

Commune de Saint-Philippe  
Département de La Réunion

## **Enquête parcellaire**

**Acquisition d'un terrain d'assiette AL 120 nécessaire au projet de construction d'un ouvrage de franchissement sur la ravine Takamaka (RN2)**

## **Procès-verbal**

**Du 17 au 31 janvier 2022**

---

Commissaire enquêteur : Philippe MASTERNAK

# Sommaire

<b>1. Présentation de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
1.1 Objet .....	3
1.2 Cadre juridique .....	3
1.3 Composition du dossier .....	4
1.4 Recherche et information des ayants-droits.....	4
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête.....</b>	<b>6</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	6
2.2 Opérations préalables à l'enquête .....	6
2.3 Rencontre avec le maître d'ouvrage .....	6
2.4 Visite des lieux .....	6
2.5 Publicité de l'enquête .....	6
2.6 Ouverture et durée de l'enquête <sup>[1]</sup> <sub>[SÉP]</sub> .....	7
2.7 Consultation du dossier d'enquête.....	7
2.8 Organisation des permanences .....	7
2.9 Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête .....	7
2.10 Clôture de l'enquête.....	8
<b>3. Participation du public et avis motivé du commissaire enquêteur .....</b>	<b>8</b>
3.1 Participation du public.....	8
3.2 Avis motivé du commissaire enquêteur.....	9

# 1. Présentation de l'enquête

## 1.1 Objet

Il s'agit d'une enquête parcellaire concernant une parcelle à exproprier, expropriation rendue nécessaire pour la réalisation d'un projet de construction d'un ouvrage de franchissement de la ravine Takamaka sur la RN2, commune de Saint-Philippe : parcelle cadastrée AL 120 au lieu-dit « Le Tremblet », d'une contenance de 165 m<sup>2</sup>.

Il convient de noter que les travaux ont été réalisés, leur emprise intégrant la totalité de la parcelle en objet.

Cette enquête parcellaire vise à rechercher les ayants droits sur la parcelle AL 120 et recueillir leurs observations, ceux-ci pouvant prétendre à être indemnisés. **Les autres acquisitions nécessaires à la réalisation de l'ouvrage de franchissement ont toutes été réalisées à l'amiable**, postérieurement à la déclaration d'utilité publique, prononcée par arrêté préfectoral n°15-578/SG/DTCTV4 du 4 avril 2015. Il n'y a pas eu d'enquête parcellaire (\*) préalable à la réalisation des travaux, achevés en 2016.

*(\*) Le dossier de DUP prévoyait qu'une enquête parcellaire serait menée postérieurement à l'enquête de DUP.*

Le maître d'ouvrage précise que la procédure d'acquisition de la parcelle AL 120 n'a pu être menée à son terme, compte-tenu de l'indétermination des héritiers de la propriétaire, décédée le 4 avril 2010, ainsi que d'une erreur matérielle affectant l'orthographe de la propriétaire dans son acte de prescription acquisitive (*cf. 1.4 du présent PV*), ce qui pourrait constituer un obstacle à l'accomplissement des formalités de transfert de propriété.

Aux fins de solder cette procédure, la Région Réunion a le 24 mars 2020, sollicité du préfet de la Réunion la prorogation de la DUP du 4 avril 2015 (prorogation actée par arrêté préfectoral n°2020-474/DRECV du 24 mars 2020), puis le 17 septembre 2021, demandé de procéder à l'ouverture de la présente enquête parcellaire.

L'ouvrage de franchissement remplace le radier qui était fréquemment submergé, avec des vitesses d'écoulement et des hauteurs d'eau suffisantes pour emporter des véhicules, et sa sécurisation était impossible à réaliser avant chaque submersion. La Région Réunion a donc décidé de supprimer le radier et de le remplacer par un ouvrage en béton armé du type 'dalle'. Les caractéristiques techniques du projet étaient précisément décrites dans le dossier de demande de DUP.

## 1.2 Cadre juridique

La Préfecture de la Réunion est l'autorité organisatrice de cette enquête parcellaire dont l'ouverture a été prescrite par arrêté préfectoral n° 2021-2587/SG/SCOPP du 14 décembre 2021. Elle est réalisée en application :

- Du code civil : la procédure engagée est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit (article 545) que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».
- Du code de l'expropriation : Le déroulement de la présente enquête parcellaire relève des articles R131-1 à R131-13. Sont en particulier précisées les mesures de publicité particulière : notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie, envoi par l'expropriant d'une information sous pli recommandé avec accusé de réception à chaque propriétaire potentiellement touché par le périmètre du projet. Le projet est réalisé, son périmètre est donc déterminé.

