



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale de l'Administration

Direction Juridique
et du Contentieux

Service Administration
générale et
Procédures juridiques

**ARRETE préfectoral n° R03-2022-01-10-00001
déclarant d'utilité publique la constitution d'une réserve foncière – secteur PALIKA – OIN 01
sur la commune de CAYENNE**

**Le préfet de la région Guyane
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 110-1, R. 112-4 et suivants ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 102-12, L. 132-1, L. 221-1 et L. 300-1 ;

VU le code des relations entre le public et l'administration ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la loi n°46-451 du 19 mars 1946 tendant au classement comme départements français de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane française ;

VU le décret n°47-1018 du 7 juin 1947 relatif à l'organisation départementale et à l'institution préfectorale dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane française, de la Martinique et de la Réunion ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national (OIN) mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme ;

VU le décret n°2016-1865 du 23 décembre 2016 portant création de l'établissement public foncier et d'aménagement (EPFA) de Guyane ;

VU le décret n°2018-784 du 11 septembre 2018 portant création d'une zone d'aménagement différé sur les communes de Cayenne, Rémire-Montjoly, Macouria, Kourou, Mana et Saint-Laurent du Maroni ;

VU le décret n°2019-894 du 28 août 2019 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État en Guyane ;

VU le décret du 25 novembre 2020 portant nomination de M. Thierry QUEFFELEC, préfet, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de Guyane ;

VU le décret du 15 septembre 2021 relatif à la nomination de M. Mathieu GATINEAU, conseiller référendaire détaché, en qualité de secrétaire général des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques, auprès du préfet de la région Guyane ;

VU l'arrêté préfectoral n°R03-2020-05-14-004 du 14 mai 2020 portant organisation des services de l'État en Guyane ;

VU la délibération n°2019-13-2 du 12 septembre 2019 par laquelle le conseil d'administration de l'EPFAG de Guyane (EPFAG) a décidé d'approuver le principe selon lequel l'EPFAG prépare et soumet pour instruction aux services de l'État les dossiers de DUP réserves foncières au sein des périmètres OIN, et d'autoriser le lancement de cette procédure pour le secteur OIN 01 – PALIKA sur la commune de Cayenne ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cayenne approuvé le 25 novembre 2019 ;

VU le courrier du 6 mars 2020 de la direction de l'action foncière de l'EPFAG sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière PALIKA - secteur OIN 01 sur la commune de Cayenne ;

VU les avis de la direction générale des territoires et de la mer (DGTM) service paysage, eau et biodiversité-unité sites et paysages du 7 décembre 2020, et du service départemental d'incendie et de secours de la Guyane (SDIS) du 18 novembre 2020, dans le cadre de la concertation inter-administrations sur le projet de constitution d'une réserve foncière sur le secteur de PALIKA, sur la commune de Cayenne ;

VU le dossier simplifié de réserve foncière constitué par l'EPFAG, en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, faisant l'objet d'une instruction commune entre la direction du juridique et du contentieux (DJC) et le service urbanisme, logement et aménagement (SULA) et déclaré complet et régulier le 11 janvier 2021 ;

VU la décision n°E20000016/97 du 06 janvier 2021 du président du tribunal administratif de la Guyane désignant monsieur René-Claude MINIDOQUE en qualité de commissaire enquêteur, en remplacement de monsieur Eric ROUSTAN initialement désigné le 17 décembre 2020 ;

VU l'arrêté préfectoral n°R03-2021-01-20-001 du 20 janvier 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à la constitution d'une réserve foncière secteur PALIKA – OIN 01 sur la commune de Cayenne ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable avec réserves et recommandations du commissaire enquêteur du 10 mars 2021 ;

VU l'arrêté préfectoral n°R03-2021-12-24-00001 du 24 décembre 2021 fixant pour l'année 2022, la liste des supports habilités à publier les annonces judiciaires et légales pour le département de la Guyane ;

