2024-34

n° AR 974 24 0007 01

Avis de PREEMPTION AVEC OFFRE D'ACHAT

Article L 143.3 et R 143.6 du Code Rural,

Valant Attestation d'affichage pendant une durée de 15 jours	**Visa & Cachet de la Mairie**	Date d'envoi par la SAFER, le 9 février 2024 **Date du jour d'affichage en MAIRIE** le 15 février 2024

La SAFER Réunion informe qu'elle a exercé le **DROIT DE PRÉEMPTION** prévu par les articles L 143.1 et suivants du Code Rural sur les biens dont la référence est précisée ci-dessous : sur les biens dont la référence est précisée ci-après.
- **Dossier** : n° AR 974 24 0007 01
- **Ex. Propriété** : CARO Paul
- **Prix notifié** : 220 000,00 €.
- **Prix proposé** : 22 000,00 € (VINGT-DEUX MILLE EUROS)

Cette préemption répond aux motifs particuliers suivants :
1. En application des dispositions de l'article L. 143-2, 1er alinéa du Code Rural relatif à « l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs »,
2. En application des dispositions de l'article L. 143-2, 2ème alinéa du Code Rural relatif à « la consolidation et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L. 331-2 »,
3. En application des dispositions de l'article L. 143-2, 5ème alinéa du Code Rural relatif à « la lutte contre la spéculation foncière » ;
4. La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement

Et pour les motifs particuliers suivants :

La parcelle AC 0003 d'une contenance de 05ha 09a 50ca est située sur la commune de La Possession, au lieu-dit « La Ravine à Malheur », entre 370 et 400 mètres d'altitude. L'accès se fait directement par la route département 41 puis via un chemin de terre. Cette vente nous a été notifié, libre de toute occupation légale, avec la présence d'un occupant sans-titre dans une maison d'habitation très vétuste édifiée sur le bien sans confirmation d'un permis de construire. Le terrain est en majeur partie, en nature de friche herbacée et arborée.

La parcelle est classée au SAR en espace naturel de protection forte terrestre et en continuité écologique pour partie, et au PLU de la commune, approuvé le 15 décembre 2020 en zone N et Nli correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral.

Sur l'ensemble de la parcelle au regard du PPR, approuvé le 13 juillet 2018, cette parcelle comprend 2,4ha en zonage R1 « Interdiction » et 3 951m² en zonage B2u « Prescription ».

Au regard du ZNIEFF 1 et 2, cette parcelle est en partie concernée par la classification des forêts de mi-pentes du Nord de l'île.

Ce bien fait également partie du périmètre d'intervention des Espaces Naturels Sensibles (ENS), de l'air d'adhésion du Parc National et du périmètre d'intervention du Conservatoire du Littoral.

La parcelle se trouve dans la zone stratégie d'intervention du Conservatoire du Littoral, pour la période de 2015 – 2050. Cette zone vise à :
- Conforter et compléter les parcelles publiques entre forêt domaniale et départemento-domaniale face à la pression qui s'accentue sur le secteur Nord.
- Conserver les connexions écologiques rares entre le Littoral et les Hauts de l'île, avec un intérêt significatif en termes de paysage et de biodiversité (zonage ZNIEFF 1 et 2) avec une richesse spécifique relativement élevé, zone servant de refuge à la faune et contribuant par son état boisé à la rétention d'eau et à la lutte contre l'érosion.

Au niveau de la topographie de la parcelle, sur la partie basse du littoral, nous relevons des pentes de plus de 30 à 50% sur environ 10 978m² et sur le restant de la parcelle en partie haute, nous observons des pentes comprises entre 10 à 30%.

La rareté et l'aspect paysager de ce milieu écologique nécessite qu'on lui consacre une attente toute particulière afin de préserver à long terme toute altération de son écosystème fragile. Notre intervention est donc dictée par la volonté de soustraire ce bien définitivement à l'urbanisation, en vue de permettre sa conservation et sa gestion soit par l'ouverture au public, soit par la réalisation d'une activité agricole dès lors que cela est compatible avec la conservation du patrimoine naturel, de type apicole ou vanille sous-bois.

Au vu des caractéristiques techniques et réglementaires mentionnés ci-dessus, le Conservatoire du Littoral sollicite l'application du droit de préemption de la SAFER, sur la totalité du bien mise en vente, en prenant compte de l'occupant sans-titre.

De plus, sous réserve des dérogations à l'autorisation de défrichement manuel ou de débroussailler auprès de l'ONF et dans l'esprit de la note sur la doctrine des Espaces Boisées Classés publié en 2022 par la DEAL, cette parcelle pourrait être valorisée par un reboisement en PAPAM ou la mise en place de rucher sécurisé avec introduction dans l'acte de rétrocession d'un cahier des charges de type protection environnemental.

Bien entendu, ce bien ne préjugent pas en rien le choix de la SAFER et la publicité préalable à la rétrocession permettra à tout intéressé de présenter sa candidature.

De plus, dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Activité de la SAFER Réunion pour l'exercice 2022-2028 « PPAS », relevant d'un arrêté préfectoral n°2139 en date du 24 octobre 2022, il a été défini comme prioritaire, la valorisation des projets environnementaux via l'acquisition et la rétrocession du foncier à vocation environnemental. La protection du foncier à fort enjeu écologique en travaillant en concertation avec le Conservatoire du Littoral et le Département sur les terres à enjeux environnementaux.
C'est pourquoi, la SAFER entend exercer une préemption en révision de prix sur la totalité de la parcelle soit 05ha 09a 50ca à 22 000€ pour ce foncier.
Cette proposition permet de lutter contre la création de références de prix dommageables et incompatibles avec la vocation naturelle, et son potentiel de valorisation mais surtout de de soustraire les terres à la spéculation et à un usage de loisir.

Le zonage (*) mentionné ci-dessous a été fourni à la SAFER par les services compétents

Commune de LA POSSESSION Surface sur la commune : 5 ha 09 a 50 ca

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	NR	Zonage
41	AC	0003				5 ha 09 a 50 ca	Terres	N