

Rapport

D'enquête parcellaire relative au projet
d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée
(ZAC) EcoQuartier

« VIDAL »

Enquête parcellaire du mardi 04 avril au mardi 03 mai 2016 inclus

Sur le territoire de la commune de Rémire -Montjoly

Arrêté préfectoral n°R03.20.16.03.14-008

Commissaire Enquêteur Gérard Vigouroux

Sommaire

1 - Présentation de l'enquête parcellaire complémentaire

- 1.1-Objet de l'enquête parcellaire complémentaire
- 1.2-Cadre juridique
- 1.3-Constitution du dossier de présentation de l'enquête

2 - Organisation de l'enquête

- 2.1 Publicité et information du public
- 2.2 Rencontre préalable avec le maître d'ouvrage et visite des lieux
- 2.3 Rappel de l'état parcellaire
- 2.4 Notification aux propriétaires

3 - Déroulement de l'enquête

- 3.1 Permanences
- 3.2 Registre

4 - Observations et réponses du maître d'ouvrage

- 4.1 Observation n°1
- 4.2 Réponse de l'EPAG
- 4.3 Observation n°2
- 4.4 Réponse de l'EPAG

5 - Position du commissaire enquêteur

6 – Conclusions motivées du commissaire enquêteur

7 – Annexes

- Arrêté préfectoral du 20/03/2016 portant ouverture d'une enquête publique parcellaire
- Décision du 24/02/2016 du président du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
- Certificat d'affichage de la commune de Rémiré – Montjoly
- Parution de l'avis d'enquête dans le journal local
- Courrier type adressé aux propriétaires de parcelles concernées
- Liste destinataires du courrier type aux propriétaires de parcelles
- PV de synthèse et réponses du maître d'ouvrage
- Courriers huissier demandant signification d'ouverture d'enquête publique

1 - Présentation de l'enquête parcellaire complémentaire

1.1 Objet de l'enquête parcellaire

A la demande de la ville de Ramire Monopoly, désireuse de créer une nouvelle zone d'urbanisation à proximité du bourg de Ramire, dans le respect des principes de développement durable, l'Etablissement Public d'Aménagement en Guyane (EPAG) a conduit la conception d'un projet dénommé « Eco quartier de Ramire Montjoly ». L'EPAG en est le maître d'ouvrage.

Ce projet d'Eco Quartier est réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée par arrêté préfectoral du 10 octobre 2012.

Dans le cadre de la réalisation du projet, plusieurs autorisations administratives ont été requises.

Au titre de la loi sur l'eau qui est encadrée par les articles L214 du code de l'environnement et notamment dans le cas qui nous intéresse par l'article R214-8, une enquête publique a été mise en œuvre du 30/09/2014 au 30/10/2014. Sur la base du rapport concluant l'enquête le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la poursuite du projet en ce qui concerne la loi sur l'eau.

Conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été prononcée par arrêté préfectoral en date du 01/02/2016 à la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/11/2014 au 29/12/2014.

1.2 –Cadre juridique de l'enquête parcellaire

L'article L 1 du nouveau code de l'expropriation (anc. Article L11.) 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. (Article 1 du code de l'expropriation).

Il s'agit de la phase administrative de l'expropriation qui elle-même se décompose en deux phases : d'une part, celle de l'enquête préalable ayant pour but pour le maître d'ouvrage de faire reconnaître par l'administration l'utilité publique de l'opération projetée et d'autre part, celle de l'enquête parcellaire visant à déterminer avec exactitude les propriétaires et éventuels occupants des emprises foncières à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Ces deux enquêtes ont été organisées séparément. Le présent dossier s'inscrit dans cette deuxième phase dans l'objectif d'une maîtrise totale des emprises foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC.