### 1.3 Composition du dossier

---

Le dossier d'enquête parcellaire contient :

- Une notice explicative :
  - rappelle les éléments de contexte, l'utilité publique du projet et la date de la DUP existante et en vigueur, les procédures amiables déjà menées et les raisons du besoin de recourir à l'expropriation ;
  - précise la situation particulière du non-achèvement de l'acquisition de la parcelle AL 120;
- Le plan de situation et l'emprise foncière des travaux ;
- Les vues en plan du projet et de ses emprises foncières (Études d'avant-projet - AVP) ;
- La matrice cadastrale : état parcellaire AL 120, désignation de la propriétaire et liste des héritiers présumés ;
- Complément apporté au dossier : document d'arpentage, établi le 16/01/2015 par GEOMEX REUNION, précisant les limites et les nouvelles désignations cadastrales des parcelles actuelles, après divisions correspondantes aux emprises du projet (*Annexe A1*).

Le dossier reprend l'ensemble des points demandés à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### 1.4 Recherche et information des ayants-droits

---

Postérieurement à la réalisation des travaux relatifs au projet de franchissement de la ravine Takamaka sur la RN2, le défaut d'achèvement de la procédure d'acquisition amiable de la parcelle numérotée AL 120 au cadastre de Saint-Philippe en raison de l'indétermination des propriétaires indivisaires PAYET, a conduit la Région Réunion à décider de régulariser cette situation en engageant une procédure d'expropriation de cette parcelle.

Le projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique du 4 avril 2015, prorogée le 24 mars 2020.

Les parcelles comprises dans l'emprise du projet sont les suivantes :

- **AL 120** : provient de la division de la parcelle **AL 34**, le surplus est cadastré AL 119 ;
- AL 122 : provient de la division de la parcelle AL 108, le surplus est cadastré AL 121 ;
- AL 124 : provient de la division de la parcelle AL 109, le surplus est cadastré AL 123 ;
- AL 126 : provient de la division de la parcelle AL 110, le surplus est cadastré AL 125 ;
- AL 128 : provient de la division de la parcelle AL 113, le surplus est cadastré AL 127.

Les parcelles AL 122, 124, 126 et 128 ont été acquises par voie amiable (Actes notariés du 29 mai 2015, présentés par la Région au commissaire enquêteur). Les surplus restent la propriété des vendeurs.

Concernant la parcelle AL 120, suite au décès de la propriétaire, bénéficiaire d'une prescription acquisitive de la parcelle AL 34, Madame PAYET Yvonne née YCHAZE (\*\*) survenu le 4 avril 2010, l'acte de notoriété dressé dans le cadre du règlement de la succession afin d'identifier les héritiers et de déterminer leurs droits n'a toujours pas été établi.

*(\*\*) L'acte de prescription acquisitive est établi par Maître MOUTIEN en 2001 au nom de Mme YCHAZE, alors que le livret de famille indique une orthographe différente 'ICHAZE'.*

La parcelle AL 120 d'une contenance de 165 m<sup>2</sup> représente 2,09 % de la contenance de la parcelle d'origine AL 34 (7 910 m<sup>2</sup>).

Après recherche auprès de la commune de Saint-Philippe et contacts téléphonique avec les héritiers, pour confirmation de la situation de l'indivision et vérification de la bonne identité des propriétaires indivisaires, la Région a sollicité Maître Catherine BRAUGE, notaire au Tampon.

Les éléments fournis par Maître BRAUGE sont les courriers (*Annexe A3*) adressés le 27 août 2020 aux héritiers présumés de Mme YCHAZE Yvonne ainsi que le mail envoyé le même jour aux héritiers de M. PAYET Ginot (descendants 2<sup>ème</sup> degré) demandant notamment leur accord :

- pour le règlement de la succession YCHAZE Yvonne ;
- pour la cession au profit de la Région Réunion de la parcelle cadastrée AL 120.

Les courriers précisaient également que les parcelles AL 119 et AL 120 sont concernées par le plan d'exposition des risques aléa fort et moyen et en zone contaminée termites.

Deux réponses sont parvenues à ce jour, le règlement successoral reste à réaliser.

