

Matoury, le 22 avril 2024

Monsieur Antoine POUSSIER
Préfet de la Région Guyane
Rue Fiedmond
BP 7008
97307 CAYENNE CEDEX



DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE

Référence : JB/095359

Affaire suivie par : Justine BOURGEOIS ; Courriel : j.bourgeois@epfag.fr ; Tél. : 05.94.38.95.97

Objet : OIN n°1 Palika - Procédure d'expropriation - Demande d'ouverture d'enquête parcellaire et d'arrêté de cessibilité.

Monsieur le Préfet,

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane bénéficie, depuis le 10 janvier 2022, d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement du secteur nord du périmètre n°1 de l'Opération d'Intérêt National.

En vue de finaliser la maîtrise foncière nécessaire au projet, j'ai l'honneur de vous saisir, conformément aux dispositions des articles L. 132-1, R. 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'organiser une enquête parcellaire sur la base de la Déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve foncière » du secteur Palika. A l'issue de cette enquête, je vous demande de bien vouloir déclarer cessible les parcelles visées au dossier d'enquête.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le dossier complet préalable à l'enquête parcellaire en 3 exemplaires papier et une version numérique.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos sincères salutations.



Le Directeur Général

Denis GIROU

La Fabrique Amazonienne,

14, Esplanade de la Cité d'Affaire, CS 30059, 97357 Matoury CEDEX

Tél. 0594 38 77 00, contact@epfag.fr



WWW.EPFAG.FR



Commune de CAYENNE

Dossier simplifié de Réserve Foncière

Secteur Palika – Opération d'Intérêt National
– (OIN) 01

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE



SOMMAIRE

1.	<u>PREAMBULE</u>	0
2.	<u>CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE</u>	0
3.	<u>COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE</u>	0
4.	<u>DEMANDES AU PREFET</u>	0
5.	<u>ETAT PARCELLAIRE</u>	0
6.	<u>PLANS PARCELLAIRES</u>	0
7.	<u>ARRETE DE DUP</u>	0

1. PREAMBULE

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) a été créé par décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016 en application de l'article L 321-36-1 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces dispositions, l'EPFA Guyane est compétent pour réaliser ou faire réaliser pour son compte, celui de l'Etat (ou de ses établissements) ou des collectivités locales, toutes les opérations d'aménagement notamment prévues par l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et par conséquent, les acquisitions foncières correspondantes.