1.3 Constitution du dossier d'enquête parcellaire

1.3.1 Cadre juridique de l'enquête parcellaire

1.3.2 Rappel des éléments de programmation de l'Eco Quartier

1.3.3 Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

1.3.4 Etat parcellaire

1.3. 5 Fiches hypothécaires

1.3. 6 Annexes

1.3.7 Arrêté préfectoral du 10/10/2012 portant création de la Zone d'Aménagement concerté Eco Quartier

1.3.8 Arrêté préfectoral du 17/11/2014 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) tenant lieu de déclaration de projet

1.3.9 Arrêté préfectoral du 10/03/2015 portant autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC EcoQuartier

1.3.10 Arrêté préfectoral du 01/02/2016 portant Déclaration d'Utilité Publique portant mise en compatibilité du Plan d'Occupation de Sols en vue de la réalisation de la ZAC EcoQuartier

2 - Organisation de l'enquête (du 4 avril au 3 mai 2016)

2.1 Publicité et information du public

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral une parution de l'avis d'enquête a été inséré par voie de presse dans le journal local « France Guyane » le 18 mars 2016 afin de respecter le délai légal de quinze jours avant le début de l'enquête. Une deuxième parution a été effectuée dans le même journal le 06 avril 2016 soit huit jours au moins après le démarrage de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été installé sur le site du projet à l'entrée de la ZAC EcoQuartier à Rémire. Ce panneau est d'une grande visibilité depuis l'entrée dans la ZAC.

Un avis au public reproduisant les dispositions principales de l'arrêté préfectoral a été affiché dans les locaux de la mairie de Rémire Montjoly 8 jours avant le début de l'enquête.

Les affichages ont été maintenus jusqu'au mardi 03 mai date de clôture de la présente enquête.

2.2 Rencontre avec le maître d'ouvrage et visite des lieux

Dès signature de l'arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique parcellaire relative à l'objet cité plus haut, j'ai pris contact avec les services de la DEAL afin de recueillir le dossier d'enquête et de définir les modalités d'organisation de la consultation.

J'ai alors pris contact avec le maître d'ouvrage du projet, l'EPAG, pour aborder les principaux éléments techniques du dossier. Cette réunion a été suivie d'une visite approfondie sur le site de la ZAC Ecoquartier. J'ai visualisé ainsi les parcelles concernées par la procédure d'expropriation incluses dans le périmètre du projet. J'ai pu également constater l'état parcellaire avec la liste des propriétaires établie à partir de la matrice cadastrale.

Avant le démarrage des permanences d'accueil du public, j'ai programmé une nouvelle rencontre avec le maître d'ouvrage afin de faire un point sur l'actualisation des adresses des ayants droit après les nombreux décès des précédents propriétaires.

2.3 Rappel de l'état parcellaire à acquérir par l'EPAG

35 parcelles cadastrées composent le projet EcoQuartier de Rémire-Montjoly. L'EPAG est propriétaire de 10 d'entre elles. Les 25 parcelles restantes sont à acquérir, les procédures d'achats sont en cours pour une grande majorité de celles-ci.

2.4 Notifications faites aux propriétaires

Dès promulgation de l'arrêté préfectoral ouvrant l'enquête parcellaire, l'EPAG a notifié par courrier en recommandé avec accusé de réception les dates d'ouverture de l'enquête et le calendrier des permanences en mairie de Rémire-Montjoly. Elle a également joint à ce courrier un questionnaire destiné à recueillir les éléments précis de l'état civil des propriétaires ainsi que les documents notariés relatifs aux titres de propriété directs ou par succession.

77 courriers ont été ainsi adressés dont 48 pour la seule parcelle AN 57, cette dernière faisant l'objet d'une indivision composée de nombreux ayants droit.

Constatant le peu de retour des accusés de réception, l'EPAG a mandaté un cabinet d'huissier de justice afin de signifier l'ouverture de l'enquête.

3 - Déroulement de l'enquête en Mairie de Rémire-Montjoly

3.1 Permanences

Les permanences d'accueil du public se sont déroulées en Mairie les :

Mardi 05 avril 2016	de 9h à 12h
Mardi 12 avril 2016	de 9h à 12h
Mardi 19 avril 2016	de 9h à 12h
Mardi 26 avril 2016	de 9h à 12h
Mardi 3 mai 2016	De 9h à 12h

3.2 Registre

Le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par le Maire de Rémire-Montjoly et par le commissaire enquêteur.

Pendant cette période, le dossier d'enquête et le registre sont restés accessibles au public aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie. Des courriers pouvaient être adressés au commissaire enquêteur au siège de l'enquête en mairie.

Deux observations ont été consignées dans le registre. Elles ont toutes les deux fait l'objet d'une réponse circonstanciée du maître d'ouvrage, l'EPAG.

