

ARRÊTÉ n° R03-2025-07-15-00009

De déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cayenne, et de déclaration de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur n°2 de l'opération d'intérêt national (OIN) dit « Tigre-Maringouins », sur la commune de Cayenne

### LE PRÉFET

**VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.1, L.121-1 et suivants, L.122-5, R.121-1 ;

**VU** le Code de l'environnement, notamment son article R.122-27 ;

**VU** le Code de l'urbanisme, L.153-52 à L.153-59, et R.153-14 ;

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

**VU** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Antoine POUSSIER, administrateur de l'État du deuxième grade en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

**VU** le décret du 16 mai 2024 portant nomination de Mme Florence GHILBERT, sous-préfète, en qualité de secrétaire générale des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques auprès du préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

**VU** l'arrêté du 2 mars 2021, de création de la ZAC du secteur n°2 de l'OIN « Tigre-Maringouins » ;

**VU** la demande de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Cayenne, de l'opération d'aménagement de la ZAC du secteur n°2 de l'OIN, dit « Tigre-Maringouins » ainsi que la demande de cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation, présentées par l'EPFA Guyane ;

**VU** l'arrêté du 22 octobre 2024 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Cayenne, et parcellaire en vue de la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération d'aménagement de la ZAC du secteur n°2 de l'OIN, dit « Tigre-Maringouins », sur la commune de Cayenne et qui s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2024 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cayenne approuvé le 27 septembre 2019 ;

**VU** la délibération n°2019-54/ST-DA-PUR du conseil municipal de la ville de Cayenne en date du 24 mai 2019, relative au projet d'aménagement de la ZAC Tigre-Maringouins ;

**VU** la délibération n°2019-12-4 du conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) en date du 6 juin 2019 ;

**VU** les dossiers soumis à enquête publique conjointe, constitués par l'EPFA Guyane contenant les pièces et éléments exigés au titre de chacune des procédures d'enquête organisée, conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** le rapport d'enquête publique, les conclusions et avis favorables de la commissaire enquêtrice en date du 7 février 2025 ;

**VU** l'avis réputé favorable le 27 mai 2025 de la commune de Cayenne relatif à la mise en compatibilité du PLU ;

**VU** le document annexé qui expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet susvisé ;

**CONSIDÉRANT** que toutes les formalités prescrites par la loi ont été remplies ;

**SUR** proposition de la secrétaire générale des services de l'État en Guyane ;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>:** Sont déclarées d'utilité publique au profit de l'EPFA Guyane, les acquisitions à entreprendre pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur n°2 de l'OIN, dit « Tigre-Maringouins » sur la commune de Cayenne, selon l'état et le plan parcellaires annexés au présent arrêté.

**Article 2:** La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cayenne.

**Article 3:** Sont déclarées cessibles pour cause d'utilité publique au profit de l'EPFA Guyane, les parcelles désignées sur l'état et le plan parcellaires, respectivement en annexe 1 et en annexe 4 du présent arrêté.

**Article 4:** L'EPFA Guyane est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet visé à l'article 1<sup>er</sup>.

**Article 5:** Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté. Ce délai pourra être prorogé une fois.

**Article 6:** Le présent arrêté sera affiché en mairie de Cayenne pendant un délai de deux mois. La maire justifiera l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage qui sera transmis aux services de l'État en Guyane.

Le présent arrêté sera également publié :

- au recueil des actes administratifs des services de l'État en Guyane à l'adresse suivante : <http://www.guyane.gouv.fr/Publications/Le-recueil-des-actes-administratifs>)
- sur le site internet des services de l'État en Guyane à l'adresse ci-après : <https://www.guyane.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/2024/Enquete-publique-du-secteur-n-2-de-l-OIN-dit-Tigre-Maringouins-sur-la-commune-de-Cayenne>

**Article 7:** Le présent arrêté et ses annexes feront l'objet d'une notification individuelle, par l'EPFA Guyane, aux propriétaires ou titulaires de droits réels concernés par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Article 8:** En cas d'acquisition par voie d'expropriation, le Préfet de Guyane saisira le Juge de l'expropriation dans un délai de six mois à compter de la signature du présent arrêté.

