

Saint-Pierre, le 04 NOV. 2024

Le Président

A

Madame PEPIN et Monsieur GOASDUFF
430, Chemin Badamier -- Ligne Paradis
97 410 Saint-Pierre

Service Emetteur : Direction de l'habitat et du
Foncier

Dossier suivi par : Mme Audrey DONZ
Tél : 0262 49 96 00 / 0892 81 74 70
Email : audrey.donz@civis.re

N°Ref : IIM/PD/AH/AD/LG/24004363
Objet : Acquisition Emplacement Réserve - Parcelle IE 248

Madame, Monsieur,

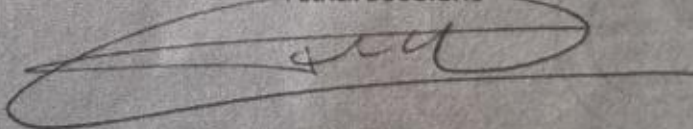
Nous avons reçu en date du 18/09/2024, un courrier de notification de votre mise en demeure d'acquisition de l'emplacement réservé n°133 (PLU) de la Commune de Saint-Pierre.

Nous vous confirmons notre souhait d'acquiescer cet emplacement pour la réalisation d'une voie du TCSP. Nous vous adresserons prochainement un courrier vous précisant les modalités et le prix de l'acquisition.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président, et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint

Patrick DEGUIGNE



Saint-Pierre, le 04 FEV. 2025

Le Président

A

Madame PEPIN et Monsieur GOASOUFF
430, Chemin Badamier – Ligne Paradis
97 410 Saint-Pierre

Service Emetteur : Direction de l'Habitat et du
Foncier

Dossier suivi par : Mme Audrey DONZ
Tél : 0262 49 96 00 / 0692 51 74 70
Email : audrey.donz@civis.rs

N/Réf. : JLM/PD/AH/AD/LG/25000507

Objet : Acquisition Emplacement Réserve – Parcelle IE 248

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du 04 novembre 2024, nous vous confirmons notre souhait d'acquérir l'emplacement réservé se trouvant sur votre parcelle cadastrée section IE n°248 sur la Commune de Saint-Pierre.

Je vous informe que cet emplacement représente une superficie approximative de 115 m².

Nous vous soumettons pour cette emprise non bâtie le prix d'acquisition à 281 €/m² soit 32 315 € qui correspond à votre prix d'achat.

Si cette proposition vous convient, cette acquisition sera soumise à l'approbation du Conseil Communautaire de la CIVIS.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président, et par délégation,
Vice – Président,



Philippe DUJOUX.



Madame Adeline PEPIN et Mr Quentin GOASDUFF
430 Chemin Badamier
97410 SAINT PIERRE

nc

DAD- Service Foncier

Emplacement Réservé (mise en demeure d'acquérir)
TP/MC/NE/2024/285

RAR n° 2C/151929 7885 3

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du 16/06/2024 (réceptionné en Mairie le 01/07/2024), vous avez mis en demeure la Commune de Saint-Pierre d'acquérir l'Emplacement Réservé sur la parcelle cadastrée section IE n°248.

Au vu du PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé, cet Emplacement Réservé est identifié comme suit : « Aménagement du chemin Badamier avec réalisation d'une voie TCSP d'une emprise de 18 mètres – bénéficiaire CIVIS »

Le bénéficiaire de cet emplacement réservé étant la CIVIS, votre mise en demeure d'acquérir a été notifiée à cet organisme (adresse : BP 370 97455 Saint-Pierre Cédex), pour instruction.

Mes services fonciers (tél. 0262 32 63 80 – mail. foncier@saintpierre.re) restent à votre disposition pour tout renseignement sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,



Pour le Maire et par délégation
le Directeur Général chargé de
l'Aménagement et du Développement

Thierry PAYET

Synthèse de la procédure

Emplacement réservé - PÉPIN/GOASDUFF

Mi juin 2024: Envoi de la demande de droit à délaissement à la Commune de Saint -Pierre

Septembre 2024: réception du courrier de la Commune de Saint-Pierre nous indiquant qu'à son sens, la CIVIS est compétente eu égard au nouveau PLU qui l'indique bénéficiaire.

4 Novembre 2024: réception par voie de recommandé avec accusé de réception, d'un courrier de la CIVIS nous indiquant son souhait de préempter l'emplacement réservé.

Nous émettons de sérieuses réserves sur la signature de Patrick Deguigné (DGA) sur l'étendue des pouvoirs dont celui-ci dispose pour signer de type de documents.

Début novembre 2024: Rencontre avec Mohammad OMARJEE à qui nous avons indiqué clairement qu'à notre sens, l'emplacement réservé, dans sa forme actuelle est très largement discutable et que la CIVIS n'est clairement pas compétente.

Le PLU a fait l'objet d'un arrêté le 26 juin 2024 mais sa publication sur GEOPORTAIL n'est intervenue qu'à compter du 16 juillet 2024.

Nous n'avons jamais eu aucun retour de Mr OMARJEE.

