



## L'OIN en Guyane



### Plaquette Questions Réponses INSTITUTIONNELS

---

#### Qu'est ce que l'OIN ?

Les opérations d'intérêt national (OIN) sont des aménagements reconnus d'importance nationale par un décret du Premier ministre pris après avis du Conseil d'État. La liste des OIN est établie à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme. La qualification d'OIN donnée à un ensemble d'opérations d'aménagement traduit l'engagement politique, financier et opérationnel de l'État en faveur du développement urbain durable de territoires à forts enjeux.

En Guyane, l'OIN vient répondre à des enjeux très marqués en termes de développement urbain durable et tout particulièrement en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics et de transports. La Guyane devrait en effet compter plus de 550 000 habitants à l'horizon 2040, ce qui génère la nécessité de construire de l'ordre de 95 000 logements à cette échéance sur les principaux pôles de développement (cf. infra), soit plus de 3800 logements par an sur 25 ans. Ces besoins se concentrent en particulier sur les trois pôles de croissance démographique que constituent le centre Littoral, i.e. le « Grand Cayenne », Saint-Laurent du Maroni et Kourou. Ces trois pôles constituent ainsi les périmètres de l'OIN et ont vocation à former, sur la période 2016-2030, les secteurs d'intervention prioritaire du nouvel établissement public foncier et d'aménagement de la Guyane (EPFA Guyane).

L'État pilote cette OIN multi-sites en concertation avec la Collectivité Territoriale de Guyane et les Communes.

L'EPFAG travaille à la mise en œuvre des projets d'aménagement dans les périmètres OIN. Il acquiert du foncier qu'il équipe en vue de revendre des terrains à bâtir aux constructeurs (bailleurs, notamment sociaux, propriétaires, investisseurs, etc.)

Pour mener à bien ses opérations, l'OIN s'appuiera sur une vision stratégique consensuelle et partagée entre la collectivité territoriale, les communes, l'État et l'EPFA Guyane afin de cadrer des objectifs et des moyens.

Celle-ci servira de base pour contractualiser (contrats d'intérêts nationaux : CIN) les projets urbains des différents bassins de vie définis dans l'OIN.

### **Les collectivités peuvent-elles poursuivre leurs projets sur les périmètres OIN ?**

Oui, les collectivités peuvent continuer leurs projets, dans la mesure où l'équilibre des opérations d'aménagement prévues par l'OIN n'est pas compromis. La gouvernance associant l'État et les collectivités aura pour objectif d'assurer la bonne continuité des projets, en accord avec les principes de l'OIN.

L'OIN n'a pas pour objet de ralentir les projets publics mais vocation à les accélérer.

### **Les collectivités peuvent-elles initier des projets sur les périmètres OIN ?**

Oui, de même que l'État via l'EPFA Guyane, les collectivités peuvent initier de nouvelles opérations. Celles-ci seront étudiées dans les instances de gouvernance, associant l'État, les collectivités et l'EPFA Guyane, pour apprécier leur intégration dans l'OIN, en accord avec l'article L.102-13 de code de l'urbanisme (cf encadré ci-dessous).

En périmètre OIN, c'est le Préfet qui est compétent, après avis du conseil municipal, pour créer les zones d'aménagement concerté (ZAC) par arrêté préfectoral et approuver le programme des équipements publics (PEP), conformément aux articles L311-1 et R 311-8 du code de l'urbanisme.

#### **L'article L.102-13 du code de l'urbanisme**

*L'État veille à ce que les projets ne compromettent pas les projets d'aménagement prévus dans le cadre de l'OIN.*

Aux termes de l'article L. 102-13 du code de l'urbanisme, lorsque la construction projetée est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement située en secteur OIN, il peut être sursis à statuer sur la demande de permis dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par

l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

### **Tous les projets de développement urbain doivent-ils être situés dans les périmètres OIN ?**

Non, bien que l'OIN ait ciblé les futures zones de développement urbain, d'autres projets peuvent être créés hors OIN. Les procédures en place avant l'OIN sont inchangées pour ces projets hors OIN (notamment les financements via la LBU et le FRAFU).

Le champ d'action de l'EPFA Guyane n'est pas non plus réduit aux périmètres OIN, il peut intervenir hors de ces zones.

### **Les communes entrant dans les périmètres OIN doivent-elles modifier leur PLU ?**

Non, le PLU ne doit pas être forcément modifié. En application de l'article L 132-1 du code de l'urbanisme, l'État veille à la prise en compte de l'OIN dans les documents d'urbanisme. L'unité *Urbanisme* de la DEAL travaillera en étroite collaboration avec les services des mairies sur ces sujets. Dans ces conditions, les documents d'urbanisme pourront être modifiés en fonction de l'avancement des projets et de leur validation.