Il résulte de ces recherches que la situation semblait être la suivante à la veille de l'enquête parcellaire :

Propriétaire :

- Mme YCHAZE Yvonne (Retraitée), née le 28/11/1925 à SAINT-PHILIPPE, Veuve de M. PAYET Léon, décédée le 04/04/2010

Héritiers présumés :

- Mme PAYET Marie Marguerite, née le 23/02/1954 à Saint-Philippe (Réunion), célibataire, demeurant Porte 40 – Etage 3 12 rue du colonel Muller 56100 LORIENT ;
- M. PAYET Jean Eymard, né le 04/03/1956 à Saint-Philippe (Réunion), célibataire, demeurant 20 A Tremblet – RN 2 94442 SAINT-PHILIPPE ;
- Mme PAYET Marie Annette, née le 25/02/1958 à Saint-Philippe (Réunion), épouse de M. LEMAIRE, demeurant 40 Rue des Noyers 77090 COLLEGIEN ;
- Mme PAYET Marie Gillette, née le 07/02/1960 à Saint-Philippe (Réunion), célibataire, demeurant 8 Allée des Palmiers 97442 SAINT-PHILIPPE ;
- Mme PAYET Marie Gista, née le 07/02/1960 à Saint-Philippe (Réunion), épouse de M. CARITCHY, demeurant 43 Lot Sainte-Anne 97437 SAINTE-ANNE ;
- M. PAYET Ginot, né le 12/03/1962 à Saint-Philippe (Réunion), divorcé, **décédé** le 10/02/2019
- Mme PAYET France Reine, née le 26/08/1963 à Saint-Philippe (Réunion), épouse de M. ROHAUT, demeurant 5 Rue Paul Cézanne 40220 TARNOS ;
- M. PAYET Léon Jude, né le 14/07/1965 à Saint-Philippe (Réunion), demeurant 6 Rue Jean Moulin 56400 PLOUGOUMELLEN

Héritiers présumés de M. PAYET Ginot :

- M. PAYET Marc, demeurant 18 rue Guy de la Ferrière 97480 SAINT-JOSEPH
- Mme PAYET Anaïs (domicile inconnu)

Ce sont ces informations qui ont été portées au dossier d'enquête parcellaire (*les « coquilles » ont été corrigées – cf. 3.1 du présent PV*) et qui ont servi de base aux notifications individuelles réglementaires effectuées par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception dans le cadre de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les notifications individuelles suivantes du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie ont été réceptionnées (*Annexe A3*):

- Mme PAYET Marie Marguerite : le 4 janvier 2022
- M. PAYET Jean Eymard : le 31 décembre 2022
- Mme PAYET Marie Annette : le 3 janvier 2022
- Mme PAYET Marie Gillette : le 31 décembre 2022
- Mme PAYET Marie Gista : le 11 janvier 2022
- Mme PAYET France Reine : le 4 janvier 2022
- M. PAYET Léon Jude : le 4 janvier 2022
- M. PAYET Marc, le 28 décembre 2022

Toutes les notifications ont été affichées en mairie, conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation. Concernant Mme PAYET Anaïs, fille de M. PAYET Ginot, décédé, le courrier est à l'adresse des « héritiers de la succession de Monsieur PAYET Ginot » (*Annexe A4*). Le frère de Mme PAYET Anaïs, contacté par la Région pour plus de précisions, a répondu n'avoir aucune nouvelle de sa sœur.

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier du 27 décembre 2021 référencé UTIPUB/EXPRO/DUPPAR/2021/9, Monsieur le préfet de la Réunion a confirmé m'avoir désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de conduire l'enquête parcellaire relative à l'acquisition d'un terrain d'assiette AL 120 nécessaire au projet de construction d'un ouvrage de franchissement sur la ravine Takamaka - commune de Saint-Philippe.

### 2.2 Opérations préalables à l'enquête

Les dates et heures de permanence ont été arrêtées avec les services de la préfecture - bureau de la coordination et des procédures environnementales.

Le dossier d'enquête m'a été remis rapidement sous forme informatique, puis par courrier postal.

### 2.3 Rencontre avec le maître d'ouvrage

Pour préciser certains points de la procédure, faire état de mes observations et recueillir des informations complémentaires sur le projet ainsi que sur les actions menées par le maître d'ouvrage pour connaître l'identité des ayants-droits sur la parcelle AL 120, j'ai rencontré le 10 janvier à la Direction Régionale des Routes, 14 rue Jean Châtel à SAINT-DENIS, Mme Marie-Vincente SAINT-PAUL, responsable du bureau des Affaires Foncières, Mr Arnaud CLAUDE, directeur 'Études et Grands Chantiers', et Mme Enola ICHIRANTE, chargée d'opérations foncières.

