

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Commune de SAINT-BENOIT

ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE

Enquête parcellaire relative à l'acquisition de terrains d'assiette nécessaires au projet de réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP Cirest Esti+), en vue de déclarer la cessibilité des parcelles concernées, sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT.

Section concernée

« Du giratoire des plaines au giratoire du GHER sur la RN3 - Commune de Saint-Benoît. »

Enquête publique réalisée du 21 novembre au 06 décembre 2022, suivant arrêté n°2022-2151/SG/SCOPP du 25 octobre 2022,

A la requête de la Communauté Intercommunale Réunion Est -CIREST-

Commissaire Enquêteur : Richel SACRI

Destinataire : M. Le Préfet de La Réunion

Procès-verbal, Conclusion et Avis motivé
du
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

I- PROCES-VERBAL DE L'OPERATION

CHAPITRE 1 : GENERALITES

1. PREAMBULE
 - 1.1. Le projet initial
 - 1.2. L'évolution du projet : un nouveau schéma d'aménagement
2. OBJET DE L'ENQUETE ET PRESENTATION DU PROJET
 - 2.1. Objet de la présente enquête parcellaire
 - 2.1.1. La procédure mise en place
 - 2.1.2. La zone concernée par le projet
 - 2.2. Liste des propriétaires concernés et emprise du projet
 - 2.3. Situation actualisée de l'emprise des parcelles impactées
 - 2.3.1. Les parcelles concernées par le projet
 - 2.3.2. Les parcelles retirées du projet
 - 2.3.3. L'indemnisation : état des négociations en cours
 - 2.4. Composition du dossier et cadre juridique de l'enquête parcellaire
 - 2.4.1. Composition du dossier d'enquête
 - 2.4.2. Le cadre juridique de l'enquête
 - 2.4.2.1. Rappel des objectifs fixés par la DUP initié en 2013
 - 2.4.2.2. Ouverture de l'enquête parcellaire

CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

1. Modalités fixées par l'arrêté préfectoral
2. Désignation du commissaire enquêteur
3. Publicité de l'enquête, visite du site et information du public
4. Modalités de réception des observations
5. Envoi des courriers et notification de l'ouverture de l'enquête aux propriétaires concernés

CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Permanences
2. Observations reçues
3. Analyse des observations
4. Clôture de l'enquête

II- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

III- ANNEXES

I- PROCES-VERBAL DE L'OPERATION

1. PREAMBULE

1.1. Le projet initial

Le projet global de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur le territoire de la CIREST¹ réalisé sous maîtrise d'ouvrage a été initié en 2011. La conception des infrastructures a été réalisée en 2012-2013 et le projet a été déclaré d'utilité publique en décembre 2013².

Le projet portait sur 21.2 km de linéaire de Quartier Français (Commune de Sainte Suzanne) au Pôle sanitaire de l'Est (Saint-Benoît). A l'intérieur de ce linéaire, les voiries étaient aménagées de façon à optimiser la circulation des bus.

Selon le planning originel, le projet devait se réaliser sur la période 2014-2018 pour l'ensemble de son tracé. Au final et compte tenu d'impératifs budgétaires, sur cette période, seule la section rue Albany (700 ml) a été réalisée sur la commune de Saint-André en 2014-2015 ainsi que le pôle d'échanges de Bras-Panon en 2017-2018.

Le projet tel que conçu à l'origine, n'a donc pas vu le jour dans sa globalité ; un nouveau projet tenant compte de la nouvelle situation a alors été élaboré.

1.2. L'évolution du projet : un nouveau schéma d'aménagement

Avec l'évolution du contexte budgétaire, la philosophie du projet a été revue pour en optimiser les coûts.

Ainsi le projet ESTI+ initial dédiait les aménagements réalisés à une seule ligne du réseau ESTIVAL, la ligne 1, pour lui permettre un saut qualitatif conséquent et lui offrir les caractéristiques d'une ligne de BHNS³.

Le nouveau projet ESTI+ modifié prévoit plutôt la réalisation d'aménagements ponctuels dans les zones aujourd'hui problématiques pour la circulation des transports communs et améliorer l'intermodalité et les échanges. Les aménagements seront ainsi ouverts à toutes les lignes de transport en commun aussi bien pour le réseau ESTIVAL que pour celui de CAR JAUNE.

Le projet initial (21.2km) et le projet actualisé (22.2km) distinguent les sections en site propre bi-et unidirectionnel ou sans site propre. La comparaison entre les deux projets permet de constater l'évolution des aménagements proposés. Ainsi les sections non aménagées passent de 7.3 km à 16.4 km dans le nouveau projet et les sites propres aménagés de 13.9 km à 5.8 km, sur le linéaire proposé de Saint-André à Saint-Benoît en passant par Bras-Panon.

La volonté manifeste de l'intercommunalité est bien de régler le problème de circulation aux points les plus cruciaux.

¹ CIREST : Communauté intercommunale Réunion EST qui comprend les communes de Bras-Panon, Plaine des Palmistes, Saint-André, Saint-Benoît, Sainte-Rose et Salazie.

² Arrêté préfectoral n°13-2364/SG/DRCTCV4 du 4 décembre 2013 déclarant l'utilité publique (DUP) – Annexe 1

³ BHNS : Bus à Haut Niveau de Sécurité

2. OBJET DE L'ENQUETE ET PRESENTATION DU PROJET

2.1. Objet de la présente enquête parcellaire

2.1.1 La procédure mise en place

L'enquête parcellaire est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par le projet, en application de l'article R. 131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a également pour but :

- La détermination des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet ou la définition précise des terrains et immeubles à acquérir pour la réalisation du projet,
- De permettre aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser pour chacune des parcelles les concernant,
- Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés en Mairie, prévus à cet effet ou à les adresser par écrit soit au maire qui les joindra au registre, soit à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

2.1.2 La zone concernée - Le projet

La présente enquête parcellaire concerne l'aménagement d'une partie de la RN3 située entre le giratoire des Plaines et le giratoire du GHER⁴ sur la commune de Saint-Benoît. Ces deux giratoires existent déjà ; les aménagements prévus s'étendent entre ces deux giratoires sur un linéaire de 1.3 km et comprennent notamment :

- La création de voies TCSP⁵ :
 - . Bilatérales entre le giratoire des Plaines et le futur giratoire de Bas Fusil/Pôle Bois
 - . Unilatérale du giratoire de Bras Fusil au giratoire du GHER
- La création d'un parc relais de 120 places de parking au niveau du GHER
- La création de 4 stations BHNS
- La réalisation de 2 giratoires sur la RN3
- La création de trottoirs pour les piétons
- La création d'itinéraires cyclables
- La mise en place d'éclairage public pour la circulation générale et les modes doux
- La mise en place d'espaces paysagers pour assurer de l'ombrage piétonne et pour gérer les eaux pluviales (noues)⁶.

