Monsieur Eric HERMANN

Commissaire Enquêteur

Décision n°: **E20000015 / 97 du 17/12/2020** du Tribunal Administratif de Cayenne

Arrêté Préfectoral n° **R03-2021-01-28-002 du 28 janvier 2021**.

RAPPORT, CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEPARTEMENT DE LA GUYANE

COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

ENQUETE PUBLIQUE

Du 18 Février 2021 au 19 mars 2021 inclus
Prolongation du 20 mars 2021 au 01 avril 2021 inclus

RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE

sur le Secteur de Lindor-Beauregard - OIN 03

Sommaire

Préambule

1) **PRESENTATION DU DOSSIER .....5 à 6**

1.1 Identification du demandeur
1.2 Désignation du commissaire enquêteur
1.3 Objet de l'enquête publique
1.4 Caractéristiques du projet
1.5 Cadre juridique du projet

2) **PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....7 à 16**

2.1 La chronologie de la préparation et de l'organisation de l'enquête.
2.2 Examen du dossier d'enquête mis à la disposition du public.
- Contenu du dossier d'enquête
2.3 Le dossier analysé par la commission d'enquête.
2.4 Visite des lieux et constat.
2.5 Publicité et information du public.
2.6 définition de la zone d'aménagement différée.

3) **DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....17 à 53**

3.1 Tenue des permanences et entretiens avec les organismes de la place.
3.2 Bilan de l'organisation et du déroulement de l'enquête.
3.3 Clôture de l'enquête publique.
3.4 Après l'enquête publique.
3.5 Avis du Conseil Municipal de Rémire-Montjoly.
3.6 Observations recueillies
3.7 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
3.8 Analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

4) **LE DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) .....53 à 61**

4.1 Appréciation de l'utilité publique
4.1.1 Présentation du projet

4.1.2 Les éléments d'appréciation du caractère l'utilité public du projet
4.1.3 Le droit de préemption envisagé est il nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération.
4.1.4 Le bilan des inconvénients - avantages et penche t'il en faveur de l'opération.
4.1.5 Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte d'autre intérêt public
4.1.6 Appréciation des critères d'intérêt environnementaux
4.1.7 Appréciation de la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants
4.1.8 Appréciation du choix du site
4.1.9 Appréciation du critère relatif au «principe de précaution»
4.1.10 Les éléments d'appréciation du caractère d'urgence à acquérir
4.1.11 Les éléments d'appréciation du caractère d'importance du projet, d'opération d'ensemble complexe par nature.

5) CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....62 à 66

6) **ANNEXES .....67 à 70**

Préambule

Le présent rapport est établi pour l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique **(DUP)** de **la constitution d'une réserve foncière** dans le périmètre défini par l'OIN 03 Lindor-Beauregard sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly sur une emprise foncière de **143,5 hectares**.

Ce rapport de 70 pages traite de l'organisation de la procédure de l'enquête publique, des informations sur le déroulement de celle-ci, de l'analyse des observations correspondantes, de l'appréciation de l'utilité publique de la constitution de la réserve foncière, telle que définie dans le dossier présenté.

- Le rapport comprend le procès-verbal de synthèse des observations du public recueillies pendant l'enquête et le mémoire en réponse du pétitionnaire.

- Les conclusions motivées du commissaire enquêteur qui font réglementairement partie intégrante du présent rapport.

- Et les pièces en annexe

1) PRESENTATION DU DOSSIER

1.1 Identification du demandeur

Le Conseil d'Administration de l'EPFAG Guyane en sa séance du 12 septembre 2019 par Délibération n°2019-13-2 a décidé de lancer le projet de Réserve Foncière Lindor-Beauregard:

- d'approuver le principe que l'EPFA Guyane prépare et soumette pour instruction aux services de l'Etat le dossier de DUP Réserve Foncière au sein du périmètre de l'OIN 03.

- d'autoriser le lancement de la procédure pour le secteur OIN 03 - Lindor-Beauregard à Rémire-Montjoly.

Le référent du commissaire enquêteur pour ce projet est Madame Mirella PULCHERIE-NEDJARI Assistante foncière.

Adresse: La Fabrique Amazonienne, 14, Esplanade de la cité d'affaire CS 30059 - 97357 MATOURY CEDEX

Tél: 0594 38 77 04
Fax: 0594 38 77 01

Email: m.pulcherie@epfag.fr

1.2 Désignation du commissaire d'enquêteur

Par décision **n°E20000015/97 du 17 décembre 2020** le Président du Tribunal Administratif de la Guyane a désigné Monsieur Eric HERMANN en qualité de Commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique, préalable à la **Déclaration d'Utilité Publique pour la constitution d'une Réserve Foncière sur le secteur de Lindor-Beauregard sur la commune de Rémire-Montjoly.**

1.3 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le futur projet d'aménagement, actuellement non défini situé dans le secteur Lindor-Beauregard à Rémire-Montjoly.
Il s'inscrit dans le cadre d'une politique de rattrapage en matière de construction de logements sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly, tout en tenant compte des contraintes environnementales, réglementaires et de mobilité qui peuvent complexifier l'aménagement urbain.

1.4 Caractéristiques du projet

Le projet est prévu sur une emprise foncière de 143,5 hectares dans la commune de

Rémire-Montjoly, et constitue le secteur de l'Opération d'Intérêt National n°03 « Lindor-Beauregard » créée par **Décret du 14 décembre 2016**. **Seule la partie Est** de l'OIN n°03 Lindor-Beauregard, ainsi que six parcelles limitrophes à ce secteur sont concernées par la présente **DUP Réserve Foncière**.

Le plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rémire-Montjoly a été approuvé le 27 juin 2018 et est opposable depuis le 19 septembre 2018. L'emprise du périmètre ciblé est actuellement en zone Uda, N, UD, AU, UE et en EBC du PLU.

Les propriétaires fonciers inclus dans le périmètre Réserve Foncière Lindor-Beauregard sont exclusivement des privés.

La mise en place d'un périmètre provisoire de **Zone d'Aménagement Différé (ZAD) créée par Décret n° 2018-784 du 11 septembre 2018** a pour but de permettre une surveillance des terrains susceptibles de faire l'objet de spéculation foncière en fixant **un prix de référence** et en octroyant à son bénéficiaire, **un droit de préemption** qu'il peut exercer en cas de vente du bien. Cet outil constitue en définitif un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général. Elle a une durée de six ans, et est renouvelable une fois.

L'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de Guyane est désigné comme titulaire du droit de préemption sur le périmètre provisoire de cette ZAD.

Le site de l'opération représente aujourd'hui un enjeu majeur pour le développement de la ville de Rémire-Montjoly et de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral. En effet, le périmètre de la DUP se trouve à un emplacement stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante.

1.5 Cadre juridique et administratif de l'enquête

L'enquête décrite ci-dessus se situe dans le cadre juridique défini entre autres par :

- *A*rticle R.123-5 du Code de l'environnement,
- Articles L.221-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme,
- Article L.110-1 et R.112-5 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

2) PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 La chronologie de la préparation et de l'organisation de l'enquête

Le 05 janvier 2021 : Rendez-vous à 14 heures avec l'autorité organisatrice de l'enquête publique (Direction des Services Juridiques et Contentieux de la Préfecture), afin de préparer et d'organiser celle-ci. Le commissaire enquêteur a été reçu par M. Kevin CANNET. Ce dernier a récupéré et pris connaissance du dossier le jour même. Ont été évoquées les disponibilités du commissaire enquêteur qui ont été arrêtées comme suit:

- Début de l'enquête le 18 février 2021 et fin le 19 mars 2021 inclus

Les permanences:

(1) - Jeudi 18 février 2021 de 09h00 à 12h00
(2) - Jeudi 25 février 2021 de 09h00 à 12h00
(3) - Jeudi 04 mars 2021 de 13h00 à 16h00
(4) - Jeudi 11 mars 2021 de 13h00 à 16h00
(5) - Vendredi 19 mars de 10h00 à 13h00

Soit 5 permanences.

Le 14 janvier 2021 à 14h00 : réunion d'organisation de l'enquête publique avec l'EPFAG sur la constitution de la Réserve Foncière sur le secteur de Lindor-Beauregard OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly.

Étaient présent pour l'EPFAG, **Mme Christelle TONY** Directrice de l'action foncière, **Mme Inès LOPES DA SILVA** chargée de Développement Urbain et **Mme Mirella PULCHERIE NEDJARI** Assistante Foncière.

Les échanges ont porté sur les modalités de la publicité à mettre en place pour l'enquête.

Ont été arrêtées en plus de la publicité réglementaire:

- la mise en place d'un registre dématérialisé.

- La diffusion sur les radios locales, Guyane la Première et Radio Péyi (Chérie FM, NRJ et Métisse FM) de spots publicitaires 8 jours avant l'ouverture de l'enquête et 8 jours après le début de celle-ci.

IL a été également question du dossier d'enquête pour lequel le commissaire enquêteur a demandé à **Mme PULCHERIE** de remplacer les plans périmétriques et de situation, dans un format plus lisible pour le public. La même demande a été formulée pour le listing des propriétaires. Cette demande a été rapidement prise en compte. Une version modifiée a été transmise au commissaire enquêteur le jour même et sera aussitôt transmise également à l'autorité organisatrice.

En prenant connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a constaté que les pièces n°1 et n°3 en annexe qui sont deux **Décrets** n'étaient pas signés. Ce dernier demande si c'était normal, la réponse apporté a été très évasive.

Le commissaire enquêteur a évoqué les modifications apportées au plan parcellaire; il s'agit de six parcelles limitrophes au tracé de l'OIN 03 matérialisées par des traits hachurés en rouge et blanc.
Ce dernier a souhaité avoir des précision sur les raisons de cette modification. **Mme TONY** lui a répond que la jurisprudence constante le permettait. Le commissaire enquêteur lui a donc demandé de lui transmettre cette jurisprudence constante pour les besoins de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a évoqué également l'estimation du coût de l'opération et des projets en prévision dans la **DUP.** L'EPFAG lui a rétorqué que la somme de **35 millions d'euros** correspond à la superficie globale de la réserve foncière envisagée et que cette évaluation avait été réalisée par **France Domaine**.

L'EPFAG a fait remarquer au commissaire enquêteur que tous les projets qui seraient dans cette **DUP** devront être assujettis à l'intérêt général. L'OIN 03 n'a pas suspendu les projets individuels portés par des promoteurs privés ou les particuliers dans la DUP.

L'EPFAG a indiqué également qu'il ne s'opposera pas à la vente d'un bien dans l'OIN 03 par un particulier à un promoteur privé. Il faudra que le prix de vente du bien soit raisonnable et que le projet corresponde à l'intérêt général.

Le périmètre d'étude étant de **143,5 hectares**, le commissaire enquêteur a interrogé ses interlocuteurs sur la nécessité d'englober une zone naturelle au Sud de la DUP. **Mme LOPES DA SILVA** a déclaré que l'EPFAG a délimité au sein de l'OIN 03 un secteur global. Cette zone pourrait, en accord avec la réglementation en vigueur sur l'environnement, accueillir des projets d'aménagement léger, tels qu'un parcours de santé, des sentiers découvertes etc... **Mme LOPES DA SILVA** a indiqué que la montagne du Tigre est dans l'OIN 03, mais n'était pas concernée par la DUP réserve foncière.

Le commissaire enquêteur et l'EPFAG se sont mis d'accord sur une date pour la visite du site. Rendez-vous fût pris pour le **25 janvier 2021 à 15h00** sur le parking de la

Mairie de rémire-Montjoly.

La réunion s'est terminée à 15 heures 15.

Au courant de l'après-midi, le commissaire enquêteur a téléphoné à Madame **FRANCOIS Marie-Betty** de la ***Direction juridique et Contentieux*** pour l'informer de l'issue de la réunion. Ce dernier lui a indiqué qu'un registre dématérialisé sera mis à disposition du public et que la publicité de l'enquête sera élargie via des spots radio (Radio Péyi et Guyane la 1ère (NRJ, Métisse FM et Chérie FM).

Madame FRANCOIS a souhaité ramener la date de début de l'enquête au ***jeudi 18 février 2021***. Le commissaire enquêteur a été favorable à cette demande, les dates et heures de permanences restent inchangées.

Le 04 février 2021 à 11 heures: Entretien au service urbanisme de la **DGTM**. Étaient présents **Mme Aude CARPENTIER** chargé de mission suivi des opérations OIN et **M. Hendry SHIVBARAN** responsable de l'Unité OIN.

Le commissaire enquêteur a souhaité avoir des précisions juridiques sur l'extension du périmètre OIN 03, qui concerne **six** parcelles limitrophes à celui-ci et ciblées par la présente DUP Réserve Foncière.
Il lui a été répondu qu'un arrêté portant prise en considération signé **le 24 décembre 2020** justifiait ce complément de parcelles ajoutées à l'OIN 03.

*L'arrêté portant prise en considération signé le **24 décembre 2020**, créant un périmètre de sursis à statuer dans la zone concernée (périmètre OIN + 3 zones hors OIN) permet de suspendre l'octroi de documents d'urbanismes (permis, certificats) si le projet du pétitionnaire est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'opération d'aménagement envisagée pour une période de 2 ans* (arrêté n°R03-2020-12-24-002 en date du 24 décembre 2020).
Ces parcelles hors OIN 03 dans une projection future, permettraient la réalisation de différentes dessertes de la réserve foncière envisagée.

Les échanges ont également concerné l'encadrement du prix du foncier à l'intérieur de la DUP réserve foncière par rapport à ce qui est mentionné en pages 15 et 18 du dossier (prix de référence, dans les conditions du marché local).
M. SHIVBARAN a informé le commissaire enquêteur que la valeur vénale du bien est estimée par **France Domaine** selon la méthode par comparaison, qui s'appuie sur la valeur du bien dans le secteur concerné en fonction des ventes des trois années précédentes.

Ils ont également évoqué la Zone d'Aménagement Différée (ZAD) qui est un outil permettant à **l'EPFAG** d'être prioritaire sur la vente des biens qui seraient susceptibles d'être mis en vente dans le périmètre de la DUP par des particuliers.

Le commissaire enquêteur a demandé quelle était la procédure de délivrance des permis de construire à l'intérieur du périmètre de l'OIN. Il lui a été répondu que c'était l'Etat qui instruisait les demandes de permis de construire à l'intérieur du dit périmètre en collaboration avec **l'EPFAG**. Par conséquent, pour **les six parcelles** hors périmètre OIN, la Mairie de Rémire-Montjoly instruira les dossiers de permis de construire en collaboration avec les services de **l'Etat**. Ils ont souligné au commissaire enquêteur que les projets individuels seront traités au cas par cas, en collaboration avec **l'EPFAG**.

Le commissaire enquêteur a interrogé ses interlocuteurs sur la présence des deux Décrets de création de l'OIN et de la **ZAD** insérés en annexe et qui ne portent aucune signature. **M. SHIVBARAN** a informé le commissaire qu'il lui transmettrait la version signée de ces documents (plan périmètre OIN de la CACL du 25 octobre 2016 - secteurs N°1 à 17 signé par le rapporteur).
Le commissaire en a pris bonne note et a remercié ses interlocuteurs pour les échanges.

Fin de l'entretien à 11 h 30

Le 08 février 2021: Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site et a constaté que les panneaux de publicité étaient bien installés a l'endroit convenu avec l'EPFAG. Les panneaux au nombre de trois sont conformes à la réglementation en vigueur.

Le 11 février 2021: Pour les besoins de l'enquête le commissaire enquêteur s'est rendu en Mairie de Rémire-Montjoly. Il a remis un courrier à l'accueil à l'attention du Maire pour avoir **l'avis du Conseil Municipal** sur l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la constitution d'une réserve foncière sur son territoire. Il a constaté que la publicité était bien en place sur les panneaux d'affichage de la collectivité.

2.2 Examen du dossier d'enquête mis à la disposition du public

- Composition du dossier de DUP «réserves foncières».

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte, conformément à la réglementation, les pièces suivantes :

Pièces réglementaires:

- Pièce 1° : Une notice explicative;
- Pièce 2° : Le plan de situation;
- Pièce 3°: Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier;
- Pièce 4° : L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

- Pièce 5° : La délibération de l'organe expropriant

Autres pièces:

- Décret de création de l'opération d'intérêt national du 14 décembre 2016;
- Décret de création de la zone d'aménagement différé dans l'OIN;

Pièces réclamées par le commissaire enquêteur:

- Arrêté préfectoral de délimitation du périmètre provisoire de la ZAD en date du 26 août 2016, publié le 13 septembre 2016;
-Arrêté R03-2020-12-24-002 portant prise en considération du projet d'aménagement du secteur OIN n°3 Lindor-Bearegard.

2.3 Le dossier analysé par le commissaire enquêteur

Le dossier porte sur une demande de Déclaration d'Utilité Publique, relative au projet de constitution d'une réserve foncière sur le secteur de Lindor-Beauregard dans la zone de l'OIN 03 sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly.