Le registre d'enquête a été clôturé le mardi 3 mai à 12h et signé par mes soins

4 - Observations et réponses de l'EPAG

4.1 1^{ère} observation (permanence du 05/04/2016)

Question collective de 3 ayants droit (parcelle AN 57) Benoit Marie Louis, Benoit Lilia, Jonais Alex, à l'EPAG

L'EPAG ayant connaissance du décès de nombreux indivisaires, pourquoi les héritiers n'ont-ils pas été destinataires des courriers

4.2 Réponse de l'EPAG

1/ Monsieur Arsène Benoit est propriétaire de la moitié indivise de la parcelle AN 57

2/ L'EPAG a écrit à Monsieur A Benoit. Il a reçu de notre part des propositions d'acquisition. Il nous a informés qu'il n'était pas le seul propriétaire. Nous l'avons sollicité pour qu'il nous fournisse les coordonnées des autres ayants droit et nous n'avons pas eu de réponses.

3/ L'EPAG a sollicité à plusieurs reprises le notaire (2013, 2014, 2015). A ce jour pas de réponse.

4/ Début d'année 2015 et pour compléter l'enquête parcellaire du géomètre, l'EPAG a demandé un renseignement sommaire urgent (RSU) sur les parcelles comprises dans la ZAC. C'est lors du rendu en août 2015 que nous avons pris connaissance des noms des différents héritiers de la parcelle AN 57.

5/ En mars 2016 nous avons notifié l'ouverture de l'enquête publique parcellaire à toutes les personnes connues, figurant dans le RSU via la mairie pour celles dont l'adresse était inconnue. Nous en avons informé le notaire Maître Parfait. Monsieur Jourdain (petit fils de Madame Cirina

Aurélien Lannou décédé et ayant droit de Madame Julienne Marthe Hélène Lannou également décédée nous a transmis les coordonnées des héritiers de Madame Julienne Marthe Hélène Lannou.

Pour votre information les notifications d'ouverture d'enquête sont en cours via la poste pour ces derniers. L'EPAG est preneur de toutes les coordonnées afin de notifier la procédure en cours à tous les indivisaires.

4.3 : observation écrite de Monsieur Benoit Arsène héritier en indivision (parcelle AN 57)

La parcelle cadastrée AN 57, dont je suis le propriétaire et qui mesure au total 2200m² dont je fais l'objet aujourd'hui d'être exproprié, et pour certaines personnes comme Mr Michel Lainé qui se situent sur cette même parcelle ne sont pas avisés, au contraire vous les avez intégré dans le projet Ecoquartier et pourquoi Mr Benoit Arsène qui est propriétaire de ce terrain, ne peut-il pas intégrer ce projet ? Rémire-Montjoly le 26/04/2016

4.4 : Réponse de l'EPAG

A/ l'EPAG a notifié les propriétaires connus de cet immeuble. Selon nos informations M. LAINE n'est pas propriétaire de la parcelle AN 57

B/ l'EPAG n'a pas intégré la partie occupée par M. LAINE dans l'aménagement de la ZAC. Au contraire, l'EPAG a retiré de l'opération l'immeuble de M. LAINE, vu sa récente construction. La maison concernée est viable, il n'y aurait aucun intérêt à l'exproprier, pour la démolir et construire des habitations à sa place, ce n'est pas la même situation sur le reliquat foncier qui intéresse le projet.

C/ Nous ne pouvons pas exclure la parcelle AN 57 de l'opération, vu l'utilité publique de cet aménagement, par conséquent, l'EPAG souhaite acquérir une surface d'environ 9 865 m². Je vous confirme que dans cette emprise utile au projet se trouve la maison de M. BENOIT Arsène. De plus, les consorts vous ont demandé comment et pourquoi un PC a été accordé sans que les co-indivisaires en soient informés? L'EPAG n'a pas instruit la demande de PC, et n'a naturellement pas été informé de celle-ci, nous ne sommes en effet pas compétents pour y répondre. La mairie a dû instruire et accorder le PC concerné.

5 - Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rappelle tout d'abord que l'enquête parcellaire a pour but de déterminer le nombre de parcelles dont l'expropriant a besoin pour réaliser son projet.