⁴ GHER : Groupement Hospitalier Est Réunion

⁵ TCSP : Transport en commune en site propre

⁶ Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, avec des rives en pente douce, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour la laisser s'évaporer et/ou s'infiltrer sur place permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.



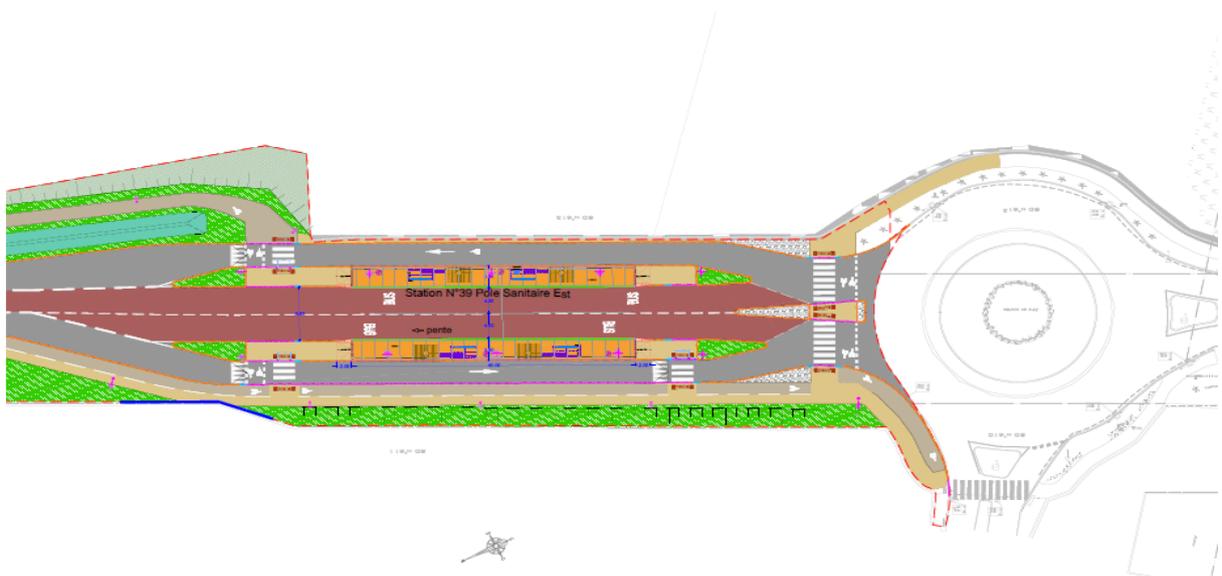
- *Aperçu du plan projet concernant le début des aménagements à partir du giratoire des Plaines (Insertion au giratoire des plaines)*



- *Projet d'un giratoire entre celui des Plaines et du GHER : La Station Bras Fusil*



- *Projet d'un giratoire entre celui de la « Station Bras Fusil » et le giratoire du GHER : La station Poinsetias*



- *Partie du TCSP entre la future « station Poinsetias » et le giratoire du GHER*

2.2. Liste des propriétaires concernés⁷ et emprise du projet⁸

	Sec Cadas	Num Cadas	Superficie cadastrale en m ²	Attributaire Cadastral/Propriétaire	Adresse propriétaire	Superficie apparente du projet (m ²) : emprise
1	BD	612	1 586	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrierie de BEAUFONDS) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	23 rue Raymond VERGES 97441 SAINTE SUZANNE	556
2	BD	613	94648	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrierie de BEAUFONDS) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	23 rue Raymond VERGES 97441 SAINTE SUZANNE	2781
3	BD	303	31 092	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrierie de BEAUFONDS) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	23 rue Raymond VERGES 97441 SAINTE SUZANNE	1783
4	BD	429	94	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrierie de BEAUFONDS) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	23 rue Raymond VERGES 97441 SAINTE SUZANNE	120 ⁹
5	BD	430	48 769	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrierie de BEAUFONDS) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	23 rue Raymond VERGES 97441 SAINTE SUZANNE	5 549
6	BD	507	4 001	SA VIVO ENERGY REUNION N° SIREN 313 553 729 RCS de SAINT-DENIS	1 rue Sully PRUDHOMME CS 31075 97829 LE PORT CEDEX	33
7	BD	530	3 181	SCI SCF SANDRAGONS	101 rue Amiral BOUVET 97470 SAINT-BENOIT	37
8	BD	531	3050	ALEFPA- ESAT de Saint-Benoît	Centre Vauban 199 rue Colbert 59 800 LILLE	188
9	AR	600	2 207	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrierie de BEAUFONDS) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	23 rue Raymond VERGES 97441 SAINTE SUZANNE	62
10	AS	427	1449	LES COPROPRIETAIRES	220 rue Andropolis 97440 SAINT-ANDRÉ	216
11	AS	135	428	Veuve PERENDEVY Gérante Succession Gaston PERENVEDY	18 Lotissement Bras Fusil 97470 SAINT-BENOIT	39
12	AR	631	494	Simon TAILAME Marie Hélène TAILAME	1 cité ouvrière Beaufonds 97470 SAINT-BENOIT	11

⁷ Les lots N° 7 SCI SCF Sandragons et lot N° 12 époux TAILAME ne font plus partie de l'emprise du projet

⁸ Tableau détaillé avec superficie des parcelles, emprise envisagée et résiduel en annexe 9

⁹ Lot N° 4 parcelle BD 429 - serait plus grande que le chiffre du cadastre et une régularisation est en cours.

2.3. Situation actualisée de l'emprise des parcelles impactées

2.3.1. Les parcelles concernées par le projet

Sur le plan parcellaire établi par le cabinet de géomètre expert « SARL TOPEX- Géomètre Expert 7, rue Azéma - Rivière du Mât les Hauts à BRAS PANON 97412, les parcelles sont désignées par numéro de Lot et figurent également dans un tableau complet avec tous les éléments cadastraux et de relevés de terrain.

