

ANNEXE 14

PREFECTURE DE LA GUYANE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
UNIQUE, AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU, AU DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE, ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE
L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite « ZAC PALIKA » ET LE
CONFORTEMENT DU MONT LUCAS, EN VUE D'AMENAGER ET D'EQUIPER UNE NOUVELE
ZONE D'URBANISATION AVEC LA CREATION D'ENVIRON 485 LOGEMENTS, D'UN GROUPE
SCOLAIRE ET DE DIVERS EQUIPEMENTS PUBLICS

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CAYENNE

ARRETE PREFECTORAL N° 173 DEAL/UPR DU 10 JUILLET 2019 PORTANT OUVERTURE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
UNIQUE, AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU, AU DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE, ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE
L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite « ZAC PALIKA » ET LE
CONFORTEMENT DU MONT LUCAS, SUR LES PARCELLES CADASTREES N° BO77(P), BO79 ET
BO198 (P) PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA GUYANE)

Enquête Publique	Date de début	LUNDI 29 JUILLET 2019
	Date de fin	JEUDI 29 AOUT 2019
Nom et Prénom du commissaire enquêteur désigné		Madame Sophia LOUIS
COMPTE-RENDU	Rédigé par	
	Date de la rencontre	Mardi 09 Juillet 2019

Lieu : EFPAG à Matoury

Heure de début : 14h00

Heure de fin : 14h35

Compte rendu de la réunion à l'EFAPG

concernant l'enquête publique pour laquelle madame Sophia LOUIS Commissaire Enquêteur a été désignée par le Tribunal administratif par décision n°E19000011/97 du 18/06/2019

Arrêté préfectoral n°173 DEAL/UPR du 10/07/2019

Etaient présents :

- Madame Mirella PULCHERIE
- Madame Christelle TONY
- Monsieur Lucas BOURBIER
- Madame Sophia LOUIS

Après un tour de table de présentation des invités, madame TONY présente le dossier dans sa globalité.

Elle explique que l'objectif de ce dossier est de répondre aux besoins de logement

Pour répondre au délai des débuts des travaux

Prévu à quelle date ?

EPFA Guyane a différentes missions les principales étant dans l'aménagement du territoire et une mission foncière.

EPFAG a pour projet sur ce site de :

- Répondre atteindre les objectifs de production de logements
- De créer des équipements et des espaces publics
- De faire des aménagements urbains

La prospection des terrains en Guyane conduit à amener une réserve foncière

La superficie du terrain environ 15 000m²

Il est essentiellement réservé aux 485 logements privés mais il est prévu une zone économique, une micro crèche et un groupe scolaire aussi.

Il reste 3 propriétés à acquérir qui concerne l'enquête parcellaire :

- EDF est propriétaire d'une parcelle de 2 932 m², les négociations sont sur le point d'être signées car il y a un accord de principe validé
- Madame DUBARY a un accord de principe est en cours de validation.

- Les consorts MARCIN sont 5, il y a une procédure d'indivision, il y a une procédure d'expropriation c'est le moyen trouvé pour faire avancer le dossier. Ils sont concernés par l'enquête parcellaire.

Ce dossier rentre dans un processus d'opération d'intérêt national (OIN) il s'agit d'une grande opération d'urbanisme géré et piloté par l'ETAT.

Différentes contraintes sur ce dossier conduisent à une enquête conjointe sur 3 volets :

1. L'étude d'impact qui doit montrer
Le diagnostic et l'impact du projet sur les usagers déjà présents, la faune et la flore
La présence du Mont : élément très important à prendre en compte pour éviter les éboulements et permettre le confortement du mont (CF résumé technique).
2. L'enquête environnementale pour mesurer et évaluer les risques environnementaux (CF Autorisation environnementale sur l'eau AUE).
3. La déclaration d'utilité publique vérifie la validité de l'intérêt public du projet, la viabilité économique du projet, son intérêt pour le développement de la Guyane, les éléments financiers sont-ils mesurés et mesurables ? qu'apporte ce projet pour ce lieu ?

Le PLU de la ville de Cayenne ne prévoit pas un tel projet. Par anticipation, il a été prévu un volet pour intégrer dans le projet au PLU. Un accord de principe a été communiqué par la mairie à l'EPFAG pour intégrer ce projet au PLU, il convient de s'adresser au service urbanisme pour s'en assurer.