**Article 9:** La secrétaire générale des services de l'État, la maire de Cayenne et le directeur de l'EPFA Guyane sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cayenne, le 15 juillet 2025

Le Préfet  
  
Antoine POUSSIER

### VOIE ET DÉLAI DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane - 7 rue Schoelcher, BP 5030, 97305 Cayenne Cedex - dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication.  
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours Citoyen» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Courriel : [dga-djc@guyane.gouv.fr](mailto:dga-djc@guyane.gouv.fr)

Services de l'État en Guyane - DGA/DJC - CS 57008 - 97307 Cayenne CEDEX

ETAT PARCELLAIRE  
LISTE DES PROPRIETAIRES  
ZAC TIGRE-MARINGOUINS

18/11/2024

COMMUNE DE CAUVENNE

Section et Numéro parcelle		Identification des parcelles				1/ Identification des propriétaires et ayant droit (personne physique)										Situation matrimoniale et autres informations utiles		Commune		Représentant (mandataire, notaire, etc)
Constance en m²	Lieu-dit	Occupation de la parcelle	Chiffre	Nom	Prénoms	Date de naissance	Lieu de naissance	Date et lieu de décès	Qualité	Référence acts de propriété	Profession	Immatriculation 2	Nom représentant	Adresse	CP	Commune	Représentant			
				Dénomination	Matrice juridique	Statut social	Immatriculation 1													
			Madame	PATIENT	Urbaine/Naturelle	29/10/1945	CAUVENNE (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Retraite		Divorcé	361 A RUE BOIS ANDOINA	9734	REMIHE MONDIDY				
			Monsieur	PATIENT	Gérard Ernest	08/11/1947	CAUVENNE (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Retraite		Monsieur MEDALLE Etienne Le Richard sous le régime de la séparation de biens au terme d'un jugement de divorce en date du 01/02/2022	361 A RUE BOIS ANDOINA	9734	REMIHE MONDIDY				
			Madame	PATIENT	Evelyne Josette	18/05/1949	CAUVENNE (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Retraite		Divorcé	4 RUE BOIS ANDOINA	9734	REMIHE MONDIDY				
			Madame	PATIENT	Eugénie Françoise Karim	03/12/1952	CAUVENNE (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Retraite		Veuve	32 AVENUE DOCTEUR MOGILES	9734	REMIHE MONDIDY				
85 54	LOT PATIENT	VIVRE	Monsieur	PATIENT	Albert Antoine Dany	15/10/1962	REIMS (51)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Modeste agricole au libre choix		Célibataire	627 RUE ANDOINA VILLA	9734	REMIHE MONDIDY				
			Madame	PATIENT	Anne-Esée Régine	23/03/1971	CAUVENNE (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Gérante de station-service		Célibataire	214 RESIDENCE A HINDA 115 800 - BA 7 (BOIS) - RUE DE LA LIBERATION - KOURA	38000	MONTELEHER				
			Madame	PATIENT	Guilaine Rétande	15/09/1974	CAUVENNE (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Conseillère habitat		Célibataire	72 AVENUE LEOPOLD REBER	97300	CAUVENNE				
			Madame	PATIENT	Maud Hippolyte	02/04/1990	CAUVENNE (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Clerc de notaire		Célibataire	561 B RUE BOIS PROPRIETE PATIENT VILLA N°2	9734	REMIHE MONDIDY				
			Madame	SIDOMP	Bernadette Isabelle	21/02/1973	SANT LAURENT DU MARON (973)	/	Propriétaire indivis 1/9	Attestation immobilière de propriété après décès de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Employée de bureau		Mariée le 09/02/2002 à SANDY LAURENT en date du 27/07/2019 à l'annulation du mariage sous régime de la communauté (Célibat)	1745 AVENUE CHRISTOPHE COLOMB	97320	SANT LAURENT DU MARON				
			Madame	ONFROY	Régine Colette Monique	05/02/1950	COUDOUCELLES (14)	/	Propriétaire indivis 1/2	Acte de vente signé le 13/02/2000 et publié le 01/06/2004 de Monsieur PATIENT Bernard Michel en date du 26/06/2018 publiée le 04/07/2018 (VOL. 2018 P n°146)	Adjointe		Mariée le 28/09/1999 à HUGO VILLE SURMERE (50) à José Athanase CHARLES ONFROY sous le régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage en date du 27/09/1999	CHEZ MME CHERBOIS NATHALIE ANGEN CHMIN IMPERIAL	86200	LUSCLES CHATEAUX				
85 239	LA MARIELENE	BURNE	Monsieur	CHARLES-NICOLAS	José Athanase	02/05/1955	LE MARIN (972)	06 avr. DR	Propriétaire indivis 1/2	Acte de vente signé le 08/05/1988 et publié le 01/06/1998 de PATIENT Bernard Michel à CHARLES-NICOLAS MONSIEUR (VOL. 612 n°1)	Artisan		Mariée le 28/09/1999 à HUGO VILLE SURMERE (50) à José Athanase CHARLES ONFROY sous le régime de la séparation de biens au terme de leur contrat de mariage en date du 27/09/1999	12 RUE FRANQUET	98250	MONT-MARTIN-SUR-MER	Madame Marie-Luce 18 RUE FRANQUET 98250 MONT-MER			
			Monsieur	CHARLES-NICOLAS	José, José	/	/	/	En présence de M. COULAS président ayant droit	Communauté CHARLES-NICOLAS (P.A.O) dissoute par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Cayenne le 13/04/1994	/	/	/	6 RUE D'ARLONIA SAINT	98292	REIT				