Les différentes données, via le sommaire du dossier sont facilement accessibles au public. L'examen global des pièces qui constituent **le dossier simplifié de réserve foncière,** a soulevé des remarques de la part du commissaire enquêteur; il s'agit des plans et listing des propriétaires qu'il fallait mettre dans un format plus lisible pour le public et de deux pièces en annexe qui ne sont pas signées. C'est un dossier d'enquête complet qui est conforme à la réglementation en vigueur.

✓ **Sur la notice explicative.**

Globalement, ce projet de Déclaration d'Utilité Publique pour la constitution d'une réserve foncière s'est clairement exprimé notamment à travers la **notice explicative** du dossier qui en expose l'objet, les avantages et inconvénients que le projet présente. Elle apporte les éléments de justification de l'utilité publique et les enjeux du projet.

✓ **Sur le périmètre délimitant les immeubles à exproprier et le plan de situation.**

Les plans couleurs et les listings des propriétaires facilitent l'accès à l'information du public non spécialiste. Ils permettent d'apprécier l'étendue du périmètre de l'OIN et le périmètre ciblé par la DUP réserve foncière.

Le commissaire enquêteur a relevé que le listing des propriétaires fonciers renferme une indivision, des usufruitiers, des Nu-propriétaires et certains pour la même parcelle, ce qui pourrait compliquer la réalisation du projet. Il a relevé également que

les parcelles AT 1503, AT 1511, AT 1513 et AT 1514 ainsi que deux lotissements ne font pas partie du **périmètre de l'OIN 03 et sont exclus de la ZAD,** alors qu'il est question de projet global d'aménagement; cette situation mérite des explications de la part du maître d'ouvrage.

✓ **Sur l'urgence à acquérir.**

Le commissaire enquêteur a noté que les éléments d'urgence à acquérir sont les suivants:

- La maîtrise du foncier indispensable à la réalisation du projet d'aménagement envisagé dans le secteur, ce qui favorisera l'équilibre financier de la future opération.

- La mise en place d'un périmètre provisoire de **ZAD** de nature à s'opposer à une hausse spéculative du marché foncier dans la zone concernée par le projet de l'OIN. Cela permettra de maîtriser le coût du foncier et de Prioriser l'EPFAG sur les ventes des biens.

✓ **Sur l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.**

Le commissaire enquêteur a noté que le dossier donne l'estimation globale du coût des acquisitions foncières qui est plafonnée à ***35 millions d'euros*** pour la constitution de la réserve foncière évaluée par **France Domaine**. Elle comprend essentiellement les terrains nu, les terrains bâtis ne faisant pas partie de la commande.

*Le commissaire enquêteur a noté également que cette estimation constitue un outil de travail réglementaire pour lequel l'EPFAG ne pourra aller au-delà de cette somme pour acquérir les 143,5 hectares ciblés par le projet. Par conséquent, la ZAD est également un outil mis à disposition de l'EPFAG; elle a fixé des prix de référence permettant à ce dernier d'entrer en négociation avec les propriétaires des parcelles sur la base des conditions financières du marché local à la date de création de la ZAD, c'est à dire le **26 août 2016** et ceci pendant les deux ans à venir.*
*Le commissaire enquêteur a **constaté que la grille des prix de référence et le plan de zonage de la ZAD ne figuraient pas dans le dossier**. Cet élément lui paraît indispensable aux propriétaires pour qu'ils fassent un choix éclairé sur la vente ou non de leur bien et avant d'entrer en négociation avec le maître d'ouvrage (EPFAG).*

2.4 Visite des lieux et constat.

Le 25 janvier 2021 à 15 heures: Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site afin d'avoir une perception visuelle des lieux et de définir avec les agents de l'EPFAG du nombre de panneaux publicitaires et de leurs emplacements.
Étaient présents lors de cette visite des lieux, **Mme Christelle TONY, Mme Inès LOPES DA SILVA** et **Mme Mirélla PULCHRIE-NEJARI**.

Le Commissaire enquêteur et l'EPFAG se sont entendus pour placer trois panneaux sur la voie publique à des points stratégiques afin de capter l'attention des riverains. Deux seront érigés sur le chemin Patient (Eugène Bassière) et un sur le chemin Saint Martin.

Le périmètre ciblé se trouve dans une zone fortement boisée, quelques maisons en dur sont érigées sur de grandes parcelles entourées de verdure. Sur le chemin Patient (**Eugène BASSIERE**), on peut voir une activité économique, il s'agit d'une entreprise de mécanique auto du nom d'**Amazone Garage** (tôlerie peinture) dont le propriétaire est **M. RUVET Karl Félix Georges.** Sur le même parcours nous pouvons apercevoir une exploitation agricole constituée d'un petit élevage de caprins dirigée par **Mme LANOU épouse TOUSSAIN Hyacinthe Monette Camélia**. Quelques lotissements ont été aperçus sur le parcours, certains sont récents; au Sud du périmètre de la **DUP** nous apercevons une vaste étendue marécageuse qui s'étend vers le secteur de Lindor.
Le commissaire enquêteur n'a pas vu de squats ou de maisons insalubres dans le périmètre de la DUP.

Fin de la visite à 16 heures.

2.5 Publicité et information du public

L'enquête publique, d'une durée d'un mois, soit **30 jours**, a été prescrite par **arrêté préfectoral n° R03-2021-01-28-002** en date du **28 janvier 2021.**

Elle a été ouverte, en mairie de Rémire-Montjoly, du **jeudi 18 février 2021 au vendredi 19 mars 2021 inclus**.

Puis prolongée par le commissaire enquêteur, du samedi 20 mars 2021 au 01 avril 2021 inclus.

L'avis d'annonce de l'ouverture de l'enquête publique a été affiché sur les tableaux publics d'affichage de la Mairie de Rémire-Montjoly (voir justificatifs en annexe).

La publicité sur le site a été réalisée par le maître d'ouvrage, le **03 février 2021** et est restée en place pendant toute la durée de l'enquête publique (*cf*: constat d'huissier en annexe).

Publicité réglementaire:

La publication de l'avis d'enquête a été faite par voie de presse:

- ✓ Dans le journal «**Guyaweb**» du mercredi **03 février 2021.**
- ✓ Dans le journal «**L'Apostille»** du mardi **02 février 2021.**

Cet avis d'enquête a été rappelé le **24 février 2021 dans** le journal «**Guyaweb**» et le **22 février 2021** dans le journal «**L'Apostille**».

Publicité complémentaire

La publicité de l'enquête a également été faite par la voie des médias radio:

- Guyane Première

*Les annonces ont été réalisées le **mercredi 10 février 2021** à 07h01 et 12h00, le **jeudi 25 février 2021** à 07h01 et 12h00, le **vendredi 26 février 2021** à 07h01 et 12h00 à raison de 2 spots par jour.*

- Radio Péyi, NRJ, Métis FM et Chérie FM

*Les annonces ont été diffusées le **mercredi 10 février 2021** et le **vendredi 26 février 2021**, soit une campagne de 2 jours sur la base de forfait de 2 spots diffusés sur chacune des 4 radios par jour.*

- Courriers adressés aux propriétaires de l'emprise ciblée

L'EPFAG a pris l'initiative d'élargir la publicité par un courrier à destination de chaque propriétaire concerné par le projet, initiative approuvée par le commissaire enquêteur (voir courrier en annexe).

La consultation du dossier:

Durant toute la durée de l'enquête publique le dossier sera consultable:

- ✓ À la Mairie de Rémire-Montjoly, les lundi, mercredi et vendredi de 8h15 à 13h45 et les mardi et jeudi de 8h15 à 16h15;

- ✓ Sur le site internet des services de l'Etat en Guyane:
  - www.guyane.gouv.fr/Actualites/Enquetes-publiques/2021

- ✓ Sur le site dématérialisé dédié de l'EPFAG:
  - http://www.epfag.fr/spip.php?article845

La consignation des observations du public:

Le public pourra consigner ses observations et propositions:

- En mairie de Rémire-Montjoly, Avenue jean Michotte, 97354 REMIRE-MONTJOLY.

- Par voie dématérialisée sur le site internet de l'EPFAG: https://www.registre-dematerialise.fr/2310;

- Par courriel: enquete.publique-2310@registre-dematerialise.fr ou dga-djc-enquetes-publiques@guyane.pref.gouv.fr ;

- Par écrit sur le registre d'enquête publique tenu à la disposition du public, à la la mairie de Rémire-Montjoly;

- Par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante:

- Direction juridique et contentieux - Bât. HEDER -RDC - Rue Elisa ROBERTIN - 97307 Cayenne Cedex.

✓ **Le Certificat d'affiche** a été transmis au commissaire enquêteur **le 01 avril 2021.**

✓ **Le contrôle de l'affichage**

Le commissaire enquêteur a contrôlé que l'affichage de l'arrêté d'enquête publique en Mairie de Rémire-Montjoly et sur le site dédié était bien en place et qu'il y était resté durant toute la durée de l'enquête.

2.6 Définition de la Zone d'Aménagement Différée

C'est un secteur où une collectivité locale, un Établissement Public y ayant vocation ou une société d'économie mixte (SEM) titulaire d'une convention d'aménagement, dispose pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cession à titre onéreux, de biens immobiliers ou de droit sociaux.

La jurisprudence a précisé que si l'objectif de la lutte contre la spéculation immobilière ne figurait pas dans cette liste, cet objectif constitue le fondement même de l'édiction des dispositions législatives et réglementaires relatives aux ZAD.

A) **Procédure de création des ZAD**

Conformément aux dispositions de **l'article L 212-1 du code de l'urbanisme**, les ZAD sont créées par arrêté préfectoral, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI en ayant compétence.

Si la commune ou l'EPCI donnent **un avis défavorable**, la création de la ZAD est **prononcée par Décret en Conseil d'Etat.**

B) **ZAD et date de référence**

La loi du **03 juin 2010** a modifié les dates de référence applicables aux ZAD et pré-ZAD, qui sont fixées par l'article L 213-4 du code de l'urbanisme.
Cette date, qui est celle à laquelle est pris en considération pour l'usage effectif des biens concernés, et qui sert donc pour évaluer leur valeur, est désormais celle du dernier acte administratif créant la ZAD ou le périmètre provisoire de ZAD, ou du renouvellement de la ZAD.

C) **Le prix de référence de la ZAD instauré par zonage pour le secteur Lindor-Beauregard.**

Secteurs concernés par le Plan d'Occupation des Sols (POS):

«*la plus grande partie des parcelles (environ 90 ha) était soumise aux règles du secteur **NC**: dédiées à la mise en valeur d'espaces à vocation agricole ou d'activités liées comme le tourisme ou loisir, les constructions y étaient autorisées pour des parcelles de surface supérieure à 5 hectares».*

Le prix de référence instauré au sein de la ZAD a été réalisé lors du Plan d'Occupation des Sols. Ces prix sont des estimations sommaires réalisées par **France Domaine** lors de l'évaluation des terrains du secteur concerné.

Quatre zones étaient concernées: IINAb - NC - IIND - IND

- ✓ **Zone IINAb: Valeur unitaire moyenne 60 € / m²,** le secteur est peu concerné par les PPR;

- ✓ **Zone NC: Valeur unitaire moyenne de 20 € / m²**, presque toutes les parcelles sont impactées au moins partiellement par un PPR;

- ✓ **Zone IIND: Valeur unitaire moyenne 5 € / m²;**

- ✓ **Zone IND**: Il s'agit de zones naturelles qui subissent à ce jour un aléa élevé d'un PPR (inondation ou mouvement de terrain); elles sont entièrement inconstructibles, ce sont des zones humides à préserver dans leur état naturel et leur valeur est négligeable.

La date de création de la ZAD soit le 26 août 2016, est celle qui devra servir de **référence** pour la déclaration d'utilité publique dans la réserve foncière au sein de la ZAD Lindor-Beauregard (voir document de France Domaine en annexe).

3) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 La tenues des permanences et les entretiens avec les organismes de la place

Le jeudi 18 février 2021: Première journée de permanence de 9 h 00 à 12 h 00:

Le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie de Rémire-Montjoly pour prendre sa permanence.
Il a été reçu par un agent de l'hôtel de ville responsable de la gestion des salles. L'emplacement réservé au commissaire enquêteur se situant dans le hall d'entrée ne convenait pas à celui-ci; s'agissant d'un sujet sensible comme le foncier, la discrétion et la confidentialité dans les échanges sont primordiales. Après de brefs échanges, l'agent a bien compris la démarche et a pu trouver un bureau libre au rez-de-chaussée.

Le dossier et le registre d'enquête ainsi qu'un kit sanitaire (gel hydroalcoolique, stylo et lingettes) ont été transmis au commissaire enquêteur qui a aussitôt procédé aux formalités d'usage en paraphant et en cotant l'ensemble des feuillets du registre. Puis il s'est tenu à la disposition du public.

Au cours de la journée, le commissaire enquêteur a reçu la visite de trois propriétaires du secteur de Beauregard. Ces derniers ont souhaité être reçus en même temps, le commissaire a été favorable à leur demande. Il s'agissait de **M. BOUSSEBAINE Hamed** du secteur de Beauregard dont la parcelle est le AT 1078 et AT 1079, de **Mme Mylène PATIENT épse CLET** de la parcelle AT 1039 Secteur Beauregard et de **M. CEDIA Henri-Claude** propriétaire dont la parcelle est AT 1476 et AT 1477 dans le secteur de Beauregard également.

Monsieur BOUSSEBAINE a informé le commissaire enquêteur qu'un squat est en train de se constituer sur la **Montagne du Tigre** dans les environs de sa parcelle. La police municipale semble-t-il a été informée.

Mme PATIENT s'inquiétait de l'estimation du coût des acquisitions plafonnée à 35 millions d'euros et réalisée par **France Domaine** dans le périmètre du projet OIN 03. D'après ces calculs le prix du mètre carré reviendrait à **24 euros/m²**. Le commissaire enquêteur lui répondit qu'il ne possédait pas d'éléments sur ce sujet, mais que selon lui ces éléments sont sur internet ou disponibles à **France Domaine**.

Monsieur CEDIA souhaitait rencontrer le commissaire enquêteur pour évoquer sa situation dans le périmètre d'étude.
Ce dernier a fait savoir au commissaire enquêteur, qu'il a des projets qui sont en phase de finalisation; le commissaire enquêteur l'invite a se diriger vers l'EPFAG pour plus d'informations sur le devenir de ses projets.

Le commissaire enquêteur a échangé avec ses interlocuteurs sur l'objet de l'enquête dans sa globalité, sur la procédure de l'enquête publique et sur le rôle du commissaire enquêteur.

Aucun d'entre eux n'a souhaité renseigner le registre d'enquête dans l'immédiat, mais ont promis de revenir vers le commissaire enquêteur avec des observations bien structurées et détaillées à lui remettre, après concertation avec leurs proches.

Dans la foulée, le commissaire enquêteur a reçu la visite de **Mme Bénédicte MAXIMIN épse BOUTIN** du secteur de Beauregard dont la parcelle est la AT 1075.

Mme BOUTIN s' inquiétait du devenir de sa parcelle dans le périmètre d'étude. Elle a souhaité avoir des renseignements sur le projet; le commissaire enquêteur lui a exposé le projet dans les grandes lignes et lui a demandé de récupérer le dossier sur le site de l'EPFAG. Cette dernière a fait part au commissaire enquêteur de son projet de gîte touristique envisagé sur sa parcelle de 2 ha, dont 1 ha environ serait en zone marécageuse. Après avoir fait un bref calcul par rapport au coût estimatif plafonné, elle a fait remarquer au commissaire enquêteur que le mètre carré serait de **24 euros.** Le commissaire enquêteur a pris note et lui fait savoir qu'il n'a pas d'éléments sur le prix du foncier dans le secteur.

Mme BOUTIN n'a pas souhaité dans l'immédiat renseigner le registre, mais a envisagé après avoir consulté son mari, de déposer ses observations sur le registre dématérialisé ou en Mairie.

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de **Mme Malaïka SAGNE** qui souhaitait avoir des informations concernant la parcelle AT 1131 et les possibilités d'entreprendre dans la zone d'étude. **Mme SAGNE** a indiqué que cette parcelle est en indivision et qu'elle est venue voir le commissaire enquêteur pour son compte.
Le commissaire enquêteur lui a indiqué que dans la zone OIN 03, les projets ne sont pas suspendus, mais qu'il serait souhaitable de les soumettre à l'EPFAG qui vérifiera la faisabilité des projets dans le périmètre d'étude.

Mme SAGNE n'a pas souhaité renseigner le registre d'enquête dans l'immédiat, mais a promis de revenir vers le commissaire enquêteur pour lui transmettre ses observations de manière plus détaillée. Ce dernier invite Mme SAGNE à récupérer le dossier sur le site de l'EPFAG afin d'avoir plus de renseignements sur le projet.

Fin de la permanence à 13 heures

Le jeudi 25 février 2021: Deuxième journée de permanence de 9 h 00 à 12 h 00:

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de Madame **Victorine SOPHIE** du secteur

de Beauregard. Cette dernière est en **contrat de construction** sur la parcelle **AT 1039** de **Mme Patient épouse CLET**.
Madame SOPHIE a un projet de construction engagé qu'elle souhaite voir concrétiser pour le bénéfice de ses enfants. Cette dernière a informé le commissaire enquêteur que le prix du mètre carré dans le secteur s'élèverait aux alentours de **140 à 150 euros**.