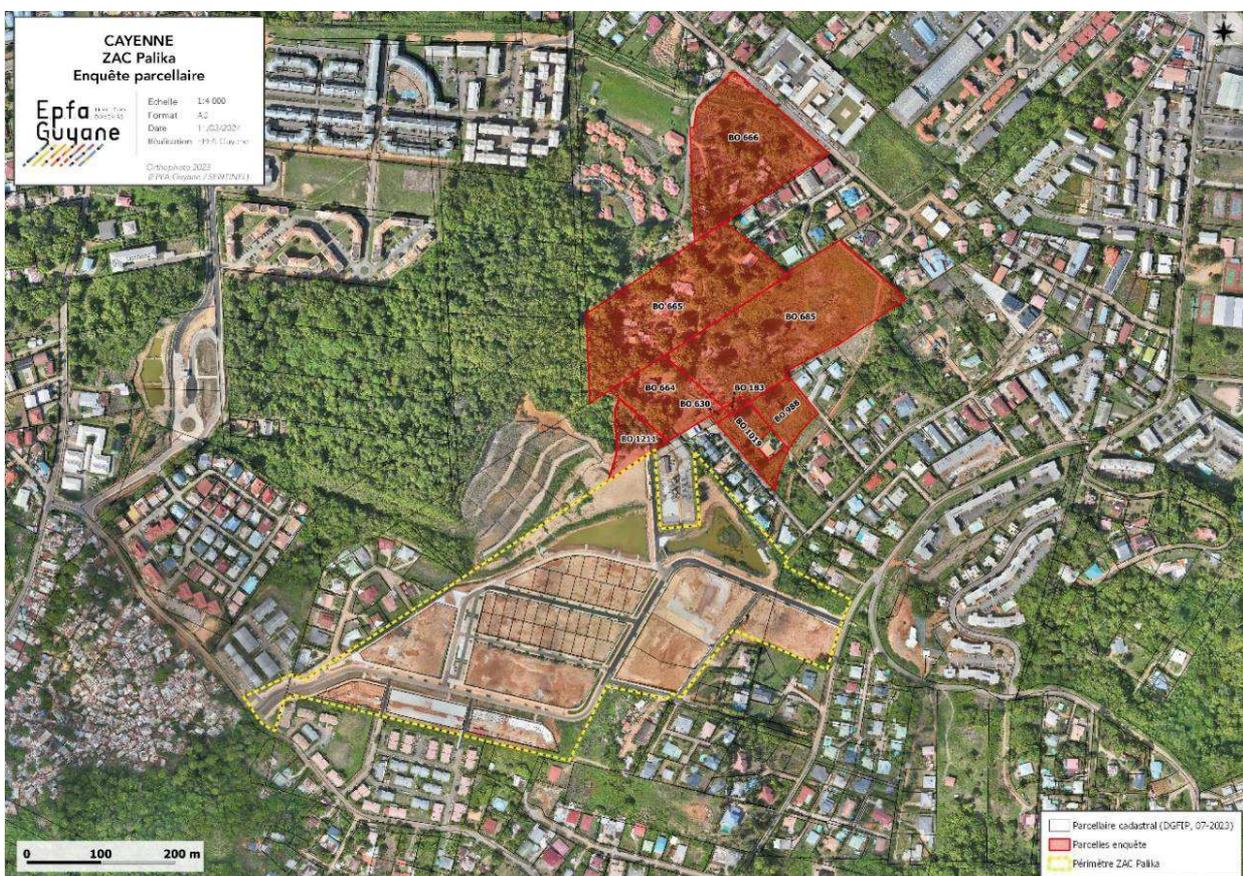
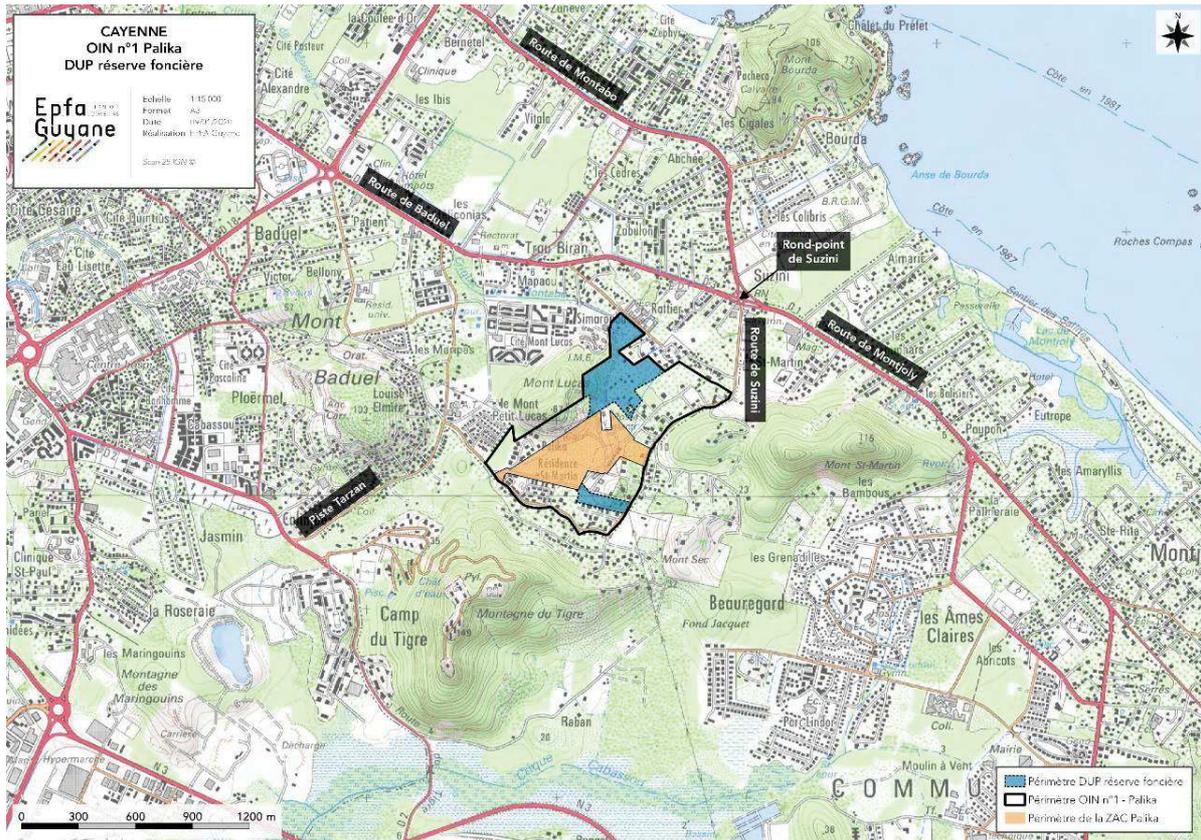
Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, l'EPFA Guyane est en charge de mener à bien l'Opération d'Intérêt National (OIN) créée par décret n°2016-1736 en date du 14 décembre 2016.

24 secteurs ont été identifiés pour réaliser cette opération parmi lesquels le secteur n°01 dit « Palika » situé à Cayenne.

Le site du futur projet se trouve sur la commune de Cayenne, limitrophe aux communes de Rémire-Montjoly au sud-est et de Matoury au sud, l'ensemble constituant le pôle urbain de l'île de Cayenne.

Le secteur « Palika » fait l'objet d'un aménagement en deux temps :

- En amont de la création de l'Opération d'Intérêt National, l'EPFA Guyane a eu l'opportunité d'acquérir des parcelles constituant aujourd'hui la zone Sud du secteur « Palika ». Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) créée par arrêté préfectoral n°2017-16-11-026 du 16 novembre 2017 couvre ce périmètre qui est, à l'heure actuelle, en phase de travaux, le foncier y étant maîtrisé en totalité.
- Le périmètre Nord du secteur « Palika », objet du présent dossier, constitue un emplacement stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante et à venir, mais également par rapport aux différents axes de circulation. Il est aujourd'hui classé en zone U et AU du PLU de la commune de Cayenne. Outre la possibilité d'y réaliser un nombre de logements importants et des équipements publics afférents, ce périmètre offre également l'opportunité de réaliser des voies de désenclavement en continuité de la ZAC Palika pour connecter les secteurs de la route de Baduel et Mont-Lucas au nord-ouest, avec les secteurs Mont-Saint-Martin et Suzini au nord-est. Certaines parcelles du périmètre de réserve foncière sont d'ores et déjà occupées de manière spontanée et illégale, il est donc important d'en assurer la maîtrise foncière au plus vite pour contenir les occupations et les résorber avant que cela ne soit plus possible. A cet effet, l'EPFA Guyane est titulaire d'une Déclaration d'Utilité Publique dite « réserve foncière » sur ce secteur depuis le 10 janvier 2022.