Elle vise également à rechercher les véritables propriétaires ou ayants droit des parcelles concernées. Le maître d'ouvrage a ainsi notifié à 77 propriétaires ou ayants droit le déroulement de l'enquête en leur demandant de bien vouloir remplir un questionnaire précisant l'état civil du destinataire du courrier en AR, ainsi que son statut vis-à-vis de la propriété de la parcelle. Le titre de propriété était également demandé.

Pour la seule parcelle AN 57, 48 indivisaires ont été recensés et dans la mesure où les adresses étaient connues, les notifications ont été transmises en AR. Un affichage de quelques notifications a été fait en mairie de Rémire-Montjoly pour des coordonnées postales inconnues.

Le maître d'ouvrage a fait signifier par huissier l'ouverture de l'enquête dans les cas de non-retour de l'accusé de réception

Au cours des permanences tenues en mairie, plus de 20 ayants droit dans l'indivision de la parcelle AN 57 se sont déplacés. Ils avaient pour soucis majeur de remplir correctement le questionnaire reçu par l'EPAG.

Le commissaire enquêteur remarque que l'ensemble de la procédure d'enquête parcellaire lui paraît conforme à la réglementation et que le choix des parcelles à acquérir est en cohérence avec le projet.

6 - Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

1 - Sur le déroulement de de l'enquête parcellaire

Considérant que

- l'enquête parcellaire s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° R03 20.16.03.14-08 du 14/03/2016 ;
- la composition du dossier d'enquête parcellaire est conforme aux dispositions de l'article R11-19 du code de l'expropriation ;
- les plans parcellaires ont été établis par un géomètre-expert, seul habilité à fixer les limites des parcelles impactées, sur indication du Maître d'Ouvrage et en liaison avec les services du cadastre ;
- sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage, les personnes physiques ou morales directement concernées par ces emprises, ont été avisées de façon réglementaire par une notification individuelle adressée dans les formes prescrites par l'article R11-22 du code de l'expropriation ;
- le maître d'ouvrage a bien pris toutes les dispositions indispensables à une bonne information du public, notamment en direction des personnes concernées par l'acquisition par l'EPAG des parcelles inscrites dans le projet de ZAC et ce en conformité avec la Déclaration d'Utilité Publique (arrêté préfectoral du 01/02/2016) ;
- la publicité mise en place à l'occasion de cette enquête parcellaire a été menée de façon conforme à la réglementation ;
- le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête dans des conditions satisfaisantes durant les horaires d'ouverture de la mairie de Rémire-Montjoly ;
- le commissaire enquêteur a tenu les 5 permanences prévues pour recevoir le public ;
- le registre d'enquête parcellaire a bien été mis à disposition du public durant les permanences mais aussi en mairie de Rémire-Montjoly pendant les horaires d'ouverture ;
- le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber l'enquête.

2 - Sur les emprises foncières à acquérir

Considérant que

- la détermination des parcelles à acquérir correspond bien au plan des travaux exprimés dans le dossier d'enquête fourni par le maître d'ouvrage ;
- les parcelles concernées par les expropriations envisagées sont parfaitement identifiables ;
- l'emprise indiquée dans les documents parcellaires est bien conforme à l'objet de la ZAC tel qu'il résulte de la procédure de la DUP, c'est-à-dire un périmètre compris entre deux grands axes autoroutiers, la matourienne et la route de Dégrad dès cannes ;
- que chaque propriétaire et ayants droit connus ou identifiés au cadastre et concernés par les emprises à acquérir ont bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception, tel que prévu à l'article R11-22 du code de l'expropriation ;
- l'ensemble des observations exprimées par le public lors de l'enquête publique ont obtenu des réponses satisfaisantes de la part du maître d'ouvrage ;
- que les expropriations envisagées sont nécessaires aux travaux de réalisation du projet de création de la ZAC Eco quartier de Rémire-Montjoly et aux aménagements consécutifs à l'insertion du projet.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** à la poursuite des acquisitions par voie amiable ou expropriation si nécessaire, des parcelles situées à l'intérieur de l'emprise déclarée d'utilité publique à la réalisation du projet ZAC Ecoquartier.

Rémire- Montjoly le 04/05/2016

Gérard Vigouroux
Commissaire enquêteur

7 - Annexes