Monsieur et Madame **RUVET Marie-Claude et RUVET Karl** sont venus à la rencontre du commissaire enquêteur dans le but d'avoir des éléments de réponses par rapport à leur projet. **M. RUVET Karl** est le propriétaire d' **AMAZONE GARAGE** au bord du chemin **Eugène BASSIERE** (chemin Patient). Le couple détient les parcelles **AT 1112 - AT 1114 - AT 1476 - AT 1477 - AT 1529 et AT 1526**. Ces derniers ont échangé sur les différents projets qu'ils souhaitent réaliser sur leurs parcelles. Le commissaire enquêteur les a invités à présenter leur projet à l'EPFAG; ces dernier ont expliqué qu'ils ont déjà eu affaire à monsieur **Ludovic BLANCHET** de l'EPFAG et que l'entretien ne s'était pas très bien passée.

Monsieur **Joël GOLITIN** du secteur de Beauregard occupe la parcelle **AT 834** sans titre de propriété. Ce dernier habite depuis plus de **10 années** sur cette parcelle et souhaiterait savoir quelles seraient les possibilités de régularisation de sa situation. Le commissaire enquêteur lui a expliqué que sa situation était compliquée, mais qu'une issue serait toujours possible après négociation.

Monsieur et Madame **FIRMIN Jean Hyacinthe** du secteur Beauregard ont les parcelles **AT 1102 et AT 1103**. Ils sont venus se renseigner après avoir reçu le courrier qui leur était adressés par **l'EPFAG**. Ces derniers ont échangé avec le commissaire enquêteur sur leur projet de lotissement familial. Le commissaire enquêteur leur a indiqué que les projets à l'intérieur de l'emprise réservée à la constitution de la réserve, n'étaient pas suspendus.
Ils lui ont fait remarqué, qu'ils avaient adressé un courrier avec accusé réception à l'EPFAG concernant leur intention. Deux ans sont passés, ils n'ont toujours pas eu de réponse de leur part. Le commissaire enquêteur les a invité toutefois à prendre rendez-vous avec l'EPFAG pour leur présenter leur projet.

Fin de la permanence à 12 heures 30

Le 01 mars 2021, entretien sur la constitution de la réserve foncière Lindor-Beauregard dans la zone OIN 03 avec **le Maire Monsieur Claude PLENET** et son équipe en mairie de Rémire-Montoly de 11 heures à 12 heures 30.

Étaient présents: M. Jean-Marc WEIRBACK, M. Fabrice BHUROTH-DAP, M. Serge FELIX et M. Jean-Marc EUZET.

Le commissaire enquêteur a remercié le Maire de l'avoir reçu aussi rapidement; ce

dernier a expliqué que le sujet était sensible puisqu'il s'agit de foncier privé et qu'il souhaitait avoir des réponses à certaines questions.

Le Maire a déclaré qu'il recevait de nombreux propriétaires du secteur ciblé par le projet de constitution foncière. Ils venaient lui soumettre leurs projets et espéraient avoir le soutien de la Municipalité.

Le commissaire enquêteur a interrogé ses interlocuteurs sur le choix du terrain; **M. EUZET** informe ce dernier que l'Etat a choisi la zone avec le concours d'un bureau d'étude et que la Mairie n'a pas été associée à ce choix, c'est le principe même de l'OIN.
Le commissaire enquêteur est étonné de la réponse et a fait remarquer que le dossier d'enquête présente la Mairie de Rémire-Montjoly, la CACL et l'ETAT comme partenaires sur ce projet.
Monsieur **Serge FELIX** a expliqué que c'est un partenariat tout relatif; le commissaire enquêteur a fait remarquer que le dossier à exposer dans les grandes lignes la futur opération d'aménagement envisagée sur l'emprise ciblé, et que ce n'est pas essentiellement des logements sociaux qui y sont prévus, il y a aussi des services, des commerces et de la mixité sociale.

Le commissaire enquêteur a exposé que selon certains propriétaires le coût du foncier au mètre carré dans le secteur s'élèverait entre **140 ou 150 euros**. Est-ce une réalité?

Monsieur **Serge Félix** a répliqué que c'est la réalité et que parfois les prix peuvent atteindre **200 euros** le mètre carré.

Ces derniers ont échangé sur le public venu à la rencontre du commissaire enquêteur avec un projet. Le commissaire enquêteur a indiqué que les projets ne sont pas suspendus à l'intérieur du périmètre de l'OIN.

Le Maire lui fait savoir qu'il soutiendra les propriétaires dans leur démarche si leur projet est d'utilité publique et conforme aux principes de l'OIN.

Le commissaire enquêteur a précisé à ses interlocuteur que la participation du public est timide. Le Maire lui fait savoir qu'il verra avec ses services pour trouver des solutions afin que le public puisse s'exprimer sur le projet.

Le commissaire enquêteur a rappelé que le public a le choix entre les permanences, la consultation du registre en Mairie ou du registre dématérialisé

Le Maire lui fait part qu'il prendra rendez-vous avec **l'EPFAG** pour une réunion avant la fin de l'enquête, afin d'échanger sur le projet.

N'ayant plus rien à ajouter, l'entretien s'est terminé à 12h30.

Le 04 mars 2021: Troisième journée de permanence de 13 heures à 16 heures

Monsieur BOUSSEMAINE est venu à la rencontre du commissaire enquêteur, très inquiet, il a indiqué qu'il avait un projet bien engagé avec une promesse de vente et que tout s'est arrêté puisque l'EPFAG a la priorité sur les ventes des immeubles à l'intérieur du **périmètre de la DUP**. Il espérait avoir une réunion avec le maître d'ouvrage le plus rapidement possible pour connaître l'issue de sa situation.
Ce dernier confirme qu'aux environs de sa parcelle sur la **Montagne du Tigre,** qu'**un squat** est en train de se constituer. Il a appris au commissaire enquêteur, que depuis que sa maison a été vandalisée, des entrepreneurs venaient déverser leurs gravats et leurs restes de chantier à l'entrée du chemin d'accès menant à sa parcelle.

Madame THEBIA RUVET est passée voir le commissaire enquêteur pour lui remettre ses observations.

Fin de la permanence à 16 heures

Le 11 mars 2021: Quatrième journée de permanence de 13 heures à 16 heures

Madame et Monsieur RABORD Murielle et Mario du secteur Beauregard ont la parcelle **AT 1177** et **Monsieur BASTEE Didier** du secteur Beauregard a la parcelle **AT 1178**. Ils sont venus a la rencontre du commissaire enquêteur pour échanger sur le projet de constitution de la réserve foncière. Ils ont souhaité être reçus ensemble.

Ces derniers ne comprenaient pas pourquoi l'Etat cherche à prendre leur terrain pour lequel ils avaient mis tant de temps à obtenir leur titre de propriété. Le commissaire enquêteur a répondu que l'Etat ne voulait pas s'accaparer les terrains de quiconque, mais cherchait à constituer une réserve foncière qui lui permettrait de lancer une opération d'aménagement d'intérêt général dans le secteur; cette phase de l'enquête publique vise à entrée en discussion amiable ou en négociation avec les propriétaires en vue de faire l'acquisition de leurs parcelles. Ce dernier a présenté le projet dans les grandes lignes et les a informé que la DUP réserve foncière était une procédure d'exception qui peut porter à confusion puisqu'il n'y a pas de projet de défini, mais que dans cette DUP les projets ne sont pas suspendus, mais que les prix y sont réglementés et que l'EPFAG a la priorité sur l'achat des parcelles qui seront mises en vente par les propriétaires.

Madame RABORD a expliqué qu'ils ont comme projet de construire sur leur parcelle une maison après tant d'années passées pour obtenir un titre de propriété. Le commissaire enquêteur les a informés qu'ils devront soumettre leur projet de construction à l'EPFAG qui pourra les renseigner sur la faisabilité de leur projet dans la zone concernée.

Monsieur MAITRE Régis du secteur Beauregard possède la parcelle **AT 1478 et AT 1479**. Ce dernier a indiqué au commissaire enquêteur qu'il s'opposait à ce que sa parcelle soit classée en ZAD. Il a expliqué qu'il avait des projets de construction de logements sur sa parcelle. Il a fait savoir au commissaire enquêteur qu'il revenait d'un rendez-vous avec L'EPFAG ce jour pour leur présenter ses projets. Ce dernier a fait savoir que les échanges furent courtois mais sans plus.
Un dossier complet du projet a été remis au commissaire enquêteur, monsieur MAITRE a précisé qu'il exerce plusieurs métiers dont celui de promoteur immobilier privé.

La famille FIRMIN - BENTH et PERON du secteur Beauregard possèdent les parcelles AT 1096 - AT 1097 - AT 1098 - AT 1099 - AT 1100 - AT 1101 - AT 1104 et AT 1105. Ces derniers sont venus à la rencontre du commissaire enquêteur puisqu'ils ont reçu un courrier de l'EPFAG les invitant à s'exprimer sur le projet de constitution d'une réserve foncière dont leur parcelle en fait partie.

Le commissaire enquêteur a longuement échangé sur le projet avec ses interlocuteurs inquiets pour leur patrimoine. Ces derniers ne souhaitent pas vendre leurs parcelles. Le commissaire enquêteur les a invité à retirer le dossier sur le site dédié et à structurer leurs observations qu'ils pourront lui transmettre avant la fin de l'enquête, soit le dernier jour de permanence ou sur le registre dématérialisé.

Monsieur CEDIA Henri-Claude est revenu vers le commissaire enquêteur pour avoir de renseignements complémentaires sur le projet. Ce dernier a fait part au commissaire enquêteur qu'il avait des projets à faire valoir sur sa parcelle. Il s'agit d'une activité de location de voitures, de la construction de sa maison principale et d'une ferme pédagogique. **Monsieur CEDIA** souhaiterait que cette zone devienne une zone économique pour artisans.

Fin de la permanence à 17 heures 30

Entretien avec France Domaine:

Entretien avec **Monsieur FAVRE Évaluateur foncier de France Domaine** à 18 heures à la permanence du commissaire enquêteur.

Les échanges ont porté sur la méthode d'évaluation des biens à acquérir, sur les prix de référence instaurés dans la ZAD et sur les coûts estimatif et sommaire des acquisitions foncières qui sont plafonnés à **35 millions d'euros**.

Le commissaire enquêteur a expliqué que le dossier mis à disposition du public mentionnait que des prix de référence sont fixés pour tout achat de parcelles dans la ZAD. Comment expliquer que des promoteurs privés puissent faire grimper les prix

au sein de la ZAD?

Monsieur FAVRE a indiqué qu'à l'époque le site était à vocation agricole, naturelle et touristique; l'approbation du PLU fin 2018 a rendu la zone constructible.

Ce dernier a exposé que la seule référence qu'il fallait retenir était celle de la date de création de la ZAD, soit **le 26 août 2016**.

Le commissaire enquêteur a précisé que la grille des prix de référence de la ZAD ne figurait pas dans le dossier. Ce dernier a considéré que ces éléments de référence étaient indispensables aux propriétaires pour qu'ils fassent un choix éclairé sur la vente ou non de leur bien et pour échanger avec le maître d'ouvrage sur la situation s'ils le souhaitaient.

Monsieur FAVRE a expliqué que ces éléments sont publics.

Le commissaire enquêteur a déclaré qu'il demanderait à **l'EPFAG** de compléter le dossier d'enquête mis à disposition du public en Mairie et sur le site dédié.

Monsieur FAVRE a transmis au commissaire enquêteur le rapport d'évaluation des prix de référence et du coût estimatif des acquisitions foncière des 143,5 hectares de la ZAD.

Les services de **France Domaine** ont réalisé cette évaluation à la demande de l'EPFAG le **21 avril 2020**.

Le commissaire enquêteur a noté que cette estimation est inférieure de un an à la date d'ouverture de l'enquête.

Fin de l'entretien à 18h45

Le Mardi 15 mars 20121 à 10 heures 30, le commissaire enquêteur s'est rendu dans les locaux de la Direction juridique et Contentieux de la Préfecture pour les informer qu'il avait décidé de prolonger l'enquête du **20 mars au 01 avril 2021 inclus, soit de 13 jours**.

Les permanences et les horaires ont été établis le jour même.

- Jeudi 25 mars 2021 de 14h00 à 17h00
- Samedi 27 mars 2021 de 09h00 à 12h00
- jeudi 01 avril 2021 de 09h00 à 12h00

Dans la foulée, le commissaire enquêteur s'est rendu au **Tribunal Administratif** pour remettre le courrier de prolongation de l'enquête.

Plus tard, dans la journée le commissaire enquêteur c'est rendu au service de l'urbanisme de la Mairie de Rémire-Montjoly pour récupérer le plan de zonage de la **ZAD** auprès de **Mme RACON**.
Aucun courrier n'a été déposé par le public à l'attention du commissaire enquêteur; selon l'agent d'accueil plusieurs personnes seraient venues à la rencontre de ce dernier et seraient reparties sans renseigner le registre.

Fin de la journée à 13 heures 30.

Le 16 mars 2021: Par e-mail le commissaire enquêteur a sollicité l'EPFAG pour compléter le dossier d'enquête publique par le rapport de **France Domaine** et par le plan de zonage du site.

Pour des raisons que le commissaire ignore, l'EPFAG n'a pas donné suite à cette demande (voir e-mail en annexe).

Le 19 mars 2021: Cinquième journée de permanence de **10 heures à 13 heures**

Monsieur BOUSSEMAINE est venu voir le commissaire enquêteur concernant sa parcelle de 4 hectares, qu'il souhaite vendre mais pas au prix proposé par l'EPFAG. Il a informé le commissaire enquêteur que 2 hectares parmi les 4 sont en **zone naturelle.**
Le commissaire enquêteur lui a demandé de patienter et de poursuivre les échanges afin de trouver une solution avec l'EPFAG. Ce dernier lui a fait savoir qu'il y a un prix de référence et que tout le monde devrait s'y référer pour les ventes et achats d'immeubles dans la ZAD.

Madame CHAVRIACOUTY Monique propriétaire de la parcelle **AT 1169 et AT 1180** de l'ancienne **association Lenoir BRULLET** dissoute **fin 2018**. Elle est venue représenter ses enfants Madame **virginie CHAVRIACOUTY HEDIN** et Monsieur **CHAVRIACOUTY David**.
Elle a indiqué que cela fait au moins 25 ans qu'ils entretenaient le projet et espéraient construire. Ils ont dissout l'association fin 2018 pour pouvoir réaliser le lotissement, puisqu'ils ont obtenu leur titre de propriété à la même période.
Le commissaire enquêteur a proposé à Madame **CHAVRIACOUTY** de retirer le dossier enquête sur internet et de discuter avec ses enfants afin de bien structurer leurs observations par rapport au projet et d'indiquer ce qu'ils envisageaient de faire.

Madame Doris SONNY parcelle **AT 455 et AT 456** représentée par sa mère **Madame Marie-Rose MARCEL**, représentant également les intérêts de son fils **monsieur SONNY Philippe** parcelle **AT** de **l'association Lenoir BRULLET**. Elle a déclaré avoir fait l'acquisition de ces parcelles depuis 1982.
Elle a exposé qu'une petite partie de sa parcelle est squattée par des individus sans

droit ni titre qui ont construit sans son autorisation des villas en dur.

Monsieur CEDIA Henri-Claude est passé déposer ses observations au commissaire enquêteur et son projet d'aménagement envisagé sur sa parcelle. Ce dernier a dit ne pas être fermé à la discussion et le commissaire enquêteur lui a répliqué qu'il lui fallait prendre contact avec l'EPFAG quand il le décidera pour leur soumettre son projet.

Monsieur et Madame JEAN-MARIE parcelle **AT 535** du Parc Lindor II. Il sont passés se renseigner sur le projet, craignant d'être impactés par la **ZAD**.
Ils ont exprimé leur souhait de voir maintenir la parcelle limitrophe à la leur, à l'état naturel. Ils ont informé le commissaire enquêteur que sur les parcelles **AT 1509** et **AT 1510** une route avait été réalisée afin de desservir une construction sur la parcelle **AT 1515**.
A la fin de sa permanence, le commissaire enquêteur a été visiter les lieux et a constaté qu'il y a bien une construction à l'endroit indiqué.

Le jeudi 25 mars 2021: Sixième journée de permanence de **14heures à 17 heures**

Le public ne s'est pas déplacé.

Fin de la permanence à 17 heures

A la fin de la permanence, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site et a constaté que l**'avis de prolongation de l'enquête publique** avait bien été implanté à côté de chaque panneau initial, et cela pendant toute la durée de prolongation de l'enquête.

Le samedi 27 mars 2021: Septième journée de permanence de **09 heures à 12 heures.**

Madame Cynthia JEAN-CHARLES des **Clos d'Arletty** est venue à la rencontre du commissaire enquêteur pour s'informer sur le projet, car elle s'est aperçue que sa propriété était exclue de l'OIN 03 et de la ZAD, mais que les parcelles d'en face risquaient d'être aménagées et que le vis-à-vis n'était pas envisageable.