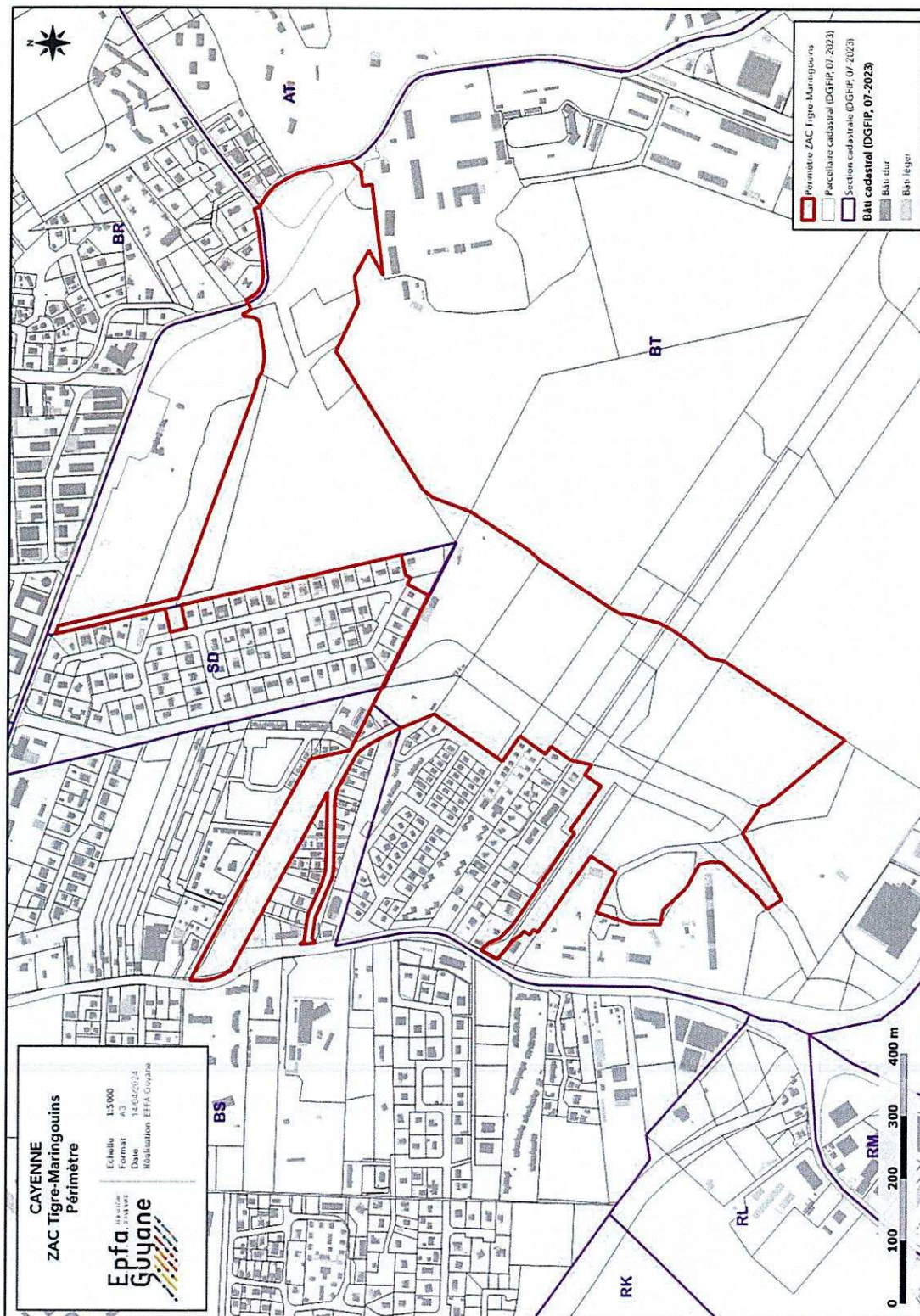


Le Préfet de la Guyane  
Antoine POUSSIER





# PLAN PERIMETRAL





### **ANNEXE 3 : JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE**

Les paragraphes suivants détaillent la justification de l'utilité publique d'une maîtrise foncière des terrains correspondants au périmètre de la DUP Travaux Tigre Maringouins, pour des finalités d'intérêt général. Ils s'attachent à démontrer l'opportunité du projet d'aménagement, l'absence de solutions alternatives, ainsi que le bilan avantages / inconvénients.

#### **I) OPPORTUNITÉ DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

##### **a) Répondre à la crise du logement**

L'étude « *Quels sont les besoins pour la production de logements en Guyane?* (Guy Taïeb Conseil, 2022) » a estimé les besoins de construction à au moins 4 400 logements par an en Guyane dans les dix prochaines années. Ces nouveaux logements sont nécessaires 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 1900 logements par an qu'il faudrait construire.

Parmi ces logements, il faudrait construire 1200 logements aidés. Ce nombre doit être comparé avec le nombre de logements aidés financés en 2020, soit 850. Or cette hausse du nombre de construction de logements aidés doit survenir en dépit du contexte d'épuisement des stocks fonciers des bailleurs sociaux. En effet, les bailleurs<sup>1</sup> ne détiennent que 6 % des parcelles et 0,02 % de la surface cadastrale, soit 1 379 ha. A titre de comparaison, les propriétaires privés détiennent 69 % des parcelles et 1,24 % de la surface cadastrale, soit 103 067 ha.