2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le présent dossier d'enquête parcellaire s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique dans le but d'une maîtrise totale des emprises foncières nécessaires à la réalisation du futur projet d'aménagement.

L'article L 1 du Code de l'Expropriation (anc. Article L11-1) dispose : *«L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

D'après les dispositions précitées la présente procédure s'inscrit dans le cadre de la phase administrative de l'expropriation qui elle-même se décompose en deux phases : d'une part, celle de l'enquête publique préalable ayant pour but, pour le maître d'ouvrage du projet, de faire reconnaître par l'Administration l'utilité publique du futur projet aménagement et, d'autre part, celle de l'enquête parcellaire visant à déterminer les parcelles à exproprier avec exactitude, à identifier : les propriétaires, les éventuels occupants et tout autre personne concernée par les emprises foncières à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Ces deux enquêtes ont été organisées séparément.

Pour le projet de Réserve foncière « Palika », le Conseil d'Administration de l'EPFA Guyane en sa séance du 12 septembre 2019 par une délibération n°2019-13-2 a décidé :

- d'approuver le principe selon lequel l'EPFA Guyane prépare et soumette pour instruction aux services de l'Etat le dossier de DUP réserve foncière au sein des périmètres de l'OIN ;
- d'autoriser le lancement de cette procédure pour le secteur OIN 01 – Palika à Cayenne.

Par arrêté préfectoral daté du 20 janvier 2021, un commissaire enquêteur a été nommé pour réaliser 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.

Cette enquête publique s'est déroulée du 8 février 2021 au 9 mars 2021 inclus.

A l'issue de celle-ci, l'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière sur le secteur n°01 de l'OIN dit « Palika », situé sur la commune de Cayenne, a été déclarée par arrêté préfectoral n° R-2022-01-10-00001 du 10 janvier 2022 (annexe n°1).

La DUP est valable 5 ans et permet de poursuivre la maîtrise foncière par la voie amiable ou par l'expropriation.

La création d'une Zone d'Aménagement Différé par arrêté préfectoral en date du 22 mai 2023 a également permis à L'EPFA Guyane de devenir titulaire du droit de préemption sur ce secteur. Cet outil supplémentaire permet à l'EPFA d'acquérir les biens mis en vente par les propriétaires des parcelles situées dans le secteur n°1 de l'OIN.

Malgré la mise à disposition de ces outils et les négociations amiables menées avec les propriétaires, l'EPFA ne dispose pas de la maîtrise de l'intégralité du foncier du secteur nécessaire à l'opération d'aménagement envisagé.

Actuellement, il n'a pas été trouvé d'accord sur la chose et sur le prix pour les neuf parcelles concernées par l'enquête parcellaire.

Certaines d'entre elles appartiennent à la Collectivité Territoriale de Guyane avec lequel un accord amiable n'a pas été trouvé, à des propriétaires privées qui ne souhaitent pas vendre leur bien, enfin, l'une des parcelle fait l'objet d'une succession, qui n'est pas été réglée.

La présente demande d'enquête parcellaire vise donc à permettre la maîtrise foncière de la seconde emprise du secteur « Palika » dit « Palika Nord », au sens où il demeure à ce jour des terrains utiles au projet dont la maîtrise n'est pas assurée.

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation, un courrier sollicitant l'ouverture d'une enquête permettant de déclarer la cessibilité des terrains à exproprier est transmis au Préfet accompagné d'un dossier comprenant :

« 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. [...]»

Le présent dossier d'enquête parcellaire est donc composé :

- D'un état parcellaire des 9 parcelles objet de la présente demande d'enquête publique parcellaire répertoriant les informations suivantes :
 - La liste des propriétaires identifiés par divers moyens :
 - sur le Serveur Professionnel des Données Cadastreales
 - résultant de la demande de renseignements hypothécaires faite auprès du Service de la Publicité Foncière de Cayenne, pour les périodes postérieures au 1er janvier 1956 ;
- Les plans parcellaires des 9 parcelles concernées.

4. DEMANDES AU PREFET

Afin de poursuivre la maîtrise foncière sur le fondement de la déclaration d'utilité publique datant de janvier 2022, il est demandé à Monsieur le Préfet de Guyane de bien vouloir **ordonner l'ouverture d'une enquête parcellaire** en application des articles R.131-1 et suivants dudit code et de **déclarer cessible, à l'issue de l'enquête parcellaire, les parcelles listées à l'état parcellaire** contenu dans le présent dossier.