Elle a précisé vouloir conserver un écran de verdure le long du lotissement pour éviter tout vis à vis en cas de construction sur la parcelle **AT 1131.**

Le commissaire enquêteur lui a présenté le projet dans sa globalité. Cette dernière a considéré qu'un parcours de santé à l'intérieur de l'OIN 03 serait très intéressant pour le secteur.

Madame et monsieur BOUVEYRON des **Clos d'Arletty** sont passés voir le

commissaire enquêteur pour lui soumettre leurs observations. Le commissaire enquêteur leur a expliqué l'importance de l'enquête publique, qui leur donnent la possibilité de s'exprimer sur tout les projets de notre société mis à l'enquête publique.

Fin de la permanence à 12 heures.

Le jeudi 01 avril 2021: Huitième journée de permanence de **09 heures à 12 heures**.

Monsieur et Madame LEBLANC Rodrigue et Simone parcelles **AT 628, AT 629 et AT 632** (Ass. Lenoir BRULLET).

Ils sont passés voir le commissaire enquêteur parce qu'ils ont reçu plusieurs courriers de l'EPFAG.

Le commissaire enquêteur leur a expliqué le projet dans ses grandes lignes. Ces derniers ont renseigné le registre par leurs observations sur le projet de constitution d'une réserve foncière dans le secteur Lindor-Beauregard.

Monsieur BOUSSEMAINE est venu à la rencontre du commissaire enquête; ce dernier lui a montré, sur le site de l'EPFAG, le schéma directeur de Lindor-Beauregard; il s'agit d'un plan illustré montrant l'aménagement de la zone (lien: EPFAG Lindor-Beauregard - schéma directeur secteur lindor-Beauregard atelier 2, 3 et 4, architecte GAIA architecture).

Monsieur BOUSSEMAINE a remis au commissaire enquêteur 3 courriers (courrier en date du 19 mars 2019 référence GS/059880 - courrier en date du 25 avril 2019 référence GS/060941 et un courrier en date du 01 avril 2021) adressés à l'EPFAG dont un qu'il comptait remettre au pétitionnaire lors de leur prochain entretien.

Madame BIBOUM II Victorine a transmis au commissaire enquêteur ses observations écrites et celles de **Madame PATIENT épouse CLET**.

Madame Ingrid REEMNET épouse ASSELAS parcelle AT 630 lieu-dit Lenoir BRULLET. Cette dernière possède une parcelle en zone naturelle souhaiterait rencontrer l'EPFAG afin de savoir s'il y a une possibilité d'échange de parcelle.

Monsieur PIDERI parcelle AT 1200 est venu à la rencontre du commissaire enquêteur. Il a indiqué avoir un projet de construction d'ensemble (**Minéli les Mornes**) sur sa parcelle.
Le commissaire enquêteur la invité à consigner ses observations sur le registre d'enquête mis à la disposition du public.

Monsieur EDWIGE Hugues parcelle **AT 1173** d'une contenance de **823 m²** du lot

Lenoir BRULLET. Ce dernier est venu faire part de ses observations au commissaire enquêteur.
Il a précisé que le PLU de Rémire-Montjoly a été retoqué **5 fois** par l'administration avant d'aboutir en fin 2018.
Il a dit vouloir vendre sa parcelle à un privé, mais l'EPFAG est prioritaire sur les ventes à l'intérieur de la ZAD.
Le commissaire enquêteur lui a fait savoir que sa parcelle est d'une superficie de 823 m^2 et que l'EPFAG risque de ne pas être intéressé par l'achat de celle-ci. Ce dernier a invité monsieur EDWIGE à échanger avec l'EPFAG pour connaître son intention concernant sa parcelle.

Le Maire de Rémire-Montjoly a transmis au commissaire enquêteur un courrier de la Municipalité avec ces observations concernant le projet de constitution d'une réserve foncière dans le secteur Lindor-Beauregard.

3.2 Bilan de l'organisation et du déroulement de l'enquête

L'organisation des permanences a été satisfaisante. L'élargissement de l'information par différents supports a permis au public concerné d'avoir le choix pour s'exprimer sur le projet.
Le bureau d'accueil du public situé au rez-de-chaussé du bâtiment était convenable, le dossier d'enquête et les pièces jointes sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
Lors des permanences le nombre de personnes reçues par le commissaire enquêteur a été relativement satisfaisant, au vu de l'importance et de la nature du projet.

Aucun incident n'a été relevé au cours des permanences ni pendant le déroulement de l'enquête.

En conclusion, le commissaire enquêteur a retenu que le public s'est largement exprimé lors de cette enquête et s'oppose, dans sa grande majorité, au prix proposé par le maître d'ouvrage pour l'acquisition des parcelles.

3.3 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête publique, soit le jeudi **01 avril 2021 à 12 heures,** le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête publique de la commune de Rémire-Montjoly relative à la déclaration d'utilité publique de la constitution d'une réserve foncière dans le secteur de Lindor-Beauregard OIN 03, en conformité avec la législation en vigueur.

3.4 Après l'enquête

Le procès-verbal de synthèse établi par le Commissaire enquêteur a été remis le

jeudi 08 avril 2021 au pétitionnaire dans l'après-midi au siège de l'EPFAG.

Étaient présents pour **l'EPFAG**, **Mme Christelle TONY** Directrice de l'action foncière, **Mme Inès LOPES DA SILVA** chargée de Développement Urbain et **Mme Mirella PULCHERIE NEDJARI** Assistante Foncière et **Mme Aude CARPENTIER** chargé de mission suivi des opérations OIN pour la **DGTM**.

Le commissaire enquêteur leur a présenté le bilan des observations recueillies sur les deux registres. Ils ont évoqué le déroulement de l'enquête et l'ambiance qui y a régné pendant cette période.

Le commissaire enquêteur leur a fait part des temps forts de cette enquête qui sont:

- Une opposition franche de la part des propriétaires au prix d'achat des parcelles proposé par le maître d'ouvrage.
- Une opposition franche de la part des propriétaires et des riverains à la construction de logements sociaux dans le secteur.
- Un besoin de conservation de la nature et d'aménagement de parcours de santé... sur le secteur.

Le commissaire enquêteur a informé l'EPFAG qu'il devra produire une réponse en mémoire dans un délai de quinze (15) jours; ladite réponse sera annexée au présent rapport.

Le commissaire enquêteur a interrogé ses interlocutrices sur le site de l'EPFAG où l'on pouvait voir l'aménagement du secteur Lindor-Beauregard dont l'architecte serait Gaïa architecture.

Madame TONY a indiqué qu'il s'agissait pas d'un projet final qui correspondrait au périmètre défini par le projet, que la programmation était encore en réflexion rien n'étant encore validé, car la phase d'étude est toujours en cours.

Le commissaire enquêteur a attiré l'attention de ses interlocutrices sur une telle présentation sur le net à ce stade de l'enquête.

Fin de la présentation à 15 heures

Le 23 avril 2021: le maître d'ouvrage a transmis par voie électronique son mémoire en réponse au commissaire enquêteur.

3.5 Avis du Conseil Municipal de Rémire-Montjoly

Le 11 février 2021: le commissaire enquêteur a sollicité Monsieur **Claude PLENET** Maire de Rémire-Montjoly pour avoir l'avis de son **Conseil Municipal** sur le projet de

constitution de la réserve foncière sur son territoire.

Cette rubrique ne sera pas renseignée, la Municipalité a remis un courrier avec ses observations au commissaire enquêteur; elle réunira le Conseil Municipal sur le sujet dès sa prochaine séance (voir courrier de la Mairie en annexe).

3.6 Observations recueillies

✓ **Bilan comptable des observations**

- Observations totales portées sur le registre de la Mairie: **16**
- Observations écrites remises en permanence: **6**
- Observations envoyées par courrier à la Direction Juridique et Contentieux de la Préfecture à l'attention du commissaire enquêteur: **2**
- Observations transmises par courriers électroniques au commissaire enquêteur suite à une erreur d'envoi: **1**
- Observations totales portées sur le registre dématérialisé: **23**

Total des observations recueillies: 48

Toutes les observations orales et écrites du public ainsi que les questions du commissaire enquêteur, sont récapitulées dans un «procès-verbal de synthèse des observations». Les réponses du maître d'ouvrage sont déclinées dans «un mémoire en réponse».
Le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse font partie des «pièces annexées au rapport». Le commissaire enquêteur renvoie le lecteur à ces documents pour prendre connaissance des observations des personnes ci-après ayant déposé à l'enquête.

3.7 Analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le présent mémoire a pour objet d'apporter des éléments de réponses aux observations recueillies sur les différents supports mis à disposition du public et des observations consignées aux registres d'enquête (physique et dématérialisé), durant toute la durée de l'enquête publique.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire aux observations du public concerné et aux questions formulées par le commissaire enquêteur comporte 16 pages. Il a été transmis au commissaire enquêteur par voie électronique en date du **23 avril 2021**.

A) **Observation du public sur le registre de la Mairie**

Observation n°1: M. et Mme RUVET propriétaires des terrains AT 1112, 1113, 1114,

1476, 1477, 1529, et AT 1530.

Observation du 25/02/2021: au sujet de son activité professionnelle de garage carrosserie réalisée sur la parcelle AT 1477. Il a pour projet d'implanter également une station de lavage, une station service, un immeuble en R+1, un hangar de location et une villa individuelle.

Réponse de l'EPFAG: Le projet de M RUVET nécessiterait d'être évoqué directement avec l'EPFA Guyane afin d'analyser la faisabilité de son intégration aux études en cours.

Observation 04/03/21 : Un projet dit Amazone Project intégrant une station-service par la société SOL (PC en cours d'instruction) est envisagé par les propriétaires sur les parcelles AT 1529 et 1530.

Réponse de l'EPFAG: Le 27/01/2021, l'EPFAG a rencontré M. et Mme. RUVET. Il a été convenu à cette occasion, qu'une nouvelle réunion aurait lieu afin d'échanger sur les possibilités d'intégration et de compatibilité avec les objectifs de l'OIN. A ce jour, les éléments actualisés du projet n'ont pas été transmis.

Le commissaire enquêteur: *La réponse apportée par le maître d'ouvrage semble satisfaisant; le projet global n'étant pas encore défini, il est intéressant de continuer à privilégier le dialogue afin de trouver la meilleure articulation entre le projet global et l'initiative privée.*

Observation n°2 : M. GOLITIN Joël habitant installé sans titre sur la parcelle AT 834

Observation du 25/02/21 : Ayant construit avec un permis de 2006 sur ce terrain avec l'accord de la mairie, terrain dont il n'est pas propriétaire, M. GOLITIN souhaiterait conserver une partie du terrain et sa maison.

Réponse de l'EPFAG : A ce jour, la parcelle ne figure pas au Cadastre au nom de M. GOLITIN et la commune a indiqué en être le propriétaire par courrier du 27/12/2019 après avoir mis en œuvre une procédure d'appréhension de bien vacant sans maître. La discussion avec M. GOLITIN ne pourra avoir lieu qu'en présence de la mairie.

Le commissaire enquêteur: *La réponse de l'EPFAG est dans la logique des choses et satisfait le commissaire enquêteur.*

Observation n°3: M. FIRMIN Jean-Hyacinthe co-propriétaire des parcelles AT 1 102 et 1 103.

Observation du 25/02/21 : un projet de lotissement familial est envisagé par la création de 4 lots. Un courrier adressé à l'EPFAG serait resté sans réponse.

Réponse de l'EPFAG : un courrier datant du 28/02/2020 est bien parvenu à

l'EPFAG et n'a pas été traité par une réponse écrite. Cependant, il a donné lieu à deux entretiens téléphoniques avec un membre de la famille. L'EPFAG rencontrera la famille FIRMIN dans les meilleurs délais afin d'évoquer son projet et lui apporter des réponses à ses questions.

Le commissaire enquêteur: *La réponse apporté à la famille FIRMIN est satisfaisante.*

Observation n°4: M. et Mme RABORD propriétaires de la parcelle cadastrée AT 1177 et M. BASTEE propriétaire de la parcelle AT 1 178.

Observation du 11/03/21 : dans un futur proche un projet de construction individuelle et collective est envisagé. Ils s'interrogent sur la possibilité d'un échange de parcelles.

Réponse de l'EPFAG : L'échange de parcelles n'est pas une option systématiquement envisagée. Elle est néanmoins étudiée lorsque le propriétaire le souhaite. L'échange résulte d'une concordance de facteurs permettant de satisfaire les deux parties.
En cours d'enquête publique, un rendez-vous a été fixé avec M. et Mme RABORD en date du 22/04/21.

Le commissaire enquêteur: *Le maître d'ouvrage ne semble pas fermer la porte à cette possibilité, ce qui semble être encourageant pour les propriétaires qui souhaitent aller dans ce sens, la réponse est donc satisfaisante.*

Observation n°5: M. LEMAITRE Régis propriétaire des parcelles AT 1478 et 1479

Observation du 11/03/21 : M. LEMAITRE fait état d'un projet de création d'une résidence de logements de standing à l'étude depuis 2018 (300 logements au total) et s'oppose au projet futur qui pourrait impacter ses terrains.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG a adressé des courriers à M. LEMAITRE dès le démarrage des négociations sur le secteur Lindor-Beauregard en 2019 dont deux demandes de rendez-vous restées sans réponse les 12/07/2019 et 04/03/2020.

En cours d'enquête publique, M. LEMAITRE a sollicité l'EPFAG, ce qui a donné lieu à une rencontre avec son architecte le 10/03/2021.
Il a été convenu à cette occasion que l'EPFAG prenne connaissance des éléments que communiquerait l'architecte pour analyser les possibilités d'intégration et de compatibilité avec les objectifs de l'OIN. A ce jour, les éléments actualisés du projet n'ont pas été transmis.

Le commissaire enquêteur: *En effet, M. LEMAITRE a bien un projet d'ensemble qu'il a fait valoir auprès des instances concernées. La réponse du maître d'ouvrage semble aller dans le bon sens, le dialogue doit se poursuivre dans la sérénité. Aucun projet public à ce stade de l'enquête n'est arrêté et validé, la réponse apporté semble satisfaisant.*

Observation n°6: Consorts FIRMIN, BENTH et PERON propriétaires des parcelles AT 1096, 1097, 1098, 1099, 1 100, 1 101, 1 104 et 1 105

Observation du 11/03/21 : Compte tenu des projets de ces propriétaires sur leurs terrains, un entretien est demandé avec les décideurs du projet. Ils précisent avoir déjà détaché gracieusement une partie de leur foncier au profit de la route réalisée (chemin Patient) par la CTG.

Réponse de l'EPFAG : Les services de l'EPFAG se tiennent à la disposition des propriétaires pour prendre connaissance de leurs projets respectifs et identifier dans quelle mesure leurs biens seraient susceptibles d'être intégrés ou pas au projet final dont les études sont en cours, si toutefois ils apparaissaient nécessaires aux aménagements de la zone.

Le commissaire enquêteur: *la réponse est satisfaisante, l'EPFAG se tient à la disposition des demandeurs.*

Observation n°7: Mme CHAVRIACOUTY Monique dont les enfants CHAVRIACOUTY HEDIN Virginie et CHAVRIACOUIY David sont respectivement propriétaires des parcelles AT 1 180 et AT1 169

Observation du 19/03/21 : Compte tenu du projet qu'ils envisagent, ils sont opposés à la vente de leurs terrains.

Réponse de l'EPFAG : Les services de l'EPFAG se tiennent à la disposition des propriétaires pour prendre connaissance de leurs projets respectifs et identifier dans quelle mesure leurs biens seraient susceptibles d'être intégrés ou pas au projet final dont les études sont en cours, si toutefois ils apparaissaient nécessaires aux aménagements de la zone.

Le commissaire enquêteur: *la réponse apportée par le pétitionnaire semble correcte vis-à-vis de la demande exprimée par le propriétaire des parcelles.*

Observation n°8: Mme MARCEL pour Mme SONNY Doris propriétaire des parcelles AT 455 et 456

Observation du 19/03/21 : Suite au courrier de notification de l'EPFAG sur le

déroulement de l'enquête publique, ils indiquent qu'ils se réuniront en famille et reviendront vers l'EPFAG pour faire des propositions.

Réponse de l'EPFAG : Les services de l'EPFAG se tiennent à la disposition des propriétaires pour prendre connaissance de leurs projets et identifier dans quelle mesure leurs biens seraient susceptibles d'être intégrés ou pas au projet final dont les études sont en cours, si toutefois ils apparaissaient nécessaires aux aménagements de la zone.

Le commissaire enquêteur: *La réponse apportée à Mme MARCEL et Mme SONNY est satisfaisante.*

Observation n°9: M. JEAN-MARIE Lucien propriétaire de la parcelle AT 535 au parc Lindor

Observation du 19/03/21 : Il souhaiterait que des parcours de santé soient prévus pour le bien-être des habitants.

Réponse de l'EPFAG : Lorsque l'EPFAG aménage de nouveaux quartiers, il veille à le faire en étroite collaboration avec la commune et en concertation avec les habitants en tant que futurs usagers des espaces publics notamment. Il prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants. La programmation prévoit la création d'espaces dédiés à la pratique sportive et des modes doux de déplacement favorables au bien-être des habitants. On trouve des exemples d'aménagements de cette nature par exemple sur le quartier Hibiscus à Cayenne.