Il m'apparaît important de vous rappeler que le DGS de la CIVIS gérait le dossier d'emplacement réservé jusqu'à cette date approximative. Néanmoins, après lui avoir fait savoir que j'engagerai une procédure de conflit d'intérêt s'il persistait dans cette voie, il semble s'être déporté du dossier.

Février 2025 : réception d'un courrier simple indiquant une proposition de prix :

- absence de saisine des domaines
- Approximativement 115m2

A nos yeux, nous n'avons jamais réceptionné le courrier.

6 Mars 2025:

- la CIVIS a appelé Quentin sur son téléphone personnel (soit en l'obtenant sur le permis de construire soit car il apparaissait sur la demande de droit à délaissement originel)

J'ai reçu un mail simple (sans recommandé officiel) de la CIVIS sur ma boîte mail personnelle.

Aucune de nos adresses mails n'apparaissaient sur les documents officiels. Ayant été en stage là-bas, ils ont réutilisés mes données personnelles.

Même démarche que précédemment, nous n'avons jamais réceptionné le mail.

Courrier arrivé par recommandé avec accusé de réception fin mars 2025 reprenant les éléments précédents. Courrier identique.

04:26

04:26

Courrier réponse 04...

Courrier réponse 04/02/2025

Bonjour Mme PEPIN,

Je vous communique le courrier qui vous a été adressé le 04 février 2025.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de votre retour.

A cet effet, je vous informe qu'un Conseil Communautaire est prévu en avril prochain, en cas d'accord, nous pourrions soumettre la vente de l'emprise lors de ce dernier.

Dans l'attente de vous lire,

Cdt,



Audrey DONZ
Responsable Foncier
Direction Habitat et Foncier

0262 49 94 27 | 0692 61 74 70

CIVIS - PREMIER ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET HUMAIN DU GRAND SUD



Service Habitat - Direction du Habitat et du Foncier

La Poste

0

Mairie de Saint-Pierre
400, Grande Esplanade - Case Postale
97122 Saint-Pierre

Service Habitat - Direction du Habitat et du Foncier

Service Habitat - Direction du Habitat et du Foncier
400, Grande Esplanade - Case Postale
97122 Saint-Pierre

Afin : 04/02/2025/04/02/2025
Objet : Acquisition Emprise Habitat - Parcelle 0 200

Monsieur, Monsieur,

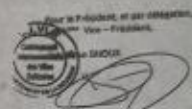
Par courrier en date du 04 novembre 2024, nous vous informions notre souhait d'acquiescer l'emplacement visé par ce dossier au sein de votre parcelle cadastrée section 0, n°200 sur la Commune de Saint-Pierre.

Je vous informe que cet emplacement représente une superficie approximative de 120 m².

Nous vous remercions pour cette réponse nonobstant le prix d'acquisition à 281 € (soit 12 325 €) qui correspond à votre prix d'achat.

Si cette proposition vous convient, cette acquisition sera soumise à l'approbation du Conseil Communautaire de la CIVIS.

Bien à vous, Audrey DONZ, Maire, Monsieur, en l'absence de ma considération distinguée.



Le Maire - Audrey DONZ - Maire - Saint-Pierre - Réunion
02 62 49 94 27 - 06 92 61 74 70 - Tél. 02 62 49 94 27 - Tél. 02 62 49 94 27

Nouv. message

Nouv. message

04:36



04:36



< Réception

2 messages



< Réception Caractère litigieux d...



Caractère litigieux de l'emplacement réservé n°133

Bonjour Monsieur Omarjee,

Je vous remercie pour votre patience.
Je vous prie donc de trouver ci-joint l'analyse juridique que nous avons opérée sur le caractère litigieux de l'emplacement réservé numéro 133.

Nous vous confirmons notre volonté de négociation dans une démarche apaisée et dans le respect de l'intérêt général.

Nous demeurons dans l'attente de votre retour et vous prions d'agréer notre sincère respect.

Adeline Pépin & Quentin Goasduff

Monsieur Omarjee,

Nous vous avons fait part de notre volonté de mettre en demeure la Commune de



Nouv. message

Nouv. message

Saint-Pierre par le mécanisme du droit à délaissement pour l'emplacement réservé n°133. Nous avons reçu un courrier le 18 septembre 2024, nous informant qu'il s'agissait d'un emplacement réservé destiné à un TCSP et relevant donc de la CIVIS.

Cette décision est contestable à plusieurs égards.

Sur l'incompétence de l'auteur de l'acte.

- Tel que l'affirme le courrier que nous avons reçu, la Commune de Saint-Pierre ne serait plus compétente car le nouveau PLU flèche la CIVIS comme bénéficiaire. Or, il est écrit, par vos propres services, que notre demande a été reçue le 1er juillet. A cette date, le PLU était certes voté par le conseil municipal (à la date du 26 juin 2024) mais non applicable. En effet, deux conditions cumulatives sont nécessaires. En premier lieu, il convient que le PLU soit transmis au préfet et en second lieu que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU.