Les différents acteurs sur ce projet sont :

- L'EPFAG autorité organisatrice
- La mairie pour le PLU
- La DEAL pour la transmission du dossier et celle du rapport

La rencontre est close à 14h35.

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Sophia LOUIS

Compte rendu de la réunion à l'EPFAG
concernant l'enquête publique pour laquelle madame Sophia LOUIS Commissaire Enquêteur a été désignée par le Tribunal administratif par décision n°E19000011/97 du 18/06/2019
Arrêté préfectoral n°173 DEAL/UPR du 10/07/2019

ANNEXE 15

Rapport d'enquête publique et conclusions motivées rédigés par madame Sophia LOUIS Commissaire
Enquêteur auprès du Tribunal administratif par décision n°E19000011/97 du 18/06/2019
Arrêté préfectoral n°173 DEAL/UPR du 10/07/2019

PREFECTURE DE LA GUYANE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
UNIQUE, AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU, AU DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE, ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE
L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite « ZAC PALIKA » ET LE
CONFORTEMENT DU MONT LUCAS, EN VUE D'AMENAGER ET D'EQUIPER UNE NOUVELE
ZONE D'URBANISATION AVEC LA CREATION D'ENVIRON 485 LOGEMENTS, D'UN GROUPE
SCOLAIRE ET DE DIVERS EQUIPEMENTS PUBLICS
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CAYENNE

ARRETE PREFECTORAL N° 173 DEAL/UPR DU 10 JUILLET 2019 PORTANT OUVERTURE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
UNIQUE, AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU, AU DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE, ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE
L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite « ZAC PALIKA » ET LE
CONFORTEMENT DU MONT LUCAS, SUR LES PARCELLES CADASTREES N° BO77(P), BO79 ET
BO198 (P) PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA GUYANE)

Enquête Publique	Date de début	LUNDI 29 JUILLET 2019
	Date de fin	JEUDI 29 AOUT 2019
Nom et Prénom du commissaire enquêteur désigné		Madame Sophia LOUIS
COMPTE-RENDU	Rédigé par	
	Date de la rencontre	Vendredi 26 Juillet 2019

Heure de début : 10h20

Heure de fin : 10h45

Compte rendu de la rencontre avec madame Laurie GOURMELEM
concernant l'enquête publique pour laquelle madame Sophia LOUIS Commissaire Enquêteur a été désignée
par le Tribunal administratif par décision n°E19000011/97 du 18/06/2019
Arrêté préfectoral n°173 DEAL/UPR du 10/07/2019p. 1

Etaiet présentes :

- Madame Laurie GOURMELEM, en sa qualité de responsable du service Urbanisme
- Madame Sophia LOUIS, en sa qualité de commissaire enquêteur.

Le vendredi 26 juillet 2019 mesdames Laurie GOURMELEM et Sophia LOUIS se sont rencontrées afin d'échanger sur le dossier de l'enquête publique en cours.

I/LES QUESTIONS RELATIVES AU DOSSIER

Madame Laurie GOURMELEM a expliqué les points suivants :

- Faisant suite à l'enquête publique effectuée en juin dernier, la mairie a intégré dans son PLU l'ensemble du projet et les aménagements.
- La révision du PLU devra être actée lors du prochain conseil municipal en septembre prochain.
- Il est question de la mise en place des nouvelles orientations d'aménagement et de la programmation dans le schéma d'aménagement d'ensemble sur la ZAC PALIKA de Mont Lucas.
- Plusieurs réunions de concertations ont été organisées en amont de l'enquête par la mairie.
- Il est prévu des bâtiments de maximum 3 étages.
- De labéliser la ZAC PALIKA en éco-quartier.
- Des renseignements complémentaires peuvent être récupérés auprès de l'EFPAAG concernant les dates des réunions de concertation et sur la concertation du dossier en ligne.

En outre, il a été fait mention des habitations illicites qui doivent être démolies, de la carrière illégale sur le mont qui doit être conforté à cause de cela, du programme et des opérations de la SIGUY.

Au vu de tout cela les interrogations se sont portées sur, comment émailler le quartier avec l'existant, les habitations des riverains et l'ensemble du projet ? Quels sont les enjeux de ce projet ?

II/LES QUESTIONS RELATIVES AUX PERMANENCES

Lors de la suite de la rencontre il était question de rencontrer monsieur MATOURA qui pourrait la seconder en cas d'absence d'une part et de visiter le bureau dédié à la permanence.