Le commissaire enquêteur: *Le maître d'ouvrage semble s'engager dans un aménagement durable prenant en compte le cadre de vie des riverains du secteur et évoque une de leurs meilleures réalisations. La réponse est satisfaisante.*

Observation n°10: Mme JEAN-CHARLES Cynthia riveraine du Clos d'Arletty

Observation du 27/03/21 : Elle souhaiterait que des zones de forêt soient conservées entre les zones d'habitat, pour préserver le cadre de vie et limiter les vis-à-vis notamment sur la parcelle AT 65 et via des parcours de santé.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. En effet, la programmation prévoit la création d'espaces dédiés à la pratique sportive et des modes doux de déplacement favorables au bien-être des habitants. On trouve des exemples

d'aménagements de cette nature par exemple sur le quartier Hibiscus à Cayenne.

La AT65 est actuellement classée au Plan Local d'Urbanisme de Rémire-Montjoly en zone N (naturelle) et EBC (espace boisé classé). Elle est également grevée par une emprise réservée pour voirie. Ainsi, le projet qui sera proposé par l'EPFAG veillera à conserver cet espace boisé. La création d'une voirie est envisagée conformément au PLU.

Le commissaire enquêteur: *La réponse semble satisfaisante, mais le commissaire enquêteur attire l'attention de tous sur la conservation d'arbres trop près des habitations.*

Observation n°11: M. et Mme BOUVEYRON riverains du Clos d'Arletty

Observation du 27/03/21 : Bien qu'ils soient favorables au principe d'un projet d'aménagement, ils soulignent la nécessité de créer des routes, en veillant à préserver la nature, un cadre de vie paisible et la santé des habitants.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. En effet, la programmation prévoit la création d'espaces dédiés à la pratique sportive et des modes doux de déplacement favorables au bien-être des habitants. On trouve des exemples d'aménagements de cette nature par exemple sur le quartier Hibiscus à Cayenne.

Le commissaire enquêteur: *le maître d'ouvrage semble avoir pris la dimension des besoins de conservation des cadre vie des riverains du secteur. Il met en avant l'un de ses meilleures réalisations sur le territoire pour justifier le besoin de constituer une réserve foncière en vue de la réalisation du futur projet global OIN. La réponse paraît satisfaisante.*

Observation n°12: M. LEBLANC Rodrigue propriétaires des parcelles AT 628, 629 et 632 (association Lenoir BRULLET)

Observation du 01/04/21 : Le propriétaire voudrait conserver ses terrains ou les échanger contre du foncier à Macouria.

Réponse de l'EPFAG : L'échange de parcelles n'est pas une option systématiquement envisagée. Elle est néanmoins étudiée lorsque le propriétaire le souhaite. L'échange résulte d'une concordance de facteurs permettant de satisfaire les deux parties. La localisation du foncier échangé peut également représenter un frein.

Le commissaire enquêteur: *La réponse apporté semble satisfaisante, le maître d'ouvrage attire l'attention sur la faisabilité d'un tel échange. En effet, si la parcelle se trouve en zone PPR ou naturelle, il est clair qu'elle suscitera un intérêt moindre pour ce dernier.*

Observation n°13: M. BOUSSEBAINE Ahmed propriétaire des parcelles AT 1078 et 1079

Observation du 01/04/21 : La volonté de M. BOUSSEBAINE est de réaliser le projet qu'il a envisagé et qu'il estime abouti sans l'intervention ni aucun contrôle de l'EPFAG, sur une surface aménageable de 27 000 m^2 et une zone inconstructible de 17 034 rn^2.

Réponse de l'EPFAG : En tant qu'Etablissement Public d'Aménagement chargé de la mise en œuvre opérationnelle de l'OIN, l'EPFAG doit vérifier avec les propriétaires et porteurs de projets le contenu et l'adéquation de leur programmation avec les objectifs de l'OIN répartis par secteur. Le projet de M. BOUSSEBAINE n'a été porté à la connaissance de l'EPFAG qu'en date du 09/04/21 via un promoteur. Les biens ayant été préemptés par l'EPFAG, le propriétaire a retiré ses biens de la vente, le projet précité n'est donc plus d'actualité et nous sommes dans l'attente de la transmission des plans d'un nouveau projet.

Le commissaire enquêteur: *La réponse apporté par le maître d'ouvrage semble satisfaisante, l'EPFAG a la charge de la mise en œuvre opérationnelle de l'OIN, les projets privés doivent être en concordance avec le projet global.*

Observation n°14: Mme ASSELAS Ingrid propriétaire de la parcelle AT 630

Observation du 01/04/21 : Y a-t-il la possibilité d'un échange de terrain sur la commune ou ailleurs ?

Réponse de l'EPFAG : L'échange de parcelles n'est pas une option systématiquement envisagée. Elle est néanmoins étudiée lorsque le propriétaire le souhaite. L'échange résulte d'une concordance de facteurs permettant de satisfaire les deux parties. La localisation du foncier échangé peut également représenter un frein.

Le commissaire enquêteur: *La réponse est satisfaisante.*

Observation n°15: M. Roland PIDERI propriétaire de la parcelle AT 1200

Observation du 01/04/21 : M. PIDERI déplore l'absence de prise en charge et de validation d'un permis d'aménager par l'EPFAG qu'il a fait modifier à la demande de

l'Etablissement. Il attend que lui soit formulée une offre de prix pour l'acquisition d'une partie de son terrain sur laquelle l'EPFAG réalisera une route.
Il s'oppose par ailleurs à la construction de logements sociaux dans la zone.

Réponse de l'EPFAG : Une négociation avec M. PIDERI a été entamée courant 2020 au regard de son projet d'aménagement d'un lotissement sur ses terrains. En tant que chargé de la mise en œuvre opérationnelle de l'OIN, l'EPFAG doit s'assurer de la cohérence des projets privés non seulement avec les objectifs de l'OIN mais aussi avec les possibilités de maillage identifiées dans certains quartiers.
A cet effet, plusieurs échanges ont eu lieu entre M. PIDERI et les services opérationnels chargés des études afin de trouver un consensus permettant de ne pas bloquer un projet intégrable en grande partie et quasi démarré. Début mars 2021, un courrier actant cet accord a été adressé au propriétaire. L'offre de prix de l'emprise utile à une future voirie lui sera faite dans le courant du mois de mai 2021.

Le commissaire enquêteur: *Dans la mesure où à ce stade de l'enquête aucun projet n'est arrêté dans le secteur par la puissance publique et que les projets privés ne sont pas suspendus à l'intérieur de la ZAD, il est plus logique que ce soit le projet global qui devrait être en adéquation avec les intérêts des propriétaires.*

Observation n°16: M. EDWIGE Hugues propriétaire de la parcelle AT 1 173

Observation du 01/04/21 : M. Edwige aurait souhaité que l'OIN sur ce secteur permette de traiter le problème des zones d'habitat spontané comme le quartier Bambou et la réfection de la piste Tarzan par exemple. Il déplore l'absence de réflexion sur les équipements publics.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. En effet, la programmation prévoit la création de logements mais aussi de zones d'activités, de commerces créateurs d'emplois et des équipements publics structurants ayant pour certains une portée supra-communale.
Le traitement des zones d'habitat insalubre et spontané, la requalification de certaines voiries font partie intégrante des préoccupations et des objectifs de la gouvernance de l'OIN.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du maître d'ouvrage est partiellement satisfaisante. En effet, Les objectifs concernant le traitement des zones d'habitats insalubres et spontanés de l'OIN n'ont pas été explicités, vu la vitesse avec laquelle les squats se développent sur le territoire et le nombre croissant de la population qui y vit. A défaut de solutions concrètes, tout ceci restera toujours au stade de préoccupation.*

B) **Observations remises en mains propres lors des permanences**

Observation n°1: M. RUVET Karl propriétaire des parcellesAT 1529, 1530 et 1476

Observation du 04/03/21 : il est question de « The Amazon project » projet prévoyant l'implantation d'activités économiques dans le prolongement de l'activité de garage carrosserie de M. Ruvet, créateur d'emplois et de retombées économiques pour la commune. Ce projet a obtenu une autorisation préalable par la mairie.

Réponse de l'EPFAG : L'étude du projet de M. RUVET sur cette partie de sa propriété est à l'étude par I'EPFAG. Des contacts notamment avec M. BONHEUR Raymond datant de 2019 puis 2020 ont été pris. Afin d'évoquer leur situation foncière et l'avancement de leurs projets sur leurs propriétés, M. et Mme RUVET ont été reçus le 27/01/21 par I'EPFAG afin de présenter les enjeux et mieux appréhender tous les aspects de leurs projets.

Le commissaire enquêteur: *L'initiative privée doit être soutenue et faire l'objet d'un accompagnement de la part des autorités. Les intérêts privés ont tous leur place dans un projet global initié par l'Etat. La réponse apportée semble satisfaisante et le commissaire enquêteur encourage le dialogue afin de faire évoluer la situation dans l'intérêt de chacun.*

Observation n°2: M. LEMAITRE Régis propriétaire des parcelles AT 1478 et 1479

Observation du 1 1/03/21 : M. LEMAITRE s'oppose fermement au projet et au classement en zone d'aménagement différé (ZAD) de ses terrains. Il évoque notamment l'absence de consultation préalable des propriétaires par 'EPFAG ou encore la non prise en compte des projets et intentions de ces derniers.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG a entrepris des démarches de recherches de l'ensemble des propriétaires dès 2018-2019 afin de leur présenter l'OlN et ses apports. En 2019 et 2020, les courriers adressés à M. LEMAITRE sont restés sans réponse.

En mars 2021, une rencontre s'est tenue à la demande de M. LEMAITRE dans les locaux de I'EPFAG avec son architecte (cf. supra_n ^{0} 5 réponse EPFAG_page 3)
Par ailleurs le classement de ces terrains en ZAD résulte d'un décret en Conseil d'Etat du 1 1/09/18 (f2018-784) lui-même confirmant l'arrêté préfectoral de création des périmètres de ZAD dans l'OlN multi-sites de la Guyane, en date du du 26/08/16 (n ^{0}201 608-26-022).

Observation complémentaire du 1 5/03/21 : La valeur vénale des terrains est

sous-évaluée et ne tient pas compte du passage pour certains terrains en zone constructible dans le PLU devenu opposable en 2018.

Réponse de l'EPFAG : Les terrains des zones d'aménagements futurs sont évalués par la Direction de l'immobilier de l'Etat dès lors qu'il s'agit d'un projet public. Le service évaluateur expertise les biens en prenant en compte tous les paramètres propres ou extérieurs aux biens à évaluer et notamment : les dispositions réglementaires applicables, les caractéristiques topographiques, les termes de comparaison issus des mutations de biens similaires, etc. L'EPFAG est tenu de le solliciter et de respecter cet avis.

Le commissaire enquêteur: *La réponse de l'EPFAG semble partiellement satisfaisante. Le maître d'ouvrage a omis de préciser que l'évaluation de France Domaine a été réalisée pour des terre à vocation agricole et que la situation semble bloquée avec l'ouverture de la zone à la construction.*

Une ou des solutions devront être trouvées pour faire avancer les choses et satisfaire tout les acteurs concernés.

Observation n°3: M. CEDIA Henri-Claude propriétaire des parcelles AT 1476 et 1477

Observation du 19/03/21 : M. CEDIA refuse de vendre la totalité de son terrain. Il ne souhaite pas bloquer le projet mais ne veut pas perdre son patrimoine foncier. Il suggère la création d'un pôle économique qui soit attractif pour les habitants.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG s'entretient avec les propriétaires qui l'acceptent au sujet du devenir de la zone, des enjeux d'aménagement du secteur, des éléments à prendre en compte et notamment leurs idées en tant que futurs usagers du ou des nouveaux quartiers à créer. Il est donc tout à fait envisageable de rencontrer M. CEDIA pour aborder toutes ces questions.
La programmation comportera des activités économiques car l'objectif d'une telle opération est de répondre à une diversité de besoins de manière cohérente (logements, emplois, santé, culture, équipements publics, etc).

Le commissaire enquêteur: *Le maître d'ouvrage à apporté une réponse qui semble satisfaisante.*

Observation n°4: Mme BIBOUM Victorine concernant les parcelles AT 1461 à AT 1471 de Mme PATIENT épouse CLET Mylène

Observation du 01/04/21 : Mme BIBOUM rappelle les contraintes liées à ces terrains

entourés de zones naturelles. Elle défend également un environnement excluant les logements sociaux afin de préserver les habitants fortement impliqués dans la vie de la communauté. Les réflexions doivent s'orienter vers la création d'emplois et l'industrialisation.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. En effet, la programmation prévoit la création de logements mais aussi de zones d'activités, de commerces créateurs d'emplois et des équipements publics structurants ayant pour certains une portée supra-communale.

Le commissaire enquêteur: *les éléments de réponse apportés par le pétitionnaire aux craintes de Mme BIBOUM, sont satisfaisants.*

Observation n°5: Mme PATIENT épouse CLET Mylène propriétaire des parcelles AT 1461 à AT 1471

Observation du 01/04/21 : Mme CLET rappelle les conditions de son installation sur ses terrains et les investissements personnels réalisés. Elle demande que la proposition de l'EPFAG soit revue pour que son terrain ne soit pas bradé.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG se tient disponible afin de reprendre les échanges relatifs aux conditions rendant possible une vente desdits terrains.

Le commissaire enquêteur: *Au regard de la réponse du pétitionnaire, il semble que la poursuite des discussions est une nécessité que priorise l'EPFAG pour aboutir à une solution acceptable et équitable pour les parties.*

Observation n°6: La municipalité de Rémire-Montjoly

Observation du 01/04/21 : le courrier du Maire de Rémire-Montjoly fait état de ses -la prise en compte de tous les enjeux permettant un développement harmonieux de son territoire.

Réponse de l'EPFAG : Depuis le démarrage des études de programmation, la ville en tant qu'acteur majeur de la gouvernance de l'OIN aux côtés de l'Etat a été associée à chaque étape des réflexions menées et régulièrement présentées au Maire et à son équipe au sein de comités de pilotage. Différents sujets ont été abordés lors de ces rencontres : la réalisation de plusieurs équipements publics (groupes-scolaire, collège, parc, sentier, places publics, etc), la réalisation de nouvelles voiries permettant de mailler le secteur, la mise en place de commerces et services, la prise

en compte de l'environnement et sa mise en valeur, la création de différents typologies de logements (accession libre et social / individuels, intermédiaires et collectifs), etc. Dans la continuité de cette démarche vertueuse, des réunions de travail seront prochainement organisées. Le schéma directeur qui sera défini au terme des études en cours fera l'objet d'une validation par la gouvernance de l'OIN qui se traduira par la signature d'un contrat d'intérêt national, par la commune, suivant le même principe que celui signé pour les périmètres OIN de l'Ouest guyanais.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du maître d'ouvrage semble satisfaisante. Ce dernier motive sa réponse par le fait qu'il y a eu plusieurs rencontres sur le sujet avec la Mairie de Rémire-Montjoly allant dans le sens de l'intérêt général.*

C) **Observations sur le registre dématérialisé**

Observation n°1: M. Aba MAHAMAT, propriétaire des parcelles AT 1043 et 1074

Observations du 28/02/21, des 04 et 05/03/21 : Le propriétaire précise que son projet immobilier déjà lancé (permis d'aménager obtenu en 2011 et travaux de viabilisation réalisés en 2012) est contrarié par le projet de réserve foncière qui aurait plus d'inconvénients que d'avantages (préjudices financiers, moral). La parcelle AT 1074 de 69 m ^{2} a été créée pour répondre au besoin de réalisation du chemin Patient, à la demande de la commune.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG se tient disponible pour s'entretenir avec les propriétaires qui le souhaitent afin de prendre connaissance de leurs projets et identifier les points de convergence possibles à ce stade et/ou des conditions rendant possible une acquisition.

Le commissaire enquêteur: *En l'état actuel du projet de constitution d'une réserve foncière, le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et encourage les parties à continuer les échanges et l'analyse des projets privés.*

Observation n°2: Riverains Marjorie et Rémi

Observation du 19/03/21 : L'environnement du parc Lindor n'est pas sécurisé et celui du clos d'Arletty pas accessible. Ces riverains notent une dégradation du cadre de vie

sur la commune du fait de la juxtaposition de lotissements privés au fil des années. Ils craignent une aggravation du fait de l'opération portée par I'EPFAG.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. La trame viaire est l'un des principaux axes des études en cours avec pour but de fluidifier les déplacements inter-quartiers et interurbains.

Le commissaire enquêteur: *le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du pétitionnaire, mais fait remarquer qu'à ce stade de l'enquête, aucun projet n'est défini.*

Observation n°3: M. ADELAIDE Patrice

Observation du 19/03/21 : Le foncier est sous-évalué tandis que 80^{0}/0 du foncier appartenant à l'Etat n'est pas utilisé à des fins d'aménagement. Par ailleurs, qu'en sera t-il des infrastructures routières ?