### **Que se passe-t-il sur les périmètres situés à la fois en OIN et en NPNRU ?**

La question se pose uniquement pour les communes de Saint-Laurent du Maroni et Matoury. À ce stade (premier trimestre 2017) les périmètres retenus par l'ANRU font l'objet d'études spécifiques afin de préciser les projets urbains à mettre en œuvre. Les projets NPNRU seront réalisés en cohérence avec le projet d'OIN. Les acteurs impliqués dans les deux programmes (Communes, État, EPFA Guyane) assurent leur bonne articulation. L'OIN est un accélérateur des projets y compris dans les périmètres NPNRU.

### **Les périmètres OIN sont-ils figés jusqu'à la fin de l'OIN ?**

La création ou la modification de périmètres OIN passe par l'adoption d'un décret en Conseil d'État. L'ajout, ou la modification de périmètres dans l'OIN de Guyane est donc possible, mais nécessite un travail préparatoire en concertation avec les collectivités, préalable au passage de décret. Cependant, il faut noter que les périmètres inscrits au décret du 14 décembre 2016 représentent déjà un potentiel de 5 800 ha.

### **Les ventes de terrain actuelles sont-elles bloquées ?**

- Non pour les terrains n'appartenant pas à l'État. Le processus de vente reste le même que sur un périmètre hors OIN. Cependant, si le terrain est en ZAD (ou pré-ZAD), l'EPFA Guyane peut exercer son droit de préemption et les prix sont estimés à la date de l'arrêté de la pré-ZAD.
- Oui pour les terrains appartenant à l'État. Le foncier de l'État ne pourra être cédé à des collectivités ou des privés car l'État a décidé de doter l'EPFA Guyane du foncier lui appartenant sur les périmètres OIN, dans le cadre d'une recapitalisation à la valeur vénale des terrains. Cette dotation représente un apport considérable de l'État dans l'Opération d'Intérêt National, pour favoriser l'émergence de projets d'aménagement. Elle fera l'objet d'un décret en Conseil d'État.

### **Les ventes de terrains sont-elles préemptées par l'EPFA Guyane ?**

Sur les zones d'aménagement différé (ZAD) et les pré-ZAD, l'EPFA Guyane dispose d'un droit de préemption qui prévaut sur celui des communes. Elle peut ou non exercer ce droit lors de ventes de terrains. En dehors de ces zones, le droit de préemption dépendra des documents d'urbanisme de chaque commune ou des relations contractuelles établies (conventions foncières), en amont de l'OIN, entre les collectivités et l'EPFA Guyane.

### **Les prix des terrains sont-ils régulés par l'Etat ?**

Oui sur les ZAD et pré-ZAD. Non hors ZAD et pré-ZAD, cependant dans les deux cas l'EPFA Guyane suit les recommandations de France Domaine. Celui-ci établit une estimation

foncière de la valeur vénale des biens en fonction du marché afin de proposer le prix le plus juste et de maintenir la stabilité du marché.

### **L'EPFA Guyane va-t-il acquérir tous les terrains du périmètre de l'OIN ?**

Non, l'acquisition de terrains se fait en fonction des besoins définis sur ce périmètre. Ces besoins sont définis dans les instances de gouvernance, associant l'État, les collectivités et l'EPFA Guyane pour assurer le développement cohérent du territoire.

### **Quand les aménagements vont-ils commencer ?**

Le rythme des aménagements sera défini dans les instances de gouvernance, associant l'État, les collectivités et l'EPFA Guyane.

### **Qui délivre les permis de construire ?**

Les permis de construire, ainsi que les permis d'aménager, de démolir, les déclarations préalables sont déposés en mairie. Dans un délai de 7 jours, celle-ci transmet les demandes et l'avis du maire à la DEAL. L'instruction des permis sera faite par l'unité Urbanisme de la DEAL. L'EPFA Guyane sera part ailleurs consulté pour avis au même titre que les services instructeurs. Ensuite, les permis seront délivrés par le maire au nom de l'État sauf en cas de divergence entre l'avis du maire et celui du service instructeur de l'État. Dans ce cas, les décisions seront signées par le Préfet.

### **Qu'implique l'OIN sur les Zones d'Activités Economiques (ZAE) qui se situent sur le périmètre de l'OIN ?**

La compétence de l'intercommunalité en matière de zones d'activités est inchangée sur les périmètres OIN. De même, les dispositions qui découlent de l'OIN sont sans effet sur les procédures de transfert d'une ZAE.

**Y a-t-il un traitement particulier de la taxe d'aménagement en périmètre OIN ?**

Oui, de même que sur les périmètres de ZAC, il y a une exonération, prévue au 4° de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme, **de la part communale ou intercommunale** de la taxe d'aménagement sur les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs (autre qu'une collectivité territoriale).

Les équipements concernés, tels qu'énoncés dans l'article R 331-5 du code de l'urbanisme sont :

- a) Les voies publiques intérieures à la ou les zones concernées et les réseaux publics nécessités par la ou les opérations d'aménagement et de construction et desservant la ou les zones concernées ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement publics correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ou les zones concernées.

**Contact**

DEAL : Anne Billoir, Chargée de mission Mise en place de l'OIN  
[anne.billoir@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anne.billoir@developpement-durable.gouv.fr)

EPFA Guyane : [oin-info@epag.fr](mailto:oin-info@epag.fr)