Nous avons vérifié :

- que les heures d'ouverture au public et les dates des différentes permanences prévues dans l'arrêté ont bien été prises en compte,
- que les conditions matérielles d'accueil du public et les commodités offertes pour mettre
- la mise à disposition d'un exemplaire du dossier d'enquête et du registre pour le public
- les affichages et le fléchage pour les permanences.

L'entretien s'est clos à 10h45.

COMMISSAIRE ENQUETEUR



Sophia LOUIS

ANNEXE 16

PREFECTURE DE LA GUYANE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE, AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU, AU DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite « ZAC PALIKA » ET LE CONFORTEMENT DU MONT LUCAS, EN VUE D'AMENAGER ET D'EQUIPER UNE NOUVELE ZONE D'URBANISATION AVEC LA CREATION D'ENVIRON 485 LOGEMENTS, D'UN GROUPE SCOLAIRE ET DE DIVERS EQUIPEMENTS PUBLICS

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CAYENNE

ARRETE PREFECTORAL N° 173 DEAL/UPR DU 10 JUILLET 2019 PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE, AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU, AU DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite « ZAC PALIKA » ET LE CONFORTEMENT DU MONT LUCAS, SUR LES PARCELLES CADASTREES N° BO77(P), BO79 ET BO198 (P) PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA GUYANE)

Enquête Publique	Date de début	LUNDI 29 JUILLET 2019
	Date de fin	JEUDI 29 AOUT 2019
Nom et Prénom du commissaire enquêteur désigné		Madame Sophia LOUIS
COMPTE-RENDU	Rédigé par	
	Date de la rencontre	Mardi 27 aout 2019

Lieu : ZAC PALIKA à Cayenne

Heure de début : 15h00

Heure de fin : 16h25

Compte rendu de la visite de la ZAC PALIKA
concernant l'enquête publique pour laquelle madame Sophia LOUIS Commissaire Enquêteur a été désignée par le Tribunal administratif par décision n°E19000011/97 du 18/06/2019
Arrêté préfectoral n°173 DEAL/UPR du 10/07/2019

Etaients présents :

- Madame Sophia LOUIS, commissaire enquêteur
- Monsieur Pierre-Olivier RICHARD, le responsable du projet ZAC PALIKA
- Monsieur Lucas BOURBIER, Chef de projet - Administrateur SIG

Pour comprendre le dossier et faire du repérage sur le terrain, une visite du site a été décidée entre madame Sophia LOUIS et monsieur Lucas BOURBIER. Ce dernier a convié le chef du projet monsieur Pierre-Olivier RICHARD, responsable de ce dossier depuis 3 ans.

La visite s'est tenue en 2 points :

- Le 1^{er} à proximité de l'entrée de la centrale EDF

Il a surtout été question du confortement du mont Lucas et des travaux.

La problématique du confortement du mont a été identifiée au début du projet.

Des réunions de concertation avec tous les partenaires concernés ont été nécessaires pour définir la gestion la plus appropriée.

Un groupe de travail pour une mission de maîtrise et de coordination des espaces publics :

- Un bureau d'études GTI
- Un bureau d'architectes ARA
- Une agence d'espace vert DETAILS PAYSAGE

Chacun selon sa zone de compétence a œuvré dans ce projet pour assurer la cohésion des espaces communs urbains et paysager

Le coût du confortement est de 2 millions environ.

C'est le maître d'œuvre du chantier qui doit également effectuer les travaux de confortement a été sélectionné par appel d'offres.

Pour des raisons économiques et environnementales c'est la solution du confortement qui a été retenue. Car les déblaiements du mont pour faire les redans seront utilisés pour

remblayer le chantier. Ces travaux seront réalisés simultanément mais des zones de stockage de remblais sont prévues en cas de retard sur le chantier.

La zone du mont appartient à la CTG, mais les travaux seront réalisés par le maître d'ouvrage, puis une rétrocession sera faite en faveur de la CTG.

Le mont souffre d'une exploitation illégale et anarchique d'une ancienne carrière.

Par la suite avec les pluies, et l'érosion, des glissements de terrain ont apparus devenus de plus en plus importants avec le temps.

Les ruissellements des eaux pluviales ont générés des fissures qui fragilisent encore plus la stabilité du mont.