CONSIDERANT que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) relative à la constitution d'une réserve foncière secteur PALIKA – OIN 01 sur la commune de Cayenne s'est déroulée du 8 février 2021 au 9 mars 2021 inclus, soit sur une durée de trente jours consécutifs ;

CONSIDERANT que l'avis d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière, secteur PALIKA -OIN 01 sur la commune de Cayenne, a été publié dans l'Apostille et Guyaweb les 22 janvier 2021 et 12 février 2021, et affiché sur le site d'implantation du projet jusqu'au 9 mars 2021 inclus ; que l'avis et l'arrêté ont été publiés sur le site internet des services de l'État en Guyane, sur le site dématérialisé du porteur de projet, l'EPFAG, et affiché en mairie de Cayenne ;

CONSIDERANT que la bonne information du public a été renforcée par la diffusion de spots audio d'une durée de 35 secondes les 1^{er} et 15 février 2021 sur plusieurs radios locales dont Guyane la 1ere, Radio Péyi NRJ, Métis FM et Chérie FM Guyane ;

CONSIDERANT que le secteur PALIKA représente un enjeu urbain majeur pour le développement de la ville de Cayenne et de la CACL, que le périmètre est situé à un emplacement stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante et à venir ;

CONSIDERANT au vu des différentes pièces du dossier et du document de motivation annexé, que les avantages attendus de cette opération, qui consiste en la constitution d'une réserve foncière par l'établissement public foncier et d'aménagement de Guyane en vue de l'aménagement futur du secteur

PALIKA – OIN 01, sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer, la réserve foncière ayant pour but de répondre à des objectifs multiples, notamment la création de plusieurs quartiers mixtes ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'exposé susvisé, le projet considéré présente un intérêt général et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique ;

SUR proposition du secrétaire général des services de l'État en Guyane ;

ARRETE :

Article 1 : Déclaration d'utilité publique

Le projet de constitution d'une réserve foncière sur la commune de Cayenne est déclaré d'utilité publique pour une durée de cinq (5) ans renouvelable, au bénéfice de l'établissement public foncier d'aménagement de la Guyane, garant de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet ; l'État pilotant l'OIN en concertation avec la collectivité territoriale de Guyane et les communes.

L'aménagement urbain en Guyane est une nécessité impérieuse contrainte par la rareté et le coût du foncier à urbaniser. La réserve foncière PALIKA fait partie intégrante de l'opération d'intérêt national créée par le décret du 14 décembre 2016. Cette opération vise à pallier le déficit de production de logement légal. Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le document joint au présent arrêté (annexe n°1) expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération.

Article 2 : Formalités de publicité

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de Cayenne où son annexe sera tenue à la disposition du public. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat par le maire.

Le préfet de la Guyane fera procéder à la publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Guyane d'un avis au public informant ce dernier de la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière – secteur PALIKA – OIN 01 sur la commune de Cayenne. Cet avis mentionnera l'affichage du présent arrêté en mairie de Cayenne.

Le présent arrêté, et son annexe, seront également publiés au recueil des actes administratifs des services de l'État en Guyane et insérés sur le site internet des services de l'État en Guyane (www.guyane.gouv.fr) à la rubrique suivante : [Accueil](#) > [Actualités](#) > [Enquêtes publiques](#) > [2021](#) > Enquête publique sur le projet de constitution d'une réserve foncière secteur PALIKA – OIN 01 sur la commune de Cayenne.

Le dossier final complet de DUP sera mis à disposition du public à la mairie de Cayenne et à la direction générale de l'administration des services de l'État en Guyane (direction juridique et contentieux – rue Élisa Robertin – Bâtiment Héder RDC – 97300 Cayenne).

Article 3 : Diffusion

Le présent arrêté et son annexe seront adressés :

- au maire de la commune de Cayenne,
- au directeur de l'EPFA de la Guyane.