Sur les documents transmis par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'enquête, les parcelles sont bien répertoriées et les propriétaires identifiés par des renseignements issus du cadastre et de constatation sur le terrain. L'origine des propriétés est bien retranscrite dans les fiches descriptives de chaque lot ; 10 lots sont ainsi répertoriés comme suit :

- **Les lots n°1,2,3,4,5 et 9** : Ces parcelles (cadastrées BD 612 - BD 613 - BD 303 - BD 429 - BD 430 – AR 600) appartiennent à la SAS TEREOS OCEAN INDIEN, 23 rue Raymond Vergès 97441 Sainte Suzanne et il s'agit de parcelles de culture de la canne à sucre. Sur une superficie totale pour l'ensemble de ces lots de 178 396 m², l'emprise envisagée sur l'ensemble de ces lots est de : 10 851 m² (soit 6.08%).

Les lots (2,3 et 5) ont fait l'objet de signature de Prise de Possession Anticipée (PPA) dans le cadre de conventions tripartite signées entre le maître d'ouvrage (La Cirest), le propriétaire (TEREOS) et les agriculteurs qui exploitent ces terrains contractuellement avec Tereos. Cet accord a permis essentiellement de fixer les indemnités des exploitants agricoles et de permettre le début des travaux d'aménagement sur les parcelles concernées.

Le lot 1 BD 612, a également fait l'objet de signature d'une prise de possession anticipée bipartite entre le propriétaire et le maître d'ouvrage.

Les parcelles de la société TEREOS concernées représentent la quasi-totalité de l'emprise prévue pour l'opération du TCSP qui comprend une emprise totale de 11 327 m² pour les 10 lots.

- **Le lot n° 6** : C'est une parcelle (BD 507) sur laquelle se trouve une station-service et qui appartient à la SA VIVO ENERGY REUNION 1, rue Sully Prudhomme CS 31075 97429- Le Port Cedex. Sur une superficie totale de 4 001 m², l'emprise sera de 33 m² soit 0.82%.
La portion concernée par l'emprise à l'avant de la station jouxte une parcelle appartenant à la Cirest.
- **Le lot n° 8** : La parcelle (BD 531), appartient à ALEFPA-ESAT de Saint-Benoît, Centre Vauban 199 rue Colbert 59800 Lille et jouxte une parcelle de la Cirest.
L'emprise de 188 m² sur 3050 m² est liée essentiellement au recul pour mise en œuvre de la clôture.

- **Le lot n°10** : Parcelle d'une superficie de 1 449 m² (parcelle AS 427 au cadastre) appartenant à la « SCI COSMOS » et ayant fait l'objet d'une vente le 17/08/2021 par devant Me Thazard, notaire à Saint-Benoît.

Sur le « « tableau des propriétaires concernés » figurant dans le dossier de présentation, le propriétaire apparaît encore comme étant « LES COPRIETAIRES » mais « *Le propriétaire actuel est bien la SCI COSMOS représentée par son gérant M. Fayyaz HATHIA. L'arrêté d'ouverture d'enquête lui a bien été notifiée (voir LT et AR). Le propriétaire a été rencontré par la CIREST.* (précision apportée par le maître d'ouvrage dans le courrier de réponse à mes questions).

L'emprise prévue de 216 m² est actuellement occupée par des places de parking du magasin et un emplacement de zone de stockage (Box), elle est directement concernée par la création du giratoire « station Bras Fusil » après démolition d'une partie en bois sous tôle de la zone de stockage.

- **Le lot n°11** : Parcelle (AS 135) de Mme Veuve PERENDEVY, gérante de la succession Gaston PERENDEVY, 18 lotissement Bras Fusil 97470 Saint-Benoît, d'une superficie de 428 m² (parcelle AS 135 au cadastre).

L'emprise envisagée de 39 m² concerne le recul nécessaire à la mise en œuvre de trottoirs.

Dans la fiche d'identification de la parcelle, il est indiqué une absence de titre de propriété.

Cette parcelle fait actuellement l'objet d'un compromis de vente par devant Me Thazard, notaire à Saint-Benoît, qui a dressé la liste des héritiers dont la succession est gérée par Mme Elisabeth Mylène PERENDEVY veuve Gaston PERENDEVY.

Dans sa réponse à mon courrier des observations, le maître d'ouvrage a confirmé le projet de vente du terrain en faisant état des recherches effectuées par le notaire auprès du service de la publicité foncière de Saint-Denis de La Réunion et indiquant que « la publication de l'attestation de propriété sera requise. »

En résumé pour l'ensemble des parcelles concernées, la CIREST envisageait initialement l'expropriation de 12 fractions de parcelles dont l'emprise totale nécessaire s'élevait à 11 375 m². Compte tenu des précisions apportées à mon courrier, deux parcelles (les lots n°7 pour 37m² et 12 pour 11m²) ne sont plus concernées par le projet. L'emprise actualisée s'élève donc maintenant à un total de 11 327m²

Sur cette emprise totale, 10 851 m² soit 96% sera effectuée sur des terres agricoles appartenant à la SAS TEREOS OCEAN INDIEN. Des PPA (Prise de possession anticipée) ayant été signés entre le propriétaire TEREOS, le maître d'ouvrage La CIREST et les exploitants agricole, les travaux d'aménagements ont pu commencer.

2.3.2. Les parcelles retirées du projet

Deux lots ne font plus partie de l'emprise de l'opération « TCSP Cirest Esti+ »

- **Le Lot n°12** : C'est une parcelle d'une superficie de 494 m² (parcelle AR 631 au cadastre) qui appartient à M et Mme Simon et Marie Hélène TAILLAME, 1, Chemin Beaufonds 97470 Saint-Benoît. Initialement l'emprise devait concerner le recul nécessaire à la mise en œuvre du trottoir pour 11m². Cette parcelle n'est plus concernée par l'opération du TCSP.

- **Le lot n°7** : Cette parcelle d'une superficie de 3 181 m² (parcelle BD 530 au cadastre) appartenant à la SCI SCF SANDRAGONS, 101 rue Amiral Bouvet 97470 Saint-Benoît n'est plus concernée car le nouveau tracé du projet permet d'éviter le passage sur celle-ci. Cette précision a été confirmée par le maître d'ouvrage dans la réponse apportée à mon interrogation dans le cadre du courrier que je lui ai transmis.

En réponse à mon courrier des observations¹⁰ concernant ces deux parcelles, le maître d'ouvrage a précisé dans sa réponse¹¹ que les parcelles AR 631 et BD 530 n'étaient plus concernées par l'opération par suite des modifications du projet afin de limiter les impacts fonciers sur les riverains.