5. ETAT PARCELLAIRE

**ETAT PARCELLAIRE
LISTE DES PROPRIETAIRES
OIN 1 PALIKA**

COMMUNE DE CAYENNE

24/04/2024

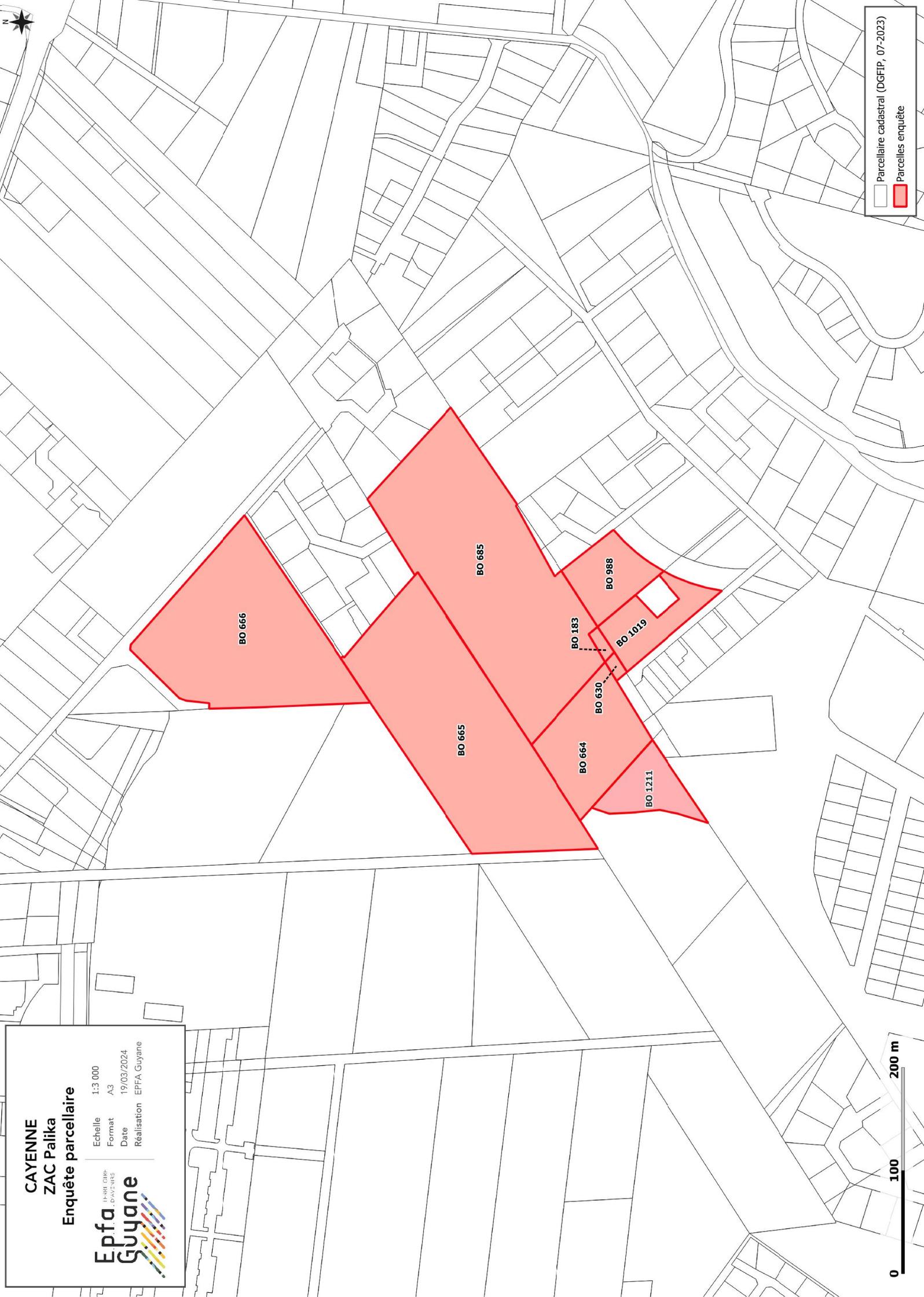
Identification des parcelles				Identification des propriétaires et ayant droit (personnes physiques et personnes morales)												
Section et Numéro parcelle	Contenance en m²	Occupation de la parcelle	Lieu-dit	Situation	Nom	Prénoms	Qualité	Référence actes de propriété	Date de naissance	Lieu de naissance	Profession	Situation matrimoniale et autres informations utiles	Adresse	Code postal	Commune	Représentant (mandataire, notaire, etc)
BO 630	0ha02a76ca	Nu	Mont St Martin	Mme	RAMIN	Gontrand Lina	Propriétaire	BO 630 provient de BO 184 par l'intermédiaire du DMPC n°1571 H appliqué le 02/09/1996 Acte de vente signé le 04/01/1982 et publié le 05/02/1982 de Mlle PY BOURGUAIS Gabrielle Huguette à Mme RAMIN Gontrand Lina et M. YENKETRAMDOO Godfroy Gérard portant sur la parcelle BO 181 (VOL 557 n°8) Acte rectificatif de l'acte de vente du 04/01/1982, signé le 29/03/1995 et publié le 13/04/1995 portant notamment sur la parcelle BO 184 (VOL 1995 P n°471) Acte de partage en date du 06/05/1996 et publié le 23/05/1996 entre RAMIN ep. BARTY Lina et M. et Mme YENKETRAMDOO portant notamment sur la parcelle BO 630 (VOL 1996 P n°664)	31/03/1945	Sainte-Marie (972)	Infirmière	Mariée le 07/07/1981 à Cayenne à M. BARTY Saint-Ange Marie Hilaire sous le régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage en date du 26 juin 1981	Cheminement de Suzini Mont St Martin	97354	REMIRE-MONTJOLY	/
BO 183	0ha03a43ca	Nu	Mont St Martin	Mme	RAMIN	Gontrand Lina	Propriétaire	Acte de vente signé le 04/01/1982 et publié le 05/02/1982 de Mlle PY BOURGUAIS Gabrielle Huguette à Mme RAMIN Gontrand Lina et M. YENKETRAMDOO Godfroy Gérard portant sur la parcelle BO 181 (VOL 557 n°8) Acte rectificatif à la vente du 04/01/1982, signé le 29/03/1995 et publié le 13/04/1995 portant notamment sur la parcelle BO 183 (VOL 1995 P n°471) Acte de partage en date du 06/05/1996 et publié le 23/05/1996 entre RAMIN ep. BARTY Lina et M. et Mme YENKETRAMDOO portant notamment sur la parcelle BO 183 (VOL 1996 P n°664)	31/03/1945	Sainte-Marie (972)	Infirmière	Mariée le 07/07/1981 à Cayenne à M. BARTY Saint-Ange Marie Hilaire sous le régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage en date du 26 juin 1981	Cheminement de Suzini Mont St Martin	97354	REMIRE-MONTJOLY	/
BO 1019	0ha42a55ca	Nu	Mont St Martin	Mme	RAMIN	Gontrand Lina	Propriétaire	BO 1019 provient de BO 992 par l'intermédiaire du DMPC n°3077K appliqué le 23/10/2017 BO 992 provient de BO 631 par l'intermédiaire du DMPC n°2880K appliqué le 01/12/2014 Acte de partage entre RAMIN ep. BARTY Lina et M. et Mme YENKETRAMDOO portant notamment sur la parcelle BO 631 (VOL 1996p n°664)	31/03/1945	Sainte-Marie (972)	Infirmière	Mariée le 07/07/1981 à Cayenne à M. BARTY Saint-Ange Marie Hilaire sous le régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage en date du 26 juin 1981	Cheminement de Suzini Mont St Martin	97354	REMIRE-MONTJOLY	/
BO 988	0ha44a36ca	Présence d'une ruine	Mont St Martin	Mme	RAMIN	Gontrand Lina	Nu propriétaire	BO 988 provient de BO 76 par l'intermédiaire du DMPC n°2879 C appliqué le 17/11/2014 Acte de vente signé le 26/09/1980 et publié le 06/11/1980 de Mlle Gabrielle Huguette PY BOURGUAIS à Mme RAMIN ep. BARTY Gontrand Lina portant sur la parcelle BO 76 (VOL 511 n°3)	31/03/1945	Sainte-Marie (972)	Infirmière	Mariée le 07/07/1981 à Cayenne à M. BARTY Saint-Ange Marie Hilaire sous le régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage en date du 26 juin 1981	Cheminement de Suzini Mont St Martin	97354	REMIRE-MONTJOLY	/
				M.	BARTY	Saint-Ange Marie Hilaire	Usufruitier	BO 988 provient de BO 76 par l'intermédiaire du DMPC n°2879 C appliqué le 17/11/2014 Acte de vente signé le 26/09/1980 et publié le 06/11/1980 de Mlle Gabrielle Huguette PY BOURGUAIS à Mme RAMIN ep. BARTY Gontrand Lina portant sur la parcelle BO 76 (VOL 511 n°3)	14/01/1939	Marigot (972)	Chef de chantier	Mariée le 07/07/1981 à Cayenne à M. BARTY Saint-Ange Marie Hilaire sous le régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage en date du 26 juin 1981	Ferme du Grand St Martin chemin de Suzini	97354	REMIRE-MONTJOLY	/