### 2.4 Visite des lieux

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le 12 janvier, j'ai procédé à une visite des lieux du projet pour apprécier la compatibilité des travaux réalisés sur l'emprise de la parcelle AL120 avec le plan général des travaux tel qu'il figure dans le dossier d'enquête préalable à la DUP.

J'avais préalablement vérifié et constaté la compatibilité du plan parcellaire avec ce document, ainsi qu'avec le plan de récolement qui m'a été remis par le maître d'ouvrage.

Lors de cette visite, j'ai constaté, conformément au plan de récolement (*Annexes A1 et A2*) que le mur de soutènement/parapet était parfaitement linéaire, alors qu'un léger décrochement était prévu dans l'AVP (dossier DUP) sur ses derniers vingt mètres. Bien que cette légère modification n'entraîne aucune incompatibilité entre les travaux réalisés et le plan parcellaire, l'emprise des travaux étant conservée, le maître d'ouvrage a tenu à préciser que la décision de modifier le tracé du mur/parapet est consécutive :

- A l'intérêt de bénéficier d'un espace suffisant pour entretenir l'ouvrage et ses équipements ;
- Au souci de garantir une meilleure sécurité des automobilistes, le décrochement du parapet initialement prévu présentait un point dur en cas de choc frontal.

### 2.5 Publicité de l'enquête

Les articles R132-4 et R131-5 du code de l'expropriation précisent les dispositions réglementaires relatives à l'information du public.

#### Affichage de l'avis au public :

L'avis d'enquête a été affiché dans divers lieux de la commune afin que l'information au public soit la plus

complète et efficace (*Pièce Jointe PJ3*).

La commune a également procédé à l'affichage des courriers de notification adressés aux héritiers (*Pièce Jointe PJ3*).

J'ai pu vérifier la complétude de l'affichage.

#### Annonces dans les journaux :

Publications faites (*Pièce Jointe PJ2*) dans :

- Le Journal de l'Île de La Réunion du 31 décembre 2021 et du 17 janvier 2022 ;
- Le Quotidien du 31 décembre 2021 et du 17 janvier 2022.

La publicité de l'enquête parcellaire a été réalisée conformément aux dispositions des textes réglementaires et de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2021.

## **2.6 Ouverture et durée de l'enquête**

---

Le registre d'enquête parcellaire a été ouvert par le maire de la commune de Saint-Philippe le lundi 17 janvier à l'Hôtel de Ville.

L'enquête publique s'est déroulée sur 15 jours, du 17 au 31 janvier inclus.

## **2.7 Consultation du dossier d'enquête**

---

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Philippe pendant toute la durée de l'enquête selon les heures habituelles d'ouverture au public.

L'ensemble du dossier était consultable après demande auprès de l'accueil de l'Hôtel de Ville, et accessible à tout public.

## **2.8 Organisation des permanences**

---

L'ensemble des dispositions relatives à l'enquête figurent dans l'arrêté préfectoral n° 2021-2587/SG/SCOPP du 14 décembre 2021.

Les dates et horaires des permanences ont été fixées comme suit :

- Lundi 17 janvier 2022 de 9h à 12h ;
- Mardi 25 janvier 2022 de 13h à 16h ;
- Lundi 31 janvier 2022 de 13h à 16h.

Le bureau de l'Hôtel de Ville situé près de l'accueil a été mis à ma disposition pour l'ensemble des permanences. Toutes les précautions sanitaires en vigueur ont été respectées.

J'ai également précisé qu'en cas de besoin, j'étais disposé pour arranger les intéressés, à accorder un entretien après rendez-vous à toute personne empêchée de se rendre aux permanences, et recevoir directement les réponses aux notifications individuelles.

## **2.9 Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête**

---

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Aucun incident particulier n'a été relevé.

Une seule personne s'est présentée aux permanences du commissaire enquêteur. Il n'y a pas eu d'autres

visites pour consulter le dossier en mairie durant le temps de l'enquête.

## 2.10 Clôture de l'enquête

Après clôture par le maire, j'ai récupéré le registre d'enquête à l'Hôtel de Ville de Saint-Philippe le lundi 7 février. Les contraintes pour la commune liées au passage de l'ouragan Batsirai n'ont pas permis au maire de me remettre le dossier dans les délais prescrits. La remise tardive du rapport n'a pas eu d'incidence sur la suite de la procédure.

L'organisation et le déroulement de l'enquête ont été conformes aux termes de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

# 3. Participation du public et avis motivé du commissaire enquêteur

## 3.1 Participation du public

Madame PAYET Marie-Gillette, dont le nom figure sur la liste des héritiers de Madame PAYET Yvonne née YCHAZE est venue rencontrer le commissaire enquêteur lors de la deuxième permanence à l'Hôtel de Ville.