2.3.3. Indemnisation : l'état des négociations en cours

- Les parcelles cadastrées BD 530 et AR 631 ne sont plus concernées par le projet du TCSP.
- Tous les propriétaires ont reçu une offre d'indemnisation sauf pour la parcelle de la succession PERENVDEVY en cours de signature de vente chez le notaire. Un accord a été trouvé à l'amiable pour la parcelle BD 531 appartenant à l'ALEFPA-ESAT suite à l'offre d'indemnisation et le protocole de signature est en cours.
- 4 PPA (Prise de Possession Anticipée) ont été signées pour les parcelles de TEREOS comme suit :
 - 3 parcelles cadastrées BD 613-BD 303-BD 430, de manière tripartite entre TEREOS, la Cirest et les exploitants agricoles concernés dont l'indemnisation de ces derniers a été actée.
 - 1 entre TEREOS et La Cirest concernant la parcelle BD 612 sur laquelle porte la demande de TEREOS de compensation financière.
Les parcelles concernées par ces PPA représentent la quasi-totalité de l'emprise prévue pour la société TEREOS, soit 10 669 m² sur un total de 10 851m²
- S'agissant de la demande de compensation foncière agricole réclamée par Mme BURY Aurore pour la société TEREOS, le maître d'ouvrage dans sa réponse à mon courrier des observations et en s'appuyant sur le rapport de l'expert agricole M. SIGNON, a précisé que les terres cultivées ne dépassent pas une emprise de plus d'un hectare, et qu'en conséquence la compensation n'est pas due obligatoirement mais une rencontre sera organisée avec la représentante de TEREOS.

¹⁰ Courrier des observations et demande de précisions du commissaire enquêteur en annexe 12

¹¹ Courrier de réponses de la CIREST, maître d'ouvrage en annexe 13

Le tableau ci-dessous récapitule la valeur du m2 estimée par les services des domaines, le montant total de l'indemnité proposée à chaque propriétaire, la date de la notification de l'offre et les résultats en cours. Les lignes grisées concernent les deux parcelles qui ne font plus partie de l'emprise de l'opération du TCSP.

TCSP DE SAINT-BENOIT - TABLEAU DE SUIVI DES OFFRES AMIABLES													
Sec Cadas	Num Cadas	Superficie cadastrale en m ²	Nom- Raison sociale	Superficie apparente du projet (m ²)	Zone PLU	Information sur la parcelle	Prix retenu pour le zonage €/m ² 2022	Idemnité principale	Indem de emploi	Montant Total	Notification de l'offre	Contre proposition	Décision finale
BD	613	94 648	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrerie de BEAUFOND S) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	2 781	A	Parcelle cannes	2,10 €	5 840,10 €	1 126,02 €	6 966,12 €	11/08/2022		
BD	429	94	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrerie de BEAUFOND S) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	120	A	Parcelle cannes	2,10 €	252,00 €	50,40 €	302,40 €	11/08/2022		
BD	303	31 092	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrerie de BEAUFOND S) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	1783	A	Parcelle cannes	2,10 €	3 744,30 €	748,86 €	4 493,16 €	11/08/2022		
BD	612	1 586	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrerie de BEAUFOND S) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	556	A	Parcelle cannes	2,10 €	1 167,60 €	233,52 €	1 401,12 €	11/08/2022		
BD	430	48 769	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrerie de BEAUFOND S) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	5 549	A	Parcelle cannes	2,10 €	11 652,90 €	1 997,94 €	13 650,84 €	11/08/2022		
BD	530	3 181	SCI SCF SANDRAGONS	37	Ue	Recul pour mise en œuvre de la clôture - Jouxte une parcelle appartenant à la CIREST	111,00 €	4 107,00 €	821,40 €	4 928,40 €			
BD	507	4 001	SAVVO ENERGY REUNION	33	Ue	Portion à l'avant de la station service-Jouxte une parcelle appartenant à la CIREST	111,00 €	3 663,00 €	732,60 €	4 395,60 €	28/09/2022	5 709,00 €	Courrier réponse CIREST transmis le 15/12/22. CIREST maintien son offre
BD	531	3 050	ALE FPA- ESAT de Saint-Benoit	188	Ue	Recul pour mise en œuvre de la clôture - Jouxte une parcelle appartenant à la CIREST	111,00 €	20 868,00 €	3 086,80 €	23 954,80 €	13/09/2022	22 372,00 €	Protocole et DMPC sont en cours de signature
AR	631	494	Simon TALAME Marie Héïène TALAME	11	Ub	Recul pour mise en œuvre de la clôture - Trottoir	182,50 €	2 007,50 €	401,50 €	2 409,00 €			
AS	427	1449	MOBIRAMA/SCI COSMOS	216	Ue	Emprise occupée par des places de parking du magasin - Emplacement de zone de stockage (box) ER 25 création d'un rond point Démolition d'une partie en bois sus tôle (zone de stockage 10m sur 2m)	156,62 €	33 830,00 €	4 383,00 €	38 213,00 €	16/08/2022	94 800,00 €	En attente propositions du MOE sur travaux à réaliser
AS	135	428	Madame Elisabeth Mylène PERENDE VY Succession Gaston PERENVEDY	39	Ub	Recul pour la mise en œuvre du trottoir	182,50 €	7 117,50 €	1 317,63 €	8 435,13 €			
AR	600	2 207	SAS TEREOS OCEAN INDIEN (Société Sucrerie de BEAUFOND S) N° SIREN 310 864 269 - RCS de SAINT-DENIS	62	Ub	Terrain nu - Friches	182,50 €	11 315,00 €	1 947,25 €	13 262,25 €	11/08/2022		

2.4. Composition du dossier et cadre juridique de l'enquête parcellaire

2.4.1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête parcellaire qui m'a été remis comprend une notice de présentation du projet avec principalement les points suivants :

- Rappel du projet
- Présentation des opérations
- Nouvel échéancier de réalisation du projet
- Cartes du projet
- Niveau de service proposé par le futur BHNS
- L'aménagement de la RN3

Et comme visé par l'article R131-3 du Code de l'expropriation :

- Un plan parcellaire des terrains et bâtiments faisant apparaître les lots concernés par l'emprise¹²,
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide de renseignements délivrés par le Service de la Publicité Foncière ou tous autres moyens,
- Un état parcellaire produit sous forme de fiche individuelle à la parcelle qui fait notamment apparaître :
 - Le numéro de la parcelle figurant au plan
 - La section cadastrale
 - Le numéro cadastral
 - L'adresse ou « lieu-dit » de situation du bien
 - La contenance cadastrale
 - L'identité du propriétaire ou du propriétaire présumé
 - L'emprise du projet -Superficie à acquérir en totalité ou de manière partielle (T/P)
 - La nouvelle numérotation cadastrale, si les DMPC ont été produits avant l'enquête publique
 - Le résiduel de la parcelle après extraction des mètres carrés nécessaires à l'opération
 - L'origine de propriété du bien en cause

La vérification des éléments de l'état parcellaire qui a pour objectif de déterminer précisément les propriétaires et ayant droit concernés par le projet m'a permis de constater que les documents fournis étaient conformes à l'article R-131-3 du code de l'expropriation.