Afin de pallier ce déficit de production de logements, 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 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 situés dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) «Tigre Maringouins » créée par arrêté préfectoral du 3 mars 2021. Cette ZAC accueillera 1200 logements, un nouveau groupe scolaire et l'extension de l'école de La Roseraie, des commerces et services, ainsi que différents parcs urbains.

##### **b) Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, 2000), la France a légiféré à quatre reprises pour lutter contre l'étalement urbain : loi ENE en 2010, loi ALUR en 2014, loi ELAN en 2018 et la loi Climat et résilience en 2021. Dans cette dernière, la France s'est fixée l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CA CL programme une consommation foncière maximale pour les 20 prochaines années qui réduit de 30 % la consommation foncière constatée sur les 10 dernières années. Il fixe ainsi un objectif de production d'au moins 35 % de nouveaux logements au sein du tissu urbain existant pour le pôle capitale (Cayenne, Rémire-Montjoly et Matoury Nord).

---

1 SAHLM, SENOG, SEMSAMAR, SIMKO et SIGUY

La ZAC « Tigre Maringouins » participe à la réduction de l'étalement urbain. En effet, elle s'inscrit en continuité non seulement des zones urbaines existantes mais également de deux autres secteurs OIN d'importance : le secteur de Palika (OIN 01) et de Lindor – Beaugard (OIN 03). Ainsi, elle complète la trame urbaine et participe à résoudre les désordres de cette zone limitrophe des communes de Remire-Montjoly et de Matoury. Cette zone est par ailleurs stratégique pour la cohérence urbaine de toute l'île de Cayenne.

De plus, en aménageant une friche, le projet limite sa consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Ainsi, pour 47 hectares aménagés, le projet impacte seulement 16,7 hectares d'ENAF.

