

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT

Service Pilotage et Stratégie du Développement Durable
Unité procédures et réglementation

**Document accompagnant l'arrêté déclarant d'utilité publique en application
de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

ANNEXE A L'ARRETE 2016-033-0006 du 1^{er} février 2016

**Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération¹
Zone d'aménagement concerté de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly**

D'une manière générale il est rappelé que le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

Il reprend pour l'essentiel des éléments figurant dans le dossier soumis à enquête, auquel il ne saurait en aucun cas se substituer. En tant que de besoin, il conviendra de se reporter systématiquement à ces documents afin de qualifier plus complètement le caractère d'utilité publique de l'aménagement. L'ensemble des études menées avant et après la déclaration d'utilité publique sera mis à disposition du public dans les conditions fixées par la réglementation relative à l'utilité d'utilité publique et à l'accès aux documents administratifs.

1. Le Projet

1. Rappel et présentation du contexte

A la demande de la ville de Rémire-Montjoly, désireuse de créer une nouvelle zone d'urbanisation, dans le respect des principes de développement durable, à proximité du bourg de Rémire, l'Établissement Public d'Aménagement en Guyane (E.P.A.G.) a conduit la conception d'un projet dénommé « ECOQUARTIER de Rémire-Montjoly ». L'EPAG en est le maître d'ouvrage. Plusieurs délibérations du Conseil municipal prises dans le courant de l'année 2011 ont ainsi appuyé cette démarche. Un projet d'écoquartier sera donc réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée par arrêté préfectoral du 10 octobre 2012.

2. Localisation du projet

Le site du projet se trouve sur la commune de Rémire-Montjoly, en Guyane française et s'étend sur une surface de 77 ha. Les communes limitrophes avec Rémire-Montjoly sont Cayenne au Nord-ouest et Matoury à l'Ouest, l'ensemble constituant le pôle urbain de l'Ile de Cayenne.

Le secteur Vidal Mondélice est localisé à l'Ouest du bourg de Rémire, au niveau du rond-point Adélaïde Tablon entre la Matourienne (ex-RN4), la route de Dégrad des Cannes (ex-RN3), l'estuaire du Mahury et la crique Fouillée.

Le périmètre est en jonction entre une urbanisation résidentielle, en forte densification (Rémire) et un espace à l'urbanisation progressive en partie spontanée et relativement dense (résidence Arc-en-Ciel).

¹ Les éléments de cet exposé sont extraits du dossier de déclaration d'utilité publique transmis par l'EPAG

Le site de Vidal, sur la commune de Rémire-Montjoly, a été choisi pour accueillir ce projet d'Ecoquartier car il offre un potentiel d'aménagement exceptionnel du fait de :

- sa proximité du secteur urbanisé, entrée de zone urbaine depuis l'aéroport ;
- sa situation géographique avantageuse à la croisée de grands axes ;
- une maîtrise foncière de propriétés en majeure partie publiques (70 % du périmètre opérationnel) ;
- sa qualité paysagère ;
- son intérêt historique, naturel, culturel et patrimonial ;
- la taille de la zone (environ 300 ha) permettant d'accueillir un vaste programme (logements, équipements, espaces publics, activités...).

Le choix du site de Vidal est d'autant plus intéressant que le périmètre est constitué à 70 % de foncier public ce qui réduit le champ de mise en œuvre de l'expropriation dans le cadre de ce projet.

3. Caractéristiques du projet

Ce projet d'aménagement est fondé sur de hautes ambitions en matière de développement durable fixées par la ville de Rémire-Montjoly, l'EPAG et leurs partenaires.

Le projet est lauréat du prix « projet d'avenir » du concours national Ecoquartier 2011.

Le projet d'aménagement de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly permettra la réalisation d'un programme mixte comprenant notamment :

- 1 450 logements environ (individuels, petits collectifs, collectifs) ;
- 3 groupes scolaires (maternelle et primaire) ;
- 1 collège ;
- 2 crèches ;
- 1 parc sportif ;
- des commerces et bureaux, des activités et des services.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le site de Vidal, sur lequel est projeté le futur écoquartier, dispose de caractéristiques paysagères remarquables et d'une situation stratégique pouvant s'apprécier à plusieurs échelles.