¹² Plan parcellaire en format réduit indiquant les parcelles concernées par l'expropriation en annexe 11

En effet, pour chaque parcelle concernée dans l'emprise du projet, j'ai pu constater qu'il était bien indiqué dans le tableau de la liste des propriétaires et des fiches d'identification plus particulièrement sur les éléments suivants :

- La désignation cadastrale
- La nature du terrain
- La superficie des parcelles
- L'emprise à acquérir et l'emprise restante
- L'identité des propriétaires et l'origine de propriété

La présentation de l'état parcellaire sous forme de tableau comprend bien les deux types d'informations : celles relatives au bien (Commune désignée ; Lieu-dit ; Section ; Numéro de parcelle et nature) et celles relatives aux titulaires de droits réels (Etat Civil complet ; Situation Matrimoniale ; Adresse Complète ; Nom du Représentant le cas échéant)

Le dossier d'enquête parcellaire soumis à la consultation du public comprend également :

- L'arrêté de déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral du 3 décembre 2013)
- L'arrêté prorogeant les effets de la DUP (arrêté préfectoral du 17 septembre 2018)
- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique parcellaire du 25 octobre 2022

2.4.2. Le Cadre juridique de l'enquête

Il s'agit d'une expropriation ayant fait l'objet d'une DUP, les parcelles étant reprises par la CIREST pour mise à disposition au projet de TCSP.

2.4.2.1. Rappel des objectifs fixés par l'enquête publique « DUP » initié en 2013

Deux décisions interviennent dans le processus de la DUP :

- L'arrêté n° 13-2364/SG/DRCTCV4 du 4 décembre 2013 de M. Le Préfet de La Réunion, stipule que :
 - Sont déclarés d'utilité publique, au profit de la Communauté Intercommunale Réunion EST (CIREST), les acquisitions et travaux nécessaires au projet de réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP Cirest Esti+) sur le territoire des communes de Saint-André, Bras-Panon et Saint-Benoît, conformément au plan périmétral des terrains figurant au dossier qui restera annexé au présent arrêté,
 - La Cirest (*art. 2 de l'arrêté préfectoral*), « est autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles indiqués [...] et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée. »
 - L'expropriation devra être accomplie dans le délai de 5 ans à compter du présent arrêté.

- L'arrêté préfectoral n° 2018-1753/SG/DRECV du 17 septembre 2018¹³ proroge jusqu'au 3 décembre 2023, les effets de la déclaration d'utilité publique de l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2013 relatif aux acquisitions et travaux nécessaires au projet de réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP Cirst Esti+) sur le territoire des communes de Saint-André, Bras-Panon et Saint-Benoît,

2.4.2.2. Ouverture de l'enquête parcellaire

Dans un courrier du 11 juillet 2022¹⁴, Le président de la CIREST demande au Préfet de La Réunion l'ouverture d'une enquête parcellaire dans le périmètre de la DUP instaurée par l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2013 et prorogé par l'arrêté du 17 septembre 2018.

La CIREST envisage une procédure d'expropriation dans le cadre de la réalisation du réseau de transport en commun en site propre dénommé « TCSP Cirst ESTI+ ».

L'arrêté n°2022-2151/SG/SCOPP du 25 octobre 2022¹⁵ de Monsieur le Préfet de La Réunion fait droit à cette demande et stipule « qu'il sera procédé, sur le territoire de la commune de Saint-Benoît à une enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les parcelles à exproprier, nécessaires au projet de réalisation du transport en commun en site propre (TCSP Cirst Esti+) sur le tronçon de la RN3 entre le GHER et le giratoire des plaines ».

Il vise expressément :

- La demande en date du 11 juillet 2022 de la CIREST sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire et complétée le 4 octobre 2022
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R131-1 à R131-13
- La délibération du conseil communautaire de la CIREST du 7 février 2013 approuvant le lancement de l'enquête parcellaire et autorisant son président à effectuer toutes démarches administratives
- La délibération du conseil communautaire de la CIREST du 24 septembre 2022 actualisant les parcelles impactées sur le tronçon de la RN3 entre le GHER et le giratoire des Plaines.

¹³ Arrêté préfectoral d'ouverture prorogeant les effets de la DUP en annexe 2

¹⁴ Courrier du président de la Cirst demandant l'ouverture de l'enquête parcellaire pour le projet du TCSP en annexe 3

¹⁵ Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique parcellaire en annexe 4

CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

1. Modalités fixées par l'arrêté préfectoral

Par arrêté n°2022-2151/SG/SCOPP du 25 octobre 2022, le préfet de La Réunion a fixé les modalités d'organisation de l'enquête publique parcellaire relative à l'acquisition de terrains d'assiette nécessaires au projet de réalisation du transport en commun en site propre de la CIREST (TCSP Cirest Esti+), en vue de déclarer la cessibilité des parcelles concernées sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT et précisant en particulier les points suivants :

- La période de l'enquête : du 21 novembre 2022 au 06 décembre 2022, soit 16 jours consécutifs,
- La mise à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Saint-Benoît dans un bureau dédié situé au rez-de-chaussée du service de l'urbanisme, des documents relatifs à l'enquête (délibération et arrêté de mise à l'enquête, notice explicative, plan de situation, état parcellaire et registre d'enquête côté et paraphé par le maire de la commune de Saint-Benoît),
- Les dispositions relatives à la publicité et à l'affichage,
- les permanences assurées par le commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Benoît,
- Les modalités de la clôture de l'enquête,

2. Désignation du commissaire enquêteur

L'arrêté préfectoral mentionné ci-dessus procède également à ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique parcellaire.

1.2.1. Publicité de l'enquête, visite du site et information du public

Réunion de travail et visite du site

Une première réunion a eu lieu **le 7 novembre 2022** à la CIREST avec M. Teddy VIRAYE Directeur des Mobilités Durables à la CIREST et Mme LION KI Pascale, gérante de la société Presta'terre chargée du suivi de l'opération.

Cette réunion m'a permis d'appréhender les enjeux de l'opération. Une visite du site a eu lieu le jour même, et j'ai pu constater que les travaux avaient commencé du giratoire du GHER à l'Est en direction du giratoire des Plaines, sur les lots de parcelles appartenant à la société TEREOS.

