

Décision de préemption du Directeur Général de l'EPFA Guyane

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Décision n° 2025-01-27

Commune de REMIRE-MONTJOLY, Opération OIN 3 LINDOR-BEAUREGARD

Exercice du droit de préemption en Zone d'Aménagement Différé en Opération d'Intérêt National

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de la parcelle cadastrée **AT 693** d'une contenance de **263 155 m²** située sur la commune de REMIRE-MONTJOLY

Propriété des Consorts PATIENT

L'Etude Notariale PREVOT-ILMANY étant mandataire dans le cadre de cette vente.

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants et L. 300-1 ;

Vu le décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) ;

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 mentionnées à l'article R. 102-3 du Code de l'urbanisme avec comme périmètre numéro 3 celui de LINDOR-BEAUREGARD situé sur la Commune de Rémire -Montjoly.

Vu le décret n°2024-1141 en date du 4 décembre 2024, publié au Journal Officiel le 5 décembre 2024 portant création de Zone d'Aménagement Différé sur le territoire des communes de Kourou, Matoury, Saint-Laurent du Maroni et Rémire-Montjoly et désignant l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane comme titulaire du droit de préemption sur les périmètres de ces ZAD ;

Vu l'article R.212-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *les effets juridiques attachés à la création de la zone d'aménagement différé ont pour point de départ, dans le cas prévu au a) [décret], la publication au Journal Officiel[...]* » ;

Vu la publication du décret n°2024-1141 au journal d'annonces légales « Guyaweb » le 23 décembre 2024 ;

Vu la publication du décret n°2024-1141 au journal d'annonces légales « L'Apostille » le 27 décembre 2024 ;

Vu l'article L.213-17 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « *si un périmètre de zone d'aménagement différé [...] est créé avant l'expiration du délai de deux mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 213-2, la déclaration d'intention d'aliéner doit être transmise par le maire au représentant de l'Etat dans le département qui l'instruit conformément aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants.*

Dans ce cas, le délai visé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé [...] » ;

Vu la situation en zone « naturelle », selon le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rémire-Montjoly, du bien préempté ;

Vu l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime qui institue au profit des SAFER un droit de préemption dans les zones naturelles et forestières délimitées par un document d'urbanisme ;

Vu le décret 2024-729 du 6 juillet 2024 autorisant la SAFER de Guyane à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire ;

Vu l'article L. 143-6 alinéa 1^{er} du Code rural et de la pêche Maritime qui dispose que « *le droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut primer les droits de préemption établis par les textes en vigueur au profit de l'Etat, des collectivités publiques, des établissements publics et des cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle prévue à l'article 832-1 du code civil.* ».

Vu la délibération n° 2022 26-3 du Conseil d'administration de l'EPFA Guyane en date du 23 juin 2022 déléguant au Directeur Général l'exercice du droit de préemption ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2022 portant nomination de Monsieur Denis Girou en qualité de Directeur général de l'EPFA Guyane ;

Vu l'arrêté préfectoral n° R03-2022-01-10-00002 déclarant d'utilité publique la constitution d'une réserve foncière – secteur LINDOR-BEAUREGARD – OIN 3 sur la commune de Rémire-Montjoly ;

Vu la déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) souscrite par les Consorts PATIENT et transmise à l'EPFA par l'Étude Notariale PREVOT-ILMANY, conformément à l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme, datée du 19 novembre 2024, reçue à l'EPFA Guyane le 26 novembre 2024 et portant aliénation d'une parcelle appartenant aux propriétaires précités sise à REMIRE-MONTJOLY cadastrée AT 693, d'une superficie cadastrale de 263 155 m² au prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €) au profit de la Commune de Rémire-Montjoly;

Vu la consultation du Pôle d'Evaluation Domaniale de la DGFIP sollicitée le 5 décembre 2024 délivrée le 11 décembre 2024 sous les numéros DS 21331445 et OSE 2024-97309-88738 ;

CONSIDERANT

- Que la publication du décret n° 2024-1141 est intervenue au Journal Officiel le 5 décembre 2024 ;
- Que le bien objet de la DIA est situé en périmètre juridique de l'opération d'intérêt national de la Guyane et dans le périmètre de la ZAD ;
- Qu'il convient d'y préserver la possibilité d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux objectifs de la ZAD ;
- Qu'il convient d'articuler l'aménagement de ce secteur avec les projets portés par l'Opération d'Intérêt National (OIN) dans le périmètre OIN 3 LINDOR BEAUREGARD en vue d'un aménagement global durable du secteur ;
- Que par arrêté préfectoral n°R03-2022-01-10-00002 du 10 janvier 2022, le préfet de la région Guyane a déclaré d'utilité publique, le projet de constitution d'une réserve foncière LINDOR-BEAUREGARD au bénéfice de l'établissement public foncier d'aménagement de la Guyane, garant de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet
- Que l'EPFA Guyane s'est déjà rendu propriétaire de 10ha 53a 97ca sur le périmètre en question ;

Le Directeur Général de l'EPFA Guyane DECIDE DE PREEMPTER la parcelle cadastrée
AT 693 au prix de CENT TRENTÉ MILLE EUROS (130 000 €)

DECIDE

Article 1 : d'exercer le droit de préemption d'acquérir, conformément aux dispositions de l'article R.213.8 (b) dudit Code de l'urbanisme, le bien objet de la DIA ci-après désigné :

- La parcelle cadastrée AT 693, d'une superficie cadastrale déclarée de 263 155 m², située à REMIRE-MONTJOLY (97354) lieudit LENOIR BRULET ;

Moyennant le prix de CENT TRENTÉ MILLE EUROS (130 000 €) tel que visé dans la DIA, en vue de constituer une réserve foncière conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et au décret n° 2024-1141 du 4 décembre 2024, nécessaire à la mise en œuvre de l'opération LINDOR BEAUREGARD sur la commune de REMIRE-MONTJOLY, conformément aux objectifs de l'article L 300-1 du code de l'Urbanisme.

Article 2 : La préemption est faite aux conditions financières de la déclaration d'intention d'aliéner. En conséquence la vente est parfaite et les propriétaires ne peuvent renoncer à l'aliénation. L'acte de vente devra donc être régularisé sous le délai de TROIS (3) mois et le prix devra être réglé au plus tard QUATRE (4) mois après la décision d'acquérir le bien.

Article 3 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane - 7 rue Schœlcher BP 5030 97305 Cayenne Cedex - dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de l'EPFA Guyane. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'EPFA Guyane vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPFA Guyane consultable sur le site internet de l'EPFA Guyane et elle sera également affichée à la mairie de REMIRE-MONTJOLY.

Article 5 : Cette décision sera notifiée au notaire mandataire, aux Consorts PATIENT vendeurs et propriétaires, et à la Commune de Rémire-Montjoly, acquéreur potentiel.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Maire de REMIRE-MONTJOLY, lieu de situation du bien préempté.

A Matoury, le 27 janvier 2025



Le Directeur Général de l'EPFA Guyane

iro
Monsieur Denis GIROU

Annexes :

- DIA PATIENT/COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY
- DECRET ZAD