### **c) Lutter contre le développement de l'habitat informel**

Selon l'étude de l'Agence d'urbanisme de Guyane de 2023, le bâti spontané connaît une croissance annuelle moyenne entre 2001-2019 de +2,9 % sur la commune de Cayenne. Il se situe pour 62 % dans des secteurs à enjeux de développement (OIN, ZAE, ZAC, NPNRU).

À proximité immédiate de Tigre Maringouins, se trouve le quartier d'habitat spontané Tarzan. Ce quartier accueille environ 1000 bâtis, soit environ 3000 personnes. Une partie de ce quartier est située en zone à risques au titre des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En cas de démantèlement d'une partie de ce quartier en raison du risque, les ménages pourraient déménager sur le foncier disponible du secteur n°2 de l'OIN « Tigre Maringouins ». La construction de logements sociaux supplémentaires permettra ainsi d'éviter l'occupation illégale de fonciers stratégiques. Leurs prix abordables permettront également d'accueillir certains ménages de Tarzan jusque-là sans solutions légales d'hébergement.

### **d) Aménager suivant des exigences de qualités urbaines, environnementales, paysagères et architecturales fortes**

Une fois maîtrisés, les terrains seront aménagés suivant des exigences de qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère, de la charte écoquartier, à savoir :

- Concevoir un projet prenant en compte les besoins de toutes les particularités du territoire
- Faire le quartier avec l'existant
- Contribuer à une transition économique, régénérative, sociale et solidaire
- Renforcer la résilience face aux changements climatiques et aux risques

Le projet porte des exigences environnementales fortes. Ses impacts sur l'environnement sont identifiés dans le cadre de l'étude d'impact (article R.122-1 à R.122-14 du code de l'environnement). Ils font l'objet de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC, L.110-1 du code de l'environnement). Cette séquence permet 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. Elle concerne l'ensemble des composantes de l'environnement : bruit, sol, qualité de l'eau et de l'air, milieux naturels.

## **II) ABSENCE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES A L'EXPROPRIATION**

### **Acquisition des terrains**

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. En

effet, plus de 98 % du territoire est 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 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. Ainsi, selon l'observatoire du foncier de la Guyane mené par l'AUDEG, la commune de Cayenne présente des prix (110 €/m<sup>2</sup>) quasi deux fois supérieurs à l'ensemble du département (63 €/m<sup>2</sup>). 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.

Ces prix sont incompatibles avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production d'équipements et de logements en particulier sociaux. Ces logements doivent en effet viser des loyers et des prix de vente abordables pour les ménages démunis.

Du fait de ces prix, certains terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC Tigre Maringouins n'ont pu être acquis à l'amiable. Ainsi, la DUP Travaux constitue l'outil ad hoc adéquat pour acquérir le foncier à des prix compatibles avec un projet d'aménagement subventionné par des crédits publics.

### III) BILAN AVANTAGES INCONVÉNIENTS

Les avantages du projet d'aménagement de la ZAC Tigre Maringouins sont :

- contribuer à répondre aux besoins en logements, sans étalement urbain ;
- lutter contre l'habitat spontané ;
- créer une connexion urbaine entre deux plaques urbaines de Cayenne-Rémire-Montjoly ;
- favoriser la mise en valeur du site à travers une démarche de labellisation écoquartier et une séquence ERC.

Les inconvénients 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 ;
  - l'augmentation du trafic routier

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages :

- Atteinte à la propriété privée : les acquisitions foncières sont incontournables pour la réalisation du projet. Elles sont limitées au strict nécessaire et feront l'objet d'une indemnisation au minimum en conformité avec l'estimation domaniale effectuée.
- Imperméabilisation des sols et nuisances en phase travaux : l'étude d'impact a permis de limiter au maximum ces impacts négatifs.

- Coût financier : les coûts sont conformes à ceux des autres opérations d'aménagement d'ampleur conduites en Guyane, notamment avec ceux de la ZAC « Palika » limitrophe du projet.
- Augmentation du trafic routier : le secteur n°2 de l'OIN est desservi par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) de la CACL. De plus, il prévoit des aménagements cyclables et piétons de qualité pour favoriser les modes doux.