Article 4 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois à compter de la date de la dernière formalité de publicité accomplie, devant le tribunal administratif de Cayenne, 7 rue Schoelcher, BP 5030, 97 305 Cayenne Cedex.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Le présent arrêté est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, auprès du préfet de la Guyane, ou d'un recours hiérarchique, auprès du ministre de l'Intérieur, dans le même délai de deux mois. Ces recours administratifs interrompent le délai de recours contentieux qui recommence à courir à la date de la réponse implicite ou explicite de l'administration saisie.

Article 5 : Exécution

Le secrétaire général des services de l'État en Guyane, le maire de la commune de Cayenne, et le directeur de l'EPFAG, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cayenne, le

Le préfet,

10 JAN 2022

Pour le préfet
le Secrétaire Général des Services de l'État

Mathieu GATINEAU



DUP Réserve foncière – secteur PALIKA – OIN 01 sur la commune de CAYENNE

Annexe 1 : justification de l'utilité publique

Les paragraphes suivants détaillent la justification de l'utilité publique d'une maîtrise foncière des terrains correspondants au périmètre Réserve Foncière Palika, pour des finalités d'intérêt général,

I) LA RÉSERVE FONCIÈRE POUR RÉPONDRE A LA CRISE DU LOGEMENT

L'étude « *Quels besoins en logements en Guyane pour les 10 prochaines années ?* (Urbalterre Conseil et ID territoires, 2017) » a estimé les besoins de construction à au moins 4 400 logements par an en Guyane dans les dix prochaines années à la fois pour accompagner l'évolution démographique mais également pour permettre la décohabitation et la résorption de l'habitat insalubre. Sur le territoire de l'agglomération du centre littoral, c'est l'équivalent de 1700 logements par an qu'il faudrait construire, dont 1200 logements aidés, à comparer avec le nombre de 850 logements aidés financés en 2020 dans un contexte d'épuisement des stocks fonciers des bailleurs sociaux.

Afin de pallier le déficit de production de logements, l'Etat par décret n°2016-1736 du 14 décembre 2016 a inscrit l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national telles que définies aux articles L. 102-12 et L. 132-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains à acquérir par l'EPFA de Guyane sont contigus à la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Palika » créée par arrêté préfectoral du 16 novembre 2017 et déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 novembre 2019, au sein du même périmètre de l'OIN. Cette ZAC qui recevra un parc urbain ainsi que 600 logements et un groupe scolaire de 18 classes à l'horizon 2023 doit être complétée par l'aménagement des terrains de la réserve foncière en vue de finaliser le maillage urbain, de compléter l'offre de logements y compris sociaux et de parachever une nouvelle polarité urbaine dans l'enveloppe urbaine de l'île de Cayenne.

Au-delà de l'emprise de la ZAC « Palika », la réserve foncière PALIKA participe à la réduction de l'étalement urbain puisqu'elle jouxte également deux autres secteurs OIN d'importance pour compléter la trame urbaine et résoudre les désordres de cette zone limitrophe des communes de Remire-Montjoly et de Matoury et donc stratégique pour la cohérence urbaine de toute l'île de Cayenne : le secteur de Tigre-Maringouins (OIN 02) et de Lindor – Beauregard (OIN 03).

II) LA RÉSERVE FONCIÈRE, CONDITION PRÉALABLE A UN PROJET D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement urbain en Guyane est contraint par la rareté et par le coût du foncier urbanisable. Bien que la Guyane soit le plus vaste et le moins peuplé des départements d'Outre-mer, les terrains mobilisables sur la bande littorale pour une urbanisation sont paradoxalement peu nombreux, plus de 98 % du territoire occupé par les forêts, milieux semi-naturels et surface en eau (source AUDEG 2017, ONF 2015, PAG 2015). Selon l'étude de l'Agence d'urbanisme de Guyane de 2018, le bâti spontané connaît une croissance annuelle moyenne entre 2011-2015 de +6,2 % sur la commune de Cayenne, et se situe pour 64 % dans des secteurs à enjeux. L'atlas des potentiels fonciers réalisé par l'AUDEG en septembre 2019 et la cartographie de la propriété foncière réalisée aussi par l'AUDEG en juin 2021 montre la rareté du foncier public sur la commune Cayenne.