Une solution envisagée était de déplacer le chantier le plus loin possible du mont.

Mais 1/3 de la surface était ainsi perdu.

Dans les différentes solutions étudiées celle d'un mur de 5 mètres de haut et épais de plusieurs mètres pour maintenir les glissements.

Mais le corridor faunistique n'aurait pu être maintenu pour la relocalisation des animaux d'une part et d'autre part, l'esthétique environnemental, la vue sur ce mur ne serait pas très esthétique.

- Le 2^{ème} face à l'entrée de la ZAC du côté de la route des Encens.

Il a été question de l'implication du maître d'ouvrage auprès des citoyens en termes de communication, d'échanges et de restitution sur le projet.

Des réunions de concertation avec les résidents ont été organisés à l'hôtel de ville avec le maître d'ouvrage et la municipalité.

En outre, les moyens mis en œuvre pour répondre aux attentes des citoyens venus peu nombreux mais avec diverses exigences concernant notamment :

-la gestion des zones inondées

-les vis-à-vis des bâtiments en R+3

-les accès à la ZAC PALIKA ; d'ailleurs 7 sont prévus

Pour désenclaver la ZAC sont prévus :

2 accès avec l'axe primaire qui traverse la ZAC

2 accès avec 2 axes secondaires

2 accès avec 2 axes tertiaires

Des rencontres fortuites ont été faites sur site, permettant de répondre à d'autres interrogations.

Environ 10 000 dépliants ont été distribués dans les boîtes aux lettres des habitants des alentours

Le début des travaux est supposé courant octobre 2019 sous réserve d'obtenir toutes les autorisations et que la saison des pluies le permette.

A défaut il convient de modifier et retarder cette date à l'année prochaine, pour que les travaux faits conjointement de renforcement du mont et de remblaiement du chantier puissent se réaliser.

La crique Montabo traverse le terrain et s'écoule de part et d'autres de la ZAC

Il est prévu un aménagement des cours d'eau relié aux bassins de rétention pour résorber les inondations.

Les sols doivent être secs pour une gestion optimale.

Pour répondre au délai des débuts des travaux

EPFAG a pour projet sur ce site de :

- Contribuer à la réunification du territoire de Cayenne et au désenclavement du quartier
- Développer la mixité fonctionnelle des quartiers et la mixité urbaine également

Compte rendu de la visite de la ZAC PALIKA
concernant l'enquête publique pour laquelle madame Sophia LOUIS Commissaire Enquêteur a été désignée par le Tribunal administratif par décision n°E19000011/97 du 18/06/2019
Arrêté préfectoral n°173 DEAL/UPR du 10/07/2019

- De créer des équipements récréatifs et sportifs
- Un parc urbain et des espaces publics
- De faire des aménagements urbains
- Offrir des conditions de vie paysagère et environnementale de haute qualité

La superficie du terrain environ 15 000m²

Il est essentiellement réservé aux 485 logements privés mais il est prévu une zone économique, une micro crèche et un groupe scolaire aussi.

La visite est close à 16h25. Faute de tenue adéquate ce jour pour accéder au mont, il est prévu une nouvelle rencontre le lundi 2 septembre 2019 à 9h00 pour emprunter l'accès qui mène au sommet du mont.

Cette dernière sera en définitive annulée.

COMMISSAIRE ENQUETEUR



Sophia LOUIS

ANNEXE 17

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

des observations enregistrées dans le registre d'enquête et des observations dématérialisées.

SOMMAIRE

- I. UNE UNIQUE OBSERVATION REDIGEE
- II. COMMENTAIRE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS
 - A. La demande d'informations particulières
 - B. Les observations du commissaire-enquêteur

I. UNE UNIQUE OBSERVATION REDIGEE

Civilité	Identité du requérant	Date	Objet	Lieu	Modalités du recueil des observations
Madame	MENNECHEY Line	29/09/2019	Route de Suzini embouteillée	Service technique de la mairie	Ecrite sur le registre

La requérante s'interroge sur les voiries et chemin d'accès à la ZAC PALIKA.