BO 1211	0ha39a75ca	Habitations informelles aucun titre de propriété existant	Mont St Martin	/	CTG	Collectivité territoriale de Guyane	Propriétaire	BO 1211 provient de BO 663 par l'intermédiaire du DMPC n°3478 K appliqué le 27/02/2024 Arrêté interministériel du 30/06/1948 publié au JO le 06/07/1948 relatif à la répartition des biens de l'ancien domaine colonial dans les départements [...] de la Guyane française [...]. Acte administratif en date du 20/07/2016 publié le 29/07/2016 actant le changement de personne morale entre le Département et la Collectivité Territoriale de Guyane (VOL 2016 P n°1516) Attestation titre de propriété du 16 avril 2023	n° SIREN / SIRET : 200052678	/	/	/	Carrefour de Suzini, 4179 Route de Montabo	97300	CAYENNE	/
BO 664	0ha89a20ca	Habitations informelles aucun titre de propriété existant	Mont St Martin	/	CTG	Collectivité territoriale de Guyane	Propriétaire	Arrêté interministériel du 30/06/1948 publié au JO le 06/07/1948 relatif à la répartition des biens de l'ancien domaine colonial dans les départements [...] de la Guyane française [...]. Acte administratif en date du 20/07/2016 publié le 29/07/2016 actant le changement de personne morale entre le Département et la Collectivité Territoriale de Guyane (VOL 2016 P n°1516) Attestation titre de propriété du 16 avril 2023.	n° SIREN / SIRET : 200052678	/	/	/	Carrefour de Suzini, 4179 Route de Montabo	97300	CAYENNE	/
BO 665	2ha93a00ca	Habitations informelles aucun titre de propriété existant	Mont St Martin	/	CTG	Collectivité territoriale de Guyane	Propriétaire	Arrêté interministériel du 30/06/1948 publié au JO le 06/07/1948 relatif à la répartition des biens de l'ancien domaine colonial dans les départements [...] de la Guyane française [...]. Acte administratif en date du 20/07/2016 publié le 29/07/2016 actant le changement de personne morale entre le Département et la Collectivité Territoriale de Guyane (VOL 2016 P n°1516) Attestation titre de propriété du 16 avril 2023.	n° SIREN / SIRET : 200052678	/	/	/	Carrefour de Suzini, 4179 Route de Montabo	97300	CAYENNE	/
BO 666	2ha33a00ca	Habitations informelles aucun titre de propriété existant	Mont St Martin	/	CTG	Collectivité territoriale de Guyane	Propriétaire	Arrêté interministériel du 30/06/1948 publié au JO le 06/07/1948 relatif à la répartition des biens de l'ancien domaine colonial dans les départements [...] de la Guyane française [...]. Acte administratif en date du 20/07/2016 publié le 29/07/2016 actant le changement de personne morale entre le Département et la Collectivité Territoriale de Guyane (VOL 2016 P n°1516) Attestation titre de propriété du 16 avril 2023.	n° SIREN / SIRET : 200052678	/	/	/	Carrefour de Suzini, 4179 Route de Montabo	97300	CAYENNE	/
BO 685	3ha24a54ca	Habitations informelles aucun titre de propriété existant	Mont St Martin	M.	N'ZILA	Amélius Jean Leu Gilles	Propriétaire	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur N'ZILA André Théotin en date du 09/09/1994 publié le 12/12/1994 (VOL 1994 P n° 1231) Attestation rectificative en date du 09/12/1994 publiée le 12/12/1994 (VOL 1994P n°1385)	01/09/1904	Cayenne (973)	Retraité	Propriétaire décédé le 25/03/2001 (acte de décès année 2001 n°123) succession en cours de règlement auprès de Maître BRAVO Célibataire	Maître Maya BRAVO Notaire, 498 rocade de Zéphir	97300	CAYENNE	Maître Maya BRAVO 498 rocade de Zéphir, Cayenne 97300 en charge de la succession de Monsieur N'ZILA Amélius
				M.	ARETHAS	Maria Cléophas	Héritier présumé	Acte de reconnaissance en date du 14/10/1996 édité par Maître PREVOT Lucien	28/09/1964	Cayenne (973)	Enseignant	/	1892 route de Raban Résidence Novaparc - Bâtiment D appartement 33	97300	CAYENNE	
				M.	ARETHAS	Max Cyrus Mirtho	Héritier présumé	Acte de reconnaissance en date du 14/10/1996 édité par Maître PREVOT Lucien	16/06/1966	Cayenne (973)	/	/	225 cité Zéphyr	97300	CAYENNE	
				Mlle	FLEURET	Aline Colette	Héritier présumé	Liste des héritiers transmise le 05/10/2023 par Maître Maya BRAVO	/	/	/	/	95 impasse du midi, les grenadilles	97354	REMIRE-MONTJOLY	
				M.	FLEURET	Jean-Patrick	Héritier présumé	Liste des héritiers transmise le 05/10/2023 par Maître Maya BRAVO	28/09/1964	Cayenne (973)	Enseignant	Célibataire	87 résidence beauregard	97354	REMIRE-MONTJOLY	
				Mlle	FLEURET	Yana Anne	Héritier présumé	Liste des héritiers transmise le 05/10/2023 par Maître Maya BRAVO	29/02/1995	Cayenne (973)	Animatrice / Pompier volontaire	Célibataire	16 Rue Aroua - Les sentiers de Jasmins - App 6.	97300	CAYENNE	
Mlle	FLEURET	Suann Ivana	Héritier présumé	Liste des héritiers transmise le 05/10/2023 par Maître Maya BRAVO	30/06/1996	Cayenne (973)	Aide soignante	Célibataire	1 Rue de la Violette App 306 Bat B1	31140	LAUMAGUET					