Le maître d'ouvrage a effectivement obtenu de la SAS TEREOS, l'autorisation de commencer les travaux avant finalisation de l'acquisition des terrains par la signature de conventions de prise de possession anticipée (PPA)¹⁶.

3. Publicité de l'enquête

Le public a été informé par voie de presse et par affichage à la mairie de Saint-Benoît « *qu'en application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une enquête parcellaire est ouverte pendant 16 jours, du 21 novembre au 6 décembre 2022 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Benoît en vue de délimiter exactement les parcelles à exproprier nécessaires au projet de réalisation du transport en commun en site propre (TCSP Cirest Esti+) sur le tronçon de la RN3 entre le GHER et le giratoire des Plaines. Pendant toute la période de l'enquête, un dossier sera déposé à la mairie. »*

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié **le 09 novembre 2022**, soit plus de 8 jours avant le début de l'enquête dans un journal local : Le Quotidien de La Réunion.¹⁷

Une deuxième publication est intervenue **le 21 novembre 2022**, jour du début de l'enquête dans ce même journal.

Le 14 novembre 2022, soit huit jours avant le début de l'enquête, une visite à la mairie de Saint-Benoît m'a permis de vérifier que la procédure d'affichage réglementaire de l'enquête était bien respectée : l'arrêté ainsi que l'avis d'enquête étaient apposés sur le panneau d'affichage situé dans le couloir de la mairie à l'entrée principale des usagers de la mairie.

Le maire de la commune de Saint Benoît a délivré un « certificat d'affichage¹⁸ » attestant avoir procédé à l'affichage de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête. Cet affichage a eu lieu du 10 novembre au 06 décembre 2022 inclus.

4. Modalités de réception des observations

Pendant toute la durée de l'enquête, le public avait la possibilité de présenter des observations de la manière suivante :

- portées sur le registre d'enquête ouvert avant l'ouverture de l'enquête, côté et paraphé par le Maire de la commune de Saint-Benoît, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire,
- adressées à mon intention à la mairie de Saint-Benoît par courrier.

¹⁶ Convention de Prise de Possession Anticipée (PPA) – exemples concernant la parcelle BD 612 et BD 430 en annexe 10

¹⁷ Publication dans la presse locale en annexe 5

¹⁸ Certificat d'affichage du Maire de la Commune de Saint-Benoît en annexe 6

5. Envoi des courriers et notification de l'ouverture de l'enquête aux propriétaires concernés par l'expropriation

Conformément à la réglementation, tous les propriétaires concernés par le projet ont reçu notification de l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire (arrêté préfectoral n°2022-2151/SG/SCOPP du 25 octobre 2022) par voie postale par lettres recommandées¹⁹ avec demande d'avis de réception le 31/10/2022.

Ils ont tous réceptionné le courrier sauf un propriétaire : La SCI SCF SANDRAGONS, qui a bien réceptionné l'avis mais n'a pas récupéré le courrier. A noter que ce propriétaire n'est plus impacté par le projet de la Cirest suite aux modifications de l'emprise du projet.

La liste des envois recommandés est bien celle qui correspond aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête, dossier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Benoît.

Concernant la propriété du lot n° 10 (parcelle référencée au cadastre à la section AS n°427), celle-ci apparaît sur la « liste des propriétaires concernés » du dossier d'enquête comme appartenant à « Les Copropriétaires ». Or, dans le « tableau des accusés de réception suite notification de l'ouverture de l'enquête », c'est la « SCI COSMOS » qui est désignée comme étant le propriétaire.

Suite à mon interrogation dans le courrier des observations transmis au maître d'ouvrage, ce dernier a confirmé que « *La vente est récente et l'acte de cession n'a pas encore été publié. Le propriétaire actuel est bien la SCI COSMOS représentée par son gérant M. Fayyaz HATHIA. L'arrêté d'ouverture d'enquête lui a bien été notifiée (voir LT et AR). Le propriétaire a été rencontré par la CIREST.* »

En conséquence pour tous les lots, ce sont bien les propriétaires des parcelles impactées qui ont reçu notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire.

En annexe du présent rapport, ont été jointes les copies des accusés de réception pour tous les propriétaires concernés²⁰ ainsi qu'un exemple de courrier (SCI COSMOS).

¹⁹ Voir tableau détaillé des références cadastrales, de la localisation des terrains concernés, et du suivi des accusés réception suite notification en annexe 8

²⁰ AR du courrier de notification envoyé à tous les propriétaires et exemple d'un courrier (SCI COSMOS) en annexe 7

CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. PERMANENCES

Au cours de l'enquête, j'ai tenu 3 permanences de 3 heures, toutes à la mairie principale de Saint-Benoît, comme suit :

Au service urbanisme de la mairie de la commune de SAINT-BENOIT	
Lundi 21 novembre 2022	9 heures à 12 heures
Mardi 29 novembre 2022	9 heures à 12 heures
Mardi 06 décembre 2022	13 heures à 16 heures

2. OBSERVATIONS RECUES

Comptabilisation des observations : Au cours des permanences et pendant la durée de l'enquête, 3 observations ont été consignées sur le registre mis à la disposition du public : une le 21 novembre 2022 et les deux autres le 06 décembre 2022.

Observation N°1 : Mme Marie Hélène TAILAMEE née GOUROUYA le 21/11/2022 à 9h30. Mme TAILAMEE souhaite faire une observation mais ne sachant pas écrire elle autorise le commissaire enquêteur à reproduire son observation : « Mme TAILAMEE et son époux M. TAILAMEE Simon, ne souhaitent pas l'expropriation d'une partie de leur terrain, ce terrain n'étant déjà pas grand. »

Observation N°2 : SAS TEREOS OCEAN INDIEN, représentée par Mme BURY Aurore concernant la parcelle BD 612 (Lot n°1 du plan parcellaire) le 06/12/2022 à 13h17.

Dans son observation inscrite au registre d'enquête, Mme BURY Aurore représentant TEREOS OCEAN INDIEN, aurait souhaité que le rapport d'expertise relatif à la compensation foncière évoqué dans le PPA (Prise de Possession Anticipée) soit annexé au dossier d'enquête. En effet il est précisé dans ce PPA²¹ que « s'agissant des indemnités de compensation foncière, une expertise est actuellement en cours par un expert foncier agréé ».

Elle fait état de son incompréhension quant à la non prise en compte de la « compensation collective agricole » permettant de réduire les impacts négatifs du projet sur l'économie agricole.