Réponse de l'EPFAG : Le foncier de l'Etat est mobilisé au sein des périmètres OIN et représente 27 % du foncier aménageable total. L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. La trame viaire est l'un des principaux axes des études en cours avec pour but de fluidifier les déplacements inter-quartiers et inter-urbains. La requalification des voies existantes (boulevard E.Bassière, piste Tarzan, Chemin des Encens, etc) est également envisagée et étudiée. Des trottoirs, piste cyclables, voies bus pourraient être réalisés.

Le commissaire enquêteur: *Sur les infrastructure routières, les arguments avancés par le maître d'ouvrage semblent avoir été pris en compte par le projet global envisagé. La réponse semble partiellement satisfaisante, le coût du foncier au mètre carré n'a pas été évoqué dans la réponse du maître d'ouvrage alors que c'est l'élément principal de ce dossier d'enquête.*

Observation n°4: Mme B Marie propriétaire dans le secteur

Observation du 19/03/21 : Ce projet risquerait de dénaturer les lieux et nuire à la préservation de la faune notamment.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais

aussi des résidents actuels des quartiers voisins. En effet, la programmation prévoit la création d'espaces dédiés à la pratique sportive et des modes doux de déplacement favorables au bien-être des habitants.

Le commissaire enquêteur: *Les orientations d'Aménagement et de programmation semblent avoir été pris en compte dans les objectifs de l'OIN, aussi pour le commissaire enquêteur la réponse apportée par le pétitionnaire est satisfaisante.*

Observation n°5: M. ROHAUT Gilles

Observation du 19/03/21 : Que deviennent les zones squattées ? Pourquoi ne pas les utiliser ?

Réponse de l'EPFAG : La gouvernance de l'OIN définira le planning des études et de réalisation dans les quartiers de squats où les enjeux sont multiples.

Le commissaire enquêteur: *L'observation de M. ROHAUT semble faire référence au squat Bambou qui cause des nuisances multiples aux habitants de Rémire-Montjoly et qu'il aimerait voir disparaître.*

Observation n°6: M. HUVELLE Christophe

Observation du 19/03/21 : Monsieur HUVELLE s'oppose au projet en raison de l'insuffisance actuelle des infrastructures routières et des inondations récurrentes dues à des réseaux insuffisants.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. En effet, la programmation prévoit la création de logements mais aussi de zones d'activités, de commerces créateurs d'emplois et des équipements publics structurants tels que des infrastructures routières visant à fluidifier les déplacements.
Les désordres hydrauliques dus aux inondations et au sous-calibrage des réseaux sont également questionnés dans les études en cours. Toutefois, l'EPFAG n'aura pas vocation à régler des problèmes de fonctionnement des réseaux internes aux lotissements. Cette responsabilité relève du promoteur-constructeur.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du pétitionnaire est satisfaisante, une grande partie des terrains est en zone naturelle et en PPR ce qui signifie que l'assainissement devra répondre aux exigences de la réglementation afin d'éviter des désordres hydrauliques.*

Observation n°7: Anonyme

Pas de réponse de la part de l'EPFAG

Observation n°8: Anonyme (questions et éléments de réponses à rapprocher de M. ADELAIDE Patrice en page 10).

Le commissaire enquêteur: *cette observation fait référence en autre au coût des acquisitions des terrains privés. Le prix proposé par le maître d'ouvrage semble être en deçà du prix des terres constructibles. La réponse du maître d'ouvrage est partiellement satisfaisante.*

Observation n°9: Mme GENSSE Aude propriétaire au clos d'Arletty

Observations des 20 et 21/03/21 : Madame exprime son désaccord avec le projet et considère que le lieu de réalisation du projet n'est pas approprié surtout s'il s'agit d'implanter des logements sociaux.

Réponse de l'EPFAG : Les projets d'aménagement d'ensemble initiés en OIN répondront aux exigences légales telles que la mixité sociale, la sobriété foncière, le respect de l'environnement et le développement du territoire qui passe par la création d'axes routiers permettant de lutter efficacement contre l'enclavement et les risques en matière de sécurité routière par exemple.

Il est important de rappeler que la commune enregistre un pourcentage faible de logements sociaux sur son territoire par rapport aux exigences réglementaires.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPFAG et rappelle que le projet n'est pas défini à ce jour.*

Observation n°10: Anonyme (questions et éléments de réponses à rapprocher de M. ADELAIDE Patrice en page 10).

Le commissaire enquêteur: *Opposition franche aux projets d'OIN sur les terrains de propriétaires privés. Sur les infrastructure routières, les arguments avancés par le maître d'ouvrage semblent avoir été pris en compte par le projet global envisagé.*

Observation n°11: Mme GOVINDIN Loriane riveraine du clos d'Arletty

Observation du 22/03/21 : Il serait souhaitable de permettre un espace tampon entre les résidences existantes et les futures constructions notamment via la parcelle AT 65. Par ailleurs des observations sont faites sur les problèmes d'évacuation des eaux que pourraient causer les nouvelles constructions sur le clos d'Arletty.

Réponse de l'EPFAG : L'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants des futurs quartiers mais aussi des résidents actuels des quartiers voisins. En effet, la programmation prévoit la création de logements mais aussi de zones d'activités, de commerces créateurs d'emplois et des équipements publics structurants tels que des infrastructures routières visant à fluidifier les déplacements.

Les désordres hydrauliques dus aux inondations et au sous-calibrage des réseaux sont également questionnés dans les études en cours. Toutefois, l'EPFAG n'aura pas vocation à régler des problèmes de fonctionnement des réseaux internes aux lotissements. Cette responsabilité relève du promoteur-constructeur.
La AT 65 est actuellement classée au Plan Local d'Urbanisme de Rémire-Montjoly en zone N (naturelle) et EBC (espace boisé classé). Elle est également grevée par une emprise réservée pour voirie. Ainsi, le projet qui sera proposé par l'EPFAG veillera à conserver cet espace boisé. La création d'une voirie est envisagée conformément au PLU

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.*

Observation n°12: Anonyme

Observation du 25/03/21 : La préemption se fait au tiers des prix moyens pratiqués. Si l'Etat possède presque toutes les terres pourquoi cette dépossession ?

Réponse de l'EPFAG : Les terrains des zones d'aménagements futurs sont évalués par

la Direction de l'immobilier de l'Etat dès lors qu'il s'agit d'un projet public. Le service évaluateur expertise les biens en prenant en compte tous les paramètres propres ou extérieurs aux biens à évaluer et notamment : les dispositions réglementaires applicables, les caractéristiques topographiques, les termes de comparaison ISSUS des mutations de biens similaires, etc. L'EPFAG est tenu de le solliciter et de respecter cet avis.
Par ailleurs, en Guyane seuls les terrains situés sur la bande littorale sont aménageables. L'Etat détient une faible part de ces terrains dans son patrimoine. Il convient enfin de souligner que le foncier de l'Etat est mobilisé au sein des périmètres OIN et représente 27 % du foncier aménageable total.

Le commissaire enquêteur: *Le maître d'ouvrage justifie le prix pratiqué à l'intérieur de la ZAD par l'évaluation réalisée par les services de France Domaine. Il faut signaler que ces prix estimés sont valables essentiellement pour des terres agricoles, naturelles et touristiques. L'évaluation de France Domaine n'est pas à remettre en cause, puisqu'elle a été réalisée par la méthode par comparaison et conformément aux dispositions de la réglementation. La validation du PLU en 2018 a ouvert le secteur Lindor-Beauregard à la construction, ce qui a eu pour conséquence l'augmentation des prix.*

Le maître d'ouvrage expose qu'il est tenu de solliciter et de respecter l'avis de France Domaine. Le commissaire enquêteur reconnaît que pour les grands projets d'Etat le maître d'ouvrage a obligation de faire appel au service de France Domaine pour réaliser l'estimation des biens à acquérir, c'est la règle, mais comme le dit le maître d'ouvrage c'est un avis et non une obligation. L'EPFAG ***n'est pas tenu de suivre l'avis*** *de France Domaine.*

Observation n°13: M. MERCURE Garry propriétaire de la parcelle AT 631

Observation du 27/03/21 : M. MERCURE réside hors du département et souhaite savoir ce qu'il est prévu pour les propriétaires du mont Beauregard.

Réponse de l'EPFAG : Les études ne sont pas encore terminées et permettront d'identifier les besoins fonciers réels au regard des objectifs de programmation qui sont également à l'étude. Tous les propriétaires et ayant-droits sont invités à se rapprocher de I'EPFAG pour engager ou reprendre des échanges car il est fréquent que les coordonnées figurant sur les matrices cadastrales ne soient pas exactes ou ne correspondent pas au lieu actuel de résidence des propriétaires.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.*

Observation n°14: Anonyme : regroupement des observations n° 15, 16 et 17 du

registre dématérialisé

Observations du 31/03/21 : Le fait de constituer une réserve foncière sur des terrains privés et non publics n'est pas acceptable.
L'indication d'un projet sans visuel permettant de se projeter n'est pas acceptable.
La construction de nombreux bâtiments si elle n'est pas en accord avec la nature ne fonctionnera pas.

Réponse de l'EPFAG : Durant la phase d'études, l'EPFAG prend en compte toutes les dimensions de l'aménagement durable et du cadre de vie des habitants. La programmation prévoit par exemple la création d'espaces dédiés à la pratique sportive et des modes doux de déplacement favorables au bien-être des habitants.

Les questions environnementales de respect de la faune et de la flore sont fondamentales.
Le moment venu, le projet final ne sera pas exonéré d'études d'impact environnemental et l'EPFAG organisera des actions de concertation du public comme le prévoient les textes.

Le commissaire enquêteur: La DUP de constitution d'une réserve foncière n'est pas une DUP travaux, aucun projet n'est donc défini puisque le maître d'ouvrage ne possède pas le bien sur lequel il souhaite réaliser son projet. Le commissaire enquêteur est satisfait de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Observation n°15: Mme Marion SAXEMARD résidente du clos d'Arletty

Observation du 19/03/21 **:** Madame SAXEMARD souhaiterait avoir des visuels des aménagements prévus en bordure des maisons individuelles du clos du côté de la parcelle AT 65.

Réponse de l'EPFAG : Au stade de l'enquête qui s'est tenue, les visuels relatifs aux aménagements futurs ne sont pas disponibles et ne pourront être portés à la connaissance du public qu'une fois réalisés et validés par la gouvernance de l'OIN.

Le commissaire enquêteur: *La réponse apportée par le pétitionnaire semble satisfaisante en partie, mais à ce stade de l'enquête un visuel relatif aux aménagements du futur projet circule sur internet sur le site de l'EPFAG, bien que pas encore validé.*

Observation n°16: M. Philippe SIMONNET propriétaire sur l'ancienne propriété

Lenoir Brullet.

Observation du 21/03/21 **:** Ce propriétaire indique ne pas avoir reçu de courrier de notification.

Réponse de l'EPFAG : Le 1er courrier de notification d'ouverture de l'enquête publique qui lui a été adressé nous est revenu en date du 18 mars 2021 avec la mention « non réclamé ». Le 2ème courrier relatif à la prolongation de l'enquête publique a été récupéré par ses soins en date du 25/03/21.

En ce qui concerne l'observation relative aux dispositions d'urbanisme applicables ces 30 dernières années et des actions menées par M. SIMONNET pour devenir propriétaire, l'EPFAG ne saurait y répondre n'ayant pas pris part à ce dossier.

En ce qui concerne l'observation relative aux voleurs de terrains qui construisent illégalement et qui se voient attribuer un titre de propriété, l'EPFAG ne saurait y répondre car celle-ci étant d'ordre général, sort du champ de compétences de l'établissement.

Le commissaire enquêteur: Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage, mais constate une fois de plus que ce dernier évite d'apporter une réponse à l'évolution du document d'urbanisme qui a ouvert le secteur à la construction et sur les conséquences sur le futur projet global.

Observation n°17: Anonyme (a priori secteur de l'association Lenoir Brullet)

Observation du 01/04/21 **:** Cette personne n'est pas favorable à l'expropriation de sa parcelle et souhaiterait comprendre les changements de zonage au cours de ces dernières décennies. Par ailleurs, elle demande un traitement juste et impartial notamment sur la zone référencée AT.

Réponse de l'EPFAG : En ce qui concerne l'observation relative aux dispositions d'urbanisme applicables ces 30 dernières années et des actions menées par M. Simonnet pour devenir propriétaire, l'EPFAG ne saurait y répondre n'ayant pas pris part à ce dossier.
En ce qui concerne l'impartialité et l'équité de traitement dans le cadre de la procédure en cours, la Loi prévoit que l'expropriation n'est valable qu'après une juste et préalable indemnité (article L 1 du code de l'expropriation), règle à laquelle l'EPFAG est soumis.

Le commissaire enquêteur: *Cette demande semble légitime, le maître d'ouvrage devra selon le commissaire enquêteur adapter la valeur des biens au nouveau document d'urbanisme. La réponse apportée est satisfaisante.*

Observation n°18: M. LEBLANC Rodrigue propriétaire des parcelles AT 630, 628 et 629 à rapprocher de la réponse 12, en page 5 du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du pétitionnaire.*

Observation n°19: Consorts SAGNE propriétaire de la parcelle AT 1131

Observation du 01/04/21 **:** Ils attirent l'attention sur la nécessité de bien prendre en compte les projets d'aménagement dont le montage est en cours et s'inscrivant dans les grandes orientations poursuivies par la présente enquête publique. Ils souhaitent que le 100% logements sans aucune valorisation des espaces naturels soit évité. Ils espèrent donc une mixité des usages et une respiration urbaine.

Réponse de l'EPFAG : Les consorts SAGNE et l'EPFAG se sont entretenus et rencontrés en cours d'enquête publique et ont échangé sur le projet qu'ils ont élaboré sur leur parcelle, dans l'objectif précité à savoir d'analyser le plus en amont possible la faisabilité de projets privés dont le montage est en cours au regard des orientations poursuivies par le.s futur.s projet.s d'aménagement d'ensemble qui devra.ont se réaliser sur ce périmètre de l'OIN.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur constate que les observations formulées vont dans le sens de la faisabilité de projet privés analysés avec le maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et encourage cette initiative.*

D) **Réponses aux questions du commissaire enquêteur**

Question n° 1

Le projet d'aménagement qui sera réalisé sera nécessairement conforme au PLU en vigueur au moment de sa mise en œuvre, sous peine d'illégalité du projet.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante, elle apporte une information qui rassurera les riverains du secteur concerné et la Municipalité de Rémire-Montjoly.*

Question n° 2 :

L'OIN de Guyane créée en 2016 porte sur 24 périmètres et il n'était pas possible d'engager une réflexion simultanée sur tous les sites.
Les ZAD ont également été créées en 2016. L'existence de la ZAD ne suffit pas à elle seule pour lancer une procédure d'utilité publique.

Ont été privilégiées les opérations sur lesquelles la maîtrise foncière était assurée ou dont la mise en route devenait urgente au regard des enjeux fonciers, économiques, sociaux et environnementaux. Le dossier qui a été soumis à enquête publique avait été constitué dès fin 2019 mais n'avait pas été instruit compte tenu du contexte sanitaire. C'est donc avec un décalage d'une année que la procédure de mise en enquête a été lancée.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage, mais fait remarquer que le contexte sanitaire n'a pas empêché les commissaires enquêteurs de mener à bien leur mission et même au plus fort de l'épidémie (ex: EDF, TCSP, Centre pénitentiaire et du Palais de justice...).*

Question n° 3 :

La réglementation du PLU n'a aucune incidence sur la constitution d'une réserve foncière dès lors que le projet d'aménagement n'est pas encore défini. La décision de constituer une réserve foncière se fonde surtout sur la volonté politique de développer tel ou tel secteur compte tenu des enjeux du territoire concerné.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du maître d'ouvrage n'est pas satisfaisante, selon le commissaire enquêteur la situation du secteur est problématique eu égard à l'ouverture du secteur à la constructibilité, alors que l'évaluation de France Domaine a été réalisée en secteur agricole. Les conséquences sur les prix au mètre carré est avéré et la multiplication des projets dans le secteur est une réalité qu'il faudra gérer.*

Question n° 4 :

Le périmètre OIN de Lindor Beauregard est très vaste et se caractérise par une urbanisation hétérogène. Selon leur positionnement et leur nature, certains projets ne compromettent pas la réalisation d'une opération d'aménagement, d'autres ne sont pas compatibles.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du pétitionnaire est satisfaisante.*

Question n° 5 :

Dans la cadre des négociations, il n'est pas interdit de procéder à des échanges de biens équivalents, dans ce cas de figure l'ensemble des parties doit trouver un accord. Cependant, n'étant pas une obligation légale et l'EPFAG ne disposant pas d'une réserve foncière dédiée, l'échange ne constitue pas une option systématique de négociation.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Cependant, ce dernier encourage les parties vers cette voie si cela peut permettre de dénouer des situations compliquées.*

Question n° 6 :

L'acquisition amiable suppose par principe un accord sur la chose et le prix. C'est la voie privilégiée par I'EPFAG dans tous ses projets d'aménagement. Cependant, en cas de désaccord sur ces deux éléments voire sur les autres conditions évoquées en cours de négociation, il n'y a aucune alternative pour procéder à une acquisition amiable.