6. PLANS PARCELLAIRES



Parcellaire cadastral (DGFIP, 07-2023)
Parcelles enquête



CAYENNE
ZAC Palika
Enquête parcellaire

Echelle 1:3 000
Format A3
Date 19/03/2024
Réalisation EPFA Guyane



COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE

COMMUNE DE CAYENNE

LIEU-DIT : "PALIKA"

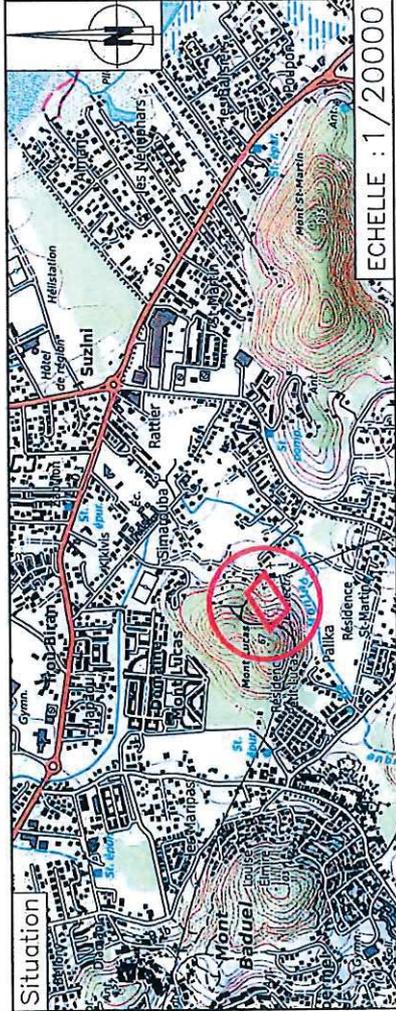
PARCELLE BO 663

EPFAG

Date	Ind	MODIFICATIONS
08/NOV./2023	0	ORIGINAL (PROJET DE DIVISION)
09/NOV./2023	1	MODIFICATION DU PROJET DE DIVISION
27/FEV./2024	2	NOUVEL AGENCEMENT DE LA PROPRIETE (EXPROPRIATION) - DMPC N° 3487 K