²¹ PPA concernant la parcelle BD 612 en annexe 10

Elle précise également : « *Pourtant, la mise en place de cette compensation était un élément primordial qui avait motivé la signature des PPA. Les PPA ont bien été signés dans l'esprit d'un travail collaboratif devant déboucher sur la mise en place de la compensation collective qui devaient faire l'objet d'échanges...or force est de constater qu'aucun élément sur ce sujet n'a été mis ni à notre disposition ni à disposition du public.* »

Observation N°3 : Mme DIJOUX Marie Doriane le 06/12/2022 à 15h29.

Mme DIJOUX dont la propriété n'est pas impactée par le projet de TCSP souhaite faire connaître son opposition à ce projet, en affirmant que « *les travaux ne vont rien améliorer, ni pour la circulation, ni pour les bus...c'est de l'argent jeté par les fenêtres.* »

Elle regrette « *le massacre des arbres et les impôts que les familles réunionnaises devront encore payer.* »

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Sur les 3 observations consignées au registre d'enquête, deux provenaient des propriétaires des parcelles concernées, et une d'une personne dont la propriété n'était pas concernée par le projet d'enquête parcellaire mais qui tenait à donner son avis sur le-dit projet.

La première observation, celle de Mme TAILAMME avait notamment pour but d'inscrire son refus de voir sa parcelle réduite de 11 m², celle-ci étant déjà petite d'après elle. Le maître d'ouvrage dans sa réponse à mon courrier a précisé que la parcelle de Mme TAILAME n'est plus concernée par l'enquête parcellaire.

Il précise que « *Un courrier d'information lui sera adressé afin de lui notifier l'abandon de la procédure d'acquisition d'une partie de sa parcelle, partie non nécessaire au besoin de l'opération par suite des modifications du projet afin de limiter les impacts fonciers sur les riverains de l'opération. Un courrier semblable sera adressé à la SCI SCF.* »

La deuxième observation, celle de Mme BURY Aurore, représentant la société TEREOS, concerne une demande de compensation agricole. Par ailleurs, elle aurait souhaité que le rapport d'expertise agricole puisse être annexé au dossier d'enquête pour qu'elle puisse en prendre connaissance.

Dans sa réponse à mon courrier le maître d'ouvrage précise que « *concernant la demande de TEREOS, les résultats de l'expertise agricole sont désormais connus. Le rapport d'expertise n'a pas été joint au dossier d'enquête parcellaire, cette pièce n'étant pas nécessaire pour les besoins de l'enquête. Il est à noter que le rapport d'expertise indique que l'opération de TCSP est en dessous des seuils réglementaires exigeant la mise en place de travaux de compensation, la surface agricole prélevée étant inférieure à 1ha. De ce fait, la CIREST n'est pas contrainte de réaliser ces travaux. Pour la parfaite information de TEREOS, une présentation du rapport sera proposée auprès de Madame BURY dans le courant du mois de décembre 2022.* »

4. CLOTURE DE L'ENQUETE

Au dernier jour de l'enquête le 6 décembre à 16h00, conformément à l'arrêté préfectoral prescrivant l'organisation de l'enquête, j'ai remis le registre ainsi que le dossier à Mme BONERE Stéphanie, responsable du service urbanisme de la mairie de Saint-Benoît afin que le maire de la commune puisse clôturer l'enquête et me remettre l'ensemble des documents (registre et dossier).

J'ai récupéré l'ensemble du dossier ainsi que le registre clôturé par le maire de Saint-Benoît, le 09 décembre 2022.

Trois observations ont été consignées sur le registre mis à la disposition du public, dont deux relevant des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

Aucun courrier ne m'a été transmis ni directement ni indirectement par la poste ou par les services de la mairie de Saint-Benoît ou par la CIREST, maître d'ouvrage.

- **Remise d'un courrier des observations au maître d'ouvrage**

Un courrier concernant les observations reçues et mes demandes de précisions sur le projet a été transmis au maître d'ouvrage le mercredi 7 décembre par courriel.

- **Courrier de réponse de la CIREST, maître d'ouvrage**

Par courrier du 15/12/2022 le président de la CIREST m'a fait parvenir ses réponses aux questions figurant dans mon courrier. Il confirme que les lots 7 et 12 ne sont plus concernés par l'emprise du projet.

Les réponses apportées aux autres interrogations étant satisfaisantes n'amènent pas de commentaires particuliers de ma part.

Fait à Saint-André le 26/12/2022
Le Commissaire Enquêteur
Richel SACRI



II- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CONCLUSIONS MOTIVEES

C'est dans un courrier du 11 juillet 2022 de son président, que la CIREST, organe délibérant a expressément demandé l'ouverture d'une enquête publique parcellaire. Cette demande fait suite à l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2013 déclarant d'utilité publique (DUP) le projet de réalisation d'un TCSP Cirest Esti+ sur les communes de Saint-André, Bras Panon et Saint-Benoît.

Cet arrêté a été prorogé par l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2018 jusqu'au 3 décembre 2023.

C'est l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2022, prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire pour le projet de TCSP qui fixe les modalités d'organisation de cette enquête.

J'ai été désigné par ce même arrêté comme commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique mentionnée.

Cette enquête parcellaire concerne l'acquisition de terrains d'assiette nécessaires au projet de réalisation du transport en commun en site propre (TCSP Cirest Esti+) en vue de déclarer la cessibilité des parcelles concernées, sur le tronçon du territoire de la commune de SAINT-BENOIT situé entre le giratoire des Plaines et celui du GHER, soit sur un linéaire de 1.2km.

Il est rappelé que la spécificité de l'enquête parcellaire vise à la :

- La détermination des parcelles de terrain à exproprier et nécessaires à la réalisation du projet ou la définition précise des terrains et immeubles à acquérir pour la réalisation du projet
- De permettre aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser pour chacune des parcelles les concernant et pouvant amener pour la partie conservée par le propriétaire certains aménagements tels que les accès, les clôtures etc...

L'enquête publique parcellaire relative à cette opération, s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident et conformément aux dispositions règlementaires du code de l'expropriation. L'enquête s'est déroulée durant 16 jours consécutifs, du 21 novembre au 06 décembre 2022 et j'ai tenu 3 permanences de 3 heures à la mairie de Saint-Benoît.

