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° R03-2022-01-10-00002
déclarant d'utilité publique la constitution d'une réserve foncière – secteur LINDOR- BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de REMIRE-MONTJOLY

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 et 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, L. 300-1 et R. 102-3 ;

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 de la Guyane (EPFAG) ;

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 conseil d'administration de l'EPFAG du 12 septembre 2019 relative à l'approbation de principe selon lequel l'EPFAG prépare et soumet pour instruction aux services de l'État le dossier de DUP réserve foncière au sein des périmètres OIN, et autorise le lancement de cette procédure pour le secteur OIN 03 – LINDOR-BEAUREGARD sur la commune de Rémire-Montjoly ;

VU le dossier simplifié de réserve foncière constitué par l'EPFAG ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Rémire-Montjoly approuvé le 27 juin 2018 et opposable depuis le 19 septembre 2018 ;

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 relative au projet de constitution d'une réserve foncière secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly ;

VU l'avis de la direction générale cohésion des populations du 30 décembre 2020, service architecture, aménagement et cadre de vie, dans le cadre de la concertation inter-administrations sur le projet de constitution d'une réserve foncière sur le secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly ;

VU le dossier d'enquête publique constitué par l'EPAG, relatif à la déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur la constitution d'une réserve foncière sur le secteur LINDOR-BEAUREGARD à Rémire-Montjoly, déclaré complet et régulier le 15 janvier 2021 par les services instructeurs, la direction générale des territoires et de la mer (DGTM), service urbanisme, logement et aménagement (ULA), unité opération d'intérêt national (OIN), et la direction juridique et contentieux (DJC) ;

VU la décision n°E20000015/97 du 18 décembre 2020 du président du tribunal administratif de la Guyane désignant monsieur Eric HERMANN en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral n°R03-2021-01-28-002 du 28 janvier 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec réserves du commissaire enquêteur du 4 mai 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 relative à la constitution d'une réserve foncière secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly, s'est déroulée du 18 février 2021 au 19 mars 2021 inclus, et a été prolongée de treize jours à la demande du commissaire enquêteur, le 16 mars 2021, jusqu'au 1er avril 2021 inclus, soit d'une durée totale de 43 jours consécutifs ;

CONSIDERANT que les avis d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière, secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly, ont été publiés dans l'Apostille les 2 et 22 février 2021 et Guyaweb les 3 et 24 février 2021 ; qu'ils ont été publiés sur le site internet des services de l'État en Guyane, sur le site dématérialisé du porteur de projet, l'EPFAG, affichés en mairie de Rémire-Montjoly et sur le site d'implantation du projet jusqu'au 1er avril 2021 inclus ;

CONSIDERANT que la bonne information du public a été renforcée par la diffusion de deux spots audio les 10, 25 et 26 février 2021 sur la station Guyane la 1re, et les 10 et 26 février 2021 sur plusieurs radios locales dont Radio Péyi NRJ, Métis FM et Chérie FM Guyane ;

CONSIDERANT que le secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 représente un enjeu urbain majeur pour le développement de la ville de Rémire-Montjoly et de la CACL, que le périmètre est situé à un emplacement stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante ;

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 LINDOR-BEAUREGARD- OIN 03, 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 Rémire-Montjoly 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 LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 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 Rémire-Montjoly 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 de la constitution d'une réserve foncière – secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly. Cet avis mentionnera l'affichage du présent arrêté en mairie de Rémire-Montjoly.

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 LINDOR-BEAUREGARD – OIN 03 sur la commune de Rémire-Montjoly.

Le dossier final complet de DUP sera mis à disposition du public à la mairie de Rémire-Montjoly 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 ses annexes seront adressés :

- au maire de la commune de Rémire-Montjoly ;
- 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 Rémire-Montjoly et le directeur de l'établissement public foncier et d'aménagement de la Guyane, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cayenne, le 10 JAN 2022

Le préfet,

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

Mathieu GATINEAU

Réserve foncière – secteur LINDOR – OIN 03 sur la commune de REMIRE-MONTJOLY

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 Lindor, 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 au déficit de production de logement, l'État 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 tel que définies aux articles L. 102-12 et L. 132-1 du code de l'urbanisme.

Le secteur Réserve Foncière Lindor, d'une superficie de 143,5 hectares, s'étend sur la moitié est du secteur de l'OIN 03 dit « Lindor-Beauregard », qui a vocation à accueillir des quartiers mixtes, pour pallier notamment au déficit de logements sur la commune de Rémire-Montjoly. Selon le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CACL arrêté en novembre 2019, la commune de Rémire-Montjoly n'atteint pas le taux de logements sociaux selon les obligations de l'article 55 de la loi SRU. Par ailleurs, le PLH fixe un objectif de production de logements de près de 500 logements par an entre 2020 et 2026, dont un contexte de manque de foncier disponible selon les acteurs de l'immobilier.

À l'échelle de la commune de Remire-Montjoly, l'aménagement de la Réserve Foncière Lindor permettra de compléter le maillage urbain communal et de relier ce nouveau pôle au cœur de ville de Remire-Montjoly.

À l'échelle de la CACL, le site est un emplacement stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante et à l'interface de deux autres périmètres OIN, l'OIN Palika et l'OIN Tigre Maringouins.

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

La pratique de l'habitat illicite ou spontané galopante en Guyane est un enjeu de mobilisation urgente pour éviter la perte nette de terrains fonciers libres d'occupation. Selon l'étude de l'Agence d'urbanisme de Guyane de 2018, le bâti spontané connaît une croissance annuelle moyenne entre 2012-2015 de +5,4 % sur la commune de Rémire-Montjoly, et se situe pour 18 % en zone potentiellement insalubre et pour 9 % en zone à risque.

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). 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 publique sur la commune de Rémire-Montjoly.

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 Rémire-Montjoly présente des prix (106 €/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.

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.

Enfin, la composition foncière du secteur, détenu en intégralité par des particuliers rend particulièrement difficile voire illusoire une stratégie de maîtrise foncière fondée sur la négociation amiable.

III) LA RÉSERVE FONCIÈRE SERA AMÉNAGÉE PAR L'EPFA DE GUYANE SUIVANT DES EXIGENCES DE QUALITÉS URBAINES, ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES FORTES QUI MINIMISERONT LES INCONVÉNIENTS DE L'OPÉRATION

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 (filières 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'impacts (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 ; 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.

IV) BILAN COÛTS AVANTAGES

Le projet d'aménagement permettra :

- de contribuer à répondre au besoin en logements, sans étalement urbain ;
- de contribuer au maillage inter communal de l'île de Cayenne et de réduire les désordres urbains ;
- de créer une connexion urbaine entre le cœur de ville de Rémire-Montjoly ;
- de lutter contre le risque de développement de l'habitat spontané ;
- de favoriser la mise en valeur du site, comme le paysage de la Montagne du Tigre, 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 ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- les nuisances en phase travaux ;
- les dépenses afférentes aux travaux d'aménagement ;
- l'augmentation du trafic routier sur les voies existantes.

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