire du droit d'exploiter, quel qu'il soit : le propriétaire, le fermier, etc...

Fait à SAINT-DENIS, le 09 AVR. 2014

Pour le préfet et par délégation,

Le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,



Louis BIANNIC