PLAN DE DIVISION

SYSTEME DE COORDONNEES PLANIMETRIQUES : RGFG 95



ECHELLE : 1 / 1250 DOSSIER : 9704

SERG
Société d'Etudes et de Représentations Graphiques
Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts de la Région de la Guyane Française le 09/05/2024

ANGE ERIC
Géomètre-Expert

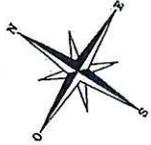
486, Ch. CONSTANT CHLORE
97354 REMIRE-MONTJOLY
Tel : 05 94 30 47 76
Fax : 05 94 30 67 64
Site : www.serg-topa.fr
Email : serg@serg-topa.fr

E.p.f.a. Guyane
TERRITOIRE . D'AVENIRS

La Fabrique Amazonienne
14 Esplanade de la Cité
d'Affaire CS 30059
97357 MATOURY CEDEX

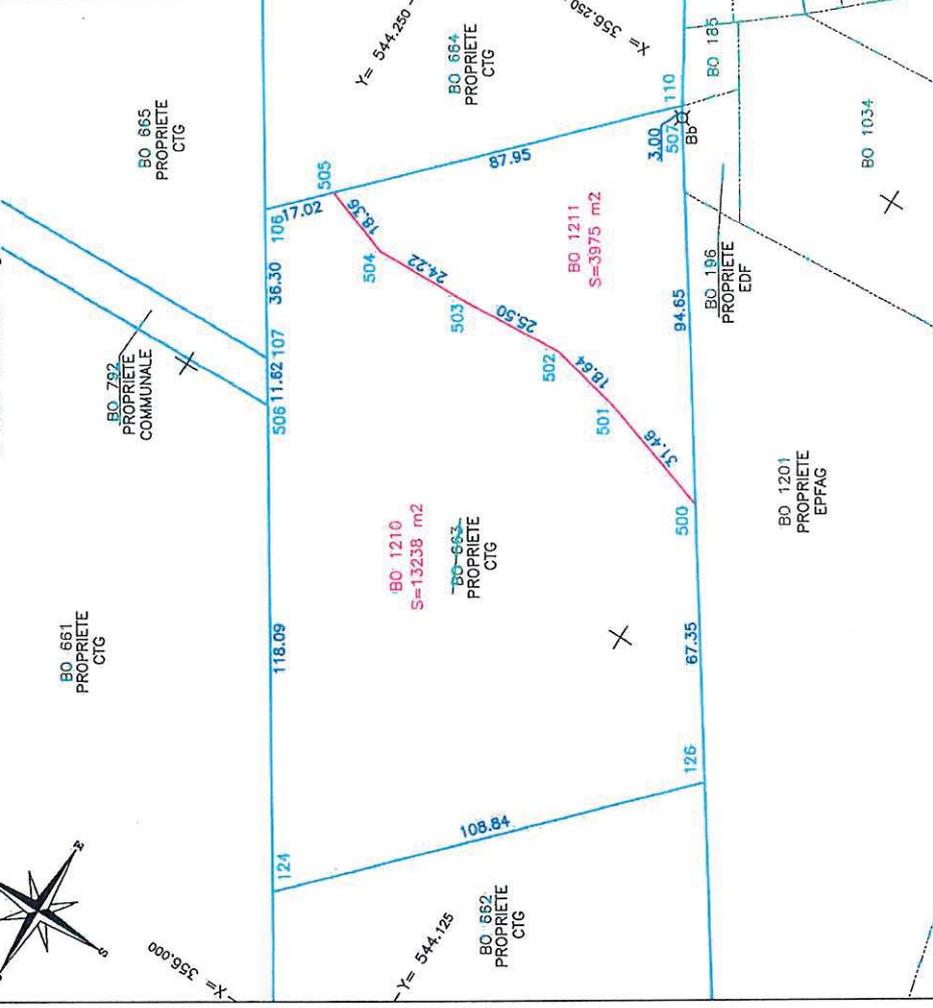
Tel : 05 94 38 77 00
fax : 05 94 38 77 01
email : contact@epfag.fr

Matricule	X	Y
106	356167.260	544253.258
107	356136.655	544233.748
110	356243.122	544180.701
124	356027.279	544164.030
126	356106.025	544088.898
500	356161.948	544128.437
501	356171.566	544156.394
502	356175.804	544174.550
503	356173.982	544199.986
504	356173.380	544224.201
505	356179.581	544241.484
506	356126.856	544227.503
507	356240.531	544179.187



LEGENDE :
Borne Ancienne { Bb=Borne béton
Bf=Borne type féro
Dossier 7813
Limite de division suivant DMPC N° 3487 K
Limite suivant plan de division WEBER
DMPC n° 1684C appliqué le 24/09/1996
Application figurative du parcellaire
cadastral (sans valeur juridique)

NOTA: le nom des propriétaires est fourni à titre indicatif d'après les données fiscales.