Elle a confirmé l'exactitude de la liste des héritiers telle qu'elle figure sur l'extrait de la matrice cadastrale jointe au dossier d'enquête et a permis de corriger les « coquilles » suivantes :

Sur la liste des héritiers présumés :

- L'orthographe de son prénom : Marie Gillette et non Marie Gilette ;
- Mme PAYET Marie Annette est l'épouse de Mr LEMAIRE et non LEMAITRE ;
- Mme PAYET Marie Gista est l'épouse de Mr CARITCHY, et non de Mr LEMAITRE ;
- Mr PAYET Ginot était divorcé, et non célibataire.

Lors de l'entretien, Madame PAYET Marie Gillette :

- A précisé que des informations lui avaient été fournies sur la nature de l'exposition aux risques de la parcelle AL 34 dont sont issues les parcelles AL 119 et AL 120, rendant celles-ci impropres à toute construction ;
- A rappelé sa décision de renoncer à la succession, et m'a remis une copie du récépissé de dépôt de sa déclaration de renonciation, datée du 08 février 2021. (*pièce annexée au registre d'enquête, (Pièce Jointe PJI)*). Ce rappel est également inscrit au registre d'enquête.

Seules les observations de Mme PAYET Marie Gillette figurent au registre d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, il n'y a eu aucune contestation ou remarque liée au fait que l'ouvrage de franchissement de la ravine Takamaka a été réalisé.

## 3.2 Avis motivé du commissaire enquêteur

### 3.2.1 Constat et fondement de l'avis

- Le dossier a été établi conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- L'enquête s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête du 14 décembre 2021 ;
- Le projet de franchissement de la ravine Takamaka a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral le 4 avril 2015, prorogé le 24 mars 2020 ;
- La Région a engagé toutes les démarches utiles pour identifier les propriétaires de la parcelle AL 120 objet de la procédure d'expropriation ;
- Lors de la permanence du 25 janvier, Mme PAYET Marie Gillette, l'un des membres de l'indivision, a confirmé l'exactitude des limites de la parcelle AP 120 et de la liste des propriétaires indivisaires portées au dossier d'enquête ;
- Toutes les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie ont fait l'objet de l'affichage réglementaire ;
- L'emprise des travaux, telle qu'indiquée dans le plan général des travaux (AVP et récolement) et après visite des lieux par le commissaire enquêteur, est compatible avec le plan cadastral joint au dossier ;
- Le périmètre de la parcelle AL 120 correspond à l'emprise rive droite partie sud de l'ouvrage de franchissement et aux accès permettant son entretien, environ la moitié de la parcelle a été utilisée pour élargir la RN2 ;
- La superficie, la forme et la situation de la parcelle, notamment au regard du risque inondation ne lui confèrent aucune possibilité d'urbanisation ;
- La parcelle AL 120 d'une contenance de 165 m<sup>2</sup> représente 2,09 % de la contenance de la parcelle d'origine AL 34 (7 910 m<sup>2</sup>), ce qui constitue une surface relativement faible au regard de la superficie de l'ensemble de la propriété des héritiers de Mme PAYET née YCHAZE ;
- Enfin, l'enquête parcellaire étant engagée postérieurement à la réalisation complète des travaux, la régularisation de l'acquisition de la parcelle AL 120 nécessite de vérifier qu'il y a bien eu une DUP et qu'une procédure d'expropriation avait été envisagée et qu'elle était susceptible d'aboutir :
  - La DUP a été prononcée le 4 avril 2015 et prorogée le 24 mars 2020 ;
  - Une enquête parcellaire était prévue postérieurement à l'enquête publique de DUP (*Annexe A5*) ;
  - Concernant la parcelle AL 120, les autres parcelles ayant été acquises à l'amiable : la compatibilité du plan parcellaire avec le plan général des travaux (AVP), l'adéquation entre le périmètre de la parcelle et l'emprise des travaux la concernant, sa nature et sa faible superficie au regard de la superficie des terrains dont l'indivision est propriétaire, permettent de supposer que la procédure d'expropriation, si celle-ci avait eu lieu suite à l'enquête publique de DUP, aurait pu aboutir.

Ces conditions sont donc réunies.

### 3.2.2 Formulation de l'avis

Compte-tenu des motivations ci-dessus, **j'émet un avis favorable** à l'acquisition de la parcelle AL 120 telle qu'indiquée sur le plan parcellaire.

A Saint-Pierre le 15 février 2022

  
Le commissaire enquêteur  
Philippe Masternak