Un dossier de présentation du projet de TCSP et un registre d'enquête cotés et paraphés par le Maire de la commune de Saint-Benoît étaient à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

A cet effet, je me suis assuré que :

- Le dossier était bien établi conformément aux dispositions du code de l'expropriation, concernant la production d'un plan parcellaire avec toutes les indications prescrites,
- La publicité par voie de presse et l'affichage en mairie étaient bien réalisés,
- Que les notifications individuelles avec demande d'avis de réception étaient faites aux véritables propriétaires des parcelles concernées par l'enquête,

Au vu des entretiens, des documents analysés et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur confirme que les emprises foncières de tous les propriétaires ont bien été identifiés et contactés, et que celles-ci sont bien en adéquation avec le projet de TCSP Cirest Esti+ sur la zone géographique concernée par l'enquête parcellaire.

Deux parcelles (lots n°7 et 12) ne sont plus impactées par l'emprise du projet, un nouveau tracé du projet ayant permis d'éviter les emprises envisagées de 11m2 et 34m2, comme le précise le maître d'ouvrage dans sa réponse à mon courrier des observations : « [...] *partie non nécessaire au besoin de l'opération par suite des modifications du projet afin de limiter les impacts fonciers sur les riverains de l'opération.* »

L'enquête parcellaire diligentée par mes soins dans le cadre du projet de réalisation du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) sur le tronçon situé entre le GHER et le giratoire des Plaines sur la commune de Saint-Benoît a permis de vérifier que :

- la délimitation des parcelles à exproprier était exacte,
- tous les propriétaires concernés avaient été identifiés et reçu notification de l'opération par courrier avec accusé de réception.

En conséquence, rien ne s'oppose à ce que toutes les emprises envisagées sur les parcelles impactées puissent être intégrées au projet d'aménagements envisagés par le Conseil Communautaire de l'Est (CIREST) pour la réalisation du TCSP.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- Analysé le dossier d'enquête publique et la réglementation y afférent,
- Visité le site avec la participation des services de la Cirest et du prestataire d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- Tenu 3 permanences à la mairie principale de la commune de Saint-Benoît,
- Entendu les différents intervenants au projet,
- Analysé les différentes observations consignées au registre d'enquête et établi le procès-verbal de l'opération,

Considérant que :

- La déclaration d'utilité publique de l'opération a été prononcée par arrêté préfectoral du 4 décembre 2013, prorogée jusqu'au 3 décembre 2023 par arrêté préfectoral du 17 septembre 2018,
- L'information de la population, l'affichage et la publicité par voie de presse sur l'ouverture d'une enquête publique parcellaire concernant le projet de réalisation du TCSP ont été effectués dans les délais prescrits, et que le public a pu prendre connaissance du dossier,
- Le dossier mis à la disposition du public et les explications y figurant permettent d'avoir une approche claire et détaillé du projet,
- Le public et les propriétaires concernés ont pu prendre connaissance du dossier déposé en mairie pendant toute la durée de l'enquête et consigner leurs observations sur le registre dédié à cette opération,

- Les propriétaires des parcelles concernés par l'enquête publique parcellaire, ont tous été bien identifiés. Ils ont reçu notification dans les délais prévus, d'un courrier explicatif du projet et de l'ouverture de l'enquête publique parcellaire par envoi recommandé avec accusé de réception,
- Les parcelles impactées par le projet d'expropriation, ont été délimitées avec précision en faisant apparaître l'identification cadastrale, la superficie totale, celle de l'emprise envisagée et le résiduel et qu'elles sont en adéquation avec l'objectif de la DUP,
- L'emprise concernant les parcelles appartenant à la société TEREOS, représente 96% de la totalité de l'emprise nécessaire au projet, qu'il s'agit de parcelles de terres agricoles ayant fait l'objet de signature de PPA (Prise de Possession Anticipé) pour 4 d'entre elles, permettant ainsi de commencer les travaux d'aménagements sur lesdites parcelles, et que la surface à exproprier sur les autres propriétaires concernés reste faible,
- L'emprise concernant la parcelle M. et Mme TAILLAME et la parcelle de SCI SCF SANDRAGONS ont été retirées du projet,
- Aucun propriétaire des parcelles concernées par l'expropriation n'a manifesté son opposition au projet,
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et organisationnelles,
- Les réponses aux observations, questions et requêtes du commissaire enquêteur ont été apportées par le maître d'ouvrage,
- La destination et les aménagements proposés dans le dossier sont en adéquation avec le projet du TCSP et relève bien de l'utilité publique afin d'améliorer le transport en commun des usagers. C'est l'objectif principal poursuivi par l'intercommunalité dans le cadre des aménagements envisagés sur ce tronçon de la RN3,

J'émet **UN AVIS FAVORABLE** à la demande d'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet de TCSP Cirest Esti+ sur la commune de Saint-Benoît, comprise entre le giratoire des Plaines et celui du GHER sur la RN3, pouvant aboutir à défaut d'accord amiable, à une cessibilité parcellaire par voie d'expropriation.

Fait à Saint-André le 26/12/2022
 Le commissaire Enquêteur
 Richel SACRI



III- ANNEXES

- 1- Arrêté préfectoral n°13-2364-SG-DRCTCV4 du 04 décembre 2013 déclarant d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires au projet de réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP Cirest Esti+) sur le territoire des communes de Saint-André, Bras-Panon et Saint-Benoît.
- 2- Arrêté préfectoral n°2018-1753-SG-DRECV du 17-09-2018 prorogeant les effets de la DUP
- 3- Courrier de M. Le président de la CIREST demandant l'ouverture d'une enquête parcellaire dans le périmètre de la DUP instaurée par l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2013
- 4- Arrêté préfectoral n°2022-2151-SG-SCOPP du 25 octobre prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, fixant les modalités de son organisation et désignant le commissaire enquêteur chargé de l'enquête comme étant Richel SACRI
- 5- Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse locale : Quotidien de La Réunion du 09 novembre 2022 (1ere publication) et 21 novembre 2022 (2^e publication)
- 6- Certificat d'affichage du maire de la commune de Saint-Benoît
- 7- Exemple d'un courrier (SCI COSMOS) et accusés de réception notifiant aux propriétaires concernés l'ouverture de l'enquête publique parcellaire
- 8- Tableau des AR (accusés de réception) suite notification de l'arrêté d'ouverture de l'enquête
- 9- Liste des propriétaires concernés avec les références cadastrales, la superficie totale de la parcelle impactée, l'emprise envisagée et le résiduel
- 10- Exemples de conventions de prise de possession anticipée (PPA) tripartite (parcelle BD 430) et bipartite (parcelle BD 612)
- 11- Plan parcellaire en format réduit du projet de TCSP Cirest Esti+ indiquant les parcelles concernées par l'expropriation
- 12- Courrier des observations et demandes de précisions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage
- 13- Courrier du président de la CIREST, maître d'ouvrage en réponse aux observations,