SERG
Société d'Etudes et de Représentations Graphiques
Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts de la Région de la Guyane Française le 09/05/2024

ANGE ERIC
Géomètre-Expert

486, Ch. CONSTANT CHLORE
97354 REMIRE-MONTJOLY
Tel : 05 94 30 47 76
Fax : 05 94 30 67 64
Site : www.serg-topa.fr
Email : serg@serg-topa.fr

E.p.f.a. Guyane
TERRITOIRE . D'AVENIRS

La Fabrique Amazonienne
14 Esplanade de la Cité
d'Affaire CS 30059
97357 MATOURY CEDEX

Tel : 05 94 38 77 00
fax : 05 94 38 77 01
email : contact@epfag.fr

**DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES**
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : CAYENNE (302)
Section : BO
Feuilles(s) : 000 BO 01
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Outils du plan : Plan non régulier
Date de l'édition : 08/03/2024
Support numérique :

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 3487 K
Document vérifié et numéroté le 27/02/2024
A.C.D.J.F. Cayennais
Par Jean-Yves FARRAUDIERE
Géomètre du Cadastre
Signé

Cachet du service d'origine :

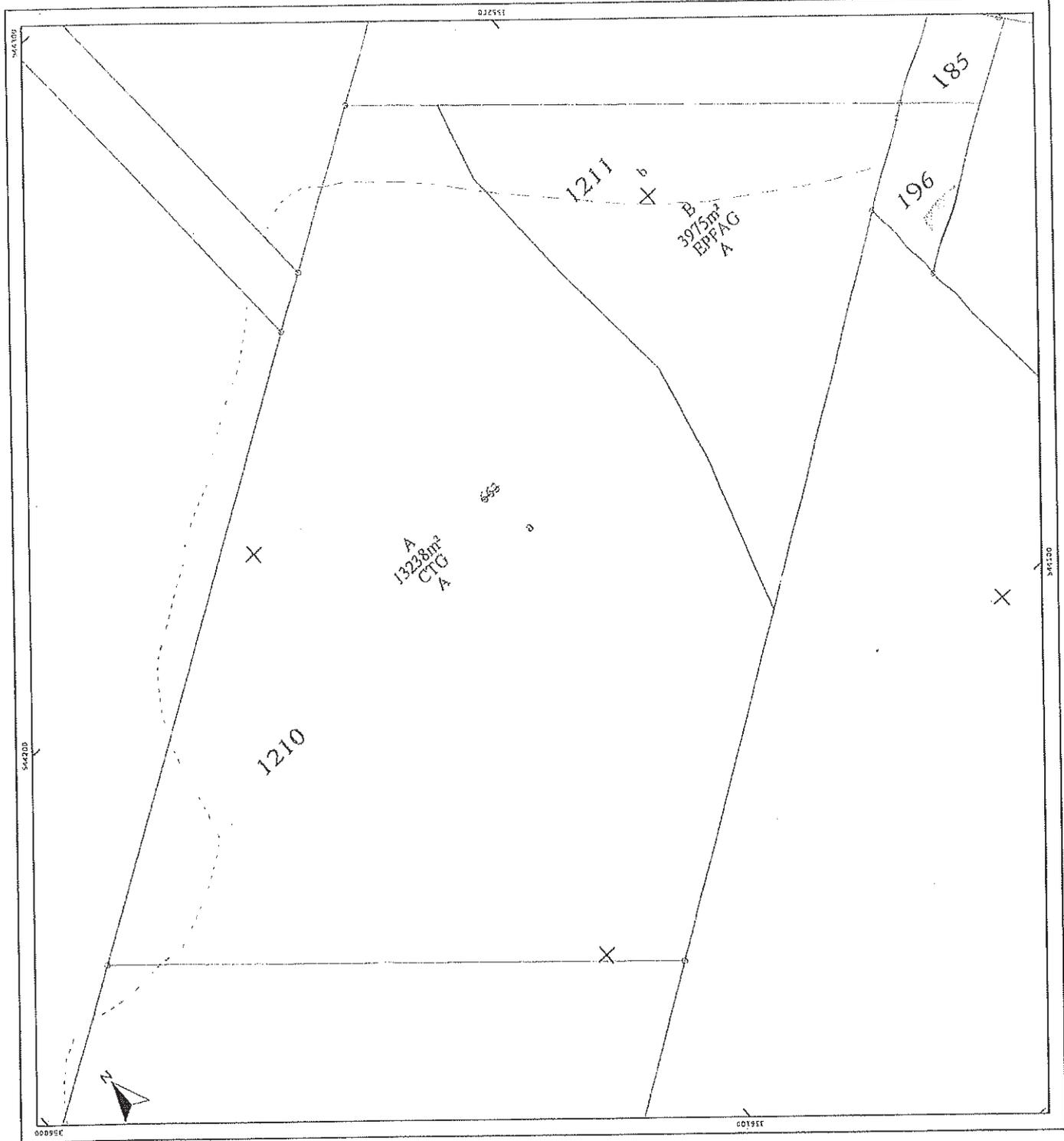
Service Départemental des Impôts Fonciers
Rue Cariss Finlay
97300 Cayenne
Téléphone : 05 94 28 98 57
sdif.guyane@dgifp.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué
sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage de bornage, dont copie
ci-jointe, dressé le _____ par _____
géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance
des informations décelées au dos de la chemise 6463.
A _____ le _____

D'après le document d'arpentage déposé
Par ERIC ANGE
Réf. : 9704
Le 08/11/2023
(2)



(1) Il peut s'agir de mesures effectuées sur le terrain ou de mesures effectuées à partir d'un plan d'arpentage ou d'un plan de bornage.
(2) Le géomètre certifie que les informations fournies par les propriétaires sont exactes et conformes à la réalité.
(3) Il s'agit des propriétaires ou de leurs représentants légaux.



7. ARRETE DE DUP

Arrêté préfectoral n°R03-2022-01-10-00001 du 10 janvier 2022 portant Déclaration d'Utilité Publique la constitution d'une réserve foncière - secteur Palika – OIN 01 sur la commune de Cayenne



**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.