Le commissaire enquêteur: *La réponse apportée par le pétitionnaire semble correcte et satisfaisante.*

Question n° 7 :

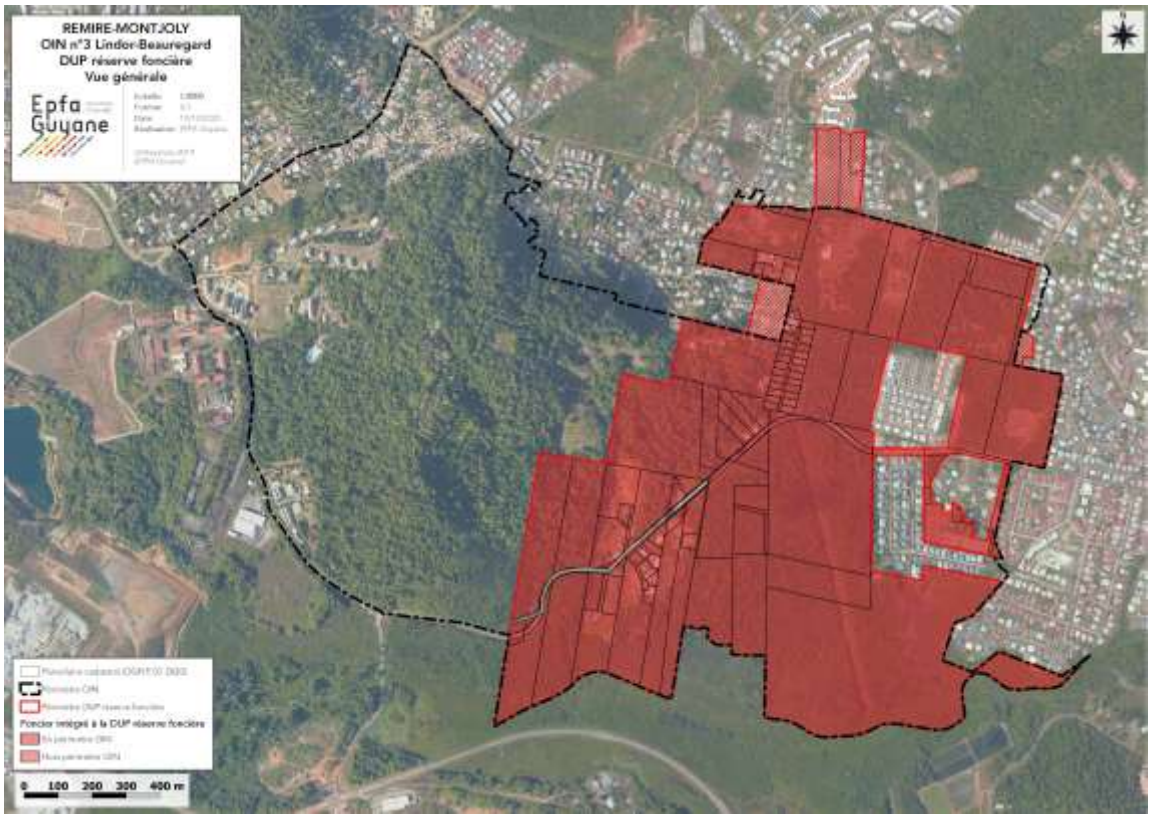
Les projets des particuliers qui répondent aux objectifs de l'OIN pourront être intégrés au futur projet, après une analyse fine de leurs projets par les services opérationnels et bureaux d'études intervenant sur le secteur.

Les projets lancés avant la création d'une opération d'aménagement avec un régime de participation ou la mise en place d'un projet urbain partenarial ne pourront pas participer financièrement à l'aménagement. Ce projet de grande envergure nécessite un montage financier fiable et conséquent dans la durée.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.*

Question n° 8 :

Les 3 zones en question sont dans le périmètre de la ZAD.
L'EPFAG a volontairement décidé de sortir du périmètre administratif de l'OIN dans une logique de projet urbain en conformité avec les emprises réservées du PLU tout en permettant un maillage inter-quartiers.



Le commissaire enquêteur: *La réponse du maître d'ouvrage est partiellement satisfaisante. Cependant, le commissaire enquêteur renvoie le lecteur à la légende du tableau ci-dessus.*

Question n° 9 :

Ces constructions sur les parcelles AT 1509, 1510 et 1515 sont portées par une personne privée (projet de la SA ANTIOPE). La programmation envisagée s'inscrit dans les objectifs généraux de l'OIN notamment en termes de densité.

Le commissaire enquêteur: *La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante, ce qui signifie que les projet d'ensemble portés par des privés dans la ZAD peuvent intégrer le futur aménagement global envisagé s'ils sont compatibles avec les objectifs généraux de l'OIN.*

Question n° 10 :

Les projets n'ont pas été suspendus dans la ZAD en l'absence de visibilité sur l'aménagement du secteur.

Le rôle de la ZAD n'est pas de suspendre les projets mais correspond à la mise en place d'un droit de préemption; son action ne porte que sur les cessions de terrains au même titre qu'agirait une commune au travers de son droit de

préemption urbain en cas de vente d'un bien dont elle aurait besoin pour réaliser un projet.

A la différence du droit de préemption urbain, le droit de préemption en ZAD peut intervenir par anticipation de la définition d'un projet, en ce sens, sa mise en œuvre permet de constituer une réserve foncière au profit de son titulaire.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage.*

Question n° 11 :

La mention du coût plafond de la maîtrise foncière est issue de l'estimation faite par la Direction de l'immobilier de l'Etat, service local du Domaine. Toute modification de cette estimation, a fortiori dans le cadre de la mise en Œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique, ne peut être portée que par ce service. Une séance de travail est prévue dans le courant du mois de mai 2021 avec le service référent pour évoquer les questions posées et solliciter des éléments de réponses quant à la méthodologie employée.

Par ailleurs, il n'est pas exact de définir un prix moyen d'achat par simple calcul mathématique, car les valeurs varient en fonction des zones et des caractéristiques foncières des biens concernés.

Le commissaire enquêteur: *Le commissaire enquêteur entend bien l'argumentaire du maître d'ouvrage. Selon ce dernier le travail de France Domaine dans le cadre de cette enquête n'est pas à remettre en cause. Ce dernier considère que les prix estimés en secteur agricole ne correspondent plus à l'évolution de celui-ci depuis son ouverture à la construction, ce qui est une vraie problématique identifiée et qu'il faudra résoudre dans l'intérêt général.*

En conclusion: *Compte tenu de ce qui précède, le commissaire enquêteur considère que globalement le maître d'ouvrage a apportés une réponse à chaque observation du procès-verbal de synthèse dans son «mémoire en réponse», ainsi qu'à ses questions.*

4) DOSSIER SIMPLIFIE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

La déclaration d'utilité publique (DUP) est la procédure administrative qui vise la reconnaissance de l'utilité publique d'un projet tel que celui de la constitution d'une réserve foncière dans le secteur Lindor-Beauregard dans la zone de l'OIN 03 sur le territoire de Rémire-Montjoly. C'est une rocédure indispensable pour que puisse être engagée, à la suite de son prononcé, l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement global.

La Loi dispose que le recours à une **DUP «simplifiée»** peut être requis lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi **(article R. 112-5 du code de l'expropriation)**.

Le recours à cette procédure constitue une exception, et ne s'avère possible que sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes:

- ✓ **réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante, au sens de l'Article L. 300-1 du code de l'urbanisme;**

L'article L 221-1 du code de l'urbanisme dispose en effet que les collectivités locales ou leurs groupements notamment peuvent «acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1» .

- ✓ **urgence à acquérir les terrains avant que le projet n'ait pu être établi.**

Le juge administratif considère en effet qu'il ne peut y avoir de dossier «simplifié» si la nature et la localisation des travaux ainsi que les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont connus au moment du dépôt du dossier (CE, 3 avril 1981, n°11828 - CAA Douai, 29 septembre 2011, n°10DA00848).

Le projet est déclaré d'utilité publique si l'intérêt général qu'il représente est supérieur à son coût financier, aux atteintes à la propriété privée qu'il entraîne, aux inconvénients d'ordre social ou à l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'il engendre.

La constitution de la réserve foncière envisagée par voie de **préemption** est prévue par **l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme**. Il prévoit que « *les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à* ***l'article L 300-1****, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement » et que* ***l'article L. 300-1*** *du même code précise que les actions ou opérations d'aménagement ont notamment pour objet « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat», «d'organiser... l'extension ou l'accueil des activités économiques» et «de réaliser des équipements collectifs».*

4.1 Appréciation de l'utilité publique du projet

4.1.1 Présentation du projet

Le dossier d'enquête publique porte sur le futur projet d'aménagement, actuellement non défini situé dans le secteur Lindor-Beauregard OIN 03 à Rémire-Montjoly.

Il s'inscrit dans le cadre d'une politique de rattrapage en matière de construction de logements sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly, tout en tenant compte des contraintes environnementales, réglementaires et de mobilité qui peuvent complexifier l'aménagement urbain.

- ✓ Analyse bilancielle.

L'enquête publique DUP obéit à des règles très précises et l'examen de celles-ci doit amener à comparer les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère, ce qu'il est convenu d'appeler «la théorie du bilan».

Cette analyse bilancielle doit permettre au commissaire enquêteur de se prononcer sur l'utilité publique du projet soumis à enquête.

Depuis 1971, la jurisprudence relative à la DUP a évolué, de sorte que les critère examinés se sont élargis et affinés.

C'est ainsi qu'il convient d'examiner:

4.1.2 Les éléments d'appréciation du caractère d'utilité publique

Le commissaire enquêteur note que la mise en œuvre de l'OIN 03 sur le secteur Lindor-Beauregard a pour but de répondre aux besoins exceptionnels du territoire de la commune de Rémire-Montjoly et de la CACL en matière d'habitat. Ceci lui permettra de rattraper son retard dans le domaine du logement et de contribuer à son développement économique, social et en équipements publics.

Le commissaire enquêteur note également que le projet prévoit la création de 1300 à 1500 logements, de services, de locaux d'activités assortis de continuités écologiques et d'un maillage inter-quartiers. Ce dernier note aussi qu'à ce jour plus de 13 000 familles sont en attente d'un logement et plus de 24 000 habitants vivent dans des conditions d'insalubrité.

A ce stade du projet, ni la densité, ni la répartition, ni les typologies, ni même l'emplacement exact des futurs immeubles nécessaires aux futurs habitants de la zone ne sont connus.

Ce projet d'aménagement présente donc indéniablement un caractère d'intérêt public.

4.1.3 Le droit de préemption envisagé est-il nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération?

Le commissaire enquêteur retient à la lecture du dossier que les terrains urbanisables sont paradoxalement peu nombreux et que la maîtrise du foncier sur la zone de projet de l'OIN n°03 est un critère essentiel à la réussite de celui-ci et que pour s'opposer à une hausse spéculative du marché foncier, la mise en place d'un périmètre provisoire de ZAD était nécessaire pour maîtriser le coût du foncier et fixer des prix de références.

Il note également que l'EPFAG a été désigné comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre provisoire ainsi délimité. Ce droit pourra être exercé **jusqu'au 13 septembre 2022** dans la zone d'aménagement différé délimitée par **l'arrêté préfectoral en date du 26 août 2016**. l'EPFAG en plus des négociations qu'il entamera auprès des propriétaires et dont il en fait sa priorité, pourra exercer son

droit de préemption en cas de vente de biens dans la zone du projet.

Le Droit de préemption se justifie aisément pour atteindre les objectifs de l'opération.

4.1.4 Le bilan inconvénients-avantages et le coût du projet penchent ils en faveur de l'opération?

Conformément à la jurisprudence désormais classique **(CE 28 mai 1971)**, il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération en particulier, ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics » par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

- ✓ **Ce projet s'inscrit sur des parcelles appartenant exclusivement à des propriétaires privés.**

Le commissaire enquêteur retient de l'analyse bilancielle présentée dans le dossier d'enquête, les principaux inconvénients et avantages qui le conduisent à mettre en balance les inconvénients et avantages suivants:

a) Inconvénients:

- ✓ L'inconvénient principal est l'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation: **Création Loi 1804-01-27 promulguée le 06 février 1804** ***« 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 » (Article 545 du Code Civil)****.*

S'agissant d'emprises sur le domaine privé, il sera nécessaire, indépendamment des accords amiables qui pourraient être passés de manière prioritaire, de procéder au droit de préemption en cas de vente de terrain conformément à l'arrêté préfectoral pour cause d'utilité publique.

- ✓ Modification des paysages naturels de manière limitée;
- ✓ Imperméabilisation des sols;
- ✓ Nuisances en phase travaux.

La réalisation du projet justifie, selon le commissaire enquêteur, l'atteinte à la propriété privée, mais **la juge excessive** par rapport au prix d'achat proposé par le maître d'ouvrage. En effet, la situation de la zone concernée a évolué, de zone agricole, naturelle et touristique, elle passe en **zone constructible** depuis la validation du PLU **approuvé le 27 juin 2018 et devenu opposable depuis le 19**

septembre 2018.

France Domaine a établi une estimation foncière de la valeur vénale des biens en fonction du marché afin de proposer le prix le plus juste et de maintenir la stabilité du marché. Cette estimation n'est plus valable avec le nouveau document d'urbanisme qui a ouvert le secteur à la construction.

«Refaire une nouvelle estimation foncière pour l'adapter à l'évolution du secteur concerné aboutirait au même résultat», selon le commissaire enquêteur puisque la date de référence restera toujours le 26 août 2016 *(date de création de la ZAD) article L.213- du Code de l'Urbanisme****.***

b) <u>Avantages:</u>

Dans la perspective de réalisation des intentions annoncées dans la notice explicative de présentation du dossier de constitution de la réserve foncière, le projet permet:

- ✓ De constituer un quartier mixte;
- ✓ De contribuer à l'objectif d'extension du quartier en résorbant des désordres urbains;
- ✓ De favoriser la mise en valeur du site par des exigences fortes, tant sur le plan urbain, paysager qu'environnemental;
- ✓ De préserver les zones naturelles.

c) <u>Le coût financier</u>

Le commissaire enquêteur retient que **«FRANCE DOMAINE»** a estimé le coût des acquisitions des biens plafonné à **35 millions d'euros** dans le cadre de cette DUP.

<u>Le commissaire enquêteur note que:</u>

- Cette évaluation des biens à acquérir prend en compte **les 143.5 hectares de la ZAD de l'OIN 03.**

- Après 5 tentatives, le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **(PLU)** de Rémire-Montjoly a finalement été **approuvé le 27 juin 2018 et est devenu opposable depuis le 19 septembre 2018**. Ce qui modifie la situation de la zone qui devient **constructible**.

Selon le commissaire enquêteur le coût financier de l'opération semble raisonnable à la date de création de la ZAD pour des terres à vocation agricole, naturelle et touristique, mais n'est pas en cohérence avec le nouveau document d'urbanisme, car il ne peut être **transposé à des terres devenues constructibles** entre temps.

d) Bilan inconvénients-avantages et coût financier

Le commissaire enquêteur considère que les avantages et le coût financier estimé que présentent la réalisation du projet de constitution d'une réserve foncière dans le secteur Lindor - Beauregard **ne l'emportent pas** sur les inconvénients qu'il génère.

4.1.5 Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics

Parmi les autres intérêts publics on peut trouver : l'intérêt public de la santé publique, les intérêts de l'environnement et la sauvegarde des monuments et des sites ayant fait l'objet de mesures de protection.

- les raisons sociales;

✓ L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales.

Le commissaire enquêteur retient à ce stade de l'enquête que la plupart des propriétaires qui se sont déplacés pour le rencontrer avaient comme inquiétude les logements sociaux envisagés dans le périmètre d'étude, l'aboutissement de leur projet de construction et les prix au mètre carré qu'ils jugent peu **satisfaisant**.

En effet, L'EPFAG propose des prix au mètre carré du terrain, alors que les promoteurs privés proposent l'achat des parcelles à l'intérieur de la ZAD au prix du mètre carré des terrains constructibles.

Entre autre, ce dernier retient que la plupart des propriétaires rencontrés avaient un projet bien avancé à faire valoir au maître d'ouvrage après 20 à 30 ans d'attente que le secteur soit constructible.

Selon le commissaire enquêteur, il n'apparaît pas de rejet social majeur mettant en relief le refus d'utilité publique de cette opération.

- l'intérêt public de la santé publique;

✓ L'intérêt public de santé.

Le projet de constitution d'une réserve foncière n'impose pas la démolition d'un établissement de santé, puisque dans l'emprise foncière ciblée, aucun bâtiment de santé n'a été observé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur note que cette enquête publique n'est pas une DUP travaux et que le bruit, odeur ou la poussière... ne peuvent générer à ce stade des inconvénients d'ordre sanitaire.

Sur l'ensemble du projet, il ne semble donc pas, qu'au regard de l'intérêt public de la santé publique, le projet encourt le risque d'annulation de sa DUP.