Le site de GEOPORTAIL affiche un delta de 16 jours avant la publication sur

04:36



2 messages

< Réception Caractère litigieux d... >

GEOPORTAIL, ne rendant le PLU exécutoire qu'à la date du 16 juillet 2024. Notre demande de droit à délaissement est parvenu à vos services le 1er juillet. La commune a décliné sa compétence « et refuse de faire un acte de son ressort en déclarant qu'elle n'a pas qualité pour l'accomplir » alors même que selon nous, la commune reste compétente pour l'instruction de la demande de droit à délaissement.

Il importe, à notre sens, de vous rappeler le principe juridique selon lequel « nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude » qui implique par voie de conséquence que les délais d'instruction par vos services demeurent extrêmement restreints car le renvoi vers la CIVIS, ne suspend pas le délai prévu par la loi.

S'agissant du fond du dossier, nous avons constaté une succession de modifications lors des différentes approbations du PLU. En effet, l'ancien PLU de 2017 fléchait un emplacement réservé d'une largeur de 20 mètres au profit de la commune pour l'élargissement de la voirie avec des



Nouv. message

04:37



2 messages

< Réception Caractère litigieux d... >

documents graphiques qui tendaient vers la gauche de la rue (en remontant le chemin Badamier). Par la suite, l'emplacement réservé a été modifié suite à une procédure simplifiée en 2023, l'emplacement réservé a été renommé 133, son emprise a diminué (20 à 18 mètres) mais son objet et son destinataire n'ont pas évolué. Or lors de la dernière révision générale du PLU, celui fait apparaître un emplacement réservé ds 18 mètres dont l'objet est la création d'un TCSP au profit de la CIVIS.

Cette modification du PLU et plus particulièrement des emplacements réservés nous interroge à plusieurs égards. En premier lieu, la volonté soudaine d'établir un TCSP n'est jamais apparue

En second lieu, la modification du trajet de l'emplacement réservé nous interroge. Celui ci semble s'être déporté considérablement sur la droite (en remontant le chemin Badamier) alors que son emprise n'a pas évolué. Désormais, il impacte des propriétés bâties et porte atteinte à l'habitabilité de maisons alors même que le terrain situé en face de chez nous, qui a l'origine était plus

Nouv. message

04:37



2 messages

< Réception Caractère litigieux d...

impacté est non construit du côté route, que la CIVIS y a installé un arrêt de bus et qu'a fortiori celui constitue un dépôt sauvage non verbalisé et non entretenu par la commune. Selon nous, il est surprenant que le trajet d'un emplacement réservé puisse être modifié sans atteinte sur son emprise et sans que l'enquête publique ne démontre la nécessité de cette modification. Nous nous interrogeons sur une possible erreur manifeste d'appréciation de ce trajet, au pire sur un détournement de pouvoir opéré par la collectivité. Cet état de fait est d'autant plus surprenant que la modification du trajet de l'emplacement était bien moins impactante sur l'ancien PLU car aucun élément bloquant n'apparaissait sur la première version du trajet.

Enfin, il convient de rappeler que la commune prévoit un emplacement réservé de 18 mètres qui n'est absolument pas nécessaire pour la réalisation d'un TCSP. Les d'urgences généralement admises font état d'une emprise minimum de 5 mètres pour la voirie, 1 mètre 40 cm pour le cheminement piéton et une emprise de 5 mètres pour un



Nouv. message

04:37



2 messages

< Réception Caractère litigieux d...

TCSP en double voie et un marquage au sol visant la séparation des voies de 20 cm. A ce titre, nous nous interrogeons sur la volonté de 18 mètres qui semble manquer de précisions et s'apparenter à une approximation alors même que la superficie des emplacements réservés doit être déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés et doit donc être délimitée avec précision. En outre, il apparaît que dans les différents TCSP prévus sur le territoire de Saint-Pierre eu égard à la liste que vous avez dressée des emplacements réservés, des différences importantes apparaissent qui

témoignent soit d'une imprécision du projet de TCSP soit d'une erreur manifeste d'appréciation (ER 31 réalisation d'un TCSP d'une emprise de 13 mètres ou encore ER 32 ou au surplus d'une TCSP est prévue une voie douce pour les vélos mais dont l'emprise est limitée à 20 mètres. In fine, il convient également de rappeler que la commune nous a délivré un permis de construire avec la réalisation d'un mur et



Nouv. message

04:37



2 messages

< Réception Caractère litigieux d... >

de TCSP soit d'une erreur manifeste d'appréciation (ER 31 réalisation d'un TCSP d'une emprise de 13 mètres ou encore ER 32 ou au surplus d'une TCSP est prévue une voie douce pour les vélos mais dont l'emprise est limitée à 20 mètres. In fine, il convient également de rappeler que la commune nous a délivré un permis de construire avec la réalisation d'un mur et d'une clôture sur l'alignement pré-existant en dépit de la présence de l'emplacement réservé. Cet acte étant créateur de droit, le délai de contestation des 4 mois est purgé. Enfin, nous nous interrogeons sur l'existence même de l'emplacement réservé et plus précisément de son opposabilité en l'absence de précisions sur celui-ci au sein du règlement écrit du PLU nouvellement voté et a fortiori sur les PLU issus des révisions de 2017 et celle de la procédure simplifiée de 2023.



Trouver (s) dans la boîte d'envoi



Nouv. message