Lors de la permanence du jeudi 29 aout 2019, madame MENNECHEY s'est au service technique de la mairie de Cayenne et a formulé l'interrogation suivante :

Je cite « est-il prévu la rétrocession du chemin allant du quartier VALSERINE à la rue d'ANDROMEDE ? Il s'agit d'un accès préexistant qui pourrait permettre de dégager la zone au u des différentes livraisons prévues en face de Super U, OCEANIC sur le mont Saint Martin. Il y aura plus de 1800 véhicules supplémentaires sur la route de Suzini.»

II. COMMENTAIRE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS

La population ne s'est quasiment pas manifestée pendant l'enquête.

Une seule personne est venue pendant les permanences.

L'ensemble des observations font état des interrogations et remarques d'une habitante concernant ce projet.

En effet, madame MENNECHEY Line, a rédigé une requête dans le registre d'enquête.

A. Les demandes d'informations particulières

Une unique demande d'informations écrite sur le registre d'enquête qui était mis à disposition au service technique de la mairie de Cayenne. Elle porte sur l'inquiétude d'une habitante qui s'intéresse à la voirie du périmètre des travaux.

Il existe deux routes qui mènent à la zone :

- La route de Suzini reliant Cayenne par le rond-point et le quartier des Ames claires par une voie secondaire (principale voie d'accès).
- Le chemin des Encens reliant la route de Trou Biran (voie d'accès secondaire).

Madame MENNECHEY est une habitante locataire depuis plusieurs années dans une résidence à proximité de la zone de travaux. Son habitation se situe en amont du chantier, et elle ignore si d'autres accès sont prévus pour désengorger la route de Suzini, (principale route menant au rond-point de Suzini).

Elle s'inquiète du nombre important de nouvelles habitations sur le secteur qui conduira à une augmentation du trafic.

Car différents promoteurs ont déjà démarrée les travaux de construction et certains ont même déjà débutés les locations.

L'intéressée est interpellée par le nombre relativement conséquent de véhicules qui emprunteront la route de Suzini à la fin des différents chantiers, celui de la ZAC inclus. Elle craint que ce secteur devienne systématiquement embouteillé.

B. Les observations du commissaire-enquêteur

La ZAC PALIKA est un vaste projet qui date de 2015 ; sa création a été validée par arrêté préfectoral en 2017.

C'est un projet d'envergure d'une superficie d'environ 14 ha (surface de plancher 35 000 m²) pour un coût de l'opération 17,5 M€, avec la création d'environ 450 logements, des espaces dédiés aux activités (commerces de proximités, structure paramédicale, crèche, un groupe scolaire, un parc urbain et deux bassins paysagers (gestion des eaux), la desserte par le futur transport en commun en site propre (TCSP), des pistes cyclables et des sentiers piétons ...).

C'est un projet urbain complexe car il a fallu pour sa bonne préparation de nombreuses études et expertises sur le terrain pour vérifier sa faisabilité.

De ces analyses, il en ressort que ce chantier ne peut se concrétiser sans le confortement du mont Lucas sensiblement fragilisé par des exploitations anarchiques, la gestion des espèces protégées ZNIEFF, une gestion réglementée des eaux et des besoins fonciers.

En dépit de l'importance de ce projet, du nombre de riverains avoisinants, de sa localisation (chef-lieu), du coût et de l'impact géographique et social, une seule personne s'est présentée lors de la dernière permanence.

Cela peut s'expliquer par le fait que le maître d'ouvrage ait organisé en amont des réunions de concertation avec restitution, ainsi que des distributions de dépliants dans les boîtes aux lettres à l'attention des résidents.

Ainsi, des questions ont pu être posées et des réponses apportées.

Mais l'organisation de ces réunions soulève le problème des moyens mis en œuvre pour répondre aux sollicitations des habitations.

C'est à dire, les habitants du quartier, habitués à un cadre de vie différent, ont-ils suggérés des points d'amélioration sur ce dossier ?

Dans l'affirmatif, quels sont les points qui ont été soulevés et quels sont les moyens mis en œuvre pour y répondre ?

Ci-après les autres observations du commissaire enquêteur :

- Le dossier ne contient pas de compte-rendu des réunions de concertation, ni les restitutions. Aucune visibilité sur les interrogations des riverains.
- Pour éviter, les décharges sauvages, où et combien de zones des dépôts ménagers sont prévues concernant :
 - les ordures ménagères collectives et privées
 - les encombrants
 - les bornes de collectes du verre
 - les déchets végétaux

Le commissaire enquêteur



Sophia LOUIS

Fait à Cayenne, le 06/09/2019