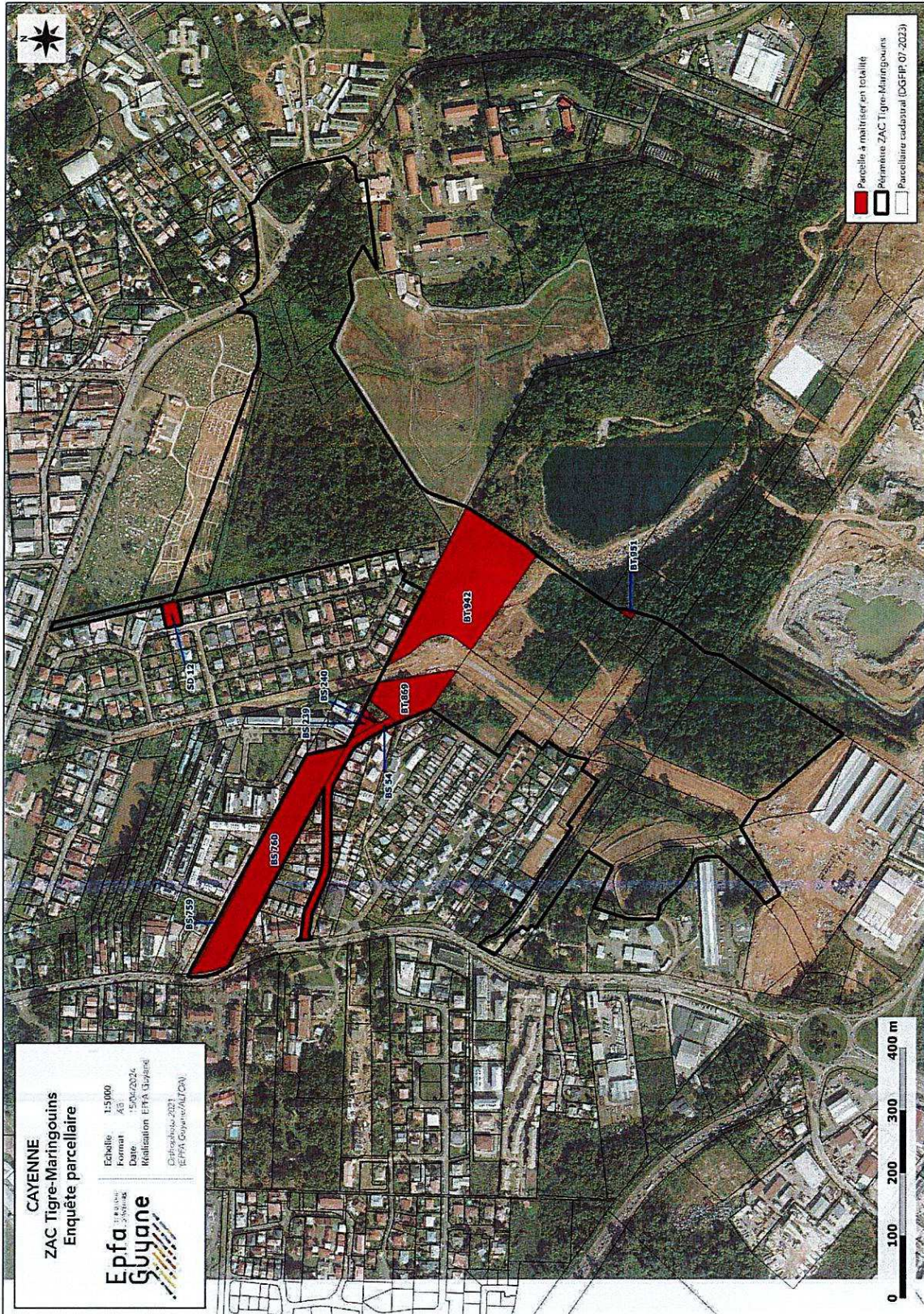
Au terme de cette analyse, les inconvénients n'apparaissent pas excessifs eu égard à l'importance des avantages et des enjeux du projet d'aménagement.



Le Préfet de la Guyane

  
Antoine **POUSSIER**

ANNEXE 4- Plan parcellaire



Le Préfet de la Guyane

Antoine POUSSIER