La rareté et la concurrence livrée sur les terrains les plus intéressants pour l'ouverture urgente à l'urbanisation entraîne des prix du foncier à la hausse, ce qui est incompatible avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production d'équipements et de logements surtout sociaux qui visent des loyers et prix de vente abordables pour les ménages démunis. Selon l'observatoire du foncier de la Guyane mené par l'AUDEG, la commune de Cayenne présente des prix (110 €/m²) quasi deux fois supérieurs à l'ensemble du département (63 €/m²). Ces terrains nécessitent en outre des opérations préalables de remblai et des fondations spéciales qui renchérissent les prix de l'aménagement et de la construction.

Il convient d'éviter la forte pression foncière sur le secteur, conséquence notamment des aménagements en cours à la ZAC Palika et du TCSP, qui vont accroître l'accessibilité du site. L'urbanisation future de ce secteur peut entraîner des comportements spéculatifs qui pourraient avoir pour conséquence de remettre en cause la

faisabilité économique du projet, dont la réalisation de logements sociaux. Or, en l'absence de mutations foncières, le droit de préemption prévu par le dispositif de ZAD mise en place sur l'ensemble des secteurs OIN ne permet pas de constituer les réserves foncières et de pallier le risque de spéculation. Ainsi, la DUP réserve foncière constitue l'outil ad hoc adéquat pour acquérir le foncier au prix du marché ou à un prix avoisinant.

III) LA RÉSERVE FONCIÈRE SERA AMÉNAGÉE PAR L'EPFA DE LA GUYANE SUIVANT DES EXIGENCES DE QUALITÉS URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE FORTES

Une fois maîtrisés, ces terrains situés à proximité de sites de développement majeurs, seront aménagés suivant des exigences de qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère, de la charte écoquartier, à savoir :

- réaliser un projet répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire (filiales locales et circuits courts) ;
- proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols ;
- mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé pour assurer un cadre de vie sûr et sain ;
- favoriser l'intégration des modes actifs et les transports en collectifs pour décarboner les mobilités ;
- viser la sobriété énergétique ;
- préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe.

Les impacts potentiels sur l'environnement du futur projet d'aménagement seront identifiés dans le cadre de l'étude d'impact (article R.122-1 à R.122-14 du code de l'environnement). La prise en compte de l'environnement et de la biodiversité dans le projet d'aménagement sera guidée par la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC, L.110-1 du code de l'environnement) qui permettra d'éviter les atteintes à la biodiversité ; à défaut d'en réduire la portée, et, enfin, en dernier lieu de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites. La séquence ERC concernera l'ensemble des composantes de l'environnement : bruit, sol, qualité de l'eau et de l'air, milieux naturels. Le projet d'aménagement permettra notamment de compléter la valorisation des aménités paysagères et environnementales des abords du Mont Lucas.

IV) BILAN COÛTS AVANTAGES

La constitution de cette réserve foncière pour le futur projet d'aménagement permettra :

- de contribuer à répondre aux besoins en logements tout en luttant contre l'habitat spontané, sans étalement urbain ;
- de contribuer à l'extension de la ZAC de Palika déclarée d'utilité publique ;
- de proposer une accroche urbaine avec le Nord du secteur favorisant ainsi la continuité urbaine ;
- de favoriser la mise en valeur du site à travers une démarche de labellisation écoquartier et une séquence ERC.

Les inconvénients potentiels sont :

- l'atteinte au droit de propriété en cas de recours à l'expropriation ;
- et ceux liés aux impacts de l'aménagement futur :
 - l'imperméabilisation des sols et les nuisances en phase travaux
 - les dépenses afférentes aux travaux d'aménagement ;

Ces inconvénients ne sont pas excessifs eu égard à l'importance des avantages et des enjeux du projet d'aménagement.