4.1.6 Appréciation des critères d'intérêt environnementaux;

✓ S'agissant de l'intérêt de l'environnement.

La lecture dossier laisse apparaître en **page 14** que l'insertion du projet dans l'environnement semble être au centre des préoccupations du maître d'ouvrage. Les orientations retenues s'appuient sur l'exploitation des contraintes environnementales (gestion des eaux, site naturel), de la préservation des zones naturelles et d'avantager la mise en valeur du site par des exigences fortes, tant sur le plan urbain, paysager qu'environnemental.

Bien que le site soit fortement boisé, Il n'apparaît pas à ce stade de l'enquête, selon le commissaire enquêteur, de rejet environnemental de la part du public qui s'est exprimé sur ce sujet.
Le projet semble être compatible avec la Loi relative à l'atteinte à l'environnement.

<u>Les autres critères à examiner:</u>

4.1.7 Appréciation de la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

✓ La compatibilité

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rémire-Montjoly a été approuvé **le 27 juin 2018 et est opposable depuis le 19 septembre 2018**. L'emprise du périmètre du projet de la constitution de la réserve foncière est actuellement en zone Uda, N, UD, AU, UE, et en EBC.

✓ Compatibilité du projet avec le PLU

Le commissaire enquêteur apprécie la compatibilité de la DUP réserve foncière avec le PLU de Rémire-Montjoly à la lecture du dossier d'enquête publique en **page 14**. Mais il note également que le prix de référence fixé par la ZAD s'est réalisé pendant le POS en zone à vocation agricole, naturelle et touristique. Le PLU a rendu constructible les parcelles se trouvant dans la ZAD. Pour rapel, aucun projet d'aménagement n'est encore défini à ce stade de l'enquête.

Ainsi le projet de constitution d'une réserve foncière au secteur Lindor-Beauregard OIN 03 est compatible avec les documents d'urbanisme existants, tant communaux que supra-communaux.

4.1.8 Appréciation du choix du site

Ce site d'une superficie de **143,5 hectares** a été crée par **Décret du 14 décembre 2016 dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National**. Le périmètre est situé dans un emplacement stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante. Ce site représente un enjeu majeur pour la commune de Rémire-Montjoly, pour la CACL et pour l'Etat.

Le commissaire enquêteur note également que la majeure partie de l'emprise de l'OIN 03 et de la ZAD est recouverte en grande partie de forêt, selon ce dernier c'est l'un des atouts majeurs dans le choix du site.

4.1.9 Appréciation du critère relatif au «principe de précaution» (l'Arrêt du Conseil d'Etat du 12 avril 2013).

Après vérification, il n'existe pas selon le commissaire enquêteur de risque qui justifierait à ce stade de cette procédure d'enquête publique, l'application du principe de précaution. Mais en DUP travaux, ce risque existera, car dans le secteur Lindor-Beauregard de l'OIN 03, il y a plusieurs secteurs en zone PPR et en zone naturelle. Le maître d'ouvrage devra apporter les garanties nécessaires exigées par la réglementation pour construire au pied de la montagne du Tigre.

4.1.10 Les éléments d'appréciation du caractère d'urgence à acquérir

La première exigence posée lors de la mise en œuvre de la procédure simplifiée de DUP «Réserve Foncière», l'urgence à acquérir **se justifie** par la nécessité de maîtriser le foncier avant de s'engager de manière approfondie dans la définition du projet lui-même. En plus le caractère d'urgence résulte de la nécessité d'intervenir sur le périmètre ciblé par l'opération (Lindor-Beauregard) et de tenir les engagements passés dans le cadre de **l'Opération Intérêt National créée en Guyane par Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016.**

Le commissaire enquêteur note que le projet poursuit le but d'une maîtrise totale ou partielle du foncier inclus dans le périmètre d'étude dont la superficie est d'environ 143,5 hectares.
Ce dernier note également que les promoteurs privés sont nombreux à prospecter dans la ZAD en proposant des prix en relation avec les terres constructibles.

- L'urgence à disposer du foncier se traduit également par le **terme** de création de la **ZAD** sur le territoire de la commune de Rémire-Montjoly. En effet, l'opération devra se réaliser avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire. Le Droit de préemption coure jusqu'au **13 septembre 2022** dans la zone d'aménagement différé.

- **L'urgence** est également souhaitable, en général pour lutter contre la rétention ou la spéculation foncière.

4.1.11 Les éléments d'appréciation du caractère d'importance du projet, d'opération d'ensemble complexe par nature.

Dans le secteur Lindor-Beauregard, la complexité du renouvellement urbain en général, dans un tissu mixte habitat-commerces-services en particulier, correspond à la deuxième exigence posée lors de la mise en œuvre de la procédure simplifiée de DUP « réserve foncière ».

Le projet d'aménagement global du secteur Lindor-Beauregard de Rémire-Montjoly non encore défini permettra: de constituer un quartier mixte, de contribuer à l'objectif d'extension du quartier en résorbant des désordres urbains, de favoriser la mise en valeur du site par des exigences fortes, tant sur le plan urbain, paysager qu'environnemental et de préserver les zones naturelles. L'opération nécessite une maîtrise globale de la zone ciblée par le projet, complétée ensuite par des études de détails approfondies en concertation avec les différents partenaires institutionnels du territoire.

Conclusion sur l'analyse bilancielle.

Ainsi, au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité publique ou dés-utilité du projet soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet de constitution d'une réserve foncière dans le secteur de Lindor-Beauregard OIN 03, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et penche en faveur de l'utilité publique du projet.

5) CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEPARTEMENT DE LA GUYANE

COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

ENQUETE PUBLIQUE

Du 18 février 2021 au 19 mars 2021 inclus
Prolongée du 20 mars 2021 au 01 avril 2021 inclus

RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA

CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE

sur le Secteur de Lindor-Beauregard - OIN 03

Réf: Tribunal Administratif: E20000015 / 97 du 17/12/2020
Réf: Arrêté Préfectoral: n° R03-2021-01-28-002 en date du 28 janvier 2021

Le projet est concerné par:

Le Code de l'urbanisme:
Réf: Articles L.221-1 et L.300-1

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
Réf: Articles L.110-1 et R.112-5 et suivants

Le Code de l'Environnement:
Réf: Articles R.123-5

Le Commissaire Enquêteur:

Vu:

- La décision de désignation de la commission par le Tribunal Administratif de la Guyane en date du 17/12/2020 sous le n°E20000015/97;

- L'arrêté n°R03-2021-01-28-002 du 28 janvier 2021 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique(DUP) de la constitution dune réserve foncière sur le secteur de Lindor-Bearegard en secteur OIN 03.

- L'avis d'enquête publique prescrite du jeudi 18 février 2021 au vendredi 19 mars 2021;

- L'avis de prolongation de l'enquête publique de **13 jours** en date du 17 mars 2021, soit du 20 mars 2021 au 01 avril 2021 inclus.

Après avoir:

Constaté que:

- Le projet s'inscrit dans les engagements de l'Etat pris dans le cadre du **Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016** inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R 102-3 du code de l'urbanisme;

- La Zone d'Aménagement Différée (ZAD) multi-sites a été créée suite à la délimitation d'un périmètre provisoire de ZAD par **arrêté préfectoral n° 2016-08-26-022 du 26 août 2016;**

- L'emprise ciblée s'inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National 03 du secteur «Lindor-Beauregard»;

- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser et l'estimation du coût des acquisitions foncières sont réalisées par les services de **France Domaine;**

- **La date de référence** à prendre en compte est celle à laquelle est pris en considération l'usage effectif des biens concernés, et qui sert donc pour évaluer leur valeur, est désormais celle du dernier acte administratif créant la ZAD ou le périmètre provisoire de ZAD, ou du renouvellement de la ZAD, soit le **26 août 2016**;

- L'évaluation de France Domaine n'est pas une recommandation, mais un avis consultatif qui peut être suivi ou non par le maître d'ouvrage;

- Les estimations ont été réalisées alors que le secteur Lindor-Beauregard était à vocation agricole, naturelle et touristique;

- La ZAD est un outil pour lutter contre la spéculation foncière;

- Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **(PLU)** de Rémire-Montjoly a été **approuvé le 27 juin 2018** et devenu **opposable** depuis **le 19 septembre 2018;**

- **Le PLU** a ouvert le secteur ciblé par le projet de constitution d'une réserve foncière à **la construction** ;

- l'emprise ciblée par le projet représente essentiellement des parcelles privées pour un total de 143,5 hectares;

- L'**article 545 du Code Civil** expose 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*».

- L'enquête s'inscrivait bien dans le cadre juridique du Code de l'Environnement, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du Code de l'urbanisme;

- La **Municipalité de rémire-Montjoly** a transmis ses observations par courrier en date du 01 avril 2021 au projet de déclaration d'utilité publique relatif à la constitution d'une réserve foncière sur son territoire;

Constate également que:

- La publicité a été suffisante, le public s'est largement exprimée sur le projet lors des permanences et a utilisé tout les outils mis à sa disposition;

- Les projets privés ne sont pas suspendus à l'intérieur de la ZAD;

- La validation du PLU à libérer les projets privés restés longtemps en attente de changement du document d'urbanisme dans le secteur et la valeur des biens ont depuis augmenté;

- Certains propriétaires ont un projet d'ensemble bien structuré et finalisé à faire valoir dans la cadre de l'OIN 03;

- Les propriétaires privés qui se sont largement exprimés sur le projet, rejettent avec force le <u>prix proposé</u> à l'achat de leur parcelle, ainsi que <u>l'implantation de logements sociaux</u> envisagés dans la zone;

- Contraindre les propriétaires a cédé leur bien au prix du mètre carré agricole, pour

après la rendre constructible en prévision d'un projet global ne semble pas être un traitement équitable;

- Des promoteurs privés prospectent dans la ZAD et proposent aux propriétaires privés des prix au mètre carré en relation avec le prix du marché local des terres constructibles;

- La Loi prévoit que l'expropriation n'est valable qu'après une juste et préalable indemnité (article L 1 du code de l'expropriation), règle à laquelle l'EPFAG y est soumis;

- La participation du public, lors des permanences et l'utilisation des outils mis à leur disposition pour s'exprimer sur le projet, montrent l'intérêt de la population à participer activement aux décisions concernant leur patrimoine et leur cadre vie.

- La collectivité de Rémire-Montjoly et le public ne semble pas rejeté le projet d'aménagement global de l'OIN 03;

- Refaire une nouvelle estimation foncière pour l'adapter à l'évolution du secteur concerné aboutirait au même résultat car la date de référence étant le 26 août 2016 (date de création de la ZAD) article L.213- du Code de l'Urbanisme;

- Les évaluations de **France Domaine** sont réalisées à l'amiable, alors que pour le commissaire du gouvernement l'évaluation est réalisée par expropriation.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a parfaitement intégré la différence entre une procédure de DUP travaux et la DUP Réserve Foncière qui constitue un outil de maîtrise foncière rapide et efficace, qui correspond aux exigences d'anticipation dans ce projet majeur d'aménagement.

L'analyse du dossier soumis à enquête publique, le déroulement de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les reconnaissances effectuées par le commissaire enquêteur sur les lieux, la connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires.

Le commissaire enquêteur n'ignore pas qu'il y a un besoin croisant en logements pour faire face aux enjeux stratégiques de l'évolution démographique du territoire, mais regrette profondément que le maître d'ouvrage n'ait pas lancé la procédure d'enquête publique à la suite de la création de la ZAD.

Il estime que le projet global doit être en adéquation avec l'intérêt des particuliers. Les initiatives privées doivent être soutenues dès lors qu'elles remplissent les conditions réglementaires de l'utilité publique.

Il estime également qu'il serait inéquitable pour les propriétaire d'être contraints de céder leurs biens au prix du foncier agricole, alors que ceux-ci sont devenus constructibles avec l'approbation du PLU en 2018.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect tant dans l'esprit de l'enquête publique que dans l'esprit de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet, un avis fondé qui fait l'objet des «conclusions motivées», à la suite du présent rapport.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que l'opération envisagée est d'intérêt général et émet:

Un AVIS FAVORABLE sous RESERVE

Au projet présenté par l'EPFAG, relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution d'une réserve foncière sur le secteur Lindor-Beauregard, au titre du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les réserve sont:

1) Le maître d'ouvrage devra rester dans l'esprit du législateur en son article 545 du code civil et proposer aux propriétaires la juste et préalable indemnité qui corresponde au secteur Lindor-Beauregard rendu constructible par l'approbation du Plan Local d'urbanisme en 2018. Ce que les propriétaires, dans leurs remarques, réclament simplement.

2) S'agissant des projets portés par les particuliers ou promoteurs privés sur le périmètre ciblé par le projet global OIN 03. Le maître d'ouvrage devra s'engager à poursuivre le dialogue et a intégré les projets remplissant les conditions d'utilité public au projet global non encore défini.

Fait et clos à Macouria, le 03 mai 2021

Le Commissaire Enquêteur

Eric HERMANN

DEPARTEMENT DE LA GUYANE

COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

ENQUETE PUBLIQUE

ANNEXES

Du 18 février 2021 au 19 mars 2021 inclus
Prolongée du 20 mars 2021 au 01 avril 2021 inclus

RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA

CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE

sur le Secteur de Lindor-Beauregard - OIN 03

Réf: Tribunal Administratif: E20000015 / 97 du 17/12/2020
Réf: Arrêté Préfectoral: n° R03-2021-01-28-002 en date du 28 janvier 2021

Annexes

Pièces consultables annexées au dossier d'enquête:

1) **Publicité réglementaire:**

- Publicité réglementaire par affichage

- Procès-verbal de constat d'Huissiers de Justice associés (panneaux d'affichage en Mairie et sur site).

- Photocopies des journaux d'annonces légales:

- L'Apostille du mardi 02 février 2021
- L'Apostille du lundi 22 février 2021
- Guyaweb du mercredi 03 février 2021
- Guyaweb du mercredi 24 février 2021

<u>Publicité complémentaire</u>

- *Justifications des spots et annonces faites par la voie des médias radio:*

- Guyane Première

Attestations de diffusion de france.tvpublicité outre-mer en date du mercredi 10 mars 2021.

- Radio Péyi

Attestation de diffusion de spots sur Radio Péyi, NRJ, Métis FM et Chérie FM aux dates et fréquences suivantes:

- 1 campagne de 2 jours sur les radios
- Sur la base de forfait de 2 spots diffusés sur chacune des 4 radios par jour.

Dates de la campagne:
- Le 10/02/2021
- Le 26/02/2021

2) Pièces Administratives

- Décision du Tribunal Administratif de Cayenne n° E20000015 / 97 du 17/12/2020;
- Arrêté Préfectoral du n° R03-2021-01-28-002 du 28/01/2021;
- Avis d'enquête publique;
- Décision de prolongation de l'enquête publique en date du 16 mars 2021 (Préfecture et Tribunal Administratif);
- Avis de prolongation de l'enquête publique;
- Copie du Certificat d'Affichage du 01avril 2021 de la Mairie de Rémire-Montjoly;
- Lettre d'accompagnement du Procès-verbal de synthèse du 08 avril 2021;
- Procès Verbal de Synthèse incluant les questions posées par le Commissaire Enquêteur en date du 08 avril 2021;
- Mémoire en réponse du pétitionnaire aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur en date du 23 avril 2021;
- Copie courrier du commissaire enquêteur à l'attention du Maire de Rémire-Montjoly en date du 10 février 2021 (Avis du Conseil Municipal);

3) Copies pièces du Registres d'enquête: courriels et lettres

- Courrier portant les observations de la Mairie de Rémire-Montjoly en date du 01 avril 2021;
- Courrier de Monsieur Aba MAHAMAT EN DATE DU 28/02/2021;
- Courrier de Monsieur CEDIA en date du 18/03/2021.
- Courrier de Monsieur Karl RUVET (The Amazone Project) en date du 04/03/2021;
- Courrier de Monsieur Régis MAITRE en date du 09/03/2021;
- Courrier complémentaire de Monsieur Régis MAITRE en date du 15/03/2021;
- Courrier de Monsieur Ahmed BOUSSEMAINE en date du 01/04/2021;
- Courrier de Madame BIBOUM II Victorine en date du 18/03/2021;
- Courrier de Madame PATIENT épouse CLET Mylène en date du 31/03/2021;

4) Copies pièces annexes:

- Lettre d'information de l'Epfag en date du 25 janvier 2021 pour les propriétaires foncier;
- Rapport France Domaine (Estimation sommaire et globale);
- Plans de zonage du secteur Lindor-Beauregard (le P.O.S et le PLU);
- Arrêté portant prise en considération du projet d'aménagement du secteur OIN n°3 - Lindor Beauregard;

- Arrêté n°2016-08-26-022 délimitant le périmètre provisoire d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) multi-sites sur les communes de Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Macouria, Kourou, Mana et Saint-Laurent du Maroni;

- Décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des

principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme;

- Décret n° 2018-784 du 11 septembre 2018 portant création d'une zone d'aménagement différé sur les communes de Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Macouria, Kourou, Mana et aint Laurent du Maroni.

Fait et clos à Macouria, le 04 mai 2021

Le Commissaire Enquêteur

Eric HERMANN