Dans ce site où la topographie et les boisements sont des valeurs paysagères fortes, l'urbanisation projetée vise à s'intégrer de manière douce. La maîtrise des hauteurs et la localisation du bâti, permettent de mettre en valeur ce paysage en préservant les coteaux boisés. Les espaces publics et les voies sont également envisagés comme autant de supports possibles au développement de la nature au cœur de la ville et sont l'occasion de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (réseau de noues, parc inondable).

Le projet s'attache à faire former un tout cohérent aux dimensions paysagères, environnementales et architecturales, au service de la qualité urbaine.

L'ensemble des mesures prises pour réduire et compenser les effets du projet sur l'environnement sont décrites dans l'étude d'impact de la ZAC.

2. **La mise en œuvre du projet**

1. La déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité

Le projet d'aménagement de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly nécessite en vue de sa réalisation, de modifier des dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la commune ainsi que de recourir à l'expropriation sur une partie du foncier.

Or la ZAC de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly présentant un caractère d'intérêt général, la procédure de déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité a donc été retenue en vertu des codes de l'environnement, de l'urbanisme et de l'expropriation.

2. Le déroulement de l'enquête

Par arrêté préfectoral n° 2014321-0001/DEAL du 17 novembre 2014, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité. Cette enquête s'est déroulée en mairie de Rémire-Montjoly du 27 novembre 2014 au 29 décembre 2014 inclus.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur a établi son rapport et ses conclusions et les a remis au Préfet.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec réserve à la déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité du projet de la ZAC de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly.

3. **Les motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet**

1. Les objectifs et les enjeux de l'opération

La ZAC Écoquartier de Rémire-Montjoly s'inscrit dans l'ambition de créer le premier quartier de la ville amazonienne durable :

- une ville qui soit « compacte » dans son territoire ;
- une proximité habitat / travail pour limiter l'impact des déplacements ;
- une mise en place de transports en commun et cheminements privilégiés pour les piétons et les cyclistes ;
- une proximité des zones de production agricole par rapport aux zones de chalandise ;
- une production énergétique en lien avec ses besoins ;
- une gestion communautaire et mutualisée des équipements ;
- une implication citoyenne.

L'atteinte de ces objectifs passe par :

- la maîtrise de l'urbanisation des terrains inoccupés du secteur dit de Vidal ;
- la réalisation d'un programme urbain cohérent en assurant une mixité sociale et générationnelle ;
- la réalisation des équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du quartier ;
- la recherche d'une qualité environnementale au projet ;
- le développement d'une activité économique au sein du quartier.

2. Le caractère d'utilité publique

La Guyane présente un retard structurel en logements, en équipements essentiels et en matière économique résultant notamment de l'explosion démographique mais également de la rareté et du coût du foncier urbanisable. Cela a pour conséquences :

- une sur-occupation croissante des logements existants ;
- un développement des constructions illégales ;
- un développement des bidonvilles ;
- un grand nombre de marchands de sommeil dans tous les centres-villes ;
- un marché du foncier et du logement extrêmement tendu avec des prix sans rapport avec l'économie locale ou la qualité des immeubles proposés.

En résumé, cette opération se justifie par :

- la nécessité de construire de nouveaux logements en Guyane pour faire face aux besoins de logements de toutes les catégories de population, en assurant la mixité sociale et une qualité urbaine ;
- l'accompagnement au développement économique par la création de locaux de bureaux, d'activités et de commerces qui eux-mêmes seront créateurs d'emplois ;
- la mise à disposition de services publics de proximité.

En conclusion :

le projet d'aménagement de la ZAC de l'Écoquartier de Rémire-Montjoly s'avère d'utilité publique au vue des bénéfices que sa réalisation pourra engendrer pour le territoire. Elle devra contribuer :

- à la construction de logements ;
- à la résorption d'habitat insalubre ;
- au développement des activités ;
- à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie.

Toutes ces actions sont inscrites dans une logique d'aménagement et de développement durables.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Directeur adjoint de la DEAL